

جريمة غصب العقار في القانون الأردني* دراسة مقارنة

Real estate abduction crime in the Jordanian Penal Code (A comparative study)

د. حمزة محمد عبد الله أبو عيسى
كلية الحقوق – جامعة العلوم التطبيقية الخاصة

Abstract: This research aims to shade light on the legal aspects real estate abduction crime contained in Article 448 of the Jordanian Penal Code No.16 of the year 1960, by analyzing crime elements and through a review of punishment and aggravated circumstances, and show initiate proceedings of the criminal prosecution of this crime. Using descriptive and analytical legal research methodology, by comparing the Lebanese and Egyptian laws, and the keenness of research to follow the position of the Jordanian judiciary in all areas of research. The research concluded in its conclusion to a number of results and some of the recommendations that the researcher considers necessary to be the criminal protection of the property better than it is.
Key words: Criminal Law, Offences against Funds, Real Estate Protection.

الملخص: عني هذا البحث ببيان أحد أوجه الحماية الجزائية للعقارات، حيث هدف إلى تسليط الضوء على الأحكام القانونية لجريمة غصب العقار الواردة في المادة (448) من قانون العقوبات الأردني رقم (16) لسنة (1960)، وذلك من خلال تحليل أركان هذه الجريمة وبيان عقوبتها وظروفها المشددة، بالإضافة إلى التعرض إلى بعض الأحكام الإجرائية الخاصة بتحريك الدعوى الجزائية لهذه الجريمة. مستخدماً منهج البحث القانوني الوصفي والتحليلي مع إجراء المقارنة بالقانونين اللبناني والمصري، وحرص البحث على تتبع موقف القضاء الأردني في كل مواضع البحث. وتوصل البحث في خاتمته إلى عدد من النتائج وقدم بعض المقترحات التي يرى الباحث ضرورتها لتعزيز الحماية الجزائية للعقار ولتكون أفضل مما هي عليه.
الكلمات المفتاحية: القانون الجزائي، الجرائم الواقعة على الأموال، حماية العقارات.

المقدمة

من الثابت أن لقانون العقوبات دوراً أساسياً في حماية الحقوق والمصالح التي تنظمها القوانين الأخرى، فهو يدعم بجزائه حماية الحقوق التي تقرها وتنظمها فروع القانون المختلفة، وتظهر أهمية اللجوء إلى الحماية الجزائية كلما كانت الجزاءات المقررة في القوانين الأخرى غير كافية أو غير قادرة على حماية هذه الحقوق والمصالح. وعليه فإن قانون العقوبات يستطيع من خلال جزاءاته الرادعة أن يحمل أعضاء المجتمع على الالتزام بالنصوص القانونية التي تنظم الحقوق. ومن الحقوق التي يتدخل قانون العقوبات لحمايتها حق الملكية، ذلك الحق المقدس الذي أكدت عليه مواثيق ومعاهدات حقوق الإنسان⁽¹⁾، وقد نظم القانون المدني الأردني أحكامه، وأورد تعريفاً له في المادة (1/1018) بقولها: (حق الملكية هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعةً واستغلالاً).

* يشكر الباحث جامعة العلوم التطبيقية الخاصة على دعمها لهذا البحث.

(1) ينظر على سبيل المثال: المادة 2 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن الفرنسي 1789، والمادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان 1948، والمادة 31 من الميثاق العربي لحقوق الإنسان 2004.

وحق الملكية كما هو وارد في التعريف لا يقتصر على نوع واحد من الأشياء، بل يستوعب ملكية المنقول وملكيتها العقار على حد سواء⁽²⁾. وعلى ذلك فإن حماية هذا الحق يجب أن تشمل المنقولات والعقارات. لكن الملاحظ أن المنقول يستأثر باهتمام خاص من جانب المشرع أكثر من اهتمامه بالعقارات⁽³⁾، وذلك لعدة أسباب سنبينها من خلال هذا البحث، إلا أن ذلك لا يعني إهماله للعقارات، حيث جرّم المشرع بعض الأفعال التي يعتدى فيها عليها، في الباب الحادي عشر من الكتاب الثاني من قانون العقوبات تحت عنوان (الجرائم التي تقع على الأموال) في الفصل السادس منه، ومن صور هذا التجريم جريمة غصب العقار إذ نصت المادة (448) من قانون العقوبات الأردني عليها كما يلي:

1- من لا يحمل سنداً رسمياً بالملكية أو التصرف واستولى على عقار أو قسم من عقار بيد غيره دون رضاه، عوقب بالحبس حتى ستة أشهر.

2- وتكون العقوبة من شهر إلى سنة إذا رافق الجرم تهديد أو عنف، ومن ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات إذا ارتكبه جماعة منهم شخصان على الأقل مسلحان.

3- يتناول العقاب الشروع في الجريمة المذكورة في الفقرة الثانية⁽⁴⁾.

وقد خصصنا هذا البحث لتناول أحكام النموذج القانوني لهذه الجريمة وفقاً لنص المادة السابقة، والحقيقة أن لبيان هذه الأحكام أهمية سواء على المستوى النظري أم العملي، فمن الناحية النظرية يحاول هذا البحث إثراء الكتابة بهذا الموضوع نظراً لقلتها، ومن الناحية العملية فيعد هذا البحث من الدراسات القليلة التي تحاول تحليل أركان جريمة غصب العقار مستعيناً بالآراء الفقهية، والقرارات القضائية.

وتكمن مشكلة البحث ببيان أركان جريمة غصب العقار وعقوبتها وإجراءاتها، وذلك بهدف إزالة الغموض الذي يكتنفها، لذا سيحاول البحث بيانها من خلال الإجابة على التساؤلات الآتية:

1- ما أركان جريمة غصب العقار في القانون الأردني؟

2- ما عقوبة هذه الجريمة؟ وهل هنالك أحكام إجرائية خاصة بها؟

سنحاول الإجابة على هذه التساؤلات بصورة معمقة مستخدمين المنهجين الوصفي والتحليلي من خلال دراسة وتحليل نص المادة (448) من قانون العقوبات الأردني، مع التعرض للآراء الفقهية والتطبيقات القضائية حول الموضوع، بالإضافة إلى اللجوء إلى المنهج المقارن لبعض الأحكام للإفادة مما توصلت إليه التشريعات العربية وذلك بالقدر الذي يتطلبه الإيضاح.

وللإجابة على تساؤلات البحث فقد ارتأينا تقسيمه على الوجه الآتي:

المبحث الأول: أركان جريمة غصب العقار.

المبحث الثاني: عقوبة الجريمة وأحكامها الإجرائية.

ثم نتبع هذين المبحثين بخاتمة تظهر أهم النتائج التي توصلنا إليها وما نقترحه في ضوءها.

(2) د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 1997، ص 21.

(3) د. عوض محمد، جرائم الأشخاص والأموال، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون تاريخ، ص 209.

(4) تقابلها المادة 737 من قانون العقوبات اللبناني والتي جاء فيها: (من لا يحمل سنداً رسمياً بالملكية أو بالتصرف واستولى على عقار أو قسم من عقار بيد غيره عوقب بالحبس من شهر إلى سنة وبالغرامة من مائتي ألف إلى مليون ليرة تشدد العقوبة وفقاً للمادة 257 في كل من الحالتين التاليتين:

1- إذا رافق الفعل تهديد أو عنف على الأشخاص أو الأشياء.

2- إذا وقع الغصب على كل أو قسم من الطرقات العامة أو أملاك الدولة أو الأملاك المشاعية).

والمادة 373 من قانون العقوبات المصري التي نصت على ما يلي: (كل من دخل أرضاً زراعية أو فضاء أو مباني أو بيتاً مسكوناً أو معد للسكن أو في أحد ملحقاته أو سفينة مسكونة أو في محل معد لحفظ المال ولم يخرج منه بناء على تكليفه ممن لهم الحق في ذلك يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز ستة أشهر أو بغرامة لا تجاوز مائتي جنيه).

المبحث الأول أركان جريمة غصب العقار

بالرجوع إلى نص المادة (448) من قانون العقوبات الأردني يتبين أن هذه الجريمة تقوم على ثلاثة أركان: ركن مفترض (المطلب الأول)، وركن مادي (المطلب الثاني)، وركن معنوي (المطلب الثالث).

المطلب الأول

الركن المفترض (محل الجريمة)

بحسب نص المادة (448) فإن هذه الجريمة تشترط أن يستولي الجاني على عقار بيد غيره دون أن يكون له سند رسمي بالملكية أو التصرف، مما يعني أن هنالك ثلاثة شروط يجب توافرها في محل هذه الجريمة وهي⁽⁵⁾:

- 1- أن يكون محل الجريمة عقاراً.
 - 2- ألا يحمل المشتكى عليه سنداً رسمياً بملكته أو التصرف به.
 - 3- أن يكون العقار بيد غير المشتكى عليه.
- وقبل الخوض في هذه الشروط لا بد من الإشارة إلى أن بعض الفقهاء المصيرين يضعون هذه الشروط كعناصر للركن المادي⁽⁶⁾. كما لاحظ الأستاذ الدكتور محمود نجيب حسني أن المحاكم اللبنانية تشير إلى جميع الأركان المتطلبة لقيام هذه الجريمة إلى أنها تمزج بين هذا الركن المفترض وبين الركن المعنوي لهذه الجريمة⁽⁷⁾. ومن خلال القرارات التي بين أيدينا نجد أن القضاء الأردني يعتبر محل هذه الجريمة من عناصر الركن المادي، حيث تقول بعض الأحكام بأن الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من العناصر التالية⁽⁸⁾:

- أ- وجود عقار بيد الغير.
 - ب- الاستيلاء على العقار من قبل المشتكى عليه.
 - ج- أن لا يكون بيد المشتكى عليه سنداً بالملكية أو التصرف.
- وفي الحقيقة لا نرى صواب هذه الاتجاهات، فمن المعروف أن الركن المفترض هو مركز قانوني أو واقعي يسبق في وجوده قيام الجريمة، ولا بد من التحقق من هذا الوجود قبل الخوض في مدى توافر أركان الجريمة الأخرى⁽⁹⁾.

لذلك نرى أن العناصر الثلاثة التي ذكرناها تشكل مجتمعة ركناً مفترضاً لا يتصور وقوع جريمة غصب العقار دونها، ونبين عناصر هذا الركن كما يلي:

1- أن يكون محل الاعتداء عقاراً:

لم يبين قانون العقوبات المقصود بالعقار، لذا وجب الرجوع إلى القانون المدني لتحديده، فقد عرفته المادة (58) منه بأنه: (كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغير هيئته....).

(5) د. محمود نجيب حسني، جرائم الاعتداء على الأموال في قانون العقوبات اللبناني، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1998، ص 275.

(6) أنظر على سبيل المثال: د. رمسيس بهنام، قانون العقوبات جرائم القسم الخاص، منشأة المعارف، الإسكندرية 1999، ص 1420؛ د. عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، الإسكندرية 1992، ص 148؛ د. محمد شتا أبو سعد، منازعات الحيازة ومشكلاتها العملية الهامة، القاهرة 1984، ص 40.

(7) د. محمود نجيب حسني، المرجع السابق، ص 725 هامش 1.

(8) ينظر على سبيل المثال: قرار محكمة صلح جزاء عمان رقم 187/2014 تاريخ 2017/12/14؛ قرار محكمة صلح جزاء عمان رقم 295/2017 تاريخ 2017/12/12؛ قرار محكمة صلح جزاء الرصيفة رقم 3957/2017 تاريخ 2017/11/29؛ قرار محكمة صلح جزاء عمان رقم 5295/2017 تاريخ 2017/11/26 منشورات قسطاس.

(9) د. سليمان عبد المنعم، النظرية العامة لقانون العقوبات، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2003، ص 301. ولا بد من بيان أن مسألة اعتبار الشروط المفترضة في الجريمة - بشكل عام - ركناً منفصلاً عن الأركان العامة ما زالت محل خلاف بين الفقهاء، فهناك من يعتبرها ركناً مستقلاً في الجريمة بجانب الركن المادي والمعنوي على أساس أنها مستقلة عن نشاط الجاني. وهناك من يرى دمجها في الركن المادي، ل أنها وإن تميزت عنه فهي من ملابسات سلوكه بحيث تندمج فيه وتصبح من عناصره. د. علي الفهوجي، شرح قانون العقوبات القسم العام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2008، ص 51. وينظر تفصيلاً: د. عبد العظيم وزير، الشروط المفترضة في الجريمة، دار النهضة العربية، القاهرة 1983، ص 53 - 65.

وعلى ذلك فإن الاستيلاء على العقار الذي عرفته هذه المادة هو الذي تقوم به جريمة غصب العقار، إذ ليس لقانون العقوبات مدلولاً مختلفاً عنه، ومما تجدر ملاحظته أن القانونين الأردني واللبناني لم يحددا عقاراً معيناً، لذلك يصلح أي عقار أن يكون محلاً لهذه الجريمة، وهذا من شأنه توسيع الحماية الجزائية، على عكس القانون المصري الذي حدد ثمانية أنواع من العقارات التي تقوم بها الجريمة وهي: الأرض الزراعية أو الفضاء أو المباني أو البيت المسكون أو المعد للسكن أو في أحد ملحقاته أو السفينة المسكونة أو المحل المعد لحفظ المال⁽¹⁰⁾.

لكن ماذا بالنسبة للعقار بالتخصيص؟

لقد ذهبت إحدى الاجتهادات القضائية إلى (أن موضوع هذه الجريمة يتعين أن يكون عقاراً أي أن ينصب الفعل الجرمي على عقار ويتعين أن يكون العقار عقاراً بطبيعته)⁽¹¹⁾. ولا نرى صحة هذا الرأي، لأنه قيد النص القانوني، مع أن النص جاء مطلقاً لكلمة عقار، وبالتالي يشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص⁽¹²⁾.

والعقار بالتخصيص وفقاً لنص المادة (59) من القانون المدني هو المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له رسداً على خدمته واستغلاله ويكون ثابتاً في الأرض.

وعليه إذا كان المنقول عقاراً بالتخصيص كما بينته المادة السابقة فإن الحماية الجزائية تشملها، أما إذا انفصل عن العقار فإنه يصبح منقولاً عادياً، وبالتالي فإن أخذه قد تقوم به جريمة السرقة متى توافرت شروطها.

وعلى ذلك يقول الفقه: "ينبغي أن يكون الضابط في تحديد موضوع هذه الجريمة هو استبعاد ما يصلح أن يكون موضوعاً للسرقة من نطاقها وهذا الضابط يقتضيه المنطق القانوني حتى يتيسر رسم الحدود الدقيقة الفاصلة بين هذه الجريمة والسرقة، فلا يكون بينهما تداخل، ولا يبقى بينهما مجال لا ينطبقان فيه معاً، فقد استهدف الشارع أن يتكاملا فيشمل معاً جميع الأموال التي يملكها الغير ويحوزها وتحاط على السواء بالحماية الجزائية"⁽¹³⁾.

- ألا يحمل المشتكى عليه سنداً بالملكية أو التصرف:

وهذا شرط بدهي، إذ أن الملكية تخول المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعةً واستغلالاً (المادة 1018 من القانون المدني)، كما أن للمالك أن يتصرف في ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضراً بالغير ضرراً فاحشاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة (المادة 1021 من القانون المدني).

هذا وتنتمي الجريمة إذا كان المستولي على العقار له حصة فيه (العقار الشائع)، إذ أن المادة (1/1031) من القانون المدني جاء فيها: (لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصته كيف شاء دون إذن من باقي شركائه).

هذا وتنتمي الجريمة إذا كان المستولي على العقار له حصة فيه (العقار الشائع)، إذ أن المادة (1/1031) من القانون المدني جاء فيها: (لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصته كيف شاء دون إذن من باقي شركائه).

(10) د. محمد شتا أبو سعد، المرجع السابق، ص 39.

(11) قرار محكمة صلح جزاء شرق عمان 2017/7604 تاريخ 2017/11/22 منشورات قسطاس. وهذا اتجاه بعض الفقهاء المصريين، حيث يقول البعض: (أما بالنسبة للقانون الجنائي فإن مفهوم العقار يقتصر على العقار بطبيعته أما العقار بالتخصيص لا تسري عليه أحكام انتهاك حرمة ملك الغير). منير عبد المعطي، جرائم انتهاك حرمة ملك الغير وجرائم الإسكان، المركز الثقافي للإصدارات القانونية، القاهرة 2004، ص 10.

(12) بذات الاتجاه: د. عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 149؛ د. محمد المنجي، طبيعة قرارات النيابة العامة في منازعات الحيازة، الإسكندرية 1983، ص 51.

(13) د. محمود نجيب حسني، المرجع السابق، ص 726.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز اللبنانية بأنه: (إذا كانت ملكية العقار شائعة، فلا ينسب إلى الشريك في الشيوع جرم اغتصاب عقار الغير، إذا أقدم هذا الشريك على وضع يده على العقار، لأنه يحمل سنداً بملكية أسهم في العقار)⁽¹⁴⁾. وهذا ما اتجه إليه القضاء الأردني أيضاً، حيث قررت محكمة استئناف عمان ما يلي: (أن المشتكى عليها لم تقم بأي فعل مجرم قانوناً وإنما ما قامت به يشكل نزاعاً مدنياً لا يرقى إلى المساءلة الجزائية حيث تبين لنا بأن المشتكى عليها شريكة على الشيوع مع المشتكى في المأجور موضوع الخلاف بأن قامت المشتكى عليها بتنظيم عقد إيجار ما بينها وبين مستأجر التسوية الواقعة ضمن المال الشائع)⁽¹⁵⁾، كما قررت أنه بما: (أن المشتكى والمشتكى عليها شريكين في قطعة الأرض، وحيث أن الشريكين يملكان القطعة على الشيوع وحيث أن الشريك على الشيوع يملك كل ذرة من تراب الأرض فإن المسؤولية الجزائية لجرم اغتصاب عقار لا تتحقق كون المشتكى والمشتكى عليهما شريكين في قطعة الأرض)⁽¹⁶⁾، وفي قرار آخر قالت: (إن ملكية العقار المتنازع عليه تعود لطرفي هذه الدعوى حيث تملك المشتكية حصة واحدة ويملك المشتكى عليه سبعة حصص وعليه فإن نص المادة 448 عقوبات المتعلقة بغصب العقار لا تنطبق على هذه الدعوى... وبالتالي فإن النزاع بهذه المسألة هو نزاع مدني)⁽¹⁷⁾.

ولكن هل تسري هذه القاعدة على الشريك الذي يعتدي على الأجزاء المشتركة للعقار؟ ورد ذكر الجزء المشترك للعقار في المادة (1/1066) من القانون المدني التي نصت على ما يلي: (إذا تعدد ملاك طبقات البناية أو شققها المختلفة فانهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع أو أي جزء آخر تسجل بهذا الوصل أو تقتضي طبيعة البناء أن يكون مشتركاً فيه...). وقد عرفت المادة 2 من قانون ملكية الطوابق والشقق القسم المشترك بأنه: (أرض العقار، وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك أو أي جزء آخر يسجل بهذا الوصف، أو تقتضي طبيعة البناء أن يكون مشتركاً فيه...). وبالرجوع إلى التساؤل المطروح حول قيام الجريمة بحق الشريك الذي يعتدي على الجزء المشترك، نجد أن محكمة استئناف عمان قررت قيام الجريمة في هذا الفرض حيث جاء في قرارها ما يلي: (إن المشتكى عليه وإن كان حاملاً لسند ملكية إلا أن هذه الملكية مشتركة للمرافق ومنها مواقف السيارات المخصصة للمالك الشقق في العقار المقام على قطعة الأرض موضوع الدعوى وأن ملكيته بهذه الصورة وبفرض ثبوت تعديه على المرافق المشتركة يكون قد غصب ملك غير بلا سند ملكية لأن المالك على الشيوع لا يملك إلا بمقدار حصته التي في الأصل هي شائعة وغير معينة وبالتالي فإن اعتدى على المال الشائع يكون قد غصب ملك غيره بالمعنى المقصود قانوناً في المادة 448 عقوبات)⁽¹⁸⁾.

وفي الحقيقة لا نؤيد هذا الاجتهاد، لسبب أن الأجزاء المشتركة تعد من قبيل الملكية الشائعة شيوعاً جبرياً⁽¹⁹⁾، وبالتالي فإن الشريك الذي يعتدي على هذه الأجزاء لا يعد مرتكباً لجريمة غصب العقار شأنه في ذلك شأن الشريك في الملكية الشائعة كما بينا. إلا أن ذلك لا يحول دون مساءلته مدنياً⁽²⁰⁾. وفي ذلك قررت محكمة التمييز الأردنية ما يلي:

(14) تمييز لبناني رقم 153 تاريخ 1952/6/11 و تمييز لبناني رقم 73 تاريخ 1964/2/11، منشوران في: فؤاد زاهر، جرائم السرقة - اغتصاب العقار - إساءة الائتمان - الاختلاس - تقليد العلامات الفارقة في ضوء الاجتهاد، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان 2000.

(15) حكم محكمة استئناف عمان رقم 2014/9204 تاريخ 2014/3/19 منشورات قسطاس.

(16) حكم محكمة استئناف عمان رقم 2009/51365 تاريخ 2009/12/3 منشورات قسطاس.

(17) حكم محكمة استئناف عمان رقم 2009/9422 تاريخ 2009/4/5 منشورات قسطاس.

(18) حكم محكمة استئناف عمان رقم 2006/6736 تاريخ 2006/12/17 منشورات قسطاس.

(19) د. محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 190.

(20) نصت المادة (1069) من القانون المدني على أن: (لكل مالك أن ينتفع بالأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك كله دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم).

(وحيث أن الأجزاء المشتركة المعدة لاستعمال واستغلال جميع مالكي الشقق ولا يحق لأي من مالكي الشقق مهما كان عدد الشقق أو الحصص التي يملكها في المبنى أن يتصرف بالأجزاء المشتركة بشكل مستقل عن باقي الشركاء ولا يملك كذلك استغلاله واستعماله أو السماح للغير بذلك بشكل مستقل عن باقي الشركاء وأنّ واضح اليد على هذه الأجزاء وفقاً لما أسلفنا بموافقة أو تأجير من أحد المالكين مهما كانت حصته يعتبر غاصباً لهذا الجزء المشترك ومن حق أي مالك مهما كانت حصصه أن يقيم على واضح اليد دعوى منع معارضة يطالب برفع يد المغتصب عن الجزء المشترك ومنعه من معارضته فيه ويكون واضح اليد هو الخصم الحقيقي في دعوى منع المعارضة⁽²¹⁾).

أما بالنسبة لحق التصرف، فقد ذهب رأي في الفقه إلى أن مصدره إما إرادة المالك أو قرار القضاء أو الإدارة الذي يبيح للشخص سلطة التصرف في العقار⁽²²⁾.

وهذا الرأي -في حقيقة الأمر- يخلط ما بين حق التصرف وحق الانتفاع، ذلك أن حق التصرف يرد على العقارات المملوكة للدولة فقط (الأميرية)، فقد نصت المادة (1198) من القانون المدني على ما يلي:

1. يجوز للدولة أن تبيع حق التصرف في الأراضي المملوكة لها (الأميرية) لمن يرغب بالشروط التي يفرضها القانون.

2. ويجب أن يكون سند التصرف مسجلاً في دائرة تسجيل الأراضي.

ووفقاً للمادة (1199) من القانون المدني فإنه يحق للمتصرف في الأراضي الأميرية أن يزرعها وأن ينتفع بها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة عن عمله ومما نبت فيها بدون عمله، وأن يغرس فيها الأشجار والدوالي وأن يتخذها حديقة أو حرجاً أو مرعى وأن يقطع ويقلع الأشجار والدوالي المغروسة فيها وله أن ينشئ فيها دوراً ودكاكين ومصانع وأي بناء يحتاج إليه في زراعته على أن لا يتوسع في ذلك إلى درجة إحداث قرية أو محلة، وله أن يهدم ما فيها من أبنية. وله أن يفرغها فراغاً قطعياً وأن يؤجرها وأن يعيرها وأن يرهن حقه في التصرف توثيقاً للدين أو رهناً حيازياً.

وعلى ذلك استقرت محكمة التمييز الأردنية بأن: (لمالك حق التصرف في الأرض بسند تسجيل، الحق في استغلالها والانتفاع بها ورهنها وبيعها لغيره، مثله في ذلك مثل مالك الأرض الملك)⁽²³⁾.

3- أن يكون العقار بيد غير المشتكى عليه،

يتعين أن يكون العقار بيد غير المشتكى عليه، فإذا كان العقار بيد المشتكى عليه بسبب قانوني ثم انتفى ذلك السبب وبقي المشتكى عليه في العقار ورفض تسليمه إلى مالكة ففي هذه الحالة تنتفي الجريمة⁽²⁴⁾.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف عمان بأنه: (لما كان العقار موضوع الدعوى تحت يد المشتكى عليه فإن فعله بعدم إخلاء العقار بعد التنازل عن ملكيته لا يشكل جرم اغتصاب عقار خلافاً للمادة (448) عقوبات لأن مناط اعتبار فعل المشتكى عليه يشكل جرم اغتصاب عقار هو أن يكون هذا العقار في يد غيره بمناسبة الاستيلاء عليه والثابت أن المشتكى عليه كان يشغل الشقة موضوع الدعوى ويضع يده عليها ولم تكن تحت يد المشتكى ومقتضى ذلك إعلان عدم مسؤولية المشتكى عليه المستأنف من الجرم)⁽²⁵⁾.

وفي قرار آخر: (إن الوقائع الثابتة في الدعوى هي أن المشتكى عليه كان يستأجر شقة في عقار المشتكى بموجب عقد إيجار مؤرخ في 2003/5/5 وأنه ورغم تقايل العقد فيما بين طرفيه إلا أن المشتكى عليه ما زال يشغل العقار، وحيث أن استمرار إشغال المشتكى عليه للعقار بالصورة المذكورة لا يعتبر استيلاء على العقار وهو بيد غيره إذ أن العقار كان بيده بموجب عقد الإيجار واستمر بإشغاله وبالتالي فإن هذا الإشغال لا يعتبر استيلاء على العقار بيد الغير الوارد في المادة 448 من قانون العقوبات وبالتالي فإن فعل المشتكى عليه لا يؤلف جرماً ويتعين الحكم بعدم مسؤوليته)⁽²⁶⁾.

(21) تمييز حقوق 2005/2139 تاريخ 2005/11/24 منشورات قسطاس.

(22) د. محمود نجيب حسني، المرجع السابق، ص 726.

(23) تمييز حقوق 1999/3071 تاريخ 2000/5/18 منشورات مركز عدالة.

(24) (يشترط لقيام المسؤولية الجزائية أن يقوم الفاعل بالاستيلاء على عقار أو قسم منه بيد غيره دون رضاه وأن لا يستند في فعله ذلك إلى سند رسمي بالملكية أو بالتصرف للعقار الذي قام بالاستيلاء عليه، بحيث يستولي على عقار الغير أو قسم منه دون وجه حق ودون الاستناد إلى أساس قانوني صحيح ومشروع يجيز له وضع اليد على العقار المملوك للغير أو قسم منه، بمعنى أن حكم المادة 448 من قانون العقوبات ينحصر نطاق التجريم فيها على الاستيلاء على عقار أو قسم منه دون رضا مالكة). قرار محكمة صلح جزاء شمال عمان 2018/226 تاريخ 2018/2/28.

(25) حكم محكمة استئناف عمان 6509/2007 تاريخ 2007/12/27 منشورات قسطاس.

(26) حكم محكمة استئناف عمان رقم 1633/2006 تاريخ 2006/7/3 منشورات قسطاس.

وكذلك إذا كان الشخص مستأجراً لعقار وانتهى عقده وبقي شاغلاً فيه فلا تقوم جريمة غصب العقار في هذه الحالة لأنه كان يشغل العقار بسند قانوني، لكن إذا قام بتسليم العقار إلى مالكه ثم استولى عليه بعد تسليمه فالجرم هنا متحقق، وقد قضي في ذلك بأن: (قيام المشتكى عليه بالاستيلاء على المحل التجاري العائد للمشتكى بعد أن تم فسخ عقد الإيجار بينه وبين المشتكى بالتراضي وتسليمه مفتاح المحل وقيامه بالاستيلاء على المحل بعد ذلك من دون أن يحمل سنداً رسمياً بالملكية أو التصرف ودون ممارسته لأي حق قانوني للاستيلاء على المحل التجاري مما يفيد بأن يد المشتكى عليه هي يد غير مشروعة وغير مستندة للقانون مما يجعل من أركان وعناصر جرم غصب العقار متوافرة بحقه)⁽²⁷⁾.

المطلب الثاني الركن المادي

الركن المادي للجريمة هو المظهر الخارجي للسلوك الذي يجرمه المشرع، ويتكون الركن المادي لهذه الجريمة - كغيرها من الجرائم - من ثلاثة عناصر: السلوك، والنتيجة، والعلاقة السببية.

أولاً: السلوك:

تقوم هذه الجريمة بفعل الاستيلاء على عقار الغير والمقصود بالاستيلاء انتزاع الحيازة، والمشتكى عليه ينهي حيازة من بيده العقار دون رضاه ليدخله بعد ذلك إلى حيازته، فهو بذلك إنهاء الحيازة وإنشاء حيازة جديدة بغير رضا الحائز⁽²⁸⁾. ويستقر الاجتهاد القضائي على: (أن فعل الاستيلاء المكون للركن المادي يتطلب عملاً قوامه نزع حيازة العقار ودون موافقة صاحب الحق فيه)⁽²⁹⁾.

إذاً، فالسلوك الذي تقوم به هذه الجريمة هو الاستيلاء، ومع أن المشرع لم يحدد وسيلة معينة للاستيلاء، إلا أن الاستيلاء لا يتحقق إلا بعمل إيجابي قوامه نزع حيازة العقار دون موافقة صاحب الحق فيه. وفي ذلك قضي بأن السلوك في هذه الجريمة هو: (فعل إيجابي، وهو أن يقوم المشتكى عليه بوضع يده والاستيلاء على عقار مملوك للغير)⁽³⁰⁾.

وعليه فمن غير المتصور أن يكون الاستيلاء بسلوك سلبي (الامتناع)، حيث قضي بأن: (فعل الاستيلاء المكون للركن المادي يتطلب عملاً إيجابياً قوامه نزع حيازة العقار ودون موافقة صاحب الحق فيه وحيث أن الحيازة كانت أصلاً بيد المشتكى عليهم ... فإن عنصر الاستيلاء المقصود في المادة 448 لا يتحقق في هذه الدعوى)⁽³¹⁾. هذا ولا يشترط أن يكون الاستيلاء على العقار كاملاً، بل تقع الجريمة بالاستيلاء الجزئي، بحيث يستولي الجاني على جزء من العقار فقط، حيث نص المشرع على ذلك صراحة في المادة (448) عقوبات: (...استولى على عقار أو قسم من عقار...).

(27) قرار محكمة صلح جزاء شرق عمان رقم 2010/5868 تاريخ 2010/10/31 منشورات قسطاس.

(28) د. محمود نجيب حسني، المرجع السابق، ص 728.

(29) قرار محكمة صلح جزاء عمان 14/187 تاريخ 2017/12/14؛ قرار محكمة صلح جزاء عمان 2017/295 تاريخ 2017/12/12؛ قرار محكمة صلح جزاء عمان 2016/11964 تاريخ 2017/9/27 منشورات قسطاس.

(30) قرار محكمة صلح جزاء الكرك 2015/2350 تاريخ 2017/11/9 منشورات قسطاس.

(31) قرار محكمة صلح جزاء شرق عمان رقم 2011/4001 تاريخ 2011/12/5 منشورات قسطاس.

ثانياً: النتيجة:

تتحقق النتيجة في هذه الجريمة بمجرد منع الحيازة لصاحب الحق فيها وبالتالي لا يشترط في هذه الجريمة أن يبقى المشتكى عليه ساكناً أو مقيماً في العقار الذي استولي عليه. وتطبيقاً لذلك قضت محكمة صلح جزاء الكرك بصدد جريمة غصب عقار كان محلها قطعة أرض: (تتمثل النتيجة في هذه الجريمة بحرمان مالك قطعة الأرض من ملكيته وحقه في الانتفاع بها)⁽³²⁾.

إلا أن النتيجة قد لا تتحقق فهل هنالك شروع في هذه الجريمة؟ من خلال العقوبات التي قررها المشرع الأردني على مرتكب هذه الجريمة يتبين أن هذا الجرم هو جرم جنحوي، وبالتالي يطبق عليه المبدأ العام بأنه لا شروع في الجنح إلا بنص، فقد نصت المادة (1/71) من قانون العقوبات: (لا يعاقب على الشروع في الجنحة إلا في الحالات التي ينص القانون عليها صراحة). وعند رجوعنا لنص المادة (448) نجد أن الفقرة 3 منها تنص على ما يلي: (يتناول العقاب الشروع في الجريمة المذكورة في الفقرة الثانية). وهذا يعني أنه إذا ارتكبت الجريمة بصورتها العادية فلا عقاب على الشروع فيها، أما إذا رافقت الجريمة ظروف التشديد المنصوص عليها في الفقرة 3 من المادة (448) فهنا يعاقب على الشروع فيها كما سنبينه عند تناولنا لعقوبة هذه الجريمة.

ثالثاً: علاقة السببية:

لا تثير العلاقة السببية في هذه الجريمة أية إشكاليات، فيكفي أن يكون الاستيلاء هو سبب منع الحيازة لصاحب الحق فيها، بمعنى لولا الاستيلاء لما كان هنالك منع للحيازة.

المطلب الثالث الركن المعنوي

إن هذه الجريمة جريمة قصدية يلزم لقيامها القصد العام المتمثل بالعلم والإرادة، وذلك بأن يكون المشتكى عليه عالماً بأن العقار الذي يستولي عليه مملوك لغيره وفي حيازة غيره وأن تتجه إرادته إلى الاستيلاء على هذا العقار، أي أن تتجه إرادته إلى أن يكون حائزاً للعقار دون سند شرعي، ومنع صاحب الحق في الحيازة من ممارسة سلطاته على العقار⁽³³⁾.

وعليه فقد قضي بأن: (أفعال المشتكى عليه المتمثلة باستئجار الشقة موضوع الشكوى من شخص ليس مالكةا على اعتقاد منه بأنه هو المالك الحقيقي للشقة مما يعني معه عدم قيام الركن المعنوي لجرم غصب العقار)⁽³⁴⁾. ومن التطبيقات القضائية أيضاً على انتفاء الركن المعنوي ما جاء في القرار التالي: (تجد المحكمة ومن خلال التدقيق بشهادات المشتكيات كشهود للحق العام والتي ثبت للمحكمة من خلالها أن المشتكى عليه قد قام بالموث داخل العقار العائدة ملكيته للمشتكيات أن المشتكى عليه كان قد اتفق مع شقيق المشتكيات على شراء المنزل وقد قام بدفع مبلغ 11950 دينار من ثمن العقار إلى شقيق المشتكيات فإن المحكمة تجد أن المشتكى عليه اتجهت إرادته إلى إشغال العقار بنية أنه هو المشتري للعقار بموجب عقد خارجي من أجل إتمام البيع وأن قيامه بدفع جزء من ثمن العقار تستخلص منه المحكمة أن إرادة المشتكى عليه اتجهت إلى شراء العقار وإتمام عقد البيع ولم تتجه إلى غصب عقار مملوك للآخرين وأن استيلاءه على العقار كان نتيجة قيامه بدفع جزء من ثمن العقار إلى شقيق المشتكيات وتسلمه مفتاح العقار من شقيق المشتكيات مما تجد معه المحكمة انتفاء القصد الجرمي لدى المشتكى عليه)⁽³⁵⁾.

(32) قرار محكمة صلح جزاء الكرك رقم 2015/2350 تاريخ 2017/11/9 منشورات قسطاس.

(33) جاء في قرار محكمة صلح جزاء الرصيفة رقم 2017/3957 تاريخ 2017/11/29 منشورات قسطاس ما يلي: (أما فيما يتعلق بالركن المعنوي فيتمثل هذا الركن في جرم غصب العقار بالقصد العام الذي يقوم على علم الفاعل بأنه يعتدي على عقار تحت يد غيره وأنه لا يحمل سنداً رسمياً بالملكية أو حق التصرف بالعقار وأن تتجه إرادته للقيام بكافة العناصر التي أحاط بها علمه).

(34) قرار محكمة صلح جزاء شرق عمان رقم 2011/4466 تاريخ 2012/1/29 منشورات قسطاس.

(35) قرار محكمة صلح جزاء غرب عمان 2013/5818 تاريخ 2015/6/15 منشورات قسطاس.

كما قررت محكمة صلح جزاء الرصيفة ما يلي: (وحيث أن النية امر باطني يستدل على وجوده من خلال الظروف والوقائع التي أحاطت بإتيان المشتكى عليهم للأفعال المادية المكونة للركن المادي للجريمة الأمر الذي يقتضي في سبيل الوقوف على مدى قيام الركن المعنوي بحق المشتكى عليهم استجلاء مدى علمهم بأنهم يعتدون على قطعة الأرض المملوكة للمشتكى).

وبالرجوع إلى البيئة الشخصية المقدمة في هذه الدعوى فتجد المحكمة أن جميعها أثبتت أن المشتكى عليهم المذكورين عندما قاموا بإنشاء الأبنية الخاصة بهم لم يكن هناك أي بناء في المنطقة ولم تكن قطع الأراضي محددة بأي علامات تبين الحدود فيما بين قطع الأراضي وأنه تم الاستعانة بمساح لغايات تحديد قطع الأراضي الخاصة بهم بمعنى أن البيئة الشخصية أثبتت حسن نية المشتكى عليهم عند قيامهم ببناء السورين الممثلين للاعتداء موضوع الدعوى وأن هذا الاعتداء تم بناء على خطأ من المساح الذي أحضره لغايات تحديد قطع الأراضي الخاصة بهم، الأمر الذي ينفي عنصر العلم كأحد عناصر الركن المعنوي للجريمة مما يترتب عليه إعلان عدم مسؤوليتهم عن هذا الجرم⁽³⁶⁾.

ولكن هل تتطلب هذه الجريمة قصداً خاصاً؟

ذهب رأي في الفقه إلى القول بضرورة توفر قصد خاص في هذه الجريمة يتمثل بنية تملك العقار أي نية المشتكى عليه أن يباشر على العقار السلطات التي ينطوي عليها حق الملكية مستأثراً بها لنفسه ومنكراً على المجني عليه مباشرتها⁽³⁷⁾.

وقد سائرت بعض أحكام القضاء هذا الرأي وتطلبت لقيام الجريمة القصد الخاص لدى المشتكى عليه وهو - كما ورد في الأحكام القضائية- : (توفر نية غصب العقار لدى المشتكى عليه من أجل تملكه أي نية المشتكى عليه أن يباشر على العقار السلطات التي ينطوي عليها حق الملكية وعدم اعترافه للمالك بسلطات عليه)⁽³⁸⁾. وفي واقع الأمر نرى أن الفقه والقضاء قد تطلبا القصد الخاص في هذه الجريمة قياساً على جريمة السرقة التي تتطلب توافر نية التملك، إلا أن النص المتعلق بجريمة غصب العقار لم يشر إلى هذا القصد لا صراحة ولا ضمناً، ومن المعروف أن القصد الخاص يجب استظهاره من النص ولا يفترض افتراضاً، وفي ذلك يقول الفقه: "وإذا كان من المتفق عليه أن القصد العام هو الأصل أو القاعدة، وألا حاجة للنص على تطلبه، فإن من الثابت أيضاً أن تخصيص القصد، أي حالات القصد الخاص، لا تكون إلا بالنص الصريح أو الضمني أو مما تملئ ضرورته طبيعة الجريمة ذاتها"⁽³⁹⁾.

وإذا تتبعنا خطة المشرع الأردني حول هذا الموضوع نجد أنه أخذ بذات المفهوم حيث نصت المادة (2/67) من قانون العقوبات على أن: (لا يكون الدافع عنصر من عناصر التجريم إلا في الأحوال التي عينها القانون). هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن ضرورة إحاطة العقار بحماية جزائية شاملة تتطلب أيضاً عدم وجود قصد خاص، فقد يستولي شخص على عقار لكن بهدف الانتفاع به مدة معينة، فهنا لا يكون لديه نية التملك، وفي هذه الحالة إذا قلنا بوجود توفر نية التملك فإن الجريمة تنتفي.

(36) قرار محكمة صلح جزاء الرصيفة 2014/2850 تاريخ 2018/3/13 منشورات قسطاس.

(37) د.محمود نجيب حسني، المرجع السابق، ص730.

(38) أنظر على سبيل المثال: قرار محكمة صلح جزاء عمان رقم 2017/12/14 تاريخ 2017/12/12؛ قرار محكمة صلح جزاء شرق

عمان رقم 2017/7604 تاريخ 2017/11/22 منشورات قسطاس.

(39) د. عبد المهيمن بكر سالم، القصد الجنائي في القانون المصري والمقارن، أطروحة دكتوراه، جامعة القاهرة 1959، ص270.

المبحث الثاني عقوبة الجريمة وأحكامها الإجرائية

نتناول من خلال هذا المبحث العقوبة المترتبة على جريمة غصب العقار (المطلب الأول)، ومن ثم نعرض لأحكامها الإجرائية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

عقوبة جريمة غصب العقار

يعاقب مرتكب هذه الجريمة حسب نص المادة (1/448) من قانون العقوبات بالحبس حتى ستة أشهر إذا ارتكبت بصورتها البسيطة. ووفقاً للقواعد العامة فإن الحد الأدنى لعقوبة هذه الجريمة يكون الحبس لمدة أسبوع، وبالتالي فإن للمحكمة تحديد العقوبة المناسبة بين الحدين الأدنى (أسبوع) والأعلى (ستة أشهر).

