



Expropriation for Public Benefit and the Guarantees Ensuring Its Protection – An Analytical Study of the Iraqi and Lebanese Systems

Dr. Muhammad Redha Falah Hassan Al-Awadi¹

¹ Al-Nahrain Islamic Bank / Najaf Branch, mo19952017@gmail.com

ARTICLE INFORMATION	ABSTRACT
<p><i>Received: 12 Sep 2025</i> <i>Accepted: 30 Sep 2025</i> <i>Published: 1 Dec 2025</i></p> <p>KEYWORDS: <i>ownership, Iraq,</i> <i>Lebanon, guarantees</i></p>	<p>This research presents an in-depth analytical study of the concept of expropriation for public benefit in both the Iraqi and Lebanese legal systems. It focuses on the constitutional and legal foundations of expropriation, the legal consequences thereof, and the procedural and financial safeguards that ensure protection of the property owner's rights. Through a comparative legal approach, the study aims to highlight the similarities and differences between the two systems and to evaluate the effectiveness of the existing legal guarantees in balancing the needs of public interest with the protection of private ownership. The findings reveal variations in the execution mechanisms, compensation assessment methods, and available safeguards, all of which influence the overall efficiency of legal protection in each system.</p>



نَزْعُ الْمِلْكِيَّةِ لِلْمَنْفَعَةِ الْعَامَّةِ وَالضَّمَانَاتُ الَّتِي تَكْفُلُ حِمَايَتَهَا - دِرَاسَةٌ تَحْلِيلِيَّةٌ فِي النِّظَامِ الْعِرَاقِيِّ وَالنِّظَامِ اللَّبْنَانِيِّ

د. محمد رضا فلاح حسن العوادي¹

¹ مصرف النهرين الإسلامي / فرع النجف الاشرف، الايميل: mo19952017@gmail.com

معلومات المقالة	المُلخَص
تاريخ الاستلام: 12 سبتمبر 2025 تاريخ القبول: 30 سبتمبر 2025 تاريخ النشر: 1 ديسمبر 2025	يتناول هذا البحث دراسة تحليلية معمقة لموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة في كل من النظامين العراقي واللبناني، من خلال تسليط الضوء على الأساس القانوني والدستوري لهذه العملية، والآثار المترتبة عليها، بالإضافة إلى استعراض الضمانات القانونية، سواء الإجرائية أو المالية، التي تحمي حقوق المالكين المتضررين من هذا الإجراء، يعتمد البحث على منهج المقارنة القانونية لتحليل الفروقات والتشابهات بين النظامين، بهدف الوقوف على مدى فعالية الضمانات التشريعية في حفظ التوازن بين مقتضيات المصلحة العامة وحقوق الأفراد في التملك، وقد تبين من خلال الدراسة أن هناك تفاوتاً في آليات التنفيذ، وأسلوب تقدير التعويض، فضلاً عن طبيعة الضمانات المتاحة، الأمر الذي يلقي بظلاله على مدى فاعلية تلك الأنظمة في حماية الملكية الخاصة.
الكلمات المفتاحية	الملكية، العراق، لبنان، ضمانات

المقدمة

يُعد حق الملكية من أقدم الحقوق التي حظيت باهتمام الفقهاء والمشرعين على مر العصور، لما له من ارتباط وثيق باستقرار الفرد والمجتمع وقد أولته الدساتير الحديثة حماية خاصة باعتباره من مقومات الحرية الاقتصادية وضمانات الكرامة الإنسانية، غير أن هذا الحق ليس مطلقاً بل يتقاطع أحياناً مع مبدأ آخر لا يقل أهمية وهو مبدأ المنفعة العامة الذي قد يفرض على الدولة التدخل لنزع ملكية خاصة بهدف تحقيق أهداف تنموية أو عمرانية تصب في الصالح العام، ومن هنا يظهر التحدي الحقيقي: كيف يمكن للدولة أن تمارس هذا الحق دون أن تتحول إلى سلطة تعسفية تهدر الحقوق الفردية؟

هذا التساؤل يقودنا إلى دراسة الضمانات التي تكفل حماية المالك عند نزع ملكيته سواء على مستوى التشريع أو التطبيق. وتبرز أهمية هذه الدراسة بشكل خاص في الدول التي تواجه تحديات قانونية وإدارية مثل العراق ولبنان، حيث تتأثر إجراءات نزع الملكية أحياناً بالتعقيدات السياسية والإدارية ما يُلقي بظلاله على عدالة التعويضات ومشروعية الإجراءات، وعليه يسعى هذا البحث إلى الغوص في عمق النصوص القانونية والتجارب القضائية في النظامين العراقي واللبناني للكشف عن مدى فاعلية الضمانات الموضوعة لحماية الملكية الخاصة وقياس قدرة القانون على التوازن بين مقتضيات المنفعة العامة وحقوق الأفراد في التملك.

أهمية البحث:

تتبع أهمية هذا البحث من طبيعة الموضوع الذي يتناوله والمتمثل في نزع الملكية للمنفعة العامة لما يشكّله من تقاطع بين مصلحة الدولة والمجتمع من جهة وحقوق الأفراد في التملك من جهة أخرى. فحق الملكية يعد من أبرز الحقوق التي حرصت التشريعات والدساتير على صيانتها، إذ يمثل ركيزة أساسية في الحياة الاقتصادية والاجتماعية للأفراد، ويعكس مدى احترام الدولة للحريات المدنية. غير أن هذا الحق قد يُقيّد لصالح المنفعة العامة الأمر الذي قد يؤدي إلى تعارض بين مصلحة الفرد ومصلحة الدولة، وي طرح إشكاليات قانونية معقدة تتعلق بمدى مشروعية النزع وآليات تنفيذه، وشروط التعويض العادل، وتكمن أهمية البحث كذلك في تسليط الضوء على الفجوة التي قد تنشأ بين النصوص القانونية والتطبيق العملي خاصة في الأنظمة القانونية التي تعاني من ضعف في الشفافية أو من إشكالات إدارية كما هو الحال في كل من العراق ولبنان، وتقديم رؤية مقارنة بين النظامين القانونيين العراقي واللبناني مما يفتح المجال أمام المشرعين والمختصين لإعادة النظر في الإطار القانوني الناظم لعمليات نزع الملكية وضمان تحقيق العدالة الاجتماعية والإنمائية على حد سواء.

أهداف البحث:

- 1) توضيح المفهوم القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة.
- 2) استعراض الأساس الدستوري والقانوني للنزع في النظامين العراقي واللبناني.
- 3) تحليل الآثار القانونية المترتبة على نزع الملكية.
- 4) تحديد الشروط والضمانات القانونية التي تحمي حق الملكية.
- 5) إجراء مقارنة تحليلية بين النظامين العراقي واللبناني من حيث فاعلية الضمانات.
- 6) تقديم توصيات عملية لتحسين أداء التشريعات الوطنية في هذا المجال.

إشكاليات البحث:

- 1) إلى أي مدى تحقق النصوص القانونية في كل من العراق ولبنان التوازن المطلوب بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد؟
- 2) ما هي الضمانات الممنوحة للمالكين ضد تعسف الإدارة في إجراءات النزع؟
- 3) وهل تُطبق هذه الضمانات بفعالية في الواقع العملي؟
- 4) وهل هناك قصور في النظام القانوني أو القضائي يعرقل تحقيق العدالة في هذا المجال؟

خطة البحث

المبحث الأول: الإطار العام لنزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الأول: المفهوم والأساس القانوني لنزع الملكية

الفرع الأول: التعريف بنزع الملكية وتمييزه عن المفاهيم المشابهة

أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي

ثانياً: التمييز بين نزع الملكية للمنفعة العامة وغيرها من المفاهيم

الفرع الثاني: الأساس الدستوري والقانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في كل من النظام العراقي والنظام اللبناني

أولاً: الأساس الدستوري في النظام العراقي

ثانياً: الأساس الدستوري في النظام اللبناني

المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الأول: في النظام العراقي – الآثار القانونية المترتبة على النزع

الفرع الثاني : في النظام اللبناني - الآثار القانونية المترتبة على النزاع

الفرع الثالث: مقارنة تحليلية بين النظامين العراقي واللبناني

المبحث الثاني: الشروط والضمانات القانونية [الإجرائية والمالية] لحماية حق الملكية وطرق نزعها للمنفعة العامة

المطلب الأول: الشروط و الضمانات الإجرائية والقضائية

الفرع الأول: الشروط والضمانات الإجرائية (الإدارية - والقضائية)

أولاً: في النظام العراقي

ثانياً: في النظام اللبناني

الفرع الثاني: ضمانات الطعن والتظلم

أولاً: في النظام العراقي

ثانياً: في النظام اللبناني

المطلب الثاني: الضمانات المالية (التعويض العادل)

الفرع الأول: آلية تقدير التعويض وضمانات الدفع

أولاً: في النظام العراقي

ثانياً: في النظام اللبناني

الفرع الثاني: مقارنة تحليلية بين النظامين العراقي واللبناني أوجه التشابه والاختلاف.

المبحث الأول: الإطار العام لنزع الملكية للمنفعة العامة

في هذا المبحث تم اتباع المنهج التحليلي لفهم طبيعة نزع الملكية ومبرراته القانونية. حيث يبدأ البحث من تحليل المفاهيم الأساسية والمصطلحات المرتبطة بالنزع، مع بيان التمييز بين نزع الملكية لأغراض عامة وبين صور أخرى من تدخل الدولة في الملكية مثل المصادرة أو التأميم، كما يعتمد على قراءة النصوص الدستورية والقانونية في كل من العراق ولبنان.

