مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) - Journal OF LEGAL STUDIES (Class C)
مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

جنحة التعدي على الأملاك العقارية الخاصة

Misdemeanor infringement of private real property

د.محمد بلكوش *
جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة
m.belkouche@univ-dbkm.dz

تاريخ إرسال المقال: 15-07-2022 تاريخ قبول المقال: 15-11-2022 تاريخ نشر المقال:31-01-2023

الملخص: نهدف من خلال هذا المقال العلمي، إلى دراسة موضوع السياسة الجائية المعتمدة من قبل المشرع الجزائري، في حماية الأملاك العقارية الخاصة من أفعال التعدي التي تمس بها، وذلك من خلال تسليط الضوء على مسألة التجريم، والعقاب، وإجراءات المتابعة، للنظر في مدى توفير الحماية الحقيقية التي تضمن استقرار المعاملات، والتمتع بالحقوق المترتبة عنها، على اعتبار أن مثل هذه الجرائم تتميز بخصوصية في التناول القانوني من الناحية الجزائية، خاصة وأن المشرع الجزائري اكتفى بنص وحيد لحماية هذه الحقوق، والمتمثل في المادة 386 من قانون العقوبات، التي تعتبر المبدأ العام للحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، الأملاك الخاصة، جنحة التعدي، الجزاء الجنائي.

Abstract: THIS SCIENTIFIC ARTICLE EXAMINES THE IMPORTANT SUBJECT OF CRIMINAL POLICY ADOPTED BY ALGERIAN LEGISLATION TO PROTECT PRIVATE PROPERTY FROM ABUSE. CONSIDER THE EXTENT TO WHICH REAL PROTECTION IS PROVIDED TO ENSURE THE STABILITY OF TRANSACTIONS AND THE ENJOYMENT OF RIGHTS ARISING FROM PRIVATE PROPERTY, AS SUCH OFFENCES ARE CHARACTERIZED BY SPECIAL CRIMINAL LEGAL TREATMENT. ARTICLE N° 386 OF THE PENAL CODE, WHICH IS THE GENERAL PRINCIPLE OF THE CRIMINAL PROTECTION OF PRIVATE PROPERTY.

KEY WORDS: REAL ESTATE, PRIVATE PROPERTY, TRESPASSING MISDEMEANOR, CRIMINAL PENALT

***المؤلف المرسل**

مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) - Journal OF LEGAL STUDIES (Class C)
مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

مقدمة:

تشكل الأملاك العقارية الخاصة أهم الممتلكات التي تسعى القوانين والتشريعات إلى تنظيمها وحمايتها، على اعتبار أنها ترتبط ارتباطا وثيقا بأسباب التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وتضمن استقرار المعاملات بين الأفراد، لذلك كان لابد من ضمان التمتع بالحقوق المترتبة عنها من أي اعتداء يمس بها أو يعيق استغلالها، وفي هذا الإطار نجد المشرع الجزائري قد تبنى هذا التوجه من خلال النص على الحماية القانونية للأملاك العقارية الخاصة، والتي تنوعت بين الحماية في إطار القانون العقاري والقانون المدني والقانون الجزائي، حيث نص في هذا الأخير من خلال المادة 386 من قانون العقوبات، على تجريم أفعال التعدي على الأملاك العقارية الخاصة وقرر لها عقوبات بين الحبس والغرامة، وذلك بهدف ضمان الحماية القانونية المنشودة.

من خلال ما تقدم تبرز أهمية دراسة هذا الموضوع، للوقوف على طبيعة الحماية الجزائية التي قررها المشرع الجزائري للأملاك العقارية الخاصة، من حيث الجانب الموضوعي والإجرائي، على اعتبار أن أفعال التعدي على الأملاك العقارية الخاصة، لها خصوصية متعلقة أساسا بمنازعة ملكية العقار وصور ارتكاب الأفعال المجرمة وتوقيت ارتكابها، لذلك فإنه من الأهمية بما كان أن يتم الوقوف على أركان هذه الجريمة ودراسة التكييف القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري لتلك الأفعال، ومن ثمة تحليل مضمونه خاصة من حيث مدى ضمانه للردع العام والخاص، وللوصول إلى هذه النتائج تم الاعتماد كمنهج للدراسة على المنهج الوصفي من خلال التطرق إلى المفاهيم المتعلقة بالأملاك العقارية الخاصة، والمنهج التحليلي من أجل تحليل النصوص القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري، في إطار الحماية الجزائية المتمثلة أساسا في فحوى المادة 386 من قانون العقوبات.

