

# حماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي (دراسة مقارنة في ضوء أحكام التشريع العُماني ومبادئ التحكيم الدولي)

خديجة بنت سعود بن سيف الهميمية

رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على  
درجة ماجستير الحقوق في القانون العام

قسم القانون العام  
كلية الحقوق  
جامعة السلطان قابوس  
سلطنة عُمان

يناير ٢٠٢٤م

©

## ملخص الرسالة

اسم الباحثة:	خديجة بنت سعود بن سيف الهميمية
المشرف الأكاديمي:	د. سالم بن يحيى الخروصي
التخصص:	القانون العام
عنوان الرسالة:	حماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي (دراسة مقارنة في ضوء أحكام التشريع العُماني ومبادئ التحكيم الدولي)

إن حماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي من المخاطر غير التجارية كنزح الملكية والمصادرة والتأميم تحضي باهتمام الدول والمستثمرين على حد سواء؛ وذلك بهدف استقطاب المستثمرين وتوفير الضمانات القانونية لهم بما لا يتعارض مع سيادة الدولة ورغبتها في تحقيق التنمية الاقتصادية. لذا جاءت هذه الدراسة لتسلط الضوء على تلك الحماية وفق أحكام التشريع العُماني بهدف تقييم ذلك التشريع وإيجاد حلول لأية إشكاليات ذات صلة بالموضوع. لقد أتبعنا الدراسة المنهجين التحليلي والمقارن، وذلك من خلال تحليل التشريعات العُمانية والآراء الفقهية والأحكام القضائية، ومقارنتها بالنظامين القانونين المصري والإماراتي، وبأحكام التحكيم الدولي للاستثمار للوقوف على مدى استجابة المشرع العُماني للمعايير الدولية في مجال حماية ملكية المستثمر الأجنبي.

لقد قسمت الدراسة إلى فصلين، يُعنى الأول بحماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة نزح الملكية من حيث بيان ماهية نزح الملكية والمنفعة العامة، وضمانات تقرير المنفعة العامة والآثار المترتبة على ذلك، بينما يُعنى الفصل الثاني بحماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة المصادرة والتأميم من خلال توضيح ماهية المصادرة والتأميم والضمانات المتعلقة بهما والقيود الواردة على سلطة الدولة والآثار المترتبة عليهما، وقد خلصت الدراسة بعدد من النتائج والتوصيات التي تسهم في حماية ملكية المستثمر الأجنبي وبما يحقق مصلحة الدولة في استقطاب المستثمرين.

## Abstract

<b>Name of researcher:</b>	Khadija Saud Saif AL-Humimi
<b>Name of supervisor:</b>	Dr. Salim Yahya AL-Kharoosi
<b>Major:</b>	Public Law
<b>The study Title:</b>	Protection of the private property of the foreign investor (A comparative study in Omani legislation and the principles of international arbitration).

Protecting the private property of foreign investors from non-commercial risks such as expropriation, confiscation and nationalization is of interest to states and investors alike, in order to attract investors and provide them with legal guarantees that do not conflict with the sovereignty of the state and its desire to achieve economic development. This study aims to shed light on this protection according to the provisions of Omani legislation in order to evaluate this legislation and find solutions to any related issues. The study followed the analytical and comparative approaches, by analyzing Omani legislation, jurisprudential opinions and judicial rulings, and comparing them with the Egyptian and Emirati legal systems and international investment arbitration provisions to determine the extent to which the Omani legislator responds to international standards in the field of protecting foreign investor's property.

The study was divided into two chapters, the first concerned with the protection of the foreign investor's property in the face of expropriation by explaining what expropriation and public benefit are, the guarantees of determining public benefit and the effects thereof, while the second chapter is concerned with the protection of the foreign investor's property in the face of confiscation and nationalizations by explaining what confiscation and nationalizations are, the guarantees related to them, the restrictions on state authority and the effects thereof, the study concluded with a number of findings and recommendations that contribute to the protection of foreign investor's property in order to achieve the interest of the state in attracting investors.

## قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	لجنة الإشراف على الرسالة
ب	لجنة مناقشة الرسالة
ج	الآية القرآنية
د	الإهداء
هـ	الشكر والتقدير
و	ملخص الرسالة باللغة العربية
ز	ملخص الرسالة باللغة الإنجليزية
ح - ي	قائمة المحتويات
٩-١	المقدمة
٩٥-١٠	الفصل الأول: حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة نزع الملكية.
١٣	المبحث الأول: المنفعة العامة كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي.
١٤	المطلب الأول: ماهية المنفعة العامة.
١٥	الفرع الأول: مفهوم المنفعة العامة.
١٥	أولاً: التعريف التشريعي.
١٧	ثانياً: التعريف الفقهي.
١٨	ثالثاً: التعريف القضائي.
٢٢	الفرع الثاني: ضمانات تقرير صفة المنفعة العامة.
٢٢	أولاً: الضمانات الدستورية.
٢٥	ثانياً: الضمانات التشريعية.
٢٧	ثالثاً: ضمانات عدم التمييز بحسب القانون الدولي للاستثمار.
٣٤	المطلب الثاني: تقرير صفة المنفعة العامة وآثارها.
٣٥	الفرع الأول: آلية تقرير صفة المنفعة العامة.
٣٥	أولاً: تقرير صفة المنفعة العامة.
٣٩	ثانياً: إجراءات استصدار المرسوم السلطاني.
٤٦	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على تقرير صفة المنفعة العامة.
٤٦	أولاً: نشر المرسوم.

الصفحة	الموضوع
٤٩	ثانياً: نقل الملكية.
٥٨	ثالثاً: انتقال الملكية.
٦٢	المبحث الثاني: التعويض كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي.
٦٤	المطلب الأول: شروط تعويض المستثمر الأجنبي عن نزع ملكيته.
٦٥	الفرع الأول: التعويض العادل.
٦٩	الفرع الثاني: التعويض الفوري.
٧٦	المطلب الثاني: تقدير التعويض للمستثمر الأجنبي عن نزع ملكيته.
٧٧	الفرع الأول: ضوابط التعويض.
٧٧	أولاً: نوع التعويض.
٨٠	ثانياً: تقدير التعويض.
٨٥	ثالثاً: إضافة نسبة فائدة.
٨٩	الفرع الثاني: معايير مقترحة لتقدير التعويض.
٨٩	أولاً: الاستعانة بالخبرة في تقدير التعويض.
٩٣	ثانياً: تأسيس مشروع مماثل للمنزوع ملكيته.
٩٦-١٥٠	<b>الفصل الثاني: حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة المصادرة والتأميم.</b>
٩٨	المبحث الأول: حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة المصادرة.
٩٩	المطلب الأول: ماهية مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي.
١٠٠	الفرع الأول: مفهوم مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي.
١٠٠	أولاً: التعريف الفقهي.
١٠٢	ثانياً: التعريف القضائي.
١٠٥	الفرع الثاني: ضمانات مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي.
١٠٦	أولاً: المصادرة بناء على قانون.
١٠٨	ثانياً: الإخلال من قبل المستثمر الأجنبي.
١٢٠	المطلب الثاني: القيود الواردة على سلطة الدولة في المصادرة.
١٢١	الفرع الأول: مشروعية المصادرة.
١٢٦	الفرع الثاني: التناسب في مصادرة الاستثمار الأجنبي "قضية شركة Yukos نموذجاً".
١٣٢	المبحث الثاني: حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة التأميم.
١٣٣	المطلب الأول: ماهية تأميم ملكية المستثمر الأجنبي.

الصفحة	الموضوع
١٣٣	الفرع الأول: مفهوم تأمين ملكية المستثمر الأجنبي.
١٣٤	أولاً: التعريف التشريعي.
١٣٥	ثانياً: التعريف القضائي.
١٣٥	الفرع الثاني: خصائص تأمين ملكية المستثمر الأجنبي.
١٣٥	أولاً: أن يكون التأمين بقانون.
١٣٨	ثانياً: أن يكون التأمين في المشاريع الاقتصادية.
١٣٩	ثالثاً: أن يهدف التأمين لتحقيق إصلاحات اقتصادية واجتماعية.
١٤١	المطلب الثاني: ضمانات تأمين ملكية المستثمر الأجنبي.
١٤٢	الفرع الأول: الضمانات التشريعية لتأمين ملكية المستثمر الأجنبي.
١٤٥	الفرع الثاني: التعويض عن التأمين.
١٥٦-١٥١	<b>الخاتمة.</b>
١٥٢	أولاً: النتائج
١٥٤	ثانياً: التوصيات
١٧٣-١٥٧	<b>قائمة المراجع.</b>
١٥٧	أولاً: المراجع العربية
١٧٣	ثانياً: المراجع الأجنبية

## الفصل الأول

### حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة نزع الملكية

#### تمهيد وتقسيم:

إن حماية الملكية الخاصة هي أولوية، لكن التعارض بين المصلحتين العامة والخاصة يوجب تقديم العامة منهما لاعتباره ذا وظيفة اجتماعية في حدود ما خوّله القانون لصالح الجماعة<sup>(١)</sup>، لذلك يتطلب هذا التعارض تقديم المصلحة الأعم والأأنفع، وبذلك تتم نزع ملكية المستثمر الأجنبي عن تحقق شرط المنفعة العامة، وعليه فإن إعمال هذا الشرط يمثل الحماية الموضوعية والإجرائية بصفته معياراً قانونياً جيداً في مجال الاستثمار الأجنبي، وبحسب دراسة قام بها البنك الدولي لمعرفة العوامل التي بناءً عليها يتم اختيار المستثمر الأجنبي للدول النامية، تبين أن (٦١٪) من المستثمرين يعتبرون أن المخاطر غير التجارية تلعب دوراً مهماً في قرارات المستثمر الأجنبي<sup>(٢)</sup>.

ومن ناحية أخرى، فإن مبدأ احترام الحقوق المكتسبة لا يرتب حقاً مطلقاً للمستثمر الأجنبي، بل مركزاً قانونياً عاماً فمن حق الدولة أن تحدد حاجة مجالها الاقتصادي والاجتماعي، وبما يتوافق مع تنظيم حركة رؤوس الأموال<sup>(٣)</sup>. فرغم أن الملكية الخاصة حق مقدس في مختلف الدساتير<sup>(٤)</sup>، إلا أن العديد من القيود القانونية والإدارية طرأت من أجل تنظيمها وحسن أداء وظيفتها الاجتماعية.

(١) حسين عامر، التعسف في استعمال الحقوق وإلغاء العقود، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، ط٢، ١٩٩٨، ص ٩٤.

(٢) عبد الكريم كافي، الاستثمار الأجنبي المباشر والتنافسية الدولية، مكتبة حسين العصرية، بيروت، ط١، ٢٠١٣، ص ٦٦.

(٣) ناصر غنيم الزيد، التحكيم التجاري وتجربة مركز التحكيم لدول مجلس التعاون ومستقبل التحكيم المؤسسي في دول المجلس، ورقة عمل مقدمة في مؤتمر مشروع قانون التحكيم الاتحادي، مجلة الدراسات القضائية، أبو ظبي، (بدون سنة نشر)، ص ٢١؛ دريد محمود السامرائي، مرجع سابق، ص ١٠٤.

(٤) مثل الدستور المصري الصادر بتاريخ ١٨/١/٢٠١٤، نصت المادة (٣٥) منه على أن " الملكية الخاصة مصونة، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون". والدستور الإماراتي الصادر بتاريخ ١٨/٧/١٩٧١، نصت المادة (٢١) منه على أن " الملكية الخاصة مصونة. ويبين القانون القيود التي ترد عليها. ولا ينزع من أحد ملكه إلا في الأحوال التي تستلزمها المنفعة العامة وفقاً لأحكام القانون، وفي مقابل تعويض عادل".

فتقوم الدولة المضيفة بنزع الملكية لغرض المنفعة العامة المحددة قانوناً كأساس لبدأ ممارسة هذا الحق، ومن ثم اتباع الإجراءات الواجبة على الجهة طالبة النزع، من حيث طريقة استصدار مرسوم النزع وإتمام كل الإجراءات المتعلقة بصحة المرسوم من نشر وإجراءات نقل الملكية وبالطبع مقابل التعويض العادل والفوري، ومن ثم انتهائها بانتقال الملكية.

ولتوضيح مدى حماية سلطنة عمان لملكية المستثمر الأجنبي من خطر نزع الملكية؛ سأتناول في هذا الفصل حماية ملكية المستثمر من خطر نزع الملكية، من خلال مبحثين يتناول الأول توضيح شرط المنفعة العامة وآلية تقريره، ومن ثم الآثار المترتبة على تقرير صفة المنفعة العامة، وملمة بالضمانات الموضوعية والإجرائية التي توفرها سلطنة عمان للمستثمر الأجنبي عند نزع ملكيته الخاصة، بينما يتناول المبحث الثاني من هذا الفصل الأسس التي تراعى لتحقيق مبدأ عدالة التعويض القانونية منها وكذلك التي تقرر بموجب الأحكام القضائية، مع تحليل لهذه الأسس واقتراح معايير تسهم في تعزيز ضمانات نزع ملكية المستثمر الأجنبي، مستخلصةً إياها من واقع الأحكام القضائية والحالات العملية، وذلك في مبحثين:

- المبحث الأول: المنفعة العامة كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي.

- المبحث الثاني: التعويض كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي.



## المبحث الأول

### المنفعة العامة كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي

تمهيد وتقسيم:

يعدّ خطر نزع ملكية المستثمر الأجنبي للمنفعة العامة من تطبيقات المخاطر غير التجارية التي تواجه المستثمر الأجنبي؛ ولذا فقد أقرّ المشرع العُماني العديد من الضمانات، وآليات تطبيقها التي يجب اتباعها، وفقاً للقوانين العُمانية المعنية بمجال الاستثمار الأجنبي، بما يتوافق مع مبادئ القانون الدولي؛ بهدف تعزيز الحماية التشريعية الداخلية، ومن ثمّ الارتقاء بسقف الحماية التي تؤمّن لملكية المستثمر الأجنبي.

حيث أقرّت مبادئ القانون الدولي قواعد هامّة، ينبغي على الدول مراعاتها في مجالها التشريعي، والتنظيمي، والإجرائي، للاستثمار الأجنبي، وأبرزها: شرط المنفعة العامة، وتطرقت الاتفاقيات الدولية له كذلك؛ بهدف ترسيخ هذه الحماية، على أن تعمل التشريعات الداخلية على مراعاته كذلك عند صياغة القوانين التي تنظّم استثمار رأس المال الأجنبي.

وأيضاً تضطلع هيئات التحكيم التي تنظر منازعات الاستثمار بإعمال شرط المصلحة العامة، وكذلك اعتبار مبادئ القانون الدولي المعنية بمجال الاستثمار الأجنبي المباشر ركيزة أساسية، يتمّ اللجوء إليها في حالة عدم كفاية القانون الواجب التطبيق، واتفاق الأطراف، أو إذا ما وجدت هيئة التحكيم إخلالاً بالشروط الموضوعية كذلك، مثل: عدم التمييز عند عدم تناسبها الواضح مع مبادئ القانون الدولي.

ولذا سأتناول هذا المبحث موضوع شرط المنفعة العامة كضمانة لحماية ملكية المستثمر

الأجنبي في مطلبين:

- المطلب الأول: ماهية المنفعة العامة.

- المطلب الثاني: تقرير صفة المنفعة العامة وآثارها.

## المطلب الأول

### ماهية المنفعة العامة

يعدّ شرط المنفعة العامة الشرط الأبرز والأهم من أجل تقرير نزع الملكية، حيث يهدف مباشرةً إلى تحقيق منفعة عامة، وعلى أن يتمّ اتباع الآلية القانونية الصحيحة لإضفاء صفة المنفعة العامة، وذلك كله بعد التأكد من حقيقة اعتبار المنفعة التي يتمّ النزع من أجلها ترجع فعلاً بالفائدة على العموم، حيث يكون ضرر النزع الذي تمّ مقابل منافع أكبر وأشمل، واستحقت عمومية هذه المنافع اللجوء إلى نزع ملكية المستثمر الأجنبي، وذلك بتطبيق الضمانات التي نصّت عليها التشريعات والاتفاقيات لحقّ الملكية الخاصة، قبل تقرير المنفعة العامة.

ولدراسة شرط المنفعة العامة كأهم شرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي؛ سوف أتعرض لموقف المشرع العُماني، ومن ثمّ مقارنته مع اتجاه المشرعين المصري والإماراتي، وكذلك النظر في الاتجاهات الفقهية التي عرفت شرط المنفعة العامة، إضافة إلى ماهيته، وفقاً للأحكام القضائية، ومبادئ التحكيم الدولي، وسأتناول في هذا المطلب ماهية المنفعة العامة، في فرعين:

- الفرع الأول: مفهوم المنفعة العامة.

- الفرع الثاني: ضمانات تقرير صفة المنفعة العامة.

## الفرع الأول

### مفهوم المنفعة العامة

كون المنفعة العام شرطاً يجب أن يتحقق؛ حتى يكون نزع الملكية مطابقاً لأهداف تخصيص هذا الشرط، ويبني على أساس قانوني صحيح؛ فإن الحاجة هنا تبرز لمعرفة المقصود بالمنفعة العامة، وضمانات تقريرها. وتطرقّت التشريعات، وكذلك الفقه والقضاء للمنفعة العامة، محاولة تعريفها أو تبيان حدودها، على الرغم من الاختلاف الواسع في تعريفها، وتوضيح معاييرها، وذلك كالتالي:

#### أولاً: التعريف التشريعي:

لقد اتجه المشرع العُماني إلى اشتراط أن يكون نزع الملكية للمنفعة العامة، دون أن يحدّد معنى المنفعة العامة، فقد نصّت المادة (٢) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(١)</sup> على أنه: "لا يجوز نزع ملكية عقار... إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل، وفقاً لأحكام هذا القانون"<sup>(٢)</sup>، كما نصّت المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس الأجنبي على أنه: "لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل، يقدر وقت نزع الملكية...".

وكذلك هو مسلك المشرعين المصري<sup>(٣)</sup> والإماراتي<sup>(٤)</sup>، فقد اشترطوا أن يكون النزع للمنفعة العامة دون تعريف المنفعة العامة، لكن نلاحظ أنّ المشرع المصري حدّد مجموعة من الأعمال التي تعدّ من

(١) حيث أشارت المادة (٩) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي إلى أنه "... يخضع المشروع الاستثماري لجميع القوانين المعمول بها في السلطنة فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون"، كما أشارت المادة (٢٤) إلى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ونصت على أنه "لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة طبقاً لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة...".

(٢) المرسوم السلطاني (٧٨/٦٤) الملغي بشأن إصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ينص في المادة (١) على أنه: "لا يجوز نزع ملكية العقارات والأراضي المملوكة للمواطنين..."، وشكلت كلمة مواطنين محدودية في شمول مجالات الملكية الأجنبية ولو من الناحية اللغوية للنص، بينما نص القانون الحالي جاء أفضل بعدم تحديد الملكية للمواطنين ممّا تشمل مجالات الاستثمار الأجنبي، وخيراً فعل المشرع العُماني.

(٣) المادة (١): "يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون".

(٤) المادة (٥): "لا يجوز استملاك العقار إلا للمنفعة العامة، ولقاء تعويض عادل، ووفقاً للقواعد والأسس والأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه".

أعمال المنفعة العامة، تطبيقاً لقانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، في المادة (٢)<sup>(١)</sup> كما أشار إلى اعتبار أي عمل ينصّ عليه قانون آخر أو بقرار من مجلس الوزراء من قبيل أعمال المنفعة العامة.

وهذا اتجاه محمود من المشرع المصري، فلم يحدّد مفهومًا للمنفعة العامة، بل ترك ذلك للفقهاء، لكنه عدّد بعض أعمال المنفعة العامة؛ ولذا أدعو المشرع العُماني إلى الاحتذاء باتجاه المشرع المصري لتعديد بعض أعمال المنفعة العامة على سبيل المثال، وهي الأعمال الأكثر انتشاراً وتطبيقاً لأغراض نزع الملكية؛ وذلك بهدف تكوين فكرة أوضح لمجالات ومفهوم المنفعة العامة. وإمكانية القياس على الأعمال التي تعد من قبيل المنافع العامة<sup>(٢)</sup>.

وقد تضمّنت المواد أصلاً عامًّا، وهو أنّه لا يجوز نزع الملكية، ثم جاء مباشرة استثناءً ذلك بعبارة: "إلا للمنفعة العامة"، وهو الشرط الأساسي الذي يقترن دائماً بنزع الملكية؛ فلا يجوز اللجوء إلى النزع إلا بإجازة القانون وبشرط أن يتمّ تحقيقاً لمنفعة عامة<sup>(٣)</sup>، ومن ثم تتجلى الحاجة لمعرفة مفهوم المنفعة العامة، ومن خلال النصين السابقين، نلاحظ المشرع العُماني لم يورد معنى للمنفعة العامة.

ولذا أقترح على المشرع العُماني تعديد بعض مشاريع المنفعة العامة في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، على أن يكون النص كالتالي: يعدّ من أعمال المنفعة العامة: ١- إنشاء الشوارع والطرق وتطويرها. ٢- إنشاء المرافق العامة وتطويرها، كالمطارات، والسدود، والحدائق، والأسواق، والنوادي، وغيرها. ٣- تخطيط المناطق السكنية، وتطويرها، وتجميلها. ٤- مشاريع الطاقة. ٥- إنشاء المناطق السكنية. ٥- كل ما تقرّر له صفة المنفعة العامة بموجب مرسوم سلطاني.

(١) مادة (٢): يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون: أولاً- إنشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها، أو تمديدتها أو إنشاء أحياء جديدة، ثانياً- مشروعات المياه والصرف الصحي، ثالثاً- مشروعات الري والصرف، رابعاً- مشروعات الطاقة، خامساً- إنشاء الكباري والمجازر السطحية (المزلقات) والممرات السفلية أو تعديلها، سادساً- مشروعات النقل والمواصلات، سابغاً- أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة، ثامناً - ما يعد من أعمال المنفعة العامة في أي قانون آخر، يجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى الأعمال المذكورة...".

(٢) محمد بن حسن بن علي الحمادي، الحماية القانونية للاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، مسقط، ٢٠١٢، ص ٧٣.

(٣) دريد محمود السامرائي، مرجع سابق، ص ١٠٦.

## ثانياً: التعريف الفقهي:

تدل الاتجاهات الفقهية على أنّ المنفعة العامة شرط أساسي لشرعية قرار النزاع<sup>(١)</sup>، وقد أكدّ الفقه الدولي كذلك حقّ الدولة في نزع الملكية، كما في القانون الداخلي، حتى أصبح عُرفاً دولياً<sup>(٢)</sup>، والدولة المضيفة للاستثمار عادةً ما تبيّن في قرار نزع الملكية الأهداف العامة التي من أجلها تمّ النزاع<sup>(٣)</sup>، والهدف الأسمى للمصلحة العامة، وتكييف المقصود منه أمرٌ يعود تقديره للدولة، صاحبة القرار<sup>(٤)</sup>.

وقد عرّف اتجاه من الفقه المنفعة العامة بأنها: "فكرة المنفعة العامة مرادفة لفكرة المصلحة العامة، ومناقضة تماماً لفكرة المصلحة الخاصة. ويمكن تعريف الأعمال التي تستهدف المنفعة العامة بأنها الأعمال التي ترمي إلى خدمة المجتمع، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر"<sup>(٥)</sup>، وهذا التعريف من بين الفلائل من التعاريف التي وضّحت معنى المنفعة العامة، مستقلة عن نزع الملكية، أمّا معظم الفقه الإداري فقد عرف نزع الملكية للمنفعة العامة كمصطلح متكامل.

كما يمكن الاستدلال على تعريف المنفعة العامة بما حدث في عام ١٩٩٣م عندما قامت الولايات المتحدة المكسيكية بنزع ملكية الأراضي التابعة لبعض الأمريكيين؛ بهدف الإصلاح الزراعي، فأرسل وزير الخارجية الأمريكي Hull مذكرة إلى سفير المكسيك، قال فيها: "حكومتي قد أكدت دائماً حقّ الدول في تحديد مشاكلها الاجتماعية، والزراعية، والصناعية، وهذا الحقّ يشمل حقّ السيادة المقرّر لأيّ حكومة في نزع الملكية الخاصة للأموال الموجودة داخل حدودها، تحقيقاً للمصلحة العامة"، وجاء ردّ سفير المكسيك بأنّ "المصلحة العامة وفقاً للقانون الدولي هي المصلحة التي تقدرها الدولة حسبما تراه"<sup>(٦)</sup>.

(١) حاتم غائب سعيد، أحكام وقواعد المخاطر غير التجارية وانعكاس الضمانات والعوائق الاستثمارية عليها، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٦، ص ٨٨.

(٢) محمد بن سيف بن سعيد الهاشمي، التنظيم القانوني للاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان، بيت العشام، مسقط، ط ١، ٢٠١٩، ص ٦٩.

(٣) لمياء متولي يوسف متولي، التنظيم الدولي للاستثمار في إطار اتفاقية استثمار متعددة الأطراف، دار النهضة العربية، القاهرة، ط ١، ٢٠١١، ص ٢٢٥.

(٤) عمّار خضير الجبوري، ضمانات الاستثمار الأجنبي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط ٢٠١٧، ص ٧٧.

(٥) عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة لإجراءاته والتعويض عنه والنقاضي بشأنه، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، ١٩٩٢، ص ٥٥.

(٦) انظر: هشام علي صادق، مرجع سابق، ص ٣٣.

### ثالثاً: التعريف القضائي:

إنَّ مفهوم المنفعة العامة يصبح متوسِّعاً حسب الحاجة لتطبيقه، ولا يمكن أن تتخذ طريقة معينة لتطبيق مفهوم المنفعة العامة، ومحاولة عدم الحياد عنها، فالتوفيق بين حماية الملكية، وتحقيق المنفعة العامة من جهة، والمنع من تعارضهما من جهة أخرى، هي الغاية التشريعية التي يجب تحقيقها عند نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة<sup>(١)</sup>؛ ولذا يجب ألاَّ يحاد عن هذا التوافق في جميع مراحل نزع الملكية، لذلك فإنَّ اتجاه التشريع والفقهاء والقضاء لتقدير المنفعة العامة، التي تعدُّ مبرراً لنزع الملكية ترى أنَّها من الأمور التي تستقلُّ جهة الإدارة بتقديرها<sup>(٢)</sup>، وقد أكد القضاء على هذه السلطة التقديرية ضمن رقابته على صحة القرارات الإدارية المتعلقة بها.

ولقد عرفت محكمة القضاء الإداري العُمانية المصلحة العامة بقولها: "إنَّ مناط الإدارة وهدفها في كلِّ ما تقوم به من أعمال، وتصدره من قرارات، هو السعي لتحقيق الصالح العام، وفكرة الصالح العام ذات طابع واقعي، فهي ليست مجردة، وإنما فكرة واقعية، تتحقق على نحو يكون معه صدور القرار استجابةً لمتطلبات الحياة الواقعية، وأنَّ الغرض منه هو المصلحة العامة غرضاً وموضوعاً"<sup>(٣)</sup>.

وذكرت في مبدأ لها كذلك أنَّه: "تتشكل المصلحة العامة التي يتمحور حولها نشاط مختلف الأجهزة العامة للدولة من تلك الأعمال التي تهدف إلى خدمة المجتمع، سواء كان ذلك عن طريق إقامة مشاريع تعود بالنفع على الجميع، كالشوارع، والحدائق، والمدارس، والمستشفيات، والمقابر، وغيرها، أم غير مباشر عن طريق إقامة مشاريع لفئة محددة من المجتمع"<sup>(٤)</sup>.

وفي تجسيد عملي لمفهوم المنفعة العامة، أوضحت محكمة القضاء الإداري العُمانية بأنه:

"ولئن كان تقدير المنفعة العامة من إطلاقات السلطة التنفيذية التي يرجع إليها تحديد العقارات اللازمة

(١) السيد عبد الحميد أحمد، نزع الملكية في إطار قرارات المنفعة العامة والمصادرة والتأميم، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ط١، ٢٠١٨، ص ٨٦.

(٢) سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، مرجع سابق، ص ٢٧٥.

(٣) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الدعوى الابتدائية رقم (٤٢٠) لسنة (٧) ق، بجلسة ٢/٢/٢٠٠٨، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري في العام القضائي الثامن، ص ٦٣٩.

(٤) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في المبدأ رقم (٩/ب) لسنة (١٨)، فهارس مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري في العام القضائي الثامن عشر، ص ٣٠١٤.

مباشرة للمشروع الأصلي الذي قرّرت له المصلحة العامة، بموجب مرسوم سلطاني، وكذلك العقارات التي ترى أنّه لا يمكن أن تكتمل بدونها أغراض ذلك المشروع، إلا أنّ عبء إثبات شمول عقار النزاع بالمشروع الأصلي أو بالأغراض المكتملة له يبقى محمولاً على الجهة الإدارية صاحبة المشروع... ولا يمكن بأي حال للجهة الإدارية المستأنفة الارتكان إليها لغصب الأملاك الخاصة للأفراد، بغية تخصيصها لتعويض آخرين انتزعت ملكيتهم، دون انتهاج المنظومة القانونية المقررة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة"<sup>(١)</sup>.

كما أرست مبادئها بتحقيق المصلحة العامة، وفقاً لنظرية الموازنة بين المنافع والمضار كأساس لرقابة القرارات المتعلقة بالمنفعة العامة، وذلك بأنّ: "الأصل في نشاط الإدارة أنه يستهدف الصالح العام، ويكون جوهر وظيفة الإدارة هو إشباع الحاجات العامة، وقد استقرّ القضاء على أنّه ينبغي وضع المنافع والمزايا المترتبة على القرار الصادر عن جهة الإدارة في كفة، والمضار والتكاليف الناجمة عنه في كفة أخرى؛ وذلك للتوصل إلى تقييم حقيقي للمنفعة العامة"<sup>(٢)</sup>.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا المصرية بأنّ: "الحالات التي تعدّ من أعمال المنفعة العامة محددة على سبيل الحصر - لا يجوز إضافة حالات جديدة إلا بقرار يصدر من مجلس الوزراء، وفي صيغة عامة ومجردة لا حالات بذاتها- لا يجوز لرئيس مجلس الوزراء منفرداً أن يصدر قراراً بإضافة حالة إلى تلك الحالات ولو كانت تتسم بالعمومية والتجريد"<sup>(٣)</sup>.

ولذا يكون تقرير صفة المنفعة العامة، بشرط أن يلامس مباشرة الحاجة الواقعية للمصلحة العام، حيث إن الملكية الخاصة مصونه، ولا سبيل للمساس بها إلا تحقيقاً للمنفعة العامة، وإذا ما خالفت جهة الإدارة ذلك الشرط الأساسي، فإنّ قرارها يكون معيباً بعيب المشروعية، وإساءة استعمال السلطة.

---

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٢٠) لسنة (١٨) ق.س، الدائرة الاستئنافية الأولى، بجلسة ٢٥/٧/٢٠١٨.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (١١٠٠) لسنة (١٥) ق.س، بجلسة ١٠/١١/٢٠١٥، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري في العام القضائي السادس عشر، الجزء الأول، الدائرة الاستئنافية الأولى، ص ٣٢٢.

(٣) حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية، في الطعون أرقام (٢٧٧٣، ٢٧٧٩، ٢٨١٧) لسنة (٣٩)، بجلسة ٢٨/١/٢٠٠٦، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، الجزء الخامس، مبدأ رقم (٨٦٢٠)، ص ٣٥٥١.

وفي مجال القضاء الدولي، فإن محكمة العدل الدولية أقرت بشرط المنفعة العامة في النزاع الذي حدث بين جمهوريتي ألمانيا (مدعية) وبولندا (مدعى عليها)، بشأن الرعايا الألمان في سيليزيا العليا البولندية بقولها: "للدولة الحق في نزع ملكية الأموال الخاصة المملوكة للأجانب أو الوطنيين بشرط المنفعة العامة، وأنّ المعاملة الممنوحة للملكية الخاصة الألمانية والحقوق والمصالح في سيليزيا هي المعاملة المعترف بها في مبادئ القانون الدولي والمقبولة عمومًا"<sup>(١)</sup>.

كما أنّه في النزاع التحكيمي بين الجمهورية الإسلامية الموريتانية (مدعية)، وجمهورية الهند (مدعى عليها)، أصدرت المحكمة العليا الكندية حكمًا يقضي بوجوب تنفيذ حكم محكمة التحكيم الدائمة ضد الهند، وأكدت أن يكون نزع الملكية للمنفعة العامة، وأنّ الحاجة لحماية الهند لمصالحها الأمنية ممّا دفعها لنزع استثمارات شركة موريتانيا للاتصالات، لا يعدّ مبررًا لصحة إجراءات نزع الملكية<sup>(٢)</sup>.

وكذلك في النزاع التحكيمي بين دولة أوكرانيا (مدعية) ممثلة في شركة أوبتيما للعقارات، والولايات المتحدة الأمريكية (مدعى عليها)، حيث استثمرت الشركة لإقامة عقارات في ولاية تكساس بالولايات المتحدة الأمريكية، ونتيجة لادعاء الولايات المتحدة بتورط الشركة في عمليات سرقة واختلاس، قامت الشركة برفع دعوى ضد الولايات المتحدة، وفي شأن المصلحة العامة أكدّ الحكم على أنّ: "اعتبار الولاية القضائية واحترام التحكيم في منازعات الاستثمار يعتبر من المصالح العامة التي توفر أفضل منافع للعامة، والتقليل من الشكليات في التحكيم يعزز أعمال المصالح العامة، ويدعم مصالح الدولة الأجنبية المستثمرة"<sup>(٣)</sup>.

وكذلك في النزاع التحكيمي بين شركة جرامرسي لإدارة صناديق الاستثمار بمقاطعة غرينتش بالمملكة المتحدة (مدعية)، والمسجلة بسوق الأوراق المالية الأمريكي، وبين جمهورية البيرو (مدعى عليها)، الذي نظر أمام لجنة القانون التجاري الدولي، وفقًا لقواعد الأمم المتحدة، في الحكم الصادر في

<sup>(١)</sup> حكم محكمة العدل الدولية الدائمة، رقم (٧)، جلسة ١٩٢٦/٥/٢٥، بشأن النزاع بين ألمانيا وبولندا بخصوص ممتلكات الرعايا الألمان في سيليزيا الشمالية.

<sup>(٢)</sup> حكم المحكمة العليا الكندية، رقم (٤٧٨٥)، جلسة ٢٠٢٢/١٢/٢٣.

<sup>(٣)</sup> Optima Ventures LLC, Optima 7171 LLC and Optima 55 Public Square LLC v. United States of America (ICSID Case No. ARB/21/11), Pending, Available at: <https://icsid.worldbank.org/cases/case-database/case-detail?CaseNo=ARB/21/11>.



يناير ٢٠١٨، حيث امتلك العديد من مواطني البيرو قطع أراضي كملكيات أراضي زراعية، وقامت الشركة المستثمرة، التي كانت تهدف إلى الإصلاح الزراعي، بشراء أكثر من ٩٧٠٠ سند ملكية من الأفراد المحليين في بيرو، وفي وقت لاحق لجأت حكومة البيرو إلى نزع ملكيات الأراضي بين عامي ٢٠٠٣-٢٠١٠، وأصدرت عبر المحكمة الدستورية حكماً يقضي بتعويض قيمة الملكية، بناء على القيمة الحالية المنخفضة، بعد تآكل قيمة ملكية الأراضي، تبعها العديد من المراسيم التي تقضي في مجملها بتقليل قيمة ملكيات الأراضي؛ مما جعل العديد من أصحاب الأراضي، ونتيجة للتشريعات المتناقضة، والمنتهكة لحق الملكية، على قبول شروط قيمة السندات المنخفضة، ومن ثم صرحت البيرو بأنها غير مدينة لشركة جرامرسي؛ مما شكّل ذلك اعتداءً جسيماً على ملكية شركة المستثمر الأجنبي، وقد صدر حكم التحكيم مؤكداً أنّ: "حق الملكية الخاصة يعدّ أعلى المصالح العامة؛ كونها تتعلق بحق ملكية العقارات، ويجب تعويض الشركة عن قيمة الأراضي المنزوعة وفقاً لقيمتها الحقيقية، والتعديل في قيمتها بتدخل الدولة المضيفة يشكّل إخلالاً جسيماً بالمصالح العامة للمواطنين وللشركة الأجنبية المستثمرة"، كما أنّ حكم غرفة التجارة الدولية لذات النزاع، وفقاً لقواعد اليونسنترال، الصادر في ديسمبر ٢٠٢٢، ذكرت فيه المحكمة أنّ "قول البيرو بأنها تسعى إلى تحقيق مصالح عامة ورفاهية اجتماعية، وتنظيم لشؤونها الداخلية، لا يوجد بشأنه دليل واضح ومقنع على توافر المصلحة العامة"، ولم يتمّ تنفيذ الحكم، ومن ثمّ تمّ رفع قضية طلب تنفيذ الحكم أمام محكمة كولومبيا الأمريكية، وصدر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١١، بإلزامها بدفع التعويضات منذ تاريخ الحكم<sup>(١)</sup>.

(1) Gramercy Funds Management LLC and Gramercy Peru Holdings LLC v. Republic of Peru (ICSID Case No. UNCT/18/2),(CaseNo.23-cv), Award (11May2023),Available at: <https://investmentpolicy.unctad.org/investment-dispute-settlement/cases/725/gramercy-v-peru>, <https://www.italaw.com/cases/3879>.

## الفرع الثاني

### ضمانات تقرير صفة المنفعة العامة

كفل النظام الأساسي للدولة جميع الحقوق والحريات، وجعلها حقاً دستورياً أصيلاً، وأشار بصفة خاصة إلى حماية حق الملكية، كما نصّ صراحة على حماية وتشجيع الاستثمار. وقد دأبت سلطنة عمان على تطوير قوانين الاستثمار الأجنبي، بإضافة العديد من المزايا والحوافز لتشجيع المستثمرين الأجانب، بما يشمل كل رأس المال الأجنبي على اختلاف أشكاله وأنواعه، مستفيدةً من ذلك من القضايا التحكيمية، والتجارب القضائية المتعلقة بحلّ منازعات الاستثمار الأجنبي. وفيما يلي، أسترخص الحماية التي منحها القوانين في سلطنة عمان للاستثمار الأجنبي.

#### أولاً: الضمانات الدستورية:

لقد كرّس النظام الأساسي للدولة حماية دستورية واضحة للملكية الخاصة، وحقوق وحريات الأفراد، ضمن المبادئ الاقتصادية، فنصّ ضمن المادة (١٤) بشأن المبادئ الاقتصادية على أنه: "تشجّع الدولة الاستثمار، وتعمل على توفير الضمانات والتسهيلات اللازمة له" و"الأموال العامة حرمة، لا يجوز المساس بها، وعلى الدولة حمايتها على النحو الذي يبينه القانون" و"الملكية الخاصة مصونة، فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون، ولا ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة، وفي الأحوال المبينة في القانون، ومقابل تعويض عادل".

وتأكيداً على حماية ملكية المستثمر الأجنبي؛ نلاحظ أنه قد خصّ المشرع بنداً لحماية وتشجيع الاستثمار الأجنبي، وجاء سابقاً على بند حماية الأموال العامة والخاصة، وأنّ تقديمه إنّما هو ترجمة حقيقية وواضحة على تأكيد سلطنة عمان لإيجاد ضمانات موضوعية لملكية المستثمر الأجنبي، وحثّ دستور جمهورية مصر العربية على تشجيع الاستثمار خاصة، والحفاظ على حقوق الملكية العامة، فنصّت المادة (٣٥) منه على أن: "الملكية الخاصة مصونة، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل، يدفع مقدماً وفقاً للقانون"، بينما لم يورد المشرع الإماراتي نصّاً خاصاً لتشجيع

الاستثمار في الدستور، لكنه أورد نصًا بشأن حماية حق الملكية الخاصة، وأورد بنود تشجيع الاستثمار في قانون الاستثمار الأجنبي المباشر.

فنصت المادة (٢١) من الدستور الدائم لدولة الإمارات العربية المتحدة على: "الملكية الخاصة مصونة. ويبين القانون القيود التي ترد عليها. ولا ينزع من أحد ملكه إلا في الأحوال التي تستلزمها المنفعة العامة وفقًا لأحكام القانون، وفي مقابل تعويض عادل".

إنَّ الحماية الدستورية المقررة لحق الملكية تتصرف إلى كل الصلاحيات التي تخولها هذه الملكية؛ كونها حقًا جامعيًا مانعًا<sup>(١)</sup> لمالك المال الخاص، كالمستثمر الأجنبي. فتحرص الدساتير على حماية طائفة من الحقوق التي لها أهمية خاصة؛ مما يستلزم إضفاء الحماية الدستورية عليها، ومن أهمها حق الملكية الخاصة، وحرية العمل والتجارة. وحفاظًا من الدساتير على وظيفتها الاجتماعية، ودورها في تنمية الاقتصاد الوطني<sup>(٢)</sup>. فحصر منع التصرف في حالات محددة، على ألا يتم التوسع في تقرير المنفعة العامة<sup>(٣)</sup>، فكفل النظام الأساسي حماية الملكية الخاصة؛ إعلاءً لدورها الاجتماعي، سواء كان من يملكها مواطنًا أم أجنبيًا؛ لكونه بذل الكثير في سبيل صونها، فيجب إضفاء قيود عليها، وتحقيق التوازن بين حماية النظام لها، وعدم تعارض المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة<sup>(٤)</sup>، كل هذه الضمانات تشكل أساسًا لحماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي، بدءًا من الاستقرار الاجتماعي لحق الملكية بما ينعكس على استقرار العوامل الاقتصادية، وخصوصًا الاستثمارات الأجنبية<sup>(٥)</sup>.

وتطبيقًا لهذه الحماية؛ فقد أكدت محكمة القضاء الإداري العُمانية ما يفيد بأنَّه يجب ابتغاء هدف المنفعة العامة لإضفاء الشرعية على قرار نزع الملكية، حيث ذكر المبدأ: "أنَّ من المقومات الأساسية للمجتمع، صيانة الملكية الخاصة، وعدم التعرض لها إلا في أضيق الحدود، بعد توفر

(١) السيد عبد الحميد أحمد، مرجع سابق، ص ٥٩.

(٢) أحمد عبد العال أبو قرين، الحماية الدستورية للملكية الفردية أسسها ومقتضياتها في ضوء الفقه والقضاء المصري والفرنسي، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، م ٤٢، ج ٢٤، ٢٠٠٠، ص ١١.

(٣) إبراهيم شحاته، معاملة الاستثمارات الأجنبية في مصر، دار النهضة العربية، ١٩٧٢، ص ٤٨.

(٤) أحمد محمد مصطفى نصير، دور الدولة إزاء الاستثمار وتطوره التاريخي، دار النهضة العربية، القاهرة، ج ١، ٢٠١٠، ص ٦٠٥.

(٥) تامر ريمون، الضمانات الدستورية لحماية الاستثمار، المحكمة الدستورية العليا، ٢٠١٨، ص ٦.

الموجبات القانونية التي تبرر ذلك، في سبيل تحقيق نفع عام، في إطار الضوابط التي يسطرها نصّ التشريع المقرر لضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك على نحو يكفل الموازنة بين حق السلطة العامة في اتخاذ ما تراه لتحقيق النفع العام، وبين كفالة حق الأفراد في عدم التعرض لمكبتهم الخاصة إلا في إطار تحقيق هذا الصالح، وعلى هذا فإنه في غير إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، فإن تكريس مبدأ المحافظة، وصيانة حق الملكية الخاصة، غايته الجوهرية، ومآربه الأساسية، تصبو إلى إحاطة الملكية الخاصة بسياج من الضمانات، تقف حائلًا في مواجهة تصرفات الجهة الإدارية من الافتراء عليها، وتكفل لها الحماية الكافية، التي تتأى بها عن التعرض لأي انتهاك أو تطاول بباعث لا يمسّ المصلحة العامة، وترتيبًا على ذلك؛ فإنّ هذه الاعتبارات، وهذا الفهم لحق الملكية، يبرز ساطعًا، ويسمو على ما عدا ذلك من قرارات تكون الجهة الإدارية قد أصدرتها - ولو بغير قصد - حال ممارسة سلطاتها العامة، وأسفرت عن التطاول على هذا الحق أو النيل من مكانته، بأي صورة من الصور، لكونها في هذه الحالة تكون خارج حدود صلاحياتها، وفي معرض انتهاك حق الملكية الخاصة بالمخالفة، لما أرسى النظام الأساسي للدولة، وهو الأمر الذي يضيف على قرارها الصادر في هذا الشأن عدم المشروعية، الجسيم الذي لا يتحصّن بفوات المدة<sup>(١)</sup>.

كما أوضحت محكمة القضاء الإداري العُمانية، بخصوص حماية الملكية الاقتصادية الخاصة، بأنّ: "حرية النشاط الاقتصادي مكفولة في حدود القانون والمصلحة العامة، وبما يضمن سلامة الاقتصاد الوطني، وألا تمسّ تصرفات الإدارة حق التصرف في الملكية المصان، طبقًا لأحكام النظام الأساسي للدولة، وألا يمنع أحد من التصرف في ملكه ونشاطه الاقتصادي المحدّد إلا في حدود القانون<sup>(٢)</sup>".

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٢٤٣) لسنة (١٣) ق.س، بجلسة ٢٠١٤/٦/٢، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عامًا، من العام القضائي الأول وحتى العام القضائي الخامس عشر، ط١، ص٥٧٩-٥٨٠.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في المبدأ رقم (١٧٢/ب) لسنة (١٨) ق.س، فهريس مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري في العام القضائي الثامن عشر، ص٣١٢٨.

وقضت المحكمة الإدارية العليا المصرية، في مبادئها المتعلقة بالحماية الدستورية للملكية، حيث أرخت سائير مصر المتعاقبة سدول حمايتها على حق الملكية الخاصة، وأعلت مكانته؛ بحسابه رافداً من روافد الثروة الوطنية، ومساهمًا في صون الأمن الاجتماعي، وكافلاً لسبل الإنماء<sup>(١)</sup>.

وكذلك اتجهت المحكمة الإدارية العليا المصرية في أحد أحكامها بأنه: "يشترط أن تكون هناك منفعة عامة يراد تحقيقها من وراء نزع الملكية - تتمتع جهة الإدارة، طالبة نزع الملكية، بسلطة تقديرية واسعة في اختيار الموقع المناسب لإقامة مشروع النفع العام، بما يجتمع لها من مقومات الخبرة والدراية، وعن اختصاص صحيح بما تراه مُحققًا للمصلحة العامة"<sup>(٢)</sup>.

### ثانيًا: الضمانات التشريعية:

نظرًا لما ينطوي عليه نزع الملكية من مساس بحق ملكية المستثمر الأجنبي، وبناءً على الحماية الدستورية التي أولاها النظام الأساسي للدولة، وإرساءً لمبدأ تشجيع وضمان الاستثمار الأجنبي؛ فقد تطورت التشريعات المعنية بمجال الاستثمار الأجنبي، وفق المبادئ الاقتصادية التي كفلها النظام الأساسي.

ولذلك؛ أكد قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، اشتراط أن يكون النزع -كما أسلفنا- بهدف تحقيق منفعة عامة، ولقاء تعويض عادل، ووفقًا للقانون، كل ذلك بهدف إضفاء الحماية التشريعية للاستثمار الأجنبي، حيث نصّت المادة (٢) على أنه لا يجوز نزع ملكية عقار أو الاستيلاء عليه مؤقتًا إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل، ووفقًا لأحكام هذا القانون".

كما نصّ قانون استثمار رأس المال الأجنبي في المادة (٢٤) بأنه: "لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة، طبقًا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل، يقدر وقت نزع الملكية، ويجب دفع التعويض المستحق دون تأخير...". كما نصّ قانون

(١) حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية، في الطعن رقم (١٠١٠٥) لسنة (٥٥)، بجلسة ٢٠١٤/٢/١٦، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، الجزء الرابع، مبدأ رقم (٧١٠٧)، ص ٢٩٨١.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية، في الطعن رقم (٣٠٢٦٨) لسنة (٥٤)، بجلسة ٢٠٠٣/١٢/١٣، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، الجزء الخامس، مبدأ رقم (٨٦٢٢)، ص ٣٥٥١.

المعاملات المدنية العُماني في المادة (٨٠٠) على أنه "١- لا يحرم أحد من ملكه إلا بسبب شرعي.  
٢- لا ينزع ملك أحد إلا للمنفعة العامة، وفي مقابل تعويض عادل، وفقاً لما يقرره القانون".

وتأسيساً على نصوص الحماية للملكية هذه، نجد أنّ المشرع العُماني صاغ حماية الملكية الخاصة من نزع الملكية إلا للمنفعة العامة، بقاعدة قانونية صريحة وواضحة، وفي عدة تشريعات، وهذا ممّا يحسب للمشرع العُماني، ويحمد اتجاهه في ذلك، على الرغم من وجود نصّ في النظام الأساسي للدولة، ويستفاد منه إيلاؤه لمزيد من الحماية في النصّ التشريعي.

بالرجوع إلى التشريعات المقارنة، نجد أنّ المشرع المصري نصّ في المادة (١) من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على أنه: "يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون"، ومن جانب آخر نصّ المشرع الإماراتي في المادة (٥) على أنه: "لا يجوز استملاك العقار إلا للمنفعة العامّة، ولقاء تعويض عادل، ووفقاً للقواعد والأسس والأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، والقرارات الصادرة بموجبه".

إنّ هذه السياسة التشريعية أكّدت على الحق القانوني للمستثمر الأجنبي في حماية ملكيته الخاصة، على اعتبار أنّ الاستثمار هو حقه القانوني الذي يخوّله الاستعادة منه، ويضفي على حق الدولة في تحويل ملكية الأموال الخاصة إلى ملكية عامة قيوداً تتفق مع منهج التشريعات المحلية منها والدولية<sup>(١)</sup>، كما أنّ حاجة الدولة إلى نزع الملكية تستند على مبادئ سيادة الدولة الإقليمية، بحيث تنظم التعاملات والعلاقات القانونية على إقليمها، يصدّق ذلك التعامل على كل من يقطن الدولة، سواء كان أجنبياً أم وطنياً، وقد استقرّ العرف الدولي على حقّ كلّ دولة في تنظيم الملكية للأجانب التي تكون ضمن إقليمها<sup>(٢)</sup>، ويعتبر قرار نزع الملكية من إجراءات السيادة التي تباشرها الدولة في حدود إقليمها<sup>(٣)</sup>، طالما استندت في إصدارها

(١) عبد الرحمن محمد النافع، مرجع سابق، ص ٥٤.

(٢) محمد راشد الفندي، الحماية القانونية للاستثمار الأجنبي في القانون الكويتي وتسوية المنازعات الناشئة عنها، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، ٢٠٢٣، ص ٢١١.

(٣) هشام خالد، عقد ضمان الاستثمار القانون الواجب التطبيق عليه وتسوية المنازعات التي قد تنشأ بشأنه، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، ٢٠٠٧، ص ١٧٤.

لقرار نزع الملكية على أركانه المقررة والموافقة لصحيح القانون، ومن ثم إتاحة المجال للرقابة القضائية على هذا القرار الذي يمسّ حقّ الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي.

وقد قضت محكمة القضاء الإداري العُمانية في حماية المشرع للملكية الخاصة من نزع الملكية بأنه: "بسط المشرع الحماية الكاملة للملكية الخاصة (ملكية الأفراد) فرغم النص على حمايتها في قانون نزع الملكية رقم (٧٨/٦٤)، صدر النظام الأساسي للدولة متضمنًا في المادة (١١) منه حظر منع أحد من التصرف في ملكة إلا في حدود القانون...<sup>(١)</sup>".

كما أرسّت المحكمة الإدارية العليا المصرية مبدأ بشأن دور التشريع في حماية الاستثمار، فنصّت على أنه: "سلامة التشريع وانضباطه ووفقًا للأصول الواجبة الاتباع من عناصر كفاءة النظام القانوني، ممّا يؤدي إلى استقرار المجتمع والدولة، وإضفاء حالة من الثقة، تمتدّ إلى الأجانب المتعاملين مع الدولة إذا كانت ترغب في جذب الاستثمار الأجنبي"<sup>(٢)</sup>.

#### ثالثًا: ضمانات عدم التمييز بحسب القانون الدولي للاستثمار:

إضافة إلى الضمانات الإجرائية، يعتبر شرط عدم التمييز من أهم الشروط الموضوعية التي يجب أن تطبق لتقرير صفة المنفعة العامة عند نزع الملكية، ولم ينصّ المشرع العُماني في التشريعات المتعلقة بنزع ملكية المستثمر الأجنبي على شرط عدم التمييز، لكن اهتمّ به من خلال ترسيخه في الاتفاقيات الثنائية لتشجيع وحماية الاستثمار. وقد عُرف التمييز بأنّه: "أخذ ملكية المستثمر الأجنبي دون أعمال ذلك على الوطنيين أو المستثمرين الأجانب التابعين لجنسيات أخرى"<sup>(٣)</sup>.

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (١١٦) لسنة (١٠) ق.س، بجلسة ٢/٥/٢٠١٠، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عامًا، ص ٥٧٩.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية، في الطعن رقم (٢٩٦٠٦) لسنة (٦٢)، بجلسة ٤/١٥/٢٠١٧، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ثلاثين عامًا، الجزء الأول، ٢٠٢٢، مبدأ رقم (٩٣٩)، ص ٤٠١.

(٣) انظر محمد سيف سعيد الهاشمي، ضمانات عدم المساس بملكية الأموال المستثمرة في سلطنة عمان، مجلة الفكر القانوني والاقتصادي، جامعة بنها، س٦، ع٢، ٢٠١٥، ص ٤٦٣.

وقد نصّت اتفاقية التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار بين سلطنة عُمان واليابان<sup>(١)</sup> في المادة (١٠) نزع الملكية والتعويض على أنه: "١- لا يجوز لأي طرف متعاقد نزع ملكية أو تأميم استثمارات مستثمري الطرف المتعاقد الآخر في منطقتيه، أو اتخاذ أيّ تدبير معادل لنزع الملكية أو التأميم (يشار إليها فيما يأتي بـ "نزع الملكية") باستثناء: أ- أن يكون لغرض عام. ب- بأسلوب غير تمييزي...".

كما نصّت المادة (١٣/ ٣) من ذات الاتفاقية على أنه: "لا يجوز لطرف متعاقد تأخير تحويل أو منعه من خلال التطبيق المنصف، وغير التمييزي والحسن النية لقوانينه ولوائحه...".

كما نصّت المادة (٦) من اتفاقية سلطنة عمان والمجر على نصّ مشابهٍ للاتفاقية مع اليابان، حيث نصّت على أنه: "لا يجوز لأي طرف متعاقد في إقليمه نزع ملكية أو تأميم استثمارات مستثمري الطرف المتعاقد الآخر، سواء بشكل مباشر، أو من خلال تدابير معادلة لنزع الملكية (يشار إليها فيما يأتي بـ "نزع الملكية") باستثناء: أ- لمصلحة عامة. ب- بأسلوب غير تمييزي...".

كما أوردت هذه الاتفاقية توضيحًا بشأن التدابير التي لا تعتبر تمييزية، حيث نصّت نفس المادة السابقة في البند (٤/٦) على أنه: "ج- لا تشكل التدابير غير التمييزية ما يتخذه الطرف المتعاقد لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة نزاعًا غير مباشر للملكية، بما فيها الصحة العامة، والسلامة، وحماية البيئة، والتي يتمّ اتخاذها بحسن نية، ولا تكون تعسفية أو غير متوافقة مع الغرض المتخذة من أجله".

ومن خلال النصوص، يتضح أن شرط عدم التمييز يعدّ جوهرياً في نزع ملكية المستثمر الأجنبي، ويجب أن يتمّ التصرف في إطار المصلحة العامة، ووفقاً للشكليات التي يتطلبها القانون<sup>(٢)</sup>، وقد وضحت اتفاقية سلطنة عمان والمجر بشأن حماية وتشجيع الاستثمار أنّ حالات نزع الملكية للمنفعة العامة، والتي تتصل بحفظ السلامة والبيئة، وتنفذ بحسن نية، دون اتجاه القصد إلى تمييزها عن غيرها، فإنها تتوافق مع دواعي المصلحة العامة، ولا تعدّ تمييزية. وبالنظر إلى الظروف التي

(١) اتفاقية التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار بين سلطنة عُمان واليابان تم التصديق عليها بموجب المرسوم السلطاني رقم (٢٠١٧/١٨)، بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٠.

(٢) زكريا الغزاوي، المسؤولية الدولية للدولة في إطار الاتفاقيات الدولية لحماية وتشجيع الاستثمار، المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع، م ٢، ع ١٤، ٢٠٢١، ص ١٢٣.



تصاحب حاجة الدولة إلى نزع الملكية يتمّ النظر في مدى تحقيقها للمصلحة العامة<sup>(١)</sup>، ومدى تناسب هذه المصلحة مع التعامل الفعلي مع المستثمر الأجنبي أم يتمّ من خلالها الاستناد إلى بواعث تتسم بالتمييز ضده<sup>(٢)</sup>.

ولذلك؛ فإنّ مخالفة الغاية من نزع الملكية كههدف مخصّص لهذا القرار الإداري، يجعل منه قراراً منعدماً. فلو لجأت الدولة إلى نزع ملكية نوع معين من المشاريع للأجانب دون المواطنين مثلاً، أو لمشاريع جنسية معينة من المستثمرين الأجانب فتعدّ قد ميّزت في نزع الملكية<sup>(٣)</sup>. كما قد تتضح المعاملة التمييزية من خلال إجراءات التراخيص المختلفة للمستثمر الأجنبي أو معدل الضرائب أو تحديد سلسلة من الإجراءات التي يجب اتمامها حتى يتمّ الاستفادة من المميزات التي توفرها الدولة للمشاريع الوطنية أو لمشاريع أجنبية أخرى<sup>(٤)</sup>.

ويُرجع إلى مبدأ المساواة على أنّه أساس أعمال عدم التمييز في نزع الملكية<sup>(٥)</sup>، بحيث يطبق أحياناً دون الأخرى، حسب الظروف، كما قد يفسر على جميع بنود المعاهدات أو على جزء منها<sup>(٦)</sup>، حيث إن تزايد اتفاقيات حماية وتشجيع الاستثمار عزّزت الالتزام بعدم التمييز في نزع الملكية، ومن ثمّ الاتجاه إلى معاملة الاستثمارات الأجنبية بطريقة أكثر تكاملية، نتيجة ظهور التكتلات الاقتصادية<sup>(٧)</sup>.

ونتيجة للحاجة للارتقاء بالحماية الموضوعية الممنوحة للمستثمر الأجنبي؛ ينبغي ألا يتجاوز فيها مبدأ عدم التمييز التوسع المنطقي في تطبيقه بما يكلف الدولة عبء تفسيره وتطبيقه الموسعين؛

(1) Kareem Sallam, The Scope and Justification of Legitimate Expectations Protection under FET Clauses: Case Law Study, International Journal of Doctrine, Judiciary and Legislation, vol 3, n.2, 2022, p. 114.

(2) عبد المنعم زمزم، مرجع سابق، ص ٢٣٣.

(3) عبد المؤمن بن صغير، دور الاتفاقيات الثنائية في رفع الحد الأدنى من لمعاملة الأجانب، مرجع سابق، ص ١٦٧.

(4) نصيرة تواتي، مبدأ عدم التمييز بين الضمانة والقيود في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة البوغار للدراسات القانونية والقضائية، الجزائر، ١٤، ٢٠١٩، ص ٧٥؛ زياد فيصل حبيب الخيزران، المزايا والضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي في قوانين الاستثمار العربية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٤، ص ١٠٨.

(5) Marie-France Houd & Fabrizio Pagani, A Companion Volume to International Investment Perspectives OECD, 2005, Chapter 4, P.129.

(6) Idem, p. 158.

(7) تقرير لجنة القانون الدولي إلى الجمعية العامة عن أعمال دورتها الستين، شرط الدولة الأولى بالرعاية، المرفق ٢، ٢٠٠٨، ص ٢٠٤.

لذلك يجب التأكد من الظروف المماثلة التي يتم تطبيق المعيار فيها بين الدول، وبمراعاة المعيار وفق الاتفاقيات الثنائية بشأن تشجيع وحماية الاستثمار الأجنبي<sup>(١)</sup>.

وبالتالي، فإنّ عدم التمييز يتطلب لضمان تطبيقه رفع الحد الأدنى للحماية الموضوعية للمستثمر الأجنبي، من المخاطر السياسية المرتبطة بالسلطة العامة<sup>(٢)</sup>، التي يمكن أن تتخذ من القرارات الإدارية الماسة بملكية المستثمر الأجنبي، ومن أبرزها: نزع الملكية بما يخالف ليس فقط القوانين الوطنية، بل المبادئ العامة للعدالة والإنصاف. كل ذلك يبيّن الحاجة إلى تحليل الاتجاهات القضائية لتفسير معيار عدم التمييز والدوافع التي يتمّ فيها الأخذ أو التخلي عن هذا المعيار في النزاعات المتعلقة بالاستثمار الأجنبي<sup>(٣)</sup>، أو في جانب آخر الاعتماد عليه لدول دون أخرى، كأن يتمّ منح الدول النامية معاملة تفضيلية<sup>(٤)</sup>؛ بهدف تحقيق المآرب الأسمى للاستثمار الأجنبي، نحو وجود تكامل بين الدول، فهذا لا يعد تمييزاً.

فالتمييز لصالح المواطنين أو لمستثمرين آخرين، ممّن هم ضمن تكتلات اقتصادية معينة، لا بدّ أن يحدث ووفقاً للاتفاقيات المشجعة للاستثمار، طالما كان معقولاً، ولم يشكّل إخلالاً بأحكام القانون الدولي العرفي في شأن المعاملة التمييزية للمستثمرين الأجانب<sup>(٥)</sup>، ولفهم ذلك، يمكن افتراض أنّ مساواة المستثمرين المحليين والأجانب تماماً سوف يشكل إرهاباً للأجانب أنفسهم؛ ولذلك يجب قياس مدى تأثير تمييز المستثمر الوطني عن الأجنبي على استثماراته، وتحقيق أهدافها المتوقع وفق الحد الأدنى منها، ومن ثم الموازنة بين مصالح المستثمرين والاستقلال التنظيمي للدولة المضيفة<sup>(٦)</sup>، كما أنّ

(١) United Nations Conference on Trade And Development, Most Favoured Nation Treatment Unctad, Series on Issues in International Investment Agreements II, New York and Geneva, 2010. P. xiv.

(٢) عبد المنعم زرم، إنهاء الدولة للعقود بإرادتها المنفردة وأثره على خسائرها من التحكيم في ضوء قانون الاستثمار الدولي، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، ٢٠٢١، ص٨١٦.

(٣) شيبان سامية، تنظيم الاستثمار في ظل المنظمة العالمية للتجارة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، ط١، ٢٠٢١، ص٤٢؛ تقرير لجنة القانون الدولي للأمم المتحدة إلى الجمعية العامة في دورتها الخامسة والستين، نيويورك، الملحق ١٠، ٢٠١٠، ص٤٥٤.

(٤) لمياء متولي يوسف مرسي، مرجع سابق، ص١٦٨.

(٥) جابر فهمي عمران، الحماية الدبلوماسية للاستثمارات الأجنبية: دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٩، ص٤٣٤، لمياء متولي يوسف مرسي، مرجع سابق، ص٢٢٧.

(٦) Peter M. Gerhart and Michael S. Baron, Understanding National Treatment: The Participatory Vision Of The WTO, Case Western Reserve University School of Law, 2004, P. 550.

اتجاه من الفقه أصل هذا المبدأ حد اعتبار معاملة الدولة لمواطنيها بصورة أدنى من معيار المعاملة المنصفة، فإن ذلك لا يبزر بتاتاً معاملة المستثمر الأجنبي كذلك، بل من حقه الحصول على المعاملة المنصفة والعادلة دولياً<sup>(١)</sup>، ولا يمكن تأطير المعايير العامة؛ لكونها تتعلق بالغاية التي تختلف من دولة إلى أخرى؛ مما يصعب معه رقابة القواعد العامة<sup>(٢)</sup>.

ولتقييم وضع سلطنة عُمان في مدى حماية الاستثمار الأجنبي؛ يمكن الرجوع إلى مؤشر كريدينو<sup>(٣)</sup> وفق نشرة ضمان الاستثمار<sup>(٤)</sup>، الصادرة عن المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، وائتمان الصادرات، حيث حصلت كلٌّ من سلطنة عمان والإمارات العربية المتحدة على تصنيف (٢)، منخفض الخطورة في المصادرات ونزع الملكية..

ومن ثم لا يمكن اعتبار نوع محدّد من التعامل يعتبر تمييزياً، فيختلف من حالة إلى أخرى، وبتحليل قضية شركة tecmed الإسبانية (مدعية)، ضد الولايات المتحدة المكسيكية (مدعى عليها) في حكم هيئة التحكيم الصادر في هذه القضية، والتي أعلت معيار المعاملة المنصفة والعادلة عموماً، نتيجة لوقف الحكومة المكسيكية أعمال الشركة العاملة في تدوير النفايات الصناعية، لتوقع ضررها على المواطنين والبيئة، ورغم ذلك فقد ذكرت هيئة التحكيم أنه: "يذكر المدعي أنه تعرض لمعاملة تمييزية، وترى هيئة التحكيم أنه لا يوجد ما يثبت ذلك على أساس وجود معاملة تستند إلى المستثمر أو استثماره أو بحسب جنسيته، كما أن ادعائه بأن تصاريحه مؤقتة وليست طويلة الأمد مثل باقي المستثمرين لا يمكن قبولها؛ كونها مشاريع حكومية توجد في ولايات مختلفة، وتصاريحها سابقة على قيام قضية هذه الشركة، ولا يوجد تماثل بينها". وعليه؛ فعلى الرغم من أنّ هيئة التحكيم حكمت على

(١) وليد محمد الشناوي، التوقعات المشروعة والوعود الإدارية غير الرسمية في قانون الاستثمار: دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، المنصورة، ط٢٠٢٢، ص٧٠؛ عبد المنعم زمزم، مركز الأجانب في القانون الدولي والقانون المصري المقارن، دار النهضة العربية، ط٢٠٠٥، ص٢٤٨.

(٢) ريم أنور أحمد رسلان، التحكيم في منازعات عقود نقل التكنولوجيا في القانون المصري مع الإشارة إلى الاتجاهات القانونية الحديثة، مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة، م٩٥، ع١، ٢٠٢٢، ص٧٧.

(٣) مؤشر كريدينو لمخاطر المصادرة والإجراءات الحكومية في الاستثمار، وهو من مجموعة كريدينو كمؤسسة تعمل على تأمين انتماني أوروبية موجودة في جميع أنحاء القارة الأوروبية وتنشط في جميع قطاعات الائتمان التجاري والتأمين ضد المخاطم السياسية.

(٤) ضمان، نشرة فصلية تصدر عن المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات، يناير، ع١، ٢٠٢٢، ص٣٦.

الدولة بالتعويض نظرًا لمعيار المعاملة العادلة والمنصفة، لكنها رفضت الاستناد على معيار المعاملة التمييزية، واعتبرته غير متحقق في هذه القضية<sup>(1)</sup>.

وفي النزاع بين شركة AHG INDUSTRY GMBH & CO. KG الألمانية (مدعية)، ضد جمهورية العراق (مدعى عليها)، حيث استثمرت الشركة في مجال الصناعة، فعملت على إعادة بناء وتشغيل مصنع كركوك للإسمنت، بناءً على التعاون بين جمهورية العراق والاتحاد الأوروبي، وادعت الشركة أن الدولة اتبعت ضدها ممارسات تعسفية تمييزية، وحاولت نزع ملكية المشروع القائم، وبتطبيقه بناءً على اتفاقية التعاون بشأن براءات الاختراع بين جمهوريتي العراق، وبذلك دفعت العراق بأن الاستثمار محل النزاع تمّ بناءً على اتفاق تعاون بين الدولة المضيفة، وتكتل اقتصادي، وهو الاتحاد الأوروبي، وتعتبر فرنسا كطرف ثالث هنا طرفاً في محكمة التحكيم الدائمة، وليست مستثمرًا، بناءً على اتفاقية استثمار ثنائية، وقد حكمت هيئة التحكيم بقبول جميع دفعات العراق، ورفض مطالبات الشركة المدعية بالتعويض نتيجة نزع الملكية التمييزي عن الاستثمارات الأخرى<sup>(2)</sup>.

وأضيف تطبيقًا لذلك في النزاع بين شركة البريد الكرواتي -هولندية الجنسية- (مدعية)، ضد الدولة المضيفة جمهورية كرواتيا (مدعى عليها)، حيث تقدمت الشركة بشكوى؛ لأنها تلقت من هيئة تنظيم الاتصالات والبريد عرض أسعار للخصومات بنسبة منخفضة، بينما تقدم خصومات لعملائها الآخرين، ما بين (٣٥-٥٠٪) وهو ما لم تدرج في قائمة الأسعار الرسمية، حيث تنصّ اللائحة الداخلية على أنه يجوز لمقدم خدمات البريد تقديم خصومات لكافة المستخدمين الذين يرسلون رسائلهم في نفس الظروف، كما أنّ الهيئة قامت لاحقًا بعمل عقد شراكة مع مؤسسة أخرى بأسعار خارج القائمة الرئيسية، ووصلت فيها الخصومات حتى (٥٥٪) علمًا بأنّ مجلس إدارة الهيئة لم يوافق على قائمة

(1) Técnicas Medioambientales Tecmed, S.A. v. The United Mexican States, ICSID Case No. ARB (AF)/00/2, Award (29 May 2003), Available at: <https://www.italaw.com/cases/1087>.

(2) AHG Industry GmbH & Co. KG v. Republic of Iraq, ICSID Case No. ARB/20/21, Award (30 september 2022), Available at: <https://www.italaw.com/cases/9929>.

الأسعار التي تعمل عليها للتعاقد مع شركات البريد، ووجدت هيئة التحكيم أنّ هذا التعامل لا يرقى لاعتباره نزاعاً للملكية، لكنه شكل ضرراً نتيجة التمييز الفعلي والواضح الذي يتطلب دفع التعويض<sup>(1)</sup>.

وترتيباً على ما سبق، يبدو لي أنّ الحاجة إلى تضمين القوانين والاتفاقيات الدولية بشأن الاستثمار بنود متعددة ومختلفة، بحيث تستوعب مختلف النزاعات؛ ولصعوبة هذا الأمر فقد برزت الحاجة إلى إيجاد معايير عامة، يمكن تطبيقها على مختلف الحالات، ورغم ذلك لا زالت توجد اختلافات في تطبيق هذه المعايير حسب أحوال كل نزاع، وحتى عندما يبدو أنّ الوقائع متشابهة، لكن يختلف اختيار المعايير المطبقة لحل النزاع.

لذلك يكون لهذه المعايير أفضلية في حل النزاعات، بما يتناسب وحجم الحماية التي يجب أن تتوافق كلما زاد حجم الاستثمارات الأجنبية، ولا ينقض القول بالحاجة إلى تضمينها في القوانين والاتفاقيات، أنّ عدم النص عليها في القوانين الداخلية أو الاتفاقيات الدولية لا يؤثر على صحة تطبيقها، فهي بمثابة مبادئ حديثة، تجد أصلها في المبادئ العامة للقانون الدولي النابعة من قيم العدالة والمساواة، وكفالة حقّ التقاضي، وحسن النية وغيرها.

---

(1) B3 Croatian Courier Coöperatief U.A. v. Republic of Croatia (ICSID Case No. ARB/15/5), Award (5 April 2019), Available at: <https://www.italaw.com/cases/8767>.

## المطلب الثاني

### تقرير صفة المنفعة العامة وآثارها

إنّ الحماية التي يفرضها القانون لحق الملكية الخاصة، تطلب تبعاً له توضيح دقيق ومفصّل لإجراءات المساس بهذا الحق، كأفضل آلية لاستمرار تلك الحماية؛ ولذا فعند نزع ملكية المستثمر الأجنبي، يجب بداية أن تقرّر صفة المنفعة العامة له، وقد حدّدت المادة (٦) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، آلية تقرير المنفعة العامة<sup>(١)</sup>، حيث نصّت على أنه: "يكون تقرير المنفعة العامة بمرسوم سلطاني مرفقاً به: ١ - مذكرة ببيان تفاصيل المشروع. ٢ - رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع. وفي جميع الأحوال، يجب على الوزارة اتخاذ إجراءات استصدار المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة بعد توفر التكلفة التقديرية للمشروع، وموافقة مجلس الوزراء".

وعليه، يمكن تحديد الشروط الواجب توافرها لتقرير صفة المنفعة العامة، بتقسم هذا المطلب

إلى فرعين:

- الفرع الأول: آلية تقرير صفة المنفعة العامة.

- الفرع الثاني: الآثار المترتبة على تقرير صفة المنفعة العامة.

---

<sup>(١)</sup> يطبق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة على مواضيع نزع ملكية المستثمر الأجنبي حيث أشارت المادة (٩) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي إلى أنه: "... يخضع المشروع الاستثماري لجميع القوانين المعمول بها في السلطنة فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون"، كما أشارت المادة (٢٤) إلى قانون استثمار رأس المال الأجنبي ونصت على أنه: "لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة طبقاً لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة...".

## الفرع الأول

### آلية تقرير صفة المنفعة العامة

لقد جاء التحديد التشريعي لتقرير صفة المنفعة العامة، على أن يتم بموجب مرسوم سلطاني، وذلك كضمانة لحق الملكية الأصل، ووفق إجراءات محددة ودقيقة، أقرها المشرع.

#### أولاً: تقرير صفة المنفعة العامة:

يتضح جلياً أنّ المشرع العُماني نصّ على أن يكون تقرير صفة المنفعة العامة بموجب مرسوم سلطاني، وبذات آلية المشرع العُماني، وضح المشرع المصري في قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بالمادة (٢-٢/أ)<sup>(١)</sup> طريقة تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه، بينما لم يورد المشرع الإماراتي في إمارة دبي، وفق قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة، توضيح آلية تقرير المنفعة العامة، بل أشارت المادة (٨) منه إلى اختصاص لجنة تسمى لجنة الاستملاك، بإجراءات الاستملاك، ومن ثم نشره وإعلانه<sup>(٢)</sup>، وبذلك يكون اتجاه المشرعين العُماني والمصري والإماراتي متوافقاً مع صحيح القانون ومبادئ القانون الدولي، كما أنّ صدور تقرير صفة المنفعة العامة من قبل رئيس الدولة وحده -أو من يفوضه في جمهورية مصر العربية- هي ضمانة أخرى لمصلحة المستثمر الأجنبي.

وتكمن الفلسفة التشريعية لهذا الشرط في أنّ سيادة القانون هو جوهر لشرعية الدولة؛ لأن قيامها دون قانون يغير معنى السيادة، ويخرج أيّ تصرف عن مبدأ الشرعية، وتضحى أعمالها غير مشروعة؛ لذلك تحتم على الدولة أن توظّر تصرفاتها، وفقاً لمقتضيات القانون<sup>(٣)</sup>، وبالتأكيد على وجه

(١) نصت المادة (٢-٢/أ) على أنه: "ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه، مرفقاً به: (أ) مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه موضحاً بها قيمة التعويض المبدئي الذي يجب إيداعه بحساب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية المشار إليه بنص المادة (٦) من هذا القانون، وذلك خلال شهر من صدور قرار المنفعة العامة".

(٢) وكذلك اتجه المشرع في إمارة الشارقة إلى ذات الاتجاه، حيث أصدر مرسوم اتحادي رقم (٢/٢٠٢٠) بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة الشارقة، حيث أشارت المادة (٨) منه إلى أنه: "تُنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بقرار من المجلس التنفيذي أو من يفوضه بناءً على عرض رئيس دائرة التخطيط والمساحة"، وتختص كل إمارة بقانون نزع الملكية نظراً للنظام الاتحادي، وتم اعتماد قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة بدبي نموذجاً في هذه الدراسة نظراً لكثرة الاستثمارات فيها.

(٣) فتحي عبد الكريم، الدولة والسيادة في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة، مكتبة وهبة، عابدين، ط٢، ١٩٨٤، ص ٣١١.

الخصوص، ما هو مقرّر لصالح الأفراد، مثل: حق الملكية الخاصة، ممّا يفسّر الحصر التشريعي لتقرير صفة المنفعة العامة بموجب مرسوم سلطاني في سلطنة عمان، ووفق إجراءات محددة وحصريّة لجهات محدّدة، في كل من جمهورية مصر العربية، وإمارة دبي.

وتطبيقاً لتلك الفلسفة التشريعية؛ تمنح غالبية التشريعات للسلطة العامة، الحقّ في إصدار القرارات اللازمة لنزع الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي، إذا ما اقتضت ذلك دواعي الصالح العام<sup>(١)</sup>، وعليه، فإنّ تقرير صفة المنفعة العامة يأتي لتحقيق هدفًا عامًّا للمجتمع. وقد أعلنت الجمعية العامة للأمم المتحدة في قرارها رقم (١٨٠٣) سنة ١٩٦٢م الخاص بسيادة الدولة على مواردها، بأنّ "... نزع الملكية يجب إرجاعه لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة..."<sup>(٢)</sup>، إذ يعدّ شرط المصلحة العامة إحدى دعائم الحماية الدولية العرفية للأموال الأجنبية في إقليم الدولة المضيفة للاستثمار، وبذلك فهو ركن أساسي لإضفاء طابع المشروعية، ومخالفته يعدّ إخلالاً بالسلامة الدولية لإجراءات نزع الملكية<sup>(٣)</sup>. عليه؛ فإنّ حرية الإدارة غير مطلقة في هذا المجال، فهي مقيدة باستهداف المصلحة العامة<sup>(٤)</sup>، ويجب اتباع الإجراءات التي نصّ عليها القانون لإضفاء هذه الصفة على المال الخاص. وقد اعترضت الحكومة البريطانية على عمليات نزع ملكية شركة (BP) للنفط في عام ١٩٧١م من قبل الحكومة الليبية، قائلة: إنّ "إجراءات النزع كان الدافع إليها اعتبارات سياسية، وليس لها ارتباط بالمصلحة العامة للدولة"<sup>(٥)</sup>.

وفي هذا الشأن، أوضحت محكمة القضاء الإداري العُمانية في شأن وجوب توافر الإجراءات الصحيحة لتقرير المنفعة العامة، حيث نصّت في أحد مبادئها على أنه: "كما حظر نزع ملكية أحد إلا لمقتضيات المصلحة العامة، وطبقاً للإجراءات التي ينظمها القانون في هذا الشأن..."<sup>(٦)</sup>.

(١) هشام علي صادق، الحماية الدولية للمال الأجنبي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ط١، ٢٠٠٢، ص١٨.

(٢) عبد المؤمن بن صغير، دور الاتفاقيات الثنائية في رفع الحد الأدنى من لمعاملة الأجنبي، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، ع١٢، ٢٠١٣، ص١٦٤.

(٣) المرجع السابق، ص١٦٥.

(٤) نايف عبد الرحمن العليق، دور القاضي الإداري في حماية حقوق الإنسان والحريات العامة، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، الرباط، ع٣٧، ٢٠٢٢، ص٢١٦.

(٥) عبد المؤمن بن صغير، دور الاتفاقيات الثنائية في رفع الحد الأدنى من لمعاملة الأجنبي، مرجع سابق، ص١٦٤.

(٦) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٢٦٩) لسنة (١٢) ق.س، بجلسة ٢٠١٢/٥/٧، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عامًا، ص٥٨٤.



وكذلك حكمت بأنه يجب اتباع الإجراءات الأولية لتقرير صفة المنفعة العامة، حيث أكدت على أنه: "أناط المشرّع بالمقام السامي لجلالة السلطان وحده، حق تقرير صفة المنفعة العامة على العقارات اللازمة للمنفعة العامة...، وأناط بوزير الإسكان اتخاذ إجراءات استصدار المرسوم السلطاني المقرر للمنفعة العامة بالطريق القانوني، على أن يرفق بالمرسوم السلطاني الصادر بذلك مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه، ورسم التخطيط الإجمالي للمشروع"<sup>(١)</sup>.

وتقتضي الإشارة هنا إلى مسألة التوسع في تقرير صفة المنفعة العامة، وذلك خارج الأبعاد التي قد يحتاجها المشروع المقررة له صفة المنفعة العامة، ولم يقرّر المشرع العُماني ذلك صراحة، بل تضمّنته المراسيم السلطانية بعبارة إحرامات المشروع، أو حجز الإحرامات اللازمة لازدواجية الطريق المستقبلية، متضمنة مواقع التقاطعات متعددة المستويات<sup>(٢)</sup> في حالة نزاع الملكية لإنشاء الطرق.

ولم يُشر المشرع الإماراتي إلى ما يفيد غرض التوسعة، في حين أن المشرع المصري في قانون نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين<sup>(٣)</sup>، كان قد نصّ في المادة (٢٢) على أنه: "إذا كان الغرض من نزاع الملكية هو إنشاء أحد الشوارع أو الميادين أو توسعيه أو تعديله أو تمديده أو إنشاء حيّ جديد أو لشأن من شؤون الصحة أو التحسين أو التجميل، جاز أن يشمل نزاع الملكية، فضلاً عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلي، أية عقارات أخرى ترى السلطة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض المقصود من المشروع أو أن بقاءها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين أو التجميل المطلوب، كما يجوز نزاع ملكية أية عقارات أخرى بقصد تحقيق الأغراض سالفه الذكر دون أن يكون ذلك مرتبطاً بمشروع منفعة عامة".

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُماني، في الاستئناف رقم (٩٤٣) لسنة (١٤) ق.س، بجلسة ٢٠١٤/١٢/١٥، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ٥٨٥.

(٢) وردت في المرسوم السلطاني رقم (١٧ / ٢٠١٤) بتقرير صفة المنفعة العامة لمشروع طريق صحار - وادي حبيبي بمحافظة شمال الباطنة، بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٤.

(٣) قانون نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين رقم (١٩٥٤/٥٧٧)، الصادر بتاريخ ١٩٥٤/١١/٤. والملغي بقانون نزاع ملكية العقارات للمنفعة رقم (١٩٩٠/١٠).

والمقصود من هذا النص أنه يتمّ تقرير صفة المنفعة العامة لمساحات خارج النطاق الحقيقي والفعلي للمشروع إذا ما اقتضت المصلحة ذلك، كما أن هذا الحق في تقديره بناء على السلطة التقديرية لجهة الإدارة يجب أن يربط بحالات معينة. فهذه السلطة التقديرية لتحديد المساحات التي تخصص للمنفعة العامة والمبررات التي يتمّ اللجوء إليها، وتبقى المصلحة العامة هي القيد على كل سلطة تقديرية<sup>(١)</sup>، وهذه الفكرة من الخطورة بمكان على حق الملكية الخاصة؛ ولذا يجب حصرها على ما اعتادت الحاجة إليه، مثل: تكرّر الحاجة لتوسعة الطرق مستقبلاً، وذلك حماية للملكية الخاصة من تعسف الجهة الإدارية في استغلال سلطتها التقديرية في تقدير المنفعة العامة. فلم يحدّد القانون أركان المنفعة العامة؛ لأنها تختلف من حالة إلى أخرى حسب الظروف والأحوال<sup>(٢)</sup>. ويجب هنا التأكيد من أنّ التوسعة يشملها نزع الملكية ابتداءً، ولا يتمّ بقرار من قبل جهة الإدارة، يستتبع قرار النزع الأصل؛ لأن نزع الملكية يجب أن يتمّ لكامل ما يشملها من مساحات بأصل المرسوم السلطاني.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا المصرية بأنه: "إذا كان المال من أملاك الأفراد الخاصة فلا سبيل لتخصيصه لغرض ذي نفع عام إلا باتباع إجراءات نقل ملكيته رضاء من أملاكه، أو نزع ملكيته جبراً عنهم، طبقاً لأحكام قانون نزع الملكية، حتى تنتقل إلى ملك الدولة، وإذا لم تتبع إجراءات نزع ملكية الأرض طبقاً لأحكام قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، فإنّ قرار الاستيلاء عليه الصادر من المحافظ يكون مجرداً من أيّ سند قانوني"<sup>(٣)</sup>.

حيث نظرت محكمة القضاء الإداري العُمانية الدعوى المقامة من المنزوع ملكيته (مدعي) ضد بلدية مسقط (مدعى عليها)، في شأن تقرير المنفعة العامة لمشروع تجميل وتطوير المنطقة المحيطة ببيت البرندة بولاية مطرح، وإقامة متحف ضمن المشروع، وذلك في عام ٢٠٠٣، وبعد اعتماد الخرائط وبيان التخطيط الإجمالي، تبين الحاجة لأرض أخرى خارج المساحة المقررة بموجب مرسوم نزع الملكية للمنفعة العامة، كمدخل ومخارج لزوار المتحف، وترتيباً عليه، أصدرت بلدية مسقط قراراً إدارياً، يقضي

(١) سليمان محمد الطماوي، نشاط الإدارة، دار الفكر العربي، ط٢، ١٩٥٤، ص٢٥٦.

(٢) عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص٥٦.

(٣) حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية، في الطعن رقم (١٢٥٢) لسنة (٣٢)، بجلسته ١٧/١١/١٩٩١، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، الجزء الرابع، مبدأ رقم (٧١١١)، ص٢٩٨٢.

بنزع ملكية المدعي المكوّن من منزل يسكنه (٢٠) شخصًا، و(٣) محلات تجارية، مقابل تعويضه بمبلغ (٥٢,٠٠٠) ريالًا عمانيًا، وبعد تظلمه خفضت مبلغ التعويض إلى (٤٦,٠٠٠) ريالًا عمانيًا؛ ممّا حدا به لرفع الدعوى الإدارية عن القرار؛ كون أنّ عقاره يقع خارج نطاق تقرير صفة المنفعة العامة، ولم يشمل التخطيط الإجمالي للمشروع.

وعليه بينت محكمة القضاء الإداري العُمانية عدم صحة قرار بلدية مسقط بنزع ملكية المدعي بالاستناد إلى تقرير صفة المنفعة العامة لمشروع تجميل المنطقة المحيطة ببيت البرندة؛ كونها جهة غير مختصة بتقرير صفة المنفعة العامة، ولا بنزع ملكية الأفراد المقدسة التي تقع خارج نطاق الخرائط، وبيان التخطيط الإجمالي للوزارة بالمرسوم السلطاني، حيث جاء في الحكم: "وحيث إن السبب الذي تبنته الجهة المدعى عليها لإصدار قرارها لا يصلح أن يكون سببًا لنزع ملكية مبنى المدعي أو إزالته، وخارج نطاق الإجراءات المقررة في هذا الشأن، وحيث إنه بذلك يتحقق عيب مخالفة القانون من قبل الجهة الإدارية للنظام الأساسي للدولة ولقانون نزع الملكية في القرار المطعون فيه، ممّا يتعيّن معه الحكم بعدم صحّته<sup>(١)</sup>".

وأرى أنه إضافة إلى عيبي السبب والمحل الذي نصّ عليهما الحكم، فإنّ من أوضح ما يكون وجود عيب عدم الاختصاص الجسيم، ممّا يعدم معه القرار الإداري موضوع الدعوى، كون البلدية أصدرت قرارًا يشكّل اعتداءً صارخًا على حق الملكية، بتقرير منفعته العامة، دون أن يكون مشمولاً بالخرائط المرفقة، وهو ما لا يقدر إلا بموجب مرسوم سلطاني، وبذلك تكون محكمة القضاء الإداري قد شكّلت حماية فاعله للملكية الخاصة من خطر نزع الملكية بالمخالفة للنصوص التشريعية.

#### ثانيًا: إجراءات استصدار المرسوم السلطاني:

إضافة إلى اشتراط المشرع العُماني تقرير المنفعة العامة بموجب مرسوم سلطاني في المادة (٦) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، اشترط كذلك إعداد بيان وافٍ عن المطلوب نزع ملكيته، ورسمًا بالتخطيط الإجمالي للمشروع، وقد جاء التأكيد على ذلك تفصيلًا في المادة (٥) على أنه: "يجب

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الدعوى الابتدائية رقم (٧٥) لسنة (٥) ق، بجلسة ٢٩/٠٦/٢٠٠٦، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال العامين القضائيين الخامس والسادس، ص٧٤٧.

على الجهة المعنية أن تتقدم إلى الوزارة ببيان وافٍ عن المشروع، والغرض منه، مع الخرائط المساحية للعقارات المطلوب نزع ملكيتها، وحدودها، وأرقامها، على أن يتم إخطار الجهات المختصة بموضوع الطلب، واعتماد المشروع من قبل الوزارة".

ولقد أناط المشرع بالجهة، طالبة نزع الملكية، إعداد كشوف تشتمل على البيانات المتعلقة بالعقارات المنزوع ملكيتها، مع خرائط توضح المساحات المطلوب نزع ملكيتها، كل ذلك بشرط إبلاغ أي جهة أخرى لها ارتباط بموضوع النزاع، كأن يتم مثلاً إبلاغ وزارة التجارة والصناعة وترويج الاستثمار في حالة وجود مشروع استثماري تقرّر له صفة المنفعة العامة، من قبل الجهة طالبة نزع الملكية، كلّ ذلك يتمّ اعتماده من قبل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني؛ لاختصاصها أصلاً باعتماد بيان النزاع.

وبالرجوع إلى قانون نزع العقارات للمنفعة العامة المصري، فنجد اتفاق المشرعين العُماني والمصري في استصدار بيان المشروع المطلوب تنفيذه، ورسم مخطط إجمالي له، وقد أكد المشرع المصري على إرفاق بيان بالعقارات اللازم نزعها للمشروع المقرر له صفة المنفعة العامة، مع بيان المشروع الإجمالي، بينما أفرد المشرع العُماني المادة (٤) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لتوضيح اشتراط البيان الوافي، والعقارات المطلوب الاستيلاء عليها، وكلاهما اتجاهاً يحققان ذات النتيجة.

بينما عمّد المشرع الإماراتي بإمارة دبي، في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة في المادة (١) سبيل توضيح بيانات المشروع المقرر له صفة النفع العام، إلى موافاة لجنة الاستملاك بالبيانات المطلوبة، من حيث المخططات، والرسومات الهندسية، والموافقات، وغيرها من البيانات، لدراسة استصدار قرار النزاع<sup>(١)</sup>.

إنّ إجراءات التمهيدي لإصدار مرسوم نزع الملكية للمنفعة العامة هذه، تشكل ضماناً للمستثمر الأجنبي، كون الجهة التي ترغب في النزاع عليها إعداد بيانات المخطط الإجمالي للمشروع المراد تقرير

(١) قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة بدبي، المادة (٨) تختص اللجنة دون غيرها بالبث في طلبات الاستملاك المقدّمة إليها، ويكون لها في سبيل ذلك القيام بما يلي: ١. الطّلب من الجهات ذات العلاقة تزويدها بالاعتمادات الماليّة للمشروع المطلوب استملاك العقارات لأجله، والموافقات والمخططات والرسومات الهندسيّة وغيرها من الوثائق والمستندات الخاصّة بالمشروع، لدراستها وتحديد مدى جدوى وأهميّة ذلك المشروع، ومدى تحقيقه للنفع العام...".

صفة المنفعة العامة له، ودواعي النزاع، مع إخطار كافة الجهات ذات الصلة بذلك، وبيان للمساحات المطلوب نزعها، ومن ثمّ اعتماد هذا البيان من قبل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، بعد فحص الطلب. لقد أناط المشرع بالجهة القائمة على نزع الملكية إعداد كشوف تشتمل على البيانات المتعلقة بالعقارات المنزوع ملكيتها، مع خرائط تبين موقعها، والتعويضات المقدرة، ورسم طريقة إعلان الملاك، وذوي الشأن بها، تكشف عن حرص المشرع على ضمان علمهم بما حوته<sup>(١)</sup>.

وإن كانت لدى جهة الإدارة، طالبة نزع الملكية، سلطة تقديرية لتحديد العقارات اللازمة لهذا الغرض، لكن تقيد هذه السلطة، بحيث تقتصر المنفعة العامة بما له صلة بمشروع المنفعة العامة، أو أعمال التحسين أو الحاجة لإحرامات للمشروع، حيث يتمّ التوسع في تقرير المنفعة العامة، وفقاً لمقتضيات الواقع والقانون<sup>(٢)</sup>، ولا تتعدّى إلى عقارات أخرى، لا علاقة لها بالمنفعة العامة. ومتى تأكد أنّها ابتغت المنفعة العامة لا غير، فلا يحقّ لمالك العقار الاعتراض على تقدير جهة الإدارة لنزع عقاره<sup>(٣)</sup>.

كما أنّ شفافية هذه الإجراءات التي تعمل المؤسسات على اتباعها، واحترامها حقوق وحريات الأفراد، والتأكيد من خلال اتباعها على سيادة القانون، من أهم عوامل النمو الاقتصادي، وجذب الاستثمار الأجنبي<sup>(٤)</sup>، حيث إنّ المستثمر يهدف إلى تكوين تصور واضح للعوامل التي تحيط بالفرص الاستثمارية، وبالتالي تتضح لديه الصور عن المخاطر التجارية وغير التجارية<sup>(٥)</sup>.

وقد أرسّت محكمة القضاء الإداري العُمانية، مبدأً بشأن إجراءات استصدار مرسوم نزع الملكية، حيث نصّ مبدؤها في هذا الشأن بقوله: "... في حين أوجب على الوزارة طالبة نزع الملكية أن تتقدم لوزير شؤون الأراضي والبلديات (وزير الإسكان والتخطيط العمراني حالياً) باعتباره السلطة الإدارية المختصة في هذا الشأن، ببيان وافٍ عن المشروع المطلوب نزع ملكيته الخاصة من أجله،

(١) عبد الله الدمنهوري، التطبيقات العملية لقانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، شركة ناس للطباعة، ط ١، ٢٠٢٢، ص ١٤.

(٢) عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص ٦٧.

(٣) طعيمة الجرف، القانون الإداري: نشاط الإدارة العامة اساليبه ووسائله، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٥، ص ٣٩٢.

(٤) طارق مصطفى غلوش وحمدى جمال حمدى خلف، أثر العوامل المؤسسية على النمو الاقتصادي بالتطبيق على جمهورية مصر العربية، المجلة المصرية للدراسات التجارية، جامعة المنصورة، ٢٠٢٣، ص ٥.

(٥) شريف عبد المنعم هجرس، السوابق التحكيمية ودورها في التحكيم أمام المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة المنوفية، ٢٠٢٢، ص ١.

والغرض منه، مرفقاً به الخرائط المساحية للعقارات والأراضي المطلوب الاستيلاء عليها وحدودها...<sup>(١)</sup>.

كما نظرت محكمة القضاء الإداري العُمانية في دائرتها الابتدائية المقامة من الورثة المنزوع ملكيتهم (مدع) ضد وزارة السياحة (مدعى عليها)، والتي تتلخّص وقائعها في أنّ وزارة السياحة نزعت ملكية الأراضي المتأثرة بالمشروع السياحي (سلام يتي) وعوضت أصحابها ومن ضمنهم المدعي، ومن ثم أفادته أن تعويضهم تمّ بطريق الخطأ؛ كون قطعة الأرض الزراعية المملوكة لهم تقع خارج حدود المشروع محل نزع الملكية، وعليهم إعادة مبلغ التعويض، نتيجة خطأ في تحديد إحداثيات المشروع عند إسقاطها على أرض الواقع، ترتّب عليه تأثر قطعة الأرض الزراعية المملوكة للمدعين ذلك، بدليل عدم إدراجهم ضمن كشف أسماء المستحقين للتعويض، وبعد اكتشاف ذلك الخطأ تمّت مخاطبتهم لاستلام ملكية الأرض محل النزع، مقابل إعادة مبلغ التعويض الذي استلموه، حيث إنه تمّ تعديل خريطة المشروع محل نزع الملكية من قبل وزارة السياحة، وعلى أساسه خرجت أرض المدعين من نطاق المشروع، وقد حكمت المحكمة في دائرتها الابتدائية "بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع بأحقية الورثة المدعين في التعويض بقطعة أرض سكنية في المخطط المعتمد للتعويضات، استكمالاً لإجراءات تعويضهم عن قطعة الأرض الزراعية المتأثرة بالمرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة لمشروع المنتج السياحي بمنطقة يتي.

شيدت المحكمة قضاءها على أساس أنّ الورثة المدعين تمّ تعويضهم إلا أنه نتيجة لقيام وزارة السياحة بتعديل في الرسم المساحي المرفق بالمرسوم السلطاني -الذي يبيّن حدود وإحداثيات انطباق مرسوم نزع الملكية المذكور- ومخاطبة وزارة الإسكان والتخطيط العمراني لاعتماده، والذي أخرج بموجبه أرض الورثة المدعين من التأثر بمخطط المشروع بمسافة (٧٦.٣١م)، ومطالبه وزارة السياحة للورثة المدعين بإرجاع مبلغ التعويض الذي استلموه في مقابل إعادة سند ملكية الأرض محل النزاع إليهم، وحيث إن مقطع النزاع المائل انحصر في مدى تأثر أرض الورثة المدعين بالمرسوم

<sup>(١)</sup> حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٩٤٣) لسنة (١٤) ق.س، بجلسته ١٥/١٢/٢٠١٤، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عامًا، ص ٥٨٥.

السلطاني رقم (٤٩ / ٢٠٠٥) بتقرير صفة المنفعة العامة لمشروع المنتج السياحي بمنطقة يتي بمحافظة مسقط من عدمه، فإن حقيقة ذلك التعديل جاء بالمخالفة لما قرره المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة للمشروع، وفقاً للمخطط المعتمد في مرسوم النزاع، الأمر الذي يكون معه قيام وزارة الإسكان والتخطيط العمراني باعتماد المخطط المعدل وفقاً لطلب وزارة التراث والسياحة، دون أن يتبع ذات الإجراء، وهو استصدار مرسوم آخر معدّل لحدود ومساحات الأراضي المشمولة فعلياً بنزع الملكية، غير قائم على ما يبرره من الواقع والقانون، مما يكون امتناع وزارة السياحة عن إدراج حالة الورثة المدعين ضمن قائمة المستحقين للتعويضات عن قطعة الأرض الزراعية غير قائم على ما يبرره من الواقع والقانون، نظراً لاستحقاقهم للتعويض بموجب تأثر تلك القطعة بالمخطط المعتمد بموجب المرسوم السلطاني محلّ نزع الملكية.

وحيث لم ترتض وزارتا التراث والسياحة والإسكان والتخطيط العمراني الحكم، فقد استأنفتا الحكم، والذي جاء فيه: "إن المشرّع حرص على صون الملكية الخاصة، وحظر العدوان عليها، والتأكيد على أن الملكية حق نافذ في مواجهة الكافة، لا يجوز للسلطة التنفيذية المساس بها، سواء بالتقييد في الاستعمال أو الاستغلال أو التصرف إلا وفقاً لأحكام القانون، بما يكفل أداء الملكية الخاصة لوظيفتها الاجتماعية في ردف الاقتصاد الوطني، وحرصاً على التوفيق بين حق الدولة في الحصول على العقارات اللازمة لمشروعاتها العامة لتحقيق ثمرتها المرجوة في خدمة المصلحة العامة، وبين حقوق ذوي الشأن من ملاك هذه العقارات، فقد أرسى المشرع ضابطاً أساسياً في هذا المجال، هو لزوم العقارات المملوكة ملكية خاصة للمنفعة العامة، ويستدلّ عليه من ظروف وواقع الحال، فما تقرره الجهة الإدارية في هذا الشأن يجب أن يكون مستمداً من حاجتها الملحة لهذه العقارات لإقامة مشروعاتها بما يقتضيه ذلك من تقرير صفة المنفعة أنّ قطعة الأرض الزراعية محل المنازعة المملوكة للمستأنف ضدهم تقع خارج حدود الأرض السياحية المخصصة للمشروع سواء قبل أو بعد التعديل، وأنها متأثرة بمشروع آخر مملوك لوزارة السياحة هو مشروع ينكت السياحي، ومن ثم -والحال كذلك- تغدو مطالبتهم بإلزام وزارة السياحة بتعويضهم عنها بقطعة أرض بديلة غير قائمة على ما يبررها من الواقع أو القانون، وهو ما يتعين معه القضاء برفض الدعوى. مع التتويه على أحقية وزارة السياحة في مطالبتهم برد مبلغ

التعويض النقدي الذي استلموه لحساب التعويض عن قطعة الأرض محل المنازعة، وتسليمهم أصل سند ملكية الأرض. وحيث إن الحكم المستأنف انتهى إلى نتيجة مغايرة لذلك، فيكون قد أخطأ في الإمام بالوقائع إمامًا سليمًا، وأخطأ في تطبيق القانون، وشابه الفساد في الاستدلال؛ لذا تعين إلغاؤه، والقضاء مجددًا بقبول الدعوى شكلاً، ورفضها موضوعاً<sup>(١)</sup>.

كما إن القضاء المصري كفل صحة إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، وعليه قضت محكمة النقض المصرية أنه: "لما كان المقرر -في قضاء المحكمة أنه إذا كان استيلاء الحكومة على العقار جبراً عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسؤوليتها...<sup>(٢)</sup>"، وقد "أناط المشرع بالجهة القائمة على نزع الملكية إعداد كشوف تشتمل على البيانات المتعلقة بالعقارات المنزوع ملكيتها مع خرائط تبين موقعها، والتعويضات المقدرة، ورسم طريقة إعلان الملاك، وذوي الشأن بها، تكشف عن حرص المشرع...<sup>(٣)</sup>".

ويستفاد من التطبيقات القضائية السابقة أن اتباع الإجراءات المرسومة في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة شرط مهم لصحة الإجراءات اللاحقة عليها، ولصحة قرار نزع الملكية؛ ولذا يجب أن تولي الجهة الإدارية أهمية لهذه الإجراءات، على اعتبارها مكونة لركن الشكل المتعلق بالقرار الإداري، على أن تكون متبعة سبيل الدقة في تحديد البيانات الصحيحة، وخصوصاً من نواحي الرسم المساحي، وتخطيط العقارات التي تدخل ضمن قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، وبذلك تكون مرحلة إعداد الكشوفات، والبيانات، والخرائط، مهمة جداً لانعكاسها تماماً على مختلف الإجراءات اللاحقة؛ ولذلك يجب أن تكون الجهة الإدارية على علم بالمساحات التي تحتاجها المشاريع منذ البداية، بحيث تكفل معاينتها جيداً بواسطة المختصين، وباستخدام مختلف الوسائل الحديثة، كل ذلك إمعاناً في حماية الملكية الخاصة، وصوناً لتطبيق قوانين حماية ملكية المستثمر الأجنبي، وحتى لا يكون حق الملكية

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العمانية، في الاستئناف رقمي (٧٦٧-٧٩١) لسنة (١٦) ق، س، بجلسة ٢٧/٠٦/٢٠١٦، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال العام السادس عشر، ص ٢٦٥.

(٢) حكم محكمة النقض المصرية، في الطعن رقم (٢٤٢٤)، لسنة (٨٤)، بجلسة ٢٧/١/٢٠٢٠.

(٣) حكم محكمة النقض المصرية، في الطعن رقم (١٠٣٤٤)، لسنة (٨٩)، بجلسة ٢٣/١٢/٢٠١٩، عبد الله الدمنهوري، مرجع سابق، ص ٩٩.



محل أخذ ورد، وكذلك حتى تحمي جهة الإدارة الميزانية العامة من استنزافها نتيجة لأخطاء في القرارات الإدارية المنفذة لمرسوم النزاع، والتي تتعلق بالتخطيط المساحي.

ولذا أُؤكد على أهمية أن تولي الجهات المختصة بالسلطنة وقتًا وجهدًا أكبر لمرحلة إعداد البيان الإجمالي؛ لأن جودة العمل في هذه المرحلة تنعكس مباشرة على القدرة لتنفيذ مرسوم نزع الملكية للمنفعة العامة، فالمشاريع الاستثمارية لا يمكن بأي حالٍ من الأحوال أن تبذل وقتها الذي يتعلق بالإنتاج في سبيل التأكد من شمولها بنزع الملكية للمنفعة العامة من عدمه؛ لما قد يسببه ذلك من مسؤولية في حق الدولة، وبالتالي تأخر الإنتاج، ومطالبة المستثمر الأجنبي للجهة الإدارية بالتعويض، نتيجة لأسباب مادية أو تعجل وتغيير في تحديد خرائط البيان الإجمالي، مما يعني عدم صحة القرارات الإدارية المنفذة لمرسوم نزع الملكية، وبالتالي يتم الطعن فيها لوجود عوار في أحد أركانها، قد يصل بها إلى حد الانعدام، الذي يحيد بالقرار الإداري عن ابتغاء المصلحة العامة المقررة، في حين أن الهدف من اشتراط المشرع اتباع إجراءات محددة لكل مرحلة أن يخرج كل منها بالصورة اللازمة للانتقال إلى المرحلة التالية، التي تستند في صحتها على ما سبقها من إجراءات.

## الفرع الثاني

### الآثار المترتبة على تقرير صفة المنفعة العامة

تعدّ مرحلة تقرير صفة المنفعة العامة بمثابة تمهيد لاستصدار قرار نزع الملكية، من قبل الجهة الإدارية، متبعة الإجراءات المحددة قانوناً له، فلا يترتب النزع، وانتقال العقار بمجرد تقرير صفة المنفعة العامة، وعليه قرّر المشرّع سلسلة إجراءات، يتمّ اتباعها كأثر مباشر لتقرير صفة المنفعة العامة، لإتمام نقل ملكية المستثمر الأجنبي إلى ملكية عامة، وذلك على النحو الآتي:

#### أولاً: نشر المرسوم:

بعد صدور المرسوم السلطاني المقرّر لصفة المنفعة العامة للمشروع الاستثماري أو لغيره، يتمّ الانتقال إلى مرحلة نشره، ولذا فقد نصّ قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لعام (٧٨) الملغي في المادة (٣) على أنه: "ينشر المرسوم السلطاني المقرّر للمنفعة العامة مع صورة من المذكرة المشار إليها في المادة السابقة في الجريدة الرسمية، ويلصق في المحلّ المعدّ للإعلانات بالولاية أو المحافظة بحسب الأحوال، وفي مقرّ الشرطة، وفي المحكمة الشرعية، الكائن في دائرتها العقار"، بينما لم يتضمن قانون ٢٠٢٣ أيّ نصّ خاص بالنشر، بل أشارت المواد اللاحقة إلى ارتباط أحكام النزع بتاريخ النشر، وربّما يكون هناك نصّ للنشر في اللائحة التنفيذية للقانون التي من المتوقع صدورها لاحقاً، رغم أنّها من المواد الأساسية التي لا يصحّ خلو القانون منها.

وعموماً فإنّ النشر عادةً يتمّ بهدف ضمان علم ذوي الشأن به أو من له مصلحة تتعلق به، وقد نصّ كذلك المشرّع المصري على اتباع إجراءات النشر في الجريدة الرسمية، والأماكن المعدّة للإعلان في المادة (٣) من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وأضاف إلى أماكن النشر كذلك مكاناً مهماً، لم يشر المشرّع العُماني له، حيث نصّ المشرّع المصري على أن يتمّ النشر "... على واجهة العقار محلّ نزع الملكية بطريقة ظاهرة"، كما أنّ نصّ المشرّع الإماراتي بإمارة دبي في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة في المادة (٢/٩) أن يتمّ إعلان قرار الاستملاك: "عن طريق البريد المسجّل مصحوباً بعلم الوصول أو عن طريق الإعلان بصحيفتين محليّتين يوميّتين واسّعتيّ الانتشار، تصدر إحداهما باللغة العربيّة، والأخرى باللغة الإنجليزيّة".

ويستفاد من ذلك أنه وفق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، فيتمّ استيفاء شرط نشر المرسوم المقرر للمنفعة العامة لاعتبار هذا النشر أحد عناصر ركن شكل القرار الإداري. وبذلك النشر في الجريدة الرسمية لا يغني عن الإعلان في الأماكن المحددة<sup>(١)</sup>، وبه يتحقّق العلم اليقيني، المؤذن ببداية مواعيد الطعن على قرار تقرير المنفعة العامة، ويتحتم العلم بقرار نزع الملكية لذوي الشأن، أو من له مصلحة، ولذلك تعتبر وسيلة الإعلان في العقار محلّ النزع التي نصّ عليها المشرع المصري واضحة وصریحة، وتضمن علم المالك بقرار النزع، كما أنّ الإعلان في الصحف واسعة الانتشار، وباللغتين العربية والإنجليزية التي نصّ عليها المشرّع الإماراتي، من الوسائل التي يغلب استخدامها، وتتيح وصول العلم لذوي الشأن، خصوصاً أنّ تحديد النشر باللغة الإنجليزية كذلك، يمثّل ضماناً للمستثمر الأجنبي، الذي لا يحمل الجنسيات العربية. ويرى اتجاه من الفقه أنّه يترتب على النشر إعداد قرار الاستيلاء المباشر، فالحكمة من اشتراط النشر تكون من أجل أن يتسنى لكل ذي مصلحة الاطلاع عليه، وعدم الاعتداد بالجهل به، وذلك في إطار مبدأ الإعلام<sup>(٢)</sup>. ولاعتباره من القرارات التي تمسّ الحقوق الفردية، وتؤثر على المراكز القانونية لمالك للعقار أو المشروع الاستثماري<sup>(٣)</sup>، فيجب ثبوت العلم اليقيني بها من قبل المستثمر الأجنبي.

كما أنّ عند إتمام إجراءات إقرار المنفعة العامة كمبرر لنزع الملكية، وما يتبعها من إجراءات النشر، وضع الكشوفات متضمّنة البيانات المحدّدة، وبعد انتهاء المدة المحددة لعرض الكشوف والخرائط - يترتب على ذلك بداية ميعاد مدة الطعن في البيانات الوارد بها، لذلك؛ فإنّ هذا الميعاد لا يفتح إلاّ باتباع الجهة القائمة على نزع الملكية، الإجراءات المحدّدة في القانون، ولا يغني عن ذلك علم المالك، وذوي الشأن، بأيّ طريقة أخرى، ولو كانت قاطعة<sup>(٤)</sup>.

وتعزيزاً لاشتراط إجراءات النشر، فإنّ تمامها بالشكل القانوني الصحيح، يجعلها نافذة حتى في حالة وجود خطأ مادي، مثل: الخطأ في اسم المالك، حيث حكمت محكمة القضاء الإداري المصرية

(١) عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص ٨١.

(٢) طعيمه الجرف، مرجع سابق، ص ٤٠٣، لعيمري ياسين، آليات نزع الملكية للمنفعة العامة، جامعة البويرة، الجزائر، ٢٠٢١، ص ٢٧.

(٣) أحمد محمد مصطفى نصير، مرجع سابق، ص ٦٦٨.

(٤) عبد الله الدمنهوري، مرجع سابق، ص ١٤.

أن: "لا يقدم الخطأ الذي يقع في اسم مالك العقار وجهًا للطعن على القرار، إذ القرار الصادر لنزع الملكية إنما ينصبّ على العقار المطلوب نزع ملكيته، وما دام القرار على ما هو موضح وغير منكور من المدّعي قد صدر ممّن يملكه، واستوفى إجراءات وغاية مشروعته، فإنّ الخطأ في ذكر اسم المالك لا يعيب"<sup>(١)</sup>.

وذهبت المحكمة في هذا الحكم على اعتبار أنّ عيب الشكل المتمثّل في الخطأ الذي وقع في اسم مالك العقار، هو عيب ثانوي، يمكن تصحيحه صراحة، بالتعديل على بيانات القرار أو ضمناً بقبول صاحب المصلحة، واستيفاء باقي الإجراءات بالشكل الصحيح.

كما بينت محكمة النقض المصرية: "أنّ المشرع أوجب نشر القرار المقرر للمنفعة العامة في الجريدة الرسمية، مع مذكرة ببيان المشروع المطلوب اعتباره من أعمال المنفعة العامة، ورسم التخطيط الإجمالي للمشروع، ولصقه في المحل المعدّ للإعلانات...، لغاية أساسية هي وصول القرار إلى علم ذوي الشأن؛ لأن قرار تقرير المنفعة العامة بمشروع معيّن يمسّ المراكز القانونية لذوي الشأن..."<sup>(٢)</sup>.

عليه؛ أرى أنّه من الأهمية بمكان إضافة نصّ النشر في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، بحيث يتضمّن وسائل نشر، مثل الإعلان في العقار محل النزاع، والإعلان باللغتين العربية والإنجليزية، كما أنّ التطور الذي تشهده وسائل التقنية، من حيث القدرة على الاتصال كتابة، يمكن أن يضاف ضمن وسائل الإعلان، بحيث يكون النص على النحو الآتي: "ينشر المرسوم السلطاني المقرر للمنفعة العامة مع صورة من مذكرة بيان المشروع في الجريدة الرسمية، ويلصق في المحل المعدّ للإعلانات بالولاية أو المحافظة، حسب الأحوال، وفي مقرّ الشرطة والمحكمة الكائن في دائرتها العقار. وفي مكان ظاهر من العقار محلّ النزاع، وفي جريدتين يوميتين، واسعتي الانتشار، أو أيّ وسيلة من شأنها أن تحقّق العلم اليقيني، على أن يتم الإعلان باللغتين العربية والإنجليزية إذا اقتضى الأمر ذلك".

(١) السيد عبد الحميد أحمد، مرجع سابق، ص ١١٦-١١٧.

(٢) عبد الله الدمنهوري، مرجع سابق، ص ٧.

وخصوصًا أنّ عالم الاستثمار الأجنبي يحتاج إلى تمكين أفضل الضمانات، ومنها إمام المستثمرين غير العرب بأحوال مشاريعهم الاستثمارية، فتكون اللغة الإنجليزية ممّا يعين على تحقيق العلم اليقيني.

### ثانيًا: نقل الملكية:

كما كفل قانون نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءات تقرير صفة المنفعة العامة، فقد ضمنت حق المنزوع ملكيته بعد ذلك، فشرّع من النصوص التي تبين إجراءات نقل الملكية بعد صدور مرسوم تقرير المنفعة العامة لنزع الملكية ونشره، بحيث تتمّ وفق إجراءات محدّدة، على النحو الآتي:

#### ١. دخول العقار:

حدّد قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العُماني أول إجراء يتمّ بعد إتمام تقرير صفة المنفعة العامة والنشر على أنّه لممثلي الدولة حقّ دخول العقارات محلّ نزع الملكية، وقد جاء النصّ على ذلك في المادة (٧) منه على أنّه: "يجوز للجهة المعنية بعد صدور المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة التنسيق مع الوزارة لدخول العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع لإجراء العمليات الفنية والمساحية، ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة بشأنه".

رغم النصّ على حق الوزارة في دخول العقار، فقد وضّح كذلك الإجراء الواجب اتباعه قبل دخول المنشآت؛ صوّناً لخصوصية ذوي الشأن، الذين ربّما ما زالوا يستعملون العقار أو يوجد ما يخصّهم فيه من منقولات - ممّا لا يشملها النزع عادة -، رغم تمام نزع الملكية، وقد جاء النصّ كالتالي: "ويجب على الوزارة إخطار ذوي الشأن كتابة قبل دخول العقارات المبنية أو التي عليها منشآت أو مزروعات أو أشياء ثابتة أخرى".

ونجد أنّ هذه الفقرة أكّدت على الحصول على الإخطار كتابة قبل الدخول عمومًا، ممّا يستفاد منه تأكيد العلم اليقيني ضمناً، وقد كان القانون الملغي يوجب صراحة الحصول على نسختين بما يفيد العلم بالإخطار، للتأكد من أنّ المنزوع ملكيتهم على علم يقيني بدخول مختصي الوزارة إلى العقار، كما أنّ طرق وصول العلم اليقيني عن طريق ممثّل الوزارة أو غيره<sup>(١)</sup>.

(١) المادة (٥) من قانون (٧٨) بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة تنص: "... على أنه بالنسبة للعقارات المبيّنة والمنشآت يتعين إخطار ذوي الشأن قبل دخولها بخطاب موصى عليه من نسختين، والحصول على إحدى النسختين بما يفيد علمهم بالإخطار، أو بالطريق الإداري بواسطة نواب المحافظ في العاصمة أو الولاية خارج العاصمة وذلك إذا تذر معرفة العنوان البريدي".

وأيضًا نهج المشرّع المصري طريقة تحديد العقارات والمنشآت في المادة (٤) من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة فنصّ على أنه: "يكون لمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية، بمجرد النشر المنصوص عليه في المادة السابقة، الحقّ في دخول الأراضي التي تقرّر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب التخطيط الإجمالي للمشروع، وذلك بالنسبة للمشروعات الطويلة، لإجراء العمليات الفنية والمساحية، ووضع علامات التحديد، والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار، وبالنسبة للمباني والمشروعات الموقعية، فيخطر ذو الشأن بخطاب موصى عليه، مصحوب بعلم الوصول قبل دخول العقار".

وفي هذا الشأن، نصّ المشرّع الإماراتي في إمارة دبي، وفق قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة في المادة (٩) على أنه: "يتولّى المُستملِك بمُجرّد صدور قرار الاستملاك من اللجنة، القيام بما يلي: ١- إخطار الدائرة بقرار الاستملاك لوضع قيد بمضمونه على صحيفة العقار المُراد استملاكه. ٢- إعداد محضر يُثبت فيه حضور مالك العقار، وطلباته، والمُستندات المُقدّمة من قبله، بالإضافة إلى إقراره بإخلاء العقار المُستملِك من كافّة الشواغل، مُقابل إصال باستلام تلك المُستندات. ٣- المُضَي في إجراءات إخلاء العقار المُستملِك في حال عدم مُوافقة مالك العقار على نوع أو مقدار التعويض المُحدّد له، أو عدم حضوره إلى مقر المُستملِك خلال المُهلة...".

واعتمد المشرّع الإماراتي على دخول العقار عن طريق الدائرة المختصة، فتعمل على إقراره في صحيفة العقار المنزوع ملكيته.

فبترتّب على تقرير صفة المنفعة العامة، حقّ جهة الإدارة دخول العقار، وهو من مقتضيات المصلحة العامة، بحيث تكمل الإجراءات الفنية والمساحية، للحصول على البيانات اللازمة عن العقار<sup>(١)</sup>، تمهيدًا لاستكمال الإجراءات اللاحقة لنقل ملكية المستثمر الأجنبي إلى الملكية العامة.

وتتولى الجهات واللجان المعنية حضور إجراءات دخول العقار؛ حتى يتحقق المأرب الأساسي، وهو إتمام عملية الحصر والتثمين، ولكونها مرحلة أساس، يبنى عليها باقي إجراءات نزع الملكية

(١) طعيمة الجرف، مرجع سابق، ص ٣٩٥.

للمنفعة العامة، ولما تشكله من ضمان للمستثمر الأجنبي، لتشمل عملية الحصر الأموال المنزوعة ملكيتها، وترتيباً عليه تعويضه تعويضاً عادلاً.

لذا قضت محكمة القضاء الإداري العُمانية أنه: "تضمنت المواد (٥)، (٦)، (٧) من قانون نزع الملكية جملة الإجراءات الواجب اتخاذها فور نشر المرسوم المقرر للمنفعة العامة والمتمثلة أساساً في قيام اللجنة المختصة بتحديد العقارات اللازمة لتنفيذ المشروع..."<sup>(١)</sup>.

## ٢. حصر العقارات:

بعد الدخول إلى العقار، ورد بيان الجهة المختصة وطريق حصر الممتلكات التي نزعت ملكيتها، في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة المادة (١٠) التي جاء نصها<sup>(٢)</sup> أنه: "تشكل في الوزارة لجنة بقرار من الوزير - بعد التنسيق مع الجهات المختصة - لحصر وتثمين العقارات، ويبين قرار تشكيلها اختصاصاتها، ونظام عملها"، ونصت المادة (١١) على أن: "تتولى الجهة المعنية الآتي: ١ - حصر العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع..."

ونظّم المشرع المصري ذلك في قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، حيث أوكل المهمة للجنة تختص بعملية الحصر، مع وجوب إعلام ذوي الشأن قبل تاريخ دخول العقار المنزوعة ملكيته، وأوجب حضورهم للإرشاد بشأن ممتلكاتهم، فنصت المادة (٥) على أنه: "يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرّر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية، ومن أحد رجال الإدارة المحلية، ومن الصراف... ويسبق عملية الحصر المذكورة إعلان بالموعد الذي يعين للقيام بها، يلصق في المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية، وفي مقر العمدة، وعلى واجهة العقار محل نزع الملكية بطريقة ظاهرة، كما يُخطر ذوو الشأن بالموعد المذكور بخطاب موصى عليه، مصحوباً بعلم الوصول، وعلى جميع الملاك، وأصحاب

<sup>(١)</sup> حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٣٦٢) لسنة (٨) ق.س، بجلسة ٢٠٠٩/٢/٩، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ٥٨٢.

<sup>(٢)</sup> في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لعام (٧٨) والملغي بموجب القانون الحالي نصالمشرع العُماني في المادة (٦) بداية على الجهة المختصة بحصر العقارات، ومن ثم وضع اختصاصاتها في نفس المادة، وكان من الأفضل أفراد مادة لتشكيل اللجنة نظراً لكثرة أعضائها، على خلاف تشكيل اللجنة وفقاً للقانون المصري الذي جاء مختصراً، وهو الأمر الذي قننه المشرع العُماني بشكل أفضل في القانون الحالي.

الحقوق، الحضور أمام اللجنة المذكورة في موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم، تحرّر اللجنة محضراً تبيّن فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق، ومحال إقامتهم من واقع الإرشاد في مواقعها، ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمراجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى".

واتجه المشرّع الإماراتي بإمارة دبي في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة إلى إخطار مالك العقار بالبريد المسجّل مصحوباً بعلم الوصول، أو بالإعلان في جريدين يوميّين، واسعتي الانتشار في المادة (٢/٩)، وضمنت الفقرة طريقة عامة للإخطار، نصها بأن يتمّ الإخطار: "... بأي طريقة أخرى يراها المُستملك مُناسبة وتضمّن علم مالك العقار بقرار الاستملاك...".

فيما اتفق المشرعون محل الدراسة على القيام بعملية الحصر عن طريق لجنة مشكلة لهذا الغرض، ممّا يعني بدهاءة تضمّنها أعضاء لهم دراية بالعقارات وحصرها، وهي إحدى ضمانات المستثمر الأجنبي.

لم يشترط المشرع الإماراتي إخطار مالك العقار قبل دخول العقار، بل إنّ الإجراءات عكسية، حيث يتمّ إبلاغ مالك العقار المنزوعة ملكيته بالحضور لدى الجهة الإدارية؛ لإثبات إخلائه، ومن ثمّ المضي في عملية إخلاء العقار في حالة عدم الحضور خلال (٣٠) يوماً المحدّدة بذات المادة أو في حالة الاعتراض على الإجراءات، وبذلك يكون موقف المشرع الإماراتي أكثر صرامة، فيما أجد أنّ المشرعين العُماني والمصري أكثر مراعاة لإجراءات حصر العقارات، والتأكد من وجود الطرفين سوياً في نفس الوقت؛ للتأكد من توثيق عملية الحصر مباشرة، ممّا يعطي وضوحاً أكثر لوضع العقار المنزوعة ملكيته.

وعموماً، فإنّ قيام لجنة مختصة بعملية النزع تعدّ ضماناً للمستثمر مع الاستعانة بذوي الخبرة، كما أن حضوره بصفته المنزوع ملكيته، عملية الحصر والإخلاء، يعتبر حقاً له، وبالتالي ضماناً للإرشاد بشأن ممتلكاته، والاطلاع على جل العملية، وتقدير قيمة التعويض كذلك. كما أن التوقيع على محضر الحصر هو ضماناً أخرى له، للإقرار بصحة البيانات الواردة فيه<sup>(١)</sup> وتعبيراً عن رضاه عند

(١) ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٦، ص ٦٥٣؛ طعيمة الجرف، مرجع سابق، ص ٣٩٦.



التوقيع عليه أو رفضه بالامتناع عن التوقيع. وكذلك شرط النشر الذي يضمن العلم قبل عملية الحصر للممتلكات، والحضور أثناء عملية الحصر.

وبذلك فإنه بداهة يجب أن يتم الحصر وفقاً للواقع والقانون، على أن تبذل الجهات القائمة عنايتها اللازمة من أجل عمل الكشوفات بدقة، ويرتب هذا الالتزام مقابلاً على المستثمر الأجنبي المنزوع ملكيته، بتسهيل دخول العقار، وإتمام الحصر، موافاة الجهات بالبيانات والمستندات اللازمة.

وتطبيقاً لذلك؛ أرسى محكمة القضاء الإداري العُمانية مبدأ الإجراءات الواجب اتخاذها فور نشر مرسوم نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث أكدت أنه "تضمنت مواد قانون نزع الملكية جملة الإجراءات الواجب اتخاذها فور نشر المرسوم المقرر للمنفعة العامة، والمتمثلة أساساً في قيام اللجنة المختصة بتحديد العقارات والمنشآت اللازمة لتنفيذ المشروع وحصرها... (١)".

وكذلك جاء تسبب أحد أحكامها بسبب الخطأ في حصر ملاك العقارات بأنه: "تم حصر أصحاب الأراضي المنزوعة ملكياتهم، ولم يكن من بينهم المدعون، وانتهت أعمال اللجنة المشكلة لتعويض أصحاب الممتلكات المتأثرة بالمشروع في عام ٢٠٠٧، وتقدم المدعون في عام ٢٠١٠ بطلب التعويض بعد إثبات تملكهم للأراضي الزراعية المتأثرة بمشروع سياحي... ويجب على الجهة الإدارية أن تساويهم بمن تمّ تعويضهم على أساس المرسوم السلطاني، وحيث إن الجهة الإدارية أسست قرارها على أن المدعي قد ثبتت ملكيتهم في عام ٢٠١٠، وحيث إن حكم التمليك ما هو إلا حكم كاشف عن حالة واقعية قائمة سابقاً، كما لا يضر المدعون بتأخر صدور سند ملكيتهم، ولا تقف حائلاً دون حصولهم على حقوقهم المكتسبة، مما يكون معه قرار الجهة الإدارية غير متفق مع صحيح الواقع والقانون، وحيث إن مساحة أرضهم الزراعية تبلغ (٣٣٤٧٧ م<sup>٢</sup>)، فيكون قيمة التعويض المقررة لهم ١.٨٤١.٢٣٥ ريالاً عمانياً" (٢).

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٣٦٢) لسنة (٨) ق.س، بجلسة ٢/٩/٢٠٠٩، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ٥٨٢.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٥٨٦) لسنة (١٥) ق.س، بجلسة ٥/١٢/٢٠١٥ م.

كما أكدت محكمة القضاء الإداري العُمانية في شأن الالتزام بالإخلاء بأنه: "... من باب صون الملكية الخاصة وحمايتها، وإيلائها المكانة التي تستحقها؛ تناغمًا وانسجامًا مع مضمون المادة (١١) من النظام الأساسي للدولة، باعتبار أن الأصل هو حرية التملك والانتفاع بحقوق الملكية على الوجه الذي يضمنه القانون، وأن نزع الملكية للمنفعة العامة يشكل الاستثناء الذي يبقى في إطاره الضيق مقيدًا بحالاته وشروطه لتغليب المصالح الخاصة على المصالح العامة، وتقف حائلًا دون إنجاز المشاريع التي تقرّر لها صفة المنفعة العامة طبقًا للإجراءات التي رسمها القانون، إذ تبقى دومًا المنافع العامة مقدمة على المنافع الخاصة، ليس لصاحب العقار المنزوعة ملكيته أن يمتنع عن إخلاء العقار، وأن يحول دون استكمال بقية مراحل المشروع في سبيل تحقيق المنفعة العامة"<sup>(١)</sup>.

### ٣. إعداد وعرض الكشوفات:

بعد إتمام عملية الدخول وحصر العقارات، يتمّ عرض كشوفات حصر العقار، وقد نصّت المادة (١١) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة على أنه: "تتولى الجهة المعنية الآتي: ١- حصر العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع. ٢- إعداد كشوفات من واقع عملية الحصر تبين فيها العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع، ومساحتها، ومواقعها، وأسماء ذوي الشأن، ومحال إقامتهم. ٣- إعلان ذوي الشأن بموعد عملية الحصر على النحو الذي تبينه اللائحة، وعليهم الحضور أمام الجهة المعنية في موقع المشروع للإرشاد إلى ممتلكاتهم، مصطحبين معهم ما يثبت ذلك".

ونظم المشرع المصري ذلك في المادة (٥) من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بشأن عملية الحصر مع وجوب إعلام ذوي الشأن قبل تاريخ دخول العقار المنزوعة ملكيته، وأوجب حضورهم للإرشاد بشأن ممتلكاتهم، فنصّت على أنه: "يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية، ومن أحد رجال

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقمي (١٠١-٤١٩) لسنة (١٥) ق.س، بجلسة ٢/١٠/٢٠١٥، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عامًا، ص ٥٨٥.

الإدارة المحلية ومن الصراف..."، بينما المشرّع الإماراتي نظم الأمر عن طريق حضور مالك العقار لدى دائرة الاستملاك، وتقديم المستندات والإقرار بشأنها، مقابل إيصال يوقع عليه<sup>(١)</sup>.

يتمّ إعداد الكشوفات على ضوء عملية الحصر، وعليه فيجب أن تطابق البيانات المزمع نشرها مع ما تمّ حصره<sup>(٢)</sup>، ومن ثمّ يتمّ نشر هذه البيانات بحسب الأماكن المحددة، كما أنّ المشرّع المصري حدد اختصاص الصراف حتى يعمل على تقييم العقارات خلال عملية الحصر.

فحدّدت المواد محتوى الكشوفات، وهي العقارات التي تكون محل نزاع الملكية، وما يوجد من منشآت، على أن يحدّد في الكشوفات مساحتها، ومواقعها، وملاكها، ومكان إقامتهم، وكل من له حقّ فيها، مع إعلامهم بالموعد المحدّد لإجراء عملية الحصر، تطلبه جهة الإدارة من مستندات مؤيدة لملكهم.

ونلاحظ هنا أنه رغم تحديد المساحة سابقاً في البيان الإجمالي، إلا أنّه تتمّ إعادة إعداد خرائط المساحات وخرائط المواقع وأصحاب الحقوق، ابتغى المشرّع من هذا الإجراء الوقوف الفعلي على العقارات، واحتساب المساحات على الواقع بمعاينة العقارات، ومن ثمّ مطابقتها مع الخرائط الأولية، ومن هنا تبدأ معظم إشكالات التظلم من شمول المرسوم المقرّر للمنفعة العامة من عدمه؛ نتيجة لوجود اختلاف بين الخرائط الإجمالية الأولية، والخرائط التفصيلية لمرحلة نقل الملكية.

وتطبيقاً لذلك؛ قالت محكمة القضاء الإداري العُمانية في شأن إجراءات نزاع الملكية للمنفعة العامة بأنه: "أسبغ المشرّع حماية خاصة للملكية الفردية، وأجاز استثناء نزاعها للمنفعة العامة، وفي هذه الحالة الأخيرة، أورد من الشروط ما يكفل حقوق الأفراد المنزوعة ملكيتهم، ومن ذلك مثلاً: عرض كشوفات التعويضات، والبيانات المتعلقة بالأراضي، والعقارات المنزوعة للمنفعة العامة، في أماكن يسهل لذوي الشأن الاطلاع عليها، وكذلك إخطارهم بها بخطاب موصى عليه، وكل ذلك حرصاً من المشرّع على حماية الملكية الخاصة....."<sup>(٣)</sup>.

(١) انظر المادة (٩) من قانون استملاك العقارات بدبي.

(٢) ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص ٦٣٥.

(٣) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٩٥٥) لسنة (٨) ق.س، بجلسة ٢٩/١٢/٢٠١٤، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عامًا، ص ٥٨٤.

وتطبيقاً لذلك، بشأن اعتماد الرسوم المرفقة بالكشوفات، ذكرت محكمة القضاء الإداري العُمانية في تسبيب حكم صادر بخصوص رفع دعوى عدم صحة الخرائط المنفذة لمشروع شارع بأن: " تنفيذ الشارع موضوع الدعوى إنما يتم وفق خرائط ورسومات هندسية مدروسة، يراعى فيها طبوغرافية المنطقة، وسائر الأمور التخطيطية الأخرى، وبالتالي، فإنّ القوانين واللوائح لا تلزم الجهة المعنية بالاستجابة لطبي المدعي بخفض مستوى الشارع أو فتح مداخل ومخارج لممتلكاته، بخلاف ما ورد في المخططات والتصاميم الهندسية للمشروع التي صدرت وفقاً لأسس فنية وهندسية، وراعت متطلبات السلامة للطريق، ومع ذلك فقد ذكرت وزارة النقل والاتصالات بأنه سوف يتم وضع مداخل ومخارج بالقرب من موقع المدعي، ولكن ليس كما يطالب هو، الأمر الذي يكون معه الطالبان غير مقبولين لانتفاء القرار الإداري"<sup>(١)</sup>.

#### ٤. الاعتراض على البيانات:

فضلاً عن حماية ملكية المستثمر الأجنبي بإخطاره قبل دخول العقار محلّ نزاع الملكية، فإنه من حقه التظلم على البيانات خلال المدة المحددة التي نصّ عليها قانون نزاع الملكية للمنفعة العامة، وذلك بنص المادة (١١): "ويتمّ التوقيع على كشف الحصر من ممثل الجهة المعنية، وذوي الشأن، كما يوقع ذوو الشأن إقراراً منهم بصحة البيانات الواردة في الكشف المشار إليه، وإذا امتنع أحد الحاضرين عن التوقيع، أثبت ذلك في المحضر، مع بيان أسباب الامتناع"، ونصت المادة (١٤) بأنه: "يجوز لذوي الشأن التظلم من البيانات الواردة في كشوفات الحصر والتثمين، وفقاً للإجراءات والضوابط التي تبينها اللائحة.

وتعتبر البيانات الخاصة بالعقارات المدرجة في كشوفات الحصر والتثمين نهائية، إذا لم يتمّ التظلم منها خلال المدة المقررة لذلك".

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٥٣٣) لسنة (١٧) ق.س، بجلسة ٢٠١٧/٥/٢.

يتم الاعتراض على البيانات المتعلقة بتقدير التعويض أو صحة ملك العقار محل النزاع أو من له حق فيه كالمستأجر أو المرتهن، حتى تتمكن من موافاته خلال المدة المحددة، والتي يفترض تحديدها لاحقاً في اللائحة التنفيذية، ومن ثمّ تباشر باقي إجراءات انتقال الملكية.

وقد نصّ المشرّع المصري في قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على حق الاعتراض على البيانات في المادة (٨) على أنه "الذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوفات المنصوص عليها في المادة السابقة، حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف".

وكذلك نصّ المشرّع الإماراتي بإمارة دبي في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة في المادة (٤/٩) على أنه: "مع عدم الإخلال بحقه في الاعتراض على مقدار التعويض أمام اللجنة، أو اللجوء إلى القضاء للطعن على إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك، وفقاً لأحكام هذا القانون".

ويتمّ الاعتراض بالتقدم إلى الوزارة مباشرة أو بالامتناع عن التوقيع على صحة البيانات الواردة بالكشوفات، وثمّ تنظر الوزارة التظلم المقدم من المستثمر الأجنبي، وذلك إذا وجد خطأ في البيانات أو في تقدير التعويض، ومن ثم يكون حق التظلم من نتيجة القرار إلى وزير وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بحسب اختصاصها حالياً، على أن تتمّ الاستعانة بمن له دراية وخبرة في المجال ممّا يعين الجهة على تحقيق أفضل ضمانات للمستثمر الأجنبي، وفي حالة الاعتراض خلال المدد، يجب أن يرفق المستثمر الأجنبي المتظلم جميع المستندات المؤيدة. أما إذا لم يرد بشأنها أي اعتراض من قبل المستثمر الأجنبي ومضت المدة فإنها تعتبر صحيحة، وأداء مبلغ التعويض المرفق في الكشوفات نظير كل مستحق مبرئاً لذمة جهة الإدارة<sup>(١)</sup>، طالما التزمت بالإخطار، متضمناً خطاب يفيد علم الوصول لضمان بدء ميعاد المعارضة<sup>(٢)</sup>.

(١) طعيمة الجرف، مرجع سابق، ص ٣٩٨.

(٢) أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٦، ص ١١٤.

ومن ثم لا توقف الاعتراضات المتعلقة بالعقارات عملية النزاع بل إن جميع حقوق المعترضين تنتقل إلى الحق في التعويض، ولا يمنع ذلك حق أصحاب الحقوق في الاعتراض على البيانات، وعرض مطالبهم؛ ضماناً لحقهم في الدفاع، وسعيًا لتقدير الضرر الواقع عليهم بشكل أفضل؛ لتقدير حق التعويض، وفق ما يناسب كل حالة<sup>(١)</sup>.

وتطبيقاً لذلك؛ فقد أرست محكمة القضاء الإداري العُمانية في مبادئها بشأن الاعتراض على البيانات بأنه: "تضمنت المواد (٨) و (٩) و (١٢) كيفية اعتراض ذوي الشأن على البيانات الواردة بالكشوف، وإجراءات نظر اللجنة فيها إلى حين تقدير قيمة التعويضات المستحقة بصفة نهائية<sup>(٢)</sup>".

وقضت المحكمة الإدارية العليا المصرية بأنه: "يحظر على الدولة وأشخاص القانون العام المساس بالملكية الخاصة إلا استثناء، وبمراعاة الوسائل القانونية التي نظمت إسقاط الملكية عن أصحابها- حظر الدستور نزع الملكية الخاصة جبراً عن أصحابها إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض"<sup>(٣)</sup>.

### ثالثاً: انتقال الملكية:

عقب إتمام إجراءات تقرير المنفعة العامة، وإعداد البيانات، والنظر في التظلمات، تنتقل ملكية المستثمر الأجنبي الخاصة إلى ملكية عامة للدولة، ويمكن الاستعادة من ذلك من خلال عدة نصوص، الأول: نص المادة (١١) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العُماني، والتي نصت في آخر فقرة منها على أنه: "... ويتم التوقيع على كشف الحصر من ممثل الجهة المعنية، وذوي الشأن، كما يوقع ذوو الشأن إقراراً منهم بصحة البيانات الواردة في الكشف المشار إليه، وإذا امتنع أحد الحاضرين عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر، مع بيان أسباب امتناعه، وتسلم الجهة المعنية كشف الحصر إلى

(١) المادة (١٩) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة تنص على "لا توقف دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى والمنازعات العينية الأخرى إجراءات نزع الملكية، ولا تمنع نتائجها، وينتقل حق ذوي الشأن إلى التعويض".

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٣٦٢) لسنة (٨) ق.س، بجلسة ٢/٩/٢٠٠٩، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ٥٨٢.

(٣) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٧٦٩٣) لسنة (٤٩) ق.س، بجلسة ٦/١٤/٢٠٠٨، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، الجزء الرابع، مبدأ رقم (٧١١٠)، ص ٢٩٨٢.

اللجنة؛ لتقوم بمعاينة المواقع التي تم حصرها للتحقق من صحة البيانات الواردة في الكشف المشار إليه"، والمادة (١٨) والتي نصّت على أنه: "يوقع ذوو الشأن صكًا يفيد بتسلم التعويض المستحق، وتسليم العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة منه خلال المدة المقررة قانونًا، وفي حالة الامتناع عن توقيع الصك يقوم رئيس اللجنة باعتماد تثمين العقار المنصوص عليه في المادة (١٢) من هذا القانون، ويقوم هذا التثمين مقام الصك".

كما نصّت المادة (١١) من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المصري على أنه: "يوقع أصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم في شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة، أما الممتلكات التي يتعذر فيها ذلك لأي سبب كان، فيصدر بنزع ملكيتها قرار من الوزير المختص..."، وبذلك نصّ المشرّع المصري على انتقال العقار المنزوعة ملكيته إلى المنفعة العامة، والتي لم تقدم بشأنها اعتراضات، وأما الأموال التي لا يمكن توقيع على نماذجها، فتنتقل بقرار من الوزير المختص، بينما حدد المشرّع الإماراتي بإمارة دبي في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة، أن يكون الإقرار فيه من قبل المالك أمام لجنة الاستملاك المختصة، مقابل إيصال عن إقراره، وفق نص المادة (٣/٩) على أنه: "إعداد محضر يثبت فيه حضور مالك العقار وطلباته، والمستندات المقدمة قبله بالإضافة إلى إقراره بإخلاء العقار المستملك من كافة الشواغل مقابل إيصال باستلام تلك المستندات".

وبذلك يكون انتقال الملكية بحسب التشريع العُماني من تاريخ التوقيع على كشوف الحصر، أو عدم تقديم اعتراضات خلال مدة عرض الكشوفات، وفي حال الاعتراض تنتقل من تاريخ صدور قرار نهائي بشأن اعتماد التثمين، ومن ثم يصبح العقار المنزوعة ملكيته حقًا للدولة، بحيث تخصص استعماله لأغراض المنفعة العامة، ويرى اتجاه من الفقه أنّ هذه الإجراءات الناقلة للملكية بموجب توقيع المالك وأصحاب الحقوق وخصوصًا ما لم يقدم بشأنه معارضات بأنها إجراءات بسيطة وسهلة، فتنتقل بموجبها الملكية إلى جهة الإدارة طالبة نزع الملكية<sup>(١)</sup>.

(١) سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، مرجع سابق، ص ٢٨٦.

كما أنه من النتائج المترتبة على انتقال الملكية إلى الدولة، جواز أن يتم تخصيص ملكية المستثمر الأجنبي المنزوعة لمنافع أخرى عامة، حتى التي لم يحددها مرسوم النزاع، طالما ظل استعماله لأغراض المنفعة العامة<sup>(١)</sup>، فعلى الدولة المضيفة ترتيب الحد الأدنى من الضمانات عند نزع الملكية، والتمثلة في اتباع الإجراءات سالفه الذكر بالشكل الصحيح، ووفقاً لمبادئ القانون الدولي، ولأهداف المنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل<sup>(٢)</sup>، وإلا غدَّ غصبًا، ويعدّ صاحبه مالكًا للعقار، رغم الاستيلاء عليه، ويظلّ حقه في استرداد عقاره قائمًا<sup>(٣)</sup>، ولذلك فإنّ إرساء مبدأى الشفافية والنزاهة في إجراءات نزع الملكية، يعكس تحقيق الفوائد الاقتصادية والإدارية، ومن ثمّ ينعكس بالشكل الأمثل ليحقق النزاهة في العمل على المرافق العاملة، والحفاظ على الموارد المالية والطبيعية للدولة<sup>(٤)</sup>، وبذلك تعين صحة إجراءات نزع الملكية على تحقيق الأمن القانوني لدى المستثمر الأجنبي، طالما تحققت من خلالها الوظيفة الصحيحة للقانون<sup>(٥)</sup>، حماية للاستثمار، وتوفيراً للضمانات المبتغاة من قبل المشرع.

وتأكيدًا على رقابة القضاء الإداري على صحة هذه الإجراءات، جاء في تسييب حكم محكمة القضاء الإداري العمانية، عند اعتراض المنزوع ملكيتهم على تقدير مساحات النزاع أن: "المحكمة ترجئ البت في الصفة في الدعوى، وفي قبولها شكلاً إلى حين النظر في الموضوع... وحيث إنّ البين من مطالعة الأوراق أن مورث المدعين (أصلاً) حصل على موافقة مبدئية بمنحه قطعة أرض زراعية بولاية صور تأثرت جزئياً بتقرير صفة المنفعة العامة لمشروع ازدواجية طريق بدبد-صور، وعلى إثر ذلك، قامت دائرة الطرق والنقل البري بزيارة الموقع وحصر الانشغالات، ولاحقاً تبين أنّ هذا الحصر شمل أجزاء خارج مساحة قطعة الأرض، ومن ثمّ تأثرت كلياً بتقرير صفة المنفعة العامة لمشروع الحماية من الفيضانات، ويبين من خلال إجراء مقارنة القرارين، عدم تطابق المساحة المتأثرة ببند

(١) عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص ٦٣.

(٢) نواره حسين، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ط١، ٢٠١٧، ص ٥٤؛ مصطفى ياسين حيدر الأصبحي، حق الأجنبي في التملك في القانون الدولي الخاص: دراسة مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، ٢٠٠٧، ص ٣٣٣.

(٣) محمد محمد عبد اللطيف، القانون العام الاقتصادي: دراسة مقارنة، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ٢٠١٢، ص ٢١١.

(٤) ليث كمال نصرأوين، الدور الوقائي لهيئات مكافحة الفساد في الاستثمار، دراسة مقارنة بين التشريعين الأردني والكويتي والاتفاقيات الدولية، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ملحق خاص، س ٨، ع ٨، ٢٠٢٠، ص ٢٨٢.

(٥) يوسف عبيدات، الأمن القانوني ودوره في تحفيز الاستثمار، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ملحق خاص، س ٨، ج ٢، ع ٩، ٢٠٢١، ص ٣٠٩.



الحوائط والأسوار والمباني والمحاصيل وأحواض المياه والمواسير البلاستيكية...؛ ممّا تعذر معه بيان الاشغالات والمحاصيل الزراعية الموجودة<sup>(١)</sup>.

ومن خلال الحكم، يتجلى أنه عملت المحكمة على التدقيق على مختلف البيانات من مساحات وأعمال تهيئة الأرض، والمزروعات والتوصيلات اللازمة للزراعة، وذلك بعد أن سردت في حكمها جملة المواد المتعلقة بتقرير صفة المنفعة العامة، ونقل الملكية.

وجدير بالذكر أخيراً، موضوع التصرف في المشروع الاستثماري، ليكون ضمن الحماية التي منحها المشرع العُماني للمستثمر الأجنبي، حيث منحه حرية التصرف فيه، وفق المادة (٢٧) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي العُماني، التي نصت على أنه: "يجوز للمستثمر الأجنبي - وفقاً للقوانين المعمول بها في السلطنة- نقل ملكية المشروع الاستثماري كلياً أو جزئياً إلى مستثمر أجنبي آخر، أو عماني، أو التنازل عنه لشريكه في حالة المشاركة، أو الاندماج، أو الاستحواذ، أو تغيير الشكل القانوني، وفي هذه الحالات تستمر معاملة المشروع الاستثماري طبقاً لأحكام هذا القانون، على أن يواصل المستثمر الجديد العمل في المشروع الاستثماري، ويحلّ محلّ المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات".

إنّ السؤال الذي قد يثور هنا، هو أنّه في حال نقل ملكية المشروع الاستثماري إلى مستثمر عُماني، فكيف تتمّ معاملته وفقاً لقانون استثمار رأس المال الأجنبي؟

وقد أوضح المشرع شرطاً يجب التمسك به لمعاملة المشروع الاستثماري وفق قانون استثمار رأس المال الأجنبي، ويتلخص ذلك في: مواصلة العمل بالمشروع الاستثماري، والإحلال محلّ المستثمر الأجنبي، في الحقوق والالتزامات.

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُماني، في الاستئناف رقمي (١٣٠٤ - ١٣٤٨) لسنة (٢٣)، بجلسة ٢٠٢٢/١/١٧ م (حكم غير منشور).

## المبحث الثاني

### التعويض كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي

#### تمهيد وتقسيم:

نظرًا لما تم إيضاحه من ضمانات تقنّ نزع ملكية المستثمر الأجنبي للمنفعة العامة، فإنّ حرمان الجهة الإدارية المستثمر الأجنبي من حق ملكيته، وحق الانتفاع<sup>(١)</sup> بالمشروع الاستثماري، يرتبّ عليه وجوب تعويضه، وبالنظر إلى مسألة تقدير التعويض، ومقدار تغطيته للمشروع الأجنبي المنزوع ملكيته، فإنّ الأمر يتطلب تفصيلاً، وهو ما لم يرد بالنصوص القانونية، وفق تشريعات سلطنة عُمان.

لذا؛ يتطلب تحديد التعويض دراسةً للحالات الواقعية، بناءً على تحليلها، والنظر في كيفية التعويض بشأنها في سلطنة عُمان، وفي أحكام التحكيم الدولي، حيث إن الحماية القانونية تشمل حق الاستئثار الذي يفترض شخصاً يملكه<sup>(٢)</sup>، وإذا ما زال الحق دون خطأ من جانب المستثمر الأجنبي، وجب تعويضه. حيث إن قرار نزع الملكية يصدر من الجهة الإدارية على العقار بنقلها للعقار من ملكية المستثمر الأجنبي الخاصة إلى ملكية الدولة، ويذهب معظم الفقه إلى أنّ التعويض ركنٌ من أركان نزع الملكية<sup>(٣)</sup>، بينما يرى البعض أنه أثرٌ من آثاره، حيث يتحقق النزع عند صدوره مباشرةً، ويتحقق نقل الملكية بعد أداء التعويض. فأساس التعويض هو إضفاء الشرعية على عملية النزع<sup>(٤)</sup>.

(١) وفق قانون المعاملات المدنية العُماني نصت المادة (٩٥٤) على أنّ: "حق الانتفاع حق عيني أصلي يخول للمنتفع استعمال واستغلال عين مملوكة لغيره ما دامت قائمة على حالها"، كما نصت المادة (٥٣) على أنّ: "الأشياء الاستعمالية هي التي يتحقق الانتفاع بها باستعمالها مرارا مع بقاء عينها".

(٢) ندين محمد مشموشي، حق الانتفاع دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط١، ٢٠٠٦، ص٥٣.

(٣) طعيمه الجرف، مرجع سابق؛ سليمان محمد الطماوي، القانون الإداري، مرجع سابق، ص٤٠٢، ص٦٣١؛ دريد محمود السامرائي، مرجع سابق، ص١٠٨.

ومن الفقه الأجنبي: Campbell McLachlan, Laurence Shore, Matthew Weiniger, International Investment Arbitration: Substantive Principles, Oxford University Press, 2008, p318.

(٤) عبد العزيز النويضي، أحكام الاستثمار الأجنبي الخاص في القانون الدولي المعاصر، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، ع٩، ١٩٨٨، ص٤٠.

ولتوضيح تقدير تعويض المستثمر الأجنبي، وحماية المستثمر الأجنبي بعد زوال أصل حقه بالانتفاع<sup>(١)</sup> من العقار؛ لذا سأقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- **المطلب الأول: شروط تعويض المستثمر الأجنبي عن نزع ملكيته.**

- **المطلب الثاني: تقدير التعويض للمستثمر الأجنبي عن نزع ملكيته.**

---

<sup>(١)</sup> تؤكد القواعد العامة للقانون المدني أن الانتفاع لا يجوز أن يتجاوز مدة حياة الشخص المنتفع، كما أنه لا يرد للأشخاص المعنوية، وينقضي عقد الانتفاع بموت المنتفع، لكن قواعد الاستثمار تختلف كونها تتضمن العمل على إنشاءات كبيرة ذات قيمة سوقية عالية غالبًا، كما أنه عقد بين الدولة والمستثمر مما يمنح الدولة الحق في تقرير طرق الانتفاع بأراضيها، وهو ما أكدته المادة (٩٥٥) من قانون المعاملات المدنية العُمانية فنصت على: "أن تقرير حق الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة وفقا لأحكام القوانين الخاصة".

## المطلب الأول

### شروط تعويض المستثمر الأجنبي عن نزع ملكيته

تضطلع التشريعات والاتفاقيات الدولية والأحكام القضائية بتحديد الشروط الأساسية للتعويض عن نزع ملكية المستثمر الأجنبي؛ كونها بمثابة حد أدنى يراعى النص عليه وتأكيد له لاعتبار التعويض صحيحاً. فيجب أن يكون كافياً وفعالاً وفورياً، ويعدُّ كافياً إذا كان مقدراً بناءً على القيمة السوقية، ووفقاً لمعايير غير تمييزية<sup>(١)</sup>، وتقتضي هذه الكفاية أن يكون مناسباً شاملاً لمجموع الضرر<sup>(٢)</sup>. فهو حق طبيعي للمستثمر الأجنبي، استقرَّ في عرف القانون الدولي<sup>(٣)</sup>، وفورياً، أي: يكون قبل الاستيلاء الفعلي على العقار، وعلى الرغم من هذه الاختلافات فقد أكدت الاتفاقيات الدولية على وجوب التعويض، واعتبار أنَّ الاختلاف في تقديره لا يعدُّ إشكالية حقيقية في ظلِّ وجوب معايير حسابية، تتبعها هيئات التحكيم، وتعتمد عليها الاتفاقيات الثنائية، كل ذلك بهدف حماية وتعزيز الاستثمار الأجنبي<sup>(٤)</sup>.

ولتوضيح ذلك؛ سأقسم هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: التعويض العادل.

- الفرع الثاني: التعويض الفوري.

(1) Principle Of International Investment law, Christoph Schreuer and Rudolf Dolzer, Oxford University Press, 2008, p91.

(2) سعاد المعروفي، شرط التعويض المناسب عن نزع الملكية للمنفعة العامة، المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، المغرب، ع ١٥٤، ٢٠١٨، ص ١٣٢.

(3) هبة هزاع، توازن عقود الاستثمار الأجنبي بين القانون الوطني وقانون الاستثمار الدولي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط ١، ٢٠١٦، ص ٣١٤؛ لمياء متولي يوسف مرسي، مرجع سابق، ص ٢٢٨.

(4) Campbell McLachlan, Laurence Shore, Matthew Weiniger, Item, p317.

## الفرع الأول

### التعويض العادل

بدايةً يرافق استحقاق المستثمر الأجنبي للتعويض شرط يجب أن يقترن به، ألا وهو أن يكون التعويض عادلاً<sup>(١)</sup>، وأكد على ذلك المشرع العُماني في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث نصّت المادة (٢) على أنه: "لا يجوز نزع ملكية عقار أو الاستيلاء عليه مؤقتًا إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل، وفقاً لأحكام هذا القانون..."، ونصّت المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس الأجنبي على أنه: "لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل...".

ونصّ المشرع المصري كذلك على التعويض العادل في قانون الاستثمار، حيث نصّت المادة (٤) على أنه: "...لا يجوز نزع ملكية أموال المشروعات الاستثمارية إلا للمنفعة العامة، وبمقابل تعويض عادل..."، كما نصّ المشرع الإماراتي في قانون الاستثمار الأجنبي المباشر في المادة (٩) بشأن ضمانات مشروع الاستثمار الأجنبي على أنه: "١. لا يجوز نزع ملكية مشروع الاستثمار الأجنبي المباشر كلياً أو جزئياً إلا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل...".

ومن خلال النصوص نجد تحديد صفة العدالة في التعويض الذي يجب دفعه مقابل نزع ملكية المشروع الاستثماري، دون وضع معايير معينة، يمكن تطبيقها على ذلك التعويض للتأكد من عدالته، وهو من الصعوبة بمكان فعلاً؛ وذلك لاختلاف تكلفة المشاريع وطبيعتها ومجالها؛ لذلك يظلّ إعمال شرط التعويض العادل بحسب حالة كل مشروع ودواعي نزع ملكيته، ممّا يحقق ضمانته للمستثمر دون تقييد أو تحديد عناصر معينة تبين عدالة التعويض، ويتيح لمختلف الأطراف إثبات ذلك من عدمه.

(١) يرجع أصل مصطلح التعويض العادل أو المناسب أو الملائم إلى سلسلة القرارات الصادرة من الجمعية العامة للأمم المتحدة، الخاصب النظام الاقتصادي، ومن أبرزها نص المادة (٢/ج) من ميثاق حقوق الدول وواجباتها الاقتصادية على أن: "لكل دولة الحق في "...ج/ تأميم الممتلكات الأجنبية أو نزع أو نقل ملكيتها، وفي هذه الحالة ينبغي أن تدفع الدولة التي تتخذ هذا التدبير التعويض المناسب"، لمياء متولي يوسف مرسي، مرجع سابق، ص ٢٢٩.

ولتمكين عدالة التعويض عن النزاع؛ يجب أن يُقرن بجبر الضرر، ولن يتأتى ذلك إلا من خلال التعويض العادل<sup>(١)</sup>، وهو ما كان كافياً ومنتاسباً مع ما تمّ نزعه للمنفعة العامة<sup>(٢)</sup>، ممّا يتعيّن على الجهة المختصة بتقدير التعويض مراعاة العناصر التي يتحقق بها التعويض العادل<sup>(٣)</sup>، كأن يكون مبنياً على القيمة السوقية العادلة، وهو المعيار المفضل دولياً، ويكون بالتراضي بين الدولة والمستثمر الأجنبي أو أي وسيلة أخرى يتفق عليها الطرفان<sup>(٤)</sup>، فمن حق الأجانب أن يطالبوا بالتعويض؛ لاعتباره من الحقوق التي تدخل في مضمون الحد الأدنى المقرّر للأجانب طبقاً لقواعد القانون الدولي العرفي<sup>(٥)</sup>. وعلى السلطة الإدارية في جميع الأحوال أن تقوم بتعويض المستثمر الأجنبي تعويضاً عادلاً، يمثل القيمة الحقيقية للمشروع الاستثماري. وبما يتناسب مع معطيات كل حالة، ووفقاً لمبادئ العدالة والإنصاف، وعلى هيئات التحكيم تقدير التعويض في ضوء ذلك<sup>(٦)</sup>.

والخلاصة، إنّه لتحقيق عدالة التعويض؛ يجب أن يتضمن جانبين مهمين ألا وهما، أولاً: تناسب مقدار التعويض مع قيمة المشروع المنزوع ملكيته، كما تعتمد هيئات التحكيم على مبدأ التدفق النقدي، بحيث تعوض على أساس الربح المتوقع لو سار العمل بالمشروع الاستثماري، دون عملية نزع الملكية، ويتمّ احتسابها من حيث التكاليف والأرباح الحالية والمستقبلية لعدة أشهر، حسب تقدير هيئة التحكيم، وتحدّد على أساسه قيمة التعويض.

وثانياً: فعالية وشمول التعويض، حيث يغطي الخسائر كلها أو بما يمكنه من الاسترداد العيني. وهذا تطبيقاً لاحترام مبدأ الحقوق المكتسبة التي يملكها المستثمر الأجنبي في الدولة المضيفة، بحيث يمثل قيداً على حرية الدولة في نزع الملكية.

---

(١) عبد المؤمن بن صغير، دور الاتفاقيات الثنائية في رفع الحد الأدنى من لمعاملة الأجانب، مرجع سابق، ص ١٧٣.  
(٢) رواء يونس النجار، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر البرمجيات، القاهرة، ٢٠١٢، ص ٢٥٨.  
(٣) حاتم غائب سعيد، مرجع سابق، ص ٨٩.  
(٤) عمار خضير الجبوري، مرجع سابق، ص ٧٨، لمياء متولي يوسف مرسي، مرجع سابق، ص ٢٣١.  
(٥) عثمان ناصر عثمان، ضمانات الاستثمار الأجنبي في الدول العربية، دار النهضة العربية، القاهرة، ط ١، ٢٠٠٩، ص ٥٠.  
(٦) أحمد كاظم الساعدي، حماية الاستثمار الأجنبي في القانون الدولي العام، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية، ط ١، ٢٠٢٠، ص ٢٦٩.

وتطبيقاً لما تقدم من وجوب أن يكون التعويض عادلاً، في النزاع بين مجموعة من شركات الطاقة الشمسية (مدعية)، ضد الدولة المضيفة مملكة إسبانيا (مدعى عليها)، والتي خفضت نسبة الدعم لهذه الشركات؛ مما دفعها لرفع النزاع أمام التحكيم الدولي، ذكرت هيئة التحكيم: "أنّ التعويض تكون معاييرها وفقاً لتكلفة الاستثمار المفترضة، وتكاليف التشغيل الحالية، وتكاليف التشغيل المستقبلية المقدرة، وساعات العمل المقدرة، وأسعار الكهرباء المقدرة يوميًا ولحظيًا، وصافي قيمة أصول المرفق، حيث إن استعداد المستثمر لقبول خطر حرمانه من مشروعه، يجب أن يقابله الحصول على تعويض عادل، وليس خلاف ذلك، وكون المعيار ليس دقيقاً وفقاً لاتفاقية الاستثمار الثنائية، فإن هيئة التحكيم تتطلع إلى القانون الدولي العرفي لتحديد معيار التعويض المعمول به، ومن ثم يجب جبر الضرر، ويجب أن يغطي جميع عواقب النزاع أو إمكانية الاسترداد العيني للمشروع أو المبلغ الذي سوف يمكن المستثمر من الاسترداد العيني للمشروع، أو على الأقل تغطي الخسائر المتكبدة، فهذه المبادئ ينبغي العمل بها لتحديد مبلغ التعويض"<sup>(1)</sup>.

وأذكر أيضاً أنه في النزاع بين المستثمر في مجال صناعة الحديد محمد عادل رؤوف بهجت -فنلندي الجنسية- (مدعى)، ضد جمهورية مصر العربية (مدعى عليها) ذكرت هيئة التحكيم: "التعويض يجب أن يكون فوراً وكافياً وفعالاً، بحيث يكون عن قيمة الاستثمار المنزوع ملكيته، وعليه فذكر المدعي أن تقدير التعويض عن قيمة الاستثمار المفقود دون حسابه على أساس نهج التدفق النقدي يشكّل فرقاً كبيراً في قيمة التعويض يخالف شرط العدالة"، وقد حكمت هيئة التحكيم بتعويض المدعي بأكثر من (٤٣) مليون دولار أمريكي<sup>(2)</sup>.

أضف إلى ذلك، أنه في النزاع الذي قام بين شركة مصدر للطاقة الشمسية -هولندية الجنسية- مسجلة كمستثمر في دولة الإمارات العربية المتحدة، ضد مملكة إسبانيا (مدعى عليها)، بناء على معاهدة ميثاق الطاقة بين مملكتي إسبانيا وهولندا، طالبت المدعية بالتعويض بعد أن قامت المدعى

(1) Foresight Luxembourg Solar 1 S. Á.R1., et al. v. Kingdom of Spain, SCC Case No. 2015/150, Award (14 November 2018), P.82, Available at: <https://www.italaw.com/cases/7001>.

(2) Mohamed Abdel Raouf Bahgat v. Egypt, PCA Case No. 2012-07, Award (23 December 2019), Available at: <https://www.italaw.com/cases/8322>.

عليها بخفض نسبة الدعم الذي منحتة لشركات الطاقة الشمسية، وبمنحها الاسترداد العيني لملكية مشروعه الاستثماري، بالإضافة إلى مبلغ التعويض عن الخسائر التي لحقت به جراء صدور أوامر من قبل الحكومة الإسبانية، بإعادة تعديل موازنة دعم مشاريع الطاقة، ورأت هيئة المحكمة أن الاسترداد يجب ألا يكون مرهقاً ومستحيلاً، فيجب الموازنة بين المصالح العامة والخاصة، ويستند إلى اعتبارات العدالة والإنصاف، وعليه يكون تعويض المدعي على اعتبار حساب قيمة المشروع الاستثماري، لولا اتخاذ الحكومة الإسبانية قرار خفض الدعم لمشاريع الطاقة الشمسية، ووفقاً للمتوقع من الدخل بناء على الأرباح السابقة على تغير الأوضاع المالية، بينما ترى مملكة إسبانيا استعمال طريقة التقدير الحسابي بـخفض الأرباح السابقة من المستقبلية المتوقعة، وأكدت هيئة التحكيم أنّ لها سلطة واسعة في تقدير قيمة التعويض؛ ممّا جعلها تحكم على إسبانيا بدفع قيمة (٦٤.٥) مليون يورو، ورفض طلب الشركة بالاسترداد العيني مع مبلغ التعويض<sup>(١)</sup>.

