الإطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري

The Legal Framework for The Infringement of Real Property Right

in The Algerian Legal System

د/ مجدوب نوال، أستاذة مساعدة "ب" ، المركز الجامعي مغنية

doctrmedjdoub@gmail.com

تاريخ ارسال المقال:2017/12/01

تاريخ قبول المقال للنشر:2018/02/26

الملخص :

إن الحديث عن الحماية الجنائية للملكية العقارية من كل اعتداء أو اختلاس أو تدليس، هو بالضرورة حديث عن حماية الأمن والإئتمان العقاري ، إذ كرس المؤسس الدستوري معالم الحماية للعقار و جعل حق الملكية الخاصة مضمون و مدستر، كما نظمت المادة 386 من قانون العقوبات جريمة الاعتداء على الملكية العقارية ، و حددت صور السلوك المادي للجريمة ، والتي ينبغي أن يتم ارتكابها عن إرادة آثمة لا يمكنها الدفع بعدم علمها أن العقار المنتزع و المغتصب مملوك للغير .

وعندما يتعلق الأمر بالأحكام الإجرائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية ، فإن النيابة العامة تباشر الدعوى العمومية بموجب شكوى من صاحب العقار المنتزع ، على خلاف التشريعات المقارنة و منها التشريع المصري الذي خول للنيابة العامة تحريك الدعوى العمومية من تلقاء نفسها ، و يبقى إضفاء الطابع الجزائري على التعدي مرهون على توافر حكم مدني سابق و مبلغ و منفذ على النحو المنصوص عليه قانونا و خلصت الدراسة بجملة من النتائج و التوصيات.

الكلمات المفتاحية :

الحماية الجنائية العقار– المالك– الحائز –– التعدي – الانتزاع– الخلسة – التدليس .

***Abstract*:**

The constitutional foundation of the protection of property and the establishment of the right of private property is guaranteed and protected. Article 386 of the Penal Code also regulates the crime of assault On property, and identified the physical behavior of the crime, which should be committed against the will of a sinner cannot pay the knowledge that the property seized and rapist owned by others.

In the case of the procedural provisions of the crime of infringement of real property, the Public Prosecution undertakes the public action under a complaint from the owner of the seized property, unlike the corresponding legislation, including the Egyptian legislation which authorized the Public Prosecution to move the public case on its own. The infringement is subject to the availability of a previous civil judgment and an amount and executor as stipulated by law. The study concluded with a set of conclusions and recommendations.

Keywords:

Criminal Protection Property - Owner - Holder - Infringement - Grab - Stealth - Fraud.

مقدمة :

منذ وجد الإنسان على سطح الأرض رافقه شعور فطري يتجلى في الرغبة في التملك، ولأن حق الملكية هو من أوسع الحقوق العينية ، فقد سعى الإنسان و منذ القدم للتمتع به ، وعلى ذلك الملكية العقارية هي عبارة عن ملكية تخول صاحبها استعمال العقار والتمتع به ، واستغلاله ، والتصرف فيه ضمن الحدود المرسومة قانونا .

وقد سعت التشريعات لكفالة و حماية هذا الحق ، و كرس معالمه و خطاه الدستور ، لأنه من شأن دسترة هذا الحق الزيادة في قيمته ، و تعزيزه أكثر ، بالإضافة إلى تنظيم كل ما يتعلق بالعقار بموجب القانون المدني[1] ، ناهيك عن الحماية التي يقرها القانون الجنائي لهذه القيمة باعتبار أن القانون الجنائي يعد حارس القوانين ، من خلال إضفاء الصبغة الجنائية على خرق واغتصاب حق التملك[2]، وذلك من خلال نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري[3].

أهمية الدراسة : تتجلى أهمية الدراسة في أهمية الملكية العقارية في حد ذاتها ، إذ يشكل الاعتداