

## محاضرة رقم 3 (تتمة للمحاضرة رقم 2)

### جريمة التعدي على الملكية العقارية و موقف المحكمة منها

الأستاذ يقاش فراس

#### 3/ الركن المعنوي:

يتحقق الركن المعنوي إذا كان المعتدي يقصد انتزاع ملكية الغير او حيازته و أن يكون عالما بوجود العقار في حيازة أو ملكية المجني عليه فتوافر عنصري الإرادة و العلم أساس قيام الركن المعنوي

#### المطلب الثاني : ظروف التشديد و الجزاء

#### أ/ الظروف المشددة:

تنص الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات على عدة ظروف مشددة و هي :

1-الليل: وهي الفترة الممتدة بين غروب الشمس و شروقها

2/التهديد: هو إكراه معنوي تندمج تحته كافة صور انعدام

العنف: رضا لدى المجني عليه

3/التسلق: هو الدخول الساكن عدا الدخول عن طريق الأبواب

4/الكسر: فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة

6/السلاح: كل أداة يمكنها أن تمس بسلامة الجسم عند استعمالها

4/لجزاء: يجب التفرقة بين جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة أن صحت التسمية وبين جنحة التعدي على الملكية العقارية المشددة إذ أن الأولى تكون رفقا للمادة 386 من ق ع ج فقرة أولى

من شهرين إلى خمس سنوات وغرامة من 20000 ألف دينار إلى 100000 ألف دينار؛ إما الثانية فتكون من سنتين إلى عشر سنوات وغرامة من 20000 ألف دينار إلى 100000 ألف.

يتعين على من تعدى على ملكيته أن يرفع دعوى أمام القضاء المدني لحماية ملكيته والحصول على حكم مدني يقضي لمصلحته بطرد المحتل للعقار دون سند قانوني وهي مسألة يعود فيها الاختصاص للقاضي المدني الذي يتفحص الوثائق ويبحث في سند الملكية , علما أن القاضي الاستدخالي قد يصدر أمرا بالطرد رغم انه لا يمس أصلا حقوق , ولقد نهجت المحكمة العليا المؤرخ في 11-03-2009 أقرت فيه أن عبارة العقار المملوك للغير ينصرف مدلولها إلى المالك والحائز للعقار على حد سواء, إذ أن الحيابة الهادئة تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد على أرض وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 13-09-2003 الأمر الذي يجعلنا نستنتج أن المحكمة العليا لم تعد تكتفي بحماية المالك و إنما تعدت ذلك إلى الحائز, علما أن هذه القرارات لا تشكل اجتهاد قضائيا كما هو معلوم عند الطلبة الأعزاء وإنما هي قرارات تؤخذ على سبيل الاستئناس والاستدلال و لتفسير النصوص القانونية لكي تصبح أكثر وضوحا.

### المطلب الثاني: استنقاذ إجراءات التنفيذ

من المعلوم إن الأحكام القضائية يجب أن تبلغ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ثم يباشر المحضر القضائي عملية التنفيذ التي تنتهي بمحضر يثبت فيه الطرد و تسليم المالك العقار و بالتالي فان عدده المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها يعتبر العنصر الأساسي و الجوهري في تحريك الدعوة العمومية الذي يسمح للمنفذ لصالحه رفع شكوى بتهمة تعدي على الملكية العقارية والتي يجب إرفاقها بالأحكام القضائية

ومحاضر التبليغ و التنفيذ و محضر وجود المنفذ عليه في العقار بعد طرده .

لذا فانه يمكن القول بان جريمة التعدي على الملكية العقارية تقوم بعد احتلال المنفذ عليه للعقار مرتين على الأقل إذ لا يمكن متابعة شخص احتل عقار مدة واحدة و بالتالي فان الركن المادي لا يثبت إلا تكرارا لسلوك الايجابي المتمثل في دخول العقار وبالبقاء فيه على الرغم من صدور حكم يعطي بالطرد على الرغم من استنفاد إجراءات التنفيذ , الأمر الذي يمكن معه القول بجريمة التعدي على الملكية العقارية من الجرائم المستمرة ويصبح سلوك الطريق المدني أمرا إلزاميا قبل الطريق الجزائي , غير انه هناك إشكالية تطرح نفسها بالحاح وهي حالة الحيازة دون الملكية و إثارة المتهم لمسألة الملكية أمام القاضي الجزائي و هنا نستدل بقرار للمحكمة العليا المؤرخ في 2000/07/26 ملف رقم 23501 من الثابت أن الحيازة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد في الأرض محل النزاع و بالتالي يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي بها أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منها و أن يقدم بتنفيذه طبقا للقانون و إلا كان هو المعتدي إذا حاول استرجاع الأرض بناء على وثائق بحوزته, و لما تبين في قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما قضوا براءة المتهمين من جنحة التعدي على الملكية العقارية اعتمادا على عقد ملكية التمسك به المتهمون بحجة إنا النزاع يكتسي الطابع المدني على الرغم من دفع النيابة بعدم صحة العقد و طلب أرجاء الفصل في النزاع إلى غاية الفصل في دعوة التصدير و هو الدفع الذي لم يستجيب له القضاة فإنهم يكونون قد عرضوا قرارهم إلى النقض و الإبطال , أن جريمة التعدي على الملكية العقارية تقدم بمجرد وقوع انتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس بغض النظر عن أمر ثبوت الملكية العقارية من عدمه و هو من اختصاص الجهات القضائية المختصة.

على ان المحكمة العليا لها قرار آخر و هو وجوب إثبات الملكية العقارية و إلى لا مجال لإدانة المتهم و هي الملكية الوحيدة التي يمكن حمايتها جزائيا و إن الدفع بملكية العقار المعتدى عليه من قبل المتهم يعتبر دغعا جديا , و هذا يشكل تناقضا بين قرارين صادرين عن المحكمة العليا و مدده إلى أن قراءة النص من قبل كل تشكيلة هي التي جعلت الاختلاف بارزا, و بالتالي فان الحل يكمن في تعديل المادة 386 ق ع ج و تحديد صور الاعتداء على العقار بغض النظر عن كون المتعدي عليه مالك أو حائز إضافة إلى تمكين المتضرر من التعدي سلوك طريق الاستدعاء المباشر و توسيع صلاحيات النيابة في اتخاذ الأوامر تحفظية و للجوء للخبرة القضائية العقارية لوضع العقار في أيدي الحارس القضائي ريثما يتم الفصل في الشكوى .

بهذه المحاضرة و التي سبقتها و كذلك المحاضرة الأولى التي تم فيها طرح إشكالية المادة و كذلك الإشكاليات الفرعية خلال المحاضرة الحضورية نستطيع القول إن الطلبة قد تشكل لديهم آليات الاستنتاج و التحليل و فهم جريمة التعدي على الملكية العقارية التي تشكل العمود الفقري و أساس الجرائم الماسة بالعقار و هي المحاضرات التي سوف تكون موضوعا للامتحان الكتابي بحول الله تعالى.