وبناء عليه تم طرح الإشكالية التالية: **كيف نظم المشرع الجزائري أحكام الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على خطة بحث ثنائية متكونة من مبحثين، حيث تناول المبحث الأول أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، أما المبحث الثاني فتم من خلاله التطرق إلى إجراءات المتابعة الجزائية، وكذا العقوبات المقررة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية الخاصة، لتنتهي الدراسة بخاتمة تشمل جملة من النتائج والتوصيات.

مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) - Journal OF LEGAL STUDIES (Class C)
مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

المبحث الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

سيتم من خلال هذا المبحث تناول بالدراسة تحديد المقصود بجريمة التعدي على الملكية العقارية، ثم التطرق إلى أركانها التي تقوم عليها، خاصة ما تعلق بالركن المادي والمعنوي وما يطرحاه من إشكالات متعلقة بالصور التي تظهر فيها الجريمة، وشروط تحقق عناصر تلك الأركان لقيامها، وعليه سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، يتناول المطلب الأول تعريف جريمة التعدي على الأملاك العقارية الخاصة، أما المطلب الثاني فسيتناول أركانها والصور التي تظهر فيها الجريمة.

المطلب الأول: تعريف جريمة التعدي على الأملاك العقارية الخاصة

قبل التطرق إلى تعريف جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، يجب أولا تعريف الملكية العقارية في التشريع الجزائري حيث تعرف الملكية حسب نص المادة 674 من القانون المدني على أنها:" حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"[i].

أما العقار فيعرف بأنه كل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض والدار[ii]، ويعرف حسب نص المادة 683 ق.م.ج على أنه:" كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار..." و لقد نص المشرع الجزائري في المادة 386 ق.ع.ج، على جريمة التعدي على الملكية العقارية حيث نصت على ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج."

تعتبر المادة 386 النص الوحيد في قانون العقوبات الذي يحمي الملكية العقارية بل ويعتبره البعض المبدأ العام للجرائم الواقعة على الملكية العقارية، والملاحظ أن المشرع قد أدرج من خلال هذه المادة حالات تختلف عقوبتها باختلاف صور ارتكاب الجريمة، واستعمال العناصر التي حددها في فعل التعدي، حيث يمكن بوجودها وانعدامها نقل العقوبة من وضعية التخفيف إلى التشديد، لذلك ومن أجل دراسة المادة بطريقة تحليلية مفصلة سيتم التطرق إلى المطلب الثاني بعنوان أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية.

مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) - Journal OF LEGAL STUDIES (Class C)
مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

المطلب الثاني: أركان جريمة التعدي على الأملاك العقارية

على اعتبار أن لكل جريمة أركان تقوم عليها، فإن لجريمة التعدي على الأملاك العقارية كذلك أركان تتمثل في الركن الشرعي للجريمة والركن المادي والمعنوي، وهذا ما سيتم تفصيله كالآتي:

الفرع الأول: الركن المادي

يعرف الركن المادي للجريمة على أنه المظهر الخارجي لنشاط الجاني والذي يتمثل في السلوك الإجرامي الذي يجعله مناطا ومحلا للعقاب[iii]، ويمكن أن يكون السلوك الإجرامي فعلا سلبيا يتمثل في فعل الامتناع، أو فعلا ايجابيا يتمثل في التصرف الايجابي المفضي لتحقق النتيجة الإجرامية، وهو ما تشترطه جريمة التعدي على العقار، حيث أن المادة 386 ق.ع.ج، نصت على فعل التعدي الايجابي، وذلك بذكرها للانتزاع والذي يكون بعدة صور كالخلسة أو التدليس، وبالتالي فإن الركن المادي لهذه الجريمة يتمثل في فعل التعدي وهو الانتزاع بالخلسة والتدليس، وأن يقع الفعل على عقار مملوك للغير.

ويتمثل فعل الانتزاع الذي يقصده المشرع هو نزع ما في ملكية الغير وأخذ ما بيده بطريقة غير قانونية، وبدون رضا صاحب العقار، وبالتالي الانتزاع للمنفعة العامة على سبيل المثال والذي يكون عن طريق الإدارة المخولة قانونا يخرج عن هذا الوصف، كما يستوي وقوع الفعل من شخص طبيعي أو شخص معنوي وفقا للمادة **51 مكرر ق.ع.ج**[iv]، كما يمكن أن يقع الفعل بالاشتراك، أي بأن يرتكب من عدة أشخاص، فهذا الجزء الأول من الركن المادي بالوصف الوارد في المادة **386 ق.ع.ج**، أما الجزء الثاني فيتمثل في أن يرتكب الفعل خلسة أو بطرق تدليسية.

أولا-الصورة الأولى للانتزاع خلسة: الخلسة وصف لطريقة ارتكاب الفعل المجرم، وتعرف الخلسة بأنها الأخذ في نهزة ومخاتلة[v]، وخلسه يخلسه خلسا، ويقال خلسته واختلسته وتخلسته إذا استلبته[vi]، ومعنى الاستلاب هو الأخذ خفية وفي غفلة عن المختلس منه، والخلسة هو وصف اشترطه المشرع بأن يقترن بفعل الانتزاع، وبالتالي فالمشرع يقصد منها أخذ الحق في ملكية وحيازة العقار ممن يملكه ويحوزه في غفلة منه، وبالتالي يتصور عدم رضا المجني عليه وكذا عدم علمه بالتعدي إلا بعد وقوعه.

ثانيا-الصورة الثانية الانتزاع بالتدليس: يعرف التدليس في القانون المدني على أنه حيل يلتجأ إليها المتعاقد لإيقاع المتعاقد معه في غلط يدفعه للتعاقد[vii]، وفحواه أن الشخص المدلس يوهم الطرف الثاني صاحب العقار بأشياء مخالفة للحقيقة، من أجل انتزاع الملكية منه، وبالتالي فكل استعمال للحيلة والخديعة يعتبر احتيالا وتدليسا.

مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) - Journal OF LEGAL STUDIES (Class C)
مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

يشترط كذلك المشرع الجزائري وجوب أن يقع فعل الانتزاع على عقار مملوك للغير، حيث نصت المادة 386 ق.ع.ج، على محل الجريمة وهو عقار مملوك للغير، مهما كانت طبيعته حيث ورد الوصف على التعميم والذي يفيد كل ما يدخل في مفهوم العقار.

وبالتالي تقوم الجريمة عندما يكون العقار المعتدى عليه مملوكا للغير، بحيث تنتقل ملكيته بالانتزاع خلسة أو تدليسا إلى المعتدي، ويكون الهدف من الفعل هو الاستيلاء، وعليه فإن الدعوى العمومية تحرك على أساس وجود جريمة متى توفر هذا الشرط ويكون القضاء الجزائي هو المختص في نظر الدعوى.

كما تطرح في عنصر الملكية إشكالية متعلقة بتطبيق المادة واقعيا، بين الملكية المشترطة في النص هل هي الملكية التامة أو تكفي مجرد الحيازة لتتحقق الجريمة، وهذا الإشكال تمخض عن الاختلاف بين النصين الفرنسي والعربي للمادة 386 ق.ع.ج، حيث أن النص العربي ورد فيه مصطلح العقار المملوك للغير، بينما النص الفرنسي جاء بمصطلح (dépossède autrui d'un bien immeuble. Si la dépossession a eu lieu,..) والذي يعني الحيازة [viii]، وفي هذا الصدد جاء قرار للمحكمة العليا يقضي بـ " يستفاد من صريح النص للمادة 386 ق.ع المحررة باللغة الفرنسية، أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريقة الغش، وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقوبة إذا لم يثبت فعل التعدي على الحيازة العقارية [ix].

لكن جاء اجتهاد آخر للمحكمة بحيث يشترط الملكية للعقار حتى تقع جريمة التعدي على الملكية، ولا يمكن للحائز رفع الدعوى إذا لم يكن مالكا للعقار حيث جاء في القرار"..... ومن جهة أخرى يشترط لقيام جنحة المادة 386 من قانون العقوبات نية تملك العقار لا مجرد استغلاله أو حيازته فقط"[x]، وأمام هذا الاختلاف في القرارات الواردة عن المحكمة العليا فهناك من تبنى الموقف الثاني لرأي المحكمة العليا وبالتالي فلا تقوم الجريمة حتى يكون العقار المعتدى عليه مملوكا للغير، وهذا تماشيا مع حرفية النص الصادر باللغة العربية على اعتبار أن النصوص الجزائية تتميز بالتفسير الضيق وعدم القابلية للقياس[xi].

