

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

طلحة محمد

ماجستير إقتصاد كمي – جامعة تلمسان

الأستاذ خطوي مسعود

أستاذ مؤقت جامعة الأغواط

ملخص:

تناولنا في هذا المقال حماية الملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا حيث تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توفرت أركانها العامة المتمثلة في الركن الشرعي والركن المادي والركن المعنوي، غير انه حين تحليلنا لمختلف القرارات الصادرة عن المحكمة العليا نجد انها اشترطت أركان خاصة تنفرد بها الجريمة تمثلت في ركني انتزاع عقار مملوكا للغير، واقتزان الانتزاع بالجلسة وطرق التدليس حيث تم شرح هذه العناصر وتوضيح مفهوم ملكية الغير التي اراد المشرع حمايتها، وإزالة اللبس الواقع بين قراءة نص المادة 386 من قانون العقوبات باللغة العربية وبين قراءته باللغة الفرنسية كما حدد الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا المراد بالجلسة والتدليس في هذه الجريمة.

Résumé:

Nous avons abordé dans cet article, la protection de la propriété à la lumière de la jurisprudence de la Cour suprême, où l'infraction de crime de biens immobiliers où il est public les bases de coin légale et coin physique et l'élément moral, est que lorsque notre analyse des différentes décisions de la Cour suprême, nous trouvons qu'il est E shrtt du personnel d'un unique, privé à la criminalité représenté dans le coin saisir un bien appartenant à autrui, et en couplant arrachant la furtivité et les méthodes de fraude a été l'explication de ces éléments et de clarifier le non-concept de propriété qui voulait protection de législateur, et de supprimer la confusion se situe entre la lecture du texte de l'article 386 du Code pénal dans la langue arabe et de la lecture en français, également identifié la jurisprudence de la Cour suprême d'être furtif et la fraude dans ce crime.

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من اهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديما وحديثا، خاصة بعدما اصبح لها وظيفة اجتماعية واقتصادية، ولذا فقد حذا المشرع الجزائري حذو بقية التشريعات، فنظم الثروة العقارية ونص على حمايتها دستوريا، وافرد لها نصوصا خاصة لمعاقبة المعتدين عليها سواء في قانون العقوبات او بعض القوانين الخاصة المكملة له، وبما ان مصطلح الحماية هو اهم ما يميز عنوان هذا المقال يستدعي بمفهوم المخالفة استبعاد حالات تعدي تخرج عن دائرته، وعليه فالمقصود بالحماية هي مجموع التدابير التي اقرها المشرع لدفع الاعتداء وفرض النظام العام، وهذه الحماية تتجلى في عدة صور قد تكون مدنية، ادارية، جزائية، ولما كان موضوع المقال يقتصر فقط على الحماية الجزائرية سنحاول شرحها وتبسيطها، تاركين انواع الحماية الاخرى لدراسات لاحقة .

فكون بصدد الحماية الجنائية اذا كان موضوع الاعتداء يهدد اساسا النظام العام والامن العمومي، فإن الحماية تأخذ الطابع الجزائري، وتشمل حينئذ المحافظة على المجتمع والافراد في آن واحد، بواسطة الدعوى العمومية . ولقد نص المشرع الجزائري على حماية الملكية العقارية في قانون العقوبات بموجب مادة وحيدة وهي المادة 386 منه وهذا لا يكفي رغم وجود بعض النصوص القانونية في قانون العقوبات تعالج حالات يقع فيها التعدي الا ان الفرق بينها وبين هذه الجريمة هو غياب نية التملك في هذه الجرائم وتوفرها في جريمة التعدي على الملكية العقارية ، وبالتالي لقيام هذه الجريمة لا بد من توافر الارقان العامة للجريمة بوجه عام (الشرعي، المادي، المعنوي) إضافة الى أركان خاصة اشترطتها المادة .

ومن هنا تتبلور اشكالية البحث :

فيما تتمثل اركان جريمة التعدي على الملكية العقارية ؟ وما هو موقف المحكمة العليا منها ؟

واجابة منا على هذا الاشكال نقسم البحث الى مبحثين فالأول نتطرق فيه الى اركان جريمة التعدي على الملكية العقارية والعقوبة المقررة لها، في حين نخصص المبحث الثاني الى بيان موقف المحكمة العليا منها.

المبحث الاول: اركان جريمة التعدي على الملكية العقارية والعقوبة المقررة

تنص المادة الاولى من قانون العقوبات على انه "لا جريمة ولا عقوبة او تدابير امن بغير قانون." وبالتالي فإن وسيلة الحماية الجزائية تتمثل في عنصر التجريم اذ لا يمكن التوسع فيها خارج القوانين العقابية، وبالرجوع الى قانون العقوبات الجزائري لا نجد سوى نص عقابي وحيد يتعلق بقمع التعدي على الملكية العقارية، حيث نص عليها بموجب المادة 386 ق ع " يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 2000 دج الى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة او بطريق التدليس، وإذا انتزع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد او العنف او بطريق التسلق أو الكسر من عدة اشخاص او مع حمل السلاح ظاهر او مخبأ بواسطة واحد او اكثر من الجناة فتكون

_____ الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا العقوبة الحبس من سنتين الى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج الى 30.000 دج . " ومن خلال نص المادة يمكن تحليل وشرح اركان الجريمة في المطلب الاول، اما ظروف التشديد و موقف المحكمة العليا منها تناولها في المطلب الثاني فيحين نتناول العقوبة المقررة لها في المطلب الثالث .

