The Fairness of Compensation for Expropriations for Road Construction in Jordanian Law: A Comparative Study

Dr. Mamdouh Musleh Al-Sarairah

Received : 01/12/2024
Revised : 10/03/2025
Accepted : 10/03/2025
Published : 31/12/2025

DOI: 10.35682/jjlps.v17i4.1303

*Corresponding author :

MAMDOUHSARAYREH@GMAIL.COM

Abstract

Constitutions in comparative countries have recognised the right of administrative authorities to expropriate real estate for public benefit, provided that fair compensation is offered in return. Legislation issued based on these constitutions emphasised the owner's right to fair compensation, but they differed in defining the concept of fair compensation. Some stipulated that compensation must be complete for all expropriated real estate. In contrast, others adopted the concept of a free quarter in expropriations related to roads, as seen in Jordanian law. This study came to demonstrate the justice of deducting the free quarter without expropriation. The study concludes that deducting the free quarter in expropriations for road purposes violates the principle of justice between the persons whose real estate is expropriated because expropriation may sometimes lead to a decrease in the value of real estate rather than an increase.

Keywords: Road expropriations, fair compensation, free quarter.

مدى عدالة التعويض عن الاستملاكات الخاصة بفتح الطرق في القانون الأردني (دراسة مقارنة)

الدكتور ممدوح مصلح الصرايرة

تاريخ الاستلام: 2024/12/01
تاريخ المراجعة: 2025/03/10
تاريخ موافقة النشر: 2025/03/10
تاريخ النشر: 2025/12/31

الباحث المراسل:
MAMDOUHSARAYREH@GMAIL.COM

الملخّص

تكاد تتفق أغلب الدساتير للدول على منح السلطات الإدارية الحكومية الحق في نزع ملكية العقارات لغايات المنفعة العامة ولقاء تعويض عادل، وأكدت التشريعات الصادرة استناداً لهذه الدساتير على حق المالك في الحصول على تعويض عادل، إلا أنها اختلفت في تحديد مفهوم التعويض العادل. فمنها ما نص على وجوب أن يكون التعويض كاملاً عن كافة العقارات المستملكة، ومنها ما أخذ بمفهوم الربع المجاني في الاستملاكات الخاصة بالطرق كالقانون الأردني. وقد جاءت هذه الدراسة لبيان عدالة اقتطاع الربع المجاني دون استملاك. وخلصت الدراسة إلى أن اقتطاع الربع المجاني في الاستملاكات لغايات الطرق يخل بمبدأ العدالة بين الاشخاص المستملكة عقاراتهم، لأن الاستملاك قد يؤدي أحياناً إلى نقصان قيمة العقارات وليس زيادتها.

الكلمات المفتاحية: استملاكات الطرق، التعويض العادل، الربع المجاني.

المقدمة:

أصبح موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة من الأمور المسلم بها في التشريعات المقارنة، حيث تجيز جميعها نزع ملكية العقارات لغايات تحقيق المصلحة العامة، إلا أن الأمر الذي لا يزال مدار خلاف وجدل في التشريعات هو موضوع دفع التعويض لمالك العقار المستملك، حيث تنص معظم الدساتير على وجوب دفع تعويض عادل لمالك العقار المستملك وفق أحكام القانون، وجاء التفاوت بين القوانين في تحديد التعويض العادل، فبعضها يعطي تعويضا كاملا يعادل قيمة العقارات المستملكة، وبعضها الآخر ينص على اقتطاع جزء من العقار بصورة مجانية، وهو ما أصبح متعارفا عليه بالربع المجاني، أي أن مالك العقار لا يستحق التعويض إلا عن الجزء من العقار الذي يزيد عن ربع مساحة العقار المستملك، وهذا الأمر أثار حفيظة الفقه حول دستورية مثل هذه النصوص التي تجيز الاقتطاع المجاني للعقار المستملك في حدود ربع مساحته، على الرغم من تطبيق القضاء لهذه النصوص واعتبارها نصوصا دستورية، يؤيدها في أحكامه.

لذلك جاءت هذه الدراسة لتحديد مفهوم التعويض العادل، وهل منح الدستور الأردني للمشرع العادي سلطة تحديد طبيعة التعويض العادل بحيث يجوز له أن ينص على اقتطاع جزء من العقار بصورة مجانية، أم أن المشرع الدستوري منح المشرع العادي سلطة تحديد كيفية تقدير قيمة التعويض العادل كما ورد في التشريعات المقارنة، وسوف تتناول الدراسة موقف التشريعات المقارنة من التعويض العادل في المطلب الأول، ونخصص المطلب الثاني لموقف المشرع الأردني من التعويض العادل المنصوص عليه في التشريعات الأردنية.

مشكلة الدراسة: تتمثل مشكلة الدراسة في المسلك الذي اتبعة المشرع الأردني في قانون الملكية العقارية باقتطاع الربع المجاني في الاستملاكات الخاصة بالطرق دون غيرها من الاستملاكات الأخرى مما يثير التساؤل حول عدالة هذا النهج.

أهمية الدراسة: ترجع أهمية الدراسة إلى إظهار مدى عدالة اقتطاع الربع القانوني في الاستملاكات الخاصة بالطرق دون غيرها من أنواع الاستملاكات على فرض أن فتح الطرق يؤدي إلى تحسين أو زيادة قيمة العقارات المستملكة على الرغم من أن مثل هذه الاستملاكات قد تؤدي إلى زيادة أو نقصان قيمة العقارات في جميع أنواع الاستملاكات.

أهداف الدراسة: تهدف الدراسة إلى بيان موقف التشريعات المقارنة من تطبيق مبدأ عدالة التعويض لمالكي العقارات المستملكة، ومدى انسجام ذلك مع موقف المشرع الأردني مع هذه التشريعات في ضل نص قانون الملكية العقارية على اقتطاع الربع المجاني.

منهجية البحث: استخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن من خلال شرح وتحليل نصوص التشريعات في الأردن والدول المقارنة المتعلقة بالتعويض عن استملاكات الطرق، وبيان أوجه التقارب والاختلاف بينها.

خطة الدراسة: تم تقسيم البحث إلى مطلبين، خصص المطلب الأول لبيان مفهوم التعويض العادل في التشريعات المقارنة، والمطلب الثاني للتعويض العادل في القانون الأردني.

دراسات سابقة:

- محمد وليد العبادي، أحمد عبد الكريم أبو شنب، الرقابة القضائية على الاستملاك في القانون الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 35، العدد 2، 2008، صفحة 257.
- عبد الناصر زياد الهياجنة، أشرف إسماعيل العدوان، التعويض العادل كشرط لمشروعية الاستملاك في ضوء أحكام قانون الاستملاك الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، تامجلد 93، العدد 2، 2012.
- أسامة الحناينة، فيصل شطناوي، سليم حتاملة ، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 42، العدد 3، 2015.5

المطلب الأول: مفهوم التعويض العادل في التشريعات المقارنة.

نتناول في هذا المطلب بيان مفهوم التعويض العادل في الدساتير والتشريعات المقارنة من خلال بيان النصوص الدستورية المتعلقة بالتعويض الناتج عن نزع الملكية للمنفعة العامة، وتطبيق هذه النصوص في تشريعات تلك الدول.

الفرع الأول: التعويض العادل في القانون الفرنسي.

لقد تبنى الدستور الفرنسي ما تضمنه إعلان حقوق الأنسان والمواطن الصادر في 26 آب/ أغسطس 1789 فيما يتعلق بحق التملك، حيث نصت المادة (17) من الإعلان على أن "حق الملكية مصون ومقدس لا يجوز حرمان أي شخص منه، مالم تقتضِ الضرورة العامة ذلك، بعد التأكد من الناحية القانونية وبوضوح من أن الأمر يتطلب ذلك وأنه قد تم دفع تعويض عادل".

وتطبيقاً لهذا النص الدستوري نصت المادة L.321-1 من قانون الاستملاك الفرنسي على أن" يغطى التعويض الممنوح جميع الأضرار المباشرة والمادية وأية أضرار يسببها الاستملاك" (V.Rene, 2011).

وهذا النص يتيح لمالك العقار المستملك بالحصول على التعويض عن كامل الأضرار المادية والأضرار الأخرى التي يسببها الاستملاك بغض النظر عن نوع الاستملاك سواء كان لإنشاء المرافق العامة أو لغايات فتح الطرق أو توسيعها دون أن يربط مقدار التعويض بالغاية التي من أجلها تم الاستملاك، أو النتائج التي تترتب على ذلك مثل زيادة قيمة الجزء المتبقي من العقار المستملك، كما تم تأكيد ذلك من خلال نص المادة (545) من القانون المدني الفرنسي التي جاء فيها " لا يجوز إجبار أحد على نقل ملكيته إلا لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة، وبتعويض عادل ومسبق".

الفرع الثاني: التعويض العادل في القانون المصري.

تنص المادة (35) من الدستور المصري لعام 2014 على أن " الملكية الخاصة مصونة، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدمًا وفقًا للقانون".

كما نص قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المصري رقم (10) لسنة 1990 في المادة الأولى (1) على أن " يجري نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون" (الجريدة الرسمية، 1990).

ونصت المادة (6) من القانون المعدل لقانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة رقم 187 لسنة 2020(الجريدة الرسمية ، 2020) على أن " يقدر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار المنفعة العامة ومضافاً إلية نسبة (20%) عشرين بالمائة من قيمة التقدير".

نلاحظ بأن المشرع المصري لم ينص على اقتطاع مجاني من قيمة التعويض للعقارات المستملكة لغايات فتح الطرق أو غيرها، وإنما ساوى في ذلك بين جميع أنواع الاستملاكات، كما أنه أضاف إلى قيمة التعويض عشرين في المائة من القيمة التي تقدرها اللجان المختصة متجاهلاً بذلك أية تحسينات قد تطرأ على الأجزاء المتبقية من العقارات المستملكة.

وأن المشرع المصري يفترض أن كافة أنواع الاستملاك تؤدي إلى تحسين قيمة العقارات ويعوض المالك عن هذه الزيادة المفترضة في الجزء المستملك من العقار توخياً للعدالة والمساواة بين مالكي العقارات المستملكة والعقارات المجاورة التي لم يطلها الاستملاك.

الفرع الثالث : التعويض العادل في القانون البلجيكي.

أوجبت التشريعات البلجيكية على المستملك دفع تعويض كامل ومسبق للمالك الذي نزعت ملكيته. حيث أكدت المادة (16) من الدستور البلجيكي الصادر في 14 أكتوبر 2012 هذا المبدأ، والتي تنص على أنه "أي مالك يجد نفسه محروماً من ممتلكاته بسبب نزع ملكيتها للمنفعة العامة، يجب أن يمنح تعويضاً عادلاً ومسبقا من قبل السلطة العامة".

وقد أكدت المادة (14) من قانون الاستملاك البلجيكي على ذلك حيث نصت على أنه "لا يمكن نزع الملكية إلا بموجب تعويض عادل ومسبق".

وأوضحت المحكمة الدستورية البلجيكية بأن المبدأ القائل بأن التعويض العادل بالمعنى المقصود في المادة (16) من الدستور يتطلب من حيث المبدأ تعويضاً كاملاً عن الضرر الذي لحق به، ويجب أن يتوافق التعويض مع المبلغ الواجب دفعة من أجل الحصول على عقار له نفس قيمة الممتلكات التي حرم منها الشخص الذي تمت مصادرة أملاكه (C.Const, 2007). وإضافة محكمة التمييز البلجيكية بأن التعويض يجب أن يشمل جميع الأضرار التي تكبدها الطرف الذي تمت مصادرة أملاكه والتي تمثل صله سببيه بنزع الملكية. (C.COSS; 20 Septe,bre 1979)

كما تنص المادة (18) البند (1) من قانون الاستملاك على أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد التعويض جميع الأضرار التي تلحق بالمالك نتيجة مصادرة حقوقه أو الانتقاص منها.

نلاحظ بأن المشرع البلجيكي لم ينص على الربع المجاني بل أوجب أن يكون التعويض عادلا وكاملا. إلا أنه أجاز في حالة ما إذا أدى الاستملاك إلى تحسين أو زيادة القيمة من أخذ هذه الزيادة في الاعتبار عند تقدير التعويض. حيث تنص المادة (22) من قانون الاستملاك على أنه "إذا أدى تنفيذ المشروعات ذات النفع العام إلى زيادة في قيمة الجزء المتبقي من العقار المستملك، يلزم مالك الجزء المتبقي بالمساهمة في تكاليف المشروع بسبب هذه الزيادة (V.Eric causin, 2012).

الفرع الرابع: التعويض العادل في القانون السويسري.

تنص المادة (12) من الدستور السويسري على أنه: "1- يسمح بنزع الملكية فقط في حالات النفع العام التي يحددها القانون وما يتوافق إنجاز المشروع مع المصلحة العامة.

2- في حالة نزع الملكية أو تقيدها بما يصل إلى حد المصادرة، يجب دفع تعويض عادل وكامل".

وقد تبنى المشرع السويسري نص المادة (12) و أوردها في المادة الثانية من قانون الاستملاك كمتطلب دستوري.

وتنص المادة (23) من قانون الاستملاك السويسري (Bastien Johal, 2020) على أنه " يجب أن يغطى التعويض كل ضرر مباشر و أكيد لحق بالمالك نتيجة لمصادرة أو انتقاص حقوقه". ويشمل

القيمة السوقية للأملاك المصادرة. كما نص البند (4) من المادة (24) على أنه "لا يؤخذ في الاعتبار الزيادات أو النقصان في القيمة الناتجة عن أعمال الجهة المستملكة".

وحسب نص المادة (26) البند (1) من قانون الاستملاك السويسري فيجب على المستملك إصلاح الضرر الناجم عن خسارة بعض المزايا عندما يكون الجزء المتبقي في جميع الحالات استفاد منها بطريقة دائمة بدون استملاك.

كما تنص المادة (26) بند (2) "يحق للمستملك المطالبة بعمل مقاصة من خلال التعويض عن مكاسب رأس المال الخاصة التي يستفيد منها الجزء المتبقي من الاستملاك، ومع ذلك يتم استبعاد الحالات التي ينص فيها التشريع الخاص على تحصيل مساهمة لهذه القيمة المضافة". ويركز القانون السويسري على مبدأ التعويض العادل بحيث لا يؤدي الاستملاك إلى إفقار أو إثراء للطرف المنزوع الملكية (Bastien Johal, 2020). وعلى المستملك دفع تعويض كامل يعطى للطرف الآخر.

نلاحظ بأن القانون السويسري يوجب إعطاء تعويض عن جميع الأضرار التي تلحق بالمستملك نتيجة إجراءات الاستملاك دون التميز بين الاستملاك لغايات الطرق أو لغيرها. كما أن المشرع السويسري أجاز في المادة (26) البند (2) للمستملك في حالة أدى الاستملاك إلى زيادة القيمة في الأجزاء المتبقية في العقار أن يجري مقاصة بين مكاسب رأس المال الناتجة عن الاستملاك ومبلغ التعويض. وهذا النص يغطي كافة أنواع الاستملاكات باستثناء الحالات التي تنص فيها التشريعات الخاصة التي تنظم كيفية التعامل مع القيمة المضافة الناتجة عن الاستملاك.

الفرع الخامس: التعويض العادل في القانون العراقي.

كبقية الدساتير فقد أوجب الدستور العراقي دفع تعويض عادل عن العقارات المستملكة، حيث نصت المادة (23) من الدستور العراقي لعام 2005 على أن " ... ثانياً: لا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل وينظم ذلك بقانون" (حيدر، 2020). إلا أن قانون الاستملاك العراقي نص على الاستملاك المجاني على الرغم من ذلك، حيث نصت المادة (37) من قانون الاستملاك العراقي رقم (12) لسنة 1981 وتعديلاته على أنه "يستملك (بدون بدل) ما لا يتجاوز ربع مساحة أرض العقار، إذا ثبت لهيئة التقدير تحسين، موقع أو منفعة، القسم المتبقي منه وزيادة قيمته بسبب الاستملاك، ويقتصر التعويض في هذه الحالة، على ما تشتمل عليه المساحة المستملكة من منشآت ومغروسات".

وأضافت المادة (38) من نفس القانون على أنه " إذا كانت المساحة المستملكة (بدون بدل) تقل عن ربع المساحة العمومية للعقار، وثبت لهيئة التقدير أن الاستملاك يؤدي إلى تحسين، موقع أو منفعة، القسم المتبقي منه وزيادة قيمته، يلزم المستملك منه بدفع قيمة ما يكمل ربع المساحة العمومية للأرض قبل الاستملاك".

وقد ربط المشرع العراقي الاستملاك بدون مقابل بمدى التحسين الذي يطرأ على الجزء المتبقي من العقار المستملك، وتوسع في مفهوم التحسين ليشمل العقارات التي تستفيد من الاستملاك حتى لو لم يشملها الاستملاك، حيث نصت المادة (41) من قانون الاستملاك على أنه "إذا طرأت على العقار الواقع ضمن حدود أمانة العاصمة أو البلديات زيادة في قيمته، بسبب تحسن موقعه كظهوره مباشره على الشوارع أو الساحات أو المتنزهات أو الجسور أو الطرق، أو عند توسع جبهته أو توسع الشارع أو الساحة أو المتنزه الذي يقع عليه العقار، دون أن يستملك جزء منه، فيلزم مالكه بدفع رسم، إلى أمانة العاصمة أو البلدية المختصة يعادل ربع الفرق بين قيمة المساحة العمومية للأرض (دون الابنية و المغروسات) قبل البدء بالمشروع، وقيمتها بعد تنفيذه". من خلال هذا النص نلاحظ بأن المشرع العراقي أخذ بمفهوم التحسين بصورة عامة سواء كانت العقارات التي طرأ عليها التحسين خصصت للاستملاك أم لا مما يعني تطبيق لمبدأ العدالة على جميع العقارات التي استفادة من إجراءات الاستملاك.

وقد أكدت المحكمة الاتحادية العليا العراقية دستورية المواد (37،38) من قانون الاستملاك العراقي رقم (12) لسنة 1981 والتي أجازت استملاك ربع مساحة الأرض بدون بدل وتوافقها مع نص المادة (23) من دستور العراقي لعام 2005 حيث جاء في حكمها "لدى ملاحظة المادتين (37،38) من قانون الاستملاك رقم (129 لسنة 1981 المطعون بعدم دستوريتهما وتعارضهما مع المادة (2/23) من الدستور، وجد أنهما لا يتعارضان مع حكم المادة (2/23) من الدستور بل أنهما تشكلان تطبيقاً سليما لهما، لأن التعويض العادل الذي يقصده النص الدستوري لا يعني التعويض بالمال وإنما يجوز أن يكون بوسيلة أخرى قد تتحقق في تحسين موقع أو منفعة القسم المتبقي من العقار وزيادة القيمة بسبب الاستملاك، وكذلك الحال عند دفع المستملك منه ما يكمل ربع المساحة العمومية للعقار لأن ذلك يمثل الزيادة التي حصلت في قيمة أو منفعة الجزء غير المستملك وهذه الزيادة في القيمة أو المنفعة هي التعويض العادل للمستملك منه الذي قصده النص الدستوري المشار إليه أعلاه وإلا نكون أمام حالة إثراء غير مشروع لجانب المستملك على حساب الجهة المستملكة لذا قرر رد الطعن التمييزي وتصديق القرار المميز....". (المحكمة الاتحادية العليا، 2014)

من استعراضنا للنصوص التشريعية المتعلقة بالتعويض عن الاستملاك للمنفعة العامه تبين لنا تعاون بين هذه التشريعات في مفهوم التعويض العادل، ففي القانون الفرنسي فإن التعويض يغطي كامل الأضرار المادية وأية أضرار أخرى يسببها الاستملاك. وكذلك الحال بالنسبة للقانون السويسري الذي أوجب أن يكون التعويض عادلاً وكاملاً، دون النظر إلى التحسين الذي قد ينتج، وكذلك الحال بالنسبة إلى القانون البلجيكي الذي نص على أن التعويض العادل يتطلب من حيث المبدأ تعويضاً كاملاً عن الضرر الذي يلحق بالمستملك مع الأخذ بالاعتبار زيادة القيمة التي يمكن أن تنتج عن الاستملاك.

أما بالنسبة للقانون المصري فإنه تفرد عن بقية التشريعات بمراعاة زيادة القيمة التي تنتج عن الاستملاك لصالح الشخص المستملك عقاره، حيث أوجب تقدير التعويض طبقاً للأسعار السائده وقت صدور قرار المنفعه العامه مع اضافة 20% من قيمة التقدير لصالح الشخص الذي استملك عقاره أخذاً بالاعتبار بأن الاستملاك عادة ما يؤدي إلى زيادة في قيمة العقارات المجاورة للمشروع المراد إنجازه.

أما المشرع العراقي فإنه أوجب اقتطاع الربع المجاني من التعويض لكافة أنواع الاستملاكات بل أضاف أيضاً أنه في حالة كون المساحة المستملكة تقل عن ربع مجموع العقار المستملك فعلى المالك دفع ما يستحقه عن تكملة الربع المجاني إذا أدى الاستملاك إلى زيادة في قيمة الجزء المتبقي من العقار.

المطلب الثاني : التعويض العادل في القانون الأردني.

وحتى نستطيع الوقوف على مدى عدالة التعويض في القانون الأردني لا بد من إيضاح موقف المشرع الأردني من التعويض العادل، وكذلك موقف الفقه والقضاء من ذلك، ومن ثم تقييم سلامة موقف المشرع من التعويض العادل عن استملاك العقارات لغايات فتح الطرق.

الفرع الأول: موقف القانون الأردني من التعويض العادل.

تنص المادة (11) من الدستور الأردني على أنه " لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون".

واستناداً لهذا النص صدر قانون الاستملاك الأردني رقم (12) لسنة 1987 والذي أصبح جزءاً من قانون الملكية العقارية الأردني الحالي رقم (13) لسنة 2019 (الفصل التاسع)، حيث تنص المادة (178) من هذا القانون على أنه "لا يستملك أي عقار لمشروع يحقق نفعاً عاماً وفي مقابل تعويض عادل و وفق الإجراءات المبينة في هذا الفصل".

وقد حددت المادة (190) من قانون الملكية العقارية لعام 2019 أسس تقدير التعويض العادل، حيث نصت على أنه " تراعى عند تقدير التعويض العادل عن القرار الصادر باستملاك العقار رضائياً أو قضائياً الأسس التالية:

تراعى عند تقدير التعويض عن الاستملاك المطلق للعقار، أو أي حق فيه القيمة المقدرة للعقار المستملك عند صدور قرار الاستملاك وذلك وفقا لأسس تقدير قيم العقارات المعمول بها.

تعد تعويضا عادلا عن استملاك العقار أو أي حق فيه القيمة المقدرة للعقار المستملك، وفقا لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة أو قيمة المبيوعات التي تمت على العقار ذاته أو مثيله من العقارات المجاورة له من واقع التعامل في السجل العقاري".

وقد استثنى المشرع الأردني في المادة (192) الاستملاكات المخصصة لغايات إنشاء الطرق أو توسعتها أو لغايات المشاريع الإسكانية من تطبيق المادة (190) من قانون الملكية العقارية التي تحدد أسس التعويض العادل، حيث نصت المادة (192) من قانون الملكية العقارية لعام 2019 على أنه " أ- يستملك دون تعويض ما لا يزيد على (1/4) ربع مساحة العقار لأغراض إنشاء طريق أو توسعتها، وما لا يزيد على (1/4) ربع مساحة الجزء المستملك منه لأغراض إنشاء إسكان حكومي على أن يخصص الجزء المستملك منه دون تعويض لإنشاء الطرق في هذا الإسكان.

ب. لا يجوز أن يزيد مجموع ما استملك دون تعويض من مساحة العقار، بقرار استملاك واحد أو أكثر لأي من الغايات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة على (1/4) ربع مساحة العقار المستملك.

ج. يعتد عند حساب (1/4) ربع مساحة العقار لأغراض هذه المادة بمساحة العقار قبل أول استملاك دون تعويض أجري عليه، ولا يؤثر في ذلك انتقال ملكية العقار من مالكه إلى غيره أو تقسيم العقار إلى أكثر من قسم.

د. لا تؤثر في حساب المساحة المستملكة دون تعويض أي معاملات تقسيم أو تنظيم خاصة يجريها المالكون على عقاراتهم الواقعة ضمن منطقة المشروع بعد نشر إعلان الاستملاك، سواء أكانت ضمن حدود مناطق البلديات أم خارجها".

لقد حصرت المادة (192) استملاك ربع مساحة الأرض دون تعويض في موضوع إنشاء الطرق أو توسيعها، سواء كانت طرق عامة أو الطرق المخصصة لمشاريع الاسكان الحكومي.

وحددت المادة (193) من قانون الملكية العقارية لعام 2019 الحالات التي لا يجوز فيها اقتطاع الربع المجاني، حتى لو كان الاستملاك لغايات الطرق، حيث نصت "على الرغم مما ورد في المادة (192) من هذا القانون يدفع التعويض كاملاً عند استملاك العقار لأغراض مشاريع إنشاء الطرق وتوسعتها والإسكانات الحكومية في أي من الحالات التالية:

أ- عدم إنشاء طريق في الجزء المستملك دون تعويض عن كامل المساحة المستملكة من العقار لأغراض إنشاء إسكان حكومي، ويلزم المستملك في هذه الحالة بدفع التعويض عن ذلك الجزء في أي وقت بعد الانتهاء من إنشاء المشروع.

ب- وجود محدثات ملحقة أو ثابتة في الجزء المستملك دون تعويض من العقار، كالمنشآت والأبنية والغراس، سابقة على صدور قرار الاستملاك، حيث يدفع التعويض عن كامل المحدثات الموجودة فيه أيا كان الغرض من الاستملاك.

ج- شمول كامل مساحة العقار بالاستملاك.
د- بقاء فضلة من العقار المستملك غير صالحة للإعمار أو الانتفاع بها تشمل بالاستملاك.
هـ- استملاك العقار لأغراض إنشاء طريق محدودة المنافذ ذات مداخل ومخارج محددة.
و- استملاك عقار موقوف.

نلاحظ بأن المشرع الأردني في قانون الملكية العقارية وفي الفصل الخاص بالاستملاك قد حصر اقتطاع الربع المجاني للاستملاكات المتعلقة بإنشاء وتوسعة الطرق أو الطرق الخاصة بالمشاريع الإسكان الحكومية، ولم يشمل هذا النص الاستملاكات المخصصة للمشاريع الأخرى، مفترضاً أن إنشاء وتوسعة الطرق تؤدي إلى زيادة في قيمة الأجزاء المتبقية من العقار المستملك مكتفياً فيما يتعلق بالتحسينات التي تتم في الاستملاكات في المشاريع الأخرى إلى ضريبة التحسين الواردة في المادة (210) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 والتي تجيز للمجلس البلدي فرض ضريبة تحسين على مالكي العقارات الواقعة ضمن مناطق تنظيم المجالس البلدية لخروجها نتيجة الاستملاكات إلى وجه الطريق أو توسيع الطريق الذي تقع عليه أو بسبب زيادة مساحة وجه الطريق الذي تقع عليه، وهذه الضريبة خاصة بالعقارات الوقعة ضمن مناطق التنظيم وتقتصر على التحسينات التي عن فتح الطرق أو توسيعها، ولا تشمل غيرها من الاستملاكات.

لقد رأينا بأن المشرع الأردني حدد في المادة (190) من قانون الملكية العقارية لسنة 2019 أسس تقدير التعويض العادل، بحيث تراعى عند تقدير التعويض عن العقارات المستملكة قيم العقارات المعمول بها والمقدرة للعقارات المستملكة أو المبيوعات التي تمت على العقار ذاته أو مثيله من العقارات المجاورة له من واقع التعامل في السجل العقاري، أي أن التعويض العادل يجب أن يكون مساوياً للقيمة الفعلية للعقار المستملك. وهذا التعويض يتوافق على ما استقر عليه الفقه والقضاء في تعريف التعويض العادل المنصوص عليه في الدساتير كشرط لنزع ملكية العقارات.

حيث يعرف التعويض العادل بأنه " الثمن الذي يتم تحديده على أساس قابل معه أي شخص يرغب في الحصول على عقار مماثل في سوق مفتوح" (Martin, 2015).

كما عرفته المحكمة العليا في الولايات المتحدة الأمريكية بأنه "الثمن الذي يقبل المالك البيع في حالة رغبته بالبيع، والثمن الذي يقبل المشتري الشراء به في حالة رغبته بالشراء" (Beranholz, 1982).

إن الخلاف حول عدالة التعويض في القانون الأردني تتركز بصفة أساسية على اقتطاع الربع المجاني في حالة الاستملاك لغايات إنشاء وتوسيع الطرق، حيث يتباين مواقف الفقه والقضاء في الأردن بين مؤيد ومعارض وسوف نوضح موقف كلا الفريقين.

الفرع الثاني: موقف الفقه والقضاء الأردني من اقتطاع الربع المجاني.

لقد تباينت مواقف الفقه والقضاء الأردني من مدى دستورية النصوص المتعلقة باقتطاع الربع المجاني في التعويضات المتعلقة باستملاكات الطرق بين مؤيد ومعارض:

أولاً: موقف الفقه.

لقد تعرض نص المادة (11) فقرة (أ) من قانون الاستملاك الأردني رقم 12 لسنة 1987 (المادة 192 من قانون الملكية العقارية لسنة 2019) إلى الانتقادات الحادة من قبل الفقه الأردني كونه يتعارض مع نص المادة (11) من الدستور الأردني لعام 1952، لأن مفهوم التعويض العادل يعني التعويض الكامل عن كامل مساحة العقار المستملك، وأن أي تعويض لا يشمل كامل العقار المستملك لن يكون عادلاً بأي حال من الأحوال (الهياجنة، 2012) ، وأن تفويض الدستور للمشرع العادي تنظيم الاستملاكات أنما يتناول إجراءات الاستملاك والمنازعات المتعلقة به ولا يطال عدالة التعويض مما يشكل مخالفة واضحة للدستور وتؤدي إلى انتقاص من الحماية التي قررها الدستور لحق الملكية (العبادي و أبو شنب، 2008).

كما يرى البعض بأن الدستور الأردني لم ينص على نزع أي جزء من العقارات دون مقابل، إنما نص على أن يكون التعويض عادلاً ومع ذلك نص قانون الاستملاك على جواز اقتطاع ربع مساحة العقار مجاناً دون مقابل في استملاكات الطرق، لذلك فإن اقتطاع ربع مساحة العقار دون مقابل هو أمر غير دستوري لأن الدستور لم ينص على ذلك، وإنما جاء النص في قانون الاستملاك، ونظراً لسمو الدستور على بقية القوانين يجب أن يطبق ما جاء في الدستور وليس ما جاء في قانون الاستملاك (الحناينة، شطناوي، و حتاملة، 2015).

ثانياً: موقف القضاء الأردني من دستورية الربع المجاني.

1- موقف محكمة التمييز الأردنية:

أقرت محكمة التمييز بمشروعية اقتطاع الربع القانوني في حكمها الصادر في عام 1985 الذي جاء فيه "أن اقتطاع الربع المجاني في استملاكات الطرق شرع لغايات الاستملاك كتصرف مشروع وجائز إعماله عند احتساب التعويض" (محكمة التمييز، 1985/525).

كما أقرت محكمة التمييز الأردنية دستورية اقتطاع الربع المجاني الوارد في قانون الاستملاك الأردني، حيث اعتبرت أن ما ورد في نص المادة (11) من قانون الاستملاك يعد استثناءً على القاعدة العامة الواردة في نص المادة (11) من الدستور التي توجب دفع تعويض عادل للمالك الذي استملك عقاره (محكمة التمييز، 2004/2938).

وقررت محكمة التمييز بصفتها الحقوقية في قرارها رقم 6350 لسنة 2021 و الصادر بتاريخ 2022/1/31، عدم التعويض عن الربع القانوني في قرار الاستملاك اللحق بشمول كامل العقار والذي جاء فيه "وحيث إن قرار محكمة البداية بالتعويض عن الاستملاك الذي جرى على قطعة الأرض موضوع الدعوى رقم 2011/68 قد اكتسب الدرجة القطعية بما في ذلك ما تم اقتطاعه منها بحدود الربع القانوني مجاناً، وأن المدعي قد قدر التعويض العادل عن المساحة المستملكة والزائدة عن الربع القانوني بعد تنزيل الربع القانوني مجاناً قد اكتسب الدرجة القطعية وحاز قوة القضية المقضية بما يحول دون البحث فيه مرة أخرى".

وأكدت ذلك في أحكامها اللاحقة حيث قررت "يتم خصم الربع القانوني في الاستملاك الذي يقع لغايات الطرق وإنشائها وفتحها، حيث أن الاستملاك وقع لغايات خط سكة الحديد فلا يعتبر هذا الاستملاك تم لغايات الطرق المشار إليها في المادة (2) من قانون الاستملاك وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز (محكمة التمييز، 2009/2400).

وقررت محكمة التمييز كذلك بأن اقتطاع الربع المجاني لغايات الطرق لا يشمل المنشآت المقامة على العقار، وقضت "وحيث إن المطالبة بالتعويض عن الأشجار والمنشآت على الجزء المستملك لا تسري عليها القاعدة المبينة في قانون الاستملاك حول حسم الربع القانوني المجاني لغايات فتح الطرق وتوسيعها، وإنما يسري عليها أحكام المادة (11) من قانون الاستملاك التي تعطي لمالك المنشآت والأشجار المقامة على الجزء المستملك اقتضاء التعويض عنها بصرف النظر فيما كان الجزء المستملك يقع ضمن الربع القانوني المجاني أم لا" (محكمة التمييز، 2015/172).

1- موقف المحكمة الدستورية من اقتطاع الربع القانوني.

لقد أكدت المحكمة الدستورية الأردنية في حكم حديث لها صدر في عام 2019 دستورية نص الفقرة (1) من المادة (11) من قانون الاستملاك التي تجيز اقتطاع الربع القانوني لغايات فتح الطرق أو توسيعها، وربع مساحة الجزء المقتطع لغايات إنشاء مشاريع الإسكان الحكومية حيث جاء في حكمها(المحكمة الدستورية،2019/1) "وحيث إن واضع الدستور أرسى في مادته الحادية عشرة مبدأين يتوجب الالتزام بأحكامهما أولهما أن يكون هدف الاستملاك تحقيق المنفعة العامة، وثانيهما أن يتم دفع تعويض عادل إلى المالك.

وحيث إن الدستور بقوله (حسبما يعين في القانون) قد فوض المشرع، لوضع قانون، يتولى فيه تبيان الآليات والوسائل القانونية التي بمقتضاها تتوفر مكنة تنفيذ مبدأي، المنفعة العامة، والتعويض العادل. وهما مبدآن مقرران دستورياً وقانونياً منذ ثلاثينيات القرن الماضي حيث كان قانون الاستملاك وتعديلاته

لسنة 1931 المنشور بعدد الجريدة الرسمية ذات الرقم (293) الصادر بتاريخ 1931/2/16، يعالج جميع الوقائع المتعلقة بالاستملاك ومنها موضوع اقتطاع الربع القانوني المجاني من الأرض المستملكة.

وحيث إن المشرع استند لهذا التفويض ومارس صلاحياته التي تخوله إجراء الملائمات والمفاضلة بين مختلف البدائل، التي يستقل بتقديرها، مستجيباً لمقتضيات الصالح العام، وتحقيق المساواة بين المستملك والمالك، فكانت ثمرة الملائمات والمفاضلة، صياغة الفقرة (أ) من المادة (11) من قانون الاستملاك، المطعون بعدم دستوريته، رغم أن سُداهُ العموم ولحمته التجريد.

وحيث إن الفقرة (أ)، أوجبت أن تخصص المساحة المقتطعة مجاناً لإنشاء الطرق في مشروع الإسكان الحكومي، فإذا لم تُنشأ، يلزم المستملك بدفع التعويض عنها إلى المالك في أي وقت بعد إنشاء المشروع.

كما اشترط حكم الفقرة (أ)، في جميع عمليات الاستملاك، أن يدفع التعويض عن كامل ما هو ثابت أو ملحق بالجزء المستملك.

وحيث إن واقعة الاستملاك من شأنها تحسين وضع الجزء المتبقي بعد الاستملاك، سواء كان لفتح طريق أو توسعتها أو تصويب مسارها، أو كان لإنشاء مشروع إسكان حكومي على النحو الذي سبق بيانه.

وحيث إن مانعته الجهة الطاعنة على الفقرة (أ) من المادة (11) من قانون الاستملاك النافذ من أن حكمها يشكل اعتداء على حق الملكية، مردود، لعلة أن من الجائز تحميل الملكية بعض القيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية.

وحيث إن مشروعية قانون الاستملاك في الفقرة (ا) من المادة (11) المطعون بعدم دستوريتها، مستمدة من حكم المادة (11) من الدستور، التي أضفت على موضوع الاستملاك رداء المنفعة العامة مما يجعل الدفع الذي أثارته الجهة الطاعنة في طعنها، بشأن مخالفة حكم الفقرة (أ) من المادة (11) من قانون الاستملاك رقم (12) لسنة (1987)، لحكم المادة (11) من الدستور غير قائم على أساس قانوني سليم، وحرياً بالرد".

الفرع الثالث: تقدير موقف المشرع الأردني من الربع المجاني.

من خلال استعراض موقف الفقه والقضاء في الأردن من اقتطاع الربع المجاني في الاستملاكات الخاصة بالطرق نلاحظ بأن الفقه يعتبر النص على اقتطاع الربع المجاني في قانون الاستملاك الأردني يتعارض مع الدستور كون المادة (11) من الدستور نصت على مبدأ التعويض العادل، وهذا يشمل كل أنواع التعويضات دون استثناء. بينما محكمة التمييز والمحكمة الدستورية رأت في نص المادة (11) من الدستور تخويل المشرع بأن ينظم كافة الأمور المتعلقة بالاستملاكات بما فيها كيفية تقدير التعويض العادل و وضع أسس تقديره، وأن النص على الربع المجاني في استملاكات الطرق دستوري من وجهة نظر

المحكمتين، لأن فتح الطرق أو توسعتها تؤدي إلى تحسين الجزء المتبقي من العقار. وأن الربع المجاني يعادل الزيادة في قيمته.

ونحن مع تسليمنا بوجهة نظر المحكمة الدستورية الموقرة بأن فتح الطرق أو تعبيدها أو إنشاء مشروع إسكاني حكومي قد يؤدي إلى زيادة قيمة الأجزاء المتبقية من العقار المستملك، إلا أن اقتصار ذلك على الاستملاكات الخاصة بالطرق من شأنه أن يشكل إخلالاً بمبدأ المساواة والعدالة بين أصحاب العقارات المستملكة. لأن الاستملاك للمنفعة العامة في جميع أنواع الاستملاك لغايات الطرق وغيرها قد يؤدي إلى تحسين الأجزاء المتبقية من العقار المستملك و التي لم يطلها الاستملاك، وكذلك العقارات المجاورة، لذلك فإننا نرى أن اقتصار النص على اقتطاع الربع القانوني في الاستملاكات لغايات الطرق تشكل إخلالاً بمبدأ العدالة في حماية حقوق المالكين للأسباب التالية:

أولاً: لا يؤدي الاستملاك لغايات فتح الطرق أو توسيعها في جميع الحالات إلى تحسين في الجزء المتبقي من العقار ففي كثير من الأحيان على العكس قد يؤدي إلى انتقاص من قيمة الجزء المتبقي في حالة أصبح هذا الجزء من العقار تحت منسوب الطريق أو أصبح أعلى من مستواها، وكذلك الحال في حالة ما أدى الاستملاك إلى عمل جسور أو إنفاق فأنها تؤدي إلى نقصان في القيمة.

ثانياً: إن اقتطاع الربع القانوني دون تعويض لغايات فتح الطرق وتوسيعها أو للمشاريع الإسكانية قد يخل بمبدأ المساواة بين اصحاب العقارات المستملكة، لأنه على فرض أن فتح هذه الطرق أو توسيعها يؤدي إلى زيادة قيمة الجزء المتبقي من العقار المستملك، فإن الفائدة من فتح الطريق ترتبط بطبيعة العقار والمساحة الواقعة على الطريق، فلو افترضنا أن الاستملاك شمل قطعة ارض مساحتها (10) دونمات وقطعة أرض مساحتها (20) دونماً وأن الواجهة على الطريق واحدة، فإن الربع القانوني للقطعة الأولى هو (2.5) دونم بينما الربع القانوني لقطعة الأرض الثانية هو (5) دونمات، وإذا أخذنا في الاعتبار أن التحسين عادةً يطال واجهة الأرض وعلى عمق محدود، فإن الضرر الذي لحق بصاحب القطعة التي أخذ منها (5) دونمات مضاعف بالنسبة للقطعة الأولى (2.5) دونم مع أن ما طرأ على القطعتين من التحسين هو متساوٍ، خصوصاً في المناطق الواقعة داخل التنظيم التي يكون تنظيمها تجاريا، حيث إن عمق التجاري عادة محدد بالقانون لا يتجاوز في مناطق التنظيم العادي (16م) وما بقي من الأرض لا يخضع لأي تحسين نتيجة الاستملاكات لغايات الطرق.

ثالثاً: في الاستملاك لغايات المشاريع الإسكانية، فإن أخذ ربع المساحة المستملكة لغايات الطرق مجاناً قد يضر أيضا بمبدأ المساواة بين المالكين ، صحيح قد تؤدي مشاريع الإسكان إلى زيادة قيمة الأراضي، سواء الأراضي التي أقيم المشروع عليها أو الأراضي المجاورة، فلماذا يحرم الذي تم استملاك أرضه من ربع قيمة الأرض المستملكة بينما المجاور يستفيد في المقابل.

رابعاً: هناك ضريبة التحسين التي يمكن فرضها من قبل المجالس البلدية سنداً لنص المادة (210) من قانون الملكية العقارية في حالة أدت استملاكات الطرق إلى رفع قيمة الأراضي المتبقية بعد الاستملاك، فإذا كان هدف المشرع من أخذ الربع القانوني لاستملاكات الطرق هو نتيجة لزيادة قيمة الجزء المتبقي بعد الاستملاك، وما رأي المشرع في المشاريع الكبرى غير مشاريع الاسكان مثل الاستملاكات لغايات إنشاء الجامعات والمشاريع الكبرى التي تؤدي في الغالب إلى زيادة قيمة الأجزاء المتبقية من العقارات، وكذلك زيادة قيمة العقارات المجاورة التي لم يطلها الاستملاك. بل بالعكس فإن بعض الدول مثل فرنسا تعوض المالك عن الجزء المستملك إذا نتج عن الاستملاك زيادة في قيمة الممتلكات المجاورة وذلك حسب نص المادة L.321-5 من قانون الاستملاك الفرنسي التي تنص على أنه "إذا كان تنفيذ العمل بعد الاستملاك الجزئي يؤدي إلى زيادة فورية في القيمة لبقية الممتلكات، يحكم القاضي في هذه الزيادة بحكم منفصل، يتم تعويض مبالغ مكاسب رأس المال كلياً أو جزئياً مع تعويض الاستملاك".

خامساً: هناك بعض التشريعات تلزم الإدارة بدفع أكثر من قيمة التعويض الكامل فتفرض على اللجان زيادة نسب معينه على قيمة التعويضات المقدرة، مثل قانون الاستملاك المصري الذي يوجب زيادة ما نسبته (20%) على قيمة التعويض المقررة، ولم ينص على اقتطاع أي جزء من التعويض حتى لو أدى الاستملاك إلى زيادة في قيمة الأجزاء المتبقية من العقارات المستملكة أو العقارات المجاورة.

لذا فأننا نهيب بالمشرع الأردني إلغاء نص المادة (192) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 المتعلقة باقتطاع الربع المجاني من العقارات المستملكة لغايات فتح الطرق أو توسيعها أو لإنشاء المشاريع الإسكانية، لأن ذلك يخل بمبدأ المساواة، وإذا كان لا بد من أخذ التحسينات أو زيادة القيمة التي تطرا على الأجزاء المتبقية من العقار المستملك أو العقارات المجاورة أن يكتفي بفرض ضريبة التحسين بدلاً من ذلك لأن ضريبة التحسين تراعي المساواة بين جميع أنواع الاستملاكات دون استثناء، من خلال تقدير التحسينات أو الزيادة الفعلية على قيم العقارات نتيجة لإجراءات الاستملاك.

النتائج والتوصيات:

من خلال دراستنا لمفهوم التعويض العادل في التشريع الأردني والتشريعات المقارنة خلصت الدراسة إلى النتائج والتوصيات التالية:

النتائج:

1- تنص جميع التشريعات المقارنة والتشريع الأردني المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة على وجوب تعويض مالك العقار المستملك تعويض عادل. إلا أنها اختلفت في كيفية احتساب التعويض العادل، حيث نصت بعض التشريعات على إعطاء المالك تعويضا عن كامل قيمة العقار ومشتملاته حسب سعره الحقيقي بغض النظر عن النتائج التي تترتب على زيادة أو نقصان القيمة، وبعضها أضاف نسبا مئوية كالتشريع المصري على القيمة الحقيقية للعقار المستملك لمراعاة زيادة القيمة في العقارات المجاورة، والبعض الأخر كالتشريع الأردني والعراقي أخذ بالربع المجاني مقابل زيادة قيمة العقار المستملك المستملك لغايات فتح الطرق.

2- سعت بعض التشريعات إلى إيجاد موازنة بين الاستملاك والآثار المترتبة عليه من زيادة أو نقصان القيمة لتحديد التعويض العادل. وأن افضل الطرق لتحديد التعويض العادل عن العقارات المستملكة هو تقدير قيمة العقار المستملك حسب السعر الحقيقي في السوق، مع الاخذ في الاعتبار زيادة أو نقصان القيمة، وما يحدثه الاستملاك من زيادة على أسعار العقارات المجاورة وخصوصاً إذا تم استملاك كامل العقار، لكي لا يحرم الشخص الذي تم استملاك كامل عقاره من زيادة الأسعار في العقارات المجاورة نتيجة لتنفيذ الأشغال التي تم الاستملاك لأجلها.

التوصيات:

1- نقترح على المشرع الأردني إلغاء المادة (192) من قانون الملكية العقارية رقم (3) لسنة 2019 والمتعلقة بالربع المجاني الخاص بالاستملاكات المتعلقة بإنشاء الطرق وتوسيعها ولأغراض إنشاء الإسكانات الحكومية، لأنها لا تحقق العدالة في معالجة الأثار المترتبة على الاستملاك.

2- مراعاةً لوجهة نظر المشرع بالأخذ بالتحسينات التي تطرأ نتيجة الاستملاكات المتعلقة بالمنفعة العاملة في تقدير التعويض العادل، نوصي المشرع بتعديل المادة (192) من قانون الملكية العقارية بالنص على أن يؤخذ في الاعتبار عند تقدير قيمة التعويض العادل ما يحدثه الاستملاك من زيادة في القيمة أو نقصانها بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنزع ملكيته والعقارات المجاورة بغض النظر عن طبيعة الاستملاكات سواء كانت لغايات فتح الطرق أو لغيرها.

3- نوصي المشرع الأردني بأن يعدل نص المادة (210) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 والمتعلقة بالضريبة، بحيث تشمل جميع أنواع الاستملاكات سواء كانت لمصلحة البلديات أو لمصلحة السلطات العامة بدلاً من الربع المجاني، لأن فرض ضريبة التحسين يوفر العدالة، بحيث تراعى الآثار المترتبة على الاستملاك لدى الجميع.

المراجع

Bastien Johal. (2020). *L'indeminisatdon du proprietaive foncier exproprie, Memoire de Master, universite de LAUSANNE,Ecole de droit, 13 fevrier , p63.*

Beranholz, v. (1982). *united states, ICI.CT, 620, 632 . Available on the website cite, case. Law.*

C.Const. (2007). *7 mars , arret n 33/2007, B.4.6.*

Martin, P. (2015). compensalion praclices in the Ethiopian expropriation process- A case study from Amara national Regional state, Ethiopia – copyright: Martin person, p22.

V.Eric causin. (2012). *Droit des victims d'expropriation et d'aures privations de propriete, la libraivie des documents scientifique, p.91 ets.*

V.Rene, c. (2011). *Droit administrative general, Tome 2, 15ᵉ edition, MONTEHRETIEN, 2011, Nº 821.*

أسامة الحناينة، فيصل شطناوي، و سليم حتاملة. (2015). *نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 42، العدد 3، صفحة 1062.*

عبد الناصر زياد الهياجنة. (2012). *اشرف اسماعيل العدوان، التعويض العادل كشرط لمشروعية الاستملاك في ضوء احكام قانون الاستملاك الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 93، العدد 2.*

فليح حسن حيدر. (2020). التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة(دراسة مقارنة)، العدد الأول (أبريل 2020)، صفحة 74. *مجلة الحقوق والعلوم السياسة.*

محمد وليد العبادي، و أحمد عبد الكريم أبو شنب. (2008). *الرقابة القضائية على الاستملاك في القانون الاردني، المجلد 35، العدد2، صفحة 257.* دراسات علوم الشريعة والقانون.