

حق الامتياز في القانون الإداري دراسة مقارنة بين الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا

The Right of Preemption in Administrative Law A Comparative Study of Legal Systems in Egypt Algeria and France

د. محمد كمال عرفه الرخاوي

الى ابنتي الحبيبة صبرينة قرة عيني المصرية
الجزائرية جميلة الجميلات التي تجمع بين جمال
نهر النيل الخالد وجمال شط المتوسط وجمال
الاوراس

مفهوم حق الامتياز في القانون الإداري وأهميته النظرية والعملية

The Concept of the Right of Preemption in Administrative Law and Its Theoretical and Practical Significance

يعد حق الامتياز من أبرز الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة العامة في إطار سلطاتها الاستثنائية

يمثل هذا الحق أداة قانونية تمكن الدولة أو الهيئات العامة من اقتناء العقارات أو المنقولات

عند توافر شروط معينة دون الحاجة إلى موافقة المالك الأصلي وذلك لمصلحة عامة محددة

ويختلف حق الامتياز عن سلطة نزع الملكية للمنفعة العامة من حيث الأساس القانوني والإجراءات

والأثار المترتبة عليه إذ أن الامتياز لا ينفي الملكية بل يمنح الإداره أولوية الشراء

ويتجلى هذا الحق في مجالات متعددة أبرزها التعمير والمرافق العامة والتخطيط العمراني

وفي النظام القانوني المصري يجد حق الامتياز سنه في قوانين خاصة مثل قانون التخطيط العمراني

والذى يخول الدولة حق شراء العقارات الواقعة ضمن نطاق مشروعات التنمية بسعر تقديره لجنة فنية

أما في الجزائر فقد نظم المشرع حق الامتياز في ظل قانون الأملاك الوطنية وقانون التهيئة العمرانية

حيث يسمح للإدارة بالتدخل لشراء العقارات عند تهديد التوازن الاجتماعي أو الاقتصادي

في حين يأخذ النظام الفرنسي حق الامتياز بشكل أكثر تطوراً من خلال قانون الامتياز البلدي

والذي يخول البلديات حق شراء العقارات المعروضة للبيع في نطاقها الترابي خلال مدة محددة

ويستند هذا الحق في فرنسا إلى مبدأ التضامن المجالي وحماية السكن الاجتماعي

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق حق الامتياز تحديات تتعلق بالشفافية وتقدير المصلحة العامة

كما تشار إشكالات حول تعويض المالك بما

يتناسب مع القيمة السوقية الفعلية

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في مصر على وجوب احترام حقوق الملكية عند ممارسة هذا الحق

بينما اشترط القضاء الجزائري توافر شرط المصلحة العامة الصريحة وعدم التعسف

وفي فرنسا تشدد مجالس الدولة على ضرورة احترام الإجراءات وحق الدفاع للملك

ويكتسي حق الامتياز أهمية بالغة في تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد

وذلك في ظل تصاعد الحاجة إلى الأراضي لإقامة المشروعات التنموية والبنية التحتية

ومن ثم فإن دراسته مقارنة بين الأنظمة الثلاثة

تكشف عن نقاط التقارب والاختلاف

وتسمم في بلورة رؤية قانونية متكاملة تراعي
خصوصية كل نظام ومتطلبات العصر

كما تتيح هذه الدراسة استخلاص الدروس
المستفادة من التجارب المقارنة

ووضع مقترنات لتطوير التشريعات المحلية بما
يحقق العدالة والكفاءة معاً

ويشكل هذا الفصل الأساس النظري الذي
سيبني عليه التحليل العميق في الفصول
اللاحقة

حيث سيتم تناول الجذور التاريخية والتطور
التشريعي والاجتهاد القضائي في كل دولة

مع التركيز على التطبيق العملي والتحديات

الواقعية التي تواجه الإدارة والمواطنين

وذلك في إطار منهجية مقارنة تلتزم بالدقة
العلمية والحياد الموضوعي

2

الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق الامتياز
في النظام القانوني المصري

Historical Roots and Legislative Evolution of
the Right of Preemption in the Egyptian
Legal System

يرجع أصل حق الامتياز في مصر إلى العصور
القديمة حيث كانت الدولة الفرعونية تمارس
سلطة واسعة على الأراضي

وقد استمر هذا النهج في العصر البطلمي والروماني ثم في الحقبة الإسلامية التي نظمت الامتياز في إطار الشريعة

و خاصة في مسائل البيع والشفعه المتعلقة بالأراضي الزراعية والعقارات المجاورة

وفي العصر الحديث بدأ التدوين التشريعي المنظم لهذا الحق مع صدور قانون المحافظات لسنة ١٨٨٨

الذى منح المحافظات حق شراء العقارات الالزامية للمرافق العامة بسعر التقدير الرسمي

ثم تطور المفهوم بشكل ملحوظ مع صدور قانون التخطيط العمراني رقم ٢٤٩ لسنة ١٩٥٢

الذى أرسى قواعد نظام الامتياز الحضري كأداة

لمواجهة التوسيع العشوائي للمدن

وقد عزز دستور ١٩٧١ هذا الاتجاه من خلال
النص على حق الدولة في اقتناص الأراضي
لمصلحة التنمية

وفي ظل قانون التخطيط العمراني رقم ١٠١
لسنة ١٩٨٥ تم توسيع نطاق تطبيق حق
الامتياز

ليشمل ليس فقط الأراضي الواقعة ضمن
المخططات المعتمدة بل أيضاً تلك الضرورية
للتوسيع المستقبلي

ويعد قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ أحدث
تطور تشريعي حيث ربط بين الامتياز ومتطلبات
التنمية المستدامة

وقد نصت المادة ٣٧ من هذا القانون على أن

للوحدة المحلية حق الامتياز على العقارات المعروضة للبيع

الواقعة ضمن نطاق مشروعات التخطيط
المعتمدة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر
من تاريخ الإعلان

ويتم تقدير قيمة العقار من قبل لجنة فنية
مستقلة تضم ممثلين عن الجهات المعنية

ويشترط القانون أن تكون المصلحة العامة محددة
وواضحة وأن لا يكون القرار تعسفياً

كما يمنح المالك حق الطعن أمام القضاء الإداري
إذا رأى أن قرار الامتياز مخالف للقانون

وقد أكدت محكمة القضاء الإداري في حكمها رقم
١٢٥٦٧ لسنة ٥٨ قضائية على وجوب احترام
حقوق الملكية

وشردت على أن المصلحة العامة يجب أن تكون فعلية وملمومة وليس افتراضية أو مستقبلية غير مؤكدة

كما قضت المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٢٣٤٥ لسنة ٥٩ قضائية بأن إجراءات الامتياز

تخضع لمبدأ المشروعية وأن أي خلل في التقدير الفني يبطل القرار الإداري

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق حق الامتياز في مصر تحديات متعددة

أبرزها بطء الإجراءات القضائية ونقص الشفافية في تقدير القيمة العادلة

فضلاً عن غموض بعض النصوص التشريعية التي ترك مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

وقد دعت دراسات قانونية حديثة إلى إعادة النظر
في التشريعات المنظمة لحق الامتياز

بهدف تحقيق توازن أفضل بين المصلحة العامة
وحقوق الملكية الخاصة

مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير الدولية في مجال
التعويض العادل والإجراءات العادلة

3

الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق الامتياز
في النظام القانوني الجزائري

Historical Roots and Legislative Evolution of
the Right of Preemption in the Algerian

Legal System

يرتبط تطور حق الامتياز في الجزائر ارتباطاً وثيقاً
بمسار الاستقلال الوطني وإعادة تنظيم الملكية
العقارية

بعد الاستقلال عام ١٩٦٢ شرعت الدولة
الجزائرية في تأميم الأراضي التي كانت تحت
سيطرة المستعمر الفرنسي

وأهدتها إلى الدولة أو الجماعات المحلية ضمن
سياسة إعادة توزيع الثروة العقارية

وقد نص قانون الأملاك الوطنية رقم ١٨-٨٣ لسنة
١٩٨٣ على حق الدولة في استغلال وبيع
الأراضي الوطنية

مع منح الأولوية للأشخاص الطبيعيين أو
الاعتباريين الجزائريين في حالة البيع

ثم جاء قانون التهيئة والتعمير رقم ٣٩-٩٠ لسنة ١٩٩٠ ليؤسس إطاراً تشريعياً أكثر شمولاً لحق الامتياز

حيث خول السلطات العمومية حق شراء العقارات الواقعة ضمن مخططات التهيئة المعتمدة

بهدف تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي ومنع المضاربة العقارية

وفي سياق الإصلاحات الاقتصادية التي شهدتها الجزائر في التسعينيات تم تعزيز دور الجماعات المحلية

من خلال قانون الولاية رقم ٠٩-٩٠ وقانون البلدية رقم ٠٨-٩٠ اللذين منحـا البلديـات صـلاحيـات واسـعـة

في مجال التخطيط العمراني وتنفيذ مشروعات التنمية المحلية بما في ذلك ممارسة حق الامتياز

وقد شهد العقد الأول من القرن الحادي والعشرين تطوراً نوعياً في هذا المجال

مع صدور القانون رقم ٤٢٠٠ المتعلق بالقواعد العامة للتعمير سنة ٢٠٠٤

والذي نظم إجراءات الامتياز بشكل دقيق وألزم الإدارة بإشعار المالك خلال مهلة محددة

كما أنشأ لجاناً تقنية لتقدير قيمة العقار وفق معايير موضوعية تراعي الموضع والاستعمال

وأكد المشرع الجزائري على أن حق الامتياز لا يُمارس إلا لمصلحة عامة محددة

مثلا إنشاء المرافق الصحية أو التعليمية أو البنية
التحتية الأساسية

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم ١٧٤٠ لسنة
٢٠٠٦ على تفاصيل إجراءات الامتياز

من حيث الإعلان عن النية في الشراء وتقدير
القيمة ودفع الثمن خلال مدة معينة

ومن الناحية القضائية أكد مجلس الدولة
الجزائري في عدة قرارات

أن ممارسة حق الامتياز تخضع لمبدأ المشروعية
وأن أي انحراف في السلطة يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة
الصريحة وعدم التعسف في استعمال الحق

ومن بين التحديات التي تواجه تطبيق حق الامتياز في الجزائر

نجد بطء الإجراءات الإدارية وضعف آليات الطعن
الفعالة لowners

فضلاً عن غياب معايير موحدة لتقدير القيمة
العادلة مما يؤدي إلى نزاعات طويلة

وقد دعت تقارير رسمية إلى تحديث التشريعات
المتعلقة بالامتياز

لجعلها أكثر توافقاً مع المعايير الدولية ومع
متطلبات الاستثمار والتنمية المستدامة

الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

Historical Roots and Legislative Evolution of the Right of Preemption in the French Legal System

يُعد حق الامتياز في فرنسا من أقدم
المؤسسات القانونية التي تطورت عبر مراحل
تاريخية متعددة

ويمتد جذره إلى العصور الوسطى حيث كانت
البلديات تمارس سلطة شراء العقارات لمنع
المضاربة

لكن التأسيس الحديث لهذا الحق يعود إلى
قانون ١٢ يونيو ١٩٦٧ المتعلق بالامتياز البلدي

الذي أرسى إطاراً تشريعياً دقيقاً يخول

البلديات حق الأولوية في شراء العقارات المعروضة للبيع

ضمن نطاقها الترابي وذلك لمصلحة عامة تمثل
في التخطيط العمراني أو السكن الاجتماعي

وقد تم تعديل هذا القانون عدة مرات لتوسيع
نطاق تطبيقه وتعزيز فعاليته

ففي سنة ١٩٨٣ أدخل المشرع الفرنسي حق
الامتياز في إطار سياسة المدينة

ومنح السلطات المحلية صلاحيات أوسع
لمواجهة التهميش الحضري وإعادة تأهيل
الأحياء

ثم جاء قانون التضامن والتجديد الحضري لسنة
٢٠٠٠ ليكرس مبدأ التضامن المجالي

ويمنح البلديات والجماعات الحضرية حق الامتياز على نطاق أوسع وباجراءات أكثر مرونة

كما نص قانون ٦٠٠ المتعلق بالمساواة في الحقوق والفرص على تعزيز دور الامتياز

في تحقيق التوازن بين الفئات الاجتماعية وضمان تنوع السكن داخل المدن

ومن الناحية الإجرائية يشترط القانون الفرنسي أن يُبلغ البائع الجهة المعنية

بمجرد توقيع وعد البيع أو عقد البيع الابتدائي

وتتمتع الجهة المالكة لحق الامتياز بمدة تتراوح بين شهرين وستة أشهر

للاتخاذ قرارها بالشراء وفقاً لنوع العقار والمصلحة العامة المدعومة

ويتم تقدير القيمة العادلة من قبل لجنة تقييم
مستقلة أو عبر خبير معتمد

ويحق للمالك الطعن في تقدير القيمة أمام
القضاء المدني

أما في حالة رفض ممارسة حق الامتياز فيتحقق
للبائع إتمام البيع للطرف الأصلي

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده
القضائي على ضرورة احترام حقوق الدفاع

وشدد على أن ممارسة حق الامتياز يجب أن
 تستند إلى مصلحة عامة فعلية وملموعة

كما قضت المحاكم بأن أي استخدام لهذا الحق
 لمصلحة خاصة أو لأغراض مضاربة

يُعد انحرافاً في السلطة ويؤدي إلى بطلان
القرار الإداري

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي
التوازن الدقيق بين سلطة الإدارة وحقوق
الملكية

إذ لا يُنظر إلى الامتياز كسلطة استثنائية بل
كأداة تخطيط حضري تشاركية

تخضع لرقابة قضائية صارمة وشفافية إدارية
عالية

وقد أصبح حق الامتياز في فرنسا نموذجاً
يحتذى به على المستوى الأوروبي

بفضل فعاليته في تنظيم السوق العقاري
وتحقيق العدالة الاجتماعية في التعمير

الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في النظام القانوني المصري

Constitutional and Legal Foundations of the Right of Preemption in the Egyptian Legal System

يستمد حق الامتياز في مصر مشروعيته من
الدستور والتشريعات المنظمة للملكية العامة
والخاصة

فالมาدة ٢٤ من الدستور المصري لسنة ٢٠١٤
تنص على أن الملكية الخاصة مصونة

وأن الدولة تكفل حمايتها وفقاً للقانون دون

تعسف أو مصادر

في حين تؤكد المادة ٣٥ على أن الملكية العامة هي ملك للشعب وتلتزم الدولة بحمايتها

وتنص المادة ٦٢ على أن الدولة تلتزم بتحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد

وهذا التوازن يشكل الأساس الدستوري لممارسة حق الامتياز كأداة لتحقيق التنمية

وقد أرسى قانون التخطيط العمراني رقم ١٠١ لسنة ١٩٨٥ الإطار التشريعي الأساسي لهذا الحق

حيث نصت المادة ٣٧ منه على أن للوحدة المحلية حق الامتياز على العقارات المعروضة للبيع

الواقعة ضمن نطاق مشروعات التخطيط المعتمدة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر

ويشترط القانون أن تكون المصلحة العامة محددة وواضحة وأن لا يكون القرار تعسفياً

كما يلزم الإدارة بتقدير القيمة العادلة من قبل لجنة فنية مستقلة

وتتألف هذه اللجنة من ممثلي عن وزارة الإسكان والمحافظة والجهات المعنية الأخرى

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية تشمل الموضع والاستعمال والقيمة السوقية

ويمنح القانون المالك حق الطعن أمام القضاء الإداري إذا رأى أن قرار الامتياز مخالف للقانون

أو أن تقدير القيمة غير عادل أو أن المصلحة

العامة غير محققة

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في عدة أحكام
على أن حق الامتياز

لا يُمارس إلا في إطار المشروعية وأن أي
انحراف في السلطة يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة
الصريحة وعدم التعسف

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق حق الامتياز
تحديات تتعلق بالشفافية

وسرعة الإجراءات وفعالية الرقابة القضائية

وقد دعت دراسات قانونية إلى تعديل التشريعات
الحالية لتوفير ضمانات أكبر للمالكين

وذلك من خلال توحيد معايير التقييم وتحديد
آجال زمنية صارمة للبت في الطعون

كما يُقترح إنشاء جهة قضائية متخصصة للنظر
في نزاعات الامتياز

بهدف تسريع الفصل فيها وضمان تطبيق مبادئ
العدالة والإنصاف

6

الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في
النظام القانوني الجزائري

Constitutional and Legal Foundations of the
Right of Preemption in the Algerian Legal
System

يستند حق الامتياز في الجزائر إلى مبادئ دستورية وتشريعية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الملكية

فالمادة ٣٧ من الدستور الجزائري لسنة ٢٠٢٠ تنص على أن الملكية الخاصة مصونة

وأن الدولة تكفل حمايتها طبقاً للقانون دون تعسف أو مصادرة

في حين تؤكد المادة ٣٨ على أن الأموال الوطنية ملك للشعب وتدار وفقاً لمصلحة الأمة

وتنص المادة ٦٤ على أن الدولة تلتزم بتحقيق التنمية المتوازنة وضمان العدالة الاجتماعية

وهذا يشكل الأساس الدستوري لممارسة حق

الامتياز كأداة لتحقيق التخطيط العمراني والعدالة المجالية

وقد أرسى قانون التهيئة والتعمير رقم ٢٩٩٠ لسنة ١٩٩٠ الإطار التشريعي الأساسي لهذا الحق

حيث خول السلطات العمومية حق شراء العقارات الواقعة ضمن مخططات التهيئة المعتمدة

بهدف تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي ومنع المضاربة العقارية

ثم جاء القانون رقم ٤٢٠٤ المتعلق بالقواعد العامة للتعمير سنة ٢٠٠٤

ليحدد إجراءات ممارسة حق الامتياز بشكل دقيق وواضح

حيث نصت المادة ٥٦ منه على أن للبلدية أو الولاية حق الامتياز على العقارات المعروضة للبيع

الواقعة ضمن نطاق مشروعات التهيئة المعتمدة وذلك خلال مهلة محددة

ويشترط القانون أن تكون المصلحة العامة محددة وواضحة وأن لا يكون القرار تعسفياً

كما يلزم الإدارة بتقدير القيمة العادلة من قبل لجنة تقنية مستقلة

وتتألف هذه اللجنة من ممثلي عن الجهات المعنية مثل وزارة السكن والمحافظة والبلدية

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية تشمل الموقع والاستعمال والقيمة السوقية

ويمنح القانون المالك حق الطعن أمام القضاء الإداري إذا رأى أن قرار الامتياز مخالف للقانون

أو أن تقدير القيمة غير عادل أو أن المصلحة العامة غير محققة

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات على أن حق الامتياز

لا يُمارس إلا في إطار المشروعية وأن أي انحراف في السلطة يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة الصريحة وعدم التعسف

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق حق الامتياز تحديات تتعلق بالشفافية

وسرعة الإجراءات وفعالية الرقابة القضائية

وقد دعت تقارير رسمية إلى تحديث التشريعات
الحالية لتوفير ضمانات أكبر للمالكين

وذلك من خلال توحيد معايير التقييم وتحديد
أجال زمنية صارمة للبت في الطعون

كما يُقترح إنشاء جهة قضائية متخصصة للنظر
في نزاعات الامتياز

بهدف تسريع الفصل فيها وضمان تطبيق مبادئ
العدالة والإنصاف

النظام القانوني الفرنسي

Constitutional and Legal Foundations of the Right of Preemption in the French Legal System

يستمد حق الامتياز في فرنسا مشروعيته من المبادئ الدستورية والتشريعات المتخصصة التي توازن بين سلطة الإدارة وحقوق الملكية

فالมาذة ١٧ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة ١٧٨٩ والتي تشكل جزءاً من الكتلة الدستورية الفرنسية

تنص على أن الملكية حق مقدس ولا يجوز حرمان أحد منها إلا عند الضرورة الملحمة

ووفق إجراءات قانونية عادلة ومقابل تعويض عادل ومبني

كما يؤكد الدستور الفرنسي على مبدأ
المشرعية واحترام الحقوق والحريات
الأساسية

وقد أرسى قانون ١٢ يونيو ١٩٦٧ المتعلق
بالامتياز البلدي الإطار التشريعي الأساسي لهذا
الحق

حيث خول البلديات والجماعات الحضرية حق
الأولوية في شراء العقارات المعروضة للبيع

ضمن نطاقها الترابي وذلك لمصلحة عامة تمثل
في التخطيط العمراني أو السكن الاجتماعي

ثم تم تعديل هذا القانون عدة مرات لتوسيع
نطاق تطبيقه وتعزيز فعاليته

ففي سنة ١٩٨٣ أدخل المشرع الفرنسي حق

الامتياز في إطار سياسة المدينة

ومنح السلطات المحلية صلاحيات أوسع
لمواجهة التهميش الحضري

ثم جاء قانون التضامن والتجديد الحضري لسنة
٢٠٠٠ ليكرس مبدأ التضامن الم GALI

ويمنح البلديات والجماعات الحضرية حق الامتياز
على نطاق أوسع وباجراءات أكثر مرونة

ومن الناحية الإجرائية يشترط القانون أن يُبلغ
البائع الجهة المعنية

بمجرد توقيع وعد البيع أو عقد البيع الابتدائي

وتتمتع الجهة المالكة لحق الامتياز بمدة تتراوح
بين شهرين وستة أشهر

للاتخاذ قرارها بالشراء وفقاً لنوع العقار
والمصلحة العامة المدعومة

ويتم تقدير القيمة العادلة من قبل لجنة تقييم
مستقلة أو عبر خبير معتمد

ويحق للمالك الطعن في تقدير القيمة أمام
القضاء المدني

أما في حالة رفض ممارسة حق الامتياز فيحق
للبائع إتمام البيع للطرف الأصلي

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده
القضائي على ضرورة احترام حقوق الدفاع

وشدد على أن ممارسة حق الامتياز يجب أن
تستند إلى مصلحة عامة فعلية وملموعة

كما قضت المحاكم بأن أي استخدام لهذا الحق

لمصلحة خاصة أو لأغراض مضاربة

يُعد انحرافاً في السلطة ويؤدي إلى بطلان
القرار الإداري

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي
التوازن الدقيق بين سلطة الإدارة وحقوق
الملكية

إذ لا يُنظر إلى الامتياز كسلطة استثنائية بل
كأداة تخطيط حضري تشاركية

تُخضع لرقابة قضائية صارمة وشفافية إدارية
عالية

وقد أصبح حق الامتياز في فرنسا نموذجاً
يُحتذى به على المستوى الأوروبي

بفضل فعاليته في تنظيم السوق العقاري

وتحقيق العدالة الاجتماعية في التعمير

8

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال الأسس
الدستورية والقانونية لحق الامتياز

Comparative Analysis of Constitutional and
Legal Foundations of the Right of
Preemption Across Legal Systems

تفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا
على أن حق الامتياز لا يُمارس إلا لمصلحة عامة
محددة

ويشترط في جميعها احترام حقوق الملكية
الخاصة وعدم التعسف في استعمال السلطة

إلا أن طبيعة هذه المصلحة العامة وآليات تحديدها تختلف من نظام إلى آخر

ففي فرنسا يتم تعريف المصلحة العامة بشكل دقيق ومرن في آن واحد

حيث تشمل التخطيط العمراني والسكن الاجتماعي والتضامن المجالي

وتخضع لمراجعة قضائية صارمة من قبل مجلس الدولة

أما في مصر والجزائر فإن المصلحة العامة غالباً ما تُعرَّف بشكل عام

مثل التنمية أو التوسيع الحضري دون تحديد دقيق لأبعادها العملية

مما يترك مجالاً واسعاً للتفسير الإداري وقد يؤدي إلى التعسف

من ناحية الإجراءات يمتاز النظام الفرنسي بدقة وشفافية عالية

فالمهلة الممنوحة للإدارة لممارسة حق الامتياز محددة قانوناً

وتتراوح بين شهرين وستة أشهر حسب نوع العقار

كما أن إجراءات التقييم تخضع لرقابة قضائية مدنية فعالة

في حين أن النظمتين المصري والجزائري يعانيان من غموض في بعض المدد

وعدم وضوح في آليات الطعن حيث يخضع النزاع
للقضاء الإداري فقط

الأمر الذي قد يؤخر الفصل في النزاع ويؤثر على
حقوق المالك

وفيما يتعلق بتقدير القيمة العادلة فإن فرنسا
تعتمد على خبراء معتمدين

أو لجان تقييم مستقلة تخضع لمعايير موحدة
على المستوى الوطني

بينما في مصر والجزائر تعتمد اللجان الفنية على
معايير محلية قد تختلف من منطقة إلى أخرى

مما يؤدي إلى تفاوت في تقدير القيمة ويزيد من
احتمالات النزاع

أما من حيث الضمانات القضائية فإن النظام
الفرنسي يتيح للملك

الطعن أمام القضاء المدني في تقدير القيمة
والطعن أمام القضاء الإداري في مشروعية
القرار

في حين أن النظامين المصري والجزائري
يقتصران على الطعن الإداري

دون تمييز بين الجانب الموضوعي والإجرائي
للنزاع

وأخيراً فإن الرقابة البرلمانية والمجتمعية على
ممارسة حق الامتياز

أقوى في فرنسا بفضل الشفافية الإدارية وحرية

الوصول إلى المعلومات

بينما تبقى هذه الرقابة محدودة في مصر
والجزائر بسبب البيروقراطية

وغياب آليات المشاركة المجتمعية في قرارات
التخطيط العمراني

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين
المصري والجزائري

إلى تحدث تشريعاتهما بما يعزز الضمانات ويوفر
توازناً أفضل

بين سلطة الإدارة وحقوق الملكية في إطار دولة
القانون

النطاق الم موضوعي لحق الامتياز في النظام القانوني المصري

Material Scope of the Right of Preemption in the Egyptian Legal System

يقتصر نطاق حق الامتياز في مصر على العقارات
دون المنقولات

ويشمل الأراضي الفضاء والمباني والمنشآت
الثابتة الواقعة ضمن نطاق مشروعات التخطيط
المعتمدة

وقد نص قانون التخطيط العمراني رقم ١٠١
لسنة ١٩٨٥ على أن هذا الحق يمتد

إلى العقارات الضرورية للتوسيع المستقبلي
للمدن والمشروعات التنموية الكبرى

ويستثنى من نطاق تطبيقه العقارات المملوكة
للدولة أو الهيئات العامة

لأنها تخضع لنظام خاص لإدارتها وتصرفاتها

كما لا يشمل العقارات التي تكون مملوكة
لأشخاص اعتباريين خاصين

إلا إذا كانت معروضة للبيع فعلياً وتقع ضمن
المخططات المعتمدة

ويشترط القانون أن يكون العقار مسجلاً في
السجل العقاري

أو أن يكون له مستندات ملكية رسمية تثبت
ملكيته

ولا يُطبّق حق الامتياز على العقارات غير المسجلة أو المتنازع عليها

نظراً لعدم وضوح مركزها القانوني

ومن الناحية العملية يتركز تطبيق حق الامتياز في مصر

على الأراضي الواقعة في المناطق الحضرية والتوسعات العمرانية الجديدة

مثل العاصمة الإدارية ومدن الجيل الرابع

حيث تسعى الدولة إلى تجميع الأراضي الازمة للمشروعات القومية

بهدف تحقيق الكفاءة في استخدام الأراضي

ومنع التشتت العقاري

كما يُستخدم هذا الحق في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية

لإقامة المرافق العامة مثل المدارس والمستشفيات والحدائق

وقد أكدت محكمة القضاء الإداري في عدة أحكام

أن حق الامتياز لا يشمل العقارات التي لا تخدم مصلحة عامة فعلية

وأن مجرد وجود العقار ضمن مخطط تخطيطي لا يكفي

لإعمال هذا الحق ما لم تكن هناك حاجة فعلية له في المشروع

ويواجه التطبيق العملي لحق الامتياز في مصر
تحديات تتعلق

بتحديد طبيعة العقارات المشمولة بدقة

خاصة في المناطق العشوائية أو غير المخططة

حيث يصعب التمييز بين العقارات القابلة للامتياز
وغيرها

كما أن غموض بعض النصوص التشريعية يؤدي
إلى تفاوت في التطبيق

بين المحافظات المختلفة مما يخل بمبدأ
المساواة أمام القانون

النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

Material Scope of the Right of Preemption in the Algerian Legal System

يقتصر نطاق حق الامتياز في الجزائر على
العقارات دون المنقولات

ويشمل الأراضي الفضاء والمباني والمنشآت
الثابتة الواقعة ضمن نطاق مخططات التهيئة
المعتمدة

وقد نص القانون رقم ٤١٢٠٠ المتعلق بالقواعد
العامة للتعمير لسنة ٤٢٠٠

على أن هذا الحق يمتد إلى العقارات الضرورية
لتنفيذ مشاريع التنمية المحلية

أو لمواجهة الاختلالات الاجتماعية أو الاقتصادية
في بعض المناطق

ويستثنى من نطاق تطبيقه العقارات المملوكة
للدولة أو الجماعات المحلية

لأنها تخضع لنظام خاص لإدارتها وتصرفاتها

كما لا يشمل العقارات التي تكون مملوكة
لأشخاص اعتباريين خاصين

إلا إذا كانت معرضة للبيع فعلياً وتقع ضمن
المخططات المعتمدة

ويشترط القانون أن يكون العقار مسجلاً في

السجل العقاري

أو أن يكون له مستندات ملكية رسمية تثبت ملكيته

ولا يُطبّق حق الامتياز على العقارات غير المسجلة أو المتنازع عليها

نظراً لعدم وضوح مركزها القانوني وصعوبة تقدير قيمتها

ومن الناحية العملية يتركز تطبيق حق الامتياز في الجزائر

على الأراضي الواقعة في المدن الكبرى مثل الجزائر العاصمة ووهران وقسنطينة

حيث تسعى السلطات المحلية إلى تجميع

الأراضي الازمة للمشروعات الحضرية

بهدف تحقيق التوازن المجالي ومنع التوسيع العشوائي

كما يُستخدم هذا الحق في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية

لإقامة المرافق العامة مثل المدارس والمستشفيات ومراکز الشباب

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات

أن حق الامتياز لا يشمل العقارات التي لا تخدم مصلحة عامة صريحة

وأن مجرد وجود العقار ضمن مخطط تهيئة لا يكفي

لأعمال هذا الحق ما لم تكن هناك حاجة فعلية
له في المشروع

ويواجه التطبيق العملي لحق الامتياز في الجزائر
تحديات تتعلق

بتحديد طبيعة العقارات المشمولة بدقة

خاصة في الأحياء غير المهيكلة أو المناطق
الريفية

حيث يصعب التمييز بين العقارات القابلة للامتياز
وغيرها

كما أن غياب معايير موحدة لتقدير العقارات يؤدي
إلى تفاوت في التطبيق

بين الولايات المختلفة مما يخل بمبدأ المساواة أمام القانون

11

النطاق الم موضوعي لحق الامتياز في النظام
 القانوني الفرنسي

Material Scope of the Right of Preemption
 in the French Legal System

يقتصر نطاق حق الامتياز في فرنسا على
 العقارات دون المنقولات

ويشمل الأراضي الفضاء والمباني والمنشآت
 الثابتة الواقعة ضمن نطاق ترابي محدد

وقد نص قانون ١٣ يونيو ١٩٦٧ المتعلق بالامتياز
البلدي على أن هذا الحق يمتد

إلى جميع أنواع العقارات المعروضة للبيع في
مناطق التدخل الحضري

سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية أو
زراعية

بشرط أن تخدم مصلحة عامة تمثل في
التخطيط العمراني أو السكن الاجتماعي

أو إعادة تأهيل الأحياء أو حماية البيئة الحضرية

ويستثنى من نطاق تطبيقه العقارات المملوكة
للدولة أو الجماعات المحلية

لأنها تخضع لنظام خاص لإدارتها وتصرفاتها

كما لا يشمل العقارات التي تكون مملوكة
لأشخاص اعتباريين خاصين

إلا إذا كانت معرضة للبيع فعلياً وتقع ضمن
منطقة جغرافية خاضعة للامتياز

ويشترط القانون أن يكون العقار مسجلاً في
السجل العقاري

أو أن يكون له مستندات ملكية رسمية تثبت
ملكية

ولا يُطبّق حق الامتياز على العقارات غير
المسجلة أو المتنازع عليها

نظراً لعدم وضوح مركزها القانوني وصعوبة تقدير
قيمتها

ومن الناحية العملية يتركز تطبيق حق الامتياز
في فرنسا

على المدن الكبرى مثل باريس وليون
ومارسيليا

حيث تسعى البلديات والجماعات الحضرية إلى
تجميع العقارات اللازمة

لتحقيق التنوع السكني ومنع التهميش
المجالي

كما يُستخدم هذا الحق في المناطق
الحساسة بيئياً أو تاريخياً

لحمايتها من التجزئة أو الاستغلال غير
المناسب

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده
القضائي

أن حق الامتياز لا يشمل العقارات التي لا تخدم
مصلحة عامة فعلية وملمودة

وأن مجرد وجود العقار ضمن منطقة جغرافية
خاضعة للامتياز لا يكفي

لإعمال هذا الحق ما لم تكن هناك حاجة فعلية
له في مشروع تخطيطي معتمد

ويتميز التطبيق العملي لحق الامتياز في
فرنسا

بدقة تحديد طبيعة العقارات المشمولة ووضوح

الإجراءات

بفضل وجود نظام معلومات جغرافي متتطور
وسجلات عقارية دقيقة

مما يقلل من النزاعات ويعزز الشفافية والثقة
في القرار الإداري

12

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال النطاق
الموضوعي لحق الامتياز

Comparative Analysis of the Material Scope
of the Right of Preemption Across Legal
Systems

تفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا على أن حق الامتياز يقتصر على العقارات دون المنقولات

ويشترط في جميعها أن يكون العقار مسجلاً أو موثقاً بمستندات رسمية

كما تستثنى الدول الثلاث العقارات المملوكة للدولة أو الهيئات العامة من نطاق التطبيق

لأنها تخضع لنظام قانوني خاص لإدارتها

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في تحديد طبيعة العقارات المشمولة

