

## الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

بن قويدر الطاهر، أستاذ مؤقت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي -الأغواط-  
بوفاتح أحمد، أستاذ محاضر ب، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي -الأغواط-

### الملخص:

إن الملكية عموماً والملكية العقارية خصوصاً باتت من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديماً وحديثاً لما لها من وظيفة اجتماعية، حيث أصبحت ركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصاداتها وتوجهاتها السياسية لما لها من أثر كبير في صناعة القرار وخلق الثروة، فالمشرع الجزائري سار على النهج الذي سارت عليه باقي التشريعات فنظم الملكية ونص على حمايتها دستورياً، حيث أفرد لها نصوصاً خاصة لمعاقبة المعتدين سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة الأخرى حفاظاً على النظام العام للدولة ومنعاً للأفراد من أخذ حقوقهم بأنفسهم.

أمام هذا الكم الهائل من القوانين المطبقة على العقار، وأمام عدم وجود سياسة عقارية واضحة لدى المشرع ونظراً للأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع ارتأينا البحث في موضوع الحماية المقررة للملكية العقارية الخاصة في ظل الاعتداءات الواقعة عليها، والتي تشكل جريمة في حد ذاتها يعاقب عليها القانون، لهذا وللولوج في هذا الموضوع من خلال هذه الورقة البحثية سنتطرق إلى الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة مبرزين الجرائم الواقعة على العقار وما يقابلها من عقوبات قررها المشرع لردع المعتدين عليه وذلك من خلال مبحثين.

**الكلمات المفتاحية:** جريمة التعدي، الملكية العقارية الخاصة، القضاء الجزائري.

### Résumé :

La propriété en général, et la propriété immobilière en particulier, est devenue l'une des questions les plus importantes qui concerne la législation ancienne et récente en raison de sa fonction sociale, ainsi, elle est devenue un pilier fondamental sur lequel les pays dépendent dans leurs économies et orientations politiques en raison de son impact significatif dans la prise de décision et la création de richesse. C'est ainsi que législateur algérien a suivi l'approche adoptée par le reste des législations, en codifiant la propriété et en instaurant sa protection constitutionnelle, puisqu'il a prévu des dispositions spéciales pour punir les agresseurs, tant dans le code pénal

que dans d'autres lois spéciales, afin de protéger l'ordre public de l'État et d'empêcher les individus de prendre leurs droits par eux-mêmes.

Devant ce grand nombre de lois applicables à l'immobilier et en l'absence d'une politique immobilière claire de la part du législateur, et compte tenu de l'importance que revêt ce sujet, nous avons jugé utile d'examiner la question de la protection du bien immobilier à la lumière des agressions qui constituent un crime en soi punissable par la loi. Pour cela, et afin d'accéder à ce sujet dans le cadre de ce document, nous discuterons de la protection pénale de la propriété immobilière, mettant en évidence les crimes commis sur le bien immeuble et les peines correspondantes déterminées par le législateur pour dissuader les agresseurs à travers deux sections.

## مقدمة

انطلاقاً من الأهمية التي تكتسبها الملكية عموماً والملكية العقارية خصوصاً، نجد أن التشريعات قديماً وحديثاً أولت لها أهمية كبيرة خصوصاً بعدما أصبحت للملكية وظيفة اجتماعية وركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصاداتها وتوجهاتها السياسية لما لها من أثر بالغ في صناعة القرار وخلق الثروة، ما جعل المشرع الجزائري يحذو حذو بقية التشريعات لينظمها وينص على حمايتها دستورياً، كما وضع نصوصاً خاصة تعاقب كل معتد عليها سواء من خلال قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة الأخرى، وغرضه في ذلك حماية النظام العام للدولة وتجنب الفكرة المتداولة في ذهن الفرد والمتمثلة في أخذ حقه بنفسه، وكذا لبسط نظام الدولة وقوانينها على إقليمها، ورغم اشتراك كل من القانون الإداري والقانون المدني والقانون الجزائي في حماية العقار تبقى الجرائم الواقعة عليه كثيرة أمام وجود كم هائل من النصوص المتعلقة بالعقار، والتي تتجلى من خلالها عدم بروز سياسة عقارية واضحة لدى المشرع.

نظراً لأن الدستور الجزائري نص على ثلاثة أصناف للملكية العقارية وهي الملكية الخاصة والوقفية والوطنية وكلها محمية بالقانون، فإن موضوع بحثنا سيقصر بالدراسة على حماية الملكية العقارية الخاصة باعتبار أن الاعتداء على هذا النوع من الملكية العقارية يعد تصرفاً يهدد النظام العام والأمن العمومي يتطلب حماية جزائية حفاظاً على حقوق المجتمع والأفراد في آن واحد، وذلك من خلال الجهات القضائية برفع دعوى عمومية مقترنة بدعوى مدنية تبعية.

إن جنحة التعدي على الملكية العقارية تناولها المشرع في مادة وحيدة وهي المادة 386 من قانون العقوبات وهذا لا يكفي رغم وجود بعض النصوص القانونية في قانون العقوبات تعالج حالات يكون فيها الاعتداء على الملكية العقارية، لهذا سنقوم بموجب هذا البحث حصر الاعتداءات الواقعة على العقار، وذلك بعد التطرق إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية من خلال تعريفها وتبيان عناصرها لكي تكون محلاً للتجريم والعقاب، وإذا كانت الحماية سواء المدنية أو الجزائية لا تعدو أن تكون حماية قانونية فإننا سنبرز دور

القضاء في بسط حمايته اتجاه الأفراد في حالة الاعتداء على ممتلكاتهم العقارية، وللإلمام بهذا الموضوع يجدر بنا طرح التساؤل التالي:

-كيف عالج المشرع الجزائري جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة؟، وماهي الحماية الجزائرية التي قررها لها في ظل الانتهاكات الواقعة عليها؟

وسنجيب على هذه الإشكالية من خلال هذه البطاقة البحثية وفقا للخطة التالية:

**المبحث الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.**

**المبحث الثاني: صور الاعتداء على الملكية العقارية والتصدي لها أمام القضاء الجزائري.**

**المبحث الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة**

بالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع أورد عدة نصوص تجرم الاعتداء على الملكية العقارية منها المادة 386 من قانون العقوبات بالإضافة إلى النصوص الأخرى التي تهدف إلى حماية العقار في حد ذاته وبغض النظر عن مالكة من أي اعتداء، فنجد نص في المادة 395 وما بعدها من قانون العقوبات على جريمة الهدم والتخريب والمادة 106 التي تنص على جريمة التخريب للنصب التذكارية وغيرها من النصوص، كما نجده بالمقابل نص على تجريم الاعتداء على الملكية العقارية بموجب قوانين أخرى كقانون الأملاك الوطنية وقانون الغابات وقانون المياه وهذه الحماية مكفولة للعقار سواء كانت الملكية عامة أو خاصة.

ونظرا لأن المادة 386 من قانون العقوبات جاءت كنص عام صريح لكفالة الحماية الجزائرية للملكية العقارية فسنتعرض في هذا المبحث لتحليل هذه المادة وتوضيح عناصر جريمة التعدي على الملكية وكذا ما يقابلها من عقوبة وتشديد وذلك من خلال مطلبين.

**المطلب الأول: عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة**

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة وعناصرها الخاصة، ونعني بالأركان العامة الشروط التي تنطبق على سائر الجرائم مهما كان نوعها وهي ثلاثة أركان: الركن الشرعي ونعني به النص القانوني الذي يحدد الفعل المكون للجريمة ويحدد العقاب الذي هو جزء على ارتكابها تطبيقا لمبدأ لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص قانوني، والركن المادي الذي هو السلوك الذي يتعارض مع مقتضيات القانون وهو جوهر الجريمة، والركن المعنوي الذي يعني علم المجرم بأركان الجريمة وانصراف إرادته لارتكابها، بالإضافة إلى هذه الأركان العامة نجد أن المشرع بموجب المادة 386 من قانون العقوبات اشترط عنصرين آخرين تختص بهما جريمة الاعتداء على الملكية العقارية، وهذا ما استقرت عليه المحكمة العليا في قراراتها وهما:

-انتزاع عقار مملوك للغير.

