

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

المسار : حقوق ، التخصص : قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

د/ كيجول بوزيد

من إعداد الطالب (ة):

سليمة كيوص

أعضاء لجنة المناقشة:

الرقم	اسم ولقب الأستاذ(ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	سيد اعمر محمد	أستاذ مساعد "أ"	غرداية	رئيسا
02	كيجول بوزيد	أستاذ محاضر "أ"	غرداية	مشرف ومقرر
03	زرباني عبد الله	أستاذ مساعد "أ"	غرداية	مناقشا
04	الراعي العيد	أستاذ مساعد "أ"	غرداية	مناقشا

السنة الجامعية: 1436 هـ – 1437 هـ / 2015م - 2016م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

((وَقَاتِلُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ الَّذِينَ يُقَاتِلُونَكُمْ وَلَا تَعْتَدُوا إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْمُعْتَدِينَ))

سورة البقرة ، الآية 190

صدق الله العظيم

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا شيء جميل أن يسعى إلى النجاح ، لكن الأجل من ذلك أن يتذكر من كان السبب في ذلك.

أهدي ثمرة جهدي وعملي المتواضع إلى من قال الله تعالى في حقهما: ((و بالوالدين إحسانا))، وقال الله تعالى: ((وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا)). . صدق الله العظيم

إلى الذي جند حياته لتربيتي ، إلى الذي شقى ليسعدني ويتعب ليربحني إلى منبع الحنان و الإيمان في وجودي ، إلى من علمني أن الحياة جهد و اجتهاد ، إلى من كلله الله بالهبة و الوقار إلى من أحمل إسمه بكل إفتخار

أبي العزيز

إلى التي أول ما نطق بها اللسان إلى نبع الحب والحنان ، إلى من علمتني الصبر و الإحسان ، إلى من كان دعائها سر نجاحي و حنانها بلسم جراحي

أمي العزيزة

أطال الله عمركما فيما يحب ويرضى

إلى أعز ما أهداني الله تعالى : إلى من أعتز و أفتخر بهم ، إلى من عشت معهم أحلى الأيام

إخوتي :عبد الحكيم و يونس و مروان عبد الغاني و وليد و عبد النور

إلى من كثرت معهم أحلامي ، إلى من معهم سعدت و برقتهم سررت أخواتي : مريم و عزيزة

إلى جداتي الغاليات رحمهم الله و أسكنهم الجنة و إلى أرواح أجدادي ، إلى عماتي وأعمامي و إلى خالاتي و أخوالي

غلى من جمعني بهم الأقدار وكانوا صحبتي الأخيار إلى صديقاتي : سعاد و أحلام و نورهان و مسطورة و وهبية و

ريممة و فطيمة و زينب و فوزية و لميس و إلى كل أصدقائي و صديقاتي

وإلى كل أحبائي و جيراني وكل ما نسي قلبي كتابتهم وكل من ساعدني كثيرا .

الشكر والعرفان

بسم الله و الصلاة والسلام على سيدنا ونبينا وحبينا محمد صلى الله عليه وسلم.

قبل كل شيء أشكر الله سبحانه وتعالى على توفيقى لهذا وما كنت لأصل إلى هذا لولا توفيق الله وتيسيره

الحمد لله الذي خلقني وجعلني في بيت طيب ، أب رؤوف و أم عطوفة

جزيل الشكر والإمتنان و العرفان إلى كل أساتذتي من الإبتدائي حتى الجامعي و كافة عمال وموظفي الجامعة ونخص بالشكر الأستاذ المشرف بوزيد كبحول الذي ساهم بصفة فعالة في توجيهي ولم يبخل عليا بمعلوماته القيمة و بوقته الثمين رغم إنشغالاته الكثيرة وأشكر كل من ساهم في مساعدتي بشكل كبير.

قائمة بأهم المختصرات

- ج : الجزء
- ص : الصفحة
- ط : الطبعة
- ص: من الصفحة إلى الصفحة
- ق.م : القانون المدني
- ق.ع : قانون العقوبات
- م.ق : المجلة القضائية
- ق.ع : القانون العقاري
- هـ : الهجري
- م : ميلادي
- د.ج : دينار جزائري

جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من أهم الجرائم الواقعة على العقار ، فالهدف من القانون بصفة عامة هو حماية الفرد و كل ممتلكاته من أي اعتداء يواجهه في حياته .

قمنا في هذه الدراسة بتحديد مفهوم شامل وعام لجريمة التعدي على الملكية العقارية ، عن طريق إعطاء تعريف لهذه الجريمة وتبيان مختلف أركانها و الصور التي تتخذها هذه الجريمة .

وبما أن الهدف العام للقانون هو الحماية وضمان الاستقرار و الأمن والنظام العام ، فجريمة التعدي على الملكية العقارية تهدف إلى حماية الأفراد من الاعتداء على ملكيته وعقاره و ذلك بسن القوانين في مختلف التشريعات رغم أن هذه الجريمة نظمتها مادة واحدة فقط من قانون العقوبات ؛ المادة 386 ، إلا أن المشرع أحاط بكل جوانب الحماية في قانون العقوبات و القانون المدني والقانون العقاري.

Abstract of the study

Abstract:

Misdemeanor trespassing on private property ownership of the major offences against the property, the goal of the law in General is to protect the individual and all his property any attack faced in his life.

In this study we identify a comprehensive concept and of the crime of infringing upon real property, by giving the definition of this crime and the identification of various elements and images taken by this crime.

Since the overall purpose of the Act is to protect and ensure stability and security and public order, crime of trespass on real property intended to protect individuals from abuse on his property and his estate and by enacting laws in different legislation. Although these organized crime only one article of the Penal Code, article 386, the legislator took all aspects of protection in criminal law and civil law and real estate law.

مقدمة

لم يكن الإنسان قديما في حاجة إلى قواعد قانونية لحماية الملكية العقارية، ذلك لأن الأراضي كانت متوفرة للجميع وبمساحات شاسعة، والمساكن لم تكن سوى أكواخ أو كهوف ومغارات ، ناهيك عن الترحال الدائم للإنسان بحثا عن الصيد والثمار.

وبتزايد التطور أصبح الإنسان ينشد الاستقرار، ويروم إلى التثبوت بالأرض التي اعتاد عليها وعلى مناخها، ووجد فيها كل ما يحتاجه من طعام وشراب - الأمر الذي يفسر قيام الحضارات القديمة على ضفاف البحار والأنهار، فحينئذ بدأت تبلور فكرة الملكية العقارية كضرورة ملحة لأجل حماية الأرض من المعتدين ، فأخذ الإنسان يفكر في الملكية ويضع لها القواعد القانونية التي تحميها.

فقد جاء في شريعة الملك اورنمو (2103 - 2111 ق م) المؤسس لسلالة أور الثالثة التي حكمت مدينة أور جنوب العراق ومقنن أقدم شريعة سومرية ، تحريم التجاوز في الزراعة وضرورة تقييد الأشخاص بزراعة أراضيهم الحقيقية وعدم اللجوء إلى أراضي الغير وزرعها المادة 27 من شريعة اورنمو ، وفي المادة 28 قضت بالتعويض على من يتسبب في إغراق حقل مزروع يعود لرجل أحر عقابا له ، كما فرضت الجزاء على من يهمل زراعة أرضه ويعطل وظيفتها الاجتماعية.

وقد جاء كذلك في شريعة الملك لبث عشتار (1924 - 1934 ق م) حماية الملكية الخاصة عن طريق فرض الجزاء القانوني عند الاعتداء عليها.

وإذا كانت هذه القواعد القانونية قد رفعت الملكية حد التقديس في العهد الروماني والقرون الوسطى وعهد الثورة الفرنسية إلا أنه سرعان ما تلاشت هذه القداسة أمام تزايد النزعة الاجتماعية لتتحول الملكية في العصر الحديث إلى حق مقيد بأداء وظيفة اجتماعية ونفع عام، فالعقار هو كل ما هو ثابت على الأرض و قابل للبيع و الشراء و التاجير.

ولما كانت الملكية عموما والملكية العقارية خصوصا من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديما وحديثا، وخاصة بعد أن أصبح للملكية وظيفة اجتماعية، وركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصادياتها وتوجهاتها السياسية لما لها من أثر بالغ في صناعة القرار وخلق الثورة.¹

فقد حدا المشرع الجزائري حذو بقية التشريعات فنظم الملكية ونص على حمايتها دستوريا وأفرد لها نصوصا خاصة لمعاقبة المعتدين، سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة الأخرى، وهذا حماية للنظام العام الدولة، ومنعا للأفراد من اخذ حقوقهم بأنفسهم، وبسطا لنظام الدولة وقوانينها على إقليمها.....

¹ - الفاضل الخمار: الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الخامسة مزيدة ومنقحة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2006، ص 12.

مقدمة

وأمام الكم الهائل من النصوص المتعلقة بالعقار، والذي يعكس انعدام بروز سياسة عقارية واضحة لدى المشرع، ونظرا لأهمية الموضوع الذي يبحث في إشكالية حماية الملكية العقارية، وحصص الاعتداءات الواقعة على العقار والتي تشكل جريمة يعاقب عليها القانون.

وأمام تذبذب رأي المحكمة العليا، وعدم استقرارها حول تفسير نص التجريم لاسيما تلك المفاهيم التي تعد جوهرية في فهم الجريمة وفي قيامها كلها أسباب تزيد من صعوبة البحث وتعقيده، كما تزيد في الوقت نفسه من حلاوته في سبيل استجلاء ما يعتري هذه الحماية من الغموض.

و رغم اشتراك كل من القانون الإداري القانون المدني والقانون الجزائي في حماية العقار، تبقى الجرائم الواقعة عليه كثيرة ومتعددة و لكن تقتصر دراستنا على جريمة واحدة من الجرائم الواقعة على العقار وهي : جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة .
قسم المشرع الجزائري الملكية العقارية إلى ثلاثة أنواع وذلك وفقا للمادة 23 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري إلى : أملاك وطنية و أملاك و قفية و أملاك خاصة نعرف ونوضح باختصار كل ملكية على حدى :
عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية من خلال المادة 24 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر : " تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة أو جماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية .تتكون الأملاك الوطنية من :
الأملاك العمومية والخاصة للدولة ، الأملاك العمومية والخاصة للولاية ، الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

أما الأملاك الوقفية فقد عرفها قانون التوجيه العقاري في المادة 31 منه على أنها: الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الدين يعينهم المالك المذكور.

أما النوع الثالث فهو النوع الذي يهمننا في دراستنا هو الأملاك الخاصة فعرف المشرع هذه الأخيرة في المادة 27 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 على أن : الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع التصرف في المال العقاري و /أو الحقوق العينية من إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

لعل ما يميز الأملاك الوطنية عن الأملاك الخاصة في أن الأملاك الوطنية لا يمكن حجزها أو تملكها بالتقادم المكسب والتصرف فيها عكس الأملاك الخاصة .

ولذلك ونظرا للأهمية البالغة التي تتميز بها الملكية العقارية سواء وطنية أو وقفية أو خاصة فلا بد من حمايتها من قبل القانون من الاعتداء الذي يقع عليها ، وهذا هو موضوع بحثنا جريمة من الجرائم العدة الواقعة على العقار وهي جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

مقدمة

- ومن بين الأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع هو أن الموضوع أثار فضولي لأننا أخذناه كبحت في مساري الدراسي لهذه السنة وقد أعجبت به جدا ، أيضا لأنه لم تكن دراسات سابقة كثيرة فيه إنما قليلة ، ومن الدوافع أيضا المنازعات المتعددة والمتكررة على العقار ولأن أكبر عدد من القضايا الآن هي قضايا العقار والجرائم التي تقع عليه ،

- توجد دراسات سابقة إلا أنها قليلة في هذا الموضوع ونذكر منها مذكرة : فلة رحماني ، زهرة لعرباوي : جريمة التعدي على الملكية العقارية ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، 2013 و أيضا : بوطيبة جميلة ، رياحي مسعودة : الجرائم الواقعة على الملكية العقارية ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، 2012 وتختلف دراستي عن المذكرتين المذكورتين في أنني اقتصرت دراستي على الملكية الخاصة فقط بمعنى أنني تناولت جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة دون الملكية العامة و تختلف دراستي عن الدراسات السابقة الأخرى أيضا في أنني حاولت جاهدة بإعطاء تعريف لهذه الجريمة التي لا يوجد تعريف محدد لها وذلك من خلال تخصيص مبحث حول مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وطبعا قمت ببعض التعديلات وذلك ما سنراه في الدراسة و تختلف أيضا في إعطائي شبه تطور تاريخي في المقدمة عن التعدي في العصور وصولا إلا وقتنا الحالي ، في حين أن المذكرتين السابقتين ركزتا على الأهمية البالغة التي تكتسبها الملكية العقارية في المقدمة ، والهدف من هذا البحث هو معرفة هذه الجريمة و أيضا رغم أن المادة من قانون العقوبات إلا أن هدفي هو خلق رابط بين كل من قانون العقوبات و القانون العقاري و القانون المدني الذي هو الأصل .

- ومن الصعوبات التي واجهتني في معالجة هذا الموضوع هي قلة المراجع في هذا الموضوع وأيضا لأن هذه الجريمة نضمتها مادة واحدة من قانون عقوبات وبسبب هذه واجهت صعوبة كبيرة في ضبط خطة مناسبة و متوازنة وأستطيع من خلالها موازنة كل من الفصلين ، بالإضافة إلى ضيق الوقت و عراقيل أخرى.

تثير معالجة موضوع جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة الإشكالية التالية:

فيما تتمثل جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة؟ و كيف حمى المشرع الجزائري هذه الجريمة؟

ومن هذه الإشكالية تنفرع التساؤلات التالية :

- ما مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ؟
- فيما تشمل أهم صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة ؟
- ما أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ؟
- هل هناك علاقة بين قانون العقوبات والقانون المدني؟

- فيما يتمثل الشق المدني لهذه الجريمة؟
- ومن خلال هذه الإشكاليات يتضح لنا مايلي :
- إن معالجة هذا الموضوع تتطلب منا الأخذ بالمنهج التحليلي لنصوص و أقوال الفقهاء و آراء المحكمة العليا في هذه الجريمة و كل ذلك في محاولة للخروج بنتيجة لحدودها الواقعية.
- وللإجابة على كل التساؤلات التي طرحناها سابقا و لمعالجة هذا الموضوع اقترحنا الخطة المكونة من فصلين ومبحثين و مطلبين وفرعين بمعنى أنها خطة ازدواجية ، ففي الفصل الأول الذي كان بعنوان ماهية جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة تطرقنا إلى كل عناصر الماهية من تعريف و أركان و صور ، فقمنا بتقسيم الفصل الأول إلى مبحثين الأول بعنوان مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة الذي بدوره هذا الأخير قسمناه إلى مطلبين ، عنوان المطلب الأول ؛ تعريف جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ، وعنوان المطلب الثاني ؛ أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وكلاهما يدخلان تحت عنوان المفهوم أما المبحث الثاني فكان بعنوان ؛ صور التعدي على الملكية العقارية الخاصة الذي بدوره تقسم إلى مطلبين ؛ المطلب الأول بعنوان الاعتداء على حرمة مسكن والجرائم الماسة به و المطلب الثاني بعنوان الاعتداء على ملك الغير والجرائم الماسة به ، هذا في الفصل الأول أما في الفصل الثاني فكان بعنوان موازنة بين الحماية الجزائية و المدنية من التعدي على الملكية العقارية الخاصة ، فقد قمنا بتجديد هذا المصطلح أي مصطلح الموازنة لإضفاء شيء جديد ، فنقصد به الأحكام الجزائية و الإجرائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وهذا الأخير هو عنوان المبحث الأول أم عنوان المبحث الثاني فهو دور القضاء المدني في الوقاية من جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ففي المبحث الأول قسمناه إلى مطلبين ففي المطلب الأول نرى الأحكام الموضوعية لهذه الجريمة أما في المطلب الثاني الأحكام الإجرائية لهذه الجريمة ، أما المبحث الثاني فقسمناه هو الآخر إلى مطلبين ، في المطلب الأول دعوى الاستحقاق و في المطلب الثاني الدعوتين منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة ثم خاتمة الموضوع.

الفصل الأول

ماهية جريمة التعدي على
الملكية العقارية الخاصة

تمهيد الفصل :

جريمة التعدي على الملكية العقارية تعد من الجرائم المستحدثة في القانون ، و لهذه الجريمة أهمية كبيرة ، نص عليها قانون العقوبات صراحة في الفصل الثالث الذي هو بعنوان الجنايات والجرح ضد الأموال في القسم الخامس عنوان هذا الأخير التعدي على الأملاك العقارية في المادة 386 ولكن لا ننسى بأن القانون المدني هو القانون الأم لجميع القوانين الخاصة بحيث منه تفرعت مختلف القوانين في مختلف المجالات وكلها تصب في هدف واحد وهو حماية أفراد المجتمع الواحد من أي اعتداء أو سلب لحقوقهم ونحن كطلبة حاولنا جاهدين تكوين رابط وعلاقة بين قانون العقوبات والقانون العقاري والقانون المدني فيما يخص التعدي على الملكية العقارية الخاصة بما أنها موضوع بحثنا.

لذا فخصصنا هذا الفصل للتحديث حول ماهية جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ونقصد بها إعطاء مفهوم لهذه الجريمة وتبيان مختلف صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة ودالك في مبحثين.

المبحث الأول : مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

جريمة التعدي على الملكية العقارية نظمتها مادة واحدة فقط وهي المادة 386 من قانون العقوبات¹ لذلك خصصنا هذا المبحث لتعريف هذه الجريمة وتبيان مختلف أركانها في المطلب الأول و صور الملكية العقارية الخاصة في المطلب الثاني.

المطلب الأول : تعريف جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

لا يوجد تعريف واضح وصريح في القانون عن جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة لذلك سنحاول جاهدين في الفرع الأول والثاني إعطاء تعريف لكل مصطلح على حدى ثم استنتاج التعريف الشامل لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

الفرع الأول : التعريف اللغوي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

سنحاول إعطاء تعريفا لغويا لكل مصطلح على حدى

الجريمة لغة : الجُرْمُ : التعدي ، والجُرْمُ : الذنب ، والجمع أجرامٌ ، وهو الجريمةُ ، وقد جرم يجرمُ جرماً واجترم واجرم ، فهو مُجرِمٌ و جريمٌ وفي الحديث : أعظم المسلمين في المسلمين جرماً من سأل عن شيء لم يُجرّم عليه فخرم من أجل مسألته ؛ الجرمُ : معناها الذنب . وقوله تعالى : { ..حتى يلج الجمل في سم الخياط وكذلك نجزي المجرمين }² معنى المجرمين والله أعلم : الكافرين³

التعدي لغة : الاعتداء والتعدي والعدوان الظلم قوله تعالى : { ولا تعاون على الإثم والعدوان }⁴ يقول : لا تعاونوا على المعصية والظلم . وعدا عليه عدوا وعدوا وعداءا وعدوا وعدوانا وعدوى وتعدى واعتدى ، كله : ظلمه وعدا بنو فلان على بنو فلان أي ظلموهم . وفي الحديث : كتب اليهود تيمناً أن لهم الذمة وعليهم الجزية بلا عداء: العداء ، بالفتح والمد : الظلم وتجاوز

¹ - الأمر رقم 15/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات.

² - سورة الأعراف ، الآية 40.

³ - جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء الثاني عشر ، طبعة جديدة ، دار الكتب العلمية ، بيروت لبنان ، 2009 ص 105.

⁴ سورة المائدة : الآية 2.

الحد التعدي : مجاوزة الشيء إلى غيره ، يقال : **عديته فتعدى** أي تجاوز وقوله تعالى : { ... لا تعتدوها }¹ أي لا تجاوزوها إلى غيرها. وكذلك قوله : { ... ومن يتعدى حدود الله }² أي يجاوزها.

فقد قالت العرب : **اعتدى** فلان عن الحق و **اعتدى** فوق الحق، كأن معناه جاز عن الحق إلى الظلم³

الملكية لغة: المَلِكُ : هو الله سبحانه وتعالى ، مَلِكُ الملوك له الملك وهو مالك يوم الدين ، وهو مَلِكُ الخلق أي ربه ومالكهم. وفي التنزيل : { مالك يوم الدين }⁴ ؛ روى المنذر عن أبي العباس أنه اختار مالك يوم الدين وقال : كل من يملك فهو مالك لأنه بتأويل الفعل مالك الدراهم ، ومالك الثوب ، ومالك يوم الدين أي أن الله سبحانه وتعالى يملك إقامة يوم الدين ؛ ومنه قوله تعالى : { مَالِكُ الْمُلْكِ }⁵ ، قال و أما مَلِكُ الناس وسيد الناس ورب الناس فإنه أراد أفضل من هؤلاء ، ولم يرد أنه يملك هؤلاء وقد قال تعالى : { مَالِكُ الْمُلْكِ } ؛ ألا ترى أنه جعل مالكا لكل شيء فهذا يدل على الفعل **والمَلِكُ ما ملك** يقال : هذا ملكٌ يدي ومَلِكٌ يدي وما لأحد في هذا الملكِ غيري وملكٌ وقولهم : ما في مَلِكِهِ شيء ومَلِكِهِ شيء أي لا يملك شيئا.⁶

العقار لغة : العَقْرُ والعَقَارُ : المنزل والضيعة ، يقال : ماله دارٌ ولا عقارٌ ، وخص بعضهم بالعقار النخل . يقال للنخل خاصة من بين المال : **عقارٌ** . وفي الحديث : من باع داراً أو عقاراً ؛ قال : العَقَارُ ، بالفتح ، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك. والمعقُرُ : الرجل الكثير العقار ، وقد أعقر . وقالت أم سلمة لعائشة رضي الله عنها ، عند خروجها من البصرة : سَكَنَ اللهُ عُقَيْرَكَ فلا تصحريها أي أسكنك الله بيتك وعقارك وسترك فيه فلا تبرزيه.⁷

¹ - سورة البقرة : الآية 229.

² - سورة البقرة : الآية 229.

³ - جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء الخامس عشر ، طبعة جديدة ، دار الكتب العلمية ، بيروت لبنان ، 2009 ، ص 37

⁴ - سورة الفاتحة : الآية 4 .

⁵ - سورة آل عمران : الآية 26.

⁶ - جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء السادس ، بدون طبعة ، دار الكتب العلمية ، بيروت لبنان ، ص ، ص ، ص : 99 ، 100 ، 101.

⁷ - جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء الثالث ، بدون طبعة ، دار الكتب العلمية ، بيروت لبنان ، ص 555.

خلاصة القول هنا: الجريمة هي : الذنب أو الجنحة التي يرتكبها الإنسان والتعدي معناه تجاوز أو الظلم و الملكية هي الملك أو ما يملكه الإنسان والعقار وهو البيت أو المنزل أو الضيعة أو المكان الذي يستقر فيه الإنسان. هذا من الناحية اللغوية أما من الناحية الاصطلاحية فستتعرف عليها في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

أولا وقبل كل شي يجب تعريف الجريمة من الناحية الاصطلاحية والقانونية ثم بعد ذلك تعريف التعدي ثم الملكية و العقار ثم الملكية العقارية الخاصة كل مصطلح على حدى

1- تعريف الجريمة إصطلاحا:

التعريف بالجريمة : لا تشير القوانين عادة إلى تعريف الجريمة تاركة ذلك للفقهاء . وقد تعددت محاولات الفقهاء لتعريف الجريمة¹ والتي يمكن حصرها في احد الاتجاهين : اتجاه شكلي و اتجاه موضوعي .

أ-الاتجاه الشكلي : ويربط تعريف الجريمة بالعلاقة الشكلية بين الواقعة المرتكبة و القاعدة القانونية فتعرف الجريمة على هذا الأساس بأنها (فعل يجرم بنص القانون) أو هي (نشاط أو امتناع يحرمه القانون و يعاقب عليه)²

ب-الاتجاه الموضوعي : يحاول هذا الاتجاه إبراز جوهر الجريمة باعتبارها اعتداء على مصلحة اجتماعية . وعلى هذا الأساس يمكن تعرف الجريمة على النحو التالي : (هي الواقعة الضارة بكيان المجتمع وأمنه)

ونحن إذا نرى صحة كل اتجاه إلى ما ذهب إليه باعتبار أن الخلاف لا يتعدى أن يكون خلافا في وجهات النظر³.

تعريف آخر : الجريمة هي: القيام بفعل يحظره القانون أو امتناع عن فعل أمر به القانون ويقرر عقوبة لصاحبه وإذا كان صحيحا أن معظم الجرائم تتكون من فعل إيجابي فإنه من المسلم به أيضا أن القانون الجنائي يعاقب كذلك على بعض صور

¹ - راجع : الدكتور مأمون سلامة ، قانون العقوبات -القسم العام - دار النهضة العربية ، 1979 رقم 1 ، ص81 و الدكتور عادل عازر ، النظرية العامة في ظروف الجريمة ، 1967 ص 4.

² - عبد الله سليمان : شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، الجزء الأول ، الطبعة السابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون الجزائر ، 2009 ، ص 58

³ - عبد الله سليمان : المرجع نفسه ، ص ، ص 58 ، 59.

الامتناع ، في الحالات التي يوجب فيها القانون على الممتنع إتيان فعل معين في ظروف معينة فيمتنع عن إتيانه رغم قدرته على ذلك¹

تعريف شامل : الجريمة هي : القيام بفعل جرمه القانون أو الامتناع عن فعل أمر به القانون.

وتقسم الجريمة إلى : الجرائم بنص القانون ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجنح والمخالفات وهو تقسيم تقليدي متبع في معظم القوانين ومنها القانون الجزائري فقد نصت المادة 27 من قانون العقوبات الجزائري على ما يلي : (تقسم الجرائم تبعاً لخطورتها إلى جنائيات و جنح ومخالفات وتطبق عليها العقوبات المقررة للجنائيات أو الجنح أو المخالفات)

وبلاحظ أن معيار التمييز الذي اتبعه القانون هو جسامة الجريمة فالجرائم الخطيرة (الجنائيات) رصد لها القانون عقوبات شديدة في حين خفف من شدة العقوبات ، ورصد لها نوعاً آخر من العقوبات في نطاق الجنحة والمخالفات . فقد نصت المادة 5 من قانون العقوبات على ما يلي :

- العقوبات الأصلية في مواد الجنائيات هي :

1. الإعدام
2. السجن المؤبد
3. السجن المؤقت لمدة تتراوح بين 5 سنوات و 20 سنة والعقوبات الأصلية في مواد الجنح هي :
- 1- الحبس لمدة تتجاوز شهرين إلى 5 سنوات فيما عدا الحالات التي يقرر فيها القانون حدوداً أخرى ؛
- 2- الغرامة التي تتجاوز 2000 دينار .

- العقوبات الأصلية في مواد المخالفات هي :

- 1- الحبس من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر ؛
- 2- الغرامة من 20 دينار إلى 2000 دينار جزائري

ويمكننا أن نأخذ من النص القانوني ما يلي :

¹ - محمد زكي أبو عامر : قانون العقوبات القسم العام ، بدون طبعة ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الأزارطة - الاسكندرية ، 2010 ، ص 35.

1- تختلف عقوبة الجنايات عن عقوبة الجنح والمخالفات من حيث نوعها ومدتها أيضا ؛ فالإعدام والسجن المؤبد و السجن المؤقت هي نوع العقوبات المقررة للجنايات فقط. ويبدو الخلاف واضحا إذا علمنا أن عقوبة الجنح و المخالفات هي : الحبس والغرامة.

2- تتخذ عقوبة الجنح والمخالفات في النوع (الحبس أو الغرامة) ولكنها تختلف في المدة أو مقدار الغرامة؛ فالحبس هو العقوبة المقررة للجنحة والمخالفة أيضا ، ولكنه في الجنح يزيد عن شهرين ويصل حتى 5 سنوات ، في حين أنه لا يتجاوز شهرين في المخالفات ومعيار التمييز بينهما (الجنحة أو المخالفة) هنا التمييز هو الحد الأقصى المقرر بعقوبة كل منهما. وهو ما يمكن تطبيقه أيضا في الغرامة ، فالغرامة التي تتجاوز ألفي دينار تعتبر عقوبة جنحة ، والغرامة التي لا يمكن أن تتجاوز ألفي دينار كحد أقصى تعتبر عقوبة مخالفة.

3- إن هذا التقسيم يعتمد على العقوبات الأصلية فقط ، بصرف النظر عن العقوبات التكميلية أو العقوبات التبعية التي ليس لها شأن في تقسيم الجرائم هذا¹

وضابط التفرقة بين أنواع الجرائم على النحو المتقدم لا يثير صعوبة عند تطبيقه ، وإن كان من الضروري التنبه إلى أن العبرة في تطبيقه هي العقوبات التي يقرها النص القانوني لا بما يحكم به القاضي بالفعل. فقد ينزل القاضي بالعقوبة إلى ما دون الحد الأدنى للجريمة نتيجة لظرف مخفف ، ويحكم بالعقوبة تدخل في فئة أخرى للجرائم كأن يحكم على السارق بالعقوبة لمدة شهر واحد؛ في مثل لا يعتد بما حكم به القاضي وتبقى الجريمة جنحة بالرغم من أن العقوبة المحكوم بها هي عقوبة مخالفة . وقد يشدد القاضي العقاب نتيجة لحالة العود ويحكم بعقوبة تدخل في فئة عقوبة أخرى من الجرائم وعلى هذا ينص القانون صراحة في المادة 28 : (لا يتغير نوع الجريمة إذا أصدر القاضي فيها حكما يطبق أصلا على نوع آخر منها نتيجة لظرف مخفف للعقوبة أو نتيجة لحالة العود التي يكون عليها المحكوم عليه)

أما إذا كان تشديد العقاب أمرا يعود إلى النص القانوني ذاته ، أي أن القانون ونتيجة لظرف مشدد رفع العقوبة لتدخل في عقوبة فئة أخرى من الجرائم ، فإن نوع الجريمة يتغير لي يلحق بالنص القانوني حتما. ومثال ذلك أن جريمة السرقة البسيطة هي جنحة ولكن القانون رفع عقوبتها عند توافر الظروف المشددة إلى عقوبة جنائية ، فهنا تصبح جريمة السرقة جنائية على الرغم من

¹ - عبد الله سليمان : المرجع السابق ، ص 63.

أما في الأصل وبدون الظروف المشددة تعتبر جنحة ؛ وعلى ذلك نص القانون صراحة في المادة 28 من قانون العقوبات بقوله (يتغير نوع الجريمة إذا نص القانون على عقوبة تطبق أصلا على نوع آخر أشد منها نتيجة لظروف مشددة)¹

وما يهمنا في بحثنا أن جريمة السرقة تعتبر جنحة يمكن القول جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

بما أننا نعرف كل مصطلح على حدى فسنعرف التعدي ولكن التعدي لم يعرفه القانون ولا الفقهاء سنحاول تعريفه كما يلي:

2-تعريف التعدي اصطلاحا:

تعريف التعدي : المقصود بالتعدي هو أي فعل من الأفعال التي جرمها قانون العقوبات سواء تعلق الأمر بالتعدي على حرمة المساكن أو تخريب ملك الغير أو إزالة حدود ملك الغير أو حرق ملك الغير أو البناء فيه..... إلى آخره خراج الحالات التي نص عليها القانون بغض النظر عن المرتكب ،حسب طبيعته ونوع الجريمة.²

3- تعريف الملكية إصطلاحا:

وأما الملكية فعرفها المشرع الجزائري في المادة 675 من القانون المدني³ : (الملكية هي حق التصرف والتمتع في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة)

4- تعريف العقار إصطلاحا:

ونعرف العقار أيضا حسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه : (كل شيء مستقر بجيزه والثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف وماعدا ذلك من شيء يعتبر منقول)

فالعقار إذن هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل و الحركة.

لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي .

¹ - عبد الله سليمان : المرجع السابق ، ص 64 .

² - حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، الطبعة العاشرة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ص 178 .

³ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30). المعدل والمتمم لقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع العقار ثابت. أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر (المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية)¹

5- أما المصطلحين معا بمعنى الملكية والعقارية فقد عرف المشرع الجزائري هذه الأخيرة في المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري²: (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها). فالملكية العقارية إذ لا تعدو سوى إن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار ، الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله و يستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها³.

وبما أن الملكية الخاصة هي الأهم في بحثنا فسنطرق إليها بالتفصيل نعرفها ونبين مختلف تفرعاتها:

6- تعريف الملكية الخاصة هي :

ورد مفهوم الملكية الخاصة قواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27-28-29-30 من قانون التوجيه العقاري 25/90 السابق الذكر التي أحالت على أحكام القانون المدني.⁴

ويحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الأشكال. مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل بموجب الأمر رقم 26/95 والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني ، فإن الملكية الخاصة نظمتها أحكام المواد 674 وما يليها. وهي إما أن تكون ملكية تامة ، أو مجزئة ، أو مشتركة ، أو مشاعة. وسنعرف كل واحد على حدى كما يلي :

1- الملكية التامة : وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث ، وهي حق الاستعمال و بحق الاستغلال ، وحق التصرف.

¹ - حمدي باشا عمر : نقل الملكية العقارية ، الطبعة 1 ، دار هومة للنشر والتوزيع : الجزائر ، 2009 ص 06.

² - وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده المادة 674 من القانون المدني : (الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة).

³ - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 05.

⁴ - حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 12.

وهذه الحقوق يمارسها الملك على ملكه عقارا كان أو منقولا.

وقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة ، في المواد 674، 675 ، 676 و 677 من القانون المدني ، والمادتين 27 ، 28 من قانون التوجيه العقاري.

ويتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات . أما إذا كان هذا الشيء أرضا شملت ملكيتها وما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها ، و ذلك فيما عدا ما يستثنيه القانون أو الاتفاق.

2- الملكية المجزأة : قوام الملكية هو الحقوق الثلاث (الاستعمال ، الاستغلال ، التصرف) التي خولها القانون للمالك بالذات.

لكن قد يتنازل هذا الأخير عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير ، فيجزأ ملكياته ، كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب - حق الانتفاع- فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة.¹

3- الملكية المشاعة: إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد ، بدون أن تتحدد حصص كل واحد منهم ، يقال للملك أنه شائع² ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع ، أو مشتاع ، أو شريك في الملك.³

وقد خول المشرع الجزائري في المادة 718 من القانون المدني للمالك المشتاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية.

¹ -حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص12.

² - يلاحظ في الحياة العملية لجوء بعض المتقاضين إلى رفع دعاوى قضائية يلتمسون فيها إلزام ملاك آخرين في الشيوع بالخروج ورفع اليد عن العقارات المشاعة . والمحاكم تسايروهم في ذلك باللجوء إلى تعيين خبراء لتحديد المساحة المعتدى عليه وتقدير التعويض المستحق.وهو موقف غير سديد يتعين على القاضي اجتنابه ، لأنه في غياب القسمة ودية أو قسمة قضائية بين الشركاء المشتاعين فلا يمكن القول بوجود اعتداء من عدمه من طرف شريك على الآخر. فما دام أن الأنصبة في العقارات المشاعة غير مفرزة ، فلا يمكن بالتالي مطالبة مالكين آخرين في الشيوع بالخروج أو رفع اليد.

ومن ثم فإن الحل الوحيد لفض النزاع والمطالبة بالقسمة حتى تستقر الحقوق بعد عملية فرز الأنصبة . وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار 134.535 المؤرخ في 26 / 1996/06 نشرة القضاة ، العدد 54 ص 69 : (لا يمكن الحكم برفع اليد عن القطعة الأرضية المشاعة دون القيام بعملية قسمة للخروج من حالة الشيوع ، وتحديد نصيب كل مالك على الشيوع مفرزا).

³ - أنظر : د.زهدي يكن ، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير منقولة ، الجزء الأول ، الطبعة الثالثة ، دار الثقافة بيروت ، 1974 ص 329 .

وهو ما أقره المجلس الأعلى في القرار الصادر بتاريخ 1969/05/21 نشرة القضاة لسنة 1969 ، ص 304 : (إذا تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب يجوز لكل شخص في الشيوع حماية الملكية الشائعة لوحده والحصول على طرد لكل أجنبي من الملكية المشاعة).

والمحكمة العليا في القرار رقم 167. 150 المؤرخ في 1997/11/19 ، مجلة قضائية 1997 ، عدد 02، ص 59 (من المقرر قانوناً أنه لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء .

ولما كان الثابت - في قضية الحال - أن قضاة المجلس لما صادقوا على الحكم المستأنف القاضي بطرد الشاغل من المنزل محل النزاع بطلب من أحد الشركاء المحافظة على المال المشترك فأنتهم قد أصابوا في قرارهم خاصة أن القانون لا يشترط في رفع الدعوى أن تكون من قبل كل الشركاء أو أغلبها) .

كما أن القانون لا يشترط على الشريك في إطار المحافظة على الملك المشاع أو يستظهر أمام المحكمة بوكالة عن جميع الورثة ، وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 116.228 المؤرخ في 1994/11/22 ، مجلة قضائية 1994 ، عدد 03 ، ص 142 : (...) ولما ثبت - في قضية الحال - أن قضاة الموضوع إشتراطوا على الطاعن الذي يملك في الشيوع المحل المتنازع عليه إثبات الوكالة عن جميع الورثة لرفع دعوى ترمي إلى طرد المطعون ضدهما ، عرضوا قرارهم للنقض) .

الملكية المشتركة: وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة. كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح والأفنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد¹

وتطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري ، فلا يجوز المطالبة بقسمتها عملاً بنص المادة 747 من القانون المدني : (لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلاً لدعوى التقسيم). وهو ما تبنته المحكمة العليا في القرار رقم 76.988 المؤرخ في 1991/07/10 ، مجلة القضائية 1992 ، عدد 03 ، ص 35 : (من المقرر قانوناً أن

¹ -قرار رقم 50.937 المؤرخ في 1990/05/09 مجلة قضائية 1991 ، عدد 02 ، ص 32 : (من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة من المصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية التي يملكها كل شيوخ كافة الملاك المشتركين ، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون. ولما كان الثابت - في قضية الحال - أن النزاع يدور حول السطح والمقسم المشترك بين كافة المستأجرين ، فإن قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف ، ومن جديد رفضهم للدعوى يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون) .

الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً لدعوى التقسيم ، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد .

ولما تابنا -في قضية الحال- إن قضاة الموضوع لمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً .

وثمة فلا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على على الشيوع ، فيحظر عليها قسمة البساتين والأفنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك .

لذلك يجب لفت انتباه الأساتذة الموثقين إلى الابتعاد عن تحرير مثل هذه العقود وكذا السادة القضاة من الاعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساساً على هذه الأجزاء لأن ذلك يعد خرقاً صارخاً للقانون¹

إن العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة هي بأن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك ، ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك وقد أوردت المادة 745 من القانون المدني الأجزاء المشتركة الهامة ، وذلك التعداد وارد على سبيل المثال لا الحصر .

7- خلاصة القول : كتعريف لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة: كل من دخل أرضاً أو منزلاً أو أي عقار كان

لم تكن ملكاً له وليس له أي حق فيها وله نية التعدي أو التخريب أو أي نية سيئة أو نية ارتكاب جريمة سواء كان العقار مسكوناً أو لم يكن فيه أصحابه أو مالكيه وقام بالفعل بعيداً عن أعين الناس كما جاء في المادة 386 من قانون العقوبات بمعنى خلصة وعن طريق التدليس نكون أمام جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وقد ميزنا من قبل بين الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة والغرض من ذلك التمييز هو أن دراستنا تقتصر على الملكية الخاصة لا العامة .

أما كرابي الشخصي فحاولت في هذا المطلب جاهدة إعطاء تعريف شامل لكل جوانب هذه الجريمة من خلال تعريف كل مصطلح على حدى تعريفاً لغوياً و اصطلاحياً وذلك كإعطاء شيء جديد لم يرقم به أغلبية الدارسين لهذه الجريمة و أعتقد أنه يجب أن يقوم المشرع بإعطاء تعريف واضح لهذه الجريمة لما تتميز به الملكية العقارية من أهمية.

¹ -راجع : نشرة الموثق ، الصادرة عن الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق ، مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير يتضمن تنظيم مهنة الموثق العدد 01 ، سنة 2000 ، ص 44 .

المطلب الثاني : أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة وعناصرها الخاصة . ونعني بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام الجريمة بوجه عام ، وهي الشروط التي تنطبق على كل الجرائم مهما كان نوعها ، وهي الركن المادي والركن المعنوي والركن الشرعي طبقا لما جاءت به المادة الأولى من قانون العقوبات والتي نصت على أن : (لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون)

وبالإضافة إلى هذه الأركان العامة اشترط القانون في المادة 386 من قانون العقوبات عنصرين آخرين تختص بهما جريمة الاعتداء على الملكية العقارية وهما : انتزاع عقار مملوك للغير ، واقتران الانتزاع بالخلصة أو التديس¹ ، وسنقوم بعرض كلا الأركان العامة والخاصة بالتفصيل .²

الفرع الأول : الأركان العامة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

يختلف الفقهاء حول تقسيم الأركان العامة للجريمة فمنهم من يرى أن للجريمة ركنان : ركن مادي و ركن معنوي فحسب ينسل الأول عن ما يصدر عن الجاني من أفعال وما يترتب عليها من آثار ، وينسل الثاني عن ما يدور في نفس الجاني أي ما يتوفر لديه من علم وما تعبر عنه إرادته .

إلا أن الاتجاه الغالب بين الفقهاء يرد الجريمة إلى أركان ثلاثة فيضيف الركن الشرعي إلى جانب الركنين : المادي والمعنوي وسنعمد إلى دراسة أركان الجريمة متبعين التقسيم الثلاثي لهذه الأركان العامة للجريمة ، تبعا للرأي السائد في الفقه .

-1 الركن الشرعي:

يعرف الفقهاء³ الركن الشرعي للجريمة على أنه (النص التجريم الواجب التطبيق على الفعل) أو بعبارة أخرى هو (النص القانوني الذي يبين الفعل المكون للجريمة و يحدد العقاب الذي يفرضه على مرتكبها) استنادا إلى أن العمل الضار بالمصالح

¹ - جاء في قرار المحكمة العليا رقم 52971 مؤرخ في 17/01/1989 المجلة القضائية العدد الثالث لسنة 1991 ص 23 /مايلي : " من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية نزع عقار مملوك للغير ، وارتكاب الفعل خلصة أو بطريق .

² -الفاضل الحمار : المرجع السابق ، ص 18 .

³ - أشار إلى ذلك الدكتور محمود حسيني : شرح قانون العقوبات القسم العام ، دار النهضة العربية ، 1977 ص 69 .

الاجتماعية لا يعتبر جريمة إلا إذا وجد في قانون العقوبات نصا يتطابق معه و يعطيه صفة عدم المشروعية. و بهذا المعنى فإن نص التجريم يصبح أمرا ضروريا لقيام الجريمة ، إذن بانتفائه تنتفي الجريمة ولذا فهو ركن من أركانها.¹

وقد تعرض هذا الرأي للنقد : فإن كان تطابق الفعل مع النص التجريمي ضروريا لقيام الجريمة ، فإنه غير كافي في بعض الحالات. فقد أغفل التعريف الإشارة إلى أسباب الإباحة التي تجعل الفعل مباحا وإن تطابق مع نص التجريم كحالة القتل للدفاع الشرعي ، أو الضرب للتأديب أو الجرح بهدف طبي..... إلخ

وقيل أيضا: أنظر مع العسير اعتبار نص التجريم ركناً في الجريمة في حين أنه خالقها ومصدر وجودها ولا يتصور العقل اعتبار الخالق مجرد عنصر فيما خلق.² فالنص الجنائي هو الذي يخلق الجريمة قانونا ، ويحدد عناصرها و أركانها فكيف يقال بعد هذا أنه أحد أركانها؟ فالنص له وجود متميز عن الجريمة فلا يندمج بها و بالتالي فإنه من الخطأ أن يعتبر جزءا فيها . وبهذا الخصوص يعبر أحد الفقهاء عن رأيه بقوله : (ليس النص إلا الوعاء المحتوي على نموذجها (الجريمة) المجرد، ووعاء الشيء لا يدخل في الشيء عند تحليله إلى عناصره³

وتجد هذه الآراء أنه من الخطأ القول بوجود ركن شرعي للجريمة هذا أن يعطوه مدلولاً مختلفاً ، فقول : (أن الركن الشرعي للجريمة هو الصفة غير المشروعة للفعل ، فهو في جوهر تكييف قانوني يخلع على الفعل ، والمرجع في تحديده هو إلى قواعد قانون العقوبات)⁴

فالركن الشرعي بحسب هذا الرأي هو الصفة غير المشروعة للفعل ، وفحواه حكم قانوني على علاقة معينة بين الواقعة المرتكبة والمصالح المحمية بالقاعدة الجنائية⁵

إذن فالركن الشرعي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة يتمثل في المادة 386 من قانون العقوبات :

(يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر

¹ - عبد الله سليمان : المرجع السابق ، ص 68.

² - الدكتور محمود محمود مصطفى : شرح قانون العقوبات ، القسم العام ، الطبعة العاشرة ، 1983 ، ص 31 .

³ - الدكتور رمسيس بهنام : الجريمة والمجرم والجزاء ، 1976 ، ص 310.

⁴ - الدكتور محمود نجيب حسني: المرجع السابق ، ص 69.

⁵ - الدكتور مأمون سلامة: قانون العقوبات -القسم العام- دار الفكر العربي ، 1966 ، ص 160

أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج)

و كان تحريرها السابق في ظل الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 كما يلي :

« يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر وبغرامة من 500 إلى 2.000 دينار كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات والغرامة من 500 دج إلى 3.000 دينار.»

و النص باللغة الفرنسية :

Section V Atteinte aux biens immeubles

Art - 386. Est puni d'un emprisonnement d'un (1) an à cinq (5) ans et d'une amende de deux mille (2.000) à vingt mille (20.000) DA quiconque, par surprise ou fraude, dépossède autrui d'un bien immeuble.

Sila déposition a eulieu, soit la nuit, soit avec menaces ou violences, soit à l'aide d'escalade ou d'effraction, soit par plusieurs personnes, soit avec un port d'arme apparente ou cachée par l'un ou plusieurs des auteurs, l'emprisonnement est de deux (2) ans à dix (10) ans et l'amende de dix mille (10.000) DA à trente mille (30.000) DA .

Rédigé en vertu de l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966 comme suit:

-(Est puni d'un emprisonnement de deux (2) à six (6) mois et d'une amende de 500 à 2.000 DA quiconque, par surprise ou fraude, dépossède autrui d'une propriété immobilière.

Sila dépossession a eulieu soit la nuit, soit avec menaces ou violences ,soit à l'aided'escalade ou d'effraction, soit par plusieurs personnes ,soit avecport d'arme apparente ou cachée par l'un ou plusieurs desauteursl'emprisonnement est de trois (3) mois à trois (3) ans etl'amende de 500 à 3.000 DA).

و بمقارنة النصين نلاحظ أن هناك اختلافا عميقا تترتب عليه نتائج هامة جدا حسب قراءة النص بإحدى اللغتين : العربية أو الفرنسية. و قد ظهر ذلك الاختلاف في قرارات المحكمة العليا و انعكس بطبيعة الحال على العمل الميداني في المحاكم و المجالس القضائية ...

و الجملة التي تختلف بين النصين هي لبّ المادة وهي : " كل من انتزع عقارا مملوكا للغير " و يقابلها بالفرنسية : " كل من انتزع من الغير عقارا " ، و الفرق شاسع بين النصين فالأول يقتضي توفر شرط ملكية الشاكي، في حين أن الثاني لا يتطلب إلا الحيازة ...

فهل تشترط ملكية المعتدى عليه أم حيازته فقط ؟ أي ما هي الحماية التي يقصدها المشرع : حماية المالك أو الحائز ؟ و يترتب على ذلك أيضا التساؤل حول صاحب الصفة لتقديم الشكاية ، فالنص باللغة العربية في غاية الوضوح بحيث ينص على حماية العقار المملوك للغير، و هو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في أحد قراراتها الذي جاء فيه :

" تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير أن يكون العقار مملوكا للغير و من ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون"¹

في حين أن النص بالفرنسية ينص على تجريم نزع عقار من الغير بحيث ينصرف إلى الحائز أصلا سواء كان مالكا أو غير مالك،² و هو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار آخر جاء فيه :

« إن المشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب و إنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية و لذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعدها ليشمل أيضا الحيازة القانونية³ »

¹ - قرار رقم 75919 مؤرخ في 1991/11/05.

² - المستشار نجيمي جمال، ملتقى بعنوان: جنحة التعدي على الملكية العقارية على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ، الجزائر ، جوان 2009.

³ -الدكتور أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات ، الطبعة 3 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2001 ، ص 158.

و الراجح منطقياً أن المعنى الثاني هو الأصح فالمشرع يرمي إلى حماية الوضع الظاهر و هو حماية الحائز باعتبار أن الحيازة مبدئياً هي المظهر الخارجي للملكية، و أن على من يدعي خلاف الظاهر أن يلجأ إلى القضاء لإثبات مزاعمه و الحصول على حقوقه المحتملة عن طريق السلطة العامة. ونضيف أنه يجب أن تكون الحيازة مشروعة أي تستوفي كل شروطها بمعنى حيازة هادئة وعلنية ومستمرة حسب المادة 808 من القانون المدني.

2- الركن المادي:

يعاقب القانون على الأفعال المادية التي تتطابق مع نص التجريم والتي كون ماديات الجريمة . فالقانون لا يعاقب على النوايا مهما كانت شريرة ، مادامت محبوسة في نفس الجاني ودون أن يعبر عنها بفعل مادي ملموس ينتج أثره في العالم الخارجي ، ذلك أن مجرد التمني الذي لا يرافقه فعل مادي لا ينتج أثراً ولا يصيب حقاً من الحقوق المحمية بعدوان.¹

تتطلب جريمة التعدي على الملكية العقارية ، محلاً يتعين أن يكون عقاراً أو قسماً من عقار لا يحمل المدعى سنداً رسمياً بملكيته أو التصرف به ، وأن يكون بالإضافة إلى ذلك في حيازة غيره.

وتتطلب كذلك ركناً مادياً قوامه فعل الاستيلاء على هذا العقار ، وركناً معنوياً قوامه القصد الذي يتضمن من بين عناصره نية غصب العقار. فيتعين أن ينصب الفعل الجرمي على عقار ، ويتعين أن يكون عقاراً بطبيعته ، ومن ثمة تخرج من نطاق هذه الجريمة العقارات بالتخصيص وأجزاء العقار بطبيعته إذا ما انفصلت عنه فصارت منقولات ، كما تخرج من نطاقها المنقولات بطبيعتها. وينبغي أن يكون الضابط في تحديد موضوع هذه الجريمة وهو استبعاد ما يصلح أن يكون موضوعاً للسرقة من نطاقها ، فقد أستههدف الشارع أن يتكاملاً ، فيشتملاً معاً جميع أموال التي يملكها الغير و يجوزها وتحاط على السواء بالحماية الجزائية.

ويشترط أن لا يحمل المدعى عليه سنداً رسمياً بملكية العقار أو بالتصرف به . ويعني الشارع بهذا الشرط ألا يكون المدعى عليه مالكاً للعقار الذي يستولي عليه و ألا يكون مخولاً بوجه قانوني سلطة التصرف به، وسواء أكان مصدر تخويله ذلك إرادة المالك الذي نصبه وكيلاً عنه للتصرف بعقاره ، أو قرار القضاء أو الإدارة الذي خلع عليه سلطة التصرف: ذلك أنه في الحالتين لا يصدر عن المدعى عليه اعتداء على ملكية غيره ، بل إن فعله هو ممارسةً لحقه ، فإذا كان مالكاً فهو يستعمل سلطة متفرعة عن

¹ -عبد الله سليمان : المرجع السابق ، ص144.

ملكيته ، وإذا استولى عليه من يد مغتصبه ، أو ممن كان يجوز به بسند شرعي ثم انقضى سنده وظل محتفظاً مع ذلك بحيازته ، كما لو انتزعه من المستأجر الذي انقضى عقد إيجاره.¹

ولا يرتكب هذه الجريمة كذلك الوكيل عن مالك العقار أو وصيه أو القيم عليه أو مدير الشركة بالنسبة لعقار تملكه إذا ما استرد حيازته باسم مالكة وحسابه ، وتفسير هذا التعبير أنه لا تثبت لشخص ملكية عقار ما لم يكن سند ملكيته مقيد في السجل العقاري ، وتبعاً لذلك فإن المدعى عليه لا يعتبر مالكا للعقار بحيث لا يرتكب هذه الجريمة باستيلائه عليه إلا إذا كان سند ملكيته مقيداً ، أما إذا كان غير مقيد فلا اعتداد به .

وتطبيقاً لذلك ، فإنه إذا استولى على العقار مشترطه الذي دفع ثمنه بالكامل -ولكنه لم يقيد بعد عقده - من يد بائعه الذي لم يكن قد سلمه إليه بعد ، فإنه يرتكب هذه الجريمة. وغني عن البيان أنه إذا كان العقار موضوع استيلاء غير مملوك لأحد فلا ترتكب هذه الجريمة ، ومثل هذا العقار ما يكون في غير يد شخص ، ويعني ذلك أن الجريمة تنتفي كذلك بناءً على سبب ثانٍ . ويتعين أن يكون العقار في يد غير المدعى عليه حتى يتحقق باستيلائه عليه الاعتداء على حيازة غيره. أما إذا كان في حيازته من قبل على الرغم من أنه لا يملكه ثم رفض تسليمه إلى مالكة فهو لا يرتكب هذه الجريمة.

وقد طبقت المحكمة العليا الجزائرية هذا المبدأ في قرارات عديدة لها ، فقضت بأن "جريمة الاستيلاء على عقار تستلزم عنصراً أساسياً وهو أن يكون العقار بيد الغير فيستولي عليه المغتصب بالتهديد والوعيد والعنف أو بدون ذلك"

وتطبيقاً لذلك ، فإن مستأجر العقار يرفض تسليمه عند انقضاء عقده ويصر على الإحتفاظ به ، بل و يدعي ملكيته لا يرتكب هذه الجريمة . وكذلك فإنه لا يرتكب هذه الجريمة من حل محل مورثه في حيازة عقار مغتصب ورفض تسليمه إلى مالكة على الرغم من علمه بأن مورثه كان مغتصبا له.²

- الفعل الجرمي:

تقوم هذه الجريمة بفعل "الاستيلاء" على عقار الغير. ويعني الاستيلاء : انتزاع الحيازة فالدعى عليه ينهي حيازة من بيده العقار دون رضائه ليدخله بعد ذلك في حيازته ، فهو بذلك إنهاء لحيازة وإنشاء لحيازة جديدة بغير رضا الحائز¹ وهو بهذا التعريف

¹ - نبيل صقر : الوسيط في شرح جرائم الأموال ، دار هومة للنشر والتوزيع ، عين ميله الجزائر ، 2012 ، ص 193.

² - نبيل صقر: المرجع نفسه ، ص 194.

يمثل في تكوينه فعل "الأخذ" في السرقة ، ولا يختلف عنه إلا بقدر ما يمليه اختلاف بين موضوعهما وكونه في أحدهما عقاراً وفي ثانيهما منقولاً : فإذا كان فعل "الأخذ" يفترض في الغالب رفع الشيء من موضعه و جعله في موضع آخر ، فإن ذلك غير متصور بالنسبة للاستيلاء على العقار و إنما يتخذ الفعل في الغالب صورة طرد حائز العقار منه ثم لاحتلاله عقب ذلك . وكل وسائل الاستيلاء سواء ، إن كان الاستيلاء عن طريق الخلسة أو الاحتيال التهديد أو الجبر أو مع العنف تقوم به ظروف مشددة .

ولا تقوم الجريمة إلا بانتزاع حيازة الغير على الوجه السابق وبدون رضا الحائز . وإذا كان في حيازته الناقصة تم رفض تسليمه خيانة للثقة التي وضعت فيه فهو لا يرتكب هذه الجريمة ، ولا يرتكب كذلك إساءة ائتمان .

3- الركن المعنوي:

الركن المعنوي أو القصد الجنائي هو الجانب الإرادي لدى مرتكب الجرم، فينبغي أن يكون الفاعل قد أراد ارتكاب الفعل أو الامتناع باعتباره مخيراً في ذلك، عالماً بأن تصرفه غير مشروع، و العلم مفترض على أساس أنه لا يعذر أحد بجهل القانون حسب المبدأ الدستوري² وهذا يقتضي سلامة العقل و حرية التصرف بطبيعة الحال، دون مراعاة للباعث الذي دفع الفاعل إلى ذلك باعتبار أن الباعث أمر باطني لا يؤثر على قيام الجرم إلا في حالات استثنائية قليلة حددها المشرع و نصّ على وجوب توافر باعث محدد لدى مقترفها حتى يتحقق الجرم مثل نية التقليل من شأن الأحكام القضائية في الجنحة المنصوص و المعاقب عليها بالمادة 147-2 من قانون العقوبات، و أما في معظم الجرائم كالسرقة و التزوير و ترك الأسرة ... فإن الباعث أو الغاية التي كانت مقصودة في ذهن الجاني لا تأثير لها في قيام الجرم و إن كان لها تأثير في نفسية القاضي عند تقديره لخطورة الجاني و تقدير العقوبة المستحقة بالنسبة له (فمن يسرق لإطعام أطفاله ليس كمن يختلس أموالاً عمومية لإشباع نزواته مثلاً لأن الباعث و الغاية من ارتكاب الفعل تختلف في الحالتين) .

و في بعض الأحيان يتطلب القانون إلى جانب القصد العام المذكور أعلاه أن يتوفر لدى الجاني قصد خاص و هو إرادة الوصول إلى نتيجة بعينها، و لمعرفة ذلك فإن الأفعال الخارجية لا تكفي لإبراز هذا القصد بل يجب البحث في الأفكار التي تدور في خلد

¹ - يفترض إدخال في الحيازة نية المدعى عليه ممارسة سلطات التي تنطوي عليه لحسابه الخاص ، أما إذا كان يستند في فعله إلى سند بيد الغير الذي أنابه عنه في ممارسة الحقوق والسلطات المتولدة عنه ، فإن هذا الفعل لا يعتبر " استيلاء" على العقار ، إذ أنه لا يدعي لنفسه أي حق عليه .

² - المادة 60 من الدستور الجزائري 1996: لا يعذر بجهل القانون. يجب على كل شخص أن يحترم الدستور وقوانين الجمهورية.

الجاني حين عَزَمَ على ارتكاب الفعل المجرم، أي البحث في نية الفاعل (و إنما الأعمال بالنيات)، و المثل على ذلك البحث عن نية إزهاق الروح لدى من يقوم بضرب آخر للقول بقيام جناية القتل، فإن لم تتوافر هذه النية كنتا أمام جناية الضرب و الجرح العمد المفضي إلى الوفاة دون قصد، و نية تملك الشيء المسروق في جرم السرقة إذ في غيابه لا يشكل فعل أخذ الشيء المملوك للضحية سرقة ...

و بالنسبة لجنحة التعدي على الملكية العقارية طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات¹، فهي جريمة قصدية، والقصد المتطلب فيها قصد خاص، و يقوم بهذه الصفة على أساس القصد العام :

فيتطلب القصد العام علم المدعى عليه بأن العقار الذي يستولي عليه مملوكا لغيره وفي حيازة غيره كذلك، وأن المالك والحائز - إن كانا مختلفين - غير راضين عن فعله وعلمه كذلك أن من شاء هذا الفعل وتحقيق نتيجته المتمثلة في صيرورة العقار في حيازته بدلا من حيازة المجني عليه. ويتتفي هذا القصد إذ اعتقد المدعي المدعى عليه أن العقار المملوك له أو أنه حيازته أو اعتقاد رضاء المالك أو الحائز عن فعله أو جهل أن من شأن فعله إنهاء حيازة المجني عليه لعقاره، كما لو استهدف حمل المجني عليه على القيام بعمل أو على تسليمه منقولاً فتخلى له عن حيازة عقاره ظنا أن ذلك ما يريده. وإن كان المدعى عليه يحمل سند الملكية باطل ولكنه اعتقد حينما استولى على العقار صحته، فإن القصد ينتفي لديه. أما إذا كان يحمل سند غير مقيد في السجل العقاري، وأعتقد هذا السند يعتد به في اكتساب الملكية، فهذا الغلط لا ينفي القصد، إذ هو متعلق بفكرة جزائية².

ويقوم القصد الخاص بنية اغتصاب العقار وهي نية تملكه أي نية المدعى عليه أن يباشر على العقار السلطات التي ينطوي عليها حق الملكية مستأثرة بها لنفسه ومنكرا على المجني عليه مباشرتها. وتفترض هذه النية من مباشرة أي سلطة عليه، وتبعاً لذلك فهو غير عازم على رده إليه. وتطبيقاً لذلك فإن هذه النية تنتفي من باب أولى إذ كان يسمح للمجني عليه بأن يشاركه في الانتفاع في العقار³.

وتطبق هذا على القصد القاعدة القاضية بأن الدوافع لا يعتد بها في تكوين القصد فليس بشرط أن يكون دافع المدعى عليه إلى فعله أن يستأثر وحده ولأجل غير مسمى بالسلطة على العقار، فإذا كان منتويا أن يتخلى عنه لشخص سواء مجاناً أو بأجر أو

¹ - المستشار نجيمي جمال، ملتقى بعنوان: جنحة التعدي على الملكية العقارية على ضوء اجتهاد المحكمة العليا، الجزائر، جوان 2009

² - حسن المرصفاوي: جرائم المال، بدون طبعة، 1956، ص 158.

³ - ومن ثمة لا تتوفر هذه الأهمية لدى المستأجر من المالك السابق إذ لا تتوفر عنده " نية تملك العقار "، وإنما توفرت لديه نية الانتفاع به فحسب: محكمة التمييز الأردنية الجزائية، الغرفة الخامسة، قرار رقم 70 في 70 أدار 1972 مجموعة سمير عليا، جزء 3 رقم 446 ص 179.

يخصه مقرا لمشروع خيرى ، فأن القصد يضل متوفرا لديه إذ أن هذا التحلي هو إحدى السلطات التي ينطوي عليها حق الملكية.

ويتطلب الركن المادي فعل استيلاء يتعين أن يكون " دون مسوغ شرعي " . وتحدد دلالة هذا الفعل وفق ذات مدلوله في الجريمة السابقة. فهو فعل انتزاع الحيازة فالمدعى عليه ينهي الحيازة من بيده العقار دون رضاه ليدخله بعد ذلك في حيازته فهو بذلك إنهاء لحيازة وإنشاء لحيازة جديدة دون رضا الحائز.

وكل وسائل الاستيلاء سواء ، ولكن يقوم ظرف مشدد إذا ، " رافق الفعل تهديدا أو عنف على الأشخاص أو الأشياء " أي أن كان هذا التهديد أو العنف هو وسيلة الاستيلاء

ويتعين أن يكون ارتكاب فعل الاستيلاء " دون سند قانوني يخول إتيان الفعل فيجعله صورة من ممارسات الحق أو إنفاذ القانون أو أمر شرعي صادر عن السلطة .

وقد يكون مصدر السند العقد أو العمل الصادر عن إرادة منفردة كالوصاية وتطبيقا لذلك ، فإن من يستولي على عقار لأنه يملكه ، أو لأنه صاحب حق انتفاع عليه أو يستأجره أو أعير له ، أو يستولي عليه تنفيذا لأمر السلطة المختصة فهو لا يرتكب جريمة.

ويتعين أن يتوافر للجريمة ركن معنوي يتخذ صورة " القصد " . وهذا القصد عام ، يقوم بعلم المدعى عليه بطبيعة فعله ، وأنه ينطوي على انتزاع حيازة عقار أو قسم منه ، وعلمه بانتقاء المسوغ الشرعي لفعله . ويتطلب القصد كذلك اتجاه إرادة المدعى عليه إلى فعل الاستيلاء . وإلى نتيجة المتمثلة في خروج العقار من حيازة المجني عليه ودخوله في حيازته.

ويفترض القصد في هذه الجريمة انتفاء " نية تملك العقار المستولي عليه إذ لو توافرت هذه النية لتحقق الجريمة التي نصت عليها المادة 386 من قانون العقوبات : فالفرض أن المدعى عليه يعترف بملكية المجني عليه وحيازته للعقار ، وانه عازم على تمكينه منه عندما يتحقق غرضه من الاستيلاء عليها ، وقد تطلب الشارع أن يكون الاستيلاء على العقار " يقصد السكن أو الأشغال أو الاستثمار أو الاستعمال أو لأي غاية أخرى " ، وما عبر عنه بالقصد هو في حقيقته " دافع " إلى ارتكاب فعل الاستيلاء ، فالمدعى عليه يستولي على العقار بدافع تحقيق الغاية .¹

¹-نبيل صقر : المرجع السابق ، ص ، ص ، ص ، ص 195 ، 196 ، 197.

الفرع الثاني : العناصر التي تقوم عليها جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

نستطيع أن نقول على العناصر في هذا المطلب أنها أركان خاصة بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ، فهناك عنصرين تقوم عليهما هذه الجريمة وهما: انتزاع عقار مملوك للغير و اقتزان الانتزاع بالخلسة والتدليس وسنحاول أن ندرس كل عنصر على حدى بالتفصيل :

1-انتزاع عقار مملوك للغير:

1-1 انتزاع عقار

1-1-1 **فعل الانتزاع:** يستفاد من لفظ الانتزاع قيام الفاعل بسلوك ايجابي هو النزاع أو الانتزاع وهو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك.

وبالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع ، ولا يكفي مثلا مجرد المرور على الأرض أو دخول المنزل ثم مغادرته ، بل يجب لتحقيق الجريمة أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير . والأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني أي بغير علم "خلسة" أو بغير رضا مالك العقار و ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 57/534 المؤرخ في 1988/11/08 م.ق 1993 ، عدد 02 ص 192 : " أن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين:

- دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه؛

- دون أن يكون للدخل الحق في ذلك.¹

ومن ثمة فإن القضاة الذين أدانوا المتهم على أساس أن المتهم اقتحم المسكن دون علم أو إرادة صاحبه ولا مستأجره وشغله مع عائلته دون وجه شرعي لم يخالفوا القانون "

قرار المحكمة العليا¹ : المادة 01/386 من قانون العقوبات : من المقرر قانونا أن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوفر عنصرين : دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه ودون أن يكون للدخل الحق في ذلك و من ثم

¹ - حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة العاشرة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 97

فإن النعي على القرار المطعون فيه بالقصور فالتسبب غير مؤسس ولما كان قضاة الاستئناف في قضية الحال سببوا قرارهم الذي جاء فيه ما يلي : وحيث أن ما بدر من المتهم وهو اقتحامه للمسكن دون علم أو إرادة صاحبه ولا مستأجر وشغله مع عائلته دون وجه شرعي يشكل جرم التعدي على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات يكونوا قد سببوا قرارهم تسببيا سليما لاشتماله على العنصرين المطلوب توفرهما لتطبيق النص . ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن.²

"وقد ذهب الاجتهاد القضائي المصري إلى اعتبار أن الدخول هنا يفيد كل فعل يعتبر تعرضا ماديا للغير في حيازته للعقار حياة فعلية بنية الاعتداء عليها بالقوة ، سواء كانت هذه الحيازة شرعية مستندة إلى سند صحيح أم لم تكن ، وسواء كان الحائز للعقار مالكا أو غير ذلك ."³

وقد يختلط الأمر بين الانتزاع المجرم بنص المادة 386 من قانون العقوبات ونزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة غير أن نزع الملكية للمنفعة العامة⁴ لها هدف وهو المصلحة العامة⁵ ولها ضوابط تتمثل في إجراءاتها الصارمة المنصوص عليها قانونا ، والتي يشكل تخلف أحدها سببا من أسباب إلغاء قرار نزع الملكية لاسيما وهي كما يصفها الفقه مساس خطير بالملكية الخاصة⁶.

ويلزم أن يقع الانتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه ، ولا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك كأن يرسل من يقوم مقامه بانتزاع العقار أو دخول المسكن و احتلاله لفائدته، وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي و شريك⁷ ولم يفرق المشرع الجزائري بين الفاعل الأصلي وشريكه فنص صراحة في المادة 44 من قانون العقوبات على أنه " يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة." ولا يعاقب على الاشتراك في المخالفة على الإطلاق .

¹ - قضية رقم 57534 قرار بتاريخ 1988/11/08 ، المجلة القضائية العدد 02 سنة 1993

² - ت. عبد الكريم : قانون العقوبات مدعما بقرارات المحكمة العليا (مع آخر التعديلات 2009 ، طبعة جديدة (2010 ، دار الجزيرة للنشر والتوزيع ، كوشكار ، الجزائر ، ص 149

³ - حسن صادق المرصفاوي : شرح قانون العقوبات الخاص ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، طبعة 1991 ، ص 616

⁴ - أحمد رحامي : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. مجلة الإدارة ، مجلة 04 عدد 1994/02 ، ص 08 وما بعدها .

⁵ - وتبعاً لذلك فإن الاستيلاء الذي تمارسه الإدارة كإجراء مؤقت قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية لضمان استمرارية المرافق العامة وذلك في الحالات التي تقتضيها الظروف الاستثنائية تطبيقاً للمادتين 679 ، 680 من القانون المدني لا يعد انتهاكاً لنص المادة 386 - اعمر مجايوي - الأموال الخاصة للدولة والجامعات المحلية ، دار هومة 2001 ص 77

⁶ - شيهوب مسعود : المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ص 130 وما بعدها.

⁷ - أنظر ابراهيم الشباسي : الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري ، (القسم العام) ، دار الكتاب اللبناني ، بيروت لبنان ، طبعة 1981 ، ص 144

واعتبر المشرع الجزائري الشريك هو كل من ساهم مساهمةً مباشرة أو غير مباشرة في تنفيذ الجريمة ، وكل حرض بالفعل أو التهديد أو الوعد أو إساءة استغلال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس أو أعطى تعليمات لارتكابه وكل من ساعد بكافة الطرق أو عاون الفاعل أو الفاعلين على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك . ولم يفرق المشرع بين الفاعل الأصلي والشريك إلا من حيث الظروف الشخصية لكل منهما وارتباطها بظروف التخفيف والتشديد وكذا موانع المسؤولية.

وقد أخذ المشرع الجزائري بفكرة المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية مسايراً بذلك ما توصل إليه الفقه الجنائي الحديث على الرغم من النقد الشديد لفكرة الشخص المعنوي وعدم قبولها لدى الكثير من الفقه وحتى التشريعات ومثالهم في ذلك " أن الأشخاص المعنوية ليس لها أجسام تحبس ولا أعناق تشنق " . ويجب أن نفرق بين نوعين من الأشخاص المعنوية : فالعامة كالدولة و الولاية و البلدية لا يمكن مساءلتها وإنما يمكن اللجوء إلى القضاء لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية خاصة في حالتي التعدي أو الاستيلاء.

أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالشركات والجمعيات فيمكن مساءلتها ومعاقبتها بما يتناسب وطبيعتها كعقوبة الغرامة والحل والمصادرة.¹

2-1-1 : أن يكون عقاراً

يجب أن يكون محل الانتزاع أو التعدي واقعا على عقار ، ويستوي أن يكون العقار أرضاً أو بناءاً أو عقارات بالتخصيص ، وعليه يخرج من موضوع دراستنا انتزاع المنقولات بمختلف أنواعها . ولمعرفة العقار محل الجريمة يجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني الذي عرف في المادة 683 العقار الذي تم تعريفه سابقاً في المطلب الأول الفرع الأول منه في التعريف الاصطلاحي حيث وينصرف هذا التعريف إلى الأراضي والمباني والأشجار والطرق والمناجم .. كما ينصرف إلى المنقولات بطبيعتها والتي رصدت خدماتها للعقار كالجرار بالنسبة للأرض والأبواب والنوافذ بالنسبة للمنزل و يشكل كل اعتداء عليها اعتداء على العقار لما للعقار من أهمية اقتصادية واجتماعية في النظم الحالية ، أين أصبحت التشريعات الحديثة تولي أهمية بالغة لحماية الملكية العقارية في حد ذاتها ، واعتبرت كل مساس بها هو مساس بالنظام العام .

¹ -الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص ، ص ، ص ، ص ، 18 ، 19 ، 20.

غير أن المشرع الجزائري اعتبر في المادة 350 من قانون العقوبات في فقرتها الأخيرة كل من الماء والغاز والكهرباء من المنقولات التي يرد عليها فعل الاختلاس بمعنى السرقة إذ تنص : " وتطبق العقوبات ذاتها أيضا على مختلسي المياه والغاز والكهرباء. ويتضح أن العقار بالتخصيص بمفهوم القانون المدني لا يخضع لأحكام حماية العقار المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات بل يخضع لأحكام المادة 350 من نفس القانون ، ذلك أن الأشجار مادامت متصلة بالأرض فهي عقار أما إذا فصلت عنها وقطعت فتصير منقولاً ، ومادام المشرع قد كفل الحماية للعقار كما كفلها للمنقول فلا يثور الإشكال حول حماية العقار بالتخصيص و إذا كنا لا نتصور سرقة عقار فإنه من الممكن جدا سرقة عقار بالتخصيص¹ ، فالجرار وباب المنزل وغيرها من المنقولات يمكن سرقتها .

ولا يختلف الأمر إن كانت ملكية العقار المنزوع تابعتا للأشخاص الطبيعية أو للأشخاص المعنوية عامةً كانت أو خاصة ويكفي أن يقع الاعتداء على عقار مملوك للغير .

ويثور التساؤل حول العقارات المتروكة أو المهملة ، وفي هذه الحالة نفرق بين حالتين :

الحالة الأولى : إذا تنازل صاحب العقار المتروك عن ملكيته فجاء حائز آخر واحتل العقار بنية تملكه ، فإن فعل الانتزاع لم يحدث ، وكذا عنصري الخلسة والتدليس وعليه فلا تقوم جريمة الاعتداء على الملكية العقارية ، بل يمكن للحائز الجديد أن يكتسب العقار المحوز بالتقادم طبقا لقواعد القانون المدني باستثناء الأملاك الوطنية العمومية فهي لا تخضع للتصرف ولا للتقادم المكسب أو الحجز²

¹ - إن سكوت المشرع عن تحديد الملكية العقارية المراد حمايتها بدقة بالإضافة إلى غموض النص يطرح إشكالات عديدة في التطبيق ، إلا أن الفقه اعتبر العقار بالتخصيص منقولاً من الوجهة الجزائرية.

² - جاءت المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجه العقاري وصنفت الملكية العقارية إلى أملاك وطنية ، أملاك خاصة و أملاك وطنية ، وقسمت الأملاك الوطنية إلى أملاك عامة و أملاك خاصة ، ولم تستثنى المادة 04 من قانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية سوى الأملاك الوطنية العمومية فهي غير قابلة للتصرف أو التقادم أو الحجز .

وبمفهومها المخالفة يمكن التصرف أو الحجز أو اكتساب بالتقادم للأملاك الوطنية الخاصة وتبعاً لذلك فقد أدمجت أراضي العرش ضمن ملكية الدولة الخاصة بموجب القانون رقم 26/95 المؤرخ في : 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن التوجه العقاري إذ تنص المادة 85 من قانون 25/90: " تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش والبلديات المدججة ضمن الصندوق الوطني للثروة الزراعية " وهذا خلاف ما جاء في محاضرة الأستاذ يونس نور الدين . الجرائم الواقعة على العقار ، والتي ألفت على قضاة التكوين المستمر بالمعهد الوطني للقضاء في الفترة ما بين 13 و 18 جانفي 2001 ، وتبعاً لذلك يمكن اكتساب أراضي العرش بالتقادم المكسب.

الحالة الثانية :

إذا ترك المالك أو الحائز العقار دون أن يتنازل عن ملكيته ففي هذه الحالة الحيازة أو الملكية لا زالت عند صاحبها كما في حالة المستأجر ، وعليه فكل من يقوم بانتزاع الحيازة يكون قد ارتكب جريمة التعدي على الملكية العقارية مادامت نيته قد انصرفت إلى التملك بعد أن كانت حيازة عرضية مثلا ، وهذا بعد توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات .

1-2 أن يكون العقار مملوك للغير :

1-2-1 مفهوم ملكية الغير :

قرار المحكمة العليا:¹ (المادة 386 قانون العقوبات) من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توفرت الأركان الآتية : 1 - نزع عقار مملوك للغير . 2- ارتكاب الفعل خلصة . 3- بطريق التدليس . ومن ثمة فإن قضاة دون تبيان هذه الأركان يعتبر خرقا للقانون ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة الاستئناف طبقوا المادة 386 من قانون العقوبات دون أن يبينوا كيفية نزع العقار المملوك للغير ولم يبرروا هذه العناصر ، وعليه فبقضائهم بمثل ما فعلوا يكونون قد خالفوا القانون . ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه² .

يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوك للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم ويستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات أن المراد للملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر ، أو يكون العقار في حيازة الغير ؛ حيازة مشروعة ، إذا لا تتحقق جنحة الاعتداء على الملكية العقارية إلا بانتزاع حيازة العقار المملوك للغير ، وبالرجوع إلى المادة 386 من قانون العقوبات نجد أن النص العربي جاء بعبارة " انتزاع الملكية" في حين أن النص الفرنسي جاء بمصطلح (Deposeder)والذي يعني منع الحيازة ، وقد أدى هذا الاختلاف إلى تدبب فكرة الحماية المدنية ، قد تنصب على الملكية الصحيحة التامة أم على الحيازة؟³

¹ - قضية 52971 قرار بتاريخ 1989/01/17 ، المجلة القضائية العدد 03 ، سنة 1991 .

² - ت.عبد الكريم : قانون العقوبات مدعما بقرارات المحكمة العليا ، المرجع السابق ، ص 148.

³ - الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص ، ص ، ص ، 24 ، 25.

وقد جاء في قرار المحكمة العليا بأنه : " يستفاد من صريح النص للمادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة الفرنسية أن اللجنة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش ، وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة"¹

2- اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس:

2-1 مفهوم الخلسة والتدليس :

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف الخلسة أو التدليس² بالرغم من أهميتها في فهم العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية ، ولم يعتمد المشرع طريقة تحديد المعاني والمقاصد والألفاظ كما سبق له وأن اعتمدها عند التعرض لجريمة السرقة ، فقد أشارت المادتين 353 و 354 من قانون العقوبات المتعلقة بالسرقة الموصوفة ، على أن السرقة وهي اختلاس شيء مملوك للغير تنتقل من دائرة الجرح إلى دائرة الجنائيات متى اقترن الفعل المحرم بإحدى الظروف المشددة كالتسلق أو الكسر أو استعمال مفاتيح مصطنعة أو منزلا مسكونا ، ثم تلت المادتين المذكورتين أعلاه مواد لاحقة عرف من خلالها المشرع المنزل المسكون في المادة 355 والكسر فالمادة 356 ، والتسلق في المادة 357 ، والمفاتيح المصطنعة فالمادة 358 من قانون العقوبات.³

2-1-1 مفهوم الخلسة : فلاختلاس المنصوص عليه في المادة 350 من قانون العقوبات هو الاستيلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاه. والاختلاس في جريمة خيانة الأمانة هو حينما يستولي الجاني على الشيء أو يغير حيازته له من حيازة ناقصة إلى حيازة كاملة⁴.

ويمكن تعريف الخلسة بأنها صورة الفعل الذي يقوم به الجاني ويؤدي إلى الاستيلاء على مال الغير بدون علم أو رضا صاحب المال أو صاحب العقار ، فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك وعلمه ، وبعبارة أخرى " الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير ، فإذا اقترنت الخلسة مع الانتزاع كان المعنى سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته ، وتختلف الخلسة عن الاختلاس ؛ فالخلسة هي طريقة احتيالية تؤدي إلى الانتزاع بينما الاختلاس soustraction

¹ - قرار رقم 70 الصادر يوم 02 فبراير 1988 من الغرفة الجنائية الثانية ، جلاي بغدادي : الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، الجزء الأول ، المؤسسة الوطنية للنشر والإشهار ، طبعة 1996 ص 402.

² - بربارة عبد الرحمن : الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة ، رسالة لنيل درجة الماجستير جامعة البليدة ، 2000/1999. ص 75

³ - الفاضل الحمار : المرجع السابق ، ص ، ص 27 ، 28.

⁴ - د. محمد الصبحي نجم : شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة 1990 ، ص 126 إلى 134.

هو مباشرة الفعل المجرم وأخذ أموال الغير ؛ وانتزاع عقار مملوك للغير خلسة وفقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات هو سلب الملكية الصحيحة أو الحيازة المشروعة غير المتنازع عليها من صاحبها دون علمه ودون وجه حق".

"إن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين : دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه ودون أن يكون للدخل الحق في ذلك ، ومن ثم فإن القضاة الذين أدانوا المتهم على أساس أن المتهم اقتحم المسكن دون علم أو إرادة صاحبه ولا مستأجره وشغله مع عائلته دون وجه شرعي لم يخالفوا القانون"¹

2-1-2 مفهوم التدليس : وإذا كانت الخلسة بمفردها لا تشكل تضاربا بين القانون المدني والقانون الجزائي فإن مقارنة التعريف الفقهي والقانوني للتدليس وبين ما اعتمده المحكمة العليا واستقرت عليه قراراتها من الناحية الجزائية يكشف عن اختلاف جوهري من حيث مفهوم التدليس بين القانون المدني والقانون الجزائي²

فالتدليس 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 ، وأن تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها ما أبرم المدلس عليه العقد ، أما الحيل فهي وسائل ومظاهر خادعة تدفع المدلس عليه إلى التعاقد سواء بالكذب أو كتمان الحقيقة ، وقد نصت على ذلك المادة 86 من القانون المدني بقولها : " يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد ."³

ويختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني إختلافا كبيرا ، ففي القانون المدني يحكم ببطان العقد إذا تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أيا كان نوع هذه الحيلة سواء كان السكوت المتعمد عن ملابسة أو واقعة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة ، أو لو كانت عبارة أكاذيب على درجة من الجسامة بحيث لولاها لما تم العقد بين المتعاقدين ، ولكن هذا لا يكفي لقيام المسؤولية الجنائية لأن القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة وذلك كل ما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الخطورة و المتمثلة في أحد الطرق التدليسية⁴ . التي وردت بالمادة 372 من قانون العقوبات على سبيل الحصر وهي :

¹ - قرار رقم 57534 مؤرخ في 1988/11/08 الجلسة القضائية العدد الثاني سنة 1993 ، ص 192.

² - عبد الرحمن بربارة : الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 76.

³ - الفاضل الحمار : المرجع السابق ، ص 29.

⁴ - محمد صبحي نجم : شرح قانون العقوبات الجزائري ، المرجع السابق ، ص 142.

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 .

ت- بإتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة .

وبالرجوع إلى نص المادة 386 من قانون العقوبات نجد أن النص باللغة الفرنسية جاء بعبارة (fraude) التي تعني الغش ، بينما جاء النص باللغة العربية بعبارة التدليس والتي تعني (le dol) والتدليس بفهوم (fraude) لا يعادل تماما التدليس بفهوم (le dol)¹ .

أرى أن المشرع فيما يخص أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة قد أحاط بكل الجوانب الجرمية سواء كانت الأركان عامة أو خاصة بحيث كما نعلم أنه لا تقوم جريمة بدون توافر الأركان الثلاث المعنوي والشرعي و المادي إلا أن الجريمة التعدي على الملكية العقارية أركان خاصة وقد فصلناها جيدا وقد وفق الفقهاء في تبيان الأركان وشرحها ولكن لم يوفق في شرح المادة بما أننا إست مدنا من قانون العقوبات الفرنسي فالترجمة حلت التوازن بين الملكية والحيازة بحيث أخرج الحيازة من دائرة الحماية في هذه الجريمة طبعا وللحيازة دعاوي تحميها إلا أننا نستطيع أن نحميها بهذه الجريمة وقد فسرنا ذلك جيدا في الأركان الخاصة أو كما قولنا العناصر التي تقوم بها هذه الجريمة .

المبحث الثاني : صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة

عرفنا التعدي على أنه أي فعل من الأفعال التي جرمها قانون العقوبات سواء تعلق الأمر بالتعدي على حرمة المساكن أو تخريب ملك الغير أو إزالة حدود ملك الغير أو حرق ملك الغير أو البناء فيه..... إلى آخره خارج الحالات التي نص عليها القانون بغض النظر عن المرتكب ، حسب طبيعته و نوع الجريمة فهناك جرائم تشبه أو تكيف أو تسقط على جريمة التعدي على الملكية العقارية لأن المادة 386 ذكر مصطلح الملكية العقارية وبهذا نقول أن الملكية العقارية تشمل عدة أشياء و عدة صور لأن الملكية العقارية تشمل المنازل ، الأراضي ، المساكن ، كل الملكيات العقارية التي تكون في حوزة الغير أو ملكه ونقصد بالغير هنا هو ما اقتصر عليه دراستنا بمعنى الملكية الخاصة للغير بمعنى القاعدة هنا قد استثنت الملكية الوطنية أو العامة أي الدولة لذلك سنحاول في هذا المبحث عرض أهم صور أو أنواع أو أنماط جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

¹ - عبد الرحمن بربار : الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 76.

لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين ففي المطلب الأول نتناول جريمة الاعتداء على حرمة المسكن أما في الثاني فنتناول جريمة الاعتداء على ملك الغير.

المطلب الأول : الاعتداء على حرمة مسكن

لقد حرصت الدساتير الجزائرية إتباعا على عدم جواز انتهاك حرمة المنازل ، حيث جاء في المادة 40 من دستور 28 نوفمبر 1996 : " تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون ، وفي إطار احترامه ، ولا تفتيش إلا بأمر مكتوب صادر من السلطة القضائية المختصة . "

ويتعين معرفة الجرائم الماسة بحرمة المساكن في الفرعين التاليين:

الفرع الأول : جريمة انتهاك حرمة مسكن

تنص المادة 295 من قانون العقوبات على : " كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب عليه بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من 1000 إلى 10.000 دج . وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من 5 سنوات على الأقل إلى 10 سنوات على الأكثر وبغرامة من 5000 إلى 20.000 دج " ¹

فماذا يقصد بانتهاك حرمة المنازل ؟ وما هي أركان الجريمة وعناصر التشديد؟

ويتعين معرفة المقصود بانتهاك حرمة المنزل، وكذا معرفة أركان الجريمة ، وعناصر التشديد ، حيث تنص المادة 295 من قانون العقوبات : " كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب عليه بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من 1000 إلى 10.000 دج . "

وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من 5 سنوات على الأقل إلى 10 سنوات على الأكثر وبغرامة من 5000 إلى 20.000 دج "

1- المقصود بانتهاك حرمة المنزل : يقصد بانتهاك حرمة منزل كل دخول بالقوة أو التهديد إلى منزل الغير فقد عرفت المحكمة العليا في قرار لها جريمة انتهاك حرمة منزل على " أنها الاقترام بصفة غير شرعية والدخول إلى مسكن الغير بالعنف أو التهديد أو الغش " . قرار رقم 9988 مؤرخ في 18/03/1975 . ¹

¹ - الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص52.

-ويقصد بالمنزل " المكان الذي تمارس فيه الحياة الخاصة " وعرفت المادة 355 من قانون العقوبات المنزل بقولها : " يعد منزلا مسكونا كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معدا للسكن و إلا لم يكن مسكونا وقت ذلك وكافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمال حتى ولو كانت محاطة بسيياج خاص داخل السياج أو السور العمومي".

وجاء في قرار المحكمة العليا رقم 78566 المؤرخ في 1991/01/26 المجلة القضائية العدد الأول ، لسنة 1996 ، ص 205. بأنه : " يتعين تحديد مفهوم المنزل الذي أشارت إليه المادة 295 من قانون العقوبات بمعناه الواسع هو وكل لواحقه التي ليست في متناول العامة كالسطح والفناء والحديقة إلى غير ذلك ، وبما أن العارض اعترف بأنه دخل حديقة الضحية بغير إذنها فيعتبر تصرفه خلسة وتنطبق عليه بحق المادة 295 السالفة الذكر " القرار رقم 64 المؤرخ في 1988/02/02²

وفي قرار آخر أشارت المحكمة العليا بأنه : " لا يشترط أن يكون المنزل مسكونا بل يكفي أن يكون العقار معدا للسكن وتحوزه الجني عليها بأي طريقة من طرق الحياة المشروعة"

وتخرج عن دائرة المنزل أراضي الفضاء وكل ما هو ليس من لواحق المنزل.

أ- أركان الجريمة : يستفاد من نص المادة 295 من قانون العقوبات على أركان الجريمة ثلاثة وهي :

- دخول منزل أو محل مسكون أو معدا للسكن؛

- أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل ؛

- أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل .

- أ-أ دخول منزل أو محل مسكون أو معدا للسكن: ويشترط لتوافر هذا الركن أن يقوم الجاني بالدخول فعلا إلى مسكن مواطن فجأة أو بطريق الخديعة أو بغير رضا من يسكنه ، و يستوي أن يكون الفاعل قد دخل المسكن أو الحديقة أو السطوح أو غيرها من لواحق المنزل مثل ما سبق بيانه ، كما يستوي أن يقع الاعتداء على سكن جزائري أو أجنبي يقيم في

¹ - جيلالي بغدادي : الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، الجزء الأول والثاني ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001 ، ص 104 .

² - احسن بوسقيعة : المرجع السابق ، ص 104 .

الجزائر ، ولا يشترط أن يكون المواطن مالكا للسكن بل يكفي أن يكون شاغلا بسند أو بغير سند ، ويكفي أن يكون الدخول قد وقع على سكن الغير ، ولا يشترط أن يكون هذا المسكن مسكونا فعلا بل يكفي أن يكون معدا للسكن .¹ بينما لا يشكل طرق الباب أو التواجد بمحذات المسكن اعتداء على حرمة المسكن كما إن المحاولة للدخول إلى المسكن لا تشكل جريمة لعدم النص عليها² فإذا دخل شخص لإلى مسكن مواطن برضاه لا يشكل فعلا مجرما.

أ - ب أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل :

تعاقب المادة 295 من قانون العقوبات الشخص الذي دخل فجأة أو خدعة أو اقتحم منزل مواطن صيانة لحرمة المساكن التي كلفها الدستور . ويستفاد من ذلك العادي لا يشكل اعتداء ، بل إن الدخول الذي يقترن بعدم الرضا باستعمال العنف أو التهديد أو خدعة أو المفاجأة هو الدخول الذي جرمه القانون و جاء في قرار المحكمة العليا " أن الدخول إلى مسكن الشاكية بدون رضاها وبعد ما أخبرها بكونه مرسلا من قبل أمها يشكل الفعل المادي لجنحة انتهاك حرمة منزل بعنصره وهما الدخول إلى المنزل والعنف الناجم عن كون المتهم دخل المنزل رغما عن الشاكية و عن احتجاجها. قرار رقم 409 المؤرخ في 1989/06/24 "

وجاء في قرار آخر : " تقتضي جنحة اقتحام حرمة منزل توافر عنصريين أساسيين وهما : الدخول إلى المنزل واستعمال إحدى الوسائل الآتية: المفاجأة ، الخدعة أو العنف وهذان العنصران غير متوفرين في قضية الحال مادام المتهم لم يدخل بيت المتهم وإنما اكتفى بالدق على نافذة غرفتها. قرار رقم 117647 المؤرخ في 1995/05/21 ."³

أ-ت : أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن الشاغل للمنزل: وهذا أمر بديهي ذلك أن شاغل المنزل أو المقيم فيه مع غيره يعد دخوله أمر عاديا ولا تتحقق فيه الشروط سالفة الذكر.

¹ - " لا يشترط أن يكون المنزل بل يكفي أن يكون العقار معدا للسكن وتخوزه المجني عليها بأي طريقة من طرق الحيازة المشروعة " القرار رقم 78566 مؤرخ في 1991/01/26 المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1996 ، ص 205.

² - " لا يعاقب القانون على المحاولة في جنحة انتهاك حرمة منزل ومن ثمة فإن قضاة المجلس الذين قضوا لعدم قيام الجنحة في حق المتهم الذي دق على باب سكن الضحية الخارجي بقوة دون الدخول إليه لم يخطئوا في تطبيق القانون قرار رقم 59456 المؤرخ في 1990/01/23 المجلة القضائية العدد الثاني سنة 1991 ، ص 238 " وبناء على ذلك يعتبر غير مرتكب على أساس و يستوجب النقد القرار الذي يؤاخذ المتهم بهذه الجنحة دون الإشارة إلى أن الدخول ... إلى المنزل قد وقع فجأة أو بطريق الخدعة وبغير رض من يسكنه. قرار صادر بتاريخ 1981/06/30 الغرفة الجنائية الثانية ملف رقم 21960 ، جيلالي بغدادي ، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، الجزء الثاني ، ص 16.

³ - أحسن بوسقيعة : المرجع السابق ، ص 104.

ب- الظروف المشددة والعقوبة :

ب-أ الظروف المشددة : نصت المادة 295 من قانون العقوبات في فقرتها الثانية على ظرفين من ظروف التشديد وهما التهديد والعنف ، ولقد سبق الإشارة إلى مفهوم كل منهما في الفصل الأول بمناسبة تحليل المادة 386 من قانون العقوبات ، وعليه فقد خص المشرع جنحة انتهاك حرمة منزل بظرفين فقط من شأن الفعل المقترن بأحدهما أن يغلظ العقوبة ، ولن ينص المشرع على الظروف الأخرى كالليل و التعدد وحمل ل سلاح وغيرها صراحة غير أنه يمكن اعتبار ذلك أنه سهوا من المشرع إذ كيف يعقل أن لا ينص على ظرف الليل وهو من أهم الظروف المشددة ؛ ذلك أن الليل هو وقت الراحة والسكينة ، وهل يعقل أن يعاقب الجاني الذي قام بالفعل ليلا كما يعاقب الجاني الذي قام بالانتهاك نهارا ؟ وهل يعقل أن يكون الوصف الجنائي في حالة تعدد المجرمين كما في حالة قيام فاعل بالجريمة ؟

ب-ب العقوبة : تشدد المشرع في عقاب المعتدى على حرمة المساكن وذلك بإفراده لهذه الجنحة عقوبتين ؛ واحدة في حالة الجريمة البسيطة والأخرى في حالة الجريمة المشددة.

1- في حالة الجريمة البسيطة : عاقب المشرع كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن بالحسب من سنة إلى 5 سنوات ، وبغرامة من 1000 إلى 10.000 دج ، وهذا حماية الأفراد و ممتلكاتهم المنصوص عليها دستوريا .

2- في حالة الجريمة المشددة : عند الدخول إلى منزل مواطن فجأة أو خدعة أو اقتتان ذلك بالتهديد أو العنف فإن العقوبة تضاعف فيصبح الحبس من 5 سنوات إلى 10 سنوات ، والغرامة من 5000 إلى 20.000 دج ؛ ونلاحظ أن الجنحة تظل محتفظة بوصفها الجنائي ولا تتغير إلى جناية رغم العقوبة المشددة ، ويتعين التفرقة بين حالتين ؛ حالة ارتكاب الجريمة من طرف مواطن عادي والمنصوص عليها في المادة 295 من قانون العقوبات والتي سبق بيانها ، وحالة ارتكاب الجريمة من طرف موظف عام والمنصوص عليها بموجب المادة 135 من قانون العقوبات والتي سيأتي بيانها¹.

الفرع الثاني : جريمة إساءة استعمال السلطة²

تمثل هذه الجريمة الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة منزل مع اختلاف بينهما حول صفة مرتكب الفعل ، فنكون بصدد قيام الجنحة متى قام موظف عام بصفته هذه بالدخول إلى منزل مواطن دون موافقته ، وخارج الحالات المنصوص عليها قانونا حيث

¹-الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 56.

²-الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 57.

تنص المادة 135 من قانون العقوبات على : " كل موظف في السلك الإداري أو القضائي وكل ضابط شرطة أو كل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضاه وفي غير الحالات المقررة في القانون وبغير الإجراءات المنصوص عليها فيه ، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة و بغرامة من 500 إلى 3000 دون الإخلال بتطبيق المادة 107 من قانون العقوبات ¹"

أولاً: أركان الجريمة : طبقاً لنص المادة 135 من قانون العقوبات يتضح أن لهذه الجريمة أربعة أركان وهي :

- أ- دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن؛
 - ت- أن يكون مرتكب الفعل موظفاً أو من في حكمه؛
 - ث- أن يقع الدخول بغير رضا؛
 - ج- أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة في القانون وبغير الإجراءات المنصوص عليها فيه.
- أ - دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن:**
- حيث يرتكب فعل الدخول من طرف أحد رجال القوة العمومية أو الموظفين ومن في حكمهم إلى منزل أحد المواطنين بدون رضاه وغير الحالات المقررة قانون.

والمقصود بالعبارة الأخيرة هو عدم احترام قواعد التفتيش المحددة وفقاً لأحكام قانون الإجراءات الجزائية

ب- أن يكون مرتكب الفعل موظفاً أو من في حكمه:

الفاعل في هذه الجريمة ينبغي أن يكون موظفاً ينتمي إلى أحد الوظائف التي تتميز بالسلطة كأن يكون موظفاً في إدارة عمومية أو قاضياً أو ضابط شرطة قضائية أو قائد أو أحد رجال القوة العمومية. ويقوم بصفته هذه بدخول أحد المساكن ² وقد عنيت المادة 15 وما بعدها من قانون الإجراءات الجزائية بتحديد الموظفين والضباط والأعوان الذين أو كل لهم القانون صفة الضابط القضائي بالإضافة إلى بعض القوانين الخاصة كقانون الجمارك ³

¹ - تنص المادة 107 من ق.ع على : " يعاقب الموظف بالحبس المؤقت من 5 إلى 10 سنوات إذ أمر بعمل تحكيمي أو ما مس سواء بالحرية الشخصية للفرد أو بالحقوق الوطنية لمواطن أو أكثر "

² - جيلالي بغدادي ، الاجتهاد القضائي في المود الجزائرية ، ج 1 ص 104 ، الطبعة الأولى المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار 1996.

³ - المادة 47 من قانون 10/98 المؤرخ في 1998/08/22 المعدل والمتمم بقانون رقم : 07/79 المؤرخ في : 1979/07/21 المتضمن قانون الجمارك والتي تنص :

"1- للبحث عن البضائع التي تمت حيازتها غشا داخل النطاق الجمركي ، وقصد البحث في كل مكان عن البضائع الخاضعة لأحكام المادة 226 أدناه ، يمكن أعوان الجمارك المؤهل من قبل المدير العام للجمارك القيام بتفتيش المنازل بعد الموافقة الكتابية من الجهة القضائية المختصة على أن يرافق أحد مأموري الضبط القضائي.

يجب أن يتضمن الطلب كل عناصر المعلومات الموجودة بحوزة إدارة الجمارك والتي تسمح بتبرير التفتيش المنزلي.

2- غير أنه قصد البحث عن البضائع التي تمت متابعتها على مرأى العين دون انقطاع حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 250 أدناه والتي أدخلت في منزل أو في بناية أخرى توجد خارج النطاق الجمركي ، يؤهل أعوان الجمارك لمعاينة ذلك و إبلاغ النيابة العامة فوراً.

عند الامتناع عن فتح الأبواب ، يمكن أعوان الجمارك العمل عن فتحها بحضور أحد مأموري الضبط القضائي.

ح- أن يقع الدخول بغير رضا¹:

إن دخول الموظف إلى منزل أحد المواطنين يجب أن يكون برضا صاحبه أو في حالات التي يقرها القانون ، فتقوم الجريمة إذا انعدم الرضا أو انعدمت حالة من الحالات التي يقرها القانون . وتنعدم الجريمة إذا توافر الرضا ، وإذا دخول الموظف إلى منزل المواطن لغرض يقره القانون²

خ- أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة في القانون ودون احترام الإجراءات المنصوص عليها فيه:

1- الحالات المقررة في القانون :

إن دخول المساكن بغير رضا أصحابها يشكل مساسا خطيرا بحرية الأشخاص ، لذلك تدخل المشرع بوضع بعض الاستثناءات على هذا المبدأ العام ، وتمثل الاستثناءات في حالات يسمح بها القانون كحالة التفتيش ، والبحث عن المجرمين ، او عن أدلة جريمة متلبس بها ، أو حجز منقولات³ ، في حالة الجرائم بأفعال إرهابية أو تخريبية .

وقد حدد هذا المشرع هذه الحالات في المواد : 44 إلى 47 ثم بالمادة 64 من قانون الإجراءات الجزائية . وبالمادة 87 مكرر إلى مكرر 09 المضافة للقانون العقوبات بالأمر 11/95 المؤرخ في 1995/02/25 . وفي المادة 45 المعدلة بالأمر 10/95 المؤرخ في 1995/02/25 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية . وتجدر الإشارات أن انتهاك حرمة المنازل تمتد إلى ملحقاتها كالحدايق والمخازن إلا أنه لم يرد النص على شروط مماثلة بخصوص المزارع والبساتين غير ملحقة بالمساكن⁴ .

2- الإجراءات المنصوص عليها بالقانون : وضع المشرع ضوابط لصحة عملية التفتيش أهمها :

- أن يجري التفتيش ضابط شرطة قضائية

- أن يحصل الضابط على إذن من وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق مع وجوب الاستظهار بهذا الإذن قبل الدخول إلى المنزل والشروع في التفتيش .

- أن يكون التفتيش في حدود الأوقات المقررة قانونا بموجب المادة 47 أو المادة 64 من قانون الإجراءات الجزائية أي من الساعة الخامسة صباحا إلى الساعة الثامنة ليلا . واستثناء إذا طلب صاحب السكن وفي حالة الضرورة كما لو وجهة نداءات من الداخل وفي الأحوال الاستثنائية المقررة قانونا ، وهي حالات غير محددة على سبيل الحصر كما هو الشأن في حالة الحرائق ، جرائم المخدرات و الدعارة بالنسبة للفنادق والمنازل المفروشة أو الفنادق العائلية ، والجرائم الإرهابية ...⁵

- أن يحضر عملية التفتيش صاحب المسكن وفي حالة غيابه حضور من ينوبه أو بحضور الشاهدين . وقد رتب القانون على مخالفة هذه الإجراءات بطلان بموجب المادة 48 من ق .إ.ج .

3- يمنع التفتيش المنصوص عليه في الفقرات السابقة ليلا .غير أن التفتيش الذي شرع فيه نهارا يمكن مواصلته ليلا".

1- الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص ، ص 59 ، 60 .

2-تقوم اللجنة إذا دخل الموظف بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضاه وفي غير الحالات المقررة في القانون .أحسن بوسقيعة : المرجع السابق ،ص 61 .

3- جيلالي بغدادي : المرجع السابق ج2 ، ص16 .

4- عبد العزيز سعد :مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية / المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1991 ، ص60 .

5- عبد الله وهابية : شرح قانون الإجراءات الجزائية ، ج 1 ، مطبعة الكاهنة الجزائر 1998 ، ص 168 ومابعدها .

- القصد الجنائي

تشتت الجرمية توافر الركن المعنوي لتحقيقها ، لذلك إذا دفع المتهم بأنه ما دخل منزل الغير إلا تنفيذا للتعليمات التي تلقاها من رئيسه تعين التأكد من توافر القصد الجنائي وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1984/10/16.¹ غلا أنها اعتبرته في قرارا الصادر عنها بتاريخ 1987/06/30 بأن فتح المسكن من طرف عامل بناء على أمر يكون قد تلقاه من رئيسه لا يكون العذر المعفي من العقاب المنصوص عليه بالمادة 52 من قانون العقوبات.² واعتبرت في قرار آخر بأن تنفيذ الموظف لأوامر غير قانونية صادرة عن مسؤوليه لا تدخل ضمن ما يجيزه القانون³

ثانيا : الظروف المشددة والعقوبة :

لم ينص المشرع على ظروف مشددة ، بل اكتفى بصورة واحدة وهي الجريمة العادية التي يعاقب عليها من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 إلى 3000 دج إلا أنه أشار إلى المادة 107 من قانون العقوبات والتي تنص على تحديد العقوبة فتصبح العقوبة السجن المؤقت من خمسة إلى عشرة سنوات إذا مس الموظف بحرية الأفراد وحقوقهم الوطنية ونلاحظ هنا أن اللجنة تصبح جنائية نظرا لأهمية الحريات الفردية وخطورة الجنائية.⁴

أما رأيي الشخصي أرى أن المشرع قد نجح في تحديد العقاب لهذا النوعين من الجرائم بمعنى جريمة انتهاك حرمة منزل و جريمة إساءة استعمال السلطة ففي الأولى شرح الفقهاء المقصود بجريمة مسكن أو منزل وكيفية العقاب على مرتكب التعدي عليها وفي الثانية شرحنا الحالات التي يمكن السماح للموظف بالدخول إلى المنزل دون المساس بالحقوق وأرى أن الجريمة الأخيرة هي التعسف في استعمال الحق لذلك من رأيي أن المشرع نجح في معاقبة مرتكب كل جريمة منهما.

المطلب الثاني: جرائم الاعتداء على ملك الغير

سبق وأن تطرقنا إلى شرح عدة جرائم متعلقة بالتعدي على الملكية أهمها الجريمة المنصوص عليها بالمادة 386 و 295 و 135 من قانون العقوبات ، وسنتناول في هذا الفرع الحديث عن جرائم أخرى نص عليها قانون العقوبات فيما يلي⁵:

¹ - قرار رقم 30459 مؤرخ في 1984/10/16 ، المجلة القضائية ، العدد الأول لسنة 1990 ، ص 290 .

² - قرار رقم 21960 مؤرخ في 1981/06/30 . جيلالي بغدادي ، المرجع السابق ج 1 ، ص 104 .

³ - حسن بوسقيعة : المرجع السابق ، ص 61.

⁴ - الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 61.

⁵ - الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 62.

الفرع الأول : جريمة المرور على ملك الغير و الهدم العمدي لملك الغير

أولا : جريمة المرور على ملك الغير

نصت على هذه الجريمة الفقرة الثانية من المادة 458 من قانون العقوبات بقولها :

" يعاقب بغرامة من 20 إلى 50 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر :

- 1- كل من لم يبلغ السلطة المحلية خلال ثلاثة أيام على المواشي أو إلى آخره
- 2- كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو مستأجرا أو منتفعا أو مزارعا لها أو لم يكن له حق فيها أو في المرور¹ بداخلها أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن أحد هؤلاء فمر في هذه الأرض أو في جزء منها سواء كانت مهية للزراعة أو مبدورة أو كانت بها حبوبا أو ثمار ناضجة أو على وشك النضوج.
- 3- كل من ألقى أحجار أو إلى آخره.

فهذه الجريمة تعد مخالفة وهي لا تتعلق بمرور المواشي أو دواب أو الجر ، و إنما تتعلق بمرور الإنسان نفسه على أرض الغير دون إذن صاحبها ، ودون أن تتوفر فيه صفة المالك أو المستأجر أو المنتفع أو المزارع ... أي كل من دخل هذه الأرض وليس له مبرر لدخولها ، أو ليس له الحق في دخولها.

ويعد المرور على ملك الغير اعتداء ظريفي لا يتسم بالخطورة ، ولا يهدف إلى سلب الحياة أو الملكية ، ويكمن سبب الجريمة في احترام إرادة المالك فإذا أدن المالك بالمرور على أرضه فلا تقوم هذه الجريمة ، أما إذا لم يأذن المالك وقام الجاني بالمرور عنوة على أرض الغير فهنا تتوفر أركان الجريمة ، ويعاقب الجاني بالغرامة من 20 إلى 50 دج كما يجوز أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر.²

ثانيا : جريمة الهدم العمدي لملك الغير³

نصت المادة 406 من قانون العقوبات على : " كل من خرب أو هدم عمدا مبان أو جسور أو سدود أو خزانات أو طرقا أو منشآت موانئ أو منشآت صناعية ، وه يعلم أنها مملوكة للغير ، وكل من تسبب سواء في انفجار آلة أو في محرك يدخل

¹ - حق المرور في القانون المدني الجزائري من حقوق الارتفاق التي نظمها بالمواد 867 وما بعدها من القانون المدني.

² - الفاضل الخمار : المرجع نفسه ، ص 63.

³ - فلة رحامي ، زهرة لعراوي : جريمة التعدي على الملكية العقارية ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، 2013 ، ص 33.

ضمن منشآت صناعية ، وذلك كلياً أو جزئياً بأية وسيلة كانت ، يعاقب بالحبس المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات وبغرامة من 500000 دج إلى 1000000 دج .

و إذا نتج عن الجريمة المنصوص عليها في الفقرة السابقة إزهاق روح إنسان ، يعاقب الجاني بالسجن المؤبد ، وإذا نتج عن هذه الجريمة جروح أو عاهة مستديمة للغير ، فإن العقوبة تكون السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة و غرامة من 1000000 دج إلى 2000000 دج"

يقصد بالهدم إتلاف العقار فيصبح غير صالح للاستفادة به جزئياً أو كلياً كأن يؤدي الفعل إلى تحطيم سقف أو جدار أو هدم جزء من الطريق أو الجسر أو يشرع في ذلك ، واستخدمت المادة 406 من قانون العقوبات عبارتي التخريب و الهدم ، ووسعت كذلك من وسيلة الهدم أو التخريب ، كما شدد المشرع من العقوبة الواقعة على الجاني الذي قام بالهدم أو شرع في ذلك بالأماكن المنصوص عليها في المادة 406.

السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة و غرامة من 1000000 دج إلى 2000000 دج و السجن المؤبد إذا تعدى الهدم إلى زهق الأرواح¹.

الفرع الثاني : جريمة نقل أو إزالة الحدود :

نص المشرع على هذه الجريمة في المادة 417 من قانون العقوبات بقوله : " كل من ردم حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا أخضر أو خشبا جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعرف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة و غرامة من 500 إلى 1000 دج".

1- أركان الجريمة :

ويستفاد من نص المادة سالفة الذكر أن جريمة نزع الحدود تقوم بتوافر الأركان التالية :

أ- فعل مادي يفيد النقل أو الإزالة ؛

¹ - فلة رحامي ، زهرة لعرباوي : جريمة التعدي على الملكية العقارية ، المرجع نفسه، ص 34.

ب- نوع الشيء محل النقل أو الإزالة ؛

ت- وجود ملكية مجاورة للغير ؛

ث- القصد الجنائي .

أ- فعل مادي يفيد النقل أو الإزالة :

عدد المشرع عدة أفعال تفيد نقل معالم الحدود أو إزالتها كفعل الردم و الهدم والقطع والقلع و النقل و الإلغاء ، إلا أنه أوردها على سبيل المثال وترك لنا تصور الأفعال الأخرى التي تفيد نقل الحدود أو إزالتها كما أنه لم ينص على الكيفية التي يحصل بها النقل أو الإزالة فيمكن أن يقع باليد أو بأداة أو آلة أو أي شيء آخر .¹

ولا يكفي لتحقيق هذا الركن الدخول إلى أرض الغير بغير رضا صاحبها مثلا بل يلزم إن يحصل فعل من الأفعال التي تفيد النقل أو الإزالة كالهدم أو القطع أو الإتلاف ولا يشترط أن يكون الفاعل مالكا للأرض المجاورة بل يكفي أن تكون له صفة ما غلى العقار .

نوع الشيء محل النقل أو الإزالة :

وهو الركن المميز لهذه الجريمة ، وقد عبر عنه المشرع بعدة صور فقد يكون محل النقل أو الإزالة حفرة أو سورا أو سياجا سواء كان اصطناعيا أو طبيعيا ، كما قد يكون مجرى مياه أو ربوة أو صخور أو أحجار ... يكون الغرض منه فصل الحدود عن بعضها البعض ، وعليه فالأشجار الخضراء أو الأخشاب اليابسة والعلامات المصنوعة من الفولاذ أو أي معدن آخر يصح أن تكون محلا للجريمة شريطة أن تكون قد وضعت أو تعارفت عليها الناس كحدود وفواصل بين مختلف الملكيات ، ويسري هذا المفهوم على الأراضي الزراعية كما على أراضي البناء² ولا يختلف الأمر إن كانت الإزالة أو النقل أو الإتلاف لجزء من المحل أو كله إذا كان هذا يؤدي إلى تغيير الحدود المتعارف عليها . فإذا أزيل جزء من الحد وبقي منه جزء آخر صالح لتحديد الأملاك التي وضع من أجلها فلا تقوم الجريمة . أما إذا كان الجزء الباقي لا يصلح أن يكون حدا فإن الجريمة تعتبر قائمة³ .

¹ - الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 64.

2- وهو ما ذهب إليه الفقيه دالوز عند شرحه للمادة 456 من قانون العقوبات الفرنسي المستشار معوض عبد الثواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحريق ، دار المطبوعات الجامعية طبعة 1989 ، ص 171.

3- معوض عبد الثواب : المرجع السابق ، ص 179 و 180.

ب- وجود ملكيات مجاورة للغير :

سبق وأن أوضحنا بأن إزالة الحد لا يشكل جرماً في ذاته إلا إذا كان هذا الحد قد وضع كفاصل بين ملكيتين متجاورتين فأكثر ، ومتى كان الأمر كذلك فإن قيام المالك بإزالة الحد أو الفاصل بين ملكيته وملكية جاره تعتبر أساس قيام الجريمة . ولا تقوم الجريمة في صورة ردم حفرة إلا إذا كانت الحفرة حداً فاصلاً بين أرضين ، كما أن إزالة أوتاد وضعت باتفاق الجارين كحد بين ملكيتهما يشكل جريمة ويعاقب عليها بالمادة 417 من قانون العقوبات ، ولأجل نصت المادة 703 من القانون المدني على أنه : " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكها المتلاصقة " . وبالتالي فإننا لا نتصور أن يكون الجاني إلا جارا وله ملكية مجاورة للمجني عليه ، وذلك لاستبعاد فكرة قيام مصلحة الغير من غير المجاورين للقيام بإزالة الحد أو نقله ، إلا أن الجريمة لا تقوم إذا قام المالك بإزالة الحد الذي كان فاصلاً بينه وبين ملكية جاره بعد أن قام بضم ملكيته كأن يكون اشتراها منه وانتقلت ملكية جاره إليه .

ت- القصد الجنائي :

جريمة نقل أو إزالة الحدود جريمة عمدية تتطلب قصداً جنائياً عاماً فيتوفر القصد الجنائي متى أقدم الجاني على فعل من الأفعال التي من شأنها تغيير معالم الحدود ، كالجاني الذي يهدم سوراً فاصلاً بين ملكه وملك جاره وهو يعلم أنه بفعله هذا قد أزال حداً متعارفاً عليه كفاصل بين ملكيتين متجاورتين ولا عبرة بالبواعث التي دفعته إلى إزالة الحد . وإن كان يعتقد أن الفاصل أو الحد داخل في ملكه فعليه أن يلجأ للقضاء لتغيير الحد إن لم يستطع تغييره ودياً قبل الإقدام على فعل الهدم أو الإزالة . ويتحقق سوء النية بمجرد القيام بأحد الأفعال التي تقيد نقل أو إزالة الحد ويعد غير مقبول الدفع بعدم العلم¹ .

العقوبة :

تأخذ جريمة نقل أو إزالة الحدود وصف الجنحة ويعاقب على ارتكابها بموجب المادة 417 من قانون العقوبات بالحبس من شهرين إلى سنة و بغرامة من 500 إلى 1000 دج .

إلا أنه يشترط لتوقيع العقوبة أن يكون نقل العلامات أو إزالة مما يترتب عليه ضياع معالم الحدود بتمامها فإذا وجد بقية ثابتة لا تضيع عليها المعالم فلا عقوبة .

1- الفاضل الخمار : المرجع السابق ، من ص 66 ، إلى 67 .

ولم يورد المشرع ظرفا مشددا كما فعل المشرع المصري ، مكتفيا بصورة واحدة للجريمة ، هي المنصوص عليها بالمادة 417 من ق. ع سالفة الذكر.

ومعاقبة الجاني في جريمة إزالة الحدود أو نقلها يكون المشرع قد أسبغ حمايته على الأملاك و أصحابها من كل الاعتداءات الأمر الذي يجعلهم يتجهون إلى استغلال الأرض وتوفير الإنتاج الزراعي .

أرى أن الفقهاء نجحوا في حماية العقار من أي اعتداء و أيضا نلتمس في كل هذه الصور اعتداء على الملكية فأرى أن المشرع قد حمى الملكية العقارية الخاصة بالأفراد حماية جيدة وطبعا لقد أعطينا أمثلة فقط عن الصور الخاصة بالاعتداء لأنه يوجد عدة جرائم عالجها القانون تأخذ صورة من صور التعدي على الملكية.

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق نستخلص أن لجريمة التعدي على الملكية العقارية تعريف شامل وهو ما قمنا باستخراجه من خلال تعريف كل مصطلح على حدى ، وأيضا نقول أن جريمة التعدي على الملكية العقارية لا تقتصر على المادة 386 من قانون العقوبات فقط و إنما نستطيع أن نلتمسها من خلال جرائم أخرى تهدد العقار و الملكية العقارية بوجه خاص .

الفصل الثاني

موازنة بين الحماية الجزائية
والمدنية من التعدي على الملكية
العقارية الخاصة

تمهيد

لكل جريمة جزاء وعقاب وهدف القانون هو حماية الإنسان من أي اعتداء قد يواجهه في حياته سواء كان اعتداء على الجسم أو اعتداء على المال و الأملاك و من أهداف القانون أيضا أنه يحقق الاستقرار والأمن في المجتمع ويوحده و يضبطه ويحقق العدالة بين كل المتنازعين وما يهمنا هنا هو تحقيق الأمن و السكنينة لدى الأفراد في حياتهم الخاصة و درئ أي اعتداء عليهم وخاصة على أملاكهم العقارية وذلك عن طريق توقيع الجزاء المناسب لكل جريمة.

وسنخصص هذا الفصل للموازنة بين الحماية الجزائية لهذه الجريمة وكذا الحماية المدنية لها ونقصد بالحماية الجزائية العقاب الذي فرضه المشرع لمرتكب هادا النوع من الجريمة و نعني بالحماية المدنية كيف حمى المشرع الملكية العقارية من أي إعتداء يقع أي عن طريق دعاوي قضائية معينة.

المبحث الأول : الأحكام الجزائية و الإجرائية للحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

سنتناول في هذا المبحث الأحكام الجزائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية بمعنى الجزاء الذي وقعه المشرع على مرتكب الجريمة أي العقاب كما جاء في المادة 386 من قانون العقوبات وذلك في المطلب الأول و الأحكام الإجرائية في مطلب الثاني.

المطلب الأول :الأحكام الجزائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

لكل جريمة جزاء وعقاب سنتعرف في هذا المبحث العقاب الموقع لكل معتدي على الملكية العقارية والظروف المشددة والمخففة لهذه الجريمة وذلك في فرعين كما سنرى.

الفرع الأول : عقوبات جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

• قبل كل شيء يجب تعريف العقوبة

يجمع الفقه على تعريف العقوبة من الوجهة القانونية بأنها " جزاء يقرره القانون ويوقعه القاضي على من تثبتت مسؤوليته عن فعل يعتبر جريمة في القانون ". وهو تعريف يكشف جوهر العقوبة كما هي مقررة في القانون ، من حيث هي جزاء لا يتقرر إلا بقانون ، ولا يوقع إلا بمقتضى حكم صادر من محكمة مختصة بإصداره ، على من تثبتت مسؤوليته عن الجريمة المرتكبة . وهو جزاء يستهدف غاية معينة هي مكافحة الجريمة وهي غاية عامة تهم المجتمع في مجموعه ومن هنا كانت المطالبة بتطبيقها مسندة إلى " النيابة العامة" بوصفها نائبة عن المجتمع في المطالبة بتطبيق الصحيح للقانون الجنائي.¹

إذا توافرت أركان الجريمة على الوجه آنف البيان حق العقاب على الفاعل ، وليس من شأن الخروج من العقار المنتزع ، أو التنازل للمعتدي ، أن يؤثر في مسؤوليته عن جريمة ، ذلك أن الظروف التي تعرض بعد وقوع الجريمة لا تنفي قيامها ، ولأن الجريمة اعتداء على المجتمع فلا يجوز التنازل عنه.²

¹-محمد زكي أبو عامر : قانون العقوبات القسم العام ، المرجع السابق، ص 469.

²-الفاضل الخمار: المرجع السابق ، ص43.

وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 113184 المؤرخ في 1994/10/09 " إذا كان التنازل للمتهم عن السكن بعد إقدامه على احتلاله بطريقة غير شرعية لا يعدم جنحة التعدي على الملكية العقارية التابعة للغير التي تبقى قائمة ولو سويت وضعية شاغلها بعد ارتكاب الجريمة ، فإن الدعوى المدنية في مثل هذه الحالة تنحصر طبقا لنص للمادة 2 من قانون الإجراءات الجزائية في المطالبة بتعويض الضرر المادي و المعنوي الناجم عن الجريمة الذي يتعين على الطرف المدني تقييمه نقداً أو تحديد مقداره ولا تتصرف بأي حال من الأحوال إلى المطالبة بإخلاء الشقة التي يبقى الفصل فيها من اختصاص الجهات القضائية التي تبت في القضايا المدنية وحدها "

وهذا العقاب إنما يهدف إلى تحقيق احترام القوانين و الأنظمة وحماية الملكيات العامة و الخاصة وذلك بواسطة الردع الذي تكلفه القاعدة القانونية عن طريق توقيع العقوبة ولا يتصور احترام قاعدة قانونية دون ارتباطها بجزاء يوقع المخالفين لها. ونظرا لخطورة العقاب على الأفراد و حرمانهم الشخصية يقرر القانون ضمانات منها خضوع العقوبة لمبدأ الشرعية ومبدأ الشخصية العقوبة و المساواة وغيرها من المبادئ التي تحرص على حرية الفرد وشرفه.

وفي هذا الصدد جاءت عدة قرارات للمحكمة العليا تطبيقا للمادة الأولى من قانون العقوبات و التي تنص : " لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون " واعتبرت أنه : " يخالف المادة الأولى من قانون العقوبات المجلس الذي قضى على المتهم بغرامة تفوق الحد الأقصى المقرر قانونا¹ "

- تقسيم العقوبات:

ومادنا بصدد جنحة التعدي على الملكية العقارية ، فإن المشرع الجزائري في المادة 386 نص على عقوبتين هما الحبس والغرامة ، كما غلظ من العقوبة في حالة ارتكاب الجريمة مع توافر الظروف المشددة ، وتبعاً لذلك سنحاول أن نتحدث عن عقوبة الحبس في ، وعن عقوبة الغرامة فيما يلي:²

¹ - قرار رقم 112469 مؤرخ في 1994/05/29 المجلة القضائية العدد الثالث لسنة 1994 ، ص 283.

² - الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 44.

أولاً : عقوبة الحبس

الحبس عقوبة جنح و المخالفات ، وهو يلي الاعتقال المؤقت من حيث الجسامه . ويقصد به سلب حرية المحكوم عليه مع إلزامه بالعمل أحيانا أو إعفائه من هذا الالتزام أحيانا أخرى . وقد يكون عقوبة عادية وقد يكون عقوبة سياسية . وهو عقوبة مؤقتة .

وتختلف مدة الحبس بحسب ما إذا كان الأمر يتعلق بجنحة أم بمخالفة . فمدة الحبس في الجنح تتراوح بين عشرة أيام إلى ثلاث سنوات إلا إذا انطوى القانون على نص خاص . أما بالنسبة للمخالفات ، فمدة الحبس تتراوح بين يوم وعشرة أيام و يطلق عليه الحبس التكميري .¹

و أيا ما كان الأمر فالحبس عقوبة مؤقتة يتشابه من هذه الزاوية مع الأشغال الشاقة المؤقتة و الاعتقال المؤقت ولكنه يختلف عنهما من حيث المدة كما هو واضح ، ومن حيث أنه عقوبة جنح و مخالفات أما الأشغال الشاقة و الاعتقال فهما عقوبة جنايات² و عقوبة الحبس عقوبة رادعة و تمس بالحريات الفردية يجب أن توقع من طرف القضاء ، وتراعى فيها شخصية مرتكب الجريمة وكذا خضوعها لمبدأ الشرعية. ويجب أن نميز بين حالتين ، وفي الحالة العادية وفي حالة التشديد.

1- عقوبة الحبس في حالة البسيطة³

وهي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس وفي هذه الحالة عند توافر أركان الجريمة فإن العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات ، ويتفق هذا النص مع نص المادة الخامسة من قانون العقوبات التي صنفت عقوبة كل جريمة معتبرة أن عقوبة الحبس من شهرين إلى خمس سنوات هي جنحة⁴

1- علي عبد القادر القهوجي : قانون العقوبات القسم العام ، المرجع السابق ، ص 770.

2- علي عبد القادر القهوجي : قانون العقوبات القسم العام ، المرجع نفسه ، ص 771.

3- الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 45.

4- ذهبت المحكمة العليا مدهبا آخر في قرارها رقم 17048 المؤرخ في 1995/05/27 المجلة القضائية 1997 العدد الثاني ص 183 أين اعتبرت أن النزول بالعقوبة من الجناية إلى عقوبة الجنحة من شأنه تغيير الوصف العقابي من السجن إلى الحبس وهو اتجاه غير سديد ، كون أن الوصف الجنائي لا يتغير بدخول ظرف من ظروف التخفيف و اعتماد المحكمة له .

والملاحظة الأولى التي يمكن أن نبيها حول هذا النص هي أن المشرع الجزائري لم يكن متساهلا في قيام الجريمة ، وذلك أنه وضع لها أركان وشروط خاصة ، لكنه بالمقابل تشدد في العقوبة فرفع لها من الحد الأدنى لعقوبة الجنحة من شهرين إلى سنة و هذا يدل على أن المشرع اعتبر هذه الجريمة من الجرائم التي يجب ردع فاعلها حتى لا يفتح باب الاعتداء على الملكية العقارية.¹

وإذا كان المشرع قد وضع حدودا للعقوبة ، ويمكن النزول في حاجة الظروف المخففة عن الحد الأدنى ، إلا أن القاضي مقيد بالحد الأقصى فلا يجوز له أن يجاوز عقوبة الحبس لمدة تزيد خمس سنوات ، وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا : " ينقص القرار الذي يصرح بعقوبة الحبس لمدة تزيد عن حدها الأقصى"²

2- عقوبة الحبس في حالة الظروف المشددة

سبق و أن لمنا إلى أن المشرع الجزائري كان متشددا في عقاب المعتدي على الملكية العقارية وهذا في حالة الجريمة البسيطة ، ولكن المشرع نص على ظروف التشديد التي إن اقترنت بفعل الانتزاع رفعت العقوبة إلى الضعف .

فإذا كان الجاني الذي قام بفعل الانتزاع حاملا للسلاح سواء كان قد استعمله أو لم يستعمله ، وسواء كان السلاح مخبأ أو ظاهر ، فإن عقوبة الحبس تضاعف إلى سنتين كحد أدنى، و إلى عشر سنوات كحد أقصى.

وتجدر الإشارة أن ظروف التشديد تختلف عن عناصر الجريمة³ فالليل ليس جريمة في حد ذاته ، ولكنه ظرف من شأنه مساعدة الجاني على فعله ، فاللص يستتر بستار الظلام و ذلك ظرف مشجع على السرقة أو على القتل أو التعدي على ملكية الغير ، و إذا كان ظرف التهديد هو جريمة في حد ذاته يعاقب عليها القانون ؛ إلا أنه إذا اقترن بفعل الانتزاع المنصب على الملكية العقارية فإنه يصبح ظرفا مشددا ، ولا يختلف الأمر فعقوبة التهديد المنصوص عليها في المادة 284 من قانون العقوبات تعاقب الجاني بنفس عقوبة التعدي على الملكية العقارية في حالة الظرف المشدد من حيث عقوبة الحبس.

1-الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 45.

2- قرار مؤرخ في 1968/03/26 العدد الثاني ص 74.

3- " لا يشترط أن ينتزع العقار بالعنف ليلا ، و إنما هذان طرفان يغلطان العقوبة ليس إلا ، بل يكفي أن يتم الانتزاع خلسة أو بطريق التدليس ومن ثم فإن إقدام المتهمين على استغلال قطعة الأرض التابعة للضحية دون علمها وضد إرادتها يكفي لتوفير ركن الخلسة ، قرار رقم 11246 مؤرخ في 1994/10/09 ، بوسقاعة أحسن ، المرجع السابق ."

كما أن اقتران الفعل المجرم بأكثر من ظرف مشدد ، كما لو اقترن الانتزاع بظرف الليل مع حمل أسلحة ، وتعدد الجناة و استعمالهم للكسر و التسلق و العنف .. فإن ذلك لا يرفع من شأن الجريمة إلى جناية ، ولا من العقوبة إلى السجن المؤبد مثلا ، بل تبقى الجناية هي جنحة مشددة ، و عقوبتها لا تتجاوز الحبس لمدة عشر سنوات.¹

ثانيا: الغرامة

تعد الغرامة من أقدم العقوبات ، وترجع في أصلها إلى نظام الدية الذي كان مطبقا في الشرائع القديمة وهي نظام يختلط فيه العقاب بالتعويض . ثم تطورت بعد ذلك إلى أن أصبحت في الشرائع الحديثة عقوبة خالصة خالية من معنى التعويض . والغرامة هي إلزام المحكوم عليه بدفع مبلغ نقدي إلى الخزانة العامة . وتعتبر الغرامة العقوبة المالية الأصلية الوحيدة في القانون اللبناني ، و إن كانت في بعض حالاتها تكون عقوبة إضافية .²

تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية والمعنوية ، وهي عقوبة أصلية في الجرح ، ويقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع خزينة الدول مبلغا من المال مقدار في الحكم ، وتراعى فيها مبدأ الشخصية و الشرعية ، أي أن لا يحكم القاضي بأكثر مما نص عليه القانون و إلا عد الحكم مخالفا للقانون " يخالف المادة والأولى من قانون العقوبات المجلس الذي قضى على المتهم بغرامة تفوق الحد الأقصى المقرر قانونا"³

و لا يجري على هذه العقوبة المصالحة ، ولا يجوز التنازل عنها إلا أنها تخضع لوقف التنفيذ والتقادم .. ومن مزاياها أنها غير مكلفة لخزينة الدولة عكس الحبس أو السجن ، بل إن في تطبيقها مردود مالي للدولة ؛ وهي رادعة للفقراء دون الأثرياء لذلك غالبا ما يقرنها المشرع مع عقوبة الحبس ، وهذا ليبقى المجال مفتوحا للقاضي لاختيار العقوبة الأنسب للجاني حتى تؤدي العقوبة دورها المنوط بها فلا فائدة من عقوبة غير رادعة ، ولا من قسوة لا تبررها مصلحة.⁴

1- الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 47.

2- محمد زكي أبو عامر : قانون العقوبات القسم العام ، المرجع السابق ، ص 204.

3- قرار رقم 112469 مؤرخ في 1994/05/29 المجلة القضائية العدد الثالث لسنة 1994 ص 289.

4- عبد الله سليمان : المرجع السابق ، ص 417.

1- عقوبة الغرامة في حالة الجريمة البسيطة¹

إن تحديد الحد الأدنى و الأقصى للعقوبة أمر ضروري لمعرفة نوع الجريمة ولتمييز الجاني العادي عن الجاني الخطير ، ومن ناحية أخرى للتقيد بالقانون الذي هو ضمانا للكافة من التعسف و الحيف .

إن الغرامة هي عقوبة وليست تعويضا ، فهي تقدر من المشرع بغض النظر عن الضرر الذي أصاب المجني عليه ؛ وعليه فعقوبة الاعتداء على الملكية العقارية تتراوح من 2000 دج كحد أدنى إلى 20.000 دج كحد أقصى ، إلا أن القاضي قد ينزل إلى ما دون الحد الأدنى عند إعمال ظروف التخفيف ، التي هي من سلطة القاضي التقديرية ، ولا يجوز للمتهم أن يتذرع بعدم تطبيقها في حالة توافر الشروط القانونية لاستفادته من الظروف المخففة ، " فالاستفادة من الظروف المخففة المنصوص عليها في المادة 53 من قانون العقوبات ليست حقا مكتسبا للمتهم الذي تتوافر فيه الشروط القانونية ، وإنما هي مكنة جعلها المشرع في متناول القضاة ، وترك تطبيقها لسلطتهم التقديرية ، وعليه فإن القضاة الذين لم يسعفوا المتهم من هذا الإجراء لم يخطئوا في تطبيق القانون " قرار المحكمة العليا رقم 118111 مؤرخ في 1994/07/24 وكذلك القرار رقم 20147 المؤرخ في 1999/07/26²

2- عقوبة الغرامة في حالة الجريمة المشددة

في حالة ارتكاب الجاني لجنحة التعدي على الملكية العقارية و اقتران هذا التعدي بظرف من ظروف التشديد التي سبق بيانها ، فإن عقوبة الغرامة تتغير و إذا كان المشرع قد رسم الحد الأدنى و الأقصى للغرامة في حالة الجريمة البسيطة فإنه جعل الشيء نفسه في حالة الجريمة المشددة وعلى ذلك نص على عقوبة الغرامة التي تتراوح بين 10.000 دج كحد الأدنى و 30.000 دج كحد أقصى .

وبمقارنة عقوبة الغرامة في حالة الجريمة العادية و عقوبة الغرامة في حالة الظروف المشددة نجد أن المشرع قد رفع الحد الأدنى إلى 5 مرات والحد الأقصى إلى مرة ونصف .

¹ - الفاضل الحمار : المرجع السابق ، ص 48 .

² - أحسن بوسقيعة : المرجع السابق ، ص 27 .

كما تجدر الإشارة أن المشرع ، جمع بين عقوبة الحبس وعقوبة الغرامة سوء في الحالة العادية أو في حالة الجريمة المشددة ، أي أنه يجوز للقاضي أن يحكم بعقوبة الحبس وعقوبة الغرامة معا ، كما يجوز له في حالة إفادة المتهم بظروف التخفيف أن يحكم بالغرامة دون الحبس حتى و إن كانت العقوبة المقررة هي الحبس والغرامة ، وهذا ما قرره المحكمة العليا بقولها : "ليس ثمة ما يمنع جهات الحكم إذا قررت إفادة المتهم بالظروف المخففة المنصوص عليها في المادة 53 من قانون العقوبات من الحكم عليه بالغرامة دون عقوبة الحبس ، حتى و إن كانت العقوبة المقررة هي الحبس و الغرامة ، قرار رقم 207752 وكذلك القرار رقم 207753 المؤرخين في 1999/07/27¹

الفرع الثاني: الظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

بعد أن تحدث المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 386 عدة عناصر إذا توافر أحدها إلى جانب فعل الانتزاع المقترن بالخلسة أو التدليس عد ظرفا مشددا من شأنه أن يغير من وصفها الجنائي . وهذه العناصر هي الليل ، التهديد ، العنف ، التسلق ، الكسر ، حمل السلاح والتعدد . سنعمد إلى شرح هذه العناصر فيما يلي :

أولا : تعريف الظروف المشددة

قبل التطرق إلى تعريف كل ظرف مشدد يجب أولا تعريف ظروف التشديد بمعنى ماهيتها و تقسيمها.

1- تعريف ظروف التشديد بصفة عامة وتقسيماتها

2- تعريف الظروف المشددة

يجب على القاضي عند النطق بالعقوبة أن يلتزم بجديها الأدنى والأقصى كما نص عليها القانون تطبيقا لمبدأ قانونية العقوبات. وقد يقترب القاضي من الحد الأقصى للعقوبة أو يصل إليه إذا وجد في ظروف الجريمة وشخصية المجرم ما يستدعي أخذه بالشدّة ومع ذلك لا يعد مسلك القاضي على هذا النحو تشديدا للعقوبة قانونا ، لأنه التزم حدودها كما قررها القانون للفعل في الأحوال العادية .

1- الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 49.

ولكن قد يرى المشرع أن العقوبة المقررة للفعل في الأحوال العادية لا تكون ملائمة ، إذا وجدت ظروف أو حالات تقتضي أخذ الجاني بقدر أكبر من الشدة ، ولهذا نص على أسباب تشدد من أجلها العقوبات ، أما يتجاوز الحد الأقصى المقرر أصلا للجريمة في ظروفها العادية ، و أما بتغيير نوع العقوبة ذاته إلى نوع أشد.¹

فأسباب تشديد العقوبة إذن هي ظروف أو حالات نص عليها القانون ورتب على تحققها تشديد العقوبة ، وجوبا أو جوازا ، إما يتجاوز الحد الأقصى و إما بتطبيق عقوبة من نوع أشد مما يقرره القانون للجريمة . وهي على الدوام أسباب قانونية لا تكون إلا بنص.

3- تقسيم الظروف المشددة²

تنقسم الظروف المشددة إلى عدة بحسب الزاوية التي ينظر منها إليها . فمن حيث تعلقها بالركن المادي أو الركن المعنوي للجريمة ، تنقسم إلى ظروف مادية وظروف شخصية . فالظروف المشددة المادية تتعلق بالركن المادي للجريمة فتشمل ما يتصل منه بالسلوك الإجرامي أو نتائجه كالتصور و الإكراه في جريمة السرقة ، والسبب في جريمة القتل ، و حدوث الموت أو العاهة المستديمة أو العجز عن الإشغال الشخصية كأثر لفعل الجرح أو الضرب أو إعطاء المواد الضارة . أما الظروف المشددة الشخصية فتتعلق بالجانب المعنوي للجريمة أو بالشخصية الإجرامية كسبق الإصرار و التردد في جريمة القتل ، و صفة الأصل أو صاحب السلطة في جريمة هتك العرض ، وكذلك صفة الخادم في السرقة ، وصف الطبيب أو الصيدلي أو القابلة في جريمة الإجهاض.

ومن حيث أثرها في تغيير نوع الجريمة ، تنقسم إلى ظروف مؤثرة وظروف غير مؤثرة . فالظروف المشددة التي تؤثر في نوع الجريمة هي تلك التي ترفع العقوبة المقررة قانونا من عقوبة الجنحة إلى عقوبة الجنابة ، كالإكراه في السرقة و الانقضاء إلى الموت أو العاهة المستديمة في الضرب و الجرح . و يترتب على هذه الظروف تغيير وصف الجريمة من جنحة إلى جنابة.

¹ - علي عبد القادر القهوجي : شرح قانون العقوبات القسم العام ، بدون طبعة ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2010 ، ص 259

² - علي عبد القادر القهوجي : شرح قانون العقوبات القسم العام ، المرجع نفسه ، ص 260.

أما الظروف المشددة التي تؤثر في نوع الجريمة فهي تلك التي يترتب عليها زيادة مقدار العقوبة دون تغيير نوعها ، ومثل هذه الظروف تبقى للجريمة موضعها في التقسيم الثلاثي للجرائم فلا يتغير وصفها . ومثال ذلك ارتكاب السرقة ليلا أو في مكان مسكون أو مع حمل السارق سلاحه . فعلى الرغم من توافر هذه الظروف المشددة ، فإن السرقة في الحالات السابقة لا يتغير وصفها وتبقى جنحة.

ومن حيث شمولها لعدد محدود من الجرائم أو غير محدود ، تنقسم إلى ظروف خاصة و ظروف عامة . والظروف المشددة الخاصة هي التي ينحصر نطاقها في جرائم معينة كالقتل أو الجرح أو الضرب أو إعطاء المواد الضارة . ويقصد بالظروف المشددة العامة تلك التي يسري حكمها على جميع الجرائم أو على عدد محدود منها . ولا يوجد في قانون العقوبات المصري سوى ظرف مشدد عام واحد هو العود.

2- الظروف المشددة

2-1 الليل : لم يعرف القانون الليل و لم يحدده في الزمن وعرفه الفقه بأنه وقت الممتد من غروب الشمس إلى شروقها في اليوم التالي ، وهي الفقرة التي يعم فيها الظلام وتتعرض فيها الرؤية ، مما يجعل الفرد بحاجة إلى الاستعانة بالضوء الصناعي ، ولا يمنع من توافر ظروف الليل ظهور القمر حتى ولو كان بدرًا مكتملا ذا ضوء ساطع.

وعرف القانون البلجيكي الليل بأنه الفترة التي تبدأ بعد غروب الشمس بساعة . في حين اعتبرت القانون السوداني أن الليل هو عبارة عن الفترة بين غروب الشمس وشروقها . وخلصت محكمة النقض المصرية في حكم حديث أن توافر ظرف الليل مسألة موضوعية ، وليست مسألة قانونية تخضع لرقابتها ، فقاضي الموضوع يفصل فيها وفق ما يتبينه من ظروف الدعوى مهتديا بالحكمة من توافر ظرف الليل¹

إلا أن هناك من الفقه من يستعمل القياس لتحديد ظرف الليل على أساس المادة 47 من قانون الإجراءات الجزائية ، وهو قياس في غير محله ذلك أن ظرف الليل يختلف باختلاف الفصول ففي الشتاء يطول ظرف الليل ، و يقصر في الصيف²

¹ - المرصفاوي : المرجع السابق ، ص 325 وما بعدها .

² - عبد الرحمان بربار : الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 77

2-2 التهديد : وهو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب والخوف في قلب الشخص المهدد ، ولتهديد أثر خطير في نفوس الأفراد لذلك جرمه المشرع ونص على معاقبة فاعله وفقا لأحكام المواد من 284 إلى 287 من قانون العقوبات ، و يعرفه الفقه بأنه الإكراه المعنوي الذي يتحقق بمجرد إنذار الشخص المهدد بشر حسيم يلحق به أو بشخص عزيز عليه¹ ويكون التهديد كتابة أو مشافهة.²

أ- **التهديد الكتابي:** وهو الذي يجرر كتابة ويتضمن دلالة التهديد ، ولا تهم اللغة المحرر بها ، ولا يهم إن كانت ألفاظ التهديد صريحة أو غير صريحة ولكن تفيد التهديد . ذلك أن التهديد الغامض أكثر واقعا على النفس من التهديد الصريح ، والمهم أن يكون جديا لا من قبيل المزاح ، كما يقع التهديد بالرمز والرسم والشعارات .

ب- **التهديد الشفهي :** ويتم بواسطة الأقوال ويعد أقل خطرا من التهديد الكتابي ، ويحصل عادة باندفاع إثر غضب أو نقاش ، ولا يعاقب عليه القانون الجزائري.

2-3 العنف : يقصد بالعنف أعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم بجسم المعتدي عليه بغض النظر على درجة خطورتها سواء أدت أعمال العنف إلى مرض أو عجز كلي عن العمل أو لم تؤدي إلى ذلك ، فقد لا ينجم عن أعمال العنف نسبة عجز كأن يمسك الفاعل بعنق الضحية أو يدفع بها إلى الخلف أو يطرحها أرضا مع مسك اليدين . ويختلف التهديد عن أعمال العنف ، بأن التهديد يقتصر على الوعيد دون أن ينتج بالضرورة إلى تنفيذ محتواه ، أما أعمال العنف فهي تصرفات غير مشروعة تلحق ضررا جسامانيا بالغير³

2-4 التسلق : وهو دخول المساكن المسورة من غير أبوابها مهما كانت طريقتة ويستوي في ذلك استعمال سلم أو الصعود على الجدران أو الوثوب إلى الداخل من نافذة أو الهبوط من أية ناحية ، ويتوافر ظرف التسلق إذا دخل الجاني المكان من باب مفتوح ثم خرج عن طريق السور ، إذ لا يشترط أن يكون السور أثناء الدخول أو عند مغادرة مكان الجريمة ، وقد عرفت المادة 357 من قانون العقوبات الجزائري التسلق على أنه : " يوصف بالتسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو

¹ - عبد الرحمن بربار : المرجع السابق ، ص 78

² - الفاضل الحمار : المرجع السابق ، ص ، ص 37 ، 38

³ - عبد الرحمن بربارة : الحماية الجزائية للأماكن العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 78.

الأحواش أو حظائر الدواجن أو أية أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مسورة وذلك بطريقة تسور الحيطان أو الأبواب أو السقوف أو أية أسوار أخرى. والدخول عن طريق مداخل أخرى تحت الأرض غير تلك التي أعدت لاستعمالها للدخول يعد ظرفا مشددا كالتسلق"

فمهما كانت الوسيلة المستعملة للدخول إلى ملك الغير من دون الأبواب فهي دخول عن طريق السور ويستوي التسلق أن يكون ليلا أو نهار.

2-5 الكسر : وهو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد التعدي عليه ، والكسر معرف بموجب المادة 356 من قانون العقوبات على أنه : " يوصف بالكسر فتح أية جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأية طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول أو في أثاث أو وعاء مغلق " .¹

ويدخل في حكم الكسر ، كسر الباب أو النافذة أو خلع مسامير الباب و النوافذ وثقب الجدران أو الحائط بآلة و خلع القفل أو تحطيمه ، فالكسر هو الطريق الغير مألوف للدخول مع استعمال العنف ، على أن يكون قبل التعدي على ملكية الغير أو أثناء ارتكاب الفعل المجرم²

2-6 التعدد : وهو اثنان فأكثر من الجناة الذين عزموا و خططوا على تنفيذ الفعل المجرم معا ، ويعتبر ظرف التعدد متوافر حتى ولو وقعت الجريمة عند حد الشروع ، و ظرف التعدد تستخلصه محكمة الموضوع مما يطرح عليها ، و يكفي أن يقتنع القاضي بأن المتهم قد ارتكب الجريمة بمؤازرة غيره . و يجب أن يكون هناك تفاهم مسبق على ارتكاب الجريمة ، فإذا انتفى ذلك التفاهم إن وجد الجناة معا في مكان الجريمة فلا يتوافر ظرف التعدد³

2-7 حمل السلاح : ويراد بالأسلحة الأدوات التي تستخدم في التعدي أو الدفاع وتقسم عادة إلى نوعين : مالا يعد سلاحا بطبيعته كالعصا العادية من الخشب والموس الصغير والمقص وغيرها ويجوز حملها و حيازتها بدون رخصة ، وما يعد

¹ - الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 39.

² - عبد الرحمن بريارة : الحماية الجزائية للأماكن العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 79.

³ - المرصفاوي : المرجع السابق ، ص 79 .

سلاحاً بطبيعته سواء كان نارياً كالمسدس و البندقية أو سلاحاً أبيض قاطعاً كالسيف و السكين والخنجر أو سلاحاً راضاً كالهراوة ، وهذا النوع من الأسلحة لا يمكن حمله و حيازته إلا برخصة من السلطة الإدارية المختصة . ويعد حمل السلاح ظرفاً مشدداً وسواء كان الجاني الذي يحمل السلاح قد أظهره أو كان السلاح مخبئاً . ولم يشترط القانون لاعتبار السلاح ظرفاً مشدداً أن يكون سلاحاً بطبيعته ولذلك اشترط القضاء " أن يكون الأداة المستعملة تشبه السلاح الحقيقي ومن شأنها إلقاء الرعب في نفس المجني عليه ولو كانت لعبة البلاستيك (قرار صادر بتاريخ 1983/03/01 في الطعن رقم 27682) " ¹

ثانياً : الحكمة من التشديد

إن الحكمة من تشديد العقاب عند ارتكاب الجريمة في الليل هي أن هذا الوقت هو الذي يركن فيه الناس إلى الهدوء و السكينة و الاستسلام إلى النوم بعد مشقة العمل نهاراً فضلاً عن أن تخيم الظلام يسهل للجاني إتمام فعلته تحت ستاره . أما علة تشديد الجريمة في حالة اقترانها بالتهديد هو حالة الرعب والخوف التي يوقعها الجاني في نفس الضحية ، الأمر الذي يجعل الضحية تحت تأثير ذلك الخوف تستجيب لطلب المجني عليه . ويدل العنف على خطورة الجاني وتصميمه على نواياه ولو باستعمال القوة و العنف كالضرب مثلاً ، وهو وسيلة لحمل المجني عليه للاستجابة لطلباته . أما التسلق فهو يدل على أن الجاني مصمم على الاعتداء مهما كانت الطريقة و الوسيلة وتكمن خطورة هذا الظرف في أن الجاني قد خطط و ترصد ، ثم جاء لينفذ ، وهذا يدل على خطورته ولذلك شدد المشرع على هذا الفعل بالعقاب الأشد . كما تعدد الجناة عند ارتكابهم للجريمة لما يقوم عزيمتهم ويزيد في بأسهم و جرأتهم على إتيان الأمر الجرم ، ولذا كان إجماعهم على الأمر ومفارقتهم له ينبئ عن خطورتهم ، ويتعين إذن تغليظ العقوبة عليهم .

1- جيلالي بغدادي : المرجع السابق ، ص 40.

ويعتبر حمل السلاح ظرفاً مشدداً سواء تم استعماله أو لم يتم ، وسواء أظهره الجاني لتخويف الضحية أم لم يظهره ، فالمشرع اعتبر حمل السلاح ولو مخبأ ظرفاً مشدداً ذلك أن العبرة بحمل السلاح هي تقوية الجاني وتصميمه على الجريمة وفي نفس خطورة تجعله يخرجها ويستعمله في وقت الحاجة¹.

- رأي القضاء

وقد اعتبرت المحكمة العليا أن ظروف التشديد تغلظ من العقوبة ولا تعتبر شرطاً لقيام الجريمة : " لا يشترط أن ينتزع العقار بالعنف ليلاً و إنما هذان ظرفان يغلطان العقوبة ليس إلا بل يكفي أن يتم الانتزاع خلسة أو بطريق التدليس ، ومن ثم فإن إقدام المتهمين على استغلال قطعة الأرض التابعة للضحية دون علمها وضد إرادتها يكفي لتوافر ركن الخلسة (ج.م.ق 3 ملف 112646 قرار 1994/10/09 غير منشور)²

وجاء في قرار صادر بتاريخ 06 نوفمبر 1984 في الطعن رقم : 35506 " أن القانون يشدد عقوبة الجرح العمد الخفيف إذا استعمل فاعله سلاحاً نارياً أو أبيض لاقترافه"³

وجاء في قرار صادر بتاريخ 15 نوفمبر 1983 في الطعن رقم 33968 : " يعتبر القانون حمل السلاح كظرف مشدد لجريمة السرقة ، فالمادة 351 من قانون العقوبات تعاقب بالإعدام على السرقة إذا كان أحد مرتكبيها يحمل سلاحاً ظاهراً أو مخبأً حتى ولو وقعت من شخص واحد ولم يتوافر أي ظرف مشدد آخر "

وكرأي الشخصي في نهاية هذا المطلب وبناء على ما سلف أرى أن المشرع لم يضع عقوبات صارمة فيما يخص جريمة التعدي ؛ صحيح أنه وضع عقوبتين عقوبة الحبس وعقوبة الغرامة ولكل منهما ميزة في الظروف العادية والظروف المشددة إلا أن المشرع سمح للقاضي في أنه يجمع بين العقوبتين معاً بمعنى الحبس والغرامة إلا أنه يجوز في حالة إفادة المتهم بظروف التخفيف أن يحكم بالغرامة دون الحبس حتى وإن كانت العقوبة المقررة هي الحبس والغرامة معاً ، وهنا أرى أنه سمح للمرتكب من الهروب من العقاب حيث أنه أعطى فرصة الهروب من الحبس بدفع الغرامة.

1- الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 41.

2- أحسن بوسقيعة : المرجع السابق ، ص 146.

3- جيلالي بغدادي : المرجع السابق ، من ص 165 إلى ص 167.

وطبعا لا ننسى الظروف المشددة التي أقرها المشرع بالنسبة لجريمة التعدي ولكن أرى أن مرتكب هذه الجريمة يجب ان يعاقب عقوبة أكبر من التي أقرها المشرع ولا يترك له فرصة للتخفيف لما يتميز به العقار من أهمية كبيرة جدا للإنسان. ويبقى فقط رأي متواضع ليس إلا.

المطلب الثاني : الأحكام الإجرائية جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

قرار رقم 52971 مؤرخ في 17/01/1989 المجلة القضائية ، العدد الثالث ، سنة 1991 ، ص 236:

إن غياب تعريف عنصري الخلسة والتدليس من الزاوية الجزائية جعل المحكمة العليا تلجأ إلى الاجتهاد في المسألة فجاء في حيثيات أحد قراراتها ما يلي : " حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدينة وقبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطريق التدليس وهذا خاصة وأن المادة 386 من قانون العقوبات تهدف أساس إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون إخلائه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ وموضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمانة"

قرار رقم 279 مؤرخ في 13/05/1986 : (نواصر العايش) المرجع السابق ، ص 196:

وفي قرار آخر عرفت المحكمة العليا التدليس بأنه : " حيث أن التدليس ، العنصر المنصوص عليه فالمادة 386 من قانون العقوبات ، يعني إعادة شغل ملكية الغير ، بعد إخلائها ، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ"

وتبعاً لذلك تنعدم جريمة الاعتداء على الملكية العقارية ما لم تتوفر الشروط والإجراءات السالف ذكرها ، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار آخر غير منشور.¹

" حيث أنه يستفاد من الملف أن الطرف المدني حصل على قرار مدني صادر في 23 سبتمبر 1984 ، من مجلس قضاء المسيلة ألزم المتهمين بالخروج من القطعة الأرضية الكائنة ببلدية سيدي عامر ، وتم التبليغ هذا القرار في 20 نوفمبر 1984

¹-الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 31.

، وتنفيذا لذلك القرار قام عون التنفيذ بطرد المحكوم عليهما وهما الطاعنان ، ووجد عندئذ القطعة المتنازع عليها محروثة فحرر عن ذلك محضرا في 06 جانفي 1985 ، وبناء على ذلك المحضر قدم المحكوم له (الطرف المدني) شكاية لدى وكيل الجمهورية ضد المحكوم عليهما من أجل الاعتداء على ملك الغير فانطلقت متابعة المحكوم عليهما وانتهت إلى القرار الجزائي المطعون فيه الآن .

وحيث أن حرث المتهمين للقطعة الترابية قبل تنفيذ القرار لا يعبر يدان من أجله المتهمان ذلك أن القطعة الترابية المذكورة ، لم تخرج من حوزتهما ، مادام قرار الطرد لم ينفذ ولا تعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم له إلا ابتداء من تحرير محضر الطرد على يد عون التنفيذ^{1 2 3}

ويتضح من خلال قرارات المحكمة العليا المشار إليها أعلاه أن مفهوم عنصر التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية وفقا للمادة 386 من قانون العقوبات يقتضي توافر عناصر هي :

- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار؛
 - إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ ؛
 - عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها.
- وسنفضل في كل عنصر على حدى في فرعين كما يلي⁴ :

¹ - قرار رقم 70 المؤرخ في 1988/02/02 (النواصر العايش) المرجع السابق ، ص 1996.

² - راجع كذلك القرار رقم 42266 المؤرخ في 1984/12/02 ، المجلة القضائية العدد 03 ، سنة 1985 ، ص 292.

³ - وراجع القرار رقم 23552 المؤرخ في 1982/10/12 الاجتهاد القضائي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 1986 ، ص 107

⁴ - الفاضل الخمار : المرجع السابق ، ص 32 إلى 36.

الفرع الأول : صدور حكم قضائي قاضي بالطرد من العقار و إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ

أولا : صدور حكم قضائي قاضي بالطرد من العقار

المقصود بالحكم القضائي الحكم المدني الذي بموجبه يتم الفصل في الملكية أو تكريس الحيازة في حالة الاعتداء عليها ، ذلك أن القاضي المدني هو المختص بالفصل في نزعات الملكية العقارية الخاصة وينبغي بالإضافة إلى ذلك أن يكون الحكم الناطق بالطرد حكما نهائيا¹ ويضاف إلى ذلك الأمر الصادر عن قاضي الاستعجال طالما أنه لا يفصل في الموضوع ولا يمس بأصل الحق ، وقد جاء في قرار للمحكمة العليا بأن " الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس بأصل الحق ، ومن المقرر أيضا أن تدخل قاضي الاستعجال يعد ضروريا لوضع حد لتعدي مالك المحل التجاري في إستيلائه على قاعدة مأجورة للغير بصورة قانونية ، ومن ثم النعي على القرار المطعون فيه يثيره الطاعن من تجاوز السلطة وعدم الاختصاص غير سديد ويتعين رفضه " القرار رقم 32135 المؤرخ في 1985/03/09 المجلة القضائية العدد الثاني ، سنة 1990 ، ص 130 .

ومن أمثلة القضايا التي يختص بها قاضي الاستعجال مانصت عليه المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري والتي تنص : " إذا انقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونيا ، يتعين على المستأجر أن يغادر الأمانة"² وكذا دعوى الطرد من السكن الوظيفي بعد انتهاء علاقة العمل ودعوى الطرد الشاغل بدون سند أو وجه حق من العين التي يشغلها ...

ثانيا : إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ

سبق وأن أشرنا إلى أن الحكم القضائي الناطق لطرد من العقار هو ذلك الحكم النهائي أي القابل للتنفيذ وتتمثل إجراءات التبليغ والتنفيذ في العناصر التالية:

- أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل ، وهو المحضر القضائي ؛³

¹ - بوشير محمد أمقران : قانون الإجراءات المدني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 1998 ، ص 288 .

² - راجع المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري ، ج . ر عدد 14 ، سنة 1993 .

³ - راجع القانون رقم 03/91 المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن مهنة المحضر القضائي ، ج.ر عدد 02 ، سنة 1991 .

- أن يتم التبليغ بصورة صحيحة ؛
 - أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولاً ؛
 - فإن لم يستجيب المحكوم ضده رغم صحة الإجراءات المتبعة ، وباءت كل المحاولات الودية بالفشل ، يلجأ إلى التنفيذ الجبري لواسطة استعمال القوة العمومية من أجل تمكين المحكوم لصالحه من الملكية المتنازع عليها .
- 1- أن يباشر التبليغ و التنفيذ عون مؤهل :

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

2- أن يتم التبليغ بصورة صحيحة¹ :

يجب أن يتم وفقاً للقواعد والأصول المنصوص عليها قانوناً ، وذلك بتسليم نسخة من السند المراد تبليغه في الخصم قرار رقم 63786 المؤرخ في 23/09/1990 ، م.ق 1991 عدد 03 ، ص 110 : المطلوب تبليغه ويؤشر في آخر المحضر " مخاطباً إياه شخصياً" أو إلى أحد أقاربه أو تابعيه أو البوابين أو أي شخص يقيم في المنزل نفسه و يذكر " مخاطباً فلان" وعند انقضاء مهلة خمسة عشر يوماً المحددة بالمادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تبدأ مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري ويعتمد المحضر القضائي أثناء مرحلة مقدمات التنفيذ على الصورة التنفيذية للحكم البديلة بالصيغة التنفيذية²

3- أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولاً

جرى العمل 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 الطرد ضد المحكم عليه ، فإذا استجاب يحرر محضر يثبت عملية الطرد ، أما في حالة رفض الإخلاء فيحرر " محضر عدم جدوى محاولة الطرد " ويذيله بالعبارة التالية : " ونظراً لإجابته لرفض الإخلاء الأمكنة موضوع النزاع انسحبنا بدون إجراء طرده من الأمكنة المذكورة مع حفظ حقوق طالب التنفيذ و

¹ - حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 102 .

² - المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

نلتمس من السيد وكيل الجمهورية مسابقة القوة العمومية وذلك لإجراء طرده بالقوة منها وهذا لأحكام المادة 604 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . و يجوز للمحضر القضائي أن يقوم بمحاولات طرد ثانية إذا رجح كفة استحابة المنفذ عليه دفعا للحجوة إلى القوة العمومية التي تعد الوسيلة الأخيرة واللازمة لتنفيذ الحكم المتضمن إخلاء الأماكن .

وفي اليوم المحدد ، وبحضور المحضر والمحكوم لصالحه يتم التنفيذ . و إذا تعلق الأمر بأرض فلاحية أو معدة للبناء يجرر القضائي محضر التنزيل بعد الطرد ، أما بالنسبة للسكنات فيحرر محضر طرد مع تسليم المفاتيح بعد التأكد من إخلاء العين . أما إذا كان المحكوم غائبا فتطبق من شأنه أحكام المادة 627 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجرر محضر فتح باب المسكن وحصر الأشياء مع تسليم المفاتيح¹

الفرع الثاني : عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها

أولاً : تعريف العود

قبل كل شيء يجب تعريف عودة المحكوم او بما يسمى العود نقصد به حالة الشخص الذي يرتكب جريمة جديدة بعد سبق الحكم عليه بعقوبة في جريمة أو جرائم أخرى سابقة. وإذا كان العود يشته به مع حالة تعدد الجرائم في أن كلا منهما يفترض ارتكاب الشخص الواحد بأكثر من جريمة ، إلا أن العود ينفرد بأنه يتطلب ضرورة أن ينفصل بين هذه الجرائم بحكم بات بعقوبة لجريمة أو أكثر من بينها . ويختلف كل من العود وتعدد الجرائم عن المساهمة الجنائي ففي المساهمة الجنائية يشترك أكثر من شخص في ارتكاب جريمة واحدة ، بينما في العود و تعدد الجرائم يرتكب الشخص الواحد أكثر من جريمة².

والعود ظرف مشدد عام بالنسبة لجميع الجرائم أو أغلبها وهو ظرف مشدد شخصي ، بمعنى أنه يتعلق بالشخص العائد. فتحديد العقوبة بسبب العود لا يرجع إلى جسامة جريمة العائد ، فالجريمة في مادياتها وما ترتب عليها من ضرر لا تختلف باختلاف ما إن كان مرتكبها عائد أو مبتدئا ، وإنما يرجع هذا التجديد إلى شخصية العائد وما كشفت عنه الجرائم التي ارتكبها من خطورة كامنة تندر باحتمال اقترافه لجرائم أخرى مستقبلا . كما أن ارتكاب العائد لجريمة جديدة بعد صدور

¹ - حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 102.

² - د. علي عبد القادر القهوجي : المرجع السابق ، ص 261.

الحكم عليه بعقوبة يذل على أن هذه العقوبة لم تكن كافية لردعه ، و انه ممن ستهينون بمخالفة القانون فهو أخطر من الجاني الذي يرتكب جريمة لأول مرة ومن تمه كان خليفاً بتشديد العقاب عليه أملاً في رده ، ومن هنا كان العود ظرفاً شخصياً باحثاً لتشديد العقاب لا ينتج أثره إلا بالنسبة لمن توافر فيه دون غيره من المساهمين معه.¹

العود قد يكون "خاصاً" إذا اشترط أن تكون الجريمة الثانية التي يرتكبها الجاني مشابهة أو مماثلة للجريمة التي صدر عليها فيها الحكم البات بالإدانة كمن يحكم عليه من أجل سرقة ثم يرتكب بعد الحكم البات سرقة أو نصب أو خيانة أمانة أو كمن يحكم عليه من أجل جريمة قذف ثم يرتكب بعد الحكم البات جريمة سب أو إهانة أو عيب.

لكن هذا العود قد يكون "عاماً" أو مطلقاً وهو العود الذي لا يشترط فيه تماثلاً أو تشابهاً بين الجريمة التي صدر الحكم بالإدانة فيها وبين الجريمة الأخرى التي تقع من المتهم العائد ، كمن يحكم عليه في جنابة شروع في القتل أو ضرب أفضى إلى الموت فيرتكب سرقة . ويتقرر هذا العود عادة كلما كانت العقوبة الأولى المحكوم بها جسيمة.

ومن ناحية أخرى فإن العود قد يكون "مؤقتاً" إذا اشترط لقيامه أن تقع الجريمة الثانية خلال مدة زمنية محددة من تاريخ صيرورة الحكم الصادر بالإدانة باتاً 2 . فإذا كانت هذه المدة خمس سنين فإن هذا العود لا يقوم إذا وقعت الجريمة الثانية بعد فواتها.

لكن هذا العود قد يكون "مؤبد" وهو ما يتقرر عادة كلما كانت العقوبة الأولى المحكوم بها جسيمة ، وهو العود الذي لا يتقيد قيامه قانوناً بوقوع الجريمة الثانية في فترة زمنية محددة ، بل أنه يتوفر قانوناً أيما مكان الفاصل الزمني بين الحكم المبروم وبين تاريخ وقوع الجريمة الثانية من المتهم العائد .

ومن ناحية أخيرة فإن العود قد يكون "بسيطاً" وقد يكون "متكرراً" . فالعود البسيط يتحقق إذا صدر ضد المتهم حكم بات بعقوبة واحدة قبل أن يرتكب جرمته الثانية ، وهو العود الذي جعله القانون المصري سبباً "يجيز" للقاضي تشديد العقوبة بشرط عدم تجاوز ضعف الحد الأقصى وعلى أن لا تزيد عقوبة السجن المشدد أو السجن عن عشرين سنة.¹

¹ - د. علي عبد القادر القهوجي : المرجع السابق ، ص 262.

² - د. محمد زكي أبو عامر : المرجع السابق ، ص 579.

أما العود "المتكرر" فهو العود الذي لا يقوم إلا قانونا بتوافر أمران : أن تتعدد العقوبات المحكوم بها على المجرم ، و أن تتماثل الجرائم التي بسببها وقعت هذه العقوبات مع الجريمة الجديدة التي ارتكبها . وهو العود الذي قرر القانون المصري تشديد عقوبة فيه - جوازا للقاضي - بتغيير نوعها من الحبس إلى السجن المشدد من سنتين إلى خمس سنوات.

فإذا كشف العود المتكرر عن حالة " مجرم اعتاد الإجرام " "جاز" للقاضي استبعاد تطبيق العقوبات وتوقيع جنائي هو الإيداع في إحدى مؤسسات العمل"

لا تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية إذا تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توافر عنصرَي الخلسة والتدليس وفق منظور المحكمة العليا . بحيث يستبعد من مجال التجريم الدخول إلى العقار المملوك للغير لأول مرة لأن الاجتهاد الثابت اشترط الرجوع إلى احتلال الأماكن من جديد بعد ما صدر حكم بإخلائها وكذا تبليغ هذا الحكم وتنفيذه ، وبعد ذلك يقوم المحكوم عليه من جديد لشغل الأماكن التي طرد منها²

ثانيا : قرار المحكمة العليا قضية رقم 42266 قرار بتاريخ 1984/12/02 ، المجلة القضائية العدد 03 ، سنة 1989

متى كان من المقرر قانونا أنه إذا كانت أسباب القرار لا تكفي لمواجهة ما قدم من أدلة في الدعوى وما بدى من طلبات ودفع أطرافها وكان من المقرر كذلك أن كل قرار يجب أن يشتمل على أسباب و منطوق وتكون الأسباب أساس القرار فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد قصورا في التسبب وانعدامه لأساسه القانوني . إذا كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع أشاروا إلى محضر تنفيذ التحقيق فيما إذا كان الطاعن قد لوحق إثر هذا المحضر ودون توضيح الأحكام القرارات المشار إليها في قرارهم فإنه كان من المتعين على هؤلاء القضاة مراعاة توافر أركان هذه الجنحة التي تتحقق إذا ثبت أن الحكم بالطرد نفذ و حرر من أجلها محضر ويتضمن أن المحكوم عليه طرد من الأماكن أو أنه اعتبر مطرودا منها بحيث يثبت ثبوتا شرعيا أن هذه الأماكن أخرجت من يده و أصبحت ملكا للغير و في حالة العثور عليه فيها بعد التنفيذ يقوم الدليل على

¹ - د. محمد زكي أبو عامر : المرجع السابق ، ص 580.

² - قرار رقم 448 مؤرخ في 1990/05/15 : " يرتكب الجنحة من حكم عليهم بالتخلي عن الأرض و نفذت عليهم الأحكام والقرارات و طردوا من قبل المنفذ من العقار فعادوا إليه في الحال واحتلوا الأرض و تصرفوا في محاصيلها".

ارتكابه الجنحة ومتى أغفل القضاة عن تحديد هذه العناصر عبر قرارهم غير مسبب ومنعدم لأساسه القانوني مما يستوجب معه نقض القرار المطعون فيه.¹

خلاصة القول بالنسبة لهذه المسألة هو أن المحكمة العليا و إن حاولت تفسير مفهومي الخلسة والتدليس إلا أنها لم تستقر بشكل واضح حول مفهوم كل واحد منهما ، تارة تفسر الخلسة بما تفسر به التدليس ، وتارة تحاول التفرقة بينهما وتعطي لكل منهما معنى خاص . كما أن تفسيرها للتدليس مبالغ فيه ذلك أن هذا التفسير لا يمنح الحماية اللازمة التي جاءت من أجلها المادة 386 من قانون العقوبات فمن احتل عقار بدون وجه حق لأول مرة لا يعد مرتكبا لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية ، وكأنها بهذا تحمي المعتدي على الملكية العقارية.²

من خلال ما نستخلصه من هذا المطلب نرى أن جريمة التعدي على الملكية العقارية لا تقوم إلا إذا صدر حكم نهائي من الجهة المدنية قاضيا بالطرد من العقار ثم عودة المحكوم عليه بشغل الأماكن بعد طرده منها وبصراحة هذا الشيء هو يجبرني في كل دراستي بحيث كيف يترك القضاء المجال للمعتدي بالرجوع لكي تقوم الجريمة يعني إذا بلورناها نرى أن بهذا العنصر وبناء على هذا المطلب نرى أنه يشجع الناس إلى ارتكاب هذا الفعل وأرى انه قصر جدا جدا في هذا بحيث سمح له بالدخول ثم العودة لكي تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية أليس هذا تقصيرا؟

المبحث الثاني : دور القضاء المدني في الوقاية من جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

لقد أقر المشرع الجزائري أنواعا من الدعاوي المدنية يتم من خلالها المطالبة بحق الملكية العقارية إذا تم اغتصابه من طرف الغير ، أو إتخاذ إجراءات من شأنها أن تقوم على حمايته وخوفا من التعدي عليه.

سنقوم في هذا المبحث بدراسة الدعوتين القضائيتين التي عن طريقهما كان للقضاء المدني دور كبير في الوقاية من جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وذلك في مطلبين .

¹ - ت.عبد الكريم : قانون العقوبات مدعما بقرارات المحكمة العليا، المرجع السابق ، ص 149.

² - راجع : الفاضل الخمار ، المرجع السابق ، ص 36.

المطلب الأول : دعوى الاستحقاق

إن دعوى الاستحقاق تعتبر أهم دعوى لحماية الملكية العقارية . فهي تقوم على أساس المطالبة بحق الملكية المعتصب من طرف المالك الذي يستوجب عليه إثبات ملكيته للعقار . ومن أجل تبيان أحكام هذه الدعوى سوف نتناولها فرعين:

الفرع الأول : تعريفها وإشكالية الإثبات فيها

أولاً : تعريف دعوى الاستحقاق

إن دعوى الاستحقاق المتعلقة بحق الملكية العقارية، هي دعوى قضائية يتم من خلالها المطالبة بحق الملكية على العقار. إذا فما المقصود بدعوى الاستحقاق؟ فحتى نستطيع شرح المقصود من هذه الدعوى سنقوم بتوضيح العناصر التالية:¹

1- - محل دعوى الاستحقاق و أطرافها : إن دعوى الاستحقاق كباقي الدعاوى القضائية الأخرى يكون السبب في رفعها قيام نزاع حول محل معين، كما يقوم هذا النزاع بين خصمين يدعي كل واحد منهما ملكيته لهذا المحل. إذا ما هو محل هذه الدعوى؟ و من هم أطرافها؟

أ - محل الدعوى: إن محل دعوى الاستحقاق هو المطالبة بملكية عقار واقع تحت يد الغير من طرف مدع مالك لهذا الحق. و هي ترفع من طرف صاحب حق الملكية أمام القضاء كلما نازعه شخص آخر في ملكيته لهذا العقار. فتتحرك هذه الدعوى للمطالبة فيها بحقه في العقار و تثبيت الملكية. فهذا الإجراء القضائي يهدف إلى حماية حق الملكية العقارية من خطر السلب والاستيلاء عليه بغير إرادة مالكة. و قد يقع الاغتصاب لكامل العقار أو لجزء منه، على أن يكون من شأنه منع المالك من السيطرة على كامل عقاره دون أن يصطدم بعقبة دائمة²

ب - أطراف الدعوى: في دعوى الاستحقاق المدعي هو من يطالب بملكته للعقار، الذي يكون بحوزة شخص آخر قد استولى عليه دون رضاه. فالمالك لا يطالب بملكية العقار و هو تحت سيطرته، و إنما يطالب به إذا خرج من يده و أصبح بحوزة شخص آخر. فعندئذ يرفع المدعي بحق الملكية على الحائز دعوى الاستحقاق مطالباً بالملكية و رد العقار إليه.

¹ - موسوي عبد الرزاق : حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان ، 2008 ، ص 113.

² - الدكتور إدوار عيد، موسوعة أصول المحاكمات و الإثبات و التنفيذ، الجزء الأول، مجلد2 ، الطبعة الثانية، ص 460 .

يكون عادة المدعى عليه، في هذه الدعوى هو الحائز للعقار. و هو الشخص الذي يستولي على عقار ملكا لغيره علنا أو خلسة دون علم المالك. فيكفي أن يكون هذا العمل غير مشروع عن الناحية المدنية. و يستوي في ذلك أن يكون المدعى عليه الذي ارتكب هذا الفعل العدواني سيء النية أو حسن النية¹

2- طبيعة دعوى الاستحقاق:² إن دعوى الاستحقاق تتميز بأنها دعوى عينية و هي لا تسقط بالتقادم. إذن فما المقصود بذلك ؟ و للإجابة على هذا التساؤل سنحاول أن نبين كل من هاتين الميزتين على التوالي:

أ- عينية الدعوى: تصنف على أن هذه الدعوى هي دعوى عينية لأن ارفعها يطالب بحق الملكية على العقار موضوع النزاع، و لأن حق الملكية هو حق عيني أصلي. فهذا الإجراء لا يرفع للمطالبة بحق شخصي. فالمؤجر إذا رفع دعوى على المستأجر برد العقار المؤجر، و المعير إذا رفع دعوى على المستعير برد العقار المعار، لا يرفعان دعوى الاستحقاق، و إنما يرفعان دعاوى قائمة

على التزامات نشأت من عقود الإيجار و العارية. فهما ليسا بحاجة إلى إثبات الملكية. بل كلما يطلب منهما هو إثبات العقد الذي أنشأ التزاما برد الشيء³ و تطلق دعوى الاستحقاق على الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الملكية لا الحياة. فهذه الأخيرة هي دعوى استرداد حياة لا دعوى استحقاق. و لا تطلق دعوى الاستحقاق على الدعوة العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، كحق الانتفاع أو *action confessoire* -حق الارتفاق. فهذه الدعوى الأخيرة هي دعوى الإقرار بحق عيني، و إذا رفعها المالك على من يتمسك بحق عيني على ملكه تكون دعوى الإنكار بحق عيني و هي في الحالتين ليست بدعوى الاستحقاق لأن محل الدعوى هو *action négatoire*. حق عيني آخر غير الملكية⁴

ب- عدم سقوط دعوى الاستحقاق بالتقادم: فإذا كانت الحقوق العينية تزول بعدم استعمالها لمدة معينة، و كانت الحقوق الشخصية تزول هي أيضا بالتقادم المسقط، فان حق الملكية باعتباره حق عيني أصلي لا يزول بعدم الاستعمال دون غيره من الحقوق. و بالتالي فدعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم. فهما طالت المدة التي يخرج فيها العقار من حياة مالكة فانه لا

¹ -الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، أضاف فيه المستشار أحمد مدحت المراغي، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9 ، أسباب كسب الملكية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 2004 ، ص 903.

² - موسوي عبد الرزاق : حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 114.

³ -الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، أضاف فيه الدكتور عبد الباسط جمعي و آخر ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، الجزء 8 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، سنة 1998 ، الطبعة الثالثة الجديدة ، ص 592.

⁴ - الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، أضاف فيه الدكتور عبد الباسط جمعي و آخر ، المرجع نفسه ، ص 592 .

يفقد ملكيته بعدم الاستعمال. و يستطيع أن يرفع دعوى الاستحقاق بعد خمسة عشر سنة أو أكثر¹ لكن العائق الوحيد الذي يمكن أن يواجهه ا رفع دعوى الاستحقاق هو خروج العقار من يد المالك ، و اكتساب شخص آخر هذا العقار بالتقادم. فتخرج الملكية من يد المالك الأصلي و تصير بيد المالك الجديد. فلا يستطيع المالك الأصلي رفع دعوى الاستحقاق، ليس لأنه فقد حق الملكية بعدم الاستعمال، لأن هذا الأخير كما سبق الذكر هو حق عيني لا يزول بعدم الاستعمال، وإنما فقد حقه لأن شخصا آخر اكتسبه بالتقادم²

ثانيا: إثبات حق الملكية العقارية في دعوى الاستحقاق:³ إن أصعب أمر في دعوى الاستحقاق هو إثبات حق الملكية، ذلك لأن مسألة إثبات الحق تتصل بمدى قبول أو رفض الدعوى و التي يقع عبئها على عاتق المدعي. و تختلف وسائل الإثبات للحق من نظام شهر لآخر. فالإثبات في نظام الشهر الشخصي هو أسهل مما هو عليه في نظام الشهر العيني. وعلى هذا الأساس سنحاول تبيان طرق الإثبات في كلا النظامين:

1- - طرق الإثبات في نظام الشهر الشخصي: كما هو معلوم فان طرق إثبات حق الملكية العقارية في هذا النظام يعتمد على طرق إثبات ذات دلالة يقينية و أخرى ذات دلالة ظنية و هي كالآتي:

-أ- طرق الإثبات ذات الدلالة اليقينية: يمكن حصر هذه الطرق في حالتين:

الحالة الأولى: المحررات الرسمية و العرفية الثابتة التاريخ: بأنه إضافة إلى المحررات الرسمية فإن المشرع الجزائري يعترف بالمحررات العرفية المتعلقة بحق الملكية العقارية ذات التاريخ الثابت قبل الفاتح جانفي 1971⁴ فقد اعتبرها بمثابة محررات ذات دلالة يقينية على صحة التصرف المدون فيها إلى حين الطعن فيها بالتزوير.

الحالة الثانية: التقادم المكسب: فالتقادم المكسب يعتبر أحد طرق الإثبات ذات الدلالة اليقينية في ثبوت الملكية. فإذا أثبت الشخص أنه يحوز عقارا مدة خمسة عشرة سنة دون انقطاع، و أن الحيازة كانت مستوفية لكل الشروط صار العقار ملكا له بالتقادم، و كان هذا دليل على ملكيته، و هو حجة على الكافة.

¹-الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، أضاف فيه الدكتور عبد الباسط جمعي و آخر ، المرجع السابق ، ص 599 .

² JEAN LOUIS BERGEL MARC BRUSCHI , SYLVIE CIMAMONTI - traite de droit civil -les biens ,4 eme édition - librairie générale de droit et de jurisprudence ,E,J,A,2000, Paris ,France , 2000.

³- موسوني عبد الرزاق : حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 116.

⁴ - 1976 السابق الذكر نصت على ما يلي : " تستثنى القاعدة /03/ 63 المؤرخ في 25 / المادة 89 من المرسوم رقم 76 المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه ، عند الإجراء الأولى الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم .- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971

ففي هذا الشأن نصت المادة 827 من القانون المدني الجزائري على التقادم المكسب الطويل المدة ، و المادة 828 من نفس القانون على التقادم القصير المدة ، مع إضافة شرطي حسن النية و السند الصحيح .
و لأجل إثبات اكتساب الملكية بالتقادم فقد شرع المرسوم رقم 352/83 لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الذي تم إلغاؤه بموجب القانون 02/05 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

الحالة الثالثة: الحيازة القانونية الصحيحة يمكن أن تكون الحيازة القانونية الصحيحة قرينة قانونية على الملكية و لكنها قرينة غير قاطعة. فهي دليل على امتلاك حق الملكية إلى أن يثبت عكس ذلك. و الحيازة هي طريق لإثبات الملكية ذو دلالة يقينية، إذ هي تفرض في الحائر أنه المالك و تنقل عبء إثبات الملكية من عاتقه إلى عاتق خصمه. و بما أنها دليل غير قاطع، فيجوز للخصم غير الحائر أن يقيم الدليل على أنه المالك¹
و هذا ما يستشفه من المادة 823 من القانون المدني بقولها "الحائر لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك "

كما لنا في هذا المجال تطبيقات عديدة² فأتناء العمل بنظام الشهر الشخصي الموروث عن النظام الفرنسي، كان الموثق في بعض الحالات لا يطلب من المتصرف تقديم الأوراق الثبوتية لملكية العقار، و إنما يذكر في فقرة أصل الملكية بأن العقار تملكه المتصرف

عن طريق الإرث من مورثه. بل ذهب إلى أبعد من ذلك. فكان يذهب إلى حد القول بأن الموثق يعفي صراحة الأطراف من تقديم أي محرر لإثبات حق الملكية، أو أن المتصرف كان يملكه لمدة تزيد عن خمسة عشر سنة .
فهذا دليل على أن الحيازة القانونية الصحيحة كانت تعتبر بمثابة قرينة قانونية على أن الحائر هو مالك العقار إلى حين إثبات عكس ذلك.

و قد أكدت المحكمة العليا على هذه الحالة باعتبارها طريقة من طرق إثبات حق الملكية العقارية . فقد ورد في قرار صادر عنها بتاريخ 1991/12/13 تحت رقم 790.34³ مايلي : " حيث صحيح فإننا بالرجوع إلى القرار المنتقد نجد أن جهة الاستئناف قد أبعدت العقد الرسمي المؤرخ في 1949/07/29 لعدم احتوائه على أصل الملكية مع أنه يشير إلى ملكية البائع لها عن طريق الإرث من ناحية . و من ناحية أخرى فان العقد الرسمي لا يمكن إبعاده إلا إذا أثبت تزويره بعد إقامة

¹ - الأستاذ عبد الرزق أحمد السنهوري ، أضاف فيه الدكتور عبد الباسط جمعي و آخر ، المرجع السابق ، ص، ص603 ، 604 .

² - أنظر الملحق العاشر المتمثل في عقد توثيقي يتضمن إحدى هذه الحالات .

³ - قرار صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 790.34 بتاريخ 1991/12/13 ، تطبيقات قضائية في المادة العقارية ، وزارة العدل ، مديرية الشؤون المدنية ، لسنة 1995 ، ص 47 .

الطعن بالتزوير ضده و هو ما لم يقع وتكون بذلك ودون حاجة لمناقشة الوجهين الآخرين قد أساء تطبيق القانون وعرضت قرارها للنقض"

حيث أنه لما اعتبر هذا القرار العقد صحيحا، رغم عدم احتوائه على أصل الملكية، فهذا دليل على أن المحكمة اعترفت للبائع الأول (بائع البائع) بملكته للعقار عن طريق الحيازة و دون سند رسمي. لأنه يحتمل أن يكون هذا الأخير قد اكتسبه عن طريق الحيازة. و على هذا الأساس فقد اعتبرت الحيازة القانونية الصحيحة كطريقة لإثبات الملكية ذات دلالة يقينية إلى حين إثبات عكسها.¹

ب- طرق الإثبات ذات الدلالة الظنية: كما توجد طرق إثبات ذات دلالة يقينية، هناك طرق إثبات أخرى أقل دلالة منها، أي ذات دلالة ظنية. فهي مجرد قرائن قضائية تثبت و لكنها لا تثبت الملكية على وجه يقيني. فلا يشترط فيها (probabilités) احتمالات راجحة التسجيل أو أن تكون ناقلة للملكية، بل يصح أن تكون كاشفة عن الملكية لا ناقلة لها. فيستطيع صاحب الحق أن يتمسك بعقد صلح أو حكم قضائي حتى و لو كان يشير إلى العقار و إلى ملكية صاحبها بطريقة غير مباشرة. فإذا قدم المدعي قرينة تعارض قرينة المدعى عليه، و قدر القاضي أن هذه القرينة المقدمة تدحض قرينة المدعى عليه، حكم القاضي للمدعي بالملكية. و نزع العقار من يد الحائز و سلمه للمدعي. فتقدير قوة و حجية هذا النوع من القرائن متروك لتقدير قاضي الموضوع، بأن تكون قرينة المدعي أقوى من قرينة المدعى عليه فيحكم لصالحه، أو أن تكون أضعف منها فيحكم لخصمه (المدعى عليه)²

و يرجع أصل هذه الطريقة في الإثبات إلى القضاء الفرنسي. فقد سار هذا الأخير شوطا كبيرا بوضعه قواعد مستقرة في هذا الصدد. و ما يلاحظ على هذه القواعد أنها قائمة على أساس تحويل الإثبات. فهي أدلة غير مباشرة. إذ لا يقع الإثبات فيها على الواقعة ذاتها مصدر الحق، بل على واقعة أخرى، إذا ثبتت أمكن أن نستخلص منها الواقعة المراد إثباتها. من محل إلى آخر. أي نقل الإثبات من *déplacement de preuve* و هو تحويل الإثبات محله الأصلي إلى محل آخر. فالواقعة المراد إثباتها و هي سبب حق الملكية، هو المحل الأصلي، يحول عنها الإثبات إلى واقعة أخرى قريبة منها. فإذا تم إثبات هذه الواقعة اعتبرت الواقعة الأصلية ثابتة³

1- موسوني عبد الرزاق : حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 118

2- الأستاذ عبد الرزاق السنهوري ، أضاف فيه الدكتور عبد الباسط جمعي و آخر ، المرجع السابق ، ص 607

3- الأستاذ ليلي زروقي ، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة ، الجزائر ، عدد 02 ، سنة 2002 ، ص 64.

و مع كل ما قيل حول طرق الإثبات ذات الدلالة اليقينية أو الظنية المعمول بها في نظام الشهر الشخصي، فإنه قد ظهر خلاف بين القضاء الإداري و القضاء العادي حول مدى حجية هذه الوسائل الثبوتية. و هو ما سنأرره لاحقا في هذا الفرع.

2- إثبات حق الملكية العقارية في نظام الشهر العيني: ما هو معروف أن نظام الشهر العيني يعتمد على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر التصرفات الواقعة على العقارات و لا سيما تلك المتعلقة بحق الملكية. فالتصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام هي قرينة قاطعة على الملكية. و يعتبر الحق المقيد فيه موجود بالنسبة للكافة و عليه لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان و لا بدعوى الاستحقاق و لا الاسترداد. فيكون التصرف الواقع على حق الملكية العقارية في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين فيه¹ و تطبيقا لمبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام، فإن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيها حق الملكية. فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب أن يثبت بموجب الدفتر العقاري، و كل حق غير مقيد لا وجود له، لا بين الأطراف و لا في مواجهة الغير. و كل حق مقيد هو حجة على الكافة و لا يمكن لأحد أن يحتج بملكيته للعقار إن لم يكن مشهرا في السجل العقاري. و عليه، فحتى تقبل دعوى الاستحقاق في هذا النظام، على رافعها أن يثبت ملكيته للعقار بموجب الدفتر العقاري، الذي يحدث يوم عملية التقييم الأولي للعقار. فهو عبارة عن بطاقة تعريف خاصة للعقار² فلا يستطيع أحد أن يحتج بملكيته للعقار على أساس التقادم المكسب مهما طالت مدة التقادم، لأن هذا يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة. و لأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيد و أنه لا مجال لاكتسابها بالتقادم، و كل شخص رفع دعوى استحقاق على المالك المقيد في السجل العقاري لا تقبل دعواه مهما كانت قرائن إثباته الدالة على ملكيته للعقار. ذلك لأن المعلومات الثابتة في السجل العقاري و الخاصة بالمالك هي العنوان الحقيقي لصاحب حق الملكية، الذي يمكن أن تقبل منه دعوى الاستحقاق، إذا رفعها ضد المعتدي على ملكيته دون وجه حق. و عليه فالسبيل الوحيد لقبول دعوى الاستحقاق في نظام الشهر العيني، هو إثبات حق الملكية بالدفتر العقاري. و تأسيسا على ذلك، فإن رفع دعوى الاستحقاق لا تقبل إلا من طرف شخص واحد و هو صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري دون غيره من الأشخاص الآخرين.

1- الأستاذة ليلي زروقي : نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري، نفس المرجع ، ص 64.

2- انظر الملحق الثاني عشر الذي يمثل النموذج المتعلق بالدفتر العقاري.

و رغم كل مل قيل حول الحجية المطلقة و القوة الثبوتية في نظام الشهر العيني، إلا أن المشرع الجزائري¹، قد قلل من هذه الحجية و القوة و جعلها ذات مدى نسبي، يستطيع من خلالها صاحب الحق المهدر الطعن في الدفتر العقاري² و نتيجة لذلك يمكننا القول بأن الدفتر العقاري، الذي يعتبر كمبدأ عام في نظام الشهر العيني طريقة إثبات يقينية قاطعة لا تقبل العكس، قد جعله المشرع الجزائري قرينة إثبات ذات دلالة يقينية تقبل إثبات عكسها. فيمكن لصاحب حق الملكية المهدر رفع دعوى الاستحقاق و المطالبة بحقه، بإتباع طرق الإثبات المستعملة في نظام الشهر الشخصي. و بالتالي يرجع للقاضي تقدير مدى حجية هذه القرينة لدحض قرينة الدفتر العقاري. الشيء الذي يؤدي إلى عدم الاستقرار في المعاملات و التقليل من أهمية نظام الشهر العيني.

الفرع الثاني : آثار دعوى الاستحقاق

حين الفصل النهائي في دعوى الاستحقاق للمدعى عليه فانه لا يتغير من الأمر شيء ، و إنما يثور الإشكال حين ثبوت حق الملكية للمدعي و الفصل لصالحه، فان القاضي ينظر في هذه الحالة إلى العقار ما إذا بقي على حاله أو كان قد تلف. و بالتالي النظر في من يتحمل تبعه الهلاك. و على هذا الأساس سوف نعالج الموضوع في كلتا الحالتين:³

الحالة الأولى: عند الفصل النهائي للمدعي من أجل استرجاع ملكيته : فإذا لم يتغير في العقار شيء ، فلا إشكال في ذلك، و إنما الإشكال يثور حين إقامة تغييرات عليه، كأن يشيد عليه بناءات، أو تهدم بناءات كانت مشيدة من قبل، أو أن يتم غرس أشجار أو حفر بئر. فهذه الإنجازات كلها تكلف القائم بها أموالا. إذا فما هو حكم هذه الإنجازات التي تم إنفاق أموال لإنجازها؟ لم يبقى المشرع الجزائري ساكتا في هذا الشأن، فقد فرق في المادة 839 من القانون المدني الجزائري بين ثلاثة أنواع من المصروفات. فاعتبر منها ما هو لازم و ضروري، و منها ما هو نافع، و منها ما هو كمال. و لكل من هذه الأنواع الثلاثة أحكام خاصة به.

¹ - موسوي عبد الرزاق : حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 120.

² - أنظر المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم و المتضمن تأسيس السجل العقاري .

³ - موسوي عبد الرزاق : حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع نفسه ، ص 124.

1-المصرفوات الضرورية: فلقد نصت المادة 839 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الأولى على ما يلي: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصرفوات اللازمة"¹

فالمصرفوات الضرورية هي المصرفوات التي أنفقها المستولي على العقار قصد المحافظة عليه، لأنه كان مضطرا لذلك، و أن المالك الحقيقي كان ليفعل نفس الشيء لو لم يخرج العقار من يده. فجاء حكم هذه المادة بأن ترد كل هذه الأموال التي صرفت على العقار اضطراريا للحائز من طرف المدعي المالك²

2 - المصرفوات النافعة: هذا الصنف من المصرفوات لا تعتبر ضرورية للعقار و إنما هي اختيارية و تزيد من قيمته. فهي المصرفوات التي ما كان المدعي مجبرا على أن ينفقها على العقار لو بقي تحت يده. و إنما هي المصرفوات التي تزيد من قيمته و تحسن من الانتفاع به. فهذا النوع من المصرفوات جاء حكمها في الفقرة الثانية من المادة 839 السابق ذكرها. فقد أحالتنا هذه الفقرة إلى المادتين 784 و 785 من نفس القانون.

و ما نلاحظه من خلال ذلك، أنها فرقت فيما إذا كان الحائز حسن النية فتزد له هذه المصرفوات، أو ما إذا كان سيء النية فللمالك طلب الخيار في إزالة التعديلات دون رد المصرفوات أو طلب إبقاء التعديلات مع رد المصرفوات للحائز.

3- المصرفوات الكمالية: فقد نص المشرع الجزائري عليها في الفقرة الثالثة من المادة 839 بقوله " و إذا كانت المصرفوات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد العقار لحالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم" فالمصرفوات الكمالية هي المصرفوات التي تنفق على العقارات زينته و تجملته. فهي لا تعود عليه بالنفع الكثير³

فالمدعي المالك ليس مجبرا على رد هذه المصرفوات للحائز. فيمكن لهذا الأخير أن يزيلها إذا أراد. كما أنه يمكن للمالك أن يطلب استبقائها إذا أراد على أن يدفع قيمة أشغال الإزالة.

الحالة الثانية: يثور الإشكال كذلك إذا حكم على المدعى عليه الحائز بإرجاع العقار إلى المدعي المالك. و يكون العقار قد تلف و تحرب. فما هو حكم هذه الحالة ؟ فقد ميز المشرع الجزائري في هذه الحالة ما إذا كان المدعى عليه الحائز حسن النية أو سيء النية. سوف نحاول أن نبين حكم كل واحد منهما على التوالي:

¹ - موسوي عبد الرزاق : حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 125.

² - الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، أضاف فيه المستشار أحمد مدحت المرعي ، المرجع السابق ، ص 962 .

³ - التعويض في هذه الحالة يكون طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

1- الحائز حسن النية: لقد نصت المادة 842 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "إذا كان الحائز حسن النية و انتفع بالشيء وفقا لما يحسبه من حقه فلا يكون مسؤولا تجاه من هو ملزم برد الشيء إليه عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع. و لا يكون الحائز مسؤولا عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف".

فمن استقراء هذه المادة يتبين لنا أن المشرع فرق بين ما إذا تلف العقار بخطأ من الحائز، و بالتالي فيكون هذا الأخير مسؤولا عن التعويض طبقا للقواعد العامة، أو ما إذا كان قد تلف بسبب أجنبي، فلا مسؤولية في هذه الحالة على الحائز، إلا ما عاد عليه من فائدة بسبب التلف¹

2- الحائز سيء النية : فقد نصت المادة 843 من القانون المدني الجزائري على أنه "إذا كان الحائز سيء النية فانه يكون مسؤولا عن هلاك الشيء أو تلفه و لو كان ذلك ناشئا عن حادث مفاجئ إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف و لو بقي في يد من يستحقه". معنى ذلك أن الحائز السيء النية مسئول عن تلف العقار. فيرد للمالك العقار مع التعويض عن نقص قيمته بسبب التلف. و لا يكون الحائز السيء النية مسؤولا عن تلف العقار بسبب أجنبي إذا هو أثبت أن العقار كان ليتلف حتى و لو بقي في يد المالك

في نهاية هذا المطلب أرى أن المشرع الجزائري في الشق المدني قي حمى جيدا الملكية في حالة سلبها من صاحبها وذلك من خلال دعوى الاستحقاق وهي بمفهوم أخرى المالك الأحق بذلك العقار ونرى ذلك خاصة فيما يخص مسألة أن ملكية المدعي عليه لا تسلب منه حتى ولو كان بالتقادم المكسب وذلك بشروط طبعا وقد فصل تفصيلا جيدا في كل هذه الدعوى كما رأينا في الآثار بحيث حتى إذا خربت ملكيته أو أتلفت أو أضيف فيها أشياء عالج المشرع هذا بطريقة صحيحة ومنظمة وبهذا حمى الملكية العقارية و رأيت أنه من الممكن أن نلتمس في هذه الدعوى نوع من التعدي إلا أنه تعدي من نوع خاص لذلك قمت بدراستها في هذا المبحث لذلك رأيت الشخصي والمتواضع جدا أن المشرع وفق في حماية الملكية العقارية من السلب عن طريق هذه الدعوى.

¹ - الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، أضاف فيه المستشار أحمد مدحت المراغي ، المرجع السابق ، من ص 969 إلى 971.

المطلب الثاني : دعوى منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة

هاتين الدعوتين ؛ دعوى منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة لا تقلان أهمية عن دعوى الاستحقاق فقد اهتم بهما القانون المدني في المواد 820 و 821 تحت عنوان حماية الحيازة ، القسم السادس تحت عنوان الحيازة ، فالحيازة لا تقل أهمية من الملكية فمن تعدى على حيازة الغير كمن تعدى على ملكيته و ادعم كلامي هذا بالملف رقم 495925 الذي هو ملحق في آخر المذكرة وستعرف على الدعوتين في الفرعين التاليين:

الفرع الأول : طبيعة القانونية لدعوى منع التعرض

هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته القانونية التي يتعرض لها المدعي عليه طالبا الحكم بمنع هذا التعرض ، وإزالة مظاهره ، فدعوى منع التعرض دعوى حيازة موضوعية تتخذ أساسا صورة الدعوى التزام ، فهي تقوم على الاعتداء على الحيازة وترمي إلى تحقيق حمايته جزائية لها تتمثل في التزام المدعي عليه بإزالة مظاهر تعارضه للحيازة ، وهذا جزء عيني يؤدي إلى إعادة الشيء إلى أصله ، ولكنها ترمي أيضا ، إلى تحقيق حماية وقائية بمنع هذا التعرض مستقلا¹ وقد نصت المادة 820 من القانون المدني الجزائري على أن من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض ولدعوى منع التعرض شروط حتى يتمكن الحائز من رفعها وهذه الشروط أن يكون المدعي حائزا لعقار ، مدة سنة كاملة ، ثم وقع له التعرض في حيازته وأن يرفع الدعوى خلال سنة من تاريخ التعرض ، هذه الشروط الأربعة نوضحها فيما يلي:

- الشرط الأول: حيازة العقار

يشترط في دعوى منع التعرض أن يكون المدعي حائزا للعقار ذلك أن دعوى الحيازة لا تحمي حيازة المنقول . يكون حائزا حيازة قانونية مستجمعة عناصرها المادية والمعنوية مستوفية للشروط والصفات القانونية التي يؤدي استمرارها إلى اكتساب الحق بالتقادم²

الشرط الثاني: استمرار الحيازة مدة سنة كاملة

يجب أن تكون حيازة المدعي قد استمرت مدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل حصول التعرض. والحكمة من هذا الشرط أن الحيازة الجديدة بالحماية هي التي استمرت مدة ما يمكن أن يقال عنها تكون حالة مستمرة لا يصح الاعتداء عليها.

¹ - رمضان جمال كامل الحماية القانونية للحيازة (طبعة الأولى) دار الألفي لتوزيع الكتب ، الإسكندرية، سنة 2002 ص 239.

² - همام محمد محمود الزهران، الحقوق العينية الاصلية، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2007 ، ص 89.

الشرط الثالث: أن يحدث تعرض في الحيابة .

يشترط في قبول دعوى منع التعرض أن يحدث تعرضا للحائز في حيازته والتعرض هو كل عمل مادي و كل تصرف قانوني يتضمن بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ادعاء بتعارض مع الحق الحائز في حيازته¹ والتعرض للحيابة الذي يصلح أساسا لرفع دعوى التعرض يتحقق بكل عمل مادي أو قانوني يعكس صفو السيطرة المادية المباشرة للحائز متضمنا إنكارا لهذه الحيابة في ركنها المعنوي

الشرط الرابع: رفع الدعوى خلال سنة.

نصت المادة 820 على أن من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم حدث له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض². أي بمعنى أنه يكفي أن يثبت المدعي أنه حاز العقار مدة سنة كاملة بدون انقطاع وقت وقوع التعرض جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع التعرض.

الفرع الثاني : دعوى وقف الأعمال الجديدة

هي الدعوى التي يتمسك بها المدعي بحيابته القانونية التي تحددها أعمال جديدة يقوم بها المدعي عليه من شأنها لو تمت أن تمس حيازته ، طالبا الحكم بوقف هذه الأعمال. وهي دعوى الحيابة الوقائية التي ترمي على منع الاعتداء على الحيابة وقبل وقوعها ، ومثلها التقليدي هو البدء في بناء حائط يؤدي إلى سد مطل للجارة

وجاء في نص المادة 821 قانون المدني الجزائري : (يجوز لمن حاز عقار و استمر حائز له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته ، أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت و لم ينقص عام واحد على البدء بالعمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر ، وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو يأذن في استمراره ، في كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة يكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضامنا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف ، غذ تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على

¹ - رمضان جمال كامل ، المرجع السابق ، ص 271.

² - بالطاهر فوزية : الحيابة دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية ، مذكرة ليسانس في الحقوق ، تخصص قانون خاص ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة - الجزائر ، 2013 ، ص 18.

غير أساس و تكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذ حصل على حكم نهائي في مصلحته.¹

وفي نهاية هذا المطلب أرى :هاتين الدعوتين بمعنى دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة هما دعوي حماية الحيازة وكما رأينا مسبقا جريمة التعدي على الملكية العقارية لا تقوم على المالك فقط بل على الحائز أيضا ؛ الحيازة التي تستوفي كل شروطها و أركانها وبناءا على هذا درست في مذكري هاتين الدعوتين إلا أنه إذا سلطنا الضوء على هاتين الدعوتين نرى أن المشرع قد قصر في حماية الحيازة من التعرض من الغير وذلك لأنه وضع شروط على هاته الدعوى كشرط أن تستمر الحيازة سنة كاملة دون انقطاع ، السؤال المطروح وإذا تعدى أو تعرض شخص على الحائز خلال سنة أو بعد شهرين أو ثلاث أو ستة أشهر بمعنى لم تكتمل السنة بعد ؟ وهنا نرى التقصير من قبل المشرع في حماية الملكية العقارية أو الحيازة من التعرض من قبل الغير وكذلك هو الشأن بالنسبة للدعوى الثانية وقف الأعمال الجديدة نرى التقصير في شرط جواز السنة الكامل لكي تصح رفع الدعوى و أيضا نرى التقصير في أنه كلتا الدعوتين خصصت لها مادة واحدة فقط بمعنى أنه رغم الأهمية البالغة التي يتميز الملكية العقارية بالوجه الخاص والعقاري بالوجه العام

¹- بالطاهر فوزية : الحيازة دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية ، المرجع السابق ، ص 21.

ملخص الفصل :

بناء على ما تم التطرق إليه في هذا الفصل أرى أن كلا من القانونين قد تضمننا ونصا على ضوابط وآليات لحماية الملكية العقارية الخاصة من جريمة التعدي ، بالضبط في الجانب التنصيبي حيث نجد المشرع قد أحاط بالمشكل من كل جوانبه ، فقد نص على عقوبات لمرتكب هذه الجريمة – جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة – و أيضا من خلال حمايته للملكية العقارية من الجانب المدني بالدعاوي الثلاث التي ذكرناها من جانب القانون المدني ، حيث قمنا بموازنة بين الجزاء الموقع لهذه الجريمة وكيفية حماية هذه الملكية العقارية عامةً من الجانب المدني .

لكن يبقى الإشكال الذي كان ولا يزال يواجه النصوص القانونية هو التفعيل والتطبيق الحسن على أرض الواقع الأمر الذي يبقى نسبيا في الجزائر .

خاتمة

من خلال ماسبق لنا نستخلص أن جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة هي القيام بدخول إلى أرضاً أو منزلاً أو أي عقار كان لم تكن ملكاً له وليس له أي حق فيها وله نية التعدي أو التخريب أو أي نية سيئة أو نية ارتكاب جريمة سواء كان العقار مسكون أو لم يكن فيه أصحابه أو مالكيه وقام بالفعل بعيداً عن أعين الناس كما جاء في المادة 386 من قانون العقوبات بمعنى خلصة وعن طريق التدليس .

ونستخلص أيضاً أن لأي جريمة أركان عامة و التي نعرفها بالركن الشرعي المتمثل في النص القانوني والركن المادي المتمثل في الفعل المادي الملموس و الركن المعنوي المتمثل في القصد الجنائي أو نقول نية الجاني ، بالإضافة إلى هذه الأركان ، هناك أركان خاصة بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة والتي بدونها لا تقوم هذه الجريمة والمتمثلة في انتزاع عقار مملوك للغير ، واقتران الانتزاع بالخلصة أو التدليس .

ولكل جريمة جزاء و عقاب يقرره المشرع الجزائري من أجل حماية أفراد المجتمع من التعرض لأي اعتداء ، ونستطيع القول بأن المشرع قد قام بحماية الملكية العقارية من جهة عن طريق دعوى الاستحقاق و قام بحماية الحيازة أيضاً عن طريق دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة التي من خلالها نستشف نوع من التعدي على الملكية العقارية هذا من الشق المدني ولكن من الشق الجزائي فقد حمى الملكية العقارية من التعرض لها عن طريق توقيع عقاب على معتدي على العقار من خلال ما تبين في المادة 386 من قانون العقوبات.

- كنتيجة توصلنا إليها أن جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من أهم الجرائم ممكن أن نظمها مادة واحدة فقط من قانون العقوبات المادة 386 و لكن نستطيع أن نرى أن المشرع قد قام بحماية الملكية العقارية من الناحيتين من الناحية الجزائية و من الناحية المدنية و نحن حولنا خلق نوع من التوازن بينهما من خلال الدعاوي المتعلقة بالملكية العقارية و الحيازة و العقاب المقرر لهذه الجريمة في المادة الآتية الذكر.
- وكنتيجة أيضاً نقول أنه قد يُفضّل البعض من المتضررين اللجوء إلى القضاء الجزائي لِمَا يمتاز به من سرعة في الفصل في القضايا مقارنة بالقضاء المدني ، فيحاولون حل المنازعات العقارية عن طريق " تكييف " النزاع على أنه تعدي على الملكية العقارية ، مستغلين في غالب الأحيان عدم وجود المستندات و الوثائق المثبتة للملكية أو الحيازة بصفة قانونية في كثير من مناطق القطر .

- وكنتيحة توصلت إليها أيضا ومن خلال دراستي لهذا الموضوع أن المشرع الجزائري قد سمح بالتعدي على الملكية العقارية من خلال الاجتهاد القضائي بمعنى من خلال أنه وضع شرط لأجل قيام هذه الجريمة يجب أن ترفع دعوى أمام القضاء المدني وبعد الفصل فيها و طرد الجاني من العقار ، بعد كل هذه في حالة رجوع الجاني هنا تقوم جنحة التعدي على الملكية العقارية و هذا شيء يشجع المجرمين على التعدي على الملكية العقارية.
- لذلك و من خلال هذه النتائج المذكورة اقترح التوصيات و الحلول و المقترحات التالية:
 - أن يقوم المشرع الجزائري بضبط النصوص التشريعية و توضيحها أكثر لحماية الملكية من التعدي.
 - أن لا تأخذ هذه الجريمة جزء بسيط فقط في قانون العقوبات أو القوانين الأخرى و لكن تأخذ جزء كبير جدا بمعنى لا تصبح لديها مادة واحدة فقط تنظمها و أقول ذلك لأن الملكية العقارية الخاصة شيء مهم جدا في حياة الفرد.
 - تسهيل حل النزاع في المحاكم بمعنى هذه القضايا تأخذ وقت كبير جدا لفض النزاع فيها لذلك يجب سن نصوص تشريعية واضحة و صارمة لتسهيل على القاضي توقيع العقاب اللازم.
 - التغليظ من العقوبة نظرا لأهمية الملكية العقارية الخاصة.

الملاحق

ملف رقم 495925 قرار بتاريخ 2009/01/06

قضية النيابة العامة ضد (ص.ر) ومن معه

الموضوع : تعد على الملكية العقارية - حيازة.

قانون العقوبات : المادة : 386.

المبدأ : لا يجوز لأي شخص، حتى ولو كان له سند ملكية، التعدي على أرض في حيازة شخص آخر، تطبيقاً لمبدأ حماية الحيازة.

إن المحكمة العليا

بعد الاستماع إلى السيد/ همسي لخضر المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيدة/ درافسي بنية المحامي العام في تقدم طلباتها الكتابية. فصلا في الطعن بالنقض المرفوع من طرف النائب العام لدى مجلس قضاء المدينة بتاريخ 2007/01/27 ضد القرار الصادر عن نفس المجلس الغرفة الجزائية في 2007/01/22 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والتصدي من جديد براءة المتهمين من الجرم المنسوب إليهما بلا عقوبة ولا مصاريف والتصريح بعدم الاختصاص في الدعوى المدنية وذلك بناء على استئناف المتهمين والأطراف المدنية لحكم الدرجة الأولى الصادر عن محكمة المدينة في 2006/06/14 القاضي على المتهمين (ص ر) و (ص.ب) بـ 6 أشهر حبسا مع وقف التنفيذ و5000 دينار غرامة نافذة، وبراءة المتهم (ص.ر.ب).

المصادر و

المراجع

❖ قائمة المصادر:

- 1- القرآن الكريم
- 2- الأمر رقم 15/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات.
- 3- لأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975). المعدل والمتمم لقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

❖ قائمة المراجع

❖ المؤلفات

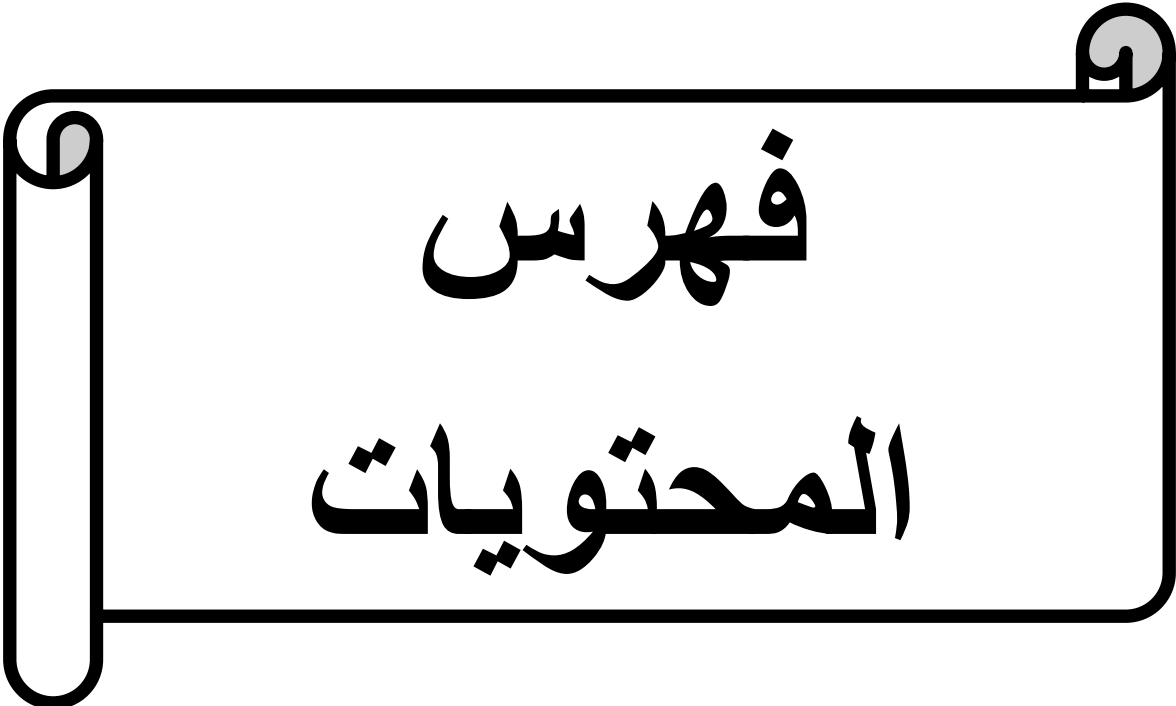
- 1- أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات، الطبعة 3، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2001.
- 2- الفاضل الخمار : الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الخامسة مزيدة ومنقحة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر
- 3- ت.عبد الكريم : قانون العقوبات مدعما بقرارات المحكمة العليا (مع آخر التعديلات 2009)، طبعة جديدة 2010، دار الجزيرة للنشر والتوزيع، كوشكار، الجزائر
- 4- جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، الجزء الثاني عشر، طبعة جديدة، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، 2009
- 5- جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، الجزء الخامس عشر، طبعة جديدة، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، 2009
- 6- جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، الجزء السادس، بدون طبعة، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان
- 7- جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، الجزء الثالث، بدون طبعة، دار الكتب العلمية، بيروت
- 8- حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة العاشرة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
- 9- حمدي باشا عمر : محركات شهر الحيازة، بدون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001

- 10- حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة العاشرة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014
- 11- حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، الطبعة العاشرة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008
- 12- حمدي باشا عمر : نقل الملكية العقارية ، الطبعة 1 ، دار هومة للنشر والتوزيع :الجزائر ، 2009
- 13- عبد الرحمان بربار : شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008 ، طبعة الثانية ، منشورات بغدادية 2009
- 14- عبد الله سليمان : شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، الجزء الأول ، الطبعة السابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون الجزائر ، 2009
- 15- علي عبد القادر القهوجي : شرح قانون العقوبات القسم العام، الطبعة الاولى ، منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2009
- 16- علي عبد القادر القهوجي : قانون العقوبات القسم العام ، الطبعة الرابعة ، الدار الجامعية ، بيروت لبنان ، 2000
- 17- محمد زكي أبو عامر : قانون العقوبات القسم العام ، بدون طبعة ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الأزاريطة - الاسكندرية ، 2010
- 18- نبيل صقر : الوسيط في شرح جرائم الأموال ، دار هومة للنشر والتوزيع ، عين ميلة الجزائر ، 2012
- 19- عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق) ، الجزء 9 ، بدون طبعة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1968
- 20- مصطفى مجدي هوجه : الجديد في الحيازة ، بدون طبعة ، دار محمود للنشر والتوزيع ، القاهرة 2006
- ❖ الأطروحات والرسائل الجامعية
- 1- فلة رحماني ، زهرة لعرباوي : جريمة التعدي على الملكية العقارية ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2013
- 2- بالطاهر فوزية : الحيازة دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية ، مذكرة ليسانس تخصص القانون الخاص ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة - الجزائر ، 2013

- 3- موسوني عبد الرزاق : حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ،
جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان ، 2008

❖ المجلات والملتقيات

- 1- المستشار نجيمي جمال، ملتقى بعنوان :جنحة التعدي على الملكية العقارية ، على ضوء اجتهاد المحكمة العليا
، الجزائر ، جوان 2009.



فهرس
المحتويات

الإهداء

شكر والعرفان

قائمة بأهم المختصرات

ملخص

مقدمة : أ.ب.ج.د

05 الفصل الأول : ماهية جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

06 المبحث الأول : مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

06 المطلب الأول : تعريف جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

06 الفرع الأول : التعريف اللغوي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

08 الفرع الثاني : التعريف الاصطلاحي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

16 المطلب الثاني : أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

16 الفرع الأول : الأركان العامة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

25 الفرع الثاني : العناصر التي تقوم عليها جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

32 المبحث الثاني : صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة

33 المطلب الأول : الاعتداء على حرمة المسكن

33 الفرع الأول : جريمة انتهاك حرمة مسكن

- 36..... الفرع الثاني : جريمة إساءة إستعمال السلطة.....
- 39..... المطلب الثاني : جرائم الاعتداء على ملك الغير.....
- 40..... الفرع الأول : جريمة المرور على ملك الغير و الهدم العمدي لملك الغير
- 41..... الفرع الثاني : جريمة نقل أو إزالة الحدود
- 45..... ملخص الفصل الأول
- 46..... الفصل الثاني : موازنة بين الحماية الجزائية و المدنية من التعدي على الملكية العقارية الخاصة
- 47..... المبحث الأول : الأحكام الجزائية والإجرائية للحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....
- 47..... المطلب الأول : الأحكام الجزائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....
- 47..... الفرع الأول : عقوبات جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....
- 53..... الفرع الثاني : الظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....
- 60..... المطلب الثاني : الأحكام الاجرائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....
- 62..... الفرع الأول : صدور حكم قضائي قاضي بالطرد من العقار و إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ.....
- 64..... الفرع الثاني : عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها.....
- 67..... المبحث الثاني : دور القضاء المدني في الوقاية من جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.....
- 68..... المطلب الأول : دعوى الاستحقاق.....
- 68..... الفرع الأول : تعريفها و إشكالية الإثبات فيها
- 74..... الفرع الثاني : آثار دعوى الاستحقاق

77.....	<u>المطلب الثاني : دعوى منع التعرض وو قف الأعمال الجديدة</u>
77.....	الفرع الأول : الطبيعة القانونية لدعوى منع التعرض
78.....	الفرع الثاني : دعوى وقف الأعمال الجديدة
79.....	ملخص الفصل الثاني
80.....	الخاتمة
	الملاحق
83.....	المصادر والمراجع
86.....	الفهرس