



LOGO.ADAM96.COM

كلية الحقوق

قطاع الدراسات العليا والبحوث

قسم القانون المدني

سلطة القضاء في إعادة تقدير التعويض

عن نزع الملكية للمنفعة العامة

(بحث مستل من رسالة الدكتوراة للنشر)

إعداد الباحث / ربيع إبراهيم معين عبدالعزيز

تحت إشراف الأستاذ الدكتور/ ثروت عبد الحميد عبد الحليم

أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق جامعة المنصورة

ووكيل الكلية لشئون التعليم والطلاب " سابقاً "

١٤٤٦ هـ / ٢٠٢٤ م

﴿ مقدمة البحث ﴾

إذا كان حق الملكية يُعد واحداً من أهم الحقوق الأساسية التي نصت معظم الدساتير والقوانين الوطنية، فضلاً عن المواثيق الدولية، على ضرورة احترامها وعدم المساس بها إلا المقتضيات التنموية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، أو ما يُعرف "بالمنفعة العامة"، إلا أن هذا الحق لم يعد حقاً مطلقاً يحرم المساس به، بل أصبحت ترد عليه بعض الاستثناءات، ومنها نزع الملكية للمنفعة العامة، الذي يُعدّ من أخطر الوسائل التي تلجأ إليها الجهات الحكومية لاستيفاء مطالبها مع ما فيه من طابع القسوة باعتدائها على الملكية الخاصة، ولذا لم تجز هذه القوانين اللجوء لهذا الطريق إلا بشروط خاصة يتعين توافرها، أهمها أن يكون هذا الإجراء نظير تعويض يتسم بالعدل والانصاف، مع الأخذ في الاعتبار ضرورة الموازنة بين المصالح المرجوة من صدور قرار المنفعة العامة والأضرار الناتجة عن هذا القرار، وهذا ما عنته المحكمة الدستورية العليا بقولها: "أن الملكية لم تعد حقاً مطلقاً، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها، ومن ثم ساع تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ولا تفرض نفسها تحكماً، بل تملئها طبيعة الأموال محل الملكية والأغراض التي ينبغي رصدها عليها، وفي إطار هذه الدائرة وتقييداً بتخومها يُفاضل المشرع بين البدائل ويرجح على ضوء الموازنة التي يجريها ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولى بالرعاية، وفقاً لأحكام الدستور، وبمراعاة أن القيود التي يفرضها على حق الملكية لحد من إطلاقها لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة".^١ خاصة وأن الشريعة الإسلامية في مبادئها الكلية وأصولها الثابتة التي لا تبدل فيها، لاتناقض ما تقدم ومنها أن الأموال جميعها مردها إلى الله تعالى - أنشأها وبسطها - مستخلفاً فيها عباده الذين عهد إليهم بعمارة الأرض، وجعلهم مسئولين عما في أيديهم من الأموال لا يبددونها أو يستخدمونها إضراراً، إذ يقول تعالى "وَأَنْفَقُوا مِمَّا جَعَلْنَا لَكُمْ مَسْتَخْلَفِينَ فِيهِ" وليس ذلك إلا نهياً عن الولوج بها في الباطل، وتكليفاً لولى الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يحقق المقاصد الشرعية المتوخاة منها، وهي مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال وإدارتها عبثاً أو إسرافاً أو عدواناً، وكان لولى الأمر بالتالي أن يعمل على دفع الضرر قدر الإمكان، فإذا تزامم ضرران كان تحمل أھونھما اتقاءً لأعظھما، ويندرج تحت ذلك القبول بالضرر الخاص لرد ضرر عام. وينبغي - من ثم - أن يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر، ذلك أن الملكية خلقة، وهي باعتبارها كذلك تضبطها وظيفتها الاجتماعية التي تعكس، بالقيود التي تفرضها على الملكية، الحدود المشروعة لممارسة سلطاتها، وهي حدود يجب التزامها، لأن العدوان عليها يخرج الملكية عن دائرة الحماية التي كفلها الدستور لها"^(١).

(١) حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ٢١٦ لسنة ٣٠ ق "دستورية" جلسة ٢٠٢١/٥/٨ (موقع قضايا الإلكتروني على شبكة المعلومات الدولية <https://qadaya.net>)

ولذلك نصت المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني - تعليقاً على نص المادة ٨٠٥ - على أن: "أول وسيلة لحماية المالك هو ألا تنزع منه ملكيته بغير رضاه إلا في الأحوال التي قررها القانون، وبالطريقة التي رسمها، وفي مقابل تعويض عادل، وقد نظمت ذلك أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة".

﴿ أهمية البحث ﴾

إذا كان البحث العلمي يستمد أهميته من أهمية موضوعه وأهمية مجاله، فلا ريب أن موضوع البحث من الأهمية بمكان، سيما وأن الدولة في الآونة الأخيرة تتجه لتنفيذ بعض المشروعات الكبرى في كافة المجالات، وخاصة في مجال الطرق الحديثة والمياه والصرف الصحي ومشروعات الإسكان الاجتماعي التي تهدف إلى القضاء على العشوائيات والتي قد تتطلب نزع ملكية بل هدم مئات المباني والعقارات. فإن كان رائد الدولة في ذلك هو تحقيق النفع العام، إلا أنه قد يمس المصلحة الخاصة للأفراد وحقوقهم المشروعة، ومن هنا تأتي أهمية تحقيق التوازن المنطقي والموضوعي بين المصلحة العامة التي تتطلب توفير المشروعات ذات النفع العام، وبين مصلحة الأفراد وحقوقهم المشروعة إذ لا يعني تغليب المصلحة العامة أن تهدر المصلحة الخاصة على النحو سالف الذكر.

وأما عن أهمية مجاله فلكونه يدور حول مدى حصول المضرور على تعويض منصف وعادل، وما إذا كان هذا التعويض يُصرف لمستحقه دون مماطلة من أجل ضمانة حقيقية للملكية الخاصة من عدمه؟ ودور القضاء في هذا الشأن.

﴿ منهج البحث ﴾

نظراً لطبيعة البحث التي تقتضي المقارنة بين التشريعات المختلفة، التي تحكم نظام نزع الملكية للمنفعة العامة، فسوف نعتمد على المنهج الاستنباطي، أو ما يعرف بالمنهج التحليلي^(٢) القائم على تحليل النصوص الدستورية والقانونية وبيان أحكام المحاكم العليا التي تنظم موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة،

(٢) يسير المنهج الاستنباطي في اتجاه معاكس للتفكير الاستقرائي، فإذا كانت نقطة البداية في المنهج الاستقرائي، هي انتقال الباحث من الخاص إلى العام، أو من الجزء إلى الكل، فإن نقطة الانطلاق في المنهج الاستنباطي، هي انتقال الباحث من العام إلى الخاص، أو من الكل إلى الجزء، أي يبدأ من القاعدة العامة أو الكلية لينتهي إلى القاعدة الخاصة أو الجزئية. وعليه يعتمد الباحث في هذا المنهج على القواعد العامة الموجودة سلفاً، ويخير أيها ينطبق على الظاهرة محل البحث، ولذلك يقال أن الاستنباط استدلال تنازلي. ويجد هذا المنهج مجالاً خصباً للتطبيق على العلوم الإنسانية، ومنها علم القانون، حيث يكثر استخدامه في المجال القانوني. يراجع في تفصيل ذلك د/ مصطفى البنداري، المنهجية القانونية بين القواعد النظرية والمهارات التطبيقية، دار النهضة العربية، ط ٢٠٢١ - ص ٨٦ وما بعدها.

وذلك من خلال تشخيص الجوانب المتصلة بموضوع البحث ومشكلاته وتحليلها بما يمكّن من استخلاص النتائج لإيجاد الحلول المناسبة .

وعلى ذلك فقد ارتأينا تبني المنهج التحليلي المقارن، من خلال عرض النصوص القانونية والأحكام القضائية المنظمة لموضوع البحث بعين النقد والتحليل من أجل الوصول إلى حل الإشكاليات، التي سبق الإشارة إليها، وذلك من خلال المقارنة بين النظامين المصري والفرنسي، وخاصة بين الاتجاهات التقليدية والحديثة في قضاء المحاكم العليا الصادرة في كل من البلدين .

﴿ إشكالية البحث ﴾

تكمن صعوبة البحث - من وجهة نظرنا - في ندرة الكتابات الفقهية والدراسات القانونية في الوطن العربي، وتحديدًا في معالجة التعويض الجابر - أو الكامل - ومدى كفايته كضمانة عن نزع الملكية للمنفعة العامة، وهو ما حدا بذوي الشأن - من الملاك وأصحاب الحقوق على العقارات المنزوع ملكيتها - إلى اللجوء إلى القضاء لإعادة تقدير هذا التعويض حتى يصدق عليه وصف العادل .

وإذا كان المشرع المصري قد أدخل أخيراً حزمة من التعديلات على نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة - وذلك بموجب القوانين أرقام السنة ٢٠١٥، ٢٤ لسنة ٢٠١٨، ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠، ومن هنا يثور التساؤل عما أثمرت عنه هذه التعديلات، وهل عاجت بالفعل مشكلة تدني قيمة التعويضات عن القيمة السوقية للعقارات والأراضي المنزوع ملكيتها، وكيفية الحصول على هذا التعويض في حال عدم ارتضاء ذوي الشأن خاصة ، وماهي شروط دعوى التعويض، وأطراف هذه الدعوى، وإجراءاتها وآثارها . ومدى سلطة القضاء في إعادة تقدير التعويض، ليصدق عليه وصف العدل والإنصاف، بدلاً عن الظلم والإجحاف، وهو ما نعرض له من خلال هذا البحث .

﴿ خطة البحث ﴾

نتناول موضوع هذا البحث من خلال مبحثين؛ نعرض في الأول منهما لشروط دعوى التعويض عن نزع الملكية وأطرافها، وذلك من خلال ثلاثة مطالب ، يتضمن الأول منهم: بيان شروط دعوى التعويض عن نزع الملكية، والثاني: نعرض فيه لأطراف هذه الدعوى، وفي المطلب الثالث: لإجراءات هذه الدعوى وآثارها .

أما المبحث الثاني؛ والذي جاء تحت عنوان: سلطات القاضي المختص في تقدير التعويض عن نزع الملكية، فينقسم إلى مطلبين، نعرض في الأول منهما: لأسباب لجوء ذوي الشأن للقضاء لإعادة تقدير التعويض ، وفي المطلب الثاني: لدور القضاء في سبيل الوصول إلى التعويض العادل عن نزع الملكية، وذلك على النحو التالي:-

المبحث الأول

شروط دعوى التعويض عن نزع الملكية وأطرافها

تمهيد وتقسيم:-

الأصل في انتقال الملكية، أن يكون بالطرق العادية، والواردة في التقنين المدني المصري على سبيل الحصر- وهي وفقاً للمواد ٨٧٠ وما بعدها، الاستيلاء، والميراث، والوصية، والعقد، والشفعة، والتقادم المكسب، فضلاً عن أحكام رسو المزاد في البيوع الجبرية^(٣)- ومع ذلك فثمة طرقاً أخرى يترتب عليها نقل الملكية أيضاً، ومنها نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة، بحيث تُنزع ملكية الفرد لصالح الجماعة، الأمر الذي قد يتعارض مع أهم خصائص حق الملكية، باعتباره حقاً مطلقاً يعطي لصاحبه سلطة الاحتجاج به في مواجهة الكافة، أفراداً كانوا أو حكومات. لذا يتعين أن يُقيد هذا الاستثناء بقدره، ولا يُتوسع فيه، باعتبار أن مباشرة هذا الحق يُحدث نوعاً من التعارض بين مصلحتين متعارضتين، كلاهما أولى بالرعاية؛ مصلحة الفرد في حماية حقه في ملكيته الخاصة الذي يُعد من أهم وأقدس الحقوق الدستورية والقانونية من ناحية، ومصلحة الجماعة في إنشاء المشروعات الحيوية التي تخدم الصالح العام، والتي تحتاج إلى أماكن وعقارات لتقام عليها، قد لا تتوافر ملكيتها للدولة، من ناحية أخرى، سيما في ظل تعاظم دور الدولة في ضرورة إقامة المشروعات العامة من فتح وتعبيد الطرق والشوارع وإنشاء الكباري والأنفاق والمطارات والحدائق وغيرها من المرافق بغية إشباع الحاجات العامة للأفراد، ولا يكون من سبيل أمامها سوى الإقدام على نزع ملكية بعض العقارات للمنفعة ومن هنا، كان حرص المشرع على أن يباعد بين الجهة طالبة نزع الملكية، وأصحاب الحقوق، فلا مفاوضات، أو مساومات، أو تصالح، وإنما أوكل المشرع مهمة إنجاز الإجراءات إلى جهة ثالثة- أسماها" الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية"- فهي التي تقدر التعويض، وهي التي تحصله من الجهة طالبة نزع الملكية، وهي التي تتخذ الإجراءات، وتعد الكشوف وبياناتها حجة ولا شأن للجهة نزع الملكية بما قد يثار حول ملكية العقار المنزوع ملكيته أو ما عليه من حقوق فبتمام هذه الإجراءات ينتقل حق الأفراد بصريح نص المادة ٢٣ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠- بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة- على التعويض. أما العقار ذاته قد خرج بتمام هذه الإجراءات من دائرة التعامل وأصبح لا يصلح أن يكون محلاً لتصرف أو حجز أو اكتساب أي حق بالتقادم، عملاً بنص المادة ٨٨ من القانون المدني. ومن هنا حرص المشرع على استعمال اصطلاح "نزع الملكية"، لا نقلها، و"التعويض" لا الثمن وعلى سريان أثر هذه الإجراءات على المالك الحقيقي- حتى لو اتخذت في غير موجهته- وبالتالي فإن توقيع صاحب الشأن على نماذج نقل الملكية المشار إليها بنص المادة ١١ لا يعتبر بيعاً، حتى لو أطلقت

(٣) الطعن رقم ٤٤٧٣ لسنة ٧٨ ق- الدوائر المدنية- جلسة ٢٣/١٠/٢٠١٧ (الموقع الإلكتروني لمحكمة لنقض المصرية على شبكة

الجهة نازعة الملكية على هذا النموذج اصطلاح "استمارة بيع"، فما هو إلا إجراء يغنى عن صدور قرار من الوزير المختص" (٤).

ولم يحدد المشرع المصري في القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة - وما سبقه من القوانين، تعريفاً لنزع الملكية، إلا أنه نص على بعض الحالات التي يجوز فيها نزع الملكية للمنفعة العامة. ومن هنا تعددت التعاريف واختلفت مع بعضها البعض في جوانب معينة، وإن كانت جميعها تدور حول محور واحد، مفاده؛ بأن نزع الملكية للنفع العام هو " امتياز ممنوح للجهة الإدارية للحصول على ملكية العقارات المملوكة لأشخاص القانون الخاص، وألحقوق العينية الأصلية جبراً ، وتحويلها إلى الملكية العامة للدولة، تحقيقاً للنفع العام، ومقابل تعويض عادل يدفع مسبقاً، وعلى وفق إجراءات خاصة ينظمها القانون . أو "حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة، نظير تعويضه عما يناله من ضرر" (٥).

وقد ذكرت محكمة النقض ما يقارب ذلك بقولها: "أن نزع الملكية للمنفعة العامة، هو إخراج العقارات اللازمة للنفع العام من دائرة الملكية الخاصة، ولا صلة بين إجراءات نزع الملكية وفكرة العقود القائمة على الرضا وتلاقي الإرادات وتبادل الالتزامات، التي لا تتسع لغير نقل الحق، وفي حدود ما للبائع من حقوق؛ لأن الأمر، في شأن نزع الملكية للمنفعة العامة، أقرب إلى إنشاء علاقة مستقلة بين الإدارة والمال المخصص للنفع العام. أما العقار ذاته، قد خرج بتمام هذه الإجراءات من دائرة التعامل، وأصبح لا يصلح أن يكون محلاً لتصرف أو حجز أو اكتساب أي حق بالتقادم - عملاً بنص المادة ٨٨ من القانون المدني - ومن هنا حرص المشرع على استعمال اصطلاح نزع الملكية لا نقلها، والتعويض لا الثمن . . ." (٦).

ولاريب أن منازعات التعويض عن نزع الملكية هي منازعات قضائية، تتطلب تسويتها اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية طبقاً للقواعد العامة، فالدعوى لا تكون مقبولة إلا إذا تم إقامتها من جانب أشخاص لهم صفة قانونية فيها، وضد الجهة الإدارية صاحبة الشأن، فضلاً عن وجوب توافر شرط المصلحة في إقامة هذه الدعوى خلال الآجال القانونية .

فإذا لم يرتض ذوو الشأن - من الملاك وأصحاب الحقوق على العقارات المنزوع ملكيتها - التعويضات المقدرة من جانب

(٤) الطعن رقم ٧٤٨٦ لسنة ٧٦ قضائية - الدوائر المدنية - جلسة ٢٢/٢/٢٠١٠ مجموعات المكتب الفني لمحكمة النقض "السنة ٦١ - قاعدة ٤٣ - ص ٢٦٥" (موقع محكمة النقض سالف الذكر <https://www.cc.gov.eg> = تاريخ الزيارة ١٥/١٠/٢٠٢٣).

(٥) د/ سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة طبعة ٢٠٠٧، ص ٦٤٩.

(٦) الطعن رقم ٣٧٧٩ لسنة ٩١ق - جلسة ١٦ / ٥ / ٢٠٢٢ (موقع الإبداعات القانونية <https://www.ebdat.com> = تاريخ الزيارة

اللجنة الحكومية المشار إليها في القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠، فقد أعطى لهم المشرع الحق في اللجوء إلى القضاء لإعادة تقدير هذا التعويض، وحدد الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى التعويض . ومن هنا كان من الضروري التعرض لدعوى التعويض عن نزع الملكية من خلال، بيان شروط قبول هذه الدعوى وأطرافها، ثم لبيان سلطة القاضي المختص في إعادة تقدير التعويض بغية الوصول إلى عدالته، فضلاً عن القواعد التي اعتمدها المحاكم في أعمال رقابتها على هذا التقدير، وذلك على النحو التالي:-

المطلب الأول

شروط دعوى التعويض عن نزع الملكية

غني عن البيان، أن الدعوى: هي وسيلة يتوجه بها الشخص إلى القضاء لكي يتسنى له الحصول على تقرير حق ما أوحمايته، ومن ثم فإن تعريف الدعوى يختلف عن حق التقاضي، باعتبار أن هذا الأخير يعد حقاً من الحقوق العامة للصيقة بالشخصية يكفله الدستور لكل الأشخاص دون تمييز بينهم، ومن ثم لا يجوز التنازل عنه ولا ينقضي بعدم الإستعمال . ومن هنا فليس المقصود بالدعوى هنا مجرد طرح الادعاء على القضاء، وإنما تعني الحق في الحصول على حكم في موضوع الطلب أي الإدعاء . فالشروط التي سنذكرها تلزم لوجود حق الدعوى، بمعنى التزام القاضي بالفصل في الموضوع متى توافرت هذه الشروط . وهو ما عنته محكمة النقض بقولها: "من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لما كانت الدعوى هي حق الالتجاء إلى القضاء لحماية الحق أوالمركز القانوني المدعى به فإنه يلزم توافر الصفة الموضوعية لطرفي هذا الحق، بأن ترفع الدعوى ممن يدعي استحقاقه لهذه الحماية، و ضد من يراد الاحتجاج عليه بها" (٧) .

وقد اختلف الفقه في تحديد هذه الشروط، فذهب البعض إلى أن هذه الشروط هي وجود الحق، والمصلحة، والصفة والأهلية، بينما نجد أن جمهور الفقه حديثاً قد استبعد بعض هذه الشروط وأضاف شروطاً جديدة، ومن هنا نعرض لهذا الموضوع من خلال فرعين نعرض في الأول منهما لشروط قبول الدعوى بصفة عامة، وفي الفرع الثاني لشروط دعوى التعويض عن نزع الملكية، وذلك على النحو التالي:-

الفرع الأول

شروط قبول دعوى التعويض بصفة عامة

أولاً) الشروط غير اللازمة لوجود حق الدعوى بصفة عامة:

(٧) الطعن رقم ١٣٦٨٤ لسنة ٨١ ق- الدوائر المدنية - جلسة ٥/٥/٢٠١٩ (موقع محكمة النقض ت <https://www.cc.gov.eg>

(١) الأهلية: فشرط الأهلية، يعتبر من بين الشروط اللازم توافرها في أطراف الدعوى، حتى تنتج هذه الأخيرة آثارها القانونية في مواجهة الخصوم المقيدة ضدهم، ومن هنا فإن تخلف هذا الشرط في طرفي الدعوى أو أحدهما يجعل الطلب القضائي غير مقبول. ولا ريب أن أهلية الشخص محل اعتبار، سواء من حيث الحق الموضوعي، أو الإجرائي، باعتبارها المحدد الأساسي للقول بالإلزام أو الالتزام سواء في اكتساب الحقوق أو الدفاع عنها قضائياً. وعليه يمكن القول إن الأهلية ولئن كانت منظمة من طرف المشرع في مجموعة من النصوص المتفرقة، فإنها تتحد كلها في الغاية التشريعية التي ترمي إلى تحقيقها لفائدة الشخص ناقص أو عديم الأهلية. ومن ذلك ما أورده المشرع المصري في القانون المدني في المادة (٤٤) - باعتباره الشريعة العامة - من أنه: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يُحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. ٢ - وسن الرشد هي إحدى وعشرون سنة ميلادية كاملة".

وإذا كان بعض الفقه قد اعتبر الأهلية شرطاً لمباشرة حق الدعوى، إلا أن الرأي الراجح على أنها شرطاً لصحة إجراءات الخصومة^(٨).

(٢) لا يشترط وجود الحق الموضوعي: وذلك لأن الطلب أو الدعوى قد يُقضى برفضها لانعدام الحق المزعوم، ومع ذلك لا يمكن لأحد أن ينكر التزام القضاء بنظر هذا الطلب. فضلاً عن أن اعتبار الحق الموضوعي شرط لنشوء حق الدعوى، يؤدي إلى الخلط بين شروط وجود الدعوى، وشروط الحكم في موضوعها. وهذا الخلط الذي نجده أحياناً في القضاء الفرنسي، يؤدي إلى غموض فكرة عدم القبول غموضاً شديداً، وعدم امكان تمييزها عن رفض الطلب في الموضوع. والدليل على اختلاف الفكرتين أن الطلب قد يؤسس تأسيساً كافياً وصحيحاً من حيث الموضوع، ولكن يُقضى رغم ذلك بعدم قبوله لعدم استيفاء شرط القبول أو وجود حق الدعوى^(٩).

(٣) عدم الاشتراط الاعتداء على الحق:

إذا كان البعض قد ذهب إلى أن من شروط وجود حق الدعوى، الاعتداء على الحق، إذ تطلب توافر هذا الشرط مع الحق الموضوعي والصفة^(١٠)، إلا أننا نرى - مع آخرين - أن الاعتداء على الحق لا يُعد شرطاً لوجود حق الدعوى، إذ هو في الحقيقة سبب الدعوى كوسيلة لحماية الحقوق المدعاة، وعلى ذلك فحق الدعوى يوجد ولو لم يحدث هذا الاعتداء. والاعتداء ليس سوى سبباً لمباشرة حق الدعوى، وقد عبرت محكمة النقض عن هذا المعنى بقولها: "أن سبب الدعوى هو الواقعة أو الوقائع التي يستمد منها المدعى الحق في الطلب، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية التي يستند إليها الخصوم، ولا تملك المحكمة تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها، بل يجب عليها قصر بحثها على السبب الذي أقيمت به الدعوى، فذلك أمر نابع من طبيعة وظيفة القضاء ذاتها بوصفها احتكاماً بين

(٨) د/ عزمي عبدالفتاح، نحو نظرية عامة لفكرة الدعوى أمام القضاء المدني، دار النهضة العربية، طبعة ١٩٩٠، ص ٢٠٢ وما بعدها.

(٩) في تفصيل ذلك د/ عزمي عبدالفتاح، المرجع عالياً، ص ٢٠٤ وما بعدها.

(١٠) د/ فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني: دراسة لقانون المرافعات المدنية والتجارية واهم التشريعات المكمل له، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي ٢٠٠١، ص ٥٤٦ وما بعدها.

متخاصمين على حق يتنازعانه، وهو ما يقضي أن يقف القاضي موقفاً محايداً، وأن يساوي بين الخصوم، فإذا خرجت المحكمة عن نطاق الخصومة التي طرحها عليها أطرافها ورد حكمها على غير محل ووقع باطلاً بطلاناً أساسياً مخالفاً للنظام العام مخالفة تعلوا على سائر ما عداها من صور الخطأ في الحكم إذ لا قضاء إلا في خصومة، ولا خصومة بغير دعوى يقيمها مدعيها محدداً سببها، ولا يغير من ذلك ما صرحت به المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات من أنه: "يجوز لمحكمة النقض أن تثير من تلقاء نفسها أسباب الطعن المتعلقة بالنظام العام ٠٠٠" فالمقصود بالأسباب في هذا النص، هي الحجج القانونية التي تصلح مبرراً لصدور الحكم على نحو معين أو الطعن عليه، وهذا التصدي للأسباب المتعلقة بالنظام العام أمر نابع من واجب المحاكم بأن تطبق القانون على وجهه الصحيح دون توقف على طلب الخصوم، ولكن يبقى عليها بالأ تعول على مسألة واقعية لم تُطرح على محكمة الموضوع طرحاً صحيحاً، ولم يسبق لأطراف التداعي التنازل بشأنها إعمالاً لمبدأ المواجهة بين الخصوم وحق الطرف الآخر في الدفاع، ذلك أن تغيير سبب الدعوى هو في حقيقته بمثابة رفع دعوى جديدة من غير المدعي وإن اتحدت الطلبات، إذ هو حق لصاحبها يرد عليه القبول والتنازل، بينما إثارة أسباب الطعن أو الدفوع المتعلقة بالنظام العام لا تعدوا أن تكون إعمالاً لحكم قانوني يتعين على المحاكم تطبيقه، ولا يرد عليه قبول أو تنازل من شأنه أن يمنع صدور الحكم على نحو يخالفه" (١١).

ثانياً) الشروط اللازم توافرها لوجود الحق في الدعوى:

إختلف الفقه في تحديد شروط وجود حق الدعوى - قبول الطلب - فيرى البعض أن المصلحة هي الشرط الوحيد لقبول الطلب . ويرى البعض الآخر أن هذه الشروط هي المصلحة، ومراعاة الميعاد، وعدم وجود شرط الإتفاق على التحكيم أو الصلح، وعدم صدور حكم في الموضوع هي شروط القبول، أما الصفة فليست شرطاً . في حين يرى آخرون - ونحن معهم - أن شروط قبول الدعوى تتركز في ثلاثة؛ شرطان شخصيان يتعلقان بعضها بأشخاص الدعوى وهما المصلحة والصفة، وشرط موضوعي يتعلق بمحل الدعوى ويتمثل في عدم وجود عائق قانوني يمنع من الوصول إلى المحاكم (١٢).

ومن هنا فللدعوى شروط ومقومات أساسية لا تقوم إلا بها لكي تكون مقبولة من الناحية القانونية، ويمكن تقسيمها إلى شروط تتعلق بأطراف الدعوى، وأخرى بالحق المدعى به، وذلك على النحو التالي:-

(١) الصفة: ويقصد بها السلطة **Pouvoir** التي تخول شخص ما مباشرة حق الدعوى استناداً إلى نص في القانون أو إلى اتفاق أو حكم، وبعبارة أخرى هي السند الذي يخول شخص ما أن يلعب دوراً في الإجراءات التي تتم أمام القضاء . وأهي العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها، فلا تُقبل الدعوى إلا إذا كان المدعى يدعي حقاً أو مركزاً قانونياً لنفسه، أما الدعوى التي يكون الغرض منها حماية مصالح الغير، فإنه مصيرها عدم القبول حتى

(١١) الطعن رقم ٩٢٤٤ لسنة ٨٢ ق، جلسة ١٣/١٢/٢٠٢٠، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٦٥٨٧ لسنة ٨٧ ق - بتاريخ ١٨ / ٦ /

٢٠٢٢، وكذا الطعن رقم ١٥٢٦٥ لسنة ٩٠ ق - جلسة ١٩ / ٥ / ٢٠٢٢ "مشار إليه في الموسوعة الشاملة لمبادئ وأحكام محكمة النقض -

الدائرة المدنية والتجارية- في السنوات ٢٠٢٠ / ٢٠٢٢، إصدارات المكتب الفني لقضايا الدولة- الجزء الثاني- ص ٤٦٢ .

(١٢) د/ عزمي عبدالفتاح، المرجع السابق، ص ٢٠٧ وما بعدها .

ولو كان للمدعى في ذلك مصلحة . وعلاقة أطراف الدعوى بموضوعها قد تكون علاقة مباشرة فنكون أمام الصفة العادية، أو غير مباشرة فتكون صفتهم غير عادية في الدعوى وتتوفر هذه الصفة حين يجيز القانون لشخص أو هيئة أن يحل محل صاحب الصفة العادية في الدعوى، وهو ما عبرت عنه محكمة النقض بقولها: "لما كانت الدعوى هي حق الالتجاء إلى القضاء لحماية الحق، أو المركز القانوني المدعى به، فإنه يلزم توافر الصفة الموضوعية لطرفي هذا الحق بأن ترفع الدعوى ممن يدعى استحقاقه لهذه الحماية و ضد من يُراد الاحتجاج بها عليه، وكانت حرية رافع الدعوى في مطالبة خصمه بما يقره الشارع عليه وفي تحديد نطاق دعواه باختصاص من يشاء - إلا أن يوجب عليه القانون اختصاص أشخاص معينين - يقابلها حق المدعى عليه في إبداء طلبات عارضة يترتب عليها ألا يحكم للمدعى بطلانها كلها أو بعضها، وأن يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه، بما لازمه وجوب توافر الصفة فيمن يدعى الحق في اقتضائه كما هو الحال فيمن يحتج عليه به." (١٣) .

وذهب البعض، إلى أن الصفة لا تكون شرطاً مستقلاً، إذا كان من يباشر حق الدعوى هو ذاته من يزعم أنه صاحب الحق المدعى به، وذلك إذا قدم الطلب القضائي وتصرف باسمه . بيد أن تطلب الصفة شرط بدهي كما يرى البعض بحق، لأنه لا يمكن لأحد أن يتقاضى لحساب الغير دون سند يخوله هذه السلطة . وتتميز الصفة عند من يرونها شرطاً مستقلاً بكونها شرطاً في كل من المدعى والمدعى عليه^(١٤) .

وغني عن البيان أن المشرع المصري قد عالج شرط الصفة في ذات النص الذي عالج فيه شرط المصلحة، وذلك في المادة الثالثة من قانون المرافعات رقم ١٣ لسنة ١٩٨٦ - بعد تعديلها بالقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٩٦ - حيث اشترط فيها لقبول الدعوى أن يكون لصاحبه فيها مصلحة شخصية ومباشرة يقرها القانون^(١٥) .

وعلى ذلك فالصفة تُعد شرطاً لازماً شأنها المصلحة، فكلاهما لازم لوجود حق الدعوى، وقد يتحد شرط الصفة مع شرط المصلحة، إذا كانت الأخيرة شخصية ومباشرة، حيث توجد رابطة قوية توحد الشرطين اللازمين لوجود هذا الحق، وهذا الفرض الغالب، وقد انفصل عنه نادراً، وإلا فشرط الصفة لازم دائماً لصحة إجراءات الخصومة . وترتب على تخلف الصفة بمدلولها الأول عدم وجود الحق في الدعوى - وهو ما يسمى في اللغة الدارجة بعدم القبول - وترتب على تخلف الصفة في التمثيل القانوني بطلان الإجراءات^(١٦) .

(٢) المصلحة:- وللمصلحة معنيان؛ الأول: أنها الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم بطلبه،

(١٣) الطعن رقم ١٦٩٧٤ لسنة ٧٥ ق- الدوائر المدنية - جلسة ٢٥/٣/٢٠١٤، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٧١٦٨ لسنة ٨٠ ق - جلسة ١٩/٢/٢٠٢٣ (الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض <https://www.cc.gov.eg> تاريخ الزيارة ١٧/١١/٢٠٢٣)

(١٤) في تفصيل ذلك، د/ عزمي عبدالفتاح ، المرجع السابق ص ٢١٢ وما بعدها .

(١٥) تنص المادة الثالثة من قانون المرافعات رقم ١٣ لسنة ١٩٨٦ - المعدلة بالقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٩٦ - على أنه: " لا تقبل أي دعوى كما لا يقبل أي طلب أو دفع استناداً لأحكام هذا القانون أو أي قانون آخر لا يكون لصاحبه فيها مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة يقرها القانون... "

(١٦) قريباً من هذا المعنى، د/ عزمي عبدالفتاح ، المرجع السابق، ٢١٤ وما بعدها .

والثانية: هي الحاجة إلى الحماية القضائية فإذا أعتدي على حق شخصي ما أو كان حقه مهدداً بالاعتداء عليه تهديداً جدياً تحققت المصلحة المشروطة لقبول الدعوى وفقاً لنص المادة ١٣ من قانون المرافعات المصري .

ولا يكفي مجرد قيام المصلحة لصحة الدعوى وإنما يشترط في المصلحة ما يلي:-

(أ) أن تكون قانونية وشرعية: بمعنى أنه يجب أن يدعي بحق يعترف به القانون ويحميه، وإذا انعدم هذا العنصر يكون الطلب القضائي غير مقبول شكلاً، إذا القاضي ملزم قبل تطرقه إلى موضوع الدعوى مراقبة مدى شرعية وقانونية المصلحة .

(ب) أن تكون المصلحة عملية: وذلك تنزيهاً لساحة القضاء عن الانشغال بدعاوى وطعون وطلبات لا فائدة عملية منها، وهو ما عبرت عنه محكمة النقض بقولها: "أن النص في المادة الثالثة من قانون المرافعات رقم ١٣ لسنة ١٩٨٦ المعدلة بالقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٩٦ على أنه: "لا تقبل أي دعوى كما لا يقبل أي طلب أو دفع استناداً لأحكام هذا القانون أو أي قانون آخر لا يكون لصاحبه فيها مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة يُقرها القانون... " يدل على أن المشرع قرر قاعدة أصولية تقضي بأنه لا دعوى ولا طعن ولا دفع بغير مصلحة ومؤداها أن الفائدة العملية هي شرط لقبول الدعوى أو الطعن أو أي طلب أو دفع فيها وذلك تنزيهاً لساحة القضاء عن الانشغال بدعاوى وطعون وطلبات لا فائدة عملية منها، ومن ثم فإن مناط المصلحة في الطعن سواء كانت حالة أو محتملة هي أن يكون الحكم المطعون فيه قد أضر الطاعن إما برفض كل طلباته أو القضاء ببعضها دون البعض الآخر أو لم يتماشى مع المركز القانوني الذي يدعيه بما يترتب عليه من آثار وذلك أيًا كان مركز المحكوم عليه في الدعوى سواء كان مدعيًا أو مدعى عليه أو متدخلًا أو مُدخلًا بأي صفة كانت . " (١٧) .

(ج) أن تظل المصلحة قائمة حتى الفصل في الدعوى .

ويعبر عن ذلك بأن "المصلحة شرط بقاء وليست ابتداء"، وهو ما جرى عليه قضاء محكمة النقض من أن: "مفاد نص المادة الثالثة من قانون المرافعات، ودلالة عباراته الصريحة أن المشرع جعل من توافر المصلحة بخصائصها المقررة في فقه القانون، سواءً كانت حالةً أو محتملةً، ليس شرطاً لقبول الدعوى عند بدء الخصومة القضائية فحسب، بل في جميع مراحلها حتى الفصل فيها، أي أنه شرط بقاء لا شرط ابتداء فقط، كما اعتبر قيام المصلحة بالمفهوم السابق من المسائل المتعلقة بالنظام العام، يجوز اثارها في أية حالة كانت عليها الدعوى وتقضي بها المحكمة من تلقاء نفسها . مما مقتضاه أنه يتعين على المحكمة عند نظر الدعوى أو الطعن أن تبحث بغير طلب من الخصوم توافر المصلحة بمفهومها القانوني، فإذا تحقق لديها انعدامها، أو زوالها وجب عليها أن تقضي بعدم قبول الدعوى، أو الطعن . " (١٨) .

(١٧) الطعن رقم ١٨٨١٣ لسنة ٨٥ ق - بتاريخ ٢٢ / ٣ / ٢٠٢١، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٦٥٦٩ لسنة ٧٦ ق - جلسة ٤ / ١ / ٢٠٢٢ (الموسوعة الشاملة، المرجع السابق، ٤٦٦) .

(١٨) الطعن رقم ٧٩٦٠ لسنة ٨٣ ق - جلسة ١٦ / ١٢ / ٢٠١٩ (بوابة التشريعات والأحكام المصرية <https://alamiria.laallaws.com> تاريخ الزيارة ٢٠ / ١١ / ٢٠٢٣) .

(٣) عدم وجود عوائق قانونية تمنع من الالتجاء إلى القضاء :

ونعني بذلك ألا يوجد ما يمنع الشخص قانوناً من الالتجاء إلى المحاكم العادية، كوجود نص قانوني يمنع القضاء من نظر بعض الطلبات بصورة مؤقتة أو دائمة، أو اسناد الفصل في هذه الطلبات إلى هيئات ادارية أو شبه قضائية كوجود اتفاق على الصلح أو التحكيم أو وجوب عرض النزاع على لجان التوفيق مثلاً قبل عرض النزاع على القضاء .

الفرع الثاني

شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

(١) وتطبيقاً لما سبق بيانه- من شروط وجود حق الدعوى بصفة عامة- على دعوى التعويض عن نزع الملكية، يبين أنه يلزم لقبول هذه الدعوى أن تُقام ممن له صفة في المطالبة بالتعويض، وهم ذوو الشأن من الملاك واصحاب الحقوق على العقارات المنزوع ملكيتها، إذ أعطى المشرع المصري- بموجب نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠- الحق لكل من ورد اسمه بكشوف الحصر في المطالبة بالتعويض عن نزع ملكية العقار ولو لم يكن مالكاً له، وهو جرى عليه قضاء محكمة النقض، إذ قضت بأنه: "لما كان النص في المادة (٧) من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠- المنطبق على واقعة النزاع- على أن تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية كشوفاً من واقع عملية الحصر المنصوص عليها في المادة (٥) من هذا القانون تبين فيه العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي قدرتها اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة". والنص في المادة (٨) من ذات القانون على أن " لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة في هذه الكشوف ...". والنص في المادة (١٠) على أن "تعد البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهائية إذا لم تقدم عنها معارضات أو طعون خلال المدة المنصوص عليها في المادتين ٨، ٩ من هذا القانون، ولا يجوز بعد ذلك المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق من الحقوق قبل الجهة طالبة نزع الملكية ويكون قيام الجهة طالبة نزع الملكية بأداء المبالغ المدرجة في الكشوف إلى الأشخاص المقيدة أسمائهم مبرئاً لذمتها في مواجهة كافة، والنص في المادة (١٣) منه على أن "لا يحول الطعن في تقدير التعويض دون حصول ذوي الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ٦ من هذا القانون". يدل على أنه إذا انتهت مدة عرض الكشوف المبينة بالمادة الثامنة من القانون المشار إليه دون اعتراض

عليها فقد استقرت بذلك بياناتها بين الجهة طالبة نزع الملكية وملاك العقارات والمنشآت أو ذوي الشأن الواردة أسماؤهم بهذه الكشوف واستقر بين الأطراف مبدأ أحقية من ورد اسمه بها في التعويض وبرئت ذمة الجهة طالبة نزع الملكية قبل من قد يظهر من أصحاب الحقوق فيما بعد فلا يكون لهم إلا الرجوع على من اقتضى التعويض وبذلك لا يتبقى بين الأطراف إلا المجادلة في مدى ملاءمة التعويض فقط، إن اعترض أحد أطرافه الملاك أو ذوي الشأن أو الجهة طالبة نزع الملكية على مقداره ٠.٠" (١٩).

(٢) ويتعين أن تُقام دعوى التعويض ضد الجهة الإدارية صاحبة الشأن - وهي الجهة طالبة نزع الملكية - باعتبارها هي وحدها صاحبة الصفة في الخصومة المتعلقة بالتعويض والملزمة بسداد قيمة التعويض لأصحابه. إذ "عقد المشرع الخصومة عند المنازعة في تقدير التعويض لتلك الجهة، ومن ثم تكون هي وحدها الجهة صاحبة الصفة في الخصومة، والملزمة بسداد قيمة التعويض لأصحابه سواء كانت هي الجهة المستفيدة من نزع الملكية أو غير المستفيدة منه" (٢٠).

(٣) كما يشترط توافر المصلحة العملية التي يقرها القانون ويحميها من وجوب درء الاعتداء على الملكية الخاصة، حتى لو كان الغرض من نزع الملكية تحقيق النفع العام، سيما وأن حماية الملكية الخاصة وحرمتها تعد من المقاصد الأساسية في أي نظام قانوني، ولذا حرصت الدساتير المتعاقبة - منذ دستور مصر الصادر في عام ١٩٢٣ وحتى دستور مصر الصادر في عام ٢٠١٤ - على النص بأن "الملكية الخاصة مصونة فلا تنزع إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل".

(٤) وغني عن البيان أن المشرع المصري، وإن كان قد أعطى لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق على العقار المنزوع ملكيته الحق في الاعتراض على الكشوف التي تعدها الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ومن بينها ما قدرته هذه الجهة من تعويضات، ثم الطعن على ما تصدره هذه الجهة من قرارات أمام المحكمة الابتدائية على النحو سالف الذكر^(٢١) إلا أن ذلك لا يحول دون أحقية ذوي الشأن في إقامة دعوى التعويض مباشرة أمام هذه المحكمة، وخاصة في حال عدم التزام الجهة المستفيدة من نزع الملكية بالإجراءات الواردة بقانون نزع الملكية، وتعليقاً على ذلك، قضت محكمة النقض، بأنه: - "لما كان القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - بشأن نزع الملكية

(١٩) الطعن رقم ١٣٦٠٧ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٧/٤/١١ (مشار إليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، معلقاً عليه بأحكام محكمة النقض، إعداد القاضي: محمد سماحة، من إصدارات المكتب الفني لمحكمة النقض في عام ٢٠١٨ ص ١٢٤).

(٢٠) الطعن رقم ٤٢١٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠١٩/١٢/٩، وفي ذات المعنى الطعن رقم ١٢٥٩١ لسنة ٨٤ ق - جلسة ١٠/١٠/٢٠١٨ (المرجع السابق ص ١٢٥).

(٢١) تنص المادة (٨) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف ٠٠٠.

ولذوي الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة في قانون المرافعات خلال ستين يوماً من تاريخ اعلانهم بالقرار.

للمنفعة العامة- قد نظم إجراءات نزع ملكية العقارات وفرض على الجهة المستفيدة الالتزام بهذه الإجراءات المنصوص عليها في الأبواب الأربعة الأولى منه، باعتبارها توفر الضمانات الكفيلة بحماية حق الملكية وحقوق ذوى الشأن وتعويضهم عنها، فإذا تنكبت تلك الجهة السبيل الذي رسمه القانون، فإن استيلاءها على العقار جبراً عن صاحبه يعتبر بمثابة غصب، ويكون لصاحب الحق اللجوء مباشرة للقضاء ورفع دعوى الاستحقاق لاسترداد ملكه عيناً أو يطلب التعويض النقدي إذا تعذر التنفيذ العيني وتسرى على دعواه هذه من حيث المواعيد والإجراءات القواعد العامة، ولا تخضع للإجراءات والمواعيد المنصوص عليها في قانون نزع الملكية، لأن التقيد بها رهين باتباع الجهة المستفيدة الطريق الذي رسمه هذا القانون والإجراءات التي أوجبها. لما كان ذلك؛ وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بسقوط حق الطاعنين والمطعون ضدهم من السادس حتى الأخيرة في إقامة الدعوى لرفعها بعد الميعاد المحدد في المادة ٩ من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ دون أن يبين من مدوناته أو أوراق الطعن ما إذا كانت الهيئة المطعون ضدها الخامسة - المستفيدة من القرار - قد قامت بالفعل باتباع إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها في الأبواب الأربعة الأولى من القانون سالف الذكر من عدمه، حتى يتسنى مراعاة ميعاد الأربع أشهر المنصوص عليها بالمادة التاسعة من ذات القانون؛ فإنه يكون قد جاء مشوباً بالقصور في التسبب مما حمله لمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه" (٢٢).

(٥) وغني عن البيان أن دعاوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة مستثناة من وجوب العرض على لجان التوفيق الصادر بإنشائها القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠، مع أن أحد طرفيها إحدى الجهات الإدارية ممن عندهم المادة الأولى من هذا القانون، وذلك بسبب تعلق هذه الدعوى بحق عيني عقاري، ومن ثم فهذه الدعوى من الدعاوى المستثناة من الخضوع لأحكام القانون المذكور، طبقاً لنص المادة الرابعة، والتي حددت المنازعات التي تخرج عن اختصاص هذه اللجان حيث نصت على أنه: "عدا المنازعات التي تكون وزارة الدفاع والإنتاج الحربي أو أي من أجهزتها طرفاً فيها، وكذلك المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية" ٠٠. ومن هنا يحق لذوي الشأن اللجوء مباشرة إلى القضاء للمطالبة بالتعويض دون عرض النزاع على هذه اللجان، وعلى هذا النحو استقر قضاء محكمة النقض على أنه: "من المُقرَّر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كانت المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بشأن لجان التوفيق في بعض المنازعات التي تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية طرفاً فيها تنص على أن ينشأ في كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر للتوفيق في المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التي تنشأ بين هذه الجهات وبين العاملين بها أو بينها وبين الأفراد أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة وكانت المادة الرابعة من ذات القانون قد أوردت ضمن المنازعات التي تخرج عن ولاية تلك اللجان المنازعات التي أفردتها القوانين بأنظمة خاصة في التقاضي، لمّا كان ذلك، وكانت المنازعة في الدعوى المطروحة تدور حول قيام الطاعن بصفته بالاستيلاء على عقار التداوي ومُطالبة المطعون

(٢٢) الطعن رقم ١٧١٠٩ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢٤ / ٦ / ٢٠٢٣ (بوابة التشريعات والأحكام المصرية

ضدهن الأولى والثانية ومورثتي باقي المطعون ضدهم بردّها عيناً وعند استحالة الرد العيني إلزامه بالتعويض وهي من المنازعات التي أفرد لها القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠- بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة- أحكاماً خاصة في التقاضي، فضلاً عن أنّها دعوى عينية عقارية، ومن ثم تخرج من ولاية لجان التوفيق في المنازعات المنشأة بالقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠، وإذ التزم الحُكم المطعون فيه هذا النظر، فإنّ النعي عليه بهذا الوجه يضحى على غير أساس" (٢٣).

هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى قد يعود السبب في خروج هذه المنازعات عن نطاق سريان القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠، باعتبار أن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة قد تواترت قوانين متعاقبة على تنظيمه وفقاً لضوابط معينة- كان آخرها القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠- وأفردت لها نظاماً خاصاً شاملاً لتنظيم إجراءات التقاضي بشأن الطعن علي تقدير التعويض، ومن ثم تخرج عن نطاق تطبيق هذا القانون، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأنه: "لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ - بإنشاء لجان التوفيق في بعض المنازعات التي تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية العامة طرفاً فيها- تنص على أنه: "ينشأ في كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر للتوفيق في المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التي تنشأ بين هذه الجهات وبين العاملين بها أو بينها وبين الأفراد والأشخاص الاعتبارية الخاصة"، وكانت المادة الرابعة من ذات القانون قد أوردت ضمن المنازعات التي تخرج عن ولاية تلك اللجان المنازعات التي أفردتها القوانين بأنظمة خاصة في التقاضي وأن المشرع قد وضع قاعدة خاصة تقضي بأن المنازعات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بإنشاء لجان التوفيق في بعض المنازعات، يجب عرضها ابتداءً على تلك اللجان قبل ولوج سبيل التقاضي أمام جهة القضاء المختصة، وذلك خروجاً على الأصل العام في التقاضي وإلا كانت الدعوى غير مقبولة، إلا أنه عاد واستدرك بعض الأنزعة باستبعادها من ولاية تلك اللجان والتي عدتها بالمادة الرابعة من ذات القانون ومنها تلك التي تفرضها القوانين بأنظمة خاصة، بما مؤداه أن التشريعات التي تنظم طرقاً للتقاضي لحل الأنزعة التي تثور بسبب أو بمناسبة ما تتخذه جهات الدولة المذكورة من إجراءات أو ما تصدره من أوامر أو قرارات - تمس مصالح العاملين بها أو الأفراد العادين أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة - من خلال قواعد خاصة كإجراءات الطعن عليها ومواعيد التظلم منها والجهة المنوط بها الفصل فيها تكون هي الواجبة التطبيق دون غيرها لما تتسم به هذه الأنزعة من خصوصية جعلت المشرع يفرد لكل منها قانوناً خاصاً بها كأداة لتحقيق رؤيته في حلها، ولما كانت إجراءات نزع ملكية العقارات من أجل المنفعة العامة قد تواترت قوانين متعاقبة على تنظيمها وفقاً لضوابط معينة كان آخرها القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ والذي يبين من استقرائه أنه حرص على تعويض الملاك الذين تنزع عقاراتهم للمنفعة العامة عن طريق قواعد خاصة تُحقق لهم استيلاء هذا التعويض بالسرعة الواجبة، كما أفرد بالباب الثالث منه نظاماً خاصاً شاملاً لتنظيم إجراءات التقاضي بشأن الطعن علي تقدير التعويض في مدة حددها وعين في هذه الحالة أيضاً المحكمة التي تنظر التظلم من

(٢٣) الطعن رقم ٨٧١٤ لسنة ٩١ ق - جلسة ٢١ / ١٢ / ٢٠٢٣، وفي ذات المعنى، الطعن رقم ٢٩٠٥ لسنة ٩٠ ق - جلسة ٢٠ / ١٠ / ٢٠٢٠ (بوابة التشريعات والأحكام المصرية <https://alamiria.laallaws.com> = تاريخ الزيارة ١٢/٥ / ٢٠٢٣)

هذا التقدير نوعياً ومحلياً علي وجه السرعة وحدد ميعاد الطعن في الحكم الصادر منها بما يخرج المنازعات التي يسري عليها هذا القانون - ومنها النزاع حول التعويض عن نزع ملكية عقار للمنفعة العامة في الدعوى الماثلة - من اختصاص لجان التوفيق في المنازعات المنشأة بالقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠^(٢٤).

المطلب الثاني

أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية

اختلفت التشريعات المقارنة في تحديدها للجهة المختصة بتقدير التعويض عن نزع الملكية ، فإذا كان المشرع الفرنسي قد أوكل لجهة القضاء مهمة تقدير التعويض، نجد أن المشرع المصري قد أوكل لجهة الإدارة هذه المهمة، وفي كلا الحالتين، يخضع كل من القرار الإداري والقرار القضائي لرقابة القضاء . ومن هنا نعرض بشئ من الإيجاز لأطراف هذه الدعوى في النظام القانوني المصري بدءاً من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧، حتى صدور القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠، وذلك في فرع أول، ثم للوضع في ظل هذا القانون الأخير في فرع ثان، وذلك على النحو التالي:-

الفرع الأول

الوضع قبل صدور القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

(١) في ظل القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧:

إذا كان لا يجوز نزع ملكية العقارات للمنفعة العمومية إلا بأمر عال خاص بذلك، طبقاً لنص المادة الأولى من هذا القانون، فإن الجهة طالبة نزع الملكية هي الملزمة دون غيرها بدفع التعويض لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق على العقار محل نزع الملكية، عملاً بنص المادة (١٧) القانون ذاته حيث جاء نصها "يعلن في الحال طالب نزع الملكية بإرسال ذلك التقرير وعليه إيداع الثمن الذي قدره أهل الخبرة في خزانة المحكمة. وعليه في كل الأحوال دفع المصاريف التي يستدعيها هذا الإيداع".

وتأكد ذلك بما نصت عليه المادة (٢٨) من القانون ذاته من أن: "دفع الثمن بحسب أحكام المواد السابقة إلى الملاك المبينة أسماؤهم في الأمر العالي يحصل به الإبراء التام وطالب نزع الملكية لا يطالب بعد ذلك من أي أحد كان". وعلى ذلك فأتطرق دعوى التعويض عن نزع الملكية- في ظل هذا القانون- هم: ذو الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق على العقار المنزوع ملكيته- أصحاب الملك أو واضعي اليد على حسب تعبير المادة الخامسة، وهم المدعون

(٢٤) الطعن رقم ٦٧١٦ لسنة ٨٧ ق ، جلسة ٢٨/١/٢٠٢٣ (الموسوعة الشاملة- المرجع سالف الذكر- ص ٤٧٢)

في دعوى التعويض - من ناحية، والجهة طالبة نزع الملكية - سواء كانت هي المستفيدة من المشروع الذى تقرر نزع ملكية العقار من أجل إقامته أم لا - من ناحية أخرى، وهي الجهة الإدارية المدعى عليها، ولا شأن للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية - المدير أو المحافظ - بالنزاع الدائر بين طرفي دعوى التعويض، إلا إذا كانت هذه الجهة هي المستفيدة من نزع ملكية العقار وقامت بالإستيلاء المؤقت على العقار في الحالات المستعجلة المشار إليها بنص المادة (٢٣) من القانون المذكور، حيث جرى نصها على أنه: "يجوز للمدير أو المحافظ في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تخرب قنطرة وفي سائر الأحوال المستعجلة أن يأمر بالإستيلاء مؤقتاً على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية ٠٠٠ ثم يعين المدير أو المحافظ في الثلاثة أيام التالية مدة الإستيلاء المؤقت وقيمة التعويض المستحق لأصحاب العقارات. وعند عدم قبولهم بهذا التعويض تراعى أحكام المادة السابقة".

وذاً الوصف يصدق على ما يسمى "نظارة الأشغال" وهي الجهة المنوط بها إصدار قرار الاستيلاء - طبقاً لنص المادة (١٨) من هذا القانون - فإذا ما رأت هذه الجهة ضرورة الاستيلاء مؤقتاً على عقار للمنفعة العمومية فيكلف المدير أو المحافظ بالممارسة مع صاحبه ٠ فإن تعذر الاتفاق يقدر المدير أو المحافظ قيمة التعويض التي يقتضي دفعها ويعين مدة الاستيلاء بحيث لا تتجاوز السنتين. فإن لم يقبل صاحب العقار ذلك تودع القيمة في خزينة المحكمة ثم يكون تقدير التعويض بحسب أحكام المادة التاسعة وما يليها ٠ وذلك على النحو الوارد بنص المادة (٢٢) من القانون ذاته ٠

٢) في ظل القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين ٠

حدد القانون المذكور ما يسمى "بإدارة نزع الملكية بهيئة المساحة" باعتبارها الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية، وهي كذلك الملزمة بدفع التعويض لذوي الشأن، مع أنها ليست المستفيدة من نزع ملكية العقار، وإنما باعتبارها الجهة التي ألزم المشرع الجهة المستفيدة بسداد التعويض إليها، لتتولى بدورها سداده إلى مستحقه، فهي بهذه المثابة تنوب عن الجهة المستفيدة نيابة قانونية أسبغها عليها قانون نزع الملكية، حيث جرى نص المادة (١٥) من هذا القانون على أن: "المعارضات في التعويض لا تحول دون حصول ذوي الشأن على المبالغ المقدرة بمعرفة المصلحة، وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان ظلت المبالغ مودعة بأمانات المصلحة مع إخطار ذوي الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ٠٠٠".

وكان قضاء محكمة النقض قد استقر - في ظل العمل بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - على: "وجوب اختصاص إدارة نزع الملكية بهيئة المساحة عند المطالبة بالتعويض عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة - ليس باعتبارها الجهة المستفيدة من نزع الملكية وبالتالي تكون مدينة بالتعويض وحدها أو بالتضامن مع الجهة المستفيدة - وإنما باعتبارها الجهة التي ألزم القانون الجهة المستفيدة من نزع الملكية بسداد التعويض إليها لتتولى بدورها سداده إلى مستحقه فهي بهذه المثابة تنوب عن الجهة المستفيدة نيابة قانونية أسبغها عليها قانون نزع الملكية سالف البيان ٠ ومن ثم تكون الجهة المستفيدة من نزع الملكية ماثلة في دعوى التعويض في شخص "إدارة نزع الملكية" التي تمثلها، فإذا جاء القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ ونص في مادته التاسعة على أن:

"تتعقد الخصومة في الطعن في تقدير التعويض الذي أصبح من اختصاص المحكمة الابتدائية بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق" - والمعمول به اعتباراً من ١٩٩٠/٧/١ - فقد دل على إرادة المشرع أن تقوم الخصومة مباشرة بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن دون تدخل إدارة نزع الملكية وأن يحل الأصيل في الخصومة التي كان ماثلاً فيها عن طريق النائب محل هذا الأخير، وتتعقد هذه الخصومة بينهما - الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن - سواء اتبعت الإجراءات المنصوص عليها في القانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو لم تتبع . . . (٢٥).

وعلى هدى ما تقدم، تتعقد الخصومة في دعوى التعويض بين ذوي الشأن - من الملاك وأصحاب الحقوق على العقار المنزوع ملكيته من ناحية-، وهيئة المساحة، باعتبارها نائبة عن الجهة المستفيدة من نزع الملكية والقائمة بمباشرة الإجراءات من ناحية أخرى، ولا شأن بالجهة طالبة نزع الملكية بهذا النزاع الدائر بين أطرافه، إذ يقتصر دورها على إيداع مبلغ التعويض أمانات الجهة القائمة بنزع الملكية لتتولى بدورها سداده إلى ذوي الشأن، فهي بهذه المثابة - أي هيئة المساحة - تنوب عن الجهة المستفيدة نيابة قانونية أسبغها عليها قانون نزع الملكية سالف الذكر .

الفرع الثاني

الوضع بعد صدور القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

(١) صدر القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ ونص صراحة في مادته التاسعة على أنه: "لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القانون الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات، وتتعقد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط، وينظر هذا الطعن على وجه السرعة".

ومفاد ذلك أن الخصومة في الطعن في تقدير التعويض، تتعقد بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق طبقاً لأحكام هذا القانون - والمعمول به اعتباراً من ١٩٩٠/٧/١ - دون تدخل الجهة القائمة على إجراءات نزع الملكية، وهي "الهيئة المصرية العامة للمساحة"، وتتعقد هذه الخصومة بينهما - الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن - سواء اتبعت الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون أو لم تتبع، وهو ما يعنى عودة المشرع إلى ما كان عليه العمل في ظل القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ سالف الذكر . وعلى هذا النحو جرى قضاء محكمة

(٢٥) الطعن رقم ٤٥٧٧ لسنة ٨٩ ق - الدوائر المدنية - جلسة ٢٥/١١/٢٠٢١، وفي ذات المعنى الطعن رقم ١١٧٠٩ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٨ / ٢ / ٢٠١٨ (مشار إليه في: القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة في ضوء ما استقرت عليه محكمة النقض، والجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة، للمستشار/ عزيز حسن فراج، نسخة الكترونية ص ٩٧).

النقض بأن: "القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - المنطبق على واقعة النزاع - قد قرر لذوي الشأن الحق في تعويض يعادل الثمن الذي يتقاضونه من "الجهة طالبة نزع الملكية" التي ألزمها المشرع بسداده إليهم بعد تقديره من اللجنة المختصة سواء طعنوا عليه أم ارتضوه، كما عقد الخصومة عند المنازعة في تقديره لتلك الجهة ومن ثم تكون هي وحدها الجهة صاحبة الصفة في الخصومة والملزمة بسداد قيمة التعويض لأصحابه سواء كانت هي الجهة المستفيدة من نزع الملكية، أو غير المستفيدة منها . لما كان ذلك، وكانت الهيئة القومية المياه الشرب والصرف الصحي هيئة عامة لها شخصيتها الاعتبارية ويمثلها أمام القضاء رئيس مجلس إدارتها ٠٠ طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٧ لسنة ١٩٨١ الخاص بإنشائها، وكان الثابت من الأوراق أنها هي الجهة طالبة نزع ملكية أرض التداوي وأنها المستفيدة من صدور قرار محافظ الغربية ٠٠ الخاص بذلك، ومن ثم فإنها تكون صاحبة الصفة في الخصومة والمسئولة عن التعويض من هذا القرار" (٢٦).

(٢) وكان رائد المشروع في العدول عن نهج القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤، وإحلال الجهة طالبة نزع الملكية محل الهيئة المصرية العامة للمساحة بقصد تسهيل إجراءات تنفيذ الأحكام التي تصدر في هذا الشأن، فضلاً عن تمتع كل من هذه الجهات بالشخصية الاعتبارية ومن ثم بالذمة المالية المستقلة، وهو ما عنته محكمة النقض بقولها أن: "النص في المادة التاسعة من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة- يدل على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا لقانون - عن العدول عن نهج القانون القديم رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ في اعتبار "الهيئة المصرية العامة للمساحة" هي الممثلة للجهة طالبة نزع الملكية، التي يجب اختصامها في الطعن عن نزع الملكية للمنفعة العامة، وجعل الخصومة تنعقد مباشرة بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وذوي الشأن وأصحاب الحقوق فقط، سواء أتبعَت الإجراءات المنصوص عليها في القانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو لم تُتبع تسهياً لإجراءات تنفيذ الأحكام التي تصدر في هذا الشأن، فضلاً عن أن حلول "الهيئة المصرية العامة للمساحة" محل الجهات طالبة نزع الملكية في الطعن على تقدير التعويض، وانعقاد الخصومة بينها وبين أصحاب الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق أمام المحكمة الابتدائية، ثم صدور الأحكام لصالحها أو ضدها لا يتفق من الناحية القانونية السليمة مع الآثار المترتبة على تمتع كل من الهيئة وهذه الجهات بشخصية معنوية، وأبرز هذه الآثار الذمة المالية المستقلة والأهلية للتقاضي إذ كان القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة- المعمول به اعتباراً من ١/٧/١٩٩٠- قد ألغى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ونص في المادتين التاسعة والعاشر منه على أن خصومة الطعن على تقدير التعويض عن نزع الملكية تنعقد بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق وعلى أن هذه الجهة هي التي تلتزم بأداء التعويض إلى مستحقيه فإن المطالبة بذلك التعويض يتعين توجيهها إلى الجهة طالبة نزع

(٢٦) الظن رقم ٤٢١٦ لسنة ٦٨ ق - الدوائر المدنية - جلسة ٢٠١٩/١٢/٩ (المستشار/ عزيز حسن، المرجع السابق، ص ٩٨).

الملكية بحسبانها الجهة المستفيدة . ومن ثم تلتزم بالتعويض دون الهيئة المصرية العامة للمساحة التي تتولى اتخاذ إجراءات نزع الملكية" (٢٧) .

(٣) وغني عن البيان، أنه وإن كان المشرع المصري قد أوجب اختصاص الجهة طالبة نزع الملكية في دعوى التعويض، إلا أنه لم يحدد ميعاداً لذلك، إذ أن من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه: "لما كان قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ قد أوجب اختصاص الجهة طالبة نزع الملكية، إلا أنه لم يحدد ميعاداً لذلك، ومن ثم يكون للمدعين اختصاص تلك الجهة في أي وقت طالما أن الدعوى أقيمت في الميعاد المحدد وللمحكمة أن تستعمل الرخصة المخولة لها بالمادة (١١٨) من قانون المرافعات، ومن ثم فإن القول بسقوط الحق في الطعن على تقدير التعويض لاختصاص الجهة طالبة نزع الملكية بعد الأربع أشهر الذي حددته المادة (٩) من القانون سالف البيان فيه استحداث لحكم لم يأت به القانون" (٢٨) .

ومفاد ما تقدم أن خصومة الطعن على تقدير التعويض عن نزع الملكية، تنعقد بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق، وهذه الجهة هي التي تلتزم بأداء التعويض إلى مستحقيه، ومن ثم يتعين توجيه المطالبة به إلى الجهة المذكورة، بحسبانها الجهة المستفيدة، دون الجهة التي تتولى اتخاذ إجراءات نزع الملكية وهي "الهيئة المصرية العامة للمساحة" التي يقتصر دورها على مباشرة الإجراءات التي يوجبها هذا القانون .

