



الجمهورية العربية السورية

جامعة دمشق

كلية الحقوق

قسم القانون العام - ماجستير العلوم الإدارية والمالية

آلية تقدير البديل النقدي للاستملاك بين النص والتطبيق

" دراسة تحليلية نقدية "

رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم الإدارية والمالية

إعداد الطالب

محمد زاهر المخلّاتي

إشراف الدكتور

محمد يوسف الحسين

الأستاذ في قسم القانون العام

كلية الحقوق - جامعة دمشق

" الملخص "

يقوم الاستملاك في معظم التشريعات العالمية على مفاهيم وفلسفات قانونية متشابهة تنطوي على نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض عادل يدفع لأصحاب العقارات المستملكة من قبل الإدارة، ومصدر هذا المسّ بحق الملكية إنما القانون وحده، نظراً إلى ما له من طبيعة خاصة وخطرة تهدد الملكية الخاصة التي حظيت باهتمام معظم الدساتير العالمية، وحتى يعدّ الاستملاك شرعياً يجب أن تتوافر فيه الأركان الرئيسية التي تتمثل في نزع ملكية خاصة تعود إلى الأفراد، وأن تنصب على عقار حصراً، وذلك مقابل تعويض يعادل القيمة الرائجة للعقار المستملك في السوق، غير أن قانون الاستملاك جعل أمر تقدير تلك التعويضات والطعن فيها موضوعاً من اختصاص لجان تتبع في معظم عضويتها لإدارات الدولة، هذا ما جعل أغلب تلك التعويضات تنصف بالغبن والظلم نتيجة لتعاطف اللجان مع إدارتها، ناهيك عن الروتين الإداري والتأخير في تشكيل تلك اللجان عدة سنوات إذ تصبح حقوق أصحاب الاستحقاق مهددة بالضياع، على الرغم من النصوص الدستورية والاجتهادات القضائية التي أكدت على أن يكون بدل الاستملاك عادلاً، إذ بقي القضاء الإداري السوري يراقب قرار الاستملاك مراقبة مشروعية فقط من حيث هل اتبعت الإدارة الشكليات المطلوبة لصدور هذا القرار كغيره من القرارات الإدارية؟ ولم تتعدّها إلى مراقبة الملاءمة كما فعل نظيره الفرنسي مثلاً، ويعود ذلك إلى تبعثر القرارات والتعاميم الناظمة لعملية الاستملاك في سورية وقدمها، وعدم تقنينها في قالب واحد يتمتع بالحجية والإلزامية التي ترهب الإدارات المستملكة وترتب على مخالفتها عقوبات صارمة ضدها نظراً إلى قدسية الملكية الخاصة.

الكلمات المفتاحية: استملاك، تعويض عادل، منفعة عامة، بدل نقدي.

" Summary "

Acquisition in most international legislation is based on similar legal concepts and philosophies that involve the expropriation of private property for the public benefit in exchange for fair compensation paid to the owners of real estate acquired by the administration. The source of this physical abuse is the law alone, given its special nature and danger to private property, which has received the attention of most international constitutions. In order for the acquisition to be considered legitimate, the main pillars of acquisition of private property belonging to individuals, and that it is focused on real estate exclusively, in return for compensation equivalent to the popular value of the property acquired in the market, must be met. Estimating and challenging these compensations is a matter of the competence of committees whose membership belongs to most of the state administrations. This is what made most of these compensations characterized by injustice and injustice as a result of the committees' sympathy with their administrations, not to mention the administrative red tape and the delay in forming these committees for years, as the rights of the beneficiaries are in the wind. Despite the constitutional texts and jurisprudence that emphasized that the acquisition allowance should be fair, As the position of the Syrian administrative judiciary remained timid, it monitored the acquisition decision only in terms of legality in terms of whether the administration followed the formalities required for the issuance of this decision like other administrative decisions? It did not go beyond monitoring appropriateness, as the French legislator did, for example. This is due to the scattering of the acquisition legislation in Syria and its antiquity, and the lack of codification of it in a single, authoritative and obligatory mold that terrorizes the acquired administrations and entails violating them severe penalties due to the sanctity of private property.

Keywords: acquisition, fair compensation, public benefit, cash allowance

Syrian Arab Republic

university of Damascus

college of Law

Department of Public Law - Master of Administrative
and Financial Sciences



The Mechanism of Estimating the Monetary Allowance for Acquisition between the Text and the Application

" Analytical Critical Study "

A thesis submitted for obtaining a master's degree in administrative and
financial sciences

student preparation

Mohammed Zaher Al Mukhallalati

The supervision of Dr

Muhammad Yusuf Al-Hussein

Professor in the Department of Public Law

Faculty of Law - University of Damascus

2022