المطلب الأول: أركان الجريمة

لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية يجب توفر الاركان العامة المتمثلة في:

— الركن الشرعي او ما يعرف بمبدأ الشرعية الجنائية طبقا للمادة الاولى من قانون العقوبات السالفة الذكر .
— الركن المادي ويظهر في التصرف الايجابي الذي يقوم به الفاعل بحيث يستبعد مجرد الامتناع او النية فحسب ، بل يجب ان تتجسد في سلوك ظاهر.

— الركن المعنوي او ما يعرف بالقصد الجنائي، اي انصراف ارادة الفاعل الى ارتكاب الفعل المجرم، غير ان هذه الاركان ليست كافية لقيام الجريمة حيث تستلزم توافر اركان خاصة تنفرد بها هذا حسب قرار للمحكمة العليا¹ وهذه الاركان تتمثل في عنصرين هامين هما:

— انتزاع عقار مملوكا للغير .

— واقتران الانتزاع بالجلسة وطرق التدليس .

حيث سنتطرق الى شرحهما.

الفرع الاول : انتزاع عقار مملوك للغير

تقتضي دراسة هذا العنصر توضيح مفهوم انتزاع عقار وكذا معنى ملكية الغير ،فبالنسبة للفظ الانتزاع يستفاد منه ان الفاعل يقوم بسلوك إيجابي وهو النزاع او الانتزاع اي الاخذ بقوة ويعنف وبدون رضا المالك وبالتالي يجب ان تنتقل الحيازة او الملكية الى من قام بفعل الانتزاع ،ولا يكفي مجرد المرور على الارض ،او دخول عقار ثم الخروج منه ،لان هذه الافعال تشكل جرائم اخرى .

كما تجدر الاشارة ان تخرج من دائرة النزاع المجرم بنص المادة 386 ق ع ،نزع الملكية للمنفعة العامة ،الذي له اجراءات وشروط خاصة منصوص عليها قانونا ،وإذا تخلف احدها ادى الى إلغاء القرار .

كما لا يشترط أن يقوم الجاني بفعل الانتزاع بنفسه، اذ يمكن أن يخطط ويوكل امر التنفيذ الى غيره ،وهنا نكون بصدد الشريك، حيث يعتبر هذا الاخير كل من ساهم مساهمة مباشرة او غير مباشرة في تنفيذ الجريمة، وكذلك من حرض بالفعل او التهديد او الوعد، كما قد يكون مرتكب الفعل شخصا طبيعيا او معنويا ،فالشخص الطبيعي تتم

¹ قرار رقم 52971 مؤرخ في 17/01/1989 المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1991" من المقرر قانونا ان جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا اذا توفرت الأركان التالية نزع عقار مملوك للغير ،وارتكاب الفعل بجلسة وبطريق التدليس .

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

متابعته وفقا لما جاء به قانون الاجراءات الجزائية، اما الشخص المعنوي فنميز بين ما إذا كان شخص معنوي عاما كالدولة والولاية والبلدية، فهذه الاشخاص لا يمكن مساءلتها وإنما اللجوء الى القضاء الاداري لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية، خاصة في حالي الاستلاء والتعدي¹، اما الاشخاص المعنوية الخاصة كالشركات والجمعيات فيمكن مساءلتها ومعاقبتها بما يتناسب وطبيعتها كعقوبة الغرامة والحل والمصادرة.²

اما بالنسبة لحل الانتزاع يجب ان يكون عقارا ويستوي في ذلك أن يكون أرضا أو بناء، ويخرج من دائرة الدراسة كل أنواع المنقولات إلا التي رصدت خدمة للعقار أو كما يسمى في القانون العقار بالتخصيص، كالجار بالنسبة للأرض والأبواب والنوافذ بالنسبة للمنزل .

وإذا أردنا معرفة العقار المقصود بالحماية وجب الرجوع إلى احكام القانون المدني الذي عرفه في المادة 683 منه "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف....."

ومادام المشرع كفل الحماية للعقار، كما كفلها للمنقول لا يثور الإشكال ولكن التساؤل يثور حول العقار بالتخصيص لأنه اذا كان لا يتصور سرقة عقار فإنه من الممكن سرقة عقار بالتخصيص (الجار).