المطلب الأول: المفهوم والأساس القانوني لنزع الملكية

في هذا المطلب نقوم بتوضيح ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال تناول التعريفات اللغوية والاصطلاحية لنزع الملكية وبيان الركائز التي يقوم عليها قانوناً في النظامين، كما جرت مقارنة القواعد العامة التي تنظم النزع في التشريعات الوطنية والدساتير لبيان مدى التوافق بين المفهوم القانوني والمبادئ الدستورية كاحترام الملكية الخاصة، ومبدأ العدالة في التعويض، ومشروعية الإجراء.

الفرع الأول: التعريف بنزع الملكية وتمييزه عن المفاهيم المشابهة

أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي

أ) التعريف اللغوي:

نزع الملكية في اللغة : مأخوذ من الفعل "نزع" أي: "أزال" أو "أبعد" أو "أخرج". ويقال "نزع الشيء ينزعه نزعاً، فهو منزوع" أي أخرجه منه قسراً أو رغماً عنه¹، وفي المعجم الوسيط نجد أن "نزع" تعني إزالة الشيء من موضعه، أما "الملكية" فهي من "مَلَكَ"، ويُقال "مَلَكَ الشيءَ مَلَكًا ومُلْكًا"² أي حازه وانفرد بتصرفه.

وبالتالي فإن نزع الملكية لغوياً يُفهم على أنه إزالة الحيازة أو السيطرة على شيء مملوك من قبل شخص أو جهة سواء أكان ذلك بعوض أم بدونه³.

ب) التعريف الاصطلاحي:

[1] ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي جمال الدين ابن منظور الأفريقي (ت 711هـ)، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، 1414هـ، ج8، ص349.

نخبة من اللغويين بمجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، القاهرة، 1972م، ج2، ص913.

[3] براهيم، سها، فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية. رسالة ماجستير، جامعة محمد بوفرة، الجزائر،

أما اصطلاحاً فيُقصد بـ"نزع الملكية : " قيام الدولة أو إحدى السلطات العامة المختصة بنقل ملكية عقار مملوك لفرد أو جهة خاصة إلى ملكية الدولة أو لمصلحة عامة وذلك بقوة القانون وبمقابل تعويض عادل وفي حدود الضرورة التي تفرضها متطلبات المنفعة العامة. ويعد نزع الملكية أحد القيود الاستثنائية على حق الملكية الخاصة التي يجيزها القانون عند تعارض هذا الحق مع اعتبارات المصلحة العامة¹.

و في النظام العراقي نزع الملكية أو الاستملاك : هو إجراء قانوني يتم بموجب السلطات العامة بهدف تحقيق المنفعة العامة حيث يسمح القانون بنقل ملكية العقار من يد شخص إلى يد الدولة أو جهة عامة أخرى. ويشترط أن يتم ذلك مقابل تعويض عادل يُدفع للملاك المتضررين. ويستند هذا الإجراء إلى ضمان دستوري ينص عليه الدستور العراقي في المادة 23: "لا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل وينظم ذلك القانون." استناداً إلى ذلك يعد الاستملاك في العراق أداة قانونية قسرية تُستخدم لتحويل ملكية العقارات إلى ملكية عامة أو ملكية للدولة. وينظم قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 هذه العملية ويحدد إجراءاتها بالتفصيل حيث يُفترض أن يكون التعويض الذي يتلقاه المالك عادلاً ويتم تحديده قبل تنفيذ قرار الاستملاك. فالنظام العراقي يضمن حقوق المالكين ويشترط تعويضاً مُجزياً ومسبقاً لتحقيق التوازن بين حاجات المنفعة العامة وحقوق الملكية الخاصة².

أما في لبنان، فينص الدستور اللبناني في المادة 15 على أن "الملكية محمية بالقانون، فلا يجوز أن يُنزع عن أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة في الأحوال المنصوص عليها في القانون، وبعد تعويضه تعويضاً عادلاً." وبناءً على هذا النص الدستوري يُعتبر نزع الملكية في لبنان : هو عملية قانونية تستند إلى المنفعة العامة وتنفذها الدولة أو السلطات العامة لتحقيق مشاريع تعتبر ذات مصلحة عامة. ويحدد قانون الاستملاك اللبناني رقم 58 لسنة 1991 وتعديله الحاصل في عام 2006 الآلية التي يتم من خلالها تنفيذ الاستملاك حيث يُعرّف الاستملاك بأنه : "حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل يُعرض عليه مسبقاً." وهذا يعني أن الاستملاك في لبنان لا يمكن أن يتم إلا بعد تقديم تعويض يتناسب مع قيمة العقار المملوك ويجب أن يُدفع التعويض قبل تنفيذ القرار³.

ثانياً: التمييز بين نزع الملكية للمنفعة العامة وغيرها من المفاهيم

[1] لينه، محمد كامل، نظرية التنفيذ المباشر، القاهرة: دار الفكر العربي، دون سنة نشر، ص 57.

[2] دستور جمهورية العراق (2005)، المادتان 23 و 38.

[3] قانون الاستملاك اللبناني رقم 58 لسنة 1991، وتعديلاته المواد 2 و 9.

1) التمييز بين نزع الملكية للمنفعة العامة والمصادرة

نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء إداري تُمارسه الدولة أو الجهات العامة يهدف إلى تجريد الشخص من ملكيته العقارية مقابل تعويض عادل ومسبق وذلك تحقيقاً لمصلحة عامة كإنشاء طريق أو مرفق عام. يستند هذا الإجراء إلى نصوص قانونية واضحة ويتطلب احترام ضمانات دستورية أهمها التعويض العادل.

أما المصادرة فهي إجراء ذو طبيعة جزائية بحتة تصدر بحكم قضائي نهائي في سياق دعوى جنائية وتترتب على ارتكاب جريمة معينة. يتم بموجبها تجريد الجاني من المال أو الملكية المرتبطة بالفعل الإجرامي دون أي تعويض، لأنها تُعد عقوبة تهدف إلى حرمان الجاني من عائد الجريمة أو الوسائل المستخدمة فيها¹.

التمييز الجوهري هنا أن نزع الملكية يهدف إلى تحقيق نفع عام مشروع مقابل تعويض، بينما المصادرة هي جزاء عقابي يُنفذ دون تعويض في إطار المسؤولية الجنائية.

2) التمييز بين نزع الملكية للمنفعة العامة والتأميم

نزع الملكية للمنفعة العامة يطبق على أملاك خاصة محددة وغالبًا ما تكون عقارات أو أراضٍ لازمة لتنفيذ مشروع يخدم المصلحة العامة ويتم تعويض المالك عنها. كما أن هذا النزع يُنفذ وفق إجراءات قانونية وتنظيمية فردية مرتبطة بعقار أو مجموعة عقارات.

أما التأميم فهو إجراء يتم بموجب قانون خاص ويشمل عادة قطاعًا اقتصاديًا أو مجموعة منشآت خاصة تُنقل ملكيتها إلى الدولة. لا يتعلق الأمر بعقار أو مشروع منفصل بل بتحول اقتصادي شامل وقد يتم التعويض فيه وفق شروط مختلفة وقد يُؤجل أو يُخفض بحسب السياسة الاقتصادية للدولة².

التمييز الأساسي يتمثل في أن نزع الملكية إجراء فردي ومحدد ويشمل ملكية عقارية بعينها أما التأميم فهو إجراء جماعي وجذري يمس قطاعًا اقتصاديًا أو مرفقًا عامًا بالكامل.

3) التمييز بين نزع الملكية للمنفعة العامة والحجز

^[1] نصر، حسني مصطفى حسين علي. نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة. رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمّان، 1999، ص. 15

^[2] المواعي، أحمد أحمد. فكرة اللجنة العامة عن نزع الملكية الخاصة. أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1992، ص. 6، 7

نزع الملكية إجراء نهائي يؤدي إلى انتقال ملكية العقار من الفرد إلى الدولة بغرض إنشاء مشروع يخدم الصالح العام ويترتب عليه التعويض عن الحرمان من حق الملكية وهو ما يميّز طبيعته الدائمة والقاطعة.

أما الحجز فهو إجراء وقي تحفظي يصدر عن سلطة قضائية أو تنفيذية، ويُقصد به منع التصرف في المال لحماية حق دائن أو تنفيذ حكم دون أن يؤدي إلى زوال الملكية أو انتقالها. فصاحب الحق يظل مالكا للعقار لكنه ممنوع مؤقتاً من بيعه أو التصرف فيه حتى يُفصل في النزاع.

التمييز الجوهري أن نزع الملكية يُفضي إلى زوال الحق الملكي وانتقاله نهائياً للدولة مع تعويض، بينما الحجز لا يغير من طبيعة الملكية ولا يُنهى بل يُقيد التصرف فيها مؤقتاً.

(4) التمييز بين نزع الملكية للمنفعة العامة والتنظيم العقاري

نزع الملكية يهدف إلى نقل ملكية عقار معين لصالح الدولة أو جهة عامة لإنشاء مشروع يخدم المنفعة العامة مثل إنشاء طريق سريع أو محطة كهرباء. ويستوجب تعويض المالك لأنه يفقد كامل حقه في العقار نتيجة هذا الإجراء.

في حين أن التنظيم العقاري يتمثل في تعديل استعمالات الأراضي ضمن إطار التخطيط العمراني، ويشمل أحياناً استقطاع أجزاء من العقارات لأغراض تنسيقية (مثل إنشاء أرصفة أو مواقف سيارات) دون نقل كامل الملكية وغالباً لا يتطلب تعويضاً إذا كان الاستقطاع في حدود النسب القانونية المقررة في التشريع.

التمييز هنا أن نزع الملكية يؤدي إلى زوال الملكية كاملة مع التعويض أما التنظيم العقاري فقد لا يؤدي إلى زوال الملكية بالكامل وغالباً لا يشترط تعويضاً إذا تم وفق النطاق التنظيمي المشروع.

الفرع الثاني: الأساس الدستوري لنزع الملكية للمنفعة العامة في كل من النظام العراقي والنظام اللبناني

أولاً: الأساس الدستوري في النظام العراقي

يُقر الدستور العراقي في المادة 23، الفقرة الأولى بأن الملكية الخاصة تُعتبر حقاً مضموناً ويمنح المالك الصلاحية في استغلالها واستثمارها والتصرف بها شريطة ألا يتعارض ذلك مع ما ينص عليه القانون. هذا الإقرار يرسخ مبدأً أساسياً يتمثل في ضمان حق التملك كأحد الحقوق الدستورية ويستوجب من السلطة التشريعية وضع القوانين التي توضح سبل استخدام الممتلكات الخاصة وتنظيم التصرف بها، بما ينسجم مع النص الدستوري.

وتتص الفقرة الثانية من المادة نفسها في الدستور العراقي على أنه لا يجوز نزع ملكية أي شخص إلا لتحقيق مصلحة عامة، ويشترط في هذا السياق تقديم تعويض عادل للمتضرر ويتم تنظيم هذه الإجراءات بقانون يصدر عن الجهة التشريعية. ويُبرز هذا النص مبدئين أساسيين لا يمكن التنازل عنهما: الأول هو أن نزع الملكية يجب أن يكون لخدمة غرض عام، والثاني أن صاحب الملكية يستحق تعويضاً منصفاً. كما يفرض الدستور على الجهات المختصة سن تشريعات تفصيلية تبين كيفية تقدير هذا التعويض وآليات صرفه مع التأكيد على ضرورة الموازنة بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد ضمن إطار قانوني صارم¹.

ثانياً: الأساس الدستوري في النظام اللبناني

تتص المادة 15 من الدستور اللبناني بشكل واضح على أن حق التملك محمي وفقاً لما يحدده القانون. هذه المادة تعطي حماية صريحة لحق الفرد في امتلاك الممتلكات وتُلزم السلطة التشريعية بوضع تشريعات تضمن حماية هذا الحق من أي اعتداء، وتضع الإطار القانوني الكفيل بتمكين المالكين من الدفاع عن ممتلكاتهم. وتأكيد الدستور على عبارة "بموجب القانون" يعكس حصر سلطة تنظيم شؤون الملكية في يد السلطة التشريعية مما يعزز احترام مبدأ سيادة القانون ويضمن حق التقاضي أمام القضاء المختص.

كما تتضمن المادة ذاتها بنداً يمنع نزع ملكية الأفراد إلا إذا تحقق شرط المنفعة العامة ويجب أن يتم ذلك وفقاً لما يحدده القانون وبعد أن يحصل المتضرر على تعويض عادل يُدفع له مسبقاً. ويظهر هذا النص أن هناك شروطاً صارمة يجب توافرها للسماح بنزع الملكية وهي: وجود سبب يتعلق بالمصلحة العامة وضرورة وجود نص قانوني يُحدد هذا الإجراء، بالإضافة إلى دفع التعويض العادل قبل تنفيذ عملية النزع. وتفرض هذه المادة على المشرع أن يُفصل من خلال القوانين المعايير والإجراءات الخاصة بنزع الملكية وطريقة احتساب التعويض وكيفية الطعن القضائي في حال حدوث خلاف، بما يضمن ترابطاً متيناً بين النصوص الدستورية والتشريعات التفصيلية في صون حقوق الملكية².

المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على نزع الملكية للمنفعة العامة

هذا المطلب يُعنى بدراسة وتحليل ما يطرأ من تغييرات على المركز القانوني للمالك المنزوع منه من حيث انتقال الملكية وسقوط الحقوق العينية والتبعية وتحديد آثار التعويض وآليات التنفيذ القضائي،

^[1] دستور جمهورية العراق (2005)، المادتان 23.

^[2] دستور الجمهورية اللبنانية (1926، معدل 2004)، المادة 15.

سواء في النظام العراقي أو اللبناني. وقد تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، يُعنى الأول منها ببيان هذه الآثار في القانون العراقي، بينما يركّز الثاني على دراسة الآثار في التشريع اللبناني، ويُختم المطلب بفرع ثالث يُعنى بمقارنة تحليلية بين النظامين لتوضيح نقاط التلاقح والاختلاف في معالجة هذا الموضوع الدقيق.

الفرع الأول: الآثار القانونية لنزع الملكية في النظام العراقي

يكرّس الدستور العراقي لسنة 2005، في المادة (23/ثانياً) مبدأ حماية الملكية الخاصة من المصادرة أو الاستملاك إلا لأغراض المنفعة العامة وبمقابل تعويض عادل على أن يتم ذلك وفقاً لقانون ينظم الإجراءات ويكفل التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد. وقد جاء قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 المعدل بالقانون رقم 6 لسنة 1998 ليفصّل الأحكام الإجرائية والموضوعية لهذا النزاع، سواء تم بالاتفاق (الاستملاك الرضائي) أو عبر القضاء (الاستملاك القضائي).

ففي حالات الاستملاك الرضائي وبعد اتفاق الطرفين تتولى هيئة التقدير المشكلة بموجب المادة (13) تحديد بدل الاستملاك وتشعر دائرة التسجيل العقاري بوضع إشارة "عدم التصرف" على العقار وفقاً لما تقضي به المادة (5) وهو ما يؤدي إلى تقييد صلاحيات المالك ويمنعه من أي تصرف قانوني في العقار طوال مدة الإجراءات. وفي حال عدم اعتراض أي من الطرفين على تقرير الهيئة خلال عشرة أيام من تبليغه، يصبح القرار قطعياً وملزماً، أما إذا حصل اعتراض، فإن إجراءات الاستملاك تُلغى وترفع الإشارة العقارية، وذلك استناداً إلى المادة (6). ويلزم القانون بموجب المادة (7) الجهة المستملكة بإيداع بدل الاستملاك نقداً لدى دائرة التسجيل العقاري خلال ستين يوماً من تاريخ التبليغ وبخلافه يُعد الاستملاك لاغياً بحكم القانون. وإذا تم الإيداع فعلاً يُسلّم العقار إلى الجهة المستملكة خلال ثلاثين يوماً ويُسجل باسمها تلقائياً دون الحاجة لإجراءات إضافية استناداً إلى أحكام المادة (16) التي تنص أيضاً على أن العقار يُظهر من جميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهون وحقوق الارتفاق والوقف، وتتحول تلك الحقوق إلى قيمة مالية تدخل ضمن مبلغ التعويض.¹

و يُوزع بدل الاستملاك على أصحاب الحقوق المسجلة في العقار بحسب ترتيبهم، ويُحتفظ بالمبالغ المتنازع عليها أمانة لدى المحكمة المختصة لحين الفصل فيها. أما المادة (20) فقد حددت مدة سنة واحدة من تاريخ التسجيل باسم المستملك أو من تاريخ إثبات عائدة العقار أمام القضاء كحد أقصى للمطالبة بالتعويض، وتُعد هذه المدة قرينة على الاستقرار القانوني. كما أن المادة (21) تؤكد أن جميع

^[1] قانون الاستملاك العراقي رقم 12 لسنة 1981، الباب الثاني: الفصل الأول (المواد 4-8)، الفصل

الثاني (المواد 9-16)

الحقوق والدعاوى لا توقف الاستملاك مما ينهي أية روابط قانونية بين المالك السابق والعقار نفسه. وفي حالات الاستملاك القضائي يتم تقديم دعوى لدى محكمة البداية وفق المادة (11) ويصدر الحكم في ضوء أصول المحاكمات المدنية، ويكون خاضعاً للطعن أمام محكمة الاستئناف خلال خمسة عشر يوماً، تطبيقاً لأحكام المادة (185) من قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 وهو ما يوفر وسيلة للطعن القضائي في قرارات الاستملاك وضمان مشروعية التعويض الممنوح للمالك المستملك منه¹.

الفرع الثاني: الآثار القانونية لنزع الملكية في النظام اللبناني

يُبنى النظام القانوني اللبناني في مسألة نزع الملكية على قاعدة جوهرية دستورية تُعلي من شأن الملكية الخاصة، وتضع لها حصانة لا يمكن المساس بها إلا في أضيق الحدود ولأسباب تتعلق بالمنفعة العامة، بشرط أساسي لا يقبل التراخي، يتمثل في دفع تعويض عادل ومسبق. وقد أرست المادة 15 من الدستور هذه القاعدة، عندما ربطت بين مشروعية نزع الملكية وتحقيق المنفعة العامة من جهة، وشرط دفع التعويض العادل سلفاً من جهة ثانية. هذا الترتيب ليس مجرد إجراء تنظيمي، بل هو شرط لصحة النزع وركن من أركانه، وبالتالي فإن أي إخلال به يترتب عليه بطلان الإجراء برمته، أو على الأقل إمكانية الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

وفي التطبيق العملي جاءت أحكام قانون الاستملاك رقم 1991/58 وتعديلاته لتُفصل هذا المبدأ وتُنزله على الواقع الإجرائي. حيث ألزم القانون الجهات الإدارية المختصة ألا تضع يدها على أي عقار موضوع استملاك ما لم تكن قد سددت كامل مبلغ التعويض إلى مالكة، أو أودعته رسمياً في صندوق المحكمة المختصة أو في حساب مصرفي باسم هذا المالك. وهذا الإجراء ليس مجرد مرحلة إدارية، بل هو الشرط الذي يُنشئ الأثر القانوني لنقل الملكية إلى الجهة المستملكة. فلا انتقال للملكية، ولا شطب للرهن أو أي حق عيني، ولا تسجيل في السجلات العقارية، إلا بعد تمام الوفاء بالتعويض².

وبالتالي فإن الأثر القانوني لنزع الملكية لا يبدأ بمجرد صدور مرسوم الاستملاك بل يبدأ قانوناً فقط بعد تنفيذ التزام الدولة بالتعويض. وفور استكمال هذا الالتزام تُزال جميع الإشارات العينية والحقوق التبعية من صحيفة العقار، ويُسجل العقار باسم الجهة المستملكة، ما يعني إنهاء أي علاقة قانونية سابقة

^[1] قانون المرافعات الشرعية العراقي (إجراءات الطعن)

^[2] مرسوم الاستملاك رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، يراجع في المواد 1-

7، والمرحلة الإجرائية (المواد 3-4)

ترتبط المالك الأصلي بالعقار. ويُعدّ هذا التحول نقلة قانونية كاملة في وضعية العقار، لا يمكن التراجع عنها إلا بصدر حكم قضائي بإلغاء مرسوم الاستملاك.

ومن النقاط الدقيقة التي يُميز بها المشرّع اللبناني نظام الاستملاك، هو ما يتعلق بمسألة الاستثناء في التعويض، حيث نص القانون على أن الاستثناء بحد ذاته لا يوقف تنفيذ مرسوم الاستملاك، لكنّه ألزم الإدارة - في حال كانت هي الطاعنة بالحكم البدائي - أن تُودع نسبة معينة من مبلغ التعويض، تبلغ 65%، كضمان للجدية، وهو ما يُعد إجراءً احترازيًا يحول دون إساءة استخدام الطعن القضائي كوسيلة للمماطلة أو لتأخير التنفيذ.

ولا يكتمل الأثر القانوني لنزع الملكية إلا بنشر مرسوم الاستملاك في الجريدة الرسمية وتسجيله لدى الدوائر العقارية المختصة. فهذان الإجراءان هما الشرطان الإجرائيان اللذان يمنحان مرسوم الاستملاك قوته التنفيذية، ويُضفيان عليه الحجية القانونية، كما يُشكلان البداية الفعلية لتكوين المركز القانوني الجديد للجهة المستملكة. وإذا أهمل أحدهما، يبقى القرار مجرد إجراء إداري غير مكتمل ولا يُنتج أثرًا قانونيًا نافذًا، كما أنه يظل قابلاً للطعن أمام مجلس شورى الدولة ضمن المهل القانونية المقررة.

فالنظام اللبناني في نزع الملكية يُكرّس ثلاثية قانونية متماسكة: لا نزع دون منفعة عامة، لا أثر قانوني دون تعويض عادل ومسبق، ولا نفاذ للقرار دون نشر وتسجيل. وهي ثلاثية تضيء على الإجراءات طابعًا ضامناً لحقوق الأفراد، وتحول دون تعسف الإدارة في استخدام سلطة الاستملاك. وهذا ما يجعله من أكثر الأنظمة العربية دقة وصرامة في حماية الملكية الخاصة، رغم اعترافه بمبدأ المنفعة العامة كسبب مبرر لنزعها¹.

الفرع الثالث: مقارنة تحليلية بين النظامين العراقي واللبناني

يشترك النظامان العراقي واللبناني في إرساء مبدأ دستوري واضح يُعلي من شأن الملكية الخاصة ويُحيطها بسياج من الحماية القانونية، بحيث لا يجوز المساس بها أو نزعها إلا لأغراض تتصل بتحقيق المنفعة العامة، ومع وجوب دفع تعويض عادل لقاء هذا النزع. ومع ذلك فإن التطبيق العملي لهذا المبدأ وتفاصيله الإجرائية والموضوعية تكشف عن تباينات جوهرية في الفلسفة القانونية التي يعتمدها كل من المشرّع العراقي واللبناني في تنظيم آثار نزع الملكية.

^[1] مجلس شورى الدولة اللبناني. "القرار رقم 2006/460 تاريخ 2006/5/24 (يوسف المعروف سامي مورييس شباط ورفاقه ضد الدولة ومجلس تنفيذ المشاريع الإنسانية) مجلة القضاء الإداري اللبناني، المجلد 22، العدد 2، 2011، ص 915.

ففي النظام العراقي يتمحور الأثر القانوني لنزع الملكية حول مبدأ الإيداع كشرط كافٍ لنقل ملكية العقار إلى الجهة المستملكة، وذلك بموجب أحكام المواد (7) و(16) من قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 المعدل. إذ يكفي أن تودع الجهة المستملكة بدل الاستملاك نقداً لدى دائرة التسجيل العقاري خلال المدة المقررة، ليُعدّ العقار منقولاً إليها، ويتم شطبه وتطهيره من جميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية. هذا المسار يمنح الدولة صلاحية تنفيذية واسعة ويُضفي طابعاً عملياً سريعاً على إجراءات الاستملاك إلا أنه قد يؤدي في المقابل إلى تقليص الضمانات الواقعية للمالك المنزوع منه لا سيما في حال وجود اعتراض على مقدار التعويض أو تأخر في استلامه الفعلي إذ لا يشترط القانون العراقي الوفاء المسبق بالتعويض كشرط لنفاذ أثر النزع.

أما في النظام اللبناني، فإن انتقال الملكية لا يتحقق قانوناً إلا بعد دفع التعويض كاملاً وسلفاً إلى المالك أو إيداعه في حساب مصرفي أو صندوق المحكمة المختصة وفقاً لما تقضي به أحكام قانون الاستملاك رقم 1991/58 وهو ما يجعل الوفاء بالتعويض ركناً لا مجرد إجراء، وشرطاً سابقاً لا حقاً لنفاذ الأثر القانوني. فالنزع لا يُنتج أثره القانوني ما لم يُستكمل هذا الشرط الجوهري، ما يعكس تمسك المشرع اللبناني بضمان حق المالك وتوازن حقيقي بين مصلحة الدولة وحقوق الأفراد.

كما أن النظام اللبناني يربط نفاذ مرسوم الاستملاك من الناحية القانونية بشرطين إجرائيين إضافيين هما: النشر في الجريدة الرسمية، والتسجيل في الدوائر العقارية المختصة. وهذا الربط لا يهدف فقط إلى الشفافية، بل إلى منح القرار حجية تنفيذية لا تتحقق إلا باستكمال هذه الإجراءات. أما في العراق، فإن تنفيذ قرار الاستملاك قد يتم مباشرة بعد صدوره واكتمال الإجراءات الإدارية، دون اشتراط النشر الرسمي، وهو ما يُظهر ميلاً واضحاً نحو السرعة والمرونة الإدارية، وإن كان ذلك على حساب بعض الضمانات الشكلية¹.

وإذا كانت القوانين في كلا النظامين تُقر بانتقال الحقوق العينية والتبعية إلى التعويض المقرر إلا أن النظام العراقي يُرتب ذلك بطريقة تلقائية بمجرد نقل الملكية، في حين يشترط النظام اللبناني استيفاء إجراءات متعددة قبل إتمام هذا الانتقال، مما يُبرز حرصه على التدرج القانوني ومبدأ الأمان الإجرائي.

ومن زاوية الموازنة بين كفتي السلطة العامة والحق الفردي، يُمكن القول إن التشريع العراقي يُغلب مصلحة الدولة عبر تسهيل إجراءات الاستملاك وإحاطتها بآجال محددة وسلطات تنفيذية واسعة، بينما

^[1] عبد الحي، رضا رضوان. القانون الإداري الخاص. بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، 2018، ص

يُفضّل النظام اللبناني الانحياز لحماية الحقوق الفردية من خلال ربط الأثر القانوني لنزع الملكية بجملة من الشروط الشكلية والموضوعية التي تحول دون أي تعسف في استعمال سلطة النزع.

وبناءً على ما تقدم، يمكن استخلاص أن كلا النظامين يعترفان بنزع الملكية كوسيلة مشروعة لتحقيق المنفعة العامة، لكنهما يختلفان في آلية إعمال هذا المبدأ: فبينما يمنح القانون العراقي الأولوية لإنجاز الإجراءات ونقل الملكية بسرعة، يُشدّد القانون اللبناني على ضرورة تحقيق الضمانات القانونية الكاملة قبل أي أثر تنفيذي. وهذا التباين يعكس فلسفة تشريعية مختلفة بين نظام يقوم على فاعلية الإدارة وآخر يُراعي صرامة الضمانات الحقوقية، مع ما في كل منهما من مزايا وتحديات تفرضها طبيعة النظام القانوني والاجتماعي في كل دولة.

المبحث الثاني: الشروط والضمانات القانونية [الإجرائية والمالية] لحماية حق

الملكية وطرق نزعها للمنفعة العامة

يُعنى هذا المبحث بإبراز أنواع الضمانات التي تحمي الفرد عند نزع ملكيته، مع التركيز على الأبعاد الدستورية والقانونية والقضائية. وجرى تحليل فعالية هذه الضمانات نظرياً وعملياً بين النظاميين العراقي واللبناني، من خلال تقييم مدى احترام الإدارة لها في الواقع وانعكاس ذلك على العدالة الاجتماعية والحقوق الفردية.

المطلب الأول: الشروط والضمانات الإجرائية والقضائية

تنظيم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة لا يقتصر على تحديد الجهة التي تملك سلطة الاستملاك بل يتعدى ذلك إلى وضع ضمانات فعالة تكفل حماية الملكية الخاصة من أي تعسف وتوفر للمالك وسائل رقابة قانونية وقضائية وينقسم هذا المطلب إلى فرعين رئيسيين: أحدهما يتناول الرقابة القضائية والضمانات الإدارية، والآخر يسلط الضوء على ضمانات الطعن والتظلم، مع استعراض تفصيلي لكيفية تطبيق هذه الضمانات في كل من النظام العراقي والنظام اللبناني.

الفرع الأول: الضمانات الإجرائية (الإدارية والقضائية)

يُعدّ نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءً استثنائياً يمسّ أحد أبرز الحقوق الدستورية وهو حق الملكية الخاصة، مما يفرض على المشرّع ضرورة إحاطته بجملة من الضمانات الإجرائية الصارمة، سواء في مرحلته الإدارية أو القضائية، ضماناً لحماية الأفراد من تعسف السلطة، وتحقيقاً للتوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحقوق الملكية الفردية. وقد حرص المشرعان العراقي واللبناني على تكريس هذه الضمانات ضمن الأطر القانونية والتشريعية بما يكفل الشفافية، العدالة، والرقابة القضائية الفعالة.

أولاً: في النظام العراقي

تستند ضمانات نزع الملكية في العراق إلى نص المادة (23) من دستور جمهورية العراق لسنة 2005 والتي أرست قاعدة محورية مفادها أن "الملكية الخاصة مصونة ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف فيها في حدود القانون، ولا يجوز نزعها إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل". وبهذا النص يتضح أن المشرع الدستوري لم يكتفِ بتجريم نزع الملكية دون مقتضى عام بل أوجب توافر شرطين متلازمين: تحقق المنفعة العامة، وتقديم تعويض عادل ومناسب ، وفي هذا الصدد فإن اشتراط "المنفعة العامة" لا يترك للسلطة الإدارية حرية مطلقة في تحديدها بل يخضع لتقدير قضائي عند الطعن فيُفهم أن الغاية من النزع يجب أن تكون متصلة بتحقيق مصلحة جماعية حقيقية كإنشاء الطرق، المستشفيات، المدارس أو مشاريع البنية التحتية دون أن يشمل ذلك الأغراض التجارية أو الخاصة¹.

كما سعى قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 إلى تقديم مسار رضائي لنزع الملكية قبل الانتقال إلى المسار القضائي ويُعد هذا المسار مظهراً من مظاهر احترام إرادة المالك وتوفير حلول توافقية تُجنب الطرفين المنازعات القضائية. فقد نصت المادة (4) من القانون المذكور على جواز أن تتفق دوائر الدولة أو القطاع العام أو المختلط مع مالك العقار أو من له حق عيني عليه على التنازل عن العقار للجهة طالبة الاستملاك مقابل تعويض يحدد من قبل هيئة مختصة تُعرف بـ "هيئة التقدير". هذه الهيئة تُشكّل وفق معايير يحددها القانون وتضم في عضويتها ممثلين من الجهات الرسمية ذات العلاقة، مما يعزز النزاهة والحياد في تقدير التعويض كما ألزمت المادة (5) الجهة المستملكة بإشعار المالك ودوائر التسجيل العقاري بوضع إشارة "عدم التصرف" على العقار محل الاستملاك خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ تبليغه مع وجوب إيداع مبلغ التعويض خلال الفترة ذاتها. وإن عدم التزام الجهة المستملكة بهذا الإجراء يمنح المالك حق التراجع عن موافقته

الرضائية وهو ضمان جوهري يكبح أي تلوؤ إداري².

^[1] عبد المجيد، عصمت. قانون الاستملاك رقم 54 لسنة 1970 بين السنة والقضاء. بغداد: مطبعة النائي، 1977، ص. 4

^[2] قانون الاستملاك العراقي رقم 12 لسنة 1981، الباب الثاني: الفصل الأول (المواد 6-8)، الفصل الثاني (المواد 9-11)

أما المادة (6) فقد بيّنت أن القرار التقديري لهيئة التقدير لا يصبح ملزماً ونهائياً إلا بموافقة الطرفين وفي حال الاعتراض من أي منهما خلال عشرة أيام من التبليغ، تُعتبر إجراءات الاستملاك الرضائي ملغاة ويتم رفع قيد "عدم التصرف" من السجل العقاري. وهذه القاعدة تمثل آلية حماية إجرائية دقيقة تضمن للمالك عدم فرض القرار عليه قسراً وأيضاً تُجيز المادة (8) للمالك أن يلغي موافقته على الاستملاك الرضائي إذا لم تقم الجهة المستمكة بإيداع التعويض لدي دائرة التسجيل العقاري خلال المهلة المحددة مما يُعيد العقار إلى حالته القانونية السابقة ويُبطل جميع الإجراءات.

وفي حال فشل الإجراءات الرضائية ينتقل النزاع إلى المسار القضائي المنظم بموجب أحكام قانون الاستملاك ذاته، والذي يشترط اتباع مجموعة من الإجراءات القانونية المنضبطة فيُقدم طلب الاستملاك إلى محكمة البداية المختصة مرفقاً بخريطة مصدقة للعقار وشهادة تفيد بعدم وجود عوائق قانونية أو تخطيطية. وتقوم المحكمة بتحديد جلسة للنظر في الطلب خلال عشرة أيام ولضمان عدم وقوع تصرفات قانونية تُغيّر من حالة العقار أثناء نظر الدعوى، خولت المادة (11) المحكمة سلطة إصدار قرار مستعجل بوقف كافة التصرفات القانونية والواقعية حمايةً لمركز الجهة المستمكة ومنعاً لأي عبث في العقار لحين الفصل في القضية.

وعند صدور حكم قضائي باستملاك العقار واكتسابه الدرجة القطعية تقوم المحكمة المختصة بإخطار دائرة التسجيل العقاري لتسجيل العقار باسم الجهة المستمكة وهو إجراء يُنهي الخصومة بشكل نهائي ويُضفي المشروعية القانونية على نقل الملكية.

ثانياً: في النظام اللبناني

ينطلق النظام اللبناني من قاعدة دستورية وقانونية صريحة نصّت عليها المادة (2) من قانون الاستملاك رقم 58 لسنة 1991 المعدلة والتي جاء فيها أنه "لا يجوز أن يُنزع عن أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة وبعد تعويضه تعويضاً عادلاً". وهذا النص يُرسّخ مبدأ عدم جواز نزع الملكية إلا لضرورات ترتبط بالصالح العام، كما أوجب شرطاً مالياً أساسياً هو دفع تعويض عادل فلا يُكتفى بمجرد النزع بل يُقابل بتعويض فعلي يستند إلى معايير موضوعية.

ويبدأ المسار الإجرائي في القانون اللبناني بضرورة صدور مرسوم استملاك أو مرسوم تصديق التخطيط وهو إجراء تنظيمي يهدف إلى إضفاء المشروعية على مشروع النزع وتحديد حدود العقارات المستمكة وتلزم المادة (1) بنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية وذلك تحقيقاً لمبدأ العلانية وضماناً لإعلام المالكين وأصحاب الحقوق في مرحلة مبكرة.

غير أن المشرّع اللبناني حرصاً على حماية الحقوق من التعليق غير المبرر نصّ في المادة (3) على سقوط مفعول المرسوم إذا لم تباشر الجهة المستمكة إجراءات التنفيذ خلال ثلاث سنوات من

تاريخ النشر بما يعني أن عدم تنفيذ مشروع النزاع خلال هذه المهلة يُعيد للعقار حالته القانونية ويُزيل أثر التجميد الإداري غير المنتج ويكون القرار كأن لم يكن.

ويحيل ملف الاستملاك إلى لجنة إدارية تُعرف بـ "لجنة الحصر والتثمين" وهي هيئة مختصة تُكلف بحصر الحقوق وتقدير قيمة التعويض آخذة في الاعتبار عناصر موضوعية مثل موقع العقار ووجه استعماله ومدى الضرر الناجم عن الاستملاك. وتلتزم هذه اللجنة بإنجاز مهمتها خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر مما يُشكّل ضماناً إجرائياً لعدم المماطلة ويُحقق مصلحة المالكين في الإسراع بالحصول على حقوقهم¹.

الفرع الثاني: ضمانات الطعن والتنظّم

إن ضمانات الطعن والتنظّم في قضايا نزاع الملكية تُعد من أبرز أوجه الحماية القانونية التي كفلها المشرّع العراقي واللبناني للمالكين وأصحاب الحقوق سواء من حيث مشروعية الإجراء أو عدالة التعويض. وهذه الضمانات لا تؤدي فقط إلى تمكين الأفراد من الدفاع عن حقوقهم بل تؤسّس لرقابة فعّالة على مدى التزام الجهات العامة بمبدأ المشروعية.

أولاً: في النظام العراقي

حرص المشرّع العراقي على تنظيم حق الطعن في قرارات الاستملاك من خلال قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981، وجعل هذا الحق يمتد ليشمل كل مرحلة من مراحل عملية النزاع، حيث جاء في الفقرة الأولى من المادة (61) من القانون المذكور أن للمالك أو صاحب الحق العيني أن يطعن في قرار الاستملاك الصادر عن الجهة الإدارية أمام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه. وتكمن أهمية هذه المادة في أنها تقرّر ضماناً زمنياً واضحة ومحددة تتيح للشخص المعني أن يُبادر إلى الاعتراض دون مماتلة من الجهة المستملكة وتضمن من ناحية أخرى عدم ترسيخ قرارات إدارية قد يشوبها عيب قانوني دون رقابة قضائية.

كما أوجبت ذات المادة أن يُنظر هذا الطعن - وفق الإجراءات المستعجلة - الأمر الذي يُظهر حرص المشرّع على المواءمة بين متطلبات استمرار مشاريع المنفعة العامة وبين حق الأفراد في الاعتراض حيث تُفصل القضايا بسرعة دون إطالة تؤدي إلى تعطيل المشاريع، وفي الوقت ذاته دون إغفال مراجعة مدى مشروعية القرار.

^[1] السنهاوري، عبد الرزاق. الوسيط في شرح القانون المدني الحديث. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية،

فضلاً عن احقية المضرور من الطعن علي أصل قرار الاستملاك والذي قدر أقر به القانون ، وكذلك الحق لأطراف العلاقة الاعتراض على قرار هيئة التقدير التي تُشكل عند الاتفاق الرضائي وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغ القرار ، وفق ما قرره المادة (6) من قانون الاستملاك. ويترتب على هذا الاعتراض إلغاء قرار التقدير تلقائياً وإزالة قيد "عدم التصرف" من السجل العقاري أي أن المشرّع هنا لم يشترط صدور حكم قضائي لإبطال التقدير الرضائي بل جعل مجرد الاعتراض ضمن المدة المحددة كافياً لإعادة الوضع إلى ما كان عليه. وهذا الإجراء يُعدّ من الضمانات الجوهرية التي تعكس احترام مبدأ الموافقة الحرة الواعية.²¹

ثانياً: في النظام اللبناني

لم يغفل المشرّع اللبناني عن كفالة حق الأفراد في الطعن بقرارات الاستملاك بل جعل هذا الحق يتفرع إلى شقين رئيسيين: الأول يتعلق بالطعن في مرسوم الاستملاك والثاني يرتبط بالاعتراض على مقدار التعويض المقرر سواء في المرحلة الإدارية أو القضائية.

فبموجب أحكام قانون مجلس شورى الدولة وقانون التنظيم القضائي اللبناني فإن مرسوم الاستملاك الصادر عن السلطة التنفيذية يُعدّ من القرارات الإدارية النهائية القابلة للطعن ويحق لكل من له مصلحة أن يُقدّم طعناً به أمام مجلس شورى الدولة، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية.

ويجوز أن يتناول الطعن المرسوم من حيث:

- عيب الشكل (مثلاً: صدور المرسوم دون عرض الملف على الجهات الفنية)
- عيب تجاوز الاختصاص (صدوره عن سلطة غير مختصة قانوناً)
- عيب مخالفة القانون (عدم احترام الإجراءات أو المهل القانونية).
- عيب الانحراف بالسلطة (أي إذا تبين أن الغاية الحقيقية للمرسوم لا تتعلق بالمنفعة العامة بل بمصالح خاصة)

وما يُميز هذا الطعن أن قرار مجلس شورى الدولة ملزم فإذا قضى المجلس بإبطال المرسوم يُعتبر المرسوم كأن لم يكن، وتُزال جميع آثاره القانونية مما يمنح المالك وسيلة دفاع فعالة ضد القرارات التعسفية¹.

وإجمالاً يقيم النظامان العراقي واللبناني ميزاناً دقيقاً بين مصلحة الدولة في المنفعة العامة وحق الملكية الخاصة، بدءاً بضوابط دستورية (مواد 23 و15)، ومروراً بإجراءات إدارية وقضائية محددة زمنياً ومضمونة الطعن، وانتهاءً بآليات رقابة قضائية (تميز في العراق واستئناف أمام شورى الدولة في لبنان) تحفظ حقوق الأفراد وتردع التعسف الإداري في سبيل نزع الملكية وقصرها علي حالة المنفعة العامة .

المطلب الثاني: الضمانات المالية (التعويض العادل)

الفرع الأول: آلية تقدير التعويض وضمانات الدفع

أولاً: في النظام العراقي

يستند النظام العراقي في تنظيمه لعملية نزع الملكية إلى نص دستوري صريح في المادة (23/ثانياً) من دستور جمهورية العراق لعام 2005 والذي يترجم التزام الدولة بحماية الملكية الخاصة وعدم المساس بها إلا ضمن قيود مشددة. وقد عهد القانون بتنظيم تفاصيل وآليات هذا الإجراء إلى قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 الذي أفرد أحكاماً تفصيلية لضمان حقوق المالكين.

وقد ورد في المادة (62) من القانون أن "قواعد التعويض المنصوص عليها في هذا القانون تسود على أي أحكام أخرى"، مما يعكس إرادة المشرع في منح هذا القانون صفة الإطار المرجعي الحصري في كل ما يتعلق بالتعويض المالي الناتج عن نزع الملكية، ويمنع التداخل أو التنازع مع قوانين أخرى².

تُناط مهمة تقدير قيمة التعويض إلى لجنة تقييم متخصصة تُشكّل استناداً إلى المادة (13) من قانون الاستملاك. حيث تضمنت المادة ماهية الآلية القانونية التي تعتمد عليها المحكمة لتقدير التعويض المستحق عن العقارات التي يتم استملاكها ويتم ذلك من خلال هيئة التقدير التي تُشكّل برئاسة قاضي المحكمة وعضوية مجموعة من الجهات المختصة، وهم: رئيس دائرة التسجيل العقاري أو من ينيبه، رئيس دائرة ضريبة العقار أو من ينيبه، ممثل عن الجهة المستملكة، وممثل عن المستملك منه، وفي حال تعدد المالكين ولم يتفقوا على من يمثلهم أو كان بعضهم غائباً، تقوم المحكمة بتعيين ممثل عنهم من بين

^[1] مجلس شورى الدولة اللبناني. "القرار رقم 2007/540 تاريخ 2007/5/24". مجلة القضاء الإداري اللبناني، المجلد 23، العدد 3، 2012، ص 1214.

^[2] قانون الاستملاك العراقي رقم 12 لسنة 1981

الخبراء. ويتطلب النصاب القانوني لانعقاد الهيئة حضور جميع الأعضاء وإذا امتنع أحد الممثلين عن الحضور رغم تبليغه، يمكن للمحكمة أن تعين خبيراً بديلاً عنه. وتشترط المادة على الهيئة أن تستمع لأقوال الطرفين أو من ينوب عنهما، وأن تطلع على المستندات المقدمة قبل الشروع في التقدير. ويجب أن يستند التقدير إلى المبادئ والأسس المنصوص عليها في القانون من أجل تحقيق تعويض عادل يحدد بناءً على تاريخ الكشف والتقدير الأول، حتى في حال تكرار التقدير لاحقاً. وتُمنح أجور مناسبة لأعضاء هيئة التقدير لا تتجاوز ثلاثة دنانير عن كل عقار يتم تقديره، وتدفع هذه الأجور من قبل الجهة المستملكة، كما تُعفى هذه الأجور من أحكام قانون مخصصات موظفي الدولة، مما يميزها بطابع خاص يتناسب مع طبيعة هذا العمل القضائي الفني.

أما عن معايير التقدير بحسب المادة 31 يتم تقدير قيمة الأراضي الزراعية استناداً إلى الأسعار السائدة في عام 1973 مع إضافة نسبة 4% سنوياً حتى تاريخ الكشف والتقدير شريطة ألا يتجاوز التعويض سعر الاستملاك وقت الكشف وتؤخذ في الاعتبار خصائص الأرض مثل الخصوبة والموقع. أما إذا آلت الأرض بعد 1973 فيُحتسب التعويض على أساس القيمة المسجلة في السجلات العقارية أو السعر السائد وقت الكشف، أيهما أقل. وتحدد المادة 32 أسس تعويض البساتين والأشجار إذ تُقدّر الأشجار حسب نوعها وعمرها ودرجة إثمارها. وفي المادة 33 يتم تعويض العقارات السكنية والتجارية والصناعية حسب الأسعار السائدة بتاريخ الكشف ويؤخذ بعين الاعتبار موقع العقار ودرجة عمرانه ومكوناته وإيراده، ويتم التقدير لكل جزء من العقار على حدة (الأرض، البناء، المحدثات). ووفقاً للمادة 34 يتم تعويض المعابد والمقابر بقيمة الأرض وكلفة إنشاء مثل لها أو بإنشائها فعلياً وتُحدد أسس التعويض عن الحقوق المرتبطة بالعقار كحق المنفعة أو السكنى أو الإيجار الطويل بحسب مدة الحق وقيمته ويتم توزيع بدل الاستملاك وفق نسب محددة لكل حالة. وتوضح المادة 36 أن أية تحسينات أو إضافات على العقار بعد تبليغ المستملك منه لا تؤخذ بالاعتبار عند التعويض كما لا تُحتسب الزيادة الناتجة عن تنفيذ مشاريع عامة إذا جرى الاستملاك خلال ثلاث سنوات من بدء تنفيذ المشروع إلا إذا ترتب رسم تحسين على العقار. هذه المواد مجتمعة تهدف إلى تحقيق تعويض عادل ومتوازن يراعي حقوق الأطراف كافة ضمن إطار قانوني منضبط¹.

وفيما يتعلق بضمانات الدفع فيشترط القانون العراقي على الجهة المستملكة إيداع مبلغ التعويض لدى دائرة التسجيل العقاري خلال مدة لا تتجاوز 60 يوماً من صدور قرار الاستملاك. ولا يجوز بأي حال الشروع في الاستيلاء على العقار ما لم يتم التحقق من هذا الإيداع، وهو ما يمثل ضماناً رئيسية لحماية حقوق المالك.

[1] مجيد، مصطفى، شرح قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981؛ دار الحرية للطباعة؛ 1981 ص 126

وتتم آلية التنفيذ من خلال قيام المحكمة المختصة بإبلاغ دائرة التسجيل العقاري بعد التأكد من استلامها كامل مبلغ التعويض. عندها، يُشرع في تسجيل العقار باسم الجهة المستملكة، ويُعتبر ذلك بمثابة انتقال للملكية مقابل التعويض المودع، مما يحفظ مبدأ التوازن بين المنفعة العامة والحقوق الفردية.

ثانياً: في النظام اللبناني

من حيث المبدأ فإن الدولة لا تتحمل المسؤولية على أساس الخطأ في حال كان الاستملاك مشروعاً وقائماً على أسس قانونية. ولكن، وبما أن نزع الملكية يترتب ضرراً على الأفراد حتى وإن لم يكن هناك خطأ من الإدارة فإن نظرية تحمل التبعة أو المخاطر تُطبق كمصدر للمسؤولية مما يوجب التعويض العادل ولو في غياب الخطأ.

آلية تقدير التعويض

تُشكل لجنة الاستملاك الابتدائية بمرسوم يصدر عن مجلس الوزراء لكل محافظة، وتتكون من رئيس اللجنة (يجب أن يكون قاضياً أو قاضياً تحقيقاً لا تقل رتبته عن الدرجة العاشرة)، وعضوية مهندس ومُقيّم عقاري، بالإضافة إلى كتاب وبدلاء.

أما لجنة الاستئناف، فتُشكل على مستوى أعلى، وتتكون من رئيس يكون قاضياً لا تقل رتبته عن الدرجة السادسة، وعضوية مهندس وخبير قانوني مختص في تقييم العقارات. وتُعد قرارات هذه اللجنة ملزمة للطرفين ولا يجوز الطعن فيها أمام جهات أخرى، مما يعزز من حسم النزاع على نحو نهائي.

ولا يجوز الطعن بقرارات لجان الاستملاك الاستئنافية إلا من خلال الاعتراض، أو اعتراض الغير، أو طلب إعادة المحاكمة، وذلك ضمن المهل المحددة ووفقاً للأسباب والإجراءات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية. ومع ذلك، يحق للمالكين وأصحاب الحقوق مراجعة مجلس شورى الدولة في حال خفّضت اللجنة الاستئنافية قيمة التعويض بنسبة تتجاوز 25% من المبلغ الذي تم الحكم به ابتدائياً، كما يحق للإدارة المستملكة الطعن في حال قررت اللجنة زيادة التعويض بنسبة تتجاوز 50%. وفي هذه الحالات، تخضع المراجعة لنفس الأصول والمواعيد¹

كما ينص القانون اللبناني على أن التعويض يُدفع بشكل مسبق وكامل قبل أي عملية استيلاء على العقار. ويُحتسب هذا التعويض بناءً على شقين رئيسيين:

(1) تعويض عن الأضرار الناتجة عن فقدان الإنشاءات أو التحسينات التي أُجريت على العقار.

^[1] قانون الاستملاك اللبناني رقم 58/91 (قاعدة الربع المجاني)

(2) تعويض عن قيمة الأرض ذاتها وفقاً للأسعار الرائجة في السوق العقارية في تاريخ التقدير.

الحماية الإجرائية

عند تقدير التعويض، يُراعى تاريخ نشر مرسوم الاستملاك في الجريدة الرسمية باعتباره مرجعاً لتحديد قيمة العقار. وقد نصّت المادة الرابعة من القانون رقم 2003/550 على أن يُحتسب البديل العائد لأصحاب الحقوق بالأسعار الرائجة في تاريخ صدور قرار المصادرة. كما تتيح المادة السابعة من القانون ذاته لكل من وزير الدفاع الوطني أو صاحب الحق في العقار المطالبة بإعادة النظر في البديل خلال ثلاث سنوات من تاريخ المصادرة¹.

الفرع الثاني: مقارنة تحليلية بين النظامين العراقي واللبناني في موضوع الضمانات المالية المتعلقة بنزع الملكية والتعويض العادل

عند النظر في الضمانات المالية المقررة في كل من النظامين العراقي واللبناني بشأن نزع الملكية نجد أن كليهما يتبنيان مبدأ "التعويض العادل" كركيزة أساسية لتحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحقوق الملكية الخاصة إلا أن هناك تفاوتاً واضحاً في مدى تفصيل الضمانات وآليات التنفيذ والفعالية التطبيقية لها.

أولاً: من حيث الإطار القانوني والتنظيمي

يتميز النظام العراقي بتفصيل دقيق في النصوص القانونية المنظمة لعملية الاستملاك والتعويض حيث تنص المواد 31 إلى 36 من قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 على معايير دقيقة تتعلق بكل نوع من أنواع العقارات: زراعية، سكنية، صناعية، تجارية، وحتى الأشجار والبساتين، كما حددت الآلية التي يجب اتباعها، بما في ذلك تشكيل لجنة تقدير متخصصة تضم قاضياً وخبراء رسميين، ويُعد هذا التنظيم تفصيلاً تشريعياً نادراً في قوانين نزع الملكية في المنطقة، مما يوفر إطاراً ضابطاً يقلل من التقديرات الاعتبارية ويمنع التلاعب.

أما في النظام اللبناني فبينما يوجد التزام مبدئي بالتعويض العادل وتحديد قيمة العقار وفقاً للأسعار الرائجة إلا أن النصوص أقل تفصيلاً ويغلب عليها الطابع الإجرائي أكثر من الفني. وقد لا

^[1] عبد الحي، رضا رضوان. القانون الإداري الخاص. بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، 2018، ص

تشمل في كل الحالات معايير دقيقة كتلك التي ينص عليها القانون العراقي، مما قد يفتح المجال لتقديرات متفاوتة حسب تباين الخبرة أو المصلحة الإدارية.

ثانيًا: من حيث الضمانات الإجرائية للدفع

في العراق يشترط القانون أن يتم إيداع مبلغ التعويض خلال 60 يومًا من صدور قرار الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري، ولا يُسمح بالتصرف في العقار قبل التأكد من الإيداع، مما يحقق درجة عالية من الحماية لحقوق المالك. كما يُعتبر هذا الإيداع شرطًا لازمًا لإتمام عملية التسجيل ونقل الملكية، ويُربط بين الصيغة القضائية والتنفيذية بشكل دقيق.

أما في لبنان فمع أن القانون يشترط الدفع المسبق والكامل للتعويض قبل الاستيلاء فإن التطبيق العملي يشهد بعض التحديات مثل تأخر صرف المبالغ المالية لأسباب مالية أو بيروقراطية كما أن مسار الطعن في قرارات الاستملاك الاستثنائية محدود ويشترط نسبة معينة من الفارق في التعويض لفتح المجال أمام المراجعة، وهو ما قد يُضعف من قدرة المتضرر على تحصيل حقه الكامل في بعض الحالات¹.

ثالثًا: التحديات العملية والمخاوف الحقوقية

رغم وجود هذه الضمانات على المستوى النظري، إلا أن التطبيق الفعلي يمثل نقطة الاختبار الحقيقية. ففي العراق، قد تعترض عملية التقدير عدة معوقات، منها تأخر تشكيل اللجان أو تعذر حضور بعض أعضائها أو التباين في الخبرات العقارية بين المناطق، مما قد يؤثر على عدالة التقدير. كما أن السقف الزمني لإيداع التعويض قد لا يُراعى في بعض الحالات، لا سيما عند استملاك العقارات في مناطق النزاع أو في ظل أزمات مالية حكومية.

وفي لبنان، تتضاعف التحديات مع الضغوط المالية التي تعاني منها الدولة، وضعف الشفافية في بعض حالات التقييم، وعدم وجود آليات رقابة مستقلة فعالة، ما يُمكن أن يؤدي إلى تقديرات غير منصفة أو تأخيرات طويلة في دفع التعويضات، وهو ما ينتقص عمليًا من مبدأ "التعويض العادل" المنصوص عليه.

وكلا النظامين يحاولان الالتزام بالمبدأ الدستوري الذي يُقر بحماية الملكية الخاصة مع الإجابة لنزاعها في حالات الضرورة العامة لكن يبقى الفارق الأبرز في درجة المأسسة والتنفيذ. فبينما يسعى العراق إلى إحاطة التعويض بضمانات قانونية واسعة من خلال نصوص دقيقة، فإن لبنان يعول أكثر على

^[1] مجلس شورى الدولة اللبناني. "القرار رقم 2016/335 تاريخ 2016/3/15 (كمال روضة ضد وزارة

الدفاع الوطني)مجلة القضاء الإداري اللبناني، المجلد 22، العدد 2، 2011، ص 231.

المبادئ العامة والاجتهادات القضائية، وهو ما قد يوفر مرونة ولكنه يفتقر في بعض الحالات إلى الحسم والعدالة الدقيقة¹.

ويمكن القول إن النظام العراقي يتميز بنصوص تفصيلية وإجراءات دقيقة تضمن نظرياً تعويضاً عادلاً، لكنه يواجه تحديات تنفيذية خاصة في ظل ضعف مؤسسات الدولة أو النزاعات. في المقابل يوفر النظام اللبناني قاعدة قانونية قائمة على مبدأ العدالة، لكنه يعاني من ثغرات في التطبيق قد تُعرض المالكين للغبن، خاصة في غياب آليات رقابة فعالة وتأخر الدفع. ولذا فإن الحاجة ماسة في كلا النظامين لتطوير الجانب العملي والمؤسسي لضمان تحقيق الغاية الجوهرية من الضمانات المالية: وهي حماية المواطن من تعسف السلطة، وضمان انتقال الملكية مقابل تعويض حقيقي وعادل في الوقت المناسب.

^[1] العجيلي، لفته هامل، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بين الاستملاك وإطفاء حقوق التصرف، دار القانون العراقية، 2023، ص44.

خاتمة

من خلال ما تقدم تبين أن تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحماية حقوق الأفراد يشكل محوراً حساساً ودقيقاً في البنية القانونية لأي دولة. ولقد أظهرت الدراسة أن النزاع ليس مجرد إجراء إداري يهدف إلى تنفيذ مشاريع عامة، بل هو تصرف استثنائي يجب أن تحكمه ضوابط صارمة وضمانات عادلة لضمان عدم المساس الجائر بحق الملكية.

أثبت التحليل المقارن أن هناك تبايناً واضحاً بين النظامين في آليات النزاع وطرق احتساب التعويض، ومدى فاعلية الطعن القضائي مما يعكس تفاوتاً في فلسفة القانون وتطبيقه بين العراق ولبنان. في العراق، رغم وجود إطار قانوني واضح، إلا أن ممارسات التنفيذ تعاني أحياناً من ضعف الرقابة القضائية وتداخل السلطات، في حين أن النظام اللبناني يُظهر مرونة أكبر في فتح المجال أمام الطعون والرقابة الإدارية. كما إن نزاع الملكية وإن كان أداة مشروعة لتحقيق الصالح العام إلا أن فاعليته تبقى مرهونة بمدى التزام الدولة بمبادئ العدالة والشفافية واحترامها لحق المواطن في التملك، باعتباره حقاً أصيلاً لا يجوز المساس به إلا في أضيق الحدود ووفق ضمانات موضوعية وشكلية صارمة. وعليه، فإن تطوير التشريعات، ونفعيل دور القضاء، وتحديث آليات التعويض يُعدّ ضرورة ملحة لضمان ألا يتحول النزاع إلى أداة تعسف بدلاً من كونه وسيلة إنماء.

نتائج البحث:

- (1) تبين أن كلاً من النظامين العراقي واللبناني يمنحان الملكية حماية دستورية واضحة، ولكن مستوى التفاصيل والضمانات في التطبيق يختلف.
- (2) التعويض العادل شرط أساسي في كلا النظامين، لكنه يختلف في آلية التقدير وسرعة الدفع.
- (3) النظام اللبناني يمنح مساحة أوسع للطعن في قرارات الاستملاك مقارنة بالنظام العراقي.
- (4) هناك ضعف في الرقابة القضائية المسبقة في بعض مراحل النزاع، خصوصاً في العراق.
- (5) تظل فاعلية الحماية مرتبطة ليس فقط بالتشريعات المكتوبة، بل بكفاءة الأجهزة الإدارية والقضائية المنفذة.

توصيات:

- (1) ضرورة تعديل وتطوير قوانين الاستملاك بما يضمن مزيداً من الشفافية والمشاركة العامة.
- (2) تعزيز دور القضاء الإداري في مراقبة مشروعية قرارات النزاع.
- (3) اعتماد معايير موحدة لتقدير قيمة التعويض تضمن العدالة والواقعية.
- (4) إشراك الملاك في المراحل التمهيديّة لقرارات النزاع لضمان قبول مجتمعي أوسع.
- (5) تبني ممارسات مقارنة دولياً من أجل تحسين أداء التشريعات المحلية.
- (6) إنشاء صندوق مستقل لتعويض المتضررين لضمان سرعة وفعالية السداد.

المراجع

أولاً: الكتب والمواد المطبوعة

1. ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي جمال الدين ابن منظور الأفريقي (ت 711هـ)، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، 1414هـ.
 2. السنهاوري، عبد الرزاق. الوسيط في شرح القانون المدني الحديث. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2000.
 3. الطماوي، سليمان محمد. مبادئ القانون الإداري. القاهرة: دار الفكر العربي، 1979.
 4. عبد الحي، رضا رضوان. القانون الإداري الخاص. بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، 2018.
 5. عبد العزيز، إبراهيم؛ سادي، شيماء. القانون الإداري. الدار الجامعية بدرون، دون سنة نشر.
 6. عبد المجيد، عصمت. قانون الاستملاك رقم 54 لسنة 1970 بين السنة والقضاء. بغداد: مطبعة التايي، 1977.
 7. العجيلي، لفته هامل، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بين الاستملاك وإطفاء حقوق التصرف، دار القانون العراقية؛ 2023.
 8. لينه، محمد كامل. نظرية التنفيذ المباشر. القاهرة: دار الفكر العربي، دون سنة نشر.
 9. مجيد، مصطفى، شرح قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981؛ دار الحرية للطباعة؛ 1981.
 10. نخبة من اللغويين بمجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، القاهرة، ط2، 1972.
- ثانياً: الرسائل الجامعية.

1. نصر، حسني مصطفى حسين علي. نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة. رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، 1999.
 2. براهيم، سهاد. فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية. رسالة ماجستير، جامعة محمد بوفرة، الجزائر، 2013.
 3. المواعي، أحمد، فكرة اللجنة العامة عن نزع الملكية الخاصة. أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1992.
- ثالثاً: المقالات والأبحاث العلمية

1. مجلس شورى الدولة اللبناني. "القرار رقم 2006/460 تاريخ 2006/5/24 (يوسف المعروف سامي مورييس شباط ورفاقه ضد الدولة ومجلس تنفيذ المشاريع الإنسانية) مجلة القضاء الإداري اللبناني، المجلد 22، العدد 2، 2011.
2. مجلس شورى الدولة اللبناني. "القرار رقم 2006/463 تاريخ 2006/5/11 (الشركة المتحدة للتنمية العقارية ضد الدولة) مجلة القضاء الإداري اللبناني، المجلد 22، العدد 2، 2011.
3. مجلس شورى الدولة اللبناني. "القرار رقم 2000/221 تاريخ 2000/12/18 (أرنش أردجيان ضد الدولة) مجلة القضاء الإداري اللبناني، العدد 20، 2000.
4. مجلس شورى الدولة اللبناني. "القرار رقم 2016/335 تاريخ 2016/3/15 (كمال روضة ضد وزارة الدفاع الوطني) مجلة القضاء الإداري اللبناني، المجلد 22، العدد 2، 2011.
5. مجلس شورى الدولة اللبناني. "القرار رقم 2007/540 تاريخ 2007/5/24. "مجلة القضاء الإداري اللبناني، المجلد 23، العدد 3، 2012.
6. مجلس شورى الدولة اللبناني. "القرار رقم 1997/106 تاريخ 1997/11/20. "مجلة القضاء الإداري اللبناني.

رابعاً: القوانين والاتفاقيات الدولية

1. دستور جمهورية العراق (2005).
2. دستور الجمهورية اللبنانية (1926، معدل 2004).
3. قانون الاستملاك العراقي رقم 12 لسنة 1981، الباب الثاني: الفصل الأول (المواد 4-8)، الفصل الثاني (المواد 9-15) قانون الاستملاك اللبناني رقم 58 لسنة 1991.
4. قانون الاستملاك اللبناني رقم 58/91.
5. التعديل العاشر لقانون الاستملاك اللبناني رقم 1991/58 الصادر في 2006/12/8.
6. مرسوم الاستملاك رقم 10 لسنة 1990.
7. قانون القضاء الإداري اللبناني (مرسوم رقم 10434/1975).
8. قانون المرافعات الشرعية العراقي

References

First: Books and Printed Materials

1. Ibn Manzur, Muhammad ibn Mukarram ibn Ali Jamal al-Din Ibn Manzur al-Afriqi (d. 711 AH), Lisan al-Arab, Dar Sader, Beirut, 3rd ed., 1414 AH.
2. Al-Sanhuri, Abd al-Razzaq. Al-Wasit fi Sharh al-Qanun al-Madani al-Hadith. Beirut: Al-Halabi Legal Publications, 2000.
3. Al-Tamawi, Sulayman Muhammad. Mabadi' al-Qanun al-Idari. Cairo: Dar al-Fikr al-Arabi, 1979.
4. Abd al-Hayy, Rida Radwan. Al-Qanun al-Idari al-Khas. Beirut: Al-Mu'assasa al-Haditha lil-Kitab, 2018.
5. Abd al-Aziz, Ibrahim; Sadi, Shaima. Al-Qanun al-Idari. Al-Dar al-Jami'iyya Badrun, n.d.
6. Abd al-Majid, Ismat. Qanun al-Istimlakah Raqm 54 li-Sanat 1970 Bayna al-Sunna wa-al-Qada'. Baghdad: Matba'at al-Tayyi, 1977.
7. Al-Ajili, Lafta Hamel. Khassama li-al-Naf'a al-'Ammala bayna al-Istimlakah wa-Itfa' Huquq al-Tasrif, Dar al-Qanun al-Iraqiyya; 2023.
8. Lina, Muhammad Kamil. The Theory of Direct Execution. Cairo: Dar al-Fikr al-Arabi, no publication date.
9. Majid, Mustafa. Explanation of Expropriation Law No. 12 of 1981; Dar al-Hurriya for Printing; 1981.
10. A group of linguists at the Arabic Language Academy, Al-Mu'jam al-Wasit (The Concise Dictionary), Arabic Language Academy, Cairo, 2nd ed., 1972.

Second: University Theses.

1. Nasr, Husni Mustafa Hussein Ali. Expropriation of Private Property for Public Benefit. Master's Thesis, University of Jordan, Amman, 1999.
2. Brahimi, Suhad. The Concept of Public Benefit in Expropriation. Master's Thesis, Mohamed Boufarik University, Algeria, 2013.
3. Al-Mawa'i, Ahmad. The Concept of the General Committee on Expropriation of Private Property. Doctoral Dissertation, Faculty of Law, Alexandria University, 1992.

Third: Articles and Scientific Research

1. Lebanese State Council. 1. Lebanese State Council. Decision No. 460/2006 dated May 24, 2006 (Youssef Maarouf, Sami Maurice Shabat, and associates v. the State and the Council for the Implementation of Humanitarian Projects), Lebanese Administrative Judiciary Journal, Volume 22, Issue 2, 2011.
2. Lebanese State Council. Decision No. 463/2006 dated May 11, 2006 (United Real Estate Development Company v. the State), Lebanese Administrative Judiciary Journal, Volume 22, Issue 2, 2011.
3. Lebanese State Council. Decision No. 221/2000 dated December 18, 2000 (Aranch Ardjian v. the State), Lebanese Administrative Judiciary Journal, Issue 20, 2000.
4. Lebanese State Council. Decision No. 335/2016 dated March 15, 2016 (Kamal Rawda v. the Ministry of National Defense), Lebanese Administrative Judiciary Journal, Volume 22, Issue 2, 2011.
5. Lebanese State Council. Decision No. 540/2007 dated May 24, 2007, Lebanese Administrative Judiciary Journal, Volume 23, Issue 3, 2012.
6. Lebanese State Council. Decision No. 106/1997 dated November 20, 1997, Lebanese Administrative Judiciary Journal.

Fourth: International Laws and Agreements

1. Constitution of the Republic of Iraq (2005).
2. Constitution of the Lebanese Republic (1926, amended 2004).
3. Iraqi Expropriation Law No. 12 of 1981, Part Two: Chapter One (Articles 4–8), Chapter Two (Articles 9–15). Lebanese Expropriation Law No. 58 of 1991.
4. Lebanese Expropriation Law No. 91/58.
5. Tenth Amendment to Lebanese Expropriation Law No. 58/1991, issued on December 8, 2006.
6. Expropriation Decree No. 10 of 1990.
7. Lebanese Administrative Judiciary Law (Decree No. 10434/1975).
8. Iraqi Code of Sharia Procedure.