الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة د.الطاهر مولاي – سعيدة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة

مذكرة لنيل شهادة الماستر

التخصص:القانون الجنائي والعلوم الجنائية

من إعداد الطالبة:
بوشاشية شهرزاد

تحت إشراف الأستاذ:
لريد محمد احمد

لجنة المناقشة:

الأستاذة	مراح نعيمة	رئيسا.
الأستاذ	لريد محمد احمد	مشرفا ومقررا.
الأستاذ	فليح محمد كمال عبد المجيد	عضوا مناقشا.

دفعة 2016/2015

إهـــــداء

إلى مـــــن كـــان سـبب نـــجـــاحي وسـعادتي.....

وأمـي العـــزيزة التي لم تتوان عن نصحي و إرشادي فشكرا لها و أطال الله في عمرها.....

أبي العزيز الذي مهما قلت فلن أفيه حقه ، فشكرا له، و أطال الله في عمره.....

إلى عائلتي الكريمة كبيرا و صغيرا خاصة إلى أختي " سعاد "شكرا علي المساعدة .....

شـــكـــر وتـقـديـر

أحمد الله عز وجل حمدا كثيرا على نعمة العلم ، وأسأله توفيقي لتحقيق الغاية من هذا البحث المتواضع. ولأن العرفان بالجميل أقل واجب فإنني أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل الدكتور لـريـد محـمد أحـمـــد من اجل اتـمام هذا البحث .

أشكر كذلك الاستاذة مـراح نعيمة على تـفضلها بالمشاركة في لجـــنة مناقشة هـــذا البحث .

أشكر كذلك الاستاذ فليح محمد كمال عبد المجيد على تـفضله بالمشاركة في لجـــنة مناقشة هـــذا البحث .

و أخيرا أدعو الله تعالى وأن يوفقنا جميعا لتقديم المزيد من الإنجازات في مجال العلم، وقد صدق **الله** تعالى حيث قال : **{وما أوتيتم من العلم إلا قليلا..}** صدق **الله** العظيم .

مـــقـــدمـــة

يعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية الأصلية نطاقا، إذ يمنح صاحبه سلطة علي الشيء تمكنه وحده مـــــن استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون وقد حظيت الملكية العقارية الخاصة باهتمام كبير في الوثائق المتعاقبة لحقوق الإنسان والدساتير الحديثة، بالنص على حق الملكية الخاصة وتأكيد ضرورة احترام هذا الحق، وقد نص الدستور الجزائري لعام 1996 في المادة 52 منه على أن: «الملكية الخاصة مضمونة » وهذا يعني تقريرا دستوريا لحق الملكية الخاصة وأكبر اعتراف وأفضل ضمان لحمايتها من الانتهاكات ، وتأكيدا لذلك فقد نص المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة "ولقد مر نظام الملكية العقارية الخاصة بعدة تطورات بدءا من العصور القديمة في عصرنا الحالي، إذ طرأت على هذا النظام تحولات عديدة خاصة ما تعلق منها بخصائص حق الملكية ونطاقه وكذا مداه ، و بما أن مصطلح الحماية الجنائية هو أهم ما يميز عنوان المذكرة اضافة الي الملكية العقارية الخاصة التي في مجملها ترسم إطارا دقيقا للـموضوع قد عرفت المادة 27 من قانــون المتضمن التوجيه العقاري رقم 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 بان الملكية العقارية على أنها:" الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و الحقوق العينية العقارية من استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها" فالأموال العقارية الخاصة، هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة امتلاكيه و مالية بغض النظر عن صاحبها ، فهي الأملاك غير المحمية بعدم القابلية للتصـرف و الكسب بالتقادم و الحجز و هذا ما لا ينطبق علـى الأملاك الــوطنية

ســواء كانت عامـة أو خاصـة اذ تـعرف الأملاك الوطنية بأنها مـجموع الأملاك و الحـقـوق الـمنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو ملكية خاصة أما الأملاك الخاصة فهي مجمـوعة الأموال و الحقوق عقارية كانت أو منقولة أملاك الفرد و تكون الملكية إما تامة أو ناقصة، التامة هي التي تستجمع جميع السلطات الاستعمال ، الاستغلال و التصرف، أما الناقصة فهي ملكية حق الاستعمال أو الاستغلال أو كليهما، وقد تكون ملكية مشتركة أو ملكية مشاعة وفي هاتين الحالتين يكون المالك مرتبطا في التصرف أو الانتفاع بملكه مع الآخرين و نظرا لأهمية حق الملكية بصفة عامة و الملكية العقارية بصفة خاصة كان لابد من حمايته من كل ما يمس به و ضمان ممارسته في إطار القانون ، لأنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا بالشروط في الأحوال المـقـررة قانونا و التي أخضعـها الدستور و القانون ، إلي إجـراءات دقيقـة و صارمة ينبغ احترامه و تطبيقها نصـا و روحـا و إبراز الوسائل القانونية الكـفيلة بحمايته و كيفية استعماله بشكل يضمن الفعالية و الاستقرار و لعل من أبرز الأسباب التي دفـــعتـني إلى اختيار موضـوع المذكرة هو الأهمية الـــتي تكتسيها الملكية العقارية في الواقع العملي، و كثرة الإشكالات و النزاعات العقارية، و تعقيدها، بسبب التكوين غير المتخصص للقضاة حيث نجد تنـــازع الاختصاص القضائي في كثير من الأحيان بين القاضـــي الـعادي و القاضي الإداري ، وحـتى بين جـــهات القـضـاء العادي بأقسامه المختلفة من قاضي مدني، جزائي ...الخ و كذلك غياب الدراسات في الموضوع، و من أجل بسط الحماية الجنائية على الملكية العقارية الخاصة ،حرص المشرع الجزائري على وضع ترسانة تشريعية تتضمن قوانين مختلفة سواء قوانين ذات قواعد موضوعية

،أو قواعد شكلية سواء قانون مدني ،عقوبات، إجراءات مدنية، إجراءات جزائية، إضافة إلى بعض القوانين الخاصة هذا من جهة، و من جهة أخرى تمكين الطرف المتضرر من اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحماية حقه ووضع حد للاعتداء ، لذلك سوف نبرز الحماية الجنائية لحق الملكية العقارية في صورتين صور تشريعية و صور قضائية من الناحية الجنائية، فنجد أن المشرع قد خـصـص مـادة وحـيدة في قـانون العقوبات تجـرم الاعتداء على الملـكية العـقاريـة وهـي المـادة 386 مـن قانون العقوبات و هذا لا يكفي، رغم وجود بعض النصوص القانونية في قانون العقوبات تـعالج حالات يقع فيها الاعتداء على الملكية العقارية كانتهاك حرمة منزل و التعدي على ملك الغير و بعض الجرائم الأخرى الماسة بالعقار طبقا لقانون العقوبات و قوانين خاصة أخرى وتختلف هذه الجرائم عن جريمة الاعتداء على الملكية العقارية في أنها لا تحتوي على نية سلب الملكية، و إنمـا هي الاعتـداء دون نية الـظهور بمظهر المـالك أو سلب الملكية، و بالتالي لقيام هذه الجريمة لابد من توافر الأركان العامة للجريمة بوجـه عـام و هي الركن الشرعي، المادي و المعنوي إضافة إلى شروط خاصة و بيان موقف المحكمة العليا من الجريمة و سير الدعوى العمومية المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة أمام القضاء الجزائي إضافة إلى المشاكل التي تثارفي الحياة العملية حول مسألة التعدي أو اعتداء الغير على الملكية العقارية الخاصة.

فما هي وسائل و أدوات حماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة و إذا كانت الحماية الجزائية لا تعدو أن تكون إلا حماية تشريعية، قانونية، و شكلا من أشكال الحماية القضائية فكيف يتمكن

القضاء من بسط حمايته باعتباره الضمانة الرئيسية للأفراد في حالة الاعتداء على ملكيتهم ؟ و ما هي الإجراءات المتبعة لدرء خطر الاعتداء؟

هذه الإشكالية سنحاول الإجابة عنها من خلال إتباع منهج وصفي تحليلي و لأجل ذلك ارتأينا إلى إتـــبـــاع خطة ثنائية من فصلين، الأول اعالج من خلاله ماهية الحماية الجنائية لحق الملكية العقارية الخاصة واعرض في الفصل الثاني إلى نطاق الحماية الجنائية لحق الملكية العقارية الخاصة وذلك وفق الخطة التالية :

الفصل الاول : ماهية الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة

الفصل الثاني : نطاق الحماية الجنائية لحق الملكية العقارية الخاصة

الفصل الأول: ماهية الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة

إن الحماية التي يوفرها القانون الجنائي تنصب على الأشخاص و الأموال فإذا كان الاعتداء على الأشخاص يتخذ محله حق الإنسان في الحياة و في سلامة الجسم أو الصحة أو الحق في صيانة الشرف و الاعتبار أو الحرية ، فإن الاعتداء على المال يتخذ محله في بعض الأحيان منقولا بالاعتداء عليه بالسرقة أو النصب أو خيانة الأمانة و في بعض الأحيان عقار بالاعتداء عليه يمنع الحيازة عن طريق الحرق أو التخريب أو الهدم ، و لان هذا الأخير – العقار – يعتبر الركيزة الأساسية التي يعتمد عليها الدول في اقتصاداتها ، فقد أصبغ عليه المشرع هذا النوع من الحماية التي تستمد فعاليتها من طبيعة الجزاء المقرر فيها الذي بدوره يستمد قوته من طبيعة المصلحة التي يحميها ، فهذا الفصل يربط بين اهم حلقتين مطروحتين في الساحة القانونية نظرية الحماية الجنائية للأموال التي تعتبر نظرية فنية في ساحة الفقه الجنائي المعاصر و موضوع العقار ، الذي وصلت أهميته في الساحة الاقتصادية درجة جعلت المشرع يفرد لو تشريع خاص به القانون العقاري ومن جهة اخري ينص المشرع على توقيع عقوبات جزائية على المعتدي في إطار ما يعرف بالحماية الجنائية للملكية العقارية و قد نص على هذا الجانب في قانون العقوبات إضافة إلى بعض القوانين الخاصة و لتفصيل هذه العناصر المهمة تم تقسيم هذ الفصل الى:

- ✓ **المبحث الأول: مفهوم الحماية الجنائية .**
- ✓ **المبحث الثاني : مفهوم الملكية العقارية الخاصة.**

المبحث الأول: مفهوم الحماية الجنائية

القانون الجنائي هو قانون الردع و الوقاية و الإلزام ، يستمد قوته القانونية من الغاية التي يسعى إلى تحقيقها ، المتمثلة في صيانة المصالح الجوهرية للمجتمع ، و تحقيق الاستقرار و إقرار العدالة فطبيعة قواعده الموضوعية التي تحمل شقا للتجريم و آخر للجزاء تميزه عن باقي قواعد النظام القانوني حيث لا ينحصر في تقنين العقوبات فقط بل يمتد للقوانين الخاصة الأخرى ليقدم نوعا من الحماية الخاصة و الصارمة تمثل أقصى مراتب الحماية القانـــونية و سيلتها في ذلك الجزاء جنائي، الذي تمثل العقوبة صورة من صوره الأساسية ، و المحافظة علي المصالح العامة و الخاصة هدفا من أهدافه الجوهرية.

وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال المطلبين التاليين :

- ✓ **المطلب الأول: تعريف الحماية الجنائية.**
- ✓ **المطلب الثاني: صور الحماية الجنائية و أهدافها .**

المطلب الأول: تعريف الحماية الجنائية

رغم الخصوصية التي تتميز بها المصطلحات القانونية ، يبقى إرجاع المصطلح لأصله اللغوي أمر مهما من الناحية العملية و المنهجية ، حيث أن المقياس الضابط لسلامة الاصطلاح و كثيرا ما يقاربه في المعنى و عموما تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين : يتضمن الأول التعريف اللغوي ، و الثاني التعريف الاصطلاحي.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

لفظ الحماية الجنائية، مركب وصفي من لفظين الحماية و الجناية.

أولا: الحماية

يقال حمى الشيء من النـــاس حـــميا من باب رمى و حمية بالـكسر منعه عنهم و الحـــماية اسم منه حمى حميا و حماية عن : " حمى فلانا من الخطر حماه شر المعتدين " جيش يحمي الوطن " صان حمى شرفه ، سمعته " حمى حريته ، حقوقه ، مصالحه ،" الله يحميك " ،" يحرسك و يحفظك "[1]

ثانيا: الجناية

مأخوذة من جنى و جنيت و جنى عنه قومه جناية أي ذنب ذنبا يؤاخذ به.

جنايات : جريمة يعاقب عليها القانون " متهم بجناية " " محكمة جنايات " " تختص بالنظر في الجنايات " [2]

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي

وضع الفقه الجنائي تعريف جامع مانع للحماية الجنائية بتحليله يمكن تقسيم هذا الفرع إلى عنصرين: الأول المقصود بالحماية الجنائية و الثاني خصائص هذه الحماية.

[1] مأمون الحموري و اخرون: المنجد في اللغة العربية المعاصرة ،دار المشرق ،بيروت ، الطبعة 01 سنة 2000 ، ص100

[2] نفس المرجع ، ص229

- **أولا : المقصود بالحماية الجنائية**

القانون الجنائي خاصة في شكله الموضوعي يشكل حارسا للقيم المنظمة للقوانين الأخرى والتي تكون حمايتها غير كافية فكل فرع من فروع القانون العام أو الخاص يقوم بتنظيم مصالح معينة يضفي عليها حماية غير أن هذه الحماية قد لا تكون كافية لضمان المصلحة ، لذلك يتدخل المشرع الجنائي و يوسع من دائرة الحماية بواسطة الجزاء الجنائي [1] و قد عرف الدكتور رفيق محمد السلام الحماية الجنائية أنها : الأثر الناتج عما تضمنت القاعدة القانونية جزاء مخالفتها سواء وقعت هذه المخالفة أو لم تقع [2] و لهذا الجزاء وجهان ، أولهما يتمثل بمنع الأفراد من ارتكاب الفعل المخالف للقانون و ثانيهما يتمثل في ايقاع الجزاء بالفعل في حالة مخالفة الشق الذي تتضمنه القاعدة القانونية فوجود الجزاء في حد ذاته حماية ، لأنه يردع الأفراد و يحول دون إقدام على الفعل ، و إيقاع الجزاء في حالة المخالفة يحقق الحماية من ناحيتين ، الأولى بإلزام الجاني بإصلاح ما أفسده كإلزامه بدفع قيمة الأموال التي أتلفها و الثانية بتحقيق الردع العام و الخاص.

اذن الحماية الجنائية هي احد انواع الحماية القانونية بل و اهمها و اخطرها اثرا علي كيان الانسان و حرياته، ووسيلتها القانون الجنائي الذي قد تنفرد قواعده ونصوصه تارة بتحقيق هذه الحماية و قد يشترك معها في ذلك فرع اخر من فروع قانون تارة اخري.

[1] سليمان بارش ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، شرعية التجريم ، مطبعة قرفي باتنة سنة 1992 ، ص150

[2] سليمان بارش، نفس المرجع ص .151

فوظيفة القانون الجنائي حماية اذ يحمي قيما او مصالح او حقوق بلغت من الاهمية حدا يبرر عدم الاكتفاء بالحماية المقررة لها بالنسبة لفروع القانون الأخرى ، فالمشرع يعبر عن ارادته في نصوص تتضمن قواعد قانونية ، يمكن ردها الي عـدة تقسيمات هي المـصلحة التي يحميها القانون بقاعدته فهناك قــواعـد قانونية تتبع القانون المدني و اخري تتبع القانون التجاري او الاداري او الدستوري او الجنائي .....الخ ، ومن هنا تتضح خصوصية وظيفة القانون الجنائي بالنسبة لوظيفة باقي فروع القانون وتتجلي هذه الخصوصية من ناحيتين اولهما : – تتعلق بطبيعة الجزاء المقرر ، وثانيهما :– ترتبط بطبيعة المصلحة المحمية قانونا[1].