وبإحصائية أجراها الباحث على (100) حكم إدانة لهذه الجريمة⁽⁴⁰⁾ تبين ما يلي:

- أن نسبة الحكم بالحد الأدنى للعقوبة أي الحبس لمدة أسبوع كانت (34%).

- قرار واحد حكم بالحد الأعلى للعقوبة فكانت النسبة (1%).

- (1%) من الأحكام حكمت بالحبس لمدة أسبوعين.

- (31%) من الأحكام حكمت بالحبس لمدة شهر.

- (7%) من الأحكام حكمت بالحبس لمدة شهرين.

- (24%) من الأحكام حكمت بالحبس لمدة ثلاثة أشهر.

وهكذا يلاحظ أن توجه المحاكم للحكم بالحد الأدنى كان له النصيب الأكبر (34%) ومن ثم الحكم لمدة شهر (31%)،

وأن (24%) تحكم بنصف الحد الأعلى للعقوبة، ونادراً ما تحكم المحاكم بالحد الأعلى حيث كانت النسبة (1%).

وقد أوردت الفقرة الثانية من ذات المادة ظروف التشديد لهذه الجريمة: فتصبح العقوبة من شهر إلى سنة إذا رافق الجرم تهديد أو عنف، وكذلك تصبح العقوبة من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات إذا ارتكبه جماعة منهم شخصان على الأقل مسلحان.

أما بالنسبة لعقوبة الشروع، فكما بينا سابقاً أن الفقرة الثالثة من المادة المذكورة تنص على أنه: (يتناول العقاب الشروع في الجريمة المذكورة في الفقرة الثانية).

من هذا النص يتبين لنا أنه لا عقاب على الشروع في هذه الجريمة إذا ارتكبت بصورتها البسيطة، أما إذا وجدت ظروف التشديد (مرافقة الجرم تهديد أو عنف، أو إذا ارتكبه جماعة شخصان على الأقل منهم مسلحان)، ففي هذه الحالة يتم العقاب على الشروع.

ولم يبين المشرع عقوبة الشروع لذلك وجب الرجوع إلى القواعد العامة بشأن عقوبة الشروع في الجنحة. وبالرجوع إلى المادة (2/71) من قانون العقوبات فإنها تنص على أنه: (إذا نص القانون على عقوبة الشروع في الجنحة، تكون العقوبة بما لا يزيد عن نصف الحد الأعلى للعقوبة المقررة لها فيما لو تمت فعلاً ما لم ينص القانون على غير ذلك).

ويثور التساؤل في هذا الصدد حول جواز الحكم برد العقار من المحكمة الجزائية النازرة في جريمة غصب العقار؟ يلاحظ في هذا الصدد أن المحاكم الأردنية لا تحكم برد العقار في هذه الدعاوى عادةً، وبحسب الإحصائية التي قام بها الباحث لمئة حكم إدانة لهذه الجريمة تبين أن نسبة (1%) من الأحكام حكمت برد العقار. لكن ذلك لا يعني عدم جواز الحكم به، لأن المادة (43) من قانون العقوبات تجيز ذلك حيث جاء فيها ما يلي:

1- الرد عبارة عن إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل الجريمة، وتحكم المحكمة بالرد من تلقاء نفسها كلما كان الرد في الإمكان.

2- تسري الأحكام المدنية على رد ما كان في حيازة الغير.

وانطلاقاً من هذه المادة فإننا نتمنى على المحاكم تطبيق ذلك، إذ من غير المعقول أن تحكم بحبس المشتكى عليه فقط دون رد العقار سيما أن الحماية الجزائية في هذه الجريمة هي للعقار ذاته، بالإضافة إلى أن عدم الحكم برد العقار يجعل المجني عليه يحجم عن التوجه إلى المحاكم الجزائية عند غصب عقاره.

المطلب الثاني الأحكام الإجرائية

في الواقع فإن جريمة غصب العقار تخضع للأحكام الإجرائية العامة، حيث لم يخصصها المشرع بأحكام خاصة، إلا أن هنالك بعض الأمور التي لا بد من توضيحها في هذا الصدد وهي ما نجملها في النقاط التالية:

أولاً: ملاحقة الجريمة: تعتبر جريمة غصب العقار من جرائم الحق العام، فهي تخضع للقاعدة العامة في مجال تحريك الدعوى الجزائية، بحيث تحركها النيابة العامة من تلقاء نفسها حتى ولو بدون شكوى من المتضرر، حيث أن الجرائم المعلقة على شكوى محددة حصراً، ولما لم يرد نص يفيد بأن هذه الجريمة تتوقف الملاحقة فيها على شكوى، فإن ذلك يعني أنها لا تعتبر كذلك. وفي ذلك قضت محكمة استئناف عمان ما يلي: (أن الجرم المسند للمستأنف ضده هو جرم غصب عقار بحدود المادة 448 عقوبات وحيث نجد أن هذا الجرم يلاحق عفواً ولا تتوقف الملاحقة عليه على اتخاذ صفة الادعاء بالحق الشخصي أو تقديم شكوى...) (41).

ثانياً: المحكمة المختصة:

لما كان الحد الأعلى لعقوبة هذه الجريمة هو ستة أشهر في عقوبتها البسيطة وسنة أو ثلاث سنوات إذا اقترنت بظرف تشديد، فإنها في جميع حالاتها لا تخرج عن كونها جنحة، وجميع الجناح - بحسب نص المادة (3) من قانون محاكم الصلح - من اختصاص محاكم الصلح، فيكون اختصاص نظر هذه الجريمة منعقداً لمحاكم الصلح. لكن يجب التفريق بين الجريمة العادية والمقتربة بظرف التشديد الأول (وهو استعمال التهديد أو العنف) من جهة وبين الجريمة المقتربة بظرف التشديد الثاني (ارتكاب الجرم من قبل جماعة منهم شخصان على الأقل مسلحاً) من جهة أخرى، من حيث أصول الملاحقة فيها، ففي الجرائم الأولى تتصل الدعوى بمحكمة الصلح إما بشكوى مباشرة أو ادعاء بالحق الشخصي أو تقرير من مأموري الضابطة العدلية أو بإحالة من المدعي العام. أما في الجريمة المقتربة بظرف التشديد الثاني وحيث أن الحد الأعلى لعقوبتها ثلاث سنوات فيجب أن تتصل الدعوى بالمحكمة بناء على قرار إحالة من قبل المدعي العام أو قرار ظن صادر عنه، وبالتالي لا تقبل الشكوى المباشرة فيها (42).

ثالثاً: سقوط الدعوى بالتنازل:

إذا كانت الملاحقة لهذه الجريمة لا تتطلب وجود شكوى أو ادعاء بالحق الشخصي فإن ذلك يعني أن الصفح عن الجاني من المتضرر لا يسقط الدعوى. إلا أن هذه القاعدة تغيرت بعد تعديل قانون العقوبات بالقانون رقم 27 لسنة 2017، حيث أصبح نص المادة 52 من قانون العقوبات كما يلي:

(إن صفح المجني عليه يسقط دعوى الحق العام والعقوبات المحكوم بها التي لم تكتسب الدرجة القطعية في أي من الحالات التالية:

- 1- إذا كانت إقامة الدعوى تتوقف على اتخاذ صفة الادعاء بالحق الشخصي أو تقديم شكوى .
- 2- إذا كان موضوع الدعوى هو إحدى الجناح المنصوص عليها في المواد (221) و (227) و (333) و (349) و (350) و (374) و (382) و (408) و (409) و (410 / 1) و (412 / 1 ، 2) و (444) و (446) و (447) و (448) و (449) و (450) و (451) و (452) و (453) و (465) من هذا القانون ما لم تتحقق إحدى حالات التكرار).

(41) حكم محكمة استئناف عمان رقم 2013/37716 تاريخ 2013/12/16 منشورات قسطاس.

(42) ينظر نص المادة 11 من قانون محاكم الصلح رقم 23 لسنة 2017.

يتبين من خلال هذا النص أن هنالك توجه من المشرع لتوسيع نطاق الصفح بحيث لا يشمل فقط جرائم الشكوى أو الادعاء بالحق الشخصي، بل يتسع نطاقه ليشمل بعض الجرائم الأخرى المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة السابقة، وهي في الأصل ليست من جرائم الشكوى⁽⁴³⁾، لكن يشترط لتطبيق ذلك شرطان: الأول أن يكون الصفح قبل اكتساب الحكم الدرجة القطعية، والشرط الثاني عدم تحقق حالات التكرار. ولما كانت جريمة غصب العقار من الجرائم الواردة في الفقرة (2) من المادة (52) من قانون العقوبات، فإن صفح المتضرر عن الجاني يسقط دعوى الحق العام متى توافرت شروطه⁽⁴⁴⁾. رابعاً: سقوط الدعوى بالتقادم:

من الثابت أن هذه الجريمة جنحوية، ووفقاً للقاعدة العامة فإن تقادمها ثلاث سنوات من اليوم التالي لوقوع الجريمة⁽⁴⁵⁾. لكن ما يثير الخلاف هو بدء سريان مدة التقادم لهذه الجريمة، فهل تعد هذه الجريمة وقتية وبالتالي يبدأ الحساب من اليوم التالي لحصول الاستيلاء، أم تعد من الجرائم المستمرة فيعتبر اليوم الذي وقعت فيه هو اليوم الذي تنقطع فيه حالة الاستمرار فتبدأ المدة المسقطه للدعوى من اليوم التالي له؟ يبدو أن محكمة التمييز اللبنانية مستقرة على أن جريمة غصب العقار هي من الجرائم المستمرة (المتمادية)، فتقول في أكثر من قرار لها: (إن جرم الاستيلاء على العقار وغصبه هو من الجرائم المستمرة ولا يسقط بمرور الزمن طالما لم ينته الإشغال المنسوب إلى المدعى عليه)⁽⁴⁶⁾. كما قررت عدم شمول هذه الجريمة بالعفو العام، إذ أن قانون العفو العام يشمل فقط الجرائم الحاصلة والمنتبهة قبل صدوره ولا يشمل الجرائم المستمرة⁽⁴⁷⁾. أما بالنسبة للقضاء الأردني فيلاحظ أن الاجتهاد مختلف في المسألة، حيث ذهب محكمة التمييز في قرار قديم لها إلى أن: (جرائم الاعتداء على أرض الغير من الجرائم المستمرة تتجدد إرادة الفاعل فيها حتى بعد صدور قانون العفو العام ويبقى مؤاخذاً قانوناً عنها ولا تسقط عقوبتها به)⁽⁴⁸⁾. إلا أن محكمة التمييز لم تتمسك بهذا الرأي فيما بعد وقررت أن الفقه والقضاء مستقر على أن جريمة إقامة بناء على أرض الغير تعتبر من الجرائم الثابتة التي تتم بمجرد تنفيذ هذه الأعمال وابتداء التقادم من وقت إقامة البناء، لذا فإن جريمة غصب العقار يبدأ تقادمها من وقت إقامة البناء⁽⁴⁹⁾.

- (43) وكان ذلك بناء على توصيات اللجنة الملكية لتطوير الجهاز القضائي وتعزيز سيادة القانون، حيث أوصت اللجنة بأن يتم تطوير سياسة التجريم وتحديثها من خلال: إقرار بدائل للدعوى الجزائية تؤدي إلى الحد من عدد القضايا الجزائية وعلى نحو يكفل تفرغ النيابة العامة والقضاة للقضايا الأكثر أهمية، وذلك من خلال:
- أ- التوسع في مفهوم العدالة التصالحية في الجنح والمخالفات أمام المحكمة، وخاصة المالية منها، في حال إصلاح الضرر الناشئ عن تلك الجرائم.
- ب- التوسع في نطاق قيد الشكوى على بعض الجنح.
- وبناء على ذلك، اقترحت اللجنة النص المعدل للمادة 52 من قانون العقوبات.
- ينظر: تقرير اللجنة الملكية لتطوير الجهاز القضائي وتعزيز سيادة القانون، عمان، شباط 2017، ص 56 وص 203.
- (44) تطبيقاً لذلك ينظر على سبيل المثال: قرار محكمة صلح جزاء رقم 1017/11470 تاريخ 2018/3/27؛ قرار محكمة صلح جزاء الرصيفة رقم 2016/2567 تاريخ 2018/3/25 منشورات قسطاس.
- (45) المادة 339 من قانون أصول المحاكمات الجزائية: (تسقط دعوى الحق العام ودعوى الحق الشخصي في الجحفة بانقضاء ثلاث سنوات...).
- (46) تمييز جزائي لبناني 2000/17 تاريخ 2000/1/25؛ تمييز جزائي لبناني 2004/34 تاريخ 2004/2/10؛ تمييز جزائي لبناني 2005/272 تاريخ 2005/4/28؛ تمييز جزائي لبناني 1966/456 تاريخ 1966/7/7 منشورات مركز المعلوماتية القانونية/ الجامعة اللبنانية.
- (47) تمييز جزائي لبناني 1951/174 تاريخ 1951/9/25 منشورات مركز المعلوماتية القانونية/ الجامعة اللبنانية.
- (48) تمييز جزاء 1964/53 تاريخ 1964/4/30 منشورات قسطاس.
- (49) تمييز جزاء 1991/211 تاريخ 1991/10/15 منشورات قسطاس. ومعظم أحكام محاكم الاستئناف تتبع ذلك، ينظر على سبيل المثال: حكم محكمة استئناف عمان 2006/525 تاريخ 2006/2/7؛ حكم محكمة استئناف إربد 2009/2904 تاريخ 2009/8/3 منشورات قسطاس.

إلا أننا نخالف ما ذهب إليه محكمة التمييز بأن هذه الجريمة من الجرائم الوقتية، ونرى أن جريمة غصب العقار من الجرائم المستمرة، وتفسير ذلك كما ذهب محكمة استئناف عمان في حكم لها: (أن الجريمة بشكل عام وبالنظر إلى الزمن الذي تستغرقه لتحقيق أركانها تنقسم إلى جريمة فورية وجريمة مستمرة. والجريمة الفورية أو الآنية هي التي تتم وتنتهي في لحظة واحدة أو خلال فترة زمنية قصيرة نسبياً ولا يستمر بعد ذلك النشاط الجرمي الذي ساهم في إتمامها ومن الأمثلة على ذلك جرائم القتل والسرقة والاغتصاب ففي هذه الجرائم يتوقف النشاط الجرمي بعد تمامها ولم يعد قائماً أو مستمراً. أما الجريمة المستمرة أو المتعدية فهي التي يستمر ركنها المادي والمعنوي إلى لحظة تمام النشاط الجرمي فترة من الزمن مثال ذلك جريمة حيازة أسلحة نارية بدون ترخيص وحيازة المخدرات فهي جرائم مستمرة ذلك أن ماديات هذه الجريمة ما زالت قائمة وأن إرادة الجاني لا زالت مستمرة بعد إتمام الجريمة. وبالرجوع إلى الجرم المسند للمستأنف ضدهما وهو غصب العقار خلافاً للمادة 448 عقوبات. وعلى سند من القول وكما ورد باستدعاء الشكوى أن المستأنف ضدهما قاما بالاستيلاء ووضع اليد على ساحة مواقف السيارات دون رضا المشتكية وما زال المستأنف ضدهما يضعها يدهما على المواقف دون وجه حق. وعليه نجد أن هذه الأفعال الجرمية وعلى فرض ثبوتها تشكل جريمة مستمرة لوجود الركن المادي وهو الاعتداء وتوافر إرادة الفاعل في الاستمرار بوضع يده على مواقف السيارات)⁽⁵⁰⁾.

خاتمة

من الواضح أن الأموال المنقولة تستحوذ على حماية جزائية أكبر من الأموال غير المنقولة⁽⁵¹⁾. وقد حاول بعض الفقهاء تبرير خطة المشرع في ذلك: فمنهم من قال أن ذلك عائد لنقص الحماية القانونية للمنقولات في القوانين الأخرى لذا يتدخل قانون العقوبات لمنح حماية أكبر من القوانين الأخرى، ومنهم من قال أن المشرع وجد أن أكثر الاعتداءات تقع على المنقول وذلك لسهولة حمله ونقله من ملكية إلى أخرى، لا سيما أن قاعدة (الحيازة في المنقول سند الملكية) تعزز مركز المعتدي على المال المنقول⁽⁵²⁾. وفي الحقيقة لا نرى مبرراً لأن تكون الحماية الجزائية للمنقولات أكبر منها للعقارات، ونذهب مع ما ذهب إليه الدكتور رمسيس بهنام بأن هذا يعد "خللاً في السياسة الجنائية التشريعية، يتعين معه أن يحمى العقار وهو عادة أغلى من المنقول وأعلى منه قيمة بقاعدة تجرم احتلاله بالقوة بإضراراً بأصحابه أو واضعي اليد شرعاً عليه"⁽⁵³⁾. وعلى ذلك حاول هذا البحث أن يتبع موقف التشريع والقضاء من الحماية الجزائية للعقارات من خلال بيان موقفهما من جريمة غصب العقار المنصوص عليه في المادة 448 من قانون العقوبات الأردني، ولا يسعني في خاتمة هذا البحث إلا أن نعرض لأهم النتائج المستخلصة، ومن ثم أن نقدم بعض المقترحات التي نرى أن الأخذ بها تجعل الحماية الجزائية للعقارات أفضل مما هي عليه الآن.

(50) حكم محكمة استئناف عمان رقم 2012/28590 تاريخ 2012/10/3 منشورات قسطاس.

(51) فملكية المنقولات بالذات تحظى بالنصيب الأوفى من رعاية التشريع الجنائي. د. عمر السعيد رمضان، شرح قانون العقوبات القسم الخاص، دار النهضة العربية، القاهرة 1986، ص 407.

(52) ينظر تفصيلاً: د. فاطمة محمد أحمد، ذاتية قانون العقوبات، أطروحة دكتوراه، جامعة الإسكندرية 2011، ص 223؛ د. عوض محمد، المرجع السابق، ص 209.

(53) د. رمسيس بهنام، المرجع السابق، ص 1113.

أولاً: النتائج:

1. ذهب جانب من الفقه والقضاء إلى أن تحديد أركان جريمة غصب العقار بركنين هما: الركن المادي والركن المعنوي، إلا أن الدراسة توصلت من خلال تحليل نص المادة (448) من قانون العقوبات إلى أن جريمة غصب العقار في القانون الأردني تقوم على ثلاثة أركان هي: محل الجريمة، والركن المادي، والركن المعنوي. حيث يجب أن يكون محل الجريمة عقاراً غير مملوكاً للمشتكى عليه وليس بيده قبل الغصب. أما الركن المادي فيتكون من السلوك والذي يشترط أن يكون فعلاً إيجابياً قوامه انتزاع الحيازة ممن بيده العقار دون رضاه أي الاستيلاء مما ينتج عنه منع حيازة صاحب الحق فيه. أما الركن المعنوي فتبين أن هذه الجريمة تعتبر من الجرائم القصدية القائمة على القصد الجرمي العام.
2. تبين أن عقوبة هذه الجريمة بصورتها العادية هي الحبس من أسبوع إلى ستة أشهر، وتشدد هذه العقوبة لتصبح الحبس من شهر إلى سنة إذا رافق الجرم تهديد أو عنف، ومن ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات إذا ارتكبه جماعة منهم شخصان على الأقل مسلحان. كما تبين أن المشرع لا يعاقب على الشروع في ارتكاب هذه الجريمة إلا إذا كانت مقترنة بظروف التشديد. وقد أظهرت الدراسة أن القضاء في الغالب يحكم بعقوبات مخففة على مرتكب الجريمة، ولا يحكم عادة برد العقار المغتصب.
3. تبين من خلال دراسة أحكام محكمة التمييز أنها تعتبر جريمة غصب العقار من الجرائم الوقتية وبالتالي اعتبرت الجريمة في كثير من الأحوال قد سقطت بالتقادم أو شملها العفو العام، في حين أن التحليل بيّن أن هذه الجريمة مستمرة.
4. أظهرت الدراسة أن الاختصاص لنظر هذه الجريمة يكون لمحكمة الصلح، وتتصل الدعوى بالمحكمة إما بناء على شكوى مباشرة من المتضرر أو تقرير من الضابطة العدلية أو بقرار إحالة من النيابة العامة، إلا إذا ارتكبت الجريمة بظرف التشديد الثاني (أي إذا ارتكبه جماعة منهم شخصان على الأقل مسلحان)، ففي هذه الحالة لا بد من التحقيق فيها وإحالتها بقرار من النيابة العامة.

ثانياً: المقترحات:

1. لما كان القانون يعطي الحق للمحكمة الجزائية بالرد، الذي هو في الأصل من الالتزامات المدنية، فنأمل من المحاكم الجزائية استعمال هذا الحق في دعاوى جريمة غصب العقار بأن تحكم برد العقار، لما يرتبه ذلك من حماية جزائية أكثر فعالية وحتى لا يعتبر ذلك سبباً في الاحجام عن تقديم الشكاوى في هذه الجرائم.
2. تبين بأن عقوبة هذه الجريمة غير رادعة، حيث أنها تعد من العقوبات البسيطة، خاصة أن المحاكم لا تحكم بالحد الأعلى للعقوبة، لذا نأمل تشديد عقوبة هذه الجريمة، خاصة إذا ما قورنت بجريمة السرقة، حيث أن العديد من عقوبات السرقة تفوق عقوبة هذه الجريمة مع أن قيمة العقار أعلى من قيمة المنقول.
3. من التحليل تبين بأن جريمة غصب العقار تعد جريمة مستمرة، وبالتالي لا يشملها العفو العام أو التقادم ما دامت مستمرة، لذا نأمل من محاكمنا توحيد الاجتهاد بهذا الخصوص وعدم اعتبارها جريمة وقتية.
4. وأخيراً، ولما كان نص المادة 448 من قانون العقوبات واضح من حيث عدم اشتراطه توافر قصد خاص لقيام هذه الجريمة، فنأمل من المحاكم الاكتفاء بالقصد الجرمي العام وعدم تطلب القصد الخاص، وفي ذلك تطبيق صحيح للقانون كما أنه يوسع من مجال الحماية الجزائية للعقار.

المراجع

أولاً: المؤلفات:

- أبو سعد، محمد شتا (1984). منازعات الحيازة ومشكلاتها العملية الهامة، القاهرة: مؤسسة روز اليوسف.
- أحمد، فاطمة محمد (2011). ذاتية قانون العقوبات، أطروحة دكتوراه، جامعة الإسكندرية.
- بهنام، رمسيس (1999). قانون العقوبات جرائم القسم الخاص، الإسكندرية: منشأة المعارف.
- حسني، محمود نجيب (1998). جرائم الاعتداء على الأموال في قانون العقوبات اللبناني، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
- خالد، عدلي أمير (1992). الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، الإسكندرية: منشأة المعارف.
- رمضان، عمر السعيد (1986). شرح قانون العقوبات القسم الخاص، القاهرة: دار النهضة العربية.
- سالم، عبد المهيم بكر (1959). القصد الجنائي في القانون المصري والمقارن، أطروحة دكتوراه، جامعة القاهرة.
- سوار، محمد وحيد (1997). حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الطبعة الثانية، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- زاهر، فؤاد (2000). جرائم السرقة- اغتصاب العقار- إساءة الائتمان- الاختلاس- تقليد العلامات الفارقة في ضوء الاجتهاد، طرابلس/لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب.
- عبد المعطي، منير (2004). جرائم انتهاك حرمة ملك الغير وجرائم الإسكان، القاهرة: المركز الثقافي للإصدارات القانونية.
- عبد المنعم، سليمان (2003). النظرية العامة لقانون العقوبات، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
- القهوجي، علي (2008). شرح قانون العقوبات القسم العام، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
- محمد، عوض (دون تاريخ). جرائم الأشخاص والأموال، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية.
- المنجي، محمد (1983). طبعة قرارات النيابة العامة في منازعات الحيازة، الإسكندرية: دون ناشر.
- وزير، عبد العظيم (1983). الشروط المفترضة في الجريمة، القاهرة: دار النهضة العربية.
- ثانياً: التقارير:
- تقرير اللجنة الملكية لتطوير الجهاز القضائي وتعزيز سيادة القانون، عمان، شباط 2017.
- ثالثاً: التشريعات ومصادر الأحكام القضائية:
- قانون العقوبات الأردني رقم (16) لسنة (1960).
- قانون العقوبات اللبناني - مرسوم اشتراعي رقم (340) لسنة (1943).
- قانون العقوبات المصري رقم (58) لسنة (1937).
- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976).
- قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة (1968).
- موقع قسطاس الإلكتروني (متاح بالاشتراك).
- موقع مركز المعلوماتية القانونية/ الجامعة اللبنانية (متاح مجاناً).