الفرع الثاني: الركن المعنوي

يتمثل الركن المعنوي للجريمة بصفة عامة في تلك النية الداخلية التي يضمرها الجاني في نفسه والركن المعنوي المقصود في جريمة التعدي على العقار هو الخطأ العمدي، أي القصد الجنائي بعنصريه العلم والإرادة[xii]، فالعلم يعني أن يكون الجاني على علم بالأفعال المكونة للجريمة التي هو بصدد ارتكابها، ويكون على علم كذلك بطبيعة الحق المعتدى

مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) - Journal OF LEGAL STUDIES (Class C)
مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

عليه، ويعلم بالنتيجة الإجرامية المترتبة على الفعل ويتوقع حدوثها، بل ويريد حدوثها من خلال سعيه في ذلك[xiii].

إن جريمة التعدي على العقار تعتبر من الجرائم العمدية، وبالتالي يشترط القانون علم الجاني بأنه ينتزع عقارا مملوكا للغير وهو يمثل القصد الجنائي العام، ويشترط كذلك لتمام الركن المعنوي القصد الجنائي الخاص، والمتمثل في نية الجاني في الاستحواذ على ملكية العقار، ومنع الغير من عقاره بطريقة غير قانونية.

المبحث الثاني: إجراءات المتابعة الجزائية والعقوبات المقررة

تتميز جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة بنوع من الخصوصية من حيث إجراءات المتابعة الجزائية وتوقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 386 **ق.ع.ج،** حيث أن المشرع اشترط قبل اعتبار فعل التعدي جريمة تطبق عليه نص المادة السالفة الذكر، تنفيذ حكم المحكمة لذي يقضي بالطرد من الملكية العقارية ثم يحصل التعدي الذي يدخل في إطار جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما سيتم دراسته من خلال هذا المبحث وذلك بتقسيمه إلى مطلبين يتناول المطلب الأول إجراءات المتابعة لجريمة التعدي على العقار، أما المطلب الثاني فيتناول الجزاء المقرر لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الأول: إجراءات المتابعة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

خول المشرع الجزائري لجهاز النيابة العامة، الحق في متابعة الجرائم باعتبارها ممثلة المجتمع وتسعى من خلال ذلك إلى حفظ النظام العام، لضمان استقرار المجتمع وحفظ أمنه وأمن مؤسساته وأفراده، وبالتالي وكمبدأ عام فإنه في حالة وقوع جريمة يخول القانون للنيابة العامة الحق في تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها، بما تتمتع به من سلطات في التحريك بناء على خاصية الملائمة والتلقائية، والتأسيس كطرف في الدعوى بعد التحريك باعتبارها صاحبة الحق العام، ولكن ليس كل الجرائم تستطيع فيها النيابة العامة تحريك الدعوى العمومية، فهناك من الجرائم التي اشترط فيها المشرع شروطا، تقيد من حرية النيابة العامة من حيث تلقائية التحريك، ومن بين هذه الجرائم جريمة التعدي على العقار الواردة في نص المادة 386 **ق.ع،** حيث أن النيابة العامة لا تملك حق التدخل المباشر والفوري في الدعوى بل اشترط المشرع عليها جملة من الشروط، الواجبة التحقق حتى تصبح الجريمة كاملة الوصف الجزائي وهذا ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها.[xiv]

ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

لذلك ولكي تصبح جريمة التعدي على العقار كاملة الوصف الجزائي، يجب على الطرف المتضرر صاحب العقار، أن يثبت بأنه استوفى كل الإجراءات القضائية في الشق المدني، وأن المتهم مرتكب فعل التعدي أعاد اعتداءه على العقار وأعاد شغله بعد حصول الطرد القانوني من صاحب العقار، أي أن يستخرج حكما بالطرد ويبلغه به تبليغا رسميا مستوفيا لكل الشروط القانونية من خلال طريقة التبليغ والآجال القانونية لصحته[xv]، وبعبارة أخرى فإنه قبل تحريك الدعوى العمومية يجب أولا أن يسبقها رفع دعوى أمام القسم العقاري، بخصوص ملكية العقار أو حيازته، وتنتهي بصدور حكم نهائي، لصالح المالك أو الحائز والذي يقضي بطرد المعتدي من الأرض الفلاحية المعنية، على أن يكون هذا الحكم نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي فيه[xvi]، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في إحدى قراراتها حيث أقرت أنه" إن الحيازة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوق مكتسبة للطرف المتواجد في الأرض محل النزاع، و بالتالي يتعين على الطرف الأخر الذي يدعي ملكيته أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منه، وأن يقوم بتنفيذه طبقا للقانون، وإلا عد هو المعتدي متى حاول استرجاع الأرض بناء على وثائق صورية...."[xvii].

بناء عليه فإن صاحب العقار مطالب باستيفاء الشروط المنصوص عليها، حتى يستطيع اللجوء إلى القضاء الجزائي، وبالتالي فيجب أن يقدم ما يثبت أنه قام بكل الإجراءات المدنية و أن المعتدي أعاد شغل العقار مرة أخرى، بعد حصول الطرد بحكم قضائي، ثم يقوم بعد ذلك بتقديم شكواه سواء لوكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق وتكون تلك الشكوى مصحوبة بنسخة من الحكم القضائي الذي يقضي بالطرد، ومحضر التبليغ و محضر أخر يثبت إعادة شغل العقار بعد الطرد، وبالتالي فإن صاحب العقار له الحق في اللجوء إلى وكيل الجمهورية، أو إلى قاضي التحقيق المختص عن طريق شكوى مصحوبة بادعاء مدني وفقا لنص المادة 72 ق.ا.ج[xviii].

المطلب الثاني: الجزاء المقرر لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

لقد نصت المادة **386 ق.ع.ج**، على عقوبة التعدي على العقار الفلاحي، بحيث حددت العقوبة في الحالة العادية عندما يقع فعل الانتزاع خلسة أو بطرق تدليسية، والحالة الثانية هي الحالة التي تشدد فيها العقوبة متى ارتبط الفعل بظروف تتعلق أساسا بظرف الليل وحمل السلاح ...الخ.

الفرع الأول: العقوبات المقررة في حالة الجنحة البسيطة

الجدير بالذكر أنه قبل تعديل قانون العقوبات سنة 2006 كانت تنص المادة **386 ق.ع.ج** على عقوبة الحبس من 01 سنة إلى 05 خمس سنوات وبالغرامة من **2.000 دج**

مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) - Journal OF LEGAL STUDIES (Class C)
مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

إلى 20.000 دج على كل من انتزع عقار بطريقة الخلسة أو التدليس، والملاحظ أن الغرامة المنصوص عليها في المادة 386 كانت تعد رمزية مقارنة بحجم الضرر و وقع الجريمة على المجتمع ، وهذا ما أدى بالمشرع إلى تدارك الأمر من خلال رفعه لنسب الغرامات في الجنح من خلال المادة **467 مكرر ق.ع.ج،** لتصبح الغرامة كالآتي : الحد الأدنى للغرامة يرفع إلى 20.001 دج إذا كان أقل من ذلك والحد الأقصى للغرامة يرفع إلى 100.000 دج إذا كان أقل من ذلك.

الملاحظ أن المشرع جمع بين العقوبتين الحبس والغرامة وبالتالي منح للقاضي الحق في الجمع بين العقوبتين على أن تكون بين الحدين الأدنى والأقصى.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة في الحالات المشددة

نصت الفقرة الثانية من المادة **386 ق.ع.ج،** على ظروف تشديد العقوبة بحيث جاء نصها كالآتي:"....واذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج".

اشترط المشرع من خلال الفقرة الثانية من المادة **386** أن تتوفر جملة من الظروف حتى تشدد العقوبة على مرتكب الفعل، وهي أن يتوفر ظرف الليل والمقصود به هو ارتكاب الفعل في ظرف يتميز بقلة الحركة وانعدام الرؤية أو صعوبتها مما يجعل وقع الفعل على المعتدى عليه قويا.

كما ذكرت المادة كذلك استعمال المعتدي للتهديد أو العنف لارتكاب فعله، والمقصود بالتهديد هو الإكراه المعنوي، ويشمل استعمال أي وسيلة معنوية مؤثرة على إرادة المجني عليه فتحمله على الاستجابة للجاني، ويكون هذا الإكراه على المجني عليه ذاته أو على شخص عزيز عليه، بحيث يكون التهديد الممارس لا يترك للمجني عليه أية فرصة للرفض.[xix]

لذلك فالمقصود به هو أن يقوم الفاعل باستعمال وسائل يهدد بها صاحب العقار، على اختلاف أنواع تلك الوسائل، وتعددها فيمكن أن يكون التهديد بواسطة محرر كالكتابة والصور والشعارات والرموز كما يمكن أن يكون شفويا، لأن العبرة بنية الجاني و وعيه بما يحدثه التهديد من عنف معنوي على الضحية[xx]، من خلال وضعه تحت إكراه معنوي، مما يجعله يشعر بأن إرادته مسلوبة نتيجة للخوف الذي يعتريه والخطر المحدق الذي يتهدده مما يجعله ينصاع لأوامر المعتدي لتفادي الخطر[xxi].

ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

أما العنف فالمقصود به الإكراه المادي، ويشمل استعمال أي وسيلة مادية تشل إرادة المجني عليه وتفقده القدرة على المقاومة، من خلال التخويف بالضرب أو القتل أو أي فعل قهري أو قسري يعدم مقاومة المجني عليه أو ينقصها على نحو واضح وملموس[xxii].

ثم أضافت المادة أوصافا أخرى تتصل بالفعل وهي التسلق والمقصود به الولوج إلى أماكن محمية بأسوار وأبواب، والدخول إليها دون المرور من أبوابها، أما الكسر فيكون بتحطيم الأبواب وكسر أقفالها سواء كانت أبواب دخول أو أبواب غرف أو خزائن، والمشرع يقصد بوصف التسلق أو الكسر أن يكون الوصف مصاحبا لفعل التعدي على العقار الفلاحي ومتعلقا به.

وأضافت المادة أنه يمكن أن يكون الفاعل واحد أو عدة فاعلين فالوصف لا يتغير وتطبق على الحالتين نفس العقوبة.

كما أضافت نفس المادة ظرف آخر وهو حمل السلاح المصاحب لارتكاب الفعل، وسواء قام الفاعل بإظهاره خلال ارتكاب فعل التعدي أو أبقاه مخفيا، فالعبرة دائما بحمله أثناء القيام بالفعل، بحيث وفي الحالتين يعتبر ذلك ظرفا مشددا نظرا للخطورة الإجرامية التي تميز الجاني الذي يحمل السلاح، فيصبح بهذا الوصف ظرفا مشددا موجبا للعقوبة المشددة.

لذلك فإذا اقترن فعل التعدي على العقار، بإحدى الظروف والأوصاف المنصوص عليها في الفقرة 02 من المادة **386 ق.ع.ج**، تصبح العقوبة الحبس من 02 سنتين إلى 10عشر سنوات والغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج.

وما يمكن ملاحظته هو أن المشرع ورغم خطورة الأفعال المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة **386 ق.ع.ج**، إلا أنه اكتفى بعقوبة تبدو بسيطة إذا ما قورنت بالظروف التي تتم فيها، لذلك يجب على المشرع إعادة مراجعة المادة **386 ق.ع.ج**، من خلال رفع الحد الأدنى والأقصى للعقوبة حتى تتناسب مع حجم الخطر الذي يصدر من الجاني، والضرر المادي والمعنوي الذي يصيب الجني عليه.

خاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية يمكن القول أن الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، يشوبها الكثير من الغموض، فعلى الرغم من أهمية العقار بالنسبة للفرد والمجتمع، لما له علاقة مباشرة بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلا أن الحماية الجزائية التي كفلها المشرع الجزائري له لازالت ناقصة، فما جاء به المشرع في نص المادة **386** من قانون العقوبات يشكل المادة الوحيدة المنصوص عليها والتي تعد عند فقهاء

مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) - Journal OF LEGAL STUDIES (Class C)
مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

القانون المبدأ العام للحماية الجزائية للعقار، ومن خلال ما تقدم عرضه تم التوصل إلى النتائج التالية :

- تعتبر المادة **386 ق.ع.ج** مادة عامة، حيث تشمل كل أنواع الملكيات العقارية بما فيها الخاصة والعامة.
- إن تفسير المادة من حيث طريقة تطبيقها، وكيفية ارتكاب الأفعال التي تنص عليها وكذا طبيعة الملكية العقارية المقصودة منها، لا تزال غامضة والدليل على ذلك تدخلات المحكمة العليا في العديد من القرارات لتوضيح طريقة تطبيقها.
- إن طبيعة العقوبات المنصوص عليها خاصة الغرامة منها، تعتبر عقوبات بسيطة مقارنة بحجم الضرر الذي يمكن أن تسببه جريمة التعدي.

لذلك وبناء على النتائج المتوصل إليها ارتأينا اقتراح التوصيات التالية:

- يجب على المشرع الجزائري إعادة النظر في جريمة التعدي على الأملاك العقارية، إما من خلال تعديل نص المادة **386 ق.ع.ج** وصياغتها في شكل أكثر وضوح، أو إدراج نصوص قانونية جديدة تدعم المادة السالفة الذكر وتشرح فحواها.
- يجب على المشرع الجزائري أن يعيد النظر في عقوبة الغرامة المنصوص عليها في المادة **386 ق.ع.ج،** من خلال الرفع من الحدين الأدنى والأقصى لقيمة الغرامة، فهي بالمبالغ المنصوص عليها حاليا لا تتطابق وحجم الضرر المترتب عن الجريمة.
- يجب على المشرع الجزائري أن يعزز الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، حيث أن المادة **386 ق.ع.ج** باعتبارها المادة الوحيدة، وتجمع بين كل أنواع الملكيات العقارية العامة والخاصة، في حين أن الملكية العقارية العامة لها آليات حماية في القوانين الخاصة المتعلقة بها والتي تفتقدها الملكية العقارية الخاصة.

الهوامش:

[i] - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 24 رمضان عام 1395 هـ الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم.

[ii] -د- أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية، المجلد الأول، الطبعة الأولى، عالم الكتب للنشر والتوزيع، القاهرة، جمهورية مصر العربية، سنة 2008، ص1528.

[iii] د- احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، الطبعة السادسة عشر، دار هومة للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017،ص63.

مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) - Journal OF LEGAL STUDIES (Class C)
مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)
ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

[iv] تنص المادة 51 مكرر ق.ع.ج في فقرتها الأولى على أنه:" باستثناء الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام، يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائيا عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف أجهزته أو ممثليه الشرعيين عندما ينص القانون على ذلك...."

[v] -د- أحمد مختار عمر، مرجع سابق، ص677.

[vi] الإمام العلامة أبي الفضل جما الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، الطبعة الأولى، المجلد الخامس، دار صادر للنشر، بدون سنة نشر، بيروت لبنان، ص65.

[vii] -د- علي فلالي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، الطبعة الثالثة، دار موفم للنشر، الجزائر، سنة 2013، ص189.

[viii] أ- الطيب بلوضاح، جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر العدد الأول، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، سنة 2017، ص308.

[ix] قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 70 مؤرخ في 02فيفري1988 عن الغرفة الجنائية الثانية، نقلا عن الأستاذ جيلالي بغدادي، الاجتهاد في القضائي في المواد الجزائية، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للنشر الجزائر، بدون سنة، ص 402.

[x] قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 141 والمؤرخ بتاريخ 14 فيفري 1989، نقلا عن /د- نواصر العايش، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، مطبعة عمار قرفي، باتنة الجزائر، سنة 1991، ص 197.

[xi] د- مجدوب نوال، الإطار القانوني لجريمة لتعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، الصادر في مارس 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، سنة 2018، ص123.

[xii] -د- احسن بوسقيعة، مرجع سابق، ص142.

[xiii] د-عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام الجزء الأول (الجريمة)، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2016، ص ص 250 253.

[xiv] جاء في القرار رقم 52971 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 17-01-1989 أنه:" حيث كان يتعين على مجلس قضاء المدية وقبل تطبيق المادة 386من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة، ويرفضون إخلائه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ، وموضوع موضع التنفيذ..." وهذا ما أكدته لاحقا بموجب القرار رقم 150031 المؤرخ في 30سبتمبر 1997، المنشور بمجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح والمخالفات، عدد خاص الصادر سنة 2002 ص 219 والذي كان كالآتي:" من الثابت قانونا أنه لثبوت عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية هو شغل الأمكنة خلسة أو بالتدليس، ومتى تبين من قضية الحال أنه لم يثبت من القرار المطعون فيه وجود حكم نهائي ضد المتهم بالخروج من الأمكنة وجود محضر معاينة يثبت بقاء المتهم فيها، ورغم التنفيذ ضده فإن الجريمة تبقى غير ثابتة، ومادام أن القرار المطعون فيه لم يراعي هذه الأوضاع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يعرضه للنقض"./-د- مجدوب نوال ، مرجع سابق، ص 130 في الهامش.

[xv] -د- الطيب بلواضح، مرجع سابق، ص 312.

[xvi] الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي فيه هو الحكم الذي استنفذ كل طرق الطعن العادية وغير العادية وأصبح حكما غير قابل لأي طعن.

[xvii] قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 203501، صادر عن غرفة الجنح بتاريخ 26 جويلية 2007، منشور بمجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح، الصادرة سنة 2008، ص ص 148 149.

ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

[xviii] تنص المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه:" يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا ان يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص". /الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

[xix] أ- أبو حجيلة علي رشيد، الحماية الجزائية للعرض، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر، الأردن، سنة 2011، ص 302.

[xx] -د- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجرائم الجزء الأول، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص60.

[xxi] يعرف الإكراه على أنه " هو ضغط غير مشروع يمارس على المتعاقد بوسائل مختلفة فيولد في نفسه رهبة أو خوفا يدفعه إلى إبرام عقد لا يرغب فيه. " ويعتبر الإكراه من عيوب الرضا التي تمس بصحته والتي بوجودها يختل شرط من شروط العقد. /-د- علي فيلالي، مرجع سابق، ص201.

[xxii] أ- أبو حجيلة علي رشيد، المرجع السابق، ص 302.

قائمة المراجع:

الكتب:

1- أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية، المجلد الأول، الطبعة الأولى، عالم الكتب للنشر والتوزيع، القهارة، جمهورية مصر العربية، سنة 2008.

2- أبو حجيلة علي رشيد، الحماية الجزائية للعرض، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر، الأردن، سنة 2011.

3- الإمام العلامة أبي الفضل جما الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، الطبعة الأولى المجلد الخامس، دار صادر للنشر، بدون سنة نشر، بيروت لبنان.

4- احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، الطبعة السادسة عشر، دار هومة للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017.

5- احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجرائم الجزء الأول، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.

6- جيلالي بغدادي، الاجتهاد في القضائي في المواد الجزائية، الجزء الأول، بدون طبعة، المؤسسة الوطنية للنشر، الجزائر، بدون سنة.

7- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام الجزء الأول (الجريمة)، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2016.

8- علي فلالي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، الطبعة الثالثة، دار موفم للنشر، الجزائر، سنة 2013.

9- نواصر العايش، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، مطبعة عمار قرفي، باتنة الجزائر، سنة 1991.

المقالات:

1- الطيب بلوضاح، جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر العدد الأول، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، سنة 2017.

ISSN 2437-0304
EISSN: 2602-5108
رقم الإيداع القانوني: 3039 -2015
المجلد: 09 العدد: 01 السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ ص: 920 - 932

2- مجدوب نوال، الإطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، الصادر في مارس 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، سنة 2018.

قرارات المحكمة العليا:

1- قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 70 مؤرخ في 02 فيفري 1988 عن الغرفة الجنائية الثانية، نقلا عن الأستاذ جيلالي بغدادي، الاجتهاد في القضائي في المواد الجزائية، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للنشر الجزائر، بدون سنة.

2- قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 150031، صادر عن غرفة الجنح بتاريخ 30 سبتمبر 1997، المنشور بمجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح والمخالفات، عدد خاص الصادر سنة 2002.

3- قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 203501، صادر عن غرفة الجنح بتاريخ 26 جويلية 2007، منشور بمجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح، الصادرة سنة 2008.

القوانين والأوامر:

1- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 20 صفر عام 1386 هـ الموافق 10 يونيو 1966، المعدل والمتمم.

2- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 21 صفر عام 1386 هـ الموافق 11 يونيو 1966، المعدل والمتمم.

3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 24 رمضان عام 1395 هـ الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم.