



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عباس لغرور - خنشلة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



نيابة العمادة للدراسات وشؤون الطلبة

قسم: الحقوق

الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون جنائي

إشراف الأستاذة:

إعداد الطالبة:

- عثمانى مريم

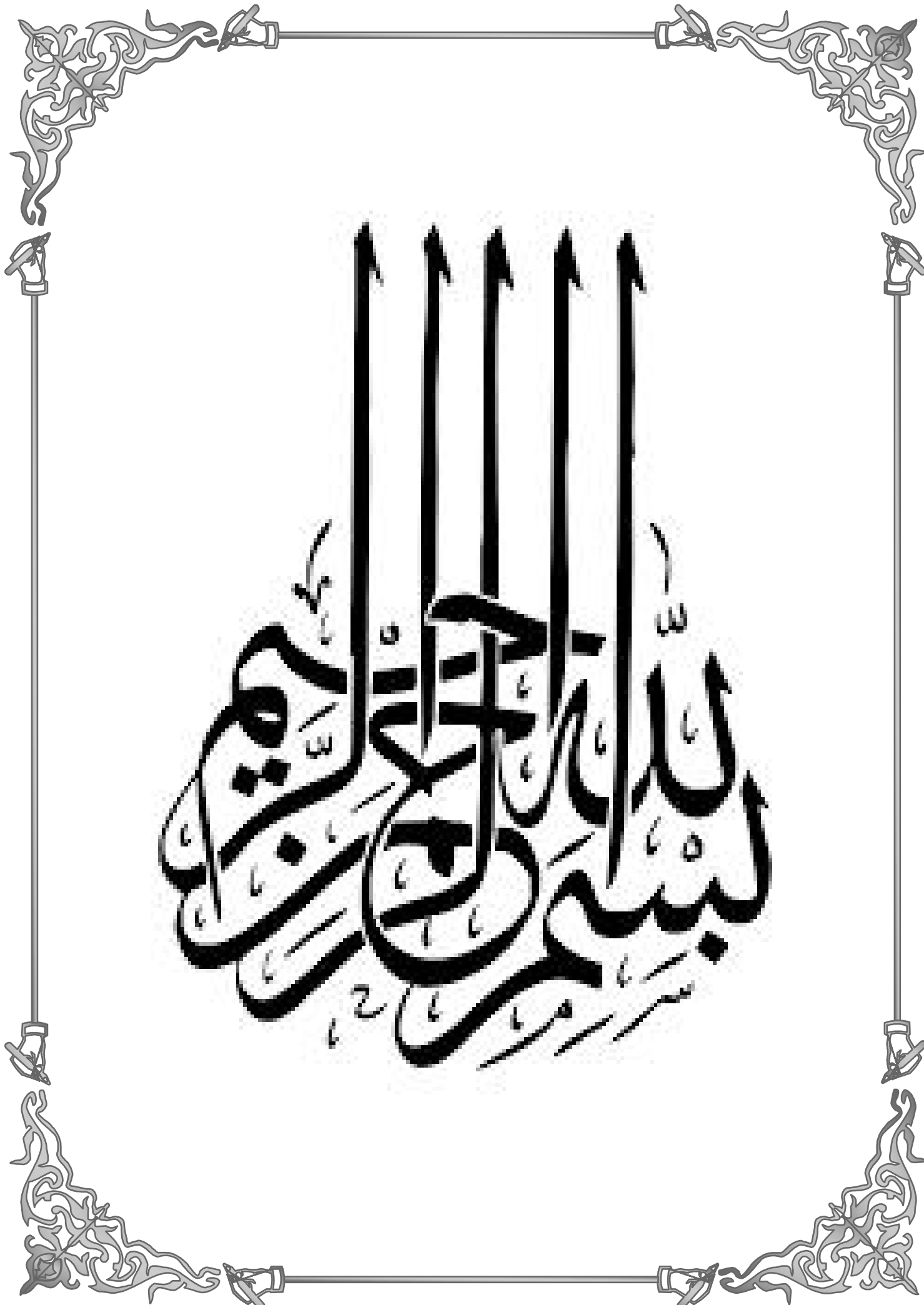
- حكار صورية

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
مالكية نبيل	أستاذ محاضر - أ	جامعة عباس لغرور - خنشلة	رئيسا
عثمانى مريم	أستاذ مساعد - أ	جامعة عباس لغرور - خنشلة	مشرفا ومقررا
كواشى نجوى	أستاذ مساعد - أ	جامعة عباس لغرور - خنشلة	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



إهداء:

الحمد والشكر لله رب العرش العظيم، جاد علينا بنور العلم

فأنعم علينا فأفضل بتوفيتي

في انجاز هذه المذكرة المتواضعة، وأزكى الصلاة والسلام على جليله محمد خاتم

الأنبياء والرسل

أكرم السابقين واللاحقين أهدي ثمرة جهدي إلى أبي وأمي الغاليين

فشكرا لكما وأطال الله في عمريكما

إلى زوجي ورفيتي في الحياة "حامد" له جزيل الشكر والتقدير لما قدمه لي

من سند وتفهم

إلى ابنتي مريا وأخواتي ليلي ووفاء.

شكر وعرافان:

أحمد الله عز وجل حمدا كثيرا على نعمة العلم، واسأله توفيقى لتحقيق الغاية من هذا البحث المتواضع فإنني أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذتي الفاضلة "عثماني مریم" من خلال إشرافها على تنظيم معلوماتي ومجهوداتي في إتمام هذا البحث.

اهدي إليها ثمرة جهدي وألف شكر.

واشكر كذلك الأستاذ مالكية نبيل رئيس اللجنة على تفضله بالمشاركة في لجنة مناقشة هذا البحث.

وأشكر الأستاذة الفاضلة كواشي نجوى على تفضلها بالإشراف على مناقشة هذا البحث.

وأخيرا أدعو الله تعالى أن يوفقنا جميعا لتقديم المزيد من الانجازات في مجال العلم، وقد صدق في قوله: "وما أوتيتم من العلم إلا قليلا"

فشكرا وأمدكم الله بالخير.

مقدمة

1- تمهيد:

يصنف العقار ضمن أرفع الأموال قيمة، إذ يشكل محلا للملكية باعتباره الشيء المستقر الثابت في حيزه والذي لا يمكن نقله من دون تلف، فهو يحظى بمكانة كبيرة من حيث مساهمته في التطور والازدهار وحاجة الإنسان إليه في التمتع بملكية خاصة، هذه الأخيرة التي تعتبر من أوسع الحقوق نطاقا إذ تخول لصاحبها سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف فيها.

وفي هذا الصدد حظيت الملكية العقارية الخاصة باهتمام كبير في الوثائق المتعاقبة لحقوق الإنسان والدساتير الحديثة وتأكيدا لضرورة احترامها نص الدستور الجزائري لعام 1996 في المادة 52 منه على أن "الملكية الخاصة مضمونة"، إلا أن التغيرات الاقتصادية والسياسية التي عرفت الجزائر بخروجها من النظام الاشتراكي واعتمادها النظام الليبرالي، لم يجعل الملكية العقارية الخاصة في منأى عن التأثير بهذه المعطيات الجديدة التي قد تعرضها لتجاوزات واعتداءات، هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى بسط ترسانة تشريعية تتضمن قوانين مختلفة لحمايتها جزائيا من كل أنواع الاعتداءات، وبما أن مصطلح الحماية الجزائرية أهم ما يميز عنوان المذكرة إلى جانب الملكية العقارية الخاصة فإن موضوع البحث يقتصر على مدى كفاية هذه الحماية لردع الانتهاكات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة.

2- أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في المكانة والأهمية التي تحظى بها الملكية العقارية الخاصة في حياة الفرد، فهو بحاجة إلى الأرض من أجل بناءها واستغلالها والاستثمار فيها لذا فهو يسعى دائما لحمايتها والدفاع عنها، أما عن أهمية الدراسة بالنسبة للمجتمع فإنها تكمن في أن حماية الملكية العقارية الخاصة جزائيا يمثل عنصرا في استقرار الأمن والمحافظة على النظام العام داخل المجتمعات وذلك بحماية الملكية العقارية ضد أي اعتداء من شأنه أن

يعمل على عدم استقرار الأوضاع داخل المجتمع، لاسيما أن الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة قد يهدد المجتمع واستقراره من خلال الجرائم التي قد ترتكب نتيجة التعدي الحاصل عليها وبالتالي انتشار أعمال العنف التي تؤثر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بأمن المجتمعات.

3- الإشكالية:

ونظرا للأهمية البالغة لموضوع الدراسة تتبادر إلى أذهاننا الإشكالية الرئيسية التالية:

- هل تعتبر الحماية الجزائية المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة كافية لردع الانتهاكات الواقعة عليها؟.

وللتفصيل في موضوع الدراسة يمكن لنا طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ما مفهوم الملكية العقارية الخاصة؟.

- ما هي أبرز القيود العامة والخاصة المقررة للملكية العقارية الخاصة؟.

- فيما تتمثل صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة؟.

- ما دور كل من النيابة والمحكمة في حماية الملكية العقارية الخاصة؟.

4- أهداف الموضوع:

تهدف هذه الدراسة إلى جملة من الأهداف أهمها:

- التعريف بالملكية العقارية الخاصة وتحديد قيودها.

-تحديد صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة والجزاءات المقررة لها
-بيان مدى نجاعة الحماية الجزائية المكرسة من المشرع في ضمان حماية فعالة للملكية
العقارية الخاصة.

-تحديد دور التشريع والاجتهاد القضائي في حماية الملكية العقارية الخاصة.

5-المنهج المتبع:

ولأجل بلوغ الهدف المسطر للبحث وللإجابة عن الإشكالية التي تم الانطلاق منها تم
اعتماد المنهج الوصفي، في كل فصول البحث من خلال بيان مفهوم الملكية العقارية
الخاصة وصور الاعتداء عليها، وكشف المحتوى الظاهر والمضمون الصريح بتحليل المواد
القانونية وتوضيح مدى كفايتها في تكريس مبدأ الحماية.

6-أسباب اختيار الموضوع:

إن اختيار دراسة هذا الموضوع مقترن بمجموعة من الدوافع الذاتية والموضوعية أهمها:

أ-الأسباب الذاتية:

إن كفاءة حماية جزائية فعالة للملكية العقارية الخاصة من الاعتداءات التي قد تتعرض لها
يعد من المواضيع التي نالت اهتماما واسعا على الصعيد القانوني والاقتصادي باعتبارها أحد
ضمانات تشجيع الاستثمار، لذا تناولنا الموضوع بالدراسة تلبية لميول ذاتي وبغية تسليط
الضوء على الموضوع من خلال تحليل إستراتيجية المشرع لضمان الحماية الجزائية للثروة
العقارية واعتبارها أساسا في الحركة التنموية.

ب-الأسباب الموضوعية:

-الأهمية التي يحظى بها العقار مقارنة ببقية العناصر الفاعلة في التنمية مع محدودية
الثروة العقارية يستدعي التعمق بالدراسة في آلية حماية هذه الملكية.

-إن الحجم الهائل من النزاعات المطروحة على القضاء بموضوع التعدي على الملكية العقارية استدعى دراسة الآلية الإجرائية والبحث عن مدى فاعليتها في أداء دورها في بلوغ الحماية.

-سعة وتعقد موضوع الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

-غياب دراسات مفصلة ومتخصصة ومفسرة في الموضوع، فمعظم الدراسات السابقة اكتفت بعرض الملكية العقارية بصفة عامة دون التطرق إلى الإشكالية التي تثيرها في كفايتها أو عدم فاعليتها في تجسيد الحماية.

7-الدراسات السابقة:

رغم العمل على إيجاد مصادر أكاديمية في موضوع الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، لم أستطع سوى الحصول على دراسة ماجستير واحدة تحت عنوان "الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة للدكتور بريارة عبد الرحمان، جامعة البليدة، الذي تناول الموضوع من زاوية خصائص الملكية العقارية ونطاقها وكذا صورها ووسائل إثباتها إضافة إلى وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة المتمثلة في التجريم والخصومة حول الملكية العقارية الخاصة.

إضافة إلى رسالة دكتوراه تحت عنوان الحماية الجنائية للحيازة العقارية للطالب قتال جمال جامعة تلمسان الذي تناول موضوع الحيازة بالتطرق للجانب الإجرائي والموضوعي لحمايتها في التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة.

8-صعوبات الدراسة:

يمكن تلخيص صعوبات البحث فيما يلي:

-قلة المراجع المتخصصة، وإن وجدت فهي لا تتناول إلا جزء ضئيلا لا يكاد يذكر ولا يكفي بالغرض المطلوب.

-تداخل النصوص القانونية وغموضها وعدم إنسجامها صعب من مهمة فهمها.

-كما أن موضوع الملكية العقارية الخاصة ليس فقط من إهتمامات القانون الخاص وإنما أيضا من إهتمام القانون العام، مما إضطرني إلى البحث في كلا الجانبين وما زاد من صعوبة البحث اتساع نطاقه أخذ مني الوقت والجهد.

9-التصريح بالخطة:

لمعالجة هذا الموضوع قمنا بإعداد خطة مكونة من مقدمة تضمنت جميع العناصر الجوهرية وفصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول الحماية الموضوعية للملكية العقارية الخاصة وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تعرضنا في المبحث الأول إلى محل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، أما المبحث الثاني فقد خصصناه لصور الإعتداء على الملكية العقارية الخاصة وعالجنا فيه العقوبات المقررة لهذه الإعتداءات.

أما الفصل الثاني من الدراسة فقد خصصناه للحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة وذلك ضمن مبحثين، عالجنا في المبحث الأول الحماية الإجرائية قبل مرحلة المحاكمة بالتطرق لدور النيابة في هذه الحماية والوساطة الجزائية كآلية بديلة عن الدعوة العمومية، أما المبحث الثاني فقد عالجنا فيه الحماية الإجرائية أثناء مرحلة المحاكمة بتحديد دور المحكمة في هذه الحماية وكذا النظر في الدعوى العمومية، وتوصلنا بالدراسة إلى خاتمة تضمنت أهم النتائج والإقتراحات.

الفصل الأول

الحماية الموضوعية للملكية

القنارية الخاصة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم المواضيع التي أولاها المشرع بالحماية، وذلك من خلال النصوص والمراسيم القانونية، وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا الفصل بشيء من التفصيل محل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في المبحث الأول، كما سنتناول بالدراسة صور الإعتداء على الملكية العقارية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: محل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

تناول كل من التشريع والفقهاء مسألة الملكية عموماً والملكية العقارية خصوصاً، واهتم بحماية هذه الأخيرة من خلال فرض مجموعة من القيود، ومن أجل ذلك سنقف في هذا المبحث على مفهوم الملكية العقارية الخاصة وأهم القيود الواردة عليها في المطلب الأول، كما سنبرز الطبيعة القانونية والمادية للعقار وذلك في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة

يعتبر المركز القانوني للملكية العقارية الخاصة من أهم المراكز القانونية وأوسعها نطاقاً وذلك ما أدى إلى حمايتها من خلال مجموعة من القيود، وهذا ما سندرسه بالتفصيل في هذا المطلب من خلال التعريف والاصطلاح والفقه وكذا التشريعي للملكية العقارية الخاصة في الفرع الأول وأهم القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة

الملكية العقارية الخاصة مصطلح مفاهيمي مركب، لذا فإن تعريفه يستدعي تحليله إلى مدلولات لغوية من خلال تحديد المقصود بالملكية ومن ثم العقار محل هذا الحق.

أولاً: التعريف اللغوي.

1-تعريف الملكية لغة: مصدر صناعي لأصل لغوي هو ملك، يملك، ملكاً، وهي سلطة الاستئثار بالشيء واحتوائه دون غيره، أو هي مكنة منع الغير من الشيء المستأثر به عن وجه خاص دون الجماعة¹.

2-العقار لغة: بفتح العين والقاف، مفرد جمعه عقارات وهو الشيء الثابت بأصله، بحيث لا يمكن نقله أو تحريكه دون تلف أو تغيير في طبيعته².

¹ ابن منظور، لسان العرب، المجلد 04، ج 24، دار المعارف، مصر، 1981، ص 2943.

² ابن منظور، المرجع نفسه، ص 596.

3- خاصة: الخاصة خلاف العامة والخاصة الذي يخصه لنفسه، وخاصة الشيء ما يختص به دون غيره والجمع خواص، وبذلك فإن الملكية العقارية الخاصة لغة هي سلطة الاستئثار بالعقار واحتوائه من طرف المالك الذي يختص به دون غيره.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي.

تعرف الملكية على أنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة¹، كما أنها حق الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال في حدود القانون، ذلك حسب ما جاء في المادة 674 من القانون المدني.

أما العقار فهو الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف²، حسب ما جاء في المادة 683 من القانون المدني.

ثالثا: التعريف الفقهي.

اختلف الفقهاء في تعريف كل من الملكية والعقار تبعا لاختلاف مذاهبهم، فقد عرف الأستاذ أحمد عبد الرزاق السنهوري الملكية بأنها حق الاستئثار بالشيء وإستعماله وإستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم في حدود القانون³.

أما الأستاذ مرسي كامل فيعتبرها حق بمقتضاه يوضع الشيء تحت إدارة شخص يكون له دون غيره أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه بكل تصرفاته⁴.

ومن جهة أخرى اتجه الفقه المالكي إلى تحديد مصطلح العقار على أنه كل شيء لا يمكنه نقله من مكانه إلا يتغير شكله أو هيئته.

أما المذهب الحنفي والحمبلي فيقولون العقار بأنه كل شيء لا يمكن نقله من مكانه أبدا⁵.

¹ القانون 07-05. المؤرخ في 18ماي 2007، المتضمن تعديل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 31، ص03.

² المادة 683 من الأمر 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

³ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، دار منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ج 8، ص 493.

⁴ محمد كامل مرسي: شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية الأموال والحقوق، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص 246.

⁵ العربي مياد: الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مجلة القانون المغربي، العدد 11، دار السلام للطباعة والنشر، 3 مايو 2007، ص 29.

رابعاً: التعريف القانوني.

وقف المشرع الجزائري على تحديد مفهوم الملكية على حدى في القانون المدني حسب ما جاءت به المادة 674 منه على أنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تمنعه القوانين.

كما حدّد تعريف العقار بموجب المادة 683 في الفقرة الأولى على أنه كل شيء ثابت ومستقر ولا يمكن نقله من دون تغييره أو إتلافه.

إلا أن المشرع لم يعرف الملكية العقارية الخاصة في القانون المدني، بل أورد لها تعريفاً خاصاً في قانون التوجيه العقاري بموجب المادة 27 منه والتي تنص على "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها أو غرضها"¹. ومن خلال ما تم التطرق إليه يمكن لنا استنتاج أن الملكية العقارية الخاصة هي حق وسلطة منحها القانون للمالك على كل شيء مستقر وثابت ولا يمكن نقله دون تغييره وخول له سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

الفرع الثاني: القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة

بعد أن أصبح للملكية العقارية الخاصة وظيفة إجتماعية تفرض على المالك قيوداً يجب مراعاتها عند متطلبات المصلحة العامة أو الخاصة، واستناداً لنص المادة 690 من القانون المدني التي تؤكد أنه على المالك أن يراعي في إستعمال حقه ما تقتضي التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة و الخاصة يمكن التطرق لهذه القيود كما يلي²:

أولاً: القيود المقررة للمصلحة العامة.

هذه القيود متعددة ومختلفة، منها ما يقع على أصل الملكية، ويؤدي إلى انتقال الملكية بشكل مؤقت أو نهائي من مالكه الخاص إلى الدولة، ومنها ما يقع على جزء من حق الملكية وهي الاتفاقات الإدارية وتتمثل أهم هذه القيود في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الاستيلاء، التأميم³.

¹ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، متمم المادة 27.

² عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 555.

³ ليلي طالبة: الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص 103.

1- قيد نزع الملكية للمنفعة العمومية:

استنادا لنص المادة 20 من دستور 1996 الجزائري والتي تنص على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي ومنصف"¹.

وعملا بهذه المادة صدر قانون يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 المعدل والمتمم.

أ- تعريف نزع الملكية للمنفعة العمومية:

عرف المشرع الجزائري نزع الملكية في نص المادة 2 من القانون 11/91 "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لاكتساب الأملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"².

كما عرفها الفقيه سليمان الطماوي بأنها حرمان مالك العقار من ملكيته جبرا للمنفعة العامة، نظير تعويض عما يناله من ضرر"³.

وبالتالي فنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة تصرف قانوني يقيد خاصة مالك العقار فيحرمه من عقاره إذ يمكن تعريفه بأنه: "قيد قانوني بموجبه تجبر الإدارة الفرد التنازل عن ملكيته الخاصة مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف، بغرض إنجاز أعمال ذات منفعة عامة"، ورغم إقرار المشرع بإمكانية نزع الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العمومية إلا أن عملية النزع لا تكون بطريقة تعسفية وإنما حدد لها المشرع مجموعة من الشروط.

ب- شروط نزع الملكية للمنفعة العمومية:

حدد المشرع شروط نزع الملكية للمنفعة العمومية في المادة 677 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص

¹ المادة 20 من دستور 1976 الجزائري من الأمر 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016.

² القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 21، 1991، معدل ومتمم.

³ سليمان الطماوي: الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 1975، ص 649.

عليها في القانون، غير أنه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف¹.

من خلال تحليل نص المادة 677 قانون مدني يمكننا استنتاج مجموعة من الشروط التي وفقها يتم نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العمومية.

- على الإدارة استنفاد جميع الوسائل الأخرى قبل نزع الملكية، لأنه طريق استثنائي لتنفيذ مشاريعها، مع احترام أساليب القانون الخاص التي ينظمها القانون المدني.

- لا بد أن يكون سبب نزع الملكية الخاصة هو المنفعة العمومية، وهي من المبررات الأساسية التي تقدمها الإدارة لإستعمالها لإنشاء المستشفيات والمدارس ومصالح البريد... الخ، والمشرع لم يحصر الحاجة العامة من أجل نزع الملكية.

وعلى الإدارة تقديم تعويض عادل ومنصف قبل صدور القرار النهائي بنزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك ضمانا لحماية المالك من تعسف الإدارة².

كما نلاحظ أن المشرع لا يحصر متطلبات المنفعة العامة من أجل نزع الملكية العقارية الخاصة، بل تركها دون تحديد مما جعل الإدارة تتسلط على العقارات المملوكة للخواص وتحويلها إلى ملكية عامة، إلا أن نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات والحقوق العينية.

2- قيد الإستيلاء على الملكية العقارية الخاصة:

تقوم السلطة العامة في بعض الأحيان بالإعتداء على الملكية العقارية الخاصة في حالات استعجالية أو استثنائية عن طريق أمر تقوم به السلطة الإدارية لأجل المنفعة العامة تتم عن طريق إجرائي متمثل في الاستيلاء.

تنص المادة 679 من القانون المدني على أنه يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان المرافق العمومية، باتفاق رضائي وفق الشروط المنصوص عليها في القانون إلا أنه في "الحالات الإستثنائية والاستعجالية وضمانا لإستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

ولا يجوز الإستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة للسكن.

¹ المادة 677 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

² أحمد خالدي: القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 14.

من خلال ما جاء في نص المادة أعلاه يمكن لنا تعريف قيد الإستيلاء كما يلي:

أ- تعريف الإستيلاء:

هو تصرف قانوني تقوم به الإدارة كي تستولي مؤقتا على الأراضي والعقارات المبنية غير السكنية المملوكة للأفراد فقط في الحالات الطارئة والإستعجالية. إلا أن هذا التصرف يكون وفقا لشروط قانونية محددة.

ب- شروط الإستيلاء:

- أن الإستيلاء في الأصل يكون باتفاق الإدارة مع صاحب العقار عن طريق التراضي مقابل تعويض عن الضرر.

- كما أن الإدارة تتوجه للإستيلاء وتضع يدها على الملكية العقارية الخاصة إلا في حالة استنفاد الطرق الأخرى لمواجهة الحالات الإستعجالية، إذ أن الاستيلاء هنا يعتبر الوسيلة الوحيدة بيد الإدارة لمواجهة الحالات الاستثنائية لتحقيق المنفعة العامة¹.

- ومن بين شروط الاستيلاء أنه يمنع على المحلات المخصصة للسكن حسب ما جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 679 السالفة الذكر، وبالتالي يكون الاستيلاء على المحلات المخصصة للسكن باطلا ويعتبر تعدي غير مشروع من قبل الإدارة.

- وحسب ما جاء في نص المادة 680 الفقرة الثانية فإن الاستيلاء لا بد أن يكون بمدة محددة غير أن المشرع لم يحدد هذه المدة وترك السلطة بيد الإدارة المستفيدة، وهذا ما قد يجعل الإدارة تتعسف في الاستيلاء على العقارات الخاصة ويتضرر الخواص من ذلك².

3- التأميم:

انتهجت الجزائر أسلوب التأميم في إطار تكوين الملكية الاشتراكية للشعب، بحيث أن التأميم يعتبر من أعمال السيادة، إلا أنه يتم على أساس احترام الملكية الخاصة، وهو ما جعل المشرع يعرض أصحاب الملكية الخاصة عن ملكيتهم.

إذ أن التأميم يختلف عن نزع الملكية من حيث الهدف فنزع الملكية يكون لأسباب اقتصادية يحددها المشرع، وكذلك نزع الملكية ينصب على الملكية العقارية والحقوق العينية،

¹ سميحة حنان خوادجية: قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكر لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 103.

² سميحة حنان خوادجية، المرجع نفسه، ص 204.

أما التأميم يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة العليا وتحقيق العدالة الاجتماعية، وكذلك فهو يصيب كل المنشآت والنشاطات والأموال المادية، ومنه نجد أن المشرع الجزائري قد تبنى نظام التأميم قصد تحديد الملكية الفردية ونقلها للشعب، إذ أن نظام الاشتراكية الذي اختاره آنذاك تطلب ذلك¹.

وقد أدرج المشرع هذا القيد في القانون المدني بموجب المادة 678 على أنه: "إجراء قانوني يتمثل في نزع الدولة ملك الشخص جبرا عنه ويؤول الملك للدولة مقابل تعويض يتلقاه المالك، وينصب التأميم عادة على مشروع خاص باعتباره أداة من أدوات الإنتاج فينتقل المشروع من نطاق الملكية الخاصة إلى نطاق الملكية العامة"².

ثانيا: القيود المقررة للمصلحة الخاصة

وتتمثل في القيود التي نص عليها القانون المدني وهي ترجع في مجملها إلى علاقة الجوار فيما بين الملاك.

1- مزار الجوار الغير مألوفة:

أ- تعريف مزار الجوار الغير مألوفة: أورد المشرع الجزائري قيود الملكية العقارية الخاصة وذلك للحد من الأضرار الناتجة عن التجاور، فقد تكون أضرار مألوفة أو غير مألوفة وقد تطرق إلى هذه الأخيرة في المادة 691 قانون مدني: "يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد بضر يملك جاره، وليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له"³، إذن هي الضرر الذي تجاوز الحد المعتاد بين الجيران، فإذا زاد الضرر عن حده، كان ضررا مألوفاً مما يستوجب التعويض، الضرر لا بد أن يكون جسيماً كما أن هذا الضرر لا بد أن يقع على الجار.

ب- شروط قيام مزار الجوار الغير مألوفة:

¹ علال قاشي: الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة

الجزائر، بن عكنون، 2013-2014، ص 190-192.

² المادة 678 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر

³ المادة 691 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

قد لا يكون المالك مسؤولاً عن مضار الجوار غير مألوفة أو المعتادة ما بين الجيران، لأنها تنشأ بسبب علاقة الجوار بحد ذاتها ولا يمكن تجنبها لذلك فإن قيام هذه المضار يستدعي توفر جملة من الشروط حتى تتحقق وهي:

- وجود عمل غير مألوف؛ قد يستعمل مالك العقار حقه وسلطاته على عقاره بشكل طبيعي ودون قصد تؤدي تلك التصرفات إلى الإضرار بجاره بدون قصد، هذا ما يترتب عنه مسؤولية تستوجب التعويض.

- كذلك من شروط قيام مضار الجوار الغير مألوفة أن يحدث ضرر غير مألوف ويكون محقق وليس محتمل وقد يكون وقع أو سوف يقع في المستقبل كما يجب أن يكون هذا الضرر مستمر.

- لحدوث مضار الجوار الغير مألوفة لا بد من وجود تجاوز بين العقارات وهذه التجاوزات لا تستوجب التلاصق¹.

2- قيود إرتفاقية:

يعد الارتفاق وفقاً للقواعد العامة حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر بوجه عام، ويمكن أن يتقرر بمقتضى حل قانوني بالاتفاق ويجوز أن يكسب بالتقادم، كما قد ينشأ ارتفاق المرور بمقتضى نص قانوني ويتقرر لمالك الأرض المحصورة.

أ- قيد المرور:

نص المشرع الجزائري بمقتضى المادة 693 من القانون المدني أنه: "يجوز لصاحب الأرض المحصورة التي ليس لها ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك"².

من نص هذه المادة يتضح لنا أن حق المرور طبقاً للقواعد العامة يكون حق ارتفاق، إذ يجيز لصاحب العقار خدمة عقار جاره، كما أن حق المرور قد يتقرر بمقتضى نص قانوني كما جاء في نص المادة القانونية أعلاه.

¹ غنية مخلوط ، نوال محمودي: القيود الواردة على الملكية العقارية للمصلحة الخاصة، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، ص 12-15.

² المادة 693 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

إذ أن القانون أجاز لصاحب الأرض المحصورة والتي ليست متصلة بالطريق العام أن يطلب حق المرور من أصحاب العقارات المجاورة، وذلك بدفعه تعويض مقابل الضرر الذي قد يصيب أصحاب العقارات الأخرى وحسب ما جاء في نص المادة السابقة الذكر يمكننا استنتاج شروط قيام حق المرور:

***شروط قيام حق المرور:**

-**انحباس الأرض عن الطريق العام:** قد تكون الأرض المحصورة عن الطريق العام وذلك بشكل كلي أو جزئي مخصصة للزراعة أو الصناعة أو قد تكون أرض معدة للبناء، إلا أن هذا الحصر يعطل نشاطها، وهذا ما يدفع صاحبها إلى طلب حق المرور على الأملاك المجاورة لتسيير نشاطه واستغلال عقاره وذلك مقابل تعويض¹.

-**ضرورة الممر لإستعمال العقار واستغلاله:** لا بد أن يكون حق الممر ضروري من أجل الوصول إلى العقار واستغلاله، أو أن الممر عبر الطريق العام غير كافي وأنه يكلف مشقة كبيرة لصاحب العقار، أو أن تسويته تتطلب مشقة كبيرة تفوق قيمة العقار وذلك حسب ما جاءت به المادة 694 من القانون المدني.

- يكون الحصر ناتج عن المالك: 695 :

يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر غير عن الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الممر ناتجا عن إرادته هو².

من استقراء نص المادة نجد أنه كأصل عام حق المرور يعد قيذا على ملك الجار، إلا أن صاحب الأرض المحصورة لا يمكنه المطالبة بهذا الحق في الحالات التالية:

-إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته.

-إذا كان يتمتع بحق المرور على وجه الاتفاق.

-إذا كان يتمتع بحق المرور على وجه الإباحة، ما دام حق الاتفاق وحق الإباحة لم ينقض.

¹ بلال شنوخ ، كريم حمادي: ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنسيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016-2017، ص 93.

² المواد 694 و695 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

وقد يكتسب حق المرور بالتقادم وذلك حسب ما جاء في نص المادة 700 من القانون المدني¹، إذ أن التعويض يسقط إذا مرت 15 سنة على استعمال المالك للممر في ظل سكوت صاحب العقار، أي هنا حيازة حق الممر بالتقادم في إطار القانون.

ب- القيود القانونية المتعلقة بالمياه:

- **حق المجرى:** وقد أورد المشرع الجزائري ملكية المياه في المادة 18 من الدستور بقولها: "الملكية العامة هي ملك للجماعة... وتشمل المياه"².

كما جاء تأكيد ذلك في المادة 692 من القانون المدني: "وتعتبر جميع موارد المياه ملك للجماعة الوطنية"³.

ومن خلال ما جاء في المادتين أعلاه نجد أن نطاق موارد المياه متنوع مما جعل القيود التي تتعلق بالمياه تتنوع إلى حق الري وحق المجرى والمسيل، وهي قيود تحد من سلطات المالك على ملكيته.

إذ يعتبر حق المجرى شق صاحب الأرض التي لا تجد كفاية من الماء مجرى في أرض الجار يصله بمورد المياه التي تكون بعيدة عن أرضه وذلك يتقرر وفق الشروط التالية:

- الجوار؛ أي لثبوت حق المجرى أن يكون طالبه جارا للأرض التي يشق عليها.

- كما يجب أن تكون الأرض بعيدة عن مورد المياه.

- وكذلك لا بد أن تكون الحاجة ملحة لهذا المجرى⁴.

- **حق الصرف:** إن استغلال الملكية العقارية الخاصة يتطلب إقامة المصرف أو المسيل،

وهذا الأخير الذي يعتبر حق كمالك الأرض المجاورة البعيدة عن الصرف أو يستعمل

الصرف الخاص به المملوك لجاره، بعد أن يستوفي الجار حاجته، وذلك بإسالة المياه الزائدة

عن الحاجة لتصب في أقرب مصب عمومي⁵.

¹ بلال شنوخ، كريم حمادي، المرجع السابق، ص 94.

² المادة 18 من الدستور الجزائري المعدل في 06 مارس 2016.

³ المادة 692 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

⁴ بلال شنوخ، كريم حمادي، المرجع السابق، ص 98.

⁵ بلال شنوخ، كريم حمادي، المرجع نفسه، ص 102.

حيث أن حق الجار الصرف قد يكون بصورة مباشرة، وذلك باستعمال مصرف الجار لصرف المياه الزائدة في مصب عمومي، أو بطريقة غير مباشرة باستعمال أرض الجار للوصول إلى الصرف العمومي، وذلك وفق عدة أحكام أي باللجوء إلى الجهة القضائية لتقرير التعهد بالتطهير وصيانة وحفظ الأرض التي أنشأ بها قنواته¹.

3- قيود راجعة للتلاصق في الجوار:

أ- قيد وضع الحدود بين الأملاك المتلاصقة:

نظم المشرع الجزائري عملية وضع الحدود بمقتضى المادة 703 من القانون المدني كما يلي: "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد بينهما"².

من استقراء نص المادة 703 نجد أن المشرع قصد تقييد حق الملكية العقارية الخاصة بوضع الحدود بين الجارين المتلاصقين لإمكانية تعرف كل منهما على الحد الفاصل بينهما، بحيث يقوم كل منهما بوضع علامة مادية وتحديد الخط الفاصل بينهما بشيء مادي كالطوب أو الحديد، وهما مخيران على الاشتراك لوضع الحد.

يمكن استخلاص وضع الحدود من نص المادة وهي:

- **شرط تلاصق العقارين:** بحيث أنه يتحقق هذا الشرط إذا كانت العقارات مملوكة لشخصين مختلفين، كما يتحقق هذا الشرط إذا كان التلاصق لا يفصله أي حاجز آخر كالطريق العام مثلا.

- **شرط أن يكون طالب وضع الحدود له حق عيني على العقار:** بحيث أن أصحاب الحقوق العينية التي تتمتع بالعقار و تستغله الحق في المطالبة بوضع الحدود، إذ أن هذا الحق لا يقتصر على مالك العقار كذلك يمكن للمستأجر فعل ذلك³.

¹ بلال شنوخ، كريم حمادي، المرجع نفسه، 103.

² المادة 703 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

³ غنية مخلوط، المرجع السابق، ص 39.

ب- قيد الحائط الفاصل بين عقارين:

في إطار تمتع صاحب الملكية العقارية الخاصة بملكه لماله من حق التصرف والاستغلال والاستعمال، فإنه كذلك له الحق في وضع حائط فاصل بينه وبين جاره بغية التستر وذلك وفق عدة شروط:

- أن يكون الحائط يفصل بين بناءين وليس بين أرضين.

- أن يتحقق الفصل بين البناءين بعد إنشاء الحائط.

أما بالنسبة لأحكام الاشتراك في الحائط الفاصل، فقد نظمها المشرع في المادة 707 من القانون المدني والتي تنص: "يعد الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلاً بين بناءين مشتركاً حتى مفريقيهما هذا ما لم يقدّم الدليل عكس ذلك".

باستقراء نص المادة نجد أن الاشتراك في ملكية الحائط الفاصل بين عقارين لا بد أن يثبت بسند من سندات إثبات الملكية¹.

وهذا ينصرف إلى ما تنص عليه المادة 708 بقولها: "ليس لجار أن يجبر جار على تحويط ملكه وعلى التنازل على جزء من حائط ومن الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في الحالات المذكورة في المادة 697"².

أي أن الحائط الفاصل قد يكون ملك لشخص واحد وليس مشتركاً.

4- قيود المسافات القانونية:

أ- حدود فتح المطلات:

يحق لكل مالك أن ينشأ فتحات للنظر أو التهوية أو الإضاءة في ملكه، إلا أن القانون قيد هذا الحق بعدة قيود كمسافات قانونية للحد من النزاعات، فإذا أعدت هذه الفتحات للضوء والهواء والنظر اعتبرت مطلاً أما إذا اقتصر على الضوء والهواء دون النظر اعتبرت منوراً.

حيث أن المطلات نوعان³:

¹ بلال شنوخ، كريم حمادي، المرجع السابق، ص 79.

² المادة 708 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 92.

-مطلات مواجهة: وهو المطل الموجه لملك الجار مباشرة وقد نظم المشرع مسألة المطلات المواجهة وحدد مسافتها والتي يجب أن لا تقل عن مترين، لما في ذلك من مضايقة للجار المفتوح عليه، وتقاس هذه المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من حافة المطل الخارجية، حسب ما جاء في المادة 709 من القانون المدني.

-مطلات منحرفة: وهي المطلات التي لا تكون مواجهة وإنما تكون منحرفة وهي تتطلب الانحراف يمينا أو شمالا للنظر منها، وقد نص عليها المشرع في نص المادة 710 من القانون المدني، وقيد المطل المنحرف بمسافة 60 سنتيمتر وهي أقل من مسافة المطل المواجه.

غير أنه إذا كان يفصل بين العقارين فضاء مشترك بالطريق العام مثلا فإن مسافة هذا الفضاء تدخل في حساب المسافة القانونية للمطل¹.

ب- حدود فتح المناور:

تختلف المناور عن المطلات في أنها فتحات تترك في الجدران قصد مرور الهواء والضوء ولكن لا يمكن الإطلال منها².

وقد حدد المشرع الجزائري ارتفاع المناور في المادة 711 من القانون المدني: "لا تشترط أية مسافة لفتح المناور التي تقام من ارتفاع مترين عن أرض الغرفة التي يراد إنارتها ولا يقصد بها مرور الهواء ونفاذ النور دون أن يمكن الإطلاع منها على العقار المجاور"³. إذن نستخلص من نص المادة أن المشرع ميز المطلات عن المناور، حيث أن المناور غير مقيدة بالمسافة وإنما بالارتفاع والمحدد بمترين، إذ لا بد من مراعاة المسافة القانونية لفتح المناور.

ويجوز الاعتراض على فتح المناور إذا فتحت في ارتفاع يقل عن مترين⁴.

¹ سميحة خوادجية، المرجع السابق، ص 145-146.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 788.

³ المادة 711 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

⁴ بلال شنوخ، كريم حمادي، المرجع السابق، ص 92.

المطلب الثاني: طبيعة العقار محل الحماية الجزائرية

في إطار الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة حرص المشرع الجزائري على إبراز جملة من الضمانات التي تجرم أي فعل يمس بالملكية العقارية بأي شكل من الأشكال من خلال إقرار العقوبات لهذه الأفعال، ذلك ضمانا للأمن والاستقرار في المجتمع وحفاظا على النظام العام، مهما كانت طبيعة العقار المادية وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول بالتفصيل، أو من حيث الطبيعة القانونية للعقار في الفرع الثاني، وذلك من أجل تحديد العقار الذي يكون محلا لجريمة التعدي.

الفرع الأول: الطبيعة المادية للعقار

طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري فإن قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية تتطلب أن يقع التعدي على عقار (أولا) ولا بد أن يكون هذا العقار في حيازة الغير (ثانيا).

أولا: أن يقع الاعتداء على عقار.

من استقراء المادة 386 من قانون العقوبات نجد أن المشرع نص على حماية العقار المملوك للغير دون الوقوف على تعريف العقار، وهذا ما سنتطرق إليه بالدراسة:

1-تعريف العقار:

يعرف العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول"¹.

2-أنواع العقار:

طبقا لأحكام القانون فإن العقار ثلاثة أنواع عقار بالطبيعة وعقار حسب الموضوع وعقار بالتخصيص².

أ-عقار بالطبيعة: طبقا لأحكام المادة 683 من القانون المدني فإن العقار بالطبيعة هو كل الأشياء المادية التي لها صفة الثبات والاستقرار على الأرض وذلك يشمل الأرض وما استقر عليها من بناء أو أشجار أو غيرها، ومما استقر على الأرض وأصبح جزء منها ولذلك نجد

¹ المادة 683 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 28.

أن العقار بالطبيعة هو الأرض وما تحويه من مباني ونباتات ثابتة وهي لاصقة ولا يمكن تغييرها إلا بإتلافها¹.

لذلك في عبارة عقار التي جاءت في المادة 386 قانون العقوبات لا تشير إلى أي إشكال في تطبيق المادة، فالمشرع أراد بلفظ عقار دون تحديد أو قيد، فالعقار المقصود هنا بلفظ العمومية هو العقار بالطبيعة وهو المعين بالحماية الجزائية.

وإن ما يؤكد ذلك هو جملة القرارات الصادرة عن القضاء الجزائري والتي تقر أن محل الجريمة هو العقار بالطبيعة، حيث جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2009/01/06....وحيث أنه من المستقر عليه فقها وقضاء بأنه لا يجوز لأي شخص التعدي على أرض في حيازة شخص آخر حتى وإن كان له سند ملكية وأنه يتعين على هذا الشخص الذي يدعي بالملكية اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لاستصدار حكم يرمي إلى الطرد وتنفيذه بالطرق القانونية وذلك تطبيقاً لمبدأ حماية الحيازة².

وكذلك هو الشأن في قرار المحكمة العليا الصادر في: 2000/07/26 الذي يرمي إلى ان العقار المقصود بالحماية هو الأرض أي العقار بالطبيعة³.

ب- عقار حسب الموضوع:

ويقصد به مجموع الحقوق العينية الأصلية أو التبعية الواردة على العقار وهو ما أكدته المادة 684 من القانون المدني، إذ نصت على أنه "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على العقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على العقار بحيث أن المشرع جعل محل الحق العيني أصليا كان أو تبعيا أساسا لتكليفه فيأخذ الحق حكم العقار إذا كان محله عقارا، وتجاوز ذلك إلى الدعاوى القضائية بحيث اعتبرها عقارا حسب الموضوع، متى تعلقت بحق عيني عقاري أي أن الحق الشخصي المتمثل في حق التقاضي يأخذ حكم الحق العيني العقاري متى تعلق موضوع المطالب بعقار⁴.

¹ المادة 683 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

² الغرفة العقارية، قرار رقم 495925، المؤرخ في 06 جوان 2009، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2009، ص322.

³ الغرفة العقارية، قرار رقم 203501، المؤرخ في 26 جويلية 2000، عدد خاص، ج1، 2002، ص151.

⁴ المادة 684 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

ج-العقار بالتخصيص:

جاء في المادة 683 الفقرة الثانية من القانون المدني أن العقار بالتخصيص لما يضع صاحب العقار منقول في عقار يملكه وذلك قصد خدمة عقاره واستغلاله له كالجرار مثلا، هنا يصبح عقارا بالتخصيص، ومن خلال ما جاء في نص المادة نلاحظ أن الاتفاق على أن العقار بالتخصيص هو في أصله منقول ولكن حتى يصبح عقارا بالتخصيص لا بد من توفر عدة شروط في ذلك المنقول:

الشرط الأول: وجود منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.

الشرط الثاني: أن يكون مالك المنقول هو مالك العقار.

الشرط الثالث: تخصيص المنقول للخدمة واستغلال العقار دون سواه.

الشرط الرابع: توفر نية الربط بين المنقول والعقار لدى المالك¹.

ومنه نجد أن العقار بالتخصيص هو في أصله منقول بطبيعته لإمكانية نقله وتحريكه من مكانه إلا انه يأخذ صفة العقار لأن القانون منحه إياها بسبب اتصاله بالعقار ولذلك فهو يخضع لأحكام العقارات بالطبيعة، وعليه فإذا وقعت الجريمة على المنقول بطبيعته دون المساس بالعقار بالطبيعة الذي رصد لخدمته فهذا يمكن أن يكون محلا لجريمة السرقة الذي يعاقب عليها القانون في المادة 350 قانون العقوبات، لذا يطرح الإشكال التالي:

هل يعتبر العقار بالتخصيص عقارا أم منقولا في مفهوم القانون الجنائي؟.

إذا اعتمدنا الوصف الذي جاء في نص المادة 386 من قانون العقوبات فإن الجريمة هنا تكون الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة، متى تم الاعتداء على العقار بالتخصيص وانتزعت حيازته مع العقار بالطبيعة الذي رصد لخدمته².

ومن المعروف في القانون الجنائي أن الفعل الذي يوصف بوصفين يتوجب أن يلحق به الوصف الأشد، أي هنا تكون جريمة السرقة لأن عقوبتها هي الأشد ولأن المشرع في نص المادة 386 من قانون العقوبات لم يميز بين العقار بالطبيعة والعقار بالتخصيص.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 29-30.

² قتال جمال: الحماية الجنائية للحيازة العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2014، ص 91.

ونظرا لهذا الاختلاف الحاصل ارتأينا الاستناد إلى قرار المحكمة العليا الذي قضت فيه: "ولكن حيث أنه وبالرجوع إلى القرار المنتقد يتضح بأن قضاة الموضوع لم يوضحوا العناصر المادية والقانونية التي قادتهم إلى التصريح بالإدانة على أساس تهمة بالتعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات علما بأن نص هذه المادة يطبق إلا على العقارات الثابتة بالتخصيص والتي لا يمكن انتزاعها ونقلها..."¹.

ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن أحكام المادة 386 من قانون العقوبات تسري على العقار بالتخصيص متى تم انتزاع حيازته مع العقار بالطبيعة، لأن العقار بالتخصيص وإن كان منقولا بطبيعته فهو عقار بحكم القانون ويخضع لأحكام العقار بالطبيعة وأن العقار بالتخصيص أصبحت له صفة العقار عندما اتصل بالعقار بالطبيعة، إذ أنه إذا تم انتزاعه وفصل عن العقار بالطبيعة فإنه يصبح منقولا، لذلك فلا بد أن يتم انتزاع العقار بالتخصيص مع العقار بالطبيعة حتى نتمكن من تطبيق أحكام المادة 386 ق ع.

ثانيا: أن يكون العقار في حيازة الغير².

تنص المادة 386 من قانون العقوبات كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، إذ أن تطبيق هذه المادة يستوجب أن يكون العقار في حيازة صاحبه كما أن هذا الأخير لا بد أن يظهر حيازته من خلال ممارسة سلطاته وسيطرته الفعلية، إلا أن الإشكال هنا يثور حول ما جاء في نص المادة 386 ق ع الجزائري وهو انتزاع الملكية، "وما جاء به النص الفرنسي وهو منع الحيازة إذ أن هذا الاختلاف الحاصل أدى إلى انقسام الاجتهاد القضائي إلى اتجاهين يقضيان ب:

أ-الاتجاه الأول:

إن الغير المراد حمايته هو من يحوز سند رسمي مشهر وهو ما استقرت عليه المحكمة العليا في قرارها القاضي بـ "تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير أن يكون العقار مملوكا للغير ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون"³.

¹ الغرفة الجزائرية، قرار رقم 221966، المؤرخ في 17/10/2000، مجلة قضائية، العدد الأول، 2001، ص 362.

² قتال جمال، المرجع السابق، ص 130.

³ الغرفة العقارية، قرار رقم 75919، المؤرخ في 05/11/1991، الجريدة الرسمية، العدد الثاني، 1991.

ب-الاتجاه الثاني:

في حين أن حجة هذا الاتجاه هو أن المشرع لا يقصد بعبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار، وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية لتشمل الحيابة القانونية وذلك يساير ما جاء به قرار المحكمة العليا القاضي بأن الحيابة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد على الأرض محل النزاع وبالتالي فإنه يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي ملكيته لها أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منها وأن يقوم بتنفيذه طبقا للقانون وإلا كان هو المعتدي، إذا حاول استرجاع هذه الأرض بناء على وثائق بحوزته كما هو الشأن في قضية الحال...¹.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار محل الحماية الجزائية

جاء في نص المادة 386 ق ع أنه يعاقب كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، إذ ان المشرع أراد بعبارة مملوكة للغير حماية الملكية فقط (أولا)، لكن بعد التوجه إلى توسيع مفهوم المادة طبقا لما نص عليه المشرع الفرنسي امتد مفهوم الحماية الحيابة كذلك (ثانيا).