ومن خلال التوازن الذي يقيمه القانون الجنائي بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة فان هذا القانون لايتواني عن حماية حق الفرد في الحرية بطريقتين : الاولي : هي معاقبة الاعتداء علي حق الفرد في الحرية سواء وقع هذا الاعتداء بواسطة احد الافراد او بواسطة احد رجال السلطة العامة ،اما الثانية فمؤداها تقرير الضمانات الي تكفل حرية ضد اي اجراء جنائي تتخذه السلطة العامة و هذا قوام الدولة القانونية .[2]

[1] رمزي حوحو، الحماية الجنائية الدولية لحقوق الانسان ،كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة ، مجلة الفكر العدد الخامس، ص 196

[2] نفس المرجع ، ص197 .

- **ثانيا: خصائص الحماية الجنائية**

طـبـيـعة القاعدة الجنائية مقارنة بباقي قواعد النظام القانوني العام و الخاص، تضفي على نوع الحماية التي تقدمها خصائص تميزها عن غيرها من أنواع الحماية القانونية و تظهر أساسا في:

- ✓ **طبيعة الجزاء المقرر فيها .**
- ✓ **طبيعة المصلحة المحمية جنائيا .**

1- طبيعة الجزاء المقرر فيها :

يـعـرف الجـزاء الجنائي عـلى أنـه : رد الفعل الاجتماعي على انتهاك القاعدة الجنائية ينص عليها القانون ، و يأمر بها القضاء و تطبقه السلطات العامة ، و يتمثل في إهدار و إنقاض أو تقيد محيط الحقوق الشـخصية لمحكوم عليه الـمقررة بالقانون للناس كافة بهدف وقاية المجتمع من الإجرام[1].

2- طبيعة المصلحة المحمية جنائيا:

تهتم بالـمصلحة الجـوهرية للجماعة و المـصالح الأساسية فيحميها من كل عدوان يعتريها أو يهدد بخطر الإضرار ، و يوازن قانون العقوبات بفرعية قانون العقوبات و القوانين الإجرائية باعتبارها أداة هذه الحماية بين المصلحة و يضمن سيره و فعاليته [2] كما تتفاوت المراكز القانونية التي يحميها القانون الجنائي

[1] عبدالله سليمان ، الجزاء الجنائي ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، دون طبعة دون سنة .

[2] احمد خيري الكباش، الحماية الجنائية لحقوق الانسان، الاسكندرية ،ص08

بقواعده فقد يحمي حقا شخصيا للإنسان و هذا الحق يشغل قمة المصالح القانونية التي يحميها هذا القانون ، كما تتعدد المصالح القانونية التي يحميها المشرع بقواعد جنائية فقد تكوف مصالح مادية كحماية الحق في التملك من أن يتعدى عليه بالسرقة أو النصب أو خيانة الأمانة ، و قد تكون مصالح معنوية كحماية الأديان من أن يتعدى عليها و حماية الشرف و الاعتبار و من جهة أخرى فقد تكون تلك المصالح اجتماعية كحماية الصغار و السيدات في العمل ليلا[1] إذن فالحماية الجنائية نوع من أنواع الحماية القانونية تعبر فيها إرادة المشرع في صورة جزاء صارم يصون و يحفظ المصالح و الحقوق العامة و الخاصة بشكل دقيق و فعال .

المطلب الثاني: صورة الحماية الجنائية و أهدافها

تقوم الحماية التي يوفرها القانون الجنائي عموما على دعامتين أساسيتين: مبدأ شرعية التجريم و شرعية الجزاء ، هذا الأخير الذي يظهر في صورتين أساسيتين هما العقوبة و تدابير الأمن و لأن موضوع البحث يتناول جانب الجزاء في جريمة الاعتداء على العقار، فإننا سنحصر دراسة و تناول الموضوع على الصورة الأساسية للجزاء الجنائي المجسدة في هذا الموضوع المتمثلة في العقوبة ، و على ذلك يقسم هذا المطلب لفرعين نتناول في الأول : العقوبة كصورة من صورة الحماية الجنائية ، و في الثاني أهداف الحماية الجنائية.

[1] احمد خيري الكباش، نفس المرجع ،ص391

الفرع الأول: العقوبة

يمــكن تــعــريف العقوبة على أنها جزاء يقرره المشرع و يوقعه القاضي على من تثبت مسؤوليته في ارتكاب الجريمة، و تتمثل العقوبة في إيلام الجاني بالإنقاص من بعض حقوقه الشخصية و أهمها الحق في الحياة و الحق في الحرية [1] و من هذا التعريف يمكن استخلاص أهم خصائص العقوبة.

1- طابع الإيلام :

تنطوي العقوبة على معنى الإيلام" بغير تفريط و لا إفراط " و يمثل إيلام الجاني في الانتقاص من بعض حقوقه الشخصية كحقه في الحياة و الحرية و الحق المالي و غيرها[2] و يرى البعض أن معاناة الجاني يبررها السعي لتحقيق العدالة لأن المجتمع نفسه قد عانى من الجريمة و تقتضي العدالة أن ينزل العقاب بالجاني جزاء له على ما فعل[3] وعليه هدف العقوبة النهائي هو مكافحة الجريمة .

2-الطابع المحدد للعقوبة :

حــتى تــؤدي العقوبة أغــراضها ووظائفها على أكمل وجه، و لسيــما وظيفتا الإيلام و إرضاء شعور العدالة ، يجب أن تكون العقوبة محددة المدة فتحديد العقوبة و تقديرها على أساس الاضطراب الاجتماعي الذي أحدثه الجاني و الخطأ الأخلاقي الذي صدر عنه ، يسمح للمعني و الراي العام على

[1] احسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي العام ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر ، الطبعة الاولي سنة 2002 ،ص200

[2] احسن بوسقيعة ، نفس المرجع ، ص202

[3] عبد الله سليمان، نفس المرجع ، ص22

حد سواء معرفة ما ينتظر من يقدم على مثل هذا العمل كما يسمح بتحديد حقوق و واجبات الكل بوضوح و دقة [1] فالمدة عنصر جوهري في كل عقوبة سالبة أو مقيدة للحرية ، و تنفيذ هذه العقوبة يقتضي مضي فترة من الزمن تتطابق مع المدة التي حددها الحكم الصادر بها . [2]

3-الطابع النهائي للعقوبة :

يصبح الحكم الجزائي الذي قضي بعقوبة نهائيا بمجرد استنفاد طرق الطعن و يكتسب بذلك قوة الشيء المقضي ، و هذه العقوبة ضرورية لإرضاء العدالة و لا تقبل العقوبة إدخال أي تعديل عليها، فهي التي تبقى مقيدة في سجل السوابق العدلية للفرد و ما يترتب عن ذلك من حرمان و عدم أهلية و إذا كان القانون الجزائي قد أجاز بصفة استثنائية مراجعة العقوبة فقد حصر ذلك في حالة الخطأ القضائي .[3]

الفرع الثاني : أهداف الحماية الجنائية

تـــهدف الحـــماية الجنائية مـــن خلال الجزاء المقرر فيها إلى تحقيق مطلب عام هو المحافظة على المصالح الخاصة و العامة ذات الأهمية الكبرى سواء اقتصادية أو اجتماعية و يظهر ذلك في أهداف العقوبة المتمثلة في ضرورة تحقيق العدالة أولا ثم السعي للوصول للردع العام و الردع الخاص.

[1] احسن بوسقيعة ، مرجع سابق ، ص202

[2] علي عبد القادر القهوجي، شرح قانون العقوبات ، بيروت، دون طبعة سنة 2002 ، ص774

[3] احسن بوسقيعة ، نفس المرجع ، ص202

أولا : السعي لتحقيق العدالة

يتمسك المجتمع بضرورة و وجوب إنزال العقاب بالمسيء بغية تحقيق التوازن في القيم الاجتماعية أو القانونية التي أخلت بتوازنها الجريمة المقترفة فالمجرم و قد خالف القانون و اعتدى على مصالح المجتمع المحمية بالنص الجنائي يستحق أن يزجر و يعاقب ، إرضاء للشعور الاجتماعي و تأكيد هيبة القانون و سيادة الدولة ، [1] و يتجلى إرضاء شعور العدالة من خلال اشتراط الركن المعنوي في الجريمة و ربط العقوبة بالخطأ و الحرص على تناسب العقوبة مع الخطأ أكثر من تناسبها مع الضرر الاجتماعي الذي تتسبب فيه.

ثانيا : الوظيفة الردعية:

يقصد بالردع إنذار الناس و تهديدهم بوجوب الابتعاد عن الجريمة، و الردع نوعان: ردع عام وردع خاص.

1-الردع العام:

يقصد به تحذير باقي أفراد المجتمع الذين تراودهم فكرة ارتكاب الجريمة أنهم سينالون نفس العقوبة التي توقع على المجرم الذي ارتكبها فعلا [2] و تأثيره لا ينكر على دعم النظام العام ، و تقوية خط الدفاع ضد الجريمة ، و ليس الردع العام انتقاما أو ثأر و إنما هو تأكيد و تبصير من المشرع للكافة بعاقبه

[1] عبد الله سليمان، نفس المرجع ، ص422

[2] احسن بوسقيعة ، نفس المرجع ، ص200

الإجرام السيئة [1] فوظيفة العقوبة هنا إذن تهديدية موضوعها نفسية أفراد المجتمع و بصفة خاصة أولئك الذين تتوافر لديهم دوافع إجرامية [2].

2-الـردع الخاص:

يقصد به إيلام الجـاني بالقدر اللازم الذي يمنعه من التفكير في العودة إلى ارتكاب الجريمة [3] ، من خلال هذا التعريف يمكن القول أن الردع الخاص يتمثل بين العودة إلى الإجرام مرة أخرى و لذلك وجب توظيف هذا الألم لإصلاح الجاني و هو هدف العقوبة في حد ذاتها و هدف الحماية التي تسعى إليها، فإذا كانت العقوبة شرا لابد منه فيجب أن تتوجه لتهذيب هذا الفرد المنحرف عن السلوك الطبيعي ليعود للحياة الاجتماعية عضوا صالحا، و هكذا يؤدي الردع الخاص دو را تربويا و نفسيا في تقويم اعوجاج الجاني الذي يتأذى بألم العقوبة فينصرف عن الإجرام مستقبلا .

المـبحث الثاني : مـفهوم حـق الملكية العقارية الخاصة

سـأتناول في هذا المبحث تعريف حق الملكية العقارية الخاصة وتصنيف الاملاك العقارية في المطلب الاول اما المطلب الثاني سأتطرق الي التطور التاريخي للملكية العقارية الخاصة لان هذه الاخيرة تنطوي عليها دراسة البحث .

[1] عبد الله سليمان، نفس المرجع ، ص424

[2] علي عبد القادر القهوجي ، نفس المرجع ،ص753

[3] احسن بوسقيعة ، نفس المرجع ، ص200 .

المطلب الاول : تعريف حق الملكية العقارية الخاصة

إن دراسة مـــفهوم حـق الملـكية العـقارية الخاصة تقتضي التـعرض للتـعريف القـــانوني والفقهي لهذا الحق وذلك كما يلي :

الفــرع الأول : التــعريف القانوني

تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري بأن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

إذا تمعنا في نص المادة أعلاه نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا لحق الملكية و إنما اكتفى ببيان مدى السلطات التي يمنحها هذا الحق لصاحبه، كما بين حدود استعمال هذه السلطات إذ اشترط ضرورة استعماله في حدود القوانين و الأنظمة ومنه فلا يمكن القول بأن المشرع الجزائري قد أعطى تعريفا لحق الملكية، ولا يعتبر هذا تقصيرا من المشرع ذلك أن التعريف من اختصاص الفقه وليس التشريع.

الملاحظ أن المشرع الجزائري بما قضى به في المادة 674 من القانون المدني لم يجعل حق الملكية حقا مطلقا بل نص على أن هذا الحق مقيد بما يفرضه القانون من قيود وبذلك يكون المشرع الجزائري كغيره من المشرعين قد ساير الاتجاهات الحديثة في نظرته لحق الملكية، إذ لم يجعله حقا مطلقا مثلما كان عليه في السابق، حيث نص صراحة بأن حق الملكية مقيد بما يفرضه القانون من قيود وحدود ويجب على

المالك ألا يستعمل هذا الحق إلا في حدود ما يسمح به القانون رقم 90/25 [1] المتعلق بالتوجيه العقاري فقد عرف في المادة 27 منه حق الملكية العقارية الخاصة كما يلي:

"الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"، وبتمعن نص المادة أعلاه، نلاحظ أن المشرع أعطى تعريفا للملكية العقارية الخاصة و هي محل دراستنا من خلال هذا البحث في حين جاء تعريف نص المادة 674 من القانون المدني عاما أي أنه عرف حق الملكية بصفة عامة.

الفـرع الثاني : تــعريـف الفقهاء

لقد تعددت التعاريف بشأن حق الملكية ،إلا كلها تشترك في اعتبار حق الملكية حقا بمقتضاه يوضع الشيء تحت إرادة و تصرف شخص يكون له دون غيره حق الانتفاع و حق التصرف و ذلك في إطار ما يسمح به القانون.

و فيما يلي بعض تعاريف فقهاء القانون لحق الملكية بصفة عامة :

1-الملكية هي "ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء و يخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف في هذا الشيء و ذلك في حدود القانون "[2] ، إذا تمعنا في هذا التعريف نجده لا يختلف كثيرا عن التعاريف القانونية السابقة الإشارة إليها، بل يمكن القول أنه مستخلص

[1] القانون رقم 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري .

[2] رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية ، سنة 2004 ، ص22

منها، إذ يوضح محل حق الملكية المتمثلة في شيء من الأشياء ويخول القانون لصاحبه سلطة استعمال هذا الحق و استغلاله وكذا التصرف فيه وذلك في حدود ما يسمح به القانون.

2-هناك من عرف حق الملكية بأنه "حق استئثار المالك باستعمال الشيء الذي ترد عليه و التصرف فيه في حدود القانون"[1] ، يتضح من هذا التعريف أن حق الملكية يخول صاحبه عناصر ثلاث و هي حق الاستعمال وحق الاستغلال و حق التصرف و ذلك في حدود ما يسمح به القانون.

3-وهناك من عرف حق الملكية كما يلي : "حق الملكية هو أهم الحقوق العينية وأوسعها نطاقا، لأنه يخول صاحبه سلطة كاملة على الشيء، أما غيره من الحقوق فلا يخول صاحبه إلا بعض هذه السلطات"[2].

والـملاحظ علي هذه التعريفات ان معـظمها تشترك في تعريف واحد اذ تعرف حـق الملكية بأنه ذلك الحق الذي يخول صاحبه السلطات الثلاث وهي سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال وسلطة التصرف وذلك في حدود ما يسمح به القانون ، و تعد الملكية العقارية الخاصة في النظام الجزائري أحد المبادئ الأساسية التي يقوم عليها النظام القانوني و الاقتصادي، و قد خصص المشرع الجزائري أحكام الباب الثالث من القانون المدني لموضوع الحقوق العينية الأصلية، و تناول الملكية وتناول الملكية العقارية الخاصة في القانون رقم 90 _02 المتعلق بالتوجيه العقاري والجذير بالذكر ان المادة 23 من قانون التوجيه العقاري صنفت الاملاك العقارية ضمن الاصناف القانونية التالية :

[1] محمد حسين منصور، الحقوق العينية الاصلية ، دار الجامعة الجديدة ، سنة 2007 ، ص15

[2] عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الاصلية ، بيروت ، بدون سنة نشر ، ص16

1- الأمـــلاك الوطـــنيـة:

-ويحكمها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك .

-وكذا المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 بتعلق بجرد الأملاك الوطنية تشمل الأملاك الوطنية على ما يلي :

-الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .

-الأملاك العمومية و الخاصة التابعة الولاية.

-الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية.

2- الأمـــلاك الخـاصـة :

ويحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه ، مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل بموجب الأمر رقم 26/95 والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني ، فان الملكية الخاصة نظمتها أحكام المواد 674 وما يليها وهي تكون إما : ملكية تامة أو ملكية مجزئة أو مشتركة أو مشاعة.

3- الامـــلاك الــوقـفــية :

ورد تعريف في نص المادة من قانون التوجيه العقاري في نص المادة 31 الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة سواء كان التمتع فوريا او عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور .

المـطلب الثاني : التــطور التاريخي لــنـظام المـلكية العـقارية في الجزائر

يــعـــكس تــطور نظام الملكية العقارية الخاصة تطور الحضارة الإنسانية عبر مختلف العصور، وقد كانت الملكية في أول مفهومها مجرد واقعة مادية تتجلى في سيطرة واستيلاء الإنسان على كل ما تقع عليه يداه، وكان اختصاص الفرد بالشيء يتوقف على حيازته له، أما ما لم يقع تحــت حــيازته فهو مال مشترك يقبل استيلاء كل حائز رغم التباين الواضح بين بني البشر من عصر لآخر، إلا انهم كانوا ولا زالوا يجتمعون رغم اختلافهم في غريزة التملك التي يتصف بها كل إنسان، ما يدفعه إلى الاستئثار بحاجاته ،رغم إضافة إلى كون الفرد جزءا لا يتجزأ من الجماعة لارتباطه بها من اجل تلبية حاجاته المعيشية [1]،وتقتضي دراسة موضوع الملكية العقارية معرفة نشأة و تطور هذا الحق عبر العصور المختلفة غير أنني سأقتصر على تطور الملكية العقارية في الجزائر.

[1] زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة ،رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة ،سنة 2007 ص31

الفرع الاول : نــظام الملــكية العـقارية في العــهد الاستعماري

تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، فقد لجأت السلطات الفرنسية منذ احتلالها الجزائر لعدة تشريعات متناقضة وضعت حسب الظروف والأزمنة وكلها توحي عن عزمها على توفير أراضي صالحة للمستعمر ومن اهم هذه القوانين القانون الصادر في 21-04-1863 لسيناتوس كونصول المستوحى من الإمبراطور نابوليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، وبذلك ضمان تحويلها للمعمرين الأوربيين بتنازلات فردية أو عن طريق إلزام المالك ببيع عقاره بواسطة الضغط والتهديد والتفقير والتحايل، الأمر الذي تصعب ممارسته في حالة الملكية الجماعية[1].

وبعد استــكمال عـــملية الاستيلاء على أغلبية الأراضي الخصبة، قامـت الإدارة الاستعمارية بـتقسيم الأراضي و تصنيفها إلى ثلاثة أنواع[2].

[1] راجع في ذلك : زرارة عواطف ، نفس المرجع ،ص32

[2] حمدي باشا عمر، معلومات عامة حول العقار في الجزائر ،قسم المنازعات بمديرية املاك الدولة ،باتنة سنة2004، ص28

1-أراضي الملك:

وتعرف كذلك بالحوز، يوجد أغلبها في الشمال، وتمنح لفرد أو مجموعة من الأفراد في إطار الشيوع وكانت تحرر بشأن هذه الأراضي محررات من طرف القاضي الشرعي أو أحد حفظة القرآن الكريم بحضور شاهدين وكانت التصرفات الواردة عليها خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية.

2-أراضي العرش:

بمجيء المستعمر الفرنسي أصبحت أراضي العرش رعوية وفلاحية :

- رعوية : ملك للجميع، أدمجها المستعمر في أراضي الدومين بعقود إدارية والبعض الآخر في أراضي البلدية ومنها ما بقي رعويا.
- فلاحية(زراعية) : تمنح من الإدارة الفرنسية إلى عائلة معينة و بقيت في الشيوع دون تسجيلها في السجل أو شهرها بل منحت بعقد إداري فقط.

3-**الأراضي الـــمفرنـسة** :

تم الاستيلاء على هذه الأراضي بمختلف الوسائل التي استعملها المحتل من أجل الحصول على أكبر قدر ممكن من الأراضي الخصبة ، وكان القانون المدني الفرنسي هو المطبق على كل المعاملات التي تقع عليها ، فقد ظهرت في هذه المرحلة قوانين فرنسية دخيلة على المجتمع الجزائري كانت تحمل في طياتها خلفيات تهدف أساسا إلى سد الطريق أمام المواطنين الجزائريين حتى لا يتمكنوا من إبرام

عقود لدى الادارة الفرنسية الحاكمة، وبالتالي حماية حقوق الأشخاص الذين لم يستجيبوا لنداء الثورة التحريرية وراحوا يبرمون عقودهم وفق القوانين الفرنسية [1].

الفرع الثاني :نظام الملكية العقارية بعد الاستقلال

عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، وقد ورثت الجزائر حالة فوضى في نظام الملكية العقارية توزعت بين أراضي عقارية خاصة غير ثابتة بسند وأخرى ثابتة ملكيتها و تابعة للأوربيين ومنها ما هي ثابتة ملكيتها و تابعة للجزائريين إضافة إلى ملكيات جماعية وملكيات عمومية وخاصة تابعة للدولة بهجرة المعمرين، وجدت الحكومة الجزائرية نفسها أمام فراغ مؤسساتي يهدد كيان الدولة فأصدرت السلطة المؤقتة الأمر رقم 62/ 20 المؤرخ بتاريخ 24-08-1962 لسلسلة من النصوص التي جاءت بعده تطبيقا لبرنامج الإصلاح الزراعي كهدف أساسي للثورة التحريرية ، ثم تلته عدة مراسيم لغرض إرساء سياسة عقارية جديدة، إلى غاية صدور الدستور الجزائري سنة 1976 فتبنى نظام الاشتراكية الذي يقوم على الملكية الجماعية إذ حدد في المادة 14 منه أنواع الأملاك العمومية التي تملكها الدولة بصفة لا رجعة فيها كالأراضي الرعوية و الزراعية والغابات وما في باطن الأرض، وكذلك كل المؤسسات العمومية كالبنوك ومؤسسات التأمين والنقل والمصانع و المنشآت الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وغيرها، كما أقر هذا الدستور في المادة

[1] راجع في ذلك : زرارة عواطف ، نفس المرجع ،ص32

16 منه الملكية الخاصة ذات الاستغلال الشخصي أو العائلي و الملكية الخاصة في الميدان الاقتصادي التي يجب أن تساهم في تنمية البلاد [1].

والملاحظ أن دستور 1976 نص على الملكية العامة بصورة مطلقة، كما نص أيضا على الملكية الخاصة لكنه وضع لها قيودا منها عدم تجاوز استغلال هذه الملكية للاستغلال الشخصي أو العائلي كما بنى الملكية الخاصة في الميدان الاقتصادي على شرط مساهمتها في التنمية الاقتصادية للبلاد، وأن تكون ذات منفعة اجتماعية وبذلك يكون دستور 1976 قد وضع شروطا مشددة على الملكية الخاصة ، لكنه منع نزع هذه الملكية إلا في إطار القانون و أقر بدفع تعويض عادل و منصف لمن انتزعت منه ملكيته للمصلحة العامة [2] تم تعديل هذا الدستور بالمرسوم الرئاسي رقم 89 /19المؤرخ في 28 فبراير 1989 والموافق عليه باستفتاء 23 فبراير 1989 والذي عرف الملكية العامة بانها ملك للمجموعة الوطنية .

وقضى في المادة 18 منه بأن الملكية العامة التي هي ملك للمجموعة الوطنية تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، و جاء القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990المتضمن قانون الاملاك الوطنية والذي بين المقصود بالأملاك الوطنية في المادة الثانية منه حيث جاء فيه "إن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة" من نص المادة يتضح أن المشرع فرق عند تحديده للأملاك الوطنية بين الملكية الوطنية العمومية والملكية الوطنية الخاصة ،

[1] راجع في ذلك : زرارة عواطف ، نفس المرجع ،ص33

[2] راجع في ذلك: المادة 17 من دستور 1976 ، من الامر رقم 76_97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 .

وباستطلاع المادة الثالثة من نفس القانون يتضح الفرق بين نوعي الأملاك الوطنية إذ قضت المادة الثالثة بأن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكيه و مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

الفـــصل الثـــاني : نـــطاق الحـــماية الجنائية للـــملكيـــة العـــقارية الخـاصة

لما كانت الملكية عموما والملكية العقارية خصوصا من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديما وحديثا، وخاصة بعد أن أصبح للملكية وظيفة اجتماعية، وركيزة أساسيـة تعتمد عليها الدول في اقتصادياتها وتوجهاتها السياسية لما لها من اثر بالغ في صناعة القرار وخلق الثورة .

فقد حدا المشرع الجزائري حذو بقية التشريعات فنظم الملكية ونـص على حمايتـها دستوريا وافرد لها نصوصا خاصة لمعاقبة المعتدين، سواء في قـانون العقوبـات أو فـي القوانين الخاصة الأخرى، وهذا حماية للنظام العام الدولة، ومنعا للأفراد مـن اخذ حقوقـهم بأنفسهم، وبسطا لنظام الدولة وقوانينها على إقليميها وأمام الكم الهائل من النصوص المتعلقة بالعقار، والذي يعكس انعدام بروز سياسة عقارية واضحة لدى المشرع ، ونظرا لأهمية الموضوع الذي يبحث في إشكاليـة حمايـة الملكية العقارية ، حصر الاعتداءات الواقعة على العقار والتي تشكل جريمة يعاقب عليـها القانون و امام تذبذب رأي المحكمة العليا ، وعدم استقرارها حول تفسير نص التجريم لاسيـما تلك المفاهيم التي تعد جوهرية في فهم الجريمة وفي قيامها كلها أسباب تزيـد مـن صعوبة البحـث وتعقيده ،اذ يمثـل التـجريم إحـدى الوسائل التي توفر الحماية الجزائية لـلأملاك العـقارية الخاصة نظرا لارتباط الجريمـة بالعقوبة ، وهو تلازم منطقي يؤدي إلى تحقيق الردع العام و الخاص ، مما يحول دون وقوع الجريمة و إن وقعت يحول دون تكرار الفاعل لسلوكه غير المشروع، ولما كانت جريمة التعدي على الملكية العقارية ، هي الجريمة الوحيدة التي يشترط في قيامها سلب الملكية من صاحبها ؛ فقد خصصنا لها حصة الأسد من المبحث الأول ، لنتناول في جزء منه باقي

الجرائم التي تمس كذلك بالملكية العقارية الخاصة إلا أن الفاصل بين الأولى و الثانية هو وجود نية التملك في جريمة الاعتداء على الملكية العقارية طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات و غياب هذه النية في الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية و التعدي على ملكية الغير طبقا للمواد 417,458,135,295 من قانون العـقوبات ، ثم نـعالج في المبحث الثاني الذي نتناول فيه منــازعات الملكية العقارية الخاصة أمام القــضاء الجزائي و صور الاعتداء على العقارات و الجرائم الواقعة على العقارات المبنية و العقارات غير المبنية طبقا لقانون العقوبات.

المبحث الاول : جريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة

الأصل أن كل مساس بحق الملكية يخول صاحبه حق اللجوء إلى جهات القضاء المدنية لدرء الاعتداء ، والحكم بالتعويض إذ اقتضى الأمر ذلك ، لكن و استثناء من هذا الأصل قرر المشرع الجزائي منح حماية الملكية العقارية إلى القضاء الجزائي ، و الغرض من تقرير هذه الحماية هو الحفاظ على الملكية العقارية الخاصة من أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب بالنص على عقوبات جزائية تردع كل مخالف و من خلال دراسة التشريعات العقابية الجزائرية ، يتضح أن المشرع الجزائري حصر مفهوم التعدي على الملكية العقارية الخاصة في جريمة واحدة ورد النص عليها في المادة 386من قانون العقوبات ، حيث يشترط أن يتوافر في الفعل جملة من العناصر لقيام الجريمة، ونظر لعدم وجود نظرة موحدة لمحتوى المادة من طرف القضاة ، لجأت المحكمة العليا إلى توضيح معناها ، ليعتبر موقفها لاحقا مرجعا عند المتابعة القضائية وتجدر الإشارة أن الحماية مكفولة للعقار بغض النظر عن أصل الملكية عامة أو خاصة.

إذا كانت المادة 386 من قانون العقوبات هي النص العام الذي جاء صراحة لكفالة الحماية الجزائرية للملكية العقارية فإنه من الضروري التعرض لها بالتحليل والتوضيح لإبراز العناصر المكونة للجريمة، وعناصر التشديد والعقاب.

المطلب الاول : العناصر المكونة لجريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة

لم يأت قانون العقوبات الجزائري على تعريف الجريمة بوجه عام ، شأنه في ذلك شأن أغلب القوانين الحديثة كالقانون الفرنسي ، و المصري ،تاركا ذلك للفقه الذي عرفها بأنها : "الجريمة هي كل فعل او ترك نهي المشرع عنه ورصد لفاعلة عقوبة جزائية " [1]

أما جريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة ، فتقوم متى توافرت الأركان العامة و الخاصة ، حيث تنص المادة 386 ف 1 من قانون العقوبات ما يلي يعاقب بالحبس من سنة الي خمسة سنوات ، و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، و ذلك خلسة أو بطريق التدليس.

و إن كانت الأركان العامة معروفة بالنسبة لكل الجرائم، و هي:

***الركن الشرعي:** أو ما يعرف بمبدأ الشرعية الجنائية حيث طبقا لنص المادة الأولى قانون عقوبات لا جريمة و لا عقوبة أو تدبير أمن بغير نص.

[1] عبدالرحمن خلفي ، محاضرات القانون الجنائي العام ،دار الهدي الجزائر ، سنة 2012، ص40

***الركن المادي:** و يظهر في شكل التصرف الإيجابي من طرف الفاعل ، بحيث يستبعد مجرد الامتناع أو النية فحسب ، إن لم تتجسد في سلوك ظاهري.

***الركن المعنوي:** أو ما يعرف بالقصد الجنائي، أي انصراف إرادة المتهم إلى ارتكاب الفعل المجرم

إلا أن هـذه الأركان العامة غير كافية لقيام الجريمة و تستلزم توافر أركان خاصة تنفرد بها الجـريـمـة و هي:

- إنتزاع عقار مملوك للغير.
- اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

حـيث جاء في قرار المحكمة العليا انه من "من المقرر قانونا ان جريمة التـعدي علي المـلكية الـغير لا تـقوم الا اذا توافرت الاركان التالية نـزع عقار مملوك للغير وارتكاب الفعل خلسة او بطريقة التدليس " .[1]

الفرع الاول : انتزاع عقار مملوك للغير

1 –فعل الانتزاع :

يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي و هو النزع أو الانتزاع أي الأخـذ بعنف و بـدون رضا المالـك [1] و ننوه بأنه يخرج من نطاق فعل النزع المجرم بنص المادة 386 من قانون العقوبات ، نزع

[1] قرار رقم 52971مؤرخ في 17-01-1989،حمدي باشا عمر،حماية الملكية العقارية الخاصة، هامش ،ص86

الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة بهدف تحقيق المصلحة العامة ، بموجب إجراءات صارمة منصوص عليها قانونا ، و ما يترتب على تخلف أحدها هو إلغاء قرار نزع الملكية الذي يعد مساسا خطيرا بالملكية الخاصة من وجهة نظر الفقه[2].

لتحقيق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير و عليه يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع، كما لا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم ، إذ يمكن أن يخطط و يوكل أمر التنفيذ إلى شخص آخر ، وهو العمل الذي يدخل ضمن المساهمة التبعية هو عمل الشريك الذي اكتسب الصفة الاجرامية لصلته بالفعل الاجرامي الذي ارتكبه الفاعل ولقد نص المشرع الجزائري علي المساهمة التبعية في نص المادة 42 و المادة 43[3].

اذ يعتبر الشريك كل من ساهم مساهمة مباشرة أو غير مباشر في تنفيذ الجريمة ، و كذلك من حرض بالفعل أو التهديد أو الوعد أو إساءة استعمال السلطة ، و ساعد الفاعل على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك ، و المشرع الجزائري في قانون العقوبات لم يفرق بين الفاعل الأصلي و شريكه في الجناية والجنحة إذ يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة طبقا للمادة 44 من قانون العقوبات ، أما المخالفة فلا يعاقب فيها الشريك إطلاقا .