ففي فرنسا يتم تعريف النطاق الموضوعي بشكل دقيق ومرن

حيث يشمل جميع أنواع العقارات السكنية
والتجارية والصناعية والزراعية

بشرط أن تقع ضمن منطقة جغرافية محددة
خاضعة لنظام الامتياز

ويتم تحديد هذه المناطق بقرار إداري معلل
ويخضع للرقابة القضائية

أما في مصر والجزائر فإن النطاق الموضوعي
يرتبط ارتباطاً وثيقاً

بمخططات التخطيط أو التهيئة المعتمدة دون
تحديد دقيق لأنواع العقارات

مما يؤدي إلى غموض في التطبيق ويفتح الباب
 أمام التفسير الإداري الواسع

ومن ناحية المرونة يمتاز النظام الفرنسي بقدرته
على التكيف مع المتغيرات الحضرية

فيتمكن للبلديات توسيع أو تقليل مناطق الامتياز
وفقاً للاحتياجات التنموية

في حين أن النظامين المصري والجزائري
يفتقران إلى هذه المرونة

حيث يرتبط تطبيق الحق بوجود مخطط تخطيطي
معتمد قد يستغرق إعداده سنوات

وفيما يتعلق بالشفافية فإن فرنسا تعتمد على
نظام معلومات جغرافي متتطور

يتيح للمواطنين معرفة ما إذا كان عقارهم
خاضعاً لحق الامتياز أم لا

بينما في مصر والجزائر لا توجد آليات فعالة
لإعلام المالكين

مما يؤدي إلى مفاجآت قانونية عند عرض العقار
للبيع

وأخيراً فإن الرقابة القضائية على النطاق
الموضوعي

أقوى في فرنسا حيث يمكن الطعن في قرار
تحديد منطقة الامتياز ذاته

بينما في مصر والجزائر يقتصر الطعن على قرار
ممارسة الامتياز

دون النظر في مشروعية تحديد المنطقة من
الأساس

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين
المصري والجزائري

إلى تطوير تشريعاتهما بما يعزز الدقة والمرونة
والشفافية

في تحديد النطاق الموضعي لحق الامتياز

13

النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام القانوني
المصري

Temporal Scope of the Right of Preemption
in the Egyptian Legal System

يبدأ النطاق الزمني لحق الامتياز في مصر من تاريخ إعلان نية البيع

ويستمر لمدة محددة يمارس خلالها الجهة الإدارية المختصة حقها في الشراء

فقد نصت المادة ٣٧ من قانون التخطيط العمراني رقم ١٠١ لسنة ١٩٨٥

على أن للوحدة المحلية حق الامتياز على العقارات المعروضة للبيع

الواقعة ضمن نطاق مشروعات التخطيط المعتمدة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر

من تاريخ إبلاغ الجهة الإدارية بعقد البيع الابتدائي أو وعد البيع

ويشترط القانون أن يتم الإبلاغ رسمياً من البائع
إلى الوحدة المحلية

ضمن مهلة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من
تاريخ توقيع العقد الابتدائي

وإذا انقضت هذه المدة دون إبلاغ فإن القرار
الإداري بالامتياز يُعتبر غير مشروع

كما أن انقضاء مدة الستة أشهر دون اتخاذ قرار
من الجهة الإدارية

يفضي إلى سقوط حق الامتياز ويجوز للبائع
إتمام البيع للطرف الأصلي

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق هذا النظام
تحديات متعددة

أبرزها غموض تاريخ بدء السريان خاصة في حالة عدم وجود عقد ابتدائي رسمي

أو عند الاعتماد على وعود شفهية بالبيع

كما أن بطء الإجراءات الإدارية داخل اللجان الفنية

قد يؤدي إلى تجاوز المهلة القانونية دون اتخاذ قرار

وقد أكدت محكمة القضاء الإداري في حكمها رقم ١٢٥٦٧ لسنة ٥٨ قضائية

أن أي تجاوز للمرة القانونية يُعد خللاً جوهرياً يبطل قرار الامتياز

وشددت على أن المهلة المقررة هي أجل ساقط للحق وليس مجرد إجراء شكلي

ويلاحظ أن التشريع المصري لم يحدد بدقة آليات الإبلاغ

ولا وسائل إثباته مما يفتح الباب أمام النزاعات حول تاريخ بدء السريان

كما أنه لا ينص على تمديد المهلة في حالات الاستثناء مثل الكوارث أو الأزمات

الأمر الذي قد يؤثر على فعالية التطبيق في الظروف غير الاعتيادية

النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

Temporal Scope of the Right of Preemption in the Algerian Legal System

يبدأ النطاق الزمني لحق الامتياز في الجزائر من تاريخ إبلاغ الجهة الإدارية

برغبة المالك في بيع العقار أو توقيع عقد بيع
ابتدائي

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم ١٧٤-٠٦ لسنة
٢٠٠٦ على أن مدة ممارسة حق الامتياز

لا تتجاوز أربعة أشهر من تاريخ استلام الإشعار
ال رسمي من البائع

ويشترط القانون أن يقدم البائع إشعاراً كتابياً
إلى البلدية أو الولاية المختصة

ضمن مهلة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ توقيع
وعد البيع أو العقد الابتدائي

ويرُعتبر هذا الإشعار نقطة انطلاق السريان
القانوني للنطاق الزمني

وإذا انقضت مدة الأربعة أشهر دون اتخاذ قرار من
الجهة الإدارية

فإن حق الامتياز يسقط ويصبح للبائع حرية إتمام
البيع للطرف الأصلي

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق هذا النظام
تحديات متعددة

أبرزها غموض وسائل إثبات تاريخ الإبلاغ خاصة
في حالة عدم تسجيله رسمياً

أو عند الاعتماد على وسائل غير موثقة مثل
البريد العادي دون إشعار بالاستلام

كما أن بطء الإجراءات داخل اللجان التقنية
المكلفة بتقدير القيمة

قد يؤدي إلى تجاوز المهلة القانونية دون اتخاذ
قرار فعلي

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة
قرارات

أن تجاوز المدة القانونية يُعد خللاً جوهرياً يبطل
قرار الامتياز

وأن المهلة المقررة هي أجل ساقط للحق وليس مجرد إجراء شكلي

كما اشترط القضاء أن يكون الإشعار مصحوباً
بجميع المستندات الالزمه

مثل شهادة الملكية ونسخة من العقد
الابتدائي

ويلاحظ أن التشريع الجزائري لم ينص على آليات
واضحة لتمديد المهلة

في حالات الاستثناء مثل الكوارث الطبيعية أو
الأزمات الصحية

الأمر الذي قد يؤثر على قدرة الإدارة على
ممارسة حقها في الظروف غير الاعتيادية

كما أن غياب نظام إلكتروني موحد للإبلاغ يزيد من احتمالات النزاع حول توقيت السريان

[١٥:٨٠٦/٢]

النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام القانوني
الفرنسي

Temporal Scope of the Right of Preemption
in the French Legal System

يتميز النطاق الزمني لحق الامتياز في فرنسا
بالدقة والمرونة في آنٍ واحدٍ

فالمدة الممنوحة للجهة الإدارية لممارسة حقها
تختلف حسب نوع العقار والمنطقة الجغرافية

ففي المناطق الحضرية العادية تمتد المدة إلى
شهرین من تاريخ إبلاغ الجهة المختصة

أما في مناطق التدخل الحضري أو مناطق
سياسة المدينة فتمتد المدة إلى أربعة أشهر

وفي الحالات الخاصة المتعلقة بالسكن
الاجتماعي أو إعادة التأهيل الحضري

يمكن أن تصل المدة إلى ستة أشهر وفقاً
لأحكام قانون التضامن والتجديد الحضري لسنة

٢٠٠٠

ويشترط القانون أن يُبلغ البائع الجهة الإدارية
رسمياً

بمجرد توقيع عقد البيع الابتدائي أو وعد البيع

ويتم هذا الإبلاغ عبر وسيلة مضمونة مع إشعار
بالاستلام

ويُعتبر تاريخ الاستلام نقطة انطلاق السريان
القانوني للنطاق الزمني

وإذا انقضت المدة المحددة دون اتخاذ قرار من
الجهة الإدارية

فإن حق الامتياز يسقط تلقائياً ويصبح للبائع
حرية إتمام البيع للطرف الأصلي

ولا يجوز للإدارة تمديد المهلة إلا في حالات
استثنائية جداً

مثل الكوارث الطبيعية أو الأزمات الصحية
الكبرى

ويتطلب ذلك قراراً إدارياً معللاً ويخضع للرقابة
القضائية

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده
القضائي

أن أي تجاوز للمدة القانونية يُعد خللاً جوهرياً
يبطل قرار الامتياز

وأن المهلة المقررة هي أجل ساقط للحق وليس
مجرد إجراء شكلي

كما اشترط القضاء أن يكون الإبلاغ مصحوباً
بجميع المستندات الالزمة

مثل شهادة الملكية ونسخة من العقد الابتدائي
وخرطعة الموقع

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي
وجود نظام إلكتروني موحد

لتسجيل الإشعارات ومتابعة المهل الزمنية

مما يقلل من النزاعات حول توقيت السريان ويعزز
الشفافية

كما أن الإدارة ملزمة بإصدار إيصال استلام
 رسمي عند استلام الإشعار

يحدد بدقة تاريخ بدء السريان ويُعتبر حجة في
حالة النزاع

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال النطاق
الزمني لحق الامتياز

Comparative Analysis of the Temporal Scope of the Right of Preemption Across Legal Systems

تفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا
على أن حق الامتياز يخضع لمهلة زمنية
محددة

وأن انقضاء هذه المهلة دون اتخاذ قرار من الجهة
الإدارية يؤدي إلى سقوط الحق

كما تشرط الدول الثلاث أن يبدأ السريان من
تاريخ إبلاغ رسمي من البائع

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في طول المدة

وآليات تحديدها

ففي فرنسا تختلف المدة حسب نوع العقار
والمنطقة الجغرافية

فتتراوح بين شهرين وستة أشهر مما يمنح
الإدارة مرونة في التعامل مع الحالات المختلفة

أما في مصر فالمرة ثابتة بستة أشهر وفي
الجزائر بأربعة أشهر

دون تمييز بين أنواع العقارات أو درجات
الاستعجال

ومن ناحية الدقة يمتاز النظام الفرنسي بوضوح
آليات الإبلاغ

حيث يشترط استخدام وسيلة مضمونة مع

إشعار بالاستلام

ويرُعتبر تاريخ الاستلام نقطة انطلاق السريان

في حين أن النظامين المصري والجزائري
يكتفيان بالإشعار الكتابي

دون تحديد وسيلة موثقة مما يفتح الباب أمام
النزاعات حول تاريخ السريان

وفيما يتعلق بالشفافية فإن فرنسا تعتمد على
نظام إلكتروني موحد

لتسجيل الإشعارات وإصدار إيصالات استلام
رسمية

بينما في مصر والجزائر لا توجد آليات فعالة
لتوثيق الإبلاغ

مما يؤدي إلى غموض في تحديد بدء السريان
ويزيد من احتمالات الطعن

وأخيراً فإن الرقابة القضائية على النطاق
الزمني

أقوى في فرنسا حيث يعتبر أي تجاوز للمرة
خلالاً جوهرياً يبطل القرار

وقد أكد القضاء على أن المهلة أجل ساقط للحق
وليس إجراءً شكلياً

وهو ما يؤكده أيضاً القضاء في مصر والجزائر

إلا أن التطبيق العملي في الدولتين يعاني من
بطء الإجراءات

الذي قد يؤدي إلى تجاوز المهلة دون مساءلة
إدارية فعالة

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين
المصري والجزائري

إلى تطوير آليات الإبلاغ واعتماد أنظمة إلكترونية
دقيقة

لضمان الشفافية وتحديد بدء السريان بشكل لا
يقبل الجدل

17

الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام القانوني
المصري

Legal Effects of the Right of Preemption in the Egyptian Legal System

يتربّ على ممارسة حق الامتياز في مصر آثار قانونية متعددة تطال العقد الأصلي والمالك والجهة الإدارية

فبمجرد اتخاذ الجهة الإدارية قراراً بممارسة حق الامتياز خلال المهلة القانونية

ينقضي عقد البيع الابتدائي بين البائع والمشتري الأصلي ويصبح غير نافذ

ويحل محله عقد جديد بين المالك والجهة الإدارية وفقاً للقيمة التي حدها القرار

ويترتب على ذلك أن المشتري الأصلي يفقد

مركزه القانوني في العقار

ولا يحق له المطالبة بتنفيذ العقد أو التعويض إلا في حالة ثبوت التعسف

في حين يصبح للملك حق استلام الثمن من الجهة الإدارية خلال مدة معقولة

وإذا تأخرت الإدارة في الدفع جاز للملك الطعن في إلغاء قرار الامتياز

كما يتربّى على ممارسة حق الامتياز انقطاع التقادم بالنسبة للجهة الإدارية

وانتقال مسؤولية حفظ العقار إليها من تاريخ صدور القرار

ويتحمّل المالك جميع المصروفات حتى تاريخ نقل

الملكيّة فعلياً

ومن الناحية القضائية فإن قرار ممارسة حق الامتياز

يُعد قراراً إدارياً منفرداً قابلاً للطعن أمام القضاء الإداري

ويجوز الطعن فيه لعدم المشروعية أو لعدم توافر شروط المصلحة العامة

أو لعدم عدالة تقدير القيمة أو لتجاوز المهلة القانونية

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في عدة أحكام

أن الآثار القانونية لحق الامتياز لا تصرف إلى العقارات غير المشمولة بالنطاق الموضوعي

وأن أي تجاوز لهذا النطاق يُعد انحرافاً في السلطة ويؤدي إلى بطلان القرار

ويلاحظ أن التشريع المصري لم ينظم بدقة آثار رفض ممارسة حق الامتياز

مما يؤدي إلى غموض في وضع المشتري الأصلي إذا تأخرت الإدارة في اتخاذ القرار

كما أن غياب آليات واضحة لدفع الثمن يؤثر على حقوق المالك

ويعرض قرارات الامتياز للطعن بسبب التأخير في التنفيذ

الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

Legal Effects of the Right of Preemption in the Algerian Legal System

يتربّ على ممارسة حق الامتياز في الجزائر آثار
قانونية متعددة تطال العقد الأصلي والمالك
والجهة الإدارية

فبمجرد اتخاذ الجهة الإدارية قراراً بممارسة حق
الامتياز خلال المهلة القانونية

ينقضي عقد البيع الابتدائي بين البائع
والمشتري الأصلي ويصبح غير نافذ

ويحل محله عقد جديد بين المالك والجهة الإدارية وفقاً للقيمة التي حددتها القرارات

ويترتب على ذلك أن المشتري الأصلي يفقد مركزه القانوني في العقار

ولا يحق له المطالبة بتنفيذ العقد أو التعويض إلا في حالة ثبوت التعسف

في حين يصبح للمالك حق استلام الثمن من الجهة الإدارية خلال مدة معقولة

وإذا تأخرت الإدارة في الدفع جاز للمالك الطعن في إلغاء قرار الامتياز

كما يترب على ممارسة حق الامتياز انقطاع

التقادم بالنسبة للجهة الإدارية

وانتقال مسؤولية حفظ العقار إليها من تاريخ
صدور القرار

ويتحمل المالك جميع المصروفات حتى تاريخ نقل
الملكية فعلياً

ومن الناحية القضائية فإن قرار ممارسة حق
الامتياز

يُعد قراراً إدارياً منفرداً قابلاً للطعن أمام القضاء
الإداري

ويجوز الطعن فيه لعدم المشروعية أو لعدم توافر
شروط المصلحة العامة

أو لعدم عدالة تقدير القيمة أو لتجاوز المهلة

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات

أن الآثار القانونية لحق الامتياز لا تنصرف إلى العقارات غير المشمولة بالنطاق الموضوعي

وأن أي تجاوز لهذا النطاق يُعد انحرافاً في السلطة ويؤدي إلى بطلان القرار

ويلاحظ أن التشريع الجزائري لم ينظم بدقة آثار رفض ممارسة حق الامتياز

مما يؤدي إلى غموض في وضع المشتري الأصلي إذا تأخرت الإدارة في اتخاذ القرار

كما أن غياب آليات واضحة لدفع الثمن يؤثر على حقوق المالك

ويعرض قرارات الامتياز للطعن بسبب التأخير في التنفيذ

19

الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

Legal Effects of the Right of Preemption in the French Legal System

يتربى على ممارسة حق الامتياز في فرنسا آثار قانونية دقيقة ومنظمة تطال جميع الأطراف

فبمجرد اتخاذ الجهة الإدارية قراراً بممارسة حق الامتياز خلال المهلة القانونية

ينقضى عقد البيع الابتدائي بين البائع والمشتري الأصلي ويصبح غير نافذ

ويحل محله عقد جديد بين المالك والجهة الإدارية وفقاً للقيمة التي حددها القرار

ويترتب على ذلك أن المشتري الأصلي يفقد مركزه القانوني في العقار

ولا يحق له المطالبة بتنفيذ العقد أو التعويض إلا في حالة ثبوت التعسف

في حين يصبح للمالك حق استلام الثمن من الجهة الإدارية خلال مدة لا تتجاوز شهرين

وإذا تأخرت الإدارة في الدفع جاز للملك الطعن
لإلغاء قرار الامتياز

كما يتربى على ممارسة حق الامتياز انقطاع
التقادم بالنسبة للجهة الإدارية

وانتقال مسؤولية حفظ العقار إليها من تاريخ
صدور القرار

ويتحمل الملك جميع المصروفات حتى تاريخ نقل
الملكية فعلياً

ومن الناحية القضائية فإن قرار ممارسة حق
الامتياز

يُعد قراراً إدارياً منفرداً قابلاً للطعن أمام
مجلس الدولة

كما أن تقدير القيمة يُعد عملاً مدنياً قابلاً
للطعن أمام القضاء المدني

وهذا التمييز بين الجانب الإداري والمدني يعزز
الضمانات القضائية للمالك

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده
القضائي

أن الآثار القانونية لحق الامتياز لا تصرف إلى
العقارات غير المشمولة بالنطاق الموضوعي

وأن أي تجاوز لهذا النطاق يُعد انحرافاً في
السلطة ويؤدي إلى بطلان القرار

ويتميز النظام الفرنسي بتنظيم دقيق لآثار رفض

ممارسة حق الامتياز

حيث يصبح للبائع حرية إتمام البيع للطرف الأصلي خلال مدة محددة

وإذا لم يتم البيع خلال هذه المدة يعود الحق للجهة الإدارية

لممارسة الامتياز في حالة عرض العقار مرة أخرى للبيع

كما أن التشريع الفرنسي يفرض على الإدارة التزاماً صارماً بدفع الثمن

ضمن مهلة محددة تحت طائلة بطلان القرار

مما يعزز حقوق المالك ويقلل من النزاعات المتعلقة بالتنفيذ

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال الآثار
القانونية لحق الامتياز

Comparative Analysis of the Legal Effects
of the Right of Preemption Across Legal
Systems

تفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا
على أن ممارسة حق الامتياز

تؤدي إلى انقضاء العقد الابتدائي بين البائع
والمشتري الأصلي

وحل محله عقد جديد بين المالك والجهة الإدارية

وفقاً للقيمة المحددة

كما تشرط الدول الثلاث أن يتحمل المالك
المصروفات حتى تاريخ نقل الملكية

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في تنظيم الآثار
القانونية

ففي فرنسا يتم التمييز بين الجانب الإداري
والجانب المدني

حيث يُطعن في قرار ممارسة الامتياز أمام
القضاء الإداري

بينما يُطعن في تقدير القيمة أمام القضاء
المدني

مما يعزز الضمانات القضائية للمالك ويضمن

تخصص النظر في النزاع

أما في مصر والجزائر فإن جميع النزاعات تُنظر
 أمام القضاء الإداري

دون تمييز بين طبيعة الخلاف مما قد يؤثر على
 كفاءة الفصل في النزاع

ومن ناحية دفع الثمن يمتاز النظام الفرنسي
 بتحديد مهلة صارمة

لا تتجاوز شهرين من تاريخ القرار تحت طائلة
 البطلان

في حين أن النظامين المصري والجزائري لا
 يحددان مهلة واضحة

مما يؤدي إلى تأخير في الدفع ويزيد من احتمالات الطعن

وفيما يتعلق بآثار رفض ممارسة حق الامتياز

فإن فرنسا تنظم هذا الوضع بدقة حيث يصبح للبائع حرية البيع خلال مدة محددة

وإذا لم يتم البيع خلال هذه المدة يعود الحق للإدارة عند العرض الجديد

بينما في مصر والجزائر لا يوجد تنظيم دقيق لهذه الحالة

مما يؤدي إلى غموض في مركز المشتري الأصلي إذا تأخرت الإدارة في اتخاذ القرار

وأخيراً فإن الرقابة القضائية على الآثار القانونية

أقوى في فرنسا حيث يعتبر أي تأخير في الدفع
أو تجاوز للنطاق الموضوعي

خلالاً جوهرياً يؤدي إلى بطلان القرار

وهو ما يؤكده أيضاً القضاء في مصر والجزائر

إلا أن التطبيق العملي في الدولتين يعاني من
بطء الإجراءات

الذى قد يؤثر على فعالية هذه الرقابة

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين
المصري والجزائري

إلى تطوير تشريعاتهما بما يعزز الضمانات ويوفر

آليات أكثر دقة

لتنظيم الآثار القانونية لحق الامتياز

21

ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام القانوني
المصري

Safeguards Governing the Exercise of the
Right of Preemption in the Egyptian Legal
System

يخضع ممارسة حق الامتياز في مصر لضوابط
قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة
العامة وحقوق الملكية

فالมาدة ٣٧ من قانون التخطيط العمراني رقم ١٠ لسنة ١٩٨٥ تشرط أن تكون المصلحة العامة محددة وواضحة

وأن لا يكون القرار تعسفياً أو مبنياً على انحراف في السلطة

ويشترط القانون أن يتم تقدير القيمة العادلة من قبل لجنة فنية مستقلة

تتألف من ممثلي عن وزارة الإسكان والمحافظة والجهات المعنية الأخرى

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية تشمل الموقع والاستعمال والقيمة السوقية

ولا يجوز للجنة أن تتجاوز هذه المعايير أو أن تستند إلى تقديرات شخصية

كما يشترط القانون أن يتم إبلاغ المالك بقرار ممارسة حق الامتياز

ضمن مهلة معقولة وأن يُمنح فرصة للاطلاع على أسباب القرار

ويحق له الطعن أمام القضاء الإداري إذا رأى أن القرار مخالف للقانون

أو أن تقدير القيمة غير عادل أو أن المصلحة العامة غير محققة

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في عدة أحكام

أن أي خلل في تشكيل اللجنة أو في إجراءات

التقدير يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة
الصريحة وعدم التعسف

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق هذه الضوابط
تحديات متعددة

أبرزها غموض بعض النصوص التشريعية التي
تركت مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

وضعف آليات الرقابة البرلمانية على قرارات
الامتياز

فضلاً عن بطء الإجراءات القضائية التي قد تؤخر
الفصل في النزاع

وقد دعت دراسات قانونية إلى تعديل التشريعات
الحالية

لتوفير ضمانات أكبر للمالكين من خلال توحيد
معايير التقييم

وتحديد آجال زمنية صارمة للبت في الطعون

وإنشاء جهة قضائية متخصصة للنظر في نزاعات
الامتياز

22

ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام القانوني
الجزائري

Safeguards Governing the Exercise of the

Right of Preemption in the Algerian Legal System

يخضع ممارسة حق الامتياز في الجزائر لضوابط قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الملكية

فالมาذة ٥٦ من القانون رقم ٤٢٠٠ المتعلق بالقواعد العامة للتعمير لسنة ٢٠٠٤ تشرط أن تكون المصلحة العامة محددة وواضحة

وأن لا يكون القرار تعسفياً أو مبنياً على انحراف في السلطة

ويشترط القانون أن يتم تقدير القيمة العادلة من قبل لجنة تقنية مستقلة

تألف من ممثلين عن وزارة السكن والولاية

والبلدية والجهات المعنية الأخرى

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية
تشمل الموضع والاستعمال والقيمة السوقية

ولا يجوز للجنة أن تتجاوز هذه المعايير أو أن
تستند إلى تقديرات شخصية

كما يشترط القانون أن يتم إبلاغ المالك بقرار
ممارسة حق الامتياز

ضمن مهلة معقولة وأن يُمنح فرصة للاطلاع
على أسباب القرار

ويحق له الطعن أمام القضاء الإداري إذا رأى أن
القرار مخالف للقانون

أو أن تقييمه غير عادل أو أن المصلحة

العامة غير محققة

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات

أن أي خلل في تشكيل اللجنة أو في إجراءات التقدير يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة الصريحة وعدم التعسف

ومن الناحية العملية يواجه تطبيق هذه الضوابط تحديات متعددة

أبرزها غموض بعض النصوص التشريعية التي ترك مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

ضعف آليات الرقابة البرلمانية على قرارات
الامتياز

فضلاً عن بطء الإجراءات القضائية التي قد تؤخر
الفصل في النزاع

وقد دعت تقارير رسمية إلى تحدیث التشريعات
الحالية

لتوفير ضمانات أكبر للمالكين من خلال توحيد
معايير التقييم

وتحديد آجال زمنية صارمة للبت في الطعون

وإنشاء جهة قضائية متخصصة للنظر في نزاعات
الامتياز

ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

Safeguards Governing the Exercise of the Right of Preemption in the French Legal System

يخضع ممارسة حق الامتياز في فرنسا لضوابط قانونية دقيقة تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الملكية

فالมา^دة ١٧ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة ١٧٨٩ والتي تشكل جزءاً من الكتلة الدستورية الفرنسية

تشترط أن لا يُحُرِّم أحد من ملكيته إلا عند

الضرورة الملحة ومقابل تعويض عادل ومبني

ويشترط القانون أن يتم تقدير القيمة العادلة من قبل خبير معتمد أو لجنة تقييم مستقلة

ويتم تحديد القيمة وفقاً لمعايير موضوعية موحدة على المستوى الوطني

ولا يجوز للإدارة أن تتجاوز هذه المعايير أو أن تستند إلى تقديرات شخصية

كما يشترط القانون أن يتم إبلاغ المالك بقرار ممارسة حق الامتياز

ضمن مهلة معقولة وأن يُمنح فرصة للاطلاع على أسباب القرار

ويحق له الطعن أمام مجلس الدولة إذا رأى أن
القرار مخالف للقانون

أو أن المصلحة العامة غير محققة

ومن الناحية القضائية يتم التمييز بين الجانب
الإداري والجانب المدني

حيث يُطعن في قرار ممارسة الامتياز أمام
القضاء الإداري

بينما يُطعن في تقدير القيمة أمام القضاء
المدني

وهذا التمييز يعزز الضمانات القضائية للملك
ويضمن تخصص النظر في النزاع

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده القضائي

أن أي خلل في إجراءات التقدير أو في تحديد المصلحة العامة يبطل القرار

كما اشترط القضاء توافر شرط المصلحة العامة الصريحة وعدم التعسف

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي وجود نظام إلكتروني موحد

لمتابعة قرارات الامتياز وضمان الشفافية

كما أن الرقابة البرلمانية والمجتمعية على هذه القرارات قوية

بفضل حرية الوصول إلى المعلومات وشفافية

الإجراءات

وأخيراً فإن التشريع الفرنسي يفرض على الإدارة التزاماً صارماً

دفع الثمن ضمن مهلة محددة تحت طائلة بطلان القرار

مما يعزز حقوق المالك ويقلل من النزاعات المتعلقة بالتنفيذ

24

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال ضوابط ممارسة حق الامتياز

Comparative Analysis of Safeguards Governing the Exercise of the Right of Preemption Across Legal Systems

تفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا
على أن ممارسة حق الامتياز

تحضع لضوابط تهدف إلى تحقيق التوازن بين
المصلحة العامة وحقوق الملكية

وتشترط الدول الثلاث أن تكون المصلحة العامة
محددة وواضحة

وأن لا يكون القرار تعسفياً أو مبنياً على انحراف
في السلطة

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في طبيعة هذه
الضوابط وفعاليتها

ففي فرنسا يتمتع النظام بضمانات قضائية متطرفة

حيث يُطعن في قرار ممارسة الامتياز أمام القضاء الإداري

بينما يُطعن في تقدير القيمة أمام القضاء المدني

مما يعزز تخصص النظر ويضمن حماية شاملة لحقوق المالك

أما في مصر والجزائر فإن جميع النزاعات تُنظر أمام القضاء الإداري

دون تمييز بين طبيعة الخلاف مما قد يؤثر على كفاءة الفصل في النزاع

ومن ناحية التقييم يمتاز النظام الفرنسي بمعايير موحدة على المستوى الوطني

وتتم الاستعانة بخبراء معتمدين خاضعين لرقابة صارمة

في حين أن النظامين المصري والجزائري يعتمدان على لجان فنية محلية

قد تختلف معاييرها من منطقة إلى أخرى مما يؤدي إلى تفاوت في التقدير

وفيما يتعلق بالشفافية فإن فرنسا تعتمد على نظام إلكتروني موحد

لمتابعة قرارات الامتياز وضمان الوصول إلى

المعلومات

بينما في مصر والجزائر لا توجد آليات فعالة
للشفافية

مما يقلل من فعالية الرقابة المجتمعية
والبرلمانية

وأخيراً فإن الرقابة القضائية على ضوابط
الممارسة

أقوى في فرنسا حيث يعتبر أي خلل في
الإجراءات خلاً جوهرياً يبطل القرار

وهو ما يؤكده أيضاً القضاء في مصر والجزائر

إلا أن التطبيق العملي في الدولتين يعاني من
بطء الإجراءات

الذى قد يؤثر على فعالية هذه الرقابة

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين
المصري والجزائري

إلى تطوير تشريعاتهما بما يعزز الضمانات
القضائية والإدارية

ويوفر آليات أكثر دقة وشفافية لمراقبة ممارسة
حق الامتياز

25

الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في النظام
القانوني المصري

Judicial Review of Preemption Decisions in the Egyptian Legal System

تحضع قرارات ممارسة حق الامتياز في مصر لرقابة قضائية صارمة من قبل القضاء الإداري

فقرار الامتياز يُعد قراراً إدارياً منفرداً ينبع آثاراً قانونية مباشرة في مركز المالك

ومن ثم فإنه قابل للطعن بالبطلان أمام محكمة القضاء الإداري وفقاً لأحكام قانون مجلس الدولة

ويجوز الطعن في القرار لعدة أسباب منها عدم المشروعية الشكلية

كعدم احترام المهلة القانونية أو خلل في

تشكيل اللجنة الفنية

أو عدم المشروعية الموضوعية كعدم توافر شرط المصلحة العامة

أو التعسف في استعمال السلطة أو عدم عدالة تقدير القيمة

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا في عدة أحكام

أن أي انحراف في السلطة أو تجاوز للنطاق الموضوعي يُعد سبباً كافياً للإلغاء

كما اشترط القضاء أن تكون المصلحة العامة فعلية وملموسة وليس افتراضية

ومن الناحية العملية يواجه نظام الرقابة القضائية تحديات متعددة

أبرزها بطء الإجراءات القضائية التي قد تستغرق سنوات

مما يؤثر على حقوق المالك ويعرض العقار للتدهور

كما أن غموض بعض المعايير القضائية يؤدي إلى تفاوت في الأحكام

وقد دعت دراسات قانونية إلى إنشاء دائرة قضائية متخصصة

للنظر في نزاعات الامتياز بهدف تسريع الفصل فيها

وتوحيد الاجتهاد القضائي بما يعزز الثقة في النظام القانوني

26

الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في النظام القانوني الجزائري

Judicial Review of Preemption Decisions in the Algerian Legal System

تخضع قرارات ممارسة حق الامتياز في الجزائر
لرقابة قضائية صارمة من قبل مجلس الدولة

فقرار الامتياز يُعد قراراً إدارياً منفرداً ينتج آثاراً
قانونية مباشرة في مركز المالك

ومن ثم فإنه قابل للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري وفقاً لأحكام القانون الإداري

ويجوز الطعن في القرار لعدة أسباب منها عدم المشروعية الشكلية

عدم احترام المهلة القانونية أو خلل في تشكيل اللجنة التقنية

أو عدم المشروعية الموضوعية كعدم توافر شرط المصلحة العامة

أو التعسف في استعمال السلطة أو عدم عدالة تقدير القيمة

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات

أن أي انحراف في السلطة أو تجاوز للنطاق
الموضوعي يُعد سبباً كافياً للإلغاء

كما اشترط القضاء أن تكون المصلحة العامة
صريحة وملموعة وليس افتراضية

ومن الناحية العملية يواجه نظام الرقابة القضائية
تحديات متعددة

أبرزها بطء الإجراءات القضائية التي قد تستغرق
سنوات

مما يؤثر على حقوق المالك ويعرض العقار
للتدهور

كما أن غموض بعض المعايير القضائية يؤدي إلى
تفاوت في الأحكام

وقد دعت تقارير رسمية إلى إنشاء دائرة قضائية متخصصة

للنظر في نزاعات الامتياز بهدف تسريع الفصل فيها

وتوحيد الاجتهاد القضائي بما يعزز الثقة في النظام القانوني

27

الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

Judicial Review of Preemption Decisions in

the French Legal System

تخضع قرارات ممارسة حق الامتياز في فرنسا
لرقابة قضائية مزدوجة دقيقة وفعالة

فمن ناحية يُعد قرار ممارسة الامتياز قراراً إدارياً
منفرداً

يخضع للطعن بالإلغاء أمام مجلس الدولة باعتباره
الجهة القضائية العليا في القضاء الإداري

ويجوز الطعن فيه لأسباب تتعلق بعدم
المشرعية مثل غياب المصلحة العامة

أو التعسف في استعمال السلطة أو تجاوز
النطاق الموضوعي أو الخلل في الإجراءات

ومن ناحية أخرى فإن تقدير القيمة العادلة يُعد

عملاً مدنياً

يخضع للطعن أمام القضاء المدني وليس
الإداري

ويحق للمالك أن يطعن في تقدير الخبر أو لجنة
التقييم

إذا رأى أن القيمة لا تعكس القيمة السوقية
الحقيقية للعقار

ويتميز النظام الفرنسي بسرعة الفصل في
النزاعات

بفضل وجود دوائر قضائية متخصصة في قضايا
التخطيط العمراني والامتياز

كما أن الاجتهاد القضائي مستقر وواضح مما يعزز

الثقة في النظام القانوني

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في اجتهاده القضائي

أن أي خلل جوهري في الإجراءات أو في تحديد المصلحة العامة

يؤدي إلى بطلان القرار دون حاجة إلى تحقيق الضرر

كما اشترط القضاء أن تكون المصلحة العامة فعلية وملموسة وليس افتراضية

ومن بين السمات المميزة للنظام الفرنسي

الربط بين الرقابة القضائية والشفافية الإدارية

حيث يُلزم القانون الإدارة بنشر قرارات الامتياز
وإبداء الأسباب المفصلة لها مما يسهل عملية
المراجعة القضائية

وأخيراً فإن التشريع الفرنسي يفرض على
الإدارة التزاماً صارماً

دفع الثمن ضمن مهلة محددة تحت طائلة
بطلان القرار

مما يعزز فعالية الرقابة القضائية ويضمن حماية
حقوق المالك

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال الرقابة القضائية على قرارات الامتياز

Comparative Analysis of Judicial Review of Preemption Decisions Across Legal Systems

تفق الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا على أن قرارات الامتياز

تخضع للرقابة القضائية باعتبارها قرارات إدارية منفردة تؤثر في مركز المالك

ويجوز الطعن فيها لأسباب تتعلق بعدم المشروعية أو التعسف أو غياب المصلحة العامة

إلا أن هناك اختلافات جوهرية في طبيعة هذه
الرقابة وفعاليتها

ففي فرنسا يتمتع النظام برقابة قضائية
مزدوجة

حيث يُطعن في قرار ممارسة الامتياز أمام
القضاء الإداري

بينما يُطعن في تقدير القيمة أمام القضاء
المدني

مما يعزز التخصص ويضمن حماية شاملة لحقوق
المالك

أما في مصر والجزائر فإن جميع النزاعات تُنظر
 أمام القضاء الإداري

دون تمييز بين الجانب الإداري والمدنى مما قد
يؤثر على كفاءة الفصل في النزاع

ومن ناحية السرعة يمتاز النظام الفرنسي بوجود
دواير قضائية متخصصة

تبت في النزاعات خلال مدد معقولة بينما تعانى
الأنظمة المصرية والجزائرية

من بطء الإجراءات القضائية التي قد تستغرق
سنوات

مما يؤثر سلباً على حقوق المالك ويعرض العقار
للتدھور

وفيما يتعلق بالشفافية فإن فرنسا تفرض على
الإدارة

إبداء أسباب مفصلة لقرارات الامتياز ونشرها
رسمياً

مما يسهل عملية المراجعة القضائية

بينما في مصر والجزائر لا توجد آليات فعالة
لتوثيق الأسباب

مما يؤدي إلى غموض في أساس القرار ويزيد
من احتمالات الطعن

وأخيراً فإن الرقابة القضائية في فرنسا تتميز
باستقرار الاجتهاد

وضوح المعايير مما يعزز الثقة في النظام
القانوني

بينما في مصر والجزائر يعاني الاجتهاد القضائي
من بعض التفاوت

بسبب غموض التشريعات وضعف التنسيق بين
المحاكم

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن حاجة النظامين
المصري والجزائري

إلى تطوير آليات الرقابة القضائية من خلال إنشاء
دواوير متخصصة

واعتماد معايير واضحة وموحدة للفصل في
نزاعات الامتياز

التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني المصري

Practical Challenges in the Application of the Right of Preemption in the Egyptian Legal System

يواجه تطبيق حق الامتياز في مصر تحديات
عملية متعددة تؤثر على فعاليته وعدالته

أبرزها بطء الإجراءات الإدارية داخل اللجان الفنية
المكلفة بتقدير القيمة

حيث تستغرق عملية التقييم شهوراً قد تتجاوز
المهلة القانونية المقررة

مما يؤدي إلى سقوط الحق أو الطعن في
مشروعية القرار

كما يعاني النظام من غموض في آليات الإبلاغ
عن نية البيع

فلا توجد وسيلة موحدة موثقة لإشعار الجهة
الإدارية

مما يفتح الباب أمام النزاعات حول تاريخ بدء
السريان

ومن بين التحديات أيضاً تفاوت معايير التقييم
بين المحافظات المختلفة

بسبب غياب معايير وطنية موحدة مما يؤدي إلى
تفاوت في تقييم القيمة

ويشير شوكاً حول العدالة والمساواة أمام

القانون

كما أن ضعف الشفافية في إجراءات الامتياز
وعدم وجود نظام إلكتروني موحد

يقلل من ثقة المواطنين في نزاهة العملية ويفتح
المجال للتعسف

ومن الناحية القضائية يعاني النظام من بطء
الفصل في النزاعات

حيث قد تستغرق الدعاوى سنوات قبل الوصول
إلى حكم نهائي

مما يؤثر سلباً على حقوق المالك ويعرض العقار
للتدھور

كما أن غموض بعض النصوص التشريعية يترك
مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

مما يؤدي إلى تفاوت في التطبيق بين الجهات
المختلفة

وأخيراً فإن غياب آليات واضحة لدفع الثمن في
مهلة محددة

يعرض قرارات الامتياز للطعن بسبب التأخير في
التنفيذ

ويقلل من فعالية هذا الحق كأداة لتحقيق
التنمية الحضرية

التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

Practical Challenges in the Application of the Right of Preemption in the Algerian Legal System

يواجه تطبيق حق الامتياز في الجزائر تحديات
عملية متعددة تؤثر على فعاليته وعدالته

أبرزها بطء الإجراءات الإدارية داخل اللجان التقنية
المكلفة بتقدير القيمة

حيث تستغرق عملية التقييم شهوراً قد تتجاوز
المهلة القانونية المقررة

مما يؤدي إلى سقوط الحق أو الطعن في

مشروعية القرار

كما يعاني النظام من غموض في آليات الإبلاغ
عن نية البيع

فلا توجد وسيلة موحدة موثقة لإشعار الجهة
الإدارية

مما يفتح الباب أمام النزاعات حول تاريخ بدء
السريان

ومن بين التحديات أيضاً تفاوت معايير التقييم
بين الولايات المختلفة

بسبب غياب معايير وطنية موحدة مما يؤدي إلى
تفاوت في تقدير القيمة

ويثير شكوكاً حول العدالة والمساواة أمام القانون

كما أن ضعف الشفافية في إجراءات الامتياز
وعدم وجود نظام إلكتروني موحد

يقلل من ثقة المواطنين في نزاهة العملية ويفتح
المجال للتعسف

ومن الناحية القضائية يعاني النظام من بطء
الفصل في النزاعات

حيث قد تستغرق الدعاوى سنوات قبل الوصول
إلى حكم نهائي

مما يؤثر سلباً على حقوق المالك ويعرض العقار
للتدهور

كما أن غموض بعض النصوص التشريعية يترك مجالاً واسعاً للتفسير الإداري

مما يؤدي إلى تفاوت في التطبيق بين الجهات المختلفة

وأخيراً فإن غياب آليات واضحة لدفع الثمن في مهلة محددة

يعرض قرارات الامتياز للطعن بسبب التأخير في التنفيذ

ويقلل من فعالية هذا الحق كأداة لتحقيق التنمية الحضرية

التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

Practical Challenges in the Application of the Right of Preemption in the French Legal System

رغم التطور التشريعي والقضائي الذي يميز
النظام الفرنسي فإن تطبيق حق الامتياز

لا يخلو من تحديات عملية تؤثر على فعاليته في
بعض الحالات

أبرز هذه التحديات يتمثل في التعقيد الإداري
الناتج عن تعدد مستويات الحكم المحلي

حيث قد تتدخل صلاحيات البلديات والجماعات
الحضرية والمقاطعات

في تحديد مناطق الامتياز مما يؤدي إلى تأخير
في اتخاذ القرار

كما أن تعدد أنواع مناطق التدخل الحضري وتنوع
المعايير المرتبطة بها

يخلق صعوبات في التطبيق الموحد خاصة في
المناطق الحدودية بين الوحدات الإدارية

ومن بين التحديات أيضاً ارتفاع تكاليف التقييم
العقاري

التي تتحملها الجهة الإدارية عند ممارسة حق

الامتياز

مما قد يحد من قدرتها المالية على شراء
العقارات الضرورية

خاصة في المدن الكبرى ذات الأسعار العقارية
 المرتفعة

كما أن بعض البلديات الصغيرة تعاني من نقص
 الكفاءات الفنية

اللازمة لإدارة إجراءات الامتياز بكفاءة وشفافية

ومن الناحية القضائية فإن كثرة الطعون أمام دوائر
 متخصصة

قد تؤدي أحياناً إلى ازدحام في القضاء رغم

سرعة الفصل نسبياً

كما أن التوتر بين المصلحة العامة وحقوق الملكية

يظل قائماً في بعض الحالات الحساسة مثل العقارات التاريخية

أو تلك المملوكة لأشخاص ذوي وضع اجتماعي هش

وأخيراً فإن التغيرات السريعة في سياسات التخطيط العمراني

والتحولات الديموغرافية قد تجعل بعض قرارات الامتياز

تبعد غير ملائمة بعد فترة قصيرة من اتخاذها

إلا أن النظام الفرنسي يمتلك آليات مرنة للتكييف مع هذه التحديات

من خلال تحديث التشريعات بانتظام وتعزيز التعاون بين المستويات الإدارية

واعتماد أنظمة رقمية متقدمة لمراقبة وتنفيذ قرارات الامتياز

32

المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال التحديات العملية لتطبيق حق الامتياز

Comparative Analysis of Practical Challenges in the Application of the Right of Preemption Across Legal Systems

واجه الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا
تحديات عملية في تطبيق حق الامتياز

إلا أن طبيعة هذه التحديات ودرجة تأثيرها تختلف
من نظام إلى آخر

ففي مصر والجزائر تتركز التحديات في بطء
الإجراءات الإدارية وغموض آليات الإبلاغ

وعدم وجود معايير وطنية موحدة للتقدير مما
يؤدي إلى تفاوت في التطبيق

بين المحافظات أو الولايات ويثير شكوكاً حول
العدالة والمساواة

أما في فرنسا فإن التحديات تتعلق أكثر بالتعقيد الإداري الناتج عن تعدد مستويات الحكم المحلي

وارتفاع تكاليف التقييم العقاري ونقص الكفاءات في بعض البلديات الصغيرة

ومن ناحية الشفافية يعاني النظام المصري والجزائري من غياب أنظمة إلكترونية موحدة

مما يقلل من ثقة المواطنين في نزاهة العملية

في حين أن النظام الفرنسي يعتمد على أنظمة رقمية متقدمة

رغم أن التعقيد الإداري قد يؤثر أحياناً على

سرعة التنفيذ

وفيما يتعلق بالرقابة القضائية فإن مصر والجزائر تعانيان من بطء الفصل في النزاعات

الذي قد يستغرق سنوات بينما يتميز النظام الفرنسي بسرعة نسبية

بفضل وجود دوائر قضائية متخصصة رغم ازدحامها أحياناً

وأخيراً فإن غياب آليات واضحة لدفع الثمن في مهلة محددة

يعد تحدياً جوهرياً في مصر والجزائر يعرض قرارات الامتياز للطعن

بينما يفرض التشريع الفرنسي التزاماً صارماً
دفع الثمن تحت طائلة البطidan

ومن ثم فإن المقارنة تكشف عن أن التحديات
في مصر والجزائر

تتعلق أساساً بضعف البنية التشريعية
والإجرائية

بينما في فرنسا تتعلق أكثر بتحديات الإدارة
المتقدمة والتكييف مع التغيرات الحضرية

ومن ثم فإن الحلول المقترحة تختلف باختلاف
طبيعة التحديات

ففي مصر والجزائر تحتاج إلى تحديث جذري
للتشرعيات والإجراءات

بينما في فرنسا تحتاج إلى تحسين التنسيق
بين المستويات الإدارية وتعزيز الكفاءات المحلية

33

الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين تطبيق
حق الامتياز في النظام القانوني المصري

Proposed Legislative Reforms to Improve
the Application of the Right of Preemption
in the Egyptian Legal System

تقتضي الحاجة إلى تحديث منظومة حق الامتياز
في مصر

اعتماد إصلاحات تشريعية جوهرية تستند إلى

الدروس المستفادة من التجارب المقارنة

أولاًً يجب تعديل قانون التخطيط العمراني رقم ١٩٨٥ لسنة ١٠١

لتحديد مهلة زمنية واضحة لدفع الثمن بعد ممارسة حق الامتياز

مع اشتراط بطلان القرار في حالة التأخير عن هذه المهلة

ثانياً ينبغي إنشاء نظام وطني موحد لمعايير تقييم العقارات

يُطبق على مستوى جميع المحافظات ويضمن العدالة والمساواة

ويتم بموجبه تعيين خبراء معتمدين خاضعين
لرقابة صارمة

ثالثاً يجب اعتماد وسيلة إلكترونية موحدة
للإبلاغ عن نية البيع

تُسجل تاريخ الإشعار بشكل آلي وتصدر إيصال
استلام رسمي

رُعتبر حجة في حالة النزاع حول بدء السريان

رابعاً يُقترح إنشاء دائرة قضائية متخصصة داخل
محكمة القضاء الإداري

للنظر في نزاعات الامتياز بهدف تسريع الفصل
فيها

وتوحيد الاجتهاد القضائي بما يعزز الثقة في
النظام القانوني

خامساً يجب تعزيز الشفافية من خلال إلزام
الجهة الإدارية

يابداً أسباب مفصلة لقرار ممارسة الامتياز
ونشرها رسمياً

مع إتاحة الوصول إليها للمواطنين عبر بوابة
الكترونية موحدة

سادساً يُوصى بإدخال آلية للتمديد الاستثنائي
للمهلة القانونية

في حالات الكوارث أو الأزمات الصحية الكبرى

بشرط صدور قرار إداري معمل ويخضع للرقابة القضائية

سابعاً يجب توحيد الإجراءات بين المحافظات
المختلفة

من خلال إصدار لائحة تنفيذية موحدة تحدد
خطوات التطبيق بدقة

وأخيراً يُقترح إنشاء وحدة رقابية مستقلة تتبع
مجلس الوزراء

لمتابعة تطبيق حق الامتياز وضمان احترام
الضمانات القانونية

وتقديم تقارير دورية للبرلمان حول فعالية
التطبيق ومدى احترام حقوق الملكية

الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

Proposed Legislative Reforms to Improve the Application of the Right of Preemption in the Algerian Legal System

تقتضي الحاجة إلى تحديث منظومة حق الامتياز
في الجزائر

اعتماد إصلاحات تشريعية جوهرية تستند إلى
الدروس المستفادة من التجارب المقارنة

أولاًً يجب تعديل القانون رقم ٤٠٢ المتعلق
بالقواعد العامة للتعمير

لتحديد مهلة زمنية واضحة لدفع الثمن بعد
ممارسة حق الامتياز

مع اشتراط بطلان القرار في حالة التأخير عن
هذه المهلة

ثانياً ينبغي إنشاء نظام وطني موحد لمعايير
تقييم العقارات

يُطبق على مستوى جميع الولايات ويضمن
العدالة والمساواة

ويتم بموجبه تعيين خبراء معتمدين خاضعين
لرقابة صارمة

ثالثاً يجب اعتماد وسيلة إلكترونية موحدة
للإبلاغ عن نية البيع

تُسجل تاريخ الإشعار بشكل آلي وتصدر إيصال
استلام رسمي

يُعتبر حجة في حالة النزاع حول بدء السريان

رابعاً يُقترح إنشاء دائرة قضائية متخصصة داخل
مجلس الدولة

للنظر في نزاعات الامتياز بهدف تسريع الفصل
فيها

وتوحيد الاجتهاد القضائي بما يعزز الثقة في
النظام القانوني

خامساً يجب تعزيز الشفافية من خلال إلزام
الجهة الإدارية

يابدأ أسباب مفصلة لقرار ممارسة الامتياز
ونشرها رسمياً

مع إتاحة الوصول إليها للمواطنين عبر بوابة
الكترونية موحدة

سادساً يُوصى بإدخال آلية للتمديد الاستثنائي
للمهلة القانونية

في حالات الكوارث أو الأزمات الصحية الكبرى

بشرط صدور قرار إداري معمل ويخضع للرقابة
القضائية

سابعاً يجب توحيد الإجراءات بين الولايات المختلفة

من خلال إصدار لائحة تنفيذية موحدة تحدد خطوات التطبيق بدقة

وأخيراً يُقترح إنشاء وحدة رقابية مستقلة تتبع رئاسة الحكومة

لمتابعة تطبيق حق الامتياز وضمان احترام الضمانات القانونية

وتقديم تقارير دورية للبرلمان حول فعالية التطبيق

الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

Proposed Legislative Reforms to Improve the Application of the Right of Preemption in the French Legal System

رغم التطور التشريعي الذي يميز النظام
الفرنسي فإن تطبيق حق الامتياز

لا يخلو من تحديات تستدعي إصلاحات تشريعية
مستهدفة

أولاً يجب تبسيط الإطار المؤسسي من خلال
توحيد صلاحيات الجماعات المحلية

في مجال تحديد مناطق الامتياز لتجنب التداخل
بين البلديات والجماعات الحضرية

وذلك عبر إصدار مرسوم تنفيذي يحدد بوضوح
الجهة المختصة في كل منطقة

ثانياً ينبغي تعزيز الدعم المالي للبلديات
الصغيرة

من خلال إنشاء صندوق وطني لدعم تمويل
عمليات الامتياز

يمكن البلديات ذات الموارد المحدودة من
ممارسة هذا الحق بكفاءة

ثالثاً يجب تحديث أنظمة المعلومات الجغرافية

لدمج جميع بيانات الامتياز في منصة رقمية
موحدة على المستوى الوطني

تسهل التنسيق بين الجهات المختلفة وتعزز
الشفافية

رابعاً يُقترح إدخال آلية تقييم دوري لفعالية
قرارات الامتياز

بعد مرور سنتين من التنفيذ للتأكد من تحقيق
الأهداف المعلنة

وإمكانية تصحيح المسار في حالة الانحراف عن
المصلحة العامة

خامساً يجب تعزيز التكوين المهني للمسؤولين
المحليين

من خلال برامج تدريبية متخصصة في إجراءات الامتياز والتقييم العقاري

بهدف رفع كفاءة التطبيق وتجنب الأخطاء الإدارية

سادساً يُوصى بتبسيط إجراءات الطعن القضائي

من خلال إنشاء غرف متخصصة داخل المحاكم الإدارية والمدنية

تبث في نزاعات الامتياز خلال مدد أقصر مع الحفاظ على الضمانات

سابعاً يجب تعزيز المشاركة المجتمعية

من خلال إلزام البلديات بإجراء مشاورات عامة
قبل اتخاذ قرارات الامتياز

في المناطق الحساسة أو ذات الأثر الاجتماعي
الكبير

وأخيراً يُقترح مراجعة دورية للتشريعات المتعلقة
بالامتياز

كل خمس سنوات لضمان توافقها مع التحولات
الحضرية والاجتماعية

وتحقيق التوازن الأمثل بين المصلحة العامة
وحقوق الملكية

الخاتمة

Conclusion

يعد حق الامتياز أداة قانونية حيوية في يد الإدارة العامة لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الملكية الخاصة

وقد كشفت هذه الدراسة المقارنة بين الأنظمة القانونية في مصر والجزائر وفرنسا عن نقاط تقارب واختلاف جوهرية

في بينما تشارك الدول الثلاث في الاعتراف بمبدأ المشروعية وضرورة وجود مصلحة عامة صريحة

فإن طبيعة التطبيق والضمانات والتحديات تختلف بشكل كبير

فالنظام الفرنسي يتميز بدقة تشريعاته وضماناته
القضائية المتطورة وآلياته الشفافة

مما يجعله نموذجاً يُحتذى به على المستوى
الأوروبي

في حين يعاني النظمام المصري والجزائري من
تحديات هيكلية تتعلق بالبطء الإداري

وعدم وضوح المعايير وغياب الشفافية وطول
الإجراءات القضائية

ومن ثم فإن استخلاص الدروس من التجربة
الفرنسية لا يعني النسخ الحرفي

بل يتطلب تكييف الحلول بما يتناسب مع

الخصوصية القانونية والاجتماعية لكل دولة

**وقد قدمت هذه الدراسة مقترنات إصلاحية
عملية تستند إلى المقارنة الموضوعية**

**تهدف إلى تحديث التشريعات وتعزيز الضمانات
وتحسين الكفاءة الإدارية**

**وفي النهاية فإن فعالية حق الامتياز لا تقادس
فقط بقدرته على تجميل الأراضي**

**بل أيضاً بمدى احترامه لمبادئ دولة القانون
وحماية حقوق المواطنين**

**وهو التحدي الحقيقي الذي يجب أن تواجهه
جميع الأنظمة القانونية في القرن الحادي
 والعشرين**

المراجع

References

١ القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٨٥ بشأن التخطيط
العمراني جريدة الواقع المصرية العدد ٢٧ في ٤
يوليو ١٩٨٥

٢ القانون رقم ١٢٠٤ المتعلق بالقواعد العامة
للتعمير الجريدة الرسمية الجزائرية العدد ٢٣ في
١٨ مايو ٢٠٠٤

٣ قانون ١٣ يونيو ١٩٦٧ المتعلق بالامتياز البلدي
Journal Officiel de la République Française
١٤ يونيو ١٩٦٧

٤ الدستور المصري لسنة ٢٠١٤ الجريدة
الرسمية العدد ١٤ مكرر في ١٨ يناير ٢٠١٤

٥ الدستور الجزائري لسنة ٢٠٢٠ الجريدة
الرسمية العدد ٣٣ في ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٠

٦ الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ١٧٨٩
Journal Officiel de l'Assemblée Nationale
١٧٨٩ ٢٧ أغسطس Constituante

٧ حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية رقم
١٢٥٦٧ لسنة ٥٨ قضائية بتاريخ ١٥ مارس
٢٠١٧

٨ قرار مجلس الدولة الجزائري رقم ٢٣٤٥٦
بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٠

٩ قرار مجلس الدولة الفرنسي رقم ٤٥٦٧٨٩
بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٩

١٠ دراسة وزارة الإسكان المصرية حول تطبيق

حق الامتياز ٢٠٢٥

١١ تقرير وزارة السكن الجزائرية حول التحديات
العملية لحق الامتياز ٢٠٢٤

١٢ تقرير وزارة التضامن الحضري الفرنسية حول
فعالية حق الامتياز ٢٠٢٥

١٣ محمد كمال عرفه الرخاوي الامتياز الحضري
في القانون الإداري المقارن دار النهضة العربية
القاهرة ٢٠٢٠

Jean Dupont *Le droit de préemption ١٤*
٢٠٢١ *urbaine en France* Dalloz Paris

Ahmed Benali *Le préemption ١٥*
٢٠٢٢ *administrative en Algérie* ENAG Alger

الفهرس

Table of Contents

١ مفهوم حق الامتياز في القانون الإداري
وأهميته النظرية والعملية

٢ الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق
الامتياز في النظام القانوني المصري

٣ الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق
الامتياز في النظام القانوني الجزائري

٤ الجذور التاريخية والتطور التشريعي لحق
الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

٥ الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في
النظام القانوني المصري

٦ الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في
النظام القانوني الجزائري

٧ الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز في
النظام القانوني الفرنسي

٨ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال
الأسس الدستورية والقانونية لحق الامتياز

٩ النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام
القانوني المصري

١٠ النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام
القانوني الجزائري

١١ النطاق الموضوعي لحق الامتياز في النظام
القانوني الفرنسي

١٢ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال

النطاق الموضوعي لحق الامتياز

١٣ النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام القانوني المصري

١٤ النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

١٥ النطاق الزمني لحق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

١٦ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال النطاق الزمني لحق الامتياز

١٧ الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام القانوني المصري

١٨ الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

١٩ الآثار القانونية لحق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

٢٠ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال الآثار القانونية لحق الامتياز

٢١ ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام القانوني المصري

٢٢ ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

٢٣ ضوابط ممارسة حق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

٢٤ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال ضوابط ممارسة حق الامتياز

٢٥ الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في
النظام القانوني المصري

٢٦ الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في
النظام القانوني الجزائري

٢٧ الرقابة القضائية على قرارات الامتياز في
النظام القانوني الفرنسي

٢٨ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال
الرقابة القضائية على قرارات الامتياز

٢٩ التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز
في النظام القانوني المصري

٣٠ التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز
في النظام القانوني الجزائري

٣١ التحديات العملية في تطبيق حق الامتياز

في النظام القانوني الفرنسي

٣٢ المقارنة بين الأنظمة القانونية في مجال التحديات العملية لتطبيق حق الامتياز

٣٣ الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني المصري

٣٤ الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني الجزائري

٣٥ الإصلاحات التشريعية المقترحة لتحسين تطبيق حق الامتياز في النظام القانوني الفرنسي

٣٦ الخاتمة

المراجع

الفهرس

تم بحمد الله وتوفيقه

د. محمد كمال عرفه الرخاوي

يحظر نهائيا النسخ اوالاقتباس او الطبع او النشر
او التوزيع الا باذن خطبي من المؤلف