-اقتران الانتزاع بالخلصة أو التدليس

## الفرع الأول: انتزاع عقار مملوك للغير.

سنطرق في هذا الفرع إلى مجموعة من الأفكار تستساغ من عنوان هذا الفرع وهي فعل الانتزاع ومفهوم العقار وأخيرا عقار مملوك للغير.

**أولاً: فعل الانتزاع** هو قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزاع أو الانتزاع، ويقصد به الأخذ بالعنف ودون رضا المالك<sup>1</sup>، وقد يختلط مفهوم الانتزاع بمفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة، وبهذا يخرج نطاق فعل النزاع الذي تجرمه المادة 386 من قانون العقوبات نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>2</sup>.

ولتتحقق جريمة الانتزاع يجب أن يكون الهدف منه هو الاستيلاء على ملك الغير، وبالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى المنتزع كما يجب أن يقع فعل الانتزاع من الجاني نفسه، أو من طرف شخص آخر يرسله الجاني ليقوم بالفعل بدلا عنه وفي هذه الحالة نجد أنفسنا أمام فاعل أصلي وشريك<sup>3</sup> ويعتبر الشريك كالفاعل الأصلي من حيث التجريم والعقاب فيعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة<sup>4</sup>، أما المخالفة فلا يعاقب فيها الشريك اطلاقا.

وقد أخذ المشرع بفكرة المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية مسائرا في ذلك الفقه الجنائي الحديث على الرغم من النقد الشديد لهذه الفكرة، كما رفضها الكثير من الفقهاء وحجتهم في ذلك أن الأشخاص المعنوية ليس لها أجسام تحبس ولا أعناق تشنق<sup>5</sup>، وبهذا يجب أن نميز بين نوعين من الأشخاص المعنوية:

- الأشخاص المعنوية العامة كالدولة والولاية والبلدية، فلا يمكن مساءلتها ولكن يمكن طلب إلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة عن طريق اللجوء إلى القضاء، وذلك في حالتي التعدي والاستيلاء، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة كالشركات والجمعيات فيمكن أن تكون محلا للمساءلة وتوقيع العقاب بما يتناسب وطبيعتها كعقوبة الغرامة والحل والمصادرة<sup>6</sup>.

**ثانياً: أن يكون عقارا.** حسب نص المادة يجب أن يكون الشيء المنتزع عقارا فقد يكون بناية أو أرضا أو عقارا بالتخصيص<sup>7</sup>، أي أن المادة اعتبرت العقار كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف وما عدا ذلك يعتبر منقولاً، إلا أن المنقول الذي يضعه صاحبه في العقار لخدمة هذا العقار يعتبر عقارا بالتخصيص كالجرار بالنسبة للأرض والأبواب والنوافذ للمنزل، ونظرا لأن المشرع لم يحدد مفهوما للملكية العقارية المراد حمايتها بدقة خصوصا أمام الغموض الذي يكتنف نص المادة 386 من قانون العقوبات ظهرت إشكالات عديدة في التطبيق غير أن الفقه اعتبر العقار بالتخصيص منقولا من الوجهة الجزائية<sup>8</sup>، إلا

<sup>1</sup> - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، ط1، الجزائر، 2006، ص14.

<sup>2</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج3، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص383.

<sup>3</sup> - إبراهيم الشباسي، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، دط، دار الكتاب اللبناني، بيروت، لبنان، 1981، ص37.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 44 من قانون العقوبات.

<sup>5</sup> - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص16.

<sup>6</sup> - إبراهيم الشباسي، مرجع سابق، ص12.

<sup>7</sup> - أنظر المادة 683 من قانون العقوبات.

<sup>8</sup> - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص19.

أنه بالرجوع إلى نص المادة 350 من قانون العقوبات في فقرتها الأخيرة يتضح لنا أن العقار بالتخصيص بمفهوم القانون المدني لا يخضع لأحكام حماية العقار المنصوص عليه في المادة 386 قانون العقوبات لأن العقار بالتخصيص كالجرار مثلا فهو عقار بالتخصيص مادام متصلا بالعقار فاذا تم فصله عن العقار أصبح منقولا.

يثار سؤال مهم حول العقارات المتروكة أو المهملة فيمكن أن نكون أمام حالتان، فإذا كان العقار متروكا أي تنازل صاحبه عن ملكيته وجاء شخص آخر واحتله بنية تملكه فهنا فعل الانتزاع للعقار غير متوفر إضافة إلى عنصر الخلسة والتدليس، وعليه يمكن للحائز الجديد اكتساب العقار بالتقدم المحدد مدته بـ 15 سنة<sup>9</sup>، أما إذا كان العقار متروكا دون أن يتنازل عنه مالكه كالمستأجر مثلا فهنا تعتبر الملكية لازالت بيد المالك وبالتالي كل من يمارس فعل الانتزاع يكون قد ارتكب جريمة التعدي على الملكية العقارية مادامت نيته قد انصرفت إلى التملك مع توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات.

**ثالثا: أن يكون العقار مملوكا للغير.** يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير بموجب سند من السندات المثبتة للملكية العقارية سواء انتمى العقار الى مناطق شملتها عملية المسح أم لم تشملها، وبالتالي يستوي أن يكون العقار مملوكا للغير بموجب سند رسمي مشهر أو أن يكون العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة كالمستأجر بموجب عقد إيجار رسمي، فلا يدخل في مجال الحماية غير المشروعة أو المتنازع عليها.

لقد ثار إشكال جوهري حول محل الحماية، فهل الحماية تنصب على الملكية التامة أم تمتد لتشمل الحيازة أيضا؟، وهذا الإشكال نتج عن مقارنة النص العربي الذي جاء بعبارة "انتزاع الملكية" والنص الفرنسي الذي حررها بعبارة "منع الملكية"، فنجد أن الاجتهاد القضائي لم يستقر حول مفهوم واحد للغير المراد حمايته، اتجاه آخر يرى أن الغير المراد حمايته هو الذي يحوز سند رسمي مشهر وبالتالي سارو على النهج الذي أخذت به المحكمة العليا في قرارها القاضي بـ: "أن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين -في قضية الحال- بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون"<sup>10</sup>، كما أن هناك اتجاه آخر يرى أن المشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية لتشمل الحيازة القانونية<sup>11</sup>، حيث يعتبر هذا الرأي هو الراجح باعتبار الحائز الظاهر مكفول بالحماية من القانون المدني محافظة على النظام العام.

<sup>9</sup> - أنظر المادة 827 من القانون المدني.

<sup>10</sup> - قرار رقم 75919، مؤرخ في 1991/11/15، مجلة قضائية، العدد 1، ص 214.

<sup>11</sup> - بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 146.

## الفرع الثاني: اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس.

سنحاول في هذا الفرع إعطاء مفهوم للخلسة والتدليس رغم أنه لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريفا لهما.

**أولاً: مفهوم التدليس.** طبقاً لقواعد القانون المدني فالتدليس هو قيام شخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية بهدف الاضرار به أو الإفلات من القانون، وبالتالي هذا السلوك يعد احتيالي يجعل الإرادة غير واعية لذلك يعد من عيوب الرضا ويصبح من حق الشخص المدلس عليه ابطال العقد لأنه لولا تلك الطرق الاحتمالية لما أبرم العقد وعلى المدلس عليه اثبات ذلك<sup>12</sup>، أما القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة وذلك كلما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الخطورة حسب ما وردت في المادة 372 من قانون العقوبات على سبيل الحصر وهي:

- استعمال طرق احتيالية، وأن تتخذ هذه الأكاذيب نطاق معين يؤدي إلى التصرف في مال أو منقول ليس ملكاً للغير وليس له الحق في التصرف فيه، واتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة.

- **موقف الاجتهاد القضائي:** يتضح من خلال قرارات المحكمة الإدارية في ظل غياب تعريف عنصري الخلسة والتدليس من الزاوية الجزائرية وكاجتهاد منها على أن عنصر التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية وفقاً لنص المادة 386 من قانون العقوبات يتطلب توافر العناصر الثلاثة التالية:

1- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار.

2- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ.

3- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها.

**ثانياً: مفهوم الخلسة.** الخلسة لغة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير وهي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيداً عن أنظار المالك، ودون علمه، أي سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته طبقاً للقرار رقم 57534 المؤرخ في 1988/11/08 الصادر في المجلة القضائية سنة 1993، عدد 02، ص 192، وحسب المادة 386 من قانون العقوبات فإن انتزاع عقار مملوك للغير خلسة هو سلب للملكية الصحيحة التي تستند إلى سبب صحيح رسمي، مسجل ومشهر، أو الحيازة المشروعة كحالة المستأجر غير المنتزاع عليها وهذا ما أشرنا إليه سابقاً.

**المطلب الثاني: العقوبة المقررة والتشديد.**

بالرجوع إلى نص المادة 386 من قانون العقوبات نجد أن المشرع نص في فقرتها الأولى على أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية كما نص في الفقرة 02 منها على العقوبة والتشديد.

إذا توافرت أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية وعناصرها كما رأينا آنفاً طبقاً لنص المادة 386 من قانون العقوبات حق العقاب على الفاعل، وعليه ونظراً لخطورة العقاب على الأفراد وحرّياتهم الشخصية فقد

<sup>12</sup> - أنظر المادة 86 من قانون العقوبات.

وضع القانون ضمانات منها خضوع العقوبة لمبدأ الشرعية وغيرها من المبادئ التي تحرص على حرية الفرد وشرفه<sup>13</sup>.

نجد أن المشرع الجزائري في مادته 386 من قانون العقوبات نص على عقوبتين هما: الحبس والغرامة في جريمة التعدي على الملكية العقارية، وقام بالتشديد في العقوبة بتوافر الظروف المشددة.

**الفرع الأول: عقوبة الحبس.**

وهي المقررة في الجرح والمخالفات، وتعني سلب الحرية لمدة معينة ولأنها وسيلة رادعة وتمس بالحريات الفردية يجب أن توقع من طرف جهاز القضاء، وتراعي فيها شخصية مرتكب الجريمة وتخضع لمبدأ الشرعية، وفي هذا الغرض سنقوم بالتمييز بين العقوبة في حالة الجريمة البسيطة وفي حالة الجنحة المشددة.

**أولاً: عقوبة الحبس في حالة الجريمة البسيطة (العادية).** وهي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس، وفي هذه الحالة إذا توافرت أركان الجريمة فإن العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة 01 إلى 05 سنوات وبالغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج<sup>14</sup>، حيث يتفق نص المادة 386 من قانون العقوبات مع المادة 05 من نفس هذا القانون التي تنص على أن مدة العقوبة الأصلية كلما تراوحت ما بين شهرين وخمس سنوات اعتبرت هذه الجريمة جنحة<sup>15</sup> إلا أن هذه القاعدة كثيرا ما لم تحترم في العديد من الجرائم ويبقى الفاصل الحقيقي بين الجنح والجنايات هو مصطلح الحبس والسجن وليس المدة المقررة<sup>16</sup>.

والملاحظ أن المشرع لم يكن متساهلا في التصرفات بشأن التعدي على الملكية العقارية إذ أنه وضع أركانا وشروطا خاصة لكي تتحقق هذه الجريمة، لذلك نجده رفع الحد الأدنى لعقوبة الجنحة من شهرين إلى سنة، وهذا دليل أن المشرع أراد ردع مرتكبيها وغلق أبواب الاعتداء على الملكية العقارية، ولكن إذا كان المشرع قد وضع حدودا للعقوبة ويمكن النزول في حالة الظروف المخففة عن الحد الأدنى إلا أنه مقيد في مقابل ذلك بالحد الأقصى فلا يجوز له أن يجاوز عقوبة الحبس لمدة تزيد عن 05 سنوات وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا المؤرخ في: 1968/03/26<sup>17</sup>.

**ثانياً: عقوبة الحبس في حالة الظروف المشددة.** تكون العقوبة في حالة الجنحة المشددة الحبس أيضا ولكن المشرع الجزائري نص على ظرف التشديد أكثر قسوة في عقاب المعتدي على الملكية العقارية إذا اقترن بفعل الانتزاع أحد ظروف التشديد المذكورة في المادة 386 من قانون العقوبات الفقرة 02 منه وفي هذه الحالة

<sup>13</sup> - عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 417.

<sup>14</sup> - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 41.

<sup>15</sup> - عبد الله سليمان، مرجع سابق، ص 447.

<sup>16</sup> - عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائرية للأموال العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، السنة الجامعية، 1999-2000، ص 82.

<sup>17</sup> - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 42.

ترفع العقوبة الى الضعف، فاذا كان الجاني الذي قام بفعل الانتزاع حاملا لسلاح مخبأ أو ظاهر سواء استعمله أو لم يستعمله فان عقوبة الحبس تتضاعف الى سنتين كحد أدنى وإلى 10 سنوات كحد أقصى. وتجدر الإشارة أن ظروف التشديد تختلف عن عناصر الجريمة فمثلا الليل ليس جريمة في حد ذاته ولكنه يعتبر ظرف من شأنه مساعدة الجاني على فعل جرم ما، لأن اللص يستتر بالظلام فيعتبر ظرف مشجع على السرقة أو أي جريمة أو على التعدي على ملكية الغير، وإذا كان ظرف التهديد يشكل جريمة في حد ذاتها يعاقب عليها القانون إلا أنه إذا اقترن بفعل الانتزاع للملكية العقارية يصبح ظرفا مشددا بحيث لا يختلف الأمر فيعاقب على فعل التهديد المجرم بالمادة 284 من قانون العقوبات بنفس عقوبة التعدي على الملكية العقارية في حالة الظرف المشدد من حيث عقوبة الحبس، كما أن الفعل المجرم إذا اقترن بأكثر من ظرف مشدد كما لو اقترن الانتزاع بظرف الليل مع حمل السلاح وتعدد الجناة واستعمالهم للكسر والتسلق والعنف مثلا فإن ذلك لا يرفع من شأن الجريمة إلى جناية ولا من العقوبة إلى السجن المؤبد مثلا، بل تبقى الجناية هي جنحة مشددة وعقوبتها لا تتجاوز الحبس لمدة 10 سنوات.

#### الفرع الثاني: عقوبة الغرامة.

تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وهي عقوبة أصلية في الجرح والمقصود بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع لخزينة الدولة مبلغا معينا من المال مقدرا بموجب الحكم ويراعى فيها مبدأ الشخصية والشرعية، فلا يحكم القاضي بأكثر مما نص عليه القانون ولا يطبق على هذه العقوبة المصالحة ولا يجوز التنازل عنها ماعدا خضوعها للتقادم ولوقف التنفيذ والعتو الشامل<sup>18</sup>، وهناك عقوبتين للغرامة:

**أولاً: عقوبة الغرامة المالية في حالة الجريمة البسيطة.** من الضروري تحديد الحد الأدنى والحد الأقصى لمعرفة نوع الجريمة ولتمييز الجاني إذا كان عاديا أو خطيرا، وكذا للتقيد بالقانون ولتجنب التعسف ضمانا لحقوق الأفراد.