المطلب الثالث

إجراءات دعوى التعويض عن نزع الملكية وآثارها

تُعد دعوى التعويض عن نزع الملكية من الدعاوى القضائية، والتي يلجأ بموجبها ذوو الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق على العقارات المنزوع ملكيتها لجهة القضاء المختصة بغية الحصول على التعويض العادل الذي نظمته القوانين والأنظمة المختلفة، ومن هنا حددت هذه الأنظمة إجراءات إقامة دعوى التعويض ووجوب توافر الشروط اللازمة لقبولها على النحو سالف البيان، والمواعيد التي يجب أن تقام فيها والآثار المترتبة على عدم الالتزام بهذه الشروط والمواعيد، وهو ما نحاول التعرض له بشئ من الإيجاز، وذلك من خلال فرعين؛ نعرض في الأول منهما لإجراءات دعوى التعويض عن نزع الملكية، وفي الفرع الثاني؛ لمدى تقادم هذه الدعوى، وذلك على النحو التالي:-

(٢٧) الطعن رقم ٦٤٢٢ لسنة ٩١ق- الدوائر المدنية- جلسة ١٦/٦/٢٠٢٢ (موقع محكمة النقض ، <https://www.cc.gov.eg> = تاريخ الزيارة ١٥/١٢/٢٠٢٣) .

(٢٨) الطعن رقم ٨٩٧٢ لسنة ٨٣ ق - جلسة ١٩/٦/٢٠١٩ (المستشار/ محمد سماحة : قانون نزع الملكية معلقاً عليه بأحكام محكمة النقض، المكتب الفني لمحكمة النقض، المرجع السابق، ص ٩٩) .

الفرع الأول

إجراءات دعوى التعويض عن نزع الملكية

أولاً) ضرورة الالتزام بالشروط والإجراءات اللازمة لقبول دعوى التعويض .

(١) فضلاً عن وجوب توافر شرطي الصفة في طرفي الدعوى والمصلحة العملية التي يقرها القانون، وعدم وجود عائق قانوني يمنع من الالتجاء إلى القضاء - على النحو سالف البيان - فيتعين الالتزام بالمواعيد والإجراءات التي تحددها الأنظمة المختلفة، ومن ذلك ما نصت عليه المادة (٩) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة من أنه: " لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القانون الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات ٠٠٠".

ونصت المادة (١٠) من القانون ذاته على أنه: "تعد البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهائية إذا لم تقدم عنها معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص عليها في المادتين (٨) و(٩) من هذا القانون، ولا يجوز بعد ذلك المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق من الحقوق قبل الجهة طالبة نزع الملكية، ويكون قيام الجهة طالبة نزع الملكية بأداء المبالغ المدرجة في الكشوف إلى الأشخاص المقيدة أسماؤهم فيها مبرئاً لذمتها في مواجهة الكافة".

(٢) ولا ريب أن عدم توافر الشروط اللازمة لقبول دعوى التعويض عن نزع الملكية، من شأنه القضاء بعدم قبولها ابتداءً، كما أن عدم التزام ذوي الشأن بالمواعيد المشار إليها بنص المادة التاسعة من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠، من شأنه سقوط حقهم في الطعن على تقدير التعويض للتقرير به بعد الميعاد، وهو ما عنته محكمة النقض بقولها: - "لما كان النص في المادة السابعة من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ على أن تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية كشوفاً من واقع عملية الحصر المنصوص عليها في المادة (٥) من هذا القانون تبين فيها العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي قدرتها اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة وتعرض هذه الكشوف ... لمدة شهر... والنص في المادة الثامنة من ذات القانون - قبل استبدالها بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠١٥ على أن لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوماً من انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف ... ، والنص في المادة العاشرة على أنه تعد البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهائية إذا لم تقدم منها معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص عليها في المادتين ٨، ٩ من هذا القانون ولا يجوز بعد ذلك المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق من الحقوق قبل الجهة طالبة نزع الملكية، ويكون قيام الجهة طالبة نزع

الملكية بأداء المبالغ المدرجة في الكشوف إلى الأشخاص المقيدة أسماؤهم مبرئاً لذمتها في مواجهة الكافة والنص في المادة (١٣) منه على أن لا يحول الطعن في تقدير التعويض ... دون حصول ذوي الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون ... يدل على أنه، إذا انتهت مدة عرض الكشوف المبينة بالمادة الثامنة من القانون المشار إليه دون اعتراض عليها فقد استقرت بذلك بياناتها بين الجهة طالبة نزع الملكية وملاك العقارات والمنشآت أو ذوي الشأن الواردة أسماؤهم بهذه الكشوف واستقر بين الأطراف مبدأ أحقية من ورد اسمه بها في التعويض وبرئت ذمة الجهة طالبة نزع الملكية قبل من يظهر من أصحاب الحقوق فيما بعد، فلا يكون لهم إلا الرجوع على من قبض التعويض، وبذلك لا يتبقى بين الأطراف إلا المجادلة في مدى ملائمة التعويض فقط إن اعترض أحد أطرافه - الملاك أو ذوي الشأن أو الجهة طالبة نزع الملكية - على مقداره، ومن ثم فإن نطاق الخصومة المطروحة على القضاء في هذا الشأن يتحدد بالمنازعة في مقدار التعويض فقط دون غيره من المسائل الأولية، فلا يقبل نزاع من أي طرف من طرفي الخصومة، أو تعرض المحكمة من تلقاء ذاتها لمسألة تخرج عن ولايتها المقصورة تحديداً على النظر في مدى ملائمة التعويض، وإلا كان خروجاً عن نطاق الدعوى يترتب عليه البطلان" (٢٩).

(٣) وغني عن البيان أن: "الدفع بعدم قبول الطعن في قرار لجنة تقدير التعويض المستحق عن العقارات المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة لرفعها أمام المحكمة الابتدائية بعد الميعاد المنصوص عليه بالمادة ٩ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض - دفع متعلق بعمل إجرائي وهو من الدفوع الشكلية، وليس دفعاً بعدم القبول مما نصت عليه المادة ١١٥ من قانون المرافعات، وهو بهذه المثابة لا تستنفذ به محكمة أول درجة ولايتها في نظر الدعوى بالحكم بقبوله مما يتعين معه على المحكمة الاستئنافية - إذا ما ألغت هذا الحكم - أن تعيد الدعوى إليها لنظر موضوعها لأنها لم تقل كلمتها فيه بعد ولا تملك المحكمة الاستئنافية التصدي للموضوع لما يترتب على ذلك من تفويت إحدى درجتي التقاضي على الخصوم ... " (٣٠).

(٤) وجدير بالتنويه أن الميعاد المشار إليه بنص المادة (٩) سالفه الذكر هو ميعادٌ حتميٌ وليس ميعاداً تنظيمياً، يترتب على فواته سقوط الحق في إقامة دعوى التعويض، إذ من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن "النص في المادة التاسعة من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - على أنه "لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة ٧ من هذا القانون، الحق في الطعن في تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن وفقاً للإجراءات المنصوص

(٢٩) الطعن رقم ١١٨٨٣ لسنة ٩٠ ق - جلسة ٢٨ / ٩ / ٢٠٢٢ (موقع بوابة مصر للقانون والقضاء <https://www.laweg.net> = تاريخ الزيارة ٢٠٢٣/١٢/١٥).

(٣٠) الطعن رقم ٤١٥٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٤ / ٥ / ٢٠١٧، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٨٦٣١ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢ / ١ / ٢٠١٩ (مشار إليه في مؤلف: نزع الملكية للمنفعة العامة في ضوء القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - وفقاً لآخر التعديلات - إعداد الأستاذ/ أحمد صلاح الدين طبعة ٢٠٢٠ ص ٧٥).

عليها في قانون المرافعات وتنعقد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك واصحاب الحقوق فقط "يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اتاح لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك واصحاب الحقوق الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض خلال اربعة اشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض تلك الكشوف امام المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقارات والمنشآت المطلوب نزع ملكيتها وكانت مدة الاربعة اشهر المشار اليها هي ميعاد سقوط يتعين عدم تجاوزها عند الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض، بما مؤداه ان تجاوز تلك المدة يجعل الطعن على هذا التقدير غير مقبول لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق -وعلى ما ورد بتقرير خبير الدعوى- أن مدة عرض كشوف التعويضات لأرض النزاع تنتهى فى ٢٧/٢/٢٠٠٥، وكان المطعون ضده قد اقام دعواه المائلة بالطعن على مقدار التعويض الوارد بتلك الكشوف بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها عقار التداعي بتاريخ ١٢/٨/٢٠٠٦ بعد انقضاء مدة الاربعة اشهر من تاريخ مدة عرض الكشوف المقررة للطعن على ذلك التقدير، بما تكون معه دعواه غير مقبولة . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بإلغاء الحكم الابتدائي، فيما قضى به بعدم قبول دعوى المطعون ضده للتقرير بالطعن بعد الميعاد، على سند من انه ميعاد تنظيمي لا يترتب على مخالفته سقوط الحق في طلب زيادة التعويض، وخلو الأوراق من اخطار الطاعن بإيداع التعويضات، فإنه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون، بما يوجب نقضه لهذا السبب" (٣١) .

٥) هذا وقد ذهبت محكمة النقض في بعض أحكامها إلى أعمال هذا الجزاء حتى ولو لم تلتزم الجهة الإدارية بالإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية، إذ قضت بأن: "مؤدى نص المواد ٥، ٧، ٨، ٩، ١٠، ١٣ من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ أنه إذا انتهت مدة عرض الكشوف المبينة بالمادة الثامنة من القانون المشار إليه دون اعتراض عليها فقد استقرت بذلك بياناتها بين الجهة طالبة نزع الملكية وملاك العقارات والمنشآت أو ذوى الشأن الواردة أسماؤهم بهذه الكشوف واستقر بين الأطراف مبدأ أحقية من ورد اسمه بها في التعويض، وبرئت ذمة الجهة طالبة نزع الملكية قبل من قد يظهر من أصحاب الحقوق فيما بعد فلا يكون لهم إلا الرجوع على من اقتضى التعويض، وبذلك لا تبقى بين الأطراف إلا المجادلة في مدى ملائمة التعويض فقط وذلك في خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة التاسعة من ذات القانون فإن انتهت تلك المدة دون اعتراض تصبح جميع البيانات المدرجة بالكشوف - بما في ذلك مقدار التعويض - نهائية وحجة على الكافة ولا تقبل معارضة أي من الأطراف بشأن ذلك التقدير . . لما كان ذلك، وكان الثابت في الأوراق، أن الطاعن بصفته تمسك أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضدهم في الطعن على تقدير التعويض للتقرير به بعد الميعاد القانوني المنصوص عليه في المادة التاسعة من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - ودلل على ذلك بما أثبتته خبير الدعوى من أن مدة

(٣١) الطعن رقم ٣٦٨٠ لسنة ٧٩ق- جلسة ٢٠١٧/١/٢ (موسوعة المبادئ التي قررتها محكمة النقض في ست سنوات-٢٠١٢/

٢٠١٧- من إصدارات المكتب الفني لقضايا الدولة- رقم ٥٩ - طبعة ٢٠١٨ ، ص ٤٠٦) .

عرض الكشف انتهت في ٢٠٠٩/٣/١٥ ولم يتم رفع الدعوى إلا في ٢٠١٨/٤/٧ - أي بعد انتهاء ميعاد الأربعة أشهر للاعتراض على مقدار التعويض - إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد رفض هذا الدفع بقالة أن الاستيلاء على الأرض محل التداعي قد تم بطريق الغصب دون إتباع الإجراءات القانونية، وبالتالي لا يتقيد المطعون ضدهم بميعاد الأربعة أشهر المنصوص عليها في المادة سالفه الذكر، لأن ذلك يعد رفع دعوى بقيمة التعويض، وليس طعنا على تقدير التعويض، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون، بما يوجب نقضه"^(٣٢).

(٦) بيد أن الاتجاه الراجح - في قضاء محكمة النقض - على أن توقيع هذا الجزاء مشروط باتباع الجهة الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية، إذ من المستقر عليه في قضاء هذه المحكمة أنه - لما كان القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة - قد نظم إجراءات نزع ملكية العقارات، وفرض على الجهة المستفيدة الالتزام بهذه الإجراءات المنصوص عليها في الأبواب الأربعة الأولى منه، باعتبارها توفر الضمانات الكفيلة بحماية حق الملكية وحقوق ذوى الشأن وتعويضهم عنها، فإذا تنكبت تلك الجهة السبيل الذي رسمه القانون، فإن استيلاءها على العقار جبراً عن صاحبه يعتبر بمثابة غصب، ويكون لصاحب الحق الالتجاء مباشرة للقضاء ورفع دعوى الاستحقاق لاسترداد ملكه عيناً أو يطلب التعويض النقدي، إذا تعذر التنفيذ العيني وتسرى على دعواه هذه من حيث المواعيد والإجراءات القواعد العامة، ولا تخضع للإجراءات والمواعيد المنصوص عليها في قانون نزع الملكية، لأن التقيد بها رهين باتباع الجهة المستفيدة الطريق الذي رسمه هذا القانون والإجراءات التي أوجبها. لما كان ذلك؛ وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بسقوط حق الطاعنين والمطعون ضدهم من السادس حتى الأخيرة في إقامة الدعوى لرفعها بعد الميعاد المحدد في المادة ٩ من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ دون أن يبين من مدوناته أو أوراق الطعن ما إذا كانت الهيئة المطعون ضدها الخامسة - المستفيدة من القرار - قد قامت بالفعل باتباع إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها في الأبواب الأربعة الأولى من القانون سالف الذكر من عدمه، حتى يتسنى مراعاة ميعاد الأربعة أشهر المنصوص عليها بالمادة التاسعة من ذات القانون؛ فإنه يكون قد جاء مشوباً بالقصور في التسبب مما حمله لمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه"^(٣٣).

وقد استقر قضاؤها على هذا النحو في العديد من الأحكام، ومنها أن: "مناط تطبيق القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٠/٥/٣١ - في خصوص تقدير التعويض المستحق لذوي الشأن - من الملاك وأصحاب الحقوق - ممن تم الاستيلاء على أرضهم أو عقاراتهم بسبب

(٣٢) الطعن رقم ٢٠٨٣ لسنة ٩٠ ق. جلسة ٢٠٢١/١/٢١ (موقع بوابة مصر للقانون والقضاء <https://www.laweg.net> = تاريخ الزيارة ٢٠٢٤ / ١ / ٤)

(٣٣) الطعن رقم ١٧١٠٩ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢٤ / ٦ / ٢٠٢٣، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٨٧١٤ لسنة ٩١ ق - جلسة ٢١ / ١٢ / ٢٠٢٣ (موقع محكمة النقض <https://www.cc.gov.eg> = تاريخ الزيارة ٢٠٢٤ / ١ / ٤).

أعمال المنفعة العامة، هو اتباع الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية الإجراءات التي نص عليها القانون وفي المواعيد التي حددها، أما إذا لم تتبع تلك الإجراءات أو لم تراعى المواعيد فإن قرار المنفعة العامة يعد كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها ويكون الاستيلاء عليها بدون سند ونظماً الملكية لصاحب الحق فيها وهو ما يوجب إطرار قانون نزع الملكية وتطبيق قواعد المسؤولية التقصيرية في القانون المدني، ويضحي ما اتخذ من إجراءات طبقاً لقانون نزع الملكية مجرد أوراق مطروحة في الدعوى تخضع لتقدير قاضي الموضوع. «(٣٤)».

ثانياً) إجراءات التقاضي في دعوى التعويض عن نزع الملكية:

(١) طبقاً للقواعد العامة الواردة في قوانين نزع الملكية للمنفعة العامة في مصر، نجد أن المشرع قد حرص على أن يباعد بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق، فلا مفاوضات أو مساومات أو تصالح، فقد كان شاغل المشرع الوحيد - وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض - هو توفير الطريق العادل لإخراج العقارات اللازمة للنفع العام من دائرة الملكية الخاصة، ومن هنا فلا صلة بين إجراءات نزع الملكية وفكرة العقود القائمة على الرضا وتلاقي الإرادات وتبادل الالتزامات، التي لا تتسع لغير نقل الحق وفي حدود ما للبايع من حقوق؛ لأن الأمر في شأن نزع الملكية للمنفعة العامة أقرب إلى إنشاء علاقة مستقلة بين الإدارة والمال المخصص للنفع العام، حيث أوكل المشرع مهمة إنجاز الإجراءات إلى جهة ثالثة أسماها "الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية" هي التي تقدر التعويض، وهي التي تحصله من الجهة طالبة نزع الملكية، وهي التي تتخذ الإجراءات، وتعد الكشوف، وبياناتها حجة، ولا شأن لهذه الجهة بما قد يثار حول ملكية العقار المنزوع ملكيته أو ما عليه من حقوق، فبتمام هذه الإجراءات ينتقل حق الأفراد بصريح نص المادة ٢٣ إلى التعويض، أما العقار ذاته قد خرج بتمام هذه الإجراءات من دائرة التعامل، وأصبح لا يصلح أن يكون محلاً لتصرف أو حجز أو اكتساب أي حق بالتقادم، عملاً بنص المادة ٨٨ من القانون المدني، ومن هنا حرص المشرع على استعمال اصطلاح نزع الملكية لا نقلها، والتعويض لا الثمن، وعلى سريان أثر هذه الإجراءات على المالك الحقيقي حتى لو اتخذت في غير موجهته، وبالتالي فإن توقيع صاحب الشأن على نماذج نقل الملكية المشار إليها بنص المادة (١١) لا يُعتبر بيعاً حتى لو أطلقت الجهة نازعة الملكية على هذا النموذج اصطلاح استثماراً ببيع، فما هو إلا إجراء يغني عن صدور قرار من الوزير المختص، ومن ثم يتعين الفصل في الدعوى على أساس أنها لا زالت منازعة في إجراءات نزع الملكية وتقدير دلالة التوقيع بحسب ظروف كل دعوى على صحة البيانات أو القبول بمقدار التعويض أو التنازل عن حق الطعن فيه. «(٣٥)».

(٣٤) الطعن رقم ٤١٦٢ لسنة ٨٦ ق - جلسة ١١ / ٦ / ٢٠٢٢، وقريباً من هذا المعنى الطعون أرقام ١٤٤٢ لسنة ٩٠ ق - جلسة ١٩ / ٣ / ٢٠٢٢، ٦١٢٦ لسنة ٩١ ق - جلسة ٢ / ٣ / ٢٠٢٢، ١٠٦٨١ لسنة ٨٦ ق - جلسة ١٣ / ١٢ / ٢٠٢١، ٣٢٩٥ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢٧ / ١١ / ٢٠٢١، ٦٣٤٨ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٤ / ٢ / ٢٠٢١ (الموسوعة الشاملة، إصدارات المكتب الفني لقضايا الدولة - ص ٨٢٢).

(٣٥) ففي ذات المعنى الطعن رقم ٣٧٧٩ لسنة ٩١ ق - جلسة ١٦ / ٥ / ٢٠٢٢ (شبكة قـوانين

(٢) كما أن قبض صاحب الشأن مبلغ التعويض الذي قدرته اللجنة- المشار إليها في المادة السادسة من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠- لا يعد قبولاً لهذا التقدير يمنعه من الطعن عليه أمام المحكمة الابتدائية، إذ أن: "مفاد النص في المادة التاسعة والحادية عشرة والثانية عشرة والثالثة عشرة من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠- بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، والمنطبق على النزاع - تدل في مجموعها- وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض- أن قبض صاحب الشأن مبلغ التعويض الذي قدرته اللجنة المشار إليها في المادة السادسة لا يعد قبولاً لهذا التقدير يمنعه من الطعن عليه أمام المحكمة الابتدائية في المدة المحددة بالمادة التاسعة أو تنازلاً عن الطعن الذي أقامه أمام المحكمة خلال هذا الميعاد، ويستتبع ذلك ألا يُعد توقيع صاحب الشأن في هذه الحالة - على نماذج نقل الملكية التي أودعت مكتب الشهر العقاري المختص بعد الميعاد المحدد في المادة الثانية عشر- إقراراً أو تسليماً منه بصحة إجراءات نزع الملكية أو إسقاطا لحقه في التمسك بسقوط قرار المنفعة العامة لعدم إيداع هذه النماذج مكتب الشهر العقاري في الموعد المحدد، أو تنازلاً عن الدفع الذي أبداه بسقوط ذلك القرار، يحول دون أحقيته في التمسك بطلب تقدير التعويض عن نزع ملكية العقار بنمى عن ضوابط التقدير الواردة في قانون نزع الملكية التي يفرضها صدور قرار المنفعة العامة، وهو ما يؤكد أن توقيع صاحب الشأن على نماذج نقل الملكية لا يعتبر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بيعاً، وإن امتناعه عن ذلك ليس من شأنه عدم نقل ملكية العقار للمنفعة العامة، إذ تنتقل في هذه الحالة بقرار من وزير الأشغال والموارد المائية باعتباره الوزير المختص، كما أن توقيع صاحب الشأن على نماذج الملكية المشار إليها بنص المادة (١١) لا يعتبر بيعاً حتى لو أطلقت الجهة نازعة الملكية على هذا النموذج اصطلاح "استمارة بيع" فما هو إلا إجراء يغنى عن صدور قرار من الوزير المختص، ومن ثم يتعين الفصل في الدعوى على أساس أنها لازالت منازعة في إجراءات نزع الملكية." (٣٦).

= أما في فرنسا: فإن إجراءات نزع الملكية هناك تخضع لهيمنة جهة القضاء العادي المتمثل في "قاضي نزع الملكية" "juge de l'expropriation" حيث أوجب القانون الفرنسي تدخل هذا القاضي ليأمر بدوره بنقل الملكية وتحديد التعويضات المستحقة لذوي الشأن. وأن خصومة التعويض تنعقد بين ذوي الشأن من أصحاب الحقوق على العقارات المنزوع ملكيتها والسلطة المختصة **L'autorité compétente** التي تبشر هذه الإجراءات، وفي حالة وجود خلاف **désaccord** بين الجهة المستفيدة **le bénéficiaire** والمالك، يُحدد قاضي نزع الملكية التزامات الإدارة بين هؤلاء الأشخاص وكذلك التعويض عن الضرر الذي قد يتعرض له المالك، وذلك طبقاً لنص المادة 4-132 L. - من تقنين نزع الملكية الصادر بالأمر رقم ١٣٤٥ لسنة ٢٠٢٤ (٣٧).

الشرق <https://www.eastlaws.com/data/ahkam/app> = تاريخ الزيارة ١١/١/٢٠٢٤) .

(٣٦) الطعن رقم ٣٥٦٧ لسنة ٨٧ قضائية- الدوائر المدنية - جلسة ١٤ / ٥ / ٢٠١٨ (الموقع عاليه = تاريخ الزيارة ١١/١/٢٠٢٤) .

(37) Article L.132-4

(Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique - Dernière modification le 25 octobre 2023 - Document généré le 05 décembre 2023)

ومن هنا فالجهة القائمة على إجراءات نزع الملكية هي الملزمة في النهاية بمبلغ التعويض، وهي صاحبة الصفة في الوفاء به لذوي الشأن على النحو الوارد بنصوص هذا التقنين، خلافاً للقانون المصري الذي خص الجهة طالبة نزع الملكية باعتبارها الملزمة بدفع التعويض حتى ولو لم تكن هي المستفيدة من نزع الملكية على النحو سالف البيان .

الفرع الثاني

مدى سقوط دعوى التعويض عن نزع الملكية بالتقادم

(١) حاول الفقه الإجابة على سؤال مؤداه إلى أي مدى يؤثر التقادم في قبول الادعاءات(الدعاوى) أو على وجود الحقوق؟

فذهب البعض إلى أن التقادم ينصب فقط على الدعوى أمام القضاء ولا يشمل الحق الموضوعي، بيد أنه أحيانا يشمل الدعوى والحق الموضوعي في الوقت ذاته، وأحيانا ينصب فقط على الحق الموضوعي .

هذا وقد أدى التطور القانوني لفكرتي الحق والدعوى إلى الفصل بين الفكرتين، فلم يُعد هناك ارتباط بين الحق والدعوى التي تحميه فيما يتعلق بالمدة، بحيث أن الحق الموضوعي لا يسقط بالتقادم مهما مر من زمن على استحقاقه، في حين أن الدعوى يمكن أن تسقط أو تنقضي، إذا توافر سبب لهذا الانقضاء، كفوات المواعيد أو بالتقادم .

ونرى أن الاتجاه القائل، بسقوط الدعوى دون الحق الموضوعي، هو الراجح حالياً في الفقه، وهو الحل الموجود أصلاً في الشريعة الإسلامية، وهو السائد فعلاً في قانون الإجراءات المدنية الفرنسي الجديد، لأن "الواقع أن فوات الميعاد هو أمر يتعلق دائماً بوجود حق الدعوى (قبول الدعوى) على ما ذهب إليه الرأي الراجح، ويترتب على عدم رفع الدعوى في الميعاد المحدد سقوط الحق في رفعها، أي انقضاء هذا الحق وهو ما يجمع عليه الفقه، ففوات الميعاد يعتبر سبباً لعدم القبول أي عدم وجود الحق في الدعوى"^(٣٨) .

وبالرجوع للنصوص المنظمة للتقادم، نجد أن التقادم وسيلة للاكتساب أو التخلص بفعل الزمن، بعبارة أكثر تحديداً؛ التقادم يبلور مددا معينة تكون ضرورية في القانون من أجل الوقف أو الانقطاع أو الامتداد أو السقوط، بسبب المسافات. ويميز بين مدد التقادم ومدد التفكير **préfix** وهي مدد محددة لا تحتمل أي تأخير، ومدد أو مواعيد الإجراءات التي تقبل الإمتداد بسبب المسافات، وهذا المفهوم للتقادم المرتبط فقط بمرور الزمن هو أصل الفكرة التي تقضي بأن، بعض الدعاوى لا تتقادم **imprescriptibles**، فلا تتقادم للادعاءات التي لا تخضع لمرور الزمن، وهذا

" En cas de désaccord entre le bénéficiaire de l'acte mentionné à l'article L. 132-3 et la personne publique propriétaire, le juge de l'expropriation fixe les modalités de répartition des charges de gestion entre ces personnes ainsi que la réparation du préjudice éventuellement subi par le propriétaire"

(٣٨) في تفصيل ذلك د/ عابد فايد، الدعاوى التي لا تسقط بالتقادم (الفلسفة والتطبيق) بحث منشور بمجلة الأمن والقانون الصادرة عن أكاديمية شرطة دبي، السنة الثلاثون، العدد الأول (يناير/٢٠٢٢)، بدون ذكر رقم الصفحة . وكذا د/ عزمي عبدالفتاح ، المرجع السابق، ص ٢٣٧ وما بعدها .

القول يمكن استخلاصه، من عمومية النصوص في القانون المدني، التي تقرر أن كل الدعاوى، سواء العينية أو الشخصية، تتقادم بمرور مدة معينة من الزمن^(٣٩).

(٢) وإذا كانت بعض أحكام محكمة النقض، قد جرت على أن دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة تسقط بانقضاء خمسة عشر سنة من تاريخ الاستيلاء الفعلي على العقار، ومنها أن: "التعويض عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، دون اتباع الإجراءات التي أوجبها القانون، لا يُستحق بمجرد تعبير الإدارة عن رغبتها في الانتفاع بالأرض طالما أنها لم تنتزع حيازتها من مالكةها، وإنما يستحق من تاريخ الاستيلاء الفعلي على العقار، باعتباره الوقت الذي يقع فيه فعل الغصب ويتحقق به الضرر، وكان الالتزام بذلك التعويض مصدره القانون، فيتقادم بانقضاء خمسة عشر سنة من تاريخ الاستحقاق (الإستيلاء الفعلي على العقار محل التداعي)"^(٤٠).

(٣) بيد أن الاتجاه السائد في قضاء محكمة النقض - وخاصة الحديث منها - على أن: دعوى المطالبة بقيمة العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة - أو التعويض عن نزع الملكية - من دعاوى الاستحقاق، ومن ثم لا تسقط بالتقادم باعتبار أن حق الملكية حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال، إلا إذا انتقلت الملكية إلى جهة الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها في القانون المدني، إذ من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن: "استيلاء الحكومة على عقار مملوك لأحد الأفراد جبراً عن صاحبه، دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة المنصوص عليها في القانون، يُعتبر بمثابة غصب، ويظل صاحبه محتفظاً بحق ملكيته رغم الاستيلاء، ويكون له الحق في استرداد هذه الملكية، وذلك ما لم يصبح رد هذا العقار إليه مستحيلًا، فعندئذ يُستعاض عنه بالتعويض النقدي تطبيقاً لقواعد المسؤولية العامة التي تقضي بأن، التنفيذ العيني هو الأصل، ولا يسار إلى عوضه - أي التعويض النقدي - إلا إذا استحال التنفيذ العيني. وأن حق الملكية حق جامع نافذ تجاه الناس كافة، فهو جامع يخول المالك الانتفاع بالشئ واستغلاله والتصرف فيه، وهو مانع مقصور على المالك دون غيره، وهو في ذات الوقت حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن، ما لم يكسبه الخصم، إذا توافرت له شروط الحيازة المكسبة للملكية. وكانت دعوى الاستحقاق التي يرفعها المالك لاسترداد ملكه من غاصبه لا تسقط بالتقادم، لكون حق الملكية حقاً دائماً لا يسقط بعدم الاستعمال، وكانت مُطالبة المالك بقيمة العقار محل الغصب تُعتبر مُطالبة بإلزام المدين الغاصب بتنفيذ التزامه بالرد بطريق التعويض في حالة تعذر التنفيذ عينياً، ذلك بأن التنفيذ العيني هو الأصل ولا يُستعاض عنه بالتعويض النقدي إلا إذا استحال التنفيذ العيني. لما كان ذلك وكان الطاعنون قد اقاموا دعواهم بطلب التعويض ومقابل عدم الانتفاع عن الأطيان موضوع النزاع تأسيساً على ملكيتهم لهذه الأطيان، وبأنه قد نزعت ملكيتهم غصباً مما يستتبع أن يكون لهم الحق في التعويض عنها بقيمتها الحقيقية وقت رفع الدعوى والتعويض عن المنفعة التي فاتت عليهم من تاريخ الغصب، فإنها تكون دعوى استحقاق غير قابلة للسقوط

(٣٩) د/ عابد فايد، المرجع السابق، بدون ترقيم الصفحات.

(٤٠) الطعن رقم ٤٨٦ لسنة ٦٨ق، جلسة ٢٠/٢/٢٠١٢، (موسوعة المبادئ في ست سنوات المكتب الفني لقضايا الدولة - ٥٩ - المرجع

السابق ص ٤٥٥)

بالتقادم . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بسقوط دعوى الطاعنين في المطالبة بمقابل عدم الانتفاع بالتقادم، فإنه يكون قد خالف القانون مما يوجب نقضه في هذا الخصوص" (١).

(٤) ويستوي في ذلك أن يطالب المدعي باسترداد ملكه من غاصبه أو يقتصر على المطالبة بالتعويض النقدي، ففي الحالتين لا يتغير وصف الدعوى وتكييفها القانوني باعتبارها دعوى استحقاق لا يرد عليها السقوط بالتقادم، إذ من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه: "لما كان حق الملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يسمو على سائر الحقوق الشخصية والعينية - الأصلية والتبعية - بأنه حق استثنائي مؤيد غير قابل للسقوط بالتقادم، مما لازمه ومقتضاه، أن تكون دعوى الاستحقاق التي تحمي هذا الحق والوسيلة التي يستأدي بها ليس لها ميقات معدود تزول بانقضائه، ومن ثم لا يرد عليها السقوط بالتقادم، فيكون للمالك أن يتوسل بهذه الدعوى لاسترداد ملكه من غاصبه مهما طال عهد انقطاعه عن استعماله مالم تكن الملكية قد آلت إلى غيره بطريق التقادم المستند إلى استيفائه شروط الحياة المكتسبة للملكية". وكان المقرر - في قضاء هذه المحكمة أيضاً - أن: "التنفيذ العيني وطلب التنفيذ بطريق التعويض قسيان متكافئان قدرًا، ومتحدان موضوعًا، يندرج كل منهما في الآخر ويتقاسمان معا في تنفيذ الالتزام الأصلي، مما مؤداه أنه يستوي أن يطالب المدعي في دعوى الاستحقاق باسترداد عين ملكه من غاصبه أو يقتصر على المطالبة بالتعويض النقدي، ففي الحالتين لا يتغير وصف الدعوى وتكييفها القانوني باعتبارها دعوى استحقاق لا يرد عليها السقوط بالتقادم. لما كان ذلك، وكان الطاعنون قد أسسوا دعواهم بطلب التعويض عن الأضرار المستولى عليها موضوع الدعوى ومقابل عدم الانتفاع بها والريعي على ملكيتهم لهذه الأضرار - بموجب العقد المشهور رقم ٢١٢ في ١٩/١/١٩٥٧ توثيق المنصورة - وبأن ملكيتهم لها قد نزلت غصبا، مما يستتبع أن يكون لهما الحق في التعويض عنها بقيمتها الحقيقية وقت رفع الدعوى، والتعويض عن المنفعة التي فاتت عليهم من تاريخ الغصب، فإنها تكون دعوى استحقاق غير قابلة للسقوط بالتقادم. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بسقوط الدعوى بالتقادم، فإنه يكون قد خالف القانون، بما يوجب نقضه" (٢).

(٥) أما بالنسبة للحق في مقابل عدم الانتفاع بالعقار المنزوع ملكيته، فقد مايزت محكمة النقض بين حالتين؛ الأولى: - عدم قيام الجهة نازعة الملكية بتقدير التعويض وبالتالي عدم استثناء ذوي الشأن لهذا التعويض، فلا يسقط الحق في المطالبة بمقابل عدم الانتفاع بالتقادم، إذ من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن: "لمالك العقار الذي نُزعت ملكيته للمنفعة العامة الحق في التعويض عن عدم الانتفاع من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين دفع التعويض المُستحق عن نزع الملكية، وأن نزع الملكية للمنفعة العامة يكون نزعا مباشرا إذا ما اتبعت

(١) الطعن رقم ١٩٩٤٠ لسنة ٩٢ق، جلسة ٢١/٢/٢٠٢٤، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٨٧١٤ لسنة ٩١ ق - جلسة ٢١ / ١٢ / ٢٠٢٣، ٢٠٢٣، وكذا الطعن رقم ٩٤١٧ لسنة ٩٠ ق - جلسة السبت الموافق ٢٢ من مايو سنة ٢٠٢١ - (الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض،

<https://www.cc.gov.eg> = تاريخ الزيارة ٢٦/١/٢٠٢٤)

(٢) الطعن رقم ٨٩٤٢ لسنة ٨٩ ق - جلسة ١٥/١١/٢٠٢٠ (أ/ أحمد صلاح الدين: نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق ص ٧٨).

القواعد والإجراءات التي نظمها القانون الخاص الصادر بشأنه، وقد يحدث بطريق غير مباشر، بأن تخصص الدولة العقار لأحد الأفراد للمنفعة العامة دون اتخاذ الإجراءات المنوه عنها في هذا القانون، فتنقل حيازته من المالك الأصلي إلى الدولة، ويتحقق بذلك حكم نزع الملكية، ويتولد عنه أسوة بالصورة العادية المباشرة جميع الحقوق المنصوص عليها في القانون لأولي الشأن . وأن مقابل عدم الانتفاع في حالة اتخاذ جميع إجراءات نزع الملكية، يستحق حتى تاريخ صرف التعويض، وأنه يبدأ سريان التقادم من وقت استحقاق الدين إذ إن الدائن لم يكن يستطيع المطالبة بالدين قبل استحقاقه، وأن مؤدى نص المادتين ٣٨١، ٣٧٤ من القانون المدني أن التقادم المسقط لا يبدأ في السريان - كأصل عام - إلا من الوقت الذي يصبح فيه الدين مستحق الأداء، وأن مدة سقوط الحقوق بعدم استعمالها لا تصح أن تبدأ إلا من اليوم الذي يكون فيه استعمال الحق ممكناً، بأن يصير على المدين واجب أداءه، فإذا كان وجوبه مؤجلاً أو معلقاً على شرط، فسقوطه بالتقادم لا يتحقق إلا من الوقت الذي يتحقق فيه الأجل أو الشرط، وأنه ولئن كان تحصيل الواقعة التي يبدأ بها التقادم هو مما تستقل به محكمة الموضوع إلا أنه لمحكمة النقض أن تبسط رقابتها متى كانت الأسباب التي بني عليها الحكم استخلاصه ليس من شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن الأرض المنزوع ملكيتها والمطالب مقابل عدم الانتفاع بها قد تم الاستيلاء عليها فعلياً بتاريخ ١٩٦٠/٢/٢٥ وقد خلت الأوراق مما يفيد قيام الجهة نازعة الملكية بتقدير التعويض المستحق عن نزع ملكيتها وقيام الطاعن بصرف هذا التعويض، فإن حقه في مقابل عدم الانتفاع لا يكون قد سقط بالتقادم، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بسقوط حق الطاعن في التعويض عن مقابل عدم الانتفاع فيما زاد عن خمسة عشر عاماً سابقة على رفع الدعوى فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه^(١).

الحالة الثانية:- قيام ذوي الشأن بصرف التعويض عن نزع الملكية؛ ففي هذه الحالة يتقادم الحق في المطالبة بعدم الانتفاع بالعقار بمرور خمسة عشر عاماً من تاريخ الفصل في دعوى التعويض، باعتبار أن دعوى التعويض قاطعة للتقادم بشأن دعوى المطالبة بمقابل عدم الانتفاع، وتعليقاً على ذلك استقر قضاء محكمة النقض على أن: "المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن التقادم ينقطع بالمطالبة القضائية، أي الطلب الجازم المقدم فعلاً للمحكمة بالحق الذي يُراد استرداده في التقادم المملك، أو بالحق الذي يُراد اقتضاؤه في التقادم المُبرئ من الحق، أو ما لحق به من توابعه، ممّا يجب لزوماً بوجوبه، أو يسقط كذلك بسقوطه، وكان من المقرر أيضاً - أن المالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته، ممّا مفاده ولازمه أن ريع الشيء يُعتبر أثراً من آثار الملكية ونتيجة لازمة لها، ومن ثم فإن الحق فيه يُعتبر تابعاً لحق الملكية ويجمعهما في ذلك مصدر واحد. لمّا كان ذلك، وكان الثابت في الأوراق أن المطعون ضدهم أقاموا الدعوى رقم ٢٤٢ لسنة ٢٠٠٧ مدني كُلي طنطا بطلب التعويض عن قيمة الأرض المُستولى عليها، وهو ما يدل على تمسكهم الجازم بحقوقهم في ملكيتهم لأرض النزاع وما لحق به من توابعه، وكان الحق في التعويض عن

(١) الطعن ٣٣١١ لسنة ٧٤ ق، جلسة ٢٠٢٣/١١/١٩، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٥٤٨٢ لسنة ٨٩ ق جلسة ٢٠٢٠/٦/٩ (موقع

الإبداعات القانونية، على شبكة المعلومات الدولية <https://www.ebdat.com> = تاريخ الزيارة ٢٠٢٤ / ١ / ٣١

الاستيلاء والحق في مقابل عدم الانتفاع بالأرض المُستولى عليها يجمعهُما مصدر واحد، ويُعد الثاني منهما فرعاً من الأول، وكانت المُطالبة بجزء من الحق تقطع التقادم بالنسبة لباقيه، ومن ثم فإنَّ الدعوى السابقة تقطع التقادم بالنسبة للدعوى الماثلة التي أقامها المطعون ضدهم بطلب مقابل عدم الانتفاع، وبالتالي يبدأ تقادم جديد مدته خمسة عشر عاماً من تاريخ الفصل في الدعوى السابقة، وإذ التزم الحُكم الابتدائي المؤيّد بالحُكم المطعون فيه هذا النظر ورفض دفع الطاعن بصفته بسقوط الدعوى الراهنة بالتقادم الطويل، فإنَّه يكون قد التزم صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس" (١).

(٦) بيد أن الجهة الإدارية تستطيع أن تدفع دعوى التعويض عن نزع الملكية بتملكها العقار المنزوع ملكيته بالتقادم المكسب، متى توافرت شروطه، إذ من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه: "ولئن كانت دعوى الاستحقاق التي يرفعها المالك لاسترداد ملكه من غاصبه لا تسقط بالتقادم لكون حق الملكية حقاً دائماً لا يسقط بعدم الاستعمال، ومطالبة المالك بقيمة العقار محل الغصب تعتبر مطالبة بإلزام المدين الغاصب بتنفيذ التزامه بالرد بطريق التعويض في حالة تعذر التنفيذ عيناً، ومن ثم فإن دعوى المطالبة بقيمة العقار موضوع الغصب لا تسقط بالتقادم، إلا أن الغاصب يستطيع أن يدفعها بتملك العقار بالتقادم المكسب متى توافرت شروطه . وكان من المقرر أنه: "ولئن كان استتراق الأراضي المملوكة للأفراد ليس من شأنه وحده تخصيصها للمنفعة العامة إلا أن استمرار هذا الاستتراق المدة اللازمة لكسب ملكيتها بالتقادم الطويل يترتب عليه كسب الدولة لملكيتها بالتقادم وتخصيصها للمنفعة العامة بمجرد اكتمال هذه المدة". وكان مؤدى نص المادتين ٣٧٤، ٣٨١ من القانون المدني، أن التقادم المسقط لا يبدأ في السريان - كأصل عام - إلا من الوقت الذي يصبح فيه الدين مستحق الأداء، وكان التعويض عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة دون إتباع الإجراءات التي أوجبها القانون، لا يستحق لمجرد تعبير الإدارة عن رغبتها في الانتفاع بالأرض طالما أنها لم تنتزع حيازتها من مالكيها، وإنما يستحق من تاريخ الاستيلاء الفعلي على العقار، باعتباره الوقت الذي يقع فيه فعل الغصب، ويتحقق به الضرر، وكان الالتزام بذلك التعويض مصدره القانون فيتقادم بانقضاء خمس عشرة سنة من تاريخ الاستحقاق . لما كان ذلك ، وكان الطاعنون قد تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الاستئناف - وعلى ما حصله الحكم المطعون فيه - بدفاعهم الوارد بوجه النعي والقائم في جوهره على أن المطعون ضدهم لا يستحقون التعويض المطالب به استناداً للتقادم المكسب للملكية، إذ أن أرض التداعي قد جرى استتراقها وإدخال المرافق العامة وخصصت كطريق عام منذ سنة ١٩٨٥، وعلى سند من حصول التقادم المسقط للحق في التعويض بخمس عشرة سنة بعدم المطالبة به وانقضاء هذه المدة من تاريخ الاستحقاق سنة ١٩٨٥، غير أن الحكم المطعون فيه أطرغ دفاعهم بشقيه على ما ذهب إليه من أن الاستيلاء على الأرض موضوع التداعي دون إتباع إجراءات نزع الملكية ليس من شأنه نقل ملكيتها إلى الدولة ويبقى للمطعون ضدهم الحق في استردادها أو طلب التعويض عنها، وهو ما لا يصلح رداً على دفاعهم المشار إليه وما يقتضيه من

(١) الطعن رقم ١٨٣١٥ لسنة ٩١ق، جلسة ١٩ / ١ / ٢٠٢٣ (موقع الإبداعات القانونية سالف الذكر <https://www.ebdat.com>) تاريخ الزيارة ٢٠٢٤ / ١ / ٣١ .

البحث والتمحيص، بما يعيبه ويستوجب نقضه" (١).

وهذا الأمر لا يعدوا أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة في التقادم المكسب، والتي عبرت عنه محكمة النقض بقولها: "أن لمدعى الملكية أن يقيم ادعاءه على السبب الذي يراه مُمكناً له، وأن كسب الملكية بالتقادم الطويل يعتبر سبباً مستقلاً للتملك، ويسبغ بذاته المشروعية على وضع اليد وينفى عنه بالتالي صفة الغصب، بما يجعل من تمسك واضع اليد بهذا السبب من أسباب كسب الملكية دفاعاً جوهرياً في دعوى طرده للغصب، وأنه يجب على القاضي في ادعاء التملك بالتقادم أن يعرض في حكمه لأركان وضع اليد المكسب للملكية فبين بما فيه الكفاية الوقائع التي تثبت هذه الأركان أو تنفيها حتى يتسنى لمحكمة النقض أن تراقبه". (٢).