[1] الفاضل خمار، الجرائم الواقعة علي العقار، دار هومة ،ط1 ،سنة 2006 ، ص14

[2] مسعود شيهوب المبادئ العامة للمنازعة الادارية، نظرية الاختصاص الجزء الثالث ،ط 1999 ،ص383

[3] عبد الرحمن خلفي، محاضرات القانون الجنائي العام، دار الهدي ،ط 2012

أما فيما يتعلق بصفة مرتكب فعل الانتزاع ، فقد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا –فالشخص الطبيعي تتم إجراءات المتابعة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية أما الشخص المعنوي ، فنميز بين ما إذا كان شخص معنوي عام كالدولة و الولاية وفقا للمادة 02 من القانون رقم 30/ 90 المتعلق بالأملاك الوطنية وهذه الاخيرة لا يمكن مساءلتها ، إنما يمكن اللجوء إلى القضاء لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة ، خاصة في حالـتي التعـدي و الاستيلاء [1] و لا يختلف الاستيلاء عن التعدي إلا فيما يخص محل الاعتداء فالاستيلاء يقتصر على الملكية العقارية ، بينما يشمل التعدي العقار و المنقول على حد سواء.

أما الأشخاص المعنوية الخاصة ، كالشركات و الجمعيات ، فيعترف لها المشرع الجزائري بالمسؤولية الجزائية ، إذ يمكن مساءلتها ، و معاقبتها بما يتناسب مع طبيعتها ، كعقوبة الغرامة ، و الحل ، والمصادرة .

2-**عقارا** :

يجب ان يكون محل الانتزاع او التعدي واقعا علي عقار ويستوي ان يكون العقار ارضا ولا فـــرق ان تكون الارض قد اعدت للزراعة او البناء او مبني كمسكن او مصنع ... الخ .

[1] مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعة الادارية ، الجزء الاول ، ديوان المطبوعات الجماعية ص 130 و ما يعدها .

كما لا يختلف الأمر إن كانت ملكية العقار المنزوع تابعة للأشخاص الطبيعية أو للأشخـــــاص المعنوية عامة كانت أو خاصة، إذ يكفي أن يقع الاعتداء على عقار مملوك علي عقار [1].

فيثور الإشكال حول ما إذا كان العقار متنازلا عنه أم لا:

*فإذا كان العقار متروكا ، بمعنى تنازل صاحبه عن ملكيته ، و جاء شخص آخر و احتله بنية تملكه ، فهنا فعل الانتزاع غير متوافر ،إضافة إلى عنصري الخلسة و التدليس ، و تبعا لذلك لا تقوم جريمة الاعتداء على الملكية العقارية ، لأن في هذه الحالة يمكن للحائز الجديد أن يكتسب العقار المحاز بالتقادم طبقا للمادة 827 من القانون المدني ، و يتحصل على عقد شهرة يثبت ملكيته في ذلك.

* أما إذا كان العقار متروكا دون أن يتنازل مالكه عن ملكيته ، كما في حالة المستأجر ، فالملكية هنا لا زالت للمالك ، لذلك كل من يقوم بانتزاع الحيازة يكون قد ارتكب جريمة التعدي على الملكية العقارية ، ما دامت نيته قد انصرفت إلى التملك بعد توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات

3- ان يكون العقار مملوك للغير :

اثارت جريمة التعدي علي الملكية العقارية الكثير من النقاش علي الصعيد التطبيقي حول ما اذا كانت حماية المشرع الجزائي تمتد حتي الي حماية الحائز بمفهوم القانون المدني ولقد اثارت نص المادة

[1] حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، طبعة 07 ، سنة 2009 ، ص87

386 من قانون العقوبات اشكالا جوهريا علي الصعيد العملي حول المقصود بالحماية فهل تعني الملكية ام تمتد حتي الي الحيازة [1].

نجد أن الاجتهاد القضائي لم يستقر حول مفهوم واحد في تقسيم ملك الغير لذا نجد اتجاهين :

- **الاتجاه الأول:**

حيث جاء في قرار للمحكمة العليا الذي اعتبرت فيه أن الغير المراد حمايته هو من يحوز سند رسمي مشهر ما يلي:

إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين – في قضية الحال – بجنحة التعدي علي الملكية العقارية دون ان يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون[2] .

- **الاتجاه الثاني:**

يذهب الي ان ملكية الغير المحمية وفقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات هي الملكية المثبتة بسند رسمي ثم الحيازة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها و التي فصل في شانها القضاء المدني [3] ، و يعد هذا الاتجاه هو الراجح لأنه يتلاءم مع ما جاء به القانون المدني الذي كفل حماية الحيازة ، حتى

[1] حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص130

[2] قرار رقم 919.75 مؤرخ في 05-11-1991 ، حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص131

[3] حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص88

يحافظ على النظام العام ، بحجة أن الحائز يبدو و كأنه المالك الظاهر أمام الناس ان المشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب و انما يقصد بها ايضا الملكية الفعلية و لذا ينبغي ان تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر علي الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعداها ليشمل ايضا الحيازة القانونية [1].

الفرع الثاني: اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف للخلسة و التدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية [2] فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية اي بعيد عن انظار المالك ودون علمه اي سلب الحيازة من المالك دون علمه او موافقته اما التدليس فهو اعادة شغل العقار بعد اخلائه عنوة عن المالك [3] لذلك لجأت المحكمة العليا إلى الاجتهاد في هذه المسألة ، ليكون اجتهادها فيما بعد قاعدة يستند عـليها القضاء ، ما دام الاجتهاد لا يمثل مـصدرا لقانون العقوبات طبقا للمادة الأولى مـن قـانـون العقوبات

[1] حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص132

[2] بربارة عبد الرحمن ، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير، جامعة البليدة سنة جامعية 1999-2000، ص75

[3] قرار رقم 534 مؤرخ في 08-11-1988 المجلة القضائية 1993،عدد 02 ،ص192

1- التدليس :

التدليس طبقا لقواعد القانون المدني هو أن يقوم شخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية بهدف الإضرار به ، أو الإفلات من القانون [1] ووفق قواعد التشريع المدني هو التعبير عن عيب في الإرادة أو الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه و تدفعه إلى التعاقد بواسطة حيل و مظاهر خادعة سواء بالكذب أو كتمان الحقيقة كما نصت المادة 86 من القانون المدني يجوز إبطال العقد لتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد.

يختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافا كبيرا حيث يحكم ببطلان العقد إذا تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أيا كان نوع هذه الحيلة سواء كان السكوت المتعمد عن ملابسة أو واقعة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو الملابسة حسب القانون المدني أما القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة و ذلك كلما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الخطورة وهذه الافعال هي:

- استعمال طرق احتيالية
- أن تتخذ هذه الأكاذيب نطاق معين يؤدي إلى التصرف في المال أو منقول ليس ملكا للغير وليس له الحق في التصرف فيه

[1] بربارة عبد الرحمن ، نفس المرجع، ص76

- باتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة

ففي القرار رقم 279مؤرخ في 13-05-1986 عرف التدليس حيث ان التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة386 من قانون العقوبات يعني اعادة شغل ملكية الغير بعد اخلائها وهذا بعد ان تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ [1] وحسب قضية نظرت فيها المحكمة العليا في قرار رقم 42266 المؤرخ في 1984/12/02 و القرار الثاني رقم 70 المؤرخ في 1988/02/02 أن الطرف المدني حصل على قرار مدني صادر في 1984/09/23 ، من مجلس قضاء المسيلة ألزم المتهمين بالخروج من القطعة الأرضية الكائنة ببلدية سيدي عامر ، و تم تبليغ هذا القرار في 1984/11/20 ، و تنفيذا لذلك القرار قام عون التنفيذ بطرد المحكوم عليهما و هما الطاعنان ، وجد عندئذ القطعة المتنازع عليها محروثة فحرر عن ذلك محضرا في 1985/01/06 ، و بناء على ذلك المحضر قدم المحكوم له الطرف المدني شكوى لدى وكيل الجمهورية ضد المحكوم عليهما و انتهت إلى القرار الجزائي المطعون فيه الآن ، و حيث أن حرث المتهمين القطعة الترابية قبل تنفيذ القرار لا يعتبر فعلا يدان من أجله المتهمان ذلك أن القطعة الترابية المذكورة، لم تخرج من حوزتهما مادام قرار الطرد لم ينفذ ، و لا تعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم له الا ابتداء من تحرير محضر الطرد على يد عون التنفيذ .

يتضح من خلال قرارات المحكمة العليا المشار إليهم أعلاه أن عنصر التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية وفقا للمادة 386 من قانون العقوبات يقتضي توفر العناصر التالية:

[1] قرار رقم 279 مؤرخ في 13-05-1986، مشار اليه في كتاب يوسف دلاندة ، قانون العقوبات ، دار الشهاب ص196

- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار.
- إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ.
- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها .[1]

2 –الخلسة :

حسب نص المادة 350 من قانون العقوبات هو الاستلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاه و الاختلاس في جريمة خيانة الأمانة هو حينما يستولي الجاني على الشيء أو يغير حيازته له من حيازة ناقصة إلى حيازة كاملة ، و يمكن تعريف الخلسة بأنها صورة الفعل الذي يقوم به الجاني و يؤدي إلى الاستيلاء على مال أو عقار الغير بدون علم أو رضا صاحبه ، فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك و علمه ، و بعبارة أخرى الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير ، فإذا اقترنت مع الانتزاع كان المعنى سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته ، و تختلف الخلسة عن الاختلاس.

الخلسة لغة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير أما ونحن بصدد الخلسة التي تعد عنصرا مكونا لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة ، فتعرف بانها القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك ، و دون علمه ، أي سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه او موافقته طبقا للقرار رقم

[1] حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص89

57534 مؤرخ في 08-11 -1988 [1] الخلسة هي طريقة احتيالية تؤدي إلى الانتزاع بينما الاختلاس هو مباشرة الفعل المجرم و اخذ أموال الغير ، و انتزاع عقار للغير خلسة وفقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات هو سلب الملكية الصحيحة أو الحيازة المشروعة غير متنازع عليها من صاحبها دون علمه و دون وجه حق.

❖ عناصر التشديد و العقاب

بعد ان نص المشرع الجزائري في الفقرة الاولي من المادة 386 من قانون العقوبات علي اركان جريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة تناول بالذكر في الفقرة الثانية علي النحو التالي : "و اذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد و العنف او بطريقة التسلق او الكسر من عدة اشخاص او مع حمل سلاح ظاهر او مخبأ بواسطة واحد او اكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين الي عشر سنوات و الغرامة من 20.000الي 100.000 دج " [2] فالظروف المذكورة في هذه الفقرة مستقلة عن أركان الجريمة ، لكن متى توافرت أدت إلى تشديد العقوبة دون تغيير الوصف الجنائي للجريمة ، لأن الركن شرط لتحقيق الوصف الجزائي ، بينما الظرف المشدد فيضاف إلى أركان الجريمة و يشدد عقوبتها.

[1] حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص88

[2] القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20ديسمبر 2006 ، المتضمن قانون العقوبات الجزائري

- **اولا :ظروف التشديد**

اورد المشرع الجزائري في المادة 386من ق. ع ستة عناصر تعتبر ظرفا مشددا الذي من شانه يتم مضاعفة العقوبة دون تغير الوصف الجزائي لجريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة تتمثل هذه العناصر في الليل ، التهديد ،العنف ،التسلق ،الكسر، حمل السلاح و التعدد و حسب رأي المحكمة العليا لا تعتبر ظروف التشديد شرطا لقيام الجريمة إلا أنها تغلظ من العقوبة حيث جاء في أحد قراراتها " لا يشترط أن ينتزع العقار بالعنف ليلا ، و إنما هذان الظرفان يغلظان العقوبة ليس إلا ، بل يكفي أن يتم الانتزاع خلسة أو بطريق التدليس ، ومن ثم فإن إقدام المتهمين على استغلال قطعة الأرض التابعة للضحية دون علمها ، و ضد إرادتها يكفي لتوفر ركن الخلسة"

طبقا لما جاء في القرار المؤرخ في 09-10-1994 ملف 112646 غير منشور [1] .

1-الليل :

عرف القانون البلجيكي الليل بأنه الفترة التي تبدأ بعد غروب الشمس بساعة ، و تنتهي قبل شروقها بساعة ، في حين اعتبر القانون السوداني أن الليل هو عبارة عن الفترة بين غروب الشمس و شروقها ، و خلصت المحكمة المصرية للنقض في حكم حديث أن توافر ظرف الليل مسألة موضوعية ، و ليست مسألة قانونية تخضع لرقابتها ، فقاضي الموضوع يفصل فيها وفق ما يتبين من ظروف الدعوى مهتديا بالحكمة من توافر ظرف الليل إ لا أن هناك من يستند من الفقه لتحديد ظرف الليل على نص المادة

[1] مشار اليه في : فاضل خمار ، نفس المرجع ، ص39

47 من قانون الإجراءات الجزائية المتعلقة بتدابير تفتيش المساكن ، أي منع إجراء التفتيش ليلا من الساعة الثامنة مساءا إلى الخامسة صباحا ، وهو الوقت الذي تأوي فيه الناس إلى الراحة من مشاق العمل نهارا والاستسلام للنوم مما لا يسمح للمعتدى عليه بالدفاع عن نفسه [1] الا أن هذا القياس لا يمكن الاعتماد عليه ، ذلك أن ظرف الليل يختلف باختلاف الفصول حيث يقصر في الصيف ويطول في الشتاء.

2-التهديد:

التهديد هو ذلك الفعل الذي يقوم به الشخص و الذي ينذر آخر بخطر يريد إيقاعه بشخصه أو ماله أو هو الإعلان عن شر يراد إلحاقه بشخص معين أو بماله و من شأن ذلك أن يسبب له ضرر و هو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب و الخوف في قلب الشخص المهدد و يمس نفسيته ، و للتهديد أثر خطير في نفوس الإفراد لذلك جرمه المشرع و نص على معاقبة الفاعل وفقا لأحكام المواد من 284 إلى 287 من قانون العقوبات و ينقسم التهديد الي قسمين:

- **التهديد الكتابي:**

يكون بواسطة محرر موقع أو غير موقع عليه ، أو بالرسم أو الرمز أو الشعارات ، حيث يحرر بواسطة الكتابة ، و يتضمن دلالة التهديد و لا عبرة للغة المحرر بها و يشترط في التهديد ان يكون جديا لا من قبيل المزاح .

[1] بربارة عبد الرحمن ، نفس المرجع، ص79

- **التهديد الشفوي:**

يتم بواسطة الأقوال و يعد أقل خطورة من التهديد الكتابي ، و يحصل عادة باندفاع أو انفعال شديد اثر غصب أو نقاش حاد بين طرفين أو عدة إطراف ، و لا يعاقب عليه القانون إلا إذا كان مصحوبا بأمر أو شرط شفاهي حسب المادة 286 من قانون العقوبات.

3-العنف:

يقصد به أعمال الضرب أو الجرح العمدي التي تترك أثار واضحة للعين المجردة و تؤدي إلى ألم في جسم المعتدى عليه بغض النظر على درجة خطورتها سواء أدت إلى مرض أو عجز جزئي أو كلي عن العمل ، فقد لا ينجم عن أعمال العنف نسبة عجز كأن يمسك الجاني بعنق الضحية أو يدفع بها إلى الخلف أو يطرحها على الأرض مع مسك اليدين ، ويختلف التهديد عن أعمال العنف بأنه يقتصر على الوعد دون أن ينتهي بالضرورة إلى تنفيذ محتواه ، أما أعمال العنف فهي تصرفات غير مشروعة تلحق الأذى و أضرار جسمانية بالغير.

4 -التسلق:

قد عرفت المادة 357 من قانون العقوبات بأنه : " يوصف بالتسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو الاحواش أو حظائر الدواجن أو أية أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مسورة و بطريق تسور الحيطان أو الأبواب أو السقوف أو أية أسوار أخرى ، و الدخول عن طريق مداخل تحت الأرض غير تلك التي

أعدت لاستعمالها للدخول يعد ظرفا مشددا كالتسلق، فـالتسّلق إذن هو دخول المساكن المسورة من غير أبوابـها مهما كانت طريقتها .[1]

التسلق قد يكون باستعمال سلم أو الصعود على الجدران أو الوثوب إلى الداخل من النافذة أو الدخول إليها من أية ناحية ، و يتوافر ظرف التسلق إذا دخل الجاني المكان من باب مفتوح ثم خرج بتسلق السور ، إذ لا يشترط أن يكون تسلق السور.

5 –الكسر:

هو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد و التعدي عليه [2] و الكسر معرف بموجب المادة 356 من قانون العقوبات على انه " يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأية طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول أو في أثاث أو وعاء مغلق".

يدخل في حكم الكسر ،كسر الباب أو النافذة ، و خلع مسامير الأبواب و النوافذ و ثقب الجدران أو الحائط بالة و خلع القفل أو تحطيمه ، فالكسر هو الطريق الغير مألوف للدخول مع استعمال العنف ، على أن يكون قبل التعدي على ملكية الغير أو أثناء ارتكاب الفعل المجرم.

[1] محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري، قسم خاص ، ديوان المطبوعات الجزائرية ،طبعة 2000 ،ص135

[2] فاضل خمار ، نفس المرجع ، ص36

6 –تعدد الفاعلين و حمل السلاح:

أ– تعدد الفاعلين:

هو اثنان فأكثر من الجناة الذين عزموا و خططوا على تنفيذ الفعل المجرم معا عد هذا الامر ظرفا مشددا لتوافر التصميم و الترتيب السابق لارتكاب الجريمة [1] ، و يعتبر ظرف التعدد متوافرا حتى و لو وقعت الجريمة عند حد الشروع ، و ظرف التعدد تستخلصه محكمة الموضوع مما يطرح عليها ، و يكفي أن يقتنع القاضي بان المتهم قد ارتكب الجريمة بمؤازرة غيره، و يجب أن يكون هناك تفاهم مسبق على ارتكاب الجريمة، فإذا انتفى ذلك التفاهم و صادف إن وجد الجناة معا في مكان الجريمة فلا يتوافر ظرف التعدد.

ب– حمل السلاح:

يراد بمعنى الأسلحة و الأدوات التي تستخدم في التعدي أو الدفاع و تقسم عادة إلى نوعين:

- ما لا يعد سلاحا بطبيعته كالعصا العادية من الخشب و السكين الصغير و المقص....الخ، و يجوز حملها و حيازتها بدون رخصة .
- ما يعد سلاحا بطبيعته سواء كان ناريا خاص للاستعمال الشخصي أو الجماعي و قد اعتبر المشرع الجزائري حمل السلاح سواء كان علنا أو مخفيا وقت ارتكاب التعدي على الملكية العقارية ظرفا مشددا سواء تم استعماله أو لم يستعمل.

[1] بربارة عبد الرحمن ، نفس المرجع، ص80

- **ثانيا : العقوبة**

يمكن تعريف العقوبة علي انها جزاء يقرره المشرع ويوقعه القاضي علي من تثبت مسؤوليته في ارتكاب الجريمة و تتمثل العقوبة في ايلام الجاني بالانقاص من بعض حقوقه الشخصية و اهمها الحق في الحياة و الحق في الحرية [1] و نحن بصدد الحديث عن الملكية العقارية الخاصة ، فإن فعل الاعتداء ، الواقع عليها يكيف بأنه جنحة ، و قد قرر لها المشرع الجزائري طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات ، عقوبتين هما الحبس و الغرامة ، حيث يكيف فعل الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة على أنه جنحة بسيطة بطبيعة الحال إذا ما توافرت عناصر الجريمة طبقا للفقرة الأولى من المادة 386 ، و يكيف على أنه جنحة مشددة ، حيث يتغير الوصف الجنائي للجنحة من بسيطة إلى مشددة إذا ما اقترنت جريمة التعدي في صورتها البسيطة بإحدى الظروف المشددة الستة طبقا للفقرة الثانية من المادة 386 السالفة الذكر.

أ- عقوبة الحبس في حالة الجريمة البسيطة (العادية):

هي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس و في هذه الحالة عند توافر أركان الجريمة فان العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة واحدة إلى خمس سنوات ، يتفق هذا النص مع نص المادة الخامسة من قانون العقوبات التي صنفت عقوبة الحبس من شهرين إلى خمس سنوات فالمشرع لم يكن متساهلا بشأن التعدي على الملكية العقارية حيث

[1] احسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي العام ، طبعة 04، 2007 ،ص217

اشترط أركانا و شروطا خاصة لأجل قيامها ، لذلك رفع الحد الأدنى لعقوبة الجنحة من شهرين إلى سنة حتى يودع فاعلها و لا يفتح باب الاعتداء على الملكية العقارية ، إلا أن القاضي مقيد في مقابل ذلك بالحد الأقصى ، فلا يجوز له أن يجاوز عقوبة الحبس لمدة تزيد عن خمس سنوات و هذا ما جاء في قرار للمحكمة العليا مؤرخ في 26-03-1963 " ينقض القرار الذي يصرح بعقوبة الحبس لمدة تزيد عن حدها الأقصى ". [1]

ب-عقوبة الحبس في حالة الظروف المشددة:

في هذه الحالة نص المشرع الجزائري على ظرف التشديد إن اقترن بفعل الانتزاع رفعت العقوبة إلى الضعف ، فإذا كان الفاعل الذي قام بفعل الانتزاع حاملا للسلاح مخبأ أو ظاهرا سواء كان قد استعمله أو لم يستعمله ، فان عقوبة الحبس تتضاعف إلى سنتين كحد ادني و إلى عشرة سنوات كحد أقصى طبقا لنص المادة 386 فقرة 02 أما إذا اقترن الفعل المجرم بأكثر من ظرف مشدد ، كما لو اقترن الانتزاع بظرف الليل مع حمل السلاح ، وتعدد الجناة و استعمالهم للكسر و التسّلق و العنف ، فإن ذلك لا يغير من تكييف الجريمة من جنحة إلى جناية ومن العقوبة إلى السجن المؤبد بدلا من الحبس ، بل تبقى الجريمة جنحة مشدد.

[1] فاضل خمار ، نفس المرجع ، ص42

➢ **عـقـوبة الغرامة :**

تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية أو المعنوية ، وهي عقوبة أصلية في الجنح ، ويقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الدولة مبلغا من المال مقدرا في الحكم ، و تراعى فيها مبدأ الشخصية و الشرعية ، أي أن لا يحكم القاضي بأكثر مما نص عليه القانون و إلا عد الحكم مخالفا للقانون و لا يجري على هذه العقوبة المصالحة و لا يجوز التنازل عنها إلا أنها تخضع لوقف التنفيذ و التقادم أما فيما يخص الغرامة ، فإذا ارتكب الجاني جنحة التعدي على الملكية العقارية ، فإن عقوبة الغرامة تتراوح بين 20.00 الي 100.000 دج سواء في حالة ارتكاب جريمة عن طريق انتزاع العقار خلسة او بالتدليس او في حالة ارتكاب الجريمة اذا توافر ظرف من ظروف التشديد المنصوص عليه في المادة 386 من ق ع ف 02 وتجدر الاشارة الي ان المشرع قد جمع بين عقوبة الحبس و عقوبة الغرامة سواء كانت في حالة الجريمة العادية أو الجريمة المشددة[1].

المطلب الثاني : الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية و التعدي على ملكية الغير

تشكل الحماية الجزائية وسيلة أكيدة للمحافظة على الأملاك العقارية من كل اعتداء ، و لقد حصر المشرع الجزائري التعدي على الملكية العقارية في المادة 386 من قانون العقوبات و لقد سبق تحليل هذه المادة التي تظل الإطار العام لهذا التعدي إلا أن المشرع قد أفرد عدة نصوص أخرى منها نص المادة 295 و 135 و 413 مكرر من قانون العقوبات و التي تنسجم مع الإطار العام في كونها تتصدى

[1] فاضل خمار ، نفس المرجع ، ص46

للاعتداءات الأخرى و قد حرصت الدساتير الجزائرية على مبدأ عدم جـواز انتهاك حرمة المـنازل حيث نصت المادة 40 من الـدستور الحـالي " تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن ، فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون ، و في إطار احترامه ، و لا تفتيش إلا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة " وكذلك جريمة إساءة استعمال السلطة التي تعد الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة منزل ، وهذا ما سنعالجه في فرع أول ، لنخصص الفرع الثاني لجرائم التعدي على ملك الغير.

الفرع الأول :جريمة انتهاك حرمة مسكن

تنص المادة 295 من قانون العقوبات على أنه "كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات و بغرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 دج، و إذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عـــشر سنوات على الأكثر و بغرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 د ج".

أ –أركان الجريمة:

يستخلص من نص المادة 295 من قانون العقوبات أن أركان الجريمة ثلاثة وهي:

- دخول منزل أو محل مسكن أو معد السكن.
- أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن صاحب المنزل.
- أن يقترن الدخول بعدم رضا او قبول صاحب المنزل .

1- دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن :

يعرف المنزل بأنه المكان الذي تمارس فيه الحياة الخاصة [1] إلا أن المشرع لم يشر إلي المقصود بالمنزل في حالات يكون فيها للإنسان عدة أماكن يشغلها لممارسة حياته الخاصة وهذا ما جعل القضاء يعتمد على فحوى المادة 355 من القانون العقوبات باعتبارها المادة الوحيدة التي تطرقت مفهوم المنزل بقولها " يعد منزلا مسكونا كل مبني أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متي كان مقرا للسكن ، وإن لم يكن مسكون وقت ذاك ، وكافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والإسطبلات ، والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة بسياج خاص داخل السياج أو السور العمومي" ،حيث أشارت المحكمة العليا في قرار لها بأنه" لا يشترط أن يكون المنزل مسكونا بل يكفي أن يكون العقار معدا للسكن ، وتحوزه المجني علها بأي طريق من طرق الحيازة المشروعة "[2].

2-أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن صاحب المنزل:

يعتبر بالأمر البديهي حيث إن صاحب المسكن أو من يقيم معه يعد دخولهم أو تحركهم داخله أو عبر محيطه أمرا عاديا و لا يعاقب عليه قانونا ، وبالتالي يجوز للجزائري أو الأجنبي المقيم بصفة شرعية على التراب الجزائري ، أن يقدم شكوى إلى النيابة العامة ضد الجاني كما له حق تكليف الفاعل

[1] فاضل خمار ، نفس المرجع ، ص48

[2] قرار رقم 78566 مؤرخ في 26-01-1991 ، مجلة قضائية العدد الاول ،سنة 1996 ،ص 205

بالحضور طبقا للمادة 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية امام محكمة الجنح فيكون في هذه الحالة على المتضرر اللجوء إلى القضاء المدني أو الجزائي لاسترجاع ما ضاع منه دون حاجة إلى اقتحام العين محل النزاع .

3- أن يقترن الدخول بعدم رضا او قبول صاحب المنزل:

يعاقب الشخص الذي دخل إلى منزل مسكون أو معد للسكن طبقا لنص المادة 295 من قانون العقوبات إذا دخل فجأة أو خدعة أو فتح منزل مواطن ، و المقصود بالفجأة أن يلجأ الشخص المقتحم للمسكن إلى طريقة يتجنب بها رقابة و إشراف صاحب المسكن أو حائزه بصفة عامة كل من له الحق بما في ذلك الزوجة و الأولاد [1]

2- العقوبات و الظروف المشددة لجريمة انتهاك حرمة مسكن:

أ –العقوبـــة :

لــقد عاقب المشرع كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن بالحبس من سنة إلى خمسة سنــوات و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج، و هذا حماية لحرية الأفراد و ممتلكاتهم المنصوص عليها قانونا و دستورا، و كذلك الدخول في داخل منزل مواطن فجأة أو خدعة و اقترن ذلك بفعل التهديد فان العقوبة تضاعفت و أصبح الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات، و بغرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 دج ، و نلاحظ أن الجنحة ظلت محتفظة بوصفها الجنائي و لم تتغير إلى

[1] الغوتي بن ملحة، جريمة انتهاك حرمة منزل، رسالة ماجستير جامعة الجزائر ، سنة 1990، ص92

جناية رغم مضاعفتها ، و بدون ما ننسى التفرقة بين حالة ارتكاب الجريمة من طرف مواطن عادي و المنصوص عليها بموجب المادة 295 من قانـون العقوبات، و في حالة ارتكاب الجريمة من طرف موظف عام و المنصوص عليها بموجب نص المادة 135 من نفس القانون اذ تعتبر جريمة إساءة استعمال السلطة الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة مسكن ، و بالرغم من اتحاد كلتا الجريمتين في الدخول دون رضا شاغل المسكن ، وانتفاء نية سلب الملكية، إلا أنهما تختلفان في صفة مرتكب الفعل، فنكون بصدد قيام جنحة إساءة استعمال السلطة متى قام موظف عام بصفته هذه بالدخول إلى منزل مواطن دون موافقته، حيث يفترض أن المواطن ما كان ليسمح لذلك المواطن بالدخول لولا الصفة المستعملة التي شلت إرادة صاحب المنزل ،وخارج الحالات المنصوص عليها قانون [1] ، حيث تنص المادة 135 من قانون العقوبات على ما يلى "كل موظف في السلك الإداري أو القضائي، وكل ضابط شرطة وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته الذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضاه ،وفي غير الحالات المقررة في القانون وبغير الإجراءات المنصوص عليها فيه، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج دون الإخلال بتطبيق المادة 107 من قانون العقوبات"[2].

ب– ظروف التشديد :

نصت المادة 295 من قانون العقوبات في فقرتها الثانية على ظرفين للتشديد و هما التهديد و العنف ، نلاحظ أن المشرع قد خص ظرفين فقط للتشديد من شأن الفعل المقترن بأحدهما أن يشدد العقوبة إلى

[1] فاضل خمار ، نفس المرجع ، ص52

[2] انظر المادة 107 من قانون العقوبات

حد المـضاعفة فيها ، و لكن المشرع أهمل و لم ينص على الظروف المشددة الأخرى كالليل و التعدد و حمل السلاح وغيرها مما يجعل نص المادة يكتنفه بعض الغموض فلو فرضنا ان جريمة انتهاك حرمة المنزل قد وقع ليلا او تم هذا الفعل عن طريق تعدد المجرمين فكيف لا توقع علي هؤلاء ظرف مشدد .

الفرع الثاني : جريمة التعدي علي ملك الغير

سبق وأن تطرقنا إلى الاعتداء الذي ينصب على الملكية العقارية الخاصة طبقا للمادة 386 من قانون العقارات ،الذي من شأنه سلب ملكية الفرد ، ثم تطرقنا إلى نص المادة 295 و 135 من نفس القانون التي توضح نموذجا أخر للاعتداء العقارات الخاصة دون نية سلب ملك الغير ،أي دون نية التملك أو الظهور بمظهر المالك لأن الهدف من حماية ملك الغير من الاعتداء كالمرور على ملك الغير أو نقل أو إزالة الحدود .

أولا: جريمة المرور على ملك الغير

المشرع الجزائري قد نص على جريمة المرور على ملك الغير ضمن المخالفات المتعلقة بالأموال بشكل عام، بموجب المادة 458 من العقوبات في فقرتها الثانية على ما يلي "يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 4.000 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر : "-كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو مستأجرا أو منتفعا أو مزارعا لها أو لم يكن له حق فيها أو المرور بداخلها أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن احد هؤلاء فمر في هذه الأرض أو في جزء منها سواء كانت مهيأة للزراعة أو مبذورة أو كانت بها حبوب آو ثمار ناضجة أو على وشك النضج.