ويلاحظ من الحكم أنّ أعمال عدالة التعويض جاء لكلا الطرفين، ليس فقط للشركة المدعية، بل كذلك تمت مراعاة عدالة التعويض للدولة الداعمة لمشاريع الطاقة الشمسية، وعدم السماح بحصول الشركة على تعويض مادي مع استرداد عيني لقيمة المشروع، وبررت ذلك بأنّ التكلفة الباهظة والاسترداد المستحيل المرهق لإسبانيا لا يصحّ تطبيقه لآثاره السلبية على مملكة إسبانيا، ممّا لا يثري الشركة، بلا سبب قانوني معقول ومنطقي.

كما أنّ محكمة القضاء الإداري العُمانية قضت رافضة الحكم بالتعويض الذي طلبه المدعي مسببه الحكم بأنه "بمناسبة تقرير صفة المنفعة العامة لمشروع إعادة تخطيط وإزالة المباني المشوهة للمنظر العام بولاية صلالة (منطقة الحصن) فقد تأثرت أرض المستأنف ضده جزئياً بمقدار ٨٠٠م<sup>٢</sup> وتبين بأنّ تعويضه سيكون بمبلغ (١٠٣٥) ريال عماني عن المنشآت القائمة، بالإضافة إلى التعويض العيني عن المساحة المنزوعة من أرضه بالاستعمال التجاري إلى أرض بمنطقة جرزيز بالاستعمال السكني التجاري، بمساحة ١٠٠٠م<sup>٢</sup>، أي: بما يزيد عن المساحة المنزوع ملكيتها، ورفض المدعي

<sup>(١)</sup> Masdar Solar & Wind Cooperatief U.A. v. Kingdom of Spain(ICSID Case No. ARB/14/1), Award (16 May 2018), Available at: <https://www.italaw.com/cases/6608>.



سحب القرعة؛ معترضًا على هذا التعويض، رغم أن القانون لم يمنحه الحق في فرض أو اختيار التعويض العيني المناسب، وإنما أجاز له التظلم أو الاعتراض على التعويض المقرّر قانونًا أو طلب الحماية القضائية للمطالبة بزيادة أو حتى تغيير الأرض المعوّض بها، إن كان لذلك مقتضى بيّره، وحيث المستقر عليه قانونًا أنّ التعويض العادل عن الأراضي المنزوع ملكيتها يكون بتوفير قطعة أرض بديلة بقدر المساحة المتأثرة، وفي ذات مخطط المنطقة الكائنة بها، إن أمكن، بما يتناسب مع التخطيط، فإذا تعذّر توفير الأرض البديلة لأي سبب من الأسباب القانونية أو الواقعية، ففي هذه الحالة يكون التعويض عن الأرض ماديًا، وفي جميع الأحوال يعتدّ في تقدير التعويض بقيمة العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة وقت نزع الملكية<sup>(١)</sup>.

## الفرع الثاني

### التعويض الفوري

لقد عنيت التشريعات والاتفاقيات الدولية، وكذلك أحكام التحكيم الدولي، بالنصّ على دفع التعويض، وإن كان اختلفت في تحديد المدة أو إضافة الإشارات الزمنية، ما يدلّ على وجوب دفع التعويض بالسرعة المطلوبة والمعقولة ما أمكن، وهو ما سأوضحه في هذا الفرع.

ولقد نصّت المادة (٦) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة على أنه: "... في جميع الأحوال، يجب على الوزارة اتخاذ إجراءات استصدار المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة، بعد توفير التكلفة التقديرية للمشروع، وموافقة مجلس الوزراء"، وهذا الاشتراط المهم لإصدار المرسوم السلطاني بعد توفر التكلفة التقديرية، إنما يعدّ من الضمانات الحديثة التي جاء بها القانون الحالي، وتوفر شرط فورية التعويض بشكل دقيق. والمادة (٨) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة حدّدت أنه: "... وفي جميع الأحوال، يكون تقدير التعويض المستحق بقيمة العقار في تاريخ نشر المرسوم السلطاني بتقرير

<sup>(١)</sup> حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقمي (٤٥٣-٤٥٧) لسنة (٢٠)، بجلسة ٣١ / ١٢ / ٢٠١٩م (حكم غير منشور).

صفة المنفعة العامة"، وبذلك يكون تقدير التعويض من قبل اللجنة المختصة، وفق القيمة التي يكون عليها العقار بتاريخ نشر المرسوم السلطاني المقرر لصفة المنفعة العامة.

وكذلك فضلاً عن نص المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي على التعويض العادل، فقد حدد شرطاً مهماً، وهو أن "يقدّر وقت نزع الملكية"، وبذلك يعني وجود ارتباط بين عدالة التعويض ووقت تقديره، المرتبط بوقت نزع الملكية، ولكن لم يحدّد قانوناً "نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة" و"استثمار رأس الأجنبي" مدةً زمنيةً يستحق خلالها المستثمر الأجنبي قيمة التعويض عن مشروعه الاستثماري المنزوعة ملكيته، حيث خلا النص من التطرق للمدة التي يكون خلالها المنزوع ملكيته - وهو المستثمر الأجنبي في هذه الحالة - مستحقاً لقبض قيمة التعويض عن نزع مشروعه الاستثماري.

وجاء نصّ المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس الأجنبي على أنه: "لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل، يقدر وقت نزع الملكية، ويجب دفع التعويض المستحق دون تأخير...". ويتّضح أنّ المشرّع العُماني لم يحدّد مدة يتمّ خلالها دفع التعويض للمستثمر الأجنبي، بل وصفه بأن يتمّ دون تأخير، وعدم التأخير لا يعني أن يتمّ دفع التعويض وقت نزع الملكية.

كما نصّ المشرع المصري في قانون الاستثمار في المادة (٤) على أن يكون التعويض "بمقابل تعويض عادل، يدفع مقدماً دون تأخير"، ونصّ المشرّع الإماراتي في قانون الاستثمار الأجنبي المباشر في المادة (٩) على أن يكون النزع "مقابل تعويض عادل"، ومن خلال النصوص المتقدمة، نجد أنّ النص الصريح لفورية التعويض نصّ عليه المشرّع المصري، فذكر أنه يتمّ مقدماً ممّا يعني أنه يتمّ فوراً وقت نزع الملكية، وقبل الاستيلاء الفعلي على العقار، ودلّل على ذلك المشرّع الإماراتي بإمارة دبي في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة، حيث نصّ في المادة (١٤) على أنه: "أ- يُمنح مالك العقار المُستملك مهلة لا تزيد على سنة واحدة من تاريخ صدور قرار الاستملاك لإخلاء العقار، ولا يُسلم له التعويض إلا بعد إخلاء العقار، ويجوز للجنة تمديد هذه المهلة لمُدّة لا تزيد على سنة أخرى، بناءً على طلب مالك العقار المُستملك متى استدعت الحاجة ذلك".

لقد اتفقت التشريعات على أنّ اشتراط تحديد التعويض العادل يكون وقت نزع الملكية؛ لأنّ المشروع يكون محتفظاً بسمعته السوقية، ويرتبط مباشرة بقيمته التجارية، أمّا بعد إعلان النزع، فإنّ القيمة السوقية للمشروع الاستثماري تنخفض مباشرة، نتيجة تأثر النشاط بقرار النزع، فيتمّ تقدير قيمة التعويض المستحق وفق وضع اقتصادي عادي وسابق على أيّ تهديد بنزع الملكية<sup>(١)</sup>، كما أنّ معدل الدخل والأرباح للمشروع يكون في الوضع الحقيقي والمستقر قبل نزع الملكية.

وبالإضافة إلى نصوص التشريعات، فقد عنيت الاتفاقيات الدولية كذلك بالنصّ على فورية التعويض، فقد نصّت اتفاقية سلطنة عمان واليابان المشار إليها سابقاً في المادة (١) بأن: "يدفع التعويض بدون تأخير...".

كما أشارت المادة (٤) من اتفاقية التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات بين سلطنة عمان وجمهورية ألمانيا الاتحادية<sup>(٢)</sup> إلى أن الدفع يكون فوراً، وأن يقيّم ويُدفع التعويض عند أو قبل نزع الملكية، ثم ذكرت أن يتمّ احتساب الفوائد من تاريخ النزع حتى تاريخ السداد الفعلي، وهذا يعني: أن يتمّ إيداع التعويض لدى وزارة المالية، كأصل عام، وإن أمكن تسليمه للمنزوع ملكيته أو يتمّ الدفع لاحقاً مع احتساب الفوائد، ولا شكّ أنّ دفع التعويض دون تأخير يخلي مسؤولية الدولة، ويحقّق رغبة المستثمر الأجنبي في الحصول على حقّه من التعويض العادل.

وقد علق د. العزري<sup>(٣)</sup> على اتفاقية التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، ورؤوس الأموال بين سلطنة عمان وجمهورية ألمانيا الاتحادية، في المادة (٢/٤) بشأن دفع التعويض، حيث ذكر أنه ينبغي من الدولة المضيفة أن تقدّم تعويضاً يعادل قيمة الاستثمار قبل القيام بالنزع، وهذا أمر جيّد بالنسبة للأطراف المتعاقدة؛ كون هذا الشرط يشير إلى فترة محدّدة للتعويض، ويقلّل بالتالي من فرص قيام الدولة المضيفة بتأجيل دفع التعويض.

(١) رواء يونس النجار، مرجع سابق، ص ٢٥٩.

(٢) اتفاقية التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات ورؤوس الأموال بين سلطنة عمان وجمهورية ألمانيا الاتحادية، تم التصديق عليها من قبل حكومة سلطنة عمان، بموجب المرسوم السلطاني رقم (٧٩/٤٤)، بتاريخ ١٠/٧/١٩٧٩.

(٣) موسى بن سالم العزري، مرجع سابق، ص ١٥٩.

وبالرجوع إلى المادة الرابعة (٤) من الاتفاقية، فإنها تنصّ على أنه: "لا يجوز نزع الملكية... إلا من أجل المصلحة العامة، وعلى أساس غير تمييزي، ومقابل تعويض فوري، وكافٍ وفَعَال، على أن يعادل مثل هذا التعويض قيمة الاستثمار المنزوع مباشرة قبل التاريخ الذي تمّ فيه النزع الفعلي أو التهديد بالنزع معروفاً لدى الجمهور"، وأتبع بالفقرة السابقة النصّ على أنه: "يجب دفع التعويض بدون تأخير... من تاريخ نزع الملكية وحتى تاريخ الدفع بالسعر المعقول تجارياً...، ويجب وضع الشروط بطريقة ملائمة لتقييم ودفع التعويض عند أو قبل نزع الملكية...".

لقد جاء نصّ الاتفاقية متكاملًا وشاملاً لجوانب مختلفة بشأن التعويض، ما يتعلق منه بشروط التعويض ووقته ومقداره، ويعدّ من أفضل النصوص التي عالجت التعويض، وعليه ندعو المشرع العُماني للاحتذاء بمثل هذا النصّ في القوانين الداخلية، ونصوص الاتفاقيات الدولية الثنائية.

ولا زلنا في مجال الاتفاقيات الدولية، حيث نجد أنّ الاتفاقية الموحدة (المعدلة) لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية<sup>(١)</sup>، في المادة (٨) قد حدّدت مدة سنة لاستحقاق مبلغ التعويض من تاريخ صيرورة قرار نزع الملكية قطعياً، ونصّت على أن: "يكون النزع مقابل تعويض عادل ومساوٍ للقيمة السوقية للاستثمار قبل اتخاذ قرار نزع الملكية أو يكون معروفاً للجمهور أيّهما كان أسبق، وإذا لم يكن من الممكن التأكد من القيمة السوقية، يتمّ تحديد التعويض طبقاً للأصول المتعارف عليها عموماً بالنسبة للتقييم، وعلى أساس مبادئ منصفة تأخذ في الاعتبار - ضمن أمور أخرى - رأس المال المستثمر، والإهلاك، وقيمة الإحلال والعناصر الأخرى ذات الصلة، يتعيّن تحديد مبلغ التعويض، وجعله قابلاً للأداء، ودفعه دون تأخير في مدة أقصاها سنة من تاريخ اكتساب قرار نزع الملكية صفته القطعية...".

وحسناً جاءت الاتفاقية الموحدة بالنصّ على تحديد مدة أداء التعويض؛ إذ يشكّل ذلك ضماناً للمستثمر الأجنبي، ووضوحاً للمدة التي يمكنه من خلالها الحصول على مبلغ التعويض، كما أنّ مدة

(١) الاتفاقية الموحدة (المعدلة) لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية انضمت سلطنة عُمان إليها بموجب المرسوم السلطاني رقم (٩٤/٢٩)، ثم عدلت وأقرتها القمة العربية التنموية الاقتصادية والاجتماعية في دورتها الثالثة المنعقدة في الرياض خلال الفترة من ٢١ - ٢٢ يناير ٢٠١٣م، وتم التصديق عليها بعد تعديلها في عام ٢٠١٣م بموجب المرسوم السلطاني رقم (٢٠١٤/٤٦)، بتاريخ ١٩/٨/٢٠١٤.

عام مناسبة للدولة المضيفة، وكافية لأداء مبلغ التعويض كذلك، ويكون فيها المستثمر قد علم المدة الواجب خلالها حصوله على قيمة التعويض، ومن خلال مختلف النصوص سالفه الذكر، يتبين أنّ معظم التشريعات والاتفاقيات تنصّ على التعويض الفوري، أو التعويض دون تأخير، ويتمّ ربطه بالتاريخ الفعلي للاستلاء على العقار، والذي يتراوح بين ٦ أشهر إلى سنة، ويؤثر على طول المدة وقت الإخلاء وإتمام إجراءات النزاع.

ومن المهم، نفت النظر إلى المادة (١٦) من نزع الملكية للمنفعة العامة، التي نصّت على أن يتمّ إخلاء العقار بعد ٦ أشهر من تاريخ إيداع مبلغ التعويض، فنصّت على: "أن يتمّ الإخلاء في مدة أقصاها (٦) ستة أشهر من تسلم التعويض المستحق، مع وجوب تسليم ملكية العقار للوزارة، كما يجب أن تخطر الوزارة بالعقارات التي تمّ نزع ملكيتها".

إنّ إيداع مبلغ التعويض قبل الإخلاء الفعلي للعقار يعدّ ثغرة يمكن أن ترتّب استغلالاً من قبل مالك العقار -المستثمر الأجنبي-، فطالما تمّ إيداع التعويض، انتفى حقّ المالك في ملكه؛ لحصوله على مقابله العادل، أمّا لو اقتصر نصّ المادة على الإيداع لحساب الجهة القائمة على النزاع، دون حساب المالك، فسيكون النصّ أرسن، وهو ما أشار إليه المشرّع الإماراتي بإمارة دبي في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة حرفياً في المادة (١٤) سالفه الذكر، بألا يتمّ تسليم التعويض إلا بعد إخلاء العقار فعلياً؛ لذلك ترى الباحثة دعوة المشرّع العُماني إلى تعديل النص، بحيث يكون كالتالي: على الوزارة طالبة نزع الملكية- في جميع الأحوال - إيداع مبلغ التعويض المقدّر بواسطة اللجنة المشار إليها لدى الوزارة، وذلك قبل الاستيلاء على العقار، على أن يتمّ تسلم التعويض المستحق للمالك بعد الإخلاء الفعلي، مع وجوب تسليم ملكية العقار للوزارة، كما يجب أن تخطر الوزارة بالعقارات التي تمّ نزع ملكيتها.

كما أدعوه للنص على التعويض في المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي، بحيث يكون كالتالي: "لا يجوز نزع الملكية إلا للمصلحة العامة، ومقابل تعويض فوري وكافٍ وفعال، على أن يعادل مثل هذا التعويض قيمة الاستثمار المنزوع، مباشرة قبل التاريخ الذي تمّ فيه النزع

الفعلي أو التهديد بالنزع، معروفاً لدى الجمهور، ويجب دفع التعويض خلال ستة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، وذلك من تاريخ نزع الملكية، وحتى تاريخ الدفع بالسعر المعقول تجارياً".

وبذلك، فإنّ المشرع العُماني لم يحدّد مدة يتمّ خلالها دفع التعويض للمستثمر الأجنبي، بل وصفه بأن يتمّ دون تأخير، وعدم التأخير لا يعني أن يتمّ التعويض وقت نزع الملكية؛ لأنّ الدولة قد تنزع عدة ملكيات؛ ممّا يعني الحاجة لمبالغ كبيرة قد تعجز الدولة عن دفعها كلها في آن واحد<sup>(١)</sup>، حيث تعدّ عبارة "دون تأخير" فضفاضة، ولا تعطي أمداً زمنياً دقيقاً<sup>(٢)</sup>، ولكن إنّ تأخر جهة الإدارة لفترات غير معتادة عن صرف المستحقات الواجب عليها يترتب خطأها في تنفيذ التزاماتها العقدية<sup>(٣)</sup>، وعلى الدولة المضيفة للاستثمار تجبير هذا الضرر<sup>(٤)</sup> دون ترتيب تبعات أخرى؛ نتيجةً للتأخر في تنفيذ واجبها العقدي بتعويض المستثمر الأجنبي.

ويجوز تسليم التعويض بموافقة المستثمر الأجنبي كلياً أو جزئياً<sup>(٥)</sup>، لكن ذلك قد لا يكون متاحاً في جميع حالات نزع الملكية. ولذا؛ تمّ تحديد هذه الأسس لتحقيق مصالح الطرفين المتعاقدين بقدر الإمكان، وفي سبيل تطبيق التعويض العادل عند التأخر في دفعه؛ بل إنّه علاوة على ذلك، اتجه القضاء الفرنسي إلى فكرة إعادة تقدير التعويض، لتحقيق عدالة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(٦)</sup>؛ نظراً لما قد يحدثه التأخير من فرق في الأسعار لبعض المشاريع الاستثمارية.

أي أنه بعد تقدير التعويض بشكل فوري، وقبل إعلان النزع، إذا ما تأخرت جهة الإدارة عن تعويض المستثمر، وترتب على مرور المدة تغيير في أسعار الصرف بالنقصان، فإنه من حق

(١) إبراهيم إسماعيل إبراهيم، عدم المساس بحق الملكية أداة لجذب الاستثمارات الأجنبية، مجلة العلوم الإنسانية، بابل، ع ١٣، ٢٠١٢، ص ٩٨.

(٢) خليفة بن خلفان بن منصور الهنائي، حوافز المشروع الاستثماري الأجنبي وضماناته وفق قانون استثمار رأس المال الأجنبي العُماني: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، مسقط، ٢٠٢٠، ص ٨٤.

(٣) محمد عبد المجيد إسماعيل، التحكيم في عقود الأشغال العامة ذات الطبيعة الدولية، دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة للتحكيم مع عقود البنية التحتية المبرمة بين الدول والأشخاص الجنبية، مركز التحكيم التجاري لدول مجلس التعاون الخليجي العربية، دار القرار، ط ١، ٢٠١٨، ص ١١٥.

(٤) حاتم غائب سعيد، مرجع سابق، ص ٩٠.

(٥) وجدي شفيق فرج، مرجع سابق، ص ١٢٣.

(٦) مصطفى محمد محمود عبد الكريم، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، ط ١، ٢٠١٨، ص ١٢٥.

المستثمر الأجنبي أن يتم احتساب التعويض له بأسعار الصرف وقت دفع التعويض، وبذلك اعتمد هذا المعيار على دفع التعويض للمستثمر بقيمة التعويض عند النزاع أو عند الأداء أيهما أفضل.

وأوضحت محكمة القضاء الإداري العُمانية بأن: "أسبغ المشرع حماية خاصة على الملكية الفردية، وذلك إيماناً بدورها في دفع الاستثمار الخاص، والنهوض بالأنشطة الاقتصادية، وأن تقرير التعويض العادل وصرفه في أقرب فرصة إنما يسهم في جبر خواطرهم جزاء ما لحقهم من حرمان من ملكيتهم الخاصة لفائدة المجموعة ومعهم قصرًا من الاستفادة منها بسبب لا يد لهم فيه (١)".

وقد أسست المحكمة الإدارية العليا المصرية مبدأ بشأنه، فذكرت: "العبرة في تحديد قيمة التعويض بيوم صدور الحكم، وليس بيوم وقوع الضرر؛ حتى لا يكون تأخير الفصل في الدعاوى، مع تغير الأوضاع الاقتصادية، سبباً لإنقاص القيمة الكاملة للتعويض الجابر للضرر (٢)".

وتطبيقاً لفورية التعويض من المجال الدولي في النزاع بين شركة موبيل القابضة (مدعية)، ضد جمهورية فنزويلا (مدعى عليها)، حيث ذكرت هيئة التحكيم أنه: "يجب تحديد القيمة السوقية مباشرة بعد فشل المفاوضات بين جمهورية فنزويلا وموبيل وقبل النزاع، وبما يتوافق مع القيمة التي كان المشتري الراغب في دفعه للبائع، حيث إنه وفقاً للسوابق القضائية المعمول بها في محاكم الاستثمار، يكون تقدير التعويض فوراً قبل إعلانه للجمهور حماية للمستثمرين من خفض قيمة التعويض"، فحدد الحكم معنى الفورية بوقت تقدير التعويض من أي تأثر محتمل حتى قبل نزع الملكية، وهو من أحدث الأحكام، فصدر خلال يوليو ٢٠٢٣، ويعدّ من أفضل الأحكام التي فسّرت فورية التعويض بمجرد فشل المفاوضات، وذلك بأفضل معايير دولية لحماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي (٣).

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقمي (٧٠٧-٧٤٨) لسنة (١٦) ق.س، بجلسته ٢٧/٦/٢٠١٧، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال العام السادس عشر، الجزء الثاني، ص ٢٦١٠.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية، في الطعن رقم (٣٧٤٧٢) لسنة (٥٤)، بجلسته ٢٧/٢/٢٠١٣، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، الجزء الرابع، مبدأ رقم (٧٠٦٢)، ص ٢٩٥٨.

(٣) Venezuela Holdings, B.V., et al (case formerly known as Mobil Corporation, Venezuela Holdings, B.V., et al.) v. Bolivarian Republic of Venezuela, (ICSID Case No. ARB/07/27), Award (9 March 2017), Available at: <https://www.italaw.com/cases/documents/5390>.

## المطلب الثاني

### تقدير التعويض للمستثمر الأجنبي عن نزع ملكيته

بداية، لم يحدّد المشرّع العُماني صراحة نوع التعويض في القوانين المعنية بالاستثمار، لكنّه ذكر نوعي التعويض نقدًا أو عينًا في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(١)</sup>، ورغم أنّ الاتجاهات الفقهية والقضائية تؤكد على أنّ التعويض العيني هو الأصل، يختلف الأمر في مجال نزع ملكية المستثمر الأجنبي؛ لارتباط مجال النزاعات بالعقود التي غالبًا ما يتمّ إنهاؤها بسبب الخلافات التي تحدث.

كما أنّه لصعوبة تقدير قيمة التعويض، وفق معيار دقيق واضح ومحدّد؛ فقد تُرك أمر تحديده للدولة المضيفة للاستثمار الأجنبي، ولأحكام القضاء والتحكيم<sup>(٢)</sup>، وهي التي تعمل على تعويض المستثمر الأجنبي عن نزع ملكية مشروعه الاستثماري، وفق معايير يجري التماسها من خلال القوانين والاتفاقيات، وعقود الاستثمار. ونظرًا لاختلاف ظروف وأحوال نزع ملكية المستثمر الأجنبي؛ فإنّ التعويض من قبل الإدارة يجب أساسًا لجبر الضرر، على أن يكون التعويض مساويًا للضرر الحقيقي، ويغطيه كاملاً<sup>(٣)</sup>.

وعليه، لتوضيح ضوابط التعويض الذي يشترط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي، سوف أقسم المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: ضوابط التعويض.

- الفرع الثاني: معايير أفضل لتقدير التعويض.

<sup>(١)</sup> نصت المادة (١٥) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة على أن: "تلتزم الجهة المعنية بأداء التعويض المستحق سواء كان نقدياً أو عينياً، وذلك بعد اعتماد قرارات التثمين، وتخطر الوزارة ذوي الشأن لتسلم التعويض المستحق. ويكون أداء التعويض المستحق مبرئاً لذمة الجهة المعنية في مواجهة الكافة".

<sup>(٢)</sup> المرجع السابق، ص ٢٣٠.

<sup>(٣)</sup> شريف أحمد الطباخ، مرجع سابق، ص ٩.



## الفرع الأول

### ضوابط التعويض

يتطلب تحديد التعويض إلى تمحيص جانبيين، أولاً: نوع التعويض، ومن ثمّ معايير تقدير التعويض، وذلك تباعاً على النحو الآتي:

#### أولاً: نوع التعويض:

رغم أنّه كما ذكرت سابقاً، اعتبار التعويض العيني هو الأصل في مجال منازعات الاستثمار الأجنبي، يمكن فهم ذلك من خلال التشريعات والاتفاقيات الدولية في موادها التي تعالج موضوع التعويض، وعلى نصّ المشرع العُماني في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة في المادة (١٥) على أنه: "التزام الجهة المعنية بأداء التعويض المستحق سواء كان نقدياً أو عينياً، وذلك بعد اعتماد قرارات التثمين، وتخطر الوزارة نوي الشأن لتسلم التعويض المستحق. ويكون أداء التعويض المستحق مبرئاً لذمة الجهة المعنية في مواجهة الكافة.

إلا إنّ في الوقت ذاته، أشار المشرع العُماني إلى ما يفيد اعتبار التعويض المادي هو الأساس عن نزع ملكية المستثمر الأجنبي، حيث نصّت المادة (٢٦) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي على أنه: "مع مراعاة القوانين المعمول بها في السلطنة، للمستثمر الأجنبي حرية القيام بجميع التحويلات الخاصة بالمشروع الاستثماري، من وإلى خارج السلطنة في أيّ وقت، وتشمل التحويلات الآتي: ... د - التعويض الحاصل عليه نتيجة نزع ملكية المشروع الاستثماري للمنفعة العامة".

وهو توجه المشرع المصري كذلك، حيث نصّت المادة (٤) من قانون الاستثمار على أن: "... تكون التعويضات قابلة للتحويل دون قيد"، ممّا يستفاد أنّ المشرعين قد حدّدا أن يكون التعويض مادياً فقط.

بينما نصّ المشرع الإماراتي بإمارة دبي في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة في المادة (٨) على أن: "أ- تختص اللجنة دون غيرها بالبّت في طلبات الاستملاك المُقدّمة إليها، ويكون لها في سبيل ذلك القيام بما يلي: ٦- اعتماد نوع التعويض ومقداره المُحدّد من الدائرة أو جهة التثمين بحسب الأحوال"، كما نصّت المادة (١٠) منه على أنّه: "لمالك العقار المُستملك الاعتراض على مقدار

التعويض، دون أن يكون له الحق في الاعتراض على نوع التعويض"، فاعتمد المشرع الإماراتي على تقدير التعويض حسب كل حالة، وفقاً لقرار اللجنة، ومن ثم اعتمد المشرع الإماراتي على التقييم الذي يتمّ اعتماده من قبل جهات التثمين، على أن يختار مالك العقار المستملك الجهة التي سوف يعتمدها لتقييم عقاره المستملك، ممّا يعطي فائدة أن التعويض يكون مادياً.

وبالرجوع إلى اتفاقية حماية وتشجيع الاستثمارات بين سلطنة عمان واليابان، نصّت في المادة (١٥) على: "١١- القرار الصادر من هيئة التحكيم يتضمن: ب- أحد أو كلا الحلين الآتيين، فقط في حالة وجود إخلال من ذلك القبول: ١- تعويضاً نقدياً عن الأضرار والفوائد المطبقة. ٢- إعادة الممتلكات إلى ما كانت عليه، وفي هذه الحالة، يجب أن ينصّ القرار على جواز دفع الطرف المتنازع تعويضاً نقدياً عن الأضرار وأيّ فوائد مطبقة، عوضاً عن إعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه"، وكذلك جاء النص على التعويض المادي كأصل أو الاسترداد العيني للعقار محلّ نزع الملكية.

وجرت أحكام التحكيم على تقدير قيمة التعويض بمقابل مادي، ويعتبر الفقه والقضاء أنّ التعويض العيني هو الأفضل؛ كونه يؤدي إلى إزالة الضرر تماماً، ولكن ذلك لا يشكل عموماً قاعدة عامة، خصوصاً في منازعات عقود الاستثمار الأجنبي؛ نظراً لخصوصيتها وطبيعة أطرافها. ولذلك؛ نهج التحكيم إلى التعويض بمقابل أو التعويض نقداً، ونلاحظ أنه في عقود الاستثمار يشكل التعويض النقدي القاعدة العامة<sup>(١)</sup>.

وكذلك سمحت بعض الاتفاقيات الدولية بفكرة التعويض العيني، فمثلاً: تعهدت بولندا بتعويض فرنسا عن ملكياتها المنزوعة في عام ١٩٤٧م بالتعويض عينياً عن طريق تصدير كميات من الفحم إليها، وكذلك اتفاق بولندا وبلجيكا في عام ١٩٤٨م<sup>(٢)</sup>. فالغرض من هذه الاتفاقيات هو رفع الحد من التزام الدول لحماية الاستثمار الأجنبي<sup>(٣)</sup>، وقد أصبح تنفيذ أحكام التحكيم من المبادئ الشائعة والمعترف بها دولياً<sup>(٤)</sup>.

(١) عقيل كريم زغير، المسؤولية المدنية للمستثمر الأجنبي دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، ٢٠١٥، ص ١٢٦.

(٢) انظر، هشام علي صادق، مرجع سابق، ص ٨٠.

(٣) هشام علي صادق، المرجع السابق، ص ١٧٢.

(٤) هديل عدنان أنور العاني، دور الاتفاقيات الدولية في تسوية منازعات الاستثمار، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ط ١، ٢٠٢١، ص ٦٣٠.

وتطبيقاً لذلك في النزاع بشأن النفط بين الولايات المتحدة الأمريكية والجمهورية الليبية؛ لم تدفع الأخيرة التعويضات النقدية المحكوم بها، بل استبدلته بتعويض عيني من النفط، بمبلغ وقدره ١٥١ مليون دولار، يمتد إلى ١٣ شهراً لبعض الشركات<sup>(١)</sup>، وإلى ٤ سنوات لشركات<sup>(٢)</sup> أخرى.

وأيضاً تطبيقاً لذلك؛ أرسى محكمة القضاء الإداري أرسى في شأن مبدأ التعويض عن نزع الملكية تعويضاً عادلاً عينياً أو نقدياً، حيث أكدت: "الحق في التعويض العادل الذي خوله المشرع لفائدة الذين تم نزع ملكية عقاراتهم لمنفعة عامة... لا يتقيد بالضرورة بمحل التعويض أو بنوعه بقدر ما يرتبط بالأساس بمدى استجابته لشرط تحقيق التعويض العادل من خلال مضمونه، وما يمكن أن يوفره من بدائل عينية أو نقدية على حد سواء تضاهي قيمة ومميزات الملكية المنزوعة"<sup>(٣)</sup>.

كما حكمت مؤكدة على وجوب صدور قرار التعويض من الجهة المختصة بالنزع، بأن: "صدور القرار معيب بعيب عدم الاختصاص الجسيم، ينحدر به إلى درجة الانعدام، ولا يتقيد بمواعيد رفع دعوى عدم الصحة إذا صدر من اللجنة المحلية لشؤون الأراضي، وهي جهة لم يخولها القانون النظر في تعويض الأفراد عن ممتلكاتهم المنزوعة للمنفعة العامة"<sup>(٤)</sup>.

وفي النزاع بين شركة إدارة النفايات الصناعية الإسبانية (مدعية)، ضد حكومة الولايات المتحدة المكسيكية (مدعى عليها)، طالبت الشركة من حكومة الولايات المتحدة المكسيكية أن يكون التعويض عن نزع الملكية، والمتمثل في وقف تجديد العقد بينهم، على شكل عيني، وذلك بإعادة التصريح لها لمباشرة العمل حتى انتهاء العمر الافتراضي للشركة، مع التعويض عن الضرر الناتج عن مخالفة قانون نزع الملكية المكسيكي، ولكن هيئة التحكيم حكمت لها بالتعويض المادي، كون التصاريح لا يمكن تحديد مدتها من قبل هيئة التحكيم، فهي تخص الحكومة المكسيكية وحدها<sup>(٥)</sup>.

(١) وهي شركات Standard Oil of California و British petroleum، عبد العزيز النويضي، مرجع سابق، ص ٤٦.

(٢) وهي مجموعة شركات OASIS، المرجع السابق، الموضوع نفسه.

(٣) حكم محكمة القضاء الإداري العمانية، في الاستئناف رقم (٥٨٦) لسنة (١٤) ق.س، بجلسة ١٢/٥/٢٠١٥، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ٥٨٤.

(٤) حكم محكمة القضاء الإداري العمانية، في الدعوى الابتدائية رقم (٩٨) لسنة (٤) ق، بجلسة ٢٦/٥/٢٠٠٥، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال العامين القضائيين الخامس والسادس، ص ٧٠٧.

(٥) Técnicas Medioambientales Tecmed, S.A. v. The United Mexican States, ICSID Case No. ARB (AF)/00/2, Award (29 May 2003), Available at: <https://www.italaw.com/cases/1087>.

ولذلك؛ على الرغم من وضوح نص المشرع العُماني على أن يتمّ التعويض نقدًا أو عينًا عند نزع الملكية إلا أنّ النصوص الأخرى ترجّح التعويض النقدي؛ تعلقًا بمسائل التحويل النقدي، ورغم ذلك أجد أنّ نصّ المشرع العُماني على كلا النوعين هو اتجاه محايد وأسلم للتطبيقات، وفق اختلاف الحالات الواقعية.

### ثانيًا: تقدير التعويض:

تعدّ الحاجة إلى وضع أسس لتقدير التعويض أمرًا مهمًا لاستقرار كيفية التقدير، وقد نصّ قانون نزع الملكية للمنفعة العامة في المادة (٤) على أن: "تتولى الوزارة وضع أسس تثمين العقارات، على أن تتمّ مراجعتها كل (٥) خمسة أعوام ميلادية، ويجوز اعتماد أسس تثمين خاصة بمشروع معين، متى ما اقتضت المصلحة العامة ذلك. وفي جميع الأحوال، يتمّ اعتماد أسس التثمين من مجلس الوزراء، بعد موافقة وزارة المالية، على أن يتمّ نشرها في الجريدة الرسمية".

أشارت المادة بدايةً إلى أنه، أولًا: يتمّ اعتماد أسس التثمين من قبل الوزارة المختصة، ومن ثمّ ثانيًا: تتمّ عملية تحديثها كل (٥) سنوات مواكبة لتغير الأسعار، وهذا النص ضمانة في صالح المستثمر الأجنبي، وأيضًا ثالثًا: حصول أيّ مشروع على أسس تثمين خاصة، طالما اقتضت طبيعة المشروع، وتحقيق المصلحة العامة ذلك، وهذا ما كان مأمولًا النص عليه، ووفق المشرع العُماني أيّما توفيق في وضع هذا المعيار المرن لتقدير التعويض، ومن الضمانات الشكلية لتقدير التعويض اعتماد هذه المعايير ومراجعتها من قبل وزارة المالية، ومن ثم اعتمادها من قبل مجلس الوزراء، ونشرها في الجريدة الرسمية.

كما يمكن استخلاص تقدير قيمة التعويض في سلطنة عمان من خلال النصوص والاتفاقيات الدولية، وكذلك أحكام القرار الوزاري رقم (٢/٢٠٠٩) بشأن تحديد أسس تثمين الأراضي، والمنشآت، والمحاصيل الزراعية، المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة، والذي اعتمد على تحديد استعمال العقار المنزوع، وموقعه، ومساحته.

نصّت المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي على أنه: "لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا... مقابل تعويض عادل يقدر وقت نزع الملكية"، واعتمدت الجهات الرسمية كذلك تطبيق أحكام القرار الوزاري رقم (٢/٢٠٠٩) بشأن تحديد أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، وقيمة المنشآت والمباني وفقاً للجداول الواردة بالقرار.

ونصّ المشرّع المصري في قانون الاستثمار في المادة (٤) على أنه: "ولا يجوز نزع ملكية أموال المشروعات الاستثمارية إلا للمنفعة العامة، وبمقابل تعويض عادل، يدفع مقدماً دون تأخير، وتكون قيمته معادلة للقيمة الاقتصادية العادلة للمال المنزوع ملكيته في اليوم السابق على صدور قرار نزع الملكية، وتكون التعويضات قابلة للتحويل دون قيد". فاعتمد تاريخ اليوم السابق لنزع الملكية لتقدير التعويض.

أمّا المشرّع الإماراتي بإمارة دبي في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة، فقد نصّت المادة (٣/٤) على أنه: "وضع قواعد وأسس عادلة للتعويض عن العقارات المُستلمكة في الإمارة، تتوافق مع أفضل المعايير الدوليّة المتعارف عليها في هذا الشأن". وهذا النص يشكل ضماناً ممتازة للمستثمر الأجنبي، ونصّت المادة (١/٩) من قانون الاستثمار الأجنبي المباشر الإماراتي على أنه: "لا يجوز نزع ملكية مشروع الاستثمار الأجنبي المباشر كلياً أو جزئياً إلا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل مقدر في تاريخ نزع الملكية".

واعتمدت الاتفاقيات الثنائية كذلك بتقدير التعويض، مثلاً: نصّت المادة (٤) من اتفاقية تشجيع وحماية الاستثمارات بين حكومة سلطنة عمان، وحكومة جمهورية الصين الشعبية<sup>(١)</sup> على أن: "... يتم تحديد التعويض طبقاً للأصول المتعارف عليها عموماً بالنسبة للتقييم، وعلى أساس مبادئ منصفة تأخذ في الاعتبار ضمن أمور أخرى، رأس المال المستثمر، والإهلاك ورأس المال الذي سبق أن تمّ تحويله للخارج، وقيمة الإحلال والعناصر الأخرى ذات الصلة...". حيث جاءت المادة بتحديد لبعض العناصر التي يشملها التعويض تفصيلاً، وهذا الاتجاه يجعل من تقدير التعويض يتمّ بشكل أوضح للطرفين.

(١) تم التصديق عليها بموجب المرسوم السلطاني رقم (٩٥/١٥)، بتاريخ ١٥/٤/١٩٩٥م.

ونصت المادة (١٠) من اتفاقية سلطنة عمان واليابان حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار أن يتم النزاع: "مقابل دفع تعويض كاف وفعال... يعادل القيمة السوقية العادلة للاستثمارات التي نزع ملكيتها في الوقت الذي تم فيه نزع ملكيتها العامة، أو عند حدوث نزع الملكية، أيهما يأتي أولاً".

وتعد هذه الطريقة أفضل الطرق التي تحقق العدل بين طرفي العلاقة المستثمر والدولة المضيفة، فهي تكون بناءً على تقدير فعلي لقيمة الأموال المنزوعة، وتمكن المستثمر الأجنبي من الحصول على قيمة ملائمة تغطي جميع الأضرار التي لحقت به<sup>(١)</sup>.

كما أن تقدير التعويض يشمل جميع المنشآت والمباني التي تكون على العقار محل النزاع، وإن كان حقيقةً أن نزع الملكية للمستثمر الأجنبي في سلطنة عمان يقع على حق الانتفاع، وما على العقار محل الانتفاع من منشآت، كون أن حق تملك الأراضي للمستثمر الأجنبي في سلطنة عمان لا يجيزه قانون استثمار رأس المال الأجنبي، وبذلك يتم نزع الملكية عادةً للأراضي المملوكة من جهة، ولما فيها من منشآت مبانٍ أو أغراس أو غيرها<sup>(٢)</sup>.

وعند تقييم التعويض على المشاريع المنزوع ملكيتها، يجب الانتباه إلى المشاريع الواقعة بالمدن وموقعها، وسهولة المواصلات إليها، وصلاحية إقامة المباني، وقربها من الشوارع العامة، وتوافر المرافق العامة الأخرى بالقرب من المشروع الاستثماري محل نزع الملكية.

وهذه ضمانات مهمة كذلك في تقدير التعويض للمستثمر الأجنبي مقابل نزع الملكية، حتى يكون تقدير التعويض عادلاً، لشموله على مختلف عناصر محل نزع الملكية، فمثلاً: إذا تم نزع ملكية حديقة يكون تقييم التعويض مقارنة بحجمها، وتنسيقها، ونفقات الزراعة، ومقاومة الآفات، وقيمة الثمار، وكل ذلك على أساس قيمة المشتل، وقت النزاع<sup>(٣)</sup>.

(١) صارة عيون، فعالية التعويض الدولي في حماية ملكية المستثمر الأجنبي، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، الجزائر، م١٥، ع٢٠٢٢، ص٨٤٨.

(٢) محمد العربي حمزة، دعوى نزع الملكية والتعويض عنها، مجلة المحيط للدراسات والأبحاث القانونية، ع١٤، ٢٠١٨، ص٢٢.

(٣) وجدي شفيق فرج، المفيد في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، بونيتد للإصدارات القانونية، ط١، ٢٠١١، ص١٢١.

وبذلك يمكن تلخيص المعايير التي يتمّ على أساسها تقدير التعويض في السلطنة، بداية قيمة المشروع المنزوع ملكيته وقت نزع الملكية، طبقاً للأسعار السائدة بالسوق، وضمنها أسعار رأس المال المستثمر، وقيمة الإهلاك والإحلال، مضافة إليها زيادة قيمة المشروع بالنظر إلى موقعه، والخدمات المحيطة به، ومراعاة أسعار وطبيعة التكاليف التي تلازم نوع المشروع المنزوع ملكيته عادةً.

وعليه، فإنّ المحكمة العليا في سلطنة عمان في تسبيب طعن مدني<sup>(1)</sup> ذكرت أنّ: "المشرّع وضع قواعد للمستثمر الخليجي الذي يمتلك عقاراً... في حالة عدم البناء، فإنّ المشرّع أجاز لوزارة الإسكان -سابقاً- سحب الأرض لاحقاً، وتعويضه عن قيمة الأرض التي قام بشرائها حسب سعر السوق"، وهذا يؤكد إعمال معيار سعر السوق في سلطنة عمان سواءً كان الفرق في قيمة العقار بالزيادة أو النقصان.

ومن هنا، يمكن أن تمتد فترة الحكم بالتعويض لمدة طويلة تتغير فيها معايير سعر السوق، ومثال ذلك: في قضية هضبة الأهرام التي تعاقدت فيه جمهورية مصر العربية مع شركة جنوب الباسيفيك البريطانية في عام ١٩٧٤م، حيث تعاقدت الحكومة المصرية مع الشركة بهدف إنشاء منطقتين سياحيتين، الأولى: في هضبة الأهرام بالجيزة، والأخرى: في رأس الحكمة على ساحل البحر الأحمر، ويتضمن المشروع إقامة فنادق وقرى سياحية، تحتوي على العديد من المباني السكنية، والبحيرات الصناعية، وكون الشركة البريطانية قدمت أفضل عطاء؛ فقد تمّ التعاقد معها لتنفيذ المشروع، وبمجرد إبرام العقد تمّ تنظيم حملة عالمية ضد إقامة أيّ مشروع سياحي في هضبة الأهرام؛ لأنّها تعدّ تراثاً ثقافياً مشتركاً للإنسانية؛ ممّا يعني الحاجة الحقيقية للمحافظة عليها<sup>(2)</sup>.

ونتيجة لضغط الحملات الدولية الداعية لصرف النظر عن المشروع وإنهاء العقد؛ قامت جمهورية مصر بإلغاء العقد فعلاً، مستندةً إلى أنّ الموقع يعدّ من المناطق الأثرية التي يجب نزع حق الانتفاع المقرر للشركة وتخصيصه للمنفعة العامة<sup>(3)</sup>. فلجأت بعده الشركة إلى التحكيم الدولي حتى

(1) حكم المحكمة العليا العُمانية، في الدعوى رقم (١٣٠٢) لسنة (١٦)، الدائرة المدنية (ج)، بجلسة ٢٥/١/٢٠١٧.

(2) Southern Pacific Properties (Middle East) Limited v. Arab Republic of Egypt, ICSID Case No. ARB/84/3, Award at (20 May 1992), Available at: <https://www.italaw.com/cases/3300>.

(3) حفيظة السيد الحداد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الأجنبية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠١، ص ٣٠٧.

عام ١٩٨٤ م أمام مركز واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار، وقد كان العقد لا يتضمن شرط تحكيم يفيد قبول جمهورية مصر العربية باختصاص مركز واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار صراحة، ولكن الشركة أَسست دعواها على نص المادة (٨) من القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤م، بشأن استثمار رأس المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة- آنذاك-، التي تنصّ على أنه: "تتمّ تسوية منازعات الاستثمار المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون بالطريقة التي يتمّ الاتفاق عليها مع المستثمر أو في إطار الاتفاقيات السارية بين جمهورية مصر العربية ودولة المستثمر، أو في إطار اتفاقية تسوية منازعات الاستثمار بين الدولة ومواطني الدول الأخرى التي انضمت إليها جمهورية مصر العربية، بموجب القانون رقم (٩٠) لسنة ١٩٧١م في الأحوال التي تسري عليها".

ولم تلتفت هيئة التحكيم إلى دفاع الحكومة المصرية، وذكرت أنّ كلمة (تتمّ) تعني موافقتها على تسوية المنازعات أمام التحكيم الدولي، واعتبرت أنّ إنهاء العقد يعدّ نزاعاً للملكية؛ ممّا يستوجب التعويض، وقد حكمت على أن تقوم الحكومة المصرية بتعويض الشركة بمبلغ ٢٧.٦٦١.٠٠٠ دولار أمريكي، كون أنّ هذا الإنهاء للعقد أثر على كيان الشركة بشكل واضح، وفوّت عليها الفرصة التعاقدية، ورغم مرور أكثر من ١٠ سنوات بين نشوب النزاع حتى تاريخ الحكم بالتعويض عن نزاع ملكية شركة جنوب الباسيفيك، إلا أنّه تمّت مراعاة عدالة التعويض، وفق أسعار السوق وقت صدور قرار التحكيم.

وفي شأن تقدير التعويض، فقد أقرّت محكمة القضاء الإداري العُمانية أنّه: "تغيّياً المشرع من نصوص أحكام القانون ضماناً حماية كاملة للملكية الخاصة، وبيّن كيفية نزاعها للمنفعة العامة، وسبل التعويض عنها، وامتدت هذه الحماية إلى حد إلزام الجهة طالبة نزاع الملكية، بتعويض المواطنين عن الضرر الذي يلحق بهم جراء حرمانهم من التصرف في ممتلكاتهم، خلال الفترة الممتدة من تاريخ صدور المرسوم السلطاني بنزع الملكية، وحتى تاريخ صرف مبالغ التعويض المستحقة"<sup>(١)</sup>؛ ولذا يكون

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٢٨) لسنة (٥) ق.س، بجلسته ٢٥/٢/٢٠٠٦، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عامًا، ص ٥٧٨.



تقدير التعويض بشكل تحكّمي، ودون مراعاة لمختلف الظروف، ودون مراعاة لقيمتها السوقية الحقيقية؛ يجعل من ذلك التقدير عدواناً على الملكية الخاصة التي كفلها الدستور<sup>(١)</sup>.

وقضت محكمة القضاء الإداري العُمانية كذلك في إعادة تقدير التعويض: "إذا أصدرت الجهة الإدارية المختصة قراراً بتقدير التعويض طبقاً لأسس تثمين لا تنطبق على الحالة الواقعية المعروضة، بالمخالفة لبيانات الحصر الواردة من جهات الاختصاص، فيكون قرارها الصادر في هذا الشأن مخالفاً لأسس التثمين المقررة قانوناً، ويضحي مخالفاً للقانون، بما يجيز للجهة الإدارية المختصة تصحيحه، وإعادة تقدير التعويض المستحق، وفق أسس ومعايير التثمين واجبة الانطباق على بيانات الحصر الحقيقية الواردة من جهات الاختصاص"<sup>(٢)</sup>.

### ثالثاً: إضافة نسبة فائدة:

إذ إنّ المقرر في عقد البيع حصول البائع على فوائد تأخيره من تاريخ تسليم العقار، دون الحاجة لطلبها، وكذلك فقد قرّر المشرّع العُماني مسألة الفوائد عن التأخير لصالح المستثمر الأجنبي المنزوعة ملكيته، فقد اعتمدت الجهات الرسمية تطبيق أحكام القرار الوزاري رقم (٢٠٠٩/٢) بشأن تحديد أسس تثمين الأراضي والمنشآت والمحاصيل الزراعية المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة، لتقدير قيمة التعويض، وهو ما قدره القرار بنسبة (٦٪) سنوياً، حيث نصّ القرار في القسم الأول من الأحكام العامة البند (٥) على أنه: "على الجهة طالبة نزع الملكية والمسؤولة عن المشروع تعويض المواطنين عن الضرر الذي يلحق بهم نتيجة توقفهم عن التصرف في ممتلكاتهم، بحيث يكون التعويض في شكل فائدة سنوية بنسبة (٦٪) تضاف إلى المبالغ المقدرة للتعويضات، وذلك من تاريخ صدور المرسوم السلطاني بنزع الملكية، وحتى تاريخ صرف المبالغ أو إلغاء المشروع".

وقد تكلل هذا النص بتقنيه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث نصّت المادة (٢٠) على أنه: "يجب على الجهة المعنية تعويض ذوي الشأن في شكل فائدة سنوية من قيمة العقار المتأثر

(١) مصطفى محمد محمود عبد الكريم، مرجع سابق، ص ٩٠.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٣٤٢) لسنة (١٨) ق.س، بجلسة ٢٠١٨/٥/١٩، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها الدائرتان الاستئنافيةتان بمحكمة القضاء الإداري في العام القضائي الثامن عشر، الجزء الثاني، مبدأ رقم (١٥١)، ص ١٤٩٧.

تضاف إلى التعويض المستحق، وذلك من تاريخ إبلاغ ذوي الشأن كتابة بقرار التثمين، وحتى تاريخ تسلم التعويض المستحق أو إلغاء المشروع، وذلك كله على النحو الذي تبينه اللائحة. وفي جميع الأحوال، لا يستحق ذوو الشأن الفائدة إذا كان التأخير في تسلم التعويض المستحق راجعاً إليهم".

وقد نصّ المشرّع المصري في قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في المادة (٦) على تحديد نسبة فائدة بحيث: "يقدّر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار المنفعة العامة مضافاً إليه نسبة (٢٠٪) عشرين في المائة من قيمة التقدير"، فحدّد نسبة معينة تضاف إلى قيمة التعويض من إجمالي القيمة المقدرة، بينما لم ينصّ المشرّع الإماراتي على موضوع الفائدة.

وتنصّ عادةً اتفاقيات تشجيع الاستثمار على بند خاص بالفوائد، حيث نصّت المادة (١٠) من اتفاقية سلطنة عمان واليابان على أن "يتضمن فائدة بسعر مقبول تجارياً مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية حتى وقت الدفع"، وأكدت على أن تكون قيمة الفائدة قابلة للأداء بفعالية والتحويل بحرية، ولعملات قابلة للاستعمال بحرية، وفق السعر السائد بالسوق في وقت نزع الملكية.

كما نصّت المادة (٣،٢/٤) من اتفاقية تشجيع وحماية الاستثمارات بين حكومة سلطنة عمان وحكومة جمهورية الصين الشعبية على أنه: "يشمل هذا التعويض فائدة تحسب على أساس سعر الفائدة السائد بين المصارف في لندن، والمعروفة باسم ليبور<sup>(١)</sup> (LIBOR) والمطبق على العملة التي تمّ بها الاستثمار، وذلك من تاريخ نزع الملكية حتى تاريخ السداد".

ويختلف الأمر في نزع الملكية للمنفعة العامة؛ حيث إن الدولة تنزع الملكية وتتراخى عن دفع التعويض الذي يقدّر بقيمة العقار، دون أن تلزم بدفع الفوائد إلا إذا طلب منها المنزوع ملكيته ذلك<sup>(٢)</sup>، ويتم حساب الفوائد التأخيرية وفقاً لما يحددها القانون، فهي بمثابة تعويض عن التأخر في سداد مبلغ التعويض الواجب على الدولة للمستثمر الأجنبي<sup>(٣)</sup>؛ لأنه قد يفقده بعض الميزات، كتأسيس لمشروع

(١) وهو سعر متوسط الفائدة الذي تأخذ به أكبر المصارف في لندن.

(٢) أنور طلبية، مرجع سابق، ص ٩٦.

(٣) محمد شتا أبو سعد، التعويض القضائي والشرط الجزائي والفوائد القانونية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠١، ص ٢٦٥.

آخر، وبدء تشغيله عند توفر قيمة التعويض. وينبغي أن يتم حساب التعويض مع نسبة الفائدة بما يضمن نتيجة الجبر الكامل للضرر<sup>(١)</sup>.

ففي القضية المقامة من جمهورية سلوفاكيا ضد جمهورية اليونان، التي تطلب بموجبها سلوفاكيا تحديد طريق سداد الدين المستحق لها، حيث قامت اليونان بدفع الفوائد عن السندات المستحقة لسلوفاكيا التي تم إصدارها من قبل بنك جمهورية سلوفاكيا؛ نتيجة لاستثمارها في السندات السيادية، وخسارتها ومحاولتها تعديل وضعها بالاقتراض من الدولة المضيفة، لكنّها لم توفّق، وقد ادّعت في هذا النزاع أنّ السندات لا تخضع لاتفاقية حماية الاستثمار بين البلدين، وخصوصاً أنّ الفوائد المدفوعة تمّ الاحتفاظ بها في بنك لوكسمبورج، ويحميها قانونه، ورغم محاولة جمهورية اليونان التأكيد على أنّ الفوائد الواردة على استثمار السندات السيادية تخرج عن اختصاص التحكيم لجمهورية سلوفاكيا إلا أنّ هذه الأخيرة، أكّدت أنّ موضوع استثمار الجمهورية اليونانية بسندات السيادية لم يتغيّر من حيث كونه استثماراً أجنبياً، شاملة الفوائد المقررة لهذه السندات، وكون اليونان أخفقت في الوفاء بالعقد المتفق عليه، نتيجة تأثرها بالأزمة المالية العالمية، ورغم إعادة جدولة نسبة الفوائد ودفعها، لكنّها لم تستطع (اليونان) المضي في سبيل تحقيق الاستثمار الذي بينها وبين جمهورية سلوفاكيا<sup>(٢)</sup>.

أمّا بشأن استحقاق نسبة للفائدة مع تعويض المنزوع ملكية، فقد بينت محكمة القضاء الإداري العُمانية بأنّ "تحديد جهة الإدارة المستأنفة لقطع الأراضي المستحقة تعويضاً عن قطعة أرضهم الزراعية المتأثرة ورغم إقراره في شهر ديسمبر من عام ٢٠١٧م، إلا أنّه لم يثبت منحهم هذه القطع أو تسليمها لهم حتى تاريخه، وحيث إنّ المشرع قد افترض الضرر الواقع على أصحاب الأملاك المنزوع ملكيتها لأغراض المنفعة، وأقر تعويضهم عن التوقف في التصرف في هذه الأملاك في شكل فائدة سنوية بنسبة (٦٪)<sup>(٣)</sup> تضاف إلى المبالغ المقدرة للتعويضات، وذلك من تاريخ صدور المرسوم السلطاني بنزع

(١) أحمد كاظم الساعدي، مرجع سابق، ص ٢٧١.

(٢) Poštová banka, a.s. and ISTROKAPITAL SE v. Hellenic Republic ICSID Case No. ARB/13/8, Award 29 September 2016, Available at: <https://icsid.worldbank.org/cases/case-database/case-detail?CaseNo=ARB/13/8>.

(٣) يتم إقرار هذه النسبة وفق قرارات وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، بينما قد تكون على اتفاق المتعاقدين، أو وفقاً لأحكام القضاء، مصطفى محمد محمود عبد الكريم، مرجع سابق، ص ١٢٢.

الملكية وحتى تاريخ صرف التعويض المستحق، وحيث إنه قد ثبت ملكية مورثة المستأنف ضدهم لقطعة الأرض الزراعية محل نزاع الملكية بموجب قرار اللجنة المحلية لشؤون الأراضي في ٢٠٠٦م وهو ما يكشف عن ملكيتها للأرض في تاريخ سابق على عام ١٩٧٠م،... الأمر الذي يكون معه استحقاق الورثة المستأنف ضدهم للتعويض الإضافي بنسبة (٦٪) من قيمة التعويض المقرر عن حرمانهم من التصرف في أرضهم المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة، اعتبارًا من تاريخ إثبات ملكيتها بتاريخ ١٣ / ٦ / ٢٠٠٦م وحتى تاريخ صرفهم للتعويض العيني المقرر قانونًا، وهو ما يتعين القضاء به<sup>(١)</sup>.

كما أنه في النزاع بين الشركة الوطنية الأوكرانية للنفط والغاز (مدعية)، ضد جمهورية روسيا (مدعى عليها)، حيث طالب المدعون بقيمة الفائدة المركبة، بما يساوي على الأقل قيمة اقتراض الشركة، مع مطالبة بفائدة بمعدل ٩٪ شهريًا، قابلة للزيادة، وذلك مع قيمة التعويض عن أصول النفط والغاز والخسائر المترتبة على حرب روسيا ضد أوكرانيا، واحتباس كميات من الوقود في أوكرانيا بسبب الحرب، واعترضت روسيا على نسبة الفائدة، قائلة إنه يجب احتسابها بالمعدل الدولي المعروف، وفقًا لسعر ليبور، وقد حكمت هيئة التحكيم بتعويض الشركة المدعية مع فائدة، وفقًا لسعر ليبور بنسبة ٢٪<sup>(٢)</sup>.

وأجد أنّ نصّ المشرّع العُماني على الفوائد صراحة مع إلزامه الجهات المختصة على أدائها وجوبًا، أمر يمثّل عدالة في التعويض عن نزاع الملكية، ودون حاجة لأن يطلبها المنزوع ملكيته، بل يجب على الجهة حسابها بقوة القانون، مع وجوب انتباه الجهات المعنية لسرعة دفع التعويض؛ تلافياً لتزايد قيمة التعويض مع نسبة التأخير المحددة على أنها (٦٪) في قرار تحديد أسس تئمين الأراضي والمنشآت والمحاصيل الزراعية المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة.

<sup>(١)</sup> حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقمي (٧٠٠-٦٩٨) لسنة (١٨) ق.س، الدائرة الاستئنافية الأولى، بجلسة ٢٠١٨/٥/٢١م.

<sup>(٢)</sup> Ukgasvydobuvannya, PJSC Ukrtransnafta, and Subsidiary Company Gaz Ukrainy v the Russian Federation, PCA Case No. 2017-16, Award at: (12APR 2023), Available at: <https://www.italaw.com/cases/4381>.

## الفرع الثاني

### معايير مقترحة لتقدير التعويض

على الرغم من استقرار معظم الاتجاهات التشريعية منها، والقضائية، على أن يتمّ تقدير التعويض بما يتمّ وصفه بشكل عادل، وفوري، ومناسب، ويحدّد كذلك بوجود نسبة فائدة؛ جبراً للضرر، ولما فات من ربح، ويتمّ تطبيق هذه الشروط على أساس طبيعة النشاط الاستثماري، وأحوال نزاع الملكية، وتختلف بلا شكّ مبررات القضاء في تحديد كل ذلك، ممّا يعني ما يطبق على نزاع لا يصلح أن يطبق على نزاع آخر، ولو كان يبدو مماثلاً له، وهو ما يتردّد باستمرار في أحكام هيئات التحكيم عند استشهاد أطراف النزاع على سوابق تحكيم أخرى، بعد تماثل الحالة؛ ممّا لا يمكن معه تطبيق ذات التبرير والحكم.

ونظراً لتطور وتعدّد مجالات التحكيم، فإنه من خلال تحليل ومقارنة حالات منازعات التحكيم، وجدت من أكثر ما يقارب عدالة التعويض، ويوفر أفضل ضمانات للمستثمر الأجنبي، العمل على تحديد قيمة التعويض هو الاستعانة بالخبرة لتقدير التعويض أولاً، وإعمال معيار تقدير إنشاء مشروع مماثل ثانياً.

#### أولاً: الاستعانة بالخبرة في تقدير التعويض:

إنّ موضوع الاستعانة بالخبرة له أولوية وأهمية كبيرة في تقدير التعويض، ولكن لا يتمّ الأخذ بها عادة، بل إنّ الاستعانة بالخبرة تكون اختيارية أحياناً، مثل نصّ المشرع العُماني السابق في قانون نزاع الملكية للمنفعة العامة الملغي، حيث نصّت المادة (٦) على: "وللجنة المختصة أن تستعين في حصر وتثمين العقارات والأراضي والمنشآت بخبراء تثمين"، فالأمر جوازي، وليس وجوبي، ولعلّ هذا الأمر يفسّر العدد الكبير من دعاوى الإلغاء التي تقدم ضد قرارات نزاع الملكية للمنفعة العامة، والفرق بين قيمة التعويض المقدرة والمتوقعة، ولم ينص القانون الحالي على موضوع الاستعانة بالخبرة.

وقد كفلت لائحة تنظيم أعمال الخبرة<sup>(١)</sup> في المادة (٣٠) وجوب عمل الخبير على أفضل المعايير المرجوة، حيث نصّت على: "يجب أن يشتمل التقرير الذي يعدّه الخبير على كافة البيانات والمعلومات التي يستلزمها الرأي الفني في حدود المهمة..."، كون هذا التقرير يعدّ من أهم أدلة الدعوى إذا ما استند عليه الحكم.

ولقد نصّ المشرّع المصري في قانون الاستثمار المادة (٦٤) بشأن تقدير التعويض للعقارات المخصصة للاستثمار على أن: "تلتزم جهة التقدير بضم ممثلين من ذوي الخبرة في عضوية لجان التقدير..."، وقد عرّف المشرّع الإماراتي في قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة بإمارة دبي جهة التثمين في المادة (٢) بقوله: "جهة التثمين جهة مُستقلّة تُعنى بتثمين العقارات، يتمّ اختيارها من قبل مالك العقار وفقاً للقائمة التي يتمّ إعدادها من قبل اللجنة، لأغراض إعادة تثمين العقار المراد استملاكه وتقدير قيمة التعويض وفقاً لأحكام هذا القانون".

أوجب المشرّع المصري على اللجنة أن تُدخل في تشكيل اللجنة أصحاب خبرة في تقدير التعويض، لقد عني المشرّع الإماراتي بتحديد جهة خبرة تختصّ بتثمين العقار المنزوعة ملكيته، على أن يختار صاحب العقار الجهة التي يريدها من بين الجهات المعتمدة لدى لجنة الاستملاك.

وبينما يقوم رأيّ على أن ندب الخبير لتقدير التعويض عن الأرض المنزوعة يكون نهائياً في حق الحكومة، فلا يقوم من القانون سببٌ لحبس التعويض الذي قدره الخبير، ويكون استحقاق الفوائد عنه قد أصبح حال الأداء، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، وألزم الحكومة بالمبلغ الذي قدره الخبير، كما ألزمها بفوائد هذا المبلغ من تاريخ المطالبة الرسمية، فإنّه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون<sup>(٢)</sup>.

وعليه، فإنّ الاعتماد على خبير لتقدير قيمة التعويض يمكن أن يجنب الدولة المضيفة والمستثمر الأجنبي اللجوء إلى القضاء، حيث يتمّ التعاقد منذ البداية على الاستعانة بخبير يرتضيه الطرفان، إنّ اختيار الخبير من قبل الأطراف التي تعتدّ بالتحكيم كوسيلة لتسوية نزاعات الاستثمار

(١) لائحة تنظيم أعمال الخبرة، صدرت وفقاً للقرار الوزاري رقم (٢٠٢٢/٥٢)، بتاريخ ٢٦/٦/٢٠٢٢.

(٢) حكم محكمة النقض المصرية، في الطعن رقم (٤٤٠)، بجلسة ٢٤/٠٢/١٩٧٤.

فيما بينها، وسيلة لا يؤخذ بها حين التعاقد، كأن يعد رأي الخبير ملزماً باتفاق الأطراف؛ كون أن تقارير الخبرة تدخل ضمن أدلة الإثبات في الحق محل النزاع. التي يجوز باتفاق الأطراف اعتباره دليلاً ملزماً<sup>(١)</sup>.

ولكن كون تقرير الخبير غير ملزم للقاضي؛ فقد لا يأخذ القاضي به، أو قد يستدل به جزئياً في بعض بنوده دون البنود الأخرى، وهذا الأمر يحتاج إلى الالتزام من قبل القضاء نحو تحقيق الغاية من الاستعانة بالخبير، وهو تقدير قيمة التعويض؛ كونه أعلم بتفاصيل عناصر التعويض. ويجوز اعتماد تقرير الخبير محمولاً على أسبابه<sup>(٢)</sup>، إذا ما وجد القاضي ذلك فيه كفاية وشمولاً، بشرط أن يكون الخبير بنى تقديره على الواقع لا على التخمين<sup>(٣)</sup>.

وحيث إنه تكثر النزاعات في مجال الاستثمار الأجنبي خصوصاً، ومختلف المجالات التجارية عموماً<sup>(٤)</sup>؛ فقد أصبح اللجوء إلى الخبرة في هذا المجال عرفاً قضائياً<sup>(٥)</sup>؛ لذا غالباً ما يلجأ القاضي للخبرة لتقدير التعويض<sup>(٦)</sup>، وخصوصاً نتيجة تعدد وتشعب مجالات الاستثمار الأجنبي، والحاجة إلى دقة تقدير التعويض مقابل نزع الملكية، كالتزام يجب على الدولة نازعة الملكية تقديمه مقابل إجراء النزاع، حيث يشكّل اللجوء إلى الخبير في تقدير التعويض حقاً للمستثمر الأجنبي، يعول عليه حتى يحصل على تعويض عادل.

وخصوصاً إذا ما وجد المستثمر الأجنبي أنّ موضوع نزع الملكية ينطوي على عدم الشرعية واعتداء على حق الملكية<sup>(٧)</sup>، كما أنه إذا لم تلتزم الجهة بالإجراءات، ومضت المواعيد التي حدّدها لها

(١) إمام كامل وأبو العلاء علي النمر، دور الخبير المثلث في خصومة التحكيم، مجلة الاقتصاد والمحاسبة، ع ٦٠٢، ٢٠٢٢، ص ٤٣.

(٢) محمد برهام عجز، تقدير التعويض، المجلة العربية للفقّه والقضاء، ع ٥٣، ٢٠١٩، ص ١٩٠.

(٣) حكم المحكمة العليا العُمانية، في الطعن رقم (١٥٥) لسنة (١٤)، بجلسته ٢٠١٥/٢/١٠، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها، السنتان القضائيتان الخامسة عشر والسادسة عشر، ص ٧٥.

(٤) حكم محكمة السبب الاستئنافية العُمانية، في الدعوى رقم (٢٠٢٣/١)، الدائرة التجارية- استثمار، والمقامة من شخص معنوي خاضع لأحكام قانون استثمار رأس المال الأجنبي، تمت الاستعانة بتقرير الخبير المحاسبي للحق محل المطالبة القضائية، وانتهى إلى عدم ثبوت المطالبة من الناحية المحاسبية، وتم الحكم برفض الاستئناف لانتهائية الحكم، بجلسته ٢٠٢٣/١/١ (حكم غير منشور).

(٥) سعاد المعروف، مرجع سابق، ص ١٣٦.

(٦) حمزة محمد العربي، مرجع سابق، ص ٢٥.

(٧) نين إسماعيل، دور الخبير في الدعوى القضائية الإدارية، رسالة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، الجزائر، ٢٠١٤، ص ٤٧.

القانون لتقدير التعويض، دون أن يصل إلى المستثمر الأجنبي أي إخطار يفيد بأنها سلكت فعلاً الطريق الذي أزمها القانون لتقدير التعويض، فيكون هنا للمستثمر اللجوء إلى القضاء لتقدير التعويض<sup>(١)</sup>.

إنَّ الهدف من الاستعانة بالخبير ليس لتقييم تعويض نزع الملكية فقط، بل إن الاعتماد كذلك على المقارنة مع مشاريع قد توجد في المنطقة نفسها، واحتساب تكاليف التجهيزات للمشروع، ومعرفة قيمة معامل التصنيع كذلك<sup>(٢)</sup>، فإنه يتعين لذلك الاستعانة بالخبراء من التخصصات في المجال نفسه للمشروع الاستثماري المنزوع ملكيته.

وبذلك فإنَّ أخذ موضوع الاستعانة بالخبرة بأهمية أكبر مع دور السلطة القضائية الإيجابي في مجال الاستثمار الأجنبي يعزّز تراكم عناصر الإنتاج فيها<sup>(٣)</sup>؛ لأنَّ أحكام القضاء تؤثر على الاستثمار الأجنبي، وقد أثبتت دراسات الاستثمار الأجنبي في العديد من الدول، مثل: البرازيل، وبيرو، والأرجنتين، أنَّ كفاءة السلطة القضائية تؤدي إلى زيادة الأنشطة الاستثمارية؛ لذا يرى البعض أنَّه من أجل حماية وتشجيع الاستثمارات الأجنبية؛ تبرز الحاجة إلى تأسيس قضاء اقتصادي متخصص، لطول مدد الاستثمار الأجنبي، وللحدّ من حرية الطرف الأقوى.

وقد ذكرت محكمة القضاء الإداري العُمانية في أحد أحكامها: "الأصل في الخبرة الفنية أنَّها غير ملزمة للمحكمة باعتبارها دليلاً من جملة الأدلة المعروضة عليها، وبأنَّ المحكمة هي الخبير الأعلى، وتملك سلطة واسعة في تقدير الأدلة، إلا أنَّ ذلك مشروط بألا تكون المسألة المطروحة من المسائل الفنية البحتة، التي لا تستطيع المحكمة الوقوف على حقيقتها إلا بالاستئناس برأي أهل الخبرة في شأنها"<sup>(٤)</sup>.

(١) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢٦٠.

(٢) فائق حديد، الرقابة القضائية عن التعويض في قضايا نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، ع ١٥٤، ص ٢٠٢١، ص ٧٧.

(٣) محيي محمد مسعد، الاستثمار والأزمة المالية العالمية، المكتب الجامعي الحديث، ٢٠١٠، ص ٢٥٠.

(٤) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٨٧٩) لسنة (١٤) ق.س، بجلسة ١٦/١٢/٢٠١٤، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ٢٦٨.



كما أنّ الخبير يصح أن يكون محكّمًا وخبيرًا في الوقت نفسه؛ للفصل في منازعات الاستثمار الأجنبي، بشرط أن تتوفر، إلى جانب خبرته، أهليته للتحكيم<sup>(١)</sup>، وقد أصبح هذا النوع من التحكيم شائعًا في مجال التجارة الدولية<sup>(٢)</sup>، حيث يقدم الخبراء رأيهم بالاستقلال عن أطراف التحكيم، ففي النزاع بين شركة RWE AG and RWE Eemshaven Holding (مدعية)، ومملكة هولندا (مدعى عليها)، يذكر أحد الخبراء بقوله: إننا نفهم واجبنا في تقديم الأدلة في التحكيم، ومساعدة هيئة التحكيم للبتّ في المسائل المتعلقة بأدلة الخبرة<sup>(٣)</sup>.

وعليه، انتهت الباحثة إلى ترجيح أهمية الخبرة في مجال الاستثمار الأجنبي لتقدير التعويض في منازعات الاستثمار، كذلك أهمية الاستعانة بالخبير المحكم، عليه أقترح إضافة معيار الاستناد إلى الخبرة في تقدير التعويض كأحد وسائل تسوية منازعات الاستثمار الودية بين الأطراف، وكذلك الاستعانة بما يمكن تسميته الخبير المحكم؛ لضمان الحصول على أفضل تقدير لقيمة التعويض عن الاستثمار في الاتفاقيات الثنائية تشجيع وحماية الاستثمار؛ ليكون النص في قانون استثمار رأس المال الأجنبي على النحو الآتي: يتم الاستعانة بخبير متخصص في نزاعات الاستثمار، على أن يكون رأيه ملزمًا إذا ما قبله الأطراف.

#### ثانيًا: تأسيس مشروع مماثل للمنزوع ملكيته:

إن تحديد معايير تقييم المشروع الاستثماري، وإن كانت تتفق مع تقييم المشروع على أساس عرضه للبيع، بحيث يُعطى القيمة العادلة الحقيقية للتعويض المستحق، إلا أنّ المستثمر الذي كان يسير بمشروعه الاستثماري إلى الإنتاج ويفاجأ بتوقف نشاطه الإنتاجي، فإنّ حاجته لتأسيس مشروع آخر، وإن اختلفت مقوماته حسب المكان الجديد أو النشاط الجديد إلا أنّ التكلفة سوف تكون من

(١) فؤاد محمد أبو طالب، التحكيم الدولي في منازعات الاستثمار الأجنبي: وفقًا لأحكام القانون الدولي العام، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١٠، ص ٦٣.

(٢) راجع، ناريمان عبد القادر، اتفاق التحكيم وفقًا لقانون التحكيم في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٦، ص ٥٦ وما بعدها.

(٣) RWE AG and RWE Eemshaven Holding II BV v. Kingdom of the Netherlands (ICSID Case No. ARB/21/4), Pending, Available at: <https://icsid.worldbank.org/cases/case-database/case-detail?CaseNo=ARB/21/4>.

البداية؛ ممّا يعني الحاجة لدفع مقابل دراسة الجدوى الاقتصادية، والمواقع البديلة، ومصاريف التأسيس الأولية، وبناء المشروع ومنشأته، ومختلف تكاليف عناصر الإنتاج.

ولذلك؛ يحتاج الأمر ليس إلى تقييم التعويض وفق القيمة السوقية فقط، أو قيمة بيع المشروع الاستثماري، بل إلى التقييم عند الحاجة إلى تأسيس مشروع استثماري جديد. ويمكن أن تختلف المشاريع الاستثمارية حسب مجالها؛ ولذا يمكن أن يتمّ النظر في أحد المعايير الثلاثة السابقة، بحيث يختار الأفضل تقييمًا من بينها؛ كون خصوصية نوعية استثمارات معينة تجعل من الصعوبة تأسيس مشروع من البداية.

ففي القضية المرفوعة من قبل شركة tecmed الإسبانية (مدعية)، ضد الولايات المتحدة المكسيكية (مدعى عليها)، التي كانت تمارس نشاطها في مجال معالجة النفايات الصناعية الخطرة، منذ عام ١٩٨٨م، وكانت مدة التعاقد عامًا يتجدد بطلب الشركة، لكن الحكومة المكسيكية رفضت التجديد في عام ١٩٩٨م؛ ممّا اعتبرته الشركة مخالفةً لقانون نزع الملكية المكسيكي، وانتهاكًا للاتفاقية الموقعة بينهم، وتسبب منع التجديد في تكبّد المدعي خسارةً كاملة فيما يتعلق بالأرباح والدخل من التشغيل الاقتصادي والتجاري لمعالج النفايات في لاس فيبوراس، باعتباره مستمرًا في العمل. وبحكم التغطية الإعلامية التي حظي بها موضوع الشركة ووقف العمل فيها؛ فإنّ الشركة رأت كذلك أنّ الضرر يشمل استحالة استرداد التكلفة المتكبدة من حياة أصول مكب النفايات، وتكييفها وإعدادها، وبشكل أعمّ، الاستثمارات المتعلقة أو المطلوبة لهذا النوع من النشاط الصناعي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الإنشاءات المتعلقة بمكب النفايات، وخسارة الأرباح وفرص العمل، واستحالة تنفيذ العقود المبرمة مع الكيانات المنتجة للنفايات الصناعية؛ ممّا يؤدي إلى إنهاء هذه العقود، وتحمل المطالبات المحتملة المتعلقة بها، والضرر الذي لحق بالمدعي والشركات التابعة له في المكسيك بسبب التأثير السلبي على صورته في ذلك البلد، مع ما يترتب على ذلك من تأثير سلبي على قدرة المدعي على توسيع أنشطته وتطويرها في المكسيك، ولقد دفع ذلك هيئة التحكيم إلى الحكم لصالح الشركة المدعية بتعويضها بمبلغ مقداره ٥٣٣.٠١٧.١٢٥ دولارًا أمريكيًا، مع فائدة مقدارها ٦٪ حتى تاريخ

السداد، عن الأضرار المادية دون اعتبار صحة للأضرار المعنوية، وكل تلك التقديرات تشمل مختلف العناصر التي تتكلف بها الشركة المستثمرة إذا ما رغبت في تأسيس مشروع مماثل.

وبناءً على ذلك؛ أرى ضرورة إعمال معيارين مهمين في تقدير التعويض، وهما:

١. إدراج "تقدير الخبير" ضمن الوسائل التي يعول عليها الأطراف؛ لتسوية النزاع الذي ينشأ بسبب نزع ملكية المستثمر الأجنبي قبل اللجوء إلى القضاء، وعند اللجوء إلى القضاء اختيار محكم لديه خبرة في مجال المنازعة، خصوصًا في ظل زيادة النشاط الاستثماري<sup>(١)</sup> حول العالم، وزيادة نسبة قضايا الاستثمار مقارنة بغيرها من القضايا التجارية.

٢. وكذلك معيار "الحاجة إلى تأسيس مشروع استثماري جديد" وفقًا لأسعار الإنشاءات والمباني التي يحتاج إليها، وفق أسعار السوق وقت النزاع، لاحتمالية تغير أسعار مواد الإنشاءات وغيرها، سواء بالزيادة أو النقصان.

---

<sup>(١)</sup> خلال بداية عام ٢٠٢٣ في قائمة قضايا الاستثمار ينظر مركز واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار (٣٠١) قضية قيد الإجراء، كما أنه نظر ما عدده (٦٣٣) قضية استثمار، وأصدر فيها أحكامًا أو تم تعليق الإجراء فيها لأسباب عدم الاختصاص والتسوية.

## الفصل الثاني

### حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة المصادرة والتأميم

#### تمهيد وتقسيم:

لا شك أنّ نزع الملكية هي الصورة الأشهر التي تمثل أبرز المخاطر غير التجارية -السياسية- التي تواجه المستثمر الأجنبي، لكن هناك مخاطر أخرى، مثل: المصادرة والتأميم تطل حَقَّ ملكية المستثمر الأجنبي، ويكون لها نفس الآثار من حيث حرمانه من التصرف في ملكيته -ولو كان مؤقتاً- والاستفادة من مكاسب المشروع الاستثماري؛ كهدف أساسي لإقامته، وتبرز أوجه الاختلاف في صور حرمان المستثمر الأجنبي من ملكية مشروعه الاستثماري، في إجراءاتها وأسبابها، والتعويض عنها، والغاية من اتخاذ مثل هذه الإجراءات، حيث تعدّ المصادرة جزاء يتم تطبيقه في حق المستثمر الأجنبي لسبب صدر منه، ينطوي على مخالفته للقوانين أو العقد المبرم بينه وبين الدولة، وفقاً للقانون، وبحكم قضائي في بعض الحالات.

وقد تكون المصادرة الإدارية جزئية أو كلية، حيث تشمل في حالة المصادرة الجزئية بعض أموال المشروع الاستثماري، أو مؤقتة بالامتناع عن تجديد التصاريح مثلاً لحين تصحيح أسباب المخالفة التي قام بها المستثمر الأجنبي، بينما في المصادرة الكلية فهي مصادرة نهائية كذلك، وقد شدّد المشرع العُماني في اتخاذها؛ لما تمثله بالمساس المباشر بملكية المستثمر الأجنبي، وإنهاء العمل بالمشروع الذي أسسه المستثمر الأجنبي؛ ولذلك فإنّه يجب أن تتمّ المصادرة وفقاً للإجراءات القانونية الصحيحة، وبما يطابقها من الواقع. ذلك عن المصادرة، كما أنّ التأميم<sup>(١)</sup>، ينطوي على اختلاف في

(١) التأميم -والذي يشار له أحيانا كثيرة بأنه نزع للملكية أو المصادرة- يوجد خلط كبير في تحديد المسميات الصحيحة للمخاطر غير التجارية التي تواجه ملكية المستثمر الأجنبي، مثلا نص المادة (٨) من اتفاقية استثمار رؤوس الأموال بالدول العربية على استخدام مصطلح نزع الملكية على النزع والتأميم على حد سواء فنكرت أنه: "لا يجوز نزع... استثمارات مستثمري أي من الدولتين المتعاقدين بصورة مباشرة أو غير مباشرة، أو اخضاعها لأي إجراءات أخرى لها نفس اثار نزع الملكية أو التأميم (يشار إليها فيما بعد بـ نزع الملكية)"، كما أن مراد محمود حيدر ساوى بين المصادرة ونزع الملكية في التسمية فعرف المصادرة بأنها نزعا للملكية وهو ما لا يستوي قانوناً، حيث ذكر " المصادرة تقوم فيها الدولة بنزع ملكية مال مملوك لشخص معين أو شركة...". مراد محمود حيدر، مخاطر الاستثمار الأجنبي ووسائلجنبه في الدول النامية: دراسة فقهية مقارنة بأحدث التشريعات والدراسات القانونية والاقتصادية، دار الوفاء للطباعة النشر، الإسكندرية، ط١، ٢٠٢٠، ص٥٣. كما أن عدم استحقاق التعويض لا يعني تكييف الإجراء على أنه مصادرة، فالعديد من إجراءات التأميم للمشروعات الاستثمارية خلت من التعويض مما جعل البعض يذهب إلى تكييفها على أنها مصادرة، لكنها تأميم هدفه اصلاحياً لا جزائياً، هشام خالد، مرجع سابق، ص ٢٠ وما بعدها.

أسباب المنفعة العامة المقررة كشرط أساس لنزع الملكية، ويكون التأميم أشمل من حيث اتساع الاستثمارات التي قد يشملها، كما أن التعويض عن المشاريع الاستثمارية المؤممة محل خلاف من حيث استحقاقه من عدمه، والالتزام به بما يعادل قيمة الاستثمارات المؤممة، في ظل التوجه الدولي نحو إرساء عنصر وجوب التعويض عن التأميم.

إن إجراءات التأميم والمصادرة الإدارية، تقوم عادة على أسباب تختص بتقديرها جهة الإدارة، وعلى الرغم من التفرقة بين هذه الإجراءات من نواحي مختلفة إلا أنها تتفق من ناحية الجهة التي تقررها، أما بالنسبة لحرمان ملكية المستثمر الأجنبي بسبب المصادرة<sup>(١)</sup> فإنها لا تكون إلا بناءً على اشتراطات مشددة، ووفقاً لمدد قانونية محددة وواجبة الاستيفاء قبل العمل على المصادرة. وبدراسة الحالات الواقعية للمصادرة والتأميم، والآراء الفقهية، والاتجاهات القضائية، يمكن فهمهما بشكل أفضل، ومعرفة أبرز أوجه التمييز بين هذه الصور المختلفة، وما ترتبه من حقوق والتزامات على مختلف الأطراف، وبالتالي لزوماً معرفة الضمانات التي تحيط بالمصادرة الإدارية والتأميم.

ولذا؛ سوف أتطرق في الفصل الثاني إلى دراسة صور حرمان المستثمر الأجنبي لملكية مشروعه الاستثماري، متمثلة في إجراءات المصادرة والتأميم، على أن يتم تقسيم الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة المصادرة.
- المبحث الثاني: حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة التأميم.

---

<sup>(١)</sup> المصادرة للمشروع الاستثماري قد تكون بناء على حكم قضائي كونها تنصب على أصل الحق، أما مصادرة التصاريح نهائياً فإنها لا يجب أن تكون بحكم قضائي فتكون مصادرة إدارية، حيث نصت المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية لقانون استثمار رأس المال الأجنبي الصادرة بالقرار الوزاري (٢٠٢٠/٧٢). على أنه: "... يجوز للجهة المختصة بالتأجير أو بمنح حق الانتفاع مصادرة هذا الضمان في حالة عدم استمرار المشروع الاستثماري في مزاولة نشاطه خلال سريان مدة الإعفاء لسبب يرجع إلى المستثمر الأجنبي".

## المبحث الأول

### حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة المصادرة

تمهيد وتقسيم:

لقد كفل المشرع العُماني العديد من الضمانات المتعلقة بالحاجة إلى اتخاذ إجراء مصادرة المشروع الاستثماري للمستثمر الأجنبي؛ نظراً لما يشكّله من مساس مباشر بملكية المستثمر الأجنبي، وقد شكلت الحماية الدستورية أولى مظاهر الحماية، فنهجت على ذلك مختلف التشريعات التي تعنى بالاستثمار الأجنبي، ومنهما التشريعان: المصري والإماراتي، سواء كانت المصادرة التي تقوم بها جهة الإدارة وفقاً للقانون، أم المصادرة التي تتم بموجب حكم قضائي حسب مقتضيات كل حالة من حالات الاستثمار الأجنبي، كما أن الاتجاهات الفقهية أثرت بشكل مباشر في إرساء مفهوم المصادرة، وما تنطوي عليه عناصرها وشروطها.

ولقد شكلت الاتجاهات القضائية كذلك ترسيخ لأصول المصادرة، وبيان للحماية الموضوعية والإجرائية التي تحاط إجراءات مصادرة المشروع الاستثماري بها، كما بينت الأسباب والشروط التي ينبغي العمل بها لإعمال المصادرة القانونية الصحيحة، الواجب أن تتم بناء على حكم قضائي.

وتم بيّنت المصادر المختلفة من تشريعات واجتهادات الفقهاء والاتجاهات القضائية، مدى إعمال التعويض مقابلاً لمصادرة ملكية المستثمر الأجنبي، والأوضاع التي يمكن أن يتم فيها منح التعويض للمستثمر الأجنبي من عدمه، حيث إن المصادرة -التي تكون كعقوبة- تنفي عنصر التعويض عنها<sup>(١)</sup> كأصل عام.

ولتوضيح ذلك، أقسم هذا المبحث عن مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي، إلى مطلبين:

- المطلب الأول: ماهية مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي.
- المطلب الثاني: القيود الواردة على سلطة الدولة في المصادرة.

(١) هشام علي صادق، مرجع سابق، ص ٢٠.

## المطلب الأول

### ماهية مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي

لعلّ من أوضح الوسائل التي يتمّ من خلالها تحديد كل إجراء ينصبّ على حرمان المستثمر الأجنبي من ملكية مشروعه الاستثماري هي إيجاد تعريف دقيق لكلّ منها، وحيث إنّ المصادرة تختلف في عناصرها وأسبابها وشروطها عن الإجراءات الأخرى، فإنّ ذلك يعني الحاجة إلى مفهوم واضح للمصادرة، وتوضيح الجهة التي تقوم بها، وبذلك تحديد لشروط المميّزة عن غيرها من الإجراءات الأخرى.

وأيضًا يقود الحديث عن تعريف المصادرة، وتحديد شروطها، إلى مسألة استحقاق التعويض من عدمه للمستثمر الأجنبي، والتفريق بين نوعي المصادرة الإدارية منها والقضائية؛ لفهم خصوصية كل حالة منهما على حدة، وبالتطبيق على الحالات الواقعية في سلطنة عمان، وفي ظلّ أحكام التحكيم، كما أنّ طبيعة الأموال التي ينطبق عليها إجراء المصادرة، تختلف عن حالة نزع الملكية مثلاً؛ ولذلك سوف أقسّم هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: مفهوم مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي.

- الفرع الثاني: ضمانات مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي.

## الفرع الأول

### مفهوم مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي

تعَدّ المصادرة من الأعمال التي تقوم بها الدولة، وتنقل بموجبها ملكية المشروع الاستثماري كلياً أو جزئياً من المستثمر الأجنبي إلى ملكيتها الخاصة، ودون مقابل<sup>(١)</sup>، ولم يتطرق المشرع العُماني إلى تعريف المصادرة في قانون استثمار رأس المال الأجنبي ولائحته التنفيذية، وكذلك مختلف القوانين التي تطبق عقوبة المصادرة، مثل: قانون الجزاء العُماني، وكذلك هو اتجاه المشرعين المصري والإماراتي.

إنّ تحديد مفهوم المصادرة يساعد على تحقيق الشروط والحالات التي يجوز فيها مصادرة المشروع الاستثماري الأجنبي، وبالرجوع إلى المصادر التي عرّفها يمكن تحديدها إلى مصادر فقهية وقضائية، كالتالي:

#### أولاً: التعريف الفقهي:

لقد اختلفت الاتجاهات الفقهية في تعريف المصادرة، ولا يوجد تعريف موحد؛ ولذلك عرّف اتجاه من الفقه المصادرة بأنها: "إجراء تتخذه السلطة العامة في الدولة وتستولي بمقتضاه على ملكية كل أو بعض الأموال أو الحقوق المالية المملوكة لأحد الأشخاص، وذلك دون أداء أيّ مقابل"<sup>(٢)</sup>، وزاد البعض على التعريف السابق أنّ "المصادرة تتمّ بناء على مبدأ سيادة الدولة على إقليمها"<sup>(٣)</sup>، وهذا الاتجاه من الفقه لم يوضح سبباً يبرّر المصادرة.

كما عرّف المصادرة الإدارية بأنها: "قرار إداري يصدر بالإرادة المنفردة لجهة الإدارة مستنداً إلى تشريع يجيز لها ذلك؛ بسبب مخالفة هذا التشريع أو إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية في العقود الإدارية، وبه تستولي على المال محل المصادرة دون مقابل أو تعويض وبدون إدانة جنائية مسبقة"<sup>(٤)</sup>.

(١) كاظم ميري الخيكانى، مرجع سابق، ص ١١.

(٢) انظر، هشام علي صادق، مرجع سابق، ص ١٩.

(٣) طه أحمد علي قاسم، تسوية المنازعات الدولية الاقتصادية: دراسة سياسية قانونية لدور مركز تسوية المنازعات الاستثمار، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٨، ص ١٢٤.

(٤) سعاد الهادي أبو بكر مسعود، المصادرة الإدارية وأحكامها، مجلة أبحاث قانونية، جامعة طرابلس، ٢٠٢٢، ص ١٩٧.



وكذلك عُرِّفت بأنها: "إجراء وقائي لحماية الأمن، والسلامة، والصحة، والآداب العامة، كقيام السلطة الإدارية بمصادرة الأغذية الفاسدة مثلاً"<sup>(١)</sup>، وهنا بين التعريف بأنَّ الهدف من المصادرة يكون الوقاية من المساس بالمصالح العامة، عندما يقوم المستثمر الأجنبي بأعمال تخالف أمن وسلامة الدولة المضيفة<sup>(٢)</sup>، وذلك إذا ما أخل المستثمر الأجنبي بالمعايير المقررة لنشاطه الاستثماري، فتقوم السلطة الإدارية بمصادرة ما قد يسبب ضرراً، وهنا يكون لها طابع وقائي لحماية الأفراد من المحظورات أو ما له طبيعة خضرة<sup>(٣)</sup>، فيبرز الطابع الوقائي بحسب التعريف السابق، فضلاً عن الطابع المتعارف عليه للمصادرة بأنَّه عقابي، وتبنّت الاتجاهات الفقهية التعاريف بحسب الهدف من المصادرة إن كان عقابياً أم وقائياً.

إضافة إلى تعريف المصادرة الإدارية، فقد تطرّق الفقه إلى تعريف المصادرة القضائية - والتي تكون غالباً لأحكام جزائية - بأنّها: "ما تصدر عن المحاكم العادية كعقوبة تبعية لإحدى الجرائم الجنائية المنصوص عليها في القانون، أو المحاكم الاستثنائية لمواجهة ظروف سياسية..."<sup>(٤)</sup>.

كما عُرِّفت بأنها: "إجراء القصد منه تملك الدولة - بموجب حكم قضائي - كل أو بعض أموال المحكوم عليه، أو تملكها أصلاً - أو المضرور استثناء - بموجب ذلك الحكم أموالاً - مضبوطة ذات صلة بجريمة، قهراً عن صاحبها، وبغير مقابل"<sup>(٥)</sup>.

كما عُرِّفت المصادرة القضائية كذلك بأنّها: "إجراء جزائي يتقرّر بحكم قضائي، يرد على المنقولات، ويمكن أن يرد على العقارات، ويترتب عليه حرمان صاحب المال من ماله، ونقل ملكية الأموال المصادرة إلى الدولة جبراً عن صاحب المحل، وبدون تعويض"<sup>(٦)</sup>.

فمن ناحية الجهة التي تتخذ قرار المصادرة عن طريق السلطة التنفيذية، وتكون مصادرة إدارية أو عن طريق السلطة القضائية، وتكون مصادرة قضائية، وفقاً لما حدّده القانون من حالات<sup>(٧)</sup>؛ لذا

(١) محمد رحيم حسب الله الشمري، الضمانات القانونية لحماية ملكية المستثمر الأجنبي، مكتبة السنهوري، بيروت، ٢٠١٨، ص ٧٩.

(٢) طالب برايم سليمان، الضمانات التشريعية لحماية الاستثمار الأجنبي: دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٦، ص ١١٧.

(٣) المختار عبد الدائم، المصادرة بين القانون والقضاء، مجلة الأبحاث والدراسات القانونية، المركز المغربي للاستشارات والدراسات القانونية وحل المنازعات، ع ٤٤، ٢٠١٤، ص ٢٠٩.

(٤) هشام علي صادق، مرجع سابق، ص ٢٠.

(٥) علي فاضل حسن، نظرية المصادرة في القانون الجنائي المقارن، عالم الكتب، القاهرة، ١٩٧٣، ص ٦٨.

(٦) السيد عبد الحميد أحمد، مرجع سابق، ص ٣٠٤.

(٧) طه أحمد علي قاسم، مرجع سابق، ص ١٢٤.

فرقت بعض مفاهيم المصادرة بين نوعي المصادرة الإدارية منها والقضائية، حيث إن المصادرة كتدبير وقائي تستهدف الأشياء التي استخدمت في ارتكاب الجريمة، أو التي حصلت منها أو التي يحضر امتلاكها، أو الأشياء الضارة أو الخطيرة<sup>(١)</sup>.

### ثانياً: التعريف القضائي:

كما عرّفت بعض الاتجاهات الفقهية المصادرة، تعرّضت العديد من الاتجاهات القضائية لتعريف المصادرة، والتي نصّت في شق المصادرة القضائية دون الإدارية، فقد فرّقت كذلك محكمة القضاء الإداري العُمانية بين المصادرة فيما يخصّ سحب التراخيص الجزئي والكلي، فقد ذكرت في أحد مبادئها بأنه: "يجوز للمصلحة سحب هذه الموافقة متى تبين خطأها وأنّ سحب القرار الإداري قد يكون لجميع محتوياته وآثاره، وقد يكون جزئياً مقصوراً على بعضها مع الإبقاء على بعضها الآخر..."<sup>(٢)</sup>.

وقد وضح القضاء ماهية المصادرة، حيث تطرقت المحكمة العليا العُمانية إلى تعريف المصادرة وعرفتها بأنها: "نزع ملكية المال من صاحبة جبراً عنه وإضافته لملكية الدولة دون مقابل، يحكم بها القاضي حسب تقديره لظروف وملابسات كل جريمة، ويستخدمها عندما تثبت ملاءمتها، ويرجّح تحقيقها تحقيق أغراض العقوبة، ويستبعدا حين تكون قاسية أو مهددة لمصلحة ذات أهمية، وكل عقوبة، يجب أن يتحقق التناسب بينها وبين جسامة ضرر الجريمة..."<sup>(٣)</sup>، وكان من تحرّي الدقة عدم تعريف المصادرة بأنها نزع للملكية.

كما عرفها القضاء بأنها: "إجراء الغرض منه تملك الدولة مضبوطة ذات صلة بجريمة قهراً عن صاحبها، وبغير مقابل كعقوبة تكميلية في الجنايات والجرح إلا إذا نصّ القانون على غير ذلك، فلا يجوز الحكم بها إلا على شخص ثبتت إدانته، وقضي عليه بعقوبة أصلية، وقد تكون المصادرة وجوبية، يقتضيها النظام العام؛ لتعلقها بشيء خارج بطبيعته عن دائرة العمل، وهي على هذا الاعتبار

<sup>(١)</sup> كريمة الهرول، التحديد الإداري لأموال المصادرة، المركز المغربي للدراسات والاستشارات القانونية وحل المنازعات، ع ٢١، ٢٠٢٢، ص ٦٥.

<sup>(٢)</sup> حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٦) لسنة (١٢) ق.س، بجلسة ٢٠١٢/١/٩، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ١٨٥.

<sup>(٣)</sup> حكم المحكمة العليا العُمانية، في الطعن رقمي (٤٥-٤٦) لسنة (١٨)، بجلسة ٢٠١٨/١٠/٢٣.

تدبير وقائي، لا مفرّ من اتخاذه، مواجهة الكل، وقد تكون المصادرة في بعض القوانين الخاصة من قبيل التعويضات المدنية إذا نصّ على أن يؤوّل المال المصادر إلى المجني عليه أو خزانه الدولة كتعويض لما سبّته الجريمة من أضرار<sup>(١)</sup>.

ومن خلال التعاريف السابقة يتبين أن المصادرة يمكن أن ترد على الأموال عمومًا، العقارية منها والمنقولة، وفي المصادرة القضائية غالبًا ما تنصب على المنقولات -وهو اتجاه القضاء الجزائي، كما أنها يمكن أن ترد على كل أو جزء من هذه الأموال، ولا يشترط أن تكون على كل المال كما هو الحال مع نزع الملكية الذي لا يجوز أن يستولي على جزء من العقار، بل يشمل الجزء المتبقي كاملاً، وإن لم يكن ضمن مخطط النزع، طالما لا يمكن الانتفاع به مستقلاً، كما أنّ نقطة الاختلاف الجوهرية تكون عدم استحقاق المستثمر الأجنبي للتعويض عن مصادرة المشروع الاستثماري؛ نظرًا للطابع العقابي للمصادرة، سواء أكانت إدارية أم قضائية.

يشترط أن تكون المصادرة على أموال محدّدة، وهي ما تسمّى بالمصادرة الخاصة، ولا يجوز أن ترد على أموال عامة دون تحديد؛ فهي غير مشروعة على المستويين الدولي والداخلي<sup>(٢)</sup>، غير أننا نلاحظ أنّ مصادرة أموال واستثمارات بعض الحكام العرب عقب الثورات التي حدثت في الوطن العربي تمّت بطريقة عامة لجميع الأموال المجمّدة، والمشاريع والشركات الاستثمارية، والعقارات المملوكة<sup>(٣)</sup>، ويتمّ هذا النوع من المصادرة على أعقاب الثورات، والحروب، وتغير الظروف السياسية، بهدف تصفية بعض الطبقات أو توقيع الجزاء على المتعاونين مع الجهات المعادية للدولة<sup>(٤)</sup>.

كما أنّ المصادرة الجوازية لا يصحّ الحكم بها إلا مع العقوبة الأصلية<sup>(٥)</sup>، طالما لم يمثل محل المصادرة ممنوعاً بحدّ ذاته يتمّ مصادرته لحرّمته، أمّا المصادرة الوجوبية فيحكم بها بشكل أصلي، كما

(١) السيد عبد الحميد أحمد، مرجع سابق، ص ٣٠٤.

(٢) عثمان ناصر عثمان، مرجع سابق، ص ٥٤.

(٣) طالب برايم سليمان، مرجع سابق، ص ١١٨.

(٤) انظر هشام علي صادق، مرجع سابق، ص ٢٠.

(٥) السيد عبد الحكيم أحمد، مرجع سابق، ص ٣١٠.

أنّ هدفها ليس إثراء الدولة<sup>(١)</sup>، بل إنه نتيجة لرغبة الدولة في حماية المصلحة العامة، ويجوز للدولة اتخاذ هذا النوع من المصادرة طالما ابتغت الغاية الأسمى المصلحة العامة.

وقد فرّقت المحكمة العليا العُمانية في مبادئها بين نوعي المصادرة الوجوبية والجوازية، حيث حكمت بأنّ: "المصادرة قد تكون وجوبية يقتضيها النظام العام لتعلقها بشيء خارج عن دائرة التعامل لكون الشيء المضبوط محرماً تداوله بالنسبة للكافة، فهنا يتعيّن على القاضي الحكم بمصادرة البضاعة المضبوطة باعتباره تدبيراً وقائياً لا مفرّ من اتخاذه في مواجهة الكافة، ولا يراعى عند الحكم بها حقوق الغير، ذوي النية الحسنة؛ لأنها تكون ذات طابع عيني، لا شخصي، فهي غير موجهة لشخص المتهم، وإنما تنصبّ على الشيء المصادر ذاته، فلا يجوز التصلّ منها لحسن النية أو الجهل أو لانتقاء المسؤولية الجزائية، أما إذا كانت المصادرة واردة على أشياء لا يجعل القانون مجرد حيازتها جريمة، فهنا يتعيّن على المحكمة قبل توقيعها مراعاة حقّ الغير ذي النية الحسنة؛ لأنها عقوبة تمسّ أول ما تمسّ حق المالك في ملكه، بحيث يتمّ نزع ملكيته هذا المال غصباً عن صاحبه، بغير مقابل؛ بحجة أنّ المضبوط ذو صلة بالجريمة المرتكبة، ولأنّ حق الملكية هو حق عيني... فلا يجوز إهدار هذا الحق إلا بمقتضى يقرّره القانون ذاته، لهدفٍ سامٍ يبتغيه المشرّع"<sup>(٢)</sup>.

لذلك أعرف مصادرة الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي بأنّها: نقل ملكية المستثمر الأجنبي الخاصة إلى ملكية الدولة العامة؛ نتيجة لفعل مخالف قام به المستثمر الأجنبي، أدى إلى استحقاق حرمانه من ملكيته دون تعويض.

(١) السيد عبد الحكيم أحمد، مرجع سابق، ص ٣١٣.

(٢) حكم المحكمة العليا العُمانية، في الطعن رقم (٤٥٥) لسنة (١٥)، بجلسة ٢٥/١٠/٢٠١٦، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر الجزائية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها، ص ٤٨١-٤٨٢.

## الفرع الثاني

### ضمانات مصادرة ملكية المستثمر الأجنبي

كما أوضحت التعاريف الفقهية والقضائية، أنّ مصادرة المشروع الاستثمار للمستثمر الأجنبي تنطوي على طابع عقابي، نتيجة مخالفته للقوانين المنظمة، ومختلف الإجراءات الواجب اتباعها، وفقاً للقوانين، الأمر الذي يجعل من مصادرة المشروع الاستثماري أو جزء منه إجراء تتبعه الجهة المعنية؛ تطبيقاً للقوانين المعمول بها، ولكن ذلك لا يعني أنّ اتخاذ إجراء المصادرة واجب من أول مخالفة، وأياً كانت طبيعتها، بل إنّ المشرّع العماني وضع العديد من الشروط التي يجب تطبيقها حتى تصحّ مصادرة المشروع الاستثماري، وكذلك أكدت أحكام التحكيم في مجال منازعات الاستثمار الأجنبي على وجوب التقيد بالشروط اللازمة لتناسب مخالفة المستثمر الأجنبي مع جزاء المصادرة.

ومن نافلة القول، أن أرسى النظام الأساسي للدولة الشريعة العامة بشأن المصادرة، حيث نصّت المادة (١٤) منه على أنّ "المصادرة العامة للأموال محظورة، ولا تجوز المصادرة الخاصة إلاّ بحكم قضائي في الأحوال المبينة في القانون".

وإلى جانب التشريع كذلك، تتفق اتجاهات الفقه إلى تحريم المصادرة العامة دون الخاصة<sup>(١)</sup>؛ ولذا فإنّ شرعية المصادرة يجب أن توضح في الأحكام القضائية، بحيث يشير القاضي إلى النص الذي يبيح له المصادرة<sup>(٢)</sup>، ويصدر حكمه بناءً عليه، مع مراعاة تطبيق الأسباب الصحيحة والقانونية لتطبيق العقوبة بالنظر إلى تأثيرها على المصلحة العامة، ومنافاتها لنصوص القانون<sup>(٣)</sup>.

وقد أرسى محكمة القضاء الإداري العماني مبدأ تحريم المصادرة العامة في حكم صدر في الدعوى الابتدائية المرفوعة من المدعين، ومن ضمنهم مستثمرون أجانب (مقاهي وفنادق تقديم الشيشة)، ضد بلدية مسقط التي عملت على إلغاء التراخيص المقدمة لهم لتقديم الشيشة، ومصادرة

(١) سالم بن سعيد بن سليمان الرواحي، التحكيم في المنازعات المتعلقة بعقود صناعة النفط وانتاجه، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط١، ٢٠١٩، ص١٤٤.

(٢) علي فاضل حسن، المصادرة عقوبة، مرجع سابق، ص٤٠٨.

(٣) سعاد الهادي أبو بكر مسعود، مرجع سابق، ص٢٢٢.

معداتها، وعلى الرغم من أن قرار بلدية مسقط قد يكون استند إلى دواعي المصلحة العامة، والصحة والسلامة، أو نتيجة مخالفة البعض منهم لحدود هذه التراخيص، إلا أن الحكم قد أكد على الحماية الدستورية للأموال، حيث ذكر أنه "تنص المادة (١١) من النظام الأساسي للدولة... أن المصادرة العامة للأموال محظورة، ولا تكون عقوبة المصادرة الخاصة إلا بحكم قضائي في الأحوال المبينة في القانون، واللائحة الداخلية لم ترخص للبلدية تضمين أوامرها المحلية أية أحكام تتعلق بالمصادرة، فإن غاية ما يكون لها في هذه الحالة، هو التحفظ على جسم المخالفة، ليعرض بعد ذلك مع المخالف على المحكمة الجزائية المختصة، مما يتعين معه القضاء بعدم صحة القرار المطعون فيه فيما يتعلّق بالشقّ الوارد بالمصادرة"<sup>(١)</sup>.

كما بينت محكمة القضاء الإداري العُمانية في شأن المصادرة الإدارية بعدم اختصاصها بمصادرة مركبة، والتي تمت دون صدور حكم قضائي من قبل شرطة الجمارك في حق مستأجر للمركبة؛ نتيجة لمحاولته تهريب كميات كبيرة من الأسماك، دون تصريح إلى خارج السلطنة، حيث ذكرت المحكمة: "إن مصادرة وسيلة النقل المستعملة في عملية التهريب هي بحكم طبيعتها ذات صبغة وقائية، الهدف منها منع الإخلال بالنظام العام، ولا يجعل من الإجراءات التي تمّ اتخاذها حيالها أو بمناسبة إجراءات إدارية تدرج ضمن أعمال الضبط الإداري"<sup>(٢)</sup>.

ولأعمال المصادرة الإدارية حسب قانون استثمار رأس المال الأجنبي العُماني، فإنه يمكن استخلاص التالي:

#### أولاً: المصادرة بناء على قانون:

لقد نصّت المادة (١٤) من النظام الأساسي للدولة على أن "المصادرة العامة للأموال محظورة، ولا تجوز المصادرة الخاصة إلا بحكم قضائي في الأحوال المبينة في القانون"، يعدّ هذا الشرط إمعاناً

<sup>(١)</sup> حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الدعوى الابتدائية رقم (٦) لسنة (١) ق، بجلسة ٢٠٠١/٥/١، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري في عاميها القضائيين الأول والثاني، ص ١١٥.

<sup>(٢)</sup> حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقمي (٦٤٢) لسنة (٢٣) ق، س، الدائرة الاستئنافية الأولى، بجلسة ٢٠٢٢/٥/٩م (حكم غير منشور).

في حماية ملكية المستثمر الأجنبي، حيث إنه فضلاً عن شرط المصادرة بحكم قضائي، كذلك يجب أن يكون ذلك الحكم القضائي مستنداً إلى قانون يُبيح له المصادرة، وكذلك هو النص في الدستورين المصري والإماراتي<sup>(١)</sup>.

ومن ثم يكون نصّ القانون عليها شرط واجب حتى تعدّ المصادرة صحيحة، سواء كانت إدارية أم قضائية، فعلى سبيل المثال: نصّت المادة (٤) من قانون إعلان حالة الطوارئ<sup>(٢)</sup> على أن: "المجلس الأمن الوطني أن يأمر باتخاذ أيّ من التدابير والإجراءات اللازمة لحماية الأمن والنظام العام، وله على وجه الخصوص ما يلي: ...ج- الرقابة على سائر أنواع المراسلات، وكافة وسائل الإعلام المسموعة والمقروءة منها والمرئية، ودور العرض المختلفة، وما في حكمها، وشبكات وسائط المعلومات والاتصالات، ومنعها وضبطها، ومصادرتها، وتعطيلها، وإغلاق مقارها"، وتمثّل هذه الحالة أحد أسباب جواز المصادرة الإدارية.

فتستلزم المصادرة نصّاً يبيح إجراءها<sup>(٣)</sup>، وهو بذلك شرط لشرعية هذه العقوبة<sup>(٤)</sup>، ولا بدّ أن تستند المصادرة إلى قانون يحدّد حالاتها، ويوضّح أسباب الحاجة إلى اتخاذها<sup>(٥)</sup>؛ ولذا تكون حالات المصادرة محددة وفقاً لنص قانوني، وإلا فإنّها تعتبر من قبيل الأعمال غير المشروعة، وتتحمل الدولة المسؤولية عن فعلها<sup>(٦)</sup>، ويرى الفقه أنّ انتفاء شرط استناد المصادرة إلى قانون يعتبر الإجراء باطلاً<sup>(٧)</sup>.

(١) الدستور المصري المعدل في ٢٠١٩، حيث نصّ المشرع المصري في المادة (٤٠) على أن: "المصادرة العامة للأموال محظورة. ولا تجوز المصادرة الخاصة، إلا بحكم قضائي"، كما نصّ الدستور الدائم لدولة الإمارات العربية المتحدة في المادة (٣٩) على أن: "المصادرة العامة للأموال محظورة، ولا تكون عقوبة المصادرة الخاصة إلا بناء على حكم قضائي، وفي الأحوال المنصوص عليها في القانون".

(٢) قانون إعلان حالة الطوارئ، صدر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٨/٧٥).

(٣) علي فاضل حسن، المصادرة في النظم المشابهة، الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والاحصاء والتشريع، مجلة مصر المعاصرة، م ٦٥، ع ٣٥٧، ١٩٧٤، ص ١٣٢.

(٤) علي فاضل حسن، المصادرة عقوبة، مجلة مصر المعاصرة، الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والاحصاء والتشريع، م ٦٩، ع ٣٧٣، القاهرة، ١٩٧٨، ص ٩٦.

(٥) طالب برايم سليمان، مرجع سابق، ص ١١٩.

(٦) المرجع السابق، ص ١٢١.

(٧) عيد سعد دسوقي، حماية الملكية الخاصة في القضاء الإداري والدستوري: دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٢، ص ٥٢٩؛ هشام خالد، مرجع سابق، ص ١٧٩.

وتطبيقاً على ذلك، فقد قضت محكمة القضاء الإداري العُمانية بإبطال عقد توزيع مياه؛ كونه خالف نصّ المادة (١١) من النظام الأساسي للدولة، والتي نصّت على أنّ "الثروات الطبيعية جميعها، ومواردها كافة ملك الدولة، ولا يجوز منح امتياز أو استثمار موارد البلاد العامة إلا بموجب قانون، ولفترة زمنية محدّدة، وبما يحفظ المصالح الوطنية"<sup>(١)</sup>، حيث تمّ التعاقد مع الشركة من الجهة الإدارية، دون أن يستند عقد الامتياز إلى قانون استغلال ثروة المياه، على اعتبارها موردًا وطنيًا<sup>(٢)</sup>، وفق ما نصّ النظام الأساسي، والذي يمنع استغلال الثروات الوطنية إلا بنصّ قانوني.

وبذلك تعدّ المصادرة المنصوص عليها صراحة في القانون حماية للمستثمر الأجنبي من جانب، وللأموال العامة من جانب آخر، وكون أنّ قانون نزع الملكية للمنفعة العامة يطبّق على الاستثمار الأجنبي المباشر فأقترح إضافة نصّ خاص بعدم جواز المصادرة إلا بحكم قضائي في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك كالتالي: لا تجوز المصادرة الخاصة للأموال إلا بحكم قضائي في الأحوال المبينة في القانون.

#### ثانيًا: الإخلال من قبل المستثمر الأجنبي:

في مقابل كفالة المشرع العُماني، حماية حق ملكية المستثمر الأجنبي بشكل مباشر، وتحديدًا في الفصل الثالث من قانون استثمار رأس المال الأجنبي، بعنوان: ضمانات الاستثمار الأجنبي، فقد تبعه الفصل الرابع، الذي حدّد الجزاءات الإدارية إذا ما أخلّ بواجباته المحددة قانونًا، والفصل الخامس الذي حدّد العقوبات التي تطبق على المستثمر الأجنبي، ولكن لم يرد النص صراحة في هذين الفصلين على عقوبة المصادرة، بل ورد النص على الإجراءات التي تتخذ ضده عند مخالفته.

بل إنّ المشرع العُماني على الرغم من اعتبار مخالفة المستثمر الأجنبي الأساس الذي يتمّ عليه اتخاذ عقوبة المصادرة، فقد أمعن كذلك في حماية المستثمر الأجنبي، وأعمل معيار حسن النية عند وجود خطأ من قبله، ويتمثل ذلك في نصّ المادة (٢٨) من قانون استثمار رأس الأجنبي على أن: "تقوم الوزارة بإخطار المستثمر الأجنبي كتابة عند مخالفته لأي حكم من أحكام هذا القانون أو اللائحة

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُماني، في الدعوى الابتدائية رقم (٣٠) لسنة (٣)، بجلسة ٢٠٠٣/١١/١١.

(٢) عبد الرحمن محمد النافع، مرجع سابق، ص ٢٧٢-٢٧٣.



والقرارات الصادرة تنفيذاً له لتصحيح المخالفة خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ تسلم الإخطار، ويجوز تمديد المدة المشار إليها لمدة مماثلة إذا وجدت أسباب لذلك"، فمنح المشرع للمستثمر الأجنبي فرصة تصحيح المخالفة قبل تطبيق الجزاءات الإدارية، والتي قد تصل إلى حد المصادرة الإدارية، أو ما في حكمها، مثل: إلغاء التراخيص<sup>(١)</sup> نهائياً مثلاً.

ومن ثم أتبعَت المادة (٢٩) تحديد عقوبة المصادرة بقولها: "في حالة عدم التزام المستثمر الأجنبي بتصحيح المخالفة في المدة المشار إليها في المادة (٢٨) من هذا القانون، توقع عليه أحد الجزاءات الآتية بحسب جسامه المخالفة: أ - الحرمان من كل الحوافز والمزايا أو بعضها المقررة في هذا القانون. ب - وقف النشاط لمدة لا تزيد على (٦) ستة أشهر. ج - إلغاء الترخيص نهائياً في حالة تكرار المخالفة، مع مراعاة أحكام المادة (٢٥)<sup>(٢)</sup> من هذا القانون. وتحدد اللائحة شروط وإجراءات توقيع أيّ من تلك الجزاءات".

كما نصّ المشرع المصري في المادة (٥) من قانون الاستثمار على أنه: "لا يجوز للجهات الإدارية إلغاء التراخيص الصادرة للمشروع الاستثماري أو وقفها أو سحب العقارات التي تمّ تخصيصها للمشروع إلا بعد إنذار المستثمر بالمخالفات المنسوبة إليه، وسماع وجهة نظره، وإعطائه مهلة مناسبة لإزالة أسباب المخالفة..."<sup>(٣)</sup>، فيما حدّد المشرع الإماراتي في قانون الاستثمار الأجنبي

(١) اللائحة التنفيذية لقانون استثمار رأس المال الأجنبي، عرفت المادة (١) منها الترخيص الاستثماري بأنه: "الموافقة الصادرة من السلطة المختصة للمستثمر الأجنبي لإقامة المشروع الاستثماري".

(٢) قانون استثمار رأس المال الأجنبي، نصت المادة (٢٥) منه على أنه "لا يجوز للجهات المختصة إلغاء الموافقة أو الترخيص أو التصريح الصادر للمشروع الاستثماري إلا بقرار مسبب بعد إنذار المستثمر الأجنبي كتابة بالمخالفة المنسوبة إليه، وسماع وجهة نظره، وإعطائه مهلة لا تزيد على (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إنذاره، لإزالة أسباب المخالفة، وفي جميع الأحوال يجب أخذ رأي الوزارة قبل إلغاء الموافقة، أو الترخيص، أو التصريح".

(٣) قانون الاستثمار بمصر، نصت المادة (٨١) منه على أنه: "في حالة مخالفة الشركات أو المنشآت لأحكام هذا القانون، تقوم الهيئة بإنذار الشركات أو المنشآت فوراً لإزالة أسباب المخالفة في مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الإنذار. ويتضمن الإنذار المدة المحددة لإزالة أسباب المخالفة، فإذا انقضت هذه المدة دون ذلك كان للرئيس التنفيذي للهيئة بعد موافقة مجلس الإدارة إصدار قرار بإيقاف نشاط الشركة أو المنشأة مدة لا تتجاوز تسعين يوماً، فإذا استمرت الشركة أو المنشأة في ارتكاب المخالفة أو الاستمرار فيها أو ارتكبت مخالفة أخرى خلال سنة من المخالفة الأولى جاز اتخاذ أحد الإجراءات الآتية: (أ) إيقاف التمتع بالحوافز والإعفاءات المقررة. (ب) تقصير مدة التمتع بالحوافز والإعفاءات المقررة. (ج) إنهاء التمتع بالحوافز والإعفاءات المقررة، مع ما يترتب على ذلك من آثار بالنسبة للقرارات والتراخيص الصادرة للشركات والمنشآت. (د) إلغاء ترخيص مزاوله النشاط. وبالنسبة للمخالفات التي تهدد الصحة العامة أو أمن المواطنين أو الأمن القومي يكون للرئيس التنفيذي للهيئة بعد إخطار مجلس إدارة الهيئة إصدار قرار بإيقاف النشاط مدة تسعين يوماً، فإذا استمرت الشركة أو المنشأة في ارتكاب المخالفة أو ارتكبت مخالفة أخرى خلال سنة من المخالفة الأولى كان له إلغاء الترخيص".

المباشر في المادة (١٤) على تطبيق المصادرة عن طريق إلغاء التراخيص في حالة عدم إزالة المخالفة أو تكرارها<sup>(١)</sup>.

ويمكن إيجاد الفرق بين المخالفات التي تستتبع الإلغاء الهائي أولاً، فلا يتم إلغاء التراخيص نهائياً إلا بعد استنفاد الشروط المحددة قانوناً، من إخطار وإمهال، وبعض الحالات يتم الدخول في مفاوضات مكثفة بشأن المخالفة<sup>(٢)</sup>؛ ولذا يمثل النص ضماناً للمستثمر الأجنبي، فلا يصح وفقاً لهذا النص، تطبيق أي عقوبة كالمصادرة الإدارية مثلاً، إلا بعد الإخطار، ومضي المدة المحددة، مع حقه في التمديد لمدة مماثلة طالما قامت أسباب من الواقع أو القانون تبيح التمديد.

كما يحلل الفقه أن اكتساب المستثمر الأجنبي لمركز مخالف للقانون يجعل من حق السلطة الإدارية إلغاء التراخيص بالنسبة للمستقبل، بعد اتخاذ الإجراءات والمهل المحددة، وتطبيق الشروط المحددة قانوناً<sup>(٣)</sup>، كما حدث في هولندا عام ٢٠٠٦ حينما تم إلغاء ترخيص شركة تعمل في مجال الكهرباء؛ بسبب شكاوى المستخدمين لاستعمالها البيانات السرية الخاصة بهم، وسوء المعاملة، فبعد مفاوضات عديدة تم إلغاء كافة تراخيصها، ومنعها من الاستثمار في هولندا؛ ولذا يكون التصحيح أو التوقف عن المخالفة هو ما يحمي التراخيص من الإلغاء في حالة مخالفة المستثمر الأجنبي<sup>(٤)</sup>. وهذا يعني في مجمله، وجوب اشتراط المشرع الحصول على ترخيص لممارسة النشاط، أما إذا لم يشترط ذلك، فلا يجوز تحميل النص ما لا يحتمل، وبذلك لا يتم إصدار أي ترخيص لنشاط لم يتطلب القانون له ذلك<sup>(٥)</sup>.

(١) انظر المادة (١٤) من قانون الاستثمار الأجنبي المباشر الإماراتي.

(٢) وليد محمد الشناوي، سحب وإلغاء الامتيازات وتراخيص التشغيل وغيرها من القرارات الإدارية النافعة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، ع ٥٢، ٢٠١٢، ص ٣٥٣.

(٣) محمد محمد عبد اللطيف، مبدأ الأمن القانوني، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، ع ٣٦، ٢٠١٤، ص ١٢٨، طارق بن هلال البوسعيدي، الطبيعة القانونية لعقود الامتياز والاستثمار التي تبرمها الدولة وفقاً لنظام BOT، مجلة الشريعة والقانون، ٢٠٠٧، ص ٥٧.

(٤) وليد محمد الشناوي، سحب وإلغاء الامتيازات وتراخيص التشغيل وغيرها من القرارات الإدارية النافعة، مرجع سابق، ص ٣٦٠.

(٥) محمد محمد عبد اللطيف، القانون الدولي الاقتصادي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٤٢٣.

وتطبيقاً لذلك؛ فقد أكدت محكمة القضاء الإداري العُمانية في شأن إلزام الجهة الإدارية لاتخاذ إجراءات المصادرة في حالة المخالفة من قبل المستثمر، والتشديد على وجوب أعمال المصادرة الإدارية، وتطبيق المخالفة على الجهة الإدارية في حالة التقصير، حيث قضت "... إلا أنها إذ خلت الأوراق مما يقيم الدليل على اتخاذها كافة التدابير الضبطية المتعلقة بتنظيم هذا النشاط على نحو يحدّ من مخاطره، ويحفظ صحة مرتاديه، فكلّ ذلك يعدّ تقصيراً من جانبها، وإخلاقاً بواجب اتخاذ التدابير الضبطية بوقف نشاط تأجير الدرجات الآلية في رمال بوشر، ومصادرتها لما تمّ حجزه من درجات في مكان المخالفة، وفي ذلك ما يقطع بأنّ تقصيرها السابق عن القيام بدورها الرقابي على النشاط المذكور إنما يشكل خطأ من جانب، موجّباً لمساءلتها بالتعويض عنه"<sup>(١)</sup>.

كما أسست المحكمة الإدارية العليا العُمانية مبدأ لحماية التراخيص بأنه: "متى استوفى الترخيص في مزاولة النشاط بالمناطق الحرة شرائطه المحددة، فإنه لا يجوز للسلطة المختصة خلال المدة المحددة للترخيص المساس بالغرض المحدد له بحظه أو التقييد مه أو إلغاؤه، ما دام أنّ المرخص لم يرتكب مخالفة لأحكام قانون الاستثمار ولأئحته التنفيذية، وإلا كان ذلك اغتصاباً للضمانات والحوافز التي قام عليها الترخيص"<sup>(٢)</sup>.

وبذلك فإنّ إلغاء التراخيص والحوافز والمزايا تعدّ من صور المصادرة الإدارية، وقد نصّ قانون استثمار رأس المال الأجنبي العُماني على بعض العقوبات صراحة، ومنها ما يعتبر مصادرة كلية، بحيث تنهي النشاط الاستثماري، أو جزئي بحيث يرد على جسم المخالفة، فيصادر ما وقع ضمن نطاق المخالفة، وتكون هنا المصادرة جزئية، ويمكن ملاحظة ذلك وفقاً للنصوص التشريعية، كالاتي:

#### أ. مصادرة الضمان المصرفي:

في شأن خطاب الضمان المصرفي الذي يقدمه المستثمر الأجنبي، كخطاب غير مشروط يقدمه إلى الجهة المختصة بالتأجير أو منح حق الانتفاع، وبما يوازي القيمة الإيجارية أو حق الانتفاع

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٧٢٨) لسنة (١٥) ق.س، الدائرة الاستئنافية الأولى، بجلسته ٢٠١٥٧/٦٢/٢.  
(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية، في الطعن رقمي (٥٨٥٢-٧٦٧٤) لسنة (٥٧)، بجلسته ٢٠١٣/٣/٢٣، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، الجزء الأول، مبدأ رقم (٩٠١)، ص ٣٧٦.

المعفى منه، نصت المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية لقانون استثمار رأس المال الأجنبي بأنه: "يجوز للجهة المختصة بالتأجير أو بمنح حق الانتفاع مصادرة هذا الضمان في حالة عدم استمرار المشروع الاستثماري في مزاولة نشاطه خلال سريان مدة الإعفاء لسبب يرجع إلى المستثمر الأجنبي".

كما نصّت المادة (٨١) من قانون الاستثمار المصري "على أن يستردّ ذلك الضمان بعد مرور ثلاث سنوات على بدء الإنتاج الفعلي للمشروعات ذات الطبيعة الإنتاجية، أو بدء مزاولة النشاط لغير ذلك من المشروعات، شريطة التزام المستثمر بشروط التصرف"، بينما لم يشر المشرع الإماراتي إلى موضوع مصادرة قيمة خطاب الضمان المصرفي.

فإذا ما ثبتت مخالفة المستثمر الأجنبي لاشتراطات الضمان المصرفي، فإنّه يجوز للجهة الإدارية أن تطبق المصادرة الإدارية للأموال، وتكون تلك الأموال المصادرة ملكاً للدولة، فتؤول إلى خزانتها؛ كونها ذات طابع عقابي<sup>(١)</sup>، وتقع المصادرة حسب نص المادة سالفه الذكر على جزء من الأموال المخصصة للمشروع الاستثماري، والتي تخصّص للضمان المصرفي، بحيث توازي القيمة الإجارية أو قيمة الانتفاع المعفى منه، بحيث يسري الضمان طوال مدة الإعفاء، ويتمّ ردّه للمستثمر الأجنبي، بعد انتهاء مدة الإعفاء، إلا إذا خالف المستثمر القوانين والأنظمة السارية، وتمّ إنهاء عقد الإيجار أو الانتفاع بسبب مخالفته، فإنه بذلك يكون مستحقاً لعقوبة مصادرة قيمة خطاب الضمان المصرفي، وهذا النوع من المصادرة يعتبر جزئياً، فلا ينهي المشروع الاستثماري.

وتطبيقاً لذلك؛ وفي شأن النتائج المترتبة على مصادرة الضمان المصرفي، بينت محكمة القضاء الإداري العُمانية بأنه: "لا يوجد ما يحول دون الجمع بين مصادرة خطاب حسن التنفيذ عند تقصير المتعاقد مع الإدارة في تنفيذه التزاماته التعاقدية، وإلزامه القيمة الإجارية المستحقة حتى تاريخ إنهاء العقد معه - أساس ذلك أن المقصود من مصادرة الضمان هو مواجهة الأضرار التي لحقت بالإدارة جراء خطأ المتعاقد معها تعويضاً عن الأضرار التي أصابها جرّاء ذلك"<sup>(٢)</sup>.

(١) علي فاضل حسن، المصادرة في النظم المشابهة، مرجع سابق، ص ١٣٨.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في المبدأ رقم (٨٧/هـ) لسنة (١٨)، فهارس مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري في العام القضائي الثامن عشر، ص ٣٢٣٥.

ولذا؛ يتمّ التعامل مع المستثمر الأجنبي حسب حاجة الوضع دون مبالغة أو تراخ، طالما عملت وفقاً لصحيح القانون والإجراءات المنصوص عليها.

#### ب. إلغاء التراخيص وعقود الإيجار:

تعدّ هذه الصورة من حالات المصادرة الإدارية، ولقد أشارت المادة (٣١) من اللائحة التنفيذية لقانون استثمار رأس المال الأجنبي إلى التزام المستثمر بإنشاء أو تشغيل المشروع الاستثماري خلال عام من تاريخ تسليم العقار له، حيث نصّت على أنه: "تخطر السلطة المختصة المستثمر الأجنبي بميعاد تسلم الأرض أو العقار المخصص له، والتوقيع على محضر التسلم، ويلتزم المستثمر الأجنبي باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للبدء في إقامة أو التشغيل الفعلي للمشروع الاستثماري خلال عام من تاريخ تسلم الأرض أو العقار والتراخيص اللازمة لهما، وإلا اعتبر الترخيص الاستثماري ملغياً"، وذلك للتأكد من جدية المستثمر الأجنبي، وتحقيق خطط التنمية الاقتصادية بالدولة، وكذلك من قدرته على إنشاء المشروع الاستثماري.

وثباتاً من المشرع العُماني في سبيل حماية ملكية المستثمر الأجنبي، فقد حدد الحالات التي ينهى فيها عقد الانتفاع أو الإيجار على سبيل الحصر، وذلك في المادة (٣٣) من اللائحة التنفيذية لقانون استثمار رأس المال الأجنبي، فنصت على أنه: "لا يجوز للجهة المختصة بالتأجير أو بمنح حق الانتفاع إنهاء عقدي الإيجار أو الانتفاع بالأرض أو العقار المخصص للمشروع الاستثماري إلا بعد موافقة السلطة المختصة، وتحقق إحدى الحالات الآتية:

- ١- امتناع المستثمر الأجنبي عن تسلم الأرض أو العقار خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بذلك.
- ٢- عدم البدء في إقامة المشروع الاستثماري أو تشغيله فعلياً خلال عام من تاريخ تسلم الأرض أو العقار والتراخيص اللازمة لهما.
- ٣- تغيير الغرض الذي من أجله تمّ تخصيص الأرض أو العقار دون موافقة السلطة المختصة أو الجهة المختصة بالتأجير أو بمنح حق الانتفاع.<sup>(١)</sup>

(١) وهو الالتزام الذي قرره اللائحة التنفيذية على المستثمر الأجنبي في المادة (٣٢): "لا يجوز للمستثمر الأجنبي استخدام الأرض أو العقار المخصصين للمشروع الاستثماري أو التصرف فيهما في غير الغرض الذي تمّ تخصيصهما من أجله، ويجوز له تغيير الغرض المنصوص عليه

٤- الامتناع عن سداد القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع في المواعيد المقررة. ٥- مخالفة شروط عقدي الإيجار أو الانتفاع، وعدم إزالة أسباب المخالفة بعد إخطار المستثمر الأجنبي بذلك. وفي جميع الأحوال، يجب أن يكون قرار الإنهاء مسبباً، على أن يتم إخطار المستثمر الأجنبي به خلال مدة لا تزيد على (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره".

وقد نصّ المشرع المصري على حالات مشابهة لما أورده المشرع العُماني، يتم فيها إلغاء عقود البيع أو الإيجار أو سحب العقارات في المادة (٦٧) من قانون الاستثمار<sup>(١)</sup>، ونلاحظ أنّ المادة نصّت صراحة على أمر جيد، ألا وهو مصادرة العقارات، لكنّ المشرع المصري استخدم مصطلح السحب، وليس المصادرة، وهذا الأخير كان أصوب.

كما أنّ المشرع الإماراتي حدّد في المادة (١٤) من قانون الاستثمار الأجنبي المباشر على الجزاءات الإدارية التي يتمّ تطبيقها، ومن أبرزها: ما ورد في الفقرة (٢) فنصّت على أنه: "السلطة المختصة، بعد التنسيق مع سلطة الترخيص، وإخطار وحدة الاستثمار، إلغاء الترخيص في أي من الحالتين التاليتين: أ- عدم استجابة شركة الاستثمار الأجنبي لتصحيح المخالفة التي تمّ إخطارها كتابياً بلزوم تصحيحها. ب- تكرار ثبوت ذات المخالفة من شركة الاستثمار الأجنبي".

---

في عقدي الإيجار أو الانتفاع إذا كانت طبيعة الأرض أو العقار وموقعه تسمح بهذا التغيير، شريطة الحصول على موافقة كل من السلطة المختصة والجهة المختصة بالتأجير أو بمنح حق الانتفاع".

(١) حيث نصت المادة (٦٧) من قانون الاستثمار المصري على أن: "يكون للجهة الإدارية صاحبة الولاية، بناءً على ما يقدم إليها من تقارير المتابعة التي يعدها موظفو الجهات الإدارية صاحبة الولاية بشأن متابعة مراحل تنفيذ البرنامج الزمني لإقامة منشآت المشروع الاستثماري، وبعد موافقة مجلس إدارة الهيئة، فسخ عقد البيع أو الإيجار أو الإيجار المنتهي بالتملك أو الترخيص بالانتفاع وسحب العقارات في أحد الأحوال الآتية: ١. الامتناع عن استلام العقار مدة تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالاستلام. ٢. عدم البدء في تنفيذ المشروع خلال تسعين يوماً من تاريخ استلامه العقار خالياً من الموانع والعوائق بغير عذر مقبول واستمرار تقاعسه بعد إنذاره كتابة مدة مماثلة. ٣. مخالفة شروط سداد المستحقات المالية ومواعيده. ٤. تغيير غرض استخدام العقار الذي خصص له أو القيام برهنه أو ترتيب أي حق عيني عليه بغير الموافقة الكتابية المسبقة من الجهة الإدارية صاحبة الولاية أو قبل انتقال الملكية إليه وفقاً لأحكام هذا القانون. ٥. مخالفة شروط العقد أو الترخيص بالانتفاع مخالفة جوهرية، في أي مرحلة من مراحل المشروع، وعدم إزالة أسباب المخالفة بعد إنذار المستثمر كتابة بذلك. وتبين اللائحة التنفيذية المخالفات الجوهرية المشار إليها وإجراءات استرداد العقارات في حالة ثبوت امتناع المستثمر أو تقاعسه عن إتمام تنفيذ المشروع ويجوز في هذه الحالة إعادة التصرف في العقار.

ومن خلال نصوص التشريعات سالفه الذكر، نلاحظ أنّها اتفقت على إعمال معيار استجابة المستثمر الأجنبي على تصحيح المخالفات المنسوبة إليه، وعدم تكرارها، وإلا فإنه يتم سحب التراخيص أو إلغاؤها، وإلغاء العقود المرتبطة بها، عند حدوث إحدى المخالفات التي سيلي ذكرها.

حددت المادة سالفه الذكر حالات إلغاء التراخيص نهائياً، نتيجة لمخالفة المستثمر الأجنبي، وتعدّ هذه الحالات المحددة قانوناً بمثابة مصادرة كلية للمشروع الاستثماري، لما ترتبه من وقفه نهائياً، إنّ حالات إلغاء عقدي الإيجار والانتفاع تكون بسبب مخالفة المستثمر الأجنبي، وبعد أن يتم إخطاره فيمتنع عن التصحيح أو تكرار المخالفة، وحدده المشرع العُماني ابتداءً بامتناع المستثمر الأجنبي عن استلام الأرض خلال (٣٠) يوماً من إخطاره بذلك لأي سبب كان.

وتالياً عدم البدء في المشروع الاستثماري خلال مدة عام من تاريخ العقد أو الترخيص، وهو ما أكدته كذلك المادة (٣١)؛ لذلك لم يكن مجدداً إضافة بند في المادة (٣٣) بنفس المحتوى.

كما أنّ المصادرة قد تكون بسبب تغيير المستثمر الأجنبي النشاط الذي خصصت له الأرض المؤجرة أو المنتفع بها؛ ممّا يعني مخالفة أصلاً موضوع الترخيص القائم عليه النشاط الاستثماري، وكون الترخيص يعطي المستثمر الأجنبي حقاً مكتسباً، وليس مركزاً قانونياً، فيجب أن تظل ممارسة الأجنبي لهذا الحق في الحدود التي صدر بها، ويتم تغييره بموافقة السلطة المختصة، ويجب تصحيح المخالفة وعدم تكرارها، وإلا أضحي مآل الترخيص الإلغاء نهائياً. على أن يتم إصدار الترخيص الجديد بالنشاط المغاير بعد إلغاء الترخيص السابق<sup>(١)</sup>، ولا تمنع هذه الموافقة اللاحقة من ترتيب جزاء المخالفة على المستثمر الأجنبي<sup>(٢)</sup>.

وكذلك من المخالفات التي تنهي الترخيص أو عقد الإيجار امتناع المستثمر الأجنبي عن دفع مقابل حق استعمال واستغلال الأرض محل الاستثمار خلال المواعيد المتفق عليها، ممّا يرتب على

(١) محمد ماهر أبو العينين، التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة بها والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة: دراسة تحليلية، الكتاب الأول، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، ط١، ٢٠٠٦، ص٤٣٧.

(٢) محمد ماهر أبو العينين، التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة بها والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة: دراسة تحليلية، الكتاب الرابع، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، ط١، ٢٠٠٦، ص١٢٢.

ذلك مصادرة الضمان المصرفي، وإلزامه بدفع المقابل المادي، وفي البند الأخير وضحت المادة بنداً عاماً، يتمثل في مخالفته اشتراطات عقد الإيجار أو الانتفاع، وامتناعه عن إزالة أسباب المخالفة بعد إخطاره، أو تكرارها.

علاوة على ضمانات النص على حالات المصادرة، ووجوب إخطار المستثمر الأجنبي قبل تطبيقها، ففي جميع الأحوال سألغة الذكر قد أوجب المشرع العُماني أن يكون قرار إنهاء العقد متضمناً أسباب الإنهاء، ومن ثم إخطار المستثمر بالقرار خلال (١٥) يوماً من تاريخ صدوره، حيث إن تسبب القرار يعد حماية للمستثمر الأجنبي، وتوضيحاً له لأسباب إنهاء العقد، وكونه يعتبر من قبيل القرارات المضادة التي يجب تسببها، وعليه، يجب أن تكون أحد الأسباب الواردة بالمادة (٣٣) وإلا يكون القرار معيباً بعيب السبب، وإساءة استعمال السلطة، والخطأ في تطبيق وتأويل القانون، بشكل يجعل المستثمر الأجنبي يعلم يقيناً مدى قانونية المصادرة، وهذا التسبب ضماناً أخرى في مجال المصادرة.

وبذلك لا تعتبر المصادرة التي تتم في مواجهة المستثمر الأجنبي خطراً إذا ما تمت نتيجة مخالفة المستثمر، وإذا ما تم إعمالها دون تمييز بين المستثمرين الأجانب والوطنيين<sup>(١)</sup>، كما يجب مقارنتها حتى مع احتمال صحتها مع المصلحة التنظيمية المشروعة للدولة المضيفة؛ كونه معياراً واسعاً إلى حدّ عدم إمكانية حصر حالات محددة حتى على عمومها، بل يمكن تضيقه بتطبيقه على معايير أخرى تتفرع منه<sup>(٢)</sup>، فمثلاً إذا ما رأَت جهة الإدارة أنه يوجد خطر داهم يتعدّر تداركه بإجراء الضبط المعتاد، فيسمح لها بإلغاء الترخيص بشرط ثبوت الحالة الواقعية المبررة للإلغاء<sup>(٣)</sup>.

(١) محمد رحيم حسب الله الشمري، مرجع سابق، ص ٨٠.

(٢) Loana Tudor, The Fair and Equitable Treatment Standard in the International Law of Foreign Investment, Oxford University Press, 2008, p165.

(٣) محمد ماهر أبو العينين، التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة بها والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة: دراسة تحليلية، الكتاب الأول، مرجع سابق، ص ٨٩٥.



إن أعمال مثل هذه المعايير يعدّ ضماناً للمستثمر الأجنبي، ويرجع تفعيلها إلى قيام العلاقات الدولية على مبدئي المساواة والسيادة. وبالتالي، حاجة الأطراف إليها لتنظيم العلاقات التي بينهم؛ ولذلك فإنّ تضمينها في العقود والاتفاقيات يساعد على الرجوع إليها عند الحاجة إليها<sup>(١)</sup>.

هذا من جانب صدور مخالفة من قبل المستثمر الأجنبي، بيد أنّ الواقع العملي يشهد حالات يتمّ فيها إلغاء التراخيص، ليس بسبب المستثمر الأجنبي، بل نتيجة لمراجعة الجهات المختصة بالتراخيص، ومدى توافقها مع مختلف المعايير البيئية والاجتماعية، والاقتصادية، والتاريخية، والقانونية، وغيرها؛ ممّا يتعيّن مع عملها لتحقيق دواعي المصلحة العامة، إيقاف التراخيص أو عدم تجديدها، دون وجود خطأ من قبل المستثمر الأجنبي. ومن الأمثلة العملية على ذلك، ما جاء في حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية: "بأنّ قيام وزارة التجارة والصناعة برفض تجديد الترخيص التعديني لبعض شركات الاستثمار الأجنبي، دون خطأ منها، يعدّ صحيحاً؛ وذلك بناء على عدم موافقة وزارة التراث والثقافة إعطاء التصريح باستغلال الموقع ذي الطابع التراثي والتاريخي لمدة جديدة، نظراً لما وجدته من أنّ إحداثيات مشاريع الاستثمار تتداخل كلياً مع موقع جبل حوراء برغاء التاريخي، ويؤثر بشكل مباشر على الموقع، والآثار الموجودة به؛ ممّا يعدّ تهديداً مباشراً وواضحاً لأحد المعالم التاريخية بالسلطنة، وقد أوقفت وزارة التجارة والصناعة تجديد التراخيص للشركات التي تعمل بالمنطقة، مع التزامها نتيجة لذلك بإعطائها موقعاً بديلاً للعمل فيه؛ كون أنّ هذا التعويض بإعطاء الشركات مواقع بديلة جاء نتيجة عدم وجود خطأ أو مخالفة من قبل الشركات العاملة، بل نتيجة لمقتضيات الصالح العام؛ ممّا تتحمل معه الدولة تبعات تنفيذها، وممّا يعدّ معه ادّعاء إحدى الشركات بحقّها في التزام الدولة بتجديد التصريح الاستثماري لا سند له من القانون<sup>(٢)</sup>.

وقد أرسّت محكمة القضاء الإداري العُمانية في أحد مبادئها، بشأن شروط منح الترخيص أن تكون شروط ابتداء واستمرار، فقضت بأنّ: "التراخيص بطبيعتها مؤقتة لخضوعها للتجديد الدوري،

(١) محمد محمد عبد اللطيف، القانون الناعم: قانون جديد للسلوك الاجتماعي، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، مجلة عالم الفكر، ع ١٧٤، ٢٠١٨، ص ٨٥.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٧٠٤) لسنة (١٨) ق.س، الدائرة الاستئنافية الأولى، بجلسة ٢١/٥/٢٠١٨.

وبالتالي تعمل الإدارة رقابتها عليها، من حيث مدى توافقها مع الشروط القانونية المقررة، سواء كانت تلك الشروط قبل منح الترخيص أو عند تجديده، وهي شروط ابتداء وشروط استمرار - متى فقد الترخيص إحداها استتهضت جهة الإدارة اختصاصها الرقابي بعدم تجديده<sup>(١)</sup>.

كما أكدت على أنّ حق الانتفاع للمستثمرين الأجانب يجب أن يكون محلّ حماية، حتى ما استلزم نزع ملكيته للمنفعة العامة، بإعطاء مواقع بديلة على الأقل، فأكدت: "نفي أيّ حق للمدعية في تخصيص أرض لمشروعها أو أي حق اكتسبته على الأرض السابقة التي آلت لتخصيصها لمشروع ميناء متعدّد الأغراض يبتعد عن الهدف الذي سعى إلى تحقيقه قانون الاستثمار الأجنبي - الملغي - من تشجيع لهذا الاستثمار، وتوفير التسهيلات اللازمة لاستقدامه، والتي لا شك من بينها تمكين المستثمر من إيجاد أرض لمشروع استثماره<sup>(٢)</sup>".

ومما يؤكد على إعمال مبدأ المعاملة الوطنية في المصادرة في مجال الاستثمار، ما أكدته محكمة القضاء الإداري العُمانية بأنه: "يجوز للوزارة تأجير أراضي زراعية للمواطنين الذين تتوافر بشأنهم الشروط المنصوص عليها قانوناً - تكون مدة الإيجار ثلاث سنوات من تاريخ تحرير العقد، وعلى أن يسدّد المستأجر رسوم إيجار لمدة ثلاث سنوات مقدماً، وعلى المستأجر البدء في الزراعة خلال سنة من تسلمه الأرض - إذا مضى عام دون استغلال الأرض، يكون لجهة الإدارة حق استردادها، بشرط أن تكون قد قامت بإنذاره خلال السنة الأولى...<sup>(٣)</sup>".

ومما أكدته محكمة القضاء الإداري العُمانية، في شأن بعض التراخيص، مثل تراخيص المحاجر، حيث حكمت بأنه: "أناط المشرّع بالمديرية العامة للمعادن بوزارة التجارة والصناعة اختصاص الترخيص في استغلال المحاجر، وإبرام العقود المتعلقة بها، وفقاً لسلطتها التقديرية، ومن ثم فهي تستقل

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٦٠٥) لسنة (١٥) ق.س، بجلسة ٢٨/٤/٢٠١٥، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ١٨٤.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الدعوى الابتدائية رقم (٤) لسنة (٤) ق، بجلسة ٤/١/٢٠٠٥، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال العامين القضائيين الخامس والسادس، ص ٥٥٦.

(٣) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (١٦) لسنة (٩) ق.س، بجلسة ٢/٢/٢٠٠٧، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ٩٩.

بتقدير مناسبة إصدار التراخيص، وإبرام العقود في ضوء وزنها للظروف والملابسات المحيطة، ويكون قرارها في هذا الشأن صحيحاً كلما كان الباعث عليه المصلحة العامة، مبرئاً من شائبة مخالفة القانون أو إساءة استعمال السلطة"<sup>(١)</sup>.

وكذلك قضت بأنّ ابتغاء المصلحة العامة عند وقف التراخيص، ينفي خطأ جهة الإدارة فقالت: "إنه ولئن كانت المحكمة لا تجد في تصرف الجهة المدعي عليها ما يمكن وصفه بمخالفة قواعد صريحة في القانون، أو أنها أساءت استعمال سلطتها بالنسبة للمدعية ذلك أنّ من حق الحكومة، ممثلة في وحداتها المختلفة وقف ترخيص سبق أن منحته لنشاط معين، والامتناع عن تخصيص موقع لشخص طبيعي أو معنوي من الداخل أو الخارج متى كان ذلك في إطار سلطتها التقديرية، وتبني الصالح العام"<sup>(٢)</sup>.

ونصّت المحكمة الإدارية العليا المصرية على مبدأ بشأن التراخيص بأنه: "يتعين ثبوت السند القانوني الصحيح للمكان المحدد لمزاولة نشاطه، واستمراره بالشكل والصيغة القانونية العقدية، سواء بالتملك أو الإيجار، أو أي من التصرفات القانونية السليمة- الحكم نهائياً ببطلان عقد إيجار مكان المحل يجعل المحل غير قابل للتشغيل قانوناً، ويضحي القرار بإلغاء ترخيصه متفقاً وصحيح الواقع والقانون"<sup>(٣)</sup>.

وخلاصة القول، أنّ المصادرة الإدارية تكون قانونية طالما طبقت فيها جهة الإدارة الاشتراطات القانونية الصحيحة، وابتغت في كل ذلك المصلحة العامة.

---

(١) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (٤٠٧) لسنة (١١) ق.س، بجلسة ٢٠١١/٦/١٣، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عاماً، ص ٥٢٣.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الدعوى الابتدائية رقم (٤) لسنة (٤) ق، بجلسة ٢٠٠٥/٠١/٤، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال العامين القضائيين الخامس والسادس، ص ٥٥٦.

(٣) حكم محكمة القضاء الإداري العُمانية، في الاستئناف رقم (١٨٩٩٨)، لسنة (٥٥) ق.س، بجلسة ٢٠١٣/٢/٢٧، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ثلاثين عاماً، الجزء الخامس، مبدأ رقم (٧٤٦١)، ص ٣٣٨٨.

## المطلب الثاني

### القيود الواردة على سلطة الدولة في المصادرة

كون المصادرة تعدّ حرماناً للمستثمر الأجنبي من حقّه في ملكية مشروعة الاستثماري، فقد أثار موضوع حق الدولة في المصادرة في مواجهة الأجانب خلافاً فقهيّاً بشأن مدى استحقاق المستثمر الأجنبي للتعويض عن المصادرة<sup>(١)</sup>، ويبقى مدى التزام الطرفين: الدولة المضيفة، والمستثمر الأجنبي، بواجباتهم أساساً يتمّ الاستناد عليه؛ لتحديد مدى أحقية الدولة في اتخاذ إجراء المصادرة من ناحية، ومدى أحقية المستثمر الأجنبي في المطالبة بقيمة التعويض عن مصادرة مشروعه الاستثماري.

لم يتطرق المشرّع العُماني، وكذلك المشرّعين المصري والإماراتي إلى موضوع التعويض عن المصادرة في قانون استثمار رأس المال الأجنبي أو القوانين ذات الصلة بالاستثمار الأجنبي كقانون الشركات التجارية، وقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، كما أنّ الاتفاقيات الثنائية بشأن حماية وتشجيع الاستثمار لم تنصّ صراحة على المصادرة، أو مدى أحقيته في الحصول على التعويض من عدمه، ويبدو لي أنّ ذلك لاعتبار المصادرة عقوبة، ولا يتمّ التعويض عنها؛ لأنها تقوم في الأساس على الأسس والإجراءات القانونية الصحيحة، وإذا ما خالفت جهة الإدارة ذلك تكون الرقابة لجهة القضاء؛ ولذلك سوف أتعرض من خلال المطلب الثاني إلى موضوع التعويض عن المصادرة ضمن المواضيع المحددة بفرعيه: الأول والثاني.

ولدراسة موضوع التعويض في المصادرة، أتطرق له في فرعين:

- الفرع الأول: مشروعية المصادرة.

- الفرع الثاني: التناسب في مصادرة الاستثمار الأجنبي.

(١) هشام علي صادق، مرجع سابق، ص ٢١.

## الفرع الأول

### مشروعية المصادرة

العقد شريعة للمتعاقدين، يلتزم بموجبه كل طرف بواجباته، ومن حقه أن يتمتع بحقوقه، وكذلك هي عقود الاستثمار التي تحدّد بنودها صلاحيات كلا الطرفين، ورغم أنّ الهدف الأبرز توفير الحماية للمستثمر الأجنبي من المخاطر السياسية التي قد تمارسها الدولة ضده. كأحد وسائل الحماية الوطنية للاستثمارات الأجنبية<sup>(١)</sup>؛ إلا أنّ إخلال المستثمر بالتزاماته، ومجافاة أعماله لأنظمة وقوانين الدولة المضيفة يجعله، عرضة لاتخاذ التصرفات القانونية بحقه، حفاظاً من الدولة على التزاماتها وواجبتها الوطنية، واستقراراً لقوانينها، وأيضاً لأهداف أخرى، مثل: الحفاظ على الثروات الطبيعية التي فيها، وحفظ البيئة.

يفترض قيام علاقة عقدية بين الطرفين بحيث يُحمى المستثمر الأجنبي، ويُحترم عبر تطبيق القوانين الوطنية<sup>(٢)</sup>، بحيث تتناسب هذه الحماية مع أهداف الدولة في حماية بيئتها والالتزام قوانينها، وبذلك تكون المصادرة التي تمت بحق شركة Emrock العاملة في مجال الحجر الجيري، متوافقة مع إجراءات القوانين، ومتناسبة مع مخالفات المستثمر الأجنبي، وأنّ حكومة سلطنة عُمان اتخذت الإجراءات بمراعاة جميع الأطراف، فقد عقدت العديد من الاجتماعات مع المستثمر الأجنبي؛ لتوضيح المخالفات التي ينقد على المستثمر الأجنبي القيام بها، ومنحه العديد من المهل الزمنية لإزالة أسباب المخالفات، كما أنّ إجراءات منح التراخيص وعقود الإيجار، ومن ثمّ إنهاؤها تمتّ صحيحة، متفقة مع الأنظمة.

وعلى ذلك، فإنّ التأكد من مشروعية المصادرة يترتب عليه النظر في موضوع استحقاق المستثمر الأجنبي للتعويض عن المصادرة من عدمه<sup>(٣)</sup>، فإذا تمتّ وفقاً للقانون أضحّت صحيحة، أمّا

(١) عبد الستار أحمد مجيد الحوري، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية: دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٣، ص ٧٢.

(٢) محمد راشد الفندي، الحماية القانونية للاستثمار الأجنبي في القانون الكويتي وتسوية المنازعات الناشئة عنها، دار النهضة العربية، القاهرة، ط ١، ٢٠٢٣، ص ٣٨٩.

(٣) هشام خالد، مرجع سابق، ص ١٨١.

إذا اتّسمت بأنّها تحكيمية فإنّها توجب معها التعويض لعدم شرعيتها، ولو كانت عدم الشرعية في جزء منها فيتمّ التعويض بقدر عدم الشرعية في إجراءات المصادرة.

وبذلك يمكن القول: إنّ اتخاذ الدولة لإجراء إلغاء التصاريح النهائي، يعتبر مصادرة للملكية؛ لأنّ تلك التراخيص هي التي تملك وتجزئ للمستثمر الأجنبي العمل على مشروعه، كما أنّ وقفها وإلغائها هما السبب المباشر لتوقف النشاط الاستثماري، وأيّ ممارسة للنشاط خلال أوقات الوقف أو الإلغاء يعدّ عملاً غير قانوني؛ لعدم وجود مظلة قانونية تحميه وتبيحه وقت الإلغاء أو الوقف، ولتطبيق حماية ملكية المستثمر الأجنبي من المصادرة، يتمّ تجسيدها من خلال عنصرين مهمين، هما:

**أولاً:** يجب أن تتمّ المصادرة بناء على سلطة تقديرية صحيحة، يرجع أمر تقدير ملاءمة سلطة الدولة في اتخاذ المصادرة كإجراء لازم لتحقيق مصالحها العليا لتقديرها لذلك الأمر دون غيرها<sup>(١)</sup>، أمّا إذا رأى المستثمر الأجنبي خلافًا لذلك، فهنا يتمّ الاحتكام إلى الطرق المتبعة لتسوية منازعات الاستثمار الودية منها والقضائية. ويعدّ إعفاء الدولة من الالتزام بالتعويض في حالة مخالفة المستثمر نتيجة طبيعية ومنطقية، تتفق مع القواعد العامة، فلا يمكن التعويض نتيجة تحقق ضرر يرجع سببه الرئيس للمستثمر الأجنبي نفسه<sup>(٢)</sup>، إن الطابع العقابي للمصادرة ينفي عنها عنصر التعويض<sup>(٣)</sup>، ولكن لا يصح اعتبار النص التشريعي قيدًا على سلطة الإدارة في ممارسة واجبها، بل إن سلطتها التقديرية يجب أن تمتد لمختلف الجوانب فيما ورد فيه نص وفيما لم يرد بشأنه نص<sup>(٤)</sup>، وعندما تعمل على إلغاء الترخيص يعني سحبها لقرارها الإداري، والذي يترتب معه إلغاء كافة الصلاحيات، ويعيد الحال إلى ما قبل لإصدار قرار الترخيص<sup>(٥)</sup>.

أما الاتجاه إلى إجراءات المصادرة دون وجود مبرر قانوني، فإنّ ذلك لا يعدو كونه نزاعًا غير مباشر للملكية، يترتب ما للنزاع من شروط واستحقاق التعويض، ومن أمثلة ذلك: النزاع التحكيمي بين

(١) السيد عبد الحكيم أحمد، مرجع سابق، ص ٣١٨.

(٢) ناصر عثمان محمد عثمان، مرجع سابق، ص ١٧٦.

(٣) هشام علي صادق، مرجع سابق، ص ٢٠.

(٤) سليمان محمد الطماوي، الضبط الإداري، دراسة مقارنة، مجلة الأمن والقانون، أكاديمية شرطة دبي، م ١، ع ١٤، ١٩٩٣، ص ٢٧٥.

(٥) وليد محمد الشناوي، سحب وإلغاء الامتيازات وتراخيص التشغيل وغيرها من القرارات الإدارية النافعة، مرجع سابق، ص ٣٦٥.

شركة Metaclad الأمريكية (مدعية) ضد الولايات المتحدة المكسيكية (مدعى عليها)، حيث تمّ التعاقد بهدف إنشاء مدينة صناعية، ومن ثم قامت العديد من المظاهرات الشعبية المناهضة للمشروع، وقامت الدولة بسحب التراخيص الممنوحة للشركة؛ ولذا حكمت هيئة التحكيم لصالح الشركة قاضيةً لها بالتعويض<sup>(١)</sup>؛ لأن سحب التراخيص هنا تمّ دون إخلال من قبل المستثمر الأجنبي، بل لأسباب تتعلق بالدولة المضيفة، وفي سبيل سعيها لتحقيق المصالح العامة<sup>(٢)</sup>.

كما تعدّ قضية شركة Klockner من الأمثلة على المصادرة في مجال تحكيم منازعات الاستثمار، ففي النزاع التحكيمي بين شركة Klockner الألمانية (مدعية) وجمهورية الكاميرون (مدعى عليها)، حيث تمّ التعاقد بهدف توفير الشركة للمغذيات الزراعية التي تحتاجها الدولة المضيفة؛ نتيجة لاعتمادها على الزراعة بشكل أساسي، وذلك عن طريق إنشاء الشركة لمصنع متخصص لإنتاج تلك المغذيات، على أن تقول الدولة بسداد قيمة المصنع، ولكنها امتنعت عن تسديد قيمة المصنع حسب المتفق عليه في العقد؛ ممّا حدا بالشركة للجوء للتحكيم في مركز واشنطن؛ لتسوية منازعات الاستثمار، ودفعت الدولة بأن الشركة الألمانية قد أخفت الكثير من المعلومات الجوهرية، والتي تعتمد على طرق نقل التقنية، وهو ما يعدّ إخلالاً جوهرياً من قبلها؛ نظراً لحاجة الدولة إلى هذا النوع من المعلومات<sup>(٣)</sup>.

كما أنها وعدت بأن يكون المصنع قابلاً للتشغيل والإنتاج الفعلي بمجرد إتمام التشييد، وهو ما لم يتم عند انتهاء أعمال بناء المصنع، كل ذلك جعل من مركز واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار يحكم ضد الشركة، بعدم استحقاقها لمبلغ التعويض عن قيمة المصنع؛ لعدم تحقيق الشركة للعديد من أهداف الاستثمار، والعمل على التدليس والغشّ والخداع للدولة المضيفة<sup>(٤)</sup>، وإخفاء التطورات والأحداث التي تستجد، والمتعلقة بإقامة مشروع المصنع<sup>(٥)</sup>.

---

(١) وديان خالد عودة العبيدي، التحكيم في منازعات الاستثمار في ضوء أحكام مركز واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار: دراسة مقارنة، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة، ط ١، ٢٠٢٠، ص ٩٩.

(٢) Metalclad Corporation v. United Mexican States (ICSID Case No. ARB(AF)/97/1), Award (30 August 2000), Available at: [https://icsid.worldbank.org/cases/case-database/case-detail?CaseNo=ARB\(AF\)/97/1](https://icsid.worldbank.org/cases/case-database/case-detail?CaseNo=ARB(AF)/97/1).

(٣) Klöckner Industrie-Anlagen GmbH and others v. United Republic of Cameroon and Société Camerounaise des Engrais (ICSID Case No. ARB/81/2), Award (17 May 1990), Available at: <https://www.italaw.com/cases/3373>.

(٤) جابر فهمي عمران، مرجع سابق، ص ٤٣٦ وما بعدها.

(٥) محمد عبايسة، مرجع سابق، ص ١٥٥.

ثانيًا: تؤسس أحقية الدولة المضيفة في مصادرة الاستثمار الأجنبي، من خلال وجود تناسب بين المصادرة والفعل المخالف، فقد أكد الحكم أنه يجب أن تكون مجالات الالتزامات واضحة بين الطرفين حسب العقد، بحيث يتم تطبيق الاتفاق الأساسي بين الطرفين، وفقًا لمبادئ القانون الدولي المعترف بها في المجالات التجارية والاستثمارية، ورغم تعدد وتعدد مجالات تطبيق المبادئ العامة للقانون الدولي إلا أن الاعتراف بمعياري اعتبارها متطلب عالمي يعترف به من قبل الأمم المتحدة، مثل: الاعتداد بالصرحة والشفافية في هذه القضية<sup>(1)</sup>، وهو ما يؤكد الفقه، فلا يصح أن تكون المصادرة مبالغة فيها، ولا تتناسب مع المخالفة، بل إن الأشياء المصادرة أكبر بكثير من محل المخالفة<sup>(2)</sup>، أو أن تتم المصادرة بعد المخالفة الأولى دون اتباع الإجراءات القانونية المتعلقة بالإخطار، وإعطاء مهلة لتصحيح المخالفة.

وبالعودة إلى قضية شركة Klockner دلت هيئة التحكيم على تحديد مدى أحقية جمهورية الكاميرون في مصادرة المصنع، بالاعتماد على مبدأ توازن العلاقة العقدية المتبادلة، والرجوع إلى العقود التي تحكم عادة مثل هذا النشاط الاستثماري، مثل: عقود تسليم المفتاح في حالة إنشاء المصنع من قبل شركة Klockner، وأن الشركة لا يحق لها المطالبة بالتعويض؛ نظرًا لنيتها الاحتياطية، وفي الوقت ذاته، أصرت هيئة التحكيم على رفض طلب جمهورية الكاميرون حصولها على تعويض من قبل الشركة الألمانية، واعتبرت أن المصادرة كافية بحد ذاتها، حيث إن المصنع هو التعويض الذي حصلت عليه الدولة مقابل إخلال الشركة بالتزاماتها العقدية الجوهرية.

كما أن قضية شركة Emrock توضح مدى سلطة الدولة في المصادرة، مقابل الفعل المخالف من قبل المستثمر الأجنبي، ففي هذه القضية بين شركة Emrock المستثمرة في مجال الحجر الجيري (مدعي) وحكومة سلطنة عمان (مدعى عليها)، حيث رفع الدعوى مستندًا على اتفاقية التجارة الحرة بين سلطنة عمان والولايات المتحدة الأمريكية التي خالفتها سلطنة عمان حسب ادّعاءه، وبالتحديد بند

(1) Klöckner Industrie-Anlagen GmbH and others v. United Republic of Cameroon and Société Camerounaise des Engrais (ICSID Case No. ARB/81/2), Award (17 May 1990), Item, P 22.

(2) علي حسن فاضل، المصادرة عقوبة، مرجع سابق، ص ١٠٨.



المعاملة بالمثل، وعدم التمييز<sup>(١)</sup>. وطالب هيئة التحكيم بإلزام سلطنة عمان تعويضه عن الأضرار التي لحقت به نتيجة لعدم تقديم الحماية له كمستثمر أجنبي، وبسبب مصادرة مشروعه الاستثماري، وعن الأرباح التي كان من الممكن تحقيقها لولا المعاملة التي تلقاها، وتعويضًا كذلك عن الأضرار المعنوية التي لحقت به، مقدراً قيمة الأضرار بمبلغ ٥٦٠ مليون دولار.

لقد منحت حكومة سلطنة عمان المستثمر الأجنبي مساحة ٤ كيلومتر كمنطقة امتياز لاستخراج وسحق الحجر الجيري، والمواد الحجرية المشابهة في منطقة جبل واسا، كما سهّلت حصوله على جميع التراخيص وإتمام الاتفاقيات والعقود خلال فترة مناسبة، تتيح للمستثمر البدء في مشروعه الاستثماري، وتم إصدار التصاريح البيئية بموافقة وزارة البيئة والشؤون المناخية -آنذاك- للتأكد من ملاءمة المشروع للمعايير البيئية، وتحديد التأثيرات البيئية المتوقعة للمشروع الاستثماري.

لاحظت حكومة سلطنة عمان أنّ هناك العديد من المخالفات، مثل: حفر المستثمر في منطقة الوادي -أي خارج منطقة الامتياز-، واستخدام معدات غير مصرّح بها؛ وعليه تمّت مخالفة وتغريم الشركة المضيفة للاستثمار مبلغ ٢٠٠٠ ريالاً عمانياً؛ لعدم مراقبتها لأعمال المستثمر، وبعد فترة (٣٠) يوماً المدة القانونية للإخطار تمّت مراجعة موقع منطقة الاستثمار الأجنبي للتأكد من تصحيح المخالفة<sup>(٢)</sup>، ووجد أنّ المخالفات لا زالت مستمرة، فتمّ فرض غرامة ١٠٠٠٠ ريالاً عمانياً، وطالبت الشركة المضيفة من المستثمر الأجنبي وقف المخالفات، وسداد الغرامة المفروضة، وإلا فإنّها ستنتهي العقد خلال مدة أسبوع، ومع استمرار المخالفات تمّ التواصل معه من قبل شرطة عمان السلطانية، والقبض عليه، فدفعت كفالة شخصية مقدارها ٥٠٠٠ ريالاً عمانياً، مع إلزامه بتسليم جواز سفره الأمريكي.

وبعد ذلك، تم إنهاء العقد من قبل الشركة المضيفة للاستثمار، وقدم المدعي دعواه قائلاً: إنه تعرض للمصادرة المباشرة، عن طريق نقل ملكية المشروع، والحجز على المنقولات، والمصادرة غير المباشرة من خلال سلسلة الإجراءات المتخذة ضده، وذكرت هيئة التحكيم أنّ هذا الادعاء لم يقدم له

(١) Adel A Hamadi Al Tamimi v. Sultanate of Oman (ICSID Case No. ARB/11/33), Award (3 November 2015), P17, Available at: <https://www.italaw.com/cases/documents/3751>.

(٢) تمت الإجراءات وفقاً لصحيح المادة (٣١-٣٣) من اللائحة التنفيذية لقانون استثمار رأس المال الأجنبي.

دليلاً<sup>(١)</sup>؛ مما كَوّن قناعتها على أنّ المصادرة تمّت صحيحة وفقاً للقوانين، وأنّ حماية ملكية المستثمر الأجنبي هنا لم يتمّ إعمالها بسبب عدم حماية المستثمر نفسه لملكيته لمخالفته الصريحة للقانون.

ومن خلال ما تقدم، يتضح لي أنّ المصادرة الصحيحة تقوم على أمرين مهمين، الأول: اتباع الإجراءات والضمانات القانونية التي تحمي ملكية المستثمر الأجنبي من حيث التنبهات والإنذارات السابقة للمصادرة، مع ضرورة استيفاء المدد القانونية المحددة لها، والثاني: وجود تلاؤم بين المخالفة التي يقوم بها المستثمر الأجنبي وإجراء الدولة للمصادرة، بحيث لا تتمّ المبالغة في اعتبار أيّ مخالفة هي الدافع إلى المصادرة مباشرة.

## الفرع الثاني

### التناسب في مصادرة الاستثمار الأجنبي "قضية شركة Yukos نموذجاً"

لتوفير أقصى حماية للمستثمر الأجنبي من المصادرة؛ فإنه ينبغي إعمال التناسب فيها، والأصل أن تمثل المصادرة عقوبة، فينتفي بشأنها عنصر التعويض، ولا يعني ذلك أنّ كل إجراء ينتفي عنه التعويض فهو مصادرة<sup>(٢)</sup>، كما يجب الأخذ في الاعتبار جدية الأسباب التي تبني عليها الدولة المضيفة للاستثمار الأجنبي المصادرة، وتوافق حجمها مع الإجراء المتخذ، مع إعمال معيار حسن النية في ذلك، واتجهت هيئات التحكيم إلى أنّ هذا المعيار مهم لتناسب المصادرة، والتعويض سوياً.

وتعميماً لاعتبار حماية ملكية المستثمر الأجنبي أولوية عن المصادرة، فإنّ التنظيم الدولي لمجال الاستثمار اتجهت فيه الدول إلى منع فسخ العقود، خاصّة التي تتسم بالتعقيد، وتوسع مجالاتها، بل شدّد الفقه على أن تكون المخالفة جوهرية<sup>(٣)</sup>، أمّا الإخلال بشرط متوسط، فلا يبزّر فسخ العقد من قبل الدولة، ويكتفى لتصحيح المخالفة بالتعويض من قبل المستثمر الأجنبي للدولة المضيفة للاستثمار، ويكون الشرط الجوهري واضحاً إذا ما تسبّب الإخلال به الحرمان من المنفعة المحددة بالعقد بشكل كلي<sup>(٤)</sup>.

(١) Adel A Hamadi Al Tamimi v. Sultanate of Oman (ICSID Case No. ARB/11/33), Award (3 November 2015 Item, P120.

(٢) محمد حسب الله الشمري، مرجع سابق، ص ٧٩.

(٣) مصطفى عبد اللطيف إبراهيم، التحكيم في المنازعات الناشئة عن العقود الإدارية للدولة: عقود بيع الغاز، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٨، ص ٢٥٢.

(٤) المرجع السابق، ص ٢٥٥.

ويؤهل الحديث إلى أن تطبيق التناسب مهم لتسوية منازعات الاستثمار، حيث يعدّ التدخل بشكل مباشر في الاستثمارات الأجنبية من قبل الدولة المضيفة بمثابة خطر على الملكية الخاصة للمشروع؛ ولذلك وجب الأخذ بالحسبان الأسباب، وطبيعة الإجراءات التي دفعت الدولة لردة الفعل اتجاه الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي، على هيئات التحكيم خلق معيار يضمن حق الدولة في الرقابة على الملكية الخاصة، وإخضاعها للقيود التنظيمية؛ لإرساء توازن بين المصالح المتعارضة، لتحديد متى يتحول ذلك التنظيم إلى مساس بالملكية<sup>(١)</sup>.

حيث إن المبدأ العام أن تسمح قواعد القانون الدولي بمصادرة أموال الأجانب؛ بهدف تحقيق مقتضيات الحفاظ على كيان الدولة وسلامتها<sup>(٢)</sup>، ومما يدلّ به في توضيح هذا التناسب القضية التي تعاقدت فيها شركة ألمانية مع أخرى هولندية، لتبيع الأولى بعض حبوب البرتقال الأمريكي للثانية، وتمّ الاتفاق على المواصفات والسعر، ونفذت الشركة الألمانية التزامها بالبيع حتى استلمت الشركة الهولندية المشتريّة، الحبوب بذات المواصفات المتفق عليها، عدا جزءٍ قليل من الحبوب كان فيه تلف، رفضت الشركة المشتريّة، كامل الحبوب، تمّ عرضه في المزاد العلني، وقامت الشركة المشتريّة، بشرائه بسعر أقل، واستخدمته لذات الغرض الذي كانت قد تعاقدت من أجله، وهو تصنيع طعام للماشية في مصانعها، فرفضت الشركة الألمانية أمر النزاع إلى المحكمة، وحُكم لصالحها، وقد استند القضاء إلى أنّ تلف جزء يسير لا يبزرّ رفض الشركة لكامل الشحنة<sup>(٣)</sup>، ومما يدلّ على ذلك قبول الشركة لشرائه بالمزاد، وقدرتها على استعماله بشكل يفوي تمامًا بالغرض من شرائه عند بداية التعاقد، ودون أن يكون للجزء التالف تأثير جذري على حصولها للمنفعة المرجوة من التعاقد.

وبتطبيق الاتجاهات الفقهية، سألقة الذكر، يمكننا تحليل قضية تعدد من أشهر وأكثر قضايا الاستثمار الأجنبي تداولاً في مجال المصادرة، وتمثل التناسب بين حق الدولة في المصادرة، وحق المستثمر الأجنبي في التعويض، وهي قضية شركة Yukos تمّ تأسيس مجموعة شركات، وفق قانون

(١) وليد محمد الشناوي، الموازنة بين حقوق المستثمر والأنشطة التنظيمية للدولة لتحقيق المصلحة العامة في ضوء مفاهيم القانون العام: مفهوم التناسب، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، ع ٥١٤، ٢٠١٢، ص ٥١٩ وما بعدها.

(٢) السيد عبد الحكيم أحمد، مرجع سابق، ص ٣١٨.

(٣) مصطفى عبد اللطيف إبراهيم، مرجع سابق، ص ٢٤٦.

جمهورية قبرص، لتندمج جميعها في كيان الشركة المذكورة بالرجوع إلى الاتفاقية المبرمة بشأن حماية الاستثمارات بين روسيا وقبرص، ومنع الازدواج الضريبي في عام ١٩٩٨، وهدفت تلك الشركات إلى الحصول على عدة قروض جميعها لصالح الشركة الأم، تعمل الشركة في مجال النفط، في جمهورية روسيا الاتحادية، والتي وصفت أنّ الشركة عبارة عن مؤسسة إجرامية، حيث قامت بأعمال غير قانونية، مثل: الاختلاس، والتهرب الضريبي، من خلال المناطق التي تتمتع بالإعفاءات الضريبية، والتي قدرتها روسيا بحوالي (٤-٦) مليار دولار في عام ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٣، والعمل على وضع تسعيرات وهمية؛ بهدف تحويل الأرباح إلى الخارج، وأكدت أن المستثمرين لديهم أيدٍ غير نظيفة؛ مما يعني عدم استحقاقهم للحماية الموضوعية لاستثماراتهم، وتقرير مخالفات ضريبية لاحقة تقدر بحوالي (٣.٩) مليار دولار في عام ٢٠٠٤، كل ذلك دفع الدولة المضيفة إلى مصادرة الشركة المستثمرة؛ بسبب مخالفاتها القانونية، وأعمال غير مشروعة داخل الأراضي الروسية، وقد أخذت الشركة قرضًا لسداد قيمة المخالفات من بنوك خارجية، ومن ثم تم إصدار حكم من محكمة التحكيم في لايبزغ في ٢٠٠٤ 200.002.097/02 مفاده منع الشركة من التصرف في أصولها ورهنها، واعتقال المدير التنفيذي للشركة، وبيع الشركة وإضافة قيمتها إلى شركات نفطية مملوكة للحكومة الروسية، وأبرزها شركة روسنفت.

رأت هيئة تحكيم بمحكمة التحكيم الدائمة في لاهاي أن الجمهورية الروسية عملت على اتخاذ إجراء المصادرة غير المباشرة ضد المستثمر الأجنبي شركة Yukos، وقد بالغت في ردة فعلها بشأن تصرفات الشركة غير المشروعة، وأن تصرفها لا يمكن اعتباره ضمن دواعي المصلحة العامة، وعلى الرغم من إقرارها أن الشركة تتحمل جزءًا كبيرًا من المسؤولية، وأنها كان يجب أن تتوقع ردة فعل الحكومة الروسية على مثل هذه الأعمال، لكن كل ذلك لا يحرمها من حقها في التعويض عن المصادرة، وإن كان غير مكتمل ومساوٍ لقيمتها؛ بسبب ما ارتكبه من مخالفات للاتفاقية محل الاستثمار، وقدرت نسبة التعويض الذي تستحقه بحوالي (٧٥٪) من قيمتها السوقية.

وفي عام ٢٠٠٧ ألغت السلطات القضائية السويسرية قرار تجميد أموال الشركة المقدر بحوالي (٢٤٨) مليون دولار، والذي طعن فيه روسيا بدورها، وصدر حكم المحكمة الفيدرالية

4A\_492/2021، ومن أبرز حيثياته، طلبت الشركة التعويض عن قيمة القروض التي أخذتها، وهو ما رفضته هيئة التحكيم؛ كونها كانت تتوقع الخسارة من تصرفاتها غير القانونية، والتي واجهت روسيا هذا الدفع بأنه كان الهدف منه غسل عائدات التهرب الضريبي، وكما أن هيئة التحكيم ذكرت أنها لن تعند بالأحكام التي صدرت سابقاً في وقائع هذه القضية، وأنها تسمح بعرض بعض الوقائع لأول مرة أمامها كمحكمة استئناف، خروجاً عن الأصل العام للأثر الناقل للاستئناف<sup>(١)</sup>، كونها وجدت اختلافًا في الأحكام السابقة الصادرة، وتناقضًا في الحجج المقدمة من المحكمين، وآراء الفقهاء التي تم الاستشهاد بها.

وطالبت شركة Yukos تعويضها عن الأرباح التي كانت ستجنيها لولا المصادرة التي تعرضت لها، وكذلك قيمتها وأرباحها المتوقعة إذا ما انضمت إلى بورصة نيويورك، وقد رفضت هيئة التحكيم هذين الطلبين، واعتبرتهما أنها محتملان، وغير مؤكدين، مما يفي استحقاق التعويض عن الضرر بشأنهما، وتوصلت إلى الحكم بالتعويض للشركة بمبلغ (٥٠) مليار دولار، ومن ثم حكمت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في ٢٠١٤ PCA Case No. AA 227، بإلزام روسيا مرة أخرى بدفع تعويضات لشركة Yukos مقدارها (١.٨) مليار دولار، عن الأضرار التي لحقت بالمساهمين في الشركة.

روسيا لم ترص بالقرار الصادر من محكمة التحكيم الدائمة في لاهاي، فطعننت فيه أمام المحكمة العليا الهولندية C/09/477160 / HA ZA 15-1، والتي بدورها ألغت الحكم المستأنف ضد روسيا في عام ٢٠١٦، والذي طعن فيه كذلك مالكي شركة Yukos، وقد رفضت هيئة التحكيم سعي روسيا مرارًا وتكرارًا إلى إثبات أن الاتفاقية المتعلقة بحماية الاستثمار، ومنع الأزواج الضريبي بينها وبين قبرص لم تصدق عليها حتى تاريخ المصادرة، واعتبرت هيئة التحكيم أن قبولها للشركة في أسواقها يعتبر بمثابة قبول لجميع بنود العقد المتعلقة بحماية الاستثمار، واللجوء إلى حل المنازعات، وفقًا قواعد غرفة التجارة الدولية (اليونيسنترال)، كما أنها اعتبرت العمل بالاتفاقية قبل التصديق عليها ووضعها موضع تطبيق وإعطائها أولوية على القوانين الروسية بمثابة قبول لها، واعتبرت أن استثمار شركة Yukos ليس استثمارًا

(١) حكم المحكمة الفيدرالية السويسرية، في قضية Yukos، رقم (4A\_492/2021)، جلسة ٢٤/٨/٢٠٢٢، ص ٧.

يتوافق مع معايير الاستثمار الدولية، ومن أبرزها: استثمار حسن النية، بل إنها استثمارات بنيت على الغش والخداع، ومحاولة الحصول على الأموال من روسيا بطريقة غير شرعية.

وقد اعتبرت روسيا أن التعويضات التي تمنح للشركة تنطوي على اعتبارات تتعلق بالإثراء بلا سبب، كل ذلك لم يثن هيئة التحكيم عن الحكم برفض الاستئناف موضوعاً، فصدر حكم في ٢٤/٨/٢٠٢٢ بتأييد الحكم المستأنف، وإلزام روسيا بدفع التعويضات للشركة، تلا ذلك صدور حكم من المحكمة الدستورية الروسية.

تؤثر عمليات غسل الأموال على المعرفة الصحيحة والدقيقة لمصادر تلك الأموال، وخصوصاً المتحصلة من مجالات الاستثمار؛ مما يعيق التقدير الفعلي لها<sup>(١)</sup>، كما أنّ القوى السياسية التي قد يكون لها تأثير في هذه القضية، تعدّ مؤثرة في أحكامها كذلك، خصوصاً أنّها شهدت تدخلات سياسية واضحة، وإدانة تعامل روسيا من رئيس الشركة، وترحيب بالأحكام الصادرة لصالحها، كل ذلك جعل روسيا تعتبر أنّ التعامل من قبل هيئات التحكيم جائر، وغير منصف، ولا يتّصف بالحياد، وتمّ فيه التجاهل التام لأدلتها، ولا اعتبارات سوء النية التي دخل بها أصحاب الشركة إلى السوق الروسية، وبذلك اعتبرت روسيا أنه لا سلطة لتلك المحاكم لنظر النزاع، وأنها تخالف الدستور الروسي الذي لا يطبق المعاهدات إلا بعد التصديق عليها.

لا تزال قضية شركة Yukos محل جدل بين حكومة جمهورية روسيا الاتحادية والشركة، في ظل تأكيد روسيا الشديد، والمستمر على أن مصادرتها للشركة كانت صحيحة؛ نتيجة تصرفات ملاك الشركة المخالفة، وعدم توافر شرط حسن النية في الاستثمارات، بل كانت أساسها هو القيام بالخداع والتهرب الضريبي، وتحويل الأموال خارج نطاق المسموح به لتحويل أموال الاستثمار الأجنبي، يبدو حتى الآن أن قرارات التحكيم تجمع على إلزام جمهورية روسيا الاتحادية بدفع تعويض للشركة، ولكن لا زالت روسيا ترى أنها يمكن أن تمضي في إجراءات الحكيم، علماً أن هذه القضية منذ بداية ٢٠٠٣، أي أنها أتمت حتى الآن أمام محاكم التحكيم (٢٠) عامًا، دون أن يتمّ تنفيذ أيّ من الأحكام الصادرة.

(١) ليث كمال نصرأوين، مرجع سابق، ص ٢٩٢.

وبذلك يبدو لي أن وضع الأسباب التي دفعت الدولة المضيفة إلى المصادرة في ميزان لقياس مدى تناسبها، وتقنين موقف الدولة إذا ما انتفت تلك الأسباب، فهل سوف تباشر الدولة ذات التصرف مع المستثمر الأجنبي أم أنها ستوفر حماية أفضل؟ ويمكن التوصل إلى ذلك من خلال قياس تعامل الدولة المضيفة مع المستثمرين الأجانب الآخرين، والمستثمرين المحليين كذلك.

## المبحث الثاني

### حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة التأميم

#### تمهيد وتقسيم:

حينما تجذب الدولة المستثمر الأجنبي بهدف إنعاش وتنمية منظومة اقتصادها الوطني؛ فإنها مع الوقت تشعر بحاجتها لإصلاح أوضاعها الاقتصادية بشكل جذري، بحيث تفرض سيادتها على مواردها الوطنية، وتحول رصيد الاستثمار الأجنبي من المستثمر الأجنبي إلى عموم الأمة، طالما قامت دواعي عامة لهذا الإجراء، فتلجأ إلى تأميم مشاريع الاستثمار الأجنبية، بنقل فائدة ملكيتها إلى الأمة، عن طريق تحديد قيمتها بالأسهم القابلة للاكتتاب غالبًا، وهو ما يميز التأميم عن نزع الملكية.

ولذا يعدّ التأميم أحد المخاطر التي تواجه المستثمر الأجنبي في ملكية مشروعه الاستثماري، ذلك أنه قد تؤمّم ممتلكاته في أي لحظة، وحتى الآن تعتبر مسألة التعويض عن التأميم محل جدل وأخذ وعطاء، فرغم الاتجاهات الدولية الفقهية منها والقضائية إلى إلزام الدول بتعويض المستثمر الأجنبي عن تأميم مشروعه الاستثماري، إلا أنّ عمليات التأميم تنتشر بشكل كبير في مختلف دول العالم، وفي المقابل فإنّ القوانين لا تنصّ دائمًا على هذا الخطر، أو تضع له قواعد قانونية تحكمه.

وعليه فسوف أتطرق من خلال هذا المبحث إلى التأميم، عليه أقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول: ماهية تأميم ملكية المستثمر الأجنبي.

- المطلب الثاني: ضمانات تأميم ملكية المستثمر الأجنبي.



## المطلب الأول

### ماهية تأمين ملكية المستثمر الأجنبي

لقد أثرت عمليات التأمين التي جرت في مختلف الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية، خلال الفترات السابقة على التشريعات والاتجاهات الفقهية والقضائية، حيث اتسمت في العديدة منها بعدم العدالة والاحترام لملكية المستثمر الأجنبي، ودون مراعاة للبواعث الصحيحة التي تدفع الدولة لتأمين مشاريع المستثمر الأجنبي، كما أن إغفال التعويض أو عدم عدالته كان شائعاً في معاملة المشاريع المؤمّمة.

ولقياس مدى انعكاس مختلف الاتجاهات على الاهتمام بالتأمين أوضح المقصود بالتأمين، والخصائص التي تميزه عن غيره من صور المساس بالملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي، ولذلك أقسم المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: مفهوم تأمين ملكية المستثمر الأجنبي.

- الفرع الثاني: خصائص تأمين ملكية المستثمر الأجنبي.

## الفرع الأول

### مفهوم تأمين ملكية المستثمر الأجنبي

حينما يتعلق الأمر بتحديد مفهوم للتأمين فإننا نجد أن الأمر يتطلب تعريفاً دقيقاً وواضحاً له، بحيث يوضح التعريف الفرق بينه وبين الصور الأخرى للمساس بالملكية الخاصة، ولاسيما ما لاحظناه من استخدام مصطلحات نزع الملكية والمصادرة والتأمين عند البعض لمختلف التصرفات التي تمس بالملكية، والخطأ بين بعضها البعض؛ ولذلك يتطلب الأمر بيان لمعنى التأمين، وسماته؛ ممّا يوضح من خلالها الفرق بينه وبين المخاطر الأخرى التي تمس بحق ملكية المستثمر الأجنبي؛ لذا يتعين بيان التعريفين الفقهي والقضائي للتأمين.

## أولاً: التعريف التشريعي:

كما جرت عادة التشريعات في ترك توضيح معظم مفاهيم المصطلحات التي ترد بها إلى الاتجاهات الفقهية لقدرتها على مواكبة التغييرات، ونقد الثغرات التي قد تعثر بها، فلم يورد المشرع العُماني، وكذلك المصري والإماراتي تعريفاً للتأميم.

وعرّف الفقه التأميم بأنه: "عمل من أعمال السيادة تنقل به الدولة وسائل الإنتاج والتبادل من الملكية الخاصة إلى الملكية العامة بعرض استغلالها لصالح الشعب في مجموعة، وقد عرفه معهد القانون الدولي بأنه نقل الممتلكات والحقوق الخاصة في نشاط معين إلى الدولة بمقتضى إجراء تشريعي، وللصلحة العامة؛ بغرض استغلال الدولة لها أو الرقابة عليها أو توجيهها للغرض الذي تحدده"<sup>(١)</sup>.

وكذلك عرّف بأنه: "إجراء يصدر من الدولة بمقتضاه يتم نقل ملكية المشروعات الخاصة إلى القطاع العام، ويتم تنفيذه جبراً، بحيث يقع على ملاك هذه المشروعات الخضوع لها"<sup>(٢)</sup>.

كما عرف بأنه: "تصرف يصدر بإرادة الدولة المفردة، بما لها من سيادة وفقاً للضوابط الدستورية والتشريعية، بمقتضاه يتم نقل مشروع أو مجموعة من المشروعات الخاصة كلياً أو جزئياً إلى الملكية العامة للدولة، بهدف تحقيق المصلحة العامة"<sup>(٣)</sup>.

وكذلك عرف بأنه: "اكتساب الدولة أو أحد الأشخاص الخاصة لملكية مشروع كان مملوكاً للأفراد تحقيقاً لإصلاح اقتصادي في الدولة المعنية"<sup>(٤)</sup>.

لقد حددت التعاريف اعتبار التأميم عمل سيادي، ويتمّ بموجبه نقل مشروع قائم من ملكية الأفراد الخاصة إلى ملكية الدولة العامة أو إلى ملكية خاصة أخرى، وحددت أنّ هدف هذا العمل السيادي هو تحقيق مصلحة عامة، ولا شك أن هذه المصلحة العامة تختلف عن المصلحة التي يلزم تحقيقها لنزع الملكية؛ ممّا كان من الأفضل تحديد هذه المصلحة بشكل أدق، خصوصاً أن تقديرها تكون

(١) أحمد خيرت سعيد، التأميم وملكية الأجانب، المجلة المصرية للقانون الدولي، م ١٩، ١٩٦٣، ص ٨.

(٢) انظر، محمد محمد عبد اللطيف، القانون الدولي الاقتصادي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٥٣٧.

(٣) أحمد عبد الحسيب السنتريسي، حق الدولة في التأميم في الدساتير وأثره على الاستثمار، دار النهضة العربية، ط ١، ٢٠١٦، ص ٣٥.

(٤) هشام خالد، مرجع سابق، ص ١٦٩.

للمشرّع فقط، طالما لم يرتكب خطأ في تقديرها، فلا يكون للقضاء أن يحلّ محل الإدارة في تقديرها<sup>(١)</sup>، وألاحظ أنّ مختلف التعاريف لم تنطرق إلى موضوع التعويض عن التأمين من قريب أو بعيد؛ ممّا يستدعي الأمر توضيحه في الفرع التالي.

### ثانياً: التعريف القضائي:

لقد عرفت المحكمة الإدارية العليا بمصر التأمين بأنه: "يرتّب التأمين نقل ملكية المشروعات الاستثمارية الخاصة من ملكية الشركات أو الأفراد إلى ملكية الدولة؛ لكي تتولى السيطرة عليها كأداة من أدوات الإنتاج وتوجيهها لمصلحة الجماعة"<sup>(٢)</sup>.

ولذلك اقترح تعريف تأمين مشاريع الاستثمار الأجنبي على أنه: نقل الدولة لملكية المستثمر الأجنبي الخاصة، إلى الملكية العامة بموجب قانون؛ استهدافاً لتحقيق مصلحة عامة، ومقابل تعويض عادل للمستثمر الأجنبي المؤمّم مشروعه.

## الفرع الثاني

### خصائص تأمين ملكية المستثمر الأجنبي

من خلال تعريف التأمين، والتجارب التي تمّ فيها تأمين الممتلكات الخاصة، يمكن استخلاص عدة خصائص، من خلالها يتمّ تمييز التأمين عن غيره من صور المساس بحق الملكية الفردية بالنسبة للمستثمر الأجنبي.

#### أولاً: أن يكون التأمين بقانون:

يكون إقرار التأمين تشريعياً، أي: يجب أن يصدر التأمين بموجب قانون من قبل السلطة التشريعية، ولا يتطلب الأمر عملاً إدارياً سابقاً، ومن ثم إقراره بموجب قانون كالحال مع نزع الملكية. بل تختص به السلطة التشريعية فقط، فتصدر القانون، وتحدد نطاقه، وأحكامه العامة والخاصة، وكذلك

(١) محمد محمد عبد اللطيف، القانون الدولي الاقتصادي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٥٤٢.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية، في الطعن رقم (٤٨٢٨) لسنة (٥٧)، بجلسة ٢٨/٩/٢٠١٥، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ثلاثين عاماً، الجزء الثاني، مبدأ رقم (١٤٩٠)، ص ٦٨٣.

تحديد المشاريع التي يشملها التأمين، ومن ثم لا يتم التعقيب أو التعديل على قانون التأمين من قبل أي جهة أخرى، وبذلك يخرج هذا العمل السيادي عن رقابة جهات القضاء<sup>(١)</sup>؛ ولذا تعتبر إجراءات التأمين بأنها سريعة<sup>(٢)</sup>.

مثال ذلك: القانون الذي صدر في ١٩٧١ من قبل جمهورية التشيلي في تأمينها لقطاع النحاس، حيث تمّ تعديل الدستور ليجيز للدولة التأمين، ومن ثمّ حدّد القانون نطاقه، والمشروعات التي ينطبق عليها، بحيث استهدف جميع مشاريع النحاس الكبرى<sup>(٣)</sup>، وكذلك تأمين الصناعات والأنشطة التجارية في روسيا، بداية م عام ١٩٧١، وتقنين ألمانيا بأحقيتها في تأمين صناعات مجال الثروات الطبيعية في عام ١٩١٩<sup>(٤)</sup>.

ومن التجارب النادرة لسلطنة عمان في بواكير النهضة المباركة في مجال التأمين، ما أصدرته بشأن تأمين مستشفى الإرسالية الأمريكية لمدينتي مسقط ومطرح عام ١٩٧١، حيث تمّ إنشاء هذه المرافق الصحية قبل عصر النهضة بأربعين عامًا، وكان ظاهرها تقديم العلاج المجاني، بيد أنّ باطنها كان لأهداف تبشيرية، أصبحت واضحة مع مرور الوقت، بل إنّ العلاج المجاني في ظاهره تحول إلى مقابل مادي، ولم تكن تقدم أيّ خدمات بدون مقابل، ومع مرور الوقت، لاحظ المسؤولون أنّ الاهتمام بالعلاج أمسى آخر اهتمامات الإرسالية؛ ممّا جعل وزير الصحة الدكتور عاصم الجمالي -آنذاك- يصدر ما سمّي بإعلان تأمين الإرسالية، حيث تمّ تغيير اسمي المستشفى إلى الرحمة لفرع مطرح، وإلى السعادة لفرع مسقط، ونقل صلاحيات إدارتهما إلى وزارة الصحة<sup>(٥)</sup>.

ومن الملاحظات على تجربة التأمين التي قامت بها سلطنة عمان، أنه بداية تمّ استعمال مصطلح إعلان، فلم يرد التأمين على شكل قانون، ومن المعروف أنّ الإعلان يكون غير ملزم، كما أنه

(١) أحمد محمد مصطفى نصير، مرجع سابق، ص ٧٠٤، أحمد عبد الحسيب السنتريسي، مرجع سابق، ص ١٠٣.

(٢) عبد المؤمن بن صغير، التأمين بين السيادة الإقليمية للدولة وأحكام القانون الدولي، مرجع سابق، ص ٨٩.

(٣) إبراهيم شحاته، تأمين النحاس الشيلي أمام القضاء الأوروبي: تحليل مقارن لاتجاهات القضاءين الفرنسي والألماني في المرحلة الأولى من الإجراءات، المجلة المصرية للقانون الدولي، م ٣٠، ١٩٧٤، ص ٢٠٩.

(٤) أحمد خيرت سعيد، التأمين وملكية الأجانب، مرجع سابق، ص ٦.

(٥) تأمين مستشفى الإرسالية الأمريكية لمدينتي مسقط ومطرح، جريدة الوطن، السنة الأولى، العدد الأول، الخميس، ١٩٧١/١/٢٤.

صدر في مواجهة مؤسسة في ظاهرها غير ربحية، ويبدو لي أنّ الأمر لا يضير عملية التأميم هذه، حيث إنّ الاعتبارات التي تحقّق الصالح العام هنا جاءت متوافقة مع عملية التأميم، والحاجة الماسة إليها للنهوض بالنظام العام الصحي.

وبتطبيق قانون التأميم على ما يصدر في مواجهة ملكية مشاريع الاستثمار الأجنبي وفروعه، فإنّ نفاذ القانون يكون داخل إقليم الدولة المؤمّمة، ولكن يظلّ قبول عملية التأميم مرتبطاً بجنسية المشروع الاستثماري الأجنبي، ولا ريب أنّ التجارب الأولى للتأميم قد وجدت الأمر أصعب ممّا عليه الآن. حيث تكمن الصعوبة في المشاريع الأجنبية من جهة أو فروعها الموجودة بالخارج من جهة أخرى، وقد رأى اتجاه أنّ الأمر يعتمد على نسبة المشاركة للشركة الأم في الأفرع، فإذا شكّل غالبية طبق في حقها التأميم غير المباشر، وإذا كان رأس مالها ليس بمساهمة من الشركة الأم، فلا تدخل ضمن نطاق التأميم<sup>(١)</sup>.

ويجب النظر كذلك في مدى شرعية التأميم وفقاً لقواعد القانون الدولي، وهو ما عرف بمبدأ قانون الدولة، بيد أن الاتجاهات القضائية والفقهية ما لبثت أن تقبلت مسألة سيادة الدولة على أراضيها، طالما التزمت بقواعد القانون الدولي<sup>(٢)</sup>، ولم يتضمن قانون التأميم شروطاً تعتبر تعسفية وتحكّمية تؤثر على حرية النشاط الاقتصادي أو تخالف مبادئ القانون الدولي التي تكفل حق الملكية<sup>(٣)</sup>.

ففي نزاع القضية المعروفة باسم Sabbatino (مدعي) ضد كوبا (مدعى عليها) Cuba v. Sabbatino, 376 U.S. 398، عندما صدر قانون تأميم مصنع السكر في كوبا، حدث أنّ إحدى الشحنات لم تخرج من الدولة المؤمّمة إلا بعد تاريخ نفاذ قانون التأميم، والتي كانت تخص فرع أمريكا؛ ممّا أثار خلافاً حول أحقية قيمة الشحنة لبنك كوبا الوطني؛ كونه وكيلاً عن الشركة أم لمسؤول التصفية الأمريكي Sabbatino، والذي كلف بتصفية أعمال فرع أمريكا، فكان الحكم ينصّ على أنّه

(١) محمد محمد عبد اللطيف، القانون الدولي الاقتصادي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٥٤٦.

(٢) أحمد صادق القشيري، التأميم في القانون الدولي الخاص، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، م ١١، ع ١، ١٩٦٩، ص ٢١.

(٣) يسري العصار، الضمانات الدستورية للحريات الاقتصادية وأثرها في تشجيع الاستثمار في فرنسا ودولتي الكويت ومصر، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ملحق خاص، س ٨، ع ٩، ٢٠٢١، ص ٣٢.

للدولة سيادة تامة طالما التزمت بمبادئ القانون الدولي، ولم تخالفها، مثل: أن تؤمّم بطريقة تمييزية أو دون النظر لاعتبارات قانونها الداخلي، بل يجب مراقبة تطبيق مبدأ قانون الدولة بطريقته الصحيحة الموافقة للقواعد والتشريعات الوطنية والدولية<sup>(١)</sup>.

### ثانياً: أن يكون التأميم في المشاريع الاقتصادية:

إنّ ما يميّز به التأميم للاستثمار الأجنبي أنّه يجد مجاله في المشاريع الاستثمارية، بحيث يتمّ تأميم الكيان الاقتصادي، وليس العقارات، ويرد على العناصر المادية، أي: أدوات الإنتاج فقط، وليس على الشخصية المعنوية والعلامة التجارية<sup>(٢)</sup>. فمثلاً: تمّ تأميم البنوك في جمهورية مصر العربية، وذلك بالنظر إلى دورها الاقتصادي المهمّ في استعمال المدخرات لاستثمارها وتشغيلها، وعمل مشاريع أخرى تمول على طريق البنوك؛ ممّا يربط فوائد اقتصادية مباشرة بعد أن تمّ نقل ملكيته من المستثمر الأجنبي إلى الدولة<sup>(٣)</sup>، وخصوصاً بعد خضوع الدولة لظروف سياسية مؤثرة على الاقتصاد كالاستعمار<sup>(٤)</sup>.

وكذلك بتطبيق التأميم على مشاريع الاستثمار الأجنبي، فقد امتدت سلسلة تأميم مشاريع النفط التي تعمل عليها شركات أجنبية، مثل: برتش بتروليوم، وشل الإنجليزية الهولندية، وستاندرد أويل الأمريكية، وغيرهن، بداية من العراق في عام ١٩٧١، مروراً بسوريا وليبيا<sup>(٥)</sup>. وتعد قرارات التأميم هذه من أبرز أحداث التأميم في العالم العربي، والتي ترجمت بدورها سيادة الدول العربية على أراضيها ومواردها. ووجدت سوريا أنّ عملها على الاستثمار في مجال النفط الذي أمّمته يحقق المكاسب المرجوة، ويعدّ محلاً مضموناً للتنمية الاقتصادية<sup>(٦)</sup>.

(١) Banco Nacional de Cuba v. Sabbatino, 376 U.S. 398 (1964), Decided:( 23 March 1964), Available at: <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/376/398/>.

(٢) السيد عبد الحميد أحمد، مرجع سابق، ص ٣٧٩.

(٣) كمال عبد الجابر، دور البنوك بعد التأميم، نشرة الخريجين، المعهد القومي للإدارة العليا، ع ٤، ١٩٦٤، ص ٢٠-٢١.

(٤) آزاد شكور صالح، قوانين تشجيع الاستثمار وتطبيقاتها في مجال الاستثمار السياحي: دراسة تحليلية مقارنة، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات، المحلة الكبرى، ٢٠١٣، ص ٥٢.

(٥) أنعام الطنطاوي، التفاصيل الكاملة لأحداث البترول والتأميم، مجلة المال والتجارة، نادي التجارة، م ٤، ع ١٩٧٢، ص ٣٩، ص ٢٤.

(٦) محمود محمد الحبيب، قضية تأميم النفط العراقي، مجلة المعرفة، العراق، ع ٩١، ١٩٦٩، ص ١٢.

### ثالثاً: أن يهدف التأمين لتحقيق إصلاحات اقتصادية واجتماعية:

تتعدّد الأهداف التي تسعى إليها الدولة المؤمّمة، وتتجه كلها نحو تحقيق أهداف عامة اقتصادية واجتماعية بالدرجة الأولى، على الرغم من اختلاف الدوافع، والتي قد تكون سياسية. فقد تكون لتحقيق أهداف مثل إدارة القطاع بشكل أفضل، أو وضع نظام اقتصادي جديد أو لمواجهة البطالة، وتحقيق النمو الاقتصادي<sup>(١)</sup>، ومنع احتكار الأنشطة الاستثمارية التي تقود استثمار الدولة المضيفة<sup>(٢)</sup>.

حيث قامت فرنسا بتأمين المصانع الحربية في عام ١٩٣٦ حمايةً للأمن القومي ثم امتدت إلى قطاعات أخرى، مثل: الكهرباء، والمواصلات الجوية، والغاز، والتأمين؛ وذلك تغليباً لمصلحة الجماعة، وانصبّ هدف عمليات التأمين إلى وضع وسائل الإنتاج في يد الدولة، وتوجيهه بما يتفق مع حاجة المجتمع، وبذلك يجب أن يكون الهدف ذا مصلحة عامة، تفيد الجماعة، وتعود عليها بالنفع، ولا يمكن اعتبار تأمين مشروع صغير صحيحاً، بل يكفي على أنه نزع ملكية<sup>(٣)</sup>، بل إن الفقه تشدّد في تحديد الهدف من التأمين حدّ أنّه يجب أن يحقق مصالح عامة، يشمل الأجيال الحاضرة والمستقبلية<sup>(٤)</sup>.

كما يمكن أن يكون الهدف تمكين الدولة من مواجهة الأزمات الاقتصادية، بوضع أدوات الإنتاج بين يديها، ولأهداف مكافحة البطالة<sup>(٥)</sup> ممّا يعني أنّ المصلحة العامة التي يجب أن تتوافر في عملية التأمين لتكون صحيحة تختلف عن ضمان المصلحة العامة في نزع الملكية، حيث إنّ المصلحة في التأمين يجب أن تكون أشمل وأعمّ بحيث يستفيد من التأمين كل فرد في الدولة تقريباً، وينعكس التأثير الاقتصادي الإيجابي على مصلحة الجميع، وبذلك تكون مصلحة في التأمين من حق الدولة، طالما توافرت عناصرها على الوجه الصحيح، وللمشرع حرية تقديرها دون قيود، وهي سلطة واسعة تمنح للمشرع تلبية للهدف الأساسي من عمل السلطات، ومنها التشريعية بتحقيقها المنفعة العامة للمجتمع، وإعلائها على المصالح الفردية، لتحقيق مصالح تمتد لأجيال.

(١) محمد محمد عبد اللطيف، القانون الدولي الاقتصادي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٥٣٩.

(٢) محمد سلمان حسن، نحو تأمين النفط العراقي، دار الطليعة للطباعة والنشر، بيروت، (بدون سنة نشر)، ص ١٠٠.

(٣) أحمد خيرت سعيد، التأمين وملكية الأجانب، مرجع سابق، ص ٧، ١٨.

(٤) أحمد عبد الحسيب السنتريسي، مرجع سابق، ص ٨٩.

(٥) المرجع السابق، ص ٩٦.

كما أنّ قضية Luther، Luther V Sagor بريطاني الجنسية (مدعي) Sagor روسي الجنسية (مدعى عليها)، بشأن تأمين صناعة الخشب من قبل روسيا ضد المستثمرين الأجانب، كان من بينهم صاحب مصنع رقائق الخشب البريطاني لوثر، الذي عاد إلى بريطانيا بعد عمليات التأمين، وظل يعمل في نفس المجال ببلده، ومن ثم طلب شحنة من الأخشاب من مصنع بروسيا، وعندما وصلت الشحنة، وجد أنّها أخشاب التي تمّ تأمينها، ورفع دعوى يطالب فيها بالأخشاب التي كانت في مصنعه على اعتبار استحقاقه لها<sup>(1)</sup>.

وعلى الرغم من حكم المحكمة البريطانية الأولى لصالح المدعي إلا أنّ المحكمة العليا البريطانية، حكمت بعدم أحقية المدعي للمطالبة بالأخشاب، وذلك بالنظر إلى إعمال مبدأ قانون الدولة التي وجد أنّ المملكة المتحدة اعترفت بالحكومة الروسية؛ ممّا يعني تطبيق قوانينها على أنها صحيحة، وأنّ التأمين هو شأن داخلي روسي، لا يجوز التدخل فيه<sup>(2)</sup>.

---

(1) A.M. Luther (COMPANY FOR MECHANICAL WOODWORKING A. M. LUTHER) v. James Sagor and company, Award (29 April 1921), Available at: <https://thelegallock.com/case-brief-luther-vs-sagor-1921>, <http://www.uniset.ca/other/buttes/19213KB532.html>.

(2) Jacop S. Ziegal, Confiscation in English Privat International Law, The McGill Law Journal, Vol 6, n 1, 1959, P12.



## المطلب الثاني

### ضمانات تأمين ملكية المستثمر الأجنبي

في مقابل تقرير حق الدولة لتأمين ملكية المستثمر الأجنبي، وفقاً لما أرست شروطها مبادئ القانون الدولي، مثل: مبدأ قانون الدولة، وسيادة الدولة، فقد ألزمت كذلك الدول على تقنين حماية ملكية المستثمر الأجنبي في قوانينها واتفاقياتها، كما أنّ مسألة استحقاق المستثمر الأجنبي المؤمّمة ملكيته للتعويض تغيّر من بداية القرن العشرين حتى الآن، فبدأت ضمانات التعويض تتخذ منحاً أكثر عدالة ومراعاة لحق الملكية، ممّا ألزم معه العديد من الدول النصّ عليه صراحة.

كل ذلك دفع الاتجاهات الفقهية والقضائية إلى بحث التأمين بشكل أفضل، ووضع الأسس التي تحمي ملكية المستثمر الأجنبي، الأمر الذي انعكس على النظرة التشريعية لمعاملة التأمين. فبرزت قيود على سلطة الدولة في التأمين، بحيث يتمّ وفقاً للإطار التشريعي، وبما لا يتعارض مع الحماية المقررة للملكية الخاصة، وتحديد المبادئ الأساسية لحق الملكية<sup>(١)</sup>، كما أنّ تطور القوانين لمواكبة وظيفتها يعتبر من الإخلاص، بحيث يواكب الظروف التي يتعرض لها المجتمع<sup>(٢)</sup>، ممّا يستتبع دراسة حالات التأمين التي تمّت، ومدى صحة مراعاتها للأسس القانونية المتبعة. وعليه، في هذا الفرع سوف أوضح الضمانات التشريعية لتأمين ملكية المستثمر الأجنبي، وكذلك ضمانات الاتفاقيات الثنائية لتشجيع وحماية ملكية المستثمر الأجنبي.

ومن ثمّ أدرس التعويض عن التأمين، ومدى اهتمام مبادئ القانون الدولي والتشريعات به،

في فرعين:

- الفرع الأول: الضمانات التشريعية لتأمين ملكية المستثمر الأجنبي.

- الفرع الثاني: التعويض عن التأمين.

(١) أحمد عبد العال أبو قرين، مرجع سابق، ص ٢٤٦.

(٢) عبد المؤمن بن صغير، التأمين بين السيادة الإقليمية للدولة وأحكام القانون الدولي، مجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم م ٨، ١٤، ٢٠٢٠، ص ٨٨.

## الفرع الأول

### الضمانات التشريعية لتأمين ملكية المستثمر الأجنبي

إنّ تعرض التشريعات لحماية ملكية المستثمر الأجنبي من التأميم يعتبر متأخرًا مقارنة بتقنين المواضيع الأخرى، مثل: نزع الملكية؛ كونها الصورة الأكثر تطبيقًا، فتتصّب بعض التشريعات على حماية ملكية المستثمر الأجنبي من التأميم، بينما لا تتعرض تشريعات أخرى إليه بتاتًا.

وبالرجوع إلى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وقانون استثمار رأس المال الأجنبي، فإنّ المشرع العُماني لم يأتِ على ذكر التأميم في كليهما، ولكن التشريعات الحديثة في السلطنة قد نهجت نحو توفير ضمانات تشريعية من خطر التأميم.

حيث أصدرت الهيئة العامة لسوق المال نموذج الوثيقة الموحدة للتأمين على حياة المقترضين<sup>(١)</sup>، والذي نصّ فيه على الفصل الثالث بشأن الاستثناءات في الفقرة (٣) على اعتبار التأميم ممّا يستثنى من شروط الوثيقة، ويعتبر هذا النص من أحدث النصوص التي ترد في الوثيقة، وتتعرض لموضوع التأميم، وهذا يشير إلى وجود تقدم في استيعاب مفهوم التأميم، والآثار القانونية له، وكذلك قانون المناطق الحرة<sup>(٢)</sup> الذي نصّت المادة (١٢) منه على أنه: "لا يجوز تأميم الشركة العاملة إلا بموجب قانون مقابل أداء تعويض عادل..."، كما تمّ إنشاء هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم، وإصدار نظامها<sup>(٣)</sup>، ونصّ في المادة (٦) على أنه: "لا يجوز تأميم المشروعات التي يرخص بإقامتها في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم...".

(١) الهيئة العامة لسوق المال، قرار رقم (خ / ٤ / ٢٠٢٣)، بإصدار نموذج الوثيقة الموحدة للتأمين على حياة المقترضين، بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٥.

(٢) قانون المناطق الحرة، صدر بموجب المرسوم السلطاني رقم (٥٦ / ٢٠٠٢) بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٢، والمعدل لغاية المرسوم السلطاني رقم (١٠٥ / ٢٠٢٠) بتاريخ ١٨/٨/٢٠٢٠، لتقول اختصاصاتها إلى الهيئة العامة للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة وتحديد اختصاصاتها.

(٣) إنشاء هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم، صدر بموجب المرسوم السلطاني رقم (١١٩ / ٢٠١١)، بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١١.

تتمّ هذه النصوص عن اهتمام سلطنة عمان بتنظيم التأميم في القوانين التي تعنى بمجال الاستثمار الأجنبي، ووجود ثقافة عامة جيدة فيما يخص حماية ملكية المستثمر الأجنبي، على أنه ندعو المشرع العُماني إلى الاهتمام أكثر بالنص على التأميم صراحة في قانون استثمار رأس المال الأجنبي.

وفي مجال الاتفاقيات التي تهتمّ بالمجال الاقتصادي، فقد صدر المرسوم السلطاني رقم (٢٠٢٣/٦) بالتصديق على اتفاقية نظام ربط أنظمة المدفوعات بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية<sup>(١)</sup>، والتي نصت المادة (٧) منه على أنه: "أ - لا تخضع أموال الشركات المشار إليها وموجوداتها في دول المجلس، للتأميم...". وبالرجوع إلى اتفاقيات تشجيع وحماية الاستثمارات الثنائية نجد النص على عدم جواز التأميم في عدة اتفاقيات، مثل: اتفاقية سلطنة عمان واليابان حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار، والتي نصّت في المادة (١٠) على أنه: "لا يجوز لأي طرف متعاقد نزع ملكية أو تأميم استثمارات مستثمري الطرف المتعاقد الآخر في منطقتيه، أو اتخاذ أي تدبير معادل لنزع الملكية أو التأميم (يشار إليها فيما يأتي بـ "نزع الملكية") باستثناء: أ- أن يكون لغرض عام. ب- بأسلوب غير تمييزي. ج- مقابل دفع تعويض فوري وكاف وفعال بمقتضى الفقرات (٢) و(٣) و(٤). د- وفقا للأصول القانونية والمادة (٥)".

والمادة (٥) هي المتعلقة بتحسين بيئة الاستثمار والمعاملة المنصفة والعادلة، وعدم التعسف ومراعاة شروط التعاقد، وهذه الشروط تتفق مع مبدأ قانون الدولة الواجب توافره في التأميم، حسب أحكام التحكيم الدولي، وتتوافق مع مبادئ القانون الدولي كذلك بشأن المعاملة العادلة والمنصفة؛ ممّا يدل على أن سلطنة عمان راعت في قوانينها المعايير والأصول الدولية المعمول بها في مجال تأميم الاستثمار الأجنبي.

(١) اتفاقية نظام ربط أنظمة المدفوعات بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، تم التصديق عليها من قبل حكومة سلطنة عمان، بموجب المرسوم السلطاني رقم (٢٣/٦)، بتاريخ ٢٤/١/٢٠٢٣.

كما أنّ اتفاقية بين حكومة سلطنة عمان وحكومة المجر، حول التشجيع، والحماية المتبادلة للاستثمارات<sup>(١)</sup>، نصّت في المادة (٦) على أنه: "١- لا يجوز لأي طرف متعاقد في إقليمه نزع ملكية أو تأمين استثمارات مستثمري الطرف المتعاقد الآخر..."، كما أنّها من الاتفاقيات التي نصّت على التأمين بشكل واضح، حيث جاء صدر المادة (٤) منها معنوناً بالتأمين ونزع الملكية: ١- لا يجوز تأمين استثمارات المستثمرين التابعين لأي من الطرفين المتعاقدين أو نزع ملكيتها أو إخضاعها لأي إجراءات لها نفس آثار التأمين أو نزع الملكية"، وهي اتفاقية حكومة سلطنة عمان وحكومة جمهورية بلغاريا حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات.

إنّ النص صراحة على التأمين في بعض تشريعات سلطنة عمان، والحديثة منها خصوصاً، يحسب لها في مجال حماية ملكية المستثمر الأجنبي، وهي تواكب بذلك الاهتمام الدولي لحماية ملكية المستثمر الأجنبي، وتشجيع استثمارات، وندعو المشرّع العماني إلى النصّ على عدم جواز التأمين بجانب نزع الملكية في النظام الأساسي للدولة، وقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وقانون استثمار رأس المال الأجنبي.

وبالرجوع إلى قانون الاستثمار المصري، نجد أنّه في المادة (٤) نصّ على أنه: "لا يجوز تأمين المشروعات الاستثمارية"، ولم يتضمن قانون نزع العقارات للمنفعة العامة، وكذلك الدستور المصري الحالي نصّاً بشأن التأمين.

وبالرجوع إلى الدستور الدائم لدولة الإمارات العربية المتحدة، وقانون استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي، لم يرد نصّ يقنن التأمين، كما لم ينصّ قانون الاستثمار الأجنبي المباشر بدولة الإمارات العربية المتحدة على ضمانات عدم جواز التأمين، وهو ذات اتجاه المشرّع العماني.

وعلى الرغم من ذلك، يرى اتجاه من الفقه أنّ عدم النصّ الصريح على التأمين لا يعني عدم جوازه، على أن يجد سنداً من القانون، كوجود نصّ يسمح بتنظيم الوظيفة الاجتماعية للملكية

(١) اتفاقية بين حكومة سلطنة عمان وحكومة جمهورية بلغاريا حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، تم التصديق عليها من قبل حكومة سلطنة عمان بموجب المرسوم السلطاني رقم (٢٠١٤/٤٨)، بتاريخ ١٩/٨/٢٠١٤.

الخاصة<sup>(١)</sup>، ويرى اتجاه آخر أنه من الحماية التشريعية النص عليه صراحة؛ لما يشكل من طمأنة للمستثمر الأجنبي<sup>(٢)</sup>.

وكلا الاتجاهين له وجهة نظره الصحيحة، ومما يُحمد للمشرع المصري نصه صراحة على التأميم في قانون الاستثمار؛ ولذلك أدعو المشرع العُماني إلى الاحتذاء بمنهج المشرع المصري في النص صراحة على التأميم في قانون استثمار رأس المال الأجنبي، بحيث تبدأ المادة (٢٤)<sup>(٣)</sup> بالنص على التأميم، وأقترح أن يكون النص كالتالي: "لا يجوز تأميم المشاريع الاستثمارية".

## الفرع الثاني

### التعويض عن التأميم

إنّ مسألة التعويض عن التأميم مرّت بمراحل مختلفة، بداية من عدم إقرار التعويض، ومن ثمّ اعتباره جزئياً في بعض الحالات، وصولاً إلى اتجاه الدول إلى المطالبة بالتعويض الكامل عن التأميم. وكون المشرع العُماني لم ينص على التأميم في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وقانون استثمار رأس المال الأجنبي، بل أورده في التشريعات الحديثة المنظمة للنشاط الاقتصادي، والمناطق الحرة. وبالرجوع إلى النص الوارد في قانون الاستثمار المصري، فإنّنا نجد أن المادة (٤) جاء نصها كالتالي: "لا يجوز تأميم المشروعات الاستثمارية".

ولا يجوز نزع ملكية أموال المشروعات الاستثمارية إلا للمنفعة العامة، وبمقابل تعويض عادل...". من خلال الإخراج الشكلي للنص القانوني، فإنّ تحريم تأميم المشاريع الاستثمارية الأجنبية جاء دون تحديد للتعويض، لعدم اقتران النص بالفقرة التالية من المادة، والمتعلقة بنزع الملكية، والتي نصّت

(١) محمد محمد عبد اللطيف، القانون الدولي الاقتصادي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٥٤٠.

(٢) حازم صلاح الدين عبد الله حسن، الضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر ضد المخاطر غير التجارية في الوطن العربي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، ٣٤، لسنة ٤١، ٢٠١٧، ص ٢١٦.

(٣) قانون استثمار رأس المال الأجنبي، نصت المادة (٢٤) على أنه "لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة طبقاً لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل يقدّر وقت نزع الملكية، ويجب دفع التعويض المستحق دون تأخير، كما لا يجوز إنهاء عقدي الانقاع أو الإيجار في حالة تخصيص الأراضي والعقارات إلا وفقاً للحالات المقررة قانوناً، أو بحكم قضائي".

مباشرة على التعويض العادل، ولفهم الموضوع بشكل أوضح، يجب الرجوع إلى الاتجاهات الفقهية والقضائية، خصوصاً في ظل اختلاف النظرة بين الرأسمالية، التي ترى التعويض حقاً أصيلاً عن التأميم، كما هو حق الملكية يعتبر أصيلاً، بينما الاشتراكية لا ترى أن قواعد القانون الدولي العام تفرض واجباً عليها لتعويض المستثمر الأجنبي المؤمّم مشروعاً.

بداية، فيما يخصّ نوع التعويض، وعلى سبيل المثال، فإنّ معظم التأميمات القديمة تمّ فيها التعويض عن طريق سندات أو مقابل عيني، وهو الغالب في ذلك الحين، فعندما قررت بولندا دفع التعويضات عن تأميم المشاريع الأجنبية كان دافعها بناء مشروعات جديدة مع الدول الأجنبية في وقت قريب، أمّا يوغسلافيا فقد دفعت التعويضات بعد أن تمّ تجميد رصيدها من الذهب الذي دفعته أثناء الحرب العالمية الثانية، بضغط من الولايات المتحدة الأمريكية، والذي كان يزيد عن قيمة ما أمّمته بكثير<sup>(١)</sup>.

أمّا عند تأميم النحاس -شركة برادن تحديداً- فقد صدر قرار جمهورية التشيلي بأن يتمّ التعويض دون احتساب للأصول غير الصالحة للاستعمال، ودون الأرباح الزائدة، وكذلك دون الاستثمارات اللاحقة على التأميم، والتي تمّت في ديسمبر ١٩١٧، وهي التي استهلكت كامل قيمة التعويض وزيادة؛ ممّا أضحت شركة برادن للنحاس مدينة للدولة!<sup>(٢)</sup>.

وقد تمّ إنشاء محكمة النحاس ضمن قانون التأميم، بحيث تطعن الأطراف على القرارات المطبقة له، وهذا جعل شركة برادن تطعن على قرار احتساب قيمة التعويضات، لكن تفاجأت برفض المحكمة لطلبها؛ على اعتبار أنه من أعمال السيادة، وقد استغلت الشركة بعد ذلك تصدير النحاس الذي حولت ملكيته لمؤسسة النحاس التشيلي، إلى كل من فرنسا وألمانيا، فطلبت فرض الحراسة على قيمة النحاس لدى محكمة باريس، والتي وافقت على ذلك، وكانت آنذاك تعتمد على مبادئ التعويض التي استقرت عليها بعد التأميمات التي قام بها الاتحاد السوفيتي، ومن أبرزها: أنّ واقعة التأميم تعدّ

(١) محمد طلعت الغنيمي، مقابل التأميم في القانون الدولي العام، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الإسكندرية، م ١٠، ع ٣، ٤، ١٩٦١، ص ٧.

(٢) إبراهيم شحاته، تأميم النحاس الشيلي أمام القضاء الأوروبي...، مرجع سابق، ص ٢٠٨.

ترجمة فعلية وصحيحة لسيادة الدولة، كما أنّ الفروع التي تقع خارج الدولة المؤمّمة تكون ملكاً لأصحابها، وكذلك اتجه غالب الفقه إلى أنّ عدم الاعتراف بانتقال الملكية صحيح، بناءً على التأميم، إذا لم يقترن بتعويض لمخالفة هذا الأمر القواعد العامة للنظام الفرنسي<sup>(١)</sup>.

وبالنظر إلى الحجج التي ذكرتها حكومة جمهورية التشيلي بأنّ مسألة التعويض لم يتمّ التعرض لها بشكل دقيق ومفصل، كما أنّ معايير التعويض غير مستقرة وواضحة دولياً، إلا أنّ التأميمات التي تمّت في دول مختلفة، مثل: مصر، وإندونيسيا، ويوغسلافيا، وكوبا، كانت على اختلاف طرقها معترفة بثبات شرط التعويض<sup>(٢)</sup>.

مما يفسّر معه أن تصرفات حكومة جمهورية التشيلي كانت تهدف إلى التهرب من دفع التعويضات بداية من حيث محاولتها احتساب استثناءات للأصول والأموال التي تدخل في حساب التعويض، والتي في مجملها تجاوزت قيمة التأميم حدّ مديونية الشركات العاملة بمجال النحاس لحكومة التشيلي، واستنادها لعدم وجود معايير دقيقة ومستقرة لتقدير التعويض، كما أنّ عدم استقرار شرط التعويض عن التأميم في التشريعات الداخلية آنذاك، أسهم بشكل واضح في تذبذب التزام الدولة بدفع التعويض، كذلك إنّ عدم اعتبار التعويض شرطاً مقترن بالتأميم في وقته بل الاعتراف بالوعد به مع تأجيل أدائه يعدّ ثغرة تقلّل من جدية التعويض عن التأميم.

وبالنظر إلى التأميمات الحديثة، وعلى الرغم من اعتبار التعويض المادي عن التأميم أنّه مكلف وأقل شيوعاً<sup>(٣)</sup>، لكن نلاحظ عكس هذا في التأميمات المعاصرة، مثلاً: قامت اليابان في عام ٢٠١٢ بتأميم شركة TEPCO كأكبر شركة للكهرباء باليابان، بعد أن تعثّر أدائها بسبب زلزال، وذلك مقابل ١٢ مليار دولار للشركة، بحسب التصريحات الرسمية للحكومة اليابانية، كما أنّ تجربة فرنسا في ذات مجال طاقة الكهرباء اقترنت بالتعويض، حيث تمّ التصريح باعتماد ٩.٧ مليار دولار لشركة

(١) المرجع السابق، ص ٢١٠، وما بعدها، أحمد صادق القشيري، مرجع سابق، ص ٤٨، محمود محمد الحبيب، مرجع سابق، ص ٢١:

ومن الفقه الأجنبي:

John Fleming, The Nationalization of Chile's Large Copper Companies in Contemporary Interstate Relations, vol 18, Iss 4, A1, 1973, P593.

(2) John Fleming, Item, P606.

(3) محمد محمد عبد اللطيف، القانون الدولي الاقتصادي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٥٤٨.

EDF والتي كانت في معظمها مملوكة فعلاً للحكومة الفرنسية إلا أن ما نسبته ١٦٪ كان مملوكاً لمؤسسات أخرى، وأتمت خلال يونيو ٢٠٢٣ التأميم الجزئي لشركة الكهرباء، فأصبحت مملوكة بالكامل للحكومة الفرنسية.

كما تمّ تأميم البنك الروسي Sense من قبل أوكرانيا، بناءً على قانون برلماني، ووقع على مشروع استثمار أجنبي. إضافة إلى ذلك، فإنّ التجربة الأوكرانية لتأميم بنك Sense خلال عام ٢٠٢٣ تعدّ أحد أهم التجارب المثيرة للجدل، حيث تمّ تأميم البنك بعد صدور قانون أقره البرلمان في نهاية مايو ٢٠٢٣، والذي قدرت قيمته بحوالي ٢.٧ مليار دولار<sup>(١)</sup>، لكن عملية التأميم لم توضح أي أمر بشأن التعويض، بل اعتبرت أنّ العملية هي بمثابة عقوبة لملاك البنك؛ لمساعدتهم الاتحاد الروسي في الحرب ضد أوكرانيا، ممّا يتضح معه وجود خلط واضح بين المصادرة والتأميم.

وهو ما يعني أنّها إجراءات تأميم، بينما السبب المباشر للتأميم ينحو باتجاه المصادرة للملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي نتيجة المخالفة، ولعلّ سبب عمل السلطات الأوكرانية لذلك هو محاولة إضفاء الطابع القانوني بقدر الإمكان على تأميم بنك Sense خصوصاً أنّها ظلت لأشهر عديدة تحاول بقدر الإمكان إيجاد طريقة قانونية صحيحة لتأميم البنك؛ للحفاظ على مصالح العملاء المسجلين فيه، واعتبرت أنّ انتفاء التعويض عن العملية مقابلاً للخسائر التي سببها ملك البنك لها في مختلف المجالات الأخرى، ممّا يستفاد منه أنّه يوجد استقرار وتطور واضح لتأكيد شرط التعويض مقابل التأميم على الرغم من وجود اتجاهات مختلفة، لا تزال تحاول التملّص من إعماله في بعض حالات التأميم، ممّا يستدعي الأمر تأكيده في التشريعات الداخلية، والاتفاقيات الدولية؛ بهدف تأكيد استقراره كأحد مبادئ القانون الدولي الراسخة.

ويرى الفقه أنّه فيما يتعلق بأداء التعويض، يوجد تقدم ملحوظ في بعض التشريعات لتقنين التأميم، والتي أكّدت بدورها على أنّه يجب أن يكون تعويضاً سابقاً على نقل الملكية أو على الأقل دون تأخير<sup>(٢)</sup>، سواءً كان التعويض مقابلاً نقدياً أم على شكل أسهم للمشروع المؤمّم، فإنّ البعض يذهب إلى

(١) Jakub Ber, Ukraine: Sense Bank nationalized, Center for Eastern Studies, Analyses 2023-07-26.

(٢) محمد محمد عبد اللطيف، القانون الدولي الاقتصادي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٢١٧.



استحقاق الفائدة عن الفترة من إقرار التأميم حتى تاريخ السداد الفعلي<sup>(١)</sup>، كما أنّ إقرار التأميم بموجب قانون لا يعني البتة إفلاته من الرقابة القضائية؛ لأنه تجاوز صريح لمبادئ القانون الدولي، التي تقرّ العدالة والإنصاف، وصون حق الملكية<sup>(٢)</sup>، وعلى النقيض، يقول اتجاه آخر: إنّ التأميم عمل من أعمال السيادة، ولا يختصّ به القضاء، حتى لو رتب نتائج ضارة على الأفراد<sup>(٣)</sup>، بيد أنّي أجد أنه لا يتعارض مع سيادة الدولة لجوء صاحب الحق إلى القضاء، وذلك أنّ الدولة ملزمة بتحقيق دواعي المصلحة العامة، وهي الحامي الأول للحقوق والحريات، فمّا لا يعقل أن يسلب حق الملكية دون حسيب ولا رقيب. حيث أكدت المحكمة الدستورية بمصر أن تقييد التأميم بشرط يضرّ بالمؤمّمة ملكيته، وهو غير دستوري كما هو قانون التأميم لعام ١٩٦١ الذي حدّد سقفًا أعلى للتعويض، وكذلك حكمت بعدم دستوريته كما أنّ قانون التأميم المقرّ في عام ١٩٨١ قضى بعدم وجوب دفع تعويض عادل يساوي القيمة الكاملة لأسهم المشروع المؤمّم<sup>(٤)</sup>.

وبالنظر إلى الوعي الذي بدأ يظهر في التشريعات الدولية عمومًا، والعُمانية منها خصوصًا، بشأن النصّ صراحة على عدم جواز التأميم إلا بالتعويض عنه تعويضًا عادلًا، وهذا يعكس اهتمام سلطنة عمان بحماية ملكية المستثمر الأجنبي، وانعكاس دور القضاء، والفقهاء الدولي على التشريعات العُمانية إيجابًا.

وقد بينت المحكمة الإدارية العليا المصرية عدم دستورية قرار بشأن التعويض عن التأميم، وقضت أنه: "بتقرير تعويض إجمالي لأصحاب المنشآت المؤمّمة، لا يتجاوز خمسة عشر ألف جنيه، كما يشكّل مانعًا قانونيًا يتعدّر معه على أصحاب الشركات والمنشآت المؤمّمة المطالبة بحقوقهم طعنًا على قرار لجان التقييم، أو المطالبة بقيمة التعويضات التي تجاوزت خمسة عشر ألف جنيه"<sup>(٥)</sup>.

(١) أحمد عبد الحسيب السنتريسي، مرجع سابق، ص ١١٢.

(٢) نواره حسين، مرجع سابق، ص ١٣٥.

(٣) عيد سعد دسوقي، مرجع سابق، ص ٥٧٣.

(٤) يسري العصار، مرجع سابق، ص ٣٤.

(٥) حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية، في الطعن رقمي (٤٨٥٥-٤٩٦٤)، لسنة (٤٢)، بجلسته ٢٢/١١/٢٠١٣، مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، الجزء الأول، ص ٥٩٠.

عليه، وعلى الرغم من أنّ التطور التشريعي واضح في النصّ على عدم جواز التأميم؛ رغبة من المشرع في تطوير بيئة الاستثمار، وتقريب المزايا للاستثمارات المحلية والأجنبية<sup>(١)</sup>. إلا أنه يتجلى أنّ التعويض عن التأميم ما انفكّ يقنّن على استحياء؛ ولذا أقترح على المشرّع العُماني النصّ على التأميم والتعويض عنه صراحة كذلك في قانون استثمار رأس المال الأجنبي، كأحد أهم التشريعات المعنية بحماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي، بحيث يكون النصّ في بداية المادة (٢٤) من القانون والتي تعنى بنزع الملكية، والإجراءات المشابهة، لذلك أقترح النصّ كالتالي: "لا يجوز تأميم المشاريع الاستثمارية، إلا مقابل أداء تعويض عادل".

---

(١) شريف عيد حسن محمد، استراتيجية القرار الإداري في مجال الاستثمار، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، ٢٠١٦، ص ٢٣٨.

## الختام

هدفت هذه الدراسة، التي كانت بعنوان: [حماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي]؛ لفهم الجوانب القانونية التي تحمي ملكية المستثمر الأجنبي، وفقاً للتشريع العماني، ومبادئ التحكيم الدولي، وذلك مواكبة للثورة الاقتصادية التي يشهدها العالم، وعلى وجه التحديد: حركة رؤوس الأموال بين الدول، فقد أوضحت مجالات الاستثمار الأجنبي المباشر جمّة، ولزومًا تولّد عن هذه الكثرة الحاجة إلى وضع قوانين ومعايير تحمي هذه الملكية، لما يشكله الطابع الدولي للاستثمار الأجنبي من صعوبة عند نشوء نزاعات بشأن هذا النوع من العقود.

وتوضيحاً لدور سلطنة عمان في تعزيز الحماية القانونية لبيئة الاستثمار الأجنبي، ومدى استجابتها للمقتضيات التشريعية، والفقهية، والقضائية، لحماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي على المستويين المحلي والدولي، قسّمت موضوع الدراسة إلى فصلين: (الأول) حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة نزع الملكية، والذي بدوره جاء ضمن مبحثين، الأول: المنفعة العامة كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي، والثاني: التعويض كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي.

والفصل (الثاني) حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة المصادرة والتأميم، والذي بدوره قسمته لمبحثين الأول: حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة المصادرة، والثاني: حماية ملكية المستثمر الأجنبي في مواجهة التأميم.

ونتيجة لدراسة المخاطر غير التجارية، التي تعدّ أبرز مخاوف المستثمر الأجنبي من الحفاظ على ملكيته الخاصة، والمتمثلة في نزع الملكية، والمصادرة والتأميم، وذلك وفقاً لمذاهب تشريعية، وفقهية، وقضائية متشعبة، فقد خرجت هذه الدراسة بالعديد من النتائج والتوصيات، ويمكن إيجازها على النحو التالي:

## أولاً: النتائج:

١. نظرًا لانتساع مفهوم المنفعة العامة، وتعدّد حالاته، فقد ذهب الأحكام القضائية المحلية والتحكيمية إلى تكييف دواعي المنفعة العامة، كلّ على حدة، وذلك بحسب النزاع المعروض أمامها، وظروفه وملابساته، وبما يتناسب مع حال الأوضاع المؤثرة عليه الاجتماعية، والاقتصادية، والسياسية، والأمنية، وغيرها.

٢. أرست التشريعات العُمانية ضمانات واضحة ومحدّدة لتقرير صفة المنفعة العامة، على اعتبارين مهمين، ألا وهما: التأكيد من تحقيق المشروع المراد نزع الملكية لأجله لدواعي الصالح العام، ويتمّ تقريره حصراً بموجب مرسوم سلطاني، بناءً على بيان الجهة طالبة النزع، ومن ثم صحة هذه الإجراءات جميعها، وخضوعها لرقابة القضاء.

٣. كفل المشرّع العُماني من خلال الاتفاقيات الثنائية، ضمان عدم التمييز في نزع الملكية، والمصادرة والتأميم، وهذا دليل واضح على عمل المشرّع العُماني وفقاً لمبادئ القانون الدولي، ومبادئ التحكيم الدولي في مجال الاستثمار الأجنبي، تأسيساً على أحد أهم مبادئ القانون الدولي والقانون الإداري، وهو مبدأ المساواة.

٤. إن عدالة التعويض عن المساس بالملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي، تترجم إلى أساسين، هما: التناسب والشمولية عن الضرر، ورسخت أحكام القضاء الوطني، وهيئات التحكيم، هذه العدالة بما يكفل تحقيقها لطرفي النزاع المستثمر الأجنبي، والدولة المضيفة، واتفاق الاتجاهات التشريعية والفقهية على فورية التعويض انحصار -حتى الآن- على فورية التقدير قبل نزع الملكية، ولم يصل إلى حدّ دفعه خلال فترة زمنية واضحة إلا ما ندر.

٥. تتجه هيئات التحكيم إلى دفع قيمة التعويض قبل تاريخ نزع الملكية أو وقت الأداء أيّهما حقّق أفضل نتيجة للمستثمر الأجنبي، كما أنه رغم اعتبار التعويض العيني هو الأصل، إلا أنّ الأمر مختلف في التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي للمنفعة العامة، فقد ثبت اتجاه

التشريعات والفقهاء والقضاء إلى أن التعويض المادي هو الأصل في حالتنا الماثلة، وعلى أساس معيار القيمة السوقية.

٦. تنقسم المصادرة إلى جزئية وكلية، فقد ترد على جزء من أموال المشروع الاستثماري، مثل: مصادرة الضمان المصرفي أو محل المخالفة فقط، أو قد يتم تنبيه المستثمر نتيجة ثبوت مخالفته، وتظل هذه الإجراءات لا تشكل مساساً بالملكية، أما إذا ثبت عدم تصحيح المستثمر الأجنبي للمخالفة خلال المدة المحددة، وهي (٣٠) يوماً أو تكرارها، فتنتم المصادرة كلياً عن طريق إلغاء الترخيص وإلغاء عقد الإيجار؛ لأن شروط الترخيص هي شروط ابتداء واستمرار، كما أن تنبيه المستثمر الأجنبي لمخالفته كتابةً ومنحه مدة للتصحيح، ومن ثم تسبب قرار إلغاء الترخيص، بشرط موافقة وزارة التجارة والصناعة، وترويج الاستثمارات، وكذلك ضمانات التظلم من قرارات الجهات إلى لجنة التظلمات في الوزارة كلها، وفقاً للمادة (٣٠) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي، كلها أقرها المشرع العُماني كضمانات تصب في صالح المستثمر الأجنبي.

٧. تقنين التأمين بدأ يظهر في تشريعات سلطنة عمان بشكل واضح، خلال السنوات العشر الأخيرة، وهذا دليل على وعي المشرع العُماني بالتجارب المحلية والدولية في مجال تحكيم نزاعات الاستثمار الأجنبي، خصوصاً أن هذه النصوص وردت أغلبها في قوانين تنظيم المناطق الاقتصادية، والمناطق الحرة.

٨. تتجه الدول نحو اعتبار التعويض المادي للتأمين هو الغالب، ويثبت ذلك من خلال التشريعات وأحكام التحكيم، والتجارب الحديثة للتأمين، على الرغم من أن تجارب التأمينات الأولى كانت تتجه في أغلبها إلى التعويض العيني، والتجربة العُمانية في التأمين كانت مختلفة، حيث تمّ تقرير التأمين لمستشفى الإرسالية الأمريكية الذي كان يقدم علاجاً مجانيًا، وبموجب إعلان من قبل وزير الصحة، ودون مقابل، ذلك بدافع الحفاظ على الصحة والسكينة والأمن العام.

## ثانياً: التوصيات:

استناداً إلى النتائج المستخلصة، يمكن الخروج بالتوصيات الموازية لها، من خلال دراسة

موضوع حماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي، وذلك كالتالي:

١. عزّف الفقه نزع الملكية في مناسبات واتجاهات عديدة، وحينما يتعلق الأمر بنزع الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي، فإنّ الأمر يتطلب خصوصية أكثر لربطهما سوية؛ لذلك أقترح إضافة تعريف لمفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة في قانون استثمار رأس المال الأجنبي. ويمكن تعريف نزع ملكية المستثمر الأجنبي للمنفعة العامة بأنه: "نقل الدولة لملكية المستثمر الأجنبي الخاصة، وفق إجراءات قانونية محددة إلى ملكيتها الخاصة؛ بهدف تحقيق منفعة عامة للمجتمع، على أن يعرض المستثمر الأجنبي بمقابل عادل وفوري".

٢. تتسع ظروف تحقيق المصلحة العامة كثيراً، اتّسع الحاجات العامة للمجتمعات المعاصرة؛ ولذلك يصعب تحديد حالات أو تعريف محدّد لها؛ لذلك يبدو أنّ السبيل الأفضل لتعديد بعض حالاتها الأكثر شيوعاً؛ ولذا أقترح على المشرّع العُماني تعديد بعض مشاريع المنفعة العامة، وأن يكون النصّ كالتالي: يعدّ من أعمال المنفعة العامة: ١- إنشاء الشوارع، والطرق، وتطويرها. ٢- إنشاء المرافق العامة وتطويرها، كالمطارات، والسدود، والحدائق، والأسواق، والنوادي، وغيرها. ٣- تخطيط المناطق السكنية، وتطويرها وتجميلها. ٤- مشاريع الطاقة. ٥- إنشاء المناطق السكنية. ٥- كل ما تقرّر له صفة المنفعة العامة بموجب مرسوم سلطاني.

٣. لم ينصّ المشرّع العُماني في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة على وجوب نشر مرسوم نزع الملكية للمنفعة العامة صراحة؛ لذلك أقترح الرجوع إلى نهج القانون الملغي في نصّه الصريح على النشر، بحيث يكون النصّ كالتالي: "ينشر المرسوم السلطاني المقرر للمنفعة العامة مع صورة من مذكرة بيان المشروع في الجريدة الرسمية، ويلصق في المحل المعد للإعلانات بالولاية أو المحافظة بحسب الأحوال، وفي مقر الشرطة، والمحكمة، الكائن في دائرتها العقار. وفي مكان ظاهر من العقار محل النزاع، وفي جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار، أو أي وسيلة من شأنها أن تحقّق العلم اليقيني، على أن يتمّ الإعلان باللغتين العربية والإنجليزية إذا اقتضى الأمر ذلك".

٤. تثبت التطبيقات الواقعية وجوب الالتفات والعناية الشديدين من قبل الجهة طالبة نزع الملكية للمنفعة العامة، بمرحلة إعداد البيان الإجمالي، لما ترتبه من جودة عملها أو خلافه، انعكاسًا على نتائج وسرعة تطبيق إجراءات نزع الملكية؛ لذلك أوصي الجهات المعنية بالتأكد من صحة البيان الإجمالي، واستعمال الوسائل القانونية، والفنية، والتقنية، في سبيل إخراجه بأدق ما يمكن؛ مما يعكس على جهة الإدارة نفسها سهولة تنفيذ مراحلها اللاحقة، وصيانة حقوق المستثمرين الأجانب.

٥. أوصي المشرع العُماني بتعيين معايير ومدة محددة لاستلام المستثمر الأجنبي للتعويض عن نزع ملكيته للمنفعة العامة، فعلى الرغم من إمكانية الاستدلال عليها، من خلال مهلة الإخلاء المحددة بستة أشهر إلا أنني أجد من الأفضل النصّ على مدة صريحة، يستلم خلالها على الأكثر التعويض المستحق؛ ولذلك أوصي المشرع العُماني بالنصّ عليها في المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي، بحيث يكون كالتالي: "لا يجوز نزع الملكية إلا للمصلحة العامة، ومقابل تعويض فوري وكاف وفعال، على أن يعادل مثل هذا التعويض قيمة الاستثمار المنزوع مباشرة قبل التاريخ الذي تمّ فيه النزع الفعلي أو التهديد بالنزع، معروفاً لدى الجمهور، ويجب دفع التعويض خلال ستة أشهر، قابلة للتجديد مرة واحدة، وذلك من تاريخ نزع الملكية، وحتى تاريخ الدفع بالسعر المعقول تجارياً".

٦. جمع المشرع العُماني بين دفع التعويض للمنزوع ملكيته، واستغلال العقار حتى تاريخ الإخلاء، وهو ما لا يستساع قانوناً وواقعاً؛ لذلك أوصي المشرع العُماني بالاعتصاف على إيداع مبلغ التعويض لحساب جهة الإدارة فقط، دون مالك العقار، لحين الإخلاء، وأدعوه إلى تعديل نص المادة (١٦) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، بحيث يكون كالتالي: [على الوزارة طالبة نزع الملكية- في جميع الأحوال - إيداع مبلغ التعويض المقدر بواسطة اللجنة المشار إليها لدى الوزارة، وذلك قبل الاستيلاء على العقار، على أن يتمّ تسلم التعويض المستحق للمالك بعد الإخلاء الفعلي، مع وجوب تسليم ملكية العقار للوزارة، كما يجب أن تخطر الوزارة بالعقارات التي تمّ نزع ملكيتها].

٧. المادة (١٠) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، حدّدت اختصاص لجنة لحصر وتقدير التعويض، ونظراً للخصوصية الفنية التي تتميز بها مشاريع الاستثمار الأجنبي، فإنّ الحاجة إلى الخبرة أهمّ لتحقيق شرط عدالة التعويض؛ وعليه أقترح إضافة معيار الاستناد إلى الخبرة في تقدير

التعويض كأحد وسائل تسوية منازعات الاستثمار الودية بين الأطراف، وكذلك الاستعانة بما يمكن تسميته الخبير المحكم لضمان الحصول على أفضل تقدير لقيمة التعويض عن الاستثمار في الاتفاقيات الثنائية لتشجيع وحماية الاستثمار، ويكون النص كالتالي: [...] وتتم الاستعانة بخبير متخصص عند نزع الاستثمارات، على أن يكون رأيه ملزمًا إذا ما قبله الأطراف].

٨. كما أقتراح استحداث معيار جديد لتقدير قيمة التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي للمنفعة العامة، وهو معيار "تكلفة إنشاء مشروع استثماري جديد"، بحيث يتم تقدير التكلفة من خلال التكلفة المتوقعة لتأسيس مشروع جديد مماثل.

٩. رسخت محكمة القضاء الإداري العُمانية مبدأ حظر المصادرة العامة للأموال، وبذلك تعدّ المصادرة المنصوص عليها صراحة في القانون حماية للمستثمر الأجنبي من جانب، وللأموال العامة من جانب آخر، وكون أنّ قانون نزع الملكية للمنفعة العامة يطبق على الاستثمار الأجنبي المباشر، أقتراح إضافة نصّ خاص بعدم جواز المصادرة إلاّ بحكم قضائي في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك كالتالي: لا تجوز المصادرة الخاصة للأموال إلاّ بحكم قضائي في الأحوال المبينة في القانون.

١٠. التأميم لا يزال يقنّن على استحياء؛ ولذا أقتراح على المشرّع العُماني النصّ على التأميم والتعويض عنه صراحة كذلك في قانون استثمار رأس المال الأجنبي، كأحد أهم التشريعات المعنية بحماية الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي، بحيث يكون النصّ في بداية المادة (٢٤) من القانون، والتي تعنى بنزع الملكية والإجراءات المشابهة؛ لذلك أقتراح النصّ كالتالي: "لا يجوز تأميم المشاريع الاستثمارية، إلاّ مقابل أداء تعويض عادل".



## قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية:

أ. الكتب العامة:

١. حسين عامر، التعسف في استعمال الحقوق وإلغاء العقود، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، ط٢، ١٩٩٨.
٢. سالم بن سعيد بن سليمان الرواحي، التحكيم في المنازعات المتعلقة بعقود صناعة النفط ونتاجه، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط١، ٢٠١٩.
٣. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٩.
٤. سليمان محمد الطماوي، نشاط الإدارة، دار الفكر العربي، ط٢، ١٩٥٤.
٥. شيبان سامية، تنظيم الاستثمار في ظل المنظمة العالمية للتجارة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، ط١، ٢٠٢١.
٦. طعيمة الجرف، القانون الإداري: نشاط الإدارة العامة أساليبه ووسائله، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٥.
٧. طه أحمد علي قاسم، تسوية المنازعات الدولية الاقتصادية: دراسة سياسية قانونية لدور مركز تسوية منازعات الاستثمار، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٨.
٨. عبد العزيز عامر، دروس في حق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧.
٩. عبد المنعم زمزم، مركز الأجانب في القانون الدولي والقانون المصري المقارن، دار النهضة العربية، ط٢، ٢٠٠٥.
١٠. عيد سعد دسوقي، حماية الملكية الخاصة في القضاء الإداري والدستوري: دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٢.

١١. فتحي عبد الكريم، الدولة والسيادة في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة، مكتبة وهبة، عابدين، ط٢، ١٩٨٤.

١٢. ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٦.

١٣. محمد شتا أبو سعد، التعويض القضائي والشرط الجزائي والفوائد القانونية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠١.

١٤. محمد محمد عبد اللطيف، القانون العام الاقتصادي: دراسة مقارنة، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ٢٠١٢.

١٥. محيي محمد مسعد، الاستثمار والأزمة المالية العالمية، المكتب الجامعي الحديث، ٢٠١٠.

١٦. مصطفى ياسين حيدر الأصبحي، حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص: دراسة مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، ٢٠٠٧.

١٧. ناريمان عبد القادر، اتفاق التحكيم وفقا لقانون التحكيم في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٦.

١٨. ندين محمد مشموشي، حق الانتفاع دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط١، ٢٠٠٦.

#### ب. الكتب المتخصصة:

١. إبراهيم شحاته، معاملة الاستثمارات الأجنبية في مصر، دار النهضة العربية، ١٩٧٢.

٢. أحمد خيرت سعيد، التأميم وملكية الأجانب، المجلة المصرية للقانون الدولي، م ١٩، ١٩٦٣.

٣. أحمد عبد الحسيب السنتريسي، حق الدولة في التأميم في الدساتير وأثره على الاستثمار، دار النهضة العربية، ط١، ٢٠١٦.

٤. أحمد محمد مصطفى نصير، دور الدولة إزاء الاستثمار وتطوره التاريخي، دار النهضة العربية، القاهرة، ج١، ٢٠١٠.

٥. أزداد شكور صالح، قوانين تشجيع الاستثمار وتطبيقاتها في مجال الاستثمار السياحي: دراسة تحليلية مقارنة، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات، المحلة الكبرى، ٢٠١٣.
٦. السيد عبد الحميد أحمد، نزع الملكية في إطار قرارات المنفعة العامة والمصادرة والتأميم، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ط١، ٢٠١٨.
٧. أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٦.
٨. تأميم مستشفى الإرسالية الأمريكية لمدينتي مسقط ومطرح، جريدة الوطن، السنة الأولى، العدد الأول، الخميس، ١٩٧١/١/٢٤.
٩. جابر فهمي عمران، الحماية الدبلوماسية للاستثمارات الأجنبية: دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٩.
١٠. حاتم غائب سعيد، أحكام وقواعد المخاطر غير التجارية وانعكاس الضمانات والعوائق الاستثمارية عليها، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٦.
١١. حفيظة السيد الحداد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الأجنبية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠١.
١٢. خالد هشام، عقد ضمان الاستثمار القانون الواجب التطبيق عليه وتسوية المنازعات التي قد تنثور بشأنه، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، ٢٠٠٧.
١٣. دريد محمود، الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، ط١، ٢٠٠٦.
١٤. رواء يونس النجار، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات، القاهرة، ٢٠١٢.
١٥. سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام، الغورية، ١٩٩٣.

١٦. طالب برايم سليمان، الضمانات التشريعية لحماية الاستثمار الأجنبي: دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٦.
١٧. عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة اجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، ١٩٩٢.
١٨. عبد الرحمن محمد النافع، السياسات التشريعية والقوانين المنظمة للاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٨.
١٩. عبد الستار أحمد مجيد الحوري، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية: دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٣.
٢٠. عبد الكريم كاكي، الاستثمار الأجنبي المباشر والتنافسية الدولية، مكتبة حسين العصرية، بيروت، ط١، ٢٠١٣.
٢١. عبد المنعم زمزم، إنهاء الدولة للعقود بإرادتها المنفردة وأثره على خسائرها من التحكيم في ضوء قانون الاستثمار الدولي، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، ٢٠٢١.
٢٢. عبد المؤمن بن صغير، دور الاتفاقيات الثنائية في رفع الحد الأدنى من لمعاملة الأجانب، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، ١٢٤، ٢٠١٣.
٢٣. عثمان ناصر عثمان، ضمانات الاستثمار الأجنبي في الدول العربية، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، ٢٠٠٩.
٢٤. عقيل كريم زغير، المسؤولية المدنية للمستثمر الأجنبي دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، ٢٠١٥.
٢٥. علي فاضل حسن، المصادرة في النظم المشابهة، الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والاحصاء والتشريع، مجلة مصر المعاصرة، م ٦٥، ع ٣٥٧، ١٩٧٤.
٢٦. علي فاضل حسن، نظرية المصادرة في القانون الجنائي المقارن، عالم الكتب، القاهرة، ١٩٧٣.

٢٧. عمّار خضير الجبوري، ضمانات الاستثمار الأجنبي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط١، ٢٠١٧.

٢٨. عميروش محند شلغوم، دور المناخ الاستثماري في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الدول العربية، مكتبة حسن العصرية، بيروت، ط١، ٢٠١٢.

٢٩. فؤاد محمد محمد أبو طالب، التحكيم الدولي في منازعات الاستثمار الأجنبي: وفقاً لأحكام القانون الدولي العام، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١٠.

٣٠. لمياء متولي يوسف متولي، التنظيم الدولي للاستثمار في إطار اتفاقية استثمار متعددة الأطراف، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، ٢٠١١.

٣١. محمد بن سيف بن سعيد الهاشمي، التنظيم القانوني للاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان، بيت الغشام، مسقط، ط١، ٢٠١٩.

٣٢. محمد راشد الفندي، الحماية القانونية للاستثمار الأجنبي في القانون الكويتي وتسوية المنازعات الناشئة عنها، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، ٢٠٢٣.

٣٣. محمد سلمان حسن، نحو تأميم النفط العراقي، دار الطليعة للطباعة والنشر، بيروت، (بدون سنة نشر).

٣٤. محمد عبد المجيد إسماعيل، التحكيم في عقود الأشغال العامة ذات الطبيعة الدولية، دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة للتحكيم مع عقود البنية التحتية المبرمة بين الدول والأشخاص الجنبية، مركز التحكيم التجاري لدول مجلس التعاون الخليجي العربية، دار القرار، ط١، ٢٠١٨.

٣٥. محمد ماهر أبو العينين، التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة بها والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة: دراسة تحليلية، الكتاب الأول، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، ط١، ٢٠٠٦.

٣٦. محمد ماهر أبو العينين، التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة بها والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة: دراسة تحليلية، الكتاب الرابع، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، ط١، ٢٠٠٦.

٣٧. محمد محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة: دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، ١٩٨٨.
٣٨. محمد رحيم حسب الله الشمري، الضمانات القانونية لحماية ملكية المستثمر الأجنبي، مكتبة السنهوري، بيروت، ٢٠١٨.
٣٩. مراد محمود حيدر، مخاطر الاستثمار الأجنبي ووسائل جذبها في الدول النامية: دراسة فقهية مقارنة بأحدث التشريعات والدراسات القانونية والاقتصادية، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، ط١، ٢٠٢٠.
٤٠. مصطفى خالد النظامي، الحماية الإجرائية للاستثمارات الأجنبية الخاصة، الدار العلمية الدولية وأخرى، عمان، ط١، ٢٠٠٢.
٤١. مصطفى عبد اللطيف إبراهيم، التحكيم في المنازعات الناشئة عن العقود الإدارية للدولة: عقود بيع الغاز، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٨.
٤٢. مصطفى محمد محمود عبد الكريم، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، ط١، ٢٠١٨.
٤٣. موسى بن سالم العزري، الاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان الضمانات والتحديات القانونية نحو توفير حماية للاستثمار، بيت الغشام، مسقط، ط١، ٢٠١٩.
٤٤. نورة حسين، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ط١، ٢٠١٧.
٤٥. هبة هزاع، توازن عقود الاستثمار الأجنبي بين القانون الوطني وقانون الاستثمار الدولي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط١، ٢٠١٦.
٤٦. هديل عدنان أنور العاني، دور الاتفاقيات الدولية في تسوية منازعات الاستثمار، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ط١، ٢٠٢١.

٤٧. هشام علي صادق، الحماية الدولية للمال الأجنبي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ط١، ٢٠٠٢.

٤٨. هفال صديق إسماعيل، التحكيم في منازعات الاستثمار الأجنبي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١٧.

٤٩. هفال صديق إسماعيل، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ط١، ٢٠١٥.

٥٠. وجدي شفيق فرج، المفيد في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، يونيتد للإصدارات القانونية، ط١، ٢٠١١.

٥١. وديان خالد عودة العبيدي، التحكيم في منازعات الاستثمار في ضوء أحكام مركز واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار: دراسة مقارنة، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة، ط١، ٢٠٢٠.

٥٢. وليد محمد الشناوي، التوقعات المشروعة والوعود الإدارية غير الرسمية في قانون الاستثمار: دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، المنصورة، ٢٠٢٢.

### ج. البحوث والمقالات العلمية:

١. إبراهيم إسماعيل إبراهيم، عدم المساس بحق الملكية أداة لجذب الاستثمارات الأجنبية، مجلة العلوم الإنسانية، بابل، ع١٣، ٢٠١٢.

٢. إبراهيم شحاته، تأميم النحاس الشيلي أمام القضاء الأوروبي: تحليل مقارنة لاتجاهات القضاءين الفرنسي والألماني في المرحلة الأولى من الإجراءات، المجلة المصرية للقانون الدولي، م٣٠، ١٩٧٤.

٣. أحمد صادق القشيري، التأميم في القانون الدولي الخاص، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، م١١، ع١، ١٩٦٩.

٤. أحمد عبد العال أبو قرين، الحماية الدستورية للملكية الفردية أسسها ومقتضياتها في ضوء الفقه والقضاء المصري والفرنسي، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، م٤٢، ع٢، ٢٠٠٠.
٥. أحمد كاظم الساعدي، حماية الاستثمار الأجنبي في القانون الدولي العام، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية، ط١، ٢٠٢٠.
٦. أسماء بليلى، بو جلال صلاح الدين، القيود القانونية النازعة لحق الملكية العقارية الخاصة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، م٧، ٢٠٢٢.
٧. إمام كامل وأبو العلاء علي النمر، دور الخبير المثمن في خصومة التحكيم، مجلة الاقتصاد والمحاسبة، ع٦٠٢، ٢٠٢٢.
٨. أنعام الطنطاوي، التفاصيل الكاملة لأحداث البترول والتأمين، مجلة المال والتجارة، نادي التجارة، م٤، ع٣٩، ١٩٧٢.
٩. تامر ريمون، الضمانات الدستورية لحماية الاستثمار، المحكمة الدستورية العليا، ٢٠١٨.
١٠. تقرير لجنة القانون الدولي بالأمم المتحدة إلى الجمعية العامة في دورتها الخامسة والستين، نيويورك، الملحق ١٠، ٢٠١٠.
١١. حازم صلاح الدين عبد الله حسن، الضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر ضد المخاطر غير التجارية في الوطن العربي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، ع٣، لسنة ٤١، ٢٠١٧.
١٢. ريم أنور أحمد رسلان، التحكيم في منازعات عقود نقل التكنولوجيا في القانون المصري مع الإشارة إلى الاتجاهات القانونية الحديثة، مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة، م٩٥، ع١، ٢٠٢٢.
١٣. زكريا الغزاوي، زكريا الغزاوي، المسؤولية الدولية للدولة في إطار الاتفاقيات الدولية لحماية وتشجيع الاستثمار، المجلة الدولية للفقه والقضاء والتشريع، م٢، ع١، ٢٠٢١.
١٤. سعاد المعروفى، شرط التعويض المناسب عن نزع الملكية للمنفعة العامة، المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، المغرب، ع١٥، ٢٠١٨.



١٥. سعاد الهادي أبو بكر مسعود، المصادرة الإدارية وأحكامها، مجلة أبحاث قانونية، جامعة طرابلس، ٢٠٢٢.
١٦. سليمان محمد الطماوي، الضبط الإداري، دراسة مقارنة، مجلة الأمن والقانون، أكاديمية شرطة دبي، م١، ع١، ١٩٩٣.
١٧. شريف عبد المنعم هجرس، السوابق التحكيمية ودورها في التحكيم أمام المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة المنوفية، ٢٠٢٢.
١٨. صارة عيون، فعالية التعويض الدولي في حماية ملكية المستثمر الأجنبي، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، الجزائر، م١٥، ع٢، ٢٠٢٢.
١٩. ضمان، نشرة فصلية تصدر عن المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات، يناير، ع١، ٢٠٢٢.
٢٠. طارق بن هلال البوسعيدي، الطبيعة القانونية لعقود الامتياز والاستثمار التي تبرمها الدولة وفقًا لنظام BOT، مجلة الشريعة والقانون، ٢٠٠٧.
٢١. طارق مصطفى غلوش وحلمي جمال حمدي خلف، أثر العوامل المؤسسية على النمو الاقتصادي بالتطبيق على جمهورية مصر العربية، المجلة المصرية للدراسات التجارية، جامعة المنصورة، ٢٠٢٣.
٢٢. عبد العزيز النويضي، أحكام الاستثمار الأجنبي الخاص في القانون الدولي المعاصر، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، ع٩، ١٩٨٨.
٢٣. عبد المؤمن بن صغير، التأميم بين السيادة الإقليمية للدولة وأحكام القانون الدولي، مجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم م٨، ع١، ٢٠٢٠.
٢٤. علي فاضل حسن، المصادرة عقوبة، مجلة مصر المعاصرة، الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي الإحصاء والتشريع، القاهرة م٦٩، ع٣٧٣، ١٩٧٨.

٢٥. علي فاضل حسن، المصادرة في النظم المشابهة، الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والاحصاء والتشريع، مجلة مصر المعاصرة، م ٦٥، ع ٣٥٧، ١٩٧٤.
٢٦. فاتن حديد، الرقابة القضائية عن التعويض في قضايا نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، ع ١٥، ٢٠٢١.
٢٧. فردوس بهيجة، الهائل شاكر، حماية المستثمر من المخاطر الناتجة عن نزع الملكية، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، المغرب، ٢٠٢٠.
٢٨. كاظم ميري الخيكاني، مبدأ التوازن بين مخاطر وضمانات الملكية للمشروع الاستثماري الأجنبي، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، الكوفة، م ١٠، ع ٣٠، ٢٠١٧.
٢٩. كريمة الهروال، التحديد الإداري لأموال المصادرة، المركز المغربي للدراسات والاستشارات القانونية وحل المنازعات، ع ٢١، ٢٠٢٢.
٣٠. كمال عبد الجابر، دور البنوك بعد التأميم، نشرة الخريجين، المعهد القومي للإدارة العليا، ع ٤، ١٩٦٤.
٣١. لعيمري ياسين، آليات نزع الملكية للمنفعة العامة، جامعة البويرة، الجزائر، ٢٠٢١.
٣٢. ليث كمال نصرالدين، الدور الوقائي لهيئات مكافحة الفساد في الاستثمار، دراسة مقارنة بين التشريعين الأردني والكويتي والاتفاقيات الدولية، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ملحق خاص، س ٨، ع ٨، ٢٠٢٠.
٣٣. محمد العربي حمزة، دعوى نزع الملكية والتعويض عنها، مجلة المحيط للدراسات والأبحاث القانونية، ع ١، ٢٠١٨.
٣٤. محمد برهام عجيز، تقدير التعويض، المجلة العربية للفقهاء والقضاء، ع ٥٣، ٢٠١٩.
٣٥. محمد بن سيف بن سعيد الهاشمي، ضمانات عدم المساس بملكية الأموال المستثمرة في سلطنة عمان، مجلة الفكر القانوني والاقتصادي، جامعة بنها، س ٦، ع ٢، ٢٠١٥.

٣٦. محمد طلعت الغنيمي، مقابل التأمين في القانون الدولي العام، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الإسكندرية، م ١٠، ع ٣، ٤، ١٩٦١.
٣٧. محمد محمد عبد اللطيف، القانون الناعم: قانون جديد للسلوك الاجتماعي، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، مجلة عالم الفكر، ع ١٧٤، ٢٠١٨.
٣٨. محمد محمد عبد اللطيف، مبدأ الأمن القانوني، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، ع ٣٦، ٢٠١٤.
٣٩. محمود محمد الحبيب، قضية تأمين النفط العراقي، مجلة المعرفة، العراق، ع ٩١، ١٩٦٩.
٤٠. المختار عبد الدائم، المصادرة بين القانون والقضاء، مجلة الأبحاث والدراسات القانونية، المركز المغربي للاستشارات والدراسات القانونية وحل المنازعات، ع ٤٤، ٢٠١٤.
٤١. ناصر غنيم الزيد، التحكيم التجاري وتجربة مركز التحكيم لدول مجلس التعاون ومستقبل التحكيم المؤسسي في دول المجلس، ورقة عمل مقدمة في مؤتمر مشروع قانون التحكيم الاتحادي، مجلة الدراسات القضائية، أبو ظبي، (بدون سنة نشر).
٤٢. نايف عبد الرحمن العليق، دور القاضي الإداري في حماية حقوق الإنسان والحريات العامة، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، الرباط، ع ٣٧، ٢٠٢٢.
٤٣. وليد محمد الشناوي، الموازنة بين حقوق المستثمر والأنشطة التنظيمية للدولة لتحقيق المصلحة العامة في ضوء مفاهيم القانون العام: مفهوم التناسب، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، ع ٥١، ٢٠١٢.
٤٤. وليد محمد الشناوي، سحب وإلغاء الامتيازات وتراخيص التشغيل وغيرها من القرارات الإدارية النافعة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، ع ٥٢، ٢٠١٢.
٤٥. يسري العصار، الضمانات الدستورية للحريات الاقتصادية وأثرها في تشجيع الاستثمار في فرنسا ودولتي الكويت ومصر، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ملحق خاص، س ٨، ع ٩٤، ٢٠٢١.

٤٦. يوسف عبيدات، الأمن القانوني ودوره في تحفيز الاستثمار، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ملحق خاص، س ٨، ج ٢، ع ٩٤، ٢٠٢١.

#### د. الرسائل العلمية:

١. خليفة بن خلفان بن منصور الهنائي، حوافز المشروع الاستثماري الأجنبي وضماناته وفق قانون استثمار رأس المال الأجنبي العُماني: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، مسقط، ٢٠٢٠.

٢. شريف عيد حسن محمد، استراتيجية القرار الإداري في مجال الاستثمار، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، ٢٠١٦.

٣. محمد بن حسن بن علي الحمادي، الحماية القانونية للاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، مسقط، ٢٠١٢.

٤. نين إسماعيل، دور الخبير في الدعوى القضائية الإدارية، رسالة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، الجزائر، ٢٠١٤.

#### هـ. مجموعات الأحكام:

١. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر الجزائية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، المكتب الفني، للسنتين القضائيتين الخامسة عشر والسادسة عشر، ٢٠١٥-٢٠١٦.

٢. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها، السنتان القضائيتان الخامسة عشر، والسادسة عشر، ٢٠١٥-٢٠١٦.

٣. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها الدائرتان الاستئنافيةتان بمحكمة القضاء الإداري في العام القضائي الثامن عشر، المكتب الفني، الجزء الثاني، ٢٠١٧-٢٠١٨.

٤. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ثلاثين عامًا، مجلس الدولة، المكتب الفني، الجزء الأول، الحرف (أ-ب)، ٢٠٢٢.

٥. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ثلاثين عامًا، مجلس الدولة، المكتب الفني، الجزء الثاني، حرف (ت-خ)، ٢٠٢٢.
٦. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ثلاثين عامًا، مجلس الدولة، المكتب الفني، الجزء الخامس، حرف ك-م)، ٢٠٢٢.
٧. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، مجلس الدولة، المكتب الفني، الجزء الأول، حرف (أ-ت)، الفترة من (١٩٩١-٢٠١٦)، ٢٠١٨.
٨. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها المحكمة الإدارية العليا في ربع قرن، مجلس الدولة، المكتب الفني، الجزء الخامس، الحرف من (موظف - نهاية المجموعة)، الفترة من (١٩٩١-٢٠١٦)، ٢٠١٨.
٩. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال العامين القضائيين الخامس والسادس، المكتب الفني، ٢٠٠٥-٢٠٠٦، رقم الإيداع: ٢٠٠٨/١١٥.
١٠. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال العام السادس عشر، المكتب الفني، الجزء الأول، ٢٠١٥-٢٠١٦.
١١. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال العام السادس عشر، المكتب الفني، الجزء الثاني، ٢٠١٥-٢٠١٦.
١٢. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري خلال خمسة عشر عامًا، من العام القضائي الأول وحتى العام القضائي الخامس عشر، المكتب الفني، ط١، ٢٠١٩.
١٣. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري في العام القضائي الثامن، المكتب الفني، ٢٠٠٧-٢٠٠٨.
١٤. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري في العام القضائي الثامن عشر، المكتب الفني، الجزء الأول، ٢٠١٧-٢٠١٨.

١٥. مجموعة المبادئ القانونية التي أقرتها محكمة القضاء الإداري في عاميها القضائيين الأول والثاني، المكتب الفني، ٢٠٠١-٢٠٠٢، رقم الإيداع ٢٠٠٣/٧٠.

١٦. مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها الدائرتان الاستئنافيةان بمحكمة القضاء الإداري في العام القضائي الثامن عشر، المكتب الفني، فهارس المجموعة، (٢٠١٧-٢٠١٨)، رقم الإيداع المحلي: ٢٠٢٢/٤٧٤٧.

#### و. التشريعات:

١. إنشاء هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم، بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١١/١١٩).
٢. الدستور الدائم لدولة الإمارات العربية المتحدة لعام ١٩٧١.
٣. دستور جمهورية مصر العربية لسنة ٢٠١٤.
٤. قانون استثمار رأس المال الأجنبي بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٩/٥٠).
٥. قانون استملاك العقارات في إمارة دبي رقم (٢٠٢٢/٢) لسنة ٥٦.
٦. قانون إعلان حالة الطوارئ، صدر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٨/٧٥).
٧. قانون الاستثمار بمصر رقم (٢٠١٧/٧٢).
٨. قانون المعاملات المدنية العُماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩).
٩. قانون المناطق الحرة، صدر بموجب المرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٢ / ٥٦) بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، والمعدل لغاية المرسوم السلطاني رقم (٢٠٢٠/١٠٥).
١٠. قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٧٨ / ٦٤).
١١. قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٣ / ٧١).
١٢. قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المصري رقم (١٩٩٠/١٠).
١٣. قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين بمصر رقم (١٩٥٤/٥٧٧).

١٤. قرار الهيئة العامة لسوق المال بإصدار نموذج الوثيقة الموحدة للتأمين على حياة المقترضين،  
رقم (خ / ٤ / ٢٠٢٣).

١٥. القرار الوزاري الصادر من وزارة الإسكان -سابقاً-، بشأن تحديد أسس تئمين الأراضي  
والمنشآت والمحاصيل الزراعية المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة، رقم (٢٠٠٩/٢).

١٦. القرار الوزاري الصادر من وزارة التجارة والصناعة -سابقاً-، بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون  
استثمار رأس المال الأجنبي، رقم (٧٢ / ٢٠٢٠).

١٧. القرار الوزاري الصادر من وزارة العدل والشؤون القانونية، بشأن لائحة تنظيم أعمال الخبرة رقم  
(٢٠٢٢/٥٢).

١٨. مرسوم اتحادي بشأن الاستثمار الأجنبي المباشر رقم (٢٠١٨/١٩).

١٩. مرسوم اتحادي بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في امارة الشارقة رقم (٢ / ٢٠٢٠).

٢٠. مرسوم سلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة لمشروع طريق صحار - وادي حبيبي بمحافظة  
شمال الباطنة، رقم (١٧ / ٢٠١٤).

٢١. النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٦/٢٠٢١).

#### ز. الاتفاقيات الدولية:

١. اتفاقية التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار بين سلطنة عُمان واليابان، تم التصديق عليها  
بموجب المرسوم السلطاني رقم (٢٠١٧/١٨).

٢. اتفاقية التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات ورؤوس الأموال بين سلطنة عمان وجمهورية  
ألمانيا الاتحادية، تم التصديق عليها من قبل حكومة سلطنة عمان، بموجب المرسوم السلطاني  
رقم (٧٩/٤٤).

٣. الاتفاقية الموحدة (المعدلة) لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية، تم التصديق  
عليها بموجب المرسوم السلطاني رقم (٢٠١٤/٤٦).

٤. اتفاقية بين حكومة سلطنة عمان وحكومة جمهورية بلغاريا حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، تم التصديق عليها من قبل حكومة سلطنة عمان بموجب المرسوم السلطاني رقم (٤٨ / ٢٠١٤).

٥. اتفاقية نظام ربط أنظمة المدفوعات بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، تم التصديق عليها من قبل حكومة سلطنة عمان، بموجب المرسوم السلطاني رقم (٢٣/٦)، بتاريخ.

#### ح. المواقع الإلكترونية:

١. دليل قانون دولة المستثمر، <https://new.investorstatelawguide.com>

٢. مجموعة أحكام <https://www.italaw.com/cases> ،

٣. مركز واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار، <https://icsid.worldbank.org/cases/>

٤. وثيقة رؤية عمان ٢٠٤٠، [https://isfu.gov.om/2040/Vision\\_Documents\\_Ar.pdf](https://isfu.gov.om/2040/Vision_Documents_Ar.pdf)



## ثانياً: المراجع الأجنبية:

1. C. McLachlan, Laurence Shore, Matthew Weiniger, International Investment Arbitration: Substantive Principles, Oxford University Press, 2008.
2. Jacop S. Ziegel, Confiscation in English Privat International Law, The McGill Law Journal, Vol 6, n 1, 1959.
3. Jakub Ber, Ukraine: Sense Bank nationalized, Center for Eastern Studies, Analyses 2023-07-26.
4. John Fleming, The Nationalization of Chile's Large Copper Companies in Contemporary Interstate Relations, vol 18, Iss 4, A1, 1973.
5. Kareem Sallam, The Scope and Justification of Legitimate Expectations Protection under FET Clauses: Case Law Study, International Journal of Doctrine, Judiciary and Legislation, vol 3, n.2, 2022.
6. Loana Tudor, The Fair and Equitable Treatment Standard in the International Law of Foreign Investment, Oxford University Press, 2008.
7. Peter M. Gerhart and Michael S. Baron, Understanding National Treatment: The Participatory Vision Of The WTO, Case Western Reserve University School of Law, 2004.
8. C. Schreuer and Rudolf Dolzer Principle of International Investment law, Oxford Univirsity Press, 2008.