وبما أن المشرع سكت عن تحديد المقصود بالملكية العقارية المراد حمايتها، وغموض نص المادة 386 من ق ع قد افرز عدة إشكالات من ناحية التطبيق، إلا أن الفقه اعتبر العقار بالتخصيص منقولا من الوجهة الجزائية.³

كما أن هناك اشكالية وجب الوقوف عندها و المتمثلة في العقارات المتروكة والمهملة فما هو حكمها ؟

هنا وجب التمييز بين فرضين :

ففي الحالة التي يتنازل فيها صاحب العقار عن ملكيته، وجاء شخص آخر و احتله بنية تملكه فهنا فعل الانتزاع لم يقع، وتبعاً لذلك لا تقوم الجريمة لأنه في هذه الحالة يمكن للحائز الجديد ان يكتسبه بالتقادم طبقاً للمادة 827 من القانون المدني ويتحصل على عقد الشهرة.

اما في الحالة التي لا يتنازل فيها صاحب العقار عن ملكيته كما في حالة المستأجر، فالملكية هنا لا زالت للمالك لذلك كل من يقوم بفعل الانتزاع يكون قد ارتكب جريمة التعدي على الملكية العقارية، مادامت نيته انصرفت الى تملك العقار بعد توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 386 من ق ع .

¹ احمد رحامي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة الإدارة، العدد 2، سنة 1991، ص 8.

² مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 135.

³ مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 سنة 2015، ص 12.

_____ الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

– مفهوم ملكية الغير: المراد بملك الغير ان يكون لصاحب العقار سند من السندات المثبتة للملكية، أي يجب ان يكون مالك العقار له سند رسمي مشهر او ان يكون العقار في حيازته حيازة مشروعة، كما في حالة المستأجر (مؤسسة على سند رسمي وهو عقد الإيجار).

كما لا يهم الأمر إن كانت ملكية العقار المعتدي عليه تابعة لأشخاص طبيعية او لأشخاص معنوية سواء كانت عامة او خاصة بل يكفي الاعتداء على عقار مملوكا للغير .

ولكن المتأمل في نص المادة 386 ق ع يلاحظ أن النص المخرر باللغة العربية جاء بعبارة "انتزاع الملكية" في حين النص باللغة الفرنسية جاء بمصطلح "DEPOSSEDER" والتي تعني منع الحيازة او رفعها، وهذا الاختلاف الحاصل في المعنى بين النصين آثار عدة اشكالات جوهرية، فهل الحماية تتحقق للملكية التامة؟ ام تشمل كذلك الحيازة؟

وأمام هذا الاختلاف حاولت المحكمة العليا تفسير نص المادة وهذا من خلال ظهور اتجاهين :

فالاتجاه الأول اعتبرت فيه أن المراد بملك الغير هو من يملك سند رسمي مشهر، حيث جاء في قرار لها " إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدنوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون."¹

أما الاتجاه الثاني فرأت أن المشرع لا يقصد بعبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار وإنما الملكية الفعلية أي الحيازة القانونية ولقد جاء هذا الاتجاه منسجما مع القانون المدني الذي كفل حماية الحيازة لذاتها حتى يحافظ على النظام العام، ذلك لان الحائز هو المالك الظاهر أمام الناس.

الفرع الثاني: اقتران الانتزاع بالخلسة او طرق التدليس

لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية يجب أن يقترن الانتزاع بالخلسة و التدليس فما هي الخلسة؟ وما هو التدليس؟

– الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير، اما ونحن بصدد الخلسة التي تعد عنصرا مكونا لجرمة التعدي على الملكية العقارية فتعرف بأنها القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك، وبدون علمه أي سلب الملكية أو الحيازة دون علمه وموافقته، هذا ما اكدته المحكمة العليا في قرار لها يحمل رقم 57534 مؤرخ في 1988/11/08.²

¹ قرار رقم 75919، مؤرخ في 1991/11/05، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1992، ص 214.

² " الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين، دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه، و دون أن يكون للدخل الحق في ذلك، ومن ثم فإن القضاة الذين أدنوا المتهم على أساس أن المتهم اقتحم المسكن دون علم أو ارادة صاحبه ولا مستأجره،

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

اما التدليس طبقا لقواعد القانون المدني هو التعبير عن عيب في الإرادة أو الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه الى التعاقد وان تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها ما ابرم المدلس عليه العقد.

وإذا رجعنا الى صياغة المادة باللغة الفرنسية نجد ان النص جاء بمصطلح Fraud والتي تعني الغش بينما عبر عنها النص العربي بمصطلح التدليس والذي Le doll، وعليه فالتدليس بمعنى Fraud لا يعادل تماما التدليس بمعنى Le doll.

اما من الناحية الجزائية فإن القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة، وذلك كلما رأى أن افعال الجاني على درجة من الخطورة، والمتمثلة في أحد الطرق التدليسية المنصوص عليها في المادة 372 من قانون العقوبات على سبيل الحصر.

وهذا طبقا لما جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 279 مؤرخ في 1986/05/13 "حيث أن التدليس المنصوص عليه في المادة 386 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." اي ان التدليس هو اعادة شغل العقار بعد اخلائه عنوة عن المالك .

لمطلب الثاني: ظروف التشديد وموقف المحكمة العليا منها

نتناول في هذا المطلب ظروف التشديد في الفرع الأول ثم ندرس في الفرع الثاني موقف المحكمة العليا منها

الفرع الاول : ظروف التشديد

بعد ما نص المشرع في الفقرة الأولى من المادة 386 ق ع على أركان الجريمة تناول في الفقرة الثانية ظروف التشديد، حيث جاء فيها «وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل السلاح ظاهرا أو مخبأ بواسطة....» وعليه حسب هذه الفقرة نص المشرع على سبعة ظروف إذا توفر احدها ادت الى تشديد العقوبة وهذه الظروف هي:

1_ الليل : لم يأت القانون على ذكر تعريف الليل ولا تحديد زمنه، إلا أن الفقه حاول تحديد مفهومه، فهناك جانب من الفقهاء يرى أن الليل هو عبارة عن فترة الظلام التي تبدأ من الغسق وتنتهي ببزوغ الفجر الذي يسبق شروق الشمس، ويعرفه جانب آخر بأنه الفترة التي بسود فيها الظلام وتتعدر الرؤية، مما يدفع بالإنسان الى الاستعانة بالضوء الاصطناعي، ولا تأثير لظهور القمر حتى ولو كان بدرًا مكتملا وهناك من استند في تعريفه ليل بنص المادة

و شغله مع عائلته دون وجه شرعي لم يخالفوا القانون ."

_____ الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

47 من قانون الاجراءات الجزائية المتعلقة بتدابير التفتيش، اي منع اجراءه ليلا من الساعة الثامنة مساء الى الخامسة صباحا، وهو الوقت الذي تأوي فيه الناس لراحة والهدوء.

2_ التهديد : وهو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب والخوف في نفسية الشخص المهدد، فهو إكراه معنوي يتحقق بمجرد إنذار الشخص بشر جسيم سيلحق به او بشخص عزيز عليه، ونظرا للأثر الخطير الذي يتركه في نفس الفرد فقد جرمه المشرع ونص على معاقبة فاعله طبقا لأحكام المواد 284 الى 287 من قانون العقوبات، وقد يكون التهديد كتابيا او شفويا .

3_ العنف : هو كل وسيلة قسرية تقع على الشخص لتعطيل قوة المقاومة أو اعدامها لديه ، كأعمال الضرب والجرح التي تؤدي الى إحداث ألم لجسم المعتدي عليه بغض النظر عن درجة خطورتها وسواء أدت اعمال العنف الى عجز كلي عن العمل او لم تؤد، فقد لا ينجم عن اعمال العنف نسبة عجز كأن يمسك الفاعل بعنق الضحية او يطرحها أرضا.

4_ التسلق : عرفت المادة 357 ق ع التسلق بأنه "يوصف التسلق الدخول الى المنازل او المباني او البساتين او الحدائق او الاماكن المسورة....

فالتسلق إذا هو دخول المساكن المسورة من غير ابوابها مهما كانت طريقة الدخول، اي عدم دخول المكان من بابه العادي، كاستعمال السلم او عن طريق النوافذ او تسلق الحائط او السور...

5_ الكسر : هو ارتكاب الفاعل عملا من اعمال العنف للدخول الى المكان المراد التعدي عليه وهو نوعان كسر من الخارج وهو الذي يستهدف تحطيم او نزع او هدم النطاق الخارجي للجدار او المكان المسور .. كسر من الداخل وهو يستهدف تحطيم ونزع الاقفال وقلع الابواب والحواجز الداخلية وقد عرفته المادة 356 ق ع، ويدخل كذلك في حكم الكسر كسر الباب والنوافذ الزجاجية، وخلع المسامير، ثقب الجدار...

6_ تعدد الفاعلين : إذا اجتمع اثنان او اكثر من الجناة وعزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم معا عد هذا الظرف مشددا لتوفر التصميم والترتيب لارتكاب الجريمة، مما يعد إصرارا على تنفيذ ما عزموا عليه، ويعتبر ظرف التعدد متوافرا حتى ولو وقعت الجريمة عند الشروع .

7_ حمل السلاح : الاسلحة هي الادوات التي تستخدم في التعدي والدفاع، والتي إن استعملت من شأنها تمس سلامة الجسم وهي نوعان

__ ما لا يعد سلاحا بطبيعته كالعصا العادية، والموس الصغير والمقص ويجوز حملها وحيازتها دون رخصة .

__ ما يعد سلاحا بطبيعته كالمسدس والبنديقية، السيف، السكين، الخنجر

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

ولقد اعتبر المشرع حمل السلاح ظرفا مشددا لأن حمله يشجع الجاني ويحبط المعتدي عليه، كما اشترط المشرع ان تكون الاداة المستعملة تشبه السلاح الحقيقي ومن شأنها إلقاء الرعب في نفس الشخص، حتى ولو كانت مجرد لعبة بلاستيك، هذا طبقا لقرار صادر عن المحكمة العليا يحمل رقم 27682 بتاريخ 1983/03/01¹

الفرع الثاني : موقف المحكمة العليا من ظروف التشديد

يرى الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا ان ظروف التشديد لا تعتبر شرطا لقيام الجريمة، وإنما تعتبر ظروفًا تغلظ من عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية حيث جاء في قرار لها ما يلي "لا يشترط أن ينتزع العقار بالعنف ليلا، وإنما هذان الظرفان يغلظان من العقوبة ليس إلا، بل يكفي أن يتم الانتزاع خلسة وبطريق التدليس ومن ثمة فإن إقدام المتهمين على استغلال قطعة الارض التابعة للضحية دون علمها و ضد ارادتها يكفي لقيام ركن الجلسة".² وفي قرار آخر للمحكمة العليا ترى أن " القانون يشدد من عقوبة الجرح العمد الخفيف إذا استعمل فاعله سلاحا ناريا او ايضا لاقترافه".³

المطلب الثالث : العقوبة المقررة للجريمة

تعرف العقوبة بأنها جزاء جنائي يقرره القانون ويوقعه القضاء على المجرم، ونظرا لخطورة العقاب على الأفراد وعلى حرياتهم الشخصية، القانون ضمانات منها خضوع العقوبة لمبدأ الشرعية، ومبدأ شخصيتها والمساواة وغيرها من المبادئ .

ولما كان حديثنا عن جريمة التعدي على الملكية العقارية، فإن فعل الاعتداء كيفه المشرع بأنه جنحة وقرر له عقوبة الحبس والغرامة طبقا للمادة 386 ق ع، فنكون بصدد جنحة بسيطة إذا لم تتوفر ظروف التشديد السالفة الذكر، حيث يعاقب الجاني بعقوبة الحبس والغرامة، فالحبس من سنة الى خمس سنوات، والغرامة من الفين دينار جزائري (2000 دج) الى عشرون الف دينار جزائري (20000 دج) حيث يتماشى نص المادة 386 ق ع مع المادة الخامسة من نفس القانون .

والمشرع لم يكن متساهلا بشأن التعدي على الملكية العقارية لذلك رفع من الحد الادنى والأقصى بموجب تعديله لقانون العقوبات بالقانون رقم 82_04 المؤرخ في 1982/02/13 وذلك تحقيقا للردع العام، غير أن القاضي مقيد بالحد الأقصى فلا يجوز له أن يجاوز، هذا طبقا لما جاء في قرار للمحكمة مؤرخ في 1986/03/26 " ينقض القرار الذي يصرح بعقوبة الحبس لمدة تزيد عن حدها الأقصى"⁴

¹ جيلا لي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 165، 164.

² قرار رقم 112646 مؤرخ في 1994/10/09 مشار إليه في مرجع مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري ولقلاحي، مرجع سابق، ص 28.

³ قرار رقم 35506 مؤرخ في 1984/11/06 مشار إليه في مرجع جيلا لي بغدادي، مرجع سابق، ص 166.

⁴ قرار رقم 22146 مؤرخ في 1986/03/26، نشرة القضاة، العدد 2، ص 74.

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

أما في حالة الجنحة المشددة تكون العقوبة بالحبس والغرامة أيضا، إلا أن المشرع كان أكثر قساوة وتشديدا في عقاب المعتدي، إذا اقترن فعل الانتزاع بظرف من الظروف المذكورة آنفا وعليه تكون العقوبة بالحبس من سنتين الى عشر سنوات والغرامة من عشرة آلاف دينار جزائري (10000 دج) الى ثلاثين الف دينار جزائري (30000 دج). وتجدر الإشارة أن المشرع جمع بين عقوبة الحبس والغرامة سواء في حالة الجنحة البسيطة او في حالة الجنحة المشددة والأمر متروك لسلطة القاضي التقديرية في أن يحكم الحبس والغرامة معا، ويجوز في حالة إفادة المتهم بظروف التخفيف أن يحكم بعقوبة الغرامة دون الحبس، حتى وإن كانت العقوبة المقررة هي الحبس والغرامة هذا ما جاء في قرار للمحكمة العليا " ليس ثمة ما يمنع جهات الحكم إذا قررت إفادة المتهم بالظروف المخففة المنصوص عليها في المادة 53 من قانون العقوبات من الحكم عليه بالغرامة دون عقوبة الحبس، حتى وإن كانت العقوبة المقررة هي الحبس والغرامة".¹

المبحث الثاني : موقف الاجتهاد القضائي من الجريمة

إن غياب تعريف دقيق لمصطلحي الخلسة والتدليس من الناحية الفقهية جعل المحكمة العليا تلجأ للاجتهاد القضائي لتحديد ما معنى هذين العنصرين في جريمة التعدي على الملكية العقارية، حيث جاء في قرار لها مؤرخ في 1989/01/17.

"حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدية، وقبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات، بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطريق التدليس، وخاصة أن المادة 386 من ق ع تهدف أساسا لمعاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوكا للغير ويرفضون إخلاءه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ، وموضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول للأمكنة"².

وفي قرار آخر صادر عنها عرفت التدليس "حيث أن التدليس المنصوص عليه في المادة 386 ق ع يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد اخلائها، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ"³.

ومن خلال استقراء مختلف الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا يتضح ان توافر عنصري الخلسة والتدليس في جريمة التعدي عن الملكية العقارية ينبغي توفر العناصر التالية :

- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار.

- اتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ.

¹ قرار رقم 207752 مؤرخ في 1999/07/27 المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1992.

² قرار رقم 52971، مؤرخ في 17/01/1989، المجلة القضائية العدد 3، سنة 1991.

³ قرار رقم 279، مؤرخ في 13/05/1986، مشار إليه في قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، باتنة 1991، ص 196.

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

- عودة المنفذ عليه لشغل الاماكن بعد طرده منها
هذه العناصر سنحاول شرحها في المطالب التالية:

المطلب الأول : صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار

الحكم القضائي بالمعنى العام هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منصبة بصفة شرعية، من شأنه أن ينهي الخصومة وأن يضع حدا للنزاع¹، أما في معناه الضيق فهو كل ما تصدره المحاكم وحدها من احكام وبمجرد صدوره يعد اهم السندات التنفيذية و أقواها، لأنه يفصل في النزاع بعد سماع اطراف الخصومة والإطلاع على الأدلة المقدمة من طرفهم، حيث تنفذ الأحكام المتضمنة للالتزام تنفيذًا جبريًا، كالأحكام التي تقضي بالطرد أو بإخلاء العقار المتنازع عليه دون الأحكام المقررة أو المنشئة، ونحن بصدد دراسة جنحة التعدي على الملكية العقارية، فالحكم الذي نقصده هو الحكم المدني الذي تتم بموجبه الفصل في الملكية أو تكريس الحيازة في حالة الاعتداء عليها، ذلك ان القاضي المدني هو المختص بالفصل في منازعات الملكية العقارية، بالإضافة الى هذا يجب أن يكون الحكم الناطق بالطرد حكمًا نهائيًا سواء كان من قاضي الموضوع أو قاضي الاستعجال .

فمادام القضاء قد فصل في الملكية ونسبها الى أحد الخصوم وأمر بطرد الطرف الآخر فالنيابة هي المكلفة بتنفيذ الأحكام القضائية، ويعتبر الحكم نهائيًا إذا استنفذ طرق الطعن العادية، وحاز حجية الشيء المقضي فيه، أي يقبل الطعن فيه بطريق من طرق الطعن غير العادية، حيث ليس لهذه الأخيرة أثر موقف²، ولكون جل القضايا المتعلقة بالعقار، ترمي الى اصدار حكم يقضي بالطرد من محل العين المتنازع عليها تكون من اختصاص قاضي الموضوع لمساسها بأصل الحق وأحكامها لا تنفذ إلا بعد استنفادها لطرق الطعن العادية، غير ان هناك بعض القضايا والمنازعات والتي تتعلق بالطرد استقر القضاء والفقهاء على انها من اختصاص قاضي الاستعجال، والفصل يكون فيها مشمولًا بالنفاذ المعجل، كتلك المتعلقة بطرد الشاغل بدون سند أو وجه حق من العين التي يستعملها، أو تلك المتعلقة بطرد المستأجر من العين المستأجرة إذا ثبتت سوء نيته وعدم سداد مبلغ الإيجار مع توفر الشرط الفاسخ للعقد.

ولا يفوتنا بالإشارة الى أن الأحكام القابلة للمعارضة و الاستئناف لا يجوز تنفيذها كقاعدة عامة، واستثناء يجوز تنفيذ الأحكام الصادرة عن قسم الاستعجال وانتظار ما قد ستفر عليه المعارضة أو الاستئناف، هذا ما جاء في قرار للمحكمة العليا "بأن الاوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، ومن المقرر ايضا أن تدخل قاضي الاستعجال يعد ضروريا لوضع حد لتعدي مالك المحل التجاري في استلاءه على قاعدة مؤجرة للغير بصورة قانونية

¹ يحي بكوش، الأحكام القضائية وصياغتها الفنية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984، ص 06،

² المادة 348 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية "ليس لطرق الطعن غير العادية ولا لآجال ممارستها أثر موقف، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

ومن ثم النعي على القرار المطعون فيه بما يثيره الطاعن عن تجاوز السلطة وعدم الاختصاص، غير سديد وتعين رفضه.¹

وكمثال على القضايا التي يختص بها قاضي الاستعجال نص المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري والتي تنص على "إذا انقضى عقد ايجار مبرم قانونا، يتعين على المستأجر أن يغادر الامكنة"² حيث تأخذ عقود الايجار المبرمة قانونا حكم السند التنفيذي بنفس درجة الاحكام النهائية، ونفس الشيء بالنسبة للمادة 2 من المرسوم السالف الذكر التي الغت حق البقاء في الامكنة المنصوص عليها في القانون المدني، ذلك ان عقود الايجار الممهورة بالصيغة التنفيذية تعد كالاحكام النهائية .