إن الغرامة هي عقوبة ولا تعتبر تعويضا فتقديرها يكون من المشرع بغض النظر عن الضرر الذي أصاب المجني عليه، وعقوبة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة قرر لها المشرع غرامة تتراوح بين 2000.00 دج كحد أدنى و 20.000.00 دج كحد أقصى، ويمكن للقاضي أن ينزل إلى ما دون الحد الأدنى إذا عمل بظرف من ظروف التخفيف التي هي سلطة تقديرية له، حيث الاستفادة من الظروف المخففة المنصوص عليها في المادة 53 من قانون العقوبات ليس حقا مكتسبا للمتهم وإنما هي سلطة تقديرية للقاضي<sup>19</sup>.

**ثانياً: عقوبة الغرامة المالية في حالة التشديد.** في حالة ارتكاب الجاني لجنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة واقترن هذا التعدي بظرف من ظروف التشديد فإن عقوبة الغرامة تتراوح بين 10.000 دج كحد أدنى

18- عبد الله سليمان، مرجع سابق، ص 463.

19- أحمد بوسقيعة، مرجع سابق، ص 27.

و30.000 دج كحد أقصى، والملاحظ أن المشرع رفع الغرامة في حالة الظروف المشددة بحوالي 05 مرات بالنسبة للحد الأدنى ومرة ونصف (1,5) بالنسبة للحد الأقصى، وتجدر الإشارة أن المشرع جمع بين الحبس وعقوبة الغرامة سواء في الحالة العادية أو في حالة الجريمة المشددة<sup>20</sup>، وبالتالي يجوز للقاضي أن يحكم بعقوبة الحبس والغرامة معا كما يمكنه الحكم على الجاني بالغرامة دون الحبس إذا استقاد المتهم بظروف التخفيف، وإن كانت العقوبة المقررة هي الحبس الغرامة، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 207752 المؤرخ في 1999/07/27<sup>21</sup>، وقد أوردت المادة 386 عدة عناصر إلى جانب فعل الانتزاع المقترن بالخلصة أو التدليس إذا توافر أحدها عد ظرفا مشددا وهي:

1 الليل، 2 التهديد، 3 العنف، 4 التسلق، 5 الكسر، 6 التعدد، 7 حمل السلاح.

#### المبحث الثاني: صور الاعتداء على الملكية العقارية والتصدي لها أمام القضاء الجزائري.

تشكل الحماية الجزائية وسيلة أكيدة للحفاظ على الأملاك العقارية الخاصة من كل اعتداء، ونجد أن المشرع الجزائري قد حصر التعدي على الملكية العقارية في المادة 386 من قانون العقوبات وتعتبر هذه المادة الاطار العام لهذا التعدي إلا أن هذا لا يمنع من وجود جرائم أخرى تؤدي إلى الاعتداء على ملكية الأفراد أفرد لها المشرع عدة نصوص منها المادة 295 و135 و413 مكرر من قانون العقوبات، والحماية المقررة بموجب هذه المواد تحقق غرض مزدوج هو حماية الحياة الخاصة للأفراد، وكذا حماية حرمة المنازل وبالمقابل نجد أن المادة 386 تهدف إلى حماية الملكية فقط لذلك سنتطرق لصور الاعتداء، إضافة الى هذه الحماية التي قررها المشرع للملكية العقارية هناك وسيلة أخرى لحماية حقوق المجتمع من التصرفات الغير مشروعة جزائيا أمام القضاء الغاية منها طلب توقيع العقاب وتحقيق الردع العام والخاص وسنتطرق لهذين الموضوعين في المطلبين التاليين:

#### المطلب الأول: صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة.

لقد حرصت الدساتير الجزائرية على مبدأ عدم جواز انتهاك حرمة المنازل<sup>22</sup>، وكذلك جريمة إساءة استعمال السلطة التي تعد الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة المنازل، بالإضافة الى جرائم التعدي على ملك الغير وهذا ما سنعالجه في فرعين:

#### الفرع الأول: جريمة الاعتداء على حرمة المساكن

لقد حرصت الدساتير الجزائرية كلها على عدم جواز انتهاك حرمة المنازل وهذا ما نصت عليه المادة 40 من دستور 1996 لقولها: "تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن فلا تفتيش الا بمقتضى القانون، وفي إطار احترامه، ولا تفتيش الا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة"، وعليه سنقوم في هذا

<sup>20</sup>- الفاضل خمار، ص46.

<sup>21</sup>- أحسن بوسقيعة، مرجع سابق، ص27.

<sup>22</sup>- أنظر المادة 40 من الدستور الحالي والمادة 38 من دستور 1989 والمادة 50 من دستور 1976.

الفرع بالتطرق إلى جريمتان تسمان بحرمة المساكن وهما جريمة انتهاك حرمة المساكن وجريمة إساءة استعمال السلطة

**أولاً: جريمة انتهاك حرمة مسكن.** تنص المادة 295 من قانون العقوبات على: "كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 1000 إلى 10.000، وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة من خمس سنوات على الأقل إلى 10 سنوات على الأكثر، وبغرامة من 5000 إلى 20.000 دج"، والسؤال الذي يطرح نفسه هو ما المقصود بانتهاك حرمة منزل؟ وماهي أركان هذه الجريمة وعناصر التشديد فيها؟.

**1- مفهوم جريمة انتهاك حرمة منزل:** بالرجوع الى نص المادة المذكورة آنفا نجدها وضحت المقصود من انتهاك حرمة منزل واعتبرتها كل دخول بالقوة أو التهديد إلى منزل الغير، وقد عرفتھا أيضا المحكمة العليا في قرارها رقم 9988 المؤرخ في 18/03/1975 على أنها الاقتحام بصفة غير شرعية والدخول إلى مسكن الغير بالعنف أو التهديد أو الغش<sup>23</sup>، أما المسكن فقد عرفتھ المادة 355 من قانون العقوبات بقولها: "يعد منزلا مسكونا كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معد للسكن وإن لم يكن مسكونا وقت ذاك وكافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة بسيج خاص داخل السياج أو السور العمومي"، ولا يشترط أن يكون المنزل مسكونا بل يكفي أن يكون العقار معدا للسكن، وحازته المجني عليه بأي طريق من طرق الحيازة المشروعة<sup>24</sup>.

**2- أركان جريمة انتهاك حرمة مسكن:** وبالرجوع الى نص المادة 295 من قانون العقوبات يمكن استخلاص 03 أركان لهذه الجريمة.

**أ- دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن:** ولتوفر هذا الركن تشترط أن يقوم الجاني بالدخول فعلا إلى مسكن الضحية سواء فجأة أو خدعة أو بغير رضى من يسكنه، ولا يشترط أن يكون المواطن مالكا للسكن بل يكفي شاغلا بسند أو عقد إيجار أو بغير سند ويكفي أن يكون الدخول وقع على سكن الغير ولا يشترط أن يكون السكن مسكون فعلا بل يكفي أن يكون معدا للسكن، كما نشير أن محاولة الدخول إلى المسكن لا تشكل جريمة لعدم النص عليها<sup>25</sup>.

**ب- أن يقترن الدخول بعدم رضا أو قبول صاحب المسكن:** إن الدخول العادي إلى مسكن وبرضا صاحبه لا يعتبر اعتداء، إلا إذا اقترن هذا الدخول بعدم رضا صاحبه، بالإضافة إلى استعمال العنف أو التهديد أو الخدعة أو المفاجأة، وهذا جعلته المادة 295 من قانون العقوبات مجرما، وفي قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 117647 قضى أنه: "تقتضي جنحة اقتحام حرمة منزل توافر عنصرين هامين وهما

<sup>23</sup> - جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء 2، دط، الجزائر، 2000، ص104.

<sup>24</sup> - قرار رقم 78566 مؤرخ في 1991/01/26، مجلة قضائية، العدد الأول، سنة 1999، ص205.

<sup>25</sup> - قرار رقم 59456، مؤرخ في 1990/01/23، مجلة قضائية، العدد الثاني، لسنة 1991، ص238.

الدخول الى المنزل واستعمال احدى الوسائل التالية: المفاجأة، الخدعة، العنف، وهما غير متوفرين في قضية الحال مادام المتهم لم يدخل بيت الضحية وإنما اكتفى بالدق على نافذة غرفتها".  
ج- أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن صاحب المسكن: وهذا أمر بديهي لأن صاحب المسكن أو المقيمين معه كالأولاد والزوجة أو أحد الأصول أو المكفولين قانونا يعد دخولهم وتحركهم داخل المنزل أو في محيطه أمرا عاديا ولا يعاقب عليه قانونا.

### 3-العقوبات والظروف المشددة لجريمة انتهاك حرمة مسكن:

أ-العقوبة في حالة الجريمة البسيطة: لقد عاقب المشرع بموجب المادة 295 من قانون العقوبات كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن بالحبس من 01 سنة إلى 05 سنوات وبغرامة من 1000 دج إلى 10.000 دج وهذا حماية لحرية الأفراد وممتلكاتهم المنصوص عليها قانونا ودستورا<sup>26</sup>.

ب-العقوبة في حالة الجريمة المشددة: انطلاقا من نص المادة 295 من قانون العقوبات الفقرة الثانية منها فإن الفعل المنصوص عليه في هذه الفقرة اذا اقترن بأحد ظرفا التشديد وهما التهديد أو العنف فإن العقوبة تضاعف فتصبح الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات والغرامة من 5000 إلى 20.000، والملاحظ أن الجنحة هنا تحتفظ بوصفها جنحة مشددة وتحافظ على وصفها الجنائي هذا، ولا يمكن أن تتحول إلى جناية رغم العقوبة المشددة، ونشير هنا أنه إذا كان مرتكب الفعل مواطن عادي فنكون أمام جنحة تعدي على حرمة مسكن طبقا لما نص عليه المادة 295 من قانون العقوبات، أما إذا ان كان مرتكب الفعل موظف عام فنكون بصدد جنحة إساءة استعمال السلطة طبقا لنص المادة 135 من قانون العقوبات.

ثانيا: جريمة إساءة استعمال السلطة. تعتبر هذه الجريمة الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة مسكن، إلا أن الاختلاف بينهما يكمن في صفة القائم بفعل التعدي ونكون أمام جريمة إساءة استعمال السلطة متى قام موظف عام بصفته هذه بالدخول إلى مسكن مواطن دون موافقته وخارج الحالات المنصوص عليها قانونا<sup>27</sup>، حيث تنص المادة 135 من قانون العقوبات على: " كل موظف في السلك الإداري أو القضائي وكل ضابط شرطة وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضاه، وفي غير الحالات المقررة في القانون وبغير الإجراءات المنصوص عليها فيه، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 إلى 3000 دج دون الإخلال بتطبيق المادة 107 من قانون العقوبات" وبالرجوع إلى المادة 107 المذكورة نجدها تنص على: " يعاقب الموظف بالسجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات إذا أمر بعمل تحكيمي أو ماس سواء بالحرية الشخصية للفرد أو بالحقوق الوطنية لمواطن أو أكثر".

<sup>26</sup>- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 51.

<sup>27</sup>- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 52.

**1- أركان جريمة إساءة استعمال السلطة:** من نص المادة 135 يمكن أن نستنتج أربعة أركان لهذه الجريمة وهي:

أ- دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن: إن لتحقق هذا الركن لا بد أن يكون الدخول واقع من طرف أحد رجال القوة العمومية أو الموظفين ومن في حكمهم إلى منزل أحد المواطنين بدون رضا صاحبه، وفي غير الحالات المقررة قانونا.

والملاحظ أن المقصود بالعبارة الأخيرة أن هناك قواعد محددة في قانون الإجراءات الجزائية تتعلق بالتفتيش يجب على رجال القوة العمومية أو الموظفين ومن في حكمهم احترامها عند القيام بهذا الاجراء<sup>28</sup>.

ب- أن يكون مرتكب الفعل موظفا أو من في حكمه: لكي تتحقق الجريمة يجب أن يكون مرتكب فعل الدخول ينتمي إلى أحد الوظائف التي تتميز بالسلطة كأن يكون موظفا في إدارة عمومية أو قاضيا أو ضابط شرطة قضائية أو قائدا أو أحد رجال القوة العمومية، بحيث يقوم بالدخول بهذه الصفة<sup>29</sup>، والمقصود بالموظف هو كل شخص يشغل منصبا تشريعيا أو تنفيذيا أو إداريا أو قضائيا أو في أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة، سواء أكان معينا أو منتخبا، دائما أو مؤقتا، مدفوع الأجر أو غير مدفوع الأجر بصرف النظر عن رتبته أو أقدميته، كما يعتبر موظفا كل شخص آخر يتولى ولو مؤقتا، وظيفة أو وكالة بأجر أو بدون أجر ويساهم بهذه الصفة في خدمة هيئة عمومية أو أية مؤسسة أخرى تملك الدولة كل أو بعض رأس مالها أو أية مؤسسة أخرى تقدم خدمة عمومية، وتضيف كل شخص آخر معرف بأنه موظف عمومي أو من في حكمه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>30</sup>.

ج- أن يقع الدخول بغير رضا صاحبه: انطلاقا من القاعدة العامة يجب أن يكون دخول الموظف إلى منزل أحد المواطنين برضا صاحبه أو وفقا للحالات التي قررها القانون، بحيث إذا توفر رضا صاحب المنزل فإن الجريمة تنعدم ولا وجود لها، وكان الدخول إلى منزل المواطن لحالة يقرها القانون.

د- أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة قانونا: بمجرد دخول مساكن المواطنين وبغير رضاهم يعد مساسا صارخا بحريات الأشخاص، وهذا كمبدأ عام لذا نجد أن المشرع وضع استثناءات نص عليها في القانون تسمح بالدخول لمساكن المواطنين كحالة التفتيش والبحث عن المجرمين أو عن أدلة التلبس أو حجز المنقولات وحالات أخرى كالجرائم الموصوفة كالأعمال الإرهابية أو التخريبية<sup>31</sup>، ويخضع التفتيش والدخول إلى قواعد قانونية حتى يكون التفتيش صحيحا وإلا عد باطلا وهي:

**1- أن يقوم بالتفتيش ضابط الشرطة القضائية (المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية).**

<sup>28</sup>- عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص107.

<sup>29</sup>- أنظر المادة 135 من قانون العقوبات.

<sup>30</sup>- أنظر المادة 02 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته رقم 01/06 المؤرخ في 20/02/2006.

<sup>31</sup>- نصت عليها المواد من 44 إلى 47 ثم المادة 64 من قانون الإجراءات الجزائية، وكذلك المادة 87 مكرر 09 المضافة لقانون العقوبات (القانون رقم 22/06 المؤرخ في 20/12/2006)، وفي المادة 45 المعدلة بنفس القانون والمتعلق بقانون الإجراءات الجزائية.

2- يجب أن يحصل ضابط الشرطة القضائية على إذن من وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق ويستظهره عند إجراء عملية التفتيش.

3- أن يكون التفتيش في حدود الأوقات المقررة قانونا بموجب المادة 47 من قانون الإجراءات الجزائية.

4- أن يحضر عملية التفتيش صاحب المنزل أو من ينوبه من عائلته وإذا تعذر فبحضور شاهدين.

#### الفرع الثاني: جريمة التعدي على ملك الغير.

بعدما تطرقنا سابقا إلى الاعتداء الذي ينص على الملكية العقارية الخاصة طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات بالإضافة إلى الجرائم التي نص عليها قانون العقوبات في المواد 295 و135 من قانون العقوبات التي تمثل تعديا على ملك الغير دون نية السلب، وسنتناول في هذا الفرع جرائم أخرى نص عليها قانون العقوبات

**أولاً: جريمة المرور على ملك الغير.** يعتبر المرور من حقوق الارتفاق نصت عليها المواد 867 وما يليها من القانون المدني، ويعد المرور كلى ملك الغير من القيود التي تلحق حق الملكية التي نص عليها المشرع في المواد 693 إلى 696 من القانون المدني، وإن كان المشرع قد نص على جريمة المرور على ملك الغير ضمن المخالفات المتعلقة بالأموال بشكل عام وهذا بموجب المادة 458 من قانون العقوبات التي تنص على: "يعاقب بغرامة من 20 إلى 50 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر 1- كل من لم يبلغ السلطة المحلية خلال ثلاثة أيام على المواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب الهائمة أو المتروكة التي تكون قد عثر عليها.

2- كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو مستأجرا أو منتفعا أو مزارعا لها أو لم يكن له حق فيها أو في المرور بداخلها أو لم يكن مندوبا، أو نائبا عن أحد هؤلاء فمر في هذه الأرض أو في جزء منها سواء كانت مهياة للزراعة أو مبدورة أو كانت بها حبوب أو ثمار ناضجة أو على وشك النضج.

3- كل من ألقى أحجارا أو أجساما صلبة أخرى أو أقذارا على منازل أو مباني أو أسوار الغير أو في الحدائق أو الأراضي المسورة"، هذه الجريمة تعد مخالفة وهي لا تتعلق بمرور المواشي أو دواب الجر ولكن تتعلق بمرور الانسان نفسه على أرض الغير دون إذن صاحبها أو مالكا ودون أن تتوفر فيه صفة المالك أو المستأجر أو المنتفع أو المزارع<sup>32</sup>، والمرور على ملك الغير يعد اعتداءا ظرفيا<sup>33</sup> وأعطاه المشرع صفة المخالفة البسيطة كونه يتسم بدرجة قليلة من الخطورة.

**ثانياً: جريمة نقل أو إزالة الحدود.** نص المشرع على هذه الجريمة بنص المادة 417 من قانون العقوبات التي تنص على: "كل من ردم حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا أخضرا أو أخشابا جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود

<sup>32</sup> - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص58.

<sup>33</sup> - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص101.

بين مختلف الأملاك أو تعارف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 إلى 1000 دج"، ومن خلال هذا النص يتضح أن لجريمة إزالة الحدود ثلاثة أركان:

1- **الفعل المادي يفيد النقل أو الإزالة:** لا يكفي لتحقيق هذا الركن الدخول إلى أرض الغير بغير رضاه بل يجب أن يحصل الإتلاف أو القطع، ولا يشترط أن يكون الفاعل مالكا للأرض المجاورة بل يكفي أن تكون له صفة ما على العقار كالمستأجر مثلا، والمشرع قام بتعداد أفعال تقييد النقل وتغيير معالم الحدود أو إزالتها تماما كفعل الردم والهدم والقطع والنقل والإلغاء، فيمكن أن يقطع باليد أو بالآلة أو غيرها<sup>34</sup>.

2- **نوع الشيء محل النقل أو الإزالة:** هذا هو الركن المميز لهذه الجريمة وقد عبر عنه المشرع بصورة مختلفة فقد يكون محل النقل أو الإزالة حفرة أو سورا أو سياجا اصطناعي أو طبيعي، وقد يكون مجرى مياه أو ربوة أو صخورا أو حجارة، بحيث يكون الغرض منه فصل الحدود عن بعضها البعض ويجب أن يتعارف عليها كحدود وفواصل بين الملكيات المختلفة<sup>35</sup>.

3- **وجود ملكيات مجاورة للغير:** تقوم الجريمة إذا كان المالك قد قام بإزالة الحد الفاصل بين ملكيته وملكية جاره، ولا يشكل فعل الإزالة جرما إلا إذا كان الشيء المزال يمثل حدا فاصلا بين أرضين وبالتالي يعاقب عليها بموجب المادة 417 من قانون العقوبات المشار إليها أعلاه.

4- **القصد الجنائي:** يتوافر القصد متى أقدم الجاني المعتدى على فعل الأفعال التي من شأنها أن تغير معالم الحدود كالجاني الذي يهدم سورا فاصلا بينه وبين ملكية جاره وهو يعلم انه أزال حدا متعارفا عليه كفاصل بين ملكيتين متجاورتين ولا يهم هنا الدوافع التي أدت به إلى إزالة الحد، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يورد ظرفا مشددا في جريمة إزالة الحدود واكتفى بصورة واحدة للجريمة وتعتبر جنحة معاقب عليها بنص المادة 417 قانون العقوبات.

### المطلب الثاني: دور القضاء الجزائري في حماية الملكية العقارية الخاصة

بعد تعرضنا في المطلب السابق إلى صور التعدي على الملكية العقارية الخاصة، سنحاول في هذا المطلب البحث في دور القضاء الجزائري في حماية الملكية العقارية الخاصة مبرزين مراحل الدعوى العمومية ودور النيابة في الجرائم الواقعة على العقار ثم المحاكم الجزائرية والفصل فيها من خلال ثلاث فروع.

**الفرع الأول: مراحل الدعوى العمومية.**

إن الدعوى هي وسيلة قانونية تمكن للشخص حماية حقه من الاعتداء الذي وقع عليه باللجوء إلى القضاء وبالتالي فالدعوى العمومية هي وسيلة قانونية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات غير المشروعة فهي تهدف إلى توقيع الجزاء الجنائي ووضع حد للاضطرابات التي تمس المجتمع من جراء الاعتداءات الواقعة

<sup>34</sup> - فاضل خمار مرجع سابق، ص59.

<sup>35</sup> - معوض عبد الثواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والاتلاف والحريق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1989، ص171.

عليه وتعتبر الدعوى العمومية وسيلة لتوقيع العقاب وتحقيق الردع العام والخاص وتتميز بطبيعتها العامة لأن النيابة بصفقتها ممثلاً للمجتمع تملك سلطة المتابعة واتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة، وتمر الدعوى العمومية بثلاث مراحل بداية من النشأة بالتحريك ثم المباشرة.

**أولاً: نشأة الدعوى العمومية.** تنشأ الدعوى العمومية منذ لحظة ارتكاب الجريمة وذلك استناداً لحق المجتمع في العقاب<sup>36</sup>، وقد تتحرك الدعوى وقد لا تتحرك فقد تنشأ الدعوى بوقوع جريمة ولكنها لا تتحرك ومن الجرائم التي يمكن نشأة الدعوى الجرائم التي تقع على العقار عموماً، وخصوصاً على الأملاك العقارية الخاصة باعتبارها موضوع مداخلتنا فالدعوى تنشأ سواء تقدم المتضرر بشكوى أو لم يتقدم أمام الجهات المختصة أو تنازل عن حقه فيها.

**ثانياً: تحريك الدعوى العمومية.** يقصد بتحريك الدعوى العمومية تسييرها وتقديمها أمام المحكمة الجزائرية المختصة للنظر فيها، فتتخذ الإجراءات المناسبة من أجل تقديم الأطراف أمام الجهات القضائية المختصة ويعتبر ذلك من إجراءات المتابعة بما في ذلك البدء في التحريات وضبط الوقائع، ثم نسب تلك الوقائع إلى شخص معلوم أو مجهول، وهذه الصلاحية تخول للنيابة بصفقتها ممثلاً للمجتمع بالنسبة لكافة الجرائم بما فيها المتعلقة بالجرائم الواقعة على العقارات، إلا أن المشرع لم يقصر هذه الصلاحية للنيابة بشكل مطلق بل أمكن للمتضرر تحريكها طبقاً للشروط المحددة في قانون الإجراءات الجزائرية إما عن طريق الادعاء المباشر أو بواسطة التكليف بالحضور إلى جلسة المحاكمة أو بموجب شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق حسب المواد 72 و 73 من قانون الإجراءات الجزائرية، ومن هنا تنطلق الدعوى العمومية خلافاً للقاعدة العامة.

**ثالثاً: مباشرة الدعوى العمومية.** تبدأ مرحلة مباشرة الدعوى العمومية منذ اللحظة التي توجه فيها التهمة للفاعل إلى غاية صدور الحكم، مروراً بكافة المراحل بما فيها إحالة الملف إلى الجهة القضائية المختصة الفاصلة في موضوع الدعوى وتقديم الطلبات وسير الجلسات والطعون المقدمة، ومن هنا يتضح أن مباشرة الدعوى العمومية هو إجراء لاحق عن النشأة والتحريك فيجب قيام الجريمة وتوجيه التهمة بناءً على الأفعال المرتكبة، فمباشرة الدعوى تكون من النيابة باسم المجتمع مطالبة بتطبيق القانون<sup>37</sup>، ولمباشرة الدعوى العمومية يجب توافر عنصرين هما: النيابة العامة والمتهم المتابع جزائياً سواء كان فاعلاً أصلياً أو شريكاً في الجريمة، وأهم ما يميز الدعوى العمومية هو مبدأ الملاءمة حسب المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائرية والهدف من إقرار مبدأ ملاءمة المتابعة لفائدة النيابة العامة هو تمكينها من صلاحياتين:

-**الأولى:** سلطة تحريك الدعوى العمومية وتوجيه المتهم تبعاً للوصف الجنائي الذي تراه مناسباً، وذلك بعد دراستها للملف وفقاً لمبدأ الشرعية، وبتحريك الدعوى من النيابة تفقد النيابة صلاحية حفظ الملف بقرار مسبب

<sup>36</sup>- إسحاق إبراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1993. ص 19.  
<sup>37</sup>- أنظر المادة 29 فقرة 01 من قانون الإجراءات الجزائرية.

فلا تستطيع سحب الملف أو ترك الخصومة لأن الملف ينتقل إلى جهات الحكم ويبقى دورها بتقديم التماسها كتابيا أو شفويا أمام هذه الجهة.

-**الثانية:** جواز اتباع إحدى الوسائل المنصوص عليها قانونا لتحريك الدعوى العمومية ومنها إما إحالة القضية إلى جهة التحقيق بموجب طلب افتتاحي أو حالة التلبس أو بطريق الادعاء المباشر، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك كوجوب التحقيق في الوقائع التي تأخذ وصف الجناية<sup>38</sup>، ونظرا لأن النيابة تتمتع بسلطات واسعة عند تحريك الدعوى العمومية وحماية لحقوق الأفراد من أي انحراف ولأجل السرعة في بعض القضايا المتعلقة بجرائم معينة توجه المشرع نحو تعديل قانون الإجراءات الجزائية بموجب القانون **24/90** المؤرخ في **1990/08/18**، حيث استحدثت المادة **337** مكرر والتي تمنح صلاحية تحريك الدعوى العمومية للمدعى المدني، ويقتصر دور النيابة في إجراء إداري يتمثل في تسجيل القضية فقط دون أن تبدي رأيها في جدوى المتابعة أو مدى توافر عناصر الجريمة، إلا أن المشرع لم يترك جريمة التعدي على الملكية العقارية ضمن الجرائم التي ترك النظر فيها للطرف المتضرر وإنما أبقى سلطة تحريكها بيد النيابة العامة وفق ما تراه مناسبا<sup>39</sup>.

وفي الأخير نشير إلى عبء الإثبات الجنائي لأن مسألة الإثبات تكتسي أهمية بالغة سواء أمام جهة الاتهام أو جهة الحكم ويقصد بالإثبات إقامة الدليل بالطرق التي حددها القانون في شأن وجود واقعة محل نزاع<sup>40</sup>، إن الهدف من الإثبات هو التحقق من ارتكاب الجريمة ونسبتها للمتهم ليتأسس الحكم عليها، كما له أهمية لأجل تحديد العقوبة المقررة وإبراز ظروف وملابسات الجريمة للتأكد من وجود ظروف تشديد أو تخفيف، ويقع عبء الإثبات في المسائل الجزائية على النيابة بوصفها سلطة إتهام، ولا يقع على المتهم إثبات براءته أما بالنسبة للأدلة فيجوز إثبات الجرائم بأي طريق من طرق الإثبات ما عدا الأحوال التي ينص فيها القانون على غير ذلك وللقاضي أن يصدر حكمه تبعا لاقتناعه الخاص<sup>41</sup>، ويعتبر المتهم بريء حتى تثبت إدانته نهائيا ويبقى عبء الإثبات على النيابة العامة التي تقوم بتحريك الدعوى العمومية ومباشرتها، وهذا ما أكدته القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم **35131** بتاريخ **1985/10/25**، 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 أو عودة المشتبه فيه لاحتلاله من جديد للعقار موضوع الخصومة الجزائية وهذا ما بشكل فعلا غير مشروع و مجرم وفق قانون العقوبات، ونشير أن القاضي الجزائي يملك سلطة واسعة، فيمكنه أخذ أو استبعاد ما تقدمه النيابة من أدلة.

<sup>38</sup>- أنظر المادة 66 فقرة 01 من قانون الإجراءات الجزائية.

<sup>39</sup>- عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص114.

<sup>40</sup>- أنور سلطان، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1986، ص4.

<sup>41</sup>- أنظر المادة 212 فقرة 01 من قانون الإجراءات الجزائية.

### الفرع الثاني: دور النيابة العامة في الجرائم الواقعة على العقار.

تتمتع النيابة العامة بتقدير الملاءمة كما أشرنا إليه سابقا هذا المبدأ الذي يخولها التدخل متى استدعت الضرورة ذلك تجنباً لتأزم الوضع وعدم جبره في المستقبل، وإلى جانب تدخلها لمعالجة الحالات الطارئة التي تتطلب العجلة في الحسم لعدم تدارك الوضع لاحقاً إذا تفاقم ونتج عنه أضرار جسيمة فهي تتدخل إلى جانب السلطة الإدارية الممثلة في الوالي من أجل استعادة الملكية الوطنية المغتصبة، وعليه فهل يمتد هذا الاستعجال في حالة التعدي على الملكية العقارية الخاصة؟

**أولاً: تدخل النيابة العامة في الجرائم العقارية.** نظراً للسلطة الواسعة الممنوحة للنيابة العامة في مجال تقدير الأخطار الأنية ومدى تأثيرها في حقوق الغير فالسؤال الذي يطرح نفسه لماذا النيابة في الجزائر تتحفظ عن التدخل في حال تعرض الملكية العقارية الخاصة للاعتداء ويقتصر دورها في المتابعة الجزائية وفقاً للإجراءات العادية أو صرف الأطراف لرفع دعواهم أمام القضاء المدني بالرغم من الأهمية التي تكسيها الملكية في نفوس الأفراد خصوصاً أنه تنثر حولها نزاعات كبيرة قد تؤدي إلى ارتكاب جرائم كبيرة كردة فعل على الاعتداء فبالرجوع إلى نص المادة 386 من قانون العقوبات نجد أن المشرع يهدف إلى حماية الملكية بصفة عامة أو إحدى صورها الثابتة بموجب سند رسمي مشهر، أما المشرع المصري فيحمي الحياة الفعلية دون أن يكون الحائز مجبراً على تقديم سند رسمي، وبالتالي نجد أن تدخل النيابة العامة في القانون الجزائري في مجال الجرائم العقارية ضيق وفقاً لاجتهاد المحكمة العليا، لأنها غير مخولة لتحريك الدعوى العمومية في الجريمة الواقعة على الملكية العقارية حسب نص المادة 386 من قانون العقوبات خصوصاً إذا ما اقترنت بعنصر التدليس ما لم يكن بحوزتها محضر التنزيل بناء على حكم مدني نهائي فاصل في خصومة حول ملكية عقار.

**ثانياً: الأوامر الصادرة عن النيابة العامة.** نلاحظ أن المشرع الجزائري قيد سلطات النيابة العامة في مجال المنازعات العقارية فلم يسمح لها باتخاذ إجراء تحفظي أو تحريك الدعوى العمومية ما لم ترتكب أفعال تشكل بعناصرها المتوفرة جريمة التعدي على الملكية العقارية كما رأينا سابقاً فإذا لم تتوفر عناصر الجريمة أو كانت الأدلة غير كافية عدت الوقائع مسألة مدنية لا تستوجب تدخل النيابة العامة، وينتج عن عدم التدخل صدور أمر بالحفظ الجزائي لعدم كفاية الأدلة وعدم جديتها وبالتالي لا يمكن الطعن في أمر الحفظ<sup>42</sup>.

### الفرع الثالث: المحاكمة الجزائية والفصل في القضية

هناك قاعد جوهرية لا بد من اتباعها مهما كانت الجهة التي تجري أمامها المحاكمة الجزائية وهذه القواعد وضعت لتكفل النظام العام وكذا حقوق الخصوم<sup>43</sup>، وفي حالة مخالفة تلك القواعد من طرف رئيس الجلسة

<sup>42</sup> - إسحاق إبراهيم منصور، مرجع سابق، ص122.

<sup>43</sup> - طاهري حسين، الوجيز في شرح قانون الإجراءات الجزائية، دار المحمدية العامة، دط، الجزائر، 1996، ص89.

تبتل الإجراءات وهناك ما يميز القضايا المتعلقة بالاعتداء على الملكية العقارية الخاصة عن باقي الجرائم أنها تثير أربعة إشكالات أثناء النظر في النزاع نوجزها كما يلي:

**أولاً: تحديد الصفة لدى الطرف المدني.** نصت على الصفة والمصلحة المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية وانعدامها يؤدي إلى عدم قبول الدعوى المدنية التبعية شكلاً، فالمصلحة هي الحاجة إلى الحماية القضائية والفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم بطلبه، أما الصفة فهي العلاقة التي ترتبط أطراف الدعوى بموضوعها أو صفة المدعي أي علاقته بالحق المطالب به.

**ثانياً: حدود جبر الضرر في الدعوى المدنية التبعية.** تتنوع المسائل الفرعية التي تثار أمام المحاكم الجزائرية وما يهمنا هنا هو المسائل الفرعية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية باعتبارها أساس تكوين نظرية المسائل الفرعية<sup>44</sup>، وتعد مسألة الملكية من حيث الإثبات أو الفصل في النزاع من اختصاص القاضي المدني لأن اشارة دفع يتعلق بالملكية أمام القاضي الجزائري يعتبر مسألة فرعية، ويقصد بالمسألة الفرعية هي المسألة العارضة التي يجب الفصل فيها من طرف جهة قضائية أخرى غير التي تنظر في موضوع المتابعة وقد نصت عليها المواد 130 و131 من قانون الإجراءات الجزائرية.

**ثالثاً: سلطة القاضي الجزائري.** إن مسألة طرد المعتدي من الأرض المعتدى عليها من صلاحيات القاضي المدني أصلاً فالطرد يشكل دعوى مدنية والقاضي يمكنه أن يوقف الفصل في الدعوى الجزائرية إلى حين النظر في موضوع الملكية، كما أنه ليس للقاضي الاستجابة لطلبات الطرف المدني الرامية إلى الطرد مع التعويض بل يكفي بتقدير صاحب المصلحة إلى اتخاذ ما يراه مناسباً لاستعادة ملكيته ولأن مسألة الطرد تخرج عن اختصاص المحكمة الجزائرية.

**رابعاً: حجية الحكم الجزائري أمام القضاء المدني.** يعتبر الحكم الجزائري الفاصل في الدعوى العمومية نتيجة ارتكاب المتهم جريمة انتزاع ملكية عقارية خاصة سنداً بيد الطرف المتضرر يسمح له باللجوء إلى القضاء المدني بشقبة الناظر في الموضوع، وكذا الناظر في المسائل المستعجلة لأجل جبر الضرر واستعادة العقار المغتصب<sup>45</sup>.

## الخاتمة

بعدما تطرقنا في مقالنا هذا إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة مبرزين عناصر هذه الجريمة والعقوبات المقررة لها وظروف التشديد المحيطة بها، حاولنا أيضاً إعطاء لمحة على صور الاعتداء على هذه الملكية العقارية ومدى حجيتها أمام القضاء الجزائري، فتوصلنا إلى نتائج مهمة قصدها المشرع من خلال تقريره للحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة وذلك لأجل توفير الطمأنينة لدى المواطنين من أي اعتداء قد

<sup>44</sup> عبد الحميد زروال، المسائل الفرعية أمام المحاكم الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، دط، الجزائر، 1994، ص26.

<sup>45</sup> عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص136.

تتعرض له ممتلكاتهم، إلا أن الحماية المقررة للأموال العقارية الخاصة اقتصر على مادة وحيدة هي المادة 386 من قانون العقوبات تحت عنوان التعدي على الأملاك العقارية. وعلى هذا نجد أن المشرع ركز على مدى توافر نية المعتدي في سلب ملكية الشخص منه والظهور بمظهر المالك بمجرد انصراف فعل الانتزاع إلى نية التملك، كما اعتبر الخلسة والتلبس ركنين في الجريمة، كما نجده استبعد الحيابة غير المشروعة والملكية المتنازع عليها من دائرة الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة خلافا للمشرع المصري الذي حمى الحيابة ولو كانت غير مشروعة. وفي الأخير نشير أنه رغم تطور مفهوم الملكية بظهور مختلف النصوص المدنية كان من الأفضل تعديل المادة 386 من قانون العقوبات التي لم تعدل منذ 1966 والحدو حذو المشرع المصري الذي قرر حماية أوفر للملكية العقارية الخاصة خصوصا ما كرسته المادة 373 مكرر من قانون العقوبات المصري التي تحمي الحيابة ولو كانت غير مشروعة.

### قائمة المصادر والمراجع

#### 1- النصوص الرسمية:

أ- الدساتير:

- دستور 2016.

- دستور 1989.

- دستور 1976.

ب- القوانين.

- قانون العقوبات الجزائري.

- القانون المدني الجزائري.

- قانون الإجراءات الجزائية الجزائري.

- قانون الوقاية من الفساد ومكافحته رقم 01/06 المؤرخ في 20/02/2006.

#### 2- الكتب.

- إبراهيم الشباسي، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، د.ط، دار الكتاب اللبناني،

بيروت، لبنان، 1981.

- أنور سلطان، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت،

لبنان، 1986.

- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، ط1، الجزائر، 2006.

- إسحاق إبراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1993.
- بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء2، د.ط، الجزائر، 2000.
- عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائرية للأموال العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، السنة الجامعية، 1999-2000.
- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- طاهري حسين، الوجيز في شرح قانون الإجراءات الجزائية، دار المحمدية العامة، د.ط، الجزائر، 1996.
- معوض عبد الثواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والاتلاف والحريق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1989.
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج3، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.