الإطار المفاهيمي" الحماية الجنائية والملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري "

Conceptual Framework "Criminal protection and real property in Algerian legislation"

بوشاشية شهرزاد

جامعة محمد بن أحمد وهران 2، (الجزائر) bouchachia.chahrazed@univ-oran2.dz

تاريخ الاستلام: 2019/11/02 تاريخ القبول: 2020/02/09 تاريخ النشر: 2020/02/28

ملخص:

تهدف هذه الدراسة حول إعطاء الإطار المفاهيمي للمكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري و الحماية الجنائية ، إذ أن الملكية العقارية الخاصة تمنح لصحابها سلطة علي الشيء تمكنه وحده مـــن استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون و بما أن الملكية تعتبر الركيزة الأساسية التي يعتمد عليها الدول في اقتصادياتها وتوجهاتها السياسية لما له من أثر بالغ في صناعة القرار و خلق الثروة، فقد أصبغ عليه المشرع هذا النوع من الحماية ، فالملكية العقارية تحضي بأهمية كبيرة في مختلف الدساتير الحديثة فهو حق مكفول دستوريا ، أما الحماية الجنائية فهي نوع من الحماية القانونية لهذا جاء قانون العقوبات يحمي مصالح الغير عن طريق تقرير الجزاء المناسب علي المعتدي ، لهذا وسيلة القانون الجنائي تتمثل في حماية حقوق الغير.

الكلمات المفتاحية : الإطار، مفاهيم، ملكية عقارية، خاصة، الحماية، الجنائية.

Abstract:

The aim of this study is to provide the framework of private property owner ship in Algerian legislation and criminal protection. Private property owner ship give sits owners authority over the thing that enables it alone to use, exploit and dispose of it within the limits of the law and since the property is the main pillar on which countries depend on their economies. Its political orientation because of its great impact in the decision-making and wealth creation, has been prescribed by the legislator this type of protection, real estate owner ship is important in various modern constitutions is a constitutional guaranteed right, and the protection of Remote is a kind of legal protection for this came the Penal Code

protects the interests of others through the appropriate penalty report on the aggressor, so the means of criminal law is the protection.
Keywords: framework, concepts, property, private, protection, criminal

1. **مقدمة:**

يعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية الأصلية نطاقا، إذ يمنح صاحبه سلطة علي الشيء تمكنه وحده من استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون وقد حظيت الملكية العقارية الخاصة باهتمام كبير في الوثائق المتعاقبة لحقوق الإنسان والدساتير الحديثة، بالنص على حق الملكية الخاصة وتأكيد ضرورة احترام هذا الحق، وقد نص الدستور الجزائري لعام 1996 في المادة 52 منه على أن: «الملكية الخاصة مضمونة »وهذا يعني تقريرا دستوريا لحق الملكية الخاصة وأكبر اعتراف وأفضل ضمان لحمايتها من الانتهاكات ، وتأكيدا لذلك فقد نص المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني الجزائري علىأن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"ولقد مر نظام الملكية العقارية الخاصة بعدة تطورات بدءا من العصور القديمة فيعصرنا الحالي، و بما أن مصطلح الحماية الجنائية والملكية العقارية الخاصة التي في مجملها ترسم إطارا دقيقا للموضوعقد عرفت المادة 27 من قانون المتضمن التوجيه العقاري رقم 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 بان الملكية العقارية على أنها:" الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري والحقوق العينية العقارية من استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"فالأموال العقارية الخاصة، هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية بغض النظر عن صاحبها، أما فيما يخص جوهر القانون الجنائي تكمن وظيفته في حماية هذه الحقوق لهذا وظيفته تتجلي في حماية مصالح الآخرين عن طريق معاقبة الاعتداء علي هذا الحق وعليه يجب التطرق إلي مفهوم الحماية الجنائية ومفهوم الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري .

السؤال المطروح ما هو تعريف الحماية الجنائية ؟و ما هو تعريف الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري؟

أجيب علي هذه الإشكالية خلال مبحثين اثنين أتناول في المبحث الأول مفهوم الحماية الجنائية وفي المبحث الثاني أتطرق إلي مفهوم الملكية العقارية الخاصة .

2- مفهوم الحماية الجنائية

وظيفة القانون الجنائي هي الوقاية والردع وبالتالي فالغاية التي يسعي إليها تتمثل في حماية وصيانة المصالح الجوهرية للمجتمع ، بتقرير الجزاء الجنائي وتوقيع عقوبات علي كل من يخالف أحكام قانون العقوبات ، وتحقيق الاستقرار وإقرار العدالة .

2-1 تعريف الحماية الجنائية

رغم الخصوصية التي تتميز بها المصطلحات القانونية ، يبقى إرجاع المصطلح لأصله اللغوي أمر مهما من الناحية العملية و المنهجية ، يتضمن الأول التعريف اللغوي ، و الثاني التعريف الاصطلاحي.

2-1-1 التعريف اللغوي

لفظ الحماية الجنائية، مركب وصفي من لفظين الحماية و الجناية

أولا: الحماية

الحماية لغة : من الفعل (حمى) فيقال حمى الشيء فلانا، حميا وحماية : منعه ودفع عنه ويقال حماه من الشيء وحماه الشيء ، والحماية احتياط يرتكز ، إذ يتجاوب مع من يحميه أو ما يحميه ويناظر عموماً واجباً لمن يؤمنه على وقاية شخص أو مال ضد المخاطر وضمان أمنه وسلامته عن طريق وسائل قانونية أو مادية ، تدل كذلك على عمل الحماية ونظامها على حد سواء (تدبير ، نظام) ومرادفها الوقاية[1] .

ثانيا: الجناية

الجناية لغة: مصدر جنى جناية، وجمعه جنايات، وجمعت – وإن كانت مصدرا – لتنوعها إلى عمد وشبه عمد وخطأ، والجناية الذنب والجرم وما يفعله الإنسان مما يوجب عليه القصاص والعقاب في الدنيا والآخرة، يقال: جنى جناية إذا جر جريرة على نفسه أو على قومه[2] .

الجناية أو الجريمة لغة: هي الذنب أو المعصية، أو كل ما يجنيه المرء من شر اكتسبه. ولها في الشرع معنى عام وخاص. أما الأول فالجناية: هي كل فعل محرَّم شرعاً، سواء وقع الفعل على نفس أو مال أو غيرهما وعرفها الماوردي بقوله: الجرائم: محظورات شرعية زجر الله تعالى عنها بحد أو تعزير. والمحظور: إما إتيان منهي عنه، أو ترك مأمور به[3].

2-1-2 التعريف الاصطلاحي

وضع الفقه الجنائي تعريف جامع مانع للحماية الجنائية بتحليله يمكن تقسيم هذا الفرع إلى عنصرين: الأول المقصود بالحماية الجنائية و الثاني خصائص هذه الحماية.

أولا : المقصود بالحماية الجنائية

يستمد قانون العقوبات أهميته من الغاية التي يسعي إلي تحقيقها والمتمثلة في صيانة امن المجتمع واستقراره وإقامة العدالة فيه ، وبهذا الوصف فان قانون العقوبات هو سيف السلطة العامة في مواجهة الذين يخرجون عن إرادة الجماعة بالاعتداء علي المصالح الجوهرية للحياة الاجتماعية التي يحرم المساس بها بتوفيره الجزاء الجنائي الذي يعد أقصي مراتب الحماية القانونية [4] وتتخذ الحماية الجنائية في ظل قوانين العقوبات صورتين وذلك باعتبار نوع المصلحة محل الحماية فالصورة الأولى هي الحماية الجنائية للمراكز الشخصية وتتحقق عندما يتولى المشرع الجنائي حماية المراكز القانونية الشخصية ، أي عندما تطبق القواعد القانونية في حالة تغلب عليها الصفة الفردية فمثلاً في جريمة السرقة يعاقب المشرع الجنائي على الاعتداء

على ملكية الغير باعتبارها مركزاً قانونياً فردياً يعتدي عليه السارق أما الصورة الثانية للحماية الجنائية فهي حماية المراكز الموضوعية وذلك عندما يسبغ المشرع حمايته على المراكز القانونية الموضوعية بتطبيق القاعدة القانونية بصفة عامة تحقيقاً للصالح العام ففي جريمة الزنا يتولى المشرع بالحماية الزواج باعتباره مركزاً قانونياً موضوعياً يتمتع بصفة العموم [5] ، إذن الحماية الجنائية هي احد أنواع الحماية القانونية بل و أهمها و أخطرها أثرا علي كيان الإنسان و حرياته، ووسيلتها القانون الجنائي الذي قد تنفرد قواعده ونصوصه تارة بتحقيق هذه الحماية و قد يشترك معها في ذلك فرع آخر من فروع قانون تارة أخري ، فوظيفة القانون الجنائي حماية إذ يحمي قيما أو مصالح أو حقوق بلغت من الأهمية حدا يبرر عدم الاكتفاء بالحماية المقررة لها بالنسبة لفروع القانون الأخرى ، فالمشرع يعبر عن إرادته في نصوص تتضمن قواعد قانونية ، يمكن ردها إلي عدة تقسيمات هو المصلحة التي يحميها القانون بقاعدته فهناك قواعد قانونية تتبع القانون المدني و أخري تتبع القانون التجاري أو الإداري أو الدستوري أو الجنائي .....الخ ، ومن هنا تتضح خصوصية وظيفة القانون الجنائي بالنسبة لوظيفة باقي فروع القانون وتتجلي هذه الخصوصية من ناحيتين أولهما : – تتعلق بطبيعة الجزاء المقرر ، وثانيهما :– ترتبط بطبيعة المصلحة المحمية قانونا[6] .

ومن خلال التوازن الذي يقيمه القانون الجنائي بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة فان هذا القانون لايتواني عن حماية حق الفرد في الحرية بطريقتين : الأولي : هي معاقبة الاعتداء علي حق الفرد في الحرية سواء وقع هذا الاعتداء بواسطة احد الأفراد أو بواسطة احد رجال السلطة العامة ،أما الثانية فمؤداها تقرير الضمانات إلي تكفل حرية ضد أي إجراء جنائي تتخذه السلطة العامة و هذا قوام الدولة القانونية [7] .

ثانيا: خصائص الحماية الجنائية

طـبـيـعة القاعدة الجنائية مقارنة بباقي قواعد النظام القانوني العام و الخاص، تضفي على نوع الحماية التي تقدمها خصائص تميزها عن غيرها من أنواع الحماية القانونية و تظهر أساسا في:

1-طبيعة الجزاء المقرر فيها :

يعد الجزاء الجنائي ذلك الأثر الذي يترتب قانونا علي سلوك يعد جريمة في قانون العقوبات ، فالقاعدة الجنائية تتضمن عنصرين هما التكليف و الجزاء ، فأما التكليف فهو الخطاب الموجه إلي كافة الناس ويأمرهم بضرورة الابتعاد عن العمل الإجرامي ، أما الجزاء فيتضمن إنزال العقاب بكل من يتجرأ علي مخالفة هذه الأوامر والقاعدة التي لا تتضمن النص علي الجزاء هي مجرد قاعدة أخلاقية ، يعرف الفقه الجزاء الجنائي بأنه "عبارة عن إجراء يقرره القانون ويوقعه القاضي علي شخص ثبتت مسؤوليته عن جريمة "[8]

2-طبيعة المصلحة المحمية جنائيا:

السياسة الجنائية ماهي إلا انعكاس لحاجات الجماعة ومصالحها وقيمها لذلك نجد أن الحماية الجنائية لتلك المصالح ، كي تكون لها فعاليتها لابد وان تحيط بأي فعل من شانه أن يضر بها أو يهددها بالضرر ، وطبيعي للوصول إلي حماية هذه المصالح الأساسية ، يتعين حماية المصالح الجزئية والتي من مجموعها تتكون القيم والمصالح العامة لذات الجماعة [9]إذن فالحماية الجنائية نوع من أنواع الحماية القانونية تعبر فيها إرادة المشرع في صورة جزاء صارم يحافظ علي المصالح و الحقوق العامة و الخاصة بشكل دقيق و فعال .

2-2 صورة الحماية الجنائية و أهدافها

تـقوم الحـماية الـتي يـوفرها القـانـون الجنائي عـمـوما على دعامتين أساسيتين: مـبـدأ شـرعيـة التـجريم و شرعية الجزاء ، هذا الأخير الذي يظهر في صورتين أساسيتين هما العقوبة و تدابير الأمن و على

ذلك يقسم هذا المطلب لفرعين نتناول في الأول : العقوبة كصورة من صورة الحماية الجنائية ، و في الثاني أهداف الحماية الجنائية.

2-2-1 العقوبة

يمكن تعريف العقوبة على أنها جزاء يقرره المشرع و يوقعه القاضي على من تثبت مسؤوليته في ارتكاب الجريمة، و تتمثل العقوبة في إيلام الجاني بالإنقاص من بعض حقوقه الشخصية و أهمها الحق في الحياة و الحق في الحرية [10] ، أما رجال القانون فيعرفون العقوبة الجنائية بأنها " عبارة عن جزاء جنائي يقرره القانون ويوقعه القضاء علي المجرم [11] و من هذا التعريف يمكن استخلاص أهم خصائص العقوبة

1- معاقبة الجاني :

تعتبر العقوبة بمثابة الجزاء الجنائي الموجه إلي كافة الناس الذين يرتكبون سلوك يعد جريمة يعاقب عليها القانون وإيلام الجاني بتقييد البعض من حقوقه الشخصية وعليه هدف العقوبة النهائي هو الحد و القضاء علي الجريمة.

2-تحديد العقوبة :

حتى تؤدي العقوبة أغراضها ووظائفها على أكمل وجه، و لاسيما وظيفتا الإيلام و إرضاء شعور العدالة ، يجب أن تكون العقوبة محددة المدة فتحديد العقوبة و تقديرها على أساس الاضطراب الاجتماعي الذي أحدثه الجاني و الخطأ الأخلاقي الذي صدر عنه ، يسمح للمعني و الرأي العام على حد سواء معرفة ما ينتظر من يقدم على مثل هذا العمل كما يسمح بتحديد حقوق و واجبات الكل بوضوح و دقة [12] فالمدة هي عنصر جوهري في أي عقوبة سالبة للحرية .

3-الطابع النهائي للعقوبة :

يصبح الحكم الجزائي الذي قضي بعقوبة نهائيا بمجرد استنفاد طرق الطعن و يكتسب بذلك قوة الشيء المقضي ، و هذه العقوبة ضرورية لإرضاء العدالة و لا تقبل العقوبة إدخال أي تعديل عليها، فهي التي تبقى مقيدة في سجل السوابق العدلية للفرد و ما يترتب عن ذلك من حرمان و عدم أهلية و إذا كان القانون الجزائي قد أجاز بصفة استثنائية مراجعة العقوبة فقد حصر ذلك في حالة الخطأ القضائي .[13]

2-2-2 : أهداف الحماية الجنائية

تـــهدف الحـــماية الجنائية مـــن خلال الجزاء المقرر فيها إلى تحقيق مطلب عام هو المحافظة على المصالح الخاصة و العامة و يظهر ذلك في أهداف العقوبة المتمثلة في ضرورة تحقيق العدالة أولا ثم السعي للوصول للردع العام و الردع الخاص.

أولا : الوظيفة المعنوية

العقوبة تفرض باسم المجتمع لأنها رد فعل اجتماعي لحماية أمن المجتمع وضمان استقراره، ولحماية الفرد من النوازع الإجرامية الموجودة في داخله[14] ، إذ هو مقرر لصالح المجتمع وليس مقررا لمصلحة المجني عليه أو المضرور من الجريمة ، ويترتب علي ذلك أن المجتمع هو صاحب الحق في العقاب يطالب به بواسطة الأجهزة التي تمثله [15].

ثـانيا : الوظيفة الـــردعية:

يقصد بالردع إنذار الناس و تهديدهم بوجوب الابتعاد عن الجريمة، و الردع نوعان: ردع عام وردع خاص.

-الـردع العـام:

إذا كانت العدالة كأحد أهداف العقوبة ترمي إلى تحقيق وظيفة أخلاقية معنوية فان الردع العام وظيفته نفعية، والردع العام هو إنذار الناس كافة عن طريق التهديد بالعقاب وبسوء عاقبة الإجرام، وذلك من اجل أن لا يقدم على هذه الأفعال المجرمة اكبر قدر من الناس، وقد ارتبط مفهوم الردع العام دائما وأبدا بمدى الشدة والقسوة في العقوبة سواء كانت هذه القسوة نتيجة لنوع العقوبة الإعدام، أو نتيجة لمدتها ومكان تنفيذها العقوبة السالبة للحرية طويلة المدة والتي تنفذ في مؤسسات عقابية مغلقة، ولكن سرعان ما تغيرت هذه النظرة فقد أظهرت الدراسات في علم الإجرام والعقاب المتعلقة بموضوع الردع العام، انه بقدر ما يكون ثابتا ومؤكدا أن العقوبة ستطبق على مرتكب الجريمة بقدر ما ينخفض حجم الإجرام في الدولة.[16]

-الـردع الخـاص:

يستهدف الفرد الجاني و إيلامه، ويعاقب الأفراد بحيث يمنعهم من القيام بذلك مرة أخرى لأن العقوبة سوف تمنع من ارتكاب الجريمة من جديد و هكذا يؤدي الردع الخاص دورا تربويا و نفسيا في تقويم اعوجاج الجاني الذي يتأذى بألم العقوبة فيمتنع عن الإجرام مستقبلا .

3- مـفهوم حـق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

أتناول في هذا المبحث تعريف حق الملكية العقارية الخاصة وتصنيف الأملاك العقارية في المطلب الأول أما المطلب الثاني سأتطرق إلي التطور التاريخي للملكية العقارية الخاصة لان هذه الأخيرة تنطوي عليها دراسة البحث

3-1 تعريف حق الملكية العقارية الخاصة

إن دراسة مفهوم حق الملكية العقارية الخاصة تقتضي التعرض للتعريف القانوني والفقهي لهذا الحق وذلك كما يلي :

3-1-1التعريف القانوني

إن الملكية بدأت في الجماعات القديمة ملكية جماعية للقبيلة ثم للعائلة وأخيرا ظهرت الملكية الفردية أو الخاصة ، وقد تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري بأن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة" ، وبالتالي الخصائص التي ينفرد بها حق الملكية دون غيره من الحقوق فهي انه حق جامع مانع وهذه هي الخاصية الجوهرية ، والثاني انه حق دائم ، وهذه خاصية تقتضيها الاعتبارات الفعلية ولكنه لم يعد حقا مطلقا [17]

الملاحظ أن المشرع الجزائري بما قضى به في المادة 674 من القانون المدني لم يجعل حق الملكية حقا مطلقا لأنه قيد هذا الحق بما نص عليه القانون وبذلك يكون المشرع الجزائري نص صراحة بأن حق الملكية مقيد بما يفرضه القانون من قيود وحدود ويجب على المالك ألا يستعمل هذا الحق إلا في حدود ما يسمح به القانون رقم 90/25[18]المتعلق بالتوجيه العقاري فقد عرف في المادة 27 منه حق الملكية العقارية الخاصة كما يلي:

"الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"،وبتمعن نص المادة أعلاه، نلاحظ أن المشرع أعطى تعريفا للملكية العقارية الخاصة و هي محل دراستنا من خلال هذا البحث في حين جاء تعريف نص المادة 674 من القانون المدني عاما حيث عرف حق الملكية بصفة عامة.

3-1-2تــعريـف الفقهاء

لقد تعددت التعاريف بشأن حق الملكية ،إلا كلها تشترك في اعتبار حق الملكية حقا بمقتضاه يوضع الشيء تحت إرادة و تصرف شخص يكون له دون غيره حق الانتفاع و حق التصرف و ذلك في إطار ما يسمح به القانون.

و فيما يلي بعض تعاريف فقهاء القانون لحق الملكية بصفة عامة:

1-قد عرف الإمام محمد أبو زهرة الملكية في كتابه بقوله : "الملكية هي التي أقرها الشارع بين الإنسان والمال، وجعله مختصا به بحيث يتمكن من الانتفاع به بكل الطرق السائغة له شرعا، وفي الحدود التي بينها الشرع الحكيم " [19]

2- يقول عبد الرزاق السنهوري: "هذا الحق حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية نطاقا، بل هو جماع هذه الحقوق العينية و عنه تتفرع جميعا، فمن كان له حق الملكية على شيء كان له حق استعماله و حق استغلاله و حق التصرف فيه، و بذلك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء [20]، يتضح من هذا التعريف أن حق الملكية يخول صاحبه عناصر ثلاث و هي حق الاستعمال وحق الاستغلال و حق التصرف و ذلك في حدود ما يسمح به القانون.

الـملاحظ علي هذه التعريفات إن معـظمها تشترك في تعريف واحد إذ تعرف حـق الملكية بأنه ذلك الحق الذي يخول صاحبه السلطات الثلاث وهي سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال وسلطة التصرف وذلك في حدود ما يسمح به القانون ، و تعد الملكية العقارية الخاصة في النظام الجزائري أحد المبادئ الأساسية التي يقوم عليها النظام القانوني و الاقتصادي، و قد خصص المشرع الجزائري أحكام الباب الثالث من القانون المدني لموضوع الحقوق العينية الأصلية، وتناول الملكية العقارية الخاصة في القانون رقم

90 _02 المتعلق بالتوجيه العقاري والجدير بالذكر إن قانون التوجيه العقاري صنفت الأملاك العقارية ضمن الأصناف القانونية التالية[21] :

1- الأملاك الوطنية :

تشمل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، وتنقسم إلي أملاك وطنية عمومية ، وأملاك وطنية خاصة

2- الأملاك الوقفية :

وتشمل الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصي لهم الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور

3- الأملاك الخاصة :

وتشمل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي يملكها الأفراد او الخواص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

3-2 التطور التاريخي لنظام الملكية العقارية في الجزائر

يعكس تطور نظام الملكية العقارية الخاصة تطور الحضارة الإنسانية عبر مختلف العصور، وقد كانت الملكية في أول مفهومها مجرد واقعة مادية تتجلى في سيطرة واستيلاء الإنسان على كل ما تقع عليه يداه، وكان اختصاص الفرد بالشيء يتوقف على حيازته له، أما ما لم يقع تحت حيازته فهو مال مشترك يقبل استيلاء كل حائز[22]،وتقتضي دراسة موضوع الملكية العقارية معرفة نشأة و تطور هذا الحق عبر العصور المختلفة غير أنه سيتم التركيز على تطور الملكية العقارية في الجزائر.

3-2-1 نــظام الملــكية العـقارية في العــهد الاستعماري

تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، فقد لجأت السلطات الفرنسية منذ احتلالها الجزائر لعدة تشريعات متناقضة وضعت حسب الظروف والأزمنة وكلها توحي عن عزمها على توفير أراضي صالحة للمستعمر ومن أهم هذه القوانين القانون الصادر في 22-04-1863 لسيناتوسكونسيلت المستوحى من الإمبراطور نابوليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، وبذلك ضمان تحويلها للمعمرين الأوربيين بتنازلات فردية أو عن طريق إلزام المالك ببيع عقاره بواسطة الضغط والتهديد والتفقير والتحايل، الأمر الذي تصعب ممارسته في حالة الملكية الجماعية[23].

وبعد استــكمال عــملية الاستيلاء على أغلبية الأراضي الخصبة، قامـت الإدارة الاستعمارية بـتقسيم الأراضي وتصنيفها إلى ثلاثة أنواع[24]:

1-أراضي الملك:وتعرف كذلك بالحوز، يوجد أغلبها في الشمال، وتمنح لفرد أو مجموعة من الأفراد في إطار الشيوع وكانت تحرر بشأن هذه الأراضي محررات من طرف القاضي الشرعي أو أحد حفظة القرآن الكريم بحضور شاهدين وكانت التصرفات الواردة عليها خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية.

2-أراضي العرش:

بمجيء المستعمر الفرنسي أصبحت أراضي العرش رعوية وفلاحية :

- رعوية : ملك للجميع، أدمجها المستعمر في أراضي الدومين بعقود إدارية والبعض الآخر في أراضي البلدية ومنها ما بقي رعويا.

- فلاحية (زراعية) : تمنح من الإدارة الفرنسية إلى عائلة معينة و بقيت في الشيوع دون تسجيلها في السجل أو شهرها بل منحت بعقد إداري فقط.

3-الأراضي الـــمفرنـسة :

تم الاستيلاء على هذه الأراضي بمختلف الوسائل التي استعملها المحتل من أجل الحصول على أكبر قدر ممكن من الأراضي الخصبة ، وكان القانون المدني الفرنسي هو المطبق على كل المعاملات التي تقع عليها ، فقد ظهرت في هذه المرحلة قوانين فرنسية دخيلة على المجتمع الجزائري كانت تحمل في طياتها خلفيات تهدف أساسا إلى سد الطريق أمام المواطنين الجزائريين حتى لا يتمكنوا من إبرام عقود لدى الإدارة الفرنسية الحاكمة، وبالتالي حماية حقوق الأشخاص الذين لم يستجيبوا لنداء الثورة التحريرية وراحوا يبرمون عقودهم وفق القوانين الفرنسية [25].

3-2-2 نظام الملكية العقارية بعد الاستقلال: عقب إعلان الاستقلال في 05 جويلية 1962 ، ولتفادي وقوع في فراغ قانوني ، بدا المشرع الجزائري يرسي قواعد نظام عقاري جديد يتماشي مع التوجهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية للجزائر ، وبما أن هذه التوجهات عرفت عدة تغيرات ، فان التشريعات العقارية بدورها جاءت غير مستقلة ومتكاملة بل كانت مختلفة أحيانا [26] ، وقد صدرت خلال هذه الحقبة الزمنية جملة من النصوص نوردها كالآتي [27] :

1- الأمر المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة : إذ أن الهجرة الجماعية للفرنسيين أدت بالمشرع إلي إصدار هذا الأمر للمحافظة علي الأموال المهملة .

2- مرسوم 62 -03 المؤرخ في 23 -10-1962 المتعلق بتنظيم الصلح ، البيع ، الكراء والإيجار الزراعي وقد جاء في المادة الأولي منه " تحظر جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية او لجان التسيير كل العقود والاتفاقات المبرمة ابتداء من فاتح جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها خلافا لمقتضيات هذا المرسوم تكون باطلة "

3- المرسوم 62-02 المؤرخ في 22 -10 -1962 المنشئ للتسيير الذاتي للمؤسسات الفلاحية الشاغرة

4- الأمر رقم 67- 188 المؤرخ في 27 -09 -1967 المتعلق بتنازل الدولة لصالح البلديات عن السكنات المتعلقة بمراكز المحتشدات الشعبية المنجزة في إطار عملية البناء والورشات المنجزة او عمليات الكوارث .

خاتمة :

من خلال الدراسة يتبين لنا أن الملكية العقارية من أهم الثروات التي يرتكز عليها اقتصاد الدول ، فكانت و لا تزال مصدر أغلب الصراعات و النزاعات بين الأفراد عبر مختلف العصور و الأزمنة و لعل هذه الأهمية تتجلي من خلال حمايتها بموجب المواثيق الدولية كالإعلان العالمي لحقوق الإنسان الدساتير الدولية، كما أن أغلب التشريعات الدول سنت قواعد لحماية هذه الملكية سواء كانت عامة أو فردية، و المشرع الجزائري شأنه شأن البقية فعبر ترسانة من القوانين أولها و أسماها الدستور كفل حماية خاصة و متميزة لحق الملكية العقارية ، بعده القانون المدني باعتباره الشريعة العامة ثم القوانين العقارية الأخرى، أما الحماية الجنائية تتمثل فيما يكفله القانون الجنائي من قواعد وإجراءات لحماية مختلف حقوق الإنسان عن طريق ما يقرره من عقوبات في حالة وقوع أي اعتداء أو انتهاك و تقرير الضمانات التي تكفل توقيع الجزاء الذي تتخذه السلطة العامة و هذا قوام الدولة القانونية .

الإحالة والمراجع:

1- إسراء محمد علي سالم ، الحماية الجنائية للعتبات المقدسة "دراسة مقارنة " ، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية ، العدد الأول ، دون سنة ، ص 82

2- www.fiqh.islammessage.com : احمد عبد السلام ، 6 مارس 2018، اطلع عليه الساعة 14.55 .

3- WWW. islamport.com :وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي وأدلته ، دار الفكر دمشق ، الطبعة الرابعة ، عدد الأجزاء 10 ،اطلع عليه الساعة 17.40، 05مارس 2018

4- سليمان بارش ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، الجريمة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1995 ، ص10

5- إسراء محمد علي سالم ، نفس المرجع ، ص 83

6- رمزي حوحو، الحماية الجنائية الدولية لحقوق الإنسان ،كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة ، مجلة الفكر العدد الخامس، سنة 2012 ، ص 196

7- رمزي حوحو ، نفس المرجع ، ص197

8- عبد الرحمان خلفي, محاضرات في القانون الجنائي, دار الهدى للطباعة و النشر, الجزائر,2012,ص 190،191

9- http://fdsp.univ-biskra.dz ، شاوش رفيق ، المصلحة المحمية في الجرائم المضرة بالإدارة العامة في التشريع الجنائي المقارن ، مجلة المفكر ، العدد 14 ، ص 586 ، تم الاطلاع عليه يوم 01-03-2019 ، علي الساعة 17.07 .

10-أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي العام ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر ، الطبعة الأولى، سنة 2002 ،ص200

11-عبد الرحمن خلفي ، القانون الجنائي العام "دراسة مقارنة" ، دار بلقيس ، الجزائر ، سنة 2016 ، ص 289

12-أحسن بوسقيعة ، مرجع سابق ، ص202

13-أحسن بوسقيعة ، مرجع سابق ، ص202

14-www.alukah.net ، فؤاد عبد المنعم احمد ، مفهوم العقوبة وأنواعها في الأنظمة المقارنة ، تم الاطلاع علي الموقع علي الساعة 17.34 ، يوم 20-03-2019

15-عبد الرحمن خلفي ، محاضرات في القانون الجنائي العام ، نفس المرجع ، ص 191

16-زهرة غضبان ، تعدد أنماط العقوبة واثره في تحقيق الردع الخاص للمحكوم عليهم ، مذكرة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2012-2013 ، ص 18

17-احمد خالدي ، حق الملكية القيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري ، دار الهومة ، الجزائر ، سنة 2018 ، ص 19 و 20

18-القانون رقم 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري الجزائري

19-عليوان راضية ، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون ، سنة 2000 -2001 ، ص 4

20-بن عاشور صليحة ، نظرية الملكية بين التشريع الاقتصادي الإسلامي والقانون ، مجلة العلوم الإنسانية ، مارس 2006 ، ص 3

21-ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ،دار الهومة ، الجزائر ، سنة 2010 ، ص 21

22-زرارة عواطف ، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة ،سنة 2007، ، ص31

23-راجع في ذلك : زرارة عواطف ، نفس المرجع ،ص32

24-حمدي باشا عمر، معلومات عامة حول العقار في الجزائر ،قسم المنازعات بمديرية أملاك الدولة ،باتنة سنة2004، ص28

25-راجع في ذلك : زرارة عواطف ، نفس المرجع ،ص32

26-ليلي طلبة ، نفس المرجع ، ص 17

حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، دار العلوم للنشر