المطلب الثاني: إتمام اجراءات التبليغ والتنفيذ

لا يكفي استصدار حكم نهائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه، يقضي بطرد المعتدي من العقار محل النزاع، بل يجب أن يبلغ هذا الحكم وينفذ فإجراءات التبليغ والتنفيذ تكون كما يلي :

— أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل وهو المحضر القضائي³

— أن يتم التبليغ بصورة صحيحة⁴

أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولا⁵

فبالنسبة للعون المكلف بإجراءات التبليغ والتنفيذ قانونا هو المحضر القضائي طبقا للمادة 05 من القانون 03/91 المتضمن مهنة المحضر القضائي ومن خلال هذه المادة يتضح أن إجراءات التبليغ والتنفيذ منوطة لفئة معينة تمارس صلاحياتها في إطار المهن الحرة وتدخل في فئة المساعدين القضائيين الذين يجوزون اعتماد رسمي من طرف وزارة العدل.

وعليه إن لم ينفذ الحكم النطق بالطرد وبقي الحائز في العقار لا تقوم الجريمة، هذا ما أقرته المحكمة العليا في أحد قراراتها يحمل رقم 70 مؤرخ في 1988/02/02 حيث جاء فيه " إن حرث المتهمين للقطعة الترابية قبل تنفيذ القرار، لا يعد فعلا يدان عنه المتهمان، ذلك أن القطعة الترابية المذكورة لم تخرج من حوزتهما ما دام الطرد لم ينفذ، ولا تعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم له إلا ابتداء من تحرير محضر الطرد على يد عون التنفيذ."⁶

¹ قرار رقم 32135 مؤرخ في 1985/03/09، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1990، ص 130.

² المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 1993/03/01، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، سنة 1993.

³ مسعود خطوي، مرجع سابق، ص 17.

⁴ بعبع إهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجيستر في القانون، جامعة قسنطينة، سنة 2007، ص 139.

⁵ سعود خطوي، المرجع نفسه، ص 18.

⁶ قرار مشار إليه في الفاضل حمار الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة الجزائر، ط 4، 2010، ص 30.

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

اما فيما يخص التبليغ بصورة صحيحة فيكون بتسليم نسخة من السند المراد تبليغه للخصم شرطا أن يكون التبليغ وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها قانونا

— إما بتسليم نسخة منه الى الخصم ويؤشر في آخر المحضر مخاطبا إياه شخصيا.

— إلى أحد أقاربه أو تابعيه أو البوابين أو الى اي شخص يقيم في المنزل نفسه ويذكر مخاطبا فلان.

— استحالة تسليم نسخة لعدم العثور على الشخص المطلوب أو من يمثله قانونا أو رفض المعني الاستلام، هنا يقوم المحضر القضائي بذكر الواقعة في آخر المحضر ويعد التبليغ صحيحا.

— إذا كان يقيم في الخارج، يرسل التبليغ الى النيابة ويؤشر وكيل الجمهورية على الاصل ويجول النسخة لوزارة الشؤون الخارجية ليمت تسليمها للمعني عن طريق اعوان دبلوماسيين او القنصلين.

والحكمة من التبليغ الصحيح هو إعلام الشخص بما قضت به الجهات القضائية وحساب آجال الطعن.

اما مباشرة التنفيذ بالوسائل الودية أن المحضر القضائي لا يلجأ التنفيذ الجبري إلا إذا باءت المحاولات الودية بالفشل أي بعد انتهاء مدة التنفيذ الاختياري حيث يقوم المحضر القضائي بإجراء محاولة الطرد ضد المحكوم عليه فإذا استحباب يجر محضر الطرد، اما في حالة رفض الاخلاء فيحذر محضر عدم جدوى الطرد ويذيل المحضر بعبارة "ونظرا لإجابته بعدم اخلاءه الامكنة محل النزاع انسحبنا بدون اجراء طرده من الاماكن المذكورة مع الحفاظ على حقوق طالب التنفيذ ونلتمس من السيد وكيل الجمهورية تسخير القوة العمومية وذلك لطرده بالقوة .

المطلب الثالث: عودة المنفذ عليه لشغل الاماكن بعد طرده منها

لا يمكن أن تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية، بمجرد انتزاع عقار مملوك للغير بل لا بد من توافر عنصري الخلسة والتدليس وفق منظور المحكمة العليا وبمفهوم المخالفة يستبعد من مجال التجريم الدخول الى العقار لأول مرة، ذلك أن الاجتهاد الثابت للمحكمة العليا اشتراط الرجوع الى احتلال الامكنة من جديد بعد صدور حكم نهائي يقضي بالطرد، وتبليغ وتنفيذ هذا الحكم جاز للمحكوم له رفع دعوى جزائية ضد المعتدي بتهمة التعدي على الملكية العقارية، طبقا للمادة 386 ق.ع شرط أن يرفق دعواه بالحكم أو القرار القضائي الفصل في النزاع وكذا محضر التنزيل او تسليم المفاتيح لان هذين السندين يشكلان وسيلة إثبات لقيام الجريمة لا سيما ركن التدليس، وفي مقابل لا تنشأ جريمة التعدي الملكية العقارية إذا ما تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توفر عنصري الخلسة والتدليس وهذا طبقا للقرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 448 المؤرخ في 15/05/1990 "يرتكب الجنحة من حكم عليهم بالتخلي عن الارض ونفذت عليهم الاحكام والقرارات وطردها من قبل المنفذ من العقار فعادا اليه واحتلا الارض وتصرفا في محاصيلها"¹.

