

## جريمة التعدي على الملكية العقارية *the crime of trespassing on real estate property*

د. مهري محمد أمين \*

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس بالمدينة

[Mehrimohamedamine@gmail.com](mailto:Mehrimohamedamine@gmail.com)

تاريخ إرسال المقال: 2021-07-15 تاريخ قبول المقال: 2021-11-09 تاريخ نشر المقال: 2022-01-20

**الملخص:** نصت المادة 386 من قانون العقوبات على جريمة التعدي على الملكية العقارية وحددت ركنها المادي في انتزاع عقار مملوك للغير عن طريق الخلسة وبطرق التدليس، وهي تشير بوضوح الى ان فعل الانتزاع يكون على ملكية عقارية اي ان المشرع افترض ان يكون المجني عليه مالكا للعقار المعتدى عليه، وبذلك خرجت الحيابة القانونية للعقار من الحماية الجزائية التي يوفرها قانون العقوبات خاصة مع عدم وجود نص خاص يجرم الاعتداء على الحيابة، كما ربط المشرع في المادة 386 فعل الانتزاع باتباع الخلسة والتدليس التي يصعب تصورها في الاستلاء على العقار على عكس المنقول، ولما خلقته هذه المادة من اشكاليات عند تطبيقها تدخل القضاء الجزائري بتقرير عدة قراءات لها وصلت الى حد خلق عناصر في الركن المادي لم ينص عليها التشريع ووصل في العديد من المرات الى اصدار قرارات متناقضة ثم طور نظره لجريمة التعدي على الملكية العقارية وتراجع على ما استقرت عليه الممارسة القضائية التي استمرت لعدة سنوات.

**الكلمات المفتاحية:** قانون العقوبات، جريمة، عقار، ملكية، حيابة، التدليس.

**Abstract:** Article 386 of the Penal Code stipulates the crime of trespassing on real estate property and specifies its physical corner in extracting a property owned by others through pornography and fraud, and clearly indicates that the act of expropriation is on real estate ownership, i.e. the legislator assumed that the victim was the owner of the abused property, thus removing the legal possession of the property from the penal protection provided by the Penal Code, especially in the absence of a special provision criminalizing the assault on possession, In article 386, the legislator also linked the act of extraction to the pursuit of pornography and fraud, which is difficult to imagine in the seizure of the property, as opposed to the transferable, and because of the problems created by this article when applied, the Algerian judiciary intervened by reporting several readings of it, which amounted to the creation of elements in the physical corner that were not provided for by the legislation and reached many times to issue contradictory decisions and then developed its view of the crime of infringement of real property and reviewed what the practice of the case, which lasted for several years, has been established yrs.

**KEY WORDS:** Penal Code, crime, estate, property, possession, fraud

\*المؤلف المرسل

## المقدمة:

نص المشرع على عدة جرائم تقع على العقار في قانون العقوبات وتعتبر جريمة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات أحسن مثال يتناوله الباحث في هذا الموضوع لأنها تحمي هذه الملكية ككيان قائم بذاته وتحميها كمال جدير بتدخل المشرع لمعاقبة المعتدي عليه جزائيا، وهي من أكثر الجرائم معالجة من طرف القضاء الجزائري الذي طور نظريته وتفسيره لها لدرجة أنه خلق لها اركان لم ينص عليها القانون ثم تراجع عن موقفه تطبيقا لمبدأ التفسير الضيق للنص الجزائي، ومرد ذلك طبيعة النزاعات العقارية وقواعد اثبات الملكية العقارية. فكيف فسر القضاء الجزائري احكام المادة 386 من قانون العقوبات لا سيما الركن المادي للجريمة، وكيف تطورت الممارسة القضائية في هذا الشأن؟

## اولا: الركن الشرعي

جرم المشرع التعدي على الملكية العقارية بصور قانون العقوبات بالامر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 وعدل في عقوبتها بموجب القانون رقم 82-04 المؤرخ في 13/02/1982 ثم عدل في عقوبتها بموجب القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20/12/2006 وجاء أصل النص سنة 1966 كنالي: << يعاقب بالحبس من شهرين الى ستة اشهر وبغرامة من 500 دج الى 2000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة او بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد او العنف او بطريق التسلق او الكسر من عدة اشخاص او مع حمل سلاح ظاهر او مخبأ بواسطة واحد او اكثر من الجناة، فتكون العقوبة الحبس من ثلاثة اشهر الى ثلاث سنوات والغرامة من 500 دج الى 3000 دج.>>

ثم رفعت العقوبة سنة 1982 لتصبح من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 2000 دج الى 20.000 دج بالنسبة للجريمة البسيطة، وبوجود الظروف المشددة فالعقوبة هي الحبس من سنتين الى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج الى 30.000 دج، ثم رفعت الغرامة فقط سنة 2006 لتصبح من 20.000 دج الى 100.000 دج بالنسبة للحالتين.

والملاحظة انه يوجد اختلاف بين النص باللغة العربية والنص باللغة الفرنسية في الفقرة 01.

Est puni d'un emprisonnement d'un an à cinq ans et d'une  
amende de 20.000 à 100.000 DA quiconque, par surprise au  
.fraude, d'épouse autrui d'un bien immeuble

أي جاء باللغة الفرنسية: كل من انتزع من الغير عقارا، وهذه العبارة مختلفة تماما عن العبارة التي جاءت في النص باللغة العربية: كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، أي أن النص باللغة الفرنسية لم يشترط الملكية واكتفى بالحيازة بينما النص باللغة العربية ربط العقار بملكية المجني عليه، وقد اختلفت تفسيرات المحكمة العليا حول وجوب ثبوت ملكية العقار للمجني عليه.

### ثانيا: الركن المادي

**1 - فعل الانتزاع:** وهو قيام الجاني بفعل ايجابي وهو الأخذ بدون رضا المالك، ويستوي أن يقوم به الجاني أو أن يستعمل غيره للقيام بذلك لفائدته، ويستوي أن يكون فاعلا أصليا أو شريكا في الفعل، واعتبر المشرع الجزائري الشريك هو كل من ساهم مساهمة مباشرة في تنفيذ الجريمة، وكل من حرض بالفعل أو التهديد أو الوعد أو اساءة استغلال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس أو اعطى تعليمات لارتكاب الفعل، وكل من ساعد بكافة الطرق أو عاون الفاعل أو الفاعلين على ارتكاب الافعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك، ولم يفرق المشرع بين الفاعل الاصلي والشريك الا من حيث الظروف الشخصية لكل منهما وارتباطها بظروف التخفيف والتشديد وكذا موانع المسؤولية<sup>1</sup>.

يتضمن مفهوم الانتزاع مفهوم الدخول غير المشروع وذلك بدخول الجاني رغم ارادة الحائز او بغير استئذانه وبغير وجه قانوني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الرابعة سنة 2010، ص 16. وانظر كذلك المادة 44 من قانو العقوبات.

<sup>2</sup> - جندي عبد الملك، الموسوعة الجنائية، الجزء الثاني، اضراب - تهديد، مكتبة العلم للجميع، بيروت، لبنان، الطبعة الاولى منقحة ومزيدة، سنة 2004/2005، ص 83.

ويشترط مبدئيا، أن تنتقل الحيازة بفعل الانتزاع إلى الجاني، والانتزاع هو كل فعل يعتبر تعرضا ماديا للغير في حيازته للعقار حيازة فعلية سواء كانت شرعية مستندة إلى سند صحيح أو لم تكن، وسواء كان الحائز للعقار مالكا أو غير مالك له.

وقد اعتبر القضاء في قرارات عديدة بأن منع المالك أو الحائز من استغلال ملكه هو فعل منثني للمسؤولية الجزائية.

## 2- العقار:

يجب ان يكون الانتزاع منصبا على عقار مبني او غير مبني وقد عرفه القانون المدني بأن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار<sup>3</sup>.

أما مفهوم العقار بالتخصيص وهو المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله كالأشجار والمناجم ونوافذ المنزل<sup>4</sup>، فينظر إليها قانون العقوبات على انها منقولات وقد أفرد لها موادا قانونية لحمايتها وأهمها المتعلقة بالسرقة، وقد اكدت المحكمة العليا هذا المبدأ في قرار صادر بتاريخ 2000/10/17 حيث جاء فيه: " لا يطبق نص المادة 386 على العقارات الثابتة بالتخصيص والتي لا يمكن انتزاعها ونقلها."<sup>5</sup>

## 3. أن يكون العقار مملوكا للغير:

استعمل المشرع عبارة - مملوكا للغير - ويفهم من هذا وجوب امتلاك المجني عليه للعقار وقت وقوع الجريمة، بعقد رسمي مشهور، إلا أن النص باللغة الفرنسية حمى حيازة المجني عليه وهذا أدى الى اختلاف في تفسير المادة، خاصة مع عدم وجود نص خاص يحمي حيازة العقار حماية جزائية

من الاعتداء، لذلك جاءت قرارات المحكمة العليا متناقضة في سنوات الثمانينات مثل القرار الصادر في الملف رقم 141 المؤرخ في 1989/02/14 أين اعتبرت ان الحائز ليس له الحق في رفع شكوى ضد الحائز الثاني الذي قام بانتزاع حيازته بل يحق ذلك للمالك، وبالرجوع الى ملف القضية فقد جاء فيها: " فان الوقائع المنسوبة الى الطاعن

<sup>3</sup>- انظر المادة 683 الفقرة الاولى من القانون المدني.

<sup>4</sup>- انظر المادة 683 الفقرة الثانية من القانون المدني.

<sup>5</sup>- قرار غرفة الجنج والمخالفات بتاريخ 2000/10/17 في الملف رقم 221966، المجلة القضائية، سنة 2001، العدد الاول، ص 361.

تتمثل في ان هذا الاخير دخل المنزل التابع لادارة الغابات وسكنه مع عائلته دون ان يملك أية وثيقة، وحيث ان المتهم تمت متابعتها امام المحكمة لقضية اقتحام مسكن، غير ان قضاة الاستئناف كيفوا الوقاع بأنها قضية تعدي على الملكية العقارية، وحيث أنه كان في هذه الحالة ان يقدم الشكوى رئيس البلدية بصفته مالكا للمنزل لا ادارة الغابات التي هي حائزة فقط.

ومن جهة أخرى يشترط لقيام جنحة المادة المذكورة اعلاه نية تملك العقار، لا مجرد استغلاله او حيازة فقط<sup>6</sup>.

وهو نفس الموقف الذي اتخذته المحكمة العليا في قرار صادر بتاريخ 1991/11/05 الذي فسر المادة 386 من قانون العقوبات بأنها تقتضي ان يكون العقار مملوكا للغير<sup>7</sup>، حيث جاء في تسبيبه: "ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون ان يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار، فهم قد أخطأوا في تطبيق القانون".

وللمحكمة العليا موقف مغاير في قرارات عديدة أين أكدت على أن حيازة العقار محمية هي الأخرى بهذه المادة، فقد جاء في القرار المؤرخ في 1995/05/21 في الملف رقم 17996 والقرار المؤرخ في 1999/10/09 في الملف رقم 112646 (غير منشورين) بأن المشرع لا يقصد بعبارة -المملوك للغير - الملكية الحقيقية للعقار فقط وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية ولذلك ينبغي ان تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعداها ليشمل ايضا الحيازة القانونية<sup>8</sup>.

وهو نفس الموقف الذي جاء في القرار المؤرخ في 2003/09/13 وقد جاء فيه: "الثابت من اجتهاد المحكمة العليا ان تطبيق المادة 386 لا يقتضي ان يكون العقار المعتدى عليه ملكا للضحية، بل يكفي ان يكون في حيازته وأن تكون الحيازة هادئة، ذلك أن مثل هذه الحيازة تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد على الارض محل

<sup>6</sup>- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 21.

<sup>7</sup>- قرار غرفة الجرح والمخالفات صادر بتاريخ 1991/11/05 في الملف رقم 75919، المجلة القضائية، سنة 1993، العدد الاول، ص214.

<sup>8</sup>- حسن بوسقيعة، قانون العقوبات في ضوء الممارسات القضائية، بيري للنشر، طبعة 2012/2011، ص172.

التزاع"<sup>9</sup>. وهو نفس الموقف في القرار المؤرخ في 2009/01/06 الذي جاء فيه بأنه لا يجوز لأي شخص حتى ولو كان له سند ملكية التعدي على ارض في حيازة شخص اخر تطبيقا لمبدأ حماية الحيازة<sup>10</sup>.

#### 4. اقتران الانتزاع بالخلسة او بطرق التدليس:

أ- **الخلسة** : لم تعرف المادة 386 من قانون العقوبات معنى الخلسة ويختلف مفهومها بين المنقول والعقار والمراد بها في هذه المادة الاستيلاء او نزع الحيازة من مالك العقار دون رضاه ودون علمه.

ب- **طرق التدليس**: لم تعرف المادة 386 من قانون العقوبات التدليس وطرقه والملاحظ ان النص بالفرنسية استعمل مصطلح Fraude أي الغش، وكل من التدليس والغش عرفهما القانون المدني في موضوع عيوب الارادة، وهو مفهوم يختلف عن مفهوم التدليس في قانون العقوبات، وقد حاولت المحكمة العليا اعطاء تفسير لهذا العنصر وقد ربطته بالعنصر السابق أي الخلسة واخلطت بينهما مثل ما جاء في القرار المؤرخ في 1988/11/08، حيث جاء فيه: " تتحقق الخلسة او طرق التدليس بتوافر عنصرين : دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه، ودون أن يكون للدخل الحق في ذلك، ومن ثم يحسن تطبيق القانون المجلس الذي أدان المتهم على أساس أنه اقتحم المسكن دون علم او ارادة صاحبه ولا مستأجره وشغله مع عائلته دون وجه شرعي"<sup>11</sup>.

وقد حاولت المحكمة العليا توضيح عناصر الخلسة والتدليس في عدة مناسبات الا انها انحرفت على النص وخلقت اركانا غير منصوص عليها، فقد جاء في قرارها الصادر بتاريخ 1986/05/13 ان التدليس يعني اعادة شغل ملكية الغير بعد اخلائها، وهذا بعد ان تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ وتبعاً لذلك تنعدم جريمة الاعتداء على الملكية العقارية مال لم تتوفر الشروط والاجراءات السالفة الذكر<sup>12</sup> ، وتأكد هذا التوجه في كل قرارات المحكمة العليا الى غاية سنة 2010 ووضحت بأنه من المستقر عليه في قضاء المحكمة العليا ان جنحة التعدي

<sup>9</sup>- قرار غرفة الجنح والمخالفات مؤرخ في 2003/09/13 في الملف رقم 246158، المجلة القضائية، سنة 2003 العدد الاول، ص447.

<sup>10</sup>- قرار غرفة الجنح والمخالفات مؤرخ في 2009/01/06 ملف رقم 495925، المجلة القضائية، سنة 2009، العدد الثاني، ص392.

<sup>11</sup>- قرار غرفة الجنح والمخالفات مؤرخ في 1988/11/08، ملف رقم 57534، المجلة القضائية، سنة 1993، العدد الثاني، ص192.

<sup>12</sup>الفاضل خمار، المرجع السابق، ص27-

على الملكية العقارية تقتضي ان يكون هناك حكم او قرار نهائي ويتم تنفيذه بتنصيب الطرف المدني في العقار وتحرير محضر بذلك ثم يعود المتهم لاحتلال العقار من جديد واستمراره في التعدي بوجوده عليه<sup>13</sup>.

فحتى مع وجود حكم نهائي قضى بطرد الجاني من الارض اشترطت المحكمة العليا تنفيذ هذا الحكم واثبات ذلك، وعليه جعلت من حرث المتهم للقطعة الترابية قبل تنفيذ القرار لا يعتبر فعل يدان من اجله المتهم ذلك أن القطعة الترابية المذكورة لم تخرج من حوزته مادام الطرد لم ينفذ، ولا تنتقل حيازة القطعة الارضية الى الطرف المدني المحكوم له الا ابتداء من تحرير محضر الطرد على يد عون التنفيذ، وهذا ما اكدته المحكمة العليا في قرار صادر بتاريخ 1988/02/02 في الملف رقم 70 (غير منشور)<sup>14</sup>.

وبذلك خلقت المحكمة العليا عناصر للجريمة لم تذكرها المادة وهي صدور حكم قضائي نهائي فاصل في الملكية وبالطرد من العقار – اتمام اجراءات التنفيذ بتنصيب المحكوم له وطرد المحكوم عليه وتحرير محاضر تفيد ذلك – رجوع المحكوم عليه الى العقار بعد التنفيذ واثبات ذلك بمحضر معاينة، واذا صحت نظرة المحكمة العليا لجريمة التعدي على الملكية العقارية في الاراضي الفلاحية التي تتخللها منازعات حول الملكية، فهذا جعل الكثير من سيئ النية المعتدين على عقارات واضحة المعالم وواضحة الملكية يستفيدون من هذا الاجتهاد ويقومون بالاعتداء على ملكية الغير دافعين بعدم وجود حكم صادر عن القضاء المدني يطردهم من العقار وعدم وجود تنفيذ لهذا الحكم ان وجد.

لذلك تراجعت المحكمة العليا جزئيا عن اجتهادها وجعلت من وجوب توافر أحكام مدنية وتنفيذ ورجوع بعد التنفيذ صورة من صور التعدي على الملكية العقارية وقررت بانه متى ثبتت الملكية وثبت الاعتداء عليها قامت المسؤولية الجزائية للمتهم واتضح هذا الموقف ابتداء من سنة 2010 وصدرت عدة قرارات لم تراخ وجود أحكام مدنية بقدر مراعاتها لثبوت الملكية منها القرار الصادر بتاريخ 2010/10/07، حيث جاء فيه كمبدأ بأنه يشكل انتزاع عقار مملوك للغير خلسة او بطرق التدليس، جريمة التعدي على الملكية العقارية، بدون اشتراط حكم مدني، ناطق بطرد المعتدي وعودته بعد التنفيذ، وقد جاء في تسبيب هذا القرار: " لكن حيث ان التسبيب السالف الذكر لا يستقيم ونص المادة 386 من قانون العقوبات ذلك ان هذه الاخيرة لم تشترط لقيام

<sup>13</sup>- قرار غرفة الجنتح والمخالفات مؤرخ في 1997/11/05 ملف 152633 و القرار المؤرخ في 1998/12/09 ملف 179222، المجلة القضائية، سنة 2002 عدد خاص، ص153.

<sup>14</sup>- احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص172.

جريمة التعدي على الملكية العقارية ان يكون مالك العقار المعتدى عليه قد تحصل على حكم مدني بطرد المعتدي وتم تنفيذ هذا الحكم وعاد المعتدي مجددا الى العقار المملوك للغير خلسة او عن طريق التدليس، وان المتفق عليه فقها وقضاء ان ذلك يتحقق بالدخول الى العقار مهما كانت مساحته وحالته دون رضا صاحبه ودون ان يكون للدخل الحق في ذلك مما يجعل من القرار مشوب بالخطأ في تطبيق القانون طبقا للفقرة 07 من المادة 500 من قانون الاجراءات الجزائية وهذا يفتح مجالا للنقض<sup>15</sup>.

وتعتبر جريمة التعدي على الملكية العقارية جريمة مستمرة باستمرار الفعل المادي لها وهو بقاء العقار تحت سيطرة المعتدي ويبدأ التقادم فيها من يوم توقف صاحبها عن اقترافها.

### ثالثا: الركن المعنوي

ككل جريمة، يجب ان تتوافر في جريمة التعدي على الملكية العقارية عنصري العلم واتجاه الارادة للقيام بالفعل المجرم ورغم وجود عدة نزاعات اثارها هذين العنصرين، الا ان المحكمة العليا لم تخض في هذا الموضوع، خاصة ما تعلق منه بالاراضي الجرداء غير الممسوحة، فعدم تحديد حدود دقيقة بين ملكيتين متجاورتين وقيام أحد المالكين باستغلال جزء من الملكية المجاورة له دون علمه بأنه تعدي حدوده يجعل من الجريمة غير قائمة.

حتى أنه ومع وجود حكم يقضي بالطرد من قطعة ارضية دون ان يحدد حدودها ودون وجود اشكال في التنفيذ يثيره القائم بالتنفيذ او اطراف التنفيذ يجعل من اثبات سوء النية والعلم بالتعدي على الحدود وعلى الارض المجاورة واجب لقيام المسؤولية الجزائية - فيتحقق الركن المعنوي إذا كان المعتدي قاصدا انتزاع ملكية الغير او حيازته، ولا بد ان يكون المعتدي عالما بوجود العقار في حيازة او ملكية الضحية كما يجب ان يكون اهلا لتحمل المسؤولية الجزائية بإرادته ارتكاب الفعل.

القصد العام هو ارادة فعل انتزاع العقار من حائزه والعلم بان ذلك ممنوع قانونا والقصد الخاص هو ان تكون للمعتدي نية السيطرة والاستحواذ على العقار وحرمان المعتدي منه، ويكفي القصد العام لقيام الجريمة.

<sup>15</sup>- قرار غرفة الجنح والمخالفات صادر بتاريخ 2010/10/07 في الملف رقم 504569، المجلة القضائية، سنة 2012، العدد الاول، ص331.



### رابعا: العقوبة

سبق وأن اشرنا الى عقوبة الجريمة البسيطة كانت قبل تعديل قانون العقوبات بالقانون رقم 82-04 هي الحبس من شهرين الى ستة اشهر وبغرامة من 500 الى 2000 دج وبتعديل سنة 1982 اصبحت من سنة حبس الى خمس سنوات وغرامة من 500 الى 3000 دج وبتعديل سنة 2006 بموجب القانون رقم 06-23 اصبحت الغرامة من 20.000 دج الى 100.000 دج ويجوز للقاضي وفقا لأحكام المادة 53 مكرر 04 من قانون العقوبات وإذا قرر إفادة المتهم غير المسبوق قضائيا بظروف التخفيف ، أن يخفض عقوبة الحبس الى شهرين والغرامة الى 20.000 دج ويمكن له ان يحكم بإحدى هاتين العقوبتين فقط ، على ان لا تقل عن الحد الأدنى المقرر للقانون للجريمة المرتكبة وإذا كان المتهم مسبوقا قضائيا فإنه لا يجوز تخفيض عقوبة الحبس والغرامة عن الحد الأدنى المقرر قانونا للجنة المرتكبة عمدا ، ويتعين الحكم بهما في حالة النص عليهما معا كما هو الشأن في هذه الجريمة ولا يجوز في أي حال استبدال الحبس بالغرامة.

### خامسا: ظروف التشديد

نصت الفقرة 02 من المادة 386 من قانون العقوبات : " إذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد والعنف او بطريقة التسلق او الكسر من عدة اشخاص او مع حمل سلاح ظاهر او مخبأ بواسطة واحد او أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين الى عشر سنوات والغرامة من 20.000 الى 100.000 دج".

من خلال الصياغة التي استعملها المشرع في هذه الفقرة يظهر جليا الخلط بين ظروف التشديد، فيظهر بانه يجب توافر ظرف الليل مع التهديد او العنف لكي يعتبر الظرف مشددا، او اجتماع ظرفي التسلق او الكسر مع ظرف التعدد او مع ظرف حمل السلاح لكي يعتبر الظرف مشددا، لكن بالرجوع الى نص المادة باللغة الفرنسية نجد بأن كل ظرف قائم بذاته لوصف الجريمة بشكلها المشدد.

فالمشرع نص على ظروف تشديد عقوبة جريمة التعدي على الملكية العقارية أو أبقى على وصفها بأنها جنحة لبقاء عقوبة الحبس والغرامة.

**1. الليل:** لم يعرف القانون الليل ولم يحدد زمنه وعرفه الفقه بأنه الوقت الممتد من غروب الشمس الى شروقها وهو وقت الظلام الذي تصعب فيه الرؤية<sup>16</sup> ، وقد ثار خلافا فقهيًا حول الليل، فذهب رأي الى ان الليل عبارة عن فترة الظلام التي تبدأ من الغسق – وهذه الفترة التي يزول فيها الشفق الذي يلي غروب الشمس- وتنتهي بزوغ ضوء الفجر الذي يسبق شروق الشمس، ورأي اخر عرف الليل بالفترة التي يسود فيها الظلام فعلا او الفترة التي تكون بين الغروب او الشروق، وهي الفترة التي يتوافر فيها الهدف من وراء التشديد، وعلى كل حال فان قاضي الموضوع هو الذي يقدر ظرف الليل، بالنظر الى عدم وجود تعريف ثابت له<sup>17</sup>.

**2. التهديد:** وهو كل قول او كتابة او فعل من شأنه إلقاء الرعب والخوف في قلب الشخص المههد ويمس نفسيته، وهو معاقب عليه كجريمة قائمة بذاتها وهو إكراه معنوي يتحقق بمجرد إنذار الشخص المههد بشر جسيم سيلحق بشخصه او بعائلته او بماله. ويعرف التهديد بأنه توجيه عبارة او ما في حكمها الى المجني عليه عمدا، يكون من شأنها احداث الخوف عنده من ارتكاب جريمة او افساء او نسبة امور مخدشة بالشرف، اذا وجهت بالطريقة التي يعاقب عليها القانون<sup>18</sup>.

**3. العنف:** وهي الأعمال العمدية الضارة بجسم الانسان من ضرب وجرح والتي تؤدي الى ألم في الجسم سواء سبب مرض أو عجز جزئي أو كلي عن العمل.

**4. التسلق:** وهو دخول الأماكن المسورة من غير أبوابها مهما كانت طريقة ذلك من استعمال لوسائل مساعدة أو بواسطة قوة الجسم بالتسلق أو القفز، ونفس الحكم عندما يدخل الجاني من الباب ويخرج متسلقا السور ونصت المادة 357 من قانون العقوبات: "يوصف بالتسلق الدخول الى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حضائر الدواجن أو أية أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مسورة وذلك بطريق تسور الحيطان أو الأبواب أو السقوف أو أية أسوار أخرى.

<sup>16</sup>- المبدأ العام في قانون الاجراءات الجزائية في موضوع تفتيش المنازل من قبل الضبطية القضائية وهو من الساعة الثامنة ليلا الى غاية الساعة الخامسة صباحا الا في حالات استثنائية قررتها المادة 47 من قانون الاجراءات الجزائية، الا ان هذا المبدأ لا يعتبر معيارا في تحديد فترة الليل كظرف تشديد في الجرائم.

<sup>17</sup>- د.محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، الطبعة الثانية سنة 1990، ديوان المطبوعات الجامعية، ص130

<sup>18</sup>- د. رؤوف عبيد، جرائم الاعتداء على الاشخاص والاموال، الطبعة السابعة 1978، دار الفكر العربي، مصر، ص428.

والدخول عن طريق مداخل تحت الأرض غير تلك التي أعدت لاستعمالها للدخول يعد ظرفا مشددا كالمتعلق".

لا عبءة بمتانة السور او ارتفاعه ولا نوع المادة المصنوع منها، فيعتبر المكان مسورا ولو لم يكن سور مرتفعا بل ولو كان ضعيفا او كان بابه مفتوحا، او من السهل فتحه ما دام لا يتسنى للجاني دخول المكان الا ببذل جهد مهما تضاعف هذا الجهد مجرد دفع الباب<sup>19</sup>.

**5. الكسر:** وهو استعمال القوة للدخول الى الأماكن، ونصت المادة 356 من قانون العقوبات على: "يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الأقفال بالقوة او الشروع في ذلك بكسره أو بإتلافه أو بأي طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول الى مكان مطلق أو بالاستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول أو في أثاث أو وعاء مغلق". ويقصد به استخدام العنف المادي في ايجاد منفذ للدخول الى المكان ككسر الباب او النافذة او احداث فجوة بالجدار او انتزاع المسامير المثبت بها القفل<sup>20</sup>.

**6. التعدد:** وهو توافر أكثر من جاني قاموا بالفعل المادي للجريمة ولا يشترط اتفاقهم المسبق على القيام بالجريمة والاكتنا أمام جريمة تكوين جمعية أشرار.

**7- حمل السلاح:** لم يفرق المشرع بين الاسلحة البيضاء وهي تلك الأسلحة التي لم تخصص بطبيعتها كسلاح كالعصى والمقص والتي لا تحتاج الى رخصة ولا الا سبب مشروع لحملها، والأسلحة المخصصة كذلك بطبيعتها والتي تحتاج الى رخصة لحملها وسواى المشرع بين أي يكون السلاح ظاهرا أو مخبأ عند أحد الجناة وحتى ولو كانت الأداة ليست بسلاح وإنما تشبه السلاح الحقيقي كاللعب البلاستيكية لأن من شأنها القاء الرعب في نفس المجني عليه.

وتجدر الاشارة الى ان المادة 93 من قانون العقوبات نصت في فقرتها الثالثة والرابعة على: "وتدخل في مفهوم كلمة اسلحة كافة الآلات والادوات والاجهزة القاطعة والنافذة والراضة.

<sup>19</sup> د. محمد زكي ابو عامر ود. سليمان عبد المنعم، قانون العقوبات الخاص، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت/لبنان، طبعة سنة 2006، ص97..

<sup>20</sup> د. احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجرائم ضد الاشخاص والجرائم ضد الاموال، الجزء الاول، دار هومة، الطبعة الرابعة سنة 2006، ص273.

ولا تعتبر السكاكين ومقصات الجيب والعصي العادية او اية اشياء اخرى من قبيل الاسلحة الا اذا استعملت للقتل او الجرح او الضرب".

### الخاتمة:

فسرت المحكمة العليا جريمة التعدي على الملكية العقارية ولوقت طويل بانها لا تقوم الا بعد عرض النزاع بين المعتدى عليه والمعتدي على القضاء المدني وصدور حكم نهائي يقضي بطرد هذا الاخير ثم تنفيذ الحكم واثبات ذلك بالمحاضر التي تؤكد انتهاء اجراءات التنفيذ، واثبات رجوع المحكوم عليه الى الارض بعد طرده بمحضر معاينة يحرره محضر قضائي، وبدون هذه الاجراءات لا تقوم المسؤولية الجزائية للمعتدي، واذا كان هذا الموقف منطقيا في الحالات التي يصعب حتى على القاضي المدني تحديد المالك وتحديد التعدي، فانه غير مؤسس عندما تكون الملكية ثابتة للمعتدى عليه وتكون حدود العقار معلومة وواضحة، لاسيما وان النص القانوني لا يشترط صدور حكم مدني مسبقا، لذلك كان تغير موقف المحكمة العليا سديدا وموافقا للتشريع، وبذلك وضعت حدا للتعسف والتعدي الذي عان منه ضحايا جريمة التعدي على الملكية العقارية.

تجدر الاشارة الى ان المادة 386 من قانون العقوبات تطبق خاصة في حالة الاعتداء على الاراضي غير المبنية، لاسيما الفلاحية منها، اما اذا كان الاعتداء واقعا على المباني السكنية او المعدة للسكن فتطبق المادة 295 من نفس القانون التي تعاقب على الدخول واقتحام المنازل، لكن هذا لا يفي ان يحمي السكن بأحكام المادة 386 خاصة اذا كانت ارادة الجاني انتزاع ملكية هذا الاخير من المالك او الظهور بمظهر المالك بكل صوره.

### 5- المراجع:

#### -الكتب:

- د- رؤوف عبيد، جرائم الاعتداء على الاشخاص والاموال، الطبعة السابعة 1978، دار الفكر العربي، مصر.
- د- محمد صبيح نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، الطبعة الثانية سنة 1990، ديوان المطبوعات الجامعية.
- جندي عبد الملك، الموسوعة الجنائية، الجزء الثاني، اضراب- تهديد، مكتبة العلم للجميع، بيروت، لبنان، الطبعة الاولى منقحة ومزودة، سنة 2004/2005.
- د- احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجرائم ضد الاشخاص والجرائم ضد الاموال، الجزء الاول، دار هومة، الطبعة الرابعة سنة 2006.
- د- محمد زكي ابو عامر ود. سليمان عبد المنعم، قانون العقوبات الخاص، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت/لبنان، طبعة سنة 2006.

-الفاضل خممار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الرابعة سنة 2010.  
- حسن بوسقيعة، قانون العقوبات في ضوء الممارسات القضائية، بيرتي للنشر، طبعة 2012/2011.  
**النصوص القانونية:**

- الامر رقم 66-156 المؤرخ في 08/07/1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.  
-الامر رقم 75 -58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.  
**الاجتهادات القضائية:**

-المجلة القضائية، سنة 1993، العدد الاول.  
-المجلة القضائية، سنة 1993، العدد الثاني.  
-المجلة القضائية، سنة 2002 عدد خاص.  
-المجلة القضائية، سنة 2001، العدد الاول.  
-المجلة القضائية، سنة 2003 العدد الاول.  
-المجلة القضائية، سنة 2009، العدد الثاني.  
- المجلة القضائية، سنة 2012، العدد الاول.