المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: حق استرداد العقارات المستملكة في القانون الفرنسي والأردني (دراسة مقارنة)
اسم الكاتب: د. ممدوح مصلح الصرايرة
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/9458
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 15:32 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية جامعة مؤتة ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

The Right to recover expropriated real estate in French and Jordanian law

Dr. Mamdouh Musleh Al-Sarayrah

Received : 31/12/2023
Revised : 29/02/2024
Accepted : 29/02/2024
Published : 30/06/2025

DOI: 10.35682/jjlps.v17i2.862

*Corresponding author :
mamdouhsar9@gmail.com

Abstract

Granting the administration the authority to expropriate property enables it to seize real estate necessary for the completion of public projects, and the administration's failure to comply with this constitutes an unjustified assault on individual property. Legislation in France and Jordan has included special provisions that allow owners of expropriated real estate to demand the recovery of their properties if the administration violates them. Terms of ownership. This study aimed to demonstrate the extent of protection these provisions provide to expropriated property owners.

The study concludes with several results, the most notable of which are: French law and Jordanian law allow the owner of the expropriated property the Right to recover his property, which constitutes one of the basic guarantees to limit the administration's arbitrariness in using its powers to expropriate property for the public benefit. The study offers a number of recommendations, the most important of which is the necessity of stipulating in Jordanian law that the owner of the expropriated property be given the option to recover it if the administration abandons the expropriated property and does not obligate him to recover it against his will.

Keywords: recovery, recovery procedures, expropriated real estate.

حق استرداد العقارات المستملكة في القانون الفرنسي والأردني (دراسة مقارنة)

الدكتور ممدوح مصلح الصرايرة

تاريخ الاستلام: 2023/12/31
تاريخ المراجعة: 2024/02/29
تاريخ موافقة النشر: 2024/02/29
تاريخ النشر: 2025/06/30

الباحث المراسل:
mamdouhsar9@gmail.com

الملخّص

إن الهدف من منح الإدارة سلطة نزع الملكية هو تمكينها من الاستيلاء على العقارات اللازمة لإنجاز المشروعات العامة، وأن عدم التزام الإدارة بذلك يشكل اعتداء غير مبرر على الملكية الفردية، وقد تضمنت التشريعات في فرنسا والأردن أحكاماً خاصة تتيح لأصحاب العقارات المستملكة المطالبة باسترداد عقاراتهم إذا خالفت الإدارة شروط الاستملاك. وجاءت هذه الدراسة لبيان مدى الحماية التي توفرها هذه الأحكام لأصحاب العقارات المستملكة.

وقد خلصت الدراسة إلى عدد من النتائج أبرزها: أن القانون الفرنسي والقانون الأردني أجازا لمالك العقار المستملك الحق في استرداد عقاره مما يشكل إحدى الضمانات الأساسية للحد من تعسف الإدارة في استخدام صلاحياتها في نزع الملكية للمنفعة العامة. وخرجت الدراسة بعدد من التوصيات أهمها ضرورة النص في القانون الأردني على اعطاء مالك العقار المستملك الخيار في استرداده في حالة تخلي الإدارة عن العقار المستملك وليس بإلزامه في استرداده رغماً عنه.

الكلمات الدالة: الاسترداد، إجراءات الاسترداد، العقارات المستملكة.

المقدمة:

إن الهدف من منح السلطة الإدارية حق نزع الملكية الخاصة للأفراد هو تحقيق المصلحة العامة، لذلك فإن الإعلان عن نزع الملكية للمنفعة العامة يجب أن يحدد الهدف الذي تسعى الإدارة إلى تحقيقه من وراء استخدام سلطاتها في نزع ملكية العقارات العائدة للأفراد. كما أن عليها أن تخصص العقارات المستملكة لهذه الغاية وأن تقوم بإنجاز الأعمال التي تم الاستملاك من أجلها. وأن عدم التزام الإدارة بذلك وتخصيص هذه العقارات لتحقيق أهداف أخرى أو عدم قيامها بتنفيذ مشروعات النفع العام الذي خصص لها العقار المستملك يبرر حق مالك هذا العقار بالمطالبة باسترداده.

وتبرز إشكالية هذه الدراسة في عدم كفاية القواعد القانونية الواردة في قانون الملكية العقارية الأردني في توفير الضمانات اللازمة لحماية أصحاب العقارات المستملكة من تعسف الإدارة في استخدام صلاحياتها في نزع الملكية للمنفعة العامة.

وأن أهمية هذه الدراسة تظهر من خلال إبراز مدى كفاية الحماية التي يوفرها القانون الأردني لأصحاب العقارات المستملكة، وماهية أوجه القصور قياساً مع ما يتضمنه القانون الفرنسي من قواعد بهذا الخصوص. وقد اتبع الباحث المنهج الوصفي التحليلي المقارن، وذلك من خلال شرح النصوص القانونية وتحليل الأحكام القضائية المتعلقة بالاسترداد في كل من فرنسا والأردن.

وتبرز الدراسة عدد من التساؤلات أهمها:

- ما هي الضمانات التي يتمتع بها أصحاب العقارات المستملكة في مواجهة قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة؟
- متى يمكن لصاحب العقار المستملك المطالبة باسترداد عقاره؟
- ما هي الآثار المترتبة على المطالبة باسترداد العقارات المستملكة؟
- كيفية المطالبة باسترداد العقارات المستملكة؟
- الجهة المختصة بالنظر في طلبات الاسترداد.

وحتى تحقق الدراسة هدفها يجتهد الباحث بتقسيمها إلى مبحثين، تناول في المبحث الأول الحالات التي يجوز فيها لمالك العقار المستملك المطالبة باسترداده. ونخصص المبحث الثاني لإجراءات استرداد العقارات المستملكة.

أم بخصوص الدراسات السابقة فأنه وحسب علم الباحث لا توجد دراسات خاصة بموضوع استرداد العقارات المستملكة في القانون الأردني على الرغم من وجود العديد من الدراسات التي تتناول نزع الملكية للمنفعة العامة.

المبحث الأول

الحالات التي يجوز فيها لمالك العقار المستملك المطالبة باسترداده

لقد تضمنت التشريعات المتعلقة بالاستملاك في فرنسا والأردن الحالات التي يجوز فيها لمالك العقار المستملك المطالبة باسترداد عقاره، وسوف نتناول في هذا المبحث موقف المشرع الفرنسي والأردني من حق المالك بالمطالبة باسترداد عقاره المستملك.

المطلب الأول: موقف المشرع الفرنسي من حق المالك باسترداد عقاره المستملك:

أجاز القانون الفرنسي لمالك العقار المستملك الحق في المطالبة باسترداده في عدد من الحالات، الحالة الأولى عدم انتقال ملكية العقار المستملك إلى الجهة طالبة الاستملاك خلال خمس سنوات من تاريخ قرار إعلان المنفعة العامة، والحالة الثانية: عدم قيام الجهة المستملكة بإنجاز المشروع الذي تم الاستملاك من أجله خلال خمس سنوات من تاريخ قرار إعلان المنفعة العامة، والحالة الثالثة: تغيير الهدف الذي خصص العقار المستملك لتحقيقه، والحالة الرابعة: قيام الجهة المستملكة بالتخلي عن العقار المستملك.

الفرع الأول: الحالة الأولى التي يسمح فيها لمالك العقار المستملك بالمطالبة باسترداده، وهي عدم إتمام عملية انتقال ملكية العقار إلى الجهة المستملكة خلال خمس سنوات من تاريخ قرار إعلان المنفعة العامة، حيث تنص المادة L.421-1 من قانون الاستملاك الفرنسي على أنه: "إذا لم يتم استلام العقارات المستملكة، خلال مدة خمس سنوات من قرار إعلان المنفعة العامة من الجهة المعنية، أو توقفت هذه الجهة عن استلامها، يجوز للمالكين السابقين أو ورثتهم عموماً أن يطلبوا استردادها خلال مدة ثلاثين عاماً من تاريخ قرار إعلان المنفعة العامة، ما لم يكن قد صدر إعلان جديد للمنفعة العامة".

وحسب نص هذه المادة فإن لمالك العقار المستملك أن يطلب بعد مضي خمس سنوات من قرار إعلان المنفعة العامة إذا لم يتم نقل ملكية العقار المستملك إلى الجهة المستملكة خلال هذه المدة بشرط ألا يكون قد صدر قرار جديد بإعلان المنفعة العامة خلال هذه المدة. وأن حق المالك بالاسترداد يجب أن يتم خلال ثلاثين سنة من تاريخ قرار إعلان النفع العام (Hostion,et Struillou, 2013, p.325).

لذلك فإن حق المالك باسترداد أملاكه المنزوعة ملكيتها يتحدد في شرطين:

الشرط الاول: مضي خمس سنوات دون نقل ملكية العقار المستملك إلى الجهة المستفيدة من الاستملاك. حيث لا يستطيع المالك السابق المطالبة باسترداد ممتلكاته المنزوعة ملكيتها قبل مضي هذه المدة. كما أنه لا يستطيع التنازل عن حقه في الاسترداد قبل انقضاء هذه المدة؛ نظراً لأن حق استرداد العقارات المستملكة يندرج ضمن النظام العام لحماية الملكية. وأن أي تنازل من مالك العقار المستملك قبل ثبوت حقه في الاسترداد بمضي الخمس السنوات من تاريخ قرار نزع الملكية دون نقل الملكية للجهة المستملكة. وهو ما أكدته محكمة النقض الفرنسية، بأنه لا يجوز للمستملك أن يطلب مقدماً من مالك العقار المنزوعة ملكيته

التنازل عن حقه في الاسترداد في حالة عدم إتمام عملية الاستملاك، كما لا يجوز للطرف المنزوعة ملكيته أن يتنازل عن حق الاسترداد الذي يندرج ضمن النظام العام للحماية قبل اكتسابه نظراً لأنه "لا يمكن لأحد أن يتنازل بشكل سليم عن حق من حقوق النظام العام قبل اكتسابه" (Cass.civ, 1991, n° 89-21).

الشرط الثاني: أن يمارس حقه في الاسترداد خلال ثلاثين عاماً من تاريخ قرار إعلان المنفعة العامة، شريطة ألا يكون قد تم إصدار قرار جديد بإعلان المنفعة العامة خلال هذه المدة؛ لأن إصدار إعلان جديد يؤدي إلى حرمانه من ممارسة هذا الحق(Gilbert, 2000, p. 154). بشرط ألا يكون الهدف من الإعلان الجديد حرمان المالك من استرداد العقارات المستملكة؛ لأن مثل هذا الإعلان يعتبر باطلا ومشوبا بعيب إساءة استعمال السلطة (Vallecchla, 2016, p.6). وهو ما أكده مجلس الدولة الفرنسي بقوله: "وحيث إنه إذا أصرت الإدارة على أن الإعلان الجديد للمنفعة العامة كان هدفه إنشاء أراضٍ محمية كما يظهر في الوثائق الموجودة في الملف..... إن هدف الإعلان كان غرضه الوحيد هو عرقلة حق الاسترداد للمالكين السابقين، وبالتالي فإن هذا الإعلان مشوب بعيب إساءة استعمال السلطة" (C.E.12 mai 2004, n° 253586).

الفرع الثاني: الحالة الثانية عدم قيام الجهة المستملكة بإنجاز المشروع الذي تم الاستملاك من أجله خلال خمس سنوات من تاريخ قرار إعلان المنفعة العامة، وهذه الحالة تختلف عن الحالة السابقة لأنها تفترض أن ملكية العقارات المستملكة قد انتقلت إلى الجهة المستملكة، ولكنها لم تقم بإنجاز الأعمال التي تم الاستملاك لغايتها خلال هذه المدة أو لم ينجز جزء مهم من المشروع؛ فإن للمالك المطالبة باسترداد أملاكه، وهو ما قضت به محكمة استئناف باريس بقولها "في حالة عدم تمكن الجهة المستملكة من إثبات أنه تم تنفيذ المشروع أو "جزء كبير بما فيه الكفاية" قبل انقضاء فترة الخمس السنوات من تاريخ صدور قرار إعلان المنفعة العامة، يحق للمالك السابق استرجاع عقاره" (Cour d'appel de paris, n° 2008-372165).

وفي المقابل، فإنه تم رفض طلبات الاسترداد للأراضي التي تمت مصادرتها بموجب برنامج تطوير مدينة جديدة تم الانتهاء منها إلى حد كبير، ولم يتم بناء أي أبنية عليها، ولكن تم تجهيزها بالصرف الصحي .(Cass. civ, n° 97-17.997)

الفرع الثالث: الحالة الثالثة عدم تخصيص العقار المستملك للغاية المحددة في قرار إعلان المنفعة العامة. حتى يكون قرار نزع الملكية مشروعاً لا بد أن يحدد الغاية التي تسعى الإدارة إلى تحقيقها من وراء ذلك، ومن واجب الإدارة أن تخصص العقارات التي حصلت عليها عن طرق الاستملاك لتحقيق الغاية المحددة في قرار نزع الملكية، وفي حالة قيام الإدارة باستخدام العقارات المستملكة لغاية أخرى، فإنه يجوز للمالك السابق لهذه العقارات المطالبة باستردادها. وقد حددت محكمة النقض الفرنسية معايير مطابقة

الأعمال المنجزة مع الهدف من قرار إعلان المنفعة العامة في أمرين: الأول هو تقييم مدى مطابقة التخصيص لقطع الأراضي المستملكة مع الهدف الذي حدده إعلان المنفعة العامة، ويتم بصورة إجمالية، وليس عن طريق كل قطعة وحدها، أي بالنظر إلى جميع الأراضي المستملكة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وليس لكل قطعة على حدة، أي يجب تقييمها في ضوء جميع قطع الأراضي التي تم الحصول عليها لتنفيذ العملية المعلن عنها ذات نفع عام. والأمر الثاني يعد التخصيص الجزئي لقطعة أرض لنفس هدف إعلان المنفعة العامة كافياً لمنع ممارسة حق الاسترداد على الجزء غير المستخدم (Cass. Civ, 2007, n° 05-22.017).

وقد طبقت محكمة النقض مبدأ أخذ العملية برمتها في الاعتبار، حيث ألغت حكماً أصدرته محكمة الاستئناف بعد أن وافقت على طلب المالك باسترداد ممتلكاته، والذي استند إلى أن قطعة الأرض المستملكة لم تكن موضوعاً للعمل المخطط له، وطبقت محكمة النقض المبدأ الذي أقرته الذي يتم بموجبه مطابقة الإنجازات مع الأهداف التي يسعى إليها إعلان المنفعة العامة في ضوء جميع قطع الأراضي التي تم استملاكها لتنفيذ العملية المعلن عنها للمنفعة العامة، لذلك يجب النظر إلى المشروع بمجمله للتأكد من التخصيص المنصوص عليه في إعلان المنفعة العامة، وأن مثل هذه التقييم يؤدي إلى إسقاط حق الأولوية المعترف فيه للمالك السابق فيما يتعلق بإمكانية استرداد أرضه، حتى لو لم تكن ضرورية لإتمام الأعمال الواردة في قرار الاستملاك (Cass. Civ, 2013, n° 11-24.213). وأخيراً، فإنه يجوز لمالك العقار المستملك الحق في المطالبة باسترداده قبل انقضاء فترة الخمس السنوات إذا كان المشروع المنجز على الأراضي المستملكة يتعارض مع المشروع المعلن عنه في قرار الاستملاك (Cass. Civ, 1992, n° 90-12-652).

الفرع الرابع: الحالة الرابعة وهى تخلي المالك عن العقارات المستملكة، في حالة رغبت الجهة المستملكة التخلي عن الاستملاك وبيع العقارات التي حصلت عليها نتيجة لذلك، فإن عليها إبلاغ أصحاب العقارات السابقين باعتبارهم أصحاب أولوية بالشراء بموجب رسالة مسجلة بعلم الوصول برغبتها ببيع هذه العقارات، وأن تدعوهم للاختيار بين الممارسة الفورية لحقهم في الأولوية باسترداد عقاراتهم أو التنازل عن هذه الحق، وذلك استناداً لنص المادة R.421-1 من قانون الاستملاك الفرنسي، والتي تنص على أن "المالك الذي يقرر بيع عقار أو أكثر من شأنه أن يؤدي إلى ممارسة الحق في الاسترداد والمحدد في المادة L.421-1 يبلغ المالكين السابقين أو ورثتهم المستفيدين منهم بقراره ويدعوهم إلى الاختيار بين الممارسة الفورية لحقهم في الاسترداد أو التنازل عن هذا الحق". وحددت المادة R.421-3 من قانون الاستملاك الفرنسي للمالكين السابقين أو ورثتهم مدة شهرين من تاريخ الإخطار كموعد نهائي للإعلان عن قراراهم بالشراء ومقدار الثمن الذي يرغبون في دفعه، وفي حالة عدم الرد خلال هذه المدة فإن ذلك يشكل تنازلاً عن ممارسة حقهم في الاسترداد. وحسب نص المادة L.421-2 من قانون الاستملاك فإنه في حالة عدم الاتفاق على سعر البيع، فيتم تقدير قيمة البيع للعقارات المطلوب بيعها وفقاً لنفس القواعد المتبعة في نزع الملكية للمنفعة العامة (Hostion, 2013, p.259).

المطلب الثاني: حالات الاسترداد في القانون الأردني

أجاز المشرع الأردني في قانون الملكية العقارية لسنة 2019 للمالك الحق في استرداد عقاره المستملك في حالتين: الحالة الأولى بمبادرة من المالك مباشرة، والحالة الثانية تخلي المستملك عن العقار المستملك:

الفرع الأول: الحالة الأولى يحق لمالك العقار المستملك أن يطلب استرداد العقار في حالة عدم قيام الجهة المستملكة بالمباشرة بتنفيذ المشروع الذي تم الاستملاك من أجله، وقد ميز المشرع بين صورتين: الأولى حالة ما إذا كان المستملك من الجهات التابعة للحكومة أو البلديات، حيث تطلب المشرع مرور عشر سنوات من تاريخ قرار الاستملاك حتى يستطيع المالك السابق المطالبة باسترداد عقاره. والصورة الثانية مرور ثلاث سنوات على الاستملاك في حالة كون المستملك من غير الحكومة أو البلديات، وذلك حسب نص المادة (207) الفقرة (أ) من قانون الملكية العقارية، والتي تنص على أن: "للمالك أن يطلب إلى المحكمة استرداد العقار المستملك في حال تخلف المستملك عن مباشرة إنشاء مشروعه الذي استملك العقار لأجله خلال (10) عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقار، إذا كان المستملك الحكومة أو البلديات، وخلال (3) ثلاث سنوات، إذا كان من غيرهما، ولم تكن للمستملك مبررات مقبولة لتأخره في مباشرة إنشاء المشروع". نلاحظ في هذه الحالة أن المشرع تطلب مباشرة لتنفيذ المشروع خلال هذه المدد، وليس إتمام إنجاز المشروع إذا لم يكن للمستملك مبررات مقبولة لتأخره في مباشرة إنجاز المشروع.

الفرع الثاني: الحالة الثانية وهي تخلي المستملك عن العقار المستملك، حيث حددت المادة (205) من قانون الملكية العقارية لسنة 2019 الحالات التي يجوز فيها للمستملك التخلي عن العقارات المستملكة، حيث أجازت الفقرة (ب) من هذه المادة للجهة المستملكة أن تطلب من مجلس الوزراء إصدار قرار بالتخلي عن كامل المساحة المستملكة من العقار أو عن جزء منه خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ تسجيل العقار باسم الجهة المستملكة، بحيث لا يبقى للمستملك بعد صدور قرار التخلي عن الاستملاك أي حق في المساحة المتخلي عنها من العقار، وأن تخلي المستملك عن العقار المستملك حسب هذا النص يعتبر ملزماً للمالك السابق باسترداد عقاره، ويتوجب عليه رد ما قبضه من تعويض بالإضافة للفائدة، وهو ما نصت عليه الفقرة (د) من المادة (205) من قانون الملكية العقارية، حيث جاء فيها: "يلزم المالك برد ما قبضه من تعويض وفائدة عن استملاك العقار المتخلي عن استملاكه، فإن امتنع عن رده فيتم تحصيله وفقا لقانون تحصيل الأموال العامة".

كما أجازت المادة (23) من قانون تنظيم المدن والقرى رقم (79) لسنة 1966 للمالك السابق المطالبة باسترداد عقاره المستملك في حالة مضي سبع سنوات دون قيام لجنة التنظيم المعنية بنقل ملكية العقار

المستملك، حيث تنص على أنه: " إذا انقضت مدة سبع سنوات، ولم تستملك لجنة تنظيم المدن المحلية قطعة الأرض المخصصة للاستملاك الإجباري، فيحق لصاحب الأرض بإشعار خطي أن يطالب لجنة تنظيم المدن المحلية بإعادة الأرض إليه، وتصبح الأرض المخصصة لهذا الاستملاك الإجباري فاقدة لهذه الصفة إذا انقضت مدة ستة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار ولم تعدها اللجنة المحلية لأصحابها".

وأخيراً، فإن الفقرة (أ) من المادة (205) من قانون الملكية العقارية لا تجيز للمستملك التخلي عن العقار المستملك أو أي جزء منه إذا كان قد وضع يده على العقار وتصرف فيه على نحو أثر فيه وغير من معالمه بصورة جوهرية إلا إذا قبل مالك العقار باسترداده في حالته التي هو عليها وحسب الشروط التي يتم الاتفاق عليها مع المستملك.

وفي المقابل، فإن محكمة التمييز أجازت للمستملك بيع العقار المستملك دون إعطاء الأولوية للمالك السابق، حيث أقرت إجراءات البيع التي قام بها المستملك للعقارات المستملكة ورفض طلب المالكيين السابقين بحقهم في استرداد عقاراتهم المستملكة باعتبارهم أصحاب أولوية (تمييز حقوق، 2011/3768).

من خلال استعراض النصوص المتعلقة بحق المالك باسترداد العقار المستملك، نلاحظ بأن القانون الفرنسي والقانون الأردني أجازا للمالك المطالبة باسترداد العقار في حالات محددة:

1- عدم انتقال الملكية للجهة المستملكة خلال خمس سنوات من تاريخ قرار إعلان المنفعة العامة في القانون الفرنسي، وسبع سنوات في القانون الأردني.

2- عدم قيام الجهة المستملكة بإنجاز المشروع الذي تم الاستملاك من أجله خلال خمس سنوات في القانون الفرنسي أو على الأقل إنجاز جزء مهم من المشروع، في حين أن القانون الأردني يجيز طلب الاسترداد إذا لم يباشر المستملك تنفيذ المشروع خلال عشر سنوات بالنسبة لجهة الحكومة والبلديات، وثلاث سنوات بالنسبة للجهات الأخرى.

3- في حالة عدم تخصيص العقار المستملك للغاية المحددة له، فإن القانون الفرنسي أجاز للمالك السابق طلب الاسترداد، إذا لم يخصص العقار المستملك للمشروع المحدد في قرار نزع الملكية، بينما في القانون الأردني لم يعتبر المشرع الأردني عدم التزام الجهة المستملكة بالهدف من قرار الاستملاك سببا يجيز للمالك الحق بالمطالبة بالاسترداد. مما يتطلب تعديل قانون الملكية العقارية بالنص على إلزام المستملك بالتقيد بالهدف الذي تم الاستملاك من أجله، وفي حالة مخالفة ذلك جاز للمالك المطالبة باسترداد عقاره المستملك.

4- في حالة تخلي المالك عن العقارات المستملكة نجد بأن القانون الفرنسي أعطى الأولوية للمالك السابق باسترداد عقاره إذا رغب في ذلك، بينما في القانون الأردني ألزم المشرع المالك السابق باسترداد العقار المستملك في حال قررت الجهة المستملكة التخلي عن العقار المستملك، وهو ما يتعارض مع مبدأ حرية المالك في استرداد عقاره المستملك.

المبحث الثاني

إجراءات استرداد العقارات المستملكة

إن إجراءات الاسترداد يمكن أن تبدأ بمبادرة من الجهة الإدارية المستملكة للعقار عندما تبدي رغبتها ببيع هذا العقار نظراً لعدم استخدامها له كلياً أو جزئياً للغاية المخصصة لها. كما يمكن أن تكون الإجراءات بمبادرة من المالك السابق للعقار المستملك إذا خالفت الإدارة شروط استخدام العقارات المستملكة، أو لم تقم بإنجاز المشروعات التي تم الاستملاك من أجلها. وفي حالة عدم موافقة الجهة المستملكة على طلب الاسترداد فإن للمالك السابق اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى استرداد.

المطلب الأول: إجراءات الاسترداد بمبادرة من الجهة الإدارية المستملكة:

في القانون الفرنسي إذا قررت الجهة الإدارية المستملكة بيع العقارات المنزوعة ملكيتها فعليها إبلاغ أصحاب العقارات السابقين بقرار البيع ودعوتهم إلى الاختيار بين ممارسة الحق في الاسترداد أو التنازل عن هذه الحق، حيث تنص المادة R.421-1 من قانون الاستملاك الفرنسي على أن: "المالك الذي يقرر نقل ملكية عقار أو أكثر من شأنه أن يؤدي إلى ممارسة الحق في الاسترداد المحدد في المادة L. 421-1 يبلغ المالكين السابقين أو المستفيدين منهم بقراره ويدعوهم إلى الاختيار بين الممارسة الفورية لحقهم في الاسترداد أو التنازل عن هذا الحق"، وفي حالة معرفة هوية وعناوين المالكين السابقين أو ورثتهم يتم إبلاغهم شخصياً بقرار البيع بكتاب مسجل بعلم الوصول وفقاً لنص المادة (670) من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي (Art. R.421-2, C. exp.F).

وحسب نص المادة R.421-3 من قانون الاستملاك الفرنسي فإن للمالكين السابقين والمستفيدين من حق الاسترداد مهلة مدتها شهران من تاريخ استلامهم للإشعار لإبلاغ الإدارة المستملكة عن قرارهم بممارسة حق الاسترداد ومقدار الثمن الذي هم على استعداد لقبوله، ويشكل عدم ردهم خلال هذه المدة تنازلاً عن ممارسة حقهم في الاسترداد الوارد في المادة L.421-1 من قانون الاستملاك. وعندما تكون هوية أو محل إقامة المالكين السابقين أو ورثتهم غير معروفة لدى الجهة المستملكة فإن عليها نشر إشعار عن طريق الملصقات في كل بلدية يقع فيها العقار الذي قررت بيعه، ويجب أن يشير هذا الإشعار إلى منح الأولوية للمالكين السابقين للعقارات المستملكة، وأنهم سوف يفقدون حقهم في ذلك بانتهاء مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استكمال إجراءات الإشعار. حيث يتوجب عليهم خلال هذه المدة إشعار الجهة المستملكة برغبتهم في الشراء مع ذكر الثمن الذي يرغبون في دفعه ثمنا للعقار المستملك (Art R.421-5, C.exp.F). وفي حالة موافقة المالكين السابقين على ممارسة حقهم بالاسترداد فيتم تقدير قيمة العقارات المراد استردادها وفقاً لنفس القواعد المتبعة في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة (Art R.421-2, C.exp.F). وفي هذه الحالة

يجب أن يتم توقيع عقد إعادة الشراء ودفع الثمن خلال شهر من تاريخ توقيعه، سواء كان تم تقدير الثمن بقرار إداري أو من المحكمة تحت طائلة فقدان الحق في الاسترداد (Art R.421-3, C.exp.F).

وفي القانون الأردني، فإنه وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة (205) من قانون الملكية العقارية إذا تصرفت الجهة الإدارية المستملكة بصورة أثرت فيه وغيرت معالمه، فإنه لا يجوز لها التخلي عن العقار المستملك إلا إذا وافق المالك السابق بحالته وبالشروط التي يتم الاتفاق عليها بين الطرفين.

وفي المقابل، أجازت الفقرة (ب) من المادة (205) من قانون الملكية العقارية للجهة المستملكة التخلي عن العقار المستملك بالإرادة المنفردة، سواء كان التخلي كليا أو جزئيا، حيث يكون مالك العقار السابق ملزما باسترداد العقار ورد التعويض الذي قبضه مع الفائدة المستحقة عن العقار الذي تم التخلي عنه، وفي حالة امتناعه عن ذلك، فيتم تحصيل ذلك وفقاً لقانون تحصيل الأموال العامة. وحرياً بالمشرع الأردني أن يقتدي بالمشرع الفرنسي بترك الخيار لمالك العقار المستملك بقبول استرداده أو التخلي عن حقه في الاسترداد.

المطلب الثاني: إجراءات الاسترداد بمبادرة من مالك العقار المستملك:

حتى يستطيع مالك العقار المستملك استرداده لا بد من أن يقوم بتقديم طلب لدى الجهة المستملكة خلال المدد التي حددتها القوانين المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة. ففي القانون الفرنسي يمكن لمالك العقار المطالبة باسترداده في حالات ثلاثة تم الإشارة إليها سابقاً، الأولى بعد مضي خمس سنوات من قرار نزع الملكية، إذا لم تقم الجهة المستملكة بنقل ملكية العقار المستملك أو توقفت عن إتمام إجراءات نقل الملكية، والحالة الثانية عدم قيام الإدارة بإنجاز المشروع الذي تم الاستملاك من أجله خلال خمس سنوات من تاريخ قرار نزع الملكية، والحالة الثالثة هي عدم تخصص العقار المستملك للغاية المحددة في قرار نزع الملكية، وفي هذه الحالة يستطيع المالك المطالبة بالاسترداد من تاريخ قيام الإدارة بتخصيص العقار المستملك لغاية أخرى غير تلك المحددة في قرار إعلان نزع الملكية. وفي حالة تحقق أي من هذه الحالات فإن لمالك العقار السابق الحق في المطالبة باسترداده خلال مدة ثلاثين عاماً من تاريخ قرار نزع الملكية، وذلك بتقديم طلب إلى الجهة المستملكة التي لها الحق في قبول أو رفض الطلب، وفي حالة موافقة الجهة الإدارية على طلب الاسترداد فيتوجب عليه دفع ثمن العقار خلال شهر من تاريخ تقديره، وفي حالة رفض الجهة الإدارية المستملكة طلب المالك باسترداد عقاره المستملك، فإن هذا القرار يقبل الطعن أمام القضاء (A. Lévy, 1997, p.1054).

وفي القانون الأردني يجوز لمالك العقار المستملك المطالبة باسترداده من خلال دعوى استرداد أمام القضاء المختص، وليس بطلب يقدم لدى الجهة الإدارية المستملكة، وحسب نص الفقرة (أ) من المادة (207) من قانون الملكية العقارية، فإن للمالك أن يطلب استرداد العقار المستملك في حالة تخلف الجهة المستملكة عن المباشرة بإنشاء المشروع الذي تم الاستملاك من أجله خلال عشر سنوات من تاريخ تسجيل

العقار باسم الجهة المستملكة إذا كان المستملك الحكومة أو البلديات، وخلال ثلاثة سنوات إذا كان المستملك من غير الحكومة أو البلديات، ولم يكن للمستملك مبررات مقبولة لتأخيره في مباشرة إنشاء المشروع. وفي حالة الحكم له باسترداد العقار، فعليه أن يرد للمستملك التعويض والفائدة التي قبضهما عن استملاك العقار، كما يتوجب عليه دفع فائدة سنوية حسب سعر الفائدة على أذونات الخزينة من تاريخ تسجيل العقار باسم المستملك. وفي المقابل، فإن للمحكمة أن تقرر بناء على طلب مالك العقار تعويضاً عن الضرر الذي لحق به من جراء الاستملاك والمصاريف التي تكبدها بسبب الاستملاك وأجر مثل العقار المستملك عن المدة الواقعة بين تسجيل العقار باسم المستملك وتاريخ الحكم للمالك باسترداد العقار(قانون الملكية العقارية، 2019). وبالمقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني نجد أن المشرع الفرنسي حدد مدة خمس سنوات للمستملك من تاريخ قرار نزع الملكية لنقل ملكية العقار المستملك وإنجاز المشروع الذي تم الاستملاك من أجله. في حين أن المشرع الأردني حدد فترتين بانقضائهما يستطيع مالك العقار المستملك المطالبة باسترداد عقاره، الأولى عشر سنوات إذا كانت الجهة المستملكة الحكومة أو البلديات، والثانية ثلاث سنوات إذا كانت الجهة المستملكة من غير الحكومة والبلديات، ونقترح على المشرع الأردني توحيد الفترة الزمنية للمطالبة بالاسترداد وجعلها خمس سنوات لحالات الاسترداد جميعها اقتداءً بالمشرع الفرنسي. كما حدد المشرع الفرنسي مدة ثلاثين عاماً يستطيع خلالها المالك السابق المطالبة باسترداد عقاره المستملك في حين أن المشرع الأردني لم يحدد مدة ينتهي بانتهائها الحق بالمطالبة بالاسترداد.

المطلب الثالث: القضاء المختص بنظر دعوى الاسترداد

نظراً لوجود ازدواجية في تنظيم القضاء في فرنسا والأردن بوجود قضاء إداري إلى جانب القضاء المدني، فإن النظر في دعوى الاسترداد تثير مسألة تحديد القضاء المختص للنظر في طلبات الاسترداد، وهو ما سنتناوله في كل من القانون الفرنسي والقانون الأردني.

الفرع الأول: القضاء المختص بنظر طلبات الاسترداد في القانون الفرنسي:

يخضع إعلان المنفعة العامة في فرنسا لرقابة القضاء الإداري، فإذا كان الإعلان صادرا عن المحافظ، فيتم الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية التي تقع المحافظة ضمن نطاق اختصاصها، أما إذا كان إعلان المنفعة العامة صادرا بموجب مرسوم وزاري، فيتم الطعن فيه أمام مجلس الدولة الفرنسي (R.Hostion, 2004, p.355). كما يختص القضاء الإداري بالنظر في مشروعية قرارات نزع الملكية الصادر استناداً لنص المادة L.421-1 من قانون الاستملاك الفرنسي، التي قد تؤدي إلى عرقلة حق المالكين السابقين في استرداد عقاراتهم المستملكة (C.E. 12 mai 2004, n° 78-15-092)؛ لأن صدور إعلان منفعة عامة جديد يؤدي إلى

عدم قبول طلب الاسترداد، حتى لو كان الإعلان صادرا لاحقاً على طلب الاسترداد(Cass. Civ, 1980, n° 78-15-092).

أما بخصوص حق الاسترداد، فإن المحاكم المدنية هي صاحبة الاختصاص في المنازعات المتعلقة بطلبات استرداد العقارات المستملكة المقدمة من المالكين السابقين (C.E. 28 oct 1994, n° 1994-045842)، كما أن لها تقييما فيما إذا كانت العقارات المستملكة قد تم استخدامها بصورة تتوافق مع الهدف المحدد في قرار إعلان نزع الملكية (Cass. Civ, 1994, n° 352)، وذلك من خلال تقييم مفهوم (التكييف المطابق) للمشروع الذي من خلاله يمكن تقرير حق الاسترداد من عدمه. وكذلك الحال في طلب الاسترداد الجزئي إذا كان العقار لم يخصص بالكامل للمشروع المقترح ضمن إطار التقييم الشامل لجميع قطع الأراضي المستملكة (Cass. Civ, 1995, n° 76, p.51)، فإذا تحقق التخصيص بشكل مختلف جزئياً عما هو منصوص عليه في قرار إعلان المنفعة العامة، فهذا يعتبر كافياً لمشروعية التخصيص (Cass. Civ, 1990, p.694)، أما إذا كان تنفيذ التخصيص الجزئي يتعلق بجزء صغير من الأرض المستملكة، فإن ذلك لا يمنع من المطالبة بالاسترداد (CAA Marseille, 1999, p.330).

كما تختص المحاكم المدنية بطلبات الاسترداد التي تستند إلى عدم قيام المستملك بتنفيذ الأعمال التي تم الاستملاك من أجلها خلال المدة القانونية (C.E, 1998, p.941) ، وكذلك في التأكد من توافر شروط الحق في الاسترداد في حالة اعتبار أن الاسترداد أصبح مستحيلاً، حيث تملك إدانة الجهة المستملكة وإلزامها بدفع التعويض للمالك السابق لقاء عدم إمكانية تنفيذ الحق في الاسترداد (Trib, 1987, p.423).

ويجوز للقاضي المدني في حالة وجود صعوبة كبيرة في تفسير مسألة أولية أن يلجأ إلى القاضي الإداري باعتباره الوحيد المختص في المسائل المتعلقة بمشروعية إعلان المنفعة العامة لطلب تفسير تلك المسألة، حيث يقتصر دور القاضي الإداري في هذه الحالة في الإجابة على السؤال التمهيدي دون الحكم على مطابقة استخدام العقار للغاية المحددة في إعلان المنفعة العامة (C.E, 2000, n° 197772). أما إذا كان المقصود البحث عن خطأ الإدارة، فإن ذلك من اختصاص القاضي الإداري (A.Lèvy, 1997, p.1054). وحسب نص المادة R.421-6 من قانون الاستملاك الفرنسي فإن المحاكم المدنية هي المختصة بالنظر بالمنازعات التي تنشأ عن المطالبات المتعلقة باسترداد العقارات المستملكة التي يرفعها مالكو هذه العقارات، ويتم الطعن بقرار رفض الإدارة بالموافقة على طلب الاسترداد خلال شهرين من تاريخ استلامه الإشعار برفض الطلب.

الفرع الثاني: القضاء المختص بنظر طلبات الاسترداد في القانون الأردني:

إن الجهة المختصة بإعلان قرار نزع الملكية للمنفعة العامة هو مجلس الوزراء استناداً لنص المادة (183) من قانون الملكية العقارية لسنة 2019، ويخضع قرار إعلان المنفعة العامة إلى رقابة القضاء الإداري (العبادي، أبو شنب، 2008، ص 246). كما أن تقدير التعويض الذي يستحقه مالك العقار المستملك

من اختصاص القضاء المدني (الحناينة، شطناوي، و حثاملة، 2015، صفحة 1060)، وفيما يتعلق باسترداد العقارات المستملكة من قبل المالك السابق فقد أثار ذلك إشكالية تحديد الجهة القضائية المختصة خصوصاً فيما يتعلق بقرار الإدارة بالتخلي عن الاستملاك الوارد في المادة (205/ب) من قانون الملكية العقارية التي تنص على أنه "للمجلس، بطلب من المستملك، أن يقرر التخلي عن استملاك كامل المساحة المستملكة من العقار أو عن جزء منها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ تسجيل العقار باسم الجهة المستملكة...."، وقد أقرت محكمة العدل العليا ومحكمة التمييز بالمبدأ القائل بأن تحديد الاختصاص يتم على أساس الغاية التي يتوخاها رافع الدعوى من دعواه، حيث قضت محكمة العدل العليا بأن "يتحدد اختصاص محكمة العدل العليا على أساس الغاية التي يتوخى رافع الدعوى الحصول عليها؛ لأن موضوع الدعوى هو الذي يعين الاختصاص، وأن دعوى الإلغاء يجب أن تنصب على الطعن بعدم مشروعية القرار المطعون فيه، فإذا كان هدف رافع الدعوى هو إلغاء القرار لعدم المشروعية ومخالفة القانون فتكون الدعوى من اختصاص محكمة العدل العليا، وأما إذا كانت غاية رافع الدعوى هي الحصول على حق متنازع عليه فتكون المحكمة غير مختصة ويدخل في اختصاص المحاكم النظامية.." (العدل العليا، 2006/491). وطبقت ذلك في حكمها الصادر في 2011/12/7 المتعلق بقرار التخلي عن الاستملاك والذي جاء فيه "وحيث إن أمر النظر في المنازعات المتعلقة بالتخلي عن الاستملاك ينحصر في محكمة البداية صاحبة الاختصاص وفقاً لنص المادتين الثانية والتاسعة من قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1987، فإن محكمتنا تغدو غير مختصة مما يستوجب رد الدعوى لعدم الاختصاص" (العدل العليا، 2013/1476). وقد أخذت محكمة التمييز بنفس موقف محكمة العدل العليا حيث قضت بأنه "إذا كان النزاع في هذه الدعوى يتعلق بحق استرداد عقار مستملك تم التخلي عن استملاكه، ولا يتعلق بقرار إداري فإن المحاكم النظامية هي المختصة بنظر هذه الدعوى وليس محكمة العدل العليا" (تمييز حقوق، 2007/1204).

المطلب الرابع: التعويض في حالة تعذر ممارسة الحق في الاسترداد:

في القانون الفرنسي عندما تتوافر شروط الحق في الاسترداد ولكن تتعذر ممارسة هذا الحق لأسباب ناتجة عن تصرفات المستملك، فإن من حق المالك السابق للعقار المستملك المطالبة بالتعويض عن حرمانه من ممارسة حقه في الاسترداد. ومن أمثلة الحالات التي يكون الاسترداد فيها غير ممكن عندما يتم هدم المبنى المستملك من قبل المستملك، وفي حالة نقل ملكية العقار المستملك إلى طرف ثالث، وعندما يتم إنشاء أشغال عامة على الأرض المستملكة تتعارض مع الهدف المحدد للعقار في إعلان المنفعة العامة .(Cass.civ, 1997, n° 60)

إن حق مالك العقار المستملك في التعويض يتم حصرة في الأضرار الناتجة عن استحالة ممارسة الحق في الاسترداد، مثل الحصول على تعويض عن الأضرار الناتجة عن الحرمان من القيمة المضافة التي قد تكون اكتسبتها الممتلكات المنزوعة ملكيتها. ولا يشمل التعويض الضرر المرتبط بنزع الملكية نفسها (Cour d'eppel de Grenoble, n° 2009-379185). وفقاً لأحكام محكمة التنازع الفرنسية فإن مسؤولية تقدير فيما إذا كان الاسترداد مستحيلاً أو لا يقع على عاتق القضاء المدني، وفي حالة حكمت بأن الاسترداد أصبح مستحيلاً، فعلية إدانه الإدارة التي من أجلها تم إعلان المنفعة العامة مع الحكم بالتعويض للمالك الأصلي (Trib, 1979).

وأن مسؤولية الإدارة ترجع إلى مخالفة الإدارة المستملكة لقواعد قانون الاستملاك المتمثلة في المواد L.421-1 و R.421-1 والتي تحدد شروط ممارسة الحق في الاسترداد (Gilbert, 2000, p.153). وأن قيام المستملك ببيع العقارات المستملكة دون أن يقترح مسبقاً على صاحب الحق في الاسترداد يشكل مخالفة الأولوية أدى إلى استحالة ممارسة الحق في الاسترداد مما يستوجب التعويض (Cass.civ, 1995, p.298).

أما بخصوص القانون الأردني، فإنه لم يتضمن أية نصوص تجيز للمالك السابق للعقارات المستملكة الحق في المطالبة بالتعويض عن استحالة ممارسة الحق بالاسترداد الراجع لتصرفات الإدارة المستملكة. حيث يقتصر حقه بالمطالبة باسترداد العقار فقط إذا لم تلتزم الإدارة بالمباشرة بإنشاء المشروع الذي استملك العقار من أجله خلال المدد المحددة في المادة (207) فقرة (أ) من قانون الملكية العقارية، وهو ما أكدته محكمة التمييز باعتبار أن المستملك يصبح مالكا للعقار وله مطلق الحرية في التصرف فيه، حيث قضت بأنه ".... لأن العقار المستملك وبعد إتمام إجراءات الاستملاك عليه ودفع التعويض عنه وانتقال ملكيته إلى المستملك بالطرق المحددة قانوناً لذلك يصبح من أموال المستملك الخاصة والتي يحق له التصرف فيها استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً ما لم يكن تصرفه مضراً بالغير ضرراً خاصاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة..... مما يجعل تنازل الجهة المستملكة عن الاجزاء المستملكة ..... عن طريق البيع لا يخالف القانون ولا يتيح للمدعي المطالبة بإعادة الأجزاء المستملكة إليهم بحجة أن المستملك قد تصرف فيها إلى غير الغاية التي استملكت من أجلها أي لغير المنفعة العامة...." (تمييز حقوق، 2011/3765).

أن موقف محكمة التمييز الأردنية الذي أجاز للمستملك حرية التصرف بالعقار المستملك جاء نتيجة لعدم وجود نص في قانون الملكية العقارية الأردني، مما يتطلب تدخل المشرع الأردني لتعديل نص المادة 207 بإضافة فقرة تعطي الأولوية لمالك العقار المستملك بالمطالبة باسترداده أسوة بالمشرع الفرنسي الذي ألزم المستملك بإخطار صاحب العقار المستملك بنيته في بيع العقار وإعطائه حق الأولوية، بالإضافة بحقه في التعويض إذا خالفت الإدارة ذلك.

النتائج والتوصيات:

من خلال دراستنا لحق الاسترداد في القانون الفرنسي والقانون الأردني توصلنا إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولاً: النتائج:

1- أجاز القانون الفرنسي والقانون الأردني لمالك العقار المستملك الحق في استرداد عقاره مما يشكل إحدى الضمانات الأساسية للحد من تعسف الإدارة في استخدام صلاحياتها في نزع الملكية للمنفعة العامة.

2- أعطى المشرع الفرنسي لمالك العقار المستملك الحق في الأولوية في استرداد العقار المستملك عندما يبدي المستملك رغبته في بيع العقار المستملك، على عكس المشرع الأردني الذي ألزم المالك باسترداد العقار المستملك ولو دون رغبته، إذا قررت الجهة المستملكة التخلي عن العقار المستملك.

3- أجاز المشرع الأردني للمستملك التصرف بالعقار بالبيع بعد مضي مدة عشر سنوات دون إعطاء أولوية للمالك السابق.

4- لم يحدد المشرع الأردني فترة زمنية ينتهي بانتهائها ممارسة الحق بالاسترداد كما فعل المشرع الفرنسي بجعل مدة التقادم لدعوى الاسترداد 30 عاماً من تاريخ قرار إعلان نزع الملكية للمنفعة العامة.

ثانياً: التوصيات

1- نوصي المشرع الأردني بتعديل نص الفقرة (د) من المادة (5) من قانون الملكية العقارية بالنص على إعطاء مالك العقار المستملك الخيار في استرداده في حالة تخلي الإدارة عن العقار المستملك، وليس بإلزامه في استرداد العقار رغماً عن إرادته.

2- إعطاء المالك السابق الأولوية في استرداد العقار في حالة نية الإدارة المستملكة بيع العقار كما فعل المشرع الفرنسي وذلك بتعديل نص المادة (206) من قانون الملكية العقارية.

3- نوصي المشرع الأردني بضرورة إعطاء الحق لمالك العقار المستملك بالمطالبة بالتعويض إذا قامت الجهة المستملكة بتصرفات أدت إلى جعل استرداد العقار المستملك مستحيلاً وتم توافر شروط ممارسة الحق بالاسترداد وذلك بتعديل نص الفقرة (أ) من المادة (205) من قانون الملكية العقارية.

4- نوصي المشرع الأردني بتحديد فترة زمنية لتقادم دعوى المطالبة بالاسترداد كما فعل المشرع الفرنسي حيث حددها بثلاثين عاماً من تاريخ صدور قرار نزع الملكية.

5- ضرورة إلزام الجهة الإدارية المستملكة في الأردن بمراعاة الهدف الذي خصص له العقار في إعلان المنفعة العامة، وعدم السماح لها بتخصيص العقار المستملك لغاية أخرى إلا من خلال إعلان منفعة جديد حتى يتمكن المالكون السابقون من مماسة حقهم في الاسترداد في حالة عدم تخصيص العقار للغاية التي استملك من أجلها.

المراجع:

1. V. Renè Hostion, Jean – françoin Struillou, expropriation pour d'utilité publique et droit de préemption, Droit de l'Aménagement, de L'urbanisme et de L'Habitat, 2013, p.325 ets.
2. Cass.civ 2e, 25 mars 1991, n° 89-21; cass. Civ 3e , 19 January 2022, n° 20-19-351.
3. V.Simon Gilbert, La responsabilité de L'expropriant dans le codre de la vionlation du droit de rétrocession de l'article L.12-6 du code de l'expropriation droit et ville, 2000. 49. P.154.
4. V. Jean-paul Vallecchla, L'utilité publique détournée de son but, Revue Alyoda, 2016 n° 2, p.6.
5. C.E.12 mai 2004, Departement des Alpes Maritimes, n° 253586.
6. Cour d'appel de paris, 6 novembra 2008, société EPA/ Bourjot Esser n° 2008-372165.
7. Cass. Civ. 3e, 27 mai 1999, n° 97-17.997, Bull. Civ lll, n° 122.
8. Cass. Civ. 3e, 25 avrile 2007, n° 05-22.017.
9. Cass. Civ.3e, 16 janvier 2013, n° 11-24.213.
   Cass. Civ. 3e, 2 février 2017, pourvoi, n° 15-27447.
10. Cass. Civ. 3e,19 février 1992, OPH12M de pantin, n° 90-12-652.
11. V. Hostion, "Le droit de vétro cassion, Laissé à l'entière discrétion de l'expro priant, Se révèle être un leurre, RFDA, 2013, p.259.
12. محكمة تمييز حقوق، الحكم رقم 2011/3765 الصادر بتاريخ 2012/03/05.
13. Article R.421-2 du code de L'expropriation française.
14. Article R.421-5 du code de L'expropriation française.
15. Article R.421-2 du code de L'expropriation française.
16. Article R.421-3 du code de L'expropriation française.
17. A. Lévy, "La rétro cession des bien expropries et des immeubles préemptés", AJDI, 1997, p. 1054.
18. المادة (207) فقرة (ب) من قانون الملكية العقارية لعام 2019.
19. R.Hostion, "Théorie du bilan et contrôle de la légalité extrinsèque de la déclaration d'utilité publique, Mélanges, Tean-claude Helin, Litec, 2004, p.355.
20. C.E. 12 mai 2004, Département des Alpes Maritimes, n° 253586.
21. Cass. Civ. 3e, 26 mars 1980, n° 78-15-092.
22. C.E. 28 oct 1994, poullhe, n° 1994-045842.
23. Cass. Civ. 3e, 29 nov. 1994, Bull-civ .1994, lll, n° 352.

Trib.Confl. 23 février 2004, one Auribeau-sarsiagne, AJDI 2004, p.566, obs. r.Hostion.

24. Cass. Civ. 3e, 8 mars 1995, Soc . immobilière du département de Réunion, Bull.civ.lll, n° 76, p.51.
25. Cass. Civ. 3e, 3 mai 1990, commune de Thoard, AJDA, 1990, p.694.
26. CAA Marseille, 18 avril 1998, cts lagarrigue, AJDI, 1999, obs. R.11, p.330.
27. C.E, 16 janvier 1998, Martinez, AJDI, 16 janvier 1998, obs. R.H, p.941.
28. Trib. Confl. 12 janvier 1987, prefet du département de L'Aveyron, AJDA, 20 juin 1987, p.423.
29. C.E. 16 juin 2000, n° 197772, Rec.CE. 2000, p232.
30. A.Lèvy, "La rétrocession des biens expropriés et des immeuble préemptés; AJPI, 1997, p.1054.
31. محمد وليد العبادي، وأحمد عبد الكريم أبو شنب، الرقابة القضائية على الاستملاك في القانون الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 35، العدد 2، 2008، صفحة 246.
32. أسامة الحناينة، فيصل شطناوي، سليم حثاملة، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 42، العدد 3، 2015، صفحة 1060.
33. محكمة العدل العليا، الحكم رقم (2006/491) الصادر بتاريخ 2006/12/20.
    انظر بنفس المعنى، محكمة التمييزبصفتها الحقوقية، الحكم رقم (1476/ 2013) الصادر بتاريخ 2014/01/06.
34. محكمة العدل العليا، الحكم رقم (2011/286)صادر بتاريخ 2011/12/07.
35. محكمة التمييز بصفتها الحقوقية، الحكم رقم (2007/1204) صادر بتاريخ 2007/11/13.
36. Cass. civ. 3e, 12 mars 1997,Bull.civ.III, n° 60.
37. Cour d'appel de Grenoble, 19 mai 2009, Basset contre commune d'tluez, n° 2009-379185.
38. Trib. Confl, 19 mars 1979, madame lribler contre comme d'Arpajon-sur. Cère.
39. V.Simon Gilbert, La responsabilité de L'expropriant dans le codre de la vionlation du droit de rétrocession de l'article L.12-6 du code de l'expropriation droit et ville, 2000. 49. P.153.
40. Cass. civ. 3e, 29 novembre 1994, commune de Saint-André de la Réunion, Rbi 1995, p.298.
41. محكمة التمييز بصفتها الحقوقية، الحكم رقم (2011/3765) الصادر بتاريخ 2012/3/5.