

كيفية إعداد دخول عقار حيازة الغير وتجنب أسباب الرفض أمام المحكمة

تُعد جريمة دخول عقار في حيازة الغير من أخطر الجرائم العقارية التي يعاقب عليها قانون العقوبات المصري، حيث تنص المادة 369 عقوبات مصرية على عقوبات صارمة لحماية الحيازة القانونية للعقارات ومنع التعدي على حقوق الآخرين.

يواجه الكثير من المواطنين مشكلات قانونية معقدة تتعلق بـ منع حيازة عقار أو الامتناع عن تنفيذ الأحكام القضائية، مما يستدعي فهمًا دقيقًا للتفسير القانوني للمادة 369 والإجراءات القضائية المتاحة.

يهدف هذا المقال إلى تقديم دليل شامل حول الجريمة العقارية المتعلقة بحيازة العقار بغير حق، موضحةً العقوبات الجنائية في مصر والاجتهاد القضائي في جرائم العقارات. □

سنتناول في هذا المقال:

- نص وتفسير المادة 369 من قانون العقوبات المصري.
- الأركان القانونية للجريمة العقارية.
- العقوبات المقررة على حيازة العقار غير القانونية.
- الأدلة الجنائية في الجرائم العقارية.
- الاجتهاد القضائي وأحكام محكمة النقض.
- الإجراءات القانونية لحماية الحقوق العقارية.
- مذكرات الدفاع والاثبات العملية في الجريمة.

دخول عقار في حيازة الغير جريمة جريئة يعاقب عليها القانون المصري



نص المادة 369 عقوبات مصرية

تنص المادة 369 عقوبات على مجموعة من الأحكام التفصيلية المتعلقة بدخول عقار في حيازة الغير، حيث جاء النص كالتالي:

“كل من دخل عقاراً في حيازة آخر بقصد منع حيازته أو بقصد ارتكاب جريمة فيه أو كان قد دخله بوجه قانوني وبقي فيه بعد زوال سنده القانوني بقصد ارتكاب شيء مما ذكر، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه”.

يتضح من التفسير القانوني للمادة 369 أن المشرع المصري وضع حماية جنائية قوية للحيازة الفعلية للعقار، بغض النظر عن الملكية القانونية. وتدرج العقوبات على الحيازة غير المشروعة وفقاً لظروف ارتكاب الجريمة، حيث تشدد العقوبة في حالات التحايل أو استخدام القوة.

الأركان القانونية لجريمة دخول عقار في حيازة الغير

الركن الأول: الدخول أو البقاء دون وجه قانوني

يقوم هذا الركن الأساسي على أن يكون الجاني قد دخل العقار دون إذن من الحائز أو بغير سند قانوني، أو أن يكون قد دخله ابتداءً بوجه مشروع ثم استمر في البقاء بعد زوال هذا السند. لا يشترط قانون العقوبات المصري وجود عنف مادي وقت الدخول، بل يكفي قيام نية الاستحواذ أو منع حيازة عقار. □

قضت محكمة النقض المصرية بأن:

“يُعد البقاء في العقار بعد زوال السند القانوني ركناً مادياً قائماً بذاته، إذا توافرت النية الإجرامية، ولا يُشترط وقوع اعتداء مادي على الأشخاص.”

وهذا يعني أن الحيازة غير المشروعة تتحقق حتى بدون استخدام القوة المادية، طالما توافر القصد الجنائي. □

الركن الثاني: العقار محل الحيازة

يقصد بالعقار في نطاق تطبيق المادة 369 عقوبات مصرية كل مال غير منقول بطبيعته أو بالتخصيص، سواء أكان أرضاً زراعية، أو منزلاً، أو شقة سكنية، أو حتى محلاً تجارياً، طالما أنه كان في حيازة فعلية للغير وقت الواقعة.

ولا يشترط أن يكون العقار مملوكاً للحائز، بل يكفي أن تكون له حيازة هادئة ظاهرة، يُعترف بها قانوناً. □

أكد الفقيه د. أحمد فتحي سرور في كتابه “الوسيط في قانون العقوبات”:

أن الحيازة التي يحميها القانون الجنائي المصري لا يُشترط فيها الملكية، بل يكفي أن تكون ظاهرة وهادئة ومستمرة، ولو كانت ناشئة عن عقد إيجار أو إعاره.

قضت محكمة النقض بأن:

“الحيازة التي يحميها القانون جنائياً لا يُشترط فيها الملكية، بل يكفي أن تكون ظاهرة وهادئة ومستمرة، ولو كانت ناشئة عن عقد إيجار أو إعاره.”

الركن الثالث: القصد الجنائي الخاص

لا تتحقق جريمة دخول عقار في حيازة الغير إلا إذا توافر لدى الجاني قصد جنائي خاص، يتمثل في نيته منع الحائز من ممارسة حيازته أو ارتكاب جريمة داخل العقار.

ويكفي في ذلك ثبوت النية ولو كانت ضمنية أو مستخلصة من ظروف الواقعة، كالدخول بصحبة آخرين، أو تحطيم الأقفال، أو الرفض الصريح للخروج رغم التنبيه القانوني.

وفقاً للفقهاء د. رفاعي محمد في كتابه "شرح قانون العقوبات، القسم الخاص":

فإن القصد الجنائي يمكن أن يستخلص من الظروف والملابسات المحيطة بالواقعة، ولا يشترط أن يكون صريحاً. □

قضت محكمة النقض في الطعن رقم 2112 لسنة 58 قضائية بأن:

"مناط التأثيم في جريمة دخول العقار هو ثبوت التعرض المادي للغير في حيازته لعقار حيازة فعلية بنية الافتئات عليها ومنع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه، وهذا هو القصد الجنائي في الجريمة". □

العقوبات المقررة على حيازة العقار غير القانونية

العقوبة الأساسية

تنص المادة 369 عقوبات مصرية على عقوبة حيازة العقار الأساسية وهي:

الحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على خمس سنوات، وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه.

هذه العقوبات الجنائية في مصر تعكس جدية المشرع في حماية الحقوق العقارية ومنع الاعتداء على الحيازة الفعلية. □
العقوبة المشددة في حالة التحايل.

إذا وقعت الجريمة العقارية بالتحايل، أو نتيجة تقديم إقرارات أو

الإدلاء ببيانات غير صحيحة مع العلم بذلك، تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على سبع سنوات، وغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على مليون جنيه.

هذا التشديد في العقوبات على حيازة العقار غير القانونية يهدف إلى ردع المحتالين الذين يستغلون الوثائق المزورة أو البيانات الكاذبة. □

العقوبة المشددة في حالة استخدام القوة

إذا وقعت الجريمة باستخدام القوة، أو من شخصين أو أكثر وكان أحدهم على الأقل حاملاً سلاحاً، تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على سبع سنوات، وغرامة لا تقل عن خمسمائة ألف جنيه ولا تزيد على مليون جنيه.

تعتبر هذه من أشد العقوبات البديلة في الجرائم العقارية، نظراً لخطورة استخدام القوة أو الأسلحة. □

العقوبة في حالة العود

إذا ارتكب الفعل ذاته خلال مدة لا تزيد على سنة من تاريخ ارتكاب الفعل الأول، تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على عشر سنوات، والغرامة التي لا تقل عن ثلاثمائة ألف جنيه ولا تزيد على مليوني جنيه.

هذا التشديد الاستثنائي يعكس سياسة القانون الجنائي المصري في مواجهة المتعدين المتكررين. □

جدول العقوبات المقررة في المادة 369 عقوبات

الظرف	مدة الحبس	الغرامة المالية
الحالة العادية	من سنتين إلى 5 سنوات	من 50,000 إلى 500,000 جنيه
التحايل أو البيانات الكاذبة	من سنتين إلى 7 سنوات	من 100,000 إلى 1,000,000 جنيه

الطرف	مدة الحبس	الغرامة المالية
استخدام القوة أو الأسلحة	من 3 سنوات إلى 7 سنوات	من 500,000 إلى 1,000,000 جنيه
العود خلال سنة	من 3 سنوات إلى 10 سنوات	من 300,000 إلى 2,000,000 جنيه

الأدلة الجنائية في الجرائم العقارية

المحاضر الرسمية

تعتبر الأدلة الجنائية في الجرائم العقارية من أهم عناصر الإثبات في قضايا دخول عقار في حيازة الغير.

تشمل هذه الأدلة المحاضر الرسمية التي تحررها الجهات المختصة، مثل محاضر تنفيذ الأحكام، ومحاضر إثبات الحالة، ومحاضر الشرطة. □

في القضية محل الدراسة، كان الإثبات يستند إلى محضر التنفيذ الرسمي الذي أثبت امتناع المتهمين عن تنفيذ الحكم المدني النهائي والخروج من الشقتين.

كما تضمن محضر الجنحة إقرار المتهم الأول بقوله:

“أنا علمت وممتنع عن تنفيذ الحكم”، وهو إقرار صريح بـ المسؤولية الجنائية عن حيازة العقار بغير حق. □

الأحكام القضائية النهائية

تعد الأحكام القضائية النهائية من أقوى الأدلة الجنائية التي تثبت حق الحائز في العقار. في حالة وجود حكم قضائي نهائي بتسليم العقار، فإن الامتناع عن تنفيذ هذا الحكم يعد دليلاً قاطعاً على توافر القصد الجنائي لدى المتهم. □

شهادة الشهود

قد تشمل الأدلة الجنائية في الجرائم العقارية أيضاً شهادة الشهود، خاصة من معاون التنفيذ والقوة الشرطية المرافقة، الذين يشهدون

على امتناع المتهم عن تنفيذ الحكم. □

الاجتهاد القضائي في جرائم العقارات

أحكام محكمة النقض المصرية

يعد الاجتهاد القضائي في جرائم العقارات مصدرًا مهمًا لفهم تطبيقات المادة 369 عقوبات مصرية.

فقد أرست محكمة النقض المصرية مبادئ قانونية راسخة في هذا المجال. □

في الطعن رقم 2112 لسنة 58 قضائية، أكدت محكمة النقض أن:

“المراد بالحيازة المنصوص عليها في المادة 369 من قانون العقوبات هو الحيازة الفعلية بغض النظر عن الملكية أو الحيازة الشرعية أو الأحقية في وضع اليد”.

وأوضحت أن العلة في ذلك ترجع إلى رغبة الشارع في منع الإخلال بالنظام العام من الأشخاص الذين يدعون بحق لهم ويحاولون الحصول عليه بأنفسهم.

كما قضت محكمة النقض في حكم بتاريخ 28 أكتوبر 1957 بأن:

“يُعد البقاء في العقار بعد زوال السند القانوني ركزًا ماديًا قائمًا بذاته، إذا توافرت النية الإجرامية، ولا يُشترط وقوع اعتداء مادي على الأشخاص”. □

التفسير القضائي للقوة في الجريمة

أوضحت المحاكم المصرية وجرائم الحيازة أن المقصود بالقوة في جريمة دخول عقار في حيازة الغير هي ما يقع على الأشخاص لا على الأشياء.

وهذا يعني أن تحطيم الأبواب أو الأقفال لا يعتبر في حد ذاته استخدامًا للقوة بالمعنى المقصود في المادة 369 عقوبات، ما لم يصاحبه اعتداء على الأشخاص. □

القضاء المصري وحماية الحيازة

أكد القضاء المصري في حيازة العقار على أن الحيازة المحمية جنائياً لا يُشترط فيها الملكية، بل يكفي أن تكون ظاهرة وهادئة ومستمرة.

وهذا المبدأ يعكس فلسفة المشرع في حماية الاستقرار الاجتماعي ومنع النزاعات الفردية. □

من واقع خبرتي: كيفية التعامل مع جرائم الحيازة

نصيحة المحامي

من واقع خبرتي الممتدة لأكثر من 28 عامًا في قضايا الميراث والملكية العقارية، أنصح كل من يواجه مشكلة منع حيازة عقار أو الامتناع عن تنفيذ الأحكام بما يلي: □

البدء بالطرق القانونية: لا تحاول استرداد حقك بنفسك، بل لجأ إلى القضاء واحصل على حكم قضائي نهائي يثبت حقك في الحيازة، فالأحكام القضائية هي عنوان الحقيقة وواجبة النفاذ. □

توثيق كل شيء: احرص على توثيق جميع محاولات التنفيذ من خلال محاضر رسمية، فهذه المحاضر ستكون الأدلة الجنائية الأساسية في القضية الجنائية. □

عدم التهاون مع المخالفين: إذا تكرر الامتناع عن التنفيذ، فلا تتردد في تقديم بلاغات جنائية متتالية، لأن العود يشدد العقوبة ويجعلها أقرب إلى الحد الأقصى. □

ماذا أفعل لو كنت مكانك؟

لو كنت مكان المدعي بالحق المدني في قضية مشابهة، كنت سأتبع الخطوات التالية: □

- أولاً: الحصول على صورة رسمية من الحكم المدني النهائي. □
- ثانياً: التوجه إلى معاون التنفيذ مصحوباً بمحامٍ متخصص لضمان توثيق كل إجراء. □

- ثالثًا: في حالة الامتناع، أطلب من القوة الشرطية المرافقة تحرير محضر إثبات حالة مفصل يتضمن أقوال المتهمين. □
- رابعًا: التقدم ببلاغ جنائي فوري إلى النيابة العامة مرفقًا به جميع المستندات الرسمية. □
- خامسًا: المطالبة بالتعويض المؤقت في الدعوى الجنائية لتغطية الأضرار المادية والمعنوية. □

“مناط التآثيم في جريمة دخول العقار هو ثبوت التعرض المادي للغير في حيازته لعقار حيازة فعلية بنية الافتئات عليها ومنع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه، وهذا هو القصد الجنائي في الجريمة فيجب إذن أن يتوافر علم الجاني بأن المكان الذي يدخله في الحيازة الفعلية لشخص آخر وأن يرمي إلى تحقيق واحد من الأمرين المشار إليهما.”

- محكمة النقض المصرية، الطعن 2112 لسنة 58 ق، جلسة 15/6/1989

التنظيم القانوني للعقارات في مصر

القوانين المصرية المتعلقة بالعقارات

يتضمن التنظيم القانوني للعقارات في مصر مجموعة من القوانين التي تحكم الحيازة والملكية والتصرف في العقارات.

إلى جانب قانون العقوبات المصري، هناك القانون المدني المصري الذي ينظم الحقوق العينية والشخصية، وقانون الإيجارات، وقانون التسجيل العقاري. □

تتكامل هذه القوانين المصرية المتعلقة بالعقارات لتوفير حماية شاملة للحقوق العقارية، سواء من الناحية المدنية أو الجنائية.

وتعد المادة 369 عقوبات مصرية جزءًا من هذا النظام المتكامل الذي يهدف إلى حماية الحيازة ومنع الإخلال بالنظام العام. □

قانون حيازة العقارات في مصر

يستند قانون حيازة العقارات في مصر إلى مبدأ أساسي وهو حماية الحيازة الفعلية بغض النظر عن الملكية.

هذا المبدأ يعني أن من يحوز عقارًا حيازة ظاهرة وهادئة يتمتع

بحماية القانون الجنائي حتى لو لم يكن مالكاً. □

وقد جاء التعديلات القانونية على المادة 369 لتشديد العقوبات ومواجهة التطورات الحديثة في أساليب الاعتداء على العقارات، خاصة مع انتشار ظاهرة التحايل واستخدام الوثائق المزورة. □

الجرائم المتعلقة بالحيازة والغرامات المقررة

الجرائم المرتبطة بالعقارات

تشمل الجرائم المرتبطة بالعقارات في القانون الجنائي المصري عدة صور، منها: □

دخول العقار بقصد منع الحيازة:

هي الصورة الأساسية للجريمة التي تتحقق بمجرد الدخول مع توافر القصد الجنائي.

البقاء في العقار بعد زوال السند القانوني:

كمن تنتهي مدة إيجاره أو حق انتفاعه ويرفض الخروج. □

الامتناع عن تنفيذ الأحكام القضائية:

وهي صورة مشددة تتحقق عندما يمتنع المحكوم عليه عن تنفيذ حكم قضائي نهائي بالإخلاء. □

استخدام القوة أو التحايل:

وهي ظروف مشددة ترفع العقوبة إلى حدودها القصوى. □
الغرامات على الحيازة غير المشروعة.

تتدرج الغرامات على الحيازة غير المشروعة من 50,000 جنيه في الحالات العادية إلى 2,000,000 جنيه في حالات العود. وهذه الغرامات الضخمة تعكس جدية المشرع في مكافحة الجرائم العقوبات المتعلقة بالعقارات. □

تُحصّل هذه الغرامات بالإضافة إلى عقوبة الحبس، مما يجعل المسؤولية الجنائية عن حيازة العقار مكلفة جداً من الناحية المالية، إلى جانب العقوبة السالبة للحرية. □

المسؤولية المدنية والتعويضات

الحق في التعويض

إلى جانب المسؤولية الجنائية عن حيازة العقار، يحق للمضرور المطالبة بالتعويض المدني عن الأضرار التي لحقت به جراء الجريمة العقارية.

يشمل هذا التعويض الأضرار المادية كالنفقات التي تكبدها في سبيل تنفيذ الحكم، والأضرار المعنوية كالقلق والخوف والحزن. □

في القضية محل الدراسة، طالب المدعي بالحق المدني بتعويض مؤقت قدره ثلاثون ألف جنيه، مع حقه في الرجوع بالتعويض النهائي.

وهذا نهج قانوني سليم يضمن تعويضاً سريعاً للمضرور دون الإخلال بحقه في المطالبة بتعويض أكبر لاحقاً. □

إلزام المتهم بالتعويض

يحق للمحكمة الجنائية أن تلزم المتهم المحكوم عليه بدفع التعويض المدني للمضرور، وذلك تطبيقاً لمبدأ الجمع بين المسؤولية الجنائية والمسؤولية المدنية.

وهذا الإلزام يكون واجب النفاذ فور صدور الحكم، حتى لو استأنف المتهم الحكم. □

الإجراءات القانونية لحماية الحقوق العقارية

الخطوة الأولى: الحصول على حكم قضائي

أول خطوة لحماية الحقوق العقارية هي اللجوء إلى القضاء المدني للحصول على حكم نهائي بإثبات الحق في الحيازة أو الملكية.

هذا الحكم يصبح عنواناً للحقيقة ويمثل السند القانوني الأقوى لحماية الحق. □

الخطوة الثانية: تنفيذ الحكم

بعد الحصول على الحكم النهائي، يتم التوجه إلى معاون التنفيذ بالمحكمة لتنفيذ الحكم.

يجب أن يكون التنفيذ بصحبة القوة الشرطية المختصة لضمان تنفيذ الحكم بسلاسة ولتوثيق أي امتناع أو مقاومة. □

الخطوة الثالثة: تقديم البلاغ الجنائي

في حالة الامتناع عن تنفيذ الحكم أو منع الحيابة بالقوة، يجب على الفور تقديم بلاغ جنائي إلى النيابة العامة.

يجب أن يكون البلاغ مدعومًا بالمستندات الرسمية، خاصة محضر التنفيذ الذي يثبت الامتناع، والحكم المدني النهائي. □

الخطوة الرابعة: المتابعة القضائية

يجب متابعة القضية الجنائية بدقة من خلال محامٍ متخصص في قضايا الملكية العقارية والجرائم العقوبات.

يشمل ذلك الحضور في كافة جلسات المحاكمة، وتقديم المذكرات القانونية، والمطالبة بتوقيع أقصى عقوبة لتحقيق الردع. □

دور الخبرة القانونية في قضايا الحيابة

أهمية الاستعانة بمحامٍ متخصص

تتطلب قضايا الملكية العقارية والجرائم المرتبطة بالعقارات خبرة قانونية متخصصة لفهم التعقيدات القانونية والإجرائية. المحامي المتخصص يستطيع: □

- تحليل الموقف القانوني بدقة: تحديد ما إذا كانت أركان الجريمة العقارية متوافرة وما هي الإجراءات الأنسب. □
- صياغة المذكرات القانونية: إعداد مذكرات قانونية محكمة تستند إلى الاجتهاد القضائي والفقه القانوني. □
- المرافعة الفعالة: تقديم حجج قانونية قوية أمام المحكمة تؤدي إلى توقيع العقوبة المناسبة والحصول على التعويض. □
- التنفيذ الفعال: متابعة تنفيذ الأحكام وضمان حصول الموكل على حقوقه كاملة. □

من واقع خبرتي الممتدة لأكثر من 28 عامًا كمحامٍ بالنقض والإدارية العليا، أؤكد على أهمية التعامل مع قضايا الميراث والملكية العقارية بمنهجية علمية وعملية.

كل قضية لها ظروفها الخاصة وتتطلب استراتيجية قانونية مصممة

خصيصًا لها. □

الموثوقية والمصداقية تتحقق من خلال الالتزام بالمعايير المهنية العالية وتقديم خدمة قانونية متميزة تحقق مصلحة الموكلين.

وهذا ما أحرص عليه في مكثبي بالزقازيق، حيث نخدم عملاءنا في جميع أنحاء مصر.

دخول عقار في حيازة الغير جريمة يعاقب عليها قانون العقوبات

تعرف على أركان جريمة دخول عقار في حيازة الغير وفقا للمادة 369 من قانون العقوبات المصري وشروط تطبيق العقوبة مع أبرز أحكام محكمة النقض.



هل دخول عقار ليس ملكك يعد جريمة؟

في القانون المصري، حماية الحيازة الفعلية للعقارات تحظى بأهمية قصوى، ليس فقط لحماية الحقوق، بل أيضًا لحفظ النظام العام.

المادة 369 من قانون العقوبات تُجرّم دخول العقار في حيازة الغير بقصد منعه من الحيازة أو ارتكاب جريمة فيه، حتى وإن كان الدخول

في البداية قانونيًا .

التعريف القانوني للجريمة وفق المادة 369 عقوبات

تنص المادة 369 على:

“كل من دخل عقاراً في حيازة آخر بقصد منع حيازته أو ارتكاب جريمة فيه... يُعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وغرامة من 50 ألف إلى 500 ألف جنيه...”

□ وتشدّد العقوبة:

- إذا تم الدخول بالتحايل أو الإدلاء ببيانات كاذبة .
- أو إذا كان الدخول باستخدام القوة أو بحمل سلاح .
- أو في حالة تكرار الجريمة خلال سنة من الواقعة الأولى .

فلسفة المادة 369 وأصلها التاريخي

□ هذه المادة مستوحاة من قوانين العقوبات الهندي والسوداني، وهدفها:

- حماية الحيازة الفعلية، لا الملكية فقط .
- منع الاعتداءات التي قد تتخذ شكلاً مدنيًا ظاهريًا لكنها تخفي نية إجرامية .
- سد الثغرات التي كانت تسمح للمعتدين بالإفلات من العقوبة .

أركان الجريمة القانونية

لفهم كيفية تطبيق العقوبة المنصوص عليها في المادة 369 من قانون العقوبات المصري، لا بد من الوقوف بدقة على الأركان الأساسية التي تشكل هذه الجريمة .

فالمشرّع لم يكتفِ بمجرد الدخول أو البقاء في العقار، بل اشترط توافر نية إجرامية واضحة، مع تحقق الحيازة الفعلية للغير .

أركان جريمة دخول عقار في حيازة الغير وفق المادة 369 عقوبات

فيما يلي جدول يُلخّص بدقة أركان الجريمة الأربعة، مع توضيح كل

يجب أن يتم الدخول بدون سند قانوني أو أن يبقى الشخص بعد انتهاء السند	1. الدخول أو البقاء
يشمل الأراضي الزراعية والمباني والسكنية	2. العقار
يقصد بها الحيازة الفعلية، بغض النظر عن الملكية	3. الحيازة
نية منع الحائز بالقوة أو ارتكاب جريمة داخل العقار	4. القصد الجنائي

يبين هذا الجدول بشكل دقيق أن جريمة دخول عقار في حيازة الغير لا تُبنى على الفعل المادي فقط، بل تتطلب اجتماع عدة عناصر قانونية أهمها القصد الجنائي والحيازة الفعلية للغير.

فمن دون تحقق هذه الأركان الأربعة مجتمعة، تنتفي الجريمة ولا تقوم المسؤولية الجنائية.

□ لذلك، فإن فهم هذه الأركان يُعد خطوة جوهرية لأي محامٍ أو باحث قانوني عند دراسة هذه الجريمة أو الدفاع عنها أمام المحكمة.

الحيازة الفعلية لا الملكية هي المحمية

□ المادة تحمي من يضع اليد فعليًا على العقار، سواء كان مالكًا أم لا، ما دام وضعه اليد قانونيًا أو قائمًا بالفعل.

□ مثال من أحكام النقض:

“من استلم عقارًا بمحضر رسمي يُعتبر حائزًا فعليًا، وأي معارضة له تدخل ضمن الاعتداء.”

□ نقض 28 مايو 1931، رقم 268

حالات مشددة للعقوبة وفق الفقرة الثانية

والثالثة

□ إذا تم الدخول:

- بالتحايل أو الكذب > العقوبة تصل إلى 7 سنوات وغرامة حتى مليون جنيه.
- باستخدام القوة أو وجود شخص حامل سلاح > من 3 إلى 7 سنوات حبس، وغرامة تبدأ من 500 ألف جنيه.
- تكرار الفعل خلال سنة > تصل العقوبة إلى 10 سنوات وغرامة حتى 2 مليون جنيه.

