

عنوان الرسالة : ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة في المملكة العربية السعودية

الطالبة : ميمونة ابراهيم محمد الغامدي

اشراف الدكتور : رجب محمد السيد احمد

إن حق الملكية من أهم الحقوق الأساسية التي تحميها الشريعة الإسلامية والدساتير والأنظمة، لذلك فإذا اقتضت المصلحة العامة السماح للجهة الإدارية بالمساس بهذا الحق وتمكينها من نزع ملكية العقارات، فإن ذلك ينبغي أن يصاحبه عدد من الضمانات التي تحمي حق الملكية وحقوق ذي الشأن أمام الإدارة، وبذلك هدفت الدراسة إلى التعرف على الضمانات القانونية المقررة لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وبيان مدى فاعليتها وكفايتها، بالإضافة إلى بيان دور القضاء في تعزيز هذه الضمانات القانونية، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والاستقرائي في بيان الضمانات القانونية لنزع ملكية العقارات وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ، وذلك بالمقارنة مع النظام المصري، وتوصلت الدراسة إلى عدد من النتائج أهمها أن المنظم السعودي قد أورد العديد من الضمانات القانونية لنزع ملكية العقارات، ويمكن تقسيم هذه الضمانات إلى ضمانات إجرائية تتمثل في إلزام الإدارة بتحقيق الشروط القانونية لنزع الملكية واتباع الإجراءات القانونية التي نص عليها النظام ، والإلتزام بالمدد النظامية الواردة فيه، بالإضافة إلى ضمانات موضوعية تتمثل في الإختيار والتفسير السليم لأعمال المنفعة العامة التي تختارها الإدارة كمبرر لنزع الملكية ، وضرورة أن يكون التعويض المقابل لنزع الملكية تعويضاً عادلاً جابراً للضرر. كما تشكل الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية وتقدير الإدارة للتعويض إحدى الضمانات المفروضة في هذا النظام، كما توصلت الدراسة إلى أن قيام الإدارة بنزع الملكية دون احترام الإجراءات القانونية يلزمها التعويض عن العقار بالإضافة إلى التعويض عن الضرر الناشئ عن هذا التعدي، كما تستلزم قاعدة عدالة التعويض التي نص عليها المنظم أن تكون قيمة التعويض زائدة عن القيمة السوقية للعقار.

Expropriation's guarantee for the public benefits in Saudi Arabia

Student : Maymona Ibrahim Alghamdi

Supervised by Dr. rajab mohammed alsayd ahmed

The right to property is one of the most fundamental rights protected by Islamic law, constitutions and regulations. Therefore, if public interest requires allowing the administrative authority to violate this right and enable it to expropriate real estate, this should be accompanied by a number of guarantees that protect the right to property and the rights of stakeholders before the administration. Thus, the study aimed to investigate the legal guarantees established for expropriation of real estate for public interest and to explain the extent of their effectiveness and adequacy, in addition to explaining the role of the judicial system in promoting these legal guarantees. The study relied on the descriptive and inductive approach to explain the legal guarantees for the expropriation of real estate in accordance with the system of expropriating real estate for the public benefit and placing temporary control over the property, in comparison with the Egyptian law. The study reached a number of results, the most important of which is that the Saudi regulator has provided several legal guarantees for the expropriation of real estate, and these guarantees can be divided into procedural guarantees represented in obliging the administration to achieve the legal conditions for expropriation and to follow the legal procedures stipulated by the system, and adherence to the regulatory periods mentioned therein, In addition to objective guarantees represented in the selection and proper interpretation of the public interest works that the administration chooses as a justification for expropriation, and the necessity that the compensation corresponding to expropriation be a fair compensation for the damage, and one of the guarantees imposed in this system is judicial control of the expropriation decisions and the administration's assessment of compensation; The study also concluded that the expropriation by the administration without respecting the legal procedures requires compensation for the property in addition to compensation for damage resulting from this infringement, and the compensation fairness rule stipulated by the regulator also requires that the compensation value be in excess of the market value of the property.