وغني عن البيان، أن: "التقادم المسقط لا يتعلق بالنظام العام، وليس لمحكمة الموضوع - وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض - أن تقضي به من تلقاء نفسها، ويُعد من الدفوع الموضوعية التي يتعين التمسك بها أمام محكمة الموضوع في عبارة واضحة لا تحتمل الإبهام، ولا يُعني عنه التمسك بنوع آخر من أنواع التقادم، لأن لكل تقادم شروطه وأحكامه". (٣).

المبحث الثاني

مدى سلطات القاضي المختص في تقدير

التعويض عن نزع الملكية

تمهيد وتقسيم:-

لما كان الحق في التعويض مقابل نزع الملكية، لا تكاد تخلو منه جميع النصوص الدستورية والقانونية - على النحو سالف الذكر - كان من اللازم إحاطته بعناية خاصة وذلك بمنح الأفراد الحق في اللجوء الى القضاء من أجل إعادة تقدير التعويض، ليكون عادلاً ومنصفاً، يُراعى فيه تقدير قيمة العقارات المنزوع ملكيتها طبقاً للأسعار المعمول بها في حالات المثل إن وُجدت، ومن هنا كان يتعين قبل البحث في سلطات القاضي في تقدير التعويض، أن نعرض للأسباب التي من أجلها قد يلجأ ذوو الشأن - من الملاك وأصحاب الحقوق - لجهة القضاء بهدف الحصول على تعويض، يصدق عليه هذا الوصف "العادل" جراء حرمانهم من أملاكهم الخاصة جبراً، ومن هنا نعرض لهذا الموضوع من خلال مطلبين، نعالج في الأول منهما لأسباب لجوء ذوي الشأن للقضاء لإعادة تقدير التعويض، وفي المطلب الثاني لدور

(١) الطعن رقم ٢٠٦١ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢٤ / ٢ / ٢٠٢٠، وفي ذات المعنى الطعن رقم ١٢٢٥٦ لسنة ٩٠ ق - بتاريخ ١١ / ٤ / ٢٠٢٣ (الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض <https://www.cc.gov.eg> = تاريخ الزيارة ٥ / ٢ / ٢٠٢٤)

(٢) الطعن رقم ٤٩٢٩ لسنة ٨٥ قضائية - الدوائر المدنية - جلسة ٢٠ / ٦ / ٢٠٢١ ((الموسوعة الشاملة لمبادئ وأحكام محكمة النقض، المرجع السابق، ص ٤٦٥) .

(٣) الطعن رقم ٦٧ لسنة ٧٤ ق - الدوائر المدنية - جلسة ١ / ٨ / ٢٠١٩ (موقع رواق الجمل <https://ahmedazimelgamel.blogspot.com>)

تاريخ الزيارة ٥ / ٢ / ٢٠٢٤) .

القضاء في سبيل الوصول إلى التعويض العادل عن نزع الملكية وذلك على النحو التالي:-

المطلب الأول

أسباب لجوء ذوي الشأن للقضاء لإعادة تقدير التعويض

غني عن البيان أن لجوء ذوي الشأن للقضاء لإعادة تقدير التعويض المقدر من اللجان الحكومية لا يكون إلا في حال عدم رضائهم بهذه التقديرات وعدم قيام الجهة طالبة نزع الملكية بسداد التعويض طواعية واختياراً، أما إذا ارتضوا تقديرات هذه اللجان، وقاموا بصرف التعويضات المستحقة لهم فلا حاجة للجوء إلى القضاء .

ويمكن حصر أهم الأسباب المؤدية الى لجوء ذوي الشأن للقضاء لإعادة تقدير التعويض المستحق لهم عن نزع ملكية عقاراتهم فيما يلي:-

أولاً) الغموض حول تحديد أساس التعويض عن نزع الملكية .

سبق عند عرضنا لأساس أو مصدر التزام الجهة الإدارية بالتعويض عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ومدى اختلاف الفقه والقضاء في تحديده، سواء كان مصدر هذا الالتزام هو المسؤولية العقدية أو التصيرية(العمل غير المشروع) أو على أساس نظرية المخاطر أو تحمل التبعة . ولاشك أن هذا الغموض من شأنه أن ينعكس على تقدير التعويض المستحق لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق بطبيعة الحال .

ومع أن القانون، هو مصدر التزام السلطات الحكومية بدفع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة- كما هو الحال في القانون المصري- إلا أن ذلك يقتصر- غالباً- على الحالات التي تُراعى فيها تلك السلطات شروط وإجراءات نزع الملكية، وإلا فإن مصدر التزام الجهة بالتعويض سيكون هو العمل غير المشروع .

وفي الاتجاه الأول جرت بعض أحكام محكمة النقض، حيث قضت بأن: "حماية الملكية الخاصة وحرمتها تعد من المقاصد الأساسية في أي نظام قانوني، فقد حرصت الدساتير المتعاقبة منذ دستور ١٩٢٣ على النص بأن: "الملكية الخاصة مصونة فلا تنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل"، وقد تردد هذا النص في هذه الدساتير بمدلوله ومعناه، وإعمالاً لهذا المبدأ الدستوري المستقر وتقنياً لقواعده، نصت المادة ٨٠٥ من القانون المدني على أنه: "لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون، وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك مقابل تعويض عادل". ولذلك نصت المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني تعليقاً على نص المادة ٨٠٥ على أن أول وسيلة لحماية المالك هو ألا تنزع منه ملكيته بغير رضاه إلا في الأحوال التي قررها القانون، وبالطريقة التي رسمها، وفي مقابل تعويض عادل يدفع مقدماً. فهناك إذن قيود ثلاثة لحرمان المالك من ملكه دون رضاه، وتستمر المذكرة الإيضاحية، فتبين أن الشرط الأول أن تكون الحالة قد نص عليها القانون وتضرب مثلاً بنزع الملكية للمنفعة العامة، وأن الشرط الثاني هو اتباع الإجراءات التي رسمها القانون، أما الشرط الثالث فهو دفع تعويض عادل للمالك يستوفيه مقدماً قبل أن يتخلى عن ملكه ويرسم القانون إجراءات تكفل للمالك تقدير هذا التعويض العادل فيما إذا اختلف في

تقديره مع نازع الملكية، فأنشأ المشرع بذلك النص التزاماً مصدره المباشر القانون الذى بيّن أركانه وحدد نطاقه ومداه وفرض بموجبه على الحكومة ألا تنزع الملكية الخاصة جبراً عن أصحابها قبل استيفاء الشروط الثلاثة سائلة البيان مجتمعة، فإذا تخلف أحد هذه الشروط - التي هي في حقيقتها ضمانات تكفل حماية الملكية الخاصة - فإن نزع الملكية يصبح عملاً غير مشروع وعدواناً على حق الملكية الخاصة. (١)

كما قضت بأنه: "البيّن من استقراء المادتين ١١، ١٢ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٩٠ أن المشرع اشترط لنقل ملكية العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة أحد طريقتين لا ثالث لهما، أولهما: أن يوقع ملاك العقارات طوعاً على نماذج نقل الملكية وذلك بالنسبة لأصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم معارضات بشأنها، وثانيهما: إصدار قرار من الوزير المختص بنزع ملكيتها إذا تعذر التوقيع على النماذج على أن تودع النماذج أو قرار نزع الملكية مكتب الشهر العقاري خلال مدة أقصاها سنتان من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية، فإن لم يتم الإيداع خلال هذه المدة أياً كانت الأسباب - عُذّر قرار المنفعة العامة كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الوزاري خلال هذه المدة، وقد جاءت عبارة النص واضحة وصريحة وقاطعة الدلالة على أن هذا الميعاد هو ميعاد سقوط لقرار المنفعة العامة بمجرد اكتمال المدة ولا يرد عليه وقف أو انقطاع أو امتداد، والظاهر أنه قصد من ذلك حث الحكومة على إنهاء هذه الإجراءات بالسرعة التي تكفل جديتها في تنفيذ قرار النفع العام، وأن المشرع قد قصد إلى محو آثار قرار النفع العام إذا لم تودع النماذج الموقع عليها من الملاك أو قرار نزع الملكية خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة، فإذا لم يتم ذلك سقط القرار واعتبر كأن لم يكن، فلا يجوز من ثم الاستناد إليه، وإلا كان ذلك اعتداء على الملكية دون سند وبالمخالفة للدستور، وكان من المقرر أنه إذا كان استيلاء الحكومة على العقار جبراً عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يُعتبر بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض وأنه ليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكية العقار للغاصب، ويستتبع هذا النظر أن يظل على ملكية صاحبه ويكون له حق استرداد هذه الملكية إلى أن يصدر مرسوم بنزع ملكية العقار أو يستحيل رده إليه أو أن يختار هو تعويض عنه وفى الحالتين الأخيرتين يكون شأن المالك عند مطالبته بالتعويضات شأن المضرور من أي عمل غير مشروع له أن يطالب بتعويض الضرر سواء في ذلك ما كان قائماً وقت الغصب أو ما تفاقم من ضرر بعد ذلك إلى تاريخ حكم لأن الضرر كلما كان متغيراً على القاضي النظر في تقدير قيمته ليس كما كان عندما وقع بل كما صار إليه عند الحكم". (٢)

ومع هذا فقد ذهب اتجاه آخر لمحكمة النقض المصرية - وهو ما نتبناه - إلى القول بأن القانون هو مصدر التزام السلطات الحكومية بالتعويض، حتى إذا لو لم تلتزم هذه السلطات بالإجراءات التي أوجبها قانون نزع الملكية. إذ جاء في بعض قراراتها ما نصه أن: "القانون، وليس العمل غير المشروع هو مصدر التزام الجهة نازعة الملكية بتعويض

(١) الطعن رقم ١١٦٩٢ لسنة ٨٦ ق - بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٢ (الموسوعة الشاملة لمبادئ محكمة النقض، المرجع السابق، ص ٤٦٦).

(٢) الطعن رقم ٣٥٦٧ لسنة ٨٧ ق - الدوائر المدنية - جلسة ١٤/٥/٢٠١٨، موسوعة المبادئ في ست سنوات، المرجع السابق ص

ملاك العقارات التي يتم الاستيلاء عليها، وذلك سواء التزمت تلك الجهة بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية أو التفتت عنها ذلك أن نزع الملكية دون اتخاذ الإجراءات القانونية، يؤدي إلى الاستيلاء على الملك ونقل حيازته للدولة التي تخصصه للمنفعة العامة، فيتفق في غايته مع نزع الملكية باتخاذ الإجراءات القانونية، ومن ثم يستحق ذوو الشأن جميع ما يرتبه قانون نزع الملكية من حقوق، ولا ينال من ذلك أن محكمة النقض وصفت هذا الاستيلاء في بعض أحكامها بأنه يعتبر بمثابة غصب؛ إذ إن ذلك كان بصدد تحديد الوقت الذي تقدر فيه قيمة العقار لبيان مقدار التعويض الذي يستحقه مالكة أو في مقام تبرير أحقيته في المطالبة بريعه من تاريخ الاستيلاء أو في مقام صدور قرار إداري بالاستيلاء من شخص لا سلطة له في إصداره. (٣)

ثانياً) عدم كفاية التعويضات المقدرة من جانب اللجان الحكومية غالباً .

ويعود ذلك بطبيعة الحال إلى طبيعة تشكيل هذه اللجان وآليات عملها باعتبارها لجان حكومية يخلو تشكيلها غالباً من أي عنصر قضائي، ومن ثم تفتقد الحيادية وكذا الاستقلالية في عملها، وآية ذلك، ما نصت عليه المادة (٦) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة على أنه: "يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الموارد المائية والري من مندوب عن هيئة المساحة رئيساً، وعضوية مندوب عن كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة بحيث لا يقل المستوى الوظيفي لأي منهم عن المستوى الأول (أ) ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين. وإذا كان العقار واقعاً في نطاق ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، يضاف إلى تشكيل اللجنة مندوب عن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو أجهزة المدن التابعة لها ."

ثالثاً) عدم مراعاة قواعد العدالة في تقدير التعويض .

إذا كان التعويض العادل يُعد من أهم الضمانات الممنوحة للأفراد في مواجهة السلطات الحكومية الراغبة في نزع ملكية العقارات الخاصة بهم، على النحو سالف البيان، إلا أنه يُمكن إحصاء ثلاثة مبررات جوهرية وأساسية للجوء ذوي الشأن إلى القضاء للمطالبة به، وهذه المبررات هي:-

(١) وجوب جبر الضرر الذي يلحق بذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق على العقارات المنزوع ملكيتها على نحو يضعهم في وضع مُشابهٍ لوضعهم قبل نزع الملكية. بيد أنه إذا كان التعويض يُمثل جزءاً لخطأ ارتكبه شخص ما، نجم عنه ضرر لحق بشخص آخر، فإنه لا يمكن اسباغ صفة الخطأ على نشاط الحكومة الهادف لنزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية الأصلية، لأن الغاية من هذا النشاط هو تحقيق النفع العام لعموم المجتمع أو لأكثر أفراده. ومن هنا يعد القانون هو مصدر التزام السلطات الحكومية بالتعويض لاسيما وإن معظم دساتير العالم والقوانين الخاصة بنزع الملكية قد نصت عليه صراحة. ويترتب على ذلك أن القاضي لا يملك التعرض لطلب الأفراد بإثبات وقوع الضرر الذي لحق بهم جراء نزع ملكية عقاراتهم للحصول على التعويض، لأن هذا الأخير مقرر أصلاً

(٣) الطعن رقم ١٨٤١٠ لسنة ٨٣ ق - جلسة ٢٠٢٠/٢/١٦ (أحمد صلاح الدين، نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص ٨٨).

بحكم القانون وبمجرد قيام السلطات الحكومية بعملية نزع الملكية .

(٢) محاولة ردع الجهات الحكومية عن المُبالغة في اصدار قرارات نزع الملكية دون مبرر قوي، وذلك بالنظر لما يترتب على تلك القرارات من قيود على الملكية الخاصة وتحميل الميزانية العامة بأعباء مالية جسيمة، حيث يتم تمويل جزء منها من الضرائب التي يدفعها المواطنون والتي تُثقل كاهلهم، وبالتالي فمن غير المنطقي دفع تعويضات كبيرة من جراء نزع ملكية عقارات خاصة لإقامة مشروعات قليلة الأهمية أو لا تتناسب وارداتها والمبالغ التي دُفعت كتعويضات في سبيل توفير العقارات اللازمة لإنشائها .

(٣) تحقيق قواعد العدالة^(٤): إذ من غير المنطقي ان يتحمل الضرر فئة قليلة من ابناء المجتمع ، في سبيل إنجاز مشروعات تحقق النفع العام لباقي افراده، إذ ان مقتضيات مبادئ العدالة توجب توزيع الضرر الناجم عن نزع ملكية العقارات الخاصة على باقي افراد المجتمع والذي يساهمون فيه عن طريق دفع الضرائب .

وهذا ما يبرر عدم اكتفاء محكمة النقض بتحقيق العدالة المطلقة في التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة فحسب، بل وجوب أن يشمل التعويض كافة الأضرار التي تصيب المالك من جراء حرمانه من ملكه، إذ ذهبت بعض أحكامها إلى أن: "النص في المادة ٨٠٥ من القانون المدني على أنه "لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل " . ولما كانت عبارة "مقابل تعويض عادل" الواردة في نص المادة ٨٠٥ من القانون المدني لا تدل على رغبة المشرع في إظهار الحرص على وجوب توخي العدالة المطلقة في تقدير المقابل لحرمان المالك من ملكه فحسب، بل التأكيد على أن هذا المقابل لا يقتصر على ثمن العين المنزوع ملكيتها، وإنما يشمل كافة الأضرار التي تصيب المالك من جراء حرمانه من ملكه باعتبار أن الأصل في التعويض أيا كان مصدر الالتزام به أن يكون جابرا لكافة الأضرار التي تلحق بالضرور . كما أنه من المقرر أن: "تقدير التعويض عن الضرر يُعد من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع إلا أن مناط ذلك أن يكون التقدير قائما على أساس سائغ مردود إلى عناصره الثابتة بالأوراق ومبرراته التي يتوازن بها أساس التعويض مع العلة من فرضه بحيث يكون متكافئا مع الضرر ليس دونه وغير زائد عليه . وأن التعويض مقياسه الضرر المباشر الذي أحدثه الخطأ ويشتمل هذا الضرر على عنصرين جوهريين هما الخسارة التي لحقت بالضرور والكسب الذي فاتته، وهذان العنصران هما اللذان يقومهما القاضي بالمال على ألا يقل عن الضرر أو يزيد

(٤) وقد عدّها القانون المدني المصري من مصادر التشريع إذ نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه: (١) تسري النصوص التشريعية على جميع المسائل التي تتناولها هذه النصوص في لفظها أو في فحواها . (٢) فإذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه، حكم القاضي بمقتضى العرف، فإذا لم يوجد، فبمقتضى مبادئ الشريعة الإسلامية، فإذا لم توجد، فبمقتضى مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة .

المطلب الثاني

دور القضاء في سبيل الوصول إلى التعويض العادل عن نزع الملكية

لا شك أن القاضي يملك، في مجال المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، كل الصلاحيات والوسائل للوصول لتقدير التعويض المستحق لذوي الشأن، في سبيل تحقيق العدالة، فقد يحل محل الجهة الإدارية في تقدير التعويض ابتداءً وقد يقتصر دوره على تعديل مقداره فقط، وعلى ذلك نعرض لهذا المطلب من خلال فرعين، نعالج في الأول منهما لسلطة القاضي في تقدير التعويض ابتداءً، وفي الفرع الثاني لسلطة القاضي في تعديل تقديرات الجهة الحكومية لهذا لتعويض، وذلك على النحو الآتي:-

الفرع الأول

سلطة القاضي في تقدير التعويض عن نزع الملكية ابتداءً

- (١) سبق أن ذكرنا أن غالبية التشريعات، ومنها القانون المصري، قد حولت الجهات الإدارية إدارة إجراءات نزع الملكية- بما فيها من تقدير التعويض- فلم يُعطى للقضاء أي دور، لا في مرحلة نقل الملكية إلى الدولة، ولا في مرحلة تقدير التعويض عن نزع الملكية، إلا في حالة اعتراض ذوي الشأن على تقديرات الجهة الإدارية لهذا التعويض بالطرق التي حددها القانون، مما أفرغ هذه الضمانة من محتواها .
- (٢) ومع أن المشرع الفرنسي قد عهد في البداية إلى الجهة الإدارية القيام بالإجراءات الإدارية التمهيديّة لنزع الملكية، بحيث تقوم بالتحقيق السابق على قرار المنفعة العامة، وتصدر القرار الإداري الخاص بهذا الإجراء، وكذلك التحقيق الجزئي السابق على قرار حصر العقارات، وإصدار القرار الخاص به . ثم تليها المرحلة القضائية التي أوجب المشرع فيها تدخل السلطة القضائية لنقل الملكية وتقدير التعويض، ويعتبر ذلك من أهم الضمانات المقررة للأفراد . إذ أوجب القانون تدخل السلطة القضائية لتقدير التعويض ونقل الملكية في حالة تعذر الاتفاق بين جهة الإدارة وذوي الشأن المنزوع ملكيتهم، وأوكل تقدير التعويض لقاضي يُدعى "قاضي نزع الملكية" ويعاونه في ذلك أحد كبار الموظفين يسمى "مفوض الدولة أو الحكومة" (٦) .

(٥) الطعن رقم ٦٠١٦ لسنة ٨٧ق-الدوائر المدنية-جلسة ٧/ ٧ / ٢٠٢٠ (موقع بوابة مصر للقانون والقضاء <https://www.laweg.net>)

تاريخ الزيارة ٥/٢/٢٠٢٤

(٦) ورد النص على قاضي نزع الملكية لأول مرة في الأمر المؤرخ ٢٣ أكتوبر ١٩٥٨ المتضمن قواعد نزع الملكية، أما قبل صدور هذا الأمر فكان المشرع الفرنسي يعتمد على "لجان التحكيم" الذي أسند إليها مهمة تقدير التعويض . . .

فإذا لم يتم تقدير التعويض الذي يرضي طرفاً عملية نزع الملكية بصفة عامة، جاز للطرف الذي يهمله الأمر أن يرفع دعوى أمام القاضي المختص، وتكفل قانون نزع الملكية الصادر في ٢٣ أكتوبر لسنة ١٩٥٨ بتحديد هذا القاضي، وجعله بديلاً عن اللجنة التحكيمية^(٧)، ولقد عرف هذا التنظيم بعض التعديلات التي أدخلها القانون الصادر في عام ١٩٦٢، وذلك بإيجاد هيئة جديدة تُسمى "مفوض الحكومة أو الدولة".

وما يؤخذ على دور هذا المفوض، على الرغم أن دوره هو معاون القاضي المختص، إلا أنه في نفس الوقت يعتبر ممثلاً لجهة الدولة أي طرفاً في النزاع ومن المستبعد أن يقترح تعويضاً يقارب ما هو مستحق بالفعل، وكذا له أن يستأنف أحكام الدرجة الأولى أمام جهات الاستئناف مما يجعل هذا المفوض خصماً و حكماً في آن واحد، ورغم هذا فإن مجلس الدولة الفرنسي يرى بأن حضور مدير أملاك الدولة أو ممثل عنه في الهيئة القضائية، لا يمس إطلاقاً باستقلالية هذه الهيئة ولا بحياد القرارات الصادرة عنها، فما يمكن ملاحظته خلال هذه المقارنة البسيطة، أن التشريعات المقارنة أدركت خصوصية هذه المنازعة، فلم تخضعه للقواعد العامة الإجرائية، كما هو سائد في معظم التشريعات^(٨).