جدول درجات جريمة دخول عقار في حيازة الغير والعقوبات وفق المادة 369 من قانون العقوبات

العقوبة المقررة	الوصف القانوني	درجة الجريمة
حبس من سنتين إلى 5 سنوات + غرامة من 50,000 إلى 500,000 جنيه	دخول أو بقاء في عقار دون سند قانوني أو بعد زواله بقصد منع الحيازة أو ارتكاب جريمة	جريمة بسيطة
حبس من 3 إلى 7 سنوات + غرامة من 500,000 إلى 1,000,000 جنيه	إذا وقع الفعل بالتحايل أو بيانات كاذبة أو باستخدام القوة أو كان أحد الجناة يحمل سلاحاً	جريمة مشددة
حبس من 3 إلى 10 سنوات + غرامة من 300,000 إلى 2,000,000 جنيه	إذا ارتكب الفعل ذاته خلال سنة من الواقعة الأولى	جريمة مكررة

أبرز أحكام محكمة النقض

تمثل أحكام محكمة النقض حجر الأساس في فهم تطبيق المادة 369 عقوبات. فهي توضح كيفية تفسير القصد الجنائي، وحدود الحماية القانونية للحيازة الفعلية، وتفرّق بين الدخول المشروع والدخول المعاقب عليه.

□ أمثلة قضائية مهمة:

فيما يلي أهم المبادئ القضائية المستقرة:

رقم الطعن	السنة	مبدأ الحكم	تعليق
217	1943	لا تجوز معاقبة من دخل العقار برضاء الحائز	شرط القصد الجنائي ضروري
212	1943	الحياسة القائمة على الإيجار تُحترم	حتى لو صدر حكم مخالف
263	1931	استعمال القوة لا يشترط الإيذاء البدني	يشمل التهديد المعنوي
223	1957	عدم ثبوت نية منع الحياسة = لا جريمة	القصد شرط جوهري

أهمية المذكرة الإيضاحية للتعديل

□ التعديل الأخير بالقانون رقم 164 لسنة 2019 شدد العقوبات بسبب:

- تفشي حالات الاستيلاء على العقارات.
- محاولة البعض التحايل على القانون.
- الحاجة إلى حماية فعالة للحياسة من خلال النيابة والقضاء.

□ المذكرة أوجبت على النيابة:

- اتخاذ إجراءات تحفظية.
- عرضها خلال 3 أيام على القاضي الجزئي.
- رفع الدعوى خلال 60 يومًا.

دفاع المتهمين أمام المحكمة - مذكرة نموذجية

□ في حالة اتهام شخص بدخول عقار عنوة، يحق له الدفع بالآتي:

□ نقاط دفاع قوية:

1. خلو الجنحة من شهود.
2. عدم وجود تحريات أو معاينة.

3. تناقض أقوال المدعي في التوقيتات.
4. وجود المتهم بمكان آخر مثبت رسميًا (مثل دخول مستشفى).

□ مبدأ نقض:

“يكفي أن يتشكك القاضي في صحة إسناد التهمة حتى يقضي بالبراءة.”

□ الطعن 8851 لسنة 91 ق

متى لا تنطبق المادة 369 عقوبات؟

□ في الحالات التالية لا تقوم الجريمة:

- دخول العقار تم برضاء الحائز.
- الحائز تولى عن الحيازة فعليًا.
- النزاع مدني بحت بدون استخدام القوة.

□ جدول توضيحي: حالات تطبق فيها المادة 369 عقوبات

لفهم الأبعاد العملية للمادة 369 من قانون العقوبات المصري، من المهم عرض أمثلة واقعية تُبرز متى تنطبق هذه المادة، وما العقوبات المحتملة وفقًا لظروف كل حالة.

الجدول التالي يوضح أبرز الصور التي تُشكل جريمة دخول عقار في حيازة الغير، كما يحدد العقوبة المناسبة تبعًا لطبيعة الفعل وظروف ارتكابه.

العقوبة المحتملة	مثال تطبيقي	الحالة
حبس من 3 إلى 7 سنوات + غرامة	اقتحام عقار مستأجر بعد طرد قانوني	دخول بالقوة لمنع الحيازة
حبس من 2 إلى 5 سنوات + غرامة	استمرار في السكن بعد انتهاء عقد الإيجار	البقاء في العقار بعد زوال السبب القانوني
حبس حتى 7 سنوات + غرامة حتى مليون جنيه	دخول مجموعة عقارًا بسلاح	استخدام السلاح في الدخول

العقوبة المحتملة	مثال تطبيقي	الحالة
حبس من 3 إلى 10 سنوات	دخول العقار مرة ثانية بعد صدور حكم	تكرار الجريمة خلال سنة

يتضح من الجدول أن العقوبة لا تُطبق بمجرد الدخول إلى العقار، بل يجب أن يكون الدخول أو البقاء مقروناً بنية واضحة لمنع الحياة أو ارتكاب جريمة.

كما أن الظروف المشددة (مثل استعمال القوة أو السلاح أو التكرار) تؤدي إلى تشديد العقوبة الجنائية بشكل كبير.

وهذا يُعبّر عن توجه المشرع نحو حماية الحياة الفعلية كقيمة قانونية مستقلة، بغض النظر عن الملكية، ومنع اللجوء إلى طرق غير قانونية في استرداد العقارات.

□ لذلك، يُعد فهم هذه الحالات وتوصيفها بدقة أمراً حاسماً سواء في مرحلة الدفاع أو الادعاء.

جريمة دخول عقار في حيازة الغير: حماية الحيازة القانونية بين النص الجنائي والتطبيق العملي

في القانون المصري، لا تقتصر الحماية الجنائية على الملكية فحسب، بل تمتد لتشمل الحيازة الفعلية للعقارات، حمايةً للنظام العام وردءاً لمحاولات الاستيلاء غير المشروع.

وتُعد جريمة دخول عقار في حيازة الغير إحدى الجرائم التي أُفرد لها المشرع نصاً خاصاً بالمادة 369 من قانون العقوبات، لما لها من أثر بالغ في تهديد استقرار العلاقات القانونية وتكدير الأمن العام.

وقد تناول الفقه الجنائي المصري هذه الجريمة بتفصيل، مؤكداً على أن ركنها الجوهري هو نية منع الحيازة أو ارتكاب جريمة داخل العقار، سواء تم الدخول بالعنف أو بالتحايل أو حتى بعد زوال السند القانوني للبقاء.

كما رسّخت محكمة النقض المصرية مبادئ واضحة في تفسير أركان هذه

الجريمة، معتبرة أن الحيازة الفعلية تُحترم ولو كانت دون سند ملكية، طالما أنها قائمة وهادئة ومعلومة.

من واقع الممارسة العملية، يؤكد الأستاذ عبدالعزیز حسین عمار - المحامي بالنقض، أن غالبية النزاعات التي تنشأ بشأن الحيازة تبدأ من ادعاء مشروع سرعان ما يتحول إلى فعل جنائي يعاقب عليه القانون، خاصة في حالات التعدي بالقوة أو التكرار.

ويضيف من خلال خبرته التي تمتد لأكثر من 28 عامًا أن الدفاع الفعّال في مثل هذه القضايا يتطلب فهماً دقيقاً لأركان الجريمة، وسابقة الوضع القانوني، ومواطن الضعف في دليل الإدانة.

دخول عقار بلا سند قانوني: تفسير المادة 369 وأركان الجريمة في ضوء أحكام النقض

المادة 369 عقوبات تنص علي:

1. كل من دخل عقاراً في حيازة آخر بقصد منع حيازته أو بقصد ارتكاب جريمة فيه أو كان قد دخله بوجه قانوني وبقي فيه بعد زوال سنده القانوني بقصد ارتكاب شيء مما ذكر ، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه .
2. فإذا وقعت الجريمة بالتحايل ، أو نتيجة تقديم إقرارات أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة مع العلم بذلك تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على سبع سنوات وغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على مليون جنيه .
3. وإذا وقعت الجريمة باستخدام القوة ، أو من شخصين أو أكثر وكان أحدهم على الأقل حاملاً سلاحاً ، تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على سبع سنوات وغرامة لا تقل عن خمسمائة ألف جنيه ولا تزيد على مليون جنيه
4. ويعاقب بذات العقوبة المبينة في الفقرة الأولى كل من دخل عقاراً صدر أو أمر قضائي بتمكين آخر من حيازته ، وذلك بقصد منع حيازته أو الانتقاص منها ، وتطبق العقوبة المبينة بالفقرة الثالثة حال توافر الظروف المبينة بها ، فإذا ارتكب الفعل ذاته خلال مدة لا تزيد على سنة من تاريخ ارتكاب الفعل الأول تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على عشر سنوات والغرامة التي لا تقل عن ثلاثمائة ألف جنيه ولا تزيد على مليوني جنيه .

استبدال نص مادة من قانون رقم 164 لسنة 2019 بتعديل بعض أحكام قانون العقوبات الصادر بالقانون رقم 58 لسنة 1937 الجريدة الرسمية - العدد 50 (تابع) في 12 ديسمبر سنة 2019

الأساس التشريعي والفقهى لجريمة دخول العقار دون إذن - قراءة في المادة 369 عقوبات

أضيف هذا الباب إلى قانون العقوبات المصري فى سنة 1904 بناء على طلب مجلس شورى القوانين ؛ واقتبست أحكامه من المواد 441 وما بعدها من قانون العقوبات الهندي .

والمواد 352 وما بعدها من قانون العقوبات السوداني ؛ وليس لنصوص هذا الباب مقابل فى قانون العقوبات الفرنسي..

والغرض الأسمى من هذا الباب كما جاء فى تعليقات الحقانية - هو معاقبة الأشخاص الذين يدخلون لغرض معاقب عليه قانونا فى أماكن فى حيازة الغير ؛ أو يوجدون لمثل هذا الغرض فى أماكن من هذا القبيل.

فقد كان الشخص الذى يدخل فى مكان حيازة شخص آخر لا يعاقب إلا إذا ارتكب فى ذلك المكان جريمة فعلا أو شرع فى ارتكابها ؛ وكان الشروع فيها مما يعاقب عليه القانون كالسرقة .

فإذا ضبط قبل البدء فى تنفيذ الجريمة فإنه لا يعاقب بعقوبة ما لأن مجرد الدخول لا يعد شروعا وقد يضبط وهو فى حالة الشروع فى ارتكاب جريمة لا يعاقب القانون على الشروع فيها فيفلت من العقاب.

وقد يرتكب هذا الشخص أفعالا تصلح لأن تكون شروعا فى جرائم مختلفة .

ولكن يخفى على المحقق معرفة أى الجرائم أراد ذلك الشخص ارتكابه بالذات.. فقد يرتكب الشخص كسرا أو ثقبا ثم لا يعرف أقصد بذلك ارتكاب قتل أم سرقة أم غيرهما من الجرائم .

فيتعذر بسبب ذلك عقابه على الشروع فى ارتكاب جريمة معينة ؛ على رغم وضوح نية الإجرام عنده..

لهذا رأى الشارع أن يعاقب فى هذا الباب على الدخول المصطحب بنية الإجرام ولو لم تتعين هذه النية تعيينا يكفى لمعرفة نوع الجريمة التى أراد المتهم ارتكابها .

وقد تستنتج هذه النية من مجرد وجود شخص غريب فى مكان لا علاقة له به ولا بأهله إذا لم يستطع هذا الشخص أن يعلل وجوده فى هذا المكان

تعليلا مقنعا وتكون القرينة على نية الإجرام أقوى إذا ضبط الشخص فى ذلك المكان ليلا.

ولما كان بعض الأشخاص الذين يضبطون فى أماكن فى حيازة غيرهم يلجئون إلى الادعاء بأنهم إنما دخلوا ذلك المكان بنية ارتكاب أمر مناف للآداب ليدفعوا عن أنفسهم مظنة قصد الإجرام .

ورأى الشارع أن يسد سبيل هذا الدفاع الشائن فنص فى هذا الباب على عقاب كل من يوجد فى منزل..... الخ مختفيا عن أعين من لهم الحق فى إخراجه ولو لم يقصد بدخوله ارتكاب جريمة..

(الأستاذ / أحمد أمين - قانون العقوبات ص 1091 ، 1092)

قانون 29 لسنة 1982: قراءة تحليلية فى المذكرة الإيضاحية وأهداف تعديل الحماية الجنايية للحيازة

أما فى مجال حماية الحيازة فى العقارات فقد لوحظ فى السنوات الأخيرة تزايد الأنزعة فى حيازة المساكن والأراضي الزراعية والفضاء بشكل مطرد.

ونظرا لما تؤدى إليه هذه النزاعات فى الأغلب الأعم - إلى تكدير الأمن العام مما حدا بالنيابة العامة إلى إصدار القرارات الولائية لحماية الحيازة المادية لهذه العقارات.

وقد تضاربت الآراء حول هذه القرارات بين الإجازة وعدم الاختصاص مع ما لذلك من تأثير شديد على مراكز الخصوم ومصالحهم فى الدعوى - لذلك رئي - حسما لهذه الأنزعة وتوفيرا لأقصى قدر من الاستقرار للأوضاع الناشئة عنها .

ولإسباغ الحماية الجنايية على كافة صور الحيازة ولمواجهة صور التعدي المستحدثة التى قصد بها التحايل على أحكام القانون رئي أن يتسع نطاق حماية الحيازة المقررة فى المادة 373 عقوبات .

لتشمل أيضا حماية حيازة الأراضي الزراعية والأراضي الفضاء والمباني حتى يعاقب من يدخل أحد هذه [العقارات](#) .

ويمتنع عن الخروج منه رغم تكليفه ممن لهم الحق فى ذلك ؛ ولما كانت هذه المادة قد وردت ضمن نصوص المواد المؤثمة لحالات انتهاك

حرمة ملك الغير المبينة فى الباب الرابع عشر من الكتاب الثالث من قانون العقوبات.

ولكى تكون العقوبة على المادة المراد تعديلها متسقة مع باقى العقوبات المبينة فى باقى جرائم انتهاك ملك الغير المبينة فى المواد 369 و 370 ؛ 371 والتي تتناول حالات أكثر خطورة من تلك المنصوص عليها فى المادة 373 المراد تعديلها .

فقد اقتضى الأمر تشديد العقوبات المبينة فى تلك المواد على النحو المبين بالمشروع..

كذلك رئي إضافة مادة جديدة برقم 373 مكررا لقانون العقوبات تجيز للنيابة العامة - متى قامت دلائل كافية على جدية الاتهام فى الجرائم المنصوص عليها فى الباب الرابع عشر من قانون العقوبات بشأن انتهاك حرمة ملك الغير.

أن تأمر باتخاذ إجراء تحفظي أو تدبير ملائم لحماية الحيازة على أن يعرض هذا الأمر خلال ثلاثة أيام على القاضى الجزئى المختص لإصدار قرار غير قابل للطعن فيه فى اليوم التالي على الأكثر بتأييده أو بتعديله أو بإلغائه .

والهدف من ذلك هو عدم ترك الأمر للنيابة العامة لتفصل وحدها فى مسائل النزاع على الحيازة المادية بعد أن كشف العمل عن أن العديد من الأفراد عمدوا بسوء قصد إلى إطالة أمد النزاع أمام النيابة العامة فى هذه المرحلة .

باللجوء إلى أساليب ملتوية والتحايل على أحكام القانون لعرقلة التصرف فى الدعوى بنية استقرار الغضب الذى صدر عنهم على نحو يتعذر تداركه أو إصلاحه فيما بعد.

لذلك فقد تضمنت هذه المادة النص على أن الإجراء التحفظي أو التدبير الذى تتخذه النيابة العامة فى هذا الصدد إنما هو إجراء أو تدبير مؤقت.

يجب عليها عرضه خلال أمد وجيز على القاضى الجزئى المختص لإصدار قراره بتأييده أو بتعديله أو بإلغائه فى اليوم التالي على الأكثر .

وبهذا تضاف هذه الصلاحية إلى مهمة القاضى الجزئى فى أمور التعرض للحيازة المكونة للجرائم المنصوص عليها بالمواد 369 عقوبات وما

بعدها وهو مفهوم جديد يتصدى لهذه النزاعات ويعالجها تشريعيا لأول مرة بصفة واضحة .

ونصت المادة المقترحة على أن قرار القاضى الجزئى غير قابل للطعن فيه حتى لا ينفتح الباب مرة أخرى لإطالة أمد النزاع بالسير فى إجراءات الطعن فى كل قرار يصدر فى هذا الشأن أو التظلم منه فتضيع الحكمة من النص.

وتحقيقا لذات الغرض ؛ وضمانا لسرعة التصرف فى الدعوى والفصل فيها أوجبت المادة على النيابة العامة رفع الدعوى الجنائية خلال ستين يوما من تاريخ صدور هذا القرار إذا رأت اتخاذ هذا الإجراء .

وروعي فى تقرير هذه المدة أنها كافية لكى تنتهى النيابة العامة من تحقيق الواقعة برمتها والإلمام بعناصرها والتصرف فيها ؛ على ألا تزيد تلك المدة عن ستين يوما من تاريخ صدور الأمر أو القرار .

حتى توضع الأمور فى نصابها وتستقر أوضاع الخصوم فى أقرب وقت كلما أمكن ذلك - وضمانا لجدية تحقيق الواقعة وحسم أنزعتها .

فقد قضت المادة بأن هذا الأمر أو القرار يعتبر كأن لم يكن فى حالات معينة هى مخالفة المواعيد المشار إليها سابقا أو إذا صدر أمر بالحفظ أو بأن لا وجه لإقامة الدعوى الجنائية .

والمستهدف من الحالة الأولى تحقيق عدالة ناجزة سريعة وحتى لا تنتهى الأمور مآلا إلى التراخي فى التصرف فى الدعوى وإفساح المجال لمماطلة الخصوم التى يغدو فيها .

اعتبار الأمر كأن لم يكن خيرا من تعليقه لا سيما فى الحالات التى قد يفتقر فيها الأمر إلى ما يسانده .

أما فى حالة صدور أمر بالحفظ أو بأن لا وجه لإقامة الدعوى فإن مفاد ذلك بداهة خروج النزاع من دائرة التأميم أو لوهن فى الدليل وأما إذا ظل النزاع على الحيازة قائما إلى حين الفصل فى الدعوى .

فقد استطرد النص إلى أنه إذا ما طلبت النيابة العامة أو المدعى بالحقوق المدنية بحسب الأحوال وبعد سماع أقوال ذوى الشأن

فإن المحكمة عليها أن تفصل فى هذا النزاع أما بتأييد القرار السابق صدوره من القاضى أو بتعديله أو بإلغائه على ضوء ما يتكشف لها خلال نظر الدعوى من وقائع .

ولما كان قرار القاضى المشار إليه هو بصريح لفظه إجراء تحفظي وتدبير وقتي.

فإن فصل المحكمة باستمرار سريانه أو بتعديله أو بإلغائه لا يغير من طبيعة اعتباره إجراء وقتيا يصون الحيابة المادية المستهدفة بالحماية الجنائية فى المواد 369 عقوبات وما بعدها دون أن يتولد عن ذلك للخصوم مراكز قانونية تمس أصل الحق..

أركان جريمة دخول عقار بالقوة و القصد الجنائي - تفسير المادة 369 عقوبات

تمهيد :

قبل التطرق إلى وسائل الدفاع أو تقدير العقوبة فى جريمة دخول عقار فى حيازة الغير، لا بد من الوقوف على الأركان القانونية التي تُكوّن هذه الجريمة.

فالفصل بين الجريمة والواقعة المدنية غالبًا ما يتوقف على مدى توافر هذه العناصر مجتمعة.

وقد أكدت محكمة النقض مرارًا أن غياب ركن واحد فقط كفيل بإسقاط الجريمة تمامًا.

من هنا، فإن فهم أركان الجريمة لا يُعد ترفًا قانونيًا، بل هو أساس ضروري لكل من القاضى، والمحامى، والمدعى أو المتهم فى مثل هذه القضايا.

ومن ثم، نعت على هذه الجريمة المادة 369 عقوبات وأركان هذه الجريمة هى :

1. الدخول أو البقاء.
2. فى عقار.
3. فى حيازة آخر.
4. بقصد منع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه.

(دكتور/ محمود محمود مصطفى - قانون العقوبات الخاص ص 570 وما بعدها)

□ جدول الأركان الأساسية للجريمة وفق المادة 369 عقوبات

الوصف	الركن
أن يدخل المتهم العقار دون إذن أو يستمر فيه بعد زوال سنده القانوني	الدخول أو البقاء
أن يكون العقار محل الحيازة الفعلية لشخص آخر وقت الواقعة	عقار في حيازة الغير
أن تكون النية منع الحائز من الاستمرار في الحيازة أو ارتكاب جريمة داخل العقار	قصد منع الحيازة أو ارتكاب جريمة

الركن الأول: الدخول أو البقاء دون وجه قانوني - متى يتحقق التجريم؟

يشترط أن يكون الجاني قد دخل العقار أو بقى فيه لغرض من الأغراض المذكورة في المادة 369 ؛ فإذا لم يحصل دخول بل كان كل ما عمله المتهم أن كسر السور المحيط بالعقار.

فإن عمله لا يقع تحت المادة 369 ولو اقترن بالقوة وقد يعد الفعل في هذه الحالة شروعاً ولكن القانون لم ينص على عقاب الشروع.

ويراد بالدخول هنا الدخول غير المشروع بأن يكون الجاني قد دخل رغم إرادة الحائز أو بغير وجه قانوني ولم ينص القانون على ذلك صراحة.

ولكنه مستفاد من المقابلة بين الصورة الأولى من الجريمة والصورة الثانية التي يقول فيها - أو كان قد دخله بوجه قانوني وبقى فيه.. الخ

ويكون الدخول غير مشروع ولو لم يعارض فيه حائز العقار إذا كان مقترناً بقصد سيئ.

بحيث لو عمله الحائز لما أجاز ذلك الدخول ويقصد البقاء أن يدخل الجاني العقار بوجه قانوني ثم يبقى فيه رغم إرادة حائز أو مما نعتة ؛ أو بقى بقصد سيئ لو علم به حائز العقار لما أجاز له البقاء.

أما إذا كان الدخول أو البقاء بقصد ارتكاب جريمة إنما كان برضاء حائز العقار فإن الفعل لا يقع تحت حكم المادة 369.

(دكتور/ محمود محمود مصطفى - المرجع السابق ص 570 وما بعدها)

الركن الأول: الدخول أو البقاء دون وجه قانوني

«الدخول أو البقاء دون وجه قانوني» هو الذي لا يترتب عليه أي أثر قانوني، سواء كان الدخول أو البقاء بقصد ارتكاب جريمة أو بقصد التمتع بالحق في الدخول أو البقاء. والدخول أو البقاء دون وجه قانوني هو الذي لا يترتب عليه أي أثر قانوني، سواء كان الدخول أو البقاء بقصد ارتكاب جريمة أو بقصد التمتع بالحق في الدخول أو البقاء.

الدخول أو البقاء دون وجه قانوني هو الذي لا يترتب عليه أي أثر قانوني، سواء كان الدخول أو البقاء بقصد ارتكاب جريمة أو بقصد التمتع بالحق في الدخول أو البقاء.

الدخول أو البقاء دون وجه قانوني هو الذي لا يترتب عليه أي أثر قانوني، سواء كان الدخول أو البقاء بقصد ارتكاب جريمة أو بقصد التمتع بالحق في الدخول أو البقاء. «الدخول أو البقاء دون وجه قانوني» هو الذي لا يترتب عليه أي أثر قانوني، سواء كان الدخول أو البقاء بقصد ارتكاب جريمة أو بقصد التمتع بالحق في الدخول أو البقاء.

د. محمود محمود مصطفى - شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، ص 570

الدخول أو البقاء دون وجه قانوني هو الذي لا يترتب عليه أي أثر قانوني، سواء كان الدخول أو البقاء بقصد ارتكاب جريمة أو بقصد التمتع بالحق في الدخول أو البقاء. «الدخول أو البقاء دون وجه قانوني» هو الذي لا يترتب عليه أي أثر قانوني، سواء كان الدخول أو البقاء بقصد ارتكاب جريمة أو بقصد التمتع بالحق في الدخول أو البقاء.

نقض 28 أكتوبر 1957 - مجموعة أحكام النقض - س 8 - رقم 223 - ص 827

الركن الثاني: العقار محل الحيازة - متى تنشأ الحماية الجنائية؟

تشمل كلمة - عقار - كل مال ثابت غير ما ذكر في المادة 370 التالية في ذلك الأراضي الزراعية والأراضي المعدة للبناء الخ

أما حيازة البيوت المكونة أو المعدة للسكنى وملحقاتها والسفن المسكونة والمحال المعدة لحفظ المال فإنها محمية بالمادة 370.

(دكتور/ محمود محمود مصطفى - المرجع السابق ص 570 وما بعدها)

فى حيازة الغير:

ويراد بالحيازة المنصوص عليها فى المادتين 369 و 370 الحيازة الفعلية فقد قصد القانون بهاتين المادتين كما يؤخذ من تعليقات الحقانية على قانون العقوبات حماية الحيازة الفعلية بقطع النظر عن الملكية أو الحيازة الشرعية.

أو الأحقية فى وضع اليد والحكمة فى ذلك ترجع إلى رغبة الشارع فى منع الإخلال بالنظام العام من الأشخاص الذين يدعون بحق لهم ويحاولون الحصول عليه بأنفسهم.

وتطبيقا لذلك حكم بأنه:

إذا كان الثابت أنه بعد أن حرر عقد الإيجار الذى أجر بموجبه زيد إلى بكر فدانا من الأطنان المؤجرة له من ملك خالد لإنشاء مصرف به عدل زيد عن اتفاهه وعمل على منع إقامة **المصرف** إلى أن يأذن خالد صاحب الشأن فى إقامته.

وأنه بعد أن قدم بكر شكواه إلى مأمور المركز عن اجترأ رجال زيد على هدم ما حفره من المصرف تنازل عن شكواه.

فإنه إذا أمر بكر رجاله بالتقدم لدخول الأرض لكى يمنعوا زيدا من حيازتها بالقوة فهذا يعد فى القانون جريمة معاقبا عليها بالمادة 369 بغض النظر عما إذا كان استرداد زيد الحيازة بعد التأجير صحيحا أو غير صحيح

(نقض 7 يونيه سنة 1943 مجموعة القواعد القانونية ج 6 رقم 212 ص

(281

وحكم بأنه :

إذا كان الحكم قد أدا ان المتهم فى جريمة دخوله عقارا فى حيازة غيره بقصد منع حيازته بالقوة وأثبت أن العقار الذى دخله فى حيازة ذلك الغير بطريق الإيجار.

فلا يجدى المتهم صدور أحكام أخرى تضمنت بأن الحيازة ليست لهذا الغير مادامت الحيازة الفعلية لم تكن له هو .

(نقض 25 يناير سنة 1943 مجموعة القواعد القانونية ج 6 رقم 83 ص

وبأنه إذا كانت الأرض التى تعرض المتهم فيها بالقوة لم تكن فى حيازته وإنما هى فى حيازة غيره الذى باشر زرعها فعلا فالقانون يحمى هذه الحيازة من كل اعتداء يرمى إلى رفعها ولو كان أساسها محض تسليم مشوبا بما يبطله .

(نقض 13 فبراير سنة 1939 مجموعة القواعد القانونية ج 4 رقم 349 ص 464)

وحكم بأنه إذا كانت طبيعة العين أو الظروف المحيطة بطريقة استغلالها لا تسمح بأكثر من وضع يد متقطع فإن اقتران وضع اليد على هذه الصورة بنية الحيازة على سبيل الاستمرار كلما تهيأت أسبابها يكفى لتوفير الحيازة بركنيها المادي والأدبي .

فإذا كانت محكمة الموضوع بعد استعراضها وقائع الدعوى من الجانبين قد قررت - تطبيقا لهذه القاعدة - أن المتهم بدخوله العقار على الصورة التى دخله بها يعتبر معتديا على حيازة المجنى عليه وقاصدا منع حيازته بالقوة .

فليس فى وسع محكمة النقض أن تتعرض لحكمها بحال .

(نقض 28 أكتوبر سنة 1935 مجموعة القواعد القانونية ج 3 رقم 394 ص 496)

وحكم بأن لفظ (الحيازة) الوارد فى المادة 369 عقوبات إذا كان يدل على وجوب كون وضع اليد فعليا فإن من يستلم عقارا على يد محضر تنفيذ لحكم قضائى .

فقد حصلت له بمجرد هذا **التسليم** حيازة فعلية واجبة الاحترام قانونا فى حق خصمه المحكوم عليه ومعارضة هذا المحكوم عليه بعد فترة الاستلام وعدم تمكينه المحكوم له من الاستمرار فى الحيازة .

ليس إلا ضريا من المشاغبة والاعتصاب الذى لا تثبت به حيازة محترمة فإذا كانت هذه المعارضة وعدم التمكين حاصلين باستعمال القوة أو بالتهديد باستعمالها .

فلاشك أن مقترفها يكون مستحقا لعقاب المادة 369 عقوبات طالت مدة الاعتصاب المستند إلى القوة أو قسرت .

(نقض 28 مايو سنة 1931 مجموعة القواعد القانونية ج 2 رقم 268 ص

332 ، وانظر نقض 14 نوفمبر سنة 1938 ج 4 رقم 270 ص 339 ، 5 ديسمبر سنة 1929 ج 1 رقم 349 ص 394).

وحكم بأن القانون إنما قصد بالمادتين 369 و 370 عقوبات حماية حائز العقار من اعتداء الغير على هذه الحيازة ولو كانت لا تستند إلى حق متى كانت معتبرة قانونا .

فإذا دخل شخص عقار وبقى فيه مدة من الزمن ؛ طالت أو قصرت بحيث يصح فى القانون عده أنه حائز العقار فإن حيازته تكون واجبا احترامها .

ولا سبيل إلى رفع يده بغير حكم قضائى وامتناع مثل هذا الحائز عن الخروج من العقار لا يصح فى القانون اعتباره تعديا على حيازة الغير .

بل هو منه عدم تفريط فى حيازته التى اكتسبها وبناء على ذلك فإنه إذا دخل شخص منزلا وبقى فيه شهورا بحجة أنه اشتراه فامتناعه عن ترك المنزل لا يصح القول عنه بأنه قصد به منع حيازة آخر لأن **الحيازة** لم تكن لآخر بل هى له هو

(نقض 25 ديسمبر سنة 1944 مجموعة القواعد القانونية ج 6 رقم 433 ص567)

وحكم بأنه وإن كان صحيحا أنه لا محل لحماية الحيازة الفعلية إذا كانت قائمة على الغضب والقوة وأن من يتسلم عقارا على يد محضر تنفيذ لحكم قضائى.

تكون له حيازة فعلية واجبة الاحترام فى حق خصمه المحكوم عليه إلا أن هذا محله ألا يكون مستلم العقار قد تخلى عن حيازته وتركها لخصمه .

أما إذا كان الثابت أن المدعية بالحقوق المدنية بعد أن قضى على المتهمين بالعقوبة من أجل واقعة التعرض لها فى المنزل الذى كان فى يدها تركتهما مقيمين به فظلا سنين يشغلانه إلى أن ذهب من استأجره منها للسكنى فيه .

فمنعاه فلا تصح معاقبتها على أساس أنهما دخلا منزلا فى حيازتها لأن سكوتها على ذلك أكثر من ثلاث سنين يعتبر تخليا منها عن الحيازة التى حصلت لها عن تنفيذ حكم الإخلاء .

(نقض 20 مارس سنة 1944 مجموعة القواعد القانونية ج 6 رقم 319 ص 431 ، وبهذا المعنى نقض 10 أبريل سنة 1930 قضية رقم 852 س 47 قضائية) ..

وحكم بأنه إذا كان الحكم قد قضى ببراءة المتهم بدخول أرض في حيازة غير بالقوة استنادا إلى ما ثبت من وقائع الدعوى والأدلة المقدمة فيها من أن الأرض لم تكن في حيازة غيره بل في حيازته .

هو بوصف كونه مستأجرا من البنك الذى كان قد تسلمها بمقتضى **محضر تسليم** رسمي عمل بحضور مدعى الحيازة فإنه لا يكون قد أخطأ لأن محضر التسليم واجب احترامه بوصف كونه عملا رسميا خاصا بتنفيذ الأحكام والتسليم الذى يحصل بمقتضاه .

لا يصح وصفه بأنه لم ينقل الحيازة بالفعل إذ القول بذلك يتعارض مع مقتضى التسليم وما يدل عليه معنى التسليم والتسلم من نقل الحيازة فى المال الذى حصل تسليمه نقلا فعليا .

نقض 7 يونيو سنة 1943 مجموعة القواعد القانونية ج 6 رقم 217 ص 291

وتسري القاعدة ولو حصل التسليم بناء على حكم صدر في غير مواجهة المتهم .

نقض 7 ديسمبر سنة 1925 المحاماة س 6 رقم 479

وحكم بأن من يلقى بذوره خلسة فى أرض مستأجرها الحائز لها لا يمكن اعتباره حائزا لمجرد إلقاء البذور فيها ؛ ولا يمكن اعتبار المستأجر معتديا فى دخوله هذه الأرض وإنما المعتدى هو الذى خالسه فى إلقاء البذور .

(نقض 24 يناير سنة 1929 مجموعة القواعد القانونية ج 1 رقم 132 ص 150)

وبأنه إذا منع المستأجر الذى لم تزل الأرض المؤجرة فى حيازته دخول المؤجر فيها عند انتهاء الإجارة فإن عمله هذا لا ينطبق على نص المادة 369 ؛ لأن المستأجر كان واضع اليد ولغاية يوم الواقعة ما كانت يده رفعت ولا أصبحت الأيطان فى حيازة المدعى

(نقض 10 نوفمبر سنة 1917 المجموعة الرسمية س 19 رقم 2)

وحكم بأن المادة 369 لا تنطبق على الحائز للعقار الذى يمنع بالتهديد المحكوم له بهذا العقار من وضع يده عليه

□□ الطعن رقم 212 لسنة 13 ق - جلسة 27/12/1943 - مجموعة القواعد القانونية

الركن الثالث: القصد الجنائي - نية منع الحيازة أو ارتكاب جريمة داخل العقار

يجب أن يكون الجاني قد دخل العقار أو بقى فيه بقصد منع حيازة حائزه بالقوة أو بقصد ارتكاب جريمة فيه فإذا لم يثبت أن الدخول كان لغرض من هذين فلا تنطبق المادة.

(نقض 28 أكتوبر سنة 1957 مجموعة أحكام النقض س 8 رقم 223 ص 827)

ففي صورة منع الحيازة لا يعتبر المعتدى مرتكبا للجريمة إلا إذا قصد منع حيازة الغير الفعلية بالقوة ولا فرق بين القوة المادية أو المعنوية فلا يقتصر استعمال القوة على الإيذاء أي التعدي بالضرب.

بل يشمل كل ما فيه قهر الإرادة وإخضاعها ويدخل في ذلك التوعد المصحوب بمجاهرات عدائية.

(نقض 21 مايو سنة 1931 مجموعة القواعد القانونية ج 2 رقم 263 ص 328)

ولا يشترط أن توجه القوة إلى حائز العقار فإذا كان المتهم وقت دخوله العقار قد اعتدى بالضرب على من كان يحول بينه وبين الدخول كان مرتكبا للجريمة ولو لم يكن لهذا الذي حال علاقة بالحيازة ولا بالحائز

(نقض 25 يناير سنة 1943 مجموعة القواعد القانونية ج 6 رقم 83 ص 117)

والمفهوم أن القوة في جريمة المادتين 369 و 370 هي ما يقع على الأشخاص لا على الأشياء وبناء عليه فمجرد إتلاف السور الذي يحيط بالعقار لا يكون شرط القوة.

(نقض 2 مايو سنة 1929 مجموعة القواعد القانونية ج 1 رقم 246 ص 291)

ولكن المادة 369 لا تشترط أن تكون قد استعملت بالفعل قوة في منع الحيازة بل يكفي أن يكون المتهم قد قصد المنع بالقوة .

أما إذا لم يثبت أن استعمال وسائل القوة في منع الحيازة كان ملحوظا لدى المتهم فلا جريمة وتكون الواقعة مجرد تعرض مدني.

وتطبيقا لذلك حكم بأنه إذا كان المتهم بعد أن حكم بمنع تعرض زوجته للمدعى بالحق المدنى فى العقار ثم برفض تثبيت ملكيتها له هدم جانبي باب العقار ورفع وأخذه لنفسه وسد هذا الباب ببنيان جديد.

فهذا كله لا يكفى فى بيان توافر هذا الركن لأنه لا يتضمن ما يدل على أن المتهم كان يقصد استعمال القوة فى سبيل تنفيذ مقصده.

(نقض 4 مايو سنة 1942 مجموعة القواعد القانونية ج 5 رقم 400 ص 657)

ولما كانت القوة شرطا لازما لتطبيق المادة 369 فإنه يعتبر نقما فى البيان خلو الحكم من ذكر أن منع الحيازة كان بطريق القوة أو أن التعرض كان مقترنا بقصد الاعتماد على القوة.

(نقض 12 ديسمبر سنة 1929 مجموعة القواعد القانونية ج 1 رقم 355 ص 404)

أما الصورة الثانية فيشترط فيها أن يكون الجاني قد دخل أو بقى فى عقار فى حيازة آخر بقصد ارتكاب جريمة فيه ؛ وليس من الضروري إثبات نية ارتكاب جريمة معينة.

إذا كان يؤخذ من كل الظروف أنه كان عند الشخص نية أكيدة لارتكاب جريمة كائنة ما كانت فإذا كان من دخل العقار قد ارتكب الجريمة بالفعل وجب اعتبار الجريمة التى عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها .

وفقا للفقرة الأولى من المادة 32 من قانون العقوبات فالحكم واحد فى الحالتين. أما إذا ثبت أن دخول العقار أو البقاء فيه لم يكن بقصد ارتكاب جريمة فإن الفاعل لا يرتكب الجريمة

(نقض 8 يونيو سنة 1942 مجموعة القواعد القانونية ج 5 رقم 425 ص 677)

دكتور/ محمود محمود مصطفى - المرجع السابق ص 570 وما بعدها

الركن الثالث: القصد الجنائي

“... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

القانون رقم 369 لسنة 1957 - شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، ص 693

د. رفاعي محمد - شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، ص 693
القانون رقم 369 لسنة 1957 - شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، ص 693
القانون رقم 369 لسنة 1957 - شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، ص 693
القانون رقم 369 لسنة 1957 - شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، ص 693

الطعن رقم 223 لسنة 8 ق - جلسة 28/10/1957 - مجموعة أحكام
النقض الجنائي

مذكرات دخول عقار في حيازة الغير: دفاع وإثبات

تمثل جنحة دخول عقار في حيازة الغير وفقاً للمادة 369 عقوبات
مصرية أحد أكثر القضايا الجنائية تعقيداً في الممارسة القانونية،
حيث تتطلب إعداد مذكرات قانونية محكمة من طرفي النزاع.

من جهة، يقدم المتهم مذكرة دفاع تهدف إلى إثبات عدم توافر أركان
الجريمة العقارية أو انتفاء القصد الجنائي أو وجود سند قانوني
للحيازة، مستنداً إلى الاجتهاد القضائي والدفع الموضوعية.

ومن جهة أخرى، يقدم المجني عليه (المدعي بالحق المدني) مذكرة
إثبات تستهدف توقيع أقصى عقوبة على المتهم وإثبات المسؤولية
الجنائية عن حيازة العقار بغير حق، مع المطالبة بالتعويض المدني
عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به.

في هذا القسم، نستعرض نماذج عملية من كلا المذكرتين، مدعومة
بأحكام محكمة النقض المصرية والتفسير القانوني الدقيق للمادة 369
عقوبات، لنقدم دليلاً شاملاً يخدم المحامين والقضاة والمتقاضين على
حد سواء في فهم الجرائم المرتبطة بالعقارات وكيفية التعامل معها
قانونياً.

مذكرة دفاع المتهم في جنحة دخول عقار

المادة 369

في إطار ما تفرضه العدالة الجنائية من وجوب التحقق من توافر أركان الجريمة قبل توقيع العقوبة، تأتي هذه المذكرة الدفاعية في جنحة دخول عقار دون سند قانوني، والمقيدة بالمادة 369 من قانون العقوبات.

كمثال عملي حيّ من واقع الملفات التي باشرها مكتب الأستاذ/ عبدالعزیز حسین عمار - المحامي بالنقض والإدارية العليا، والمتخصص في قضايا الملكية والحيازة والجنح المتصلة بها.

وقد طُرحت هذه الجنحة أمام المحكمة بناءً على بلاغ مقدم من حائز عقار، يزعم فيه قيام المتهم (الموكل) بالدخول إلى العين محل النزاع دون وجه حق، ومن ثم أُحيلت الدعوى إلى المحكمة بوصف جنحة تعدّ على الحيازة.

ونظرًا لما تنطوي عليه هذه القضايا من تشابك قانوني دقيق بين ما هو مدني وما هو جنائي، وتداخل مفاهيم الحيازة القانونية والفعلية.

ارتأينا تقديم هذه المذكرة كنموذج عملي يجسّد كيفية بناء دفاع قانوني منهجي، يستند إلى السوابق القضائية، والاجتهاد الفقهي، والخبرة العملية الممتدة لأكثر من 28 عامًا في ميدان المحاماة الجنائية والمدنية.

تهدف هذه المذكرة إلى:

- تفنيد عناصر الاتهام من الناحية القانونية والواقعية.
- إثبات انتفاء القصد الجنائي في دخول العقار.
- توضيح الفرق بين النزاع المدني والركن الجنائي للجريمة.
- تأكيد بطلان التكييف الجنائي للدعوى في ضوء اجتهاد محكمة النقض.

محكمة جنح مطروح الجزئية

مذكرة دفاع

في القضية رقم ... لسنة 2024 جنح مطروح

جلسة .. / .. / 2024

بدفاع : 1-

2-

متهمين

ضد

1- النياية العامة
سلطة الاتهام

2-

.....

مدعي بالحق المدني

وقائع الجنحة والطلبات

اتهمت النياية العامة المتهم بدخول (المحل) حيازة المدعي بالحق المدني عنوة وطلبت عقابه بمواد الاتهام المبينة بالقيد والوصف المادة 369 عقوبات .

يلتمس المتهم من عدالة المحكمة القضاء بالبراءة من الاتهام المنسوب اليه ورفض الدعوي المدنية تأسيسا علي :

أولا : خلو الأوراق من ثمة دليل واحد علي ارتكاب المتهم الجرم المنسوب اليه بدخول (الحل) بالقوة والعنف :

1. خلو الجنحة من الشهود
2. عدم توصل تحريات المباحث الى صحة الواقعة
3. خلو الجنحة من المعاينة
4. عدم وجود المتهم علي مسرح الأحداث في تاريخ ووقت ادعاء المدعي بالحق المدني بارتكاب الواقعة
5. تضارب المدعي بالحق المدني في أن تاريخ حدوث الواقعة

ثانيا : انتفاء وعدم توافر أركان جريمة دخول عقار

الدفاع

المستقر عليه قانونا وفقها وقضاء ان:

الحكم الجنائي يبني علي الجزم و اليقين لا علي مجرد الظن او الترجيح اذ ان الشك يفسر لمصلحة المتهم باعتبار ذلك أخذاً بقرينة

البراءة و لذا اوجبت المادة ٣٠٤ من قانون الاجراءات الجنائية علي أنه اذا كانت الواقعة غير ثابتة تحكم ببراءة المتهم.

ويكفي في المحاكمة الجنائية أن يتشكك القاضي في صحة إسناد التهمة إلي المتهم لكي يقضي بالبراءة ما دام الظاهر أنه احاط الدعوي عن بصر و بصيرة و أقام قضاءه علي اسباب تحمله

ومن ثم وهديا علي ذلك وبإنزاله علي الجنحة الراهنة يتبين :

أولا : خلو الأوراق من ثمة دليل مادي واحد يدين المتهم في ارتكاب الجرم المنسوب اليه وتفصيل ذلك :

1- خلت الجنحة من ثمة شاهد اثبات واحد بارتكاب المتهم للجرم المنسوب اليه ، وهو سبب براءة حيث أن العين محل الجنحة (محل) امام المارة بالشارع والمحلات المجاورة ولو كانت الواقعة صحيحة لتواجد أكثر من شاهد اثبات وهو ما خلت منه الجنحة .

2- تحريات المباحث لم تتوصل الي صحة الواقعة المنسوبة للمتهم وارتكابها وأضحى المحضر مجرد أقوال مرسله للمدعي بالحق المدني لا تصلح دليل ادانة للمتهم في ارتكاب الجرم المنسوب لوجود خلاف بينهم ودعاوي قضائية مرددة بينهما أمام القضاء المدني مما يتأكد معه تلفيق الاتهام .

3- خلو المحضر محل الجنحة من المعاينة بالطبيعة من طرف رجال الشرطة لمحل الواقعة لبيان وجود اقتحام عنوة للمحل وتكسير كما ادعي المدعي بالحق المدني في أقواله المرسله منه بلا دليل مادي ملموس فلو كان هناك تكسير كما ادعي لأثبت رجال الضبط ذلك بمعاينة محل الواقعة .

4- تضارب المدعي بالحق المدني في تحديد تاريخ ووقت الاقتحام والدخول عنوة للمحل فحال تحرير المحضر ساعة ادعاءه المزعوم قال أن الواقعة حدثت بتاريخ 3/9/2021 .

وعند سؤاله في التظلم قال الواقعة حدثت بتاريخ 21/9/2021 (هذا التضارب ينفي الاتهام ويبرأ المتهم للشك في صحة الأقوال لا سيما أنه ادعي تكسير بالمحل وخلت الأوراق من أى معاينة يتبين منها وجود تكسير بالمحل)

5- ما يؤكد براءة المتهمين عدم تواجدهما علي مسرح الأحداث في تاريخ وساعة الواقعة المزعومة حيث أنهما كانا بمدينة الاسكندرية

مع والده بالمستشفى.

حيث نقله بسيارة اسعاف من مطروح الى الاسكندرية في تاريخ شكوي المدعي بالحق المدني 3/9/2021 (ثابت ذلك من ايصال الاسعاف وتذكرة دخول المستشفى المقدم بالأوراق)

فقد قضت محكمة النقض أن:

يكفى أن يتشكك القاضي في صحة إسناد التهمة إلى المتهم كي يقضى له بالبراءة ، إذ ملاك الأمر كله يرجع إلى وجدانه ما دام الظاهر أنه أحاط بالدعوى عن بصر وبصيرة وأقام قضاءه على أسباب تحمله .

وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه بعد أن بين واقعة الدعوى وعرضه لأقوال شهود الإثبات وسائر عناصر الدعوى بما يكشف عن تمحيصه لها والإحاطة بظروفها وبأدلة الاتهام فيها خلص إلى أن التهم الموجهة إلى المطعون ضده محل شك للأسباب التي أوردتها .

الطعن رقم ٨٨٥١ لسنة ٩١ ق

كما قضت أن:

الأحكام الجنائية يجب أن تُبنى على الجزم واليقين من الواقع الذي يثبته الدليل المعتبر ولا تؤسس على الظن والاحتمال من الفروض والاعتبارات المجردة .

الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٩٠ ق

ثانيا : انتفاء أركان الجريمة المنسوبة للمتهم بدخول محل عنوة

ركن الدخول هو أساس الجريمة و لم يثبت كما تقدم سواء بشهادة شاهد أو بتحريات المباحث أو بمعاينة للمحل بالطبيعة الدخول وهو ما تنتفي معه أركان الجريمة برمتها .

لأن نسبة الاتهام للمتهم بنيت علي أقوال مرسله للمدعي بالحق المدني لا يجوز اعتبارها دليلا في ادانة الغير لا سيما مع وجود خلافات ونزاعات قضائية بينهما منظورة أمام القضاء المدني

ومن ثم ومع عدم ثبوت ركن الدخول ينتفي معه القصد لعدم ثبوت الركن المادي للجريمة من الأساس في حق المتهم فالقصد يعني قصد منع حيازة المكان بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه وهو ما لم يتوافر ويثبت في حق

المتهم كما تقدم

فالمقرر في قضاء محكمة النقض أن:

مناط التأثيم في جريمة دخول العقار هو ثبوت التعرض المادي للغير في حيازته لعقار حيازة فعلية بنية الإفتئات عليها ومنع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه .

وهذا هو القصد الجنائي في الجريمة فيجب إذن أن يتوافر علم الجاني بأن المكان الذي يدخله في الحيازة الفعلية لشخص آخر وأن يرمي إلى تحقيق واحد من الأمرين المشار إليهما .

كما أن المقصود بالقوة في هذه الجريمة هي ما يقع على الأشخاص لا على الأشياء .

الطعن 2112 لسنة 58 ق جلسة 15 / 6 / 1989 مكتب فني 40 ق 107 ص 637

يجب أن يكون الجاني قد دخل العقار أو بقى فيه بقصد منع حيازة حائزه بالقوة أو بقصد ارتكاب جريمة فيه فإذا لم يثبت أن الدخول كان لغرض من هذين فلا تنطبق المادة .

نقض 28 أكتوبر سنة 1957 مجموعة أحكام النقض س 8 رقم 223 ص 827
بناء عليه

يلتمس المتهم من عدالة المحكمة القضاء :

براءة المتهمين من الاتهام المنسوب اليهما لخلو اللجنة من ثمة دليل اثبات للإدانة وانتفاء أركان الجريمة بالمادة 369 عقوبات ورفض الدعوي المدنية .

مقدم من وكيل المتهمين

عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض

مذكرة إثبات المدعي بالحق المدني وطلب التعويض

تمثل مذكرة المدعي بالحق المدني (المجني عليه) في جنحة دخول عقار

في حيازة الغير أداة قانونية حاسمة لإثبات الجريمة العقارية وتحقيق العدالة الجنائية والمدنية معاً .

وتستهدف هذه المذكرة إثبات توافر أركان الجريمة المنصوص عليها في المادة 369 عقوبات مصرية بشكل قاطع، من خلال تقديم الأدلة الرسمية مثل الأحكام القضائية النهائية، ومحاضر التنفيذ الرسمية، ومحاضر الجرح التي تثبت امتناع المتهم عن تنفيذ الأحكام أو منع حيازة العقار بغير حق.

وتركز المذكرة على إثبات الركن المادي للجريمة المتمثل في الدخول أو البقاء في العقار دون سند قانوني، والركن المعنوي المتمثل في القصد الجنائي الخاص بمنع الحائز من ممارسة حيازته.

كما تتضمن المذكرة مطالبة صريحة بتوقيع أقصى عقوبة منصوص عليها في القانون تحقيقاً للردع العام والخاص، إلى جانب طلب الحكم بالتعويض المدني المؤقت عن الأضرار المادية (كنفقات التنفيذ المتكررة والحرمان من الانتفاع بالعقار)

والأضرار المعنوية (كالقلق والخوف والحزن) التي لحقت بالمدعي جراء الحيازة غير المشروعة. تستند المذكرة إلى الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض المصرية والمبادئ الفقهية المستقرة في القانون الجنائي المصري.

مع التأكيد على أن الأحكام القضائية عنوان للحقيقة وواجبة النفاذ، وأن الامتناع عن تنفيذها يشكل تحدياً صارخاً لسيادة القانون يستوجب أشد العقوبات.

المذكرة اعداد الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحام

محكمة ... الجزئية

مذكرة

في الجنحة رقم ... لسنة 2025 جرح ..

) مقدم من السيد :
المدعي بالحق المدني)

ضد

(المتهمين)

مقدمة بجلسة .. / .. / 2025

وقائع الجنحة والقيد والوصف

قدمت النيابة العامة المتهمين للمحاكمة لارتكابهما الجريمة المنصوص عليها بالمادة 369/1،4 من قانون العقوبات .

وذلك لأنهما في يوم 20/7/2025 وأثناء قيام معاون تنفيذ الاحكام المدنية بمحكمة ... والقوة المرافقة له من قسم شرطة .. بتنفيذ الحكم رقم .. لسنة 45 ق القاضي منطوقه بتسليمه الشقتين محل الحكم خاليتين من الأشخاص والشواغل والكائنتين ... - رقمي 2،3 بالدور الأول العلوي .

الا أن المتهمين تعرضا للمدعي بالحق المدني وامتنعا عمدا عن تنفيذ الحكم النهائي بتسليمه الشقتين، وهو ما يشكل الجريمة المنصوص عليها بالمادة 369/1،4 من قانون العقوبات - لا سيما أنها ليست المرة الأولى - والتي تنص علي:

كل من دخل عقاراً في حيازة آخر بقصد منع حيازته أو بقصد ارتكاب جريمة فيه أو كان قد دخله بوجه قانوني وبقي فيه بعد زوال سنده القانوني بقصد ارتكاب شيء مما ذكر، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه .

فإذا وقعت الجريمة بالتحايل ، أو نتيجة تقديم إقرارات أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة مع العلم بذلك تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على سبع سنوات وغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على مليون جنيه .

وإذا وقعت الجريمة باستخدام القوة ، أو من شخصين أو أكثر وكان أحدهم على الأقل حاملاً سلاحاً ، تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على سبع سنوات وغرامة لا تقل عن خمسمائة ألف جنيه ولا تزيد على مليون جنيه

ويعاقب بذات العقوبة المبينة في الفقرة الأولى كل من دخل عقاراً صدر أو أمر قضائي بتمكين آخر من حيازته ، وذلك بقصد منع حيازته أو الانتقاص منها ، وتطبق العقوبة المبينة بالفقرة الثالثة حال

توافر الظروف المبينة بها .

فإذا ارتكب الفعل ذاته خلال مدة لا تزيد على سنة من تاريخ ارتكاب الفعل الأول تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على عشر سنوات والغرامة التي لا تقل عن ثلاثمائة ألف جنيه ولا تزيد على مليوني جنيه .

هذا ويتشرف المدعي بالحق المدني بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة بطلب توقيع أقصى عقوبة منصوص عليها بالمادة محل الاتهام والزامهما بالتعويض المؤقت عن ما أصابه من أضرار جمة بحرمانه من أمواله وأملكه المتمثلة في الشقتين.

الدفاع

الهيئة الموقرة :

الفعل المجرم من المتهمين هو :

- تعدي على حق المدعى بالحق المدني في حيازة وملكية الشقتين الذي لجأ الى القضاء للحصول على حقه .
- تعدي على حكم قضائي مدني نهائي أضحى عنوانا للحقيقة والحقوق بالامتناع عن تنفيذه عمدا .

ومن ثم

وتحقيقا للردع العام والخاص وأوجب المشرع عقاب المخالف حتى يكون عبرة للكافة وتهديبا لذاته بعدم اقتراف ذات الجرم مرة أخرى وعدم اقتراف غيره مثله .

ومن ثم وجب عقاب المتهمين عن فعل الامتناع العمدي بتسليم المدعي المدني الشقتين محل الحكم النهائي وعدم الخروج من الشقتين المقضي، والا لما تحقق الردع العام والخاص، وبما تصبح معه الأحكام القضائية حسب هوي المحكوم عليه .

حيث ان المدعي المدني مالك الشقتين قد لجأ الى القضاء - الطريق الشرعي - للحصول على حقوقه وقد قضى له بها فأضحت الحقوق مستقرة والحقيقة ثابتة .

الا أن هذه الحقيقة الثابتة بحكم مدني نهائي لم يستسيغها المتهمين
لا سيما الأول

وبدلاً من احترامهما لأحكام القضاء مضيماً في اقتراح الأفعال المجرمة قانوناً وامتناعاً عن تنفيذ الحكم النهائي والخروج من الشقتين وتسليمهما للمدعي بالحق المدني.

وفعل الامتناع المجرم هذا

ثابت بمحضر رسمي سواء محضر التنفيذ للحكم، أو المحضر الراهن محل الجنحة لوجود قوة رسمية من قسم شرطة ... المرافقة لمعاون تنفيذ الأحكام، تنفيذاً للحكم.

وهذه ليست المرة الأولى فقد ذاق المدعي المدني الأمرين لتنفيذ الحكم أكثر من مرة وكما ثابت من محاضر ارجاء التنفيذ المتعددة المقدمة بحافظة مستندات لعدالة المحكمة، وفي كل مرة يتكلف الكثير من النفقات

ومن ثم وتحقيقاً للردع الذي ابتغاه المشرع الجنائي وإزاء التعمد المارق من المتهمين في عدم تنفيذه، وتوافر أركان وعناصر الجريمة محل المادة 369 عقوبات.

فان المدعي بالحق المدني يلتمس من الهيئة الموقرة توقيع أقصى عقاب منصوص عليه، فضلاً عن الزامهما بالتعويض المؤقت، ويستند في ذلك الى:

توافر أركان الجريمة وعناصرها في فعل المتهمين بالامتناع عن الخروج من الشقتين وتسليمهما للمدعي بالحق المدني تنفيذاً للحكم المدني النهائي الصادر له، بما أصابه بأضرار مادية وأدبية جمة لا سيما وأن الأحكام القضائية عنواناً للحقيقة وواجبة النفاذ:

توافر الركن الأول: الدخول أو البقاء دون وجه قانوني:

يقوم هذا الركن على أن يكون الجاني قد دخل العقار دون إذن من الحائز أو بغير سند قانوني، أو أن يكون قد دخل ابتداءً بوجه مشروع ثم استمر في البقاء بعد زوال هذا السند.

كمن تنتهي مدة إيجاره فيرفض الخروج ولا يشترط وجود عنف مادي وقت الدخول، بل يكفي قيام نية الاستحواذ أو منع الحيازة.

فقد قضت محكمة النقض بأن:

يُعد البقاء في العقار بعد زوال السند القانوني ركناً مادياً قائماً بذاته، إذا توافرت النية الإجرامية، ولا يُشترط وقوع اعتداء مادي على الأشخاص.

نقض 28 أكتوبر 1957 - مجموعة أحكام النقض - س 8 - رقم 223 - ص 827

وهو ما ينطبق على فعل المتهمين اللذين امتنعا عن الخروج من الشقتين محل الحكم النهائي الصادر للمدعي المدني بأحقيته لهما، بما يتبين منه عدم مشروعية وجود المتهمين بهما ورغم علمهما بذلك إلا أنهما يمتنعان عن الخروج .

توافر الركن الثاني: العقار محل الحيازة وهو (شقتين)

يقصد بالعقار في نطاق تطبيق المادة 369 من قانون العقوبات، كل مال غير منقول بطبيعته أو بالتخصيص، سواء أكان أرضاً زراعية، أو منزلاً، أو شقة سكنية، أو حتى محلاً تجارياً، طالما أنه كان في حيازة فعلية للغير وقت الواقعة.

ولا يشترط أن يكون العقار مملوكاً للحائز، بل يكفي أن تكون له حيازة هادئة ظاهرة، يُعترف بها قانوناً.

د. أحمد فتحي سرور - الوسيط في قانون العقوبات، الجزء الخاص، ص 412

كما قضت محكمة النقض:

الحيازة التي يحميها القانون جنائياً لا يُشترط فيها الملكية، بل يكفي أن تكون ظاهرة وهادئة ومستمرة، ولو كانت ناشئة عن عقد إيجار أو إعارة.

الطعن رقم 212 لسنة 13 ق - جلسة 27/12/1943 - مجموعة القواعد القانونية

وهو ما يتوافر في محل الجنحة الراهنة وهو الامتناع عن الخروج من شقتين

توافر الركن الثالث: القصد الجنائي بتعمد الخروج من الشقتين وتسليمهما للمدعي تنفيذاً للحكم المدني النهائي رقم ... لسنة 45 ق

▪ القصد العمدي ونية المتهمين في منع المدعي المدني من حيازة الشقتين بالامتناع عمداً عن تنفيذ الحكم أكثر من مرة، وهذا

القصد واضح وظاهر وثابت من:

- محضر التنفيذ الرسمي تنفيذا للحكم المدني النهائي والثابت به ارجاء التنفيذ لامتناع المحكوم عليه عن التنفيذ والخروج من الشقتين واخلائهما من الأشخاص والشواغل وطلب دراسة أمنية.
- محضر الجنحة الراهنة المدون بصدوره بناء على تأشيرة مأمور القسم تنفيذا لحكم المحكمة رقم .. لسنة 45 ق مدني بتاريخ/..../2025 الصادر لصالح / ... (المدعي المدني) ضد / ... وذلك لإخلاء وتسليم الشقتين ... فقد قام كلا من / ... ، ... بعدم تنفيذ القرار والامتناع عن تنفيذ الحكم وبسؤلهما في المحضر قرر المتهم الأول قولاً: (أنا علمت وممتنع عن تنفيذ الحكم) وقرر المتهم الثاني قولاً: (أنا مستأجر شقة من ... - المتهم الأول)
- الصورة الرسمية للحكم المدني النهائي الصادر لصالح المدعي بالحق المدني رقم .. لسنة 45 ق
- صور محاضر التنفيذ المتعددة الثابت بها الامتناع عن التنفيذ أكثر من مرة
- صور طلبات استعجال من المدعي المدني الى الجهات المختصة لتنفيذ الحكم النهائي الصادر له في/..../2023 (منذ أكثر من عامين دون تنفيذ بسبب فعل المتهمين المجرم)

ومن ثم من هذه المستندات الرسمية يتبين وبحق :

1. ثبوت التعرض المادي للمدعي بالحق المدني في حيازة الشقتين رغم صدور حكم نهائي له بذلك الحق امتنعاً عمداً عن تنفيذه.
2. علم المتهمين بأن الشقتين من حق المدعي المدني وذلك من الحكم النهائي الصادر له
3. تحقق مراد وغاية وقصد المتهمين وهو منع حيازة المدعي بالحق المدني للشقتين.

فالمستقر عليه فقها :

لا تتحقق جريمة دخول عقار في حيازة الغير إلا إذا توافر لدى الجاني قصد جنائي خاص، يتمثل في نيته منع الحائز من ممارسة حيازته أو ارتكاب جريمة داخل العقار.

ويكفي في ذلك ثبوت النية ولو كانت ضمنية أو مستخلصة من ظروف الواقعة، كالدخول بصحبة آخرين، أو تحطيم الأقفال، أو الرفض الصريح للخروج رغم التنبيه القانوني.

د. رفاعي محمد - شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، ص 693

وقد قضت محكمة النقض أن:

إن مناط التأثيم في جريمة دخول العقار المنصوص عليها في المادة السابقة هو ثبوت التعرض المادي للغير في حيازته لعقار حيازة فعلية بنية الافتئات عليها ومنع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه.

وهذا هو القصد الجنائي في الجريمة فيجب إذن أن يتوافر علم الجاني بأن المكان الذي يدخله في الحيازة الفعلية لشخص آخر وأن يرمي إلى تحقيق واحد من الأمرين المشار إليهما.

الطعن 2112 لسنة 58 ق جلسة 15 / 6 / 1989 مكتب فني 40 ق 107 ص 637

الزام المتهمين بالتعويض المدني المؤقت:

وذلك لإصابة المدعي بالحق المدني بأضرار مادية وأدبية جمة بحرمانه من ماله وانفاقه نفقات كثيرة لتنفيذ الحكم أكثر من مرة بسبب امتناعهما العمدي عن تنفيذه وطرق ساحات المحاكم ومكاتب المحامين.

فضلا عما أصابه من حزن وخوف وقلق بسبب فعلهما بالامتناع عن تنفيذ الحكم النهائي واستلام الشقتين

بناء عليه

يلتمس المدعي بالحق المدني القضاء:

الحكم على المتهمين بأقصى عقوبة منصوص عليها بالمادة 369 عقوبات تحقيقا للردع والزمهما بأن يؤديا له تعويضا مؤقتا مبلغ وقدره ثلاثون الف جنيه لحين الرجوع عليهم بالتعويض النهائي.

وكيل المدعي بالحق المدني

عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض

حكم نقض عن دخول عقار بقصد منع حيازته

برئاسة السيد المستشار/ محمد أحمد حسن نائب رئيس المحكمة وعضوية

السادة المستشارين/ عبد اللطيف أبو النيل وعمار إبراهيم وأحمد جمال الدين عبد اللطيف ومحمد حسين مصطفى.

المراد بالحيازة المنصوص عليها في مفهوم المادة 369 عقوبات. هو الحيازة الفعلية بغض النظر عن الملكية أو الحيازة الشرعية أو الأحقية في وضع اليد. على ذلك؟

مناطق التآثيم في جريمة دخول عقار بقصد منع حيازته بالقوة. رهن بثبوت التعرض المادي للغير في حيازته الفعلية بقصد منعها بالقوة. المادة 369 عقوبات.

القوة فيها هي ما يقع على الأشخاص لا على الأشياء.

تعيب الإجراءات السابقة على المحاكمة. لا يصح أن يكون سبباً للطعن على الحكم لأول مرة أمام النقص.

عدم التزام المحكمة بمتابعة المتهم في مناحي دفاعه الموضوعي. والرد على كل شبهة يثيرها.

قواعد طعن منع الحيازة

1. المراد بالحيازة المنصوص عليها في المادة 369 من قانون العقوبات هو الحيازة الفعلية بغض النظر عن الملكية أو الحيازة الشرعية أو الأحقية في وضع اليد والعلة في ذلك ترجع إلى رغبة الشارع في منع الإخلال بالنظام العام من الأشخاص الذين يدعون بحق لهم ويحاولون الحصول عليه بأنفسهم.
2. إن مناطق التآثيم في جريمة دخول العقار المنصوص عليها في المادة السابقة هو ثبوت التعرض المادي للغير في حيازته لعقار حيازة فعلية بنية الافتئات عليها ومنع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه، وهذا هو القصد الجنائي في الجريمة فيجب إذن أن يتوافر علم الجاني بأن المكان الذي يدخله في الحيازة الفعلية لشخص آخر وأن يرمي إلى تحقيق واحد من الأمرين المشار إليهما كما أن المقصود بالقوة في هذه الجريمة هي ما يقع على الأشخاص لا على الأشياء.
3. لما كان البين من محاضر جلسات المحاكمة أن الطاعن لم يثر شيئاً في شأن اختصاص النيابة العامة باتخاذ إجراء تحفظي لحماية الحيازة فإنه لا يقبل منه إثارته أمام محكمة النقص لأنه لا يعدو أن يكون تعيباً للإجراءات السابقة على المحاكمة فلا يصح أن يكون سبباً للطعن على الحكم لأول مرة أمام محكمة

النقض.

4. لما كان ما يثيره الطاعن من التفات الحكم عن أوجه دفاعه وما قدمه من مستندات تدليلاً على أنه لم يرتكب الفعل المسند إليه لا يعدو أن يكون من أوجه الدفاع الموضوعية التي لا تلتزم محكمة الموضوع بمتابعة المتهم في مناقحتها

والرد على كل شبهة يثيرها، اكتفاء بأدلة الثبوت التي أوردها الحكم، وفي عدم إيرادها لهذا الدفاع ما يدل على أنها أطرحته اطمئناناً منها للأدلة التي عولت عليها.

الطعن كاملاً

الوقائع

اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه: دخل العقار المبين بالأوراق والمملوك..... بقصد منع حيازته بالقوة ولم يخرج منه بناء على طلب من له الحق في ذلك. وطلبت عقابه بالمادة 369 من قانون العقوبات المعدل. وادعى المجني عليه مدنياً قبل المتهم بمبلغ واحد وخمسين جنيهاً على سبيل التعويض المؤقت.

ومحكمة جنح مركز العياط قضت حضورياً عملاً بمادة الاتهام بتغريم المتهم خمسين جنيهاً وإلزامه بأن يدفع للمدعي بالحقوق المدنية مبلغ واحد وخمسين جنيهاً على سبيل التعويض المؤقت.

استأنف المحكوم عليه ومحكمة الجيزة الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت حضورياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأيد الحكم المستأنف.

فطعن الأستاذ/ المحامي عن الأستاذ..... المحامي نيابة عن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض. إلخ.

المحكمة

من حيث إن الحكم المطعون فيه قد بين واقعة الدعوى بما تتوافر به كافة العناصر القانونية لجريمة دخول عقار في حيازة آخر بقصد منع حيازته بالقوة التي دان الطاعن بها وأورد على ثبوتها في حقه أدلة من شأنها أن تؤدي إلى ما رتبته المحكمة عليها ولا يمارى الطاعن في أن لها أصلها الثابت في الأوراق.

لما كان ذلك وكان المراد بالحيازة المنصوص عليها في المادة 369

من قانون العقوبات هو الحيازة الفعلية بغض النظر عن الملكية أو الحيازة الشرعية أو الأحقية في وضع اليد.

والعلة في ذلك ترجع إلى رغبة الشارع في منع الإخلال بالنظام العام من الأشخاص الذين يدعون بحق لهم ويحاولون الحصول عليه بأنفسهم.

وكان مناط التأثيم في جريمة دخول العقار المنصوص عليها في المادة السابقة هو ثبوت التعرض المادي للغير في حيازته لعقار حيازة فعلية بنية الافتئات عليها ومنع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه، وهذا هو القصد الجنائي في الجريمة

فيجب إذن أن يتوافر علم الجاني بأن المكان الذي يدخله في الحيازة الفعلية لشخص آخر وأن يرمي إلى تحقيق واحد من الأمرين المشار إليهما، كما أن المقصود بالقوة في هذه الجريمة هي ما يقع على الأشخاص لا على الأشياء.

لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه بعد أن استعرض واقعة الدعوى وأدلتها خلص في تدليل سائغ ومنطق مقبول إلى توافر أركان الجريمة المنصوص عليها في المادة 369 من قانون العقوبات في حق الطاعن. فإن ما يثيره في هذا الصدد يكون غير سديد.

لما كان ذلك، وكان البين من محاضر جلسات المحاكمة أن الطاعن لم يثر شيئاً في شأن اختصاص النيابة العامة باتخاذ إجراء تحفظي لحماية الحيازة .

فإنه لا يقبل منه إثارته أمام محكمة النقض لأنه لا يعدو أن يكون تعيباً للإجراءات السابقة على المحاكمة فلا يصح أن يكون سبباً للطعن على الحكم لأول مرة أمام محكمة النقض.

لما كان ذلك، وكان ما يثيره الطاعن من التفات الحكم عن أوجه دفاعه وما قدمه من مستندات تدليلاً على أنه لم يرتكب الفعل المسند إليه لا يعدو أن يكون من أوجه الدفاع الموضوعية التي لا تلتزم محكمة الموضوع بمتابعة المتهم في مناقحتها والرد على كل شبهة يثيرها .

اكتفاء بأدلة الثبوت التي أوردتها الحكم وفي عدم إيرادها لهذا الدفاع ما يدل على أنها أطرحته اطمئناناً منها للأدلة التي عولت عليها .

لما كان ما تقدم، فإن الطعن برمته يكون على غير أساس متعيناً
التقرير بعدم قبوله ومصادرة الكفالة وإلزام الطاعن المصاريف
المدنية.

الطعن 2112 لسنة 58 ق جلسة 15 / 6 / 1989 مكتب فني 40 ق 107 ص
637

❏ الأئمة الشائنة حول دخول عقار في حيازة الغير

المادة 369 عقوبات مصرية هي المادة التي تجرم دخول عقار في حيازة الغير
بقصد منع حيازته أو ارتكاب جريمة فيه، وتنص على عقوبة الحبس من سنتين إلى
خمس سنوات وغرامة من 50,000 إلى 500,000 جنيه في الحالات العادية، مع
تشديد العقوبة في حالات التحايل أو استخدام القوة أو العود.

لا، فقد قضت محكمة النقض المصرية بأن الحيازة التي يحميها القانون جنائياً
لا يُشترط فيها الملكية، بل يكفي أن تكون ظاهرة وهادئة ومستمرة، ولو كانت
ناشئة عن عقد إيجار أو إغارة، المراد بالحيازة هو الحيازة الفعلية بغض
النظر عن الحيازة الشرعية أو الأحقية في وضع اليد.

يتطلب القانون توافر قصد جنائي خاص يتمثل في نية الجاني منع الحائز من
ممارسة حيازته أو ارتكاب جريمة داخل العقار، ويكفي أن تكون النية **ضمنية**
أو مستخلصة من ظروف الواقعة، كالرفض الصريح للخروج رغم التنبيه القانوني
أو وجود حكم قضائي بالإخلاء.

إذا ارتكب الشخص ذات الفعل خلال مدة لا تزيد على سنة من تاريخ ارتكاب الفعل الأول، تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن **ثلاث سنوات ولا تزيد على عشر سنوات**، والغرامة التي لا تقل عن ثلاثمائة ألف جنيه ولا تزيد على مليوني جنيه.

نعم، يحق للمضور الادعاء مدنيًا أمام المحكمة الجنائية والمطالبة بتعويض مؤقت عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به، مع الاحتفاظ بحقه في الرجوع بالتعويض النهائي. وقد تلزم المحكمة الجنائية المتهم المحكوم عليه بدفع هذا **التعويض فور صدور الحكم**.

يجب النوجه فورًا إلى معاون التنفيذ بالمحكمة لتنفيذ الحكم بصحة القوة الشرطية، وفي حالة الامتناع، يتم تحرير محضر إثبات حالة رسمي، ثم تقديم بلاغ جنائي إلى النيابة العامة بجرمة دخول عقار في حيازة الغير طبقًا للمادة 369 عقوبات، **يُنصح بالاستعانة بمحامٍ متخصص** لمتابعة الإجراءات القانونية وضمان حصولك على حقوقك كاملة.

□ الثانية

تمثل **المادة 369 عقوبات مصرية** ركيزة أساسية في التنظيم القانوني للعقارات في مصر وحماية الحقوق العقارية من الاعتداء والتعدي. من خلال هذا المقال الشامل، استعرضنا التفسير القانوني للمادة 369 والأركان القانونية للجريمة، والعقوبات المقررة على حيازة العقار بغير حق، والأدلة الجنائية المطلوبة، والاجتهاد القضائي لمحكمة النقض المصرية.

تبين لنا أن **قانون العقوبات المصري** يوفر حماية شاملة للحيازة الفعلية بغض النظر عن الملكية، وأن العقوبات الجنائية في مصر على الجرائم المرتبطة بالعقارات تتدرج من سنتين إلى عشر سنوات حبسًا، ومن 50,000 إلى 2,000,000 جنيه غرامة، حسب ظروف الجريمة.

من الضروري للمواطنين اللجوء إلى الطرق القانونية لحماية حقوقهم العقارية، وعدم محاولة استرداد الحقوق بالقوة، حيث إن القضاء المصري يوفر الحماية الكاملة لمن يلجأ إليه. كما يجب الاستعانة بمحامٍ متخصص في قضايا الملكية العقارية لضمان اتباع الإجراءات القانونية الصحيحة والحصول على الحقوق كاملة.

إذا كنت تواجه مشكلة قانونية تتعلق بـ دخول عقار في حيازة الغير أو منع حيازة عقار أو الامتناع عن تنفيذ الأحكام القضائية، لا تتردد في استشارة محامٍ متخصص فوراً لحماية حقوقك القانونية وتحقيق العدالة.

احمِ حقك الآن واتخذ الإجراءات القانونية اللازمة قبل فوات الأوان!
تواصل معنا للحصول على استشارة فورية

□ الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار

محامٍ بالنقض والإدارية العليا | خبرة +28 عامًا في قضايا الملكية والميراث
□ الزقازيق - نخدم جميع أنحاء مصر



التراجع والتمسار

أولاً: القوانين المصرية

1. قانون العقوبات المصري

القانون رقم 58 لسنة 1937 وتعديلاته - المادة 369 (جريمة دخول عقار في حيازة الغير)

2. القانون المدني المصري

القانون رقم 131 لسنة 1948 - الأحكام العامة للحيازة والملكية العقارية

3. قانون الإجراءات الجنائية المصري

القانون رقم 150 لسنة 1950 وتعديلاته - الإجراءات المتبعة في الجرح

ثانياً: أحكام محكمة النقض المصرية

4. محكمة النقض المصرية

الطعن رقم 2112 لسنة 58 قضائية - جلسة 15 يونيو 1989 (المراد بالحيازة في المادة 369 عقوبات)

5. محكمة النقض المصرية

الحكم الصادر بتاريخ 28 أكتوبر 1957 (البقاء في العقار بعد زوال السند القانوني)

6. محكمة النقض المصرية

مجموعة أحكام النقض الجنائي - أحكام متعددة في جرائم الحيازة والعقارات

ثالثاً: الكتب والمراجع الفقهية

7. د. أحمد فتحي سرور

"الوسيط في قانون العقوبات - القسم الخاص" - دار النهضة العربية (الجرائم الواقعة على الأشخاص والأموال)

8. د. رفاعي محمد

“شرح قانون العقوبات - القسم الخاص” - دار النهضة العربية (باب الجرائم العقارية)

9. د. محمود نجيب حسني

“شرح قانون العقوبات - القسم الخاص” - دار النهضة العربية (الجرائم الواقعة على الأموال)

10. د. محمد زكي أبو عامر

“قانون العقوبات - القسم الخاص - جرائم الاعتداء على الأشخاص والأموال” - دار الجامعة الجديدة

11. د. أحمد أبو الروس

“الموسوعة الجنائية الحديثة - الجرائم المضرة بالمصلحة العمومية” - المكتب الجامعي الحديث