¹ قرار رقم 448 مؤرخ في 15/05/1990، المجلة القضائية العدد 2، سنة 1991، ص 210.

الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

ولما كانت القاعدة القانونية عامة ومجردة، فإن مسألة تطبيقها قد يتخللها صعوبات تتعلق باستخلاص المعنى الحقيقي للنص والكشف عن مضمونه ومقصد المشرع منه ولذلك وجد التفسير لوضع حد للخلاف الذي قد يثور بين مختلف الجهات القضائية بشأن تطبيق نص معين.

وخلاصة كل هذا أن المحكمة العليا، وإن حاولت تفسير مفهومي الخلسة والتدليس فهي لم تثبت على مفهوم واحد لهما، فهي تارة تفسر الخلسة بما تفسر به التدليس أو العكس وتارة أخرى تحاول إعطاء مفهوم مستقل لكل منهما، ثم إن تفسيرها للتدليس مبالغ فيه لا يكفل الحماية اللازمة التي نصت عليها المادة 386 ق.ع، فمن احتل لأول مرة عقار دون وجه حق لا يعتبر مرتكب للجريمة، وكأن المحكمة العليا تحمي المعتدي على الملكية العقارية¹، إلا أن هذا التفسير له ما يبرره من الناحية الواقعية، ذلك أن حماية الملكية العقارية في بلادنا يطرح عدة اشكالات نتجت عن الفترة الاستعمارية، لتصادم بواقع يكرس عدة وضعيات كالحيازة بدون سند أو عقود لا تحمل مواصفات العقود الناقلة للملكية، كعقد لا يشير إلى المساحة أو المعالم الحدودية أو اسم القطعة الأرضية، هذا ما جعل المحكمة العليا تصرف الأطراف إلى المحاكم للحصول على سندات تثبت ملكيتهم، كما أن موضوع التعدي على الملكية العقارية يمثل أحد أهم موضوعات القانون المدني، ومن ثم فلا يتدخل القانون الجزائري إلا إذا استنفدت كل سبل الدعوى المدنية.²

خاتمة:

من خلال دراستنا في هذا المقال للحماية الجزائية للملكية العقارية، نخلص إلى أن المشرع الجزائري قد توخى من خلال إقراره هذه الحماية هو دفع الاعتداء بما توفره الطرق المشروعة، غير أن المشرع لم يكن موفقا إلى حد بعيد في تحقيق هذه الحماية، وهذا لعدم تخصيصه حيز كبير من قانون العقوبات، لأن جريمة التعدي على الاملاك العقارية تناولها المشرع في نص وحيد، وهذا غير كافي لأن المادة العقارية مادة شائكة ومعقدة تستحق تخصيص قانون خاص بها، كما فعل المشرعين المصري والفرنسي، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن تفسير المحكمة العليا ومختلف قراراتها بشأن الحماية الجزائية للملكية العقارية، لم تكن هذه القرارات ثابتة على رأي واحد خاصة الاختلاف الحاصل بشأن تفسيرها للمادة 386 من قانون العقوبات، حيث أنها إذا اعتمدت على النص المحرر باللغة الفرنسية فإن الحماية تشمل الحيازة، أما إذا اعتمدت على النص المحرر باللغة العربية نجد أنها تكفل الحماية للملكية الحقيقية أي المثبتة بسند رسمي (عقد الشهرة) هذا الاختلاف نتج عنه تذبذب في قراراتها، إضافة إلى هذا فإن المحكمة العليا حينما اعتبرت أن الخلسة والتدليس من العناصر الأساسية لقيام الجريمة وذهبت تفسرهما قللت من شأن الحماية بطريقة غير مباشرة،

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ط 2 الجزائر، 2008، ص 93.

² الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 32.

_____ الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا

خاصة عندما اشترطت عند تحقق الجريمة عودة المنفذ عليه بعد طرده من الاماكن المتنازع عليها ولم تعتبر الدخول للعقار لأول مرة اعتداء وتركت الفصل فيه للقاضي المدني، ولذا يجب ضبط النصوص القانونية قدر المستطاع مما يسهل عمل القضاء من جهة ومن جهة ثانية توفير حماية فعالة لحق الملكية المنصوص عليه دستوريا، و تحقيق قدرا من الاطمئنان لدى المتعاملين مع العقار.

قائمة المراجع :

الكتب :

- __ الفاضل خممار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010.
- __ جيلالي بغداددي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 1984.
- __ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2008.
- __ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- __ يحيى بكوش، الأحكام القضائية وصياغتها الفنية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984.

الرسائل والمذكرات :

- __ بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007.
- __ مسعود خطوي، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون الجنائي كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.

المجلات :

- __ احمد رحماني، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، مجلة الادارة، العدد 2، الجزائر، 1991.
- __ المجلة القضائية

القوانين :

- الامر رقم 66-156 المؤرخ في 8-6-1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.
- الامر رقم 66-155 المؤرخ في 8-6-1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

المراسيم:

- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري .