

□ الحماية الجزائية للممتلكات العقارية في التشريعات العربية □ *Penal protection of real estate property in Arab legislation* □

عائشة موسى

جامعة العربي التبسي (الجزائر)، aicha.moussa@univ-tebessa.dz

تاريخ النشر: 2022 / 04 / 05

تاريخ القبول: 2022 / 03 / 23

تاريخ الإستلام: 2022 / 01 / 17

ملخص:

يعد العقار ركيزة أساسية في جل السياسات الاقتصادية لمختلف الدول لما له من أثر بالغ في صناعة القرار وخلق الثروة، على اعتبار أنه عامل إنتاج استراتيجي لكل القطاعات الحيوية ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها، ونظرا لهذه الأهمية الاستراتيجية للممتلكات العقارية سعت مختلف التشريعات العربية الى اضافة حماية جزائية على هذه الأخيرة بمختلف تقسيماتها من خلال ترسانة قانونية تقاربت رغم اختلاف الاصول التاريخية للتشريعات العربية وكذا السياسات الاقتصادية.

الكلمات المفتاحية: التشريعات العربية - الحماية الجزائية - الممتلكات العقارية

Abstract:

summary of the contents of the article It refers to the objective of the research, and the results reached in two paragraphs Real estate is a key pillar in most economic policies of different countries because of its profound impact on decision-making and wealth creation, as it is a strategic production factor for all vital sectors and a fundamental lever for sustainable development in all its dimensions, and due to this strategic importance of real estate properties, various Arab legislation sought to provide punitive protection to the latter in its various divisions through a legal arsenal that converged despite the different historical origins of Arab legislation as well as economic policies.

Keywords: Arab legislation - penal protection - real estate

1. مقدمة

يعتبر العقار موضوعا استراتيجيا وعلى قدر كبير من الأهمية بالنسبة للخيارات والتحديات التنموية المطروحة في كل من الجزائر وباقي الدول العربية التي تمتلك كل المقومات لتتبوأ موقعا محوريا على المستوى الجيو استراتيجي في القادم من سنوات القرن الحالي، فهو الوعاء الرئيسي لتشجيع الاستثمار المنتج والمدر للدخل والموفر لفرص الشغل، كما يعتبر أرضية لنطلق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والفلاحية والسياحية والخدماتية

و يشكل العقار أحد اهم الأسس الضرورية لإطلاق ديناميكية اقتصادية بقوة جذب إقليمية ودولية إضافة إلى أهميته باعتباره أداة للاستقرار والسلم الاجتماعيين ولبنة أساسية للتنمية المستدامة. إن ثمين موقع العقار ضمن أية معادلة تنموية يقتضي تحقيق حد أدنى من الشروط المتمثلة بالخصوص في توفير حماية جزائية فعالة للممتلكات العقارية مما يسهم في تفعيل دور هذه الأخيرة في التنمية ، وسنحاول من خلال هذه المقالة الاجابة عن سؤال مهم يتعلق بمدى توفير المشرع الجزائري والتشريعات العربية لحماية جزائية فعالة تسمح للعقار بتأدية وظيفته في التنمية ؟، ونهدف من خلال هذا المقال الى القاء الضوء على الفلسفة الجزائية العربية في التعامل مع الممتلكات العقارية من خلال استقراء النصوص القانونية ذات الصلة بالاعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي، وذلك من خلال:

أولاً: الجرائم المتعلقة بالممتلكات العقارية العامة والوقفية.

ثانياً: الجرائم المتعلقة بالممتلكات العقارية الخاصة.

أولاً: الجرائم المتعلقة بالممتلكات العقارية العامة والوقفية

تتجلى الحماية الجزائية للممتلكات العقارية العامة في تجريم الاعتداءات الواقعة إضرارا بهذه الأخيرة، وذلك من خلال قانون العقوبات باعتباره منبع التجريم التشريعي للسلوكيات غير المشروعة والإطار القانوني الأصيل لنظام الجزاء في الدولة اضافة الى القوانين المكملة له كأصل قانوني ثابت سواء تعلق الامر بالدول العربية أو غيرها، وهو ما نصت عليه أن المادة 66 من قانون الأملاك الوطنية الجزائري نصت على أن القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العامة تستمد من القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بهذه الأملاك، وعليه يكون المرجع في أغلب الاعتداءات على الملكية الوطنية العامة هو قانون العقوبات في الجزائر، وعليه سنحاول تعداد وسرد أهم هذه السلوكيات المجرمة الواقعة على هذه الأملاك العقارية الوطنية العامة والوقفية وذلك على سبيل المثال لا الحصر نظرا لتشعبها وكثرتها في مختلف التشريعات العربية من خلال:

1. الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية العامة.

2. الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية الوقفية.

1. الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوطنية العامة

أوردت التشريعات العربية عدة نصوص تتضمن تجريم بعض الأفعال التي تقع على الملكية العقارية الوطنية العامة سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الأخرى، تتراوح جسامتها بين الجنايات والجرح وهي من حيث المبدأ تهدف لحماية العقار في حد ذاته:

1.1 الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية العامة:

تأكيدا على الأهمية الاستراتيجية للأملاك العقارية الوطنية العامة وهي تلك المملوكة للدولة فقد جرمت جل التشريعات العربية بعض الأفعال الخطيرة الماسة بها وكيفتها على أنها جنايات، وقد حصرها

قانون العقوبات الجزائري في جناية الحريق العمدي و جنايات هدم الأملاك العقارية الوطنية العامة بواسطة الألغام والمتفجرات و جنايات التخريب ، وهو النهج نفسه الذي اتبعته اغلب التشريعات العربية:

i. جناية الحريق العمدي:

❖ في التشريع الجزائري:

تقوم الجريمة في التشريع الجزائري بفعل وضع النار في الأملاك العقارية الوطنية العامة، مهما كانت طبيعة هذا الفعل او الوسيلة المستخدمة فيه¹ ، فقد يتحقق بجميع الوسائل، كالقاء سيجارة مشتعلة، وقد يتحقق باستعمال مواد كيميائية قابلة للالتهاب وأن يكون عمدا².

ويشترط ان يقع فعل وضع النار في احد الاملاك العقارية الوطنية العامة ويقصد بها كل الأملاك العقارية تتعلق بالدولة أو بأمالك الجماعات المحلية أو المؤسسات والهيئات الخاضعة للقانون العام، ومنها: المباني و المحلات التي تملكها البلدية و الولاية و مقرات الوكالات والشركات ودور الثقافة والملاعب والمساح وقاعات السينما والأسواق....إلخ، وكل الشركات العمومية الاقتصادية التي تملك الدولة كل رأسمالها أو ذات الرأس مال المختلط. وهي الجريمة عمدية تتطلب لتحقيقها توافر القصد الجنائي العام المتمثل في: علم الجاني بأنه يقوم بفعل إحراق أملاك الدولة وذلك بإرادة واعية غير معيبة. ولقد اعتبر المشرع الحريق الواقع على أملاك الدولة ظرفا مشددا طبقا لهذه المادة و يعاقب مرتكب هذه الجناية بالسجن المؤبد.

❖ في التشريعين المصري والعراقي:

نصت المادة 252 من قانون العقوبات المصري على ذات الجريمة ويعاقب عليها بالمؤبد الا ان هذه الجريمة لا تتعلق بالعقارات المملوكة للدولة بل حتى بالعقارات الخاصة ولو كان العقار مملوكا للجاني³ ، وتقابلها في التشريع العراقي المادة 342 من قانون العقوبات رقم 111 لسنة 1969 المعدل والتي تجرم فعل حرق المال غير المنقول ولو كان مملوكا للفاعل وتختلف العقوبة بحسب محل الجريمة وتتراوح بين السجن المؤقت لمدة تزيد عن 15 سنة اذا تسبب الحريق في تعريض الناس او اموالهم للخطر وتصبح سجنا مؤبدا اذا كان محل الجريمة مصنعا او مستودعا للذخائر او الاسلحة او ملحقاته او مخزنا عسكريا او منجما او بئرا للنفط او مستودعا للوقود او للمواد القابلة للالتهاب او المفرقعات او محطة للقوة الكهربائية او المائية او الذرية او محطة للسكة الحديدية او ماكنة قطار او في عربة فيها شخص او في عربة من ضمن قطار فيه اشخاص او في مطار او في حوض للسفن او في سفينة أو في مبنى مشغول من دائرة رسمية او شبة رسمية او مؤسسة عامة او ذات نفع عام ، وتكون العقوبة الإعدام او السجن المؤبد اذا افضى الحريق الى موت انسان ، وتقوم الجريمة متى توفر القصد الجنائي العام لدى الفاعل ولا يتطلب المشرع فيها قصدا خاصا باعتبار ان جريمة الحريق عمدا من جرائم الخطر العام و تحميل الفاعل كافة النتائج التي يترتب عليها فعله الجرمي المتوقعة و غير المتوقعة.

❖ في التشريع العماني:

تعد جريمة الحريق العمدي في التشريع العماني من الجرائم ذات الخطر العام، نص عليها في المادة 154 من قانون الجزاء العماني الجديد: "يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على خمس سنوات كل من اضرم النار عمدا في مال مملوك للغير وتكون العقوبة السجن مدة لا تزيد على سبع سنوات إذا كان من شأن ذلك تعريض حياة الناس للخطر".

وهو نص عام يشمل الممتلكات العقارية العامة والخاصة ، لذا جاءت المادة 155 أكثر تخصيصا اذ تعلق بممتلكات عقارية عامة والتي نصت على:

يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات ولا تزيد على خمسة عشر سنة كل من اضرع النار عمدا في أي مما يأتي :

1-منجم أو بئر للنفط أو الغاز أو ما يرتبط بإنتاجهما أو تكريرهما أو نقلهما

2-مستودع للوقود أو للمواد القابلة للاشتعال.

3-مصنع أو مستودع للمواد المتفجرة أو المفرقات أو الأسلحة أو الذخائر أو مما يستخدم في المهمات العسكرية.

4-محطة للطاقة أو المياه.

5-مبنى مملوك لأحدي مؤسسات الدولة وفقا للمفهوم المحدد في المادة 110 من هذا القانون.

-وسيله من وسائل النقل العام البرية أو البحرية أو الجوية " ⁴

❖ في التشريع اليمني:

يعاقب قانون العقوبات اليمني بموجب نص المادة 137 منه كل من اشعل حريقا او احدث انفجارا في مال ثابت او منقول متى كان من شأن ذلك تعريض حياة الناس او اموالهم للخطر، وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ثلث سنوات اذا حصل الحريق او الانفجار في مبنى مسكون او محل اهل بجماعة من الناس او في احد المباني او المنشآت ذات النفع العام او المعدة للمصالح العامة. ⁵

2.1.1 جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة:

❖ في التشريع الجزائري

جرم المشرع الجزائري جناية هدم الاملاك الوطنية بواسطة الالغام او المواد المتفجرة واعتبرها جريمة عمدية⁶، تقوم بفعل الهدم بواسطة إلقاء مواد متفجرة أو زرع ألغام أو الشروع في ذلك، والمقصود بالهدم هو إتلاف لعقار فيصبح غير صالح للاستفادة به جزئيا أو كليا كأن يؤدي الفعل إلى تحطيم سقف أو جدار أو هدم جزء من جسر أو يشرع في ذلك. ولا يكفي لتمام الركن المادي للجريمة ثبوت وقوع الفعل الجرمي وانما يجب ان يتوفر محل الجريمة المحدد قانونا والذي يتعلق هنا بكل بناية ذات منفعة عامة، وبهذا فالتحديد الوارد في المادة 401 ليس حصريا إنما ورد على سبيل المثال، فليس المقصود فقط السدود والطرق العمومية والخزانات والجسور. لقد شدد المشرع من العقوبة الواقعة على الجاني لارتكابه هذه الجناية وتكون العقوبة الإعدام حسب نص هذه المادة.

❖ في التشريع العراقي والكويتي

عاقب المشرع العراقي هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة واعتبرها احد صور جريمة الحريق العمدي أين اعتبرها ظرف مشدد لجريمة الحرق وتكون العقوبة السجن المؤبد اذا كان اشعال النار باستعمال مفرقات او متفجرات.

كما يعاقب القانون الكويتي على هذه الصورة بموجب مادة 247 من قانون العقوبات التي تنص على: "كل من استعمل قنابل أو ديناميت أو متفجرات أخرى في الأحوال المبينة في المواد السابقة المتعلقة بجناية الحريق، يعاقب بالحبس المؤبد"، وبالتالي لم يعتبرها جريمة مستقلة وإنما ظرف تشديد.⁷

3.1.1 جنايات التخريب:

❖ في التشريع الجزائري:

يمكن حصرها في:

- جناية وضع المتفجرات في الطرق: منصوص ومعاقب عليها حسب المادة 1/402 من قانون العقوبات.
- جناية تخريب الأموال وهدمها بوسيلة غير الحريق: منصوص ومعاقب عليها بالمادة 406 من قانون العقوبات.⁸

❖ في التشريع اليمني

يعاقب قانون العقوبات اليمني بموجب المادة 147 بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد عن عشر سنوات على تخريب مصنع أو أحد ملحقاته أو مرافقه أو جسر أو مجرى مياه أو سد أو خط كهربائي ذو ضغط عال أو وسائل النقل أو المواصلات أو صومعة للحبوب أو مستودع جمركي أو مبنى أو مستودع للمواد الأولية أو المنتجات أو السلع الاستهلاكية أو المنقولة المملوكة للشعب المعدة لتنفيذ خطة الدولة الاقتصادية ولها أهمية حيوية للاقتصاد القومي متى كان بنية أحداث انهيار في الاقتصاد القومي.

❖ في التشريع العماني

يجرم التشريع العماني الأعمال الإرهابية التي تهدف إلى إثارة الرعب أو الذعر بين الناس أو ترويعهم إذا تمت بواسطة متفجرات أو مواد سامة أو مواد حارقة أو وبائية أو باي مادة من شأنها أحداث خطر عام إذا ترتب عليها تخريب أو إتلاف أحد منشآت النقل الجوي أو المائي أو البري أو هدم بناء مسكون أو معد للسكنى أو جزء منه ويعاقب عليها بالسجن المؤبد.⁹

2.1 الجнг والمخالفات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية العامة

لضمان حماية جنائية كاملة للملكية العقارية الوطنية العامة جرم المشرع الجزائري عدة أفعال أقل خطورة من السابقة وصنفها ضمن الجنگ والمخالفات ، وتضمنها قوانين مختلفة إضافة إلى قانون العقوبات ونظرا لصعوبة رصدها في القوانين العربية التي حذت حذو المشرع الجزائري ما عدا بعض اختلافات تتعلق بالعقوبة ، سنعرض لبعض الجنگ والمخالفات على سبيل المثال:

i. الجنگ الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية العامة

❖ في التشريعين الجزائري والمصري

إن أكثر الجرائم التي يمكن أن تتعرض لها الأملاك العقارية الوطنية العامة لها وصف جنحة مقارنة مع المخالفات والجنايات، وكأصل عام فإن هذه الجنگ يتضمنها بالدرجة الأولى قانون العقوبات إضافة إلى العديد من القوانين الخاصة:

❖ بعض الجنگ المنصوص عليها في قانون العقوبات:

- جنحة تخريب الغابات: نصت على هذه الجريمة المادة 407 من قانون العقوبات التي أحالت إلى المادة 396 من نفس القانون فيما يخص الأملاك المحمية، ونصت على هذا الفعل المادة 449 من قانون العقوبات المصري.

جنحة التعدي على املاك وطنية عامة: تعاقب المادة 372 مكرر من قانون العقوبات المصري كل من تعدى على أرض زراعية أو أرض فضاء أو مبان مملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو لوقف خيري أو لإحدى شركات القطاع العام أو لأية جهة أخرى ينص القانون على اعتبار أموالها من الأموال العامة وذلك بزراعتها أو غرسها أو إقامة إنشاءات عليها أو شغلها أو الانتفاع بها بأية صورة يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز ألفين من الجنيهات أو بإحدى هاتين العقوبتين ويحكم على الجاني برد العقار المغتصب بما يكون عليه من مباني أو غراس أو برده مع إزالة ما عليه من تلك الأشياء على نفقته فضلاً عن دفع قيمة ما عاد عليه من منفعة.

فإذا وقعت الجريمة بالتحايل أو نتيجة تقديم إقرارات أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة مع العلم بذلك تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس سنين وغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تزيد على خمسة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وتضاعف العقوبة المنصوص عليها في الحالتين السابقتين في حالة العود.

- جنحة المساس بمقابر الشهداء: نصت على هذه الجريمة المادة 160 مكرر 6 من قانون العقوبات الجزائري.

❖ الجنح المنصوص عليها في بعض القوانين الخاصة:

في قانون التهيئة العمرانية: نص هذا القانون في المادة 77 منه على جريمة واحدة وهي جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها. وتجد هذه الجريمة مثيلاً لها في جل التشريعات العربية.¹⁰

في قانون الغابات: نظراً للدور المتزايد والفوائد الجمة للغابة وظهور وظائفها الاقتصادية والاجتماعية تزايد دور المشرع واهتمامه بحمايتها، ولذلك خصص لها الكثير من النصوص العقابية لردع كل اعتداء عليها ومن بينها ما ورد في المادتين 73/72 من قانون رقم 20/91، التي جرمت:

- قطع أو قلع أشجار تقل دائرتها عن 20 سم على علو يبلغ مترواحد عن سطح الأرض.
- قطع أو قلع أشجار ثم زرعها أو غرسها أو نبتت بصفة طبيعية دون أقل من 5 سنوات . (هنوني، 1999/2000)

- رفع الأشجار الواقعة على الأرض أو رفع حطب محل المخالفة.

كذلك ما نصت عليه المادة 79 من قانون رقم 20/91، التي جرمت تعرية الأرض دون رخصة وتعرية الأراضي الغابية الوطنية.

في قانون المناجم: نص المشرع في القانون رقم 10/01 على عدة جرائم متعلقة بالعقار وهي:

- جريمة القيام بالاستغلال دون سند أو رخصة، وهي ذات الجريمة التي يعاقب عليها القانون التونسي في الفصل 122 من القانون عدد 30 لسنة 2003 المتعلق بالمناجم
- باقي الجنح المنصوص عليها في القانون 10/01 المتضمن قانون المناجم:
- المادة 179 من قانون 10/01: يعاقب كل من يشتغل بأي وسيلة كانت أرض موضوع قرار الحماية دون الرأي المسبق للوكالة الوطنية للجيولوجيا والمراقبة المنجمية.

- الجريمة الواردة في المادة 180 من قانون 10/01: المتمثلة في جنحة التخلي عن بئر أو خندق أو موقع استخراج دون ترخيص مسبق، ويجب على كل شخص قبل التخلي عن بئر أو خندق أو رواق أو موقع استخراج أن ينفذ فوراً الأشغال المقررة صراحة من قبل الوكالة الوطنية للجيولوجيا والمراقبة المنجمية وعدم تنفيذ ذلك يعرضه إلى العقوبة الواردة في المادة 59 من هذا القانون.

وفي حال التخلي الذي يكون بدون ترخيص مسبق لأبد على المستفيد من استغلال منجم وعند الانتهاء من أشغاله إعلان الجهات المختصة كي تمنح له إذن بالغلق وعند قيامه بذلك يتعرض إلى متابعات جزائية ومدنية، وبحسب القانون التونسي نفسه في فصله 68 فإنه في حالة التخلي غير الوجيه من صاحب رخصة الامتياز عن استغلال محل الرخصة فإنه يحرم من الحق في الحصول على أي سندات منجمية لمدة ثلاث سنوات.

في قانون حماية الساحل: يعد قانون حماية الساحل رقم 02/02 هو القانون المتعلق بحماية الساحل وتنميته في الجزائر، وقد جرم مجموعة من الأفعال التي تشكل اعتداءات غير مشروعة على إحدى أهم الأملاك العقارية الوطنية ومن أهم هذه الجرائم وهي تلك المصنفة كجرح:

- جنحة إقامة أي نشاط صناعي على الساحل: معاقب عليها بالمواد 15_7_39 من القانون 02_02، بينما لا يجرم القانون المصري هذا الفعل إلا إذا حدث تصريف أو إلقاء أية مواد أو نفايات أو سائل غير معالجة من شأنها إحداث تلوث في الشواطئ المصرية أو المياه المتاخمة لها سواء تم ذلك بطريقة إرادية أو غير إرادية مباشرة أو غير مباشرة ويعتبر كل يوم من استمرار التصريف المحظور، مخالفة منفصلة بحسب المادة 69 من القانون رقم 4 لسنة 1994 المتعلق بإصدار قانون في شأن البيئة.

- جنحة استخراج مواد الملاط من الشواطئ والمناطق القريبة منها: معاقب عليها في المواد 20 و 40 من قانون 02/02 حيث أن التجريم جاء عاماً لم يحدد مفهوم المواد المستخرجة، لكن يمكن القول أن أهم ظاهرة عملية يمكن أن يتجسد عليها هذا الوصف هي عملية نهب الرمال والحصى من الشواطئ لاستعمالات البناء.

11

- جنحة استخراج المواد من باطن البحر: منصوص عليها في المواد 1/21 والمادة 2/41 من قانون 02/02.¹²

في قانون البيئة: فكرة حماية البيئة ظهرت نتيجة تزايد الأخطار على البيئة وخاصة بعد ظهور الصناعة وانتشارها بشكل واسع.

- جنحة استغلال منشأة بدون ترخيص

- جريمة تلويث المحيط الجوي

❖ في القانون المغربي

وعاقب القانون المغربي رقم 05-29 المتعلق بحماية أصناف النباتات والحيوانات المتوحشة ومراقبة الاتجار بها في الفصول من 597 إلى 599 في غير الحالات المشار إليها في الظهير الخاص بقانون الغابات.

— كل من أ تلف مزروعات قائمة أو نباتات نمت طبيعياً، أو اقتلع شجرة أو قطعها أو عيها أو أزال قشرتها بطريقة تميها أو أ تلف طعمة.¹³

❖ في القانون التونسي

اما بالنسبة للقانون التونسي وطبقا لمقتضيات الباب الرابع من مجلة الغابات والمتعلق بحماية الغابات من الحرائق يعاقب كل من جلب أو أوقد النار خارج المساكن وبناءات الاستغلال بداخل الغابات أو بالأراضي المغطاة بالنباتات الغابية وعلى بعد 200 متر منها.

ويعاقب كل من أضرم النار وحرق الهشيم والنباتات الغابية والنباتات الأخرى مهما كان نوعها من أول ماي إلى 31 أكتوبر وذلك على مسافة 500 متر من جميع الغابات أو الأراضي المكسوة بالنباتات الغابية الشعراء بخطية يتراوح مقدارها بين 50 دينارا إلى 150 دينارا وبالسجن من 16 يوما إلى 03 أشهر أو إحدى العقوبتين فقط وعند العود يتحتم الحكم بالسجن.

وبخصوص حرائق المزارع والضيعات الفلاحية، يعاقب بالسجن مدة 12 سنة من أوقد النار مباشرة أو تعريضا إما بزرع أو غارسات أو بتبن أو متحصل صابة معرم أو مكوم .

ويكون العقاب بالإعدام إذا نتج عن الحريق موت، طبقا للفصلين 307 و308 من المجلة الجزائية، ويعاقب المعتدي بالسجن مدة 20 سنة إذا كانت الأماكن، التي أحرقت، غير مسكونة أو غير معدة للسكن.

2.2.1 المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية:

وفيما يخص المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية فإننا نجد نصوص التجريم والعقاب قد وردت في عدة قوانين وعلى رأسها قانون العقوبات و عليه سنطرق فيما يلي إلى أهم هذه المخالفات:

■ بعض المخالفات المنصوص عليها في قانون العقوبات:

❖ في التشريع الجزائري

- مخالفة إغراق الطرق: منصوص ومعاقد عليها بالمادة 2/444 من قانون العقوبات.
- مخالفة عرقلة الطريق العام: منصوص عليها في المادة 444 مكرر من قانون العقوبات.
- مخالفة إتلاف الخنادق أو الأسوار: منصوص عليها في المادة 3/ 450 من قانون العقوبات.
- مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية: منصوص عليها في المادة 455 من قانون العقوبات.

❖ في التشريع اليمني

تخريب أو إتلاف الطريق العام: تعاقب المادة 142 من قانون العقوبات اليمني يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات كل من خرب أو اتلف عمدا طريقا عاما بأية كيفية كانت اذا نشأ عن ذلك خطر على سلامة الحركة فيه.

❖ في التشريع المصري

يجرم قانون العقوبات المصري في مادته 377 بغرامة لا تجاوز مائة جنيه كل من ارتكب فعلاً من الأفعال الآتية:

- من ألقى في الطريق بغير احتياط أشياء من شأنها جرح المارين أو تلويثهم إذا سقطت عليهم.
- من ألهب بغير إذن صواريخ أو نحوها في الجهات التي يمكن أن ينشأ عن إلهاها فيها إتلاف أو أخطار.
- بينما عاقبت المادة 378 بغرامة لا تجاوز خمسين جنماً كل من ارتكب فعلاً من الأفعال الآتية:
- من رمى أحجاراً أو أشياء أخرى صلبة أو قاذورات على عربات أو سيارات أو بيوت أو مبان أو محوطات ملك غيره أو على بساتين أو حظائر.

- من قطع الخضرة النابتة في المحلات المخصصة للمنفعة العامة أو نزع الأتربة منها، أو الأحجار أو مواد أخرى ولم يكن مأذوناً بذلك. من أتلف أو خلع أو نقل الصفائح أو النمر أو الألواح الموضوعة على الشوارع أو الأبنية.

- من أظفا نور الغاز أو المصابيح أو الفوانيس المعدة لإنارة الطرق، وكذا من أطفأ أو خلع أو نقل شيئاً منها أو من أدواتها.

■ المخالفات المنصوص عليها في بعض القوانين الخاصة:

وهي مجموعة المخالفات جاءت بها قوانين متفرقة نذكر منها في التشريع الجزائري:

في القانون المتضمن النظام العام للغابات: نجد عدة مخالفات منها:

- مخالفة الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية دون رخصة: منصوص عليها بالمادة 78 من قانون 20/91.

- مخالفة استخراج أو رفع الرمال أو الأحجار بدون رخصة: منصوص و معاقب عليها بالمادة 76 من

قانون 20/91.

في قانون التهيئة العمرانية: يحتوي هذا القانون على العديد من المخالفات منها ما يتعلق بالمباني

وتتمثل في:

- مخالفة تشييد بناية دون رخصة:

- مخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

- مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

في قانون المياه: يحتوي العديد من المخالفات منها:

- جريمة إعاقة سيلان الماء : منصوص عليها في المادة 153 من قانون 17/83.

- أركان جريمة إتلاف هياكل المنشآت: منصوص عليها في المادة 154 من نفس القانون

2. الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية الوقفية

1.2 في التشريع الجزائري

فرضت الأهمية الاقتصادية والاجتماعية وخاصة العقائدية للملكية الوطنية الوقفية على المشرع أن

يقرر لها حماية قانونية ، بدء بما ورد في الدستور، فقانون العقوبات وصولاً إلى المرسوم التنفيذي رقم

381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الوقفية ويمكن تقسيم الجرائم الماسة بالأملاك العقارية

الوطنية الوقفية إلى:

1.1.2 الجرائم الماسة بالأملاك العقارية الوطنية الوقفية في ذاتها :

لقد خص المشرع الجزائري حماية خاصة للأملاك العقارية الوطنية الوقفية وذلك من بعض الأفعال

التي تمس بها بحد ذاتها، ومن خلال ذلك سنحاول التطرق إلى جرمي هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن

العبادة، وجريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية.

- جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة: تعاقب المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات على

تجريم هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة باعتبارها أماكن مقدسة بحكم الدين والقانون كونها أماكن

مخصصة للصفاء الروحي والسمو الوجداني بالنفس البشرية، ولذلك خصها المشرع بحماية خاصة.

- جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية: منصوص ومعاقب عليها بالمادة 36 من

قانون الأوقاف.

2.1.2 الجرائم المنصبة على العقود أو وثائق أو مستندات الوقف:

خص المشرع الجزائري حماية للعقود الوقفي في حد ذاته قد خص أيضاً حماية للملكية هذا العقار

وذلك من خلال حماية العقود والوثائق المتعلقة به من بعض الجرائم التي قد تتعرض لها :

- جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف: منصوص ومعاقب حسب المادة 36 من القانون

السابق ذكره.

- عناصر جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف: منصوص عليها بالمادة 36 من قانون الأوقاف التي تحيل إلى الأحكام المنصوص عليها في قانون العقوبات .

2.2 في التشريع اليمني:

تجد جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة في التشريع الجزائري ما يناظرها في التشريع اليمني تحت مسمى جريمة الاعتداء على حرمة العقيدة التي عاقب عليها بموجب مادته 261 بالحبس مدة سنة كحد أقصى أو بغرامة لا تتجاوز ألفي ريال والتي تقوم بحق كل من اتلف أو شوه أو دنس مسجدا أو أي مكان آخر أعد بترخيص من الدولة لقامة شعائر دينية أو رمزا أو أشياء أخرى لها حرمة دينية

3.2 في التشريع المصري:

تعاقب المادة 372 مكرر من قانون العقوبات المصري كل من تعدى على وقف خيرى بالحبس وبغرامة لا تتجاوز الفين من الجنيهات أو بإحدى هاتين العقوبتين ويحكم على الجاني برد العقار المغتصب بما يكون عليه من مباني أو غراس أو برده مع إزالة ما عليه من تلك الأشياء على نفقته فضلا عن دفع قيمة ما عاد عليه من منفعة . كما يعاقب على هذه الجريمة إذا وقعت بالتحايل أو نتيجة تقديم اقرارات أو الادلاء ببيانات غير صحيحة مع العلم بذلك بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس سنوات وغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تزيد على خمسة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

4.2 في التشريع العماني

يجرم القانون العماني تخريب أو تدنيس أي مبنى أو شيء من محتوياته إذا كان معدا لإقامة شعائر دينية للدين الاسلامي أو أحد الأديان السماوية ويعاقب عليها بالسجن لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد عن العشر سنوات.¹⁴

كما يعاقب على فعل السرقة متى وقع في مكان مخصص للعبادة بالسجن من 3 اشهر الى 3 سنوات.¹⁵ كما يعاقب على قطع أو اتلاف اشجار أو نباتات مغروسة في المساجد بالسجن من 6 اشهر الى 3 سنوات وبغرامة من 500 الى 1000 ريال عماني.¹⁶

ثانيا: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

يمثل التجريم إحدى الوسائل التي توفر الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة نظرا لارتباط الجريمة بالعقوبة ، وهو تلازم منطقي يؤدي إلى تحقيق الردع العام والخاص، مما يحول دون وقوع الجريمة وإن وقعت فانه يحول دون تكرار الفاعل لسلوكه غير المشروع ، وتتعدد صور الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريعات العربية والتي نستعرضها في الاتي:

1. في التشريع الجزائري

أصبح المشرع الجزائري حماية خاصة للعقارات ذات الملكية الخاصة والتي يقصد بها المباني والأراضي المملوكة للخاصة و من خلال استعراض النصوص القانونية ذات الصلة يمكن تحديد الأفعال المجرمة الماسة بالملكية العقارية الخاصة في :

- جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
- صور التعدي الأخرى على العقار ذو الملكية الخاصة

1.1 جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة وعناصرها الخاصة ، و نعي بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام الجريمة بوجه عام ، وتمثل في الركن الشرعي طبقا لنص المادة الأولى من قانون العقوبات التي تفيد بأنه لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير امن إلا بنص، إضافة الى الركنين المعنوي والمادي هذا الأخير التي يقوم بحسب المادة 386 على عنصرين هما انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الانتزاع بعنصر الخلسة أو التدليس :

أ- انتزاع عقار مملوك للغير

يعرف فعل الانتزاع على انه قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزاع وهو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك ولتحقيق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير (بيع، 2007) ، والاستيلاء معناه التسخير أي كلفه عملا بلا أجره وكلفه ما لا يريده قهرا معناه القهر الإجبار (طيبة، 2010)، وعليه يجب أن تنتقل حيازة العقار لفائدة الجاني. وبالتالي يخرج من نطاق فعل النزاع المجرم بنص المادة 386 من قانون العقوبات نزاع الملكية للنفع العام الذي تقوم به الإدارة بهدف تحقيق المصلحة العامة بموجب إجراءات منصوص عليها قانونا.

يجب أن يكون محل الانتزاع أو التعدي عقارا ويستوي أن يكون العقار سواء بطبيعته أو عقارات بالتخصيص ومادام المشرع قد كفل الحماية للعقار كما كفلها للمنقول فلا يثور إشكال حول حماية العقار بالتخصيص وأن كان لا يمكن أن نتصور سرقة عقار ، فإنه من الممكن سرقة عقار بالتخصيص كالجرار وأبواب المنازل.... إلخ ويثور التساؤل حول العقارات المتروكة أو المهملة :

- إذا تنازل صاحب العقار المتروك عن ملكيته فجاء حائز آخر واحتل العقار بنية تملكه فإن فعل الانتزاع لم يحدث وكذا عنصري الخلسة والتدليس وعليه فلا تقوم جريمة الاعتداء على الملكية العقارية بل يمكن للحائز الجديد أن يكتسب العقار المحوز بالتقادم طبقا لقواعد القانون المدني باستثناء الأملاك الوطنية العمومية فهي لا تخضع للتصرف ولا لتقادم المكسب أو الحجز
- أما إذا ترك المالك أو الحائز العقار دون أن يتنازل عن ملكيته كما في حالة المستأجر فكل من يقوم بانتزاع الحيازة يكون قد ارتكب جريمة التعدي على الملكية العقارية مادامت نيته قد انصرفت إلى التملك بعد توافر الشروط المنصوص عليها في م 386 من قانون العقوبات
- أن يكون العقار مملوكا للغير: يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوك للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم ويستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات أن المراد ملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند مشهر أو أن يكون العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة.

ب- اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس:

فعل الخلسة : يمكن تعريفها بأنها صورة الفعل الذي يقوم به الجاني ويؤدي إلى الاستيلاء على مال الغير بدون علم أو رضا صاحب المال أو صاحب العقار فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك وعلمه، وبعبارة أخرى الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير وإذا اقترنت الخلسة مع الانتزاع كان المعنى سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته.

فعل التدليس : ويعني التدليس في هذه المادة إعادة شغل ملكية الغير بعد إخلائها وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ .

نرى أن مفهوم عنصري الخلسة والتدليس في جنحة التعدي على الملكية العقارية وفقا للمادة 386 من قانون العقوبات يتطلبان توافر العناصر التالية:

- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار: يجب استصدار حكم من القضاء العقاري يقضي بطرد المتعدي من العقار محل المطالبة القضائية وصيرورته نهائياً أي قابل للتنفيذ الجبري حيث أن المادة 386 من قانون العقوبات تعاقب كل من حكم عليه بحكم نهائي بإخلاء عقار ملك للغير وامتنع عن مغادرته بإرادته رغم صدور أحكام نهائية بذلك .
- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ وتتمثل إجراءات التبليغ والتنفيذ في العناصر التالية:
 - أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل، وأن يتم التبليغ بصورة صحيحة قانوناً.
 - أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولاً، فإن لم يستجيب المحكوم ضده رغم صحة الإجراءات المتبعة وباءت كل المحاولات الودية بالفشل يلجأ إلى التنفيذ الجبري عن طريق القوة العمومية من أجل تمكين المحكوم لصالحه من الملكية المتنازع عليها (باشا، 2002)
 - ج- عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها:
- لا تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية إذا تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توافر الخلسة أو التدليس بحيث يستبعد من مجال التحريم الدخول للعقار المملوك للغير لأول مرة وحتى في حالة عدم مغادرة المحكوم عليه للعقار فإنه تعتبر مرتكباً لجريمة التعدي إذا لم يغادر رغم تنفيذ الحكم عليه إذا جاء في قرار للمحكمة العليا أنه يرتكب جنحة التعدي على الملكية العقارية للعين من صدر عليه حكم نهائي بإخلاء عقار مملوك للغير وامتنع من مغادرته بإرادته رغم تنفيذ الحكم عليه.
- وتعد هذه الجريمة جريمة عمدية تتطلب لتحقيقها توافر القصد الجنائي العام والخاص العام علم الجاني بالفعل المجرم وانصراف إرادته إلى إتيان هذا الفعل مع قصد جنائي خاص نية الجاني في تملك العقار. يعاقب المشرع على جنحة التعدي على ملكية العقارية كالآتي:
- جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة: وهي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حيابة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس وفي هذه الحالة تكون العقوبة وفقاً للمادة 1/386 من قانون العقوبات الحبس من سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من 200000 دج إلى 100000 دج
- جنحة التعدي على الملكية العقارية المقترنة بظرف تشديد: في هذه الحالة تكون العقوبة وفقاً للمادة 2/386 من قانون العقوبات : الحبس من سنتين إلى 10 سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج . (سليمان، 1998)
- أورد المشرع في الفقرة الثانية من م 386 من قانون العقوبات عدة عناصر إذا توافر أحدها إلى جانب فعل الانتزاع المقترن بالخلسة أو التدليس عد ظرفاً مشدداً من شأنه أن يضاعف العقوبة دون أن يغير من وصفها الجنائي، وذلك حسب رأي المحكمة العليا لا تعتبر ظروف التشديد شرطاً لقيام الجريمة إلا أنها تغلظ من العقوبة (بغداد، 2001) ، وهذه العناصر هي :
- ✓ الليل: ويتمثل في الفترة الممتدة بين غروب الشمس وشروقها
- ✓ التهديد : وهو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب والخوف في قلب الشخص المهدد أو هو إكراه معنوي تندرج تحته كافة صور انعدام الرضا لدى المجني عليه
- ✓ العنف: كل تصرف غير مشروع يلحق بالغير ضرراً جسدياً ذا طبيعة مادية
- ✓ التسلق : عرفت المادة 357 من قانون العقوبات وبالتالي فهو دخول المساكن المستورة من غير أبوابها مهما كانت طريقتها. (نجم، 2000)
- ✓ الكسر: حسب المادة 356 من قانون العقوبات هو فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة
- ✓ التعدد: وهو اثنان فأكثر من الجناة الذين عزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم معاً

✓ حمل السلاح: وهي الأدوات التي تستخدم في التعدي أو الدفاع والتي إن استعملت تمس سلامة الجسم

2.1 الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية والتعدي على ملك الغير

لقد تصدى المشرع لهذه الجرائم بالنص عليها في قانون العقوبات خارج إطار المادة رقم 386 وذلك من خلال نصوص المواد رقم "413، 135، 295" "لأن الحماية المتوخاة من هذه النصوص تهدف إلى تحقيق غرض معين يتمثل في حماية حرمة المنازل وعدم جواز انتهاكها وسندرس هذه الجريمة من خلال:

- الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية

- التعدي على ملك الغير

1.2.1 الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية :

- جريمة انتهاك حرمة منزل "المادة 295 من قانون العقوبات" : حرص الدستور الجزائري في المادي 40 منه على عدم السماح بانتهاك حرمة المنازل، ويقوم الركن المادي بتوافر 3 عناصر، تتمثل أولا في دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن اذ تقتضي هذه الجريمة الدخول فعلا إلى منزل أو ملحقاته ويقصد بالمنزل حسب المادة 355 من قانون العقوبات "كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل من كان معد للسكن وإن لم يكن مسكن وقت ذلك وكافة توابعه مثل : الأحواش والحضائر والمخازن والأسوار.... إلخ ، على أن يقتصر الدخول بعدم رضا الشاغل فلا تقوم الجريمة إلا إذا كان الدخول عن طريق المفاجأة أو الخدعة دون علم أو موافقة صاحبه

- جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد :فعل منصوص ومعاقب عليه طبقا للمادة 135 من قانون العقوبات، وتمثل هذه الجريمة الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة منزل مع اختلاف بينهما حول صفة مرتكب الفعل ، وتحقق هذه الجريمة عندما يدخل أحد رجال القوة العمومية أو الموظفين ومن في حكمهم إلى منزل أحد المواطنين دون رضاه وفي غير الحالات المقررة قانونا . ويقتضي قيام الجريمة توفر ركن مفترض ، اذ يشترط في الفاعل أن يكون موظفا ينتهي إلى أحد الوظائف التي تتميز بالسلطة كأن يكون الفاعل موظفا في إدارة عمومية أو قاضيا أو ضابط شرطة قضائية أو قائدا أو أحد رجال القوة العمومية ويقوم بصفته هذه بدخول أحد المساكن (بغدادى، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية :ج1، 1996)، على أن يتم الدخول بغير رضا صاحب المنزل وفي غير الحالات التي يقررها القانون . (بوسقيعة، 2000)

2.2.1. التعدي على ملك الغير

- جريمة المرور على ملك الغير : منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 2/458 من قانون العقوبات.

- جريمة نقل أو إزالة الحدود :منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 417 من قانون العقوبات.

3.1 صور الاعتداء الأخرى على العقار

اهتم المشرع بالعقارات نظرا للدور الاجتماعي والاقتصادي الذي تلعبه خاصة وأنها تشكل مصدرا هاما للخرينة العامة من خلال مبالغ الضرائب التي تفرض على مالكيها لذلك اعتبر كل مساس بها جرما يعاقب عليه القانون، والعقار اما ان يكون مبنيا او غير مبني وسنعرض لباقي صور الاعتداء على العقار في التشريع الجزائري من خلال الاتي:

1.3.1 الجرائم الواقعة على العقارات المبنية

عني المشرع بحماية العقارات المبنية ، واعتبر المساس بها جرما يعاقب عليها القانون سواء كان الاعتداء على العقار في حد ذاته أو على حرمة وتناثر النصوص القانونية المتعلقة بالعقارات المبنية بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة:

أ- الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

تخلف درجة الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والمتعلقة بالعقارات المبنية فنجد الجنايات والجنح والمخالفات.

أ.1 - الجنايات

- جريمة وضع النار في المحلات المسكونة: منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 1/395 من قانون العقوبات

- جريمة حرق المباني غير المسكونة: منصوص ومعاقب عليها في المادة 1/396 من قانون العقوبات

- أركان جريمة التخريب: منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 400 من قانون العقوبات .

أ.2 - الجنح

- أركان جريمة الحرق بغير قصد : منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 405 مكررة من قانون عقوبات

- أركان جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار: منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 406 مكرر من قانون العقوبات.

- أركان جريمة تحطيم ملك الغير: منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 407 من قانون العقوبات

أ.3 - المخالفات

- جريمة إصلاح أو بناء دون اتخاذ الاحتياطات : منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 5/441 مكرر من قانون العقوبات

ب- الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

بالرغم من أن المشرع قد نص على عدة جرائم تستهدف العقار المبنى ضمن قانون العقوبات، إلا أنه أراد تفادي النقائص لوضع حد للجريمة للحفاظ على الثروة العقارية لذا نص على بعض الجرائم في القوانين الخاصة ونذكر منها ما يلي :

- جريمة التشييد بناية بدون رخصة بناء: تعتبر رخصة البناء ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك يعاد تقديم المعني بالأمر ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن و البناء. وتعد جريمة البناء دون ترخيص مسبق من أهم الجرائم على العقار المباني، نظرا لأهميتها لردع المخالفات الواردة على العمران (ابتسام، 1998)، إضافة إلى كثرة النزاع حولها وهنا نميز بين حالتين:

- الأولى: تشييد بناء بدون رخصة

- الثانية: تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء تعلق الأمر بأرض لها عقد ملكية أم لا .

- جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء: محل الجريمة يكون بناء على أرض ملك للغير أي أملاك خاصة، ونكون بصدد هذه الجريمة في الحالات التالية: تجاوز معالم شغل الأرض وتجاوز معالم شغل أرضية الطريق وعدم احترام الارتفاع المرخص به والاستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة إنجاز منفذ أو منافذ غير مقرر أو غير قانوني .

- جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار: هنا لابد أن يكون محل البناء مملوك لشخص أي أملاك خاصة، ويقصد بالإجراءات هنا أن يقوم المالك أو القائم بالأشغال بمجموعة من الإجراءات التي فرضها المشرع وتتمثل في وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء المسموحة وإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والهدف الرئيسي من وضع اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في البناء أو التعلية، هو

ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا للمخطط والمواصفات وهذا إجراء يبعث على الطمأنينة في نفوس أصحاب الشأن . (الشريف، 1994)

2.3.1 الجرائم الواقعة على العقارات غير المبنية

لقد خص المشرع الجزائري الأراضي ، أي العقارات غير المبنية بحماية خاصة لأنها ثروة هامة ، لها وزنها في تحقيق النمو الاقتصادي ، ولم تقتصر الحماية على قانون العقوبات بل امتدت الى القوانين الخاصة:
أ- الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات: تختلف الجرائم الواقعة على العقارات الغير مبنية، طبقا لتكليف الفعل في كل حالة لشمول : جنایات، جنح، مخالفات:

أ. 1- الجنایات

وسوف نقتصر الدراسة على جنایة وضع النار في ملك الغير المنصوص ومعاقب عليها في المادة 4/396 من قانون العقوبات ، يقوم الركن المادي لهذه الجنایة بفعل وضع النار: ويقصد به إحداث النار بأية وسيلة من شأنها أن تؤدي الحريق كإلقاء عود ثقاب مشتعل أو فحم....إلخ، على أن يتم فعل الوضع في أحد الأموال المملوكة للغير المستهدفة بالحماية على سبيل الحصر ويتعلق الامر بالغابات والحقول ، الأخشاب، المحصولات القائمة أو الموضوعة في حزم أو أكوام القش، ويقصد هنا الحقول، الحقول المزروعة ويستثنى هنا الحقول الغير مزروعة أو الجرداء لأن إشعال النار فيها لا يمثل خطرا وتمتد الحماية إلى الأخشاب التي وضعت في أكوام أو على هيئة مكعبات بعد قطعها ، ويكفي لقيام هذه الجريمة توفر القصد الجنائي العام، يعاقب مرتكب هذه الجريمة بالسجن المؤقت من عشرة سنوات إلى عشرين سنة ، وفي حال كانت هذه الاموال بأمالك الدولة أو بأمالك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام تشدد العقوبة، وفي حال كانت هذه الاموال مملوكة للجاني يبقى الفعل مشكلا لجريمة متى تسبب عمدا بإحداث ضرر بالغير وتكون العقوبة السجن المؤقت من 5 الى 10 سنوات، كما يعاقب من يضع النار عمدا في أية أشياء سواء كانت مملوكة له أو للغير وكانت موضوعة بطريقة تؤدي الى امتداد النار الى الاموال المحددة على سبيل الحصر في المادة 396 بنفس العقوبة.

وفي حال تسبب الحريق إلى وفاة شخص، فتكون العقوبة حسب المادة 1/399 من قانون العقوبات الإعدام.

أما إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة، فتكون العقوبة حسب المادة 2/399 من قانون العقوبات السجن المؤبد.

أ. 2- الجنح

- جريمة تخريب المواصلات: منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 413 من قانون العقوبات.
- جريمة المرور على ملك الغير: منصوص ومعاقب طبقا للمادة 413 مكرر من قانون العقوبات.

أ. 3- المخالفات

- جريمة تخريب ملك الغير: منصوص ومعاقب عليها طبقا للمادة 1/ 444 من قانون العقوبات

ب- الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

من الصعب حصر الجرائم الماسة بالملك العقارية الخاصة في القوانين الجزائية الخاصة ويمكن أن نذكر منها:

ب. 1- الجنح

- يعاقب المشرع الجزائري على تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وذلك لحماية الأمن الغذائي للبلاد بالدرجة الأولى بالخبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 100000 الى 500000 دج. المادة 87 من القانون رقم 08- 16 يتضمن التوجيه الفلاحي.

- يعاقب كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغشية الحلفاوية والنباتية بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة 150000 إلى 500000 دج بحسب المادة 89 من القانون رقم 08-16 يتضمّن التوجيه الفلاحي.

ب.2- المخالفات

- مخالفة الصيد في ملك الغير: يعاقب كل من يمارس نشاط الصيد في أراضي مملوكة للغير دون ترخيص منصوص ومعاقب عليها بغرامة من 10000 إلى 50000 بموجب المادة 91 من قانون الصيد الجزائري.

2. في التشريع المصري

المشرع المصري حدد مفهوم الملكية كما جاء في المذكرة التفسيرية على أنها (يجب أن تفهم على أساس معناها الواسع بحيث تتضمن كلاً من حق الملكية وكذلك حيازة كل حق عيني أو شخصي) فالمشرع المصري في جرائم العدوان على الحيازة العقارية، يحمي الحيازة الفعلية، وهي نوع مختلف عن الحيازة القانونية فلا يشترط أن تتوافر فيها العنصر المعنوي في الحيازة وهو نية التملك ولا يشترط أن تكون حيازة عرضية مستندة إلى سند فهو يحمي الحائز الفعلي ولو كان حائزاً عرضياً فقد الصفة القانونية لحيازته العرضية كما لو كان مستأجراً قضى بفسخ عقد الإيجار الذي يستند عليه في وضع يده ولا يشترط المشرع أن تستمر حيازته مدة السنة المنصوص عليها في القانون المدني المصري حتى يكتسب صفته كحائز جدير بالحماية المدنية، إذ يكفي أن تتحقق له السيطرة على العقار مدة من الزمن طالت أو قصرت فلا سبيل إلى رفع يده عن العقار بغير حكم قضائي وإن حيازته على ذلك النحو معتبرة قانوناً وواجب احترامها وإنه إذا دخل الحائز القانوني (المالك) في العقار بغير رضا الحائز الفعلي، فإنه يعاقب على جريمة انتهاك حرمة الحيازة.

ويجرم القانون المصري الدخول أو البقاء في عقار سواء كان الدخول بوجه قانوني أو دونه طالما ذلك العقار في حيازة شخص آخر إذا كان ذلك الدخول أو البقاء في العقار الذي في حيازة شخص آخر بقصد منع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه، وتشدّد العقوبة إذا تم ارتكاب هذه الجريمة من طرف شخصين أو أكثر و كان احدهم على الأقل حاملاً سلاحاً أو من عشرة اشخاص على الأقل ولم يكن معهم سلاح.¹⁷

كما تجرم المادة 370 من قانون العقوبات المصري دخول البيت المسكون أو معداً للسكنى أو احد ملحقاته أو في سفينة مسكونة أو في محل معد لحفظ المال طالما كانت هذه الاشياء في حيازة اخر بهدف منع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيها ولو كان الدخول بوجه قانوني، كما يعاقب القانون المصري كل من وجد في احد هذه الاماكن مختفياً عن اعين من لهم الحق في اخراجه، ويعد ارتكاب هذه الجريمة ليلاً أو ليلاً بواسطة كسر أو تسلق أو من شخص حامل لسلاح ظرف تشديد.

بينما تعاقب المادة 373 من دخل إلى أحد الاماكن السابقة الذكر ورفض الخروج منه بناء على تكليفه ممن لهم الحق بالحبس مدة لا تجاوز ستة اشهر او بغرامة لا تجاوز مائتي جنيه.

2 في التشريع اليمني

يجرم القانون اليمني الاعتداء على حرمة ملك الغير ويعاقب عليه بالحبس مدة لا تزيد على سنة أو بالغرامة ويتعلق فعل الاعتداء المجرم بهدم أو تخريب أو اعدام أو اتلاف عقار مملوك للغير أو جعله غير صالح للاستعمال أو الاضرار به أو تعطيله بأية كيفية وفي حال اقترن فعل الاعتداء بالقوة أو التهديد أو التعدد أو وقعت في وقت هياج أو فتنه أو كارثة أو نشأ عنها تعطيل مرفق عام أو أعمال مصلحة ذات منفعة عامة أو

ترتب عليه جعل حياة الناس او امنهم او صحته عرضه للخطر واذا ترتب على الجريمة موت شخص تكون العقوبة الاعدام حدا .

وتعد هذه الجريمة جريمة عمديه تتحقق بارتكاب الجاني لإحدى الصور التي تلحق الضرر بالعقار من خلال أفعال التخريب والاتلاف مؤدى ذلك ان تكون هذه الأفعال منصبة على العقار ذاته ومؤدية إلى تعطيله ، ومناطق التجريم هو حماية العقار ومادته من كل اعتداء يحيق به ويعطله من أداء مهامه ، وبالتالي فالاستيلاء والذي يقصد به اغتصاب حيازة الشيء والتمكن منه بدون قهر وكذلك الحلول فيه أي احتلاله بنزع الحيازة قهرا لا يعد بذاته منشئاً للجريمة الواردة في النص.¹⁸

كما يجرم اتلاف او نقل او ازالة اي محيط او علمة معدة لضبط المساحات او لتسوية الأراضي او لتعيين الحدود او للفصل بين الملك ويعاقب على ذلك بالحبس مدة لا تزيد على سنة او بالغرامة، وفي حال تمت الجريمة باستعمال العنف على الأشخاص او بقصد اغتصاب ارض مملوكة للغير او كانت العلامات موضوعة من قبل المصلحة المختصة، تشدد العقوبة وتصبح الحبس لمدة لا تتجاوز سنتين.

ا. خاتمة:

يشكل العقار متطلبا اساسيا لاي عملية تنموية حقيقية لذا اهتمت التشريعات العربية بتوفير حماية جزائية كافية من شأنها حماية الممتلكات العقارية لتمكينه من لعب الدور الاجتماعي والاقتصادي والتنموي المنوط به، وذلك على اختلاف انواع الممتلكات العقارية سواء كانت عامة او وقفية او خاصة، وقد تشابهت السياسة الجنائية المعتمدة في ذلك بين مختلف التشريعات العربية الى حد كبير بل انه في الكثير من الاحيان نجد تطابقا في النصوص القانونية الجزائية المتعلقة بالممتلكات العقارية، ويمكن القول انه والى مدى مقبول قد وفقت التشريعات العربية في مجملها في فرض حماية جزائية للممتلكات العقارية.

ومن خلال هذه الدراسة توصلنا الى عدة نتائج اهمها:

تفرق النصوص القانونية المتعلقة بالحماية الجزائية للممتلكات العقارية في جل التشريعات العربية بين قانون العقوبات والقوانين المكملة له، وتختلف هذه الاخيرة باختلاف طبيعة العقار.

فرضت كل التشريعات العربية حماية جزائية للعقارات الوطنية العامة وتراوح جسامه الجرائم الماسة بها بين الجنائيات والجنح والمخالفات.

فرضت كل التشريعات العربية حماية جزائية للعقارات الوقفية الا ان اغلبها يفتقر الى النص صراحة وبشكل مستقل عن باقي الممتلكات العقارية سواء العامة او الخاصة الا ما تعلق منها بالمساجد.

فرضت كل التشريعات العربية حماية جزائية للممتلكات العقارية الخاصة وتشابهت جل النصوص المتعلقة بهذه الحماية خاصة في التشريعات المشرقية.

التوصيات

رغم المجهودات القانونية التي اسفرت عن حماية جزائية معقولة للممتلكات العقارية الا انها لازالت غير مثالية وبقيت تتسم بالتقليدية لذا نوصي بالربط بينها وبين الدور التنموي للعقار.

ان تبعثر النصوص القانونية التي تفرض حماية جزائية للممتلكات العقارية بين العديد من القوانين يشكل صعوبة بالنسبة للباحث القانوني وكذا للعاملين على تطبيقه في مختلف الدول العربية، وسيكون محل تقدير كل جهد تشريعي لتجميعها في حدود الامكان .

الإحالات والمراجع:

الاحالات

1. - بيعع الهام ، حماية الملكية العقارية ، (مذكرة الماجستير) ، جامعة قسنطينة ، 2007 ، ص124
2. - صونية بن طيبة ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، (الجزائر: دار الهدى ، 2010) ، ص 7
3. - حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، (الجزائر: دار هومة ، 2002) ، ص 90-91
4. - عبد الله سليمان شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام ج 2 ، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، 1998) ، ص 417
5. - جيلالي بغدادي ، الإجهاد القضائي في المواد الجزائية : ج 2 ، (الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001) ، ص165
6. - محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم الخاص ، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000) ، ص 135.130.129
7. - جيلالي بغدادي الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية : ج 1 ، (الجزائر: المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار ، 1996) ، ص104.
8. - أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، (الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2000) ، ص61.
9. - القرم ابتسام ، المصطلحات القانونية للتشريع الجزائري ، (الجزائر: دار الكتاب ، 1998) ، ص212.
10. - حامد عبد الحليم الشريف ، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، (الجزائر: دار المطبوعات الجامعية ، 1994) ، ص143
11. - نصر الدين هنوني ، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر ، (رسالة ماجستير) ، جامعة البليدة، الجزائر، 1999، 2000، ص 91، 92، 93

المراجع

1. المواد 396 و 396 مكرر، من الأمر رقم 156/66 ، المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 49 .
2. دروس مكي، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري : الجزء 1، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، 2007) ، ص 96 .
3. قانون العقوبات رقم 58 لسنة 1937 المعدل والمتمم.
4. القرار الجمهوري بالقانون رقم 12 لسنة 1994م بشأن الجرائم والعقوبات اليمني المعدل والمتمم.
5. مرسوم سلطاني رقم 2018/7 يتعلق بإصدار قانون الجزاء . انظر المادة 401 من قانون العقوبات.
6. القانون رقم 16 لسنة 1960 بإصدار قانون الجزاء الكويتي.
7. انظر المادة 406، من قانون العقوبات الجزائري.
8. انظر المادة 113 من قانون الجزاء العماني السابق
9. انظر المادة 77 من قانون رقم 29/90، المؤرخ في: 1990/09/01، والمتعلق بالتهئية العمرانية، الجريدة الرسمية رقم 52، المؤرخة سنة 1990.
10. انظر المواد 39، 20 ، 40، من قانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل .
11. المواد 40 ، 21 ، 41، من قانون رقم 02/02 .
12. المادة 50، من المرسوم التشريعي، رقم 07/94 ، المؤرخ في 1994 /5/18 ، المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري 1.
13. المادة 52، من الدستور الجزائري سنة 2016.
14. المادة 36 من قانون رقم 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف .
15. انظر المادة 269، من قانون الجزاء العماني
16. المادة 342، من القانون نفسه
17. المادة 366، من القانون نفسه
18. انظر المادة 369، من قانون العقوبات المصري.
19. انظر المادة 321، من القرار الجمهوري بالقانون رقم 12 لسنة 1994م بشأن الجرائم والعقوبات اليمني المعدل والمتمم.