(٣) ومن هنا فقد ناط المشرع الفرنسي "بقاضي نزع الملكية *jugedel'expropriation* تولي مهمة إصدار قرارات نزع الملكية، وذلك على النحو المنصوص عليه في المادة 2-211 L. من تقنين نزع الملكية الفرنسي الصادر بالقانون رقم ١٣٤٥ لسنة ٢٠١٤^(٩). ويتم الطعن على قراراته من جانب ذوي الشأن أمام محكمة الاستئناف عملاً بنص المادة 3-211 L (١٠). وهو ذاته المختص بإصدار الأمر بنزع أو نقل ملكية العقارات لجهة الدولة صاحبة الشأن عملاً بنص المادة (1-220 L) من تقنين نزع الملكية (١١) وكذا نص المادة 1-221 L^(١٢).

لمزيد من الإيضاحات - BONAVITA Jean, l'Indemnité d'expropriation, thèse de doctorat, Faculté de Droit, Université de Paris, mai 1938, p 65, 66

(٧) نبيل عبد الحلیم كامل، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية، الإتجاه الحديث لمجلسي الدولة في مصر وفرنسا، دار النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة، طبعة ١٩٩٣، ص ٢٦

(٨) في ذات المعنى عبد الحكم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، المرجع السابق دار الكتب القانونية، ط ١٩٩٢، ص ٤٢.

(9) Article L.211-2

" *Les ordonnances et jugements en matière d'expropriation sont rendus en première instance par un juge Unique*" (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique - Dernière modification le 25 octobre 2023 - Document généré le 05 décembre 2023)

(10) Article L211-3

"*Sous réserve des dispositions des articles L. 223-1 et L. 232-2, les décisions du juge de l'expropriation peuvent faire l'objet d'un appel devant la cour d'appel.*"

(11) Article L220-1

" *Le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers faisant l'objet d'une procédure d'expropriation est opéré, à défaut de cession amiable, par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation* "

فالجبهة الإدارية في فرنسا تخضع لرقابة صارمة من القضاء للتأكد من مراعاتها للإجراءات التي سمح لها القانون لها باتخاذها، وأن هذه الرقابة لا تكتمل ولا تؤتي ثمارها إلا بمشاركة القضاء لجهة الإدارة في القيام ببعض إجراءات نزع الملكية، وهو ما جرى عليه قضاء محكمة النقض الفرنسية في أحدث أحكامها^(١٣).

ويُرجع الفقه الفرنسي تدخل القضاء العادي، في عملية نزع الملكية، كما ذكرنا سابقاً، إلى نظرية التقديس لحق الملكية التي كانت سائدة في القرن التاسع عشر، ولذا كان من غير الملائم ترك كل إجراءات نزع الملكية بين يدي الإدارة، حيث كان القاضي الإداري تابعاً لها في ذلك الوقت^(١٤).

ويحدد قاضي نزع الملكية التعويض المستحق لذوي الشأن عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في حالة عدم اتفاقهم على النحو الوارد بنص المادة 5-311 L^(١٥). كما يحق لهذا القاضي إعادة تقييم التعويض المحدد من جانب مفوض الدولة، على النحو الذي استقر عليه قضاء محكمة النقض الفرنسية في أحدث أحكامها^(١٦).

الفرع الثاني

سلطة القاضي في تعديل تقديرات الجهة الحكومية للتعويض

(أ) الإستعانة بأهل الخبرة لتحديد التعويض .

(١) قد يلجأ القاضي إلى الاستعانة بأهل الخبرة بسبب عدم إلمامه بتقنيات التقييم العقاري الذي يحتاج إلى معرفة ذوي الاختصاص، إذ قد تركز عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية على قواعد تقنية قد يصعب على القاضي الإلمام بها وهذا ما يدفعه إلى اللجوء إلى أهل الخبرة لتقييم العقارات وتحديد مبلغ التعويض. ومن هنا يُعد من السلطات التي يتمتع بها القاضي ويأمر بها من تلقاء نفسه، أو بطلب من الخصوم .
وتختلف مهمة الخبير باختلاف المسائل المتنازع عليها، فقد يكون النزاع حول طبيعة العقارات المنزوع ملكيتها أو

(12) Article L221-1

" L'ordonnance portant transfert de propriété est rendue par le juge au vu des pièces constatant que les formalités prescrites par le livre Ier ont été accomplies"

(13) Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 15 février 2024, 23-12.388, Inédit " Non publié au bulletin " , Solution : Radiation

(14)HOSTIOU René, « l'Indemnité d'expropriation est-elle «juste»? A.J.D.A, n° 8-2011, p 449. - Voir aussi : CAILLE Pascal, « l'Expropriation doit se conformer à la chose jugée et ne peut se soustraire au paiement de l'indemnité fixée », A .J.D.A, n° 3-2011, p 170

(15)Article L311-5

"A défaut d'accord sur le montant des indemnités, celles-ci sont fixées par le juge de l'expropriation"

(16) Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 15 février 2024, 22-16.462, Inédit , Solution : Cassation partielle .

مساحتها، أو تعيين الجهة الإدارية طالبة نزع الملكية والملزمة بالتعويض، أو تحديد الأشخاص المنزوع ملكيتهم والمستحقين للتعويض، أو تقدير التعويض الجابر عن نزع الملكية هؤلاء الأشخاص، وكل ذلك ولا ريب قد يتطلب اللجوء إلي أهل الخبرة الفنية في هذا المجال .

بيد أنه، إذا كان الغرض من ذلك هو تحقيق الواقع في الدعوى، فإنه يتعين أن يقتصر رأي الخبير المندوب على المسائل الفنية التي يصعب على القاضي استقصاء كنهها بنفسه ولا شأن له بالفصل في نزاع قانوني فهذا من صميم عمل القاضي، إذ المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن: "الفصل في الملكية مسألة قانونية تخرج عن مأموريه الخبير التي تقتصر على تحقيق الواقع في الدعوى وإبداء رأيه في المسألة الفنية التي يصعب على القاضي استقصاء كنهها بنفسه ولا شأن له بالفصل في نزاع قانوني فهذا من صميم عمل القاضي وواجبه لا يجوز له التخلي عنه لغيره".^(١٧)

٢) وإذا كانت الاستعانة بأهل الخبرة الفنية -في مجال تقدير التعويض عن نزع الملكية وغيره من المجالات- سلطة تقديرية لمحكمة الموضوع، باعتباره من الرخص المخولة لها، فإن "محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة طلب نذب خبير في الدعوى أصلاً، وأن عدم إشارتها صراحة إلى طلب نذب خبير يعتبر بمثابة قضاء ضمني برفض هذا الطلب إذ إقامة الحكم على اعتبارات تبرره يعتبر رداً ضمنياً على ما أثير من دفاع، إذ إن تعيين الخبراء في الدعوى من الرخص المخولة لقاضي الموضوع".^(١٨) إلا أنه يمتنع على هذه المحكمة رفض طلب الخصوم بإحالة الدعوى لمكتب الخبراء إذا كانت هذه الإحالة هي الوسيلة الوحيدة في الإثبات، وهو ما عنته محكمة النقض بقولها: "من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفي دفاع جوهرى بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانوناً هو حق له يتعين على المحكمة إجابته إليه متى كانت هذه الوسيلة منتجة في النزاع ولم يكن في اوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها . لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق، أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف بطلب نذب خبير في الدعوى لتحقيق دفاعه إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الطلب وقضى بتأييد الحكم الابتدائي فيما انتهى إليه من رفض دعواه علي ما أورده بمدوناته " من أن المحكمة أفسحت له السبيل لإبداء ما يعن له من دفاع بنذب خبير وكلفته بالمهمة المنوط بها إلا أنه تقاعس عن الحضور رغم إخطاره أكثر من مرة، وبالجلسة الأخيرة حضر وكيله ولم يتمسك بالحكم التمهيدي ، ومن ثم يكون غير جاد في تظلمه، ويكون الحكم المطعون فيه بإعراضه عن تحقيق هذا الدفاع هو مصادرة لحقه في وسيلته الوحيدة لإثبات دعواه، فإنه يكون معيباً بالقصور المبطل بما يوجب نقضه"^(١٩).

(١٧) الطعن رقم ١١٧٨٥ لسنة ٨٣ ق- الدوائر المدنية والتجارية- جلسة ٢٠١٥/٥/١٨، وفي ذات المعنى الطعن رقم ١٧١ لسنة ٧٨ ق -

جلسة ٢٠١٦/٥/٩ (موسوعة المبادئ التي قررتها محكمة النقض في ست سنوات، المرجع السابق - ٥٩ - ص ٤٧٠).

(١٨) الطعن رقم ١٢٨٨٩ لسنة ٨٠ ق - بتاريخ ٧ / ٣ / ٢٠١٨ (المرجع عاليه).

(١٩) الطعن رقم ٥٨٢٤ لسنة ٦٤ ق- الدوائر المدنية والتجارية- جلسة ٢٠١٩/١١/٢١، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٧٠٦٢ لسنة ٧٩ ق-

جلسة ٢٠١٧/٥/٧ (مشار إليه في نزع الملكية في ضوء القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠. للأستاذ/ أحمد صلاح الدين، المرجع السابق، ص ٩٠)

(٣) وقد أفصحت محكمة النقض عن هذا التوجه، في مجال نزع الملكية تحديداً، إذ قضت بأنه: "وحيث ان الطعن أقيم علي سبب وحيد تنعي به الطاعنة . . أنها تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع أن لجنة تقدير التعويض لم تراع العوامل الواجب الاسترشاد بها في تقدير التعويض عن أرضها التي نزعت ملكيتها لصالح الهيئة المطعون ضدها ومقارنتها بالأسعار السائدة وطلبت نذب خبير لتحقيق دعواها، غير أن الحكم المطعون فيه لم يجبها إلي ذلك قولاً منه، أنها لم تتقدم بمستندات مؤيدة لدعواها علي الرغم من ان قعودها عن تقديم عقود بيع مسجله للاسترشاد بها يرجع إلي إحجام المتعاقدين عن تسجيل عقود شرائهم هرباً من رسوم التسجيل وان نذب خبير في الدعوي هو وسيلتها الوحيدة في إثبات دعواها، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه . وحيث أن هذا النعي في محله، ذلك انه لما كان من المقرر: انه اذا كان طلب التحقيق بواسطة أهل الخبرة جائزة قانونياً وكان هذا التحقيق هو الوسيلة الوحيدة للخصم في أثبات دعواه ، فلا يجوز للمحكمة رفضه إلا لأسباب مقبولة، باعتبار ان إعراض الحكم عن تحقيق دفاع الخصم بنذب خبير دون سبب مقبول، هو مصادرة لحقه في وسيلته الوحيدة في الإثبات، وهو دفاع جوهرى قد يتغير به . أن صح . وجه الرأي في الدعوي . لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق ان الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع ان الهيئة المطعون ضدها قد استولت علي الأرض المملوكة لها بطريق التنفيذ المباشر بغرض إقامة محطة تنقية مياه الصرف الصحي وان قرار المنفعة العامة الصادر في هذا الشأن قد سقط مفعوله لعدم إيداع نماذج نقل الملكية او قرار نزاع الملكية مكتب الشهر العقاري خلال سنتين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وان تقدير لجنة التعويض عن نزع ملكية أرضها قد جاء مجحفاً بحقوقها ولا يتفق مع الأسعار السائدة وطلبت نذب خبير لتحقيق هذا الدفاع باعتباره الوسيلة الوحيدة لإثبات ما ادعته وكانت أوراق الدعوي لا تكفي لتكوين عقيدة المحكمة إلا ان الحكم المطعون فيه رفض هذا الطلب دون ان يبدي أسباباً مبررة لرفضه فانه يكون معيباً بما يوجب نقضه" (٢٠) .

(ب) سلطة القاضي في الانتقال لمعاينة العقارات المنزوع ملكيتها .

إذ قد تتطلب عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية ضرورة انتقال القاضي إلى العقارات المنزوع ملكيتها لمعرفة أهمية موقع هذه العقارات مثلاً، وهو ما لا يتصادم من القواعد العامة في الإثبات، خاصة في حالة الإستعجال وخشية وقوع ضرر حال لذوي الشأن، وهو ما استقر عليه المشرع الفرنسي في ظل العمل بالقانون الصادر في عام ١٩٥٨، بغية تحديد تعويضات تقريبية عند نزع الملكية، وخاصة في مجال الأنشطة العسكرية (٢١) .

(ج) حالات تنقيد فيها سلطة القاضي في تقدير التعويض عن نزع الملكية .

(٢٠) الطعن رقم ١١١٢ لسنة ٦٨ ق - الدوائر المدنية - جلسة ١٥/٤/٢٠١٠ (موقع شبكة قـوانين الشرق <https://www.eastlaws.com/data/ahkam/app> = تاريخ الزيارة ٢٥/٢/٢٠٢٤)

ورغم ما يتمتع به القاضي من سلطة تقديرية واسعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية بيد أن ثمة حالات تتقيد فيها سلطة القاضي في تقدير هذا التعويض، إما لاعتبارات موضوعية بحتة، كالتزامه بحدود الخصومة القضائية في حديها الشخصي والعيني، وإما التزامه بوقت تقدير قيمة العقار، إذا ما اتبعت الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية، وعدم أحقية ذوي الشأن في مُقابل عدم الانتفاع بالأرض المُستولى عليها بعد صيرورة حُكم التعويض عن قيمتها نهائياً، وكذلك عدم جواز حلول القاضي محل الجهة الإدارية في تقدير التعويض ابتداءً، وذلك على النحو التالي:-

(١) التقيد بحدود الخصومة في حديها الشخصي والعيني .

وهو التزام عام في كل المنازعات والقضايا المعروضة على القضاء، إذ من المقرر- في قضاء محكمة النقض- أنه: " يتعين على القاضي- إعمالاً لمبدأ سيادة الخصوم على وقائع النزاع أن يتقيد بنطاق الدعوى المطروحة عليه من حيث خصومها وسببها وموضوعها وألا يجاوز حدها الشخصي بالحكم لشخص أو على شخص غير ممثل فيها تمثيلاً صحيحاً- أو حدها العيني -بتغيير سببها أو بالقضاء بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه- لأن فصله فيما يجاوز ذلك النطاق يعد فصلاً فيما لم ترفع به الدعوى ويعتبر قضاؤه بعد المجاوزة قضاء معدوماً لصدوره في غير خصومة. " (٢٢) .

ومن هنا، فإن الجهة طالبة نزع الملكية هي الملزمة- دون غيرها- بسداد التعويض إلى ذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق على العقار، ومن ثم لا يجوز إلزام أية جهة أخرى بدفع التعويض، إذ من المقرر- في قضاء هذه المحكمة - أن: "تمثيل الدولة في التقاضي هو نوع من النيابة القانونية عنها، وهي نيابة المرء في تعيين مداها وبيان حدودها يكون بالرجوع إلى مصدرها وهو القانون، والأصل أن الوزير هو الذي يمثل الدولة في الشؤون المتعلقة بوزارته وتلك تطبيقاً للأصول العامة باعتباره المتولي الإشراف على شئون وزارته والمسئول عنها، والذي يقوم بتنفيذ السياسة العامة للحكومة فيها، إلا إذا أسند القانون صفة النيابة- فيما يتعلق بشئون هيئة أو وحدة إدارية معينة- إلى غير الوزير، فيكون له عندئذ هذه الصفة المدى والحدود التي رسمها القانون، وكان القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ -بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، المنطبق على واقعة النزاع - قد قرر لذوي الشأن الحق في تعويض يعادل الثمن يتقاضونه من الجهة طالبة نزع الملكية التي ألزمها المشرع بسداده إليهم بعد تقديره من اللجنة المختصة، سواء طعنوا عليه ام ارتضوه، كما عقد الخصومة عند المنازعة في تقديره لتلك الجهة ومن ثم تكون هي وحدها الجهة صاحبة الصفة في الخصومة والملزمة بسداد قيمة التعويض لأصحابه سواء كانت هي الجهة المستفيدة من نزع الملكية او غير المستفيدة منه. " (٢٣) .

(٢) الإلتزام بتقدير التعويض في وقت نزع الملكية .

حيث يلتزم القاضي- وخاصة في حال إتباع الجهة للإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية- بتقدير قيمة التعويض

(٢٢) الطعن رقم ٨٦٣٥ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢٠١٩/٢/٢٠ (القاضي: محمد سماحة، قانون نزع الملكية، المرجع السابق ، ص ١٠٤) .

(٢٣) الطعن رقم ٤٢١٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠١٩/١٢/٩ (المرجع عاليه ، ص١٠٧) .

المستحق لذوي الشأن طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية، وهو ما عبرت محكمة النقض بقولها: "أن مفاد نصوص المواد ٥، ١٢، ١١، ٧، ٦ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - قد أوجبت على الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أن تتخذ الإجراءات المنصوص عليها والتي تنتهي بإيداع نماذج نقل ملكية العقارات للمنفعة العامة أو القرار الوزاري الصادر بذلك بمكتب الشهر العقاري خلال سنتين من تاريخ نشر القرار بالجريدة الرسمية، ويكون تقدير قيمة التعويض المستحق طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية ٠٠ لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق وتقرير الخبير المندوب في الدعوى أن قرار نزع ملكية أرض التداعي قد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥/١٢/١٩٩٧، وأن إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها في القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ المشار إليه قد اتبعت وأن نماذج نقل الملكية إلى الدولة من المطعون ضدهم المذكورين قد تم إيداعها بمكتب الشهر العقاري المختص ٠٠ بما لزمه أن تحديد قيمة التعويض عن أرض التداعي محل نزع الملكية يتعين أن يكون وقت صدور قرار نزع الملكية في ٢٥/١٢/١٩٩٧ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقدر مبلغ التعويض الذي قضى به على سند ما انتهى إليه خبير الدعوى الذي قدر قيمة الأرض في تاريخ إيداع النماذج بالشهر العقاري بالنسبة للمطعون ضدهم المذكورين وفقاً للتواريخ السالف ذكرها، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه ويوجب نقضه جزئياً في هذا الخصوص" (٢٤).

بل ذهبت بعض أحكام محكمة النقض إلى وجوب تقدير التعويض في وقت توقيع ذوي الشأن على نماذج نقل الملكية بعد فوات المدة المقررة لإيداع هذه النماذج مكتب الشهر العقاري، إذ قضت بأنه: "من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن، نزع ملكية قطعة أرض للمنفعة العامة وقيام ذوي الشأن بالتوقيع على نماذج نقل ملكيتها بالشهر العقاري بعد مدة السنتين المقررة لاتخاذ إجراءات نزع الملكية - ثلاث سنوات من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية بعد تعديل المادة (١٢) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بموجب القانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠ - يستتبع أن يكون تاريخ تقدير التعويض المناسب - حال المطالبة به - عن تلك الأرض وقت توقيع التوقيع على النماذج بالشهر العقاري" (٢٥). أما إذا لم تسلك الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية الطريق الذي رسمه القانون في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة - وهو الغالب - فإن الاستيلاء على العقار في هذه الحالة يُعد من قبيل الغصب، ولا يترتب على هذا الاستيلاء نقل ملكيته إلى الجهة طالبة نزع الملكية، بل يظل على ملكية صاحبه ويكون له حق استرداده أو التعويض عن نزع ملكيته بحسب قيمة العقار حتى تاريخ الحكم بهذا التعويض، إذ من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه: "إذ كان استيلاء الحكومة على العقار جبراً عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض، وأنه ليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكية العقار للغاصب، ويستتبع هذا النظر أن يظل على ملكية صاحبه ويكون له حق استرداد هذه الملكية، إلا أن يصدر مرسوم

(٢٤) الطعن رقم ٧٠١ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٢٠/١/١٩، وفي ذات المعنى الطعن رقم ١٤٤٢ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠١٩/١٢/١٥

(موقع محكمة النقض <https://www.cc.gov.eg> = تاريخ الزيارة ٢٥/٢/٢٠٢٤).

(٢٥) في ذات المعنى الطعن رقم ٢١٧٧ لسنة ٨٧ ق - جلسة ٢٠١٩/٢/٤ (الموقع عاليه = تاريخ الزيارة ٢٥/٢/٢٠٢٤)

بنزع ملكية العقار، أو استحيل رده إليه، أو أن يختار هو التعويض عنه، وفي الحالتين الأخيرتين يكون شأن المالك عند مطالبته بالتعويض شأن المضرور من أي عمل غير مشروع، له أن يطالب بتعويض المضرور سواء في ذلك ما كان قائماً وقت الغصب، أو ما تفاقم من ضرر بعد ذلك إلى تاريخ الحكم، لأن الضرر كلما كان متغيراً، تعين على القاضي النظر في تقدير قيمته ليس كما كان عندما وقع بل كما صار إليه عند الحكم".^(٢٦)

٣) عدم أحقية ذوي الشأن في اقتضاء مقابل عدم الانتفاع بالعقار المنزوع ملكيته بعد صيرورة الحكم بالتعويض نهائياً .

ذلك أن العدل يأبى أن يجمع شخص بين ثمرة البدلين - فينتفع بالشيء وعوضه - وهو ما عنته محكمة النقض، بقولها بأن: "المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن: "الاستيلاء على العقار جبراً عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات القانونية التي يوجبها قانون نزع الملكية يُعد غصباً ويكون محكوماً بالقواعد العامة للغصب، ومن مقتضاها أن الغاصب يلزم بمقابل حرمان المالك من الانتفاع بالعين المغصوبة منه من تاريخ غصبها حتى تقدير كامل قيمتها المستحقة بالحكم النهائي مادام أنه قد استحال ردها عيناً لمالكها ، وكان العدل يأبى أن يجمع شخص بين ثمرة البدلين - فينتفع طرف بالشيء وعوضه - فالقضاء بالتعويض عن الاستيلاء على عقار ينقل حق صاحبه فيه إلى مبلغ التعويض وتنتفي صلته بالعقار ويحق له مقابل عدم الانتفاع به حتى صيرورة الحكم بالتعويض نهائياً ، وله المطالبة بفوائد سنوياً عن التأخير في السداد حتى تاريخ صرف التعويض . . لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد قضى بإلزام الطاعن بصفته بأن يؤدي إلى المطعون ضدهم تعويضاً عن الاستيلاء على العقار المملوك لهم وبمقابل عدم انتفاعهم به من تاريخ الاستيلاء الفعلي وحتى صدور الحكم ، كما قضى لهم بفوائد قانونية بواقع ٤% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد ، فإن الحكم بذلك يكون قد جمع للمطعون ضدهم بين ثمرة البدلين - مقابل عدم الانتفاع والفائدة - عن الفترة من تاريخ المطالبة القضائية في ٢٠١٥/١٢/٧ وحتى تاريخ صدور الحكم، وهو مالا يجوز قانوناً بما يوجب نقضه جزئياً في هذا الشأن" ^(٢٧) .

٤) عدم جواز حلول القاضي محل الجهة الإدارية في تقدير التعويض ابتداءً أو إلزام هذه الجهة بعمل ما أو الإمتناع عنه .

وهذا أمر بدهي، وخاصة في النظم التي تهمين فيها الجهات الإدارية على ملفات نزع الملكية بدءاً من مباشرة الإجراءات ومروراً بنقل العقارات اللازمة للمنفعة العامة للجهات طالبة نزع الملكية وانتهاءً بتقدير التعويض، كالنظام المصري مثلاً .

(٢٦) الطعن رقم ١٣٤٦٩ لسنة ٨٥ ق - جلسة ٢٠٢٠/١١/١ (الأستاذ/ أحمد صلاح الدين، المرجع السابق، ص ٦٤) .

(٢٧) الطعن رقم ١٤٦٢٩ لسنة ٩٢ ق - الدوائر المدنية والتجارية - جلسة ٢٦ / ٢ / ٢٠٢٤ ، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٣٩٩٦ لسنة ٩٠

ق - جلسة ٢٠ / ١ / ٢٠٢٤ ، وكذا الطعن رقم ١٨٣١٥ لسنة ٩١ ق - جلسة ١٩ / ١ / ٢٠٢٣ (موقع محكمة النقض

https://www.cc.gov.eg= تاريخ الزيارة ٢٠٢٤ / ٣ / ٥) .

بهذا نكون قد انتهينا من بيان سلطة القضاء في اعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك من خلال بيان شروط قبول دعوى التعويض، وأطرافها، ودور القاضي المختص للوصول إلى التعويض العادل، الذي يمثل الغاية من إعداد هذا البحث، ولم يبق سوى عرض لثمرة هذا البحث وما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات نأمل الأخذ بها، وهو ما نعرض له من خلال الخاتمة .

﴿ الخاتمة ﴾

وفي ختام هذا البحث الذي كان موضوعه مدى سلطة القضاء في اعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، نورد أبرز النتائج التي أثمر عنها هذا البحث آمليين أن ينفع الله به، كما نعرض لأهم التوصيات التي نري توجيهها للمشرع المصري في سبيل رأب الصدع الذي أصاب بعض النصوص، وذلك على النحو التالي:-

أولاً) نتائج البحث .

١) إذا كان نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، قد يبدو متعارضاً مع مبدأ "عدم جواز المساس بالملكية الخاصة" الذي حرصت معظم الأنظمة، ومنها الدساتير المصرية المتعاقبة، على وضع ضمانات تكفل حمايتها من الاعتداء عليها، إلا أن هذه الأنظمة ذاتها قد حددت الحالات التي يجوز فيها اللجوء لهذا الإجراء أو الامتياز المخول للجهات الإدارية، فلم تجز اللجوء لهذا الطريق إلا بشروط خاصة يتعين توافرها، مع الأخذ في الاعتبار ضرورة الموازنة بين المصالح المرجوة من صدور قرار المنفعة العامة والأضرار الناتجة عن هذا القرار .

٢) إجراءات نزع الملكية في مصر تهيمن عليها الجهة الإدارية ابتداءً من تقرير المنفعة العامة وحصر العقارات اللازمة للمشروع ذي النفع العام وانتهاءً بتقدير المستحق لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق على هذه العقارات، خلافاً للوضع في فرنسا، حيث يهيمن القضاء على هذه العملية برمتها، ولا يترك لجهة الإدارة إلا النذر اليسير وتحت رقابة صارمة منه، الأمر الذي يجب معه تعظيم دور القضاء خاصة في اعادة تقدير التعويض المقدر من جانب الجهة الإدارية .

٣) لما كان الحق في التعويض عن نزع الملكية، لا تكاد تخلو منه جميع النصوص الدستورية والقانونية كان من اللازم إحاطته بعناية خاصة وذلك بمنح الأفراد الحق في اللجوء الى القضاء من أجل إعادة تقدير التعويض، ليكون عادلاً ومنصفاً، يُراعى فيه تقدير قيمة العقارات المنزوع ملكيتها طبقاً للأسعار المعمول بها في حالات المثل إن وُجدت .

٤) أن القاضي يملك، في مجال المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، كل الصلاحيات والوسائل للوصول لتقدير التعويض المستحق لذوي الشأن، في سبيل تحقيق العدالة، فقد يحل محل الجهة الإدارية في تقدير التعويض ابتداءً وقد يقتصر دوره على تعديل مقداره فقط .

ثانياً التوصيات:-

وعلى ضوء النتائج سالفة البيان نوصي بالآتي:-

(١) نرى أنه من الأهمية بمكان أن تُحاط عملية نزع الملكية ببعض الضمانات الهامة الواردة في بعض الأنظمة- ومنها القانون الفرنسي، وذلك بوجوب إجراء تحقيق أولي يسبق تقرير المنفعة العامة يبين منه أسباب عدّ العقارات المراد نزع ملكيتها من المنافع العامة، وألا يُترك أمر حصر العقارات المملوكة للأفراد برمته في أيدي لجان إدارية يعتري تشكيلها كثيراً من العوار، وحتى يتحقق ذلك فلزاماً على المشرع أن يحيط هذه اللجان بسياسات من الصلاحيات، سواء من ناحية زيادة عدد أعضائها وبيان درجاتهم العلمية والوظيفية، أو اختيار أكفأ العناصر لهذا الغرض، تيسيراً للإجراءات بغية الحصول على العقارات اللازمة للمشروعات ذات النفع العام بأقل الخسائر، وذلك بالحفاظ على المال العام من أن يُهدر في دفع تعويضات زيادة عن قيمة العقارات المنزوع ملكيتها لو تمت الإجراءات على النحو الذي يوجبه القانون وإن كان من الأفضل إعادة تشكيلها بأن يكون رئيسها أحد أعضاء الهيئات القضائية، أو على الأقل تخضع لإشرافه، سيما وأن النص في المادة ١٩٦ من دستور مصر الصادر في عام ٢٠١٤ على أحقية هيئة قضايا الدولة في الإشراف الفني على إدارات الشئون القانونية بالجهاز الإداري للدولة بالنسبة للدعاوى التي تباشرها، وهو ما يوجب الغاء لجنة المعارضات- المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة ويكون الطعن على قرار التعويض أمام المحكمة الابتدائية مباشرة .

(٢) كما نوصي أن تكون رقابة القضاء على عملية نزع الملكية وتقدير التعويض سابقة، وبالأحرى بأن تكون إجراءات نزع الملكية تحت إشراف قاضي متخصص من قضاة المحكمة الابتدائية وليكن تحت اسم "قاضي نزع الملكية" - على غرار النظام في فرنسا- حيث يختص بإصدار أمر نزع الملكية وتحديد التعويض المستحق لذوي الشأن حرصاً على حقوق الأفراد ودرءً لكثير من المنازعات القضائية في هذا الشأن إذ لا شك أن إخضاع هذه العملية برمتها لرقابة القضاء من شأنه حماية الأفراد من تغول جهة الإدارة على حقوقهم .

(٣) نرى الإخذ بفكرة إعادة التقدير في حالة التأخر عن دفع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الميعاد المحدد، على غرار ما ورد بتقنين نزع الملكية في فرنسا، بما يحقق عدالة التعويض، خاصة وأن النص على الزام الجهة طالبة نزع الملكية، في حالة تأخر عن إيداع مبلغ التعويض ، بأن تسدد تعويضاً إضافياً عن مدة التأخير بنسبة الفائدة المعلنة من البنك المركزي - على النحو الوارد بالمادة السادسة من القانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ بعد تعديلها - لا يحقق الثمرة المرجوة في تعويض عادل، إذ لم يراعي هذا التعديل التطور السريع لأسعار العقارات في مصر، وانخفاض القيمة الشرائية للنقود بمرور الوقت .

(٤) نميل مع البعض إلى القول بوجوب تبني القضاء المصري لاتجاه بعض دوائر محكمة النقض المصرية بأحقية ذوي الشأن في التعويض عن نوعي الضرر- المادي والأدبي- خاصة في حال نزع ملكية العقار دون اتباع

الإجراءات القانونية، خلافاً للاتجاه السائد في أحكامها من عدم التعويض عن الضرر بنوعيه، على قالة أن التزام الدولة عند استيلائها على العقارات المملوكة للأفراد - سواء باتباع الإجراءات المقررة قانوناً لنزع الملكية، أو دون اتباع هذه الإجراءات - في الحالتين واحدٌ وهو التعويض الذي يعادل ثمن العقار المستولى عليه بما لا يكون معه ثمة محل للقول بوجود اقتضاء تعويض آخر يضاف لثمن العقار، إذ أن هذا الاتجاه يصادم نصوص الدستور المصري، من وجوب أن يكون التعويض عادلاً، بما يعني وجوب امتداد مظلة التعويض عن الأضرار المعنوية أو الأدبية إلى جانب الأضرار المادية، ويؤكد ذلك اتجاه بعض أحكام محكمة النقض المصرية إلى أحقية ذوي الشأن في التعويض عن الضرر بنوعيه، وهو ما تؤيده، سيما وأن عبارة "مقابل تعويض عادل" - الواردة في نص المادة ٨٠٥ من القانون المدني - لا تدل على رغبة المشرع في إظهار الحرص على وجوب توخي العدالة المطلقة في تقدير المقابل لحرمان المالك من ملكه فحسب، بل التأكيد على أن هذا المقابل لا يقتصر على ثمن العين المنزوع ملكيتها وإنما يشمل كافة الأضرار التي تصيب المالك من جراء حرمانه من ملكه، باعتبار أن الأصل في التعويض - أياً كان مصدر الالتزام به - أن يكون جابراً لكافة الأضرار التي تلحق بالمضرور، إذ أنه ليس من المنطقي بحال المساواة بين العمل المشروع الذي حدده القانون سبيلاً لنقل الملكية، والعمل غير المشروع الذي وصفته محكمة النقض ذاتها "بالغصب"، وهو ما أكد عليه المشرع المصري في المادة ٨٠٥ من القانون المدني سالفه الذكر .

- والله أسأل أن يكون عملنا كله صالحاً ولوجهه خالصاً، وأن يجعل ما قدمناه سبيلاً إلى حُسن المسير إليه، وعتاداً إلى يُمن القُدوم عليه، إنه سبحانه بكل جميل كفيلاً وهو حسبنا ونعم الوكيل .

﴿ قائمة بأهم المصادر والمراجع ﴾

أولاً باللغة العربية:

أ المراجع القانونية العامة.

- ١) د أسامة السيد عبد السميع: التعويض عن الضرر الأدبي ، دراسة تطبيقية في الفقه الإسلامي والقانون، دار الجامعة الجديدة، ط ٢٠٠٧ .
- ٢) د جمال أبو الفتوح محمد أبو الخير: إنتفاء الخطأ في المسؤولية التقصيرية عن الفعل الشخصي "دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي" بحث منشور بمجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة دمياط - العدد السادس يوليو ٢٠٢٢ .
- ٣) د خالد سيد محمد حماد: حدود الرقابة على سلطة الإدارة التقديرية، دار النهضة العربية بالقاهرة - ط ٢٠١٣ .
- ٤) د سامي جمال الدين: الرقابة على أعمال الإدارة وفقاً لمبدأ المشروعية ودولة القانون في ظل دستور ٢٠١٤، مؤسسة حورس الوطنية للنشر والتوزيع الأسكندرية، ط ٢٠١٥ .
- ٥) د/ سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة طبعة ٢٠٠٧ .
- ٦) د شريف يوسف خاطر: مسؤولية الدولة عن القوانين المخالفة للدستور والاتفاقات الدولية " دراسة مقارنة" مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، حقوق المنصورة، العدد(٥٤) أكتوبر ٢٠١٣ .
- ٧) د . عابد فايد عبدالفتاح: العدالة في القانون المدني، دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي، مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد(٢٦) عام ٢٠١٢ .
- ٨) د . عابد فايد عبدالفتاح : "العدالة في تعويض الأضرار بين المسؤولية المدنية وأنظمة التعويض الخاصة" - مجلة قضايا الدولة- العدد الرابع (٢٤٨) أكتوبر/ديسمبر ٢٠١٨ .

- ٩) د. عابد فايد عبدالفتاح: الدعاوى التي لا تسقط بالتقادم "الفلسفة والتطبيق" بحث منشور بمجلة الأمن والقانون الصادرة عن أكاديمية شرطة دبي، السنة الثلاثون، العدد الأول (يناير/٢٠٢٢) .
- ١٠) د. عبدالله حباب الرشيدى: التعويض في المسؤولية الإدارية، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة هيئة قضايا الدولة، العدد رقم ٢٢٩، يناير/مارس ٢٠١٤ السنة ٥٨ .
- ١١) د. عزمي عبدالفتاح : نحو نظرية عامة لفكرة الدعوى أمام القضاء المدني، دار النهضة العربية، طبعة ١٩٩٠ .
- ١٢) د. على ضوي: منهجية البحث القانوني، منشورات مجمع الفاتح للجامعات، ليبيا، طبعة ١٩٨٩ .
- ١٣) د/ فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني: دراسة لقانون المرافعات المدنية والتجارية وأهم التشريعات المكملة له، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي ٢٠٠١
- ١٤) د. مصطفى البنداري: المنهجية القانونية بين القواعد النظرية والمهارات التطبيقية، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى ٢٠٢١ .

ج) المراجع القانونية المتخصصة.

- ١) أحمد صلاح الدين: نزع الملكية للمنفعة العامة في ضوء القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - وفقاً لآخر التعديلات، نسخة الكترونية، ٢٠٢٠ .
- ٢) د. أنور طلبية: نزع الملكية للمنفعة العامة - شركة باس للطباعة - القاهرة طبعة منقحة ٢٠١٥ .
- ٣) د. جابر مهنا شبل: مشروع نزع الملكية الخاصة والضمانات التي تكفل حمايتها - مجلة كلية الحقوق/جامعة النهدين - العدد - ١٧ لسنة ٢٠١٥ .
- ٤) د. حسين العذري: أحكام نزع الملكية للمنفعة العامة - دراسة مقارنة - ط ٢٠٢٠، المصرية للنشر والتوزيع - القاهرة .
- ٥) د. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون - دار السلام - القاهرة ط ١٩٩٦ .
- ٦) د. عبدالحكم فودة: نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءاته والتعويض عنه والتناضلي في شأنه، دار الكتب القانونية ط ٢٠١٢ .
- ٧) المستشار/ عزيز حسن فراج: القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - في ضوء ما استقرت عليه محكمة النقض، والجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة، نسخة الكترونية، طبعة ٢٠٢٢ .
- ٨) د. فاطمة جابر يوسف، سلطة ولي الأمر في نزع الملكية للمنفعة العامة - الطريق الدولي أنموذجاً - بحث مقدم للمؤتمر العلمي الثالث لكلية الشريعة والقانون بطنطا في أكتوبر ٢٠١٩ .

- ٩) د محمد القطب مسعد: الموازنة بين حق الملكية الخاصة واعتبارات النفع العام "دراسة في ضوء قانون الاستملاك البحريني" مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد ٥، العدد ١ جامعة مدينة السادات ٢٠١٩ .
- ١٠) د محمد بن حسن القحطاني: ضوابط التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة "دراسة مقارنة" بحث منشور بمجلة البحوث القانونية والإقتصادية كلية الحقوق، جامعة بني سويف يناير ٢٠١٩ .
- ١١) القاضي/ محمد محمد سماحة: قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، معلقاً عليه بأحكام محكمة النقض، (نسخة الكترونية متاحة على موقع محكمة النقض المصرية <https://www.cc.gov.eg>)
- ١٢) المستشار/ محمد عزمي البكري: التعليق على قانون نزع الملكية للمنفعة العامة - الطبعة الأولى ٢٠١٨ / ٢٠١٩ دار محمود .
- ١٣) د نبيل عبد الحليم كامل: دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية، الإتجاه الحديث لمجلسي الدولة في مصر وفرنسا، دار النهضة العربية للطبع و النشر و التوزيع، القاهرة، طبعة ١٩٩٣ .
- ١٤) د الهيثم عمر سليم : عدالة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في القانونين المصري والبحريني - دار النهضة العربية - القاهرة - ط ٢٠١٥ .

ثانياً) الرسائل العلمية والدراسات والدوريات :

أ) الرسائل العلمية:

- ١) د زايد بن سالم الشبلي: التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة بين القانونين الإماراتي والمصري، رسالة دكتوراة كلية الحقوق-جامعة المنصورة ٢٠٢٣ .
- ٢) د محمد نصر الدين محمد: أساس التعويض في الشريعة الإسلامية والقانون المدني - رسالة جامعة القاهرة- طبعة ١٩٨٣ .
- ٣) د محمود حمدين محمود حماد: مبدأ التعويض للضرر الكامل في القانون الوضعي مقارنة مع الشريعة الإسلامية- رسالة جامعة حلوان ٢٠٢١ .
- ٤) د مختار عبدالحميد أحمد مرسي: الإتجاهات الحديثة في الرقابة القضائية على السلطة التقديرية في نزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة دكتوراة ، جامعة بني سويف، ٢٠١٧ .
- ٥) موسوعة المبادئ التي قررتها محكمة النقض في ست سنوات (٢٠١٢ / ٢٠١٧) من اصدارات المكتب الفني لقضايا الدولة - المجموعة ٥٩ - طبعة ٢٠١٨ .
- ٦) الموسوعة الشاملة لمبادئ وأحكام محكمة النقض- الدوائر المدنية والتجارية- في السنوات ٢٠٢٠ / ٢٠٢٢، من اصدارات المكتب الفني لقضايا الدولة ، طبعة ٢٠٢٣ .

ثالثاً) أهم المواقع الإلكترونية على شبكة المعلومات الدولية التي تم الدخول عليها.

- ١) بنك المعرفة المصري (<https://www.ekb.eg/ar/home>)
- ٢) البوابة القانونية للتشريعات المصرية (<https://elpai.idsc.gov.eg>)
- ٣) بوابة وزارة العدل الإلكترونية (<https://moj.gov.eg/ar/Pages/Home.aspx>)
- ٤) موقع (<http://www.dalloz.fr/documentation/Document?id>)
- ٥) موقع (<https://www.mohamah.net>)
- ٦) موقع شبكة قوانين الشرق (<https://www.eastlaws.com/data/ahkam/app>)
- ٧) الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية على شبكة المعلومات الدولية (<https://www.cc.gov.eg>)
- ٨) موقع الثُر السنية (<https://dorar.net/hadith/sharh>)
- ٩) موقع المدونة القانونية على شبكة المعلومات الدولية (<https://www.elmodawanaeg.com>)
- ١٠) موقع بوابة التشريعات والأحكام المصرية، نقابة المحامين المصرية، <https://egyils.com>
- ١١) موقع بوابة مصر للقانون والقضاء (<https://www.laweg.net>)
- ١٢) موقع قضايا الإلكتروني على شبكة المعلومات الدولية (<https://qadaya.net>)
- ١٣) موقع لخصلي على شبكة المعلومات الدولية (<https://lakhasly.com/en/view-summary>)
- ١٤) موقع مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا <https://mksq.journals.ekb.eg>
- ١٥) موقع محكمة النقض الفرنسية (<https://www.courdecassation.fr/en>)

فهرس المحتويات

المقدمة	مقدمة البحث	٢
المبحث الأول	شروط دعوى التعويض عن نزع الملكية وأطرافها	٥
المطلب الأول	شروط دعوى التعويض عن نزع الملكية	٥
الفرع الأول	شروط قبول دعوى التعويض بصفة عامة	٦
الفرع الثاني	شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية بصفة خاصة	١٠
المطلب الثاني	أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية	١٤
الفرع الأول	الوضع قبل صدور القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠	١٥
الفرع الثاني	الوضع بعد صدور القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠	١٧
المطلب الثالث	إجراءات دعوى التعويض عن نزع الملكية وآثارها	١٩

١٩	إجراءات دعوى التعويض عن نزع الملكية	الفرع الأول
٢٥	مدى سقوط دعوى التعويض عن نزع الملكية بالتقادم	الفرع الثاني
٣١	مدى سلطات المختص القاضي المختص في تقدير التعويض عن نزع الملكية	المبحث الثاني
٣١	أسباب لجوء ذوي الشأن للقضاء لإعادة تقدير التعويض	المطلب الأول
٣٦	دور القضاء في سبيل الوصول للتعويض العادل عن نزع الملكية	المطلب الثاني
٣٦	سلطة القاضي في تقدير التعويض ابتداءً	الفرع الأول
٣٩	سلطة القاضي في تعديل تقدير الجهة الحكومية للتعويض	الفرع الثاني
٤٥	النتائج والتوصيات	خاتمة البحث
٤٨		أهم المصادر والمراجع