أولا: اقتصار الحماية الجزائية على الملكية

سبق لنا تعريف الملكية حسب ما جاء في نص المادة 674 ق م على أنها: "حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"². كما جاء في هذا الصدد تعريف الملكية العقارية الخاصة طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم في المادة 27 السابقة الذكر بأنها: "حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

ومنه فإن المشرع نظم هذه النصوص لحماية الملكية بشكل عام والملكية العقارية بشكل خاص شريطة أن تثبت بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.

إذن حسب ما جاء في المادة 386 ق ع فإن العقارات التي تحظى بالحماية الجزائية هي العقارات المملوكة بسند رسمي وذلك بالعودة إلى نص المادة 29 من قانون التوجيه

¹ الغرفة العقارية، القرار رقم 203505، المؤرخ في 26/07/2000، المجلة القضائية، العدد الأول، 2002، ص151.

² المادة 674 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، السابق الذكر.

العقاري: "ويثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الشهر العقاري"¹.

فالملكية شرط جوهري للخضوع لأحكام المادة 386 ق ع وإضفاء الحماية الجزائية عليها، إذ أن نص المادة 386 ق ع يتصرف إلى حماية الملكية دون الحيابة وذلك من خلال تفسيره التفسير الضيق، بحيث أن المسائل الجزائية لا تقبل التفسير باستعمال القياس فيتعارض ومبدأه الشرعية، فالقول بأن الحماية تشمل الحيابة يوسع من دائرة التجريم.

وفي هذا قضت غرفة الجنج والمخالفات للمحكمة العليا في قرارها رقم 75919 مؤرخ في 1991/11/05 الذي جاء فيه "أن جنحة التعدي تقتضي الملكية العقارية وأن يكون العقار مملوكا للغير ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاغبين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار قد أخطئوا في تطبيق القانون"².

وبهذا تكون غرفة الجنج والمخالفات قد سايرت توجه الفقه في تفسيره الضيق لأحكام المادة 386 ق ع، والتزمت بحرفية المادة 386 ق ع كما جاء بصيغته العربية، فكرست الحماية الجزائية للمالك الحقيقي للعقار بسند رسمي دون غيره.

ثانيا: امتداد الحماية الجزائية إلى الحيابة.

وبالرجوع للنص الفرنسي الذي يعني انتزاع الحيابة كذلك وليس مجرد الملكية فقط، يقتضي الأمر تفسير المادة 386 ق ع التفسير الواسع لتمتد بذلك الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة إلى حماية الحيابة لأنها تعتبر عنصر جوهري، وهي وسيلة من وسائل كسب الملكية العقارية، والتي بادر القانون إلى حمايتها محافظة على النظام العام فلا يجوز لأي شخص ولو كان مالكا حقيقيا أن يغتصب الحيابة من يد صاحبها ولقد عالج المشرع مسألة الحيابة بمقتضى أحكام الأمر 58/75 الصادر في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، وقد جاء المشرع بأحكام تفيد بصورة عامة بأن الحيابة تتمثل في استعمال واستغلال عقار أيا كانت طبيعته وذلك لمدة مؤقتة يحميها القانون، أما إذا طالت مدة استغلال العقار فتكون أمام وضعية قانونية جديدة تؤدي إلى اكتساب العقار موضوع الحيابة عن طريق

¹ المواد 27-29 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، السابق الذكر.

² الغرفة العقارية، القرار رقم: 75919 مؤرخ في: 1991/11/05، المحكمة القضائية، عدد 1، الجزائر، 1993، ص

التقادم¹، إذ لا يمكن اعتبار الحيازة قائمة وأن الشخص حائز فعلا للعقار، إلا إذا توافرت جملة من الشروط والأركان:

1- أركان الحيازة القانونية:

أ- **الركن المادي:** ويتمثل الركن المادي للحيازة القانونية في قيام الحائز بأعمال يقوم بها عادة صاحب الشيء والسيطرة الفعلية من طرفه والقيام بأعمال على العقار محل الحيازة كالبناء والحرق والغرس... الخ.

ب- **الركن المعنوي:** ويقصد به انصراف نية الحائز إلى التملك واستغلال الشيء محل الحيازة باعتباره مالكا له، فإذا لم تتصرف نيته إلى التملك هنا ينعلم العنصر المعنوي في الحيازة ويعتبر حائز حيازة عرضية، أي السيطرة على الشيء محل الحيازة سيطرة مادية دون تملكه كالمستأجر والحارس².

2- شروط الحيازة القانونية:

بما أن الحيازة تمثل مظهر الحق فمن الواجب أن تتوفر على مجموعة من الشروط لكي تكون حيازة قانونية، فلا بد أن تكون هادئة ودون استخدام الإكراه والقوة، كما يجب أن تكون مستمرة وغير منقطعة على الأقل سنة، وواضحة وذلك الوضوح يحقق العنصر المعنوي وتوفر نية الحائز وتكون نيته خالية من اللبس والغموض كما يجب أن تكون حيازة ظاهرة وعلنية بحيث يراها الناس³.

إذن فالحيازة الجديرة بحماية القانون المدني هي الحيازة القانونية التي يتوافر فيها الركن المعنوي والمادي ومتوفرة على شروطها القانونية المذكورة من هدوء ووضوح وظهور واستمرار.

¹ قتال جمال، المرجع السابق، ص 130.

² مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، الدار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 336.

³ شريفة لعلاوي، صبرينة عباس: حماية حيازة العقار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2012/2013، ص 12-13.

وقد تم تأكيد تمديد الحماية الجنائية إلى الحيابة كذلك في قرار المحكمة العليا رقم 511043 المؤرخ في 2009/03/04 جاء فيه "لا يقصد بعبارة المملوك للغير ملكية العقار فقط وإنما الحيابة كذلك"¹، فقد استقرت غرفة الجرح والمخالفات على اعتماد المفهوم الواسع لأحكام المادة 386 ق ع لتشمل حماية الحيابة كذلك وليس فقط حماية الملكية بما في ذلك من حماية للنظام العام، وهي الحيابة القانونية والفعلية المتمثلة في سيطرة الحائز سيطرة فعلية.

¹ الغرفة العقارية، قرار رقم 511043، مؤرخ في 2009/03/04، المحكمة القضائية، عدد 02، الجزائر، 2011، ص 329.

المبحث الثاني: صور الإعتداء على الملكية العقارية الخاصة

تشكل الحماية الجزائية وسيلة أكيدة للمحافظة على الأملاك العقارية من كل اعتداء ولقد حصر المشرع الجزائري التعدي على الملكية العقارية في المادة 386 ق ع وقد سبق تحليل هذه المادة التي تظل الإطار العام لهذا التعدي، إلا أن المشرع قد أفرد عدة نصوص أخرى منها نص المادة 295 و 135 و 413 مكرر من قانون العقوبات والتي تتسجم مع الإطار العام في كونها تتصدى للاعتداءات الأخرى، وهذا ما سنتناوله بالتفصيل من خلال التطرق لجريمة التعدي على الملكية العقارية بنية التملك وذلك في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فتطرق بالدراسة إلى جرائم التعدي على الملكية العقارية دون نية التملك.

المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة بنية التملك

نص المشرع الجزائري في المادة 386 ق ع على: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة 20.000 إلى 100.000 دج¹.

إذ أن المادة 386 ق ع جاءت صراحة لحماية الملكية العقارية لذلك من الضروري التعرض للعناصر المكونة للجريمة في الفرع الأول وعناصر التشديد والعقاب في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أركان الجريمة

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من توافرت أركانها العامة وعناصرها الخاصة، فالأركان العامة هي تلك التي تلزم لقيام أي جريمة مهما كان نوعها والمتمثلة في الركن الشرعي أو ما يعرف بمبدأ الشرعية حيث طبقا لنص المادة الأولى من قانون العقوبات أنه "لا جريمة ولا عقوبة أو تدبيرا من يغير القانون"، أما الركن المادي فيظهر في التصرف الإيجابي من طرف الفاعل إضافة إلى الركن المعنوي أو ما يعرف بالقصد الجنائي أي

1 القانون رقم 16-02، المؤرخ في 19 يونيو 2016، المتضمن تعديل الأمر 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1996، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 37، ص 4.

انصراف إرادة المتهم إلى ارتكاب الفعل المجرم (أولاً)، إذ أن هذه الأركان العامة غير كافية لقيام الجريمة ويستلزم أركان خاصة (ثانياً)¹.

أولاً: الأركان العامة.

1-الركن الشرعي:

ويتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري التي جاءت بتجريم فعل التعدي على الأملاك العقارية وأصبغت عليه وصف الجنحة وحددت لهذا الفعل مجموعة من ظروف التشديد المتمثلة في الليل والتهديد وحمل السلاح والكسر والعنف والتسلق، وتضمن معنى المادة المذكورة أنفاً الجزاء على هذا الفعل سواء كانت في شكل جنحة بسيطة أو مقترنة بظرف من ظروف التشديد.

2-الركن المادي:

جاء في نص المادة 386 قانون العقوبات "كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس...".

وعليه فإن الركن المادي لجريمة التعدي على الأملاك العقارية يتكون من عنصرين انتزاع عقار مملوك للغير وأن يكون الانتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس².

أ-انتزاع عقار مملوك للغير:

يستفاد من لفظ الانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي يتمثل في انتزاع أو السلب وهو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك.

غير أننا نميز بين الانتزاع المنصوص عليه بالمادة 386 قانون العقوبات ونزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة لأن نزع الملكية للمنفعة العامة له هدف وهو المصلحة العامة وفق مجموعة من الإجراءات الصارمة، وتتحقق جريمة التعدي بقيام الفاعل بالاستيلاء على ملك الغير ونقله إلى حيازته وقد لا يرتكب الفاعل الفعل المجرم بنفسه، وإنما يمكن أن يخطط ويوكل أمر التنفيذ لشخص آخر وهذا ما يدخل ضمن المساهمة الجزائرية³، حيث أن

¹ عبد الرحمان خلفي:محاضرات في القانون الجنائي العام، دار الهدى، الجزائر، ص 40.

² شهرزاد بوشاشية: الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي، كلية

الحقوق والعلوم سياسية، جامعة طاهري مولاي، سعيدة، 2015-2016، ص 28.

³ شهرزاد بوشاشية، المرجع السابق، ص 29.

المشروع لم يفرق بين الفاعل الأصلي والشريك، فنص في المادة 44 من قانون العقوبات: "يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة"¹. إذ يعتبر الشريك كل من ساهم مساهمة مباشرة أو غير مباشرة في تنفيذ الجريمة، وكذلك كل من حرض بالفعل أو التهديد أو الوعد أو الإساءة استعمال السلطة وساعد الفاعل على ارتكاب الأفعال التحضيرية مع علمه بذلك.

أما فيما يتعلق بصفة مرتكب الفعل فقد تكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فالأشخاص الطبيعية يمكن متابعتها ومساءلتها طبقا للقانون الإجراءات الجزائية، أما الشخص المعنوي المتمثل في الدولة والولاية لا يمكن مساءلتها وإنما اللجوء إلى القضاء لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة، أما الأشخاص المعنوية الخاصة بالشركات والجمعيات فيعترف لها المشروع بالمسؤولية الجزائية ويمكن معاقبتها بالحل والمصادرة².

وقد اشترط القانون أن تنتقل الحيازة والتي ذكرها بوضوح في المواد 808 و 843 من القانون المدني، من قام بفعل الانتزاع، حيث أن الحيازة تتحقق بانتقالها من الحائز إلى المنتزع مثل دخول المنزل والبقاء فيه بدون رضا المالك، والأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني أي خلصة³.

وبمفهوم المخالفة إذا سلم العقار بدون اختلاس أو تدليس فلا تطبق المادة 386 قانون العقوبات.

ب- أن يكون عقارا:

يجب أن يكون محل الانتزاع أو التعدي واقعا على عقار ويستوي أن يكون العقار أرض ولا فرق أن يكون الأرض قد أعدت للزراعة أو البناء أو مبنى كمسكن أو مصنع... الخ. كما لا يختلف الأمر إذا كانت ملكية العقار المنزوع تابعة للأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية العامة كانت أو خاصة، إذ يمكن أن يقع الاعتداء على عقار. وهنا يثور الإشكال حول ما إذا كان العقار متنازلا عنه أم لا:

¹ عبد الرحمان خلفي، المرجع السابق، ص 45.

² الفاضل خمار: الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 17.

³ الفاضل خمار، المرجع نفسه، ص 17.

- فإذا كان العقار متروك أو تنازل صاحبه عن ملكيته وجاء شخص آخر واحتله بنية تملكه، فهذا فعل الانتزاع غير متوافر إضافة إلى عنصر الخلسة والتدليس.

وتبعاً لذلك لا تقوم جريمة الاعتداء على الملكية العقارية، لأنه في هذه الحالة يمكن للحائز الجديد أن يكسب العقار المحاز بالتقادم طبقاً لنص المادة 827 قانون مدني، ويتحصل على عقد الشهرة ويثبت ملكيته في ذلك¹.

أما إذا كان العقار متروكاً دون أن يتنازل مالكه عن ملكيته كما في حالة المستأجر، فالملكية هنا لا زالت للمالك، لذلك كل من يقوم بالانتزاع، الحيازة، تكون قد ارتكبت جريمة التعدي على الملكية العقارية.

ج- اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس:

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف الخلسة والتدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية، فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيد عن أنظار المالك ودون علمه أي سلب الحيازة من المالك دون علمه أو موافقته أما التدليس فهو إعادة شغل العقار بعد إخلاءه عن المالك.

أما التدليس طبقاً لقواعد المدني هو أن يقوم شخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية بهدف الإضرار به أو الإفلات من القانون، وفق قواعد التشريع المدني هو التعبير عن عيب في الإرادة، أو الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد بواسطة حيل ومظاهر خادعة سواء بالكذب أو الكتمان كما جاء في المادة 86 من قانون المدني: "يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو التائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد"².

ويختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافاً كبيراً حيث يحكم ببطلان العقد تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين، أما القانون الجنائي لا يدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة، وذلك كلما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الخطورة والمتمثلة في أحد الطرق التدليسية التي وردت بالمادة 372 ق ع، على سبيل الحصر وهي:

¹ الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 17.

² عبد الرحمان بربارة: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، ط 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص

أ- استعمال طرق احتيالية.

ب- أن تتخذ هذه الأكاذيب نطاق معين يؤدي إلى التصرف في مال أو منقول ليس ملكا للجاني وليس له الحق في التصرف فيه.

ج- اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة¹.

وفي غياب عنصرى الخلسة والتدليس من الزاوية الجزائية لجأت المحكمة العليا إلى الاجتهاد في المسألة كما سنورده لاحقا.

3-الركن المعنوي:

ويتحقق الركن المعنوي إذا كان المعتدي قاصدا انتزاع ملكية الغير أو حيازته ولا بد أن يكون المعتدي عالما بوجود العقار في حيازة أو ملكية الحيز عليه، كما يجب أن يكون أهلا لتحمل المسؤولية الجزائية بإرادته ارتكاب الفعل فتوفر عنصر الإرادة والعلم أساس قيام الركن المعنوي².

ثانيا: الأركان الخاصة

وفي إطار غياب تعريف دقيق لمصطلحي الخلسة والتدليس من الناحية الفقهية وللذان يشكلان العنصر الجوهرى لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية، جعل المحكمة العليا تلجأ إلى الاجتهاد في تحديد مفهوم هذين المصطلحين في القرار 279 المؤرخ في 13/05/1986 على أنه:"التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة 386 ق ع يعين إعادة شغل ملكية الغير، بعد إخلاءها وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحدد من طرف العون المكلف بالتنفيذ"

بحيث يستفاد من قرار المحكمة العليا أن مفهوم عنصر الخلسة والتدليس في جنحة التعدي على الملكية العقارية وفقا للمادة 386 من قانون العقوبات يتطلبان توافر العناصر التالية³:

1-ضرورة استصدار حكم يقضي بالإخلاء:

يجب استصدار حكم من القاضي العقاري يقضي يطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية وصيرورته نهائيا أي قابل للتنفيذ الجبري.

¹ عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 107.

² عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 107.

³ قرار رقم 279 مؤرخ في 13/05/1986، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي.

وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 75 الصادر في 15/02/1983: "حيث ان المادة 386 ق ع التي أشار إليها القرار وطبقها على الطاعن تعاقب كل من حكم عليه بحكم نهائي بإخلاء عقار ملك للغير وامتنع عن مغادرته بإرادته رغم صدور أحكام نهائية وتنفيذها من طرف المنفذ الشرعي"¹.

2- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ:

إذ أن استصدار حكم من القاضي العقاري يقضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية لا يكفي بل يجب القيام بتبليغ وتنفيذ هذا الحكم ويقتضي توافر ما يلي:

- أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل.
- أن يتم التبليغ بصورة صحيحة.
- أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولاً.
- أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل:

وهو المحضر القضائي طبقاً للمادة 12 من القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

ب- أن يتم التبليغ بصورة صحيحة:

بحيث أن التبليغ يجب أن يتم بتسليم نسخة من السند المراد تبليغه إلى الخصم المطلوب تبليغه، ويؤشر في آخر المحضر مخاطباً إياه شخصياً أو إلى أحد أقاربه أو تابعيه أو البوابين أو أي شخص يقيم بالمنزل نفسه ويذكر مخاطباً فلان.

إذ بعد انقضاء مهلة خمسة عشر يوماً المحددة في المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تبدأ مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري.

ج- أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولاً:

وحيث أنه من المعمول به في قضايا الطرد بأن لا يلجأ المحضر القضائي إلى إجراءات التنفيذ الجبري إلا إذا باءت المحاولات الودية بالفشل، فبعد انقضاء مهلة خمسة عشر يوماً يقوم المحضر بإجراء محاولة طرد ضد المحكوم عليه، فإذا استجاب يحرر محضر يثبت

¹ عمر حمدي باشا: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط 11، 2017، ص 100.

عملية الطرد أما في حالة الرفض فيحرر (عدم جدوى محاولة الطرد) ويلتمس في المحضر من وكيل الجمهورية مسابقة بالقوة العمومية لإجراء طرده بالقوة من العقار¹.

3- عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها:

إذ أن جريمة التعدي على الملكية العقارية لا تنشأ إلا إذا تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توافر عنصري الخلسة والتدليس وفق منظور المحكمة العليا، بحيث أنه يستدعي من مجال التجريم الدخول إلى العقار المملوك للغير لأول مرة.

وخلاصة القول بالنسبة لهذه المسألة أن تفسير المحكمة العليا للتدليس مبالغ فيه ذلك أن هذا التفسير لا يمنح الحماية الكافية، التي جاءت من أجلها المادة 386 ق ع فمن احتل عقارا بدون وجه حق لأول مرة لا يعد مرتكبا لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية وكأنها تحت المعتدي على الملكية العقارية².

الفرع الثاني: الجزاء المقرر للجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

سنتولى في هذا الفرع التطرق إلى الجزاء الذي قرره المشرع لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في الحالات البسيطة وكذلك في الحالات المشددة يتوفر مجموعة من الظروف.

أولاً: الجزاء المقرر للجريمة في حالتها البسيطة.

جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة هي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس، بحيث تكون عقوبتها وفقاً للمادة 386 ق ع الفقرة الأولى هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

غير أنه إذا توافرت في الجريمة مجموعة من الظروف أو أحد الظروف المشددة التالية فإن العقوبة تشدد.

¹ مريم عثمانى: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 8، الجزائر، جوان 2017، ص 1132-1133.

² مريم عثمانى، المرجع نفسه، ص 1133.

ثانيا: الجزاء المقرر للجريمة في حالتها المشددة

1-الظروف المشددة: تنص الفقرة الثانية من المادة 386 ق ع على عدة ظروف مشددة ومنها¹:

أ-الليل: ويتمثل في الفترة الممتدة بين غروب الشمس وشروقها أي من الثامنة مساء إلى الخامسة صباحا كما جاء في إعادة 47 من قانون الإجراءات الجزائية.

ب-التهديد: وهو كل إكراه معنوي تدرج تحته كافة صور انعدام الرضا لدى المجني عليه وذلك استنادا إلى المواد 284 إلى 287 من قانون العقوبات.

ج-العنف: هو كل تصرف غير مشروع يلحق بالغير ضررا جسيما ذا طبيعة مادية².

د-الكسر: والذي عرفته المادة 356 قانون العقوبات "يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو إتلافه أو بأي طريقة أخرى حيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول"³.

هـ-تعدد الفاعلين وحمل السلاح: حيث يشكل تعدد الفاعلين اثنين أو أكثر ظرف تشديد بالنظر بخطورة الواقعة، أما السلاح فالمراد به كل أداة من شأنها أن تمس سلامة الجسم⁴. ومنه فإنه ويتوفر أحد هذه الشروط فإن العقوبة تشدد كما يلي:

2-الجزاء المقرر بظرف تشديد: في هذه الحالة تشدد العقوبة وفق المادة 386 ق ع في الفقرة الثانية كما يلي:

عقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

المطلب الثاني: جزاء التعدي على الملكية العقارية دون نية التملك⁵.

بعد التطرق لجريمة التعدي على الملكية العقارية الأهم وسيلة للحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، سنتناول بالدراسة أيضا باقي الجرائم الماسة بالعقار سواء كانت مباشرة أو

¹ عبد الرحمان بريارة ، المرجع السابق، ص 112.

² عبد الرحمان بريارة ، مرجع نفسه، ص 111.

³ المادة 356، قانون 16-02 المؤرخ في 19 يونيو 2016.

⁴ عبد الرحمان بريارة ، المرجع السابق، ص 112.

⁵ عبد الرحمان بريارة ، المرجع نفسه، ص 130.

بصفة غير مباشرة، حيث تنقسم تلك الجرائم المشابهة للتعدي على الملكية العقارية صنفين: جرائم تتضمن أفعالا غير مشروعة تلحق ضررا بالعقار حالا دون توفر عنصر سلب الملكية من صاحبها، وجرائم تتضمن أفعالا غير مشروعة دون أن تلحق ضررا بالعقار في حد ذاته والغاية من تشريعها حماية حرمة الحياة الخاصة للأفراد وسنتناول بالتفصيل الجرائم الواقعة على العقارات المبنية في الفرع الأول و الجرائم الواقعة على العقارات الغير مبنية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الجرائم الماسة بالعقارات المبنية

وتنحصر هذه الأفعال غير المشروعة وقتا للتشريع الجزائي في جريمتين هما جريمة تحطيم ملك الغير وجريمة وضع النار في ملك الغير.

أولا: جريمة تحطيم ملك الغير.

وتعتبر من بين الجرائم الواقعة على العقار دون نية سلب الملكية وإنما بنية إلحاق الضرر به.

- أركان الجريمة:

جريمة تحطيم ملك الغير كغيرها من الجرائم تتحقق بتوفر ثلاثة أركان وهي:

أ- الركن الشرعي:

تعرض المشرع لهذه الجريمة من خلال المادتين 406 مكرر و 407 من قانون العقوبات، إلا أن المادة الأولى حصرت ملك الغير في أجزاء من عقار أما النص الثاني فوسع من المقصود من ملك الغير ليشمل العقار والمنقول.

ب- الركن المادي:

ويشمل ارتكاب الجاني فعل مادي يتضمن الإتلاف أو التخريب إذا أن الإتلاف هو تخريب المال بأية طريقة تجعله غير صالح تماما للاستعمال بينما التخريب هو جعل المال غير صالح للاستعمال بصورة مؤقتة فقط إلى حين خضوعه للترميمات اللازمة.

و بالنسبة لمحل الإتلاف أو التخريب فإن المادة 406 مكرر نصت أنه يجب أن يقع التخريب على أجزاء من العقار، أما المادة 407 فتتعلق بالأموال التي ورد ذكرها في المادة 396 ق ع على سبيل الحصر، وبما أننا بصور دراسة تحطيم الملكية العقارية فيعتبر الفعل

كذلك إذا وقع على مبان أو مساكن أو غرف أو مخازن أو ورش غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن أو غابات وحقول.

كما يجب أن يقع الإتلاف أو التخريب على مال مملوك للغير إذ أن للمالك حق التصرف في ماله دون أن يلحقه عقاب ما لم يتسبب ذلك في إلحاق أضرار بالغير و إنما يعاقب على إتلاف ملك الغير¹.

ج-الركن المعنوي:

جرائم الإتلاف و التخريب من الجرائم العمدية فالقصد الجنائي يتمثل في اتجاه إرادة الفاعل إلى أحداث الإتلاف أو التخريب أو التعطيل وعلمه بأنه يحدثه بغير حق و على ملك الغير².

يتمثل الجزاء الذي قرره المشرع لردع هذه الجرائم فما يلي:

2-الجزاء المقرر لجريمة تحطيم ملك الغير:

بالنسبة لجنحة تخريب أجزاء من عقار تعتبر وصف جنحة بحسب العقوبات التي وضعها المشرع لها بالحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

ثانيا: جريمة وضع النار في ملك الغير.

تعد جريمة وضع النار عمدا من الجرائم التي تتسبب في إلحاق أضرار بملك الغير في الحال دون أن تكون للفاعل نية سلب الملكية من صاحب العين المتضررة، ولا يشترط بالضرورة أن يبدأ وضع النار من ملك المتضرر إنما قد تكون من ملك الفاعل سواء عمدا أو سبب التهاون و الرعونة.

1-أركان الجريمة:

تقوم جريمة وضع النار في ملك الغير على ثلاثة أركان:

أ-الركن الشرعي:

أي مبدأ الشرعية بحيث يعاقب على جريمة وضع النار في ملك الغير بعدة نصوص وهي المواد 395 و 396 و 398، 405 مكرر من قانون العقوبات.

¹ ليلة تونسي: الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007، ص 32.

² عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 133.

ب- الركن المادي:

ويتمثل في قيام الجاني بفعل أحداث النار ويقصد بإحداث النار استعمال كل وسيلة من شأنها أن تؤدي إلى الحرائق كاللقاء الكبريت أو فحم مشتعل أو غيرها من المواد القابلة للاشتعال فالمواد 395 إلى 399 لم تحدد طريقة معينة للأخذ بها إنما تركت المجال مفتوحا ليشمل كافة السبل سواء كانت تقليدية أو حديثة منها إقتعال تيار كهربائي إذ لا يشترط لاكتمال الجريمة أن يكون الشيء قد أتلّف بفعل النار بل يكفي أن تكون النار قد أمسكت به وتكون أمام جريمة تامة وليس محاولة.

ج- الركن المعنوي:

تنقسم جريمة وضع النار في ملك الغير إلى جرائم عمدية أخرى غير عمدية للحريق فبالنسبة للحريق المعاقب عليه بالمواد 395-396-398 من قانون عقوبات فهي جنايات لذا يتوجب فيها القصد الجنائي.

أما الحريق المعاقب عليه في المادة 405 مكرر فهي جنحة تقوم بمجرد وضع النار دون نية الحرق وإنما نتيجة خطأ يتجسد في رعونة أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة الأنظمة¹.

2-الجزاء المقرر لجريمة وضع النار في ملك الغير:

بالنسبة للحريق الذي يحدث بأضرار بالأماكن المسكونة أو المستعملة للسكن تكون العقوبة السجن المؤبد وذلك في حدود 20 سنة، وقد شدد المشروع العقوبة لأن الحريق من الجرائم الخطيرة.

أما بالنسبة للحريق الذي يقع أضرارا بأحد الأموال المذكورة في المادة 396 وذلك عمدا و التي سببت ضررا للغير يعاقب عليها بالسجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات حسب نص المادة 397 ق ع.

غير أنه إذا توفرت إحدى الظروف المشددة التالية:

أ- أن يؤدي الحريق إلى موت شخص أو عدة أشخاص.

ب- أن يتسبب الحريق في عامة مستديمة.

¹ عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق، ص 134-135.

فإن العقوبة تشدد لتصبح كالتالي:

وفي حالة ما إذا نتج عن الحريق وفاة شخص أو عدة أشخاص فإن العقوبة تشدد لتصبح الإعدام، وإذا أدى إلى أحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة السجن المؤبد¹.

ثالثاً: جريمة انتهاك حرمة مسكن.

تنص المادة 295 ق ع على انه "كل ما يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 دج وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج².

1- أركان الجريمة:

كغيرها من الجرائم تقوم جريمة انتهاك حرمة منزل على الأركان التالية:

أ- الركن الشرعي:

ويتمثل في نص المادة 295 قانون العقوبات المذكورة أعلاه.

ب- الركن المادي:

-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 متى كان معدا للسكن إن لم يكن مسكون وقت ذلك كافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازل الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة بسيياج خاص داخل السياج أو السور العمومي³، حيث أشارت المحكمة العليا في قرار لها بأنه "لا يشترط أن يكون المنزل مسكونا بل يكفي أن يكون العقار معدا للسكن وتحوزه المجني عليها بأي طريق من طرق الحيابة المشروعة"⁴.

-أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن صاحب المنزل.

¹ الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 76.

² المادة 295 قانون 16-02 المؤرخ في 19 يونيو 2016، السابق الذكر.

³ المادة 355 قانون 16-02 المؤرخ في 19 يونيو 2016، السابق الذكر.

⁴ الغرفة العقارية رقم 78566 مؤرخ في 26/01/1991، مجلة قضائية، العدد 01، سنة 1996، ص 205.

و المقصود هنا باقتحام شخص أجنبي للمنزل هو كل شخص ما عدا الموظف في السلك الإداري أو القضائي و ضباط الشرطة القضائية و كل قائد أو أحد رجال القوة العمومية فإذا تعلق الأمر بأحد هؤلاء نغير وصف الجريمة إلى إساءة استعمال السلطة.

-وأن يقترن الدخول بعدم رضا أو قبول صاحب المنزل.

بحيث أن هذه الجريمة لا تقوم إلا إذا كان الدخول عن طريق استعمال المفاجأة أو الخدعة دون علم أو موافقة صاحبه إذ أن رضي صاحب المنزل، بعدم فكرة الاعتداء وذلك طبقا لما تنص عليه المادة 295 ق ع.

ج- الركن المعنوي:

وتتحقق هذه الجريمة متى توفرت في الجاني نية كشف الحرمة ورفع الستار دون وجه حق عن الحياة الخاصة للمواطنين، حتى ولو لم يكن الباحث عن الاعتداء هو سلب الحياة¹.

2- الجزاء المقرر لجريمة انتهاك حرمة مسكن:

أ- الجزاء في الحالة البسيطة:

يعاقب على جريمة انتهاك حرمة مسكن في وصفها البسيط بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج وهذا حماية حرية الأفراد وممتلكاتهم المنصوص عليها قانونا ودستورا.

ب- الجزاء في الحالة المشددة:

نصت المادة 295 في فقرتها الثانية عن ظرفين من ظروف التشديد وهما التهديد والعنف، كما أشرنا إلى مفهومهما من خلال تحليل نص المادة 386 ق ع أي أن الفعل المجرم يتشدد بأحد هاذين الظرفين ويغلظ العقوبة لتصبح الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات على الأكثر والغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج، بحيث نلاحظ أن هذه الجنحة تظل محتفظة بوصفها الجنائي ولا تتغير إلى جنائية رغم تشديد العقوبة.

إضافة إلى ذلك فالمشرع أغفل ظروف التشديد الأخرى كالليل والتعدد وحمل السلاح، فالليل يعتبر أهم ظرف تشديد، فلا يعقل أن يعاقب الجاني المرتكب (هذه الجريمة ليلا)، كالذي يرتكبها نهارا¹.

¹ الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 50.

الفرع الثاني: الجرائم الواقعة على العقارات الغير مبنية

من بين الأفعال المضرة بالعقارات الغير مبنية جريمتين هما جريمة الصيد في ملك الغير وجريمة المرور على ملك الغير، إذ أن كلتا الجريمتين تشكلان اعتداء على الملكية العقارية، لكن دون نية سلب ملك الغير، إذ أن الغاية من تجريد هذه السلوكات هو حماية الأملاك من الاستغلال والاستعمال².

أولاً: جريمة الصيد في ملك الغير.

يعد الصيد في ملك الغير دون موافقة صاحب العقار تعدي على ملكيته العقارية بنية الاستغلال والاستعمال إذ أن هذه الجريمة تقوم بتوفر الأركان التالية:

1-الركن الشرعي: أدرج المشرع الجزائري أحكام هذه الجريمة أحكام هذه الجريمة في نصوص خاصة والمتمثلة في القانون رقم 10/82 المؤرخ في 1982/08/22 المتضمن قانون الصيد، حيث جاء في المادة 40 منه: "يعاقب بالحبس من خمسة أيام إلى ثلاثة أشهر وبغرامة من 300 إلى 850 دج أو بإحدى العقوبتين كل من:

أ-اصطاد في أرض الغير دون موافقته إذا كانت هذه الأرض محاذية لمنزل مسكون أو إذا كانت مطرقة بسياج يعزلها عن الأرض المجاورة لها.

ب-إذا ارتكبت المخالفة ليلا يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 دج إلى 1000 دج.

2-الركن المادي: ويتمثل في القيام بالصيد وهو أن يقوم الجاني بأفعال عادة ما يقوم بها الصياد كحمل السلاح واصطحاب كلاب الصيد والترصد...، وذلك في أرض الغير أي أن يصطاد الجاني في أرض ملك للغير، وذلك دون موافقة مالك الأرض ولقد اشترط المشرع ان تكون هذه الأرض بجانب منزل مسكون أو محاط بسياج³.

3-الركن المعنوي: ويتحقق هذا الركن بعلم الجاني أن الأرض التي يقوم بالصيد فيها ملك للغير وأن صاحب العقار لا يعلم بذلك التصرف، وكذلك إذا تم اختراق السياج الذي أحيطت به الأرض من اجل القيام بالصيد فهيا.

¹ أحمد غاي: الحماية القانونية لحرمة مسكن، ط 1، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 131.

² عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 138.

³ الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 168.

4-الجزاء المقرر لجريمة الصيد في ملك الغير:

يعاقب على هذه الجريمة بالحبس من خمس أيام إلى ثلاثة شهور وبغرامة من 300 إلى 850 دج، إلا أن هذه العقوبة تشدد بتوفر ظرف الليل تصبح العقوبة بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين بالتشديد، والغرامة من 500 إلى 1000 دج¹.

ثانيا: جريمة المرور على ملك الغير.

إن مجرد استعمال أرض مملوكة للغير دون موافقة صاحبها بشكل فعلا مجرما حتى ولو لم يلحق ضررا ماديا بالعقار وتتحقق هذه الجريمة يتوفر الأركان الخاصة بها.

1أركان الجريمة: أ:الركن الشرعي: أدرج المشرع جريمة المرور على ملك الغير في المادة 413 مكرر من قانون العقوبات بقولها:"يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1000 دج.

-كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاكل والكروم أو مزارع الصفصاف أو الكبار أو الزيتون أو التوت أو الرمان أو البرتقال أو غيرها من الأشجار المماثلة أو في مزارع أو مشاكل ذات الثمار او غيرها المهيئة بعمل الإنسان.

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

-كل من جعل مواشيه أو دوابه معدة للجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير قبل حين المحصول"².

2-الركن المادي:

وتكمن خطورة هذه الجريمة في قيام الجاني بإطلاق مواشيه في أرض الغير أو المرور بها، وهنا يمكن لها أن تحدث ضررا بالعقار عند إهمال حراستها من طرف مالکها ويقصد المشرع هذا بفعل المرور الذي ينصرف إلى عدة معاني كالتجوال والمطاردة وكذا العبور الذي بصاحبه إتلاف.

¹ الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 169.

² المادة 413 مكرر، قانون 16-02 المؤرخ في 19 يونيو 2016،السابق الذكر.

ولقد حرص المشرع على إبراز طبيعة الأرض المحمية أي أن تكون مزروعة بعدة أنواع كالمشاتل والكروم والزيتون والتوت والبرتقال.

3-الركن المعنوي:

تقوم هذه الجريمة بتوافر القصد الجنائي العام والذي يتحقق بمجرد إطلاق المواشي أو تركها تمر على أرض الغير حتى وإن لم يقصد الجاني إلحاق الضرر بالعقار

2الجزاء المقرر لجريمة المرور على ملك الغير:

توصف هذه الجريمة بجنحة عقوبتها الحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1000 دج.

خلاصة الفصل:

انصب اهتمامنا في هذا الفصل على دراسة الملكية العقارية الخاصة بوجه عام وأهم القيود الواردة عليها، ليتضح لنا أن قيود المصلحة الخاصة لا تفرغ حق الملكية من جوهرها عكس القيود المصلحة العامة الذي يصل إلى حق الاعتداء على هذا الحق، وتوصلنا بالدراسة إلى أهم الاجتهادات القضائية لحماية الملكية العقارية الخاصة وإبراز صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة ومجهودات المشرع في حماية هذا الحق من خلال القوانين والاجتهادات.

الفصل الثاني

الحماية الإجرائية للملكية

العقارية الخاصة

إن المبرر الأساسي لتشريع الإجراءات الجزائية يكمن في اعتباره السبيل الذي به يمكن تطبيق قانون العقوبات، حيث يهدف قانون الإجراءات الجزائية إلى ضمان التطبيق السليم لقانون العقوبات من جهة ومن جهة أخرى تجده يمثل ضمانا للحقوق والحريات، فالحماية الجزائية لا يمكن أن تتقرر إلا بموجب آلية قانونية تضمن رجع الانتهاكات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة، بتوقيع العقاب المناسب وتحقيق الردع العام والخاص، إذ تعتبر إجراءات المحاكمة أمام القضاء الجزائي وإصدار الأحكام بذلك تكريسا لمبادئ الدستور التي تقضي بأنه لا يمكن أن يعاقب أي شخص بعقوبة إلا بعد صدور حكم يثبت إدانته عبر محاكمة قانونية طبقا لما يقرره الدستور في المادة 45، لذلك فإن العمل في هذا الفصل سيكون من منسبا على النصوص الإجرائية التي قررها القانون لحماية الملكية العقارية الخاصة وذلك بإبراز دور سلطة الاتهام المتمثلة من طرف النيابة العامة في المتابعة الجزائية فيما يخص التدخل العاجل لها لحماية الملكية العقارية الخاصة، وكذا الوساطة كبديل عن المتابعة الجزائية الذي يوسع من سلطات النيابة في هذا المجال وذلك في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فسننتقل بالدراسة إلى دور المحكمة في حماية الملكية العقارية الخاصة من خلال إبراز الاختصاص النوعي والإقليمي للنظر في جنحة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة وكذا حالة الدفع بمسألة فرعية لكون مسألة الملكية والفصل فيها يخرج عن اختصاص القاضي الجزائي، ومضمون الحكم الجنائي النتائج عن هذه الدعوى.

المبحث الأول: الحماية الإجرائية قبل مرحلة المحاكمة

سنتناول في هذا المبحث دور النيابة العامة في حماية الملكية العقارية الخاصة لما لها من صلاحيات لحفظ النظام العام ومعالجة الحالات الطائفة التي تتطلب حتما عاجلا وذلك في المطلب الأول، أما المطلب الثاني سنتناول بالدراسة الوساطة الجزائية في القضايا العقارية باعتبارها إجراء جديد يوسع من صلاحيات النيابة العامة في هذا الصدد.

المطلب الأول: دور النيابة العامة في حماية الملكية العقارية الخاصة

باعتبار النيابة العامة هي سلطة الاتهام الأصلية في التشريع الجزائري ستأتي في هذا المطلب على إبراز دور النيابة العامة في حماية الملكية العقارية الخاصة لحماية وقتية وذلك في الفرع الأول أما الفرع الثاني فسنخصصه لدور النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية.

الفرع الأول: دور النيابة في الحماية الوقتية

يقصد بالحماية الوقتية للملكية العقارية الخاصة مجموعة الإجراءات القانونية التي تقوم بها النيابة العامة والتي من شأنها أن تحمي الملكية مؤقتا، إذ أن هذه الحماية تكون قبل إحالة الدعوى على المحكمة المختصة.

فالمشرع أعطى النيابة سلطة واسعة في تقرير الأخطار الآتية لمعالجة الحالات الطارئة التي ينتج عنها أضرار جسيمة خاصة إذا تعلق الأمر بالاعتداء على الملكية الوطنية، فإنها تتدخل إلى جانب السلطة الإدارية المتمثلة في الوالي من أجل استعادة هذه الملكية، لكن السؤال المطروح هل يمتد هذا التدخل المستعجل بالنسبة لحالات التعدي على الملكية العقارية للخواص في التشريع الجزائري أم لا؟¹.

في هذا الشأن نجد أنه في حالة تعرض الملكية العقارية الخاصة للاعتداء فإن النيابة العامة تتحفظ عن التدخل ويقتصر دورها على مجرد المتابعة الجزائية وفقا للإجراءات العادية، أو يصرف الأطراف لرفع دعواهم أمام القضاء المدني¹.

على الرغم من الأهمية الكبيرة للملكية العقارية بالنسبة للأفراد، فهي ثروة محدودة وأصبحت تشكل مؤشرا أساسيا في تطور الدول، بالإضافة إلى أن الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة قد ينتج عنها جرائم أخرى تأخذ شكل رد فعل بالنسبة للطرف المتضرر، وعلى الرغم من ذلك فإن المشرع الجزائري لم يستحدث مادة قانونية تجيز للنيابة العامة متى قامت دلائل كافية على جدية الاتهام في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة أن تأمر باتخاذ إجراءات تحفظ لحمايتها، على عكس التشريعين المصري والمغربي اللذان أقرتا بضرورة التدخل الفوري للنيابة العامة لحماية الملكية العقارية ريثما يتم الفصل في الدعوى العمومية.

¹ قتال جمال، المرجع السابق، ص 337.

وما يمكن الإشارة إليه عن التشريعين المصري والمغربي بخصوص الحماية المؤقتة للملكية العقارية الخاصة، أن كلا التشريعين أعطى الحق بذلك للنيابة قبل ممارستها للدعوى العمومية.

ومنه نجد أن المشرع الجزائري قصر في تدخل النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية فقط، دون التوسيع من صلاحيتها وهو الأمر الذي نأمل أن يأخذ به المشرع الجزائري ليوسع من نطاق تدخل النيابة باعتبارها ممثلة الحق العام ومنحها صلاحيات أوسع للدفاع عن هذا الحق¹.

الفرع الثاني: دور النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية

في إطار تمتع النيابة العامة بصلاحيات متابعة الجاني عن طريق الدعوى العمومية، والتي تعتبر من أبرز المهام المستندة إليها، ولما كانت الدعوى المدنية توفر الحماية بغرض ضمان جبر الضرر والتعويض، فإن الدعوى العمومية هي المطالبة بتوقيع العقاب وتحقيق الردع العام والخاص، غير أنه لا يمكن ممارسة هذه الأخيرة، إلا إذا توفرت جملة من الشروط التي تعطي للنيابة الحق في التدخل لحماية الملكية العقارية الخاصة (أولا)، وحتى يتسنى لها تحريك الدعوى العمومية (ثانيا).

¹ راضية بن زكري: الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 144.

أولاً: شروط تدخل النيابة العامة لحماية الملكية العقارية

من الجرائم التي قيد المشرع تدخل النيابة العامة فيها جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، وذلك بتوفر بعض الشروط من بينها ارتكاب التعدي بواسطة عنصري الخلسة والتدليس مثل ما جاء في المادة 386 من قانون العقوبات غير أن الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا بالجزائر أضافت شرطاً أو عنصراً آخر حتى تكون هناك جريمة تسمى جريمة التعدي على الملكية العقارية، وبالتالي جواز تدخل النيابة العامة إذ يتمثل هذا الشرط في وجود حكم مدني يقتضي بالطرد من العقار وتم تنفيذه وعودة المعتدي للاعتداء على العقار من جديد¹.

ونورد في هذا الشأن بعض القرارات القضائية التي تؤكد على ضرورة وجود هذا الشرط حتى نقول بوجود الجريمة من خلال اجتهادات المحكمة العليا بالجزائر حيث قضت في عدة قراراتها ما يلي:

- قرار المحكمة العليا رقم 179222 الصادر بتاريخ 1998/12/09: تثبت جنحة الاعتداء على الملكية العقارية بوجود أحكام مدنية نهائية تقضي بطرد المتهم من الأماكن المتنازع عليها وأن يتم تنفيذ هذه الأحكام وأن يقوم المتهم من جديد بالاعتداء على نفس الأماكن وأن

¹ جمال قتال، المرجع السابق، ص 219.

القضاء بإدانة المتهم بهذه الجنحة دون توافر أركانها يعد بمثابة قصور التعليل ويؤدي إلى النقض¹.

ومن خلال ما جاء به القرار يتضح أن تدخل النيابة العامة في جرائم الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة معلق على توفر حكم مدني، غير أن المحكمة العليا لم تستقر على هذا الشرط الذي اعتبرته من أركان الجريمة وهذا الاجتهاد يتعارض مع مبدأ القياس في القانون الجنائي، إذ أن التوسع في تغييره يفقد النص معناه، مما أدى بها إلى الرجوع عن هذا القرار حيث أنها قضت في قرار آخر لها صادر في 2010/10/07 الذي يقضي بـ: "يشكل انتزاع عقار مملوك للغير خلسة أو يطرق التدليس جريمة التعدي على الملكية العقارية، دون اشتراط حكم مدني ناطق بطرد المعتدي وعودته بعد التنفيذ"².

وهذا الرأي الذي جاء به القرار الأخير هو الرأي الذي يستقيم ونص المادة 386 ق ع ذلك أن التغيير الموسع يفقد النص معناه.

ونرى في هذا الصدد أن الشرط الذي جاءت به المحكمة العليا يمكن أن يعتبر دليلاً على حدوث الجريمة وليس ركناً أو شرطاً لقيامها.

¹ الغرفة العقارية، القرار 179222 الصادر بـ 1998/12/09، الاجتهاد القضائي، عدد خاص 1، 2002، ص 153.

² الغرفة العقارية، القرار رقم 504569، الصادر في 2010/10/07، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، ص 331.

ثانياً: إجراءات تحريك الدعوى العمومية

تعد الدعوى العمومية الوسيلة القانونية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات الغير مشروعة، فهي ترمي إلى توقيع الجزاء الجنائي وتحقيق الردع العام والخاص.

إذ تتميز بطبيعتها العامة لأن النيابة تملك سلطة المتابعة واتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة، لذا فهي تنوب المجتمع قانوناً في مجال قانون العقوبات وهي تبدأ بثلاث مراحل من النشأة ثم التحريك فالمباشرة.

1- إدارة الدعوى العمومية:

إذ أن النيابة العامة تتمتع بالصلاحية الملائمة في اتخاذ الإجراء المناسب بشأن رفع الدعوى العمومية أو عدم رفعها باتخاذ حفظ الملف، وإن كان للنيابة أن اتخذت إجراء رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة فإن هذا الإجراء يجب أن يكون مبنياً على أسس وأسباب تستدعي ذلك أو بتعبير آخر هو أنه متوقف على مدى توفر الأدلة التي تثبت وقوع الجريمة ونسبتها للجاني ويقصد بالإثبات في هذا المجال إقامة الدليل أمام القضاء وفقاً لما يقتضيه القانون ذلك أن القاعدة التي تحكم الدعوى الجنائية في مجال الإثبات الجزائي، هي أن عبئ الإثبات يقع على النيابة العامة، في إثبات عناصر الجريمة، وإذا كان التهام في جرائم الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة حسب ما تنص عليه المادة 386 ق ع يقع على

وجوب إثبات فعل التعدي على ملكية الغير وأن هذا الأخير كان بواسطة الخلسة والتدليس، فإن دور النيابة هنا يكمن في إثبات هذه العناصر المكونة للجريمة.

وفي هذا الصدد نشير إلى أنه يستوجب أن تكون الدلائل التي قدمتها النيابة العامة تدل على الاتهام، ويكون لها ذلك إلا إذا أثبتت النيابة العامة العلاقة بين الدلائل وملابسات الجريمة، مع أن القانون لم يحدد نوعا معينا من الأدلة التي بها الدليل الذي تراه مناسب بشرط أن يكون قانونيا ومناسبا.

وبهذا يمكن للنيابة العامة أن تتدخل لحماية الملكية العقارية الخاصة¹.

2-رفع الدعوى العمومية ومباشرتها:

رفع الدعوى العمومية هو الإجراء الذي يتم تقديم الأطراف أمام المحكمة المختصة كقاعدة عامة، فإن مهمة رفع الدعوى العمومية هي من مهام النيابة العامة باعتبارها ممثلة المجتمع في جميع الجرائم، إلا أن هذه القاعدة أورد عليها المشرع استثناءات حيث أعطى للطرف المتضرر من الجريمة إلى جانب النيابة رفع الدعوى العمومية وذلك عن طريق الإدعاء المباشر إلى جلسة المحكمة أو عن طريق الادعاء مدنيا أمام قاضي التحقيق طبقا للمادة 72 من ق.إ.ج.

¹ عبد الرحمان بريارة ، المرجع السابق، ص 151.

إلا أن هذا الحق الذي أعطاه المشرع للمضروور من الجريمة لا يمكن أن يتعدى مجرد التحريك، إذ أن مباشرة الدعوى مخول للنيابة العامة فقط.

وباعتبار أن المشرع لم يقيد النيابة العامة ولا المتضروور من الجريمة بأي قيد أو شرط بخصوص رفع ومباشرة الدعوى العمومية الخاصة بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، ذلك معناه أن للطرفين ممارسة هذه الحقوق تجاه الجاني في رفع الدعوى العمومية كلما كان الفعل الذي أتى به ليشكل سلوك إجرامي¹.

المطلب الثاني: الوساطة الجزائية كبديل عن الدعوى العمومية

أمام التزايد المضطرد لمستوى الاعتداءات على الملكية العقارية الخاصة أوجد المشرع الجزائري نظاما بديلا عن المتابعات الجزائية ضمن المر 02/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتمم والمعدل لقانون الإجراءات الجزائية، تقريبا لعدد القضايا المطروحة أمام القضاء وتوسيعا لسلطات النيابة العامة في هذا الإطار، وعليه ما هو دور النيابة العامة في عملية الوساطة الجزائية بالنسبة لجريمة التعدي على الملكية العقارية؟².

¹ عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 152.

² مريم عثمانى، المرجع السابق، ص 1139.

الفرع الأول: أطراف الوساطة الجزائية

جاء في نص المادة 37 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية، يجوز لوكيل الجمهورية قبل أي متابعة جزائية، أن يقرر بمبادرة منه أو بناء على طلب الضحية أو المشتكي منه إجراء الوساطة عندما يكون من شأنها وضع حد للإخلال الناتج عن الجريمة أو جبر الضرر المترتب عنها.

أولاً: الوساطة بمبادرة من وكيل الجمهورية

تعتبر وظيفة إقامة الدعوى الجزائية الرامية إلى تسليط العقوبة على المجرم من صلاحيات الدولة بصفة عامة والتي تباشرها عن طريق موظف يدعى النائب العام، وفي هذا الصدد قيد المشرع سلطة النيابة العامة من تحريك الدعوى العمومية بشرط تقديم شكوى مسبقة من طرف المعني أو المضرور، وفي بعض الأحوال فإن الشكوى تعد قيد على المتابعة الجزائية وفقاً للتشريع الجزائري، وإضافة إلى هذا الشرط أن وكيل الجمهورية يتمتع بسلطة الملائمة في إجراء الوساطة والذي نستشفه من نص المادة 37 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية، في كلمة "يجوز"¹.

¹ عبد الرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 220.

ومنه فإن وكيل الجمهورية له مطلق الحرية في ملائمة اللجوء للوساطة، فلا يجوز للأطراف إجبار النيابة على قبول الوساطة، كما أنه لا يجوز طرح النزاع للوساطة دون موافقة وكيل الجمهورية.

ثانيا: الوساطة بناء على طلب الضحية

تجوز الوساطة كذلك بناء على طلب الضحية، وهذا الأخير هو كل شخص أصيب بضرر من الجريمة، والضحية يكون أصيب بضرر من الجريمة، والضحية يقتصر فقط على طلب تعويض مالي حتى ولو بعد تحريك الدعوى العمومية، وهو الذي تثبت له صفة المضرور ولا تثبت هذه الصفة إلا لشخص لحقه الضرر من الجريمة.

فالضحية يجوز له أن يطلب من وكيل الجمهورية إجراء الوساطة عندما يكون الفعل الإجرامي من بين الأفعال المشمولة بإجراء الوساطة.

ويشمل مصطلح الضحية المسئول المدني¹.

ثالثا: الوساطة بطلب من المشتكي منه

المشتكي منه هو الشخص الذي توجه إليه الضحية بالشكوى وأسند إليه فعلا إجراميا، وقد يختلط هذا المفهوم مع المشتبه فيه الذي لم يثبت ضده أدلة ارتكابه الفعل الإجرامي،

¹ شريفة حدوش: الوساطة الجزائية في ظل قانون الإجراءات الجزائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018، ص 48.

فالمشتكي منه بهذا الوصف يجوز له أن يطلب من وكيل الجمهورية إجراء الوساطة بعد موافقة وكيل الجمهورية والضحية وتتم الوساطة بموجب اتفاق مكتوب بين مرتكبي الأفعال المجرمة والضحية، هذا من حيث أطراف الوساطة في قانون الإجراءات الجزائية¹.

الفرع الثاني: إجراءات الوساطة الجزائية

تعد الوساطة آلية بديلة للمتابعة الجزائية تمر وجوبا على مراحل معينة وتنتهي بإبرام اتفاق بين مرتكب الأفعال المجرمة والضحية ويدون هذا الاتفاق في محضر يتضمن هوية وعنوان الأطراف ويتضمن الاتفاق كذلك جبر الأضرار المترتبة عن الفعل الإجرامي، وإذا لم يتم تنفيذ اتفاق الوساطة في الوقت المحدد في الاتفاق يتم تحريك الدعوى العمومية.

أولاً: مضمون الوساطة الجزائية

تتم الوساطة بمبادرة من وكيل الجمهورية أو بناء على طلب الضحية أو المشتكي منه، وفي كل الحالات يتم اقتراح الوساطة، ثم قبول الأطراف، ثم جلسة الوساطة، وفي الأخير تحرير محضر الوساطة، إلا أن القانون لم يحدد الشكل الذي تتم فيه الوساطة الجزائية، مما جعل النيابة العامة تجتهد في إعداد أهم المراحل التي تتم من خلالها الوساطة، بداية باقتراح الذي يكون في شكل استدعاء يتضمن الجريمة موضوع الوساطة والتدابير المقترحة وطبيعتها، والمدة القانونية لهذا الإجراء وتاريخ الحضور للإجراء الوساطة، والتنبيه بالاستعانة

¹ شريفة حدوش، المرجع السابق، ص 49.

بمحامي، وتليها جلسة الوساطة التي تبدأ بالتفاوض وتفاهم الأطراف من أجل الوصول إلى حل النزاع وتتم جلسة الوساطة بمكتب وكيل الجمهورية أو مكتب أحد مساعديه في جلسة سرية، وإذا لم يتم التوصل إلى الاتفاق يحضر وكيل الجمهورية وحضر عدم الاتفاق، ويعلن صراحة فشل الوساطة عندها يتخذ الإجراءات اللازمة لتحريك الدعوى العمومية في إطار مبدأ الملائمة، أي قد يحركها وقد لا يفعل¹.

ثانيا: آثار الوساطة

يترتب على اتفاق الوساطة وقف تقادم الدعوى العمومية حسب ما جاء في نص المادة 37 مكرر 7 من قانون الإجراءات الجزائية ويترتب عنها كذلك إما نجاحها أو فشلها، وفي ذلك ما يلي:

حسب ما جاء في نص المادة 37 مكرر 7 فإنه "يوقف سريان تقادم الدعوى العمومية خلال الآجال المحددة لتنفيذ اتفاق الوساطة"².

إذ يترتب على وقف تقادم الدعوى عدم حساب المدة التي وقف فيها التقادم مع حساب المدة التي سبقت الوساطة، والمدة التي تلي بعد فشل الوساطة، عكس فكرة قطع التقادم التي لا يتم خلالها حساب الفترة السابقة لإجراء الوساطة.

¹ عبد الرحمان خلفي: الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري والمقارن، ط3، الجزائر، 2017، ص 235.

² القانون رقم 07-17، المؤرخ في 27 مارس 2017 المتضمن تعديل الامر 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 20، ص 5

في حالة نجاح الوساطة وذلك عندما يلتزم الجاني بتنفيذ الالتزامات المتفق عليها في محضر الوساطة في الأجل المحددة تنتهي الوساطة، إذ يتم حفظ الملف بموجب مقرر إداري.

أما في حالة فشل الوساطة نتيجة عدم قبول الأطراف بمبدأ الوساطة أو عدم الوصول إلى اتفاق بين الأطراف، أو عدم قيام الجاني بتنفيذ التزاماته، هنا إمكانية تحريك الدعوى العمومية طبقاً لمبدأ الملائمة¹.

¹ عثمانى مريم، حمداني هجيرة، الوساطة الجزائية كآلية بديلة للتحويل من العدالة العقابية إلى العدالة التفاوضية، الملتقى الدولي الأول، العدالة البديلة كتدبير استثنائي للعمل القضائي، عمان، الأردن، 24-25 ديسمبر 2018، ص 17.

المبحث الثاني: الحماية الإجرائية أثناء مرحلة المحاكمة

تعد الإحالة إلى المحكمة مرحلة من المراحل المهمة في الدعوى العمومية، فهي تنتقل الدعوى من طور إلى آخر، أي من طور الاتهام أو التحقيق إلى طور المحاكمة، وهي من جهة تجسد معنى اتهام الفرد بارتكاب الجريمة، وترمز إلى خلاصة أعمال تصب في تيار الاتهام أكثر مما تقرر أصل البراءة، وسنتناول في هذا المبحث دور المحكمة في الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة من خلال دراسة الاختصاص القضائي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وذلك في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فسنخصصه بالدراسة لأهم المسائل الفرعية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية للملكية العقارية الخاصة، التي تثور حول الملكية العقارية وكذا مضمون الحكم الجزائي الذي يصدره القاضي الجزائي وهل هو كافي لحماية الملكية العقارية الخاصة أم لا؟ أم أنه على القاضي أن يبين في حكمه ضرورة إرجاع الحال إلى ما كانت عليه؟.

المطلب الأول: الاختصاص القضائي في جرائم الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة

يعتبر الاختصاص بوجه عام هو السلطة التي يقررها القانون للقضاء، في أن ينظر في الدعاوى من نوع معين حددها القانون، ويتضح بذلك أن الاختصاص صلاحية لأداء وظيفة قضائية معينة على نحو يعترف فيه القانون بالأعمال التي تمارس بها هذه الوظيفة، ومصدر تحديد الاختصاص هو القانون، والأصل أن ينسب الاختصاص إلى قضاة الحكم، ولكن

القانون يحدد كذلك سلطات الاتهام والتحقيق، ويفترض الاختصاص تصنيف المشرع للدعاوى ثم تنويعه المحاكم، وتخويله كل محكمة النظر في مجموعة معينة من الدعاوى، إذ يكون جزاء الخروج عن قواعد الاختصاص بطلان الإجراء، وعليه سيتم التطرق إلى كل من الاختصاص النوعي والإقليمي للنظر في دعوى التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول: الاختصاص النوعي

ويقصد بذلك أن المحكمة تختص بنوع معين من الجرائم، وبالتالي فهو يتحدد حسب نوع الجريمة ومدى خطورتها، إذ يترتب على هذا النوع من الاختصاص انفراد كل محكمة جزائية بحسب الأصل ينظر نوع معين من الجرائم، ويتحدد الاختصاص النوعي بحسب نوع الجريمة المرتكبة، إذ نجد أن المشرع فرق بين الجنايات من جهة والجنح من جهة أخرى على اعتبار جسامة الجريمة، فجعل الجنايات من اختصاص محكمة الجنايات والجنح والمخالفات من اختصاص المحاكم الدرجة الأولى (قسم الجنح والمخالفات)

إن تحديد نوع الجريمة يتوقف على طبيعتها وفقاً لما استخلصته المحكمة من وقائع الدعوى، أما وصفها القانوني الوارد بأمر الإحالة فإنه يخضع لتقدير المحكمة، فلا يكفي اختصاص محكمة الجنح بالدعوى أن تكون النيابة العامة أو سلطة الإحالة قد أحالتها إليها بوصف جنحة، بل يجب على محكمة الجنح إذ تبين أن الوقائع تشكل جنحية أن تحكم بعدم الإختصاص ذلك أن قواعد الاختصاص النوعي من النظام العام وبالرجوع إلى المادة 386

من قانون العقوبات، نجد أنها تعاقب على جريمة التعدي على الملكية العقارية بالعقوبة الجسمية المقررة للجرائم التي تكيف أنها جنحة¹.

وإن الاختصاص النوعي في مثل هذه الجرائم يكون من اختصاص محاكم الدرجة الأولى (قسم الجنح)، حيث تنص المادة 328 من قانون الإجراءات الجزائية في هذا الصدد هي: "تختص المحكمة بالنظر في الجنح والمخالفات.

وتعد جنحا تلك الجرائم التي يعاقب عليها القانون بالحبس من مدة تزيد على شهرين إلى خمس سنوات أو بغرامة أكثر من 2.000 دج، وذلك فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في قوانين خاصة"².

وعليه فإن محاكم الدرجة الأولى ممثلة في محكمة الجنح، باعتبارها صاحبة الولاية العامة للنظر في جميع الجرائم الموصوفة بأنها جنح.

الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي

تنص المادة 329 من قانون الإجراءات الجزائية على "تختص محليا بالنظر في الجنحة محكمة محل الجريمة أو محل إقامة أحد المتهمين أو شركاءهم أو محل القبض عليهم ولو

¹ جمال قتال، المرجع السابق، ص 229.

² المادة 328 من قانون رقم 07-17 المؤرخ في 27 مارس 2017، السابق الذكر.

كان هذا القبض قد وقع لسبب آخر، ولا تكون محكمة محل حبس المحكوم عليه مختصة إلا وفق الأوضاع المنصوص عليها في المادة بين 552 و 553.

وخلال نص المادة يتضح لنا أن المحكمة التي تختص محليا بالنظر في الدعوى العمومية ذات الوصف الجنحي تكون هي أما المحكمة التي ترتكب في دائرة اختصاصها الإقليمي الجريمة، وإذا لم يكن ذلك فينعتد الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان القبض.

وعليه فإن الاختصاص الإقليمي في الجرائم التي توصف على أنها جنحة يكون للمحكمة المحددة في نص المادة، وبالتالي الاختصاص يكون لأحد هذه المحاكم، وبالتالي فإن المحكمة المختصة بالنظر في الدعوى العمومية الخاصة بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، باعتبارها جنحة هي إما أن تكون المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها الإقليمي الاعتداء عليه تكون المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المعتدى عليه¹.

المطلب الثاني: النظر في الدعوى العمومية

تنظر المحكمة المختصة في الدعوى العمومية وفقا للقواعد التي تحكم دورها في تنظيم التحقيق من خلال إجراءات خاصة، وذلك من خلال الفصل في الوسائل المعروضة عليها سواء كانت من اختصاص فضاءها أو أنها تشكل مسائل عارضة أمامها وهذا ما سنوضحه

¹ جمال قتال، المرجع السابق، ص 226.

من خلال الفرع الأول، كما أن كل دعوى عمومية تحال على المحكمة المختصة ينتج عنها حكم قضائي، إما يقضي بالإدانة للمتهم أو ببراءته والذي سيتضح لنا من خلال إبراز مضمون الحكم الجزائي في الفرع الثاني، ومدى حجية هذا الحكم أمام القاضي المدني في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الدفع بمسألة فرعية

إن مسألة الملكية سواء من حيث إثباتها أو الفصل في نزاع يدور حولها تعد من المسائل التي تخرج عن دائرة اختصاص القاضي الجزائي، لأن الفصل في المنازعات المتعلقة بالملكية تدخل ضمن صلاحيات القاضي المدني مما يجعل إثارة دفع يمس بالملكية أمام القاضي الجزائي يشكل مسألة فرعية.

إذ يقصد بالمسائل الفرعية تلك المسائل العارضة التي يجب الفصل فيها من طرف جهة قضائية أخرى غير التي تنظر في موضوع المتابعة إما قبل تحريك الدعوى العمومية إذا كانت متعلقة بالدعوى أو قبل الفصل في الموضوع، إذا كانت فرعية عن الحكم، فهي تشكل استثناء عن قاعدة قاضي الأصل هو قاضي الفرع".

وتستمد المسائل الفرعية سندها القانوني من خلال نص المادتين 300 و 331 من قانون

الإجراءات الجزائية¹.

¹ عبد الحميد زروال، المسائل الفرعية أمام المحاكم الجزائية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ص 27.

وفي هذا الصدد نجد أن المسائل الفرعية التي تتعلق بالملكية تثار أمام القضاء الجزائي، إذ على القاضي وقف الفصل في الدعوى العمومية وإحالة الأطراف على القاضي المدني للنظر في النزاع القائم حول ملكية العقار.

كما أن إحالة متهم على محكمة الجناح والمخالفات بمناسبة ارتكابه لجريمة التعدي على الملكية العقارية وفقا للمادة 386 قانون العقوبات، ثم يتبعها تقديم المتهم أمام نفس الجهة دفعا يتضمن ملكية العقار محل الخصومة الجزائية، وينشئ مسألة فرعية تقتضي وقف الفصل في الدعوى العمومية وتأجيل النظر فيها إلى غاية الفصل في مسألة المكية.

ونظرا لحساسية موضوع الخصومة المتعلقة بالعقار فإن القاضي الجزائي يكون مخيرا كلما تقدم متهم بدفع حول الملكية، بين تجاوز الدفع على اعتبار عدم جديته أو الأمر بوقف الفصل في الدعوى الجزائية إلى حين النظر في موضوع الملكية.

كما أنه ليس للقاضي الجزائي الاستجابة لطلبات الطرف المدني الرامية إلى الطرد والتعويض، إنما يكتفي بصرف صاحب المصلحة إلى اتخاذ ما يراه مناسبا لاستعادة ملكيته¹.

¹ عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 177.

الفرع الثاني: مضمون الحكم الجزائي

بالرجوع إلى مقتضيات المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، حيث أن المشرع لم يشد إطلاقاً إلى ضرورة تضمين حكم الإدانة فضلاً عن عقوبة الحبس والغرامة، القضاء بإرجاع الحياة إلى الضحية بتمكينه وضع يده على العقار، وطرد المعتدى منه، وإنما اكتفى المشرع بنصه على إدانة المتهم وفرض عقوبة الحبس والغرامة عليه على أساس أن الطرد من العقار يعد من المسائل الفرعية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي تخرج من مجال اختصاص القاضي الجنائي لتعد من صلاحيات القاضي المدني كاستثناء على مبدأ الأصل هو قاضي الفرع، وهذا لا يعد في صالح المجني عليه لأن هدفه هو حماية ملكيته وحيازته قبل معاقبة الجاني، لذا على المشرع أن ينص على رد الملكية إلى المجني عليه ضمن حكم ايدانة، وتمكين المعتدى عليه من وضع يده على العقار، وأن يعطي للمحكمة الجزائية الحق أو الاختصاص في إرجاع الحال إلى ما كان عليه قبل وقوع الجريمة كعقوبة جزائية مضافة للعقوبة المالية والبدنية، وأن لا يعتبر ذلك من قبيل التعويض المدني.

الفرع الثالث: حجية الحكم الجزائي أمام القضاء المدني

لا يحمي المشرع الجزائري الحياة الفعلية، إنما يتخذ القضاء الجزائي لردع الاعتداء الحاصل أضراراً بالملكية الثابتة غير المتنازع عليها والمسندة إلى سند مشهر يثبت صحتها أو بموجب حكم قضائي نهائي حائز لحجة الشيء المقضي فيه وتم تنفيذه طبقاً للإجراءات

القانونية، وعليه فالحكم الجزائي يعد بذلك سندا لإثبات واقعة إجرائية ألحقت ضررا يحق يستند إلى عقد رسمي فهو ليس سندا منشأ لحق أو فاصل في أصل الملكية، فالحق يظل قائما ولا ينقضي باحتلال الأماكن من جديد.

ولما كانت جريمة التعدي على الملكية العقارية من الأفعال الغير مشروعة المستمرة فإنه من صالح الطرف المتضرر اللجوء إلى القضاء الجزائي لتحريك الدعوى العمومية من جديد لتوقيع عقاب آخر ينفس التهمة وذلك لتوفر سببين هما:

-انعدام الحاجة للتوجه للقاضي المدني لسبق الفصل في أصل الحق.

والحكم الصادر في جريمة مستمرة يحول دون إمكان المحاكمة عن مراحل الاستمرار السابقة ولا يمنع الحكم من إعادة المحاكمة بالنسبة لمراحل الاستمرار اللاحقة لأنه تعد جرائم جديدة لم يتناولها الحكم السابق بالعقاب، ومع ذلك فإن القاضي المدني مطالب بالأخذ بعين الاعتبار ما قضت به المحكمة الجزائية، ولا يمكنه تجاهل حكم نهائي سبق صدوره في محاكمة جزائية معينة¹.

وقد قضت المحكمة العليا في قرار بها بأن: "من المقرر قانونا أن الدعوى العمومية في مواد الجرح تتقدم بثلاث سنوات كاملة ويتبع في شأنها الأحكام الموضحة في المادة 07 من

¹ عصام أحمد البهجي، حجية الحكم الجنائي أمام القاضي المدني، ط 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2014، ص 41.

قانون الإجراءات الجزائية ما إذا تعلق الأمر بجريمة مستمرة كحالة الاعتداء على الملكية العقارية، فلا تتقدم إلا من ناحية تاريخ انتهاء الفعل الإجرامي".¹

¹ المحكمة العليا، قرار رقم 103757 المؤرخ في 13/04/1993، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1994، ص 248.

خلاصة الفصل :

توصلنا بالدراسة في هذا الفصل الذي كان تحت عنوان الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة، إلى أبرز الإجراءات المتابعة من تحريك الدعوى العمومية إلى غاية صدور الحكم فيها، وبيننا دور النيابة العامة في حماية الملكية العقارية والذي كان مختصراً عكس التشريع المصري الذي وسع من دور النيابة كما أبرز الوساطة الجزائية كآلية جديدة بديلة عن الدعوى العمومي، كما توصلنا إلى بالدارسة إلى كشف دور المحكمة في حماية الملكية العقارية من خلال تحديد الاختصاص النوعي والإقليمي والفصل في المسائل الفرعية الخاصة بالقضايا العقارية وكذا مضمون الحكم الجزائي الناتج عن الدعوى.

خاتمه

ختاما لهذا البحث الذي سلط الضوء على الحماية الموضوعية والإجرائية للملكية العقارية الخاصة ومدى كفايتها في ردع الانتهاكات الواقعة عليها، تم التوصل إلى النتائج التالية:

1- وجود تضارب في الأحكام التي يتضمنها نص المادة 386 من قانون العقوبات في النسختين المحررتين بالعربية والفرنسية، أدى إلى تضارب على مستوى الاجتهاد القضائي الذي يفسر نص المادة على أنه يشمل الحيابة والملكية معا في بعض الأحيان ويشمل فقط الملكية أحيانا أخرى.

2- أن المشرع الجزائري حينما جرم فعل التعدي على الملكية العقارية حصر التجريم في جريمة واحدة يشترط من خلالها انتزاع ملكية الغير بنية التملك واعتبار كل من الخلسة والتدليس ركنين للجريمة مع كل ما يطرحه من إشكال في إثباتهما.

3- عدم وجود تناسب بين أحكام التجريم والعقاب على مستوى العقوبات الأساسية المحددة في نص المادة 386 ق ع التي تميزت بثبات مقدارها سواء كانت الجنحة بسيطة أو مشددة خلافا للعقوبات السالبة للحرية والتي جاءت متناسبة مع جسامة الاعتداء عن اقترانه بظرف تشديد.

4- أن المشرع منح النيابة العامة دور مهم في إنهاء وانقضاء الدعوى العمومية بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة عن طريق إجراء الوساطة الجنائية، دون أن يكون لها دور مؤقت باتخاذ إجراءات تحفظية مناسبة عند وقوع وقت الجريمة.

5- عدم تضمن الحكم الجنائي الصادر في دعوى الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة طرد المعتدي من العقار المعتدى عليه رغم كونه الهدف الرئيسي الذي يسعى له مالك العقار.

وبناء على ما تقدم نقترح ما يلي:

1- ضرورة توحيد الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا بشأن حماية الملكية من حيث أن النص يعاقب على الحيازة كما يعاقب على الملكية.

2- نقترح تعديل نص المادة 386 من قانون العقوبات باستبدال عبارة مملوك للغير بعبارة في حيازة الغير كما جاء بها المشرع المصري في نص المادة 369 ق ع باعتبار أن الحيازة هي الصورة الظاهرة للملكية بدلا من حصرها على الملكية العقارية الثابتة بموجب سند رسمي وإعطاء مفهوم واضح لعنصر الخلسة والتدليس باعتبارهما عنصران مهمان تقوم عليهما الجريمة.

3- ضرورة تغليظ العقوبة المالية والبدنية حتى يكون هناك ردع وبالتالي التقليل من التعدي على الملكية العقارية.

4- ضرورة تدعيم دور النيابة العامة في اتخاذ إجراءات تحفظية إذا ما تم الاعتداء على الملكية العقارية.

5- ضرورة النص على تضمين الحكم الجنائي الصادر في الدعوى طرد المعتدي من العقار المعتدى عليه.

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: القوانين

1. الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1966، معدل ومتم سنة 2018.
2. الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1966، معدل ومتم بالقانون رقم 17-07 المؤرخ في 27 مارس 2017.
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 78 لسنة 1975، معدل ومتم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.
4. القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1990، متمم.
5. القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية، عدد 21 لسنة 1991.
6. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، لـ 28 نوفمبر 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، جريدة رسمية، عدد 76 بتاريخ 7 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بموجب القانون 16-01 مؤرخ في 6 مارس 2016، الجريدة الرسمية، عدد 14 بتاريخ 07 مارس 2016.

ثانياً: الكتب

1. أحمد البهجي عصام، حجية الحكم الجزائري أمام القاضي المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي.
2. بريارة عبدالرحمان، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012.
3. تونسلي ليلي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الحادية عشر، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017.
5. خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
6. خلقي عبدالرحمان، الإجراءات الجزائرية في التشريع الجزائري والمقارن، الطبعة الثالثة، دار بلقيس، الجزائر، 2017.
7. خلقي عبدالرحمان، محاضرات في القانون الجزائري العام، دار الهدى، الجزائر.
8. خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر.
9. زروال عبدالحميد، المسائل الفرعية أمام المحاكم الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر.
10. السنهوري أحمد عبدالرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار المنشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، الجزء 8.
11. طلية ليلي، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2010.
12. الطماوي سليمان، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 1975.
13. غاني أحمد، الحماية القانونية لحرمة مسكن، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017.

14. مرسى محمد كامل، شرح القانون المدني والحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، مصر، 2005.

ثالثاً: المذكرات الجامعية

أ/ رسائل الدكتوراه:

1. قاشي بلال، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2013-2014.
2. قتال جمال، الحماية الجنائية للحياسة العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، 2014-2015.

ب/ مذكرات الماجستير:

1. بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.
2. بوشاشية شهرزاد، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2012-2013.
3. حدوش شريفة، الوساطة الجزائية في ظل قانون الإجراءات الجزائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبدالرحمان بن باديس، مستغانم، 2017-2018.
4. خالدى احمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2013-2014.
5. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.

6. روابح سعد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016.
7. شنوخ بلال، حمادي كريم، ممارسة حق الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبدالرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.
8. لعلاوي شريفة، عباس صبرينة، حماية حيازة العقار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2012-2013.
9. مخلوط غنية، محمودي نوال، القيود الواردة على حق الملكية العقارية للمصلحة الخاصة، كلية الحقوق، جامعة عبدالرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.
10. موسوني عبدالرزاق، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق، جامعة بلقايد أبو بكر، 2007-2008.

رابعاً: المقالات والملتقيات

1. عثمانى مريم، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق، العدد 8، جوان 2017.
2. عثمانى مريم، حمداني هجيرة، الوساطة الجزائية كآلية بديلة للتحويل من العدالة العقابية إلى العدالة التفاوضية، الملتقى الدولي الأول، عمان، الأردن، 2012.
3. مياد العربي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مجلة القانون المغربي، العدد 11، 2007.

خامساً: المجلات القضائية

1. مجلة قضائية، عدد 12 لسنة 1991.
2. مجلة المحكمة العليا، عدد 1 لسنة 1993.
3. مجلة قضائية، عدد 2 لسنة 1994.

-
4. المجلة القضائية، عدد 1 لسنة 2001.
 5. مجلة قضائية، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2002.
 6. مجلة قضائية، العدد 3 لسنة 2009.
 7. مجلة قضائية، العدد 1 لسنة 2010.
 8. مجلة قضائية، عدد 2 لسنة 2011.

فهرس الموضوعات

شكر وتقدير

مقدمة.....أ-هـ

الفصل الأول: الحماية الموضوعية للملكية العقارية الخاصة

المبحث الأول: محل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة.....8

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة.....8

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة.....8

الفرع الثاني: القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة.....10

المطلب الثاني: طبيعة العقار محل الحماية الجزائية.....21

الفرع الأول: الطبيعة المادية للعقار.....21

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار محل الحماية الجزائية.....25

المبحث الثاني: صور الإعتداء على الملكية العقارية الخاصة.....29

المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة بنية التملك.....29

الفرع الأول: أركان الجريمة.....29

الفرع الثاني: الجزاء المقرر للجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....35

المطلب الثاني: جزاء التعدي على الملكية العقارية دون نية التملك.....37

الفرع الأول: الجرائم الماسة بالعقارات المبنية.....37

الفرع الثاني: الجرائم الواقعة على العقارات الغير مبنية.....42

خلاصة الفصل:.....45

الفصل الثاني: الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة

- المبحث الأول: الحماية الإجرائية قبل مرحلة المحاكمة 48
- المطلب الأول: دور النيابة العامة في حماية الملكية العقارية الخاصة 48
- الفرع الأول: دور النيابة في الحماية الوقتية..... 48
- الفرع الثاني: دور النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية 50
- المطلب الثاني: الوساطة الجزائية كبديل عن الدعوى العمومية 55
- الفرع الأول: أطراف الوساطة الجزائية 56
- الفرع الثاني: إجراءات الوساطة الجزائية 58
- المبحث الثاني: الحماية الإجرائية أثناء مرحلة المحاكمة 61
- المطلب الأول: الاختصاص القضائي في جرائم الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة 61
- الفرع الأول: الاختصاص النوعي 62
- الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي..... 63
- المطلب الثاني: النظر في الدعوى العمومية..... 64
- الفرع الأول: الدفع بمسألة فرعية 65
- الفرع الثاني: مضمون الحكم الجزائي 67
- الفرع الثالث: حجية الحكم الجزائي أمام القضاء المدني 67
- خلاصة الفصل : 70
- خاتمة..... 72

75..... قائمة المصادر والمراجع

80..... فهرس الموضوعات

ملخص:

إذا كان المقصود من الحماية هو دفع الاعتداء كيفما كان، فإن الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة تشكل سبيلا أقره المشرع لفائدة مالك العقار لحفظ حقه، وإذا كانت الغاية من الحماية الجزائرية توفير الطمأنينة لدى المواطن من أي اعتداء قد تتعرض له أمواله أو سلامته الجسدية، فإن الحماية بالنسبة للملكية العقارية الخاصة من منظور قانون العقوبات الجزائري تقصر على محتوى المادة 386 ق ع، هذه الأخيرة التي تعد من أكثر النصوص إثارة للجدل على المستوى الفقهي والقضائي بسبب ترجمته المعيبة التي تقضي بحماية الملكية بسند رسمي خلافا للنص الفرنسي القاضي بحماية التعدي على الحياة، ومن هذا المنطلق جاءت هذه الدراسة لتوضيح الآلية الجزائرية لحماية الملكية العقارية الخاصة وإبراز مختلف الاجتهادات القضائية بالحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة.

Résumé :

Toutefois, si le but de la protection est de payer les voies de fait, la protection pénale des biens immobiliers privés constitue un mur approuvé par le législateur au profit du propriétaire du bien afin de préserver son droit. Si le but de la protection pénale est de rassurer le citoyen contre toute atteinte à son argent ou à son intégrité physique, Pour la propriété privée, du point de vue du code pénal algérien, il est limité au contenu de l'article 386 av.

Ce dernier est l'un des textes les plus controversés sur le plan jurisprudentiel et judiciaire en raison de sa traduction, qui exige la protection de la propriété de manière formelle, contrairement au texte français sur la protection de la violation du régime d'occupation. Propriété privée.