



جامعة الأزهر  
كلية الدراسات الإسلامية والعربية  
للبنين بالديمامون - شرقية

## التعويض في الضرر غير المباشر في نزع جزء من ملكية العقار للمنفعة العامة

إعداد

دكتور: ماجد بن زيد بن عبد العزيز الفياض

عضو الجمعية العلمية القضائية السعودية وخبير قانوني بوزارة  
الدفاع السعودية

Email: [dralfayyadh@hotmail.com](mailto:dralfayyadh@hotmail.com)

العدد التاسع

١٤٤٤هـ / ٢٠٢٢م



التعويض في الضرر غير المباشر في نزع جزء من ملكية العقار للمنفعة العامة

ماجد بن زيد بن عبد العزيز الفياض

قسم: الفقه المقارن عضو الجمعية العلمية القضائية السعودية وخبير قانوني بوزارة

الدفاع السعودية

الدولة: المملكة العربية السعودية

email: [dralfayyadh@hotmail.com](mailto:dralfayyadh@hotmail.com)

ملخص البحث:

فهذا ملخص بحث بعنوان: «التعويض في الضرر غير المباشر في نزع جزء من ملكية العقار للمنفعة العامة» حاولت أن أجيب من خلاله على عدة تساؤلات، منها: ما المقصود من الضرر غير المباشر عند نزع جزء من ملكية العقار؟ ما هي الأنظمة واللوائح التي بني عليها نزع وتعويض الملكية؟ ما معيار التعويض في لائحتها؟، وكيفية الاعتراض على التعويض إن كان غير عادلاً؟ حتى يتحقق الهدف من خلاله وذلك في حدود الضرر غير المباشر في نزع جزء من ملكية العقار للمنفعة العامة، والأضرار المترتبة على مالك العقار جراء هذا الانتزاع والبحث عما يسندها من الشريعة الإسلامية، والنظام الأساسي للحكم، ونظام نزع الملكية، ولوائحته التنفيذية في المملكة العربية السعودية وقد اتبعت المنهج التحليلي النقدي.

ومن أهم نتائج البحث الإشكالية التي تخلقها نصوص مواد اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية في نزع جزء من العقار مع القاعدة الفقهية الرابعة الكبرى في الشريعة الإسلامية (لا ضرر ولا ضرار)، ويتحمل الضرر الخاص لدفع ضرر عام مع مراعاة تطبيق قاعدة (لا ضرر ولا ضرار) ويكون التعويض عادلاً إذا قدر الضرر المباشر وغير المباشر.

الكلمات المفتاحية: الضرر، الملكية، التعويض، غير المباشر، النزع

**Compensation for indirect damage in the expropriation of part of ownership of property for the public benefit**

**Majid bin Zaid bin Abdulaziz Al-Fayyad**

**Section: Comparative Jurisprudence**

**A member of the Saudi Judicial Scientific Society and a legal expert at the Saudi Ministry of Defense**

**country: Kingdom of Saudi Arabia**

[dralfayyadh@hotmail.com](mailto:dralfayyadh@hotmail.com)

**Research Summary:**

The summary of the research: «Compensation for indirect damage in the expropriation of a part of a property for the public utility». Throughout the research, I tried to answer several questions, such as: What is meant by indirect damage when part of a property is expropriated for the public utility? What are the rules and regulations on which the expropriation and compensation of property are based? What is the standard for compensation in its rules? And how to object to compensation if it is unfair?

This is to achieve the goal through this research. Which primarily tackles the specific issue of indirect damage in expropriating part of the property for the public utility, the damages incurred by the owner of the property because of this expropriation, and seeking what can support it from Islamic Sharia, the Basic Law of Governance, the expropriation system, and its executive regulations in the Kingdom of Saudi Arabia. I followed the critical analytical approach.

One of the most important results of the research is the problem created by the texts of the executive regulations of the expropriation system in the expropriation of part of the property with the fourth major jurisprudence rule in Islamic law (no harm or reciprocity). And that special harm is withstood for the greater good to deliver away further general harm, in accordance with the rule (no harm or reciprocity). It also concluded that compensation is just if the direct and indirect damages are assessed.

**Keywords:** damage, property, compensation, indirect, Strip

## المقدمة

الحمد لله الذي أرسل رسوله بالهدى ودين الحق ليظهره على الدين كله وكفى بالله شهيداً، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له إقراراً به وتوحيداً، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله صلى الله عليه وعلى آله وسلم تسليماً مزيداً، أما بعد:

فمن المعلوم أن من مقاصد الشريعة: حفظ الضروريات الخمس، ومنها (حفظ المال)، فيلزم حفظها لقيام مصالح الدين والدنيا، بحيث إذا فقدت لم تجر مصالح الدنيا على استقامة، ويكون حفظ هذه الضروريات بأمرين:

أحدهما: ما يُقيمُ أركانها ويثبت قواعدها، وذلك عبارة عن مراعاتها من جانب الوجود.  
والثاني: ما يدرأ عنها الاختلال الواقع أو المتوقع فيها، وذلك عبارة عن مراعاتها من جانب العدم<sup>(١)</sup>.  
فالمعاملات راجعة إلى حفظ النسل والمال من جانب الوجود، وما كان راجعاً إلى مصلحة الإنسان مع غيره؛ كانتقال الأملاك بعوض أو بغير عوض، بالعقد على الرقاب أو المنافع أو الأضباع<sup>(٢)</sup>.  
والمقرر أن الملكية الخاصة في الإسلام مصونة لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ﴾<sup>(٣)</sup>، وقال ﷺ: «لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفسه منه»<sup>(٤)</sup>، ومن الفقهية المتفق عليها أن (لا ضرر ولا ضرار)<sup>(٥)</sup>، ولا يجوز التعدي عليها؛ لأنها تمس حرية المالك وتؤدي

---

(١) الموافقات للشاطبي، ضبطه أبو عبيدة آل سلمان، دار ابن عفان، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى ١٤١٧، مجلد ٢ ص ١٧.

(٢) المرجع السابق، مجلد ٢ ص ١٩ و ٢٠.

(٣) سورة النساء، آية رقم ٢٩.

(٤) السنن الكبرى للبيهقي، أبي بكر أحمد البيهقي، دار لبكتي العلمية، بيروت، الطبعة الثانية ١٤٢٤، كتاب الغصب، برقم ١١٥٤٥، مجلد ٦ ص ١٦٦، عن أبي حرة الرقاشي عن عمه.

(٥) شرح القواعد الفقهية، أحمد الزرقا، دار القلم، دمشق، الطبعة الثانية ١٤٠٩ ص ١٦٥.

وهو نص حديث أخرجه ابن ماجه وسيأتي تخريجه.

إلى حرمانه من ملكه.

فإذا كان هذا هو الأصل، وقد يتنازل أو يلغى هذا الأصل لعارض أو للمصلحة العامة فينتقل حفظ المصلحة الخاصة والملكية الخاصة إلى المصلحة العامة والملكية العامة بسبب عام؛ لذا فإن نزع هذه الملكية إجباراً للمالكها عن التخلي عن ملكه للمصلحة العامة، وذلك بوضع اليد المؤقت أو الدائم عليها تحقيقاً للمنفعة العامة، وصيانة لذلك أوجدت ضمانات تهدف إلى حماية الملكية الخاصة من خلال الإجراءات في كيفية نزع الملكية والغرض منها، والتعويض العادل لها، والتعويض قاعدة أساسية في نظام نزع الملكية لا بديل عنها.

وتأكيداً لذلك فقد وضع نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار في المملكة العربية السعودية الصادر في تاريخ: ١٧/٣/١٤٢٤ هـ مجموعة من الضمانات لمن نزع ملكيتهم الخاصة للمنفعة العامة حماية لحقوقهم، منها أنه فرض لهم تعويضاً عادلاً مقابل ما نزع من ملكيتهم، وذلك بعد اتباع إجراءات معينة تتمثل في تقييم العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة من قبل لجنة التقدير.

كما منح ديوان المظالم حق الفصل في قرارات لجان التقدير (التعويض)، لخلق توازن حقيقي بين مصالح الأفراد ومصالح الإدارة في حماية المال العام والخاص، ففي حالة تقدير جهة الإدارة لتعويض أقل من قيمة العقار الحقيقية الذي نزع ملكيته، فإنه يجوز لمالك العقار أن يتظلم من هذا التقدير أمام الجهة المختصة.

ولكن اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار أغفلت جانب التقدير (التقييم) الضرر غير المباشر في نزع جزء من ملكية العقار ولم تراعي التعويض العادل واكتفت فقط بالتعويض للجزء المتزع من العقار دون النظر إلى أثر ذلك النزاع على الجزء المتبقي من الملك.

تساؤلات البحث:

يثير البحث العديد من التساؤلات منها:

- ١- ما المقصود من الضرر غير المباشر عند نزع جزء من ملكية العقار؟
- ٢- ما هي الأنظمة واللوائح التي بني عليها نزع وتعويض الملكية؟
- ٣- هل معيار التعويض في لائحة نزع ملكية العقار في تقدير للمنتزع جزء من ملكه كان تعويضاً عادلاً، وهل هذا التعويض متوافق مع قاعدة لا ضرر ولا ضرار؟
- ٤- كيف يمكن الاعتراض على التعويض إن كان غير عادل؟ وأين يتوجه المتضرر من التعويض غير العادل؟

#### أهمية البحث:

تكمن أهمية الدراسة في البحث عن التعويض العادل في نزع جزء من ملكية العقار من قبل لجان التقدير وموافقها للأنظمة واللوائح، ومدى موافقة ذلك للشريعة الإسلامية والنظام الأساسي للحكم في الضرر غير المباشر من نزع جزء من ملكية العقار، وذلك وصولاً للإجابة عن التساؤل الرئيس الذي يثيره البحث عنا لتعويض العادل في انتزاع جزء من الملكية للعقار في الأراضي المملوكة للأشخاص بسبب الضرر غير المباشر جراء هذا الانتزاع الذي لم يراعَ من قبل اللجان حال التعويض، وكذلك نشر الوعي للمتضررين للمطالبة بحقوقهم الشرعي في الاعتراض، والجهة التي يتقدم إليها لإزالة هذا الضرر والتعويض العادل له شرعاً ونظماً.

#### أهداف البحث:

سعت دراسة الإشكالات التي تثيرها مسألة الضرر غير المباشر في نزع جزء من ملكية العقار إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعرف على المقصود من الضرر غير المباشر عند نزع جزء من ملكية العقار.
- بيان تعارض التعويض العادل بين اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية مع النظام الأساسي للحكم.
- بيان تعارض التعويض العادل بين اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية مع قاعدة لا ضرر ولا ضرار.
- توضيح آلية المطالبة بالتعويض العادل وآلية الاعتراض.

➤ تقديم مقترح بالتعويض العادل عند انتزاع جزء من العقار وتقدير كامل الأضرار المباشرة

وغير المباشرة.

#### منهج الدراسة:

المنهج الذي سيعتمد عليه الباحث في مناقشة موضوع البحث يتمثل في المنهج الاستقرائي والتحليلي؛ فالمنهج الاستقرائي يستعرض الباحث نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ولائحته التنفيذية في المملكة العربية السعودية، وأما المنهج التحليلي فهو دراسة الموضوع من الناحية الشرعية والتطبيقات القضائية ثم مقارنتها بألية تقدير اللجان لقيمة المتر<sup>(١)</sup> في نزع جزء من الملكية للمنفعة العامة وإغفالها للضرر غير المباشر بسبب هذا الانتزاع.

#### حدود الدراسة:

حدود الدراسة هو التعويض في الضرر غير المباشر في نزع جزء من ملكية العقار للمنفعة العامة، والأضرار المترتبة على مالك العقار جراء هذا الانتزاع والبحث عما يسندها من الشريعة الإسلامية، والنظام الأساسي للحكم، ونظام نزع الملكية، ولائحته التنفيذية في المملكة العربية السعودية.

وعليه فإن الدراسة تنصب على نزع جزء من الملكية للمنفعة العامة وليس انتزاع كامل الملكية فهو خارج عن مجال الدراسة؛ لأن هذا الأخير في الغالب لا يلحقه ضرر والنظام حفظ له الحق بالتعويض بقيمة العقار نقداً أو عيناً (أرضاً مماثلاً للعقار المنزوع) كما عالجتها المادة الثالثة عشرة من نظام نزع ملكية العقار، حيث نصت على أنه (يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك).

وكذلك يخرج عن الدراسة تعويض أصحاب العقارات المتضررة من إقامة المشروع دون أن يقطع منها شيئاً لصالحه وذلك بناء على الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعده، وهذه قد عالجتها المادة العاشرة الفقرة (٣) اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة،

(١) ينظر المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.



حيث نصت على (تقدير قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقتطع شيء منها لصالحه، وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمته بعده).  
ويجب التأكيد أن مجال الدراسة يدور حول الضرر غير المباشر على العقار بسبب انتزاع جزء منه وكان هذا التعويض ليس عادلاً.

وتنحصر الدراسة في الضرر غير المباشر بسبب نزع جزء من ملكية العقار مع إمكانية المالك من الانتفاع من المتبقي من مساحة العقار، فاللائحة لم تغفل ذلك وإنما عملت معياراً لقياس الأضرار لا يتفق مع مفهوم التعويض العادل الوارد في النظام الأساسي للحكم ونظام نزع ملكية العقار، وعدم الأخذ بمبدأ العدل في التعويض كما ثبت في الشريعة الإسلامية ونص عليه في النظام الأساسي للحكم ونظام نزع الملكية، وأن المعيار المعمول به في اللائحة لن يتفق مع مفهوم التعويض العادل للأضرار المباشرة وغير المباشرة المترتبة على مالك العقار، ويتكون هذا البحث من مبحثين وسبعة مطالب مع الخاتمة والنتائج والتوصيات وتفصيلها كالتالي:

#### خطة البحث:

المبحث الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة ومشروعيتها؛ وفيه مطالبان:

المطلب الأول: التعريف بالمصطلحات اللغوية والشرعية والنظامية المهمة في موضوع الدراسة.

المطلب الثاني: حكم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة؛ وفيه فرعان:

الفرع الأول: الأدلة على حكم نزع الملكيات الخاصة.

الفرع الثاني: حكمه في الشرع والنظام.

المبحث الثاني: أنواع التعويض وما يلحق المالك من ضرر غير مباشر.

المطلب الأول: التعويض، وفيه فروع:

الفرع الأول: تعريفه.

الفرع الثاني: أنواعه.

الفرع الثالث: أحكامه.

المطلب الثاني: التعويض الجزئي وما يلحقه من ضرر

المطلب الثالث: قاعدة لا ضرر ولا ضرار مع أمثلة للضرر في الواقع المعاصر وعلاقتها

بالموضوع محل الدراسة.

المطلب الرابع: مقارنة بين الموضوع محل الدراسة وبين بعض القوانين الدولية (الأردني،

الجزائي) أنموذجاً.

الخاتمة

النتائج

التوصيات

المصادر والمراجع

## **المبحث الأول:**

### **نزاع الملكية للمنفعة العامة ومشروعيتها؛ وفيه مطالبان:**

**المطلب الأول:** التعريف بالمصطلحات اللغوية والشرعية

والنظامية المهمة في موضوع الدراسة.

**المطلب الثاني:** حكم نزاع الملكية الخاصة للمنفعة العامة؛

وفيه فرعان:

**الفرع الأول:** الأدلة على حكم نزاع الملكيات الخاصة.

**الفرع الثاني:** حكمه في الشرع والنظام.

## المبحث الأول:

### نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

**المطلب الأول: التعريف بالمصطلحات اللغوية والشرعية والنظامية المهمة في موضوع الدراسة**  
نزع:

نزع الشيء ينزعه نزعا، فهو منزوع ونزيع، وانتزعه فانتزع: اقتلعه فانتزع. وكذلك نزع: حوّل الشيء عن موضعه وإن كان على نحو الاستلاب. وانتزع الشيء: انقلع. ونزع الأمير العامل عن عمله: أزاله، وهو على المثل لأنه إذا أزاله فقد اقتلعه وأزاله<sup>(١)</sup>.

#### الملكية:

**مصدر ملك والملك:** ما ملكت اليد من مال وحوّل. ويقال: ملكه المال والملك، فهو مملّك. وحكى اللحياني: ملكّ ذا أمر أمره، كقولك ملكّ المال ربّه وإن كان أحق، قال هذا نص قوله: ولي في هذا الوادي ملكّ وملك ومملّك يعني مرعى ومشرّبا ومالاً وغير ذلك مما يملكه، وقيل: هي البئر تحفرها وتنفرد بها<sup>(٢)</sup>.

#### التعويض:

**لغتا عوض:** العين والواو والضاد كلمتان صحيحتان، إحداهما تدل على بدل للشيء، والأخرى على زمان. فالأولى: العوّض، والفعل منه العوّض، والاسم العوّض، والمستعمل التعويض، تقول: عوّضته من هبته خيراً. واعتاضني فلان، إذا جاء طالباً للعوّض والصلّة. واستعاضني، إذا سألك العوّض<sup>(٣)</sup>.

(١) لسان العرب، ابن منظور الأنصاري، دار صادر بيروت، الطبعة الثالثة ١٤١٤ مادة (نزع)، مجلد ٨ ص ٣٤٩.

(٢) لسان العرب مادة (ملك)، مجلد ١٠ ص ٤٩٢.

(٣) معجم مقاييس اللغة، أحمد الرازي، حققه وضبطه عبد السلام محمد هارون، دار الفكر ١٣٩٩، مادة (عوض)،

مجلد ٤ ص ١٨٨.

**أصل العوض:** البَدَلُ، يقال: عَاضَهُ مِنْهُ وَبِهِ. وَالْعَوْضُ: مُصَدَّرٌ قَوْلِكَ عَاضَهُ عَوْضًا وَعِيَاضًا وَمَعْوُضَةً وَعَوْضَهُ وَأَعَاضَهُ. تَقُولُ: عَضْتُ فَلَانًا وَأَعَضْتُهُ وَعَوْضْتُهُ إِذَا أَعْطَيْتَهُ بَدَلَ مَا ذَهَبَ مِنْهُ، وَعَاتَضَ: أَخَذَ الْعَوْضَ، وَعَاتَضَهُ مِنْهُ وَاسْتَعَاضَهُ وَتَعَوَّضَهُ، كَلِمَةٌ: سَأَلَهُ الْعَوْضَ<sup>(١)</sup>.

التعويض لم يرد له تعريف اصطلاحاً وإنما يستعمل الفقهاء اصطلاح الضمان أو التضمين، فالضمان عندهم يحمل في طياته ما يقصد به اصطلاح التعويض عند فقهاء القانون المدني.

ثمة ألفاظ تقترب معنىً من التعويض، مثل: التقويم، الضمان، والأرش.

وُجِّدَ فِي الْفَقْرَةِ السَّادِسَةِ مِنَ الْمَادَّةِ الْأُولَى مِنَ اللَّائِحَةِ التَّنْفِيزِيَّةِ لِنِظَامِ نَزْعِ مِلْكِيَّةِ الْعَقَارَاتِ لِلْمَنْفَعَةِ الْعَامَّةِ تَعْرِيفَهُ لِلْعَوْضِ بِأَنَّهُ: الْمَقَابِلُ النَّقْدِيُّ أَوْ الْعَيْنِيُّ الَّذِي يَقَدَّرُ وَفَقًّا لِأَحْكَامِ النَّظَامِ.

#### **الضرر أو الإضرار أو الضرر:**

إيقاع الضرر بالغير، وقد يراد منه: أي نقص يدخل على الأعيان.

**والضرر:** خلاف النفع؛ الضرر: ضد النفع. ويقال ضره يضره ضراً. ثم يحمل هذا كل ما جانسه

أو قاربه<sup>(٢)</sup>.

**الضرُّ والضرُّ لغتان:** ضد النفع فكل ما كان من سوء حال وفقر أو شدة في بدن فهو ضرٌّ،

وما كان ضدًّا للنفع فهو ضرٌّ. والمضرة: خلاف المنفعة. وضره يضره ضراً وضر به وأضر به وضاره

مضارةً وضراراً بمعنى؛ والاسم الضرر. لا ضرر ولا ضرار؛ فمعنى قوله لا ضرر أي لا يضر الرجل

أخاه، وهو ضد النفع، وقوله: ولا ضرار أي لا يضر كل واحد منهما صاحبه، فالضرار منها معاً

والضرر فعل واحد. قال ابن الأثير: قوله لا ضرر أي لا يضر الرجل أخاه فينقصه شيئاً من حقه،

والضرار فعلاً من الضر، والضرر فعل الواحد، والضرار فعل الاثنين، والضرر ابتداء الفعل،

والضرار الجزاء عليه<sup>(٣)</sup>.

(١) لسان العرب، مادة (عوض)، مجلد ٧ ص ١٩٢.

(٢) معجم مقاييس اللغة، مادة (ضر) مجلد ٣ ص ٣٦٠.

(٣) لسان العرب مادة (ضر)، مجلد ٤ ص ٤٨٢.

وقد يتحقق الضرر في بعض صور الإتلاف، حيث جاء في مقاييس اللغة: الإِتلاف: ذهابُ الشيء. يقال تَلَفَ يَتَلَفُ تَلْفًا. وأَرْضٌ مَتَلَفَةٌ، والجمع مَتَالِفٌ<sup>(١)</sup>، وفي لسان العرب: "تلف: الليث: التَلَفُ الهلاك والعطب في كل شيء. تلف يتلف تلفاً، فهو تَلَفٌ: هلك. غيره: تَلَفَ الشيءُ، وأتَلَفَهُ غيره وذهبت نفسُ فلانٍ تَلْفًا وظَلَفًا بمعنى واحد أي هَدَرًا. والعرب تقول: إنَّ من القَرَفِ التَلْفَ، والقَرَفُ مُدَانَةُ الوَبَاءِ، وَالمَتَالِفِ المَهَالِكُ. وأتلف فلان ماله إِتلافًا إذا أفناه إِسرافًا"<sup>(٢)</sup>، ويقرب من هذا المعنى اللغوي استعمالات بعض الفقهاء؛ فقد جاء في بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع بأنه: إِتلاف الشيء إخراجُه من أن يكون منتفعًا به منفعة مطلوبة منه عادة<sup>(٣)</sup>.

#### العقار:

المنزل والضَّيعةُ؛ يقال: ما له دارٌ ولا عَقَارٌ، وخص بعضهم بالعقار النخل. يقال للنخل خاصة من بين المال: عَقَارٌ. وفي الحديث: مَنْ باع داراً أو عَقَاراً؛ قال: العَقَارُ، بالفتح، الضَّيعة والنخل والأرض ونحو ذلك. قال الأصمعي: عَقَّرَ الدارَ أصلُها في لغة الحجاز، فأما أهل نجد فيقولون عَقَّرَ، ومنه قيل: العَقَارُ وهو المنزل والأرض والضَّياع<sup>(٤)</sup>.

#### نفع:

في أسماء الله تعالى النافعُ: هو الذي يُوصَلُ النِّفَعُ إلى مَنْ يشاء من خلقه حيث هو خالقُ النِّفَعِ والضَّرِّ والخَيْرِ والشرِّ. والنفَعُ: ضِدُّ الضَّرِّ، نَفَعَهُ يَنْفَعُهُ نَفْعًا وَمَنْفَعَةً. ورجل نَفُوعٌ وَنَفَاعٌ: كثيرُ النِّفَعِ، وقيل: يَنْفَعُ النَّاسَ ولا يُضَرُّ. والنَّفِيعَةُ والنُّفَاعَةُ والمَنْفَعَةُ: اسم ما انْتَفَعَ به. ويقال: ما عندهم نَفِيعَةٌ أي مَنْفَعَةٌ. واسْتَنْفَعَهُ: طلب نَفْعَهُ<sup>(٥)</sup>.

(١) معجم مقاييس اللغة، مادة (تلف)، مجلد ١ ص ٣٥٣.

(٢) لسان العرب، مادة (تلف)، مجلد ٩ ص ١٨.

(٣) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين الكاساني، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثانية ١٤٠٦، مسائل الاتلاف، مجلد ٧ ص ١٦٤.

(٤) لسان العرب مادة (عقر)، مجلد ٤ ص ٥٩١.

(٥) لسان العرب مادة (نفع)، مجلد ٨ ص ٣٥٨.

نزع الملكية للمنفعة العامة: جاء تعريفه في الفقرة الثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بأنها: استملاك العقارات -سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية- من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة.

### المطلب الثاني: حكم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة؛ وفيه فروع:

#### ١. النزع الأول: الأدلة على حكم نزع الملكيات الخاصة.

لقد نص القرآن الكريم على حرمة أموال الناس وعدم جواز التعرض لها، قال الله سبحانه وتعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا﴾<sup>(١)</sup>.

وقال جل ذكره: ﴿وَلَا تَقْرُبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۖ وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ ۖ لَا تَكْلَفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۖ وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ ۖ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ۖ ذَلِكُمْ وَصَّاكُمْ بِهِ لَعَلَّكُمْ تَتَذَكَّرُونَ﴾<sup>(٢)</sup>.

وقال ﷺ: «فإن دماءكم وأموالكم وأعراضكم حرامٌ كحرمة يومكم هذا، في شهركم هذا، في بلدكم هذا، ليلغ الشاهد الغائب، فإن الشاهد عسى أن يبلغ من هو أوعى له منه»<sup>(٣)</sup>.

فهذه النصوص وأمثالها واضحة في حرمة تناول مالي الغير بغير رضاه، ولكن هذه النصوص ليست على إطلاقها، فقد خص الدليل منها جواز انتزاع الحق من صاحبه بغير رضاه في أحوال متعددة؛ منها:

١. دفع الضرر الخاص كما في الشفعة وبيع مال المدين لسداد دينه.

٢. أو تحقيق منفعة المجتمع كبيع طعام المحتكر في المسغبة بثمن المثل.

(١) سورة النساء، آية رقم (٢٩).

(٢) سورة الأنعام، آية رقم (١٥٢).

(٣) صحيح البخاري، أبي عبد الله محمد البخاري، دار ابن كثير، الطبعة الأولى ١٤٢٣، كتاب العلم، برقم ٦٧، المجلد

٣. والعقار يحتاج إليه لتوسعة مسجد أو طريق أو غيرهما؛ مما يتعلق بمنفعة العموم فيجبر

مالكه على بيع، وتدفع له القيمة، وهذا ما يعبر عنه بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

ونزع الملكية للمنفعة العامة يستند إلى أساس شرعي فقد طرأت حالات في عهد الرسول ﷺ احتاج فيها المسلمون إلى نزع ملكية بعض العقارات، وذلك إما لتوسعة مسجد، أو للرفق بهم بتوفير الماء وتأمين مصادره، فكان عليه الصلاة والسلام يرغب ذوي المال والمقدرة من أصحابه - رضي الله عنهم - على المشاركة في أعمال الخير والمسارة إلى أعمال البر، وقد ثبت في السنة الصحيحة أنه ﷺ اشترى عقاراً ورصده للمنافع العامة فقد روى البخاري في صحيحه عن ابن شهاب في قصة هجرته ﷺ وبناء مسجده بالمدينة، قال: «ثم ركب راحلته فسار يمشي معه الناس حتى بركت عند مسجد الرسول ﷺ بالمدينة، وهو يصلي فيه يومئذ رجال من المسلمين، وكان مريدًا للتمر لسهيل وسهل غلامين يتيمين في حجر أسعد بن زرارة، فقال رسول الله ﷺ حين بركت به راحلته: هذا إن شاء الله المنزل ثم دعا رسول الله ﷺ الغلامين فساومهما بالمربد ليتخذه مسجداً، فقالا: لا بل نهبه لك يا رسول الله، فأبى رسول الله ﷺ أن يقبله منها هبة حتى ابتاعه منها، ثم بناه مسجداً»<sup>(١)</sup>.

كما ثبت أن الخلفيتين الراشدين عمر بن الخطاب وعثمان بن عفان رضي الله عنهما - كما سيأتي بيانه -، استملكوا بيوتاً وسعوا بها المسجد الحرام ومسجد النبي عليه الصلاة والسلام، فمن رضي من أهلها التنازل عنها طواعية دفعوا له القيمة، ومن امتنع رصداً له ثمناً كتعويض، وهدموا منزله<sup>(٢)</sup>.  
وفعلها مع اشتهاه وانتشاره دليلاً تقوم الحجة.

وقد أصدر مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي قراره رقم ٢٩ (٤ / ٤) بشأن انتزاع الملكية للمصلحة العامة، حيث تضمن هذا القرار بأنه بعد الاطلاع على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع انتزاع الملكية للمصلحة العامة، وفي ضوء ما هو مسلم به في أصول الشريعة، من احترام الملكية الفردية، حتى أصبح

(١) صحيح البخاري، كتاب مناقب الأنصار، برقم ٣٦٩٤، المجلد ٣ ص ١٤٢١.

(٢) أخبار مكة وما جاء فيها من الآثار، محمد الأزرق، ذكر ما كان عليه المسجد الحرام وجدراته، مكتبة الأسد،

الطبعة الأولى ١٤٢٤، ص ٥٩٣.



ذلك من قواطع الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة، وأنَّ حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها، وتواردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها، مع استحضر ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزع ملكية العقار للمصلحة العامة، تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح، وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام<sup>(١)</sup>.

وإذا تقابل ضرران عام وخاص، فيرتكب الضرر الخاص لإزالة الضرر العام<sup>(٢)</sup>.

ويستدل بقصة أبي ذر - رضي الله عنه - في نزوله الربذة حيث اختلف مع معاوية - رضي الله عنه - أمير الشام في قوله تعالى: ﴿وَالَّذِينَ يَكْنِزُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا يَنْفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ﴾<sup>(٣)</sup> فأبوذر يقول: نزلت فينا وفي أهل الكتاب، ومعاوية يقول: نزلت في أهل الكتاب، فكتب معاوية إلى عثمان يشكوا أبا ذر فأمر عثمان بأبذر بقدمه إلى المدينة، فلما قدم كثر عليه الناس فذكر ذلك لعثمان فقال له: إن شئت تنحيت فكنت قريباً فنزل الربذة<sup>(٤)</sup>.

**وجه الاستدلال** انتقال أبي ذر رضي الله إلى الربذة ضرر خاص به؛ لأنه يحرمه المكث في المكان

الذي يرغبه، وفي بقائه في الشام أو المدينة ضرر عام لما يترتب عليه حدوث المنازعة للإمام، فرجع عثمان رضي الله جانب دفع الضرر العام على جانب دفع الضرر الخاص.

وإذا تقابل ضرران وكان أحدهما واقعاً وأحدهما أعظم من الآخر وأشد في نفسه فإن يرتكب الضرر الأخف لإزالة الضرر الأشد، ويستدل على هذا بقصة بول الأعرابي في المسجد حيث روى عن أبي هريرة - رضي الله عنه - قال: قال أعرابي في المسجد، فقام الناس إليه ليقعوا فيه، فقال لهم رسول

---

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، عدد ٤، ج ٢، ص ٨٩٧، وعلى موقع المجمع <https://www.iifa->

[aifi.org/1710.html](http://aifi.org/1710.html)

(٢) شرح القواعد الفقهية، أحمد الزرقا، دار القلم، دمشق، الطبعة الثانية ١٤٠٩ ص ١٩٧.

(٣) سورة التوبة، آية رقم (٣٤).

(٤) صحيح البخاري، كتاب الزكاة، برقم ١٣٤١، المجلد ٢ ص ٥٠٩.

الله ﷻ: «دَعَوْهُ وَأَهْرَيْقُوا عَلَى بَوْلِهِ ذَنْباً مِنْ مَاءٍ - أَوْ سَجْلاً مِنْ مَاءٍ - فَإِنَّمَا بُعِثْتُمْ مُبَسِّرِينَ وَلَمْ تُبْعَثُوا مُعَسِّرِينَ»<sup>(١)</sup>، فارتكاب الفعل الضار محرم فلا يستباح إلا في الضرورة، فإذا تعارض أمران من المحرم لا بد من أحدهما فنقدم الأذنى.

ونمثل فيما ذكره شيخ الإسلام ابن تيمية -رحمه الله- أنه مرقوم من التتار كانوا يشربون الخمر ولم ينههم عن شرب الخمر وكان معه صاحب له فقال له لماذا لم تنههم، قال: لأنهم لو تركوا شرب الخمر لذهبوا يهتكون أعراض المسلمين ويغصبون أموالهم وهذا ظلم مُعتمد وأما شرب الخمر فإنه ظلم لازم لأنفسهم فقط، ومن ذلك ترك سب آلهة المشركين مفسدة لأن الواجب سب آلهتهم والتحذير منها، فإذا لزم من سبها سب الله عز وجل وجب الكف عن سبها<sup>(٢)</sup>، تحقيقاً للقاعدة الشرعية الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف.

وكذلك إذا أحدث المشتري في العقار المشفوع أبنية، فلو أجبر المشتري والحالة هذه على قلعها وتسليم العقار المشفوع للشفيع يتضرر المشتري، كما أنه إذا أجبر الشفيع على أخذ المشفوع، مع دفع قيمة البناء الذي أحدثه المشتري يتضرر أيضاً بإجباره على دفع نقود ثمننا للبناء المحدث زيادة عن قيمة المشفوع إلا أن هذا الضرر أخف من ضرر المشتري فيما لو أجبرناه على قلع البناء، إذ يضيع ما أنفقه على البناء بلا مقابل، بخلاف الشفيع فإنه يأخذ مقابل الثمن الذي يدفعه البناء أو الشجر. ولهذا يكلف الشفيع بأخذ الأبنية ودفع القيمة للمشتري؛ لأن ضرره أخف عن ضرر المشتري<sup>(٣)</sup>.

ومثاله أيضاً: حبس من وجبت عليه النفقة إذا امتنع عن أدائها ولو نفقة ابنة، وجواز ضربه في الحبس إذ امتنع عن الإنفاق، وكذلك وجوب النفقات في مال الموسرين لأصولهم وفروعهم، وأرحامهم المحارم من النسب المحتاجين.

---

(١) صحيح البخاري، كتاب الوضوء، برقم ٢١٧، المجلد ١ ص ٨٩، ونحوه في كتاب الأدب، برقم ٥٧٧٧، المجلد

٥ ص ٢٢٧٠.

(٢) القواعد الفقهية، العلامة محمد العثيمين، دار البصيرة الأسكندرية، ص ٣٨.

(٣) درر الحكام شرح مجلة الاحكام، علي حيدر، دار عالم الكتب، الرياض طبعة خاصة ١٤٢٣، مادة (الضرر الأشد

يزال بالضرر الأخف)، مجلد ١ ص ٤٠.

ومن المسلمّات أن الضرر إذا لحق شخصاً أو مجموعة وفي مقابلها منفعة عامة للمسلمين فتقدم منفعة عامة المسلمين في بلد معين أو مكان محدد على المنفعة الخاصة حتى لو لحقه ضرر لأن النفع العام فيه مصلحة أعم وأشمل ولولي الأمر تعويض المتضرر تعويضاً عادلاً على ما لحقه من ضرر من بيت مال المسلمين.

وقد يقع الضرر الخاص على الفرد ولا يتم تعويضه فالتعويض أمر جوازي لولي الأمر إذا كان الضرر متوقفاً حصوله من فرد على جماعة كقصة نفي عمر بن الخطاب رضي الله عنه لنصر بن الحجاج<sup>(١)</sup>، وحبس الخطيئة في بئر حتى لا يهجو أحداً من المسلمين<sup>(٢)</sup>، ولم ينقل تعويض لمن وقع عليه ضرر في بعض الحالات تقديماً للمصلحة العامة على الخاصة.

وقال رسول الله ﷺ: «لا ضرر ولا ضرار»<sup>(٣)</sup>، وهي القاعدة الثامنة عشرة من القواعد الفقهية وشرح القاعدة: أي لا فعل ضرر ولا ضرار بأحد في ديننا، أي لا يجوز شرعاً لأحد أن يلحق بآخر ضرراً ولا ضرراً<sup>(٤)</sup>، قد استنبط العلماء - رحمهم الله تعالى - منها قواعد كقواعد إزالة الضرر حال التعارض (يتحمل الضرر الخاص لدفع ضرر عام)، وما يلحق بها؛ كقاعدة: (الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف).

وسأبين ذلك تفصيلاً في المطلب الثالث من المبحث الثاني.

---

(١) مجموع فتاوى شيخ الإسلام بن تيمية، جمعها عبدالرحمن بن قاسم وابنه، طبعة مجمع الملك فهد ١٤٢٥، مجلد ١٥ ص .  
(٢) كتاب الأغاني، أبي الفرج الأصفهاني، تحقيق إحسان عباس، دار صادر، بيروت، الطبعة الثالثة ١٤٢٩، خبر الخطيئة ونسبه، مجلد ٢ ص ١١٨ .

تاريخ المدينة لابن شبة، حققه فهم شلتوت، ١٣٩٩، مجلد ٣ ص ٧٨٥ .

(٣) سنن ابن ماجه، كتاب الأحكام، دار احياء الكتب العربية، برقم ٢٣٤٠، مجلد ٢ ص ٧٨٤ .

(٤) شرح القواعد الفقهية، أحمد الزرقا، دار القلم، دمشق، الطبعة الثانية ١٤٠٩ ص ١٦٥ .

## ٢. الفرع الثاني: حكمه في الشرع والنظام.

أولاً: حكم نزع الملكية الخاصة في الشرع:

اختلفت عبارات أصحاب المذاهب الأربعة في بيان حكم نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة؛ واتفقت على جواز هذا العمل.

### مذهب الحنفية:

قال الزيلعي<sup>(١)</sup>: «إذا بنى قوم مسجداً واحتاجوا إلى مكان ليتسع فأدخلوا شيئاً من الطريق في المسجد وكان ذلك لا يضر بأصحاب الطريق جاز ذلك وكذا إذا ضاق المسجد على الناس وبجنبه أرض لرجل تؤخذ أرضه بالقيمة كرها لما روي عن الصحابة أنهم لما ضاق المسجد الحرام أخذوا أرضين بكره من أصحابها بالقيمة وزادوا في المسجد الحرام».

قال ابن نجيم الحنفي<sup>(٢)</sup>: «قوم بنوا مسجداً واحتاجوا إلى مكان ليتسع المسجد فأخذوا من الطريق وأدخلوه في المسجد إن كان ذلك يضر بالطريق لا يجوز وإلا فلا بأس به ولو ضاق المسجد على الناس وبجنبه أرض لرجل تؤخذ أرضه بالقيمة كرها ولو كان بجانب المسجد أرض وقف على المسجد فأرادوا أن يزيدوا شيئاً في المسجد من الأرض جاز ذلك بأمر القاضي».

### مذهب المالكية:

قال أبو الوليد ابن رشد<sup>(٣)</sup> في جواب سؤال حول توسعة جامع وحوله دكاكين: «وإذا ضاق المسجد الجامع عن أهل الموضع، واحتيج إلى الزيادة فيه، كما وصفت، ولم يكن حواله ما يزداد فيه إلا

---

(١) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، المؤلف: عثمان بن علي بن محجن البارع، فخر الدين الزيلعي الحنفي، الناشر:

المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٣١٣ هـ، مجلد ٣ ص ٣٣١-٣٣٢.

(٢) البحر الرائق شرح كنز الدقائق، المؤلف: زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري، دار:

الكتاب الإسلامي، مجلد ٥ ص ٢٧٦.

(٣) مسائل أبي الوليد ابن رشد (الجلد)، المؤلف: أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، تحقيق: محمد الحبيب

التجكاني، الناشر: دار الجليل، بيروت - دار الآفاق الجديدة، المغرب، الطبعة: الثانية، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م،

مجلد ١ ص ٢١٥-٢١٩.

من الخوانيت التي أبي أربابها من بيعها، فالواجب في ذلك أن تؤخذ منهم بالقيمة، ويحكم عليهم بذلك؛ على ما أحبوا أو كرهوا، لمنفعة الناس بذلك وضرورتهم إليه، وهو قول ابن الماجشون - روى ذلك أبو زيد عنه في الثمانية - .

وإليه ذهب أكثر شيوخنا المتقدمين، وبذلك قضى عثمان بن عفان رضي الله عنه على من أبى البيع من أرباب الدور، التي زادها في مسجد النبي عليه السلام المحبسة وغيرها.

وقد روى ابن عبدوس عن سحنون أنه قال في نهر إلى جانب طريق الناس، وإلى جانب الطريق أرض لرجل، فمال النهر على الطريق، فهدمها، قال: إن كان للناس طريق قريبة يسلكونها، ولا ضرر عليهم في ذلك، فلا أرى لهم على هذا الرجل طريقا، وإن كان يدخل عليهم في ذلك ضرر، رأيت أن يأخذهم الإمام طريقا من أرضه ويعطيه قيمتها من بيت المال.

وهذه مثل مسألتك بعينها لا فرق بينهما وهذا الحكم هو من باب القضاء على الخاصة لمنفعة العامة كقول مالك وغيره من أهل العلم: أن الطعام إذا غلا، واحتيج إليه، وكان في البلد طعام، أن الإمام يأمر أهله بإخراجه إلى السوق، ويبيعه من الناس لحاجتهم إليه».

وقال: «وكذلك يجب إذا ادعى أرباب الخوانيت المذكورة انها محبسة عليهم، أثبتوا ذلك أو لم يثبتوه، إذا أبوا من بيعها، ان تؤخذ عنهم بالقيمة، جبرا على ما أحبوا أو كرهوا ويؤمرون أن يجعلوا القيمة التي يأخذونها فيها في حبس مثله؛ من غير أن يقضي بذلك عليهم، على ما روى ابن القاسم عن مالك رحمه الله، إذ لم يختلف قول مالك وجميع أصحابه المتقدمين والمتأخرين أن بيع الحبس القائم جائز؛ ليتوسع به في المسجد الجامع إذا احتيج إلى ذلك، وإنما اختلفوا فيما سواه من المساجد، على ما أتت به الروايات عنهم في العتبية والواضحة وغيرها.

وما حكاه أبو الفرج عن مالك وذكره ابن حبيب في الواضحة يشهد لما ذهبنا إليه إذا اعتبر».

وقال القرافي<sup>(١)</sup>: «قال العبدى يجبر الإنسان على بيع ماله في سبع مسائل»، وذكر منها: «وإذا ضاق المسجد يجبر من قاربه على البيع ليوسع للناس».

(١) الذخيرة، المؤلف: أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، الناشر: دار

الغرب الإسلامي - بيروت، الطبعة: الأولى، ١٩٩٤ م، مجلد ٧ ص ١٩٨.

## مذهب الشافعية:

قال تقي الدين الحصني<sup>(١)</sup>: «الإكراه على البيع والإجارة ونحوهما من العقود، فمتى كان بغير حق: لا ينعقد، وإن كان بحق: ففيه وجهان؛ أحدهما: يجبره الحاكم، والثاني: أن الحاكم يباشر أو ينصب من يفعله».

وكلامه ظاهر في أن بيع الإكراه بحق صحيح، وإنما الخلاف في طريقة البيع.

## مذهب الحنابلة:

قال ابن القيم<sup>(٢)</sup> في كلامه على قول النبي ﷺ: «من أعتق شركا له في عبد - وكان له من المال ما يبلغ ثمن العبد - قوم عليه قيمة عدل»<sup>(٣)</sup>: «وصار أصلاً في جواز إخراج الشيء من ملك صاحبه قهراً بثمنه، للمصلحة الراجحة».

وينص فقهاء الحنابلة<sup>(٤)</sup> على صحة الإكراه على البيع بحق، ويفرغون على ذلك أمثلة تجدها في كتب الفقه وأصوله وقواعده.

---

(١) القواعد، المؤلف: أبو بكر بن محمد بن عبد المؤمن المعروف بتقي الدين الحصني، دراسة وتحقيق: د. عبد الرحمن بن عبد الله الشعلان، د. جبريل بن محمد بن حسن البصيلي، الناشر: مكتبة الرشد للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م، مجلد ٢ ص ٣١٩.

(٢) الطرق الحكمية، المؤلف: محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد المشهور بابن قيم الجوزية (المتوفى: ٧٥١ هـ)، الناشر: مكتبة دار البيان، ص ٢١٧.

(٣) أخرجه البخاري، كتاب الشركة، رقم ٢٣٦٩، المجلد ٢ ص ٨٨٥، وأخرجه مسلم في الصحيح، مسلم بن الحجاج النيسابوري، الناشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت، كتاب العتق، برقم ١٥٠١، مجلد ٢ ص ١١٣٩.

(٤) انظر: كتاب الفروع، المؤلف: محمد بن مفلح بن محمد المقدسي الحنبلي، المحقق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م، مجلد ص ١٢٤.

كشاف القناع عن متن الإقناع، المؤلف: منصور بن يونس البهوتي الحنبلي، الناشر: وزارة العدل، المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، سنة الطبع: ١٤٢١ هـ، ٢٠٠٠ م، مجلد ٧ ص ٣٠٥.

ودقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، المؤلف: منصور بن يونس البهوتي الحنبلي، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م، مجلد ٢ ص ٧.

وهو فعل أميرى المؤمنين عمر بن الخطاب وعثمان بن عفان رضي الله عنهما، فقد روى الأزرقى في تاريخ مكة<sup>(١)</sup> عن ابن جريج، قال: كان المسجد الحرام ليس عليه جدران محاطة، إنما كانت الدور محدقة به من كل جانب، غير أن بين الدور أبوابا يدخل منها الناس من كل نواحيه، فضاق على الناس، فاشتري عمر بن الخطاب رضي الله عنه دورا فهدمها، وهدم على من قرب من المسجد وأبى بعضهم أن يأخذ الثمن، وتمنع من البيع، فوضعت أثانها في خزانة الكعبة حتى أخذوها بعد، ثم أحاط عليه جدارا قصيرا، وقال لهم عمر: إنما نزلتم على الكعبة فهو فناؤها، ولم تنزل الكعبة عليكم، ثم كثر الناس في زمن عثمان بن عفان رضي الله عنه فوسع المسجد، واشتري من قوم، وأبى آخرون أن يبيعوا، فهدم عليهم فصيحوا به فدعاهم، فقال: «إنما جرأكم على حلمي عنكم، فقد فعل بكم عمر هذا فلم يصح به أحد فاحتذيت على مثاله فصيحتم بي»، ثم أمر بهم إلى الحبس حتى كلمه فيهم عبد الله بن خالد بن أسيد فتركهم.

وجاء في أخبار مكة للفاكهي<sup>(٢)</sup> عن محمد بن عبد الرحمن بن ثوبان أن عثمان بن عفان رضي الله عنه لما ولي الخلافة وسع المسجد الحرام، واشتري من قوم، وأبى آخرون أن يبيعوا، فهدم عليهم، فصيحوا به عند البيت، فدعاهم فقال: «إنما جرأكم على حلمي عنكم، فعل هذا عمر بن الخطاب رضي الله عنه، فلم يصيح به أحد فاحتذيت على مثاله، فصيحتم بي، ثم أمر بهم إلى الحبس، حتى كلمه فيهم عبد الله بن خالد بن أسيد فتركهم.

وقد اشتهر وانتشر في الآفاق، والصحابة الكبار متوافرون، ولا يعلم مخالفٌ لعمر وعثمان في فعلهما، فهو إجماعٌ سكوتيٌّ.

---

(١) أخبار مكة وما جاء فيها من الآثار، المؤلف: أبو الوليد محمد بن عبد الله بن أحمد، المكي المعروف بالأزرقى، المحقق:

رشدي الصالح ملخص، الناشر: دار الأندلس للنشر - بيروت، مجلد ٢ ص ٦٨-٦٩.

(٢) أخبار مكة في قديم الدهر وحديثه، أبو عبد الله محمد بن إسحاق بن العباس المكي الفاكهي، المحقق: د. عبد الملك

عبد الله دهيش، الناشر: دار خضر - بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٤، مجلد ٢ ص ١٥٨.

## ثانياً: حكم نزع الملكية الخاصة في النظام السعودي: النظام الأساسي للحكم:

إن أنظمة المملكة العربية السعودية تستند على كتاب الله وسنة رسوله ﷺ، ونص النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ٩٠) وتاريخ ٢٧/ ٨/ ١٤١٢ هـ في مادته الأولى: «المملكة العربية السعودية، دولة عربية إسلامية، ذات سيادة تامة، دينها الإسلام، ودستورها كتاب الله تعالى وسنة ﷺ»، وهما الحاكمان في كل حال، ونص في مادته الثامنة والأربعون من ذات النظام: (تطبق المحاكم على القضايا المعروضة أمامها أحكام الشريعة الإسلامية، وفقاً لما دل عليه الكتاب والسنة، وما يصدره ولي الأمر من أنظمة لا تتعارض مع الكتاب والسنة)، فشريعة الإسلام هي التي تحفظ الحقوق وتنظم العلاقة بين الحاكم والمحكوم وتضبط التعامل بين أفراد المجتمع.

فالنظام الأساسي للحكم يبين شكل الحكم والسلطات والعلاقات بينها وحقوق الأفراد، وهو الذي يحكم الأنظمة واللوائح في المملكة ويتعين الالتزام به، ومخالفته يعد مخالفة للنظام. ونص النظام الأساسي للحكم في مادته الثامنة عشرة: (تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً). ومن هنا فالدولة كفلت حرية الملكية للأشخاص وحرمتها، وألا ينزع شيء من ملكية عقار الأشخاص إلا للنفع العام (المصلحة العامة).

**نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار:**  
صدر المرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١١/ ٣/ ١٤٢٤ هـ بالموافقة على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ثم صدرت اللائحة التنفيذية لهذا النظام بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/ ٢/ ١٤٣٧ هـ.

وقد نص نظام نزع ملكية العقار في مادته الأولى على أنه: (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة<sup>(١)</sup> لقاء تعويض عادل، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع، ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية).

(١) تجدر الإشارة إلى أنه لا بد وأن يتحقق من وجود المنفعة والمصلحة العامة، وأن يتحقق مناط ذلك فعلاً لئلا يهدم الأصل

المقرر شرعاً وهو حفظ المال والملك الخاص بأمر متوهم أو محتمل أو يمكن تحصيله دون نزع الملكية الخاصة.



ويصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة، أو من ينيونهم، على أن ترفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتّاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك.

كما نصت المادة الثانية منه على طريقة التعويض وكيفيةها ونصها: (على أنتنظر لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة في تعويض صاحبه تعويضاً عادلاً عما قد يلحقه من أضرار).

## **المبحث الثاني:**

### **أنواع التعويض وما يلحق المالك من ضرر غير مباشر.**

**المطلب الأول: التعويض، وفيه فروع:**

**الفرع الأول: تعريفه.**

**الفرع الثاني: أنواعه.**

**الفرع الثالث: أحكامه.**

**المطلب الثاني: التعويض الجزئي وما يلحقه من ضرر**

**المطلب الثالث: قاعدة لا ضرر ولا ضرار مع أمثلة للضرر في**

**الواقع المعاصر وعلاقتها بالموضوع محل الدراسة في واقعنا**

**الحالي.**

**المطلب الرابع: مقارنة بين الموضوع محل الدراسة وبين بعض**

**القوانين الدولية (الأردني، الجزائري) أنموذجاً.**

## المبحث الثاني:

### أنواع التعويض وما يلحق المالك من الضرر غير المباشر

المطلب الأول: التعويض تعريفه وأحكامه وأنواعه.

سبق في المبحث الأول تعريف التعويض في اللغة والاصطلاح، وفي نظام نزع الملكية، وللتعويض في الفقه الإسلامي أنواعاً متعددة؛ أبرزها:

أ - التّمين:

**التّمين لغتاً:** جعلت له ثمناً بالحدس والتّمين<sup>(١)</sup>.

وعلى هذا التعريف لا يكون التّمين إلا في المعاوضات - وهي المبادلات بعوض -، أمّا التّعويضات - وهي التّصرفات المقتضية للضمان كالإتلاف والغصب - فلا يدخل فيها التّمين، بل يدخل فيها التّقويم.

ب - التّقويم:

**التّقويم لغتاً:** مصدر قوّم، ومن معانيه التقدير، يقال قوّم المتاع إذا قدره بنقد وجعل له قيمة<sup>(٢)</sup>.

وفي الحديث: قالوا يا رسول الله لو قومت لنا، فقال: «الله هم المّقوم»، أي لو سعرت لنا، وهو من قيمة الشيء، أي حددت لنا قيمتها<sup>(٣)</sup>.

---

(١) المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، أحمد الفيومي، تحقيق عبدالعظيم الشناوي، دار المعارف القاهرة،

الطبعة الثانية ١٩٩٠، مادة (تمن)، ص ٨٤.

(٢) المصباح المنير، مادة (قوم)، ص ٥٢٠.

(٣) لسان العرب، مادة (قوم) مجلد ١٢ ص ٥٠٠. والحديث رواه أبو سعيد الخدري، قال: غلا السعر على عهد رسول

الله ﷺ فقالوا له: لو قومت لنا سعرتنا قال: «إن الله هو المقوم أو المسعر، إني لأرجو أن أفارقكم وليس أحد منكم

يطلبني بمظلمة في مال ولا نفس» في مسند الإمام أحمد بن حنبل، شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة بيروت،

برقم ١١٨٠٩، مجلد ١٨ ص ٣٢٨.

والتقويم يستعمل في المعاوضات والتعويضات<sup>(١)</sup>.

ج - الضمان:

**الضمان لغماً:** الإلتزام<sup>(٢)</sup>، يقال: ضمّنته المال: ألزمته إيّاه<sup>(٣)</sup>.

فضمان الغصب: ما يكون مضموناً بالقيمة.

وضمان الرهن: ما يكون مضموناً بالأقل.

وضمان المبيع: ما يكون مضموناً بالثمن قل أو كثر<sup>(٤)</sup>.

وشرعاً: يُقالُ حَقٌّ ثابِتٌ فِي ذِمَّةِ الْغَيْرِ، أَوْ إِحْضَارٌ مَنْ هُوَ عَلَيْهِ أَوْ عَيْنٌ مَضْمُونَةٌ<sup>(٥)</sup>.

فالضمان على هذا أعمّ من التعويض؛ لأنّه يكون في الأموال، ويكون في غير الأموال كما في

كفالة الأشخاص.

#### • أنواع التعويض:

وقبل أن نتحدث عن أنواع التعويض يلزم معرفة ما هو التّخيير والتخصيص:

**فالتخيير:** مصدر خيّر، معناه: خيّرته بين الشيئين؛ أي فوّضت إليه الاختيار، والخييرة الاسم

من قولك: خار الله لك في هذا الأمر.

**والإختيان:** الإصطفاء، وكذلك التّخيير، ويُقال: استخّر الله يخر لك، والله يخيّر للعبد إذا استخاره.

**والخييار:** الاسم من الإختيار، وفي الحديث: «البيعان بالخيار ما لم يتفرقا»<sup>(٦)</sup>، وهو طلب خيّر

الأمريّن: إمّا إمضاء البيع أو فسخه<sup>(٧)</sup>.

(١) الموسوعة الفقهية الكويتية، مادة (تعويض)، مجلد ١٣ ص ٣٥.

(٢) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، باب الضمان، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الأولى ١٤١٨، مجلد ٢ ص ٢٥٧.

(٣) المصباح المنير، كتاب الضاد، مادة (ضمن)، مجلد ٢ ص ٣٦٤.

(٤) معجم التعريفات، على الجرجاني، تحقيق محمد المنشاوي، دار الفضيلة القاهرة، باب الضاد، ص ١١٨.

(٥) مغني المحتاج، باب الضمان، مجلد ٢ ص ٢٥٧.

(٦) صحيح البخاري، كتاب البيوع، برقم ١٩٧٣، المجلد ٢ ص ٧٣٢، وصحيح مسلم، كتاب البيوع، رقم ١٥٣٢،

المجلد ٣ ص ١١٦٤.

(٧) لسان العرب، باب الخاء (خير)، مجلد ٤ ص ٢٦٧.

**التخصيص:** فهو قصر العام على بعض أفرادهِ، بإخراج بعضٍ مما يتناولهُ<sup>(١)</sup>.

**أولاً: التعويض الكلي:** ويكون التعويض بطريقتين:

**الأولى: نقدي.**

**والثاني: عيني.**

ويقصد بالتعويض الكلي في نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ولائحته التنفيذية:

التعويض النقدي أو العيني؛ فإما أن يكون التعويض عن كامل العقار نقداً، أو بقطعة مساوية للقطعة

المنزوعة على ألا تتجاوز نسبة الفرق بين القيمة النقدية للعقار البديل والقيمة النقدية للعقار المنزوعة

ملكيته نسبة (٣٠٪)، إذا كان الفرق في القيمة لمصلحة الجهة صاحبة المشروع كما نصت المادة التاسعة

عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات<sup>(٢)</sup>.

**ثانياً: التعويض الجزئي:** يقصد به: انتزاع جزء من الأرض سواء كانت أرضاً فقط أو كان

فيها غرس أو بناء<sup>(٣)</sup>.

### • حكم التعويض:

التعويض لا يكون إلاً مقابل ضرر، ومن ثمّ فهو واجب الأداء عند المطالبة به، على خلاف

وتفصيل بين الفقهاء فيما يعوّض عنه وما لا يعوّض عنه.

والضرر المعوّض عنه في الشريعة يشمل الضرر الواقع على المال بما فيه المنفعة، سواء كان عن

طريق الغصب، أم الإتلاف، أم الاعتداء على النفس وما دونها، وهي الدية والأرض.

ويكون التعويض بدفع مال مقدّر أو مصالح عليه يدفع لمن وقع عليه الضرر، أو لمن تنتقل إليه

التركة بدلاً لما فقد وقطعا للخصومة والنزاع بين الناس.

ثمّ إنّ التعويض أثر شرعيّ؛ لأنّه موجب خطاب الوضع، فيشمل المكلف وغيره، وغير

المكلف فيجب التعويض في ماله، فيدفعه وليه عنه.

(١) جمع الجوامع في أصول الفقه، تاج الدين السبكي، دار الكتب العلمية، بيروت، طبعة الثانية ١٤٢٤، ص ٤٧.

(٢) ينظر المادة التاسعة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

(٣) ينظر المادة التاسعة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

## • التعويض عن الضرر:

الضرر يتحقق بإتلاف العين أو المنفعة أو النفس أو ما دونها. والتعويض ليس ملازماً للإتلاف ، فحيث وجد الإتلاف وجد التعويض ما عدا في ما يوجب الإتلاف كالأصنام والخمر وغيرها.

والإتلاف ينقسم إلى: إتلاف مشروع، وإتلاف غير مشروع. وأما الإتلاف غير المشروع فيترتب عليه التعويض بلا خلاف، سواء أكان حقاً لله، كالصيد حال الإحرام أو في الحرم، أم حقاً للعبد كإتلاف أمواله بغير حق. وأما الإتلاف المشروع فيترتب عليه التعويض، إن ترتب عليه حق للغير في بعض الصور، وإلا فلا. وأما التعويض عن إتلاف المال؛ فإن كان مما له حرمة كالحیوان والعبيد فليس له أن يتلف ماله كما أتلف ماله، وإن لم تكن له حرمة كالثوب يشقه والإناء يكسره فالمشهور أنه ليس له أن يتلف عليه نظير ما أتلفه، بل له القيمة في المثل<sup>(١)</sup>.

## • التعويض بتفويت العين:

تقدم في مادة (إتلاف)<sup>(٢)</sup>، وجاء في بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: ضمان المثل إن كان المتلف مثلياً وضمن القيمة إن كان المتلف مما لا مثل له<sup>(٣)</sup>. «فإن قيل: فهذا ينجبر بأن يعطيه نظير ما أتلفه عليه.

قيل: إذا رضي المجني عليه بذلك فهو كما لو رضي بديهة طرفه؛ فهذا هو محض القياس، وبه قال الأحمدان: أحمد بن حنبل وأحمد بن تيمية، قال في رواية موسى بن سعيد: وصاحب الشيء مخير، إن شاء شق الثوب، وإن شاء أخذ مثله<sup>(٤)</sup>.

---

(١) أعلام الموقعين عن رب العالمين، ابن القيم الجوزية، دار ابن الجوزي، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى

١٤٢٣، مجلد ٣ ص ٨٦.

(٢) سبق ذكره في: المطلب الأول من المبحث الأول.

(٣) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، مسائل الاتلاف، مجلد ٧ ص ١٦٨.

(٤) من كلام ابن القيم في أعلام الموقعين عن رب العالمين، مجلد ٣ ص ٨٦.

وفي هذا السياق التبريم وله نوعان: مضبوط، وغير مضبوط.

فالنوع الأول المضبوط: ما قابل المتلف إما لحق الله سبحانه؛ كإتلاف الصيد في الإحرام أو لحق الأدمي كإتلاف ماله.

والنوع الثاني غير المضبوط: أو ما يسمى غير المُقَدَّر فهو الذي يدخله اجتهاد الأئمة بحسب المصالح، ويرجع فيه إلى اجتهاد الأئمة في كل زمان ومكان بحسب المصالح، وقد فعله الخلفاء الراشدون ومن بعدهم من الأئمة<sup>(١)</sup>.

#### • التعويض عن تفويت المنفعة:

ذهب جمهور الفقهاء إلى أن منافع الأموال مضمونة بالتفويت بأجرة المثل مدّة مقامها في يد الغاصب أو غيره<sup>(٢)</sup>، لأن كل ما ضمن بالإتلاف جاز أن يضمن بمجرد التّف في يده كالأعيان. ومن المنافع التي نصّوا على ضمّانها: تفويت منفعة الحرّ، فإن من قهر حرّاً وسخره في عمل ضمن أجرته، وأمّا لو حبسه وعطلّ منافعه فإنّه ضامن عند المالكية والحنابلة، وغير ضامن عند الشافعية في الأصح عندهم<sup>(٣)</sup>.

قال المازري: «اختلف الناس في الغاصب هل يضمن منافع الشيء المغصوب أو لا يضمن؟ فذهب الشافعي إلى أنه يضمن سواء استوفى المنافع من الشيء المغصوب، أو لم يستوفها ولكنه عطلها. وذهب أبو حنيفة أنه لا يضمن المنافع، سواء استوفها أو عطلها، قولاً مطلقاً. وإن مذهبنا ففيه اختلافاً عن مالك وعن أصحابه رضي الله عنهم، وذلك على قسمين: أحدهما أن يستوفي المنافع ولا يعطلها. والثاني ألا يستوفي منافع الشيء المغصوب بل عطله.

(١) أعلام الموقعين عن رب العالمين، مجلد ٣ ص ٣٤٢

(٢) ينظر مجموعة الأحكام والمبادئ لديوان المظالم المدونات القضائية، حكم رقم ٣٨/د/١/١٨ لعام ١٤٣٧هـ في القضية رقم ٥٠٦٠/١/ق لعام ١٤٢٥هـ الصادر من المحكمة الإدارية بمنطقة عسير تحكم بالتعويض بأجرة المثل نظير حرمانه من المنفعة في عقاره.

(٣) الدر المختار ١٨٨/٥ - نهاية المحتاج ٨٩/٧ - المغنّي والشرح الكبير ٣٦٣/١٠.

فأما إن استوفى المنافع، فبعض شيوخنا يحكي أن في المذهب خمسة أقوال:  
أحدها: أنه يغرم المنافع التي استوفاهها، سواء كانت منافع ديار أو عقار، أو منافع حيوان،  
وغيرها من ضرور الممتلكات، باع المنافع، وأخذ أثقالها<sup>(١)</sup>، أو انتفع بها في نفسه، ويقول: إنها رواية  
عن مالك، رواها أشهب وابن زياد.

ورواية أخرى عنه أنه لا يضمن شيئاً من ذلك.

ورواية ثالثة عنه رواها أبو الفرج وهو أنه يضمن منافع الدواب والرقيق، ويغرم العوض  
عنها الذي أخذه ولم يجاب فيه في القيمة<sup>(٢)</sup>.

وعلى هذا فإن مفهوم الغصب أعم وأشمل عند الجمهور عنه عند الحنفية، ومقتضى تعريف  
الجمهور شموله سائر الحقوق والاختصاصات<sup>(٣)</sup>.

والمنفعة عند الجمهور مال لا يجوز الاعتداء عليه فبغضها يتقرر الضمان<sup>(٤)</sup>.

• التعويض بالمباشرة أو بالتسبب:

إذا أتلّف شخص لآخر شيئاً أو غصبه منه فهلك أو فقد، وكذا إذا ألحق بغيره ضرراً بجناية في  
النفس وما دونها، أو تسبّب في شيء من ذلك، فيجب عليه ضمان ما أتلّفه بمباشرة أو تسببه.

• ما يشترط لتعويض المتلفات:

اشترط الفقهاء لضمّان المتلفات أن يكون المتلف مالا متقوماً، وأن يكون المتلف من أهل الضمان<sup>(٥)</sup>.

• ما يكون به التعويض:

إذا كان الإتلّف في الأعيان كلياً فتعويضه بمثله إن كان مثلياً، أو بقيمته إن كان متقوماً.

---

(١) هكذا في المطبوع، ولعل الصواب: أثانها.

(٢) شرح التلقين، ابو عبدالله محمد المازري المالكي، دار الغرب الإسلامي، طبعة أولى، ٢٠٠٨، مجلد ٣ ص ١٧١.

(٣) نهاية المحتاج: ١٤٢/٥.

(٤) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي بجدة، مجلد ٥ ص ١٨٩١.

(٥) الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، ط ١٤٠٤ مجلد ١ ص ٢٢٥.



إما إذا كان الإلتلاف جزئياً، ففيه أرش النقص، ويرجع في تقديره إلى أهل الخبرة.

### • كيفية التضمنين الواجب بالإلتلاف:

المتلف إن كان مثلياً ضُمن بمثله، وإن كان متقوماً ضُمن بقيمته، كما لا نعلم خلافاً في أن تقدير

القيمة يراعى فيه مكان الإلتلاف<sup>(١)</sup>.

وأما إذا فقد المثلي، بأن لم يوجد في الأسواق مثلاً فقد اتفق الفقهاء كذلك على أنه يعدل عن المثلي

إلى القيمة ولكنهم اختلفوا في تقديرها: أيراعى وقت الإلتلاف، أم وقت انقطاعها عن الأسواق، أم

وقت المطالبة، أم وقت الأداء؟

فأبو حنيفة اعتبر يوم الحكم، والمالكية وأبو يوسف اعتبروا يوم الغصب إن كان مغصوباً، ويوم

التلف إن لم يكن مغصوباً، ومحمد بن الحسن اعتبر يوم انقطاع المثل، لأنه وقت الانتقال من القيمة إلى

المثل<sup>(٢)</sup>.

وأما الشافعية والحنابلة فالأصح عندهم اعتبار أقصى ما بلغت قيمته ما بين التلف والأداء

(التنفيذ)<sup>(٣)</sup>.

وأما القيمي فقد اتفقوا على أنه إذا لم تتغير قيمته من يوم إلتلافه إلى يوم أدائه فالعبرة بقيمته بالغة

ما بلغت، أما إذا تغيرت القيمة من يوم إلتلافه إلى يوم أدائه فهو على الخلاف المشار إليه في حالة انقطاع

المثلي<sup>(٤)</sup>.

---

(١) المرجع السابق، مجلد ١ ص ٢٢٦.

(٢) المرجع السابق، مجلد ١ ص ٢٢٦.

(٣) المرجع السابق، مجلد ١ ص ٢٢٦.

(٤) القيلوبي، ج ٣ ص ٣٠-٣٥، والشرح الصغير، ج ٣ ص ٥٩١، والمغني، ج ٥ ص ٤٢١ و ٤٢٢ و ٣٧٦ و ٣٧٧،

والبدائع، ج ٧ ص ١٥١ و ١٦٨، وشرح المنهاج وحاشية القليوبي، ج ٢ ص ١٤٤.

## • التعويض عن الأضرار المعنوية:

لم أجد في الكتب الفقهية حسب ما اطلعت عليه أن أحداً من الفقهاء تكلم عن التعويض المالي في شيء من الأضرار المعنوية، وهو ما عليه جمهور العلماء بعدم التعويض عن الأضرار المعنوية<sup>(١)</sup>، وليس هذا مجال البحث.

وقدر قرر بعض العلماء جواز التعويض المعنوي، وفي هذا الزمن الضرر المعنوي أشد وطأة من الضرر المادي وقد صدر في تحديد الضرر المعنوي عدة أحكام من محاكم ديوان المظالم بالمملكة العربية السعودية اعتبرت الضرر المعنوي بعد الإلتلاف وقدرت له تعويضاً مادياً<sup>(٢)</sup>.

---

(١) السلامة عبدالعزيز القاضي بالمحكمة العامة بالأفلاج، بحث منشور بعنوان التعويض عن الضرر المعنوي.

(٢) حكم صادر الإدارية بريدة رقم ٨٢ / ١ / ٢ / ٧ / ١٤٣٣ هـ في القضية رقم ٢٣٦ / ٧ / ق لعام ١٤٣٠ هـ وأيد الحكم

من الاستئناف برقم ٦٢٧٤ / ق لعام ١٤٣٢ هـ. حكم رقم ٥٧ / ١ / ٥ / ٢٠ / ق لعام ١٤٣٥ هـ وكذلك الحكم الصادر

من المحكمة الإدارية بالرياض في القضية رقم ٢٠٨٤ / ١ / ق لعام ١٤٣٥ هـ.

## المطلب الثاني: التعويض الجزئي وما يحلّقه من ضرر

**التعريف الجزئي:** كما نصت المادة التاسعة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ: (وهو انتزاع جزء من الأرض سواء كانت أرضاً فقط أو كان فيها غرس أو بناء).

والضرر المعوّض عنه عند الفقهاء يشمل الضرر الواقع على المال بما فيه المنفعة، سواء كان عن طريق الغصب، أم الإتلاف، أم الاعتداء على النفس وما دونها، وهي الدية والأرث، ويكون التعويض بدفع مال مقدر أو مصالح عليه يدفع لمن وقع عليه الضرر.

وبهذا فإن خلاصة بحث الانتزاع الجزئي هو إتلاف أو ضرر يقع على المالك، سواء في العين أو المنفعة. يقول الكاساني: إن الذي يغير حال المستعار من الأمانة إلى الضمان هو المغير لحال الوديعة، وهو الإتلاف حقيقة أو معنى بالمنع بعد الطلب، أو بعد انقضاء المدة، وبترك الحفظ، وبالإتلاف<sup>(١)</sup>، أي استعمال العين والانتفاع بها في غير ما أذن فيه صاحبها.

فقد اعتبر هذا إتلافاً من حيث المعنى وموجباً للضمان، كما قال الفقهاء: إن خلط الودائع خلطاً يمنع التمييز بينها يعتبر إتلافاً من حيث المعنى، وكذا بالنسبة لخلط الدراهم المغصوبة<sup>(٢)</sup>.

### • طرق الإتلاف:

الإتلاف إما بالمباشرة وإما بالتسبب.

والتسبب يكون بالفعل في محل يفضي إلى تلف غيره عادة، والإتلاف بالمباشرة أو التسبب يوجب الضمان<sup>(٣)</sup>، لأن كل واحد منهما يقع اعتداء وإضراراً أيضاً.

(١) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين، دار الكتب العلمية، ط الثانية ١٤٠٦، المجلد ٦، صفحة ٢١٧.

(٢) المرجع السابق، ج ٧، ص ١٦٥ - ١٦٦.

(٣) المرجع السابق، المجلد ٧، صفحة ١٦٤ و ١٦٥ و ١٦٨.

ويبين ذلك ابن رجب بقوله: «أسباب الضمان ثلاثة، وذكر منها الإلتلاف، ثم قال: المراد بالإلتلاف أن يباشر الإلتلاف بسبب يقتضيه، كالقتل والإحراق، أو ينصب سبباً عدواناً فيحصل به الإلتلاف، كأن يؤجج ناراً في يوم ريح عاصف، فتعدى إلى إلتلاف مال الغير، أو فتح قفصاً عن طائر فطار؛ لأنه تسبب إلى الإلتلاف بما يقتضيه عادة»، وأطال في البيان والتفريع<sup>(١)</sup>.

والإلتلاف بالمباشرة هو الأصل، ومعظم صور الإلتلاف من أمثله، وليس هذا مجال البحث. وخلاصة الدراسة في هذا المطلب: أن الإلتلاف الجزئي أو الضرر الجزئي الواقع على جزء من الملكية يلزم منه الضمان وتعويض المتضرر تعويضاً عادلاً.

---

(١) القواعد لابن رجب، ص ٢٠٤، القاعدة ٨٩، ص ٢٨٥، القاعدة ١٢٧.

### المطلب الثالث: قاعدة لا ضرر ولا ضرار مع أمثلة للضرر من واقعنا الحالي

قاعدة: (لا ضرر ولا ضرار) هي القاعدة الرابعة من القواعد الكبرى الفقهية في الشريعة

الإسلامية وتهدف إلى التحكم في تصرفات الخلق فيما بينهم، ومكانة القاعدة في أمرين:

الأول: لها أثر واسع في أحكام الفقه، لأن الأحكام: جلب منافع أو دفع مضار، وهذه القاعدة

تقرر جانب دفع المضار أو تحقيقها.

الثاني: لها صلة بعلم أصول الفقه من جهتين:

١. باعتبارها من أدلة الفقه أو تشبه أدلة الفقه حيث إنه يقضى بها في جزئياتها كدليل على ذلك

الجزئي.

٢. لها صلة بالاستدلال في جانب المصالح حيث إن قاعدة رعاية المصالح بُنيت على مضمون

هذه القاعدة.

المعنى الإجمالي للقاعدة: أن الضرر والضرار محرمان، فيحرم إيقاع الضرر ابتداءً أو مقابلة على

وجه محرم، ويفهم أن الضرر الواقع بهذه الكيفية يجب دفعه قبل وقوعه ورفع بعد الوقوع.

ويقاس عليها الأرش:

(١) تعريف الأرش:

من معاني الأرش في اللغة: الدية والخدش، وما نقص العيب من الثوب، لأنه سبب للأرش.

واصطلاحاً: هو المال الواجب في الجنابة على ما دون النفس، وقد يطلق على بدل النفس وهو الدية.

الحكم الإجمالي للقاعدة: جعل الشارع لكل نقص جبراً، حتى لا تذهب الجنابة هدراً.

ويقاس عليها إذا كان الفئات من جنس المنفعة على الكمال، أو زال بها جمالٌ مقصود، كان

الواجب فيها قيمتها كاملة كما في الديات، لقوله ﷺ: «في كل أصبع عشرة من الإبل، وفي كل سن

خمسة من الإبل، والأصابع سواء، والأسنان سواء»<sup>(١)</sup>، ويقاس عليه أن الضرر إذا تعدد يضاعف

(١) أخرجه أحمد في المسند ٣١٧/١١ (٦٧١١).

وانظر: نيل الأوطار، محمد الشوكاني اليمني، دار الحديث، مصر، الطبعة الأولى ١٤١٣ ج ٧ ص ٧٤.

التعويض حتى لو بلغ قيمة المثلثن عليه كاملاً، كما قال بتعدد الأروش أبو حنيفة والمالكية والشافعية والحنابلة<sup>(١)</sup>.

أمّا إذا كان الإلتلاف جزئياً ففيه أرش النقص، ويرجع في تقديره إلى أهل الخبرة.

**والتقرير:** أن النظام الأساسي للحكم ونظام نزع الملكية واللائحة التنفيذية له حفظاً حق المتضرر بدون نزع جزء من عقاره فما بالك بالمتضرر بنزع جزء من عقاره.

بعض أمثلة الضرر غير المباشر عند انتزاع جزء من العقار في واقعنا الحالي:

١. انتزاع جزء من أرض زراعية في منطقة القصيم لصالح وزارة النقل من أجل مسار القطار للمنفعة العامة، وكان أثر هذا الانتزاع قسمت الأرض الزراعية نصفين مما لحق الضرر بالمالك؛ لصعوبة الوصول للطرف الآخر من المزرعة لأن التعويض عن الجزء المنتزع فقط ولم يراع الأضرار غير المباشرة بسبب هذا الانتزاع الذي يتمثل في أن صاحب المزرعة لا يستطيع الوصول للجزء الآخر من مزرعته إلا بعد خروجه من المزرعة ما يقارب (٢٠٠٠ متر) لعدم وجود طريق يربط بينهم وإنما يلزمه أخذ الطريق السريع للرجوع مرة أخرى مع المسار الآخر وهذا فيه مشقة وضرر فلو تم نزع ملكية أحد الجزئين لإبعاد الضرر عن المالك<sup>(٢)</sup>.

٢. عزل الفيلا السكنية لأحد المواطنين عن الأحياء السكنية الأخرى بسبب إنشاء طريق جديد، وأصبح مدخل الفيلا على الطريق الجديد مباشرة؛ مما سبب له ضرراً غير مباشر، فتقدم مالك الفيلا لديوان المظالم بمدينة الرياض بلائحة دعوى ضد وزارة النقل وصادر الحكم رقم ٨٣/د/ف/٧ لعام ١٤٢٦هـ في القضية رقم ١٨١٥/١/ق لعام ١٤٢٥هـ وكان منطوق الحكم بالزام وزارة النقل باتخاذ الإجراءات النظامية نحو النظر في تعويضه وفقاً لنظام نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(٣)</sup>.

(١) الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية الكويت، ج ٣ ص ١٠٥، الطبعة الثانية عام ١٤٠٤.

(٢) مازالت المعاملة تحت الإجراءات في وزارة المالية والضرر على مالك المزرعة قائم.

(٣) ينظر مجموعة الأحكام والمبادئ لديوان المظالم المدونات القضائية.

٣. انتزاع جزء من الأراضي التي تقل مساحتها عن (١٠,٠٠) متر لصالح شركة الكهرباء من أجل وضع غرفة الكهرباء للمنفعة العامة ولم تراعى لجنة التقدير الضرر الناشئ بسبب هذا الانتزاع لكون أن الضرر لحق كامل الأرض، وعند مناقشة بعض العقارين من بينهم العقاري والصدیق (یزید بن عبد العزیز الموسی) فی مسألة الأراضي الغير خالية من الشواغر كانت النتيجة عزوف المشترين لعدة أمور:

(١) عدم رغبة المشترين فی الأرض لخطورة الكهرباء، والتبعات التي تلحق بملك الأرض.  
(٢) الضرر الناشئ بسبب الأخذ من واجهة الفيلا وتقليل المساحة الداخلية والأطوال الخارجية لمواقف السيارات ومدخل الأبواب الخارجية خاصة أن الضرر يتضاعف إذا كانت الأرض على شارع واحد.

(٣) الخسارة المترتبة على قيمة الأرض من وجود هذه الغرفة فلو قدرنا قيمة الأرض قبل وضع غرفة الكهرباء وبعده لوجد أن الفرق يتجاوز قيمة الأمتار المنتزعة.

(٤) تعارف الناس على عدم الرغبة فی الأرض المقرر فيها غرفة الكهرباء وبالإمكان الوقوف على المخططات الأراضي لمعرفة عزوف المشترين عنها ليتضح أن هذه الأراضي تباع بأقل الأسعار مقارنة بباقي الأراضي، قد تصل إلى ٢٠٪ مقارنة بما حولها من الأراضي.

وبعد مقابلة بعض القضاة ومناقشتهم فی مسألة التعويض حال نزع جزء من ملكية العقار: كان توجههم أن من حفظ الضروريات الخمس (حفظ المال) وعدم المساس به، وأن قاعدة (لا ضرر ولا ضرار) محكمه فی ذلك، وأن الشريعة والنظام الأساسي للحكم ونظام نزع الملكية للمنفعة العامة كفل لهم هذا الحق، وتطرقوا للتعويض قياساً على الأرض، ورأيهم أن تعاد صياغة المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية فی تقدير سعر المتر لتجلية الإشكال عن هذه المسألة، وتوضیح ما هو المقصود من التعويض العادل؟ وما هو المعيار الذي يقاس عليه؟  
وباطلاع الباحث على التطبيقات القضائية والوقائع الحادثة والتي تم فيها تعويض المتضرر عن جزء من ملكه لوقوع الضرر عليه:

وجد الباحث أنه لا يستند على قاعدة واضحة جلية في تقدير قيمة الضرر الجزئي على الملك وأرى أن يتم إعادة صياغة المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية في تقدير سعر المتر لتجلية الإشكال عن هذه المسألة وتوضيح المقصود من التعويض العادل والعيار الذي يتم أخذه في الاعتبار عند قياسه ومقداره حتى لا يقع التفاوت في التقدير أو الجنس المتضرر عن حقه.

• كفل النظام واللائحة التنفيذية حق من تضرر بدون أن يقطع من عقاره شيء:

نص المادة السابعة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار:

يكون تقدير قيمة التعويض لأصحاب العقارات المتضررة من تنفيذ المشروع دون أن يقطع منها شيء، وفقاً للإجراءات الآتية:

١. للمدعي بالضرر التقدم إلى الجهة صاحبة المشروع بطلب تعويضه.
٢. على الجهة صاحبة المشروع تشكيل لجنة من مندوب فني منها ومن وزارة الشؤون البلدية والقروية، وإن كانت الأرض زراعية يشترك في اللجنة مندوب من وزارة الزراعة.
٣. على اللجنة الفنية إعداد تقرير فني عن الحالة، يبين فيه نوع الضرر وحجمه وأسباب وقوعه وكيفية معالجته.
٤. ترفع الجهة صاحبة المشروع طلب مدعي الضرر إلى لجنة التقدير مرافقاً له التقرير الفني المعد عن الحالة لإجراء ما تراه مناسباً وفق الفقرة (٣) من المادة (العاشرة) من النظام.
٥. للجنة التقدير - عند الحاجة - الاستعانة في أداء مهامها بمن تراه لإتمام عملها، ويعد رأيه في هذه الحالة استشارياً<sup>(١)</sup>.

والتقرير: أن الشرع أمر بالتعويض عن الأرش تعويضاً عن النقص ويكون هذا التقدير لأهل الخبرة، فكذا انتزاع الجزء من العقار يقاس عليه الضرر المباشر وغير المباشر وليس في قيمة الجزء المنتزع فقط كما فسرتها اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية.

---

(١) اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بقرار مجلس

الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ المادة الخامسة عشرة الفقرة (٨).



المطلب الرابع: قراءة في القانون الجزائري والقانون الأردني

### القانون الجزائري:

- أخذ المشرع الجزائري في القانون الجديد من المادة (١١/٩١) حيث أنه لم يرد عن مقدار المساحة التي لا تصلح للمنفعة في حال التعويض الكامل وما هو الجزء المتبقي وفي عدم تحديده من طرف القانون فإن حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائماً مهما كانت المساحة.

- بين المشرع (والأصل قول المنظم) أن عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته فالإدارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء المتبقي لأن الملاصقة يملكها الشخص المنزوع ملكيته، هذا الشرط قديم في القانون الفرنسي وقد نقله المشرع (والأصل قول المنظم) الجزائري في المادة ٢٣ من قانون ٤٨/٧٦ وهو شرط تقتضيه طبيعة الأشياء، لأن القيمة النفعية والاستعمالية لهذه القطعة تبقى قائمة وهي الأساس الشرعي لحق طلب البيع.

- ونصت المادة ١٥ من النظام الجزائري في نزع الملكية على أنه: (يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية).

لم يحدد شرط لطلب نزع ملكية الباقي كما نصت في ذلك المادة (١١/٩١) على أنه: (إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل. ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية).

• خلاصة ما يستفاد من النظام الجزائري:

نستخلصها من خلال المادتين (١٥) و (٢٢) أن التعويض في القانون الجزائري يتم عن الضرر المادي فقط ويشمل الضرر المباشر وغير المباشر، إلا أن الضرر المعنوي يعرض عنه بصورة استثنائية وخاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير مشروعة أو الاعتداء المادي (كاستلام الأملاك من طرف

الإدارة بدون احترام الإجراءات القانونية وشروعها فوراً في البناء)، إلا أن الضرر يجب إثباته أمام  
الجهة القضائية المختصة.

\*\*\*\*\*

### القانون الأردني:

أخذ الدستور الأردني في مادته (١١) على أنه: (لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي  
مقابل تعويض عادل حسبها يعين في القانون) وأن عليهم ضرورة تعويض صاحب العقار بحيث  
يكون هذا التعويض عادلاً حسب ما يقرره قانون الاستملاك الذي يضع الأسس التي يقوم عليها  
تقدير وصرف التعويض للمتضرر من قانون الاستملاك.

فقد أحاط المشرع الأردني قرارات نزع الملكية بضمانات قانونية تستهدف حماية المصلحة الخاصة  
للأفراد وكذلك المصلحة العامة، إذ أن هذه الضمانات تقتضيها طبيعة موضوع نزع الملكية باعتبارها  
ذات علاقة بحقوق الأفراد المجتمعية دستورياً وتشريعياً، وبالنظر إلى أسس واعتبارات تقدير  
التعويض عن الاستملاك أكد قانون الاستملاك في مادته (١٠) على ضرورة مراعاة مجموعة من  
الأسس عند تقدير التعويض عن أي عقار يتم استملاكه، ومن أبرز الأسس التي نص القانون على  
مراعاتها عند تقدير التعويض ما يلي:

١. أن يكون التعويض عادلاً عن العقار أو عن استعماله أو الانتفاع أو التصرف به.
٢. أن يكون التعويض عادلاً عن الضرر الناجم جراء إنشاء أي حق ارتفاق أو فرض قيد على  
ملكية العقار بمقدار المبلغ الذي ينقص من سعر العقار بسبب إنشاء ذلك الحق أو فرض ذلك القيد.
٣. أن يكون التعويض العادل عن حق الإجارة أو الانتفاع الذي يملكه في العقار أي شخص  
آخر غير مالكة في حالة زوالها كلياً، مبلغاً يقتطع لمصلحة ذلك الشخص من التعويض المقدر لمالك  
العقار لا يزيد على (١٥٪) من ذلك التعويض إذا كان العقار مشغولاً لغايات تجارية أو صناعية وما  
لا يزيد على (٥٪) إذا كان العقار مشغولاً لغايات أخرى، وإذا كان زوال المنفعة أو الإجارة جزئياً  
فيقتطع عنها من التعويض بنسبة ما نقص منها.

ومع ذكر التعويض العادل فلم يغفل القانون الأردني تقدير التعويض الناتج عن الاستملاك بغية الوصول إلى التقرير الأمثل، وذكر من الشروط:

١. أن التحسينات التي أجريت قبل صدور قرار الرغبة بالاستملاك حتى ولو كانت بفترة بسيطة فجميعها تدخل ضمن قيمة التقدير. لأن المالك لا علم له بموضوع الاستملاك عندما قام بإضافة التحسينات.

٢. أن يؤخذ بعين الاعتبار ثمن العقارات المجاورة.

أوجب قانون الاستملاك على الخبير الموكل له مهمة تقدير ثمن العقار المستملك، أن يأخذ بعين الاعتبار أثمان العقارات المجاورة المشابهة للعقار المراد استملاكه، لا بل وله الحق بمراجعة سجلات دائرة الأراضي لمعرفة الأثمان الحقيقية للعقارات المجاورة والبيوعات المشابهة لذلك.

٣. أن لا يؤثر في التقرير ارتفاع أو نقصان القيمة الناتجة عن الاستملاك.

المقصود بذلك أن يقدر مقدار التعويض دون الالتفات إلى زيادة أو نقصان القيمة للعقار بعد استملاكه، أي بمعنى أن يقدر العقار وكأنه لم يستملك بحيث يعطى القيمة الحقيقية التي يستحقها.

٤. رغبة المالك بأخذ كل أو بعض ما هو موجود بالعقار المستهلك.

فإذا رغب المالك بأخذ كل بعض موجودات العقار فإن قيمة ذلك ينقص من قيمة التعويض، كرهبته بأخذ أنقاض البناء أو الأشجار المقلوعة.

• خلاصة ما يستفاد من النظام الأردني:

وبناء على ما تقدم فإن القانون الأردني قد أصاب في تقدير قيمة العقار بمقارنة أثمان العقارات المجاورة المشابهة للعقار المراد استملاكه، بل له الحق بمراجعة سجلات دائرة الأراضي لمعرفة الأثمان الحقيقية للعقارات المجاورة والبيوعات المشابهة لذلك، وكذلك بتقدير مقدار التعويض دون الالتفات إلى زيادة أو نقصان القيمة للعقار بعد استملاكه بحيث يعطى القيمة الحقيقية التي يستحقها العقار المنزوع، ولا أعلم هل قدر قيمة استملاك البعض للعقار أم اكتفى بالاستملاك الكلي ويقاس عليه استملاك بعض العقار.

## الغاية

انحصر البحث في مسألتين:

المسألة الأولى: ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة ومشروعيتها.

المسألة الثانية: التعويض العادل في انتزاع جزء من ملكية العقار وما يلحقه من ضرر غير مباشر.

المسألة الأولى: تتعلق بماهية نزع الملكية للمنفعة العامة ومشروعيتها، وتطرقنا إلى التعاريف النظامية واللغوية والشرعية وأحكامها، ثم شرعنا في الأنظمة واللوائح التي بني عليها نظام نزع الملكية للمنفعة العامة وما مدى مشروعيتها في الإسلام وما الأدلة على ذلك، مع الاستشهاد ببعض الأحكام القضائية لتوضيح الصورة أكثر من النواحي الموضوعية والشكلية لنزع الملكية للمنفعة العامة.

المسألة الثانية: تتعلق بالتعويض وأحكامه وأنواعه، والتعويض عن الجزء المنتزع من العقار للمنفعة العامة بناءً على نظام نزع الملكية للمنفعة العامة ولائحته التنفيذية، وقد وضعت اللائحة معياراً لا يتوافق في نظر الباحث مع التعويض العادل للأضرار غير المباشرة في تقييم الجزء المنزوع من الملكية الخاصة، وهو ما يمكن أن يؤثر على الحقوق المكتسبة من الشريعة الإسلامية في القاعدة الرابعة من القواعد الكبرى (لا ضرر ولا ضرار)، وهذا التقدير لا يتناسب مع النظام الأساسي للحكم ولا نظام نزع الملكية، وأن المتضرر في حال التعويض للقطعة المنتزعة غير عادل له أن يتقدم بصحيفة دعوى لدى لجان فض المنازعات كلجنة فض منازعات الكهرباء فيما يتعلق بشركة الكهرباء خلال (٦٠) يوماً من صدور القرار، وبعد صدور قرارها وعدم قناعة المتضرر يقدم تظلمه أمام ديوان المظالم حسب الاختصاص المكاني لموقع الأرض وبإمكانه التقديم لديوان المظالم مباشرة، علماً بأن لجنة فض المنازعات تستند في تقديرها على اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الذي ذكر أن التعويض لقيمة المتر<sup>(١)</sup> فقط، وحيث أن ما يستقر من القواعد الفقهية والنظام الأساسي للحكم ونظام نزع الملكية الذي أشار للتعويض العادل فعليه التمسك بحقه في التعويض عن الضرر غير المباشر والمطالبة بالتعويض العادل.

(١) اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بقرار مجلس

الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ المادة الرابعة الفقرة (٢).

### أهم النتائج:

- نص في أنظمة المملكة العربية السعودية أن التعويض في حال نزع الملكية يجب أن يكون تعويضاً عادلاً، فقد جاء في المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم: (تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً)، ونص كذلك في المادة الأولى من نظام نزع الملكية: (لقاء تعويض عادل)، إلا أنه جاء في المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية تقدير سعر المتر فقط بدون التقييم للتعويض العادل للعقار قبل النزع وبعده لما حصل له من تلف.
- الإشكالية التي تخلقها نصوص مواد اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية في نزع جزء من العقار مع القاعدة الفقهية الرابعة الكبرى في الشريعة الإسلامية (لا ضرر ولا ضرار).
- يتحمل الضرر الخاص لدفع ضرر عام مع مراعاة تطبيق قاعدة (لا ضرر ولا ضرار) ويكون التعويض عادلاً إذا قدر الضرر المباشر وغير المباشر.
- أن التعويض في الواقع يكون بقيمة المتر المنتزع ولم يراع النظر في قيمة العقار قبل الانتزاع وبعد الانتزاع أو قبل التلف وبعده، ومن الأمور المسلم بها قاعدة (تعويض الضرر عما فاته من مكاسب وما لحقه من ضرر).

## أهم التوصيات:

➤ إعادة صياغة المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية لتقدير سعر المتر في نزع جزء من ملكية العقار لتتوافق:

١. مع الشريعة الإسلامية لقاعدة (لا ضرر ولا ضرار) و(تعويض الضرر عما فاته من مكاسب وما لحقه من ضرر).

٢. ومع النظام الأساسي للحكم في مادته الثامنة عشرة حيث نصت على: (تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً).

٣. ومع نظام نزع الملكية في مادته الأولى والتي تنص على أن نزع الملكية يكون: (لقاء تعويض عادل).

➤ التوصية بأن تشمل اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية تقدير ما لحق المالك من ضرر عند نزع جزء من العقار تطبيقاً للقاعدة الفقهية الرابعة من القواعد الكبرى في الشريعة الإسلامية (لا ضرر ولا ضرار).

➤ التوصية أثناء عملية التقدير بتطبيق قاعدة (تعويض الضرر عما فاته من مكاسب وما لحقه من ضرر).

➤ التوصية بتقدير قيمة العقار قبل نزع الجزء منه ثم تقدر قيمته بعد الانتزاع، ليكون الفرق هو التقييم العادل ولا يكتفى بسعر المتر.

## المصادر

- كتاب الله عز وجل وسنة نبيه ﷺ.
- النظام الأساسي في الحكم.
- نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ١٥) وتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢٤هـ.
- اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١ / ٢ / ١٤٣٧هـ.

## المراجع

- الدستور الأردني الصادر عام ١٩٥٢.
- السلامة عبد العزيز القاضي بالمحكمة العامة بالأفلاج، بحث منشور بعنوان: التعويض عن الضرر المعنوي.
- الكتاب: القاعدة الذهبية في المعاملات الإسلامية لا ضرر ولا ضرار، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن السلامي البغدادي الدمشقي الحنبلي، لمحقق: إيهاب حمدي غيث، دار الكتاب العربي الطبعة الأولى، ١٤١٠هـ.
- الممتع في القواعد الفقهية للدكتور/ مسلم الدوسري.
- الموسوعة الفقهية، إصدار وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية - الكويت، الطبعة الثانية، طباعة ذات السلاسل - الكويت، عام ١٤٠٤هـ.
- الموافقات للشاطبي، المحقق: أبو عبيدة مشهور آل سلمان، دار ابن عفان، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ.
- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية ١٤٠٦هـ.
- تهذيب كتاب المقاصد من الموافقات للشاطبي.
- قانون الاستملاك الأردني رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧.

- قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجزائري رقم ١١/١٩ وتاريخ ٢٧/٠٤/١٩٩١، المنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢١ لسنة ١٩٩١.
- لسان العرب، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، دار صادر بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤١٤هـ.
- معجم مقاييس اللغة، أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، المحقق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر ١٣٩٩هـ.
- مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية بالموقع الإلكتروني لديوان المظالم المدونات القضائية.
- معجم مقاييس اللغة، أحمد بن فارس بن زكريا أبو الحسين، طبعة دار الفكر، عام ١٣٩٩هـ.
- نيل الأوطار، محمد الشوكاني اليمني، دار الحديث، مصر، الطبعة الأولى ١٤١٣هـ.
- السنن الكبرى للبيهقي، لأبي بكر أحمد البيهقي، دار لبكبي العلمية، بيروت، الطبعة الثانية ١٤٢٤،
- السنن لابن ماجه، لمحمد بن يزيد ابن ماجه القزويني، دار احياء الكتب العربية، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي.
- صحيح البخاري، لمحمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري، دار ابن كثير - بيروت، المحقق: مصطفى ديب البغا.
- صحيح مسلم، لمسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، دار إحياء التراث العربي، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي.
- أخبار مكة للأزرقي، لمحمد بن عبد الله بن أحمد المكي المعروف بالأزرقي، دار الأندلس للنشر - بيروت، المحقق: رشدي الصالح ملحق.
- أخبار مكة للفاكهي، لمحمد بن إسحاق بن العباس المكي الفاكهي، دار خضر - بيروت، المحقق: د. عبد الملك عبد الله دهيش.
- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، لعثمان بن علي الزيلعي الحنفي، المطبعة الأميرية - بولاق.



- البحر الرائق شرح كثر الدقائق، لزين الدين بن إبراهيم بن محمد المعروف بابن نجيم المصري، دار الكتاب الإسلامي.
- الذخيرة، لأبي العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، الناشر: دار الغرب الإسلامي - بيروت، الطبعة: الأولى، ١٩٩٤ م
- القواعد، لأبي بكر بن محمد بن عبد المؤمن المعروف بتقي الدين الحصني، دراسة وتحقيق: د. عبد الرحمن بن عبد الله الشعلان، د. جبريل بن محمد بن حسن البصيلي، الناشر: مكتبة الرشد للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م
- الطرق الحكيمة، لمحمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد المشهور بابن قيم الجوزية، الناشر: مكتبة دار البيان
- الفروع، لمحمد بن مفلح بن محمد المقدسي الحنبلي، المحقق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م
- كشاف القناع عن متن الاقناع، المؤلف: منصور بن يونس البهوتي الحنبلي، الناشر: وزارة العدل، المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، سنة الطبع: ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠ م
- دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، المؤلف: منصور بن يونس البهوتي الحنبلي، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م