

أحكام الغصب المؤقت للعقار (دراسة مقارنة)

إعداد

يزن محمد زيدان

إشراف

الدكتور ياسين أحمد القضاة

قدّمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير

في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

كانون الثاني، 2026

**The Provisions of Temporary Property Usurpation (A
Comparative Study)**

**Prepared by
Yazan Muhammad Zaidan**

**Supervised by
Dr. Yasin Ahmed Al-Qudah**

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Master's Degree in Private law

Department of Private Law

Faculty of Law

Middle East University

January, 2026

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها: أحكام الغصب المؤقت للعقار (دراسة مقارنة).

للباحث: يزن محمد زيدان

وأجيزت بتاريخ: 2026/01/21.

أعضاء لجنة المناقشة

التوقيع	جهة العمل	الصفة	الاسم
	جامعة الشرق الأوسط	مشرفاً	د. ياسمين احمد سرور القضاة
	جامعة الشرق الأوسط	عضواً من داخل الجامعة ورئيساً	أ.د. مأمون يوسف الحنيطي
	جامعة الشرق الأوسط	عضواً من داخل الجامعة	د. مصطفى موسى العجارمة
	جامعة	عضواً من خارج الجامعة	د. بسام مصطفى طبيشات

تفويض

أنا **يزن محمد زيدان**، أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقياً وإلكترونياً

للمكتبات، أو المنظمات، أو الهيئات والمؤسسات المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية عند طلبها.

الاسم: **يزن محمد زيدان**.

التاريخ: 2026/01/21.

التوقيع: 

شكر وتقدير

بعد شكر الله عز وجل على إتمام هذه الرسالة، أتوجه بالشكر إلى قدوتي حفظه الله

الدكتور ياسين احمد القضاة الذي أشرف على هذه الرسالة ونفعاي بعلمه، كما أتقدم بالشكر
الجزيل إلى أساتذتي الأفاضل في كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط لما قدموه لنا من علم نافع

ومساعدة أثناء مدة الدراسة

والشكر موصول لأعضاء لجنة المناقشة الكرام على تفضلهم بقبول مناقشة هذه الرسالة، وإلى

كل من ساهم في إتمام هذا العمل من قريب، أو بعيد فله كل الشكر.

الباحث

يزن محمد زيدان

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من أحمل أسمه بكل فخر إلى معلمي الأول في الحياة والدي الحبيب، إلى التي جعل الله الجنة تحت أقدامها واحتضني قلبها قبل يدها وسهلت لي الشدائد بدعائها والدي الحبيبة، إلى من هم عزي وسندي أشاركهم أحلامي وأفراحي ويشاركونني أحزاني أخوتي الأبناء، إلى شركاء الدرب والطفولة شركاء العلم والعمل أصدقائي الأعزاء، إليكم جميعاً أهدي هذا البحث المتواضع.

الباحث

يزن محمد زيدان

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
العنوان.....	أ.....
قرار لجنة المناقشة.....	ب.....
تفويض.....	ج.....
شكر وتقدير.....	د.....
الإهداء.....	ه.....
قائمة المحتويات.....	و.....
الملخص باللغة العربية.....	ح.....
الملخص باللغة الإنجليزية.....	ط.....

الفصل الأول: خلفية الدراسة ومشكلتها

أولاً: المقدمة.....	1.....
ثانياً: مشكلة الدراسة.....	1.....
ثالثاً: أهداف الدراسة.....	2.....
رابعاً: أسئلة الدراسة.....	2.....
خامساً: أهمية الدراسة.....	3.....
سادساً: مصطلحات الدراسة.....	3.....
سابعاً: حدود الدراسة.....	4.....
ثامناً: محددات الدراسة.....	5.....
تاسعاً: الدراسات السابقة ذات الصلة.....	5.....
عاشراً: منهج الدراسة.....	8.....

الفصل الثاني: ماهية غصب العقار

المبحث الأول: مفهوم غصب العقار.....	10.....
المطلب الأول: تعريف غصب العقار.....	11.....
المطلب الثاني: التمييز بين الغصب والصور الأخرى للتعدي على مال الغير.....	15.....
المبحث الثاني: أركان الغصب وصوره العملية.....	22.....
المطلب الأول: أركان الغصب.....	23.....
المطلب الثاني: التطبيقات العملية للغصب.....	39.....

الفصل الثالث: الغصب المؤقت على العقار

- المبحث الأول: الإطار القانوني للغصب المؤقت على العقار في ضوء أحكام الحيازة 47
- المطلب الأول: الحيازة ووضع اليد كأساس قانوني للغصب المؤقت على العقار 48
- المطلب الثاني: التمييز بين وضع اليد والاستيلاء المؤقت المشروع والغصب المؤقت وآثارهما القانونية..... 55
- المبحث الثاني: الحماية القضائية للحيازة في حالات الاستيلاء والغصب المؤقت على العقار .. 61
- المطلب الأول: نطاق دعوى إعادة وضع اليد على العقار ودورها في حماية الحيازة في حالات الاستيلاء (الغصب) المؤقت على العقار 62
- المطلب الثاني: إجراءات دعوى إعادة وضع اليد على العقار وأثرها في حماية الحيازة في حالات الاستيلاء (الغصب) المؤقت على العقار 68

الفصل الرابع: الخاتمة والنتائج والتوصيات

- الخاتمة 72
- أولاً: النتائج 73
- ثانياً: التوصيات 74
- قائمة المراجع 75

أحكام الغصب المؤقت للعقار (دراسة مقارنة)

إعداد

يزن محمد زيدان

إشراف

الدكتور ياسين أحمد القضاة

الملخص

يعد موضوع غصب العقار من المواضيع التي حظيت باهتمام كبير من الناحية القانونية والإسلامية، ومع التطور الحديث ظهرت صور جديدة من هذا الغصب، من أبرزها الغصب المؤقت للعقار الذي يتمثل في أخذ العقار دون وجه حق لفترة محددة، غالباً بدافع تحقيق مصلحة عامة أو خاصة، وتثير هذه الحالات الطارئة العديد من الإشكالات القانونية، سواء من حيث التكييف القانوني لهذا الفعل أو من حيث الجزاء والعلاج الواجب اتخاذه تجاهه، حيث تهدف هذه الدراسة إلى بيان مفهوم غصب العقار وأشكاله، مع التركيز على الغصب المؤقت وتمييزه عن الغصب الدائم، إضافة إلى دراسة الحالات الاستثنائية التي قد يبرر فيها الغصب المؤقت للمصلحة العامة، ومقارنة ذلك مع الأفعال المشابهة من حيث التوصيف القانوني والآثار المترتبة عليها، وتوصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات أهمها أظهرت الدراسة أن القانون المدني الأردني لم يتناول الغصب المؤقت للعقار بنصوص خاصة، واكتفى بتنظيم الغصب بوجه عام، الأمر الذي يخلق فراغاً تشريعياً في تكييف هذا النوع من الاعتداءات، ولا سيما في الحالات الاستثنائية التي تتداخل فيها مفاهيم الغصب والاستيلاء. توصي بوضع تعريف قانوني دقيق للغصب المؤقت للعقار، على نحو يحد من الخلط في التكييف القضائي، ويمكن أن يُعرّف بأنه: وضع اليد غير المشروع على عقار مملوك للغير، على نحو يحرم المالك أو الحائز من الانتفاع به مؤقتاً، دون اقتران ذلك بنية التملك، مع التزام الغاصب برد العقار والتعويض عن مدة الانتفاع والضرر الناشئ عنه.

الكلمات المفتاحية: غصب العقار، المصلحة العامة، حق الملكية

The Provisions of Temporary Property Usurpation

(A Comparative Study)

Prepared by

Yazan Muhammad Zaidan

Supervised by

Dr. Yasin Ahmed Al-Qudah

Abstract

The issue of property usurpation has garnered significant attention from both a legal and Islamic perspective. With modern developments, new forms of this usurpation have emerged, most notably temporary property usurpation, which involves taking possession of a property without legal grounds for a specific period, often driven by the goal of achieving a public or private interest. These emergency situations raise several legal issues, both in terms of the legal classification of this act and the appropriate penalties and remedies. This study aims to clarify the concept of property usurpation and its forms, focusing on temporary usurpation and distinguishing it from permanent usurpation. It also examines exceptional cases in which temporary usurpation may be justified for the public interest and compares these with similar actions in terms of legal classification and the consequences thereof. The study concludes with several findings and recommendations, the most important of which is that the Jordanian Civil Code does not specifically address temporary property usurpation but rather regulates usurpation in general. This creates a legislative gap in classifying such violations, especially in exceptional cases where the concepts of usurpation and confiscation overlap. The study recommends establishing a precise legal definition for temporary property usurpation to reduce confusion in judicial classification. This could be defined as: the illegal taking of possession of a property owned by another, which deprives the owner or possessor of its use temporarily, without the intent to own it, with the obligation of the usurper to return the property and compensate for the period of use and any damage caused.

Keywords: Real estate usurpation, , public interest, property right

الفصل الأول

خلفية الدراسة ومشكلتها

أولاً: المقدمة

يعد غصب العقار من المواضيع التي تحظى بأهمية كبيرة في القانون والشريعة الإسلامية، حيث يتناول قضايا انتهاك حقوق الملكية والاعتداء عليها دون وجه حق. وفي ظل التطورات الاجتماعية والاقتصادية التي يشهدها العالم، ظهرت صور جديدة من غصب العقار، منها الغصب المؤقت الذي يحدث في سياق الظروف الطارئة مثل الكوارث الطبيعية، والأزمات الأمنية، والحروب. حيث إن الغصب المؤقت للعقار يتسم بتعقيد فريد حيث تختلط فيه المبررات الإنسانية والاجتماعية مع انتهاكات الحقوق القانونية. فقد تفرض الظروف الطارئة ضرورة استخدام العقارات بشكل مؤقت لتلبية احتياجات ملحة، كإيواء المتضررين أو إقامة منشآت مؤقتة. ومع ذلك، يثير هذا الفعل تساؤلات جوهرية بين ضرورة الطارئة واحترام الحقوق الفردية، ويسعى هذا البحث إلى دراسة غصب العقار المؤقت من منظور قانوني، مع تسليط الضوء على الضوابط والمعايير التي تحكم هذا السلوك. كما يتناول البحث الآثار القانونية والاقتصادية والاجتماعية الناجمة عنه، بهدف الوصول إلى توصيات تسهم في تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد والمصلحة العامة في ظل الظروف الطارئة

ثانياً: مشكلة الدراسة

ان المشرع الاردني نظم أحكام الغصب في القانون المدني في المواد (279 - 287) حيث أنها نظمت جميع أحكام الغصب في المال المنقول وغير المنقول ولم تقتصر هذه الأحكام على موضوع العقار ولم تتطرق ابدا الى موضوع الغصب المؤقت للعقار في حيث أن هنالك غياب للنصوص التشريعية في موضوع الغصب المؤقت للعقار في الحالات الطارئة حيث أنه لم يتم تحديد نصوص

تحدد شروط وإجراءات الغصب المؤقت وبالمجمل إغفال المشرع الاردني عن تنظيم كامل لموضوع الغصب المؤقت للعقار.¹

ثالثاً: أهداف الدراسة

- 1 - هدفت الدراسة لبيان مفهوم الغصب وتطبيقاته،
- 2 - تمييز الغصب عن الجرائم والتصرفات المشابهة له،
- 3 - تحليل فكرة الغصب المؤقت للعقار،
- 4 - دراسة الآثار القانونية والفقهية للغصب المؤقت، وتقييم النصوص القانونية واقتراح التوصيات.

رابعاً: أسئلة الدراسة

1. ما مفهوم الغصب في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني، وما أركانه وشروطه؟
2. ما الفرق بين الغصب وبعض المفاهيم القريبة منه، كجريمة السرقة والتعدي على الملكية؟
3. ما المقصود بالغصب المؤقت للعقار، وما أبرز صورته العملية؟
4. ما الآثار المترتبة على الغصب المؤقت للعقار على صعيد الضمان والمسؤولية لكل من الغاصب والمغصوب منه؟
5. هل تحقق النصوص القانونية المدنية (خصوصاً في الأردن) حماية كافية ضد الغصب المؤقت للعقار؟ وما مدى اتفاقها أو اختلافها مع أحكام الفقه الإسلامي؟

¹ القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976. المشرع الاردني نظم أحكام الغصب في القانون المدني في المواد (279 - 287)

خامساً: أهمية الدراسة

الأهمية النظرية:

تسعى هذه الدراسة إلى سد الفجوة التشريعية في حالة غصب العقار في الظروف الطارئة وتقديم الحلول القانونية للتعامل مع هذه الظروف، والمساهمة في ضمان حقوق المالك وفي نفس الوقت يوازن بين المصلحة العامة أو الطارئة التي قد تتطلب تدخلاً استثنائياً.

الأهمية العملية:

يكتسب الموضوع أهمية كبيرة في الواقع العملي لكثرة المنازعات المتعلقة بالاستيلاء المؤقت على العقارات، سواء من قبل الأفراد أو الجهات الإدارية، مما يستدعي وجود قواعد واضحة للفصل فيها.

سادساً: مصطلحات الدراسة

غصب العقار: ويعرف الغصب على انه: " فعل ضار ومستمر يبدأ من تاريخ وضع اليد على

المغصوب ويستمر قائماً ومتجددا الى ان ينتهي"¹

ويعرف العقار حسب نص المادة 58 من القانون المدني الأردني: " بأنه كل شيء مستقر بحيزه

ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته"²

حق الملكية: عرف المشرع الأردني في المادة (1025) من القانون المدني على النحو الآتي:

"الملكية هي سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عينياً ومنفعة واستغلالاً،

في حدود القانون".³

¹ قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (2001/1094)، منشورات مركز عدالة الالكتروني.

² العقار حسب نص المادة 58 من القانون المدني الأردني

³ حق الملكية: المشرع الأردني في المادة (1025) من القانون المدني

المصلحة العامة: " ما يحقق منفعة عامة لجمهور الناس، ولا يقصد بها منفعة خاصة أو فئوية، وهي التي تبرر تدخل الدولة أو السلطات العامة لتنظيم الحقوق أو تقييدها عند الاقتضاء."¹

التعويضات: مبلغ النقود أو الضمان الذي يكون من جنس الضرر بحيث تعادل ما لحق بالمتضرر من خسارة أو ما فاتته من مكاسب وذلك وفقاً لما جاء في نص المادة 266 من القانون المدني الاردني².

الاستيلاء المؤقت: "الاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال، وذلك عندما لا تسمح الطرق القانونية المعتادة بتحقيق الأهداف المرجوة، ويعد من أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات كافية لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، على الرغم من تشابههما في أنهما يتمان بموجب قرار إداري مكتوب ويهدفان لتحقيق المصلحة العامة، مع التعويض العادل³.

سابعاً: حدود الدراسة

الحدود المكانية: تتناول هذه الدراسة دراسة الحالات الطارئة التي يستوجب فيها غصب العقار سواء أكان فعل الغصب من قبل الدولة أو الأفراد في المملكة الأردنية الهاشمية وجمهورية مصر العربية.

الحدود الزمانية: الحد الزمني لهذه الدراسة متمثل ب قانون الدفاع الأردني رقم 13 لسنة 1992، قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وتعديلاته، قانون الدفاع المصري رقم 148

¹(قرار محكمة التمييز رقم 2019/1415، هيئة عامة)

²التعويضات: نص المادة 266 من القانون المدني الاردني

³قاجة، خولة، وقليل، ابتسام. (2018). الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير، جامعة غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق. إشراف: د. جيدر حاج بشير

لسنة 1959، قانون رقم 162 لسنة 1958 (قانون الطوارئ)، دستور جمهورية مصر لعام

1971، دستور المملكة الأردنية الهاشمية لعام 1952.

الحدود الموضوعية: تركز هذه الدراسة على غصب العقار المؤقت ودراسة الحالات الطارئة والتي تعتبر مبرراً لغصب العقار ودراسة الأطر القانونية التي تنظم هذا النوع من الغصب.

ثامناً: محددات الدراسة

تقتصر هذه الدراسة على معرفة وفهم "الغصب المؤقت" باعتباره استيلاء على العقار لفترة مؤقتة خلال حالات الطوارئ (مثل الحروب، الكوارث الطبيعية، أو الأوبئة)، ويشمل كيفية تنظيم هذا الاستيلاء من الناحية القانونية والقيام بالتركيز على التشريعات الوطنية ذات الصلة في الدول العربية (مثل الأردن ومصر) التي تتعامل مع قضايا الغصب المؤقت في حالات الطوارئ، مثل قانون الدفاع وقانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وتحليل مدى فعالية التشريعات الحالية في حماية حقوق الملكية الخاصة للأفراد أثناء الحالات الطارئة.

تاسعاً: الدراسات السابقة ذات الصلة

القضاة، ياسين أحمد 2023، بحث قانوني، الآثار القانونية المترتبة على الحكم بضمأن المال المغصوب في القانونين الأردني والإماراتي- دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي منشور في مجلة جامعة الزيتونة ، عمان، الاردن

تهدف هذه الدراسة الى الكشف عن الآثار القانونية المترتبة على ضمان المال المغصوب في القانونين الأردني والإماراتي من خلال المقارنة مع الفقه الاسلامي وما جاء حول ذلك من اجتهادات قضائية، ذلك لان حق الملكية يعتبر من أهم الحقوق العينية، اذ ينظر إليه على أنه الأصل الذي تفرعت عنه بقية الحقوق العينية الأصلية، وحظي حق الملكية بحماية شرعية وقانونية من أي تعد أو أي فعل ضار ومنها الغصب. وما يميز هذه الدراسة عن غيرها انها من حيث تركيزها على مرحلة

ما بعد صدور الحكم القضائي، إذ تبحث في الالتزامات والآثار القانونية التي تترتب على الغاصب بعد الحكم بالضمان، كالتعويض والرد والمنافع والهالك، مع مقارنة تشريعية بين القانونين الأردني والإماراتي. بينما تتصرف رسالة الغصب المؤقت للعقار إلى أحكام واقعة الغصب ذاتها أثناء حدوثها من حيث أركانها وآثارها خلال مدة الغصب، دون التطرق لآثار الحكم القضائي أو التنفيذ.

عبد الهادي، سرمد رياض. (2023). الاستيلاء المؤقت على العقارات، جامعة النهرين، العراق بحث قانوني

ينصب اهتمام هذا البحث على موضوع الاستيلاء المؤقت على العقار بموجب قانون الاستملاك العراقي رقم 12 لسنة 1981، كما يدرس هذا البحث أيضا التعريف بالاستيلاء المؤقت وحالات الاستيلاء المؤقت كما ويشمل بيان خصائص الاستيلاء المؤقت على العقار. وما يميزها عن دراستي من حيث أن الغصب يُعدّ اعتداءً غير مشروع على حق الملكية يقوم على وضع اليد دون سند قانوني مع نية التملك أو الحرمان، ويترتب عليه ضمان وردّ وتعويض. أما الاستيلاء المؤقت على العقار فهو إجراء مؤقت ومحدد المدة قد يكون مشروعاً أو منظماً بنص قانوني أو قرار إداري، ولا يقوم على نية التملك، وإنما على الانتفاع المؤقت مع بقاء الملكية لصاحبها، ويخضع لأحكام مختلفة من حيث المسؤولية والآثار القانونية

خالدي، احمد 2023، ضمانات الاستيلاء المؤقت على أملاك الخواص في التشريع الجزائري، جامعة غليزان، الجزائر، رسالة ماجستير

رغم تكريس الدستور لحق الملكية الخاصة، إلا أنه وبمقتضى المصلحة العامة المتمثلة أساساً في ضمان سير المرفق العام، أعطى القانون للإدارة و بصفة استثنائية الحق في الاستيلاء المؤقت على الأملاك العقارية الخاصة في الحالات الاستثنائية و المستعجلة، محدداً لها إجراءات وشروط اللجوء لهذا الاجراء، قصد التضييق من نطاقه و ضمان حقوق أصحاب هذه الأملاك و فرض رقابة

القضاء على ممارسة الإدارة لهذا الامتياز، حيث يستمد موضوع الاستيلاء المؤقت أهميته من ضرورة الموازنة بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة، وباعتباره امتياز من امتيازات السلطة العامة المقررة للإدارة لتحقيق النفع العام، و أيضا قيد من القيود المفروضة على الملكية الخاصة المكرسة و المضمونة قانونا. وما يميزها عن دراستي حيث أن الأولى تبحث في الغصب بوصفه واقعة مدنية غير مشروعة وآثارها من حيث المسؤولية والضمان والرد، ضمن إطار القانون المدني والفقه، بينما تركز الثانية على الاستيلاء المؤقت كإجراء ذي طبيعة جزائية أو إدارية تنظمه نصوص خاصة، وتُعنى بالضمانات القانونية المقررة لحماية الملكية الخاصة من تعسف السلطة العامة، كالشروط والإجراءات والرقابة والعقوبات، مما يجعل الاختلاف بين الرسالتين قائماً في الطبيعة القانونية والنطاق والمنهج.

قاجة، خولة، وقليل، ابتسام. (2018). الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير، جامعة غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق. إشراف: د. جيدور حاج بشير.

الدراسة تتناول موضوع الاستيلاء المؤقت على العقار باعتباره إجراء إداري استثنائي يتم تطبيقه في حالات الضرورة لتلبية المنفعة العامة، مثل مواجهة الكوارث الطبيعية أو تنفيذ المشاريع العامة. الدراسة تركز على كيفية تأثير هذا الاستيلاء على الملكية العقارية الخاصة للأفراد، وكيفية تعامل المشرع الجزائري مع هذا النوع من الاستيلاء من خلال الضمانات الإدارية والقضائية التي تحمي حق الملكية.

تبدأ الدراسة بتوضيح الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت في التشريع الجزائري، حيث يتم تحديد أطره القانونية من خلال قوانين متعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة. كما تتطرق إلى خصائص

الاستيلاء المؤقت التي تشمل كونه إجراءً إدارياً استثنائياً يُسمح به فقط في حالات طارئة وتحت شروط محددة قانوناً.

الدراسة أيضاً تتناول ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة، حيث يتم منح المالك الحق في استعادة العقار بعد انتهاء مدة الاستيلاء، مع وجود آلية للجرد قبل وبعد العملية لتحديد المسؤولية عن أي تلف أو انخفاض في قيمة العقار. بالإضافة إلى ذلك، تشدد الدراسة على أهمية التعويض العادل للمالك المتضرر، سواء كان نقدياً أو عينياً وما يميزها عن دراستي أنها تناولت "الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة" عن دراستي حول "أحكام الغصب المؤقت للعقار" من حيث المنهجية القانونية والهدف المبدئي. بينما تركز دراستي على الغصب المؤقت كفعل غير قانوني وغير مشروع يُرتكب من قبل الأفراد أو الجهات، وتبحث في العواقب القانونية والجزائية المترتبة عليه، تركز الدراسة الحالية على الاستيلاء المؤقت كإجراء إداري استثنائي مشروع تُقدمه الدولة لتحقيق المنفعة العامة، مثل مواجهة الكوارث أو تنفيذ المشاريع العامة.

عاشراً: منهج الدراسة

سيعتمد الباحث في هذه الدراسة على:

المنهج التحليلي: وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية ذات العلاقة بموضوع غصب العقار.

المنهج الوصفي: وصف الظواهر والمشكلات من خلال جمع البيانات و تحليلها و تفسيرها للوقوف على خصائصها دون أي تغيير بها .

المنهج المقارن: وذلك من خلال المقارنة بين التشريع الأردني في موضوع غصب العقار الدائم والمؤقت، وبيان أوجه التشابه والاختلاف لإيجاد حلول لمشكلات معينه

الفصل الثاني ماهية غصب العقار

يعد غصب العقار من الموضوعات القانونية التي تحتل مكانة مهمة في القانون المدني، نظراً لما يمثله من اعتداء مباشر على حق الملكية الذي يحظى بحماية خاصة. ويقصد به استيلاء شخص على عقار مملوك لغيره دون وجه حق وبغير رضا المالك، بقصد الانتفاع أو التملك. ويترتب على ذلك قيام مسؤولية الغاصب ورد العقار المغصوب مع التعويض عند الاقتضاء، وفقاً لما قرره أحكام القانون المدني.¹

وسنقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم غصب العقار

المبحث الثاني: أركان الغصب وصوره العملية

¹ الطهارة، بلال. (2018). اكتساب الملكية بالحيازة في القانون المدني الأردني (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة عمان العربية، عمان، الأردن. ص 16

المبحث الأول مفهوم غصب العقار

إن غصب العقار من الموضوعات الأساسية في القانون المدني، لما يتضمنه من حماية لحق الملكية من أي اعتداء غير مشروع، فغصب العقار يعني استيلاء شخص على ملك غيره دون مسوغ قانوني، مما يشكل عملاً غير مشروع يرتب مسؤولية قانونية على الغاصب ويلزمه بالرد والتعويض.¹

وتفصيلاً لما سبق سوف نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

المطلب الأول: تعريف غصب العقار

المطلب الثاني: التمييز بين الغصب والصور الأخرى للتعدي على مال الغير

¹الطهاروة، بلال. (2018). اكتساب الملكية بالحيازة في القانون المدني الأردني (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة عمان العربية،

المطلب الأول تعريف غصب العقار

في سياق القانون المدني: يُعرف الغصب بأنه الاستيلاء على مال الغير دون سند قانوني أو بغير حق، ويشمل ذلك العقار عندما يضع شخص يده على أرض أو مبنى مملوك لغيره أو له حق انتفاع به دون إذن المالك، مما يحرم المالك من التمتع بحقه في الملكية. ويتصف الغصب بعدم وجود حق قانوني لدى الغاصب، كما يتطلب نية الاعتداء على الحق أو الحيازة، وهو ما يجعل هذا الفعل من الأفعال المدنية الضارة التي تستوجب رد العقار إلى مالكة والتعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستيلاء غير المشروع عليه¹.

الفرع الأول: تعريف غصب العقار في الفقه واللغة

أولاً: تعريف الغصب: اخذ الشيء قهراً وظلماً، تقول: غصب منه وعليه غصباً واغتصاباً، فهو غاصب، والجمع غصاب، والشيء مغصوب وغصب²، والغصب مصدر غصب الشيء يغصبه، بكسر الصاء بمعنى الازالة والاخذ على وجه الظلم³، ويقول ابن منظور في لسان العرب: الغصب اخذ الشيء ظلماً، وغصب الشيء يغصبه غصباً واغتصبه فهو غاصب، وغصبه على الشيء قهره وغصبه منه⁴، وفي الآية: "أَمَّا السَّفِينَةُ فَكَانَتْ لِمَسَاكِينَ يَعْمَلُونَ فِي الْبَحْرِ فَأَرَدْتُ أَنْ أَعِيبَهَا وَكَانَ وَرَاءَ هُمْ مَلِكٌ يَأْخُذُ كُلَّ سَفِينَةٍ غَصْبًا"⁵

¹ فايق ، مينا (مفهوم الغصب والتعويض عنه في القانون المدني) مقال قانوني، موقع مينا فايق

² الباشا ، محمد . (1992) الكافي ، بيروت : شركة المطبوعات للتوزيع و النشر . ص727

³ سراج، محمد. (1993). ضمان العدوان: دراسة فقهية مقارنة بالمسؤولية التقصيرية. بيروت.

⁴ مراد ، عبدالفتاح . (د.ت) الغصب في القوانين العربية و الشريعة الإسلامية ، مصر : دار ابن خلدون . ص15

⁵القران الكريم- الآية 79 من سورة الكهف

ويقال غصبه ماله، وغصب منه ماله، وغصب المرأة: زنى بها كرها، وغصب فلانا على الشيء: قهره، فهو غاصب، جمعه غصاب، والشيء مغصوب¹، ويقول التهاوني في كشف اصطلاحات الفنون: الغصب بالفتح وسكون الصاد المهملة لغة: اخذ الشيء من الغير بالتغلب، متقوما كان ام لا².
ويبدو من اقوال الفقهاء في اللغة المتقدمة ان الغصب متفق على معناه في اللغة العربية، وهو الدلالة على اخذ الشيء ظلما من ماله او حائزه مهما كانت نوع حيازته له ويسمى اخذ الشيء ظلما بالغاصب، ويسمى المأخوذ منه بالمغصوب منه. والظلم في اخذ الشيء: ان لا يكون لغاصب الشيء وجه حق من عقد او اتفاق يبزر له اخذ الشيء والاستيلاء عليه³.

ثانيا: العقار

العقار في اللغة مأخوذ من "العقر"، وهو أصل الشيء وثباته، ومنه قولهم "عقر الدار" أي أصلها ومكانها الثابت، ولذلك سمي العقار عقارا لثباته واستقراره وعدم إمكان نقله من مكانه إلى آخر⁴.
العقار: جمعها عقارات، وهو كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار، والعقار الحر: ما كان خالص الملكية يأتي بدخل دائم يسمى ريعا.

الفرع الثاني: تعريف الغصب شرعا في المذاهب الإسلامية

انقسم الفقهاء في وضع تعريف للغصب الى فريقين: أولهما مضيق وهو للإمام ابي حنيفة وابي يوسف اذ جاء عندهم ان الغصب هو إزالة اليد المحقة واثبات اليد المبطله وان يكون ذلك بفعل في المال مع اشتراط ان يمكن نقله الى مكان اخر، فلا يتصور الغصب على العقار عندهم وهو يقتصر

¹الجوهري، إسماعيل بن حماد. (1956). الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية (ج1). القاهرة.

²التهاوني، محمد بن علي. كشف اصطلاحات الفنون. شيانك موسيتي اف بنكال، 1862. ص 1089

³مراد ، عبدالفتاح . (د.ت) الغصب في القوانين العربية و الشريعة الإسلامية ، مصر : دار ابن خلدون. ص16

⁴ابن منظور، لسان العرب، مادة "عقر"، دار صادر، بيروت، ج4، ص 478

على المال المنقول ذاته دون زوائده او منافعه، وتقارب معهم المالكية في تضيق مفهومه. اما ثانيهما فهو اتجاه موسع لجمهور الفقهاء من الشافعية والحنابلة ومعهم من الاحناف محمد بن الحسن وزفر، اذ لا يشترطون اماكن نقله او وقوعه على المنقول دون العقار، ويكفي لتحقيقه وثبوته واقعة مادية تمثل اعتداء على حق من حقوق الغير.

وعلى الرغم من ذلك الخلاف بين الفقهاء الا اننا نجد ان اكثر التعريفات تتفق ان يكون المال المأخوذ مالا متقوما محترما وان يكون الاخذ بغير اذن المالك وعلى سبيل المغالبة او الجهر، وكذلك زوال يد المالك او نائبه عن المال او منعه من الانتفاع بما يملك عن طريق الحيلولة بينه وبين ما يملك، ويرى الباحث ان تعريف الاحناف والشافعية أكثر انسجام مع طبيعة الغصب كفعل ضار على أساس شموله للأموال والحقوق والمنافع والزوائد والعقار والمنقول مما يؤثر إيجابيا في الجبر الكامل الضرر الناجم عن الغصب.¹

الفرع الثالث: تعريف الغصب في القانون المدني والاجتهاد القضائي

المشرع الأردني والعراقي لم يضعوا تعريفاً محدداً لفعل الغصب في تشريعاتهم المدنية ، وإنما اقتصر المشرع الأردني على وضع أحكام خاصة بالغصب في المواد 279-283 والمواد 286،287 ، كما جاء في قرار محكمة التمييز رقم 2004/2776: "بأن الغصب هو إزالة يد المالك عن ماله المتقوم على سبيل المجاهرة والمغالبة بفعل منه، أي بدون رضا المالك، اذ يتم الغصب بتحقيق العناصر الآتية: 1-إزالة يد المالك 2-ان يكون المال متقوما 3-ان يكون ذلك مجاهرة ومغالبة 4- ان يحدث ذلك بفعل يصدر عن الغاصب²

¹القضاة، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1). عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع. ص22

²قرار محكمة التمييز رقم 2004/2776

كما بينت المحكمة ذاتها في قرارها رقم 2001/1094 ان الغصب: " فعل ضار ومستمر يبدا من تاريخ وضع اليد على المغصوب ويستمر قائماً ومتجددا الى ان ينتهي... وانا فعل الغصب هو صورة من صور الفعل الضار وتطبق عليه احكام المادة 1/272 من القانون المدني الأردني"¹

ولم يرد في القانون المدني الأردني نص صريح يضع تعريفاً جامعاً مانعاً لفعل الغصب، إلا أن مفهومه يُستفاد من القواعد العامة وأحكام الفعل الضار، فضلاً عما استقر عليه الفقه والاجتهاد القضائي الأردني. ويُستفاد من اجتهاد محكمة التمييز الأردنية أن الغصب يتحقق متى وُضعت اليد على مال الغير دون سند قانوني، وبصورة تؤدي إلى حرمان المالك من الانتفاع بماله، ويُعدّ الغصب في هذه الحالة فعلاً ضاراً يوجب الضمان، سواء كان وضع اليد دائماً أو مؤقتاً.

كما يُستخلص من أحكام محكمة التمييز الأردنية أن مجرد وضع اليد على العقار دون سند قانوني يُشكّل اعتداءً على حق الملكية، ويترتب عليه التزام الغاصب برد العقار وضمان منفعه، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة (279) من القانون المدني الأردني، التي تقضي بأن: "على اليد ما أخذت حتى تؤديه".

ويرى الباحث ان الغصب هو إزالة يد المالك عن ماله المتقوم على سبيل المجاهرة والمغالبة بفعل منه.

¹قرار محكمة التمييز رقم 2001/1094

المطلب الثاني

التمييز بين الغصب والصور الأخرى للتعدي على مال الغير

ان الجرائم التي تقع على الأموال تأخذ اشكالا عديدة، منها ما يعد اعتداء على حق الله إضافة الى حق العباد مثل السرقة، فتقدر لها عقوبة او حدا إضافة الى الضمان، ومن تلك الجرائم او اشكال الاعتداء على المال ما يقتصر أثره على جزاء الضمان لتعلقه فقط بحق العبد او مالك المال، وقد عرض الفقهاء المسلمون لاهم اشكال التعدي على المال وهي الغصب والاتلاف وما قد يشتبه بهما من اشكال التعدي الأخرى.

الفرع الأول: تمييز الغصب من السرقة

لقد سبق لنا تعريف الغصب والتي لا تكاد في مجملها تخرج معنى الغصب عن الاستيلاء على مال الغير او حقه دون وجه حق وعلى سبيل المجاهرة او القهر والمكابرة وبدون استخفاء، وهو ما يميز هذا الاستيلاء من جريمة السرقة التي وضع لها الفقهاء عدة تعريفات: اخذ مال الغير مستترا من غير ان يؤتمن عليه، او هي اخذ المال خفية وظلما على وجه مخصوص.¹

فيظهر ان اركان جريمة السرقة المتعارف عليها في الفقه هي: الاخذ خفية للمال المملوك للغير، مع علم السارق بانه يأخذ مالا حراما، وبالمقارنة نجد ان ضابط التمييز بين الغصب والسرقة هو اخذ المال في السرقة يكون خفية دون الجهر بينما هو جهر وقهر في الغصب، وتدخل السرقة في باب الجنایات ، بينما العقوبة للغاصب تعزيرية بما يراه القضاء رادعا للغاصب، لان السارق يأخذ المال خفية فيصعب منعه، بينما الغاصب يأخذه علانية، واثر السرقة إذا تقشت في المجتمع هو خطير وبها يختل الامن وقد تكون سبب في القتل تسهيلا للوصول اليها.

¹مراد ، عبدالفتاح . (د.ت) الغصب في القوانين العربية و الشريعة الإسلامية ، مصر : دار ابن خلدون. ص46

ونصت المادة 399 من قانون العقوبات الأردني على ان: "1- السرقة هي اخذ مال الغير المنقول دون رضاه 2- وتعني عبارة (اخذ المال) إزالة تصرف المالك فيه برفعة من مكانه ونقله وإذا كان متصلا بغير منقول فبفصلة عند فصلا تاما ونقله. 3- وتشمل لفظة المال القوي المحرزة". فنجد ان السرقة لا تقع الا على المنقول المملوك الغير، فلا يتصور وقوعها على العقار بينما الغصب يقع على المنقول، والعقار، والمنافع، والزوائد.¹

كما نجد ان عبارة اخذ المال تعني إزالة تصرف المالك فيه برفعه من مكانه ونقله فتكون أركانها: فعل الاختلاس ومحل السرقة والقصد الجرمي، والذي لابد فيه من النية الجرمية التي تتمثل في نية التملك، لان الاستيلاء على المال بدون توفر هذا القصد لا يكفي لاعتبار السرقة قائمة لوجوب العقوبة، اما الغصب فمجرد الاستيلاء على المال بما ينتج عنه حرمان صاحبه منه فبذلك يتحقق ويوجب الضمان، ولا يشترط في قصد الغاصب أي قيد او شرط، لان المسؤولية تقع على الغاصب على أساس قيامه بفعل ضار يلحق الضرر بأموال الغير مما يوجب عليه ضمان الغصب كجزاء شرعي وقانوني.

كما نشير في معرض التفريق بين الغصب والسرقة ان المشرع الأردني في المادة 285 من القانون المدني والتي نصت على انه: "1- من سرق مالا فعليه رده الى صاحبه ان كان قائما ورد مثله او قيمته ان استهلك ولو قضي عليه بالعقوبة. 2- وكذا من قطع الطريق واخذ المال. ووردت هذه المادة تحت الغصب والتعدي لان لا فرق بين الضمان في الغصب والضمان في السرقة من الناحية المدنية او ضمان التعويض ففي كليهما يجب رد المال ورد مثله او قيمته ان استهلك، ولكن المشرع الأردني في هذه المادة قد اخذ براى المذاهب التي ترى جواز اجتماع الحد وضمان المال

¹المادة 399 من قانون العقوبات الأردني عام 1961 وتعديلاته

المسروق اذا كان هالكا، أي اجتماع العقوبة الجزائية والتعويض عن الضرر بمال المالك المغصوب، لذلك اكد المشرع الأردني على وجوب الضمان او التعويض عند سرقة المال بالطريقة ذاتها التي يحكم فيها الضمان على الغاصب، فأورد النص المشار اليه في احكام الغصب ليكون حكم الضمان مشتركا بينهما من الناحية المدنية وبالوقت الذي نص المشرع على العقوبة الجزائية المقررة على جريمة السرقة لشدة خطورتها واثرها على المجتمع.¹

الفرع الثاني: تمييز الغصب من التعدي

ان المشرع الأردني في تقسيمه لصور الفعل الضار أورد احكام الغصب تحت مسمى الغصب والتعدي مما يتطلب معه توضيح معنى التعدي وسبب ايراد المشرع لهذه الكلمة الى جانب مصطلح الغصب، على الرغم من ادراجه لها في شروط إقامة مسؤولية المتسبب في المادة 257.²

فالتعدي لغة: تجاوز الحد ويراد به عند الفقهاء معنى الظلم والعدوان، وضابطه: هو انحراف عن السلوك المألوف للرجل المعتاد.

والتعدي معناه الا يكون للفاعل حق في اجراء الفعل الذي حصل منه الضرر³ وقد بين الأستاذ الدكتور مصطفى أحمد الزرقاء ان التعدي هو المجاوزة الفعلية الى حق الغير او ملكية المعصوم، ولا يشترط لمسؤولية المتعدي ان يكون متعمدا الاضرار⁴، وجاء في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2008/3457 ان: التعدي يتحقق عندما يقع الشخص في تصرفه بتجاوز الحدود التي يجب عليه التزامها في سلوكه شرعا او قانونا وهو انحراف في السلوك يتحقق بالأضرار بالغير عن اهمال

¹القضاة، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1). عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع. ص72

²المشرع الأردني، المادة 257 القانون المدني الأردني

³الزعيبي، محمد. (1982). مسؤولية المباشر والمتسبب في القانون المدني (بحث منشور). ص14

⁴مصطفى أحمد. (2009). دعوى استرداد الحياة علماً وعملاً. عمان: دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع. ص47

وتقصير الى درجة أدت الى الحاق الضرر بالغير¹... " كما جاء في قرارها رقم 2005/1086 ان "..
والمراد بالتعدي الا يكون للفاعل حق في اجراء الفعل الذي حصل منه الضرر..."²

وفي ضوء ما سبق فان التعدي يجب ان لا يضاف الى فعل الغصب لوحده كما فعل المشرع الأردني، ذلك ان التعدي يكون على المال بكافة صورته سواء اكان غصبا او اتلافا او سرقة، ويكون متعديا من يلحق الأذى بالنفس كذلك، والمسؤول عن فعل الغير والاشياء والآلات يعد متعديا اذا نجم عنها ضرر بالغير .

التعدي اعم من الغصب، لأنه يمكن ان يكون في الأموال والاعراض والنفوس، والغصب خاص بالأموال فقط فيكون الغصب بحد ذاته تعديا، والغاصب يعد متعديا بارتكابه لفعل الغصب، فيكون كل غاصب متعديا على مال الغير في الوقت الذي لا يعد فيه كل متعد غاصبا، وذلك لوجود صور أخرى للتعدي لا تعد مهما غصبا مثل التعدي والإتلاف، ويتضح ان الاضرار بالتعدي المستوجب لمسؤولية المتسبب في الفقه والقانون المدني يحتاج، كما يحتاج الخطأ في الفقه الغربي، الى ارتكاب سلوك غير مشروع يخاف الجواز الشرعي او القانوني، ليس بالمعنى الضيق الذي يعني مخالفة قاعدة شرعية او قانونية سابقة، انما بمعنى واسع يقوم على مخالفة الالتزام العام بعدم الاضرار بالغير او ارتكاب فعل او امتناع يخالف المألوف، أي يناقض السلوك لذي يمكن ان يأتيه الرجل المعتاد متوسط الحرص في المجتمع.³

ونجد ان التعدي الموجب للضمان قد يكون بمخالفة شروط العقد كالمودع إذا لم يحفظ مال الوديعة او يقصر في حفظها او إذا لم يلتزم أحد المتعاقدين بتنفيذ بنود عقد ما يرتب التزامات متقابلة

¹قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2008/3457

²قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2005/1086

³السرhan، عدنان، وخاطر، نوري، (2009) مصادر الحقوق الشخصية، عمان: دار الثقافة، ص376.

على اطرافه، فيكون ذلك تعديا في مجال المسؤولية العقدية، اما بالنسبة لفعل الغصب فهو يشكل تعديا خاصا بالمسؤولية التقصيرية او الفعل الضار وفي ذلك تأكيد على عمومية التعدي وان له مجالا في كلتا المسؤوليتين، بينما المتعدي الغاصب يكون فقط في الفعل الضار.¹

الفرع الثالث: تمييز الغصب من الاتلاف

الاتلاف لغة معناه الاخفاء او الهلاك، واصطلاحا معناه اخراج الشيء من ان يكون منتقعا به منفعة مطلوبة منه عادة. ويرد على النفس الإنسانية والاشياء والجمادات.²

واتلاف الشيء قد يتم اهلاكه كليا او جزئيا او بتغير اوصافه الجوهرية على نحو يفوت على صاحبه المنفعة التي كان يكسبها منه قبل الاتلاف، وفرق الفقهاء بين نوعين الاتلاف هما الاتلاف المباشرة والاتلاف تسببا، والاتلاف مباشرة هو اتلاف الشيء بالذات، أي بدون واسطة³، اما الاتلاف تسببا فسكون بأحداث امر في شيء يفضي الى تلف شيء اخر على جرى العادة⁴، واستنقى المشرع الأردني نظرية المباشرة والتسبب وتناولت المادة 257 من القانون المدني الأردني تلك الاحكام الخاصة بالأضرار المباشرة والتسبب.⁵

وخصص المشرع العراقي مواد للإتلاف من 186 ولغاية 191، بينما القانون المصري فلم يأخذ بهذه النظرية ولم يفرق بين المباشر والتسبب، لأنه جاء بقاعدة عامة وهي كل خطأ سبب ضررا للغير يلزم من ارتكابه بالتعويض⁶

¹القضاء، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1). عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع. ص83

²الزحيلي، وهبة. (1998) نظرية الضمان أو أحكام المسؤولية المدنية والجناحية في الفقه الإسلامي، دمشق: دار الفكر، ص67

³مجلة الاحكام العدلية المادة 887

⁴مجلة الاحكام العدلية 888

⁵المادة 257 من القانون المدني الأردني

⁶القانون المدني المصري المادة 163 " كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض "

ان المشرع الأردني أكثر سلامة في تعبيره ان الاضرار يكون بالمباشرة والتسبب، لان الاضرار اعم واشمل من الاتلاف لان الاتلاف هو صورة من صور الفعل الضار، والمباشرة والتسبب لا يقتصران على الاتلاف وحده اذ يمكن ان يكون الضرر بالمباشرة او التسبب من غير اتلاف في المال، بل بصورة أخرى، ف الغاصب هو المباشر لفعل الغصب، ويستولى على مال غيره بدون اتلاف، بل يبقى عليه ويحرم مالكة من الانتفاع به.

واتلاف المال بمفهومه المستفاد من المواد التي نظمته من القانون المدني الأردني من المادة 275 الى 278 من القانون المدني الأردني، يشتمل على العقار والمنقول واي حق مالي، أي انه جاء مطلق ، ومن خلال المقارنة فان الغصب اذا وقع على عقار الحق به التلف، واحكام الغصب تلزم الغاصب بإعادة الأرض المغصوبة الى مالكةا بالحالة التي كانت عليه عند اغصب ومكان الغصب، والغصب حالة مؤقتة يضمن الغاصب رد عين المغصوب غير متضرر وبالحالة التي كان عليها عند الغصب فان اتلفه الغاصب او تلف بتعديه فعليه مثله او قيمته يوم الغصب وفي مكان الغصب وهو ضامن لمنافعه وزوائده.¹

وان الغصب يختلف عن التعويض عن الاضرار بمال الغير بسبب الاتلاف لوحده والذي استقرت عليه محكمة التميز في قرارها رقم (1907 \ 2003) بالتعويض عنه بنقصان القيمة التي اصابت المال نتيجة الاعتداء عليه، فاذا كان المال المغصوب عقار فالأصل هو رد عين العقار بعد إزالة التلف الذي لحق به او حتى نقصان قيمته، ولا مجال لتطبيق نصوص الاتلاف، وهو ما يميز الغصب من صورة اتلاف المال، فيما يخص الية او كيفية الضمان.²

¹القانون المدني الأردني من المادة 275 الى 278

²محكمة التميز في قرارها رقم(2003 \ 1907)

كما ان الضمان الذي يترتب على غاصب العقار او الذي يتلفه هو اجر المثل إضافة الى الالتزام بالرد اولا واجر المثل لا يترتب على متلف المال بحسب نصوص القانون الخاصة بأحكام الاتلاف، فاذا كان الفعل الضار يتمثل في فعل الاتلاف دون وجود غصب للمال فان التعويض يكون بما لحق المالك من ضرر يتمثل في قيمة بدل التالف الذي أصاب الشيء اما لو كان الفعل غسبا ثم اتلانا فالأصل أولا هو رد ذات الشيء المغصوب، فان لحقه التلف- وبعد اعمال الخيارات القانونية الواردة في نص المادة 279 من القانون المدني الاردني - فيصار الى التعويض حسب قيمة التلف اللاحق بالمال على عد ان الحاق التلف بالمال المغصوب ان كان منقولاً هو مانع من موانع رد ذات العين المغصوبة.¹

¹القضاة، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1). عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع. ص85

المبحث الثاني أركان الغصب وصوره العملية

عرف الغصب بأنه الاستيلاء على مال الغير دون رضاه وبغير حق، ويعد من أبرز صور التعدي على الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني. ويتكون الغصب من عدة أركان، أهمها: الاستيلاء غير المشروع، ووجود مال مملوك للغير، وغياب رضا صاحبه. وتظهر صورته العملية في الواقع من خلال الاستيلاء على عقار أو منقول، أو استعمال مال الغير دون إذن، أو الاحتفاظ بمال بعد انتهاء الإعارة أو الأمانة. ويترتب على الغاصب ضمان العين المغصوبة وردّها أو ضمان قيمتها، تعزيراً لحماية حقوق الأفراد.

وتفصيلاً لهذا المبحث سوف نقسمه الى مطلبين

المطلب الأول: أركان الغصب

المطلب الثاني: التطبيقات العملية للغصب

المطلب الأول أركان الغصب

بعد ان قام الباحث بتعريف الغصب والتمييز بين الغصب والصور الأخرى للتعدي على مال الغير، فلا بد في هذا المطلب ان يتم معرفة اركان الغصب او عناصره، حتى تتحقق مسؤولية فاعله برد المال المغصوب او ضمان قيمته او اجر مثله، بحسب ما نصت عليه المادة 279 من القانون المدني الأردني، وكذلك المادة 958 من القانون المدني المصري 7 والمادة 891 من مجلة الاحكام العدلية.

الفرع الأول: محل الغصب

ويراد به المال الذي وقع عليه فعل الغصب بدون وجه حق واخذه من صاحبه جهرا ومغالبة.

وقد اشترط الفقهاء لتحقق الغصب شرطين: 1- ان يكون المغصوب مالا: ان المال باللغة:

كل ما تملكه الانسان من الأشياء. وقال صاحب القاموس المحيط: "ما ملكته من كل شيء"¹. والمال

في الاصطلاح: انقسم الفقهاء الى قسمين: الأول: اتجاه مضيق وهو الاحناف وتم تعريفه: ما يميل

اليه الطبع ويمكن ادخاره لوقت الحاجة ويجري فيه البذل والمنع. الثاني: اتجاه موسع عرفه جهور

الفقهاء يشمل كل ما كان حقا للإنسان وله قيمة مادية بين الناس وفيه منفعة مقصودة وان يكون مما

يباح به شرعا.²

¹شبير، محمد عثمان. (2010) المدخل الى فقه المعاملات المالية، ط2، عمان : دار النفائس. ص67.

²الفقي، حامد عبده. (2005). أحكام الغصب في الفقه الإسلامي. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي. ص40.

عرفته المادة 126 من مجلة الاحكام العدلية: " ما يميل اليه طبع الانسان ويمكن ادخاره لوقت الحاجة منقولاً كان او غير منقول"¹ كما عرفته المادة 53 من القانون المدني الأردني: "كل عين او حق له قيمة مادية في التعامل"²

بينما القانون المدني المصري نص في المادة 81 فقرة 1: " كل شي غير خارج عن التعامل بطبيعته او بحكم القانون يصح ان يكون محلاً للحقوق المالية"³ اما المادة 65 من القانون المدني العراقي نصت على ان: " المال هو كل حق له قيمة مادية"⁴ و وافق المشرع الأردني المشرع المصري عندما نص في المادة 54 على ان " المال كل شيء يمكن حيازته مادياً او معنوياً..."⁵ والمادة 2/81 من القانون المدني المصري والمادة 61 من القانون المدني العراقي.

وسوف نبين أنواع الأموال التي يمكن ان يكون محلاً لوقوع الغصب: 1- العقار والمنقول: بدأ المشرع الأردني بتعريف المال ثم تقسيم الأشياء، الأصل في الأشياء ان تكون مادية لها حيز مادي محسوس، كالأرض والمباني، او غير المادية كحقوق الملكية الأدبية وجميعها تكون محلاً للحق المالي، مما يميز الأشياء عن المال الذي هو الحق المالي الذي يردى على الشيء ذاته سواء اكان شيئاً مادياً ام غير مادي كالحقوق.

أولاً: أ-العقار وحكم غصبه: العقار في اللغة: كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار، جمعه عقارات والعقار الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعاً⁶. وعرفت مجلة

¹المادة 126 من مجلة الاحكام العدلية

²المادة 53 من القانون المدني الأردني

³القانون المدني المصري نص في المادة 81 فقرة 1

⁴المادة 65 من القانون المدني العراقي

⁵في المادة 54 المشرع الأردني

⁶الفقي، حامد عبده. (2005). أحكام الغصب في الفقه الإسلامي. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي. ص77.

الاحكام العدلية في المادة 129 العقار: " المال الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان الى اخر"¹، ان الاجتهاد المالكي يعد البناء والغراس القائمين من العقارات، ونجد ان القوانين المدنية المعاصرة قد اعتمدت معيار المالكية في تحديد العقار، وما يعرف بالعقار بالتخصيص وهو " المنقولات التي يضعها مالكاها في العقار المملوك له من اجل خدمته واستغلاله، فتفقد صفتها المنقولة وتصبح عقارات بالتخصيص"²

وعرفت المادة 58 من القانون المدني الأردني العقار: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف او تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول"³ وكذلك المادة الثانية من قانون الملكية العقارية لسنة 2019: "قطعة الأرض و البناء المقام عليها وأي حصة شائعة في أي منهما ، كما تشمل هذه الكلمة العقار بالتخصيص والاجارة والتصرف وحق الانتفاع وجميع الحقوق العينية المتعلقة بالعقار".⁴

بينما القانون المدني المصري نصت المادة 82 منه على ان العقار: " 1- كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول. 2- مع ذلك يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا عن خدمة هذا العقار او استغلاله"⁵، ويقابل هذا النص القانون المدني السوري في المادة 84 والمادتان 62 و63 من القانون المدني العراقي، والمادة 1-3 من القانون الملكية العقارية اللبناني.

¹ مجلة الاحكام العدلية في المادة 129 العقار

² القضاة، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1). عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع. ص35.

³ المادة 58 من القانون المدني الأردني العقار

⁴ المادة الثانية من قانون الملكية العقارية لسنة 2019

⁵ القانون المدني المصري المادة 82

اما من حيث حكم غصب العقار فبالعودة الى نص المادة 279 من القانون المدني الأردني:

"1- على اليد ما اخذت حتى تؤديه 2-. فمن غصب مال غيره وجب عليه رده اليه بالحالة التي كان عليها عند الغصب وفي مكان غصبها 3-. فان استهلكه أو أتلفه أو ضاع منها وأتلف بتعديه او بدون تعديه فعليه مثله او قيمته يوم الغصب وفي مكان الغصب"¹، وكذلك المادة 192 من القانون المدني العراقي " يلزم رد المال المغصوب عينا وتسليمه الة صاحبه في مكان غصبه ان كان موجودا".

ونجد في النصوص السابق ذكرها ان لفظ المال الوارد فيها لفظ مطلق ويرد على اطلاقه، ويشمل المال المنقول والعقار وحتى كل حق مالي له قيمة مادية في التعامل²، وظهر تأييد لذلك قرارات محكمة التمييز الأردنية، اذ ورد في قرارها رقم 2005/888 انه: (...وان غصب العقار وثبت ذلك يستوجب الحكم بمنع المعارضة...)³ كما ورد في قرارها رقم 2000/357 انه: " ان استيلاء وزارة الاشغال العامة على المساحة التي ضمت الى سعة الشارع العام دون مسوغ قانوني يعتبر غصبا لجزء من ارض المدعين، وهو غصب يعتبر استملاك للمنفعة العامة دائم دوام بقاء ذلك الجزء في سعة الطريق العام..."⁴

اما في الاجتهاد القضائي المصري الصادر عن محكمة النقض فقد ورد في الطعن رقم 62 لسنة 23 ق-جلسة 1957/11/14: " للملكية حرمة وقد نصت المادة 805 من القانون المدني على انه لا يجوز ان يحرم احد من ملكه الا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها... ويعدو معه الاستيلاء على العقار غصبا واعتداء ماديا تختص المحاكم القضائية بنظر طلبات التعويض عنه" وكذلك ما ورد في الطعن رقم 1436-1448 جلسة 1989-6-21 من ان: " استيلاء

¹المادة 279 من القانون المدني الأردني.

²المادة 192 من القانون المدني العراقي

³محكمة التمييز الأردنية، قرار رقم 2005/888

⁴محكمة التمييز الأردنية، قرار رقم 2000/357

الحكومة على العقار جبرا عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض، وليس من شأنه ان ينقل بذاته ملكية العقار للغاصب، ويستتبع هذا النظر ان صاحب هذا العقار يظل محتقظا بملكه رغم هذا الاستيلاء..."¹.

يؤكد قضاء محكمة النقض أن استيلاء الإدارة على العقار دون اتباع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة يُعد غصباً واعتداءً مادياً وليس عملاً إدارياً مشروعاً. وبالتالي:

1- لا تنتقل ملكية العقار إلى الدولة بمجرد الاستيلاء عليه. 2- يظل المالك محتقظاً بملكه رغم وضع يد الحكومة. 3- تتحمل الجهة الإدارية مسئولية التعويض عن هذا الغصب. 4- تختص المحاكم القضائية (وليس الإدارية) بنظر دعاوى التعويض الناشئة عنه، باعتباره اعتداءً مادياً، وبذلك يحقق الحكم حماية فعالة للملكية الخاصة، ويضع قيداً واضحاً على تعسف الإدارة، ويلزمها باحترام الإجراءات القانونية عند نزع الملكية

ب- المنقول وحكم غصبه: المنقول في اللغة مشتق من النقل، وهو التحويل من موضع الى موضع وهو اصطلاح يقابل العقار عند الفقهاء.²

وعرفت مجلة الاحكام العدلية المنقول في المادة 128: "المنقول هو الشيء الذي يمكن نقله من محل الى اخر ويشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات"، ونصت المادة 58 من القانون المدني الأردني: " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف او تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، ويتضح لنا ان الضابط الذي يفصل في

¹ الاجتهاد القضائي المصري

² شبيب ، محمد عثمان. (2010) المدخل الى فقه المعاملات المالية، ط2، عمان : دار النفائس. ص93.

ذلك هو النقل دون تلف او تغير هيئته عند النقل. وجاء نص المادة 82 فقرة 1 من القانون المدني المصري، حول تعريف المنقول متوافق مع نص المادة 58 من القانون المدني، ومتوافق مع المادة 62 من القانون المدني العراقي الذي نصت على (1 - العقار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية. 2- والمنقول كل شيء يمكن نقله وتحويله دون تلف فيشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات وغير ذلك من الاشياء المنقولة).¹

وبالنسبة لحكم غصب المنقول عند الفقهاء واتفق الفقهاء ان المنقول يمكن غصبه ويترتب على الغاصب احكام الغصب المقررة فيجب رده ان كان باقيا وضمانه ان تلف وضممان منافعه وزوائده. اما قانونا فنصت المادة 279 سابقة الذكر في حكم غصب العقار، وكذلك نص المادة 286 من القانون المدني الأردني والتي تبين حكم تغير المغصوب في يد غاصبه، ويستخلص ان المنقول يصح ان يكون محلا للغصب كالعقار ويطبق عليه حكم العام في الغصب.²

وورد في قرارات محكمة التمييز الأردنية العديد من القرارات التي تدل على غصب المنقول ومنها قرارها رقم 1975/42³ والذي قالت فيه " ان في شرح المادة 910 من مجلة الأحكام العدلية ما يوضح ان مشتري المغصوب يعد غاصبا للغاصب ويجري عليه حكمه، اذ يكفي لتحقيق الغصب مجرد اثبات اليد غير المحقة بفعل يزيل يد المالك المحقة بدون اذنه او اذن الشرع، وإذا كانت الأسهم المغصوبة تحت يد غاصب الغاصب، فان الخصم في دعوى العين وهو ذو اليد عملا بأحكام المادة

¹المادة 62 من القانون المدني العراقي

²المادة 286 من القانون المدني الأردني

³قرار محكمة التمييز رقم 1975/42

1635 من مجلة الأحكام العدلية" ومنها قرارها رقم 1991/1248 هيئة عامة والذي عد انكار المستودع للوديعة له حكم الغصب.¹

3- أ- منافع المال وحكم غصبها: والمنافع في اللغة: جمع منفعة، وهي اسم مصدر من النفع والفعل نفع، والنفع هو ما يتوصل به الانسان الى مطلوبة، ويطلق على النفع الخير، والمنفعة في اللغة تشمل على الفوائد العرضية التي تستفاد من الاعيان: كسكنى الدار وركوب السيارة، والفوائد المادية التي تستفاد من الاعيان: كاللبن والصوف وغير ذلك.² واما المنفعة اصطلاحاً: هي الفوائد التي تستفاد من الاعيان عند استعمالها كسكنى الدار وركوب السيارة او تاجريها لاستغلالها.³

وقد اختلف الفقهاء في مدى اعتبارها من الأموال القيمة في ذاتها او لا، وحكم غصبها، ويجد بعض الفقهاء ان أقرب الآراء الى حفظ الحقوق والمصالح وحكمه التشريع في إقرار العدل هو رأي الشافعية والحنابلة، وذلك ان ملك العين ليس مقصوداً لذات العين، بل لمنافعها التي هي الغرض الاظهر المقصود من جميع الأموال سواء اكانت عقارا ام منقولاً ام حقوقاً.⁴

اما بالنسبة عن حكم غصب المنافع في الاتجاه التشريعي الحديث ابتداء من مجلة الاحكام العدلية فقد نصت في المادة 125: "الملك ما ملكه الانسان سواء اكان اعياناً او منافع أي انه هو الشيء الذي يكون مملوكاً للإنسان بحيث يمكنه التصرف به على وجه الاختصاص" وعلى ضوء ما نصت عليه المادة 127 من ذات المجلة: "المال هو ما يميل اليه طبع الانسان ويمكن ادخاره الى

¹قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1991/1248

²شبيب، محمد عثمان. (2010) المدخل الى فقه المعاملات المالية، ط2، عمان: دار النفائس. ص73.

³الباز، سليم رستم. (1986). شرح المجلة. بيروت: دار إحياء التراث العربي. ص318.

⁴القضاة، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1). عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع. ص49.

وقت الحاجة منقولاً كان او غير منقول" ان التقيد بإمكان الادخار هو لإخراج المنفعة من المالية¹، وفرقوا جهة من الفقهاء -الحنفية- بين المال والملك: -ان الملك هو ما من شأنه ان يتصرف فيه بوجه الاختصاص فيشمل المنفعة. - والمال هو ما من شأنه ان يدخر للانتفاع به وقت الحاجة.

ونصت المادة 279 من القانون المدني الأردني في الفقرة الرابعة منها: " وعليه أيضا ضمان منافع وزوائده" ولا بد من الإشارة الى ان هذه المادة والمادة 54 من ذات القانون اكدت على ان الأشياء التي ينتفع بها انتفاعاً مشروعاً يصح ان تكون محلاً للحقوق المالية، لانها تقوم بالمال عقاراً كانت او منقولاً، او أي حق مادي او معنوي فالنصوص مطلقة وتؤخذ على اطلاقها.² اما بالنسبة الى اجتهاد محكمة التمييز الأردنية فقد جاء في قرارها رقم 1986/270 هيئة عامة: " الغصب هو الاستيلاء على حق الغير بغير وجه مشروع ويعد استيفاء منفعة المغصوب تعدياً وان منافع المغصوب مضمونه على الغاصب" وكذلك قرارها رقم 2002/2875 هيئة عامة والذي جاء فيه "جرى قضاء محكمة التمييز منذ صدور قرار الهيئة العامة رقم 89/224 تاريخ 1990/1/22 على ان التعويض المضمون على الغاصب هو بدل المنفعة المغصوبة التي حرم منها أصحاب العقار من جراء اغصب..." واما محكمة النقض المصرية وفي مجموع قراراتها فأنها جاءت موافقة مع الاجتهاد الأردني فيما يخص غصب المنفعة.³

كما أشار المشرع العراقي الى ضمان منافع المال في المادة 192 من القانون المدني: "...

فمصاريف نقله ومؤونه رده على الغاصب وهذا دون اخلال بالتعويض من الاضرار الأخرى"⁴

¹مجلة الاحكام العدلية، المادة 125، المادة 127.

²المادة 279 من القانون المدني الأردني في الفقرة الرابعة

³اجتهاد محكمة التمييز الأردنية قرارها رقم 1986/270، قرارها رقم 2002/2875

⁴المشرع العراقي الى ضمان منافع المال في المادة 192 من القانون المدني العراقي

ونستخلص أيضا ان منافع المغصوب هي كالأموال ولها قيمة مادية في التعامل، ويصح التعاقد عليها لوحدتها دون أصلها وانها مضمونه بالاعتداء عليها او بحرمان مالك العين من ان يحصل عليها بفعل الغصب، لأنها الغرض المقصود من ملكية الاعيان التي ينتفع بها استعمالا واستغلالا فهي مال متقوم.

3- ب- زوائد المال وحكم غصبها: ويمكن تعريف زوائد المغصوب: نماء ملحق به لم يكن موجودا عند الغصب.¹ وهي على نوعين: 1-زوائد متصلة متولدة من ذات المغصوب كعسل النحل، 2- زوائد منفصلة متولدة من ذات المغصوب كالفرس والثمرة.² والأرجح ان زوائد المغصوب مغصوبة لأنها متعلقة بأصلها ولأنها بحكم المال الأصلي وهي خارجة عن يد مالكتها تماما كأصلها. ونصت المادة 903 من مجلة الاحكام العدلية على ان: "زوائد المغصوب لصاحبه وان استهلكها الغاصب يضمنها..."، اما بالنسبة للقانون المدني الأردني فقد نصت المادة 179 فقرة 4 على يأتي: "عليه أيضا منافعه وزائده"³، اما محكمة التمييز الأردنية فقد جاء في قرارها 1975/62 ما يأتي: "... ان زوائد المغصوب الحاصلة في يد الغاصب بعد الغصب هي مال المغصوب منه وهي امانة في يد الغاصب واجبة الرد لأنها نماء ماله،⁴ يستوي في ذلك كون الزوائد متصلة متولدة او كانت منفصلة متولدة ان أرباح بالأسهم المغصوبة هي زوائد المغصوب المتولدة لأنها نماء هذه الأسهم تتبعها في الحكم وتعتبر مضمونة على الغاصب لمالكها عملا بأحكام المادة 903 من المجلة"⁵

¹ الفقي، حامد عبده. (2005). أحكام الغصب في الفقه الإسلامي. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي. ص85.

² عبد الهادي، سرمد رياض. الاستيلاء المؤقت على العقارات (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النهرين، العراق. (البغداد، ص234)

³ القانون المدني الأردني فقد نصت المادة 179 فقرة 4

⁴ محكمة التمييز الأردنية قرار 1975/62

⁵ مجلة الأحكام العدلية. بأحكام المادة 903

وجاء في قرار محكمة النقض المصرية رقم 5098 لسنة 62 ق- جلسة 22-2-2000 والذي جاء فيه: " لما كان الريع بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار، وكانت ثمار الأرض بطبيعتها متغيرة ارتفاعا وانخفاضا بما يوجب تقدير الريع على حسب واقع الحال وقت تقديره، فلا يصح تقدير ربع مدة معينة قياسا على مدة سابقة او لاحقة لها...¹، وأورد المشرع العراقي نصا خاص في ضمان زائد المغصوب في المادة 196.²

2- ان يكون المغصوب مالا متقوما: قسم الفقهاء المال الى عشرة اقسام: 1- المال المتقوم وغير المتقوم 2- المثلي والقيمي...³ والمتقوم في اصلاح الفقه: " ما حيز بالفعل وابعح الشارع الانتفاع به، وغير المتقوم ما لا يباح الانتفاع به شرعا"، وقد ورد نص المادة 127 من مجلة الاحكام العدلية تعريفا للمتقوم: " المال المتقوم يستعمل في معنيين الأول ما يباح الانتفاع به والثاني بمعنى المال المحرز فالسك في البحر غير متقوم واذا اصطيد صار متقوما بالأحرار"، اما بالنسبة للقانون المدني الأردني فقد تم المعنى المقصود للمال المتقوم في المادة 54 وانا المال لا يعد كذلك الا اذا تمت حيازته والانتفاع به انتفاع مشروعاً، ثم المعنى الاخر للمال الغير متقوم في المادة 55 وهو مالا يمكنه حيازته ويخرج عن التعامل بحكم القانون، وهو ما لا يجوز ان يكون محلا للحقوق المالية.

وقد جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2023/2390 ان: " المادة (279/2) و (4) من القانون المدني أنه من غصب مال غيره وجب عليه رده بحاله التي كان عليها عند الغصب وفي مكان غصبه وعليه ضمان منفعه وزوائده ويعتبر غصب المال موجبا ل ضمان أجر مثله بمقتضى أحكام المادة (279) سالفه الإشارة وإن كان شرطه إزالة يد المالك عن ماله المتقوم على سبيل

¹ قرار محكمة النقض المصرية رقم 5098 لسنة 62 ق- جلسة 22-2-2000.

² القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

³ الزرقاء، مصطفى أحمد. (1988) الفعل الضار والضمان فيه، دمشق: دار القلم ص123 - ص124

المجاهرة والمغالبة كما أن القاعدة تقتضي بأن حكم كل ما هو مساو للغصب في إزالة التصرف في حكم الغصب عملاً بأحكام المادة (287) من القانون المدني مما يعني أن إزالة يد المالك عن المال بما يوجب ضمان المنافع تقع على سبيل المجاهرة والمغالبة وقد تكون حكومية بتحول اليد المشروعة إلى يد غير مشروعة "، ويتضح ان المال المغصوب يجب ان يكون مالا متقوما كركن لقيام فعل الغصب بدليل ما جاء في قرار محكمة التمييز رقم 1987/527 انه: "يعتبر الغصب هو إزالة يد المالك عن ماله المتقوم على سبيل المجاهرة والمغالبة بفعل منه، أي بدون رضا المالك ويتم الغصب بتحقق العناصر الأربعة: 1- إزالة يد المالك ورفع. 2- ان يكون المال المغصوب متقوما. 3- ان يكون ذلك مجاهرة ومغالبة. 4- ان يحدث ذلك بفعل يصدر من الغاصب..." إضافة الى نص المادة 158 من القانون المدني الأردني: "في التصرفات المالية يشترط ان يكون المحل مالا متقوما..." ونجد ان القانون المدني المصري قد نص في المادة 135 على انه: " اذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام او الآداب كان العقد باطلا"، كذلك قابلته المادة 75 من القانون المدني العراقي.¹

الفرع الثاني: فعل الاستيلاء على المال المغصوب وما في حكمه

والمراد بفعل الاستيلاء انه الفعل الذي يقوم به المعتدي لسلب ولاية مالك المال عن ماله بغير حق.² ويتضح ذلك من نص المادة 279 من القانون المدني الأردني: "على اليد ما اخذت حتى تؤديه.." وكذلك ما ورد في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1978/527/ من ان عناصر الغصب تتحقق بأربعة شروط ومنها إزالة يد المالك ورفعها مجاهرة ومغالبة وبفعل يصدر من الغاصب.³

¹القضاء، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1) ص62. عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع.

²الفقي، حامد عبده. (2005). أحكام الغصب في الفقه الإسلامي ص 69. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي.

³قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1978/527/

ونجد ان ركن الاخذ يشمل عدة عناصر: 1- إزالة يد المالك ورفعها: وهو ما قصده أصحاب المذهب الحنفي استنادا الى ان للمالك يدا على ما يملكه وهو الأصل في ملكية الأشياء فلا بد من ازلتها واستبدالها باليد الغاصبة حتى يتحقق فعل الغصب. 2- ان يكون ذلك مجاهرة ومغالبة: أي بمعنى الظلم والقهر والمخاصمة في ملكية الشيء او الحق. 3- ان يحدث فعل الغصب من الغاصب نفسه ويشمل ذلك قيام الغاصب بفعل يتعدى به على حق المالك، فيؤدي هذا التعدي الى سلب المالك من التصرف في ملكه او حرمانه من الانتفاع به او استغلاله. ولم يتعرض القضاء المصري الى إزالة يد المالك ورفعها كشرط لتوافر الغصب، بل اكتفى ان الغاصب إذا لم يستند الى سند في حيازته تثبت ملكيته فهو غاصب لمال غيره.¹

الفرع الثالث: الغاصب والمغصوب منه

لابد لتحقق فعل الغصب ان يكون هناك غاصب ينفذ فعل الاخذ او وضع اليد غير المشروع، وان يكون هناك مغصوب منه يتمثل في المالك.

1- الغاصب ومن في حكمه

الغاصب هو من اخذ او استولى على مال غيره تعديا ومغالبة دون سند قانوني، ويمكن ان يكون شخصا طبيعيا ومعنويا كما لو قامت الدولة بنزع الملكية الخاصة دون اتباع الإجراءات والشروط الواردة في القانون وما يعرف بالاستملاك.

¹القضاء، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1) ص 64. عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع.

ويعد في حكم الغاصب الايدي التي ترتبت على الغاصب مثل غاصب الغاصب ومودع الغاصب

والمشتري والمستأجر والمرتهن من الغاصب¹

وقد اخذ المشرع الأردني في ذلك من خلال ما ورد في نص المادة 282 من القانون المدني

الأردني: "1. غاصب الغاصب حكمة حكم الغاصب .2 فإذا رد غاصب الغاصب المال المغصوب

الى الغاصب الأول بيبرا وحده واذا رده الى المغصوب منه بيبرا هو والأول.3 . واذا تلف المغصوب

أو أتلّف في يد غاصب الغاصب فالمغصوب منه مخير أن شاء ضمنه الغاصب الأول وان شاء

ضمنه الغاصب الثاني ، وله أن يضمن مقدارا منه للأول والمقدار الآخر الثاني ، فاذا ضمن الغاصب

الأول كان لهذا أن يرجع على الثاني واذا ضمن الثاني فليس له أن يرجع على الأول". ويتضح ان

الغاصب ومن فيه حكمه سواء حيث يتوجب على أي منهم ان يرد عين المغصوب ان كان قائما

ومثله او قيمته ان هلك او استهلك وكذلك ضمان منافع المال المغصوب وزوائده.

ونجد ان المشرع الأردني قد تناول حالات أخرى يأخذ فيها الشخص حكم الغاصب، في غير

المادة 282 من القانون المدني الاردني² والتي بينت حكم غاصب الغاصب، وذلك كما ورد في نص

المادة 281 الذي جاء فيه: "اذا تصرف الغاصب في المال المغصوب معاوضة أو تبرعا وتلف

المغصوب كلا أو بعضا في يد من تصرف له الغاصب كان للمغصوب منه الخيار في تضمين من

شاء منهما فان ضمن الغاصب صح تصرفه وان ضمن من تصرف له الغاصب رجع هذا على

الغاصب وفقا لأحكام القانون" وفيه إشارة واضحة الى المشتري من الغاصب او الموهوب اليه من

الغاصب ومساواتهما لحكم الغاصب عند تضمينه اذا تلف المغصوب كلا في يده،³ وهو حكم المادة

¹مراد، عبد الفتاح. (د.ت) الغصب في القوانين العربية والشريعة الإسلامية ص 77، مصر: دار ابن خلدون .

²المشرع الأردني المادة 282 من القانون المدني الأردني

³المشرع الأردني المادة 281 من القانون المدني الأردني

279 الفقرة الثالثة، وعد المشرع عقد الغاصب الناقل للملكية في المال المغصوب كعقد فضولي منعقدا صحيحا غير منافذ بل هو موقوف على إجازة المالك،¹ وهو ما سار عليه القانون الأردني في المادة 171: "يكون التصرف موقوف النفاذ على الاجازة اذا صدر من فضولي في مال غيره أو من مالك في مال له تعلق به حق الغير أو من ناقص الاهيلة في ماله وكان تصرفاً دائراً بين النفع والضرر أو من مكره أو اذا نص القانون على ذلك."²

وبالنسبة للمشرع العراقي فإننا نجد مواد مقابلة للمواد المذكورة انفا وهي المادة 198 والمادة 200 او 201.

اما محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم 2021/6160 والذي جاء فيه بهذا الصدد" وفي حاصلها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت اليها برد دعوى المدعي خلافا لأحكام القانون وللأصول واستنادها الى صورة عقد الايجار المقدم بين المدعى عليه والتي لم يستوف عنها رسم وغرامة عقد الايجار وخلاف لبينة المميز ضده غير المكتملة دون مراعاة واستنادها الى صورة عقد الايجار المقدم بينة للمدعى عليه والتي لم يستوفي احكام المادة 1/282 مدني التي تنص على ان (غاصب الغاصب حكمه حكم الغاصب) "، فيكون بذلك يد غاصب الغاصب، والمستأجر منه، والمشتري منه، والمرتهن منه، والمستعير منه، وحائز المغصوب هبة من الغاصب، وكذلك كل يد لا تستند الى اذن من المالك او الشارع، فكلها ايدي ضمان مترتبة على يد الغاصب³، وقد أضاف الأستاذ الدكتور حسن علي الذنون يد وكيل الغاصب ويد شريكه، يد المضارب في المال

¹المشرع الأردني المادة 279 من القانون المدني الأردني

²المشرع الأردني المادة 171 من القانون المدني الأردني

³قرار محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم 2021/6160

المغصوب ، يد المزارع له، يد الساقى له، يد القابض منه على وجه السوم، اذ تأخذ جميعها حكم يد الغاصب.¹

بالنسبة لأهلية الغصب ان الغصب هو فعل ضار ويستفاد من نص المادة 256 الواردة في القانون المدني الأردني والتي نصت على ان: "كل اضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر"²، ان المشرع قد اقام مسؤولية غير المميز عن الضرر الذي يلحقه بمال الغير، وهي قاعدة مقررة بالشريعة " لا ضرر ولا ضرار"³، اما الحال عند المشرع المصري فان المادة 164 من القانون المدني المصري نصت: " يكون الشخص مسؤول عن اعماله غير المشروعة متى صدرت منه وهو مميز"⁴، الا اننا نجد ان نص المادة 2/164 من نفس القانون قد اخذت بمسؤولية عديم التمييز على سبيل الاستثناء.

اما بالنسبة لعيب الاكراه الملجئ الذي يعدم الرضا ويفسد الاختيار وبحسب النصوص القانونية (138-136-135) التي بينته في القانون المدني الأردني، يتضح لنا يعد نافيا للضمان عن الغاصب المكره ويتقرر الضمان على المكره وحده ويضاف الحكم اليه، لان الغاصب مسلوب الاختيار.⁵

2-المغصوب منه

وهو مالك المال المغصوب او من في حكمه، كالوديع او الوكيل او المرتهن، ويشترط ان يكون المغصوب منه مالكا للمال حقيقا لا ينازعه في ملكه شخص اخر، ان تكون

¹الذنون ، حسن علي . (2006) المبسوط في شرح القانون المدني / الضرر ص 237 ، عمان : دار وائل

²القانون المدني الأردني المادة 256

³مجلة الأحكام العدلية المادة 19

⁴المشرع المصري المادة 164

⁵القضاء، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1) ص 71. عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع.

للمغصوب ولاية التصرف على المال او واضعا يد عليه يد امانه كالوديعة، وقد يكون المغصوب منه شخصا طبيعيا او معنوي كما لو كان المال المغصوب مملوك للدولة.

ولا شرط على أهلية المغصوب منه فقد يكون صبيا غير مميز او مجنونا، طالما انه مالك للمال

المغصوب، الا ما يتعلق ببراءة الغاصب، اذ انه لا يبرأ بالرد الى أي منهما اذ الواجب حينئذ ان يتم

الرد الى ولي او وصي المغصوب منه.¹

¹القضاة، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1) ص 72. عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع.

المطلب الثاني التطبيقات العملية للغصب

سوف نقوم في هذا المطلب بدراسة التطبيقات العملية لصور الغصب، مستعينا بالنصوص القانونية والاجتهادات القضائية وارااء الفقهاء وبهدف اظهار أهمية هذا النوع من الفعل الضار، وحاجتنا المستمرة الى تنظيم احكامه بما يحقق الحفاظ على أموال الغير وصيانتها من التعدي عليها بالغصب، ومنها استملاك الدولة للعقارات خلافا للقانون، بيع الأموال غير المنقولة خارج دائرة التسجيل.

الفرع الأول: استملاك الدولة للعقارات

"إن فكرة الاستملاك تُعتبر من المبادئ الأساسية في الشريعة الإسلامية، التي تقرر أن الرضا هو القاعدة العامة لنقل الأموال بين الأفراد. ومنذ وقت طويل، قامت الشريعة الإسلامية بتأسيس هذه الفكرة وأجازت نزع الملكية لصالح النفع العام، شريطة أن يكون ذلك من أجل تحقيق مصلحة عامة تخدم المجتمع.¹

وفي المفهوم القانوني فان الدولة اثناء أدائها لواجباتها تمارس ما يعرف اعمال السيادة وهي التي تقوم فيها بصفتها سلطة حكم لا سلطة إدارة، لتحقيق مصالح الدولة العليا السياسية وغيرها، اما الاعمال التي تمارسها الدولة ويترتب عليها اضرار بالمواطنين فتحكمها القواعد العامة في القانون المدني الأردني وهذا ما اكدت عليه محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2006/923) من أنه (: "تعتبر أعمال السيادة هي الأعمال التي تقوم بها السلطة التنفيذية بصفتها سلطة حكم لا سلطة إدارة وذلك لتحقيق مصالح الدولة العليا السياسية والسهر على احترام الدستور والهيئات العامة ولتسيير علاقاتها مع الدول الأجنبية وصيانة أمنها الداخلي والخارجي. أما الأعمال التي تمارسها الدولة

¹ الفقي، حامد عبده. (2005). أحكام الغصب في الفقه الإسلامي ص 73. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي.

ويترتب عليها أضرار بالمواطنين فتحكمها القواعد العامة في القانون المدني. مما ينبغي عليه أن قيام القوات المسلحة الأردنية بنصب سلك شائك وحفر خندق ترابي يليه حقل ألغام (حاجز أمني) في أرض المميز ضدّهم دون اتباع الإجراءات القانونية التي تمكنها من ذلك يشكل غصباً لتلك الأرض موجباً للضمان بالمعنى المقصود في المادة 279 من القانون المدني.¹

وان المشرع الأردني عرف الاستملاك في المادة الثانية من قانون الملكية العقارية لسنة 2019: "نزع ملكية عقار من مالكه او حق التصرف او الانتفاع به او الارتفاق عليه بمقتضى احكام هذا القانون"²، ويتضح مما سبق ان الاستملاك نزع جبري بحكم القانون، ولا تكون بموافقة المالك لذلك يحق للمالك المطالبة بتعويض عما استملك من ماله، ولم يضع المشرع المصري تعريفاً للاستملاك في القانون 10 لسنة 1990 انما أشار في المادة الأولى منه: "يجري نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون"³، ثم ذكر ما يعد اعمال منفعة العامة في المادة الثانية من ذات القانون.

اما بالنسبة للشروط القانونية للاستملاك وأثر مخالفتها، أوردت معظم الدساتير في الدول انه لا يستملك ملك احد الا للمنفعة العامة وفي المقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون، وجاءت القوانين المدنية مؤيده لدساتيرها منها ما ورد في المادة 1020 من القانون المدني الأردني والتي منعت نزع الملكية من أي شخص بلا سبب شرعي وانه لا يستملك ملك أحد الا للمنفعة العامة، وجاء

¹ محكمة التمييز الأردنية في قرار رقم (923/2006)

² المشرع الأردني المادة 2 من قانون الملكية العقارية 2019

³ المشرع المصري القانون 10 المادة الأولى 1990

في المادة 805 من القانون المدني المصري: "لا يجوز ان يحرم احد من ملكه الا في الأحوال التي يقرها القانون..."¹

ونظمت قوانين الاستملاك احكام خاصة بينت فيها ضوابط الاستملاك وشروطه، ونجد ان شروط نزع الملكية لابد لها ان تكتمل عند قيام الدولة بالاستملاك وهي لا تخرج عن الضوابط القانونية الاتية: -ان يكون نزع الملكية للنفع العام او المصلحة العامة. -ان يكون نزع الملكية لقاء تعويض عادل، ويتمثل بقيمة العقار وما عليه من ابنية واشجار، وجميع الحقوق العينية المتعلقة بالعقار المستملك. - ان يصدر امر الاستملاك من الإدارة العامة المتمثلة بالحكومة.

ويتضح مما سبق اذ باشرت الدولة ممثلة باي مؤسسة بوضع يدها على عقار ونزع ملكيته من صاحبه دون سند قانوني او مع سند قانوني، دون اتباع الإجراءات القانونية في قانون الملكية العقارية لسنة 2019 او ان اتبعت هذه الإجراءات ولم تقدم تعويض عادل، فأنها تعد غاصبة للعقار وهي تلتزم برده الى مالكه بحسب الضمان المقرر على الغاصب، ذلك ان الدولة هنا تعد مباشرة لأعمال إدارة وليست سيادة فتكون مسؤولة عن أي فعل ضار ترتكبه اتجاه الافراد كالشخص الطبيعي، وهذا ما اكدت عليه محكمة التمييز الأردنية في قرارها 1989/224 من انه: "يعتبر قيام المدعى عليه مجلس البلدية بفتح الشوارع عنوة في الأملاك الخاصة بالمدعين، دون اتباع طريق الاستملاك ودفع تعويض، تعديا على صورة الغصب موجبا للضمان..."²

ان معظم الدول قد اوجدت قوانين نزع الملكية، لأجل صون وحماية حرمة الملكية، وحددت تلك القوانين الشروط اللازم اتباعها من المرافق العامة عند قيامها بنزع ملكية الغير، فيستفاد من نص

¹القانون المدني المصري المادة 805

²محكمة التمييز الأردنية في قرار رقم 1989/224

المادة 11 من الدستور الأردني انها اشترطت لنزع الملك الخاص جبرا عن صاحبه شرطين: -الا تنزع الملكية الا للمنفعة العامة، -ان يكون ذلك لقاء تعويض عادل.¹

ومن اهم نتائج نزع الملكية ان الأموال المستلمة ستصبح أموالا عامة لا لمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة، انما اذا انتقلت بأحد أسباب كسب الملكية المنصوص عليها في القانون، وذلك ان القانون وليس الفعل الضار هو مصدر الالتزام بالتعويض عند الاستيلاء على العقار بحسب الشروط التي حددها القانون.²

الفرع الثاني: بيع العقارات والأموال الواجب تسجيلها خارج دائرة التسجيل

الأصل في العقود انها رضائية تنعقد بمجرد تلاقي وارتباط الايجاب بالقبول بوسائل التعبير عن الإرادة أيا كانت، وتنقسم العقود الى عقد شكلي وعقد رضائي والشكلي هو ما لا يتم بمجرد تراضي المتعاقدين، بل يجب لتمامه اتباع شكل مخصوص بعينه القانون³، والأصل في القانون المدني هو ان الملكية وغيرها من الحقوق العينية تنتقل بالعقد متى استوفى اركانه وشروطه وهو ما تقتضي به المادة 1146 من القانون المدني الأردني (تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد متى استوفى اركانه وشروطه طبقا لأحكام القانون).⁴

وظهر ما يسمى بالسجل العيني، وتمثل ذلك في دوائر معينة تقوم بتسجيل جميع العقود الواقعة على العقارات، كدائرة تسجيل الأراضي والمساحة في الأردن، نظرا للحاجة الى وجود سجلات دقيقة

¹ المادة 11 من الدستور الأردني 1952 وتعديلاته: لا يملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون.

² القضاة، عمار محمد علي. (2013). آثار الغصب على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1) ص 95 . عمان، الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع.

³ السنهوري، عبد الرزاق. (1963). الوسيط في شرح القانون المدني (ج6) ص 150 . بيروت: دار إحياء التراث العربي.

⁴ القانون المدني الأردني المادة 1146

تضمن عدم حصول منازعات بشأن العقار، وتختلف الأنظمة القانونية المصرية الحديثة في النظر الى التسجيل واثره في العقد ، ومن الانظمة من عد التسجيل ركنا في العقد أي يترتب على عدم وجوده بطلان العقد ، ومنهم أبقت على الرضائية في العقود التي ترد على العقار، اذ ان اشتراط التسجيل للعقد على أساس انه شرط لإمكان تنفيذ العقد من حيث الأثر المترتب عليه والمتمثل بالالتزام البائع بنقل ملكية المبيع الى المشتري كالمشرع المصري في المادة التاسعة منه.

اما المشرع الأردني في المادة 1148 من القانون المدني: " لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير الا بالتسجيل وفقا لأحكام القوانين الخاصة"¹ ونصت المادة 1149 من ذات القانون: "التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالضمان اذا اخل احد الطرفين بتعهده سواء اكان التعويض قد اشترط في التعهد ام لم يشترط"² ويتضح ان المشرع الأردني عد بيع العقار عقدا شكليا لا ينعقد الا بالتسجيل ابتداء، وذلك بدلالة نص المادة 63 من قانون الملكية العقارية الأردني الذي ينص على (لا تكون التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات أو المياه صحيحة في المناطق التي تمت التسوية فيها إلا إذا سجلت لدى مديرية التسجيل، ويعد باطلا كل تصرف أو عقد أو معاملة أجري خلافاً لذلك) .³

حكم اليد على المبيع في عقد البيع الباطل، عدت التشريعات القانونية، ان العقد الذي لم يتم حسب الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده عقدا باطلا ولا يترتب عليه اثر، اذ يتعين على كل من المتعاقدين ان يرد ما اخذه، أي ان يرد ما اخذه، أي ان يرد البائع الثمن والمشتري يرد المبيع. وفي عقد البيع الباطل فان قيام البائع بتسليم المبيع للمشتري برضاه، لا يحقق شروط الغصب في حياة

¹المشرع الأردني المادة 1148 من القانون المدني

²المشرع الأردني المادة 1149 من القانون المدني

³قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019

المشتري للمبيع، لان من اركان الغصب ان يتم مغالبة وجهرا، وسار الاجتهاد القضائي الأردني على الاخذ بالرأي الذي تكون فيه يد المشتري على المبيع يد ضمان لا تلزمه اجرة المبيع خلال مدة وضع يده الى حين المطالبة القضائية برده، ويكون ضامنا له إذا ما تعرض الى الهلاك او التلف ولو بسبب قوة قاهرة. ومن الواجب ذكره ان ما ينطبق على العقار ينطبق على عقود بيع السيارات الواجب تسجيلها في دائرة الترخيص، اذ جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم نص قرار 2001/2024 " ذلك أن مفهوم الغصب المنصوص عليه في المادة 279 من القانون المدني هو الاستيلاء على حق الغير دون وجه حق مشروع ودون رضاء المالك وأن الغصب يعتبر إزالة يد المالك عن ماله على سبيل المجاهرة والمغالبة بفعل منه أي دون رضاء المالك ويتم الغصب بإزالة يد المالك ورفعها وأن يكون المال المغصوب متقوصا وأن يكون ذلك مجاهرة ومغالبة وأن يحدث ذلك بفعل يصدر عن الغاصب " اما التعهد بالتسجيل لدى الدوائر المختصة فهو اتفاق صحيح وللمشتري حق المطالبة بما دفعه في حالة النكول عن الفراغ، اذ قامت البينة على هذا الدفع سواء اكان الدفع ثمنا للأراضي ام نفقات البناء¹ وذلك عملا بأحكام المادة 1149 من القانون المدني الأردني.

¹ القانون المدني الأردني المادة 1149

الفصل الثالث

الغصب المؤقت على العقار

يتناول هذا الفصل دراسة الغصب المؤقت على العقار في ضوء أحكام القانون المدني الأردني، مع بيان علاقته بوضع اليد والحيازة، وتمييزه عن الاستيلاء المؤقت المشروع الذي قد يقع في الظروف الاستثنائية بموجب سند قانوني، وذلك تمهيداً لبحث الآثار القانونية والحماية القضائية المقررة لمواجهة هذا النوع من الاعتداء على العقار. ويُعدّ الغصب المؤقت من الصور العملية التي قد تثار في الواقع العملي دون أن تحظى بتنظيم تشريعي صريح، الأمر الذي يستوجب إخضاعه للقواعد العامة في القانون المدني، ولا سيما أحكام الغصب والفعل الضار. لم يرد في القانون المدني الأردني نص خاص بعنوان "الغصب المؤقت"، إلا أن أحكامه تُستفاد من القواعد العامة، ولا سيما أحكام الغصب الواردة في المادة (279) وأحكام الفعل الضار في المادة (272). وبناءً على ذلك، يُفهم الغصب المؤقت على العقار على أنه وضع يد غير مشروع على عقار مملوك للغير، يترتب عليه حرمان المالك من الحيازة أو الانتفاع به لمدة محددة، دون سند قانوني يبيح ذلك، مع قيام الالتزام بالرد والتعويض. أما الاستيلاء المؤقت المشروع فهو وضع يد مؤقت من السلطة العامة بموجب سند قانوني استثنائي (كقانون الدفاع/الطوارئ) ولغاية المنفعة العامة، ويظل مشروعاً ما دام ملتزماً بحدود الضرورة والمدة والتعويض، وإلا انقلب إلى غصب مؤقت من حيث الأثر والضمآن. ولما كان الغصب المؤقت يقوم في جوهره على وضع اليد، فقد أورد المشرع الأردني في القانون المدني شروطاً لصحة الحيازة في العقار والمنقول، فقد منح الحائز في المنقول حماية قانونية بمنع سماع دعوى الملك على حيازته،¹ وفقاً للمادة (1189)، أما في العقار فقد نصت المواد من (1181-1187) على أن من

¹ القانون المدني الأردني المادة 1189

حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل، أو حقاً عينياً غير مسجل، واستمرت حيازته خمس عشرة سنة دون انقطاع، فلا تسمع عليه دعوى الملك أو الحق العيني من أحد ليس بذوي عذر شرعي.¹

واشترط القانون أن يكون الحائز حسن النية وألا يكون العقار مسجلاً، وأن تستمر الحيازة دون انقطاع، بحيث تمنح الحيازة حماية قانونية كاملة ويهدف الفصل إلى توضيح نطاق تطبيق أحكام الحيازة في حالات الغصب المؤقت على العقار، وبيان الحماية القانونية والإجراءات المقررة لمواجهة الاعتداء غير المشروع على وضع اليد.

وسنقسم هذا الفصل الى مبحثين:

المبحث الأول: الإطار القانوني للغصب المؤقت على العقار في ضوء أحكام الحيازة

المبحث الثاني: الحماية القضائية للحيازة في حالات الاستيلاء والغصب المؤقت على العقار

¹القانون المدني الأردني المادة 1181 - 1187

المبحث الأول

الإطار القانوني للغصب المؤقت على العقار في ضوء أحكام الحيازة

يُعدّ الغصب المؤقت على العقار من الصور العملية التي تقوم في جوهرها على وضع اليد والسيطرة الفعلية على العقار، وهو ما يستوجب بدايةً الوقوف على مفهوم الحيازة بوصفها الإطار القانوني الذي يُبنى عليه توصيف هذا الفعل وتمييزه عن غيره من صور السيطرة المشروعة أو غير المشروعة على العقار.

إن وضع اليد، باعتباره سيطرة فعلية على الشيء محل الحيازة، يقتضي أن يكون الشيء المحجوز مادياً حتى يتحقق عنصر الحيازة المادي، فلا تصح الحيازة على الأشياء غير المادية مثل المصنفات الفنية أو على الديون بمعناها المجرد، ورغم ذلك، يذهب جانب من الفقه إلى التوسّع في مفهوم الحيازة، بحيث قد تشمل - في بعض الصور - الحقوق العينية المرتبطة بالأشياء المادية، وهو ما يثير نقاشاً فقهيّاً حول نطاق الحيازة وحدودها. وتُعد دعاوى وضع اليد وسيلة قانونية لحماية الحائز من أي اعتداء على حيازته، سواء كان يمارسها لحسابه أو أحياناً لحساب غيره. ولكي تصح الحيازة محلاً لدعاوى وضع اليد، يجب أن تستوفي شروطها القانونية وأن تكون ممارسة سلطة فعلية على الشيء موجودة، سواء كانت مستندة إلى حق أم لا، فالسلطة الفعلية تكفي لإقامة الحيازة، حتى وإن لم يكن الحائز صاحب الحق، طالما يظهر بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني الآخر.¹

وتفصيلاً لما سبق سوف نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

المطلب الأول: الحيازة ووضع اليد كأساس قانوني للغصب المؤقت على العقار

المطلب الثاني: التمييز بين وضع اليد والاستيلاء المؤقت المشروع والغصب المؤقت وآثارهما القانونية

¹نصاصره، فادي. (2022). وضع اليد على ملك الغير في القانون المدني الأردني: دراسة مقارنة مع القانون الفلسطيني (رسالة ماجستير) ص 12: 13، جامعة الشرق الأوسط

المطلب الأول

الحيازة ووضع اليد كأساس قانوني للغصب المؤقت على العقار

سوف نقوم في هذا المطلب بدراسة الحيازة باعتبارها أحد الأسس القانونية التي يقوم عليها الغصب المؤقت على العقار، وذلك لما لها من دور في تنظيم العلاقة بين الإنسان والأشياء، ولا سيما العقارات، وأثرها في استقرار المعاملات وحماية الحقوق. ولا تقتصر الحيازة على مجرد السيطرة المادية على الشيء، بل تقوم كذلك على نية الحائز في الظهور بمظهر صاحب الحق، الأمر الذي يمنحها أهمية قانونية خاصة في مجال الإثبات واكتساب الحقوق العينية، ويُسهّم في تمييز الغصب المؤقت عن غيره من صور وضع اليد أو الاستيلاء المشروع على العقار.

الفرع الأول: المفهوم اللغوي والفقهي للحيازة

الحيازة لغة مشتقة من الفعل حاز، فيقال حاز فلان الشيء حيازة، أي ضمه إلى نفسه وملكه، كما يقال حاز إليه واحتازه بمعنى ضمه وامتلكه¹. ويقصد بالحوز الملك، كما يُطلق على ما يحتازه الإنسان من أرض لنفسه ويباشر عليها مظاهر السيطرة الفعلية. وتطلق حيازة الرجل على ما يكون في حوزته من مال أو عقار، كما تطلق حيازة المزارع على ما يضع يده عليه من أرض زراعية، وبذلك فإن الحيازة في معناها اللغوي تدل على ضم الشيء بعضه إلى بعض وجمعه ونسبته إلى من يحوزه².

¹ الفيروز آبادي. (1980). القاموس المحيط (ج2). ص 173

² ابن منظور، جمال الدين. (1232). لسان العرب (ج6) ص 206 - 207. القاهرة: الدار المصرية للتأليف والنشر.

وقد اجتهد الفقهاء في وضع تعريف للحيازة، فذهب بعضهم إلى تعريفها بأنها تعمد وضع اليد على الشيء مع الاستئثار بمنافعه والتصرف فيه تصرف صاحب الحق¹، أو بأنها حيازة فعلية تقتري بنية التملك².

في حين عرفها آخرون بأنها حالة واقعية تنشأ عن سيطرة الشخص على الشيء أو على حق، وظهوره بمظهر صاحب الحق عليه³، كما عرفت أيضاً بأنها وضع اليد على الشيء والسيطرة عليه سيطرة فعلية مع الانتفاع به واستغلاله بكافة الأوجه المادية التي يقبلها، سواء استندت هذه السيطرة إلى حق من الحقوق أم لم تستند إليه⁴.

وتُعد هذه التعريفات ذات أهمية خاصة عند دراسة الاستيلاء المؤقت على العقار، إذ إن تحقق الحيازة بعنصريها المادي والمعنوي يشكّل الأساس الذي يُبنى عليه هذا النوع من الاستيلاء، سواء كان مشروعاً أو غير مشروع، إذ إن بعضها أغفل العنصر المعنوي للحيازة ولم يتعرض له، بينما اقتصر بعضها الآخر على وصف الحيازة بأنها فعلية دون بيان طبيعتها عنصريها المادي، كما أن بعض التعريفات لم يوضح محل الحيازة واكتفى بكونه شيئاً، رغم أن حيازة الحقوق أمر مقرر ولا خلاف على جوازه. ومع ذلك، فإن أكثر هذه التعريفات شمولاً وأبعدها عن القصور هو تعريف الحيازة أو وضع اليد بأنها سيطرة فعلية على شيء مادي أو على حق يجوز التعامل فيه، سواء تمت هذه السيطرة من قبل الشخص نفسه أو بواسطة غيره، مع توافر نية التملك والظهور بمظهر صاحب الحق⁵.

¹ كامل، مرسى. (1952) ص 12. الحقوق العينية الأصلية، الحيازة (ط2). المطبعة العالمية.

² البدرائي، عبد المنعم. (1973). الملكية وأسباب كسبها ص 419. القاهرة: مكتبة وهبة.

³ القانون الدولي العام (أبو هيف، 1990، ص 248)

⁴ الزعبي، محمد. (1982). مسؤولية المباشر والمتسبب في القانون المدني (بحث منشور). ص 524.

⁵ منصور، مصطفى. (1965). حق الملكية في ذاته ص 371. القاهرة: مكتبة وهبة.

كما عرفت الحيازة بأنها "واقعة مادية بسيطة من شأنها أن تنتج آثاراً قانونية"¹. ويلاحظ أن هذا التعريف الموجز لم يتعرض لمجال الحيازة، وإنما ركز أساساً على ماهيتها وآثارها، باعتبارها مجرد واقعة مادية تترتب عليها آثار قانونية. وفي هذا الإطار يمكن القول إن الحيازة هي واقعة مادية يترتب القانون عليها آثاراً متى توافرت فيها شروط معينة، إذ لا تنتج الحيازة آثارها القانونية بصورة تلقائية، بل يتدخل القانون لإدخالها في نطاقه باعتبارها حالة واقعية تتحول إلى حالة قانونية، تمنح الحائز مركزاً قانونياً متميزاً يُمكن أن يكون له أثر مباشر في توصيف الاستيلاء المؤقت على العقار وآثاره القانونية.

الفرع الثاني: المفهوم القانوني للحيازة في التشريع الأردني

عرف القانون المدني الأردني الحيازة في المادة (1/1181) منه، إذ نص على أن: "(الحيازة وضع مادي يسيطر به الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه)². إن هذا النص لم يتضمن إلا العنصر المادي للحيازة المتمثل في السيطرة الفعلية، واغفل العنصر المعنوي المتمثل في قصد الشخص من هذه السيطرة وهو الظهور بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر، وبناءً عليه، يمكن تعريف الحيازة بأنها: سيطرةً يمارسها الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء مادي، مع الظهور عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر. ويفهم من ذلك أن الحيازة تتحقق متى وضع الشخص يده على شيء واستعمله وفقاً لطبيعته، وبالكيفية التي يتصرف بها عادةً المالك أو صاحب الحق العيني عليه.

¹ السنهوري، عبد الرزاق. (1998). الوسيط في شرح القانون المدني (ج9) ص 186. لبنان: دار إحياء التراث العربي.

² القانون المدني الأردني المادة 1181/1

غير أن المشرع الأردني، عندما عرف الحيابة على أنها مجرد سيطرة فعلية على شيء أو حق يجوز التعامل فيه، يكون قد أغفل الإشارة إلى العنصر المعنوي للحيابة، إذ لا يكفي مجرد السيطرة المادية، بل يتعين توافر نية التملك أو نية الظهور على الشيء أو الحق المحوز بمظهر المالك أو صاحب الحق. فمن جهة أولى، يشترط لقيام الحيابة القانونية توافر نية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق، ومن جهة ثانية، فإن تعريف الحيابة باعتبارها سيطرة فعلية على شيء أو حق يجوز التعامل فيه، دون بيان طبيعة محل الحيابة، ينطوي على توسع قد لا ينسجم مع طبيعة الحيابة بوصفها سيطرة فعلية على الأشياء، إذ إن الأصل في الحيابة أن ترد على الأشياء المادية التي يمكن بسط السيطرة الفعلية عليها، مع ملاحظة أن بعض الفقه يتوسع في نطاقها عند الحديث عن حيابة الحقوق، وهو ما يقتضي التمييز بين حيابة الشيء وحيابة الحق.

ويُستفاد من نص المادة (1/1181) من القانون المدني الأردني من ضرورة أن يباشر الحائز الأعمال المادية التي يباشرها عادة صاحب الحق¹، الأمر الذي يفترض توافر ركنين للحيابة، أولهما الركن المادي المتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق، وثانيهما الركن المعنوي المتمثل في نية التملك أو الظهور بمظهر صاحب الحق، وهو الركن الذي أغفل المشرع الأردني النص عليه صراحة. وبناءً على ما تقدم، يمكن القول إن تعريف المشرع الأردني للحيابة جاء قاصراً عن الدلالة القانونية الدقيقة لمفهوم الحيابة، وكان الأولى إما أن يترك تحديد تعريفها للفقه والقضاء، أو أن تُصاغ بقدر أكبر من الدقة والشمول حتى لا يأتي التعريف التشريعي قاصراً.

وانطلاقاً من ذلك، يذهب الرأي الراجح إلى أن التعريف الأدق للحيابة هو أنها سيطرة شخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق، مع الظهور عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني

¹ الحسيني، مدحت. (1993). الحماية الجنائية والمدنية للحيابة ص343. الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية (ط3).

آخر، من خلال مباشرة الأعمال التي يباشرها عادة صاحب الحق. ويتميز هذا التعريف بتلافي أوجه القصور الواردة في المادة (1171/1) من القانون المدني الأردني، إذ أشار صراحة إلى الركن المعنوي للحيازة، كما لم يحصر نطاقها في الأشياء المادية وحدها بالمعنى الضيق.

الفرع الثالث: الحيازة بين الفقه الإسلامي والتشريع الوضعي وأثرها في اكتساب الملكية

تُعد الحيازة من المفاهيم المشتركة بين الفقه الإسلامي والتشريع الوضعي، وقد عبّر عنها المشرع الأردني في بعض التشريعات بعبارة "وضع اليد"، كما ورد في نص المادة (9/2) من قانون محاكم الصلح الأردني رقم (23) لسنة 2017 وتعديلاته، التي منحت قضاة الصلح الاختصاص بنظر دعاوى إعادة اليد على العقار الذي نُزعت حيازته بأي وجه من وازع اليد عليه، مهما كانت قيمة العقار، شريطة عدم التصدي للحكم في أصل الحق.¹

وقد نظم المشرع الأردني الحيازة بهذا الاصطلاح في المواد (1181-1189) من القانون المدني الأردني، وإن كان تعبير وضع اليد أقرب إلى حيازة العقارات منه إلى حيازة المنقولات. ولما كان مصطلح الحيازة هو الأكثر شيوعاً في غالبية التشريعات العربية، فقد آثرت هذه التشريعات استخدامه، بخلاف مجلة الأحكام العدلية التي لم تتناول الحيازة بهذا اللفظ، وإنما استخدمت مصطلح وضع اليد²، كما ورد في المادة (1248): "الأول، الناقل للملك من مالك إلى مالك آخر كالتبني والهبة. الثاني: أن يُخلف أحد آخر كالإرث. الثالث: إحرار شيء مباح لا مالك له وهذا إما حقيقي وهو وضع اليد حقيقة على ذلك الشيء وإما حكمي وذلك بتهيئة سببه كوضع إناء لجمع المطر ونصب شبكة لأجل الصيد." ويُستفاد من ذلك أن مفهوم وضع اليد في الفقه الإسلامي يُعد الأساس الذي تقوم عليه

¹ قانون محاكم الصلح الأردني رقم (23) لسنة 2017 وتعديلاته، المادة (9/2).

² سوار، أحمد. (1994). الوجيز في شرح القانون المدني. ص200.

الحيازة، وهو ما يتقاطع مع المفهوم الحديث للحيازة في التشريعات الوضعية. حيث يرى السرخسي أن سبب الملك هو اليد، باعتبارها أمراً مشاهداً يدركه الجميع، ويذهب الكاساني إلى أن واضع اليد هو الذي يخبر عما في يده بنفسه. وكذلك الحال في الفقه الشافعي، إذ تعد الحيازة وضع اليد على الشيء محل الحيازة، ويجعل الفقه الحنفي والشافعي من اليد معياراً لتحديد المدعي والمدعى عليه، فيكون صاحب اليد هو من يوافق قوله الظاهر¹

كما نصت المادة (1249) من مجلة الأحكام العدلية على أن كل من يحرز شيئاً مباحاً يملكه استقلالاً، فلو أخذ شخص ماءً من نهر في وعاء كالجرة أو البرميل، فإن إحرازه له وحفظه في ذلك الوعاء يجعله ملكاً له دون غيره، ولا يجوز لغيره الانتفاع به، وإذا أخذه شخص آخر دون إذنه واستهلكه كان ضامناً. ويستفاد من هذا النص أن المجلة تناولت إحرار المباحات، وهو ما يقتصر في الأصل على المنقولات، ويقوم على فكرة الحيازة أو وضع اليد، المتمثلة في بسط السيطرة الفعلية على الشيء بحسب طبيعته. ويشترط في الإحرار أن يكون الشيء مباحاً لا مالك له، أما إذا كان مملوكاً للغير ولم يتخل صاحبه عنه، فإن إحراره من قبل شخص آخر لا يعد إحراراً لمباح، لانتهاء الشرط الجوهرى المتمثل في عدم وجود مالك للشيء².

وقد يكون الإحرار فعلياً، وذلك بأن يباشر الحائز السيطرة المباشرة على الشيء، كمن يأخذ الماء من النهر، وقد يكون إحراراً حكماً، وذلك بتهيئة الظروف المؤدية للإحرار، ويمكن أن يتحول الإحرار

¹ الزحيلي، وهبة. (1998) نظرية الضمان أو أحكام المسؤولية المدنية و الجنائية في الفقه الإسلامي، دمشق: دار الفكر. ص16.
² عنبوسي، غدير. (2015). خصوصية دعاوى الحيازة: دراسة مقارنة (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

الحكمي إلى إحراز مادي عند تحقق السيطرة الفعلية، كما في حالة نصب شبكة صيد يتحقق بها الاصطياد الفعلي.¹

وخلاصة ما تقدم، أن الحيابة المستوفية لشروطها القانونية، متى استمرت المدة التي حدّدها القانون، قد تؤدي إلى اكتساب الملكية أو الحق العيني بالتقادم، شريطة أن تكون الحيابة هادئة وظاهرة ومستمرة دون انقطاع أو لبس، على أن الحيابة المعيبة لا يُعتد بها إلا من تاريخ زوال عيبها.

ويُظهر هذا التصنيف التشريعي أهمية تحديد طبيعة العقار محل الحيابة، لما لذلك من أثر في بيان مدى إمكانية اكتساب الملكية أو ترتيب الآثار القانونية المترتبة على وضع اليد عليه. وفي قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لسنة 2019، تنص المادة (5) على أحكام هامة " تصنف العقارات في المملكة إلى ما يلي :- أ- العقارات المملوكة. ب- العقارات الموقوفة. ج- الأراضي المتروكة. د- الأراضي الموات "

وهو ما يؤكد أن الحيابة، وإن كانت قد تؤدي في بعض الحالات إلى اكتساب الملكية، فإن وظيفتها الأساسية في نطاق الغصب المؤقت تتمثل في توفير حماية قانونية عاجلة لوضع اليد، دون التعرض لأصل الحق.

¹ عيسى، أنس عبد الواحد. (2012). إمكانية الحيابة والإحراز في الفقه الإسلامي والقانون المدني (رسالة ماجستير/دراسة غير منشورة). جامعة العلوم الإسلامية العالمية، عمان، الأردن. ص212-213.

المطلب الثاني

التمييز بين وضع اليد والاستيلاء المؤقت المشروع والغصب المؤقت وآثارهما القانونية

يُعدّ وضع اليد على العقار الأساس الواقعي الذي تقوم عليه صور الاستيلاء والغصب المؤقت، إذ لا يتصور تحقق أيّ منهما دون مباشرة السيطرة الفعلية على العقار. غير أن وضع اليد قد يكون مشروعاً أو غير مشروع بحسب السند القانوني الذي يستند إليه، وهو ما يستوجب التمييز بين وضع اليد المشروع، والاستيلاء المؤقت المشروع الذي يقع استناداً إلى سند قانوني استثنائي، والغصب المؤقت الذي ينطوي على حرمان المالك من حيازته أو الانتفاع بعقاره دون مسوغ قانوني. وتبرز أهمية هذا التمييز في تحديد الوصف القانوني الصحيح لكل حالة، وبيان الآثار القانونية المترتبة عليها، ولا سيما من حيث الضمان والتعويض.

وسيتم تناول ذلك من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: التمييز من حيث السند القانوني وطبيعة السيطرة

يُعد السند القانوني وطبيعة السيطرة من أهم المعايير التي يُمكن من خلالها التمييز بين الغصب المؤقت للعقار، وبين الاستيلاء المؤقت الذي قد يقع في إطار المشروعية الاستثنائية. فالغصب في صورته التقليدية يقوم على وضع اليد على مال مملوك للغير دون سند قانوني وبصورة تنطوي على اعتداء صريح على حق الملكية، بما يوجب الضمان والتعويض وفقاً لأحكام المسؤولية المدنية.

أما الاستيلاء المؤقت على العقار، فيختلف في سنده القانوني، إذ قد يستند إلى نصوص تشريعية استثنائية أو إلى حالة ضرورة عامة تفرضها ظروف طارئة، كالأوبئة أو الكوارث أو الأخطار التي تهدد النظام العام أو الصحة العامة. وفي هذه الحالة، لا يكون وضع اليد نابغاً من إرادة فردية غير

مشروعة أو تصرف خاص، وإنما من قرار صادر عن جهة عامة مختصة، وضمن حدود الضرورة التي اقتضت هذا الإجراء¹.

وتظهر طبيعة السيطرة على العقار كعنصر فارق آخر بين الغصب والاستيلاء المؤقت؛ فالغاصب يمارس سيطرة فعلية كاملة على العقار بقصد حرمان المالك من حيازته والانتفاع به، وغالبًا ما تقترن هذه السيطرة بنية الاستئثار غير المشروع. في المقابل، فإن السيطرة في حالة الاستيلاء المؤقت تكون محدودة من حيث الغاية والمدة، ولا تقترن بنية التملك، بل تقتصر على تحقيق منفعة عامة عاجلة، مع بقاء حق الملكية ثابتًا لصاحبه².

وفي التشريع الأردني، لا يتضمن القانون المدني نصًا صريحًا يُنظم الاستيلاء المؤقت على العقار بوصفه حالة مستقلة، وإنما تُستخلص مشروعيته من خلال القواعد العامة، ولا سيما أحكام الفعل الضار والغصب، إضافة إلى التشريعات الاستثنائية مثل قانون الدفاع الأردني رقم (13) لسنة 1992، الذي يجيز للسلطة التنفيذية اتخاذ تدابير تمس بعض الحقوق، بما فيها تنظيم الانتفاع بالممتلكات الخاصة، متى اقتضت ذلك الضرورة العامة³.

ويُستفاد من ذلك أن السند القانوني هو المعيار الحاسم في التمييز بين الغصب المؤقت والاستيلاء المؤقت؛ فإذا خلا وضع اليد من سند قانوني أو تجاوز حدود الضرورة، فإن الاستيلاء يفقد مشروعيته ويتحول إلى غصب يُوجب الضمان والتعويض. أما إذا استند إلى نص تشريعي أو ضرورة عامة،

¹ السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، دار إحياء التراث العربي.

² قاجة، خولة، وقليل، ابتسام. (2018). الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير، جامعة غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق. إشراف: د. جيدر حاج بشير.

³ قانون الدفاع الأردني رقم (13) لسنة 1992، المادة (4).

ومورس ضمن نطاق زمني محدد، فإنه يُعد استيلاءً مؤقتًا مشروعًا لا يمس أصل الملكية، مع بقاء حق المالك في التعويض عن الأضرار الناجمة عن هذا الاستعمال المؤقت.¹

الفرع الثاني: التمييز من حيث المدة والضمان

يُعد عنصر المدة من المعايير الأساسية في التمييز بين الغصب غير المشروع للعقار وبين الاستيلاء أو الغصب المؤقت الذي يقع في إطار الضرورة العامة. فالغصب، وفق ما استقر عليه الفقه المدني، يتسم بطابع الاستمرار وعدم التحديد الزمني، إذ يضع الغاصب يده على العقار دون قيد زمني واضح، ويستمر حرمان المالك من حيازته وانتقاعه إلى أن يُرفع الغصب قضائيًا أو واقعيًا. ويُنظر إلى هذا الاستمرار بوصفه اعتداءً متجددًا على حق الملكية، تترتب عليه آثار قانونية ممتدة طوال مدة الغصب.²

في المقابل، يتميز الاستيلاء أو الغصب المؤقت بكونه محدد المدة بطبيعته، إذ يرتبط وجوده بقيام حالة طارئة أو ضرورة عامة تبرر هذا الإجراء لفترة زمنية معينة، تنتهي بزوال سببها. ويُعد التحديد الزمني عنصرًا جوهريًا في مشروعية الاستيلاء المؤقت، بحيث لا يجوز استمرار وضع اليد بعد انتهاء الظرف الاستثنائي، وإلا فقد الإجراء طابعه المؤقت وتحول إلى غصب غير مشروع حي.³ حيث ان أغلب التشريعات قد نصت على أن مدة الاستيلاء لا تزيد عن ثلاث سنوات وقد اخذ بها المشرع المصري.⁴

¹ السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9

² السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، فقه مدني عام (أحكام الغصب وآثاره).

³ عبد الهادي، سرمد رياض. (2023). الاستيلاء المؤقت على العقارات، جامعة النهرين، العراق بحث قانوني

⁴ قاجة، خولة، وقليل، ابتسام. (2018). الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير، جامعة غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق. إشراف: د. جيدور حاج بشير.

أما في حالة الاستيلاء أو الغصب المؤقت، فإن غياب نية التملك لا يعفي الجهة القائمة بالاستيلاء من الالتزام بالضمان، وإنما يقتصر هذا الضمان على التعويض العادل عن فترة الاستعمال المؤقت وما لحق بالمالك من ضرر فعلي. ويستند هذا الالتزام إلى مبدأ عدم جواز تحميل الفرد عبء تحقيق المنفعة العامة دون مقابل، وهو مبدأ مستقر في الفقه، وتؤكد التشريعات التي تجيز الاستيلاء المؤقت بشرط التعويض.¹

ويتعزز هذا الاتجاه في الإطار الأردني من خلال القواعد الدستورية والتشريعية، إذ قرر الدستور الأردني عدم جواز المساس بالملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون. كما أن التشريعات الاستثنائية، كقانون الدفاع، وإن أجازت اتخاذ تدابير تمس بعض الحقوق، فإنها لا تعفي الدولة من التزامها بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن الاستيلاء المؤقت.²

يُستفاد مما تقدم أن معياري المدة والضمان يشكلان ركيزة أساسية في التمييز بين الغصب المؤقت والغصب أو الاستيلاء المؤقت؛ فكلما كان وضع اليد محدداً بزمان الضرورة ومقروناً بالالتزام التعويضي، اقترب من وصف الاستيلاء المؤقت المشروع، أما إذا خلا من التحديد الزمني أو أُهدر حق المالك في الضمان، فإنه يتحول إلى غصب يوجب المساءلة المدنية الكاملة وإن الغصب المؤقت هو فعل غير قانوني يستوجب التعويض في حالة الضرر أما الاستيلاء المؤقت هو إجراء احترازي يتم العمل به من أجل المنفعة العامة

¹ قاجة، حولة، وقليل، ابتسام. (2018). الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة. رسالة

ماجستير، جامعة غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق. إشراف: د. جيدر حاج بشير.

² الدستور الأردني لسنة 1952 وتعديلاته؛ قانون الدفاع الأردني رقم (13) لسنة 1992.

الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة على وضع اليد والاستيلاء والغصب المؤقت

يترتب على وضع اليد على العقار، متى تم بغير رضا المالك ودون سند قانوني مشروع، قيام اعتداء على الحيابة يستوجب الحماية القانونية، حتى لو كان هذا الاعتداء مؤقتاً. فالحيابة بوصفها واقعة مادية مستقلة عن الملكية تحظى بحماية القانون لذاتها، ويترتب على نزعها بغير حق تمكين الحائز من اللجوء إلى القضاء لرد هذا الاعتداء وإعادة الوضع إلى ما كان عليه، دون التعرض لأصل الحق أو الملكية. ويهدف هذا الأثر إلى تحقيق الاستقرار ومنع الأفراد أو الجهات من استيفاء حقوقهم بالقوة.¹

ويُعد الغصب المؤقت صورة من صور الاعتداء على الحيابة، يختلف عن الغصب الدائم من حيث عدم اقتترانه بنية التملك، إلا أنه لا يفقد صفته غير المشروعة متى وقع خارج إطار الضرورة أو دون سند قانوني صريح. ويترتب على ذلك التزام الغاصب برد العقار فور زوال سبب الاستيلاء، فضلاً عن مسؤوليته عن تعويض المالك عن حرمانه من الانتفاع بالعقار خلال مدة الغصب، باعتبار أن الفعل ليس دائماً وانما لفترة زمنية محدودة لا تنفي قيام الضرر.²

أما إذا تم الاستيلاء المؤقت استناداً إلى نص قانوني استثنائي، كما في حالات الطوارئ والدفاع، فإن ذلك لا يرفع عنه وصف المساس بالملكية الخاصة، وإنما يقيد بضوابط مشددة، أهمها: قيام حالة ضرورة حقيقية، وتحديد مدة الاستيلاء، واقتصراره على تحقيق منفعة عامة عاجلة، مع الالتزام بالتعويض العادل. ويترتب على مخالفة هذه الضوابط فقدان الإجراء مشروعيته وتحوله إلى اعتداء غير مشروع يوجب المساءلة.³

¹ قانون محاكم الصلح الأردني رقم (23) لسنة 2017 وتعديلاته، المادة (2/و).

² السنهوري، عبد الرزاق. (1998). الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص 904-905.

³ قانون الدفاع الأردني رقم (13) لسنة 1992 وتعديلاته.

ويُعد التعويض من أهم الآثار القانونية المترتبة على الغصب المؤقت، إذ يلتزم الغاصب أو الجهة القائمة بالغصب بتعويض المالك عن الأضرار التي لحقت به، سواء تمثلت في حرمانه من المنفعة، أو في تلف أو نقصان أصاب العقار خلال مدة وضع اليد. ويستند هذا الالتزام إلى القواعد العامة في المسؤولية المدنية، وإلى النصوص الدستورية التي قررت عدم جواز المساس بالملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل.¹

كما يترتب على وضع اليد أو الغصب المؤقت عدم اكتساب الغاصب أي حق عيني على العقار، وعدم سريان التقادم المكسب لصالحه، لانقضاء نية التملك، وقيام وضع اليد على أساس غير مشروع أو استثنائي. ويؤكد ذلك أن الغصب المؤقت، مهما طال مدته، لا يصلح سببًا لكسب الملكية، بل يبقى وضعًا عارضًا يزول بزوال سببه، مع بقاء حق المالك في المطالبة بالحماية والتعويض.²

ويُستفاد مما تقدم أن الآثار القانونية لوضع اليد والغصب المؤقت لا تقتصر على رد الحيابة فحسب، بل تمتد إلى إرساء توازن دقيق بين حماية الحيابة والملكية الخاصة من جهة، وتمكين الدولة من مواجهة الظروف الاستثنائية من جهة أخرى، ضمن إطار قانوني يخضع لرقابة القضاء ويمنع التعسف في استعمال السلطة.³

¹ الدستور الأردني لسنة 1952 وتعديلاته، المادة (11).

² القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، المواد المتعلقة بالحيابة وعدم كسب الملكية بالغصب.

³ Lehavi, Amnon. (2021). Temporary Eminent Domain and Public Emergencies. Buffalo Law Review, Vol. 69, pp. 687–690.

المبحث الثاني

الحماية القضائية للحيازة في حالات الاستيلاء والغصب المؤقت على العقار

تُعدّ دعوى إعادة اليد من أهم دعاوى الحيازة التي تهدف إلى حماية وضع اليد القائم وردّ الاعتداء عليه، دون التعرض لأصل الحق أو بحث الملكية. وتبرز أهمية هذه الدعوى بوجه خاص في حالات الاستيلاء المؤقت على العقار، إذ تمكّن الحائز من استرداد حيازته إذا نُزعت منه بغير رضاه وبغير سند مشروع، بما يحقق الاستقرار ويمنع الأفراد من اقتضاء حقوقهم بالقوة.

وقد ذهب بعض الفقه إلى أن غصب حيازة العقار يتحقق بإزالة اليد القائمة على العقار بغير رضا صاحبها، وهو ما يبرر إفراد الحيازة بحماية قضائية عاجلة لرد الاعتداء وإعادة الوضع إلى ما كان عليه.¹ وقد استقر اجتهاد القضاء على أن مجرد وضع اليد لا يكفي بذاته لتمكين الحائز من التمسك بالحماية القضائية، ما لم يقترن بممارسة أعمال مادية جدية على العقار تعكس وجود حيازة فعلية مستقرة، وتُظهر نية الظهور بمظهر صاحب الحق. ويُستفاد من ذلك أن العبرة ليست بوجود علاقة تعاقدية، وإنما بطبيعة وضع اليد ذاته ومدى استقراره، وهو ما يُعدّ أساساً للحماية القضائية للحيازة في مواجهة الاعتداء غير المشروع، ولا سيما في حالات الاستيلاء أو الغصب المؤقت على العقار.

سوف يتم تناول موضوع المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: نطاق دعوى إعادة اليد ودورها في حماية الحيازة في حالات الاستيلاء المؤقت والغصب المؤقت على العقار

المطلب الثاني: إجراءات دعوى إعادة اليد وآثار الحكم فيه

¹ عدنان أحمد خليل، الحيازة المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1992، ص (24).

² نصاصره، فادي. (2022). وضع اليد على ملك الغير في القانون المدني الأردني: دراسة مقارنة مع القانون الفلسطيني (رسالة ماجستير) ص 43، جامعة الشرق الأوسط

المطلب الأول

نطاق دعوى إعادة وضع اليد على العقار ودورها في حماية الحيابة في حالات

الاستيلاء (الغصب) المؤقت على العقار

تُعدّ دعوى إعادة اليد من أهم الوسائل القضائية التي قررها المشرّع لحماية الحيابة وردّ الاعتداء عليها، متى نُزعت من صاحبها بغير رضاه وبغير سند مشروع، دون التعرض لأصل الحق أو بحث الملكية. وتكمن أهمية هذه الدعوى في دورها الوقائي، إذ تهدف إلى إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل وقوع الاعتداء، بما يحقق الاستقرار القانوني ويحول دون لجوء الأفراد إلى استخدام القوة في اقتضاء الحقوق. وتبرز أهمية دعوى إعادة اليد بوجه خاص في حالات الاستيلاء (الغصب) المؤقت على العقار، لما توفّره من حماية عاجلة للحيابة في مواجهة الاعتداء غير المشروع.

وسيتّم تناول نطاق دعوى إعادة اليد ودورها في حماية الحيابة في حالات الاستيلاء (الغصب)

المؤقت من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: نطاق تطبيق دعوى إعادة وضع اليد على العقار في حالات الاستيلاء المؤقت والغصب المؤقت

ينصرف نطاق تطبيق دعوى إعادة اليد إلى الحالات التي تُنزع فيها الحيابة من صاحبها بغير رضاه وبغير سند مشروع، سواء تم ذلك بطريق الغصب أو في صورة استيلاء مؤقت على العقار. ويُشترط لقبول هذه الدعوى أن يكون المدعي حائزاً للعقار حيابة هادئة وظاهرة قبل وقوع الاعتداء، وأن يكون نزع اليد قد تم دون مسوغ قانوني، دون حاجة إلى بحث الملكية أو التعرض لأصل الحق¹.

¹ القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، المادة (1181).

وثُعدّ دعوى إعادة اليد من الوسائل القضائية التي تهدف إلى إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل وقوع الاعتداء، تحقيقاً للاستقرار القانوني ومنعاً لاقتضاء الحقوق بالقوة، وهو ما يبرز أهميتها بوجه خاص في حالات الاستيلاء والغصب المؤقت على العقار¹.

وقد حصر المشرع الأردني نطاق هذه الدعوى في العقار دون المنقول، وأسند الاختصاص بنظرها إلى قضاة الصلح، بشرط عدم التصدي للحكم في أصل الحق، وذلك وفقاً لنص المادة (2/و) من قانون محاكم الصلح الأردني رقم (23) لسنة 2017 وتعديلاته، ويُعدّ هذا الاختصاص من النظام العام².

أما من حيث الاختصاص المكاني، فقد نصت المادة (37) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني على أن دعاوى الحيابة المتعلقة بالعقارات يُنقَد الاختصاص فيها للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار موضوع النزاع، وهو ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الأردنية³.

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى إعادة وضع اليد على العقار دون التعرض لأصل الحق
يُشترط لقبول دعوى إعادة اليد توافر مجموعة من الشروط التي تهدف إلى حماية الحيابة ذاتها، دون التعرض لأصل الحق أو بحث الملكية. ويتمثل الشرط الأول في ثبوت سبق الحيابة للمدعي، بحيث يكون واضع اليد على العقار قبل وقوع الاعتداء حيابة هادئة وظاهرة.

ويتمثل الشرط الثاني في وقوع نزاع اليد من المدعي بغير رضاه وبغير سند مشروع، سواء تم ذلك بطريق الغصب أو في صورة استيلاء مؤقت غير مشروع على العقار، إذ لا يُعدّ في هذه الدعوى بادعاءات الملكية أو أسباب كسب الحق، طالما ثبت نزع الحيابة على نحو غير مشروع.

¹ عدنان أحمد خليل، الحيابة المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1992.

² قانون محاكم الصلح الأردني رقم (23) لسنة 2017 وتعديلاته، المادة (2/و).

³ قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم (24) لسنة 1988، المادة (37).

ويُشترط كذلك أن تُرفع دعوى إعادة اليد خلال المدة القانونية المقررة، حيث نصت المادة (1187) من القانون المدني الأردني على أنه: «لا ينقطع مرور الزمن برفع اليد عن العقار متى أعادها صاحبها أو رفع دعواه بإعادتها خلال سنة»¹، وهو ما يفيد ضرورة المبادرة إلى رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ نزع اليد.

وبناءً على ما تقدم، فإن الحائز الذي نُزعت يده عن العقار هو صاحب الصفة في إقامة دعوى إعادة اليد، فيأخذ صفة المدعي، بينما يُعدّ المعتدي أو من قام بنزع الحيازة بغير حق هو المدعى عليه، وذلك دون نظر إلى أصل الحق أو الفصل في الملكية، باعتبار أن دعوى إعادة اليد من دعاوى الحيازة ذات الطابع الوقائي.

الفرع الثالث: غصب العقار المؤقت في حالات الطوارئ وأثره على حماية الحيازة

يُقصد بغصب العقار المؤقت في حالات الطوارئ لجوء الدولة أو السلطات العامة إلى الاستيلاء المادي المؤقت على عقارات مملوكة للأفراد، دون نقل الملكية، وذلك لمواجهة ظرف استثنائي طارئ يهدد النظام العام أو الصحة العامة أو السلامة العامة، مع الالتزام بإعادة العقار إلى مالكه بعد زوال سبب الاستيلاء، وتعويضه تعويضاً عادلاً عن فترة الاستعمال.² ويُعد هذا النوع من الغصب صورة من صور الاستيلاء المؤقت، تبرره حالة الضرورة العامة، ويختلف عن الغصب غير المشروع الذي يتم دون سند قانوني أو ضرورة.

وقد عالج الفقه المقارن هذه المسألة ضمن ما يُعرف بنظرية نزع الملكية المؤقت أو الاستيلاء المؤقت لأغراض الطوارئ (Temporary Eminent Domain)، حيث أشار Lehari إلى أن حالات

¹ القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، المادة (1187).

² Amnon Lehari. (2021). Temporary eminent domain and public emergencies. Buffalo Law Review, 69, 687–690.

الطوارئ العامة، كالأوبئة والكوارث الطبيعية، تفرض أحياناً قيوداً استثنائية على الملكية الخاصة، بما في ذلك الاستيلاء المؤقت على العقارات، شريطة أن يكون هذا الاستيلاء محدد المدة، ومتناسباً مع الضرورة، ومقروناً بالتعويض العادل¹.

وتُعد جائحة كوفيد-19 مثالاً عملياً بارزاً على تطبيق هذا النوع من الاستيلاء المؤقت، إذ لجأت عدة ولايات ومدن في الولايات المتحدة إلى الاستيلاء المؤقت على الفنادق والمرافق الخاصة لاستخدامها كمراكز عزل أو علاج، استناداً إلى تشريعات الطوارئ، مع التأكيد على عدم المساس بالملكية الدائمة للعقار، ووجوب توثيق قرار الاستيلاء وإشعار المالكين وتعويضهم². كما اتجهت بعض المدن، مثل سان فرانسيسكو، إلى إصدار مذكرات قانونية تُحدّد نطاق هذه السلطة وضوابطها، ولا سيما شرط غياب البدائل الأقل مساساً بالملكية الخاصة³.

ولم تقتصر هذه الممارسات على الولايات المتحدة، بل امتدت إلى دول أخرى مثل الهند، التي أعلنت سلطتها في الاستيلاء المؤقت على الفنادق وقاعات المؤتمرات خلال الجائحة، فضلاً عن لجوء بعض الدول إلى الاستيلاء المؤقت على استخدام أصول صناعية لإنتاج معدات طبية، في إطار سلطات الطوارئ، بما يعكس اتساع مفهوم الاستيلاء المؤقت ليشمل العقار والمنقول متى اقتضت الضرورة العامة ذلك⁴.

خلال جائحة فيروس كورونا (COVID-19)، فعّلت المملكة الأردنية الهاشمية قانون الدفاع رقم (13)

لسنة 1992 بموجب أمر ملكي صدر في شهر آذار 2020، وذلك لمواجهة الظروف الصحية الاستثنائية

¹ Amnon Lehavi. (2021). Temporary eminent domain and public emergencies. Buffalo Law Review, 69, 687-690.

² Taryn Luna. (2020, March 12). Newsom issues order allowing California to take over hotels for coronavirus patients. Los Angeles Times.

³ Kristen A. Jensen & Brian F. Crossman. (2020). City power to commandeer private property for COVID-19 emergency purposes. Memorandum, City & County of San Francisco.

⁴ Govt to Take Over Hotels, Convention Halls as Isolation Centres. (2020, March 24). Times of India.

التي فرضها انتشار الوباء. وقد ترتب على هذا التفعيل منح السلطة التنفيذية صلاحيات استثنائية، من بينها تنظيم استخدام بعض الممتلكات والمنشآت الخاصة بصورة مؤقتة لخدمة المصلحة العامة.¹

ومن أبرز صور ذلك، استخدام بعض الفنادق والمنشآت الخاصة لأغراض الحجر الصحي والعزل المؤسسي، وذلك في إطار الإجراءات الوقائية التي اتخذتها الحكومة للحد من انتشار الوباء، دون نقل ملكية هذه المنشآت، وبصورة مؤقتة تنتهي بزوال حالة الطوارئ. ويُعد هذا الإجراء تطبيقاً عملياً لفكرة الاستيلاء المؤقت المقيد بالضرورة، والذي يهدف إلى تحقيق غاية عامة عاجلة دون المساس بأصل حق الملكية.²

يترتب على هذا النوع من الاستيلاء المؤقت التزام الجهة القائمة به باحترام الضمانات القانونية المقررة لحماية الملكية الخاصة، وفي مقدمتها حق المالك في التعويض العادل عن الأضرار التي تلحق به نتيجة هذا الاستعمال المؤقت.³ ويستند هذا الالتزام إلى أحكام الدستور الأردني، الذي قرر عدم جواز نزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون.⁴

كما يفرض الطابع المؤقت لهذا الاستيلاء ضرورة إعادة العقار أو المنشأة إلى مالكها فور انتهاء سبب الطوارئ، وعدم الاستمرار في شغلها أو استعمالها خارج نطاق الضرورة. وفي حال تجاوز هذه

¹ قانون الدفاع الأردني رقم (13) لسنة 1992، الجريدة الرسمية الأردنية.

² جمانة يحيى صالح زاهدة، «الاستيلاء المؤقت في ظل قانون الدفاع الأردني وأثره على حق الملكية: دراسة تحليلية نقدية»، مجلة دراسات: علوم الشريعة والقانون، مج 49، ع 1، 2022، ص 128-132.

³ جمانة يحيى صالح زاهدة، «الاستيلاء المؤقت في ظل قانون الدفاع الأردني وأثره على حق الملكية: دراسة تحليلية نقدية»، مجلة دراسات: علوم الشريعة والقانون، المجلد 49، العدد 1، جامعة الأردن، 2022، ص 133-135.

⁴ الدستور الأردني لسنة 1952 وتعديلاته، المادة (11).

الحدود، فإن الإجراء يفقد مشروعيته، ويُعد اعتداءً غير مشروع يفتح المجال للمساءلة القانونية والمطالبة بالتعويض أمام القضاء.¹

ويُستفاد من هذه التجارب المقارنة أن غصب العقار المؤقت في حالات الطوارئ يتميز بعدة خصائص، أهمها: الطابع الزمني المحدود، والارتباط بحالة ضرورة عامة، وغياب نية التملك، ووجوب التوثيق القانوني، والالتزام بالتعويض. كما تُظهر هذه الحالات أهمية وجود حماية قضائية فعّالة للحيازة، تُمكن المتضررين من الطعن في مشروعية الاستيلاء المؤقت متى تجاوز حدوده أو استمر بعد زوال سببه، وهو ما ينسجم مع فلسفة دعوى إعادة اليد بوصفها وسيلة لحماية الحيازة من الاعتداء غير المشروع، ولو كان صادرًا عن سلطة عامة في غير حدود القانون.²

¹ جمانة يحيى صالح زاهدة، «الاستيلاء المؤقت في ظل قانون الدفاع الأردني وأثره على حق الملكية: دراسة تحليلية نقدية»، مجلة دراسات: علوم الشريعة والقانون، المجلد 49، العدد 1، جامعة الأردن، 2022، ص 136-138.

² Amnon Lehavi. (2021). Temporary eminent domain and public emergencies. Buffalo Law Review, 69, 687-690.

المطلب الثاني

إجراءات دعوى إعادة وضع اليد على العقار وأثرها في حماية الحيابة في حالات

الاستيلاء (الغصب) المؤقت على العقار

تُعد دعوى إعادة اليد إحدى الوسائل القضائية التي قررها المشرع الأردني لحماية الحيابة وردّ الاعتداء الواقع عليها، دون التعرض لأصل الحق أو الفصل في الملكية. وتبرز أهمية هذه الدعوى بوجه خاص في حالات الاستيلاء أو الغصب المؤقت على العقار، سواء صدر هذا الاعتداء من الأفراد أو من الجهات العامة متى وقع خارج الحدود التي يقرها القانون.

وتهدف دعوى إعادة اليد إلى إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل نزع الحيابة، بما يسهم في تحقيق الاستقرار القانوني ومنع تفاقم النزاعات، ويحدّ من لجوء الأفراد إلى استعمال القوة لاسترداد حقوقهم. ونظرًا للطابع العملي لهذه الدعوى، فإن مباشرتها تستلزم اتباع مجموعة من الإجراءات التي نظمها التشريع الأردني والقضاء، وهو ما سيتم بيانه من خلال هذا المطلب، وذلك عبر تقسيمه إلى ثلاثة فروع.

الفرع الأول: تقديم طلب وضع اليد وتعيين الخبير في إطار دعوى إعادة وضع اليد على العقار

يقدم هذا الطلب من قبل المحكوم له أو وكيله، وذلك بعد انقضاء المدة القانونية المحددة في التبليغ (30) يوماً. يقوم مأمور التنفيذ بالتدقيق في المعلومات الواردة في الطلب من خلال مراجعة ملف الدعوى التنفيذية، ويعتبر هذا الإجراء باطلاً إذا تم تقديمه أو مباشرته قبل انقضاء مدة (30) يوماً. ويتأكد المأمور من صفة المستدعي ومن وكالة المحامي أو توقيع الإنابة من المحامي الأصيل. بعد ذلك، يحدد مأمور التنفيذ عبر النظام المحوسب (ميزان) موعداً لإتمام إجراءات وضع اليد على العقار خلال أسبوعين من تاريخ وصول المعاملة إليه. ثم يرفع مأمور التنفيذ الطلب إلى رئيس التنفيذ

ليصدر قراره بوضع اليد على المال غير المنقول، وتعيين خبراء وتحديد أتعاب الخبرة حسب جدول الخبراء المعتمد، والأمر بإيداع نفقات الكشف والخبرة وتعيين الجهة المكلفة بها. بعد ذلك، يقوم مأمور التنفيذ بتبليغ الخبراء بقرار انتخابهم وتعيينهم وتحديد موعد مراجعة دائرة التنفيذ لإفهامهم المهمة الموكلة إليهم. وعند حضورهم يتم إفهامهم وجهاً لوجه بما أوكل إليهم، ويسلم مأمور التنفيذ لهم الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الطلب، والتي تشمل مخطط أراضي، ومخطط موقع تنظيمي، وسند تسجيل¹. وتُعد هذه الإجراءات ضمانات أساسية لحماية الحيابة محل النزاع، إذ تحول دون مباشرة وضع اليد أو الاستيلاء على العقار بصورة تعسفية أو قبل استنفاد المدد والإجراءات القانونية، وهو ما ينسجم مع طبيعة دعوى إعادة اليد بوصفها وسيلة لحماية الحيابة من الاعتداء غير المشروع.

الفرع الثاني: إجراءات وضع اليد على العقار وإجراء الخبرة في دعوى إعادة اليد

بعد إفهام الخبراء بالمهمة واستلام الوثائق، يتم تعيين موعد لانتقالهم إلى رتبة العقار المراد وضع اليد عليه. عند انتقالهم إليه، ينظم مأمور التنفيذ محضراً بإجراءات وضع اليد، ويوقع عليه جميع الحاضرين. يتضمن المحضر رقم العقار، مساحته، حدوده، أوصافه، قيمته المقدرة، وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو مشغولاً من الغير مع اسم المستند في الإشغال. ينظم الخبراء تقريراً يتضمن اسم الخبير، عدد الزيارات التي قام بها، الاجتماعات التي تمت مع فرقاء الدعوى، الوثائق التي وجدوها أو افترضوها عند إعداد التقرير، الآراء والاستنتاجات التي توصلوا إليها، والطرق والأسس التي استخدموها في التقييم، بالإضافة إلى أوصاف العقار، وتقدير قيمته وأسس هذا التقدير. ينظم التقرير في ثلاث نسخ: نسخة للملف، نسخة للعقار، ونسخة تُعلق على لوحة الإعلانات. بعد تسليم التقرير، يصدر مأمور التنفيذ إخطاراً لتبليغ كل من المحكوم له ووكيليه والمحكوم عليه ووكلائه بتقرير الخبرة،

¹ قانون التنفيذ الأردني رقم (25) لسنة 2007 وتعديلاته، المواد (71-73).

لتنتهي بذلك مرحلة وضع اليد والبدء بمرحلة جديدة من مراحل التنفيذ. ويُسهّم هذا الإجراء في تثبيت الحالة الواقعية والقانونية للعقار محل النزاع، بما يمنع أي تغيير أو اعتداء جديد على الحيّزة خلال سير الدعوى، ويعزز من وظيفة دعوى إعادة اليد في حماية الحيّزة وردّ الاستيلاء غير المشروع، ولو كان مؤقتاً.

يتولى مأمور التنفيذ في هذه المرحلة مسؤولية متابعة أعمال الخبراء، حيث يطالب الخبير بتقديم إفصاح كتابي عن وجود أي ظروف قد تثير الشكوك حول حيّاده واستقلاله عن أي طرف في الدعوى أو وكلائهم أو هيئة المحكمة، إذا لم يصرح بذلك في محضر المحاكمة. كما يراقب مأمور التنفيذ التزام الخبير بتقديم تقريره خلال المدد القانونية، ويلزم بإعلام رئيس التنفيذ بأي تأخير أو تجاوز، ويرفع مذكرة برصد ذلك، ويصدر القاضي قراره باعتماد التقرير أو رفضه.¹

الفرع الثالث: أطراف دعوى إعادة وضع اليد على العقار ودورهم في مواجهة الاستيلاء (الغصب) المؤقت على العقار

تتنوع أسباب الحيّزة بين الحيّزة بنية التملك، كالمشتري للعقار بسند غير مسجل أو الحائز بالتقادم، وبين الحيّزة العرضية كالإباحة، أو التسامح أو الإيجار أو الرهن أو الانتفاع، ويترتب على ذلك اختلاف صفة الحائز، وما إذا كان له الحق في رفع دعوى إعادة اليد لحماية حيّزته من الاعتداء أو الاستيلاء غير المشروع.

أما بالنسبة للمدعى عليه، يقدم الحائز دعوى استرداد الحيّزة على من نزع منه حيّزة العقار، ولو كان هذا الأخير حسن النية². فالمدعى عليه هو الغاصب نفسه أو من انتقل إليه العقار

¹مصطفى أحمد. (2009). دعوى استرداد الحيّزة علماً وعملاً. عمان: دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع. ص3.

²مصطفى أحمد. (2009). دعوى استرداد الحيّزة علماً وعملاً. عمان: دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع. ص3.

المغتصب، وقد يكون المالك ذاته إذا سلب الحيابة، فلا يصح للمدعى عليه دفع الدعوى بأنه مالك للعقار، إذ لا يجوز لأحد أن يسترد حقه بنفسه وإنما عليه اللجوء إلى القضاء¹. كما يجوز أن يكون خصماً للمدعي من آل المغتصب من انتقل إليه العقار بعمل غير مشروع أو عكر حيابة المدعي بأي من أعمال التعرض، سواء كان الغير حسن النية أو لا².

ويكتسب هذا الحكم أهمية خاصة في حالات الاستيلاء أو الغصب المؤقت، إذ لا يجوز للمالك أو الجهة العامة، متى انتزعت الحيابة دون اتباع الإجراءات القانونية، أن تتمسك بحق الملكية لدرء دعوى إعادة اليد، طالما ثبت سبق الحيابة ووقوع نزاعها بغير حق.

ولا يحول أن يكون التعرض بعمل الغير أو بأمر منه، مثل المستأجر أو الوكيل بأمر المؤجر أو الموكل، إذ يظل هؤلاء خصوصاً في الدعوى، ويجوز إشراك المؤجر أو الموكل كضامن.

يشترط في العمل الذي يصدر من المدعى عليه ليعتبر تعرضاً أن يكون عملاً غير مشروع، بحيث يكون قد نزع الحيابة أو عرقل انتفاع الحائز بالعقار. كما يجب أن يكون العمل قد أدى إلى منع الحائز من استعادة حيازته، أو إلى إعاقة انتفاعه بالعقار.³

وبذلك يتبين أن دعوى إعادة اليد في التشريع الأردني تؤدي دوراً محورياً في حماية الحيابة بوصفها مركزاً قانونياً جديراً بالحماية، مستقلاً عن الملكية وأصل الحق، ولا سيما في حالات الاستيلاء أو الغصب المؤقت على العقار. إذ تُسهم هذه الدعوى في إعادة التوازن القانوني متى انتزعت الحيابة بغير حق، وتحدّ من لجوء الأفراد أو الجهات العامة إلى فرض الأمر الواقع خارج الإطار القانوني.

¹ مشروع القانون المدني الفلسطيني (د.ت). التكروري، 2013، ص 227.

² مصطفى أحمد. (2009). دعوى استرداد الحيابة علماً وعملاً. عمان: دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع. ص114.

³ محمد سيف النصر. (1995). مرجع القاضي والمتقاضي في الحيابة. عمان: دار محمود للنشر والتوزيع. ص90 - 91.

كما يبرز من خلال التنظيم الإجرائي لدعوى إعادة اليد حرص المشرع على إرساء ضمانات تكفل سرعة الفصل وفعالية الحماية، مع إخضاع إجراءات التنفيذ والقرارات الصادرة بشأن وضع اليد لرقابة قضائية تحول دون التعسف أو الانحراف في استعمال السلطة. وبذلك تشكل دعوى إعادة اليد أداة إجرائية أساسية لمواجهة صور الاستيلاء غير المشروع، بما فيها الغصب المؤقت، وتحقيق

استقرار المعاملات العقارية دون المساس بأصل الحق أو الملكية. **الفصل الرابع** **الخاتمة والنتائج والتوصيات**

الخاتمة

تناولت هذه الدراسة موضوع الغصب المؤقت للعقار بوصفه صورة خاصة من صور الاعتداء على حق الملكية، قد تظهر في ظل الظروف الاستثنائية وحالات الطوارئ التي قد تفرضها الضرورة العامة، وما يترتب على ذلك من تعارض دقيق بين حماية الملكية الخاصة ومتطلبات المصلحة العامة. وقد سعت الدراسة إلى تحليل الإطار القانوني لهذا النوع من الغصب، وبيان تمييزه عن الغصب الدائم وعن صور الاستيلاء المشروع، مع التركيز على موقف التشريع الأردني، مدعوماً بالمقارنة مع بعض التشريعات والاتجاهات الفقهية ذات الصلة.

وانطلاقاً من الدراسة التحليلية لأحكام الغصب والحيازة، وما تم تناوله في الفصلين الثاني والثالث من تنظيم دعوى إعادة اليد وصور الاستيلاء والغصب المؤقت وآثارهما القانونية، توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: النتائج

1. تبين أن الغصب المؤقت للعقار، رغم طابعه الزمني المحدود، يُعد اعتداءً على حق الملكية والحياسة متى وقع دون سند قانوني مشروع، ولا يخرج عن كونه فعلاً ضاراً يوجب الضمان والتعويض، شأنه في ذلك شأن الغصب الدائم، مع اختلاف الآثار المترتبة على كل منهما.
2. أظهرت الدراسة أن القانون المدني الأردني لم يتناول الغصب المؤقت للعقار بنصوص خاصة، واكتفى بتنظيم الغصب بوجه عام، الأمر الذي يخلق فراغاً تشريعياً في تكيف هذا النوع من الاعتداءات، ولا سيما في الحالات الاستثنائية التي تتداخل فيها مفاهيم الغصب والاستيلاء.
3. اتضح أن عدم التمييز التشريعي الصريح بين الغصب المؤقت والغصب الدائم يؤدي إلى إشكالات عملية في التطبيق القضائي، سواء من حيث تحديد المسؤولية أو تقدير التعويض أو بيان حدود المشروعية في حالات الضرورة.
4. كشفت الدراسة أن التشريعات الاستثنائية، كقانون الدفاع، قد تُشكل أساساً قانونياً للاستيلاء المؤقت على العقارات في حالات الطوارئ، إلا أن هذا الأساس يظل مقيداً بحدود الضرورة والتناسب، ولا ينهض بذاته مسوغاً للغصب المؤقت متى تجاوزت الإدارة هذه الحدود أو استمرت في وضع اليد بعد زوال سبب الطوارئ.
5. بين التحليل أن دعوى إعادة اليد تُعد من أهم وسائل الحماية القضائية للحياسة في مواجهة الغصب المؤقت، إذ تمكّن الحائز من استرداد حيازته متى ثبت سببها ووقوع نزاعها بغير حق، دون التعرض لأصل الحق أو الملكية، بما يحدّ من فرض الأمر الواقع سواء من الأفراد أو من الجهات العامة.
6. أكدت المقارنة مع الفقه الإسلامي أن مبدأ الضرورة يجيز المساس المؤقت بالملكية الخاصة في أضيق الحدود، مع وجوب رفع الضرر فور زوال سببه، وضمان التعويض العادل، وهو ما ينسجم مع الأسس العامة لحماية الملكية والحياسة في التشريع الوضعي.

ثانياً: التوصيات

1. توصي الدراسة المشرّع الأردني بضرورة إدراج نصوص صريحة في القانون المدني تُنظّم الغصب المؤقت للعقار، وتُبيّن طبيعته القانونية وشروطه وآثاره، وتميّزه بوضوح عن الغصب الدائم وعن الاستيلاء المشروع في حالات الضرورة.
2. توصي بوضع تعريف قانوني دقيق للغصب المؤقت للعقار، على نحو يحدّد من الخلط في التكييف القضائي، ويمكن أن يُعرّف بأنه: وضع اليد غير المشروع على عقار مملوك للغير، على نحو يحرم المالك أو الحائز من الانتفاع به مؤقتاً، دون اقتران ذلك بنية التملك، مع التزام الغاصب برد العقار والتعويض عن مدة الانتفاع والضرر الناشئ عنه.
3. الدعوة إلى النص صراحة على وجوب التعويض العادل والفوري في حالات الغصب المؤقت، بما يشمل مقابل المنفعة الفائتة والضرر المادي والمعنوي، وعدم الاكتفاء بالإحالة إلى القواعد العامة في المسؤولية المدنية.
4. ضرورة تقييد سلطة الإدارة في الاستيلاء المؤقت على العقارات بضوابط قانونية واضحة، تقوم على مبدأي الضرورة والتناسب، مع إخضاع قراراتها لرقابة القضاء العادي، وتمكين المتضررين من الطعن فيها وطلب التعويض.
5. التأكيد على أهمية تعزيز دور دعوى إعادة اليد كوسيلة فعّالة لحماية الحياة في حالات الغصب المؤقت، مع تبسيط إجراءاتها وتسريع الفصل فيها، بما يمنع استمرار الاعتداء أو فرض الأمر الواقع.
6. تشجيع الباحثين والجهات التشريعية على إجراء دراسات متخصصة حول الغصب المؤقت للعقار في ظل الأزمات المعاصرة، وربطها بالتشريعات الاستثنائية وحقوق الإنسان، بما يسهم في تطوير المنظومة القانونية وتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والحقوق الفردية.

قائمة المراجع

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: معاجم اللغة العربية

ابن الأثير، مجد الدين (1979). النهاية في غريب الأثر، ص 5/431.

ابن حبان (1993). صحيح ابن حبان بترتيب ابن بلبان، ص 1/499.

ابن فارس، أحمد (د.ت). معجم مقاييس اللغة.

ابن منظور، جمال الدين (1232هـ). لسان العرب (ج6). القاهرة: الدار المصرية للتأليف والنشر.

الأزهري، محمد (د.ت). تهذيب اللغة.

التهانوي، محمد بن علي (1862). كشاف اصطلاحات الفنون. شيتاك موسن أف نكل. مصدر رقمي. (Internet Archive)

الجوهري، إسماعيل بن حماد (1956). الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية (ج1). القاهرة.

الفيروز آبادي، محمد (1980). القاموس المحيط (ج2).

الفيروز آبادي، محمد (د.ت). القاموس المحيط، ص 1/1736

ثالثاً: الكتب

الباشا، محمد (1992). الكافي. بيروت: شركة المطبوعات للتوزيع والنشر.

بدوي، ناصر فتحي. (د.ت) دعوى الطرد للغصب في ضوء أحكام محكمة النقض، مصر: دار عمان للكتب القانونية

البرزوي، عبد المنعم (1973). الملكية وأسباب كسبها. القاهرة: مكتبة وهبة.

البيزار، سليم رستم (1986). شرح المجلة. بيروت: دار إحياء التراث العربي.

الحسيني، مدحت (1993). الحماية الجنائية والمدنية للحيازة. الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية.

- الحمودي، عباس (2005). شرح أحكام قانون التنفيذ. عمّان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- ال دراوي، عبد المنعم (1973). الملكية وأسباب كسبها. القاهرة: مكتبة وهبة.
- الزحيلي، وهبة (1998). نظرية الضمان أو أحكام المسؤولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي. دمشق: دار الفكر.
- سراج، محمد (1993). ضمان العدوان: دراسة فقهية مقارنة بالمسؤولية التقصيرية. بيروت
- السرْحان، عدنان، وخاطر، نوري، (2009) مصادر الحقوق الشخصية، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع
- السنهوري، عبد الرزاق (1963). الوسيط في شرح القانون المدني (ج6). بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- السنهوري، عبد الرزاق (1997). مصادر الحق في الفقه الإسلامي (ج1/3/2، ط1). بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- السنهوري، عبد الرزاق (1998). الوسيط في شرح القانون المدني (ج9). لبنان: دار إحياء التراث العربي.
- سوار، أحمد (1994). الوجيز في شرح القانون المدني، ص 200.
- سوار، محمد (2000). الحقوق العينية. عمّان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- شبير، محمد عثمان. (2010) المدخل الى فقه المعاملات المالية، ط2، عمان: دار النفائس
- الشناوي، قدري (2002). الحيازة في التشريع المصري. الإسكندرية: منشأة المعارف.
- العبادي، عبد القادر (2005). الوجيز في الحقوق العينية. عمّان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- عبد الرحمن، محمد (2009). أسباب كسب الملكية (الحيازة). القاهرة: دار النهضة العربية.
- العبدالناصر، محمد سيف (1995). مرجع القاضي والقانوني في الحيازة. عمّان: دار محمود للنشر والتوزيع.

عدنان أحمد خليل، الحيابة المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، 1992، ص (24).

القطار، عبد الناصر (1978). إثبات الملكية والوصاية. القاهرة: مطبعة السعادة.

الغنون، حسن علي (2006). المبسوط في شرح القانون المدني - الضرر. عمّان: دار وائل.

الفقيه، حامد عبده (2005). أحكام التعصب في الفقه الإسلامي. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي.

القضاء، عمار محمد علي (2013). آثار التعدي على حق الملكية في القانون المدني: دراسة مقارنة (ط1). عمّان: دار وائل للنشر والتوزيع.

الكامل، مرسي (1952). الحقوق العينية الأصلية: الحيابة (ط2). المطبعة العالمية.

مراد، عبد الفتاح. (د.ت) الغصب في القوانين العربية والشريعة الإسلامية، مصر: دار ابن خلدون

المصطفى، أحمد (2009). دعوى استرداد الحيابة علمًا وعملاً. عمّان: دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع.

المنجي، محمد (2005). الحيابة (ط4). الإسكندرية: منشأة المعارف.

المنصور، مصطفى (1965). حق الملكية في ذاته. القاهرة: مكتبة وهبة.

رابعاً : الرسائل والأبحاث

خالدي، أحمد (2023). ضمانات الاستيلاء المؤقت على أملاك الخواص في التشريع الجزائري (رسالة ماجستير). جامعة غليزان، الجزائر.

الزعيبي، محمد (1982). مسؤولية المباشر والمتسبب في القانون المدني (بحث منشور).

الطهاروة، بلال (2018). اكتساب الملكية بالحيابة في القانون المدني الأردني (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة عمان العربية، عمان، الأردن.

عبد الهادي، سرمد رياض. الاستيلاء المؤقت على العقارات (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النهرين، العراق.

عنبوسي، غدیر (2015). خصوصية دعاوى الحيابة: دراسة مقارنة (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

قاجة، خولة، وقليل، ابتسام. (2018). الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير، جامعة غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق. إشراف: د. جيدور حاج بشير.

القضاة، ياسين أحمد 2023، بحث قانوني، الآثار القانونية المترتبة على الحكم بضممان المال المغصوب في القانونين الأردني والإماراتي- دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي منشور في مجلة جامعة الزيتونة ، عمان، الاردن

مينا فايق، ("مفهوم الغصب والتعويض عنه في القانون المدني) "مقال قانوني

<https://www.menafayq.com/concept-of-usurpation-and->

[/compensation-in-civil-law](https://www.menafayq.com/concept-of-usurpation-and-)

نصاصره، فادي. (2022). وضع اليد على ملك الغير في القانون المدني الأردني: دراسة مقارنة مع القانون الفلسطيني (رسالة ماجستير)، جامعة الشرق الأوسط

خامساً : القوانين و الأنظمة

قانون محاكم الصلح رقم (23) لعام 2017 وتعديلاته.

القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

القانون المدني اليمني رقم (14) لسنة 2002.

القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.

قانون الملكية العقارية الأردني لسنة 2019 وتعديلاته.

قانون التنفيذ الأردني لسنة 2007 وتعديلاته.

قانون الدفاع الأردني رقم 13 لسنة 1992.

قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وتعديلاته.

قانون الدفاع المصري رقم 148 لسنة 1959.

قانون رقم 162 لسنة 1958 (قانون الطوارئ).

دستور جمهورية مصر لعام 1971.

دستور المملكة الأردنية الهاشمية لعام 1952.

مشروع القانون المدني الفلسطيني (د.ت).

المرسوم التشريعي رقم 84 لسنة 1949 (القانون المدني السوري)

مجلة الأحكام العدلية

القرار رقم 3339 تاريخ 1930/11/12 (نظام الملكية العقارية للجمهورية اللبنانية) وتعديلاته حتى عام 2025.

سادساً : الاجتهادات القضائية

مركز عدالة للمعلومات القانونية/ <http://www.adaleh.info> :

موقع قسطاس <https://research.qistas.com/ar/search?c=1&pc=-1>

سابعاً : المراجع باللغة الأجنبية

Amnon Lehavi. (2021). *Temporary eminent domain and public emergencies*. Buffalo Law Review, 69, 687–690.

Govt to Take Over Hotels, Convention Halls as Isolation Centres. (2020, March 24). *Times of India*.

Claire Bushey, Andrew Edgecliffe-Johnson & Kiran Stacey. (2020, March 27). Trump invokes federal law to compel General Motors to make ventilators. *Financial Times*, 19–20. <https://www.ft.com/content/9328d358-1588-4498-97d9-0dd43255a076>

Exec. Order No. N-25-20. (2020, March 12). *Executive Order: COVID-19 emergency powers*. State of California. <https://www.gov.ca.gov/wp-content/uploads/2020/03/3.12.20-EO-N-25-20-COVID-19.pdf>

Taryn Luna. (2020, March 12). Newsom issues order allowing California to take over hotels for coronavirus patients. *Los Angeles Times*, 4. <https://www.latimes.com/california/story/2020-03-12/california-governor-gavin-newsom-hotels-medical-facilities-patients-meeting-requirements>

Kristen A. Jensen & Brian F. Crossman. (2020, April 13). *Memorandum from Deputy City Attorneys, City & County of San Francisco, to Mayor London N. Breed: City power to commandeer private property for COVID-19 emergency purposes* [On file with author].