

## التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة

(دراسة مقارنة)

Fair compensation for expropriation for the public benefit

(A comparative study)

حيدر فليح حسن\*

جامعة بغداد، كلية القانون، العراق

تاريخ الإرسال: 2019-12-10، تاريخ القبول: 2020-02-14 تاريخ النشر: 2020-04-28

### الملخص

يُعد حق الملكية واحداً من اهم الحقوق الاساسية التي يتمتع بها الافراد والتي نصت معظم الدساتير والقوانين الوطنية فضلاً عن المواثيق الدولية على ضرورة احترامها وعدم المساس بها إلا لمقتضيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد (او ما يعرف بالمنفعة العامة) ونظير تعويض عادل. فما المقصود بالتعويض العادل؟ وما هي مبررات الحكم به؟ وما هي عناصره وصوره؟ هذه الاسئلة وغيرها هي ما سنحاول الاجابة عنه في هذا البحث. وقد توصلنا في خاتمة البحث إلى جملة من النتائج والتوصيات لعل أهمها أن ما اعتبرته الدساتير والقوانين الوطنية تعويضاً عادلاً هو ليس بعادلٍ لانه يقصر التعويض على بعض العناصر الموضوعية للضرر دون البعض الآخر منها، فضلاً عن عدم تعويضه عن الاضرار الذاتية (العاطفية) التي تلحق بمالكي العقارات المنزوعة ملكيتها، من هنا فقد اوصينا بضرورة بيان المقصود بالتعويض العادل مع بيان العناصر التي يتكون منها، وأعتماذ آلية واضحة لتقدير التعويض عن القيمة الذاتية.

الكلمات المفتاحية: التعويض العادل؛ العناصر الموضوعية؛ العناصر الذاتية؛ التعويض النقدي؛ التعويض العيني.

### Summary

The right to property is one of the most fundamental rights enjoyed by individuals, and most national constitutions and laws, as well as international conventions, have to be respected and protected only in accordance with the economic and social development of the country (the so-called public benefit) and in return for just compensation. What is fair compensation?

\* Corresponding author, e-mail : dr.haider@colaw.uobaghdad.edu.iq

What are the justifications for judging it? What are its elements? And his picture? These and other questions are what we will try to answer in this research. At the conclusion of the research, we reached a set of findings and recommendations, perhaps the most important of which is that what constitutions and national laws considered fair compensation is not fair because it limits compensation to some objective elements of the harm without some of them, as well as not to compensate him for the (emotional) damage to real estate owners The expropriated property, from here we have recommended that the meaning of fair compensation be explained with the elements that make up it, and the adoption of a clear mechanism for estimating compensation for self-value.

**Keywords:** fair compensation; objective elements; subjective elements; monetary compensation; In-kind compensation.

#### مقدمة

تتوسل السلطات الحكومية في سبيل مباشرتها لنشاطها الاداري بوسيلتين اثنتين، اولاهما بشرية وهم الموظفون العموميون، وثانيهما مادية وهي الاموال العامة. وتتألف هذه الاخيرة من المنقولات والعقارات المملوكة للدولة ملكية عامة والتي تُخصص للمنفعة العامة اما بشكل مباشر او غير مباشر.

وتكتسب السلطات الحكومية ملكية الاموال العامة بطريقتين رئيسيين اولهما رضائي من خلال الشراء وقبول الهبات والوصايا والالتصاق بالعقار وغيرها، وثانيهما اجباري يتم اللجوء اليه متى ما فشل الطريق الاول بسبب تعنت الافراد ورفضهم التنازل عن عقاراتهم او حقوقهم العينية الاصلية بشكل اختياري. ويصطدم الطريق الاخير (محل البحث) بمبدأ دستوري مهم نصت عليه معظم دساتير العالم ان لم نقل جميعها وهو مبدأ حماية الملكية الخاصة (الفردية) وعدم جواز المساس بها على نحو يُتيح للمالك استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه في الحدود التي يسمح بها القانون. وهنا يُثار تساؤل مهم مفاده: كيف يُمكن للسلطات الحكومية التوفيق بين القيام بنزع الملكية للمنفعة العامة من جهة، وحماية الملكية الخاصة من جهة اخرى؟ وللإجابة عن هذا التساؤل نقول ان مثل هذا التوفيق صعب للغاية لتعارض المصلحتين. من هنا لجأ المشرعون لوضع جملة من الاجراءات (المعقدة والمشددة) والضمانات للقيام بعملية نزع الملكية. ولعل من اهم هذه الضمانات امكانية المتضرر من هذه القرارات من الطعن فيها امام القضاء والمُطالبة بالغائها، فضلا عن حقه في المُطالبة بالتعويض العادل (وهذا الاخير هو مدار البحث)<sup>(1)</sup>.

#### مشكلة البحث

ان التعويض الذي نصت معظم الدساتير والقوانين الوطنية فضلا عن المواثيق الدولية على وجوب

دفعه عند نزع الملكية للمنفعة العامة واشترطت فيه ان يكون عادلا، هو في الحقيقة ليس بعادل لأنه يُغطي بعض عناصر الضرر المُتحقق دون البعض الآخر منها.

#### هدف البحث

تحديد المقصود من التعويض العادل بشكل واضح مع بيان العناصر التي يتكون منها والتي يجب التعويض عنها حتى يُمكن وصف التعويض بالعادل، فضلا عن بيان صور هذا التعويض بشكل مُفصل.

#### اهمية البحث

على الرغم من كثرة الكتابات الفقهية والدراسات القانونية في الوطن العربي حول نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض العادل عنها، بيد ان معظم هذه الدراسات لم تقف وقفة مُتأملة عند عدالة التعويض بل جاءت تكرارا لما ورد فيما قبلها من الدراسات القانونية والنصوص التشريعية. من هنا جاء هذا البحث ليلسط الضوء بشيء من التفصيل على التعويض العادل في ضوء موقف الدساتير العالمية والقوانين الوطنية فضلا عن المواثيق الدولية حيثما كان ذلك مُتاحا.

#### منهجية البحث

لقد حاولنا في هذا البحث الوقوف عند جملة من القوانين (وفي مقدمتها القانون العراقي) ذات المواقف المُتشابهة تارة والمختلفة تارة اخرى من التعويض العادل لتقريراي المواقف فيها يرجح على غيره من وجهة نظرنا، فضلا عن بعض التطبيقات القضائية المميزة بهذا الصدد.

#### تقسيم البحث

بُغية الإحاطة بكافة جزئيات البحث فقد أرتأينا تقسيمه إلى ثلاثة مباحث أفردنا الاول منها للتعريف بالتعويض العادل، وبيننا في ثانيها عناصر هذا التعويض، وخصصنا المبحث الثالث لصور هذا التعويض كما رسمتها القوانين.

#### المبحث الاول: التعريف بالتعويض العادل

يُعد التعويض العادل (وكما اسلفنا) احد اهم الضمانات الممنوحة للافراد في مواجهة السُلطات الحكومية الراغبة بنزع ملكية العقارات الخاصة بالافراد<sup>(2)</sup>، فما المقصود بالتعويض العادل وما هي مُبررات الحكم به، هذا ما سنحاول بيانه في المطلبين الآتيين:

#### المطلب الاول: تعريف التعويض العادل

على الرغم من النص في معظم الدساتير<sup>(3)</sup> والقوانين الوطنية على وجوب ان يكون التعويض (عن نزع الملكية للمنفعة العامة) عادلا<sup>(4)</sup>، بيد انها جميعا جاءت خالية من بيان المقصود بالتعويض العادل. وذلك بخلاف المواثيق الدولية التي تولى البعض منها بيان المقصود منه في حين اكتفى البعض الآخر بالاشارة إليه فقط، إذ عرفت منظمة الاغذية والزراعة التابعة للامم المتحدة (FAO) التعويض العادل في الدراسة التي نشرتها في عام

2008 والمتعلقة ب (أقتناء الاراضي) بانه (التعويض الذي لا يزيد ولا يقل عن الخسارة المتحققة والناجمة عن الاستحواذ الاجباري على اراضي الافراد)<sup>(5)</sup>. وبالمثل اشار المعيار الخامس (ESS5) من المعايير البيئية والاجتماعية العشرة (الخاصة بتمويل مشروعات الاستثمار الصادرة عن البنك الدولي والمتعلقة بأقتناء الاراضي وإعادة التوطين القسري) إلى التعويض العادل ونص على ضرورة ان يعكس ذلك التعويض (تكلفة الاستبدال) والتي عُرفت بدورها بانها (وسيلة لتقييم التعويض الناشيء عن فقدان الافراد لممتلكاتهم وتكلفة الحصول على ممتلكات بديلة فضلا عن تكاليف المعاملات الضرورية المتعلقة باستبدال تلك الممتلكات)<sup>(6)</sup>. اما لجنة الامن الغذائي العالمي في الامم المتحدة فقد أيدت رسميا في عام 2012 القواعد الارشادية الطوعية الخاصة بمصادرة الحكومات للاراضي (والتي تم وضعها بعد التشاور مع عدد من حكومات الدول والمنظمات المدنية غير الحكومية والشركات الخاصة) إذ ينص القسم 16/ الفقرة 3 من هذه القواعد على (يجب على الدول ضمان اجراء تقييم عادل وسريع للتعويض في حال نزع ملكية الاراضي للمنفعة العامة، وسواء اكان هذا التعويض بصورة نقدية ام تعويضا عينيا في مناطق بديلة)<sup>(7)</sup> بيد ان هذه القواعد لم تضع تعريفا محددا للتقييم العادل الامر الذي يعني السماح للدول بصورة غير مباشرة بوضع تعريفات خاصة بها لهذا المصطلح.

اما على صعيد الفقه فقد طُرحت العديد من التعريفات للتعويض العادل تباينت في الفاظها وتشابهت في فحواها، إذ عرفه راي في الفقه بانه "سعر السوق محسوبا على اساس المعاملات العقارية المماثلة"<sup>(8)</sup>، وبتعريف مقارب لهذا التعريف بالمعنى لا باللفظ عرفه رأي آخر بانه "الثلث الذي يتم تحديده على اساس ما يدفعه اي شخص يرغب في الحصول على عقار مماثل في سوق مفتوح"<sup>(9)</sup>، وعرفه رأي ثالث بأنه "مبلغ من المال يُعادل او يساوي قيمة الاملاك المنزوعة من الافراد"<sup>(10)</sup>، وعرفه رأي رابع بانه "المبلغ المُقدر لاستملاك العقار في تاريخ التقييم"<sup>(11)</sup>.

اما على صعيد القضاء فقد بينت المحكمة العليا في الولايات المتحدة الامريكية وفي أثناء نظرها قضية (United States v. Miller 1943) المقصود بالتعويض العادل المنصوص عليه في التعديل الخامس للدستور الامريكي بأنه (القيمة السوقية للأمالك المطلوب نزع ملكيتها)، وبدورها عرفت (القيمة السوقية) بانها "الثلث الذي يقبل المالك البيع به في حالة رغبته بالبيع، والثلث الذي يقبل المشتري الشراء به في حالة رغبته بالشراء"<sup>(12)</sup>. وما يلاحظ على التعريفات السابقة:

1/ ان البعض منها قد قصر التعويض العادل على التعويض النقدي حصراً من دون الاشارة إلى التعويض العيني، وهذا الكلام غير دقيق فإذا كان الاصل في التعويض ان يكون نقديا فلا يوجد ما يمنع السلطات الحكومية وبعد التفاوض مع الافراد المنزوعة ملكيتهم من تعويضهم تعويضا عينيا لاسيما في حالة كون العقارات المنزوعة ملكيتها اراض زراعية (على النحو الذي سنبينه لاحقا).

2/ انها اعتمدت في معظمها على معيار القيمة السوقية، وهذه الأخيرة وان كانت ضرورية في كثير من الاحيان

ولاسيما في ضوء المخاوف العملية من مبالغة اصحاب العقارات المنزوعة ملكيتها في تقدير القيمة الذاتية لها)، بيد انها لا تُغطي في حقيقتها سوى البعض من العناصر الموضوعية للعقارات المنزوعة ملكيتها دون البعض الآخر منها، كما انها لا تُغطي القيمة الذاتية (الشخصية) التي يُضيفها اصحاب تلك العقارات عليها، وشتان ما بين القيمتين الذاتية والموضوعية (على النحو الذي سنبينه لاحقا). وقد اشار (Thomas Merrill) الى هذا الفرق في القيمة باسم (القيمة الشخصية)<sup>(13)</sup>، ووصفها الفقيه (Lee Anne Fennell) بانها (الزيادة غير المدفوعة)<sup>(14)</sup>. ورغم الانتقاد المُتقدم للقيمة السوقية فانها قد تمثل صفقة رابحة للعديد من الملاك وذلك اما لجهلهم بالقيمة السوقية لعقاراتهم، اولعلمهم بان هذه العملية ستجنهم الكثير من النفقات في حالة رغبتهم ببيع تلك العقارات لغير السلطات الحكومية، من قبيل العمولات التي تُدفع للسماحة لاتمام عملية البيع، فضلا عن الضرائب والرسوم التي يتعين عليهم دفعها لاتمام عملية البيع. وفي هذا الصدد تنص المادة (59) من قانون الاستملاك العراقي رقم 12 لسنة 1981 على «تُعفى معاملات الاستملاك من رسم الطابع ورسوم التسجيل العقاري كافة بما فيها رسوم المُعاملات التي تسبق تسجيل الاستملاك»، وتنص المادة (60) من القانون ذاته على «اولا- يُعفى من ضريبي الدخل والتركات بدل استملاك المسكن او قطعة الارض السكنية، إذا كان المُستملك منه لا يملك هو او وزوجه او احد اولاده القاصرين على وجه الاستقلال بتاريخ طلب الاستملاك مسكنا او قطعة سكنية أخرى في محل إقامته العادية. ثانيا- يُعفى من ضريبة الدخل بدل الاستملاك العيني ومبلغ 50000 خمسين الف دينار من بدل الاستملاك النقدي الخاضع للضريبة لكل مستملك منه، دون الاخلال بحكم الاعفاء الوارد في البند اولاً من هذه المادة».

#### المطلب الثاني: مبررات الحكم بالتعويض العادل

يُمكن احصاء ثلاثة مبررات جوهرية واسباسية للحكم بالتعويض العادل للمُتضررين من قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، وهذه المُبررات هي:

1/ جبر الضرر الذي يلحق بأصحاب العقارات المنزوعة ملكيتها على نحو يضعهم في موقف مُشابه لموقفهم السابق على نزع الملكية<sup>(15)</sup>، علما انه إذا كان التعويض يُمثل جزاء لخطأ ارتكبه شخص ما نجم عنه ضرر لحق بشخص آخر، فانه لا يمكن اسباغ صفة الخطأ على نشاط الحكومة الهادف لنزع ملكية العقارات او الحقوق العينية الاصلية، لان الغاية من هذا النشاط هو تحقيق النفع العام لعموم المجتمع او لأكثر افراده. من هنا يمكن اعتبار القانون هو مصدر التزام السلطات الحكومية بالتعويض لاسيما وان معظم دساتير العالم والقوانين الخاصة بنزع الملكية قد نصت عليه صراحة. ويترتب على ذلك ان القاضي لا يملك الطلب من الافراد اثبات حصول ضرر قد لحق بهم جراء نزع ملكية عقاراتهم كي يمكن لهم المطالبة بالتعويض لان هذا الاخير مقرر اصلا بحكم القانون وبمجرد قيام السلطات الحكومية بهذه العملية<sup>(16)</sup>. يبقى ان يُبين انه إذا كان القانون هو مصدر التزام السلطات الحكومية بدفع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة فان ذلك إنما يقتصر على الحالات التي تراعي فيها تلك

السلطات شروط وأجراءات نزع الملكية، وبخلافه فان مصدر التزامها بالتعويض سيكون هو العمل غير المشروع. ومع هذا فقد ترددت قرارات محكمة النقض المصرية بشأن الحالة الاخيرة بين كون القانون هو مصدر التزام السلطات الحكومية بالتعويض ام العمل غير المشروع، إذ جاء في احد قراراتها ما نصه (ان مصدر التزام الجهة نازعة الملكية بتعويض المالك هو القانون وليس العمل غير المشروع، وذلك سواء التزمت تلك الجهة بالاجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية ام لا...)<sup>(17)</sup>. في حين نص قرار آخر لها على (يتعين ان يكون نزع الملكية قد تم إستنادا الى القانون، وان تكون الجهة التي قامت بنزع الملكية قد اتبعت من جانبها الاجراءات التي أوجب القانون آنف الذكر اتباعها، عندها يُعتبر هذا القانون هو مصدر التزامها بالتعويض عن نزع الملكية، أما إذا لم تلتزم تلك الجهة بالقانون ولم تتبع ما أوجبه من اجراءات فأن استيلاءها على العقار جبراً عن صاحبه يُعتبر بمثابة غصب يُرتب مسؤوليتها ويخول صاحب العقار الذي وقع عليه الغصب مُطالبتها بالتعويض شأنه في ذلك شأن المضرور في مقاضاة المسؤول عن العمل غير المشروع)<sup>(18)</sup>.

2/ ردع السلطات الحكومية عن المُبالغة بأخذ قرارات نزع الملكية دون مبرر قوي، بالنظر لما يترتب على تلك القرارات من قيود تُفرض على الميزانية العامة للبلد والتي 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 لأنشاء مشاريع قليلة الاهمية او لاتتناسب وارداتها والمبالغ التي دُفعت كتعويضات في سبيل توفير الاراضي اللازمة لانشاءها)<sup>(19)</sup>.

3/ مبادئ العدالة والانصاف، إذ من غير المنطقي ان يتحمل عدد قليل من ابناء المجتمع لوحدهم الضرر في سبيل إنجاز مشروعات تحقق النفع العام لباقي افراده، بل ان مقتضيات مبادئ العدالة والانصاف تقتضي توزيع الضرر الناجم عن نزع ملكية العقارات الخاصة على باقي افراد المجتمع والذي يساهمون فيه عن طريق دفع الضرائب على النحو الذي بيناه اعلاه)<sup>(20)</sup>.

#### المبحث الثاني: عناصر التعويض العادل

ينطوي التعويض العادل على نوعين من العناصر تختلف آلية تقدير قيمة كل منهما: العناصر الموضوعية (او ما تعرف بالعناصر القابلة للاستبدال)، والعناصر الذاتية (او ما تعرف بالعناصر غير القابلة للاسترداد)<sup>(21)</sup> على النحو الذي سنبينه ادناه.

#### المطلب الاول: العناصر الموضوعية (القابلة للاسترداد)

وهذه العناصر يتم التعويض عن بعضها (وفقا للآليات المعتمدة حالياً) دون البعض الآخر، فأما التي يتم التعويض عنها فتشمل قيمة الارض والمحاصيل التي تنتجها (إن كانت الارض زراعية) وقيمة المنشآت المقامة عليها، فضلاً عن قيمة الحقوق العينية الاصلية المُرتبة عليها.

أ/ قيمة الارض: يتم تحديد القيمة السوقية للارض المراد نزع ملكيتها من خلال اعتماد قيمة الاراضي المماثلة

لها في المنطقة ذاتها والتي تم بيعها مؤخرا أو قُدمت عروض جديدة لشرائها، بيد ان هذه الآلية يتعذر اعتمادها في المناطق التي لا يوجد فيها سوق لبيع الاراضي كما هو الحال في الهند مثلا إذ يمتنع على اصحاب الاراضي الزراعية (او ما تعرف بالاراضي القبيلية) بيعها بموجب قيود فُرضت عليهم منذ سبعينيات القرن الماضي، الأمر الذي يتعذر معه معرفة القيمة السوقية لتلك الاراضي والاراضي المجاورة في المنطقة ذاتها لانعدام مثل هذا السوق اصلا، مما يعني بطريقة غير مباشرة حصولهم على تعويضات قد لا تتناسب والقيمة السوقية الحقيقية لاراضيهم او قد لا تكفي حتى لاستبدالها باراض جديدة<sup>(22)</sup>. وفي هذا الصدد تنص القواعد الارشادية الطوعية الخاصة بمصادرة الحكومات للاراضي سالفه الذكر على (ان الوقوف على القيمة السوقية للاراضي المراد نزع ملكيتها قد لا يكون امرا يسيراً دائماً لاسيما في حالة انعدام مثل هذا السوق في المنطقة المراد نزع الملكية فيها، عندها يتعين النظر الى مجموعة متنوعة من العوامل لتحديد قيمة تلك الاراضي من قبيل السياسة الاقتصادية للبلد، طبيعة الاراضي المراد نزع ملكيتها، وطبيعة الحقوق المترتبة عليها)<sup>(23)</sup>.

ب/ قيمة المغروسات والمحاصيل: إذا كانت الارض المراد نزع ملكيتها زراعية وتنطوي على مغروسات (من قبيل الاشجار) ومحاصيل لم يتم جنمها بعد وقت نزع الملكية، عندها يجب التعويض عن قيمة تلك المغروسات والمحاصيل باحتساب نفقات الايدي العاملة التي تم استخدامها في زراعتها، فضلا عن قيمة البذور والاسمدة وغير ذلك من المصاريف التي أنفقت في سبيل أنباتها وأنضاجها، مُضافا اليها الارباح المتوقعة تحقيقها من بيع المحاصيل (ويتم احتسابها على اساس سعر السوق المحلية للمحاصيل في العام ذاته للمهكتار او الدونم الواحد مضروبا في مساحة الارض الزراعية)<sup>(24)</sup>. ومن الجدير بالذكر ان قوانين بعض الدول الخاصة بنزع الملكية (كما هو الحال في جمهورية كازخستان) لا تعوض عن قيمة المغروسات والمحاصيل الزراعية بل تقصر التعويض على الاراضي وما عليها من منشآت حصرا، ويقينا هذا الامر يتنافى وعدالة التعويض<sup>(25)</sup>.

ج/ قيمة المنشآت: قد لا تقتصر عمليات نزع الملكية على الاراضي فحسب بل وتمتد ايضا الى المنشآت المشيدة عليها، وهنا يتعين علينا ان نميز بين المنشآت المدرة للدخل (كالمشاريع الاستثمارية) وغير المدرة له (كالمنازل الخاصة، ودور العبادة، والمقابر).

1/ أما بالنسبة للنوع الاول من المنشآت فيتم احتساب قيمتها على اساس كلفة استبدالها بمنشآت مماثلة (من نفس المواد والتصميم) وقت التقييم، مُضافا اليها قيمة التحسينات التي أُجريت عليها (وهي تشمل قيمة المواد المستخدمة وأجور العمال)<sup>(26)</sup>، فضلا عن الارباح السنوية الصافية التي تم تحقيقها في السنوات الاخيرة (يتم تحديد عدد السنوات التي سُتعمد ارباحها مقياسا لأحتساب صافي الارباح، كأن تكون على سبيل المثال السنوات الثلاث السابقة على نزع الملكية) بعد استقطاع نفقات الاعمار.

2/ وأما بالنسبة للمنشآت غير المدرة للدخل فيتم احتساب قيمتها وفق الآلية السابقة ذاتها من دون احتساب قيمة الارباح<sup>(27)</sup>.

وهنا يُثار تساؤل مهم مفاده: ما حكم المنشآت التي تم تشييدها خلافا للقانون، هل يتم التعويض عنها في حالة نزع ملكية الأرض المُشيّدة عليها للمنفعة العامة أم لا؟ وللإجابة عن هذا التساؤل نقول ان كلمة القوانين لم تتحد بهذا الشأن، ففي الوقت الذي أوجب فيه بعضها هدم هذه المنشآت أو إيقاف العمل بها أو تغييرها من قبيل قانون إدارة البلديات العراقي رقم 165 لسنة 1964 إذ تنص (المادة 48/5) على " إيقاف أو تغيير أو هدم أي بناء بدئ فيه أو تم مخالفا لأحكام إجازة البناء أو القانون أو الأنظمة الصادرة بموجبه"، وبالتالي فلا يتم التعويض عنها في حالة نزع ملكية الأرض المُشيّدة عليها للمنفعة العامة، يُبقي البعض الآخر منها على هذه المنشآت في حال مضت ثلاث سنوات على تشييدها، ويُخير المالك في حال رغبة السلطات الحكومية بنزع ملكيتها بين هدمها أو القبول بتعويض أقل من تكلفة هدمها<sup>(28)</sup>.

أ/ قيمة الحقوق العينية الاصلية: يشمل التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة الحقوق العينية الاصلية وهي حق التصرف، وحق المنفعة، وحق الاستعمال والسكنى، وحق المساطحة، وحق الإجارة الطويلة، وحق العقر، وحق الحكر، وحقوق الارتفاق.

1/ فأما التعويض عن حق التصرف: فيكون بَعْد الأراضي المُثقلة بهذا الحق مملوكة ملكية صرفة، وتقدير قيمتها السوقية بالأسعار السائدة وقت وضع اليد أو طلب نزع الملكية أيهما اسبق، بعدها تُخصم حصة الحكومة المنصوص عليها في قانون توحيد اراضي الدولة العراقي رقم (53) لسنة 1976، (وهي ثلاثة ارباع مبلغ التعويض إذا كانت الأرض ممنوحة باللزمة وتزيد مساحتها على خمسة دوانم، والثلثان إذا لم تبلغ تلك المساحة. أما إذا كانت الأرض مفوضة بالطابو وتزيد مساحتها على خمسة دوانم فحصة الحكومة ستكون النصف، والثلث إذا لم تبلغ تلك المساحة) ويؤول المُتبقي من التعويض إلى صاحب حق التصرف. ويسري على الأراضي الموقوفة وقفا غير صحيح حكم الأراضي المفوضة بالطابو.

2/ وأما التعويض عن حق المنفعة، وحق الاستعمال والسكنى، وحق المساطحة، وحق الإجارة الطويلة: فيكون بتقدير قيمة العقار مُجرداً من هذه الحقوق، إذ يستحق اصحاب هذه الحقوق من التعويض ما يعادل مبلغ الاستفادة منها للسنتين الباقية من مدتها، بعد تنزيل الاجر السنوي المُتفق عليه بين المالك وصاحب الحق، ونفقات الصيانة المعتادة والمتوقعة لهذه المدة، والضرائب والاجور والرسوم التي تتحقق خلالها حسب التشريعات النافذة بتاريخ الكشف والتقدير<sup>(29)</sup>.

أما إذا كان حق المنفعة مُرتباً على العقار محل نزع الملكية لمدة حياة المنتفع، فتكون حصة صاحب هذا الحق ثلاثة أخماس التعويض، في حين يستحق صاحب حق الاستعمال والسكنى حُمس التعويض إذا كان هذا الحق مُرتباً لمُدَى الحياة<sup>(30)</sup>.

ويستحق المُساطح الحصة المُشار إليها إذا قام بتشديد الأبنية والمنشآت على الأرض بموجب عقد المُساطحة، أما إذا لم يَقم بذلك وقت طلب نزع الملكية فأن حصته من التعويض تكون 10% منه، على ان يُضاف إليه ما

دفعه من أجر سنوي لمالك الارض للسنين السابقة على تقديم طلب نزع الملكية والضرائب والاجور والرسوم التي دفعها خلال تلك المدة<sup>(31)</sup>. ويسري هذا الحكم على صاحب حق الإجارة الطويلة، إذ ان نزع ملكية الارض يُنهي العلاقة بين مؤجرها والمُنتفع منها بالإجارة الطويلة على ان يُعوض المُنتفع عن حق حبس العين لحين إنتهاء مدة الإجارة مخصوماً منه قيمة البناء الذي لم يُنشئه المُنتفع بموجب العقد<sup>(32)</sup>. أما حصة المنتفع من التعويض فتقدر بالفرق بين قيمة الارض والبناء مثقلين بهذا الحق وبين قيمتها بمقتضى قرار نزع الملكية، بعد تنزيل ما بذمة المنتفع من بدلات إيجار الارض للمدة المُتبقية من العقد<sup>(33)</sup>.

3/ أما بشأن التعويض عن حقي العقروالحكر: فلقد أحال قانون الاستملاك العراقي النافذ التعويض عنهما إلى القوانين المنظمة لإطفاء هذين الحقين، وهما قانون اطفاء حق العقرر رقم (17) لسنة 1980، وقانون حق اطفاء حق الحكر رقم (3) لسنة 1983. وبالنظر لان احكام هذين القانونين وقتية إذ نصت على إلغاء هذين الحقين بعد مرور سنتين من تاريخ نفاذها، وهو 1980/3/2 فيما يخص قانون اطفاء حق العقر، و 1983/1/3 فيما يخص اطفاء حق الحكر، لذا لا نرى مسوغاً للخوض في تفاصيل إجراءات تقدير التعويض عن هذين الحقين لاستنفاذ الغرض من ذلك نتيجة الغائهما حكماً بانتهاء المدة.

4/ التعويض عن حقوق الارتفاق: نظم قانون الاستملاك النافذ التعويض عن نزع ملكية حقوق الارتفاق (وهي حق المسيل، وحق المرور، وحق المجرى)، إذ يُقدر باستيفاء الفرق بين تقدير بدل العقار مُثقلاً به وتقديره غير مُثقل به<sup>(34)</sup>.

ومن نافلة القول ان ما بيناه من تفصيل بشأن كيفية احتساب تعويض اصحاب الحقوق العينية الاصلية في قانون الاستملاك العراقي لم نجد له نظيراً في قوانين الاستملاك محل المقارنة (وهي عديدة)، وهذا أمر يُحسب للمشرع العراقي.

وأما العناصر التي لا يتم التعويض عنها فتشمل على سبيل المثال لا الحصر:

أ/ حرمان المالك من أبرام صفقة طوعية رابحة لبيع عقاره بثمن اعلى في حال كون المنطقة التي يوجد فيها العقار تشهد نمواً اقتصادياً او تجارياً واضحاً. مما يعني احتمالية ارتفاع اسعار قيمة العقار بشكل كبير في المستقبل القريب او المتوسط او حتى البعيد. ان مثل هذه الخسارة لا يتم التعويض عنها من قبل السلطات الحكومية لانها تعتمد القيمة السوقية يوم انتزاع الملكية حصراً.

ب/ بعض التعديلات التي يجريها المالك لتلبية احتياجاته الخاصة دون ان تنطوي على اي زيادة في جاذبية العقار او منفعته، من قبيل قيامه ببناء مرصدٍ إذا كان من المهتمين بالنجوم او الفلك، او قيامه بوضع عازل داخل المنزل للحيلولة دون دخول اشعة الشمس اليه. أن مثل هذه التعديلات قد لا تكون ذات قيمة عند المالكين الآخرين بل على العكس من ذلك قد تنقص من قيمة العقار كما هو الحال مع التعديلات الخاصة بمنع وصول اشعة الشمس الى داخل المنزل.

ج/ نفقات عملية الانتقال من العقار القديم إلى العقار الجديد.

د/ نفقات التنقل من وإلى مكان العمل أو الدراسة أو التسوق أو العبادة أو التسلية وما شابه ذلك (لاسيما إذا كان موقع العقار الجديد أبعد من موقع العقار القديم بالنسبة لهذه الأماكن).

ه/ تكاليف البحث عن عقار جديد يُلبي حاجة المالك.

و/ اجور السماسرة الذين يتم الاستعانة بهم من قبل المالك للبحث عن عقار جديد.

ز/ رسوم الشراء التي يتعين على المالك دفعها عند شراءه لعقار جديد.

ح/ المبالغ الإضافية الواجب دفعها في حالة زيادة قيمة العقار الجديد عن القيمة السوقية للعقار القديم المنزوعة ملكيته.

ط/ تكاليف التأمين على العقار الجديد.

#### المطلب الثاني: العناصر الذاتية (غير القابلة للاسترداد)

وهذه العناصر لا يتم التعويض عنها وفق للآليات المعتمدة حالياً (القيمة السوقية)، وهي تشمل القيمة العاطفية التي يُضيفها أصحاب العقارات (المنزوعة ملكيتها) على عقاراتهم بشكل خاص، فضلاً عن القيمة التي يضيفونها على الحي السكني أو المجتمع الذي يقع ذلك العقار ضمن حدوده بشكل عام، وقيمة السمعة التجارية أو الشهرة بالنسبة للمشاريع التجارية<sup>(35)</sup>.

أ/ القيمة العاطفية للعقار: يرتبط الكثير من الأشخاص (ولاسيما من كبار السن) برابطة عاطفية كبيرة تجاه العقار (وخصوصاً المنزل) الذين كان يسكنون فيه لمدة زمنية طويلة، لما ينطوي عليه من ذكريات سعيدة من قبيل ولادتهم ونشأتهم وزواجهم فيه فضلاً عن مشاهدتهم لأولادهم يولدون ويكبرون فيه. وهو أمر لا يستطيع أي شخص آخر أن يشعر به ومن ثم ان يحدد له قيمة مادية يُمكن اعتمادها كأساس للتعويض<sup>(36)</sup>. وبالتالي قد يعارض البعض من هؤلاء الملاك وبشدة عملية نزع ملكية عقاراتهم مهما كان مقدار التعويض الذي يُدفع لهم من قبل السلطات الحكومية، الأمر الذي يعني في كثير من الأحيان عرقلة أو تعطيل المشاريع العامة، عندها فقط تتدخل السلطة بما لها من أدوات لنزع الملكية جبراً عليهم. في حين قد يببالغ البعض الآخر منهم في تحديد القيمة الذاتية (العاطفية) لعقاره على نحو تتجاوز فيه وبشكل كبير القيمة السوقية له<sup>(37)</sup>، والواقع ان مثل هذه المبالغة إنما تنطوي على تعسف من قبل هؤلاء في استعمال حقهم في تقدير تلك القيمة من جهة، فضلاً عن ترجيحهم لمصلحتهم الخاصة على حساب المصلحة العامة وهذا خلاف الاصل القاضي بترجيح الأخيرة على الأولى من جهة أخرى. وعموماً تم طرح أربعة طرق مختلفة لتحديد القيمة العاطفية للعقارات المنزوعة ملكيتها:

تبنّت اولاهها: العديد من الولايات الأمريكية في العقد الاول من هذا القرن (من قبيل ولايات أنداينا وميسوري)، وتمثل بإضافة نسبة مئوية ثابتة إلى القيمة السوقية المقررة (كأن تكون 25% أو 50%) كتعويض عن القيمة الذاتية، ليُصبح التعويض النهائي 125% أو 150% بدلاً من 100%<sup>(38)</sup>، وما يؤخذ على هذه الطريقة ان القيمة

الذاتية ستختلف من عقار لأخر حسب قيمة العقار، الأمر الذي يعني فعليا دفع تعويضات اكبر لأصحاب العقارات الباهظة الثمن (الاغنياء) مقارنة بالتعويضات التي سيحصل عليها اصحاب العقارات الرخيصة (الفقراء)، فلو افترضنا ان جارين يملك احدهما عقارا تبلغ قيمته السوقية 100 الف دولار، في حين تبلغ قيمة عقار جاره السوقية 25 الف دولار، عندها سيحصل الاول على تعويض عن القيمة الذاتية المفقودة قدره 25 الف دولار، في حين سيحصل الثاني على تعويض قدره 5 الاف دولار فقط، وهنا يُثار التساؤل الاتي: هل ان القيمة العاطفية للعقار الاول تساوي خمسة اضعاف القيمة العاطفية للعقار الثاني؟ والجواب هو انه ليس ثمة سبب حقيقي للاعتقاد بذلك، بل العكس قد يكون هو الصحيح إذ قد لا يملك الفقراء غير عقار واحد ولهذا فانهم يتمسكون به ويضفون عليه قيمة عاطفية عالية، في حين قد يملك الاغنياء اكثر من عقار وبالتالي فهم لا يشعرون بتلك القيمة العاطفية الكبيرة تجاه أحدها، وهذا الصدد يُشير مبدأ (Armstrong) إلى "ان الاعتبار الاساسي في قانون الاستملاك هو تجنب المعاملة التفضيلية غير الضرورية بين أعضاء المجتمع الواحد"<sup>(39)</sup>.

في حين تبني الطريقة الثانية: رأي في الفقه وتقوم على اساس دفع مبلغ تعويض ثابت (بدلا من نسبة مئوية ثابتة) لكل شخص مُتضرر كتعويض عن فقدانه للقيمة العاطفية<sup>(40)</sup>، وبالتالي فكلما زاد عدد الاشخاص المُتضررين عاطفيا من نزع الملكية زاد مبلغ التعويض المدفوع لهم، والعكس هو الصحيح، فالعائلة المكونة من 10 افراد ستأخذ تعويضا يزيد عن العائلة المكونة من 3 افراد. وما يؤخذ على هذا الرأي انه يساوي في مبلغ التعويض عن القيمة العاطفية بين من كان يشغل عقاره لعشرات السنوات وبين من شغله حديثا، وبقينا ان هذا الأمر غير صحيح ذلك ان القيمة العاطفية التي يُضيفها الاول على عقاره اكبر بكثير من تلكم التي يُضيفها الثاني عليه.

اما الطريقة الثالثة: فتبناها رأي في الفقه أيضاً وتقوم على اساس إضافة نسبة مئوية مُتغيرة وليست ثابتة الى القيمة السوقية، ويخضع تحديد هذه النسبة لعدة عوامل لعل من اهمها عدد سنوات اشغال المالك للملكه، إذ كلمات طالت هذه المدة زادت النسبة المئوية (لزيادة تعلق المالك بملكه) والعكس صحيح<sup>(41)</sup>. فمن شغل عقاره لعشر سنوات مثلا سيحصل على نسبة مئوية قدرها 10% كتعويض عن القيمة العاطفية تُضاف إلى القيمة السوقية، في حين سيحصل من شغل عقاره لخمس سنوات على 5% كتعويض عن تلكم القيمة. بمعنى احتساب نقطة مئوية واحدة عن كل سنة تملك فيها المالك عقاره.

وبالمثل تبني رأي في الفقه الطريقة الرابعة: وتقوم على اساس اعتماد خطوات ثلاث: اولها ابلاغ السلطات الحكومية للافراد المعنيين برغبتها في نزع ملكية عقاراتهم للمنفعة العامة، وثانيها ان تطلب منهم تحديد القيمة العاطفية لتلك العقارات، اما الخطوة الثالثة فيترك بمقتضاها الخيار لتلك السلطات ان شاءت المضي بعملية نزع الملكية وعندها سيتعين عليها دفع القيمة العاطفية التي حددها كل مالك للملكه (وبهذه الطريقة سنتجنب الكثير من النفقات التي تُدفع الى المُثمنين والمحامين في حال اعتماد طريقة أخرى لتقدير التعويض)، او التخلي

عن فكرة نزع الملكية وعندها سيبقى كل مالك مُحْتَفِظاً بملكه ولكنه سيخضع لقيدين مُهمين: اولهما: انه سيتمتع عليه طيلة حياته ببيع عقاره للغير باقل من القيمة الذاتية التي قررها هو بنفسه، وبخلافه سيتعين عليه دفع الفرق بين القيمتين الى السلطات المختصة. وثانيهما: ان هذه القيمة هي التي ستعتمد مستقبلا في احتساب ضريبة الممتلكات. فمثلا لو كانت القيمة السوقية للعقار هي مائتي الف دولار امريكي بيد ان المالك قدر له قيمة ذاتية تساوي اربعمائة الف دولار، عندها ستكون السلطة المختصة مُخيرة بين دفع اربعمائة الف دولار المحددة من قبل المالك او التخلي عن نزع الملكية، وعندها لن يكون المالك قادرا على بيع ملكه باقل من القيمة التي حددها هو بنفسه (اربعمائة الف دولار)، وبخلافه لو باعه مثلا بثلاثمائة الف دولار سيتعين عليه دفع المائة الف دولار الزائدة الى السلطات الحكومية، كما ان ضريبة الممتلكات سيتم احتسابها على اساس اربعمائة الف دولار مهما كان ثمن البيع لاحقا<sup>(42)</sup>. ومن الجدير بالذكر ان هذه الطريقة في احتساب القيمة الذاتية قد أثارت العديد من الاعتراضات لعل اهمها<sup>(43)</sup>:

1/ ان السلطات الحكومية وفي سبيل تعزيز مواردها الضريبية قد تعمد (وبشيء من سوء النية) الى الاعلان عن مشاريع عديدة وهمية دون ان تنوي تنفيذها فعلا، إنما الغاية منها الوقوف على القيمة الذاتية التي يُضفيها الملاك على عقاراتهم (وهي غالبا ما تكون قيم مرتفعة)، الامر الذي يترتب عليه بطريقة غير مباشرة زيادة مبلغ الضرائب. ويرُد صاحب هذه الطريقة على هذا الاعتراض بالقول "انه ليس من الضرورة بمكان ان تؤول الزيادة في مبلغ الضرائب الى الحكومة، وإنما بامكان المالك ان يتبرع بها لأي جهة خيرية يختارها هو بنفسه، الامر الذي يقلل بشكل كبير من حافز السلطات الحكومية على نزع ملكية العقارات لعلمها ان مبلغ الزيادة في الضرائب لن يؤول اليها".

2/ ان المالكين من كبار السن قد يصرون على المبالغة بالقيمة الذاتية لعقاراتهم لعلمهم بان قيد دفع الفرق بين القيمة السوقية من جهة والقيمة الذاتية المُقدرة من قبلهم من جهة اخرى إنما يقتصر عليهم ولا ينتقل الى ورثتهم، الامر الذي يجعل من هذا القيد قييدا محددًا من حيث الزمن إذ ينتهي بوفاة المالك (بمعنى ان شخصية المالك محل اعتبار). ويرُد صاحب هذه الطريقة على هذا الاعتراض بالقول "انه بالامكان مد مدة القيد في بعض الحالات الى ما بعد 20 سنة مثلا من تاريخ تقرير التقييم الذاتية من قبل المالك بدلا من اقتصاره على مدة حياته".

3/ قد يلجأ الملاك وفي سبيل التخلص من قيد دفع الفرق في القيمة سالف الذكر الى استخدام الحيلة القانونية، وذلك بان يتفق احدهم ظاهريا مع صديق له بان يبيعه العقار بالقيمة الذاتية المُقدرة من قبله، والحقيقة ان عملية البيع قد تمت بثمن أقل. ويرُد صاحب هذه الطريقة على هذا الاعتراض بالقول "ان معالجة هذه الحيلة يتم من خلال ضريبة الممتلكات التي سيتم تحديدها في ضوء القيمة الذاتية (المُعلنة) وليس في ضوء القيمة الحقيقية المتفق عليها (المخفية).

وينتهي صاحب هذا الرأي إلى القول بأن الظروف قد تُجبر بعض الاشخاص الى عدم المبالغة في تحديد

القيمة الذاتية لعقاراتهم ولاسيما في حالة حاجتهم للمال لأي سبب كان، لعلمهم بأن هذه المبالغة ستثقل كاهلهم بدفع ضريبة الممتلكات.

ونعتقد برجاحة الطريقة الثالثة لتحديد القيمة العاطفية للعقارات المزروعة ملكيتها.

ب/ القيمة العاطفية للحي السكني او المجتمع: إلى جانب فقدان القيمة العاطفية التي يُضيفها الملاك على عقاراتهم الخاصة، تُفضي عمليات نزع الملكية في بعض الاحيان الى القضاء على مجتمعات متماسكة بأكملها، وعندها لن تقتصر الخسارة على الافراد المتضررين فحسب بل انها تمتد لتشمل المجتمع بأسره، ومثل هذه الخسارة يتعذر تعويضها لان من يتحملها هو المجتمع<sup>(44)</sup>. ففي قضية ( **Poletown Neighborhood 1981 council v. city of Detroit** ) زعم سكان الحي المؤلف من اكثر من 1000 عقار (تضمنت العديد من الكنائس والمشاريع التجارية الصغيرة والدور السكنية فضلا عن مستشفى) والذي اقدمت مدينة ديترويت على استملاكه بالكامل بغية السماح لشركة (General Motors) بأنشاء مصنع جديد للسيارات لها، زعموا بانهم لم يفقدوا القيمة العاطفية لعقاراتهم السكنية ومشاريعهم التجارية الصغيرة فحسب بل وفقدوا ايضا تماسك الحي والروابط التي تربط افراده بعضهم البعض الآخر، وهذه الأخيرة عناصر ذاتية لا تنعكس قيمتها عند تقدير القيمة السوقية للعقارات المزروعة ملكيتها<sup>(45)</sup>.

أ/ قيمة السمعة التجارية او الشهرة: تتمتع الكثير من المشاريع التجارية الكبيرة منها او الصغيرة على حد سواء بنوعين من الاصول:

1/ الاصول المادية (او ما يطلق عليها بالقيم الملموسة) التي يتكون منها المشروع من قبيل المنشآت والمعدات وهذه يتم التعويض عنها (على النحو الذي بيناه سلفا) في حال نزع ملكيته للمنفعة العامة.

2/ الأصول غير مادية (أو كما يطلق عليها بالقيم غير الملموسة) من قبيل السمعة التجارية والشهرة التي يكون المشروع التجاري قد اكتسبها في المدينة او الحي السكني، وهذا النوع من الاصول لا يتم التعويض عنه وفقا للقيمة السوقية المعتمدة حالياً.

الاستنتاج: ان الآليات المعتمدة حاليا في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة إنما تقتصر على بعض العناصر الموضوعية دون البعض الآخر منها، كما انها لا تُغطي العناصر الذاتية ومن ثم فإن التعويض بوضعه الحالي إنما هو تعويض جزئي، وبالتالي فهو غير عادل.

المبحث الثالث: صور التعويض العادل

للتعويض عن نزع الملكية (عادلاً كان ام غير عادل) صورتان، اولاهما التعويض النقدي وثانيهما التعويض العيني، وهو ما سنحاول بيانه في المطلبين الآتيين.

المطلب الاول: التعويض النقدي

وهو الاصل، إذ تعمد السلطات الحكومية وبعد تحديد مقدار التعويض (وفق الآليات السالف ذكرها)

إلى دفعه إلى الاشخاص المتضررين من إجراءات نزع الملكية. ويثير هذا النوع من التعويض جملة من التساؤلات لعل أهمها: وقت دفع هذا التعويض؟ وأسلوب دفعه؟ وماهية الأثر المترتب على التأخر في دفعه؟ والمستحقون له؟ وهل يحق للمتضررين من نزع الملكية التفاوض بشأنه مع السلطات الحكومية المختصة؟ وبعد ذلك في حالة عدم قناعتهم به هل يحق لهم الطعن بمقداره؟ وسنتولى الاجابة عن هذه التساؤلات تباعاً.

أ/ وقت دفع التعويض: لم تتحد كلمة قوانين الدول حول وقت دفع التعويض المستحق للمتضررين من قرارات نزع الملكية:

ففي الوقت الذي اشترط فيه غالبيتها وجوب ان يتم هذا الدفع مُسبقاً (أي بعد إتخاذ قرار نزع الملكية وقبل تنفيذه فعلاً) حتى يتسنى للمتضررين فرصة استبدال ممتلكاتهم التي سيتم أنتزاع ملكيتها منهم بممتلكات اخرى، من قبيل قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية الجزائري رقم 91-11 لسنة 1991 إذ تنص المادة (1) منه على «... يُحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ... وكيفيات التعويض القبلي العادل والمُنصف»، وقانون الاستملاك العراقي إذ تنص المادة (7/ثانياً) منه على «يلتزم المُستملك منه بتسليم العقار المُستملك بالحالة التي كان عليها عند التقدير، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ أيداع البديل لدى دائرة التسجيل العقاري...»، وقانون نزع ملكية الاراضي الفيتنامي الصادر عام 2013 إذ تنص المادة (93) منه «على الوكالة المختصة والهيئات المسؤولة عن دفع التعويض وفي غضون 30 يوم عمل من تاريخ إتخاذ قرار الاستملاك دفع التعويض للاشخاص الذين سيتم انتزاع ملكية اراضيهم»، وقانون إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة لجمهورية الكونغو الديمقراطية رقم 11-2004 الصادر عام 2004 إذ تنص المادة (1) منه على «نزع الملكية هو إجراء يسمح للسلطة بواسطة عمليات بيع الزامي بالحصول على ممتلكات كاملة او جزء منها لتحقيق نفع عام نظير دفع تعويض عادل ومسبق»، وكذلك قانون الاراضي في بوتان الصادر عام 2007 إذ تنص المادة (158) منه على «يتم نزع ملكية الارض محل الاستملاك فقط بعد ... دفع مبلغ التعويض نقداً للمالك».

لم يشترط البعض الآخر من القوانين مثل هذا الدفع المُسبق من قبيل قانون أقتناء الاراضي في جمهورية تنزانيا الاتحادية رقم 47 لسنة 1967 والذي يُجيز بموجب المادة (14/ف2) منه «للولوزير المختص دفع التعويض في أي وقت يشاء بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية».

في حين أختط فريق ثالث من القوانين طريقاً وسطاً إذ أباح للمتضررين تقديم طلباتهم للحصول على التعويض مُسبقاً قبل تسليم اراضيهم، ومع هذا فإن السلطات الحكومية غير مُلزمة بالاستجابة لمثل هذه الطلبات. ومثال هذا الفريق من القوانين قانون أقتناء الاراضي في ترينيداد وتوباكو رقم 58: 01 لسنة 1994<sup>(46)</sup>. ونعتمد برجاجة الاتجاه الاول من القوانين.

ب/ اسلوب دفع التعويض: لم تشترط قوانين معظم الدول صراحة ان يتم دفع التعويض النقدي (عن نزع الملكية للمنفعة العامة) دفعة واحدة، ومع هذا فان دلالات النصوص الواردة في تلك القوانين توحي بذلك،

من قبيل نص المادة (7/ف1) من قانون الاستملاك العراقي «على المُستملك إيداع بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار... خلال مدة ستين يوماً من تاريخ تبلغه بقرار هيئة التقدير ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك»، وايضا نص المادة (2/ف331) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي «عندما ينص المشرع على آلية لتحديد الثمن او التعويض في حالة نزع الملكية، فان ذلك الثمن او التعويض يجب ان يكون ... مدفوعا او مودعا وفقا لقواعد هذه المدونة». ومع هذا نجد قوانين بعض الدول تُجيزان يتم دفع هذا التعويض على شكل دُفعات دورية من قبيل قانون أقتناء الاراضي في كينيا رقم 295 لسنة 1983 إذ تنص المادة (25/ف3) منه على «التعويض المُستحق بموجب الفقرة أ قد يُدفع بشكل كامل او على شكل دُفعات دورية او بأي شكل آخر يتم الاتفاق عليه».

ولا نعتقد بصواب التوجه الأخير لاسيما مع حاجة المُتضررين للحصول على مبلغ التويض كاملاً بُغية استبدال مُمتلكاتهم التي تم نزع ملكيتها بممتلكات أخرى.

أ/ الأثر المترتب على التأخر في دفع التعويض: إذا كان الاصل هو ان تعتمد السلطات الحكومية إلى دفع التعويضات المُستحقة إلى المُتضررين من قرارات نزع الملكية في الموعد المحدد لها قانونا او بحسب الاتفاق، فأن هذا الاصل قد لا يتحقق دائما وذلك إما لبطيء في الاجراءات الحكومية او لعدم وجود تخصيصات مالية في الموازنة العامة (ولاسيما إذا كانت الدولة تعاني من عجز مالي). ففي دراسة اجرتها الوكالة الامريكية للتنمية الدولية كشفت ان التعويضات عن نزع الملكية في رواندا تأخرت قرابة (16 شهرا) عن الموعد النهائي المُحدد لها بسبب بطيء الاجراءات الحكومية، وفي غانا لم يتم دفع تعويضات ما يقارب 90% من قيمة الاراضي المُصادرة بين عامي 1996-2001 بسبب العجز المالي في الموازنة العامة للدولة، والحال ذاته يُقال بالنسبة للصين إذ لم تقم السلطات الحكومية في هذا البلد بدفع ما يُقارب قيمة ثلث كمية الاراضي المنزوعة ملكيتها والتي شملتها الدراسة<sup>(47)</sup>. ان مثل هذا التأخير سيُضاعف يقيناً من حجم الاضرار التي سيعاني منها الملاك (ولاسيما إذا كانت العقارات المنزوعة ملكيتها مُدرة للدخل كالمشاريع الاستثمارية)، الامر الذي يوجب على السلطات الحكومية تعويضهم عن هذا التأخير، وخير تعويض يتمثل في إضافة الفائدة القانونية عن مدة التأخير إلى مبلغ التعويض. وهنا لا بد من الاشارة إلى انه في الوقت الذي نصت فيه قوانين بعض الدول صراحة على استحقاق الفائدة ومقدارها من قبيل قانون أقتناء الاراضي في جمهورية تنزانيا سالف الذكر والذي تنص المادة (1/15) منه على «دفع فائدة سنوية تعادل 6% من مبلغ التعويض يتم احتسابها من تاريخ انتزاع الحيازة لحين قيام الوزير المختص بدفع التعويض للمُتضررين او أيداعه لدى صندوق المحكمة».

لم تنص قوانين دول أخرى على هذه الفائدة من قبيل قانون الاستملاك العراقي، وبالتالي لا بد من الرجوع بشأنها إلى القواعد العامة إذ تنص المادة (171) من القانون المدني العراقي على «إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت نشوء الالتزام وتأخر المدين في الوفاء به كان مُلزماً بأن يدفع للدائن على سبيل

التعويض عن التأخير فوائده قانونية قدرها أربعة في المائة في المسائل المدنية وخمسة في المائة في المسائل التجارية، وتسري هذه الفوائد من تاريخ المطالبة القضائية بها إن لم يُحدد الاتفاق أو العرف التجاري تاريخ آخر لسريانها، وهذا كله ما لم ينص القانون على غيره». علماً إنه إذا كان مقدار الضرر يتجاوز مقدار الفائدة القانونية (وكان المدين قد تسبب فيه بغشه أو خطأه الجسيم) عندها يحق للمتضرر أن يطالب بتعويض تكميلي يُضاف إلى الفائدة القانونية<sup>(48)</sup>.

ب/ **المُستحقون التعويض:** يتعدد المُستحقون للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، فمن المالك إلى أصحاب الحقوق العينية إلى المُستأجر:

فأما بالنسبة للمالك: فإن كان واحداً فيستحق لوحده مبلغ التعويض، وإن تعدد الملاك فتتولى المحكمة (التي تم إيداع مبلغ التعويض النقدي لديها) توزيعه فيما بينهم طبقاً لحقوقهم المثبتة بموجب سندات التسجيل العقاري، وأن كان من بين الملاك قاصراً فيتم أيداع حصته لدى دائرة رعاية القاصرين. وإذا كان ثمة نزاع حول عائدة العقار كلاً أو جزءاً فعلى المحكمة أن تحتفظ بمبلغ التعويض المُتنازع عليه أمانة لديها حتى يتقرر مصيره رضاً أو قضاءً<sup>(49)</sup>. وإذا كان العقار المُستملك غير مُسجل أو خاضعاً لمراسيم التأييد فلا يجوز صرف بدل استملاكه إلى مُدعي الملكية إلا بعد ثبوت عائدته له وفق القانون<sup>(50)</sup>. وأما بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية: فإنهم يستحقون التعويض عن فقدان حقوقهم تلك بسبب نزع ملكية العقار للمنفعة العامة وفق النسب المُبينة سلفاً.

وأما المُستأجر: فيحق له المطالبة بالتعويض عن المدة المُتبقية من عقد الإيجار متى ما أفضى قرار نزع الملكية إلى إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته، فلو كانت المدة المُتبقية من عقد الإيجار هي ستة أشهر مثلاً وكانت اجرة الشهر الواحد تساوي 500 دولار شهرياً فإن مبلغ التعويض المُستحق للمُستأجر في هذه الحالة سيكون 3000 دولار<sup>(51)</sup>.

ج/ **مدى إمكانية التفاوض بشأن التعويض:** كما لم تتحد كلمة القوانين بشأن وقت دفع التعويض (كما اسلفنا)، لم تتحد كلمتها أيضاً بشأن إمكانية التفاوض حول مقداره بين المُتضررين من إجراءات نزع الملكية من جهة وبين السلطات الحكومية من جهة أخرى: ففي الوقت الذي أقر فيه بعضها هذا الحق للمُتضررين من قبيل قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي إذ تنص المادة (311/4) منه على «يخطر الطرف المُستملك الأطراف المُستملك منها بعرضه المالي ويطلب منها التقدم هي أيضاً بعروضها المالية»، وفي حالة عدم الاتفاق فيما بينهم يتم تحديد التعويض من قبل القاضي المُختص بنزع الملكية<sup>(52)</sup>. وايضاً قانون الأراضي في غينيا الجديدة الصادر عام 1996 إذ تنص المادة (25/1) منه على «يجوز للوزير نيابة عن الدولة الدخول في اتفاق مع المالك بشأن مبلغ التعويض الذي يستحقه في حالة نزع ملكية أرضه للمنفعة العامة...»، وايضاً قانون استملاك الأراضي لبناء المرافق العامة لجمهورية اندونيسيا رقم 2 لسنة 2012 والذي ينص في المادة (37/1) منه على «وجوب قيام هيئة الأراضي بالتفاوض مع الأطراف المعنية (المتضررة) خلال 30 يوم عمل من تاريخ

اعلان المئمن للقيمة التقديرية، لتحديد شكل التعويض او مقداره».

رفض البعض الآخر من القوانين منحهم هذا الحق ففي أثيوبيا مثلاً تحظر المادة (4/1) من قانون استملاك الاراضي لأغراض المنفعة العامة رقم 455 لسنة 2005 على السكان المتضررين من إجراءات نزع الملكية التفاوض بشأن مقدار التعويض، وإنما يتم اخطارهم كتابة بوقت تخليتها من قبلهم ومقدار التعويض المقرر لهم.

في حين اختط فريق ثالث من القوانين طريقاً وسطاً إذ أباح للمتضررين التفاوض بشأن مقدار التعويض في حالات معينة حصراً، من ذلك مثلاً ما نصت عليه المادة (6) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لجمهورية رواندا رقم 18 لسنة 2007 «... إذ أقتضى الأمر فأن بإمكان الجهات المختصة التفاوض مع الاشخاص المراد مصادرة املاكهم بشأن التعويض العادل المستحق لهم وفقاً للقوانين ذات الصلة...».

هذا ولم يُشر قانون الاستملاك العراقي إلى امكانية تفاوض المتضررين من إجراءات نزع الملكية مع رئيس هيئة التقدير او مع الجهة المستملكة، وإنما اكتفى بالاشارة إلى حق الطرفين (المستملك والمستملك منه) في الاعتراض على قرار هيئة التقدير خلال عشرة ايام من تأريخ تبلغهما به وعندها تُعتبر اجراءات الاستملاك الرضائي مُلغاة وعلى رئيس هيئة التقدير أشعار دائرة التسجيل العقاري لرفع إشارة عدم التصرف من سجل العقار<sup>(53)</sup>. وهذا هو ذاته موقف قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لجمهورية الكونغور رقم 11 لسنة 2004 إذ تنص المادة (26) منه على «في حالة الاتفاق يتم اعداد تقرير النقل الودي للملكية، وفي حالة الاختلاف يتم اعداد تقرير برفض النقل الودي».

ونعتقد برجاحة الاتجاه الاول من القوانين.

د/ مدى أمكانية الطعن بمقدار التعويض: على الرغم من ان منح المتضررين من إجراءات نزع الملكية الحق في الطعن بمقدار التعويض الممنوح لهم سيُقلل (من وجهة نظرهم على الأقل) من احتمالية عدم عدالته، فأن كلمة قوانين الدول لم تتحد بشأن منحهم مثل هذا الحق:

ففي الوقت الذي أقر فيه غالبيتها مثل هذا الحق للمتضررين صراحة من قبيل قانون الاستملاك العراقي إذ تنص المادة (61) منه على «تكون القرارات النهائية والاحكام الصادرة بموجب هذا القانون قابلة للتمييز لدى محكمة الاستئناف خلال خمسة عشر يوماً يوماً من اليوم التالي لتفهيما إن كانت وجاهية، او تبليغها إن كانت غيابية، ولا يُقبل الطعن في القرار التمييزي بطريق تصحيح القرار»، وأيضا قانون نزع الملكية للمنفعة العامة المصري رقم 10 لسنة 1990 إذ تنص المادة (9) منه على «لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف ... الحق في الطعن على تقدير التعويض ... أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت»، وايضاً قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي إذ تنص المادة (223/1) منه على «لا يجوز الطعن في قرارات نزع الملكية إلا عن طريق محكمة النقض وذلك اما لعدم عدالة التعويض او لعييب في الاجراءات القانونية»، وكذلك قانون نزع

الملكية للمنفعة العامة البرازيلي رقم 365/3 الصادر عام 1941 والذي يُبيح للمتضررين من مقدار التعويض الطعن فيه استثناءً بمقتضى نص المادة (28) منه، (بيد أن ما يؤخذ على القانونين الأخيرين انهما لم يُحددا مدة الطعن وذلك بخلاف قانوني الاستملاك العراقي ونزع الملكية المصري، وبالتالي يتعين الرجوع بشأن تحديد هذه المدة إلى القواعد العامة في قوانين المرافعات او الاجراءات المدنية).

رفض البعض الآخر منها منحهم مثل هذا الحق من قبيل قانون الاراضي الفيتنامي رقم 45 لسنة 2013 والذي ينص على تنفيذ قرارات نزع الملكية (والتي تم نشرها في المجلس البلدي وفي الاماكن العامة للمنطقة السكنية التي تم فيها نزع ملكية الارض) جبراً على المالك في حالة رفضه التخلي عن حيازة ارضه بشكل ودي ورضائي على الرغم من جميع محاولات الاقناع التي قام بها المجلس البلدي<sup>(54)</sup>.

يبقى ان نُبين ان من حق جميع المتضررين من قرارات نزع الملكية الطعن بعدم عدالة التعويض المُقرر بموجبها لأن جميع الآليات المعتمدة حالياً إنما تعوض (وكما بينا ذلك سلفاً) عن بعض العناصر الموضوعية دون البعض الآخر منها فضلاً عن عدم التعويض عن العناصر الذاتية.

#### المطلب الثاني: التعويض العيني

إذا كان الاصل في التعويض ان يكون نقدياً (على النحو الذي بيناه سلفاً)، فليس ثمة ما يمنع السلطات الحكومية من اللجوء إلى التعويض العيني، وهنا يتعين علينا ان نميز بين حالتين اشار اليهما قانون الاستملاك العراقي: اولاهما التعويض العيني الالزامي، وثانيهما التعويض العيني الاختياري.

فأما التعويض العيني الالزامي فيُشترط فيه طبقاً للمادة (29/اولاً) من قانون الاستملاك العراقي ما يأتي:

1/ ان يكون العقار المطلوب نزع ملكيته ارضاً زراعية او بستان.

2/ ان يجري التعويض العيني بالتشاور مع وزارتي المالية والزراعة.

3/ ان تكون الارض الزراعية او البستان المعوض بها مساوية من حيث القيمة لقيمة الارض او البستان المنزوع ملكيته.

4/ ان تكون الارض الزراعية او البستان المعوض بها ضمن حدود الوحدة الادارية للارض الزراعية او البستان المنزوع ملكيته، ومع هذا يجوز تعويض صاحب الارض الزراعية او البستان بأرض زراعية او بستان خارج الحدود الادارية عند موافقته على ذلك.

وإما التعويض العيني الاختياري فيُشترط فيه طبقاً للمادة (29/ثانياً) من القانون ذاته ما يأتي:

1/ ان يكون صاحب العقار المنزوع ملكيته عقاراً سكنياً او تجارياً او صناعياً او غير ذلك.

2/ ان يوافق صاحب العقار على التعويض العيني.

هذا وتُجري هيئة التقدير المُقارنة بين العقارين او الحقلين لبيان قيمة كل منهما بتاريخ الكشف والتقدير، فإذا تبين وجود زيادة او نقص في قيمة أحدهما على الآخر عندها تُقرر اللجنة تكملة الفرق الحاصل بمعدل نقدي

، علما انه إذا كانت قيمة العقار او الحق العيني المُعوض به اكبر من قيمة العقار او الحق العيني الاصلي المنزوع ملكيته فيحق لصاحبه دفع الفرق بين القيمتين إما دُفعة واحدة او على شكل اقساط لا تتجاوز الخمسة اقساط في السنة الواحدة، وفي هذه الحالة يبقى العقار مُثقالا بحق أمتياز مُثبت في دائرة التسجيل العراقي لحين تسديد كامل الاقساط<sup>(55)</sup>.

ومن الجدير بالذكر ان ما لاحظناه من اختلافات بين قوانين الدول بشأن التعويض النقدي لم نلاحظه بشأن التعويض العيني، بل ان الكثير منها لم يُشر إلى هذا التعويض سوى ببضع كلمات من قبيل قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي إذ تنص المادة (322/12) منه على «ومع ذلك، يجوز للطرف المُستملك، بدلا من دفع التعويض النقدي أن يعرض على المُستملك منه تاجرا كان ام حرفيا ام صناعيا مبنى مُعادل من حيث القيمة للمبنى المُستملك في التجمع ذاته»، وقانون نزع الملكية للمنفعة العامة المصري فبعد أن أشارت المادة (6) إلى اللجنة الموكل ألها بتقدير التعويض النقدي وأساس تقديره وأين يتم أيداعه ومدة الأيداع، أشارت في نهايتها الى التعويض العيني بالقول «... ويجوز بموافقة الملاك أقتضاء التعويض كله او بعضه عينياً»، وواضح من هذا النص انه جعل من التعويض العيني اختياريا بالنسبة للملاك المنزوعة ملكيتهم. وبالمثل جاء نص المادة (25) من قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية الجزائري إذ تنص على «... ويرفق كلما أمكن بأقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي...». وواضح من النصوص سالفة الذكر انها قد قصرت التعويض العيني على الحالة الاختيارية دون الالزامية بخلاف قانون الاستملاك العراقي.

#### الخاتمة

بعد ان من الله علينا إنجاز بحثنا هذا نورد في خاتمته اهم النتائج والتوصيات التي توصلنا اليها بشأنه.

#### اولا: النتائج

1/ على الرغم من النص في معظم الدساتير والقوانين الوطنية على وجوب ان يكون التعويض (عن نزع الملكية للمنفعة العامة) عادلا، بيد انها جميعا جاءت خالية من بيان المقصود بالتعويض العادل.  
2/ ان ما طُرح من تعريفات للتعويض العادل سواء على مستوى المواثيق الدولية او التعريفات الفقهية او القضائية تضمنت العديد من الملاحظات لعل اهمها انها اعتمدت في معظمها على معيار القيمة السوقية، وهذه الأخيرة وان كانت ضرورية في كثير من الاحيان (ولاسيما في ضوء المخاوف العملية من مبالغة اصحاب العقارات المنزوعة ملكيتها في تقدير القيمة الذاتية لها)، بيد انها لا تُغطي في حقيقتها سوى البعض من العناصر الموضوعية للعقارات المنزوعة ملكيتها دون البعض الآخر منها، كما انها لا تُغطي القيمة الذاتية (الشخصية) التي يُضيفها اصحاب تلك العقارات عليها.

3/ على الرغم من الانتقادات الموجهة للقيمة السوقية فانها قد تمثل صفقة رابحة للعديد من الملاك وذلك اما لجهلهم بالقيمة السوقية لعقاراتهم، او لعلمهم بان هذه العملية ستجنهم الكثير من النفقات في حالة رغبتهم

ببيع تلك العقارات لغير السلطات الحكومية، من قبيل العمولات التي تُدفع للسماسة لتمام عملية البيع، فضلا عن الضرائب والرسوم التي يتعين عليهم دفعها لتمام عملية البيع.

4/ يُمكن احصاء ثلاثة مبررات جوهرية و اساسية للحكم بالتعويض العادل للمتضررين من قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، وهذه المبررات هي: جبر الضرر الذي يلحق بأصحاب العقارات المنزوعة ملكيتها على نحو يضعهم في موقف مُشابه لموقفهم السابق على نزع الملكية، وردع السلطات الحكومية عن المُبالغة بأخذ قرارات نزع ملكية العقارات الخاصة بالافراد دون مبرر قوي، وتحقيق مبادئ العدالة والانصاف.

5/ ينطوي التعويض العادل على نوعين من العناصر تختلف آلية تقدير قيمة كل منهما، العناصر الموضوعية (او ما تعرف بالعناصر القابلة للاستبدال)، والعناصر الذاتية (او ما تعرف بالعناصر غير القابلة للاسترداد). فاما العناصر الموضوعية (القابلة للاسترداد) وهذه العناصر يتم التعويض عن بعضها (وفق الآليات المعتمدة حاليا) دون البعض الآخر، واما العناصر الذاتية (غير القابلة للاسترداد) فأن هذه لا يتم التعويض عنها وفق للآليات المعتمدة حاليا (القيمة السوقية).

6/ للتعويض عن نزع الملكية (عادلاً كان ام غير عادلاً) صورتان، اولاهما التعويض النقدي وثانيهما التعويض العيني.

#### ثانياً: التوصيات

1/ ضرورة بيان المقصود من التعويض العادل والعناصر التي يتكون منها (ولاسيما الذاتية) بشكل واضح ودقيق.  
2/ ضرورة اعتماد آليات واضحة لتقدير التعويض عن العناصر الذاتية المفقودة بسبب قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، فضلا عن العناصر الموضوعية التي لا يتم التعويض عنها وفقا للآليات المعتمدة حاليا.

#### المصادر

1. جابر مهنا شبل- مشروعية نزع الملكية الخاصة والضمانات التي تكفل حمايتها- مجلة كلية الحقوق/جامعة النهدين- العدد 17- 2015.
2. حمدان جيلالي- الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة- أطروحة لنيل شهادة دكتوراه- علوم- تخصص قانون- جامعة جيلالي ليايس بسيدي بلعباس- كلية الحقوق والعلوم السياسية- الجزائر 2017-2018
3. خالد رشيد الدليبي- نزع الملكية للنفع العام (دراسة مقارنة)- اطروحة دكتوراه مُقدمة إلى كلية القانون- جامعة بغداد- 2001.
4. كتام عمر، كنوش فاتح- التعويض في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في القانون الجزائري- مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق/ تخصص قانون الجماعات الاقليمية- 2016-2017.
5. مُصطفى مجدي هرجه- المشكلات العملية في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 10 لسنة 1990 في ضوء الفقه واحكام النقض ومحاكم الاستئناف- دار الفكر والقانون- المنصورة 1996-.

6. مهدي مهدي- آليات وضوابط نزع الملكية لأجل المنفعة العامة- مذكرة تخرج ماستر قوانين إجرائية- كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس- الجزائر- 2018/2017.
7. دستور الولايات المتحدة الامريكية لعام الصادر عام 1787.
8. إعلان حقوق الانسان والمواطن الفرنسي الصادر عام 1789.
9. دستور جمهورية السودان الانتقالي الصادر عام 2005.
10. دستور جمهورية العراق الصادر عام 2005.
11. دستور جمهورية مصر العربية الصادر عام 2014.
12. دستور جمهورية الجزائر الديمقراطية الشعبية رقم 16-01 الصادر عام 2016.
13. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.
14. قانون إدارة البلديات رقم 165 لسنة 1964.
15. قانون توحيد اراضي الدولة رقم (53) لسنة 1976.
16. قانون اطفاء حق العقور رقم (17) لسنة 1980.
17. قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981.
18. قانون حق اطفاء حق الحكر رقم (3) لسنة 1983.
19. قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية الجزائري رقم 91-11 لسنة 1991.
20. قانون نزع الملكية للمنفعة العامة المصري رقم 10 لسنة 1990.
21. قانون نزع الملكية للمنفعة العامة البرازيلي رقم 3/365 الصادر عام 1941.
22. قانون التعمير الفرنسي الصادر عام 1957.
23. قانون أقتناء الاراضي في جمهورية تنزانيا الاتحادية رقم 47 لسنة 1967.
24. قانون أقتناء الاراضي في كينيا رقم 295 لسنة 1983.
25. قانون أقتناء الاراضي في ترينيداد وتوباكو رقم 58: 01 لسنة 1994.
26. قانون الاراضي في غينيا الجديدة الصادر عام 1996.
27. قانون إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة لجمهورية الكونغو الديمقراطية رقم 11-2004 الصادر عام 2004.
28. قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لجمهورية الكونغو رقم 11 لسنة 2004.
29. قانون استملاك الاراضي لأغراض المنفعة العامة الاثيوبي رقم 455 لسنة 2005.
30. قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لجمهورية رواندا رقم 18 لسنة 2007.
31. قانون الاراضي في بوتان الصادر عام 2007.

32. قانون ملكية الدولة للأراضي في جمهورية كازخستان الصادر عام 2011.
33. قانون استملاك الأراضي لبناء المرافق العامة لجمهورية أندونيسيا رقم 2 لسنة 2012.
34. قانون نزع ملكية الأراضي الفيتنامي الصادر عام 2013.
35. قانون الأراضي الفيتنامي رقم 45 لسنة 2013.
36. قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي رقم 1345 لسنة 2014.
37. Abdul Hamid Kwarteng and Thomas Prehi Botchway-State Responsibility and the Question of Expropriation: A Preliminary to the "Land Expropriation without Compensation" Policy in South Africa-Journal of Politics and Law; Vol. 12, No. 1; 2019.
38. Abraham Bell and Gideon Parchomovsky-Taking Compensation Private-STANFORD LAW REVIEW Vol. 59-2007.
39. Belachew yirsaw Alemu-Expropriation, Valuation and Compensation in Ethiopia-Doctoral Thesis in Real Estate Planning-Stockholm, Sweden, 2013.
40. Brian Angelo Lee- just under compensation: The idiosyncratic premium in Eminent Domain- Columbia Law Review- Vol. 113-2013.
41. Christopher Serkin-The Meaning of Value: Assessing Just Compensation for Regulatory Takings-Northwestern University Law Review-Vol. 99, No. 2-2005.
42. Dale Orthner- Toward a More Just Compensation in Eminent Domain-McGeorge Law Review-Volume 38 | Issue 2 Article 4- 2006.
43. Dana Berliner-Public Power,Private Gain-2003. Available on the website [castlecoalition.org](http://castlecoalition.org)
44. Daphna Lewinsohn- Zamir-Identifying Intense Preferences-Cornell Law Review-Volume 94-Issue 6 September 2009.
45. Deborah A. Dyson- Eminent Domain: Just Compensation The state- HOUSE RESEARCH- Short Subjects The Constitution and the Legislature- August 2006.
46. John Fee-Eminent Domain and the Sanctity of Home-Notre Dame Law Review-Volume 81, Issue 3-Article 2-2006.
47. John Mugisha- Compensation for Land Expropriation in Rwanda: The Need for Conventional Approaches to Valuation- Journal of Land Administration in Eastern Africa-Vol

- 3 Issue 1, January 2015.
- 48.** Katrina Miriam Wyman-The measure of just compensation- University of California, Davis- Vol. 41- 2007-p.246, Abraham Bell and Gideon Parchomovsky-Hidden Function of Takings Compensation-Virginia Law Review-Vol. 96-2010.
- 49.** Kauko VIITANEN- Just Compensation in Expropriation?- FIG XXII International Congress Washington, D.C. USA, April 19-26 2002.
- 50.** Keith, S.- Food and Agriculture Organization of the United Nations. Land Tenure Studies 10- Compulsory Acquisition of Land and Compensation- FAO: Rome- Italy- 2008.
- 51.** Laura H. Burney- Just Compensation and the Condemnation of Future Interests: Empirical Evidence of the Failure of Fair Market Value-BRIGHAM YOUNG UNIVERSITY LAW REVIEW-1989.
- 52.** Lee Anne Fennell- Taking Eminent Domain Apart-Michigan State Law Review- Vol. 957- 2004.
- 53.** Margaret Jane Radin-Property and Personhood-Stanford Law Review-Vol. 34, No. 5 (May, 1982).
- 54.** Mark S. Shipman- Calculating Damages and Just Compensation In Eminent Domain Proceedings. Available on the website [shipmanlawct.com](http://shipmanlawct.com)
- 55.** Martin Persson- Compensation Practices in the Ethiopian Expropriation Process- A Case Study from Amhara National Regional State, Ethiopia- Copyright © Martin Persson- 2015.
- 56.** Nathan Burdsal-Just Compensation and the Seller's Paradox-BYU JOURNAL OF PUBLIC LAW-Volume 20,Issue 1 :2005.
- 57.** Nicholas K. Tagliarino-The Status of National Legal Frameworks for Valuing Compensation for Expropriated Land: An Analysis of Whether National Laws in 50 Countries/Regions across Asia, Africa, and Latin America Comply with International Standards on Compensation Valuation- 2017. Available on the website [semanticscholar.org](http://semanticscholar.org)
- 58.** Richard Mahapatra- Acquisition Made Easy. Down Earth 2011. Available on the website [www.downtoearth.org.in](http://www.downtoearth.org.in)
- 59.** Saul Levmore-Self-Assessed Valuation Systems for Tort and Other Law-Virginia Law

- Review-Vol. 68:1982.
60. Stephen J. Schnably-Property and Pragmatism: A Critique of Radin's-Theory of Property and Personhood-STANFORD LAW REVIEW-Vol. 45-January 1993.
  61. Suzy H. Nikièma- Compensation for Expropriation- © 2013 The International Institute for Sustainable Development- March 2013.
  62. Thomas W. Merrill- Economics of Public Use- Cornell Law Review- Volume 72- Issue 1 November 1986-Article 3.
  63. Victor P. Goldberg, Thomas W. Merrill and Daniel Unumb-Bargaining in the Shadow of Eminent Domain: Valuing and Apportioning Condemnation Awards Between Landlord and Tenant-UCLA LAW REVIEW-Vol. 34:1987.
  64. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security-FOOD AND AGRICULTURE ORGANIZATION OF THE UNITED NATIONS-Rome- 2012.
  65. World Bank. Environmental and Social Standard 5 Land Acquisition- Restrictions on Land Use and Involuntary Resettlement- World Bank- Washington, DC, USA- 2016.

#### الهوامش

1- للمزيد حول هذه الاجراءات والضمانات. انظر د. جابر مهنا شبل- مشروعية نزع الملكية الخاصة والضمانات التي تكفل حمايتها- مجلة كلية الحقوق/جامعة النهرين- العدد 17- 2015ص96، حمدان جيلالي- الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة- أطروحة لنيل شهادة دكتوراه-علوم-تخصص قانون- جامعة جيلالي ليايس بسيدي بلعباس- كلية الحقوق والعلوم السياسية- الجزائر- ٢٠١٧-٢٠١٨-١٠ ص٣١ وما بعدها، مهدي مهدي- آليات وضوابط نزع الملكية لأجل المنفعة العامة- مذكرة تخرج ماستر قوانين إجرائية- كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس- الجزائر- ٢٠١٧-٢٠١٨-٢٠ ص٣٠. ويُضيف جانب من الفقه قيدا ثالثا إلى هذين القيدتين وهو قيد عدم التمييز (او المساواة) بين الملاك المراد نزع ملكية عقاراتهم. انظر

Suzy H. Nikièma- **Compensation for Expropriation**- © 2013 The International Institute for Sustainable Development- March 2013-p.1.

2- ومن الجدير بالذكر انه في شهر آب من عام 2018 أقرت رئيس جمهورية جنوب أفريقيا مشروع قانون يسمح بمقتضاه للسلطات الحكومية بمصادرة عقارات الافراد من دون منحهم أي تعويض، وقد اجتذب مشروع القانون هذا انتباه فقهاء القانون في ذلك البلد لعدة اسباب لعل أهمها انه يشكل انتهاكا صارخا لنص المادة (2/43) من دستور جمهورية السودان الانتقالي الصادر عام 2005 والتي تنص على «لا يجوز نزع الملكية الخاصة إلا بموجب قانون وللمصلحة العامة، وفي مقابل تعويض عادل وفوري...»، فضلا عن انتهاكه لقواعد القانون الدولي والتي لا تجوز نزع الملكية

الخاصة دون تعويض، كما أنه سيضر باقتصاد البلد بسبب خشية المستثمرين الاجانب من احتمالية نزع ملكية استثمارتهم من دون تعويض وبالتالي ضياع اموالهم التي انفقوها في تلك الاستثمارات، إلى جانب الملايين الكثيرة التي ستنفقها الحكومة من مواردها (والتي هي قليلة اصلا) في الدفاع عن نفسها ضد الدعاوى القضائية التي سيقومها الافراد المتضررون من مشروع القانون هذا في حالة اعتماده. للمزيد حول مشروع القانون هذا ووجهة نظر الفقه بشأنه. أنظر

Abdul Hamid Kwarteng and Thomas Prehi Botchway-State Responsibility and the Question of Expropriation: A Preliminary to the "Land Expropriation without Compensation" Policy in South Africa-**Journal of Politics and Law**; Vol. 12, No. 1; 2019-p.98.

3- من قبيل نص المادة (23/ثانيا) من دستور جمهورية العراق الصادر عام 2005 "لا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وينظم ذلك بقانون"، ونص المادة (35) من دستور جمهورية مصر العربية الصادر عام 2014 « الملكية الخاصة مصونة... ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل...» ونص المادة (22) من دستور جمهورية الجزائر الديمقراطية الشعبية رقم 01-16 الصادر عام 2016 «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون. ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف» ونص التعديل الخامس من دستور الولايات المتحدة الامريكية المصادق عليه عام 1791 «... كما لا يجوز نزع أية ملكية خاصة لاستخدامها في سبيل المنفعة العامة بدون تعويض عادل»، ونص المادة (17) من إعلان حقوق الانسان والمواطن الفرنسي الصادر عام 1789 « لأن حق الملكية مصون ومقدس، لا يجوز حرمان أي شخص منه، ما لم تقتضي الضرورة العامة ذلك، بعد التأكد من الناحية القانونية وبوضوح من أن الأمر يتطلب ذلك وأنه قد تم دفع تعويض عادل...».

4- سيتم التطرق لهذه القوانين تباعا في صفحات البحث.

5- Keith, S.- **Food and Agriculture Organization of the United Nations. Land Tenure Studies 10- Compulsory Acquisition of Land and Compensation**- FAO: Rome- Italy- 2008-p.23.

6 **World Bank. Environmental and Social Standard 5 Land Acquisition**- Restrictions on Land Use and Involuntary Resettlement- World Bank- Washington, DC, USA- 2016- p.77.

7-**Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security**-FOOD AND AGRICULTURE ORGANIZATION OF THE UNITED NATIONS-Rome- 2012- p. 28.

8- Kauko VIITANEN- **Just Compensation in Expropriation?**- FIG XXII International Congress Washington, D.C. USA, April 19-26 2002- p.1.

9- Martin Persson- **Compensation Practices in the Ethiopian Expropriation Process- A Case Study from Amhara National Regional State, Ethiopia**- Copyright © Martin Persson- 2015-p.22.

10-Mark S. Shipman- **Calculating Damages and Just Compensation In Eminent Domain Proceedings**- p.1. Available on the website [shipmanlawct.com](http://shipmanlawct.com)

11- John Mugisha- **Compensation for Land Expropriation in Rwanda: The Need for Conventional Approaches to Valuation**- **Journal of Land Administration in Eastern Africa**-Vol 3 Issue 1, January 2015-p.300.

12- وقد أكدت المحكمة العليا هذا المعنى في قضية

Berenholz v. United States, I Cl. Ct. 620, 632 (1982). Available on the website [cite.case.law](#)

13- Thomas W. Merrill- Economics of Public Use- **Cornell Law Review**- Volume 72- Issue 1 November 1986-Article 3- p.83.

14- Lee Anne Fennell- Taking Eminent Domain Apart-**Michigan State Law Review**- Vol. 957-2004-p.963.

15-Dale Orthner- Toward a More Just Compensation in Eminent Domain-**McGeorge Law Review**-Volume 38 | Issue 2 Article

4- 2006-p.500, Christopher Serkin-The Meaning of Value: Assessing Just Compensation for Regulatory Takings-**Northwestern**

**University Law Review**-Vol. 99, No. 2-2005-p.678, Belachew yirsaw Alemu-**Expropriation, Valuation and Compensation in**

**Ethiopia-Doctoral Thesis in Real Estate Planning**-Stockholm, Sweden, 2013-p.64.

16- خالد رشيد الدليبي-نزع الملكية للمنفعة العام (دراسة مقارنة)- اطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية القانون- جامعة بغداد-- 2001 ص 115.

17- حكم محكمة النقض المصرية رقم 54 في 15/4/1943، وحكمها رقم 631 في 27/4/1977. مُشار إليه في مُصطفى مجدي هرجه-المشكلات العملية

في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 10 لسنة 1990 في ضوء الفقه واحكام النقض ومحاكم الاستئناف- دار الفكر والقانون-المنصورة-1996-

ص 17.

18- حكم محكمة النقض المصرية رقم 2176 في 11/5/1989. مُشار إليه في المصدر اعلاه- ص 15.

19-Katrina Miriam Wyman-The measure of just compensation- **University of California, Davis**- Vol. 41- 2007-p.246, Abraham

Bell and Gideon Parchomovsky-Hidden Function of Takings Compensation-**Virginia Law Review**-Vol. 96-2010-P.1681.

20-Deborah A. Dyson- Eminent Domain: **Just Compensation The state- HOUSE RESEARCH-Short Subjects The Constitution**

**and the Legislature**- August 2006.p.1, Laura H. Burney- Just Compensation and the Condemnation of Future Interests: Empirical

Evidence of the Failure of Fair Market Value-**BRIGHAM YOUNG UNIVERSITY LAW REVIEW**-1989-p.793.

وقد أكدت المحكمة العليا في امريكا على هذا المبرر في قضية (1960 **Armstrong v. united state**). تفاصيل هذه القضية مُشار إليها **supreme.**

[justia.co](#)

21- للمزيد حول هذا التقسيم الثنائي للعناصر، انظر

Margaret Jane Radin-Property and Personhood-**Stanford Law Review**-Vol. 34, No. 5 (May, 1982)-p.957, Stephen J. Schnably-

Property and Pragmatism: A Critique of Radin's-Theory of Property and Personhood-**STANFORD LAW REVIEW**-Vol. 45-January

1993-p.350-351.

22-Richard Mahapatra- **Acquisition Made Easy. Down Earth 2011**. Available on the website [www.downtoearth.org.in](#)

23- مُشار إليه في

Nicholas K. Tagliarino-**The Status of National Legal Frameworks for Valuing Compensation for Expropriated Land:**

**An Analysis of Whether National Laws in 50 Countries/Regions across Asia, Africa, and Latin America Comply with**

International Standards on Compensation Valuation- 2017-p8. Available on the website [semanticsscholar.org](http://semanticsscholar.org)

24- كتام عمر، كنوش فاتح- التعويض في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في القانون الجزائري- مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق/ تخصص قانون الجماعات الاقليمية- 2016--2017 ص 42.

ومن الجدير بالذكر ان قانون الاستملاك العراقي قد وضع حكما خاصا بتعويض الاراضي الزراعية نصت عليه المادة (31) بنصها " اولاً - تقدر قيمة الارض الزراعية بالدونم، وتؤخذ الاسعار السائدة في عام 1973 بالاسترشاد بالبيوعات والمعاملات الجارية في دائرة التسجيل العقاري اساساً للتعويض العادل ، وعلى النحو التالي :

ا - اذا كانت الارض الزراعية مملوكة ملكاً صرفاً وآلت الى المُستملك منه في عام 1973 ، او قبل ذلك ، فيتحدد التعويض بالسعر السائد في عام 1973 ، مضافاً اليه مبلغ بنسبة 4 % عن كل سنة لاحقة ولغاية تاريخ الكشف والتقدير، على ان لا يزيد التعويض عن السعر السائد وقت الاستملاك ، ويعتبر سنة كاملة جزء السنة، اذا زاد على ستة اشهر.

ب - اذا آلت الارض الزراعية الى المُستملك منه بعد عام 1973 ، فيتحدد التعويض على اساس المبلغ الذي سجلت به في السجل العقاري ، مضافاً اليه النسبة المئوية المذكورة في الفقرة ا / اولاً من هذه المادة ، او السعر السائد وقت اجراء الكشف والتقدير ايهما اقل .

ثانياً - يسترشد للتوصل الى السعر السائد وقت الكشف والتقدير بالمردود الزراعي للارض وموقعها وبعدها عن مراكز التسويق وخصوبتها وطريقة اروائها ونوع زراعتها ، وغير ذلك من مزايا الارض الزراعية المتعارف عليها محلياً.

25- إذ تنص المادة (67) من قانون ملكية الدولة للاراضي في جمهورية كازخستان الصادر عام 2011 على « يقتصر التعويض على قيمة المنشآت وغيرها من العقارات الموجودة على الارض المنزوعة ملكيتها».

26- ومن امثلة التحسينات تقوية اسس المنزل حتى يبقى قائماً لمدة اطول من مدة بقاء مثيلاته من المنازل، او وضع سلالم متحركة لتمكين احد افراد المنزل المعاقين من الوصول الى مختلف مرافقه بسهولة. هذا ولا يشمل التعويض التحسينات والاضافات التي أُدخلت على العقار بعد تبليغ المُستملك منه بطلب الاستملاك. (المادة 36/اولاً من قانون الاستملاك العراقي) وهو ما اكدته محكمة التمييز في العراق في احد احكامها إذ قضت «لا يدخل في التعويض المغروسات التي عُرسَت بعد طلب نزع الملكية»، انظر حكم محكمة التمييز المرقم 1075/مدنية ثانية عقار/971 في 1971/9/25. منشور في النشرة القضائية- العدد الثالث- السنة الثانية- 1973- ص 189-190. في حين استبعدت المادة (1/322) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي رقم 1345 لسنة 2014 التحسينات التي يتم اجراؤها على العقار المنزوعة ملكيته حتى وان كان اجراؤها قد تم قبل قرار نزع الملكية، متى ما تبين من الظروف انها قد أُجريت بغية الحصول على بدل استملاك أعلى ما لم يثبت خلاف ذلك. ويبدولنا ان هذا الحكم محل نظر إذ انه يُلقي على عاتق المُستملك منه عبء اثبات حسن نيته في اجراء التحسينات على عقاره، رغم ان حسن النية مُفترض على اعتباره انه قد قام بأجراء التحسينات قبل ابلاغه من قبل السلطات الحكومية برغبتها في نزع ملكية عقاره.

27- ومن الجدير بالذكر ان المشرع العراقي اورد حكماً " خاصاً" بأستملاك المعابد والمعاهد الدينية والمقابر لاهميتها الدينية والروحية، مما جعل التعويض عنها يختلف تماماً عن تعويض العقارات الأخرى، فيكون مقدار التعويض معادلاً لقيمة ارضه يضاف اليه كلفة انشاء مثله، كما يجوز التعويض عنه بأنشاء مثله من قبل المستملك في موقع مناسب يوافق عليه المستملك منه وفي حالة عدم الاتفاق، يتولى رئيس الوحدة الادارية لموقع العقار تحديد الموقع المناسب. المادة (34/اولاً) من قانون الاستملاك العراقي.

28- من قبيل (المادة 423-1) من قانون التعمير الفرنسي الصادر عام 1957.

29- المادة (35/اولا/أ) من قانون الاستملاك العراقي.

30- المادة (35/اولا/ب) من القانون ذاته.

31- المادة (35/اولا/د) من القانون ذاته.

32- حكم محكمة التمييز المرقم 210/هيئة عامة اولى/972 في 1972/10/28. منشور في النشرة القضائية- العدد 4- السنة 3- 1974- ص 259.

33- حكم محكمة التمييز المرقم 1315/حقوقية ثانية عقار/972 في 1972/10/25. منشور في المصدر أعلاه- ص 260.

34- المادة (34/ثالثا) من قانون الاستملاك العراقي.

35- ومن الجدير بالذكر ان قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي قد استبعد صراحة التعويض عن هذه العناصر، إذ نصت المادة (1/321) منه

على «يُعطى التعويض الممنوح لجميع الاضرار المباشرة المادية الناجمة عن نزع الملكية». ومفهوم المخالفة لهذا النص ان الاضرار غير المباشرة والاضرار

المعنوية (الادبية) التي تصيب المالك في شعوره وعاطفته نتيجة قيام السلطات الحكومية بنزع ملكية عقاره لا محل للتعويض عنها. وقد سبق لمحكمة

النقض الفرنسية ان اكدت هذا الامر في حكم لها صادر عام 1965، انظر حكم محكمة النقض في 1965/10/22. مُشار اليه في

bulletin des arrêts de la cour de cassation-1965-p.336.

36- ففي قضية (Antoine v. United States 1981) إدعى أحد أفراد قبيلة Sioux (وهي احدى قبائل الهنود الحمر) ان السلطات الحكومية قامت

بمصادرة 320 فدانا من الاراضي المُخصصة لجدده منذ عام 1884، وان اي تعويض يُمكن ان تدفعه السلطات الحكومية لا يُمكن ان يُجبر الضرر

العاطفي الذي سيلحق به وبعائلته من جراء تلك المصادرة. بيد ان المحكمة رفضت دعواه وقضت بصحة قرار السلطات بمصادرة الارض مع تعويضه

عن قيمتها وفقا للقيمة السوقية لها. تفاصيل هذه القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني [casetext.com](http://casetext.com)

وللمزيد حول القيمة العاطفية التي يُضيفها الملاك على عقاراتهم. أنظر

Dana Berliner-Public Power,Private Gain-2003-p.6. Available on the website [castlecoalition.org](http://castlecoalition.org)

37-Nathan Burdsal-Just Compensation and the Sellers Paradox-BYU JOURNAL OF PUBLIC LAW-Volume 20,Issue 1 :2005-p.86.

38- **Indiana Code Title 32. Property § 32-24-4.5-8- Sec. 8 .** Notwithstanding IC 32-24-1, a condemnor that acquires a parcel of

real property through the exercise of eminent domain under this chapter shall compensate the owner of the parcel as follows:(1)

For agricultural land: (i) **payment to the owner equal to one hundred twenty-five percent (125%) of the fair market value** of the parcel as determined under IC 32-24-1...

(2)For a parcel of real property occupied by the owner as a residence:(A) **payment to the owner equal to one hundred fifty percent (150%) of the fair market value** of the parcel as determined under IC 32-24-1.

2011 Missouri Revised Statutes -Chapter 523 Condemnation Proceedings-Section 523.039. Just compensation for condemned property, amount-Just compensation for condemned property, amount- 523.039. In all condemnation proceedings filed after December 31, 2006," just compensation for condemned property shall be determined under one of the three following

subdivisions, whichever yields the highest compensation, as applicable to the particular type of property and taking (2) For condemnations that result in a homestead taking, an amount equivalent to the fair market value of such property multiplied by one hundred twenty-five percent..”

وللمزيد من الامثلة انظر

Daphna Lewinsohn- Zamir-Identifying Intense Preferences-**Cornell Law Review**-Volume 94-Issue 6 September 2009-p.1408-1409.

39- مُشار اليه في قضية (Armstrong v. United States) سألقة الذكر.

40-Brian Angelo Lee- just under compensation: The idiosyncratic premium in Eminent Domain- **Columbia Law Review**- Vol. 113-2013- p. 645.

41- John Fee-Eminent Domain and the Sanctity of Home-**Notre Dame Law Review**-Volume 81, Issue 3-Article 2-2006-P.814-815.

42- Saul Levmore-Self-Assessed Valuation Systems for Tort and Other Law-**Virginia Law Review**-Vol. 68:1982-p.875.

43-Abraham Bell and Gideon Parchomovsky-Taking Compensation Private-**STANFORD LAW REVIEW**- Vol. 59-2007-p.900.

44-Nicole Stelle Garnett-The Neglected Political Economy of Eminent Domain -**Michigan Law Review** -Volume 105 Issue 1 Article 2 -2006-p.105.

45- تفاصيل هذه القضية مُتاحة على الموقع الالكتروني [www.casebriefs.co](http://www.casebriefs.co)

46- المادة 22.

47- مُشار اليها في 18/2006. Nicholas K. Tagliarino-op.cit-p.18.

48- المادة 173/ف2 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.

49- المادة 17/ف1 من قانون الاستملاك العراقي. وتقابلها المادة (16/ف3) من قانون أقتناء الاراضي في جمهورية تنزانيا الاتحادية

50- ف2 من المادة أعلاه.

51- للمزيد حول حق المُستأجر في التعويض عن نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة. انظر

Victor P. Goldberg, Thomas W. Merrill and Daniel Unumb-Bargaining in the Shadow of Eminent Domain: Valuing and Apportioning Condemnation Awards Between Landlord and Tenant-**UCLA LAW REVIEW**-Vol. 34:1987-p.1089.

52- المادة (311/ف5) من القانون ذاته.

53- المادة (6/ف1 و2) من قانون الاستملاك العراقي.

54- المادة (71) منه.

55- المادة (30) من قانون الاستملاك العراقي.