-كل من ألقى أحجارا أو أجساما صلبة أخرى أو أقذارا على منازل أو مباني أو أسوار الغير أو في الحدائق أو الأراضي المسورة " من خلال هذه المادة يتضح أن جريمة المرور على ملك الغير تكيف بأنها مخالفة ، وهي لا تخص مرور المواشي أو الحيوانات أو عربات الجر ، لأن المسؤولية التي يتحملها حارس الحيوان تدخل ضمن القسم الثالث من الفصل الثالث المتضمن العمل المستحق للتعويض ، أي أن الضرر التي تحدثه الحيوانات إثر مرورها على ملك الغير ، تنتج عنه دعوى مدنية يرفضها صاحب الأرض على صاحب أو حارس الحيوانات أو المواشي بهدف الحصول على التعويض أو ما يعرف بمسؤولية حارس الحيوان ، وإنما المقصود هنا هو مرور الإنسان نفسه على أرض الغير دون إذن صاحبها ، ودون أن يحمل صفة مالك أو مستأجر أو منتفع أو مزارع ، أي دخل و هو لا يملك الحق في ذلك ، ولا وجود لمبرر للدخول[1].

ثانيا :جريمة نقل أو إزالة الحدود

ان المشرع الجزائري قد نص على هذه الجريمة في محتوى المادة 417 من قانون العقوبات بقوله : "كل من ردم حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا اخضرا أو أخشابا جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعارف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين الي سنة و غرامة 20.000الي 100.000 دج " فهذه الأخيرة ترتكز على أركان لقيامها و التي كالاتي:

[1] فاضل خمار ، نفس المرجع ، ص58

***فعل مادي يستند على النقل أو الإزالة:**

طبقا للمادة 417 من قانون العقوبات فقد عدد المشرع الجزائري مجموعة من الأفعال تنفيذ نقل معالم الحدود ،أو إزالتها كفعل الردم والهدم والقطع ،والقلع ، والنقل والإلغاء ، وذلك على سبيل المثال لا الحصر ، وينتج عن ذلك إمكانية تصور أفعال أخرى تنفيذ نقل الحدود أو إزالتها [1] ،كما لم ينص على الطريقة التي يتم بها النقل أو الإزالة ،فيمكن أن يقع باليد أو بأداة أو آلة أي شيء آخر و لا يكفي لتحقق هذا الركن الدخول إلى ارض الغير بغير رضا صاحبها مثلا بل يلزم أن يحصل فعل من الأفعال التي تفيد النقل أو الإزالة كعملية الهدم أو القطع أو الإتلاف و لا يشترط أن يكون الفاعل مالكا لأرض مجاورة.

***نوع و صفة الشيء محل النقل أو الإزالة:**

إن هذا الركن له ميزة خاصة لقيام هذه الجريمة ، و قد عبر عنه المشرع بصور مختلفة فقد يكون محل النقل أو الإزالة حفرة أو سورا أو سياجا يكون الغرض منه فصل الحدود عن بعضها البعض ،فإذا أزيل جزء من الحد و بقي منه جزء أخر صالح لتحديد الأملاك التي وضع من اجلها فلا تقوم الجريمة ، أما إذا كان الجزء الباقي لا يصلح أن يكون حدا فان الجريمة تعتبر قائمة.

[1] فاضل خمار ، نفس المرجع ، ص59

***وجود ملكيات مجاورة للغير:**

كقيام المالك بإزالة الحد أو الفاصل بين ملكيته و ملكية جاره تعتبر أساس قيام الجريمة، و لا تقوم الجريمة في صورة الردم لحفرة إلا إذا كانت هذه الأخيرة حدا فاصلا بين ارضين.

***القصد الجنائي:**

جريمة نقل أو إزالة الحدود هي جريمة عمديه تتطلب قصدا جنائيا عاما فيتوفر القصد الجنائي متى أقدم الجاني على فعل من الأفعال التي من شانها تغيير معالم الحدود، كالجاني الذي يهدم سورا فاصلا بين ملكه و ملك جاره و هو يعلم انه بفعله هذا قد أزال حدا متعارفا عليه كفاصل بين ملكيتين متجاورتين و لا عبرة بالبواعث التي دفعته إلى إزالة الحد ، و إن كان يعتقد أن الفاصل أو الحد داخل في ملكه فعليه ،ان يلجأ للجهات القضائية لتغيير الحد إن لم يستطع تغييره وديا قبل الإقدام على فعل الهدم أو الإزالة ، و يتحقق سوء النية بمجرد القيام بأحد الافتعال التي تفيد نقل أو إزالة الحد و يعد غير مقبول الدفاع بعدم العلم.

المبحث الثاني: منازعات الملكية العقارية الخاصة وصور الاعتداء على العقارات

بعد ما تعرضنا في المبحث الاول إلى جريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة سوف نتعرض في هذا المبحث إلى مصير الدعوى العمومية من وقت نشأتها إلى حين الفصل في موضوع الخصومة الجزائية ثم نتطرق إلى صور أخرى للاعتداءات الواردة على العقار بصفة عامة حيث تجرم تلك الافعال اما ضمن

قانون العقوبات او ضمن القوانين الخاصة، في حالة ما إذا وقع الاعتداء على عقارات مبنية أو عقارات غير مبنية ، وتبعا لذلك سوف يتم تقسيم هذا المبحث الي مطلبين كما يلي:

المطلب الاول :منازعات الملكية العقارية الخاصة امام القضاء الجزائي .

المطلب الثاني: جرائم اعتداء علي المباني و الاراضي .

المطلب الاول: منازعات الملكية العقارية الخاصة امام القضاء الجزائي

تعتبر الدعوى العمومية ، الوسيلة القانونية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات غير المشروعة جزائيا، وإن كان الغرض من الدعوى المدنية هو جبر الضرر ،والتعويض ، فإن الغاية من الدعوى العمومية هي المطالبة بتوقيع العقاب وتحقيق الردع العام والخاص ، و قد يُفَضِّل البعضُ من الضحايا اللجوء إلى القضاء الجزائي لِمَا يمتاز به من سرعة في الفصل في القضايا مقارنة بالقضاء المدني ، فيحاولون حل المنازعات العقارية عن طريق " تكييف" النزاع على أنه تعدي على الملكية العقارية غالبا أراضي فلاحية، بل وقد تلجأ إلى ذلك بعض الجماعات المحلية في مواجهة من تعتقد أنهم معتدون على الدومين العام أو الخاص للدولة والأشخاص المعنوية ذات الطابع الإداري و في المقابل هناك بعض المحتالين الذين يستغلون الظروف الناجمة عن حداثة عهد الاستقلال و بعض النقائص و الثغرات الموجودة في ميدان إثبات الملكية العقارية مسح عقاري، تأميم بمناسبة الثورة الزراعية ثم استرجاع، أراضي عرش، تركات ... و يضعون أيديهم على عقارات لا حقّ لهم فيها مطمئنين بأنّ خصومهم قد لا يستطيعون تقديم الإثبات المطلوب أمام العدالة ، إلى جانب وتيرة الفصل البطيئة للقضايا العقارية.

وعليه ان الشخص الذي تم الاعتداء علي ملكيته تخول له حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحماية حقه من الاعتداء الذي وقع عليه وعليه تنشا الدعوى العمومية مع ارتكاب الجريمة [1] لذلك فهو تولد متزامنة مع ميلاد الجريمة أي من لحظة ارتكاب الفعل المجرم أي استناد إلى حق المجتمع في العقاب [2]وعليه فإن نشأة الدعوى العمومية يقترن آليا بوقوع الجريمة ، أو بارتكاب إحدى الأفعال المنصوص والمعاقب عليها وفقا للتشريع الجزائي ، وينطبق ذلك على الجرائم الماسة بالأملاك العقارية الخاصة فالنيابة العامة بوصفها ممثلة المجتمع هي السلطة المؤهلة قانونا لتحريك الدعوي العمومية و المخولة لممارسة هذه الصلاحية بالنسبة لكافة الجرائم ، بما فيها تلك المتعلقة بالعقارات ، إلا أن المشرع الجزائي لم يحصر صلاحية تحريك الدعوى العمومية على النيابة بشكل مطلق ، بل أجاز للطرف المتضرر تحريك هذه الأخيرة ، بمراعاة الشروط المحددة في قانون الإجراءات اما عن طريق التكليف المباشر بالحضور امام محكمة الجنح طبقا لنص المادة 337 مكرر من قانون الاجراءات الجزائية التي بموجبها يجوز للمتضرر من الجريمة ان يكلف مباشرة المتهم وهو الشخص المعتدي علي الملكية العقارية الخاصة للمثول امام محكمة كجريمة انتهاك حرمة منزل مثلا أو بموجب شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقا لنص المادتين 72 و 73 من قانون الإجراءات الجزائية ، ويعد هذا الإجراء بمثابة نقطة انطلاق الدعوى العمومية خلافا للقاعدة العامة ان تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة موقوف على مدى توفر أدلة الإثبات الجنائية ، مما يحقق رجحان كفة الإدانة ، حيث تكتسي مسألة الإثبات أهمية بالغة

[1] راجع في ذلك : طاشور عبد الحفيظ ، محاضرات في الإجراءات الجنائية ، ألقيت على طلبة قسم الكفاءة المهنية، دفعة 2004-2005

[2] إسحاق إبراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية . الطبعة الثالثة ص 19

سواء أمام جهة الاتهام أو جهة الحكم يقصد بالإثبات إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون في شأن وجود واقعة محلّ نزاع [1] كما يلعب الإثبات دورا هاما في تحديد العقوبة من حيث إبراز ظروف وملابسات الجريمة لنكون بصدد التشديد أو التخفيف ، ويقع عبئ الإثبات في المسائل الجزائية على عاتق النيابة العامة بوصفها سلطة اتهام وليس على المتهم أن يثبت براءته.

يختلف الإثبات من حيث هو مجموع الوسائل المستعملة للوصول إلى إظهار الحقيقة حول فعل معين فإذا كانت الإدانة بالنسبة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات مؤسسة على قيام انتزاع ملك الغير عن طريق الخلسة أو التدليس ، فإن مهمة الاتهام تنحصر في إثبات توفر هذه الأركان وقد أكدت ذلك المحكمة العليا في قرار صادر عن القسم الأول للغرفة الجنائية الثانية في الطعن رقم 35.13 الصادر بتاريخ 25-10-1985 مما جاء فيه "الأصل أن المتهم بريء حتى تثبت إدانته نهائيا ، و أن عبء الإثبات على النيابة العامة التي تقوم بتحريك الدعوى العمومية ومباشرتها" .

فالمتهم غير مطالبا بإثبات براءته ، إضافة إلى أنه غير مكلف بالمساهمة في إثبات الوقائع المنسوبة إليه إعمالا لقرينة افتراض البراءة والإثبات في جريمة التعدي على الملكية العقارية لا يستلزم قيام حالة التلبس أو الاستمرار في الفعل إلى حين إلقاء القبض على المتهم ، بل يقتصر على إثبات فعل سلب الملكية الثابتة غير المتنازع عليها.

[1] بربارة عبد الرحمن ، نفس المرجع، ص114

الجدير بالذكر ان المشرع الجزائري قيد سلطات النيابة العامة كلما تعلق الأمر بنزاع حول العقارات ، فلم يفسح لها مجال يسمح لها باتخاذ إجراء تحفظي ، أو تحريك الدعوى العمومية ، ما لم ترتكب أفعال تشكل بعناصرها المتوفرة جريمة التعدي على الملكية العقارية كما سبق ذكره ، من حيث وجوب أن تكون الملكية مثبتة بموجب سند رسمي مشهر، وأن يكون القضاء قد فصل في النزاع حول الحق ، ففي حالة عدم قيام عناصر الجريمة أو كانت الأدلة غير كافية عدت الوقائع مسألة مدنية لا تستوجب تدخل النيابة العامة ، حتى ولو تبين لتلك الجهة من ظاهر الوقائع والمستندات انتهاك ملك الغير ، وينتج عن عدم التدخل صدور أمر بالحفظ الجزائي لعدم كفاية الأدلة ، وعدم جديتها ، والأمر غير قابل لطرق الطعن [1]، تنص المادة 06 من قانون الإجراءات الجزائية على انقضاء الدعوى العمومية عند توافر سبب من الأسباب السبعة و في الجرائم المستمرة لا يبدأ سريانه إ لا من تاريخ انتهاء الفعل المجرم وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها هذا مؤداه "من المقرر قانونا أن الدعوى العمومية في مواد الجنح تتقادم بثلاث سنوات كاملة ويتبع في شأنها الأحكام الموضحة بالمادة7 من قانون الإجراءات الجزائية ، أما إذا تعلق الأمر بجريمة مستمرة كحالة الاعتداء على الملكية العقارية ، فلا تتقادم إلا من تاريخ انتهاء الفعل الإجرامي" [2] وبخصوص الامر رقم 15-02 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المعدل و المتمم للأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8جوان 1996 المتضمن قانون الاجراءات الجزائرية قد ادرج نظام الوساطة كألية بديلة للمتابعة الجزائية في مادة المخالفات و بعض الجنح البسيطة التي تمس النظام العام و التي حددها

[1] إسحاق إبراهيم منصور، نفس المرجع ، ص122

[2] قرار رقم 103757مؤرخ في 13-04-1993 ، المجلة القضائية عدد 02سنة 1994 ،ص248

مشروع الامر علي سبيل الحصر من بينها جرائم التعدي علي الملكية العقارية ، ويلجا اليها تلقائيا من طرف وكيل الجمهورية او بناء علي طلب الضحية الا انه يشترط لإجراء الوساطة قبول الضحية و المشتكي منه ، و يتضمن اتفاق الوساطة علي الخصوص علي اعادة الحال الي ما كان عليه او تعويض مالي او عيني عن الضرر او كل اتفاق اخر يتوصل الي الاطراف بشرط ان لا يكون مخالفا للقانون [1] وستكون للنيابة امكانية المبادرة بهذا الاجراء كلما رات ان من شانها وضع حد نهائي للإخلال الناتج عن جريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة وضمان جبر الاضرار الحاصلة للضحية.

من الملاحظ عليه اذ اننا بصدد الحديث عن منازعات الملكية العقارية الخاصة فالصفة فيما يخص الدعاوى التي تهدف إلى درء الاعتداء الحاصل على الملكية العقارية من أهم الإشكالات القائمة ، إذ يتعين على القاضي أن يتأكد من المركز القانوني للمدعي وعلاقته بالحق المتنازع عليه ويكون ذلك بواسطة السندات المثبتة للملكية العقارية فالمشرع الجزائري لا يحمي الحيازة غير المشروعة أو التي لا تستند على وثيقة رسمية فقد سبق ورأينا بان القضاء قد وسع نطاق الحماية الجزائية للملكية العقارية المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات حتي الي الحائز ، وما دام القانون يحمي الحيازة الفعلية ، فليس للمجني عليه أن يحتج بصفة حيازته أو مشروعيتها أمام القضاء المدني مؤسسا ادعاؤه على حكم جزائي فاصل في دعوى انتهاك حرمة ملك الغير ، فالحكم الصادر في الدعوى بالإدانة لا يمنع المحكمة المدنية من القضاء للمتهم الذي أدين من المحكمة الجزائية بطلباته لأن مجال الدعوتين مختلف ، فالدعوى المدنية

[1] انظر الي المواد: 37مكرر و 37مكرر1 و37مكرر 04، امر رقم 15-20المؤرخ 23-07-2015 المعدل للامر 66-155 ق.ا.ج

تحمي الحيازة القانونية المستوفية الشروط ، اما الدعوى الجزائية فتحمي الحيازة الفعلية الظاهرة المعتدى عليها.

فقد يحال المتهم امام محكمة الجنح بالتعدي علي الملكية العقارية المنصوص و المعاقب عليه بمقتضي المادة 386 من قانون العقوبات او قطع الاشجار في ارض تابعة للدولة فيثير المتهم دفعا يتمسك فيه بملكيته للعقار بسند رسمي , ففي حالة اذا اتضح للقاضي الجزائي من خلال المرافعات ودراسة الملف ان هذا الدفع جدي ومن شانه تحققه نفي وصف الجريمة للوقائع ، فيتعين عليه ارجاء الفصل في الدعوي ريثما يفصل القاضي العقاري في مسالة الملكية العقارية بسعي من المتهم الذي تحدد له المحكمة الجزائية مهلة لاستصدار الحكم المدني بصدد الملكية العقارية[1].

المطلب الثاني : صور الاعتداء علي الملكية العقارية الخاصة

اهتم المشرع بالعقارات المبنية نظرا للدور الاجتماعي والاقتصادي الذي تلعبه خاصة وأنها تشكل مصرا هاما للخزينة العامة من خلال مبالغ الضرائب التي تقرض على مالكيها ، لذلك أعتبر كلّ مساس بها جرما يعاقب عليه القانون ، كون الاعتداء يستهد فالعقار في حد ذاته بعض النظر عن مالكه ومن جهة اخري خص المشرع الجزائري الأراضي أي العقارات غير المبنية بحماية خاصة لأنها ثروة هامة ، لها وزنها في تحقيق النمو الاقتصادي الذي ينعكس على المطلب الاجتماعي للتخلص من شبح الأمن القضائي ، فنجد أن المشرع قد نص على حماية مدنية وإدارية للعقارات غير المبنية تحقيقا للردع العام

[1] عبد الحميد زروال ، المسائل الفرعية أمام المحاكم الجزائية ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ،طبعة 1994 ص26

لذلك سأتناول هذه الجرائم سواء الواقعة علي المباني او العقارات الغير المبنية ضمن ما نص عليه قانون العقوبات.

الفرع الاول : الجرائم الواقعة علي العقارات المبينة

لقد خص المشرع العقارات المبنية او ما تعرف بالفضاء المبني بحماية جزائية في قانون العقوبات امتدت هذه الحماية في القوانين الخاصة كقانون الاملاك الوطنية و قانون التهيئة العمرانية و الترقية العقارية .

1 –الجرائم الواقعة علي العقارات المبينة في قانون العقوبات:

تختلف درجة الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والمتعلقة بالعقارات المبنية فنجد الجنايات ، الجنح.

اولا : الجنايات

1 –جريمة وضع النار في المحلات المسكونة:

نصت المادة 395 فقرة 01 "كلّ من وضع النار عمدا في مباني ومساكن أو غرف أو أكشاك ، ولو متنقلة .....وذلك إذا كانت مسكونة وتستعمل للسكن وعلى العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية يعاقب بالسجن المؤبد " ومن خلال نص المادة تبين أن المشرع قد أخذ بعين أن للجريمة ثلاث أركان.

أ – أركان الجريمة : وهي ثلاثة أركان

1– فعل وضع النار أو الحرق:

لا عبرة بالوسيلة التي استخدمت للإحراق ، المهم أن فعل الإحراق يتحقق بوضع النار سواء بإلقاء عود كبريت أو صب نوع من الزيوت ، أو الغازات أو المواد سريعة الالتهاب أو غيرها من الوسائل التي يتحقق بها اشتعال النار بل الضروري فعل وضع النار ، وذلك في قرار لها رقم 12027 مؤرخ في 07 -10- 1975 [1]

2– نوع الشيء المحرق :

يكــون محلّ لفعل الاحتراق او وضع النار المباني أو المساكن أو الغرف ، أو الخيم أو الأكشاك سواء كانت تابته او متنقلة ويجب الاشارة ان المحل المسكون هو الذي يقيم فيه الشخص ويتخذه مصدرا لراحته

3– القصد الجنائي:

يتحقق القصد الجنائي في هذه الجريمة ، متى كان الفاعل قد وضع النار عمدا ، وعن علم ، ويقصد إحداث الحريق.

[1] الفاضل خمار ، المرجع السابق ص 65

ب– العقوبة:

تتخذ الجريمة المنصوص عليها بالمادة 395 عقوبات وصف الجناية ويعاقب مرتكبها بالسجن المؤبد .

2– جريمة حرق المباني غير المسكونة:

نصت المادة 396 فقرة 1و 2 عقوبات على ما يلي " يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة ، كلّ من وضع النار عمدا في الأموال الآنية إذا لم تكن مملوكة له مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة .....إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن ".

أ– أركان الجريمة : وهي أربعة أركان

1– فعل الإحراق: وقد سبق توضيح المقصود به في جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن .

2– نوع الشيء المحرق : نفس الشيء بالنسبة لمحلّ الشيء المحرق المذكور في جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن ، إلا أن الشيء الجديد هنا أن تكون هذه المحال غير مسكونة أو غير معدة للسكن .

3– ملكية الشيء المحرق : القاعدة العامة أن للمالك الحرية الكاملة في التصرف في ملكه بأي شكل من أشكال التصرف ، ولا يعاقب إذا كان محلّ الإحراق ملكا له ، إلا إذا ألحق أضرار بالغير ، لذا

يشترط لقيام هذه الجريمة أن يكون الشيء محل وضع النار غير مملوك للجاني لأنه يعفى إذا كان ملكا خالصا له .

4 -القصد الجنائي:

يتوافر القصد الجنائي ، إذا كان الجاني يعلم حق أن الشيء الذي تعمد إحراقه ليس مملوكا له.

ب- العقوبة :

تكيف الجريمة المنصوص عليها بالمادة 396 عقوبات بأنها جناية يعاقب عليها بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة ، وتشدد هذه العقوبة إذا كان الشيء المحرق ملكا للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية طبقا للمادة 396 مكرر عقوبات فتضاعف العقوبة إلى الإعدام إذا أدى الحريق إلى موت شخص أو عدة أشخاص ، واذا ادي إلى إحداث جرح أو عاهة مستديمة ترفع العقوبة إلى السجن المؤبد طبقا للنص المادة 399 عقوبات .

ثانيا : الجنح

1-جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار :

نصت المادة 406 مكرر عقوبات على هذه الجريمة بقولها " يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين ، وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج ، كل من خرب عمدا أجزاء من عقار وهو ملك للغير ".

أ- أركان الجريمة : وهي أركان أربعة

1–فعل التخريب : فهو الفعل المجرم الذي ينتج عنه خراب العقار ، كتحطيم نافدة بيت أو الباب ، أو نزع الأقفال.... الخ .

2-**محلّ التخريب** : يجب أن يكون محلّ التخريب عقار لا منقولا ، كما اشترطت المادة أن يقع الفعل على جزء من العقار ، أو أجزاء منه يكون مملوكا للغير.

3–القصد الجنائي :

هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تشترط لقيامها القصد الجنائي اذ يجب أن يدرك الجاني وأن يكون على دراية أنه بصدد فعل تخريب لجزء من عقار لا يملكه .

ب– العقوبة : تكيف جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار على أنها جنحة ، يعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج .

2– جريمة تحطيم ملك الغير :

نصت على هذه الجريمة المادة 407 عقوبات بقولها " كلّ من خرب أو أتلف أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج .... ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة " .

أ- أركان الجريمة :وهي ثلاثة أركان

1- فعل التخريب أو الإتلاف : سبق الاشارة اليه .

2- **محل التخريب** : وهي نفس أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 عقوبات السالفة الذكر ، وإذا كانت هذه الأخيرة قد حددت بعض الوسائل المستخدمة في فعل التخريب فإن المادة 407 عقوبات ، قد فتحت الباب لوسائل أخرى غير النار، كما وسعت مجال التخريب فيستوي أن يكون كليا أو جزئيا.

3 -**القصد الجنائي** : هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تستوجب توافر القصد الجنائي.

ب- العقوبة:

يكيف التحطيم للملك الغير بأنه جنحة يعاقب عليها بالحبس من سنتين إلى سنوات وبالغرامة من 20.000 إلى 100.000دج . كما يعاقب على الشروع في هذه الجريمة بنفس عقوبة الجريمة التامة، حسب المادة 407 عقوبات.

الفرع الثاني : الجرائم الواقعة علي الاراضي

تختلف الجرائم الواقعة على العقارات غير المبنية ، طبقا لتكييف الفعل في كلّ حالة لتشمل الجنايات ، الجنح والمخالفات.

اولا : الجنايات

1- جريمة وضع النار في ملك الغير:

نصت على هذه الجريمة المادة 396 عقوبات في فقرتيها 4و 5 بقولها ب " يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، كلّ من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له " .

وقد سبق وأن تطرقنا لهذه المادة عند الحديث عن الجرائم الواقعة على المباني إلا أن :

الفقرة 4 : جاء فيها : غابات أو حقول مزروعة أو أشجار أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات .

الفقرة 5 : محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم. [1]

أ- أركان الجريمة : وهي أربعة أركان

1- فعل وضع النار:

يقصد بفعل إحداث النار ، استعمال كلّ وسيلة من شأنها أن تؤدي إلى الحريق[2] ، كإلقاء عود ثقاب مشتعلا أو فحم مشتعل أو غيرها من المواد القابلة للاشتعال ، حيث تعد هذه الجريمة من الجرائم الخطيرة ويفصح عن النية المبينة للجاني ، والذي يهدف من خلاله إلحاق الضرر بالعقار .

[1] الفاضل خمار ، المرجع السابق ص 110

[2] بربارة عبد الرحمن ، نفس المرجع، ص97

2- محلّ الجريمة :

لقد عددت الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة 396 عقوبات الأموال المستهدفة بالحماية على سبيل الحصر وهي : الغابات ، الحقول ، الأخشاب ، المحصولات القائمة أو الموضوعة في حزم أو أكوام القش ، و المقصود بالحقوق هي تلك المزروعة أشجار أو مقاطع أشجار ، ويستثنى بمفهوم المخالفة الحقول الجرداء أو غير المزروعة ، لأنه لا يوجد سبب يقتضي بموجبه خص هذه الأخيرة بالحماية لأن إشعال النار فيها لا يشكل خطرا ، وتمتد الحماية أيضا لتشمل الأخشاب التي وضعت في أكوام ، أو في شكل مكعبات بعد قطعها ، و بنفس الأهمية خص المشرع المحصولات سواء كانت قائمة أو مقطوعة ، وسواء كانت موضوعه في أكوام أو في حزم ، وقد جاء نص المادة عاما ، فلم يوضح مقدار الأشياء المحروقة فيستوي أن تحرق شجرة أو بستان ، ونفس الشيء لو أحرقت لوحة خشبية أو إحراق كومة من الأخشاب .

3-أن تكون الأموال مملوكة للغير:

يجب أن تكون الأموال محلّ الحرق مملوكة للغير ، وأن يكون الحرق بقصد الإضرار بالغير ، حسب العبارة التالية" في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له" ويستوي أن يضع الجاني النار في ملكه وتمتد ألسنة النار قد امتدت إلى أملاك الغير ، حيث اعتبرت المحكمة العليا في قرارها رقم 158 مؤرخ في 15-03-1988[1]، أن وضع النار في ملك الغير يكفي لقيام الجريمة ، ولا يشترط أن تلتهم النيران المحصولات أو

[1] بغدادي جيلالي ، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، الجزء الاول ، الديوان الوطني للاشغال التربوية، سنة 2001 ، ص359

الأشجار ، وتحدث ضررا يملك الغير ، بل اشترط المشرع وضع النار في الحقل المزروع وفي الغابات أو في الأخشاب واشترط أن لا تكون مملوكة للجاني.

4-القصد الجنائي:

يتوافر القصد الجنائي بمجرد القيام بوضع النار في الأموال التي عددتها المادة 396 في الفقرة 4و 5 عقوبات ، ويشترط أن تكون مملوكة للغير ، ولا يهم إن كان وضع النار بقصد أو إهمالا ويتضح ذلك من خلال قرار المحكمة العليا التالي " يكون مرتكزا على أساس قانوني قرار المجلس القاضي بإدانة متهم تسبب بغير قصد وعن رعونة أو عدم الاحتياط في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير...." وهو محتوى القرار رقم 158 المذكور أعلاه.

ب- العقوبة:

تكيف هذه الجريمة بأنها جناية، ويعاقب فاعلها بسلب حريته دون الغرامة وتمتد العقوبة بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، وتشتمل الجريمة على ظروف تشديد وظروف تخفيف.

1- الظروف المشددة:

لهذه الجريمة ثلاث حالات تشدد فيها العقوبة وهي:

- إذا تسبب الحريق في إحداث أضرار بأملاك الدولة، أو إحدى جماعاتها المحلية، فتكون العقوبة الإعدام طبقا للمادة 396 مكرر عقوبات.

- إذا أدى الحريق إلى وفاة شخص ، فتكون العقوبة الإعدام طبقا للمادة 399 /1 عقوبات
- أما إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة، فتكون العقوبة بالسجن المؤبد عملا بالمادة 399 / 2 من قانون العقوبات.

2- الظروف المخففة:

إذا تم وضع النار في ملك الجاني ، فإن العقوبة هي السجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات ، طبقا لنص المادة 397 عقوبات.

ثانيا : الجنح

1-جريمة تخريب المحصولات:

نصت المادة 413 من قانون العقوبات على هذه الجريمة بقولها "كلّ من خرب محصولات قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا ، أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات ، وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج ، ويجوز أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون وبالمنع من الإقامة ".

من خلال هذه المادة يتضح أن لهذه الجريمة أربعة أركان :

أ- أركان الجريمة :

1-فعل التخريب:

ويكون التخريب بعدة أفعال ، فقد يكون بقطع الشجيرات أو قلعها أو كسرها من أغصانها أو تقشيرها بفرض إهلاكها ، وإلحاق الضرر بها ، أو بمالكها وخاصة الأرض المزروعة بها وتعد هذه الأفعال أقل خطورة لهذا تختلف هذه الجنحة عن جناية وضع النار في ملك الغير.

2-أن يقع التخريب على محصولات أو أغراس قائمة:

لم يحدد نص المادة 413 عقوبات مقدار المحصولات أو الأغراس التي إن وقع الاعتداء والتخريب عليها قامت الجنحة ، وتقدير الحد الأدنى مـن الإتلاف متروك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع ، كما لم تحدد أنـواع المحاصيل و الأغراس المراد حمايتها ، ويستوي في ذلك أن تكون الأشجار مثمرة أو غير مثمرة والزرع أن يكون قمحا ،أو شعير ،أو ذرة...إلخ فكل هذه الأنواع مقصودة بالحماية ، إلا أن المشرع اشترط أن تكون هذه المحصولات أو الأغراس قائمة أي لا زالت متصّلة بالأرض.

3-أن تكون المحصولات والأغراس مملوكة للغير:

الأصل أن لا يعاقب الجاني على تخريب ملكه ، وبالتالي فالتخريب المعاقب عليه هو الذي يقع على أغراس الغير ومحصولاتهم ، فإذا تحقق أو ثبت أن النباتات أو الأشجار أو المزروعات التي قام الجاني بتخريبها هي ملك للمجني عليه قام ركن الجريمة ، ولا عبرة بوجود نزاع بين الجاني والمجني عليه حول

الأرض المزروعة ، فلا يجوز لأحد أن يقوم بتخريب الأرض أو المزروعات إذا كانت هذه الأخيرة موجودة في حيازة المجني عليه ،تحت أي ذريعة حتى و لو كان الشخص المخرب هو مالك الأرض[1].

4-القصد الجنائي :

يكفي القيام بفعل التخريب سواء كان الباعث هو الانتقام من صاحب المحصولات والأغراس ، أو إلحاق الأضرار به أو غير ذلك .

ب- العقوبة:

تأخذ هذه الجريمة وصف الجنحة ، ويعاقب مرتكبها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات ،وبالغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج ، كما يمكن الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14[2] .

2-جريمة المرور علي ملك الغير

تنص المادة 413 مكرر من قانون العقوبات الجزائري : يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج .

[1] الفاضل خمار ، المرجع السابق ص 116

[2] انظر المادة 14 من قانون العقوبات الجزائري

1-كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير و على الأخص في المشاتل أو في الكروم أو مزارع الصفصاف أو الكبار أو الزيتون أو التوت أو الرمان أو البرتقال أو غيرها من الأشجار المماثلة أو في مزارع أو مشاتل الأشجار ذات الثمار أو غيرها المهيأة بعمل الإنسان.

2-كل من جعل مواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير المبذورة أو التي بها محاصل في أي فصل كان أو تركها تمر فيها .

3-كل من جعل مواشيه أو دوابه المعدة للجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير قبل جني المحصول و الوهلة الأولى تبدو هذه الصورة من صور التخريب التي نصت عليها المادة 413 مكرر من قانون العقوبات سالفة الذكر مع اختلاف طفيف يتمثل في وسيلة التخريب و ضرورة أن يكون الشيء محل التخريب من عمل الإنسان وجهده [1]

أ- أركان الجريمة:

1-المرور على أرض الغير:

يتضح من النص أو فعل المرور لا يتسم بالبساطة فليس المقصود من المرور مجرد العبور أو المطاردة أو حتى التجول ، بل أن المقصود هو العبور الذي يصاحبه إتلاف [1] فالمرور هنا يتسم بالخطورة بناء على الأضرار التي يلحقها ، و يتم المرور بإطلاق الجاني لمواشي و بعض الحيوانات المنصوص عليها بالمادة أعلاه و هي مذكورة على سبيل المثال لا الحصر.

[1] الفاضل خمار، نفس المرجع، ص117

من جهة اخري توجد اعتداءات و التي تظهر خاصة في المرور على الأراضي المزروعة المملوكة للدولة التي تكثر بشأنها الشكاوي المقدمة من الهيئات العمومية أمام القسم الجزائي خاصة و أن المادة أعلاه تمثل صورة من صور الاعتداء على ملكية الغير المنصوص عليه بنص المادة 386 عقوبات.

2-أن تكون الأرض مملوكة للغير أو في حيازته :

نصت المادة على ان الأرض التي تكون محلا للمرور مملوكة للغير و إلا فلا مجال لقيام الجريمة من كانت المواشي و الأرض مملوكة للجاني و يتعين أن تكون الأرض محل المرور مزروعة أي أن صاحبيا قد بذل فيها جهده فقام بتهيئة الأرض و زراعتها أو بغرس الأشجار ... و تعد الأرض محل المرور محمية إذا كانت مغروسة أو مزروعة و لذلك عددت الفقرة الأولى بعض الأنواع المستهدفة بالحماية و هي المشاتل والأشجار ذات الثمار و كل أرض مهيئة بعمل الإنسان[1].

3-القصد الجنائي :

يكفي القصد الجنائي العام لتقوم الجريمة و الذي يتم بمجرد إطلاق الجاني المـــواشي أو تركها تمـــر على الأرض الغير بنية الإهمال و الأضرار.

[1] الفاضل خمار، نفس المرجع، ص119

ب- العقوبة

توصف هذه الجريمة بالجنحة و يعاقب مرتكبها بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين و بغرامة 20.00الي 100.00 دج .

ثالثا: المخالفات

1- جريمة تخريب ملك الغير:

نصت المادة 444 فقرة 01 من قانون العقوبات علي ما يلي " يعاقب بالحسب من عشر أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر ، وبغرامة من 8.000 إلى 16.000 دج أو بإحدى العقوبتين"

1-كل من اقتلع أو خرب أو قطع أو قشر شجرة لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير وكلّ من أتلف طعما وكلّ من قطع حشائش أو بذورا ناضجة أو خضراء مع علمه أنها مملوكة للغير.

تقوم هذه الجريمة بتوافر الأركان التالية:

أ- أركان الجريمة :وهي أربعة أركان

1-فعل التخريب:

سبق وأن بينا مفهوم كل من التخريب والإتلاف ، فالأفعال التي ذكرها المشرع في نص المادة 444 فقرة 01 من شأنها إلحاق الضرر بكائن هو النبات سواء كانت شجرة أو حشائش أو بذورا ،ويختلف فعل التخريب في هذه الجريمة عن تخريب الحقول كما يختلف عن جريمة وضع النار في أملاك الغير.

2-محلّ التخريب:

يجب أن يكون محل التخريب حشائش أو بذورا ناضجة أو خضراء أو أشجارا ، وأن تكون متصّلة كّلها بالأرض ، وقد حدد المشرع الحد الأدنى لقيام الجريمة ، وهو أن يقع التخريب على شجرة ، لكن لم يحدد الحد الأقصى الذي لا ينطبق عليه النص ، إلا أنه بخصوص البذور الناضجة أو الخضراء لم يحدد لا الحد الأدنى و لا الحد الأقصى ويترك ذلك للسلطة التقديرية للقاضي[1].

3- أن يكون محلّ التخريب مملوكا للغير:

إذا قام الجاني بقطع أشجار ، وقلع حشائش يملكها ، فإن لا يعاقب ، بل إن الفعل الذي يستدعي معاقبة الفاعل هو أن يقوم هذا الشخص بالفعل مستهدفا أملاك الغير ، فاذا قام المستأجر أو الحائز بغرس أشجار ، أو زرع بذور ثم قام بقطعها بعد ذلك فلا تقوم جريمة التخريب لأن هذه الأخيرة مملوكة له وبالتالي من أجل تطبيق المادة 444 فقرة 01 عقوبات يجب أن تقع إحدى الأفعال المجرمة التي تضمنتها على أملاك الغير.

4-القصد الجنائي:

تستلزم هذه الجريمة توافر القصد الجنائي الخاص ، الذي يتمثل في العلم بأن محل التخريب أو القطع أو القلع الذي يقع على الأشجار أو الأغراس مملوكا للغير ، فإذا قام الجاني بهذه الأفعال المجرمة وهو يعلم

[1] الفاضل خمار، نفس المرجع، ص122

بأن الشيء محل التخريب ملكا له انعدم القصد الجنائي الذي بانعدامه تنعدم الجريمة وعليه يتحقق القصد الجنائي بعلم الجاني بان الشيء الذي يقوم بإرادته بقطعة أو قلعه غير مملوك له وإنما مملوك للغير .

ب- العقوبة:

تأخذ هذه الجريمة وصف المخالفة ، حيث يعاقب الجاني على ارتكابها بالحبس من عشر أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة تقدر ب 8.000 إلى 16.000 دج أو بإحدى العقوبتين ،وفي حالة العود لارتكاب نفس الجريمة تضاعف العقوبة طبقا للمادة 445 عقوبات بالحبس لمدة قد تصل الي اربعة اشهر و بغرامة قد تصل الي 40.000 دج .

2-جريمة إغراق املاك الغير :

تنص المادة 444 عقوبات على ما يلي " يعاقب كلّ من أغرق الطرق وأملاك الغير ، وذلك برفعه مصب مياه المطاحن أو المصانع أو المستنقعات عن منسوب الارتفاع الذي تحدده السلطة المختصة ولقيام هذه الجريمة لابد من توافر الأركان الخاصة بها" .

أ- **أركان الجريمة:** وهي أربعة

1-فعل الإغراق :

أوضحت الفقرة من المادة 444 عقوبات طريقة الإغراق وذلك برفع مصب المياه فالإغراق هو جعل الماء يغطي أملاك الغير ويحصل الإغراق إما بالماء كما قد يكون بشيء آخر كالماء، وهو عادة الماء المستعمل في المستنقعات، المصانع، المطاحن.

2- الشيء محل الإغراق:

محلّ الإغراق في هذه الجريمة هو كل أملاك الغير ، حيث تشمل الطرقات والحقول ،والمزارع والأرصفة ، وذلك بهدف الإضرار بمستعملي الطرق أو إلحاق الضرر بمالك الأرض ، كما يلحق الإضرار بالأرض نفسها ، لأن المياه المتسربة من المصانع ممزوجة عادة بالمواد الكيماوية ، فيقتل النبات ويلوث التربة ، وهذا ما يهدد البيئة والمحيط.

3-أن يكون محلّ الإغراق مملوكا للغير:

وبالتالي ونحن بصدد أملاك الغير ، يجب أن يقع فعل صب الماء على أملاك لا تدخل ضمن أملاك الجاني ، فالحقل الذي صب فيه ماء المصنع يجب أن يكون ملكا للغير حتى تقوم الجريمة .

4- القصد الجنائي :

بمجرد القيام برفع مصب الماء ، وإغراق الطرق أو أملاك الغير مع علم الجاني بأنها غير مملوكة له يتحقق القصد الجنائي .

ب– العقوبة :

تكيف هذه الجريمة بأنها مخالفة، ويعاقب الجاني على فعلها بالحبس من عشر أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة من 8.000 إلى 16.000 دج أو بإحدى العقوبتين ويعاقب على العود بمضاعفة العقوبة كما سبق الاشارة اليه في جريمة تخريب ملك الغير.

الخـــاتـــمـــة

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي يرتكز عليها اقتصاد الدول ، فكانت و لا تزال مصدر أغلب الصراعات و النزاعات بين الأفراد عبر مختلف العصور و الأزمنة و لعل هذه الأهمية تتجلي من خلال حمايتها بموجب المواثيق الدولية كالإعلان العالمي لحقوق الإنسان الدساتير الدولية، كما أن أغلب التشريعات الدول سنت قواعد لحماية هذه الملكية سواء كانت عامة أو فردية، و المشرع الجزائري شأنه شأن البقية فعبر ترسانة من القوانين أولها و أسماها الدستور كفل حماية خاصة و متميزة لحق الملكية العقارية ، بعده القانون المدني باعتباره الشريعة العامة ثم القوانين العقارية الأخرى، و بعد هذه الرحلة الطويلة عبر مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعقار، قد ادركنا أن المشرع أولى أهمية كبيرة بالملكية العقارية الخاصة ، و أدركنا كذلك صعوبة و تشعب المشاكل و كثرة الجرائم، و تنوعها من المخالفات إلى جنح و جنايات و بعد حصر الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة لنجد أن المشرع يهدف دائما إلى الحفاظ على هذه الثروة الدائمة التي لا تزول و لا تندثر باندثار مالكيها لما لها من دور في تحقيق النمو و الازدهار الاقتصادي وبناءا علي ذلك تم تعزيز الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة فللقاضي الجزائي يقوم ببسط الحماية على الملاك المستندين في دعواهم الى سند رسمي مسجل و مشهر، باعتبار القضاء هو الضمانة الرئيسية للأفراد في حالة الاعتداء على ملكيتهم، و حاولنا بقدر المستطاع الإجابة على معظم الأسئلة التي تم طرحها في مقدمة المذكرة ونزع بعض الغموض عن بعض التعديات الواقعة علي الملكية العقارية الخاصة .

إهـــــداء

إلى مـــــن كـــان سـبب نـــجـــاحي وسـعادتي.....

وأمـي العـــزيزة التي لم تتوان عن نصحي و إرشادي، فشكرا لها، و أطال الله في عمرها.....

أبي العزيز الذي مهما قلت فلن أفيه حقه ، فشكرا له، و أطال الله في عمره.....

إلى عائلتي الكريمة كبيرا و صغيرا، خاصة إلى أختي " سعاد "شكرا علي المساعدة .....

شـــكـر وتـقـدير

أحمد الله عز وجل، حمدا كثيرا على نعمة العلم ، وأسأله توفيقي لتحقيق الغاية من هذا البحث

ولأن العرفان بالجميل أقل واجب فإنني أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل الدكتور

لـريـد محـمد أحـمـــد من اجل اتـمام هذا البحث .

أشكر كذلك الأستاذة مـراح نعيمة على تـفضلها بالمشاركة في لجـــنة مناقشة هـــذا البحث .

أشكر كذلك الاستاذ فليح محمد كمال عبد المجيد على تـفضله بالمشاركة في لجـــنة مناقشة

هـــذا البحث .

و أخيرا أدعو الله تعالى وأن يوفقنا جميعا لتقديم المزيد من الإنجازات في مجال العلم، وقد صدق **الله** تعالى حيث قال : **{وما أوتيتم من العلم إلا قليلا..}** صدق **الله** العظيم .

الـــفهـــرس

الفـصـل الأول: مـاهية الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة

الـمبحث الأول: مفهوم الحماية الجنائية

الـمطلب الأول: تعريف الحماية الجنائية

الـفرع الأول: التعريف اللغوي

أولا: الحـماية

ثانيا: الجـناية

الـفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي

أولا : الـمقصود بالحماية الجنائية

ثانيا: خصائص الحماية الجنائية

الـمطلب الثاني: صورة الحماية الجنائية و أهدافها

الـفرع الأول: العقوبة

الـفرع الثاني : أهداف الحماية الجنائية

أولا : الـوظيفة المعنوية أو السعي لتحقيق العدالة

ثانيا : الـوظيفة الردعية

الـمبحث الثاني : مـفهوم حـق الـملكية العقارية الخاصة

الـمطلب الاول : تعريف حق الملكية العقارية الخاصة

الــفرع الأول : التعريف القانوني

الــفرع الثاني : تــعريف الفقهاء

المــطلب الثاني : التطور التاريخي لنظام الملكية العقارية في الجزائر

الــفرع الاول : نظام الملكية العقارية في العهد الاستعماري

الفرع الثاني :نظام الملكية العقارية بعد الاستقلال

الــفصل الثــاني : نــطاق الحـماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة

المبحث الاول : جريــمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة

الــمطلب الاول : العناصر المكونة لجريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة

الــفرع الاول : انتزاع عقار مملوك للغير

الــفرع الثاني : اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

المطلب الثاني : الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية و التعدي على ملكية الغير

الــفرع الأول :جريمة انتهاك حرمة مسكن

الــفرع الثاني : جريمة التعدي علي ملك الغير

أولا: جريــمة المرور على ملك الغير

ثانيا :جريــمة نقل أو إزالة الحدود

المبحث الثــاني: منازعات المــلكية العـقارية الخاصة وصور الاعتداء على العقارات

الــمطلب الاول: منــازعات المــلكية العقارية الخاصة امام القضاء الجزائي

الــمطلب الثاني : صور الاعتداء علي الملكية العقارية الخاصة

الــفرع الاول : الجرائم الواقعة علي العقارات المبينة

اولا : الجــنايات

ثانــيا : الجنح

الــفرع الثاني : الجــرائم الواقعة علي الاراضي

اولا : الجــنايات

ثانيا : الجنــح

ثالثا: المخالفات

قـــائـــمة المـــراجع

القوانين :

أ- الدستور الجزائري المعدل سنة 1996 .

ب- القانون رقم 06_23 المؤرخ في 20-12-2006 المعدل والمتمم لقانون العقوبات

ت- القانون رقم 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري .

ث- الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المعدل و المتمم للأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8جوان 1996 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية

المؤلفات :

أ- أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي العام، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، الطبعة الاولي ، 2002

ب- أحمد خيري الكباش، الحماية الجنائية لحقوق الانسان، الاسكندرية ،2002

ت- أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي العام ، طبعة 04، 2007 .

ث- إسحاق إبراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية . الطبعة الثالثة.

ج- الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة علي العقار ، دار هومة ، الطبعة الاولي، 2006

ح- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، طبعة 07 ، 2009

خ- حمدي باشا عمر، معلومات عامة حول العقار في الجزائر ،قسم المنازعات بمديرية املاك الدولة ،باتنة 2004 .

د- رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية ، 2004

ذ- سليمان بارش ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، شرعية التجريم ، مطبعة قرفي باتنة ، 1992.

ر- عبدالرحمن خلفي ، محاضرات القانون الجنائي العام ،دار الهدي الجزائر ، 2012 .

ز- عبدالله سليمان ، الجزاء الجنائي ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، دون طبعة دون سنة .

س- مأمون الحموري و اخرون، المنجد في اللغة العربية المعاصرة ، دار المشرق ، بيروت ، الطبعة الاولي ، 2000

ش- مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعة الادارية ،، نظرية الاختصاص ، الجزء الثالث ، ديوان المطبوعات طبعة 1999 .

ص- محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري، قسم خاص ، ديوان المطبوعات الجزائرية ،طبعة 2000

الــرسائل و الــدوريات :

أ- الغوتي بن ملحة، جريمة انتهاك حرمة منزل، رسالة ماجستير جامعة الجزائر ،سنة 1990 .

ب- بربارة عبد الرحمن ، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير، جامعة البليدة سنة جامعية 1999-2000

ت- المجلة القضائية ، وزارة العدل قسم المستندات للمحكمة العليا ، الجزائر.

ث- رمزي حوحو، الحماية الجنائية الدولية لحقوق الانسان ، الحماية الجنائية الدولية لحقوق الانسان ، مجلة الفكر العدد الخامس .

ج- زرارة عواطف ، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2007.

ح- طاشور عبد الحفيظ ، محاضرات في الإجراءات الجنائية ، ألقيت على طلبة قسم الكفاءة المهنية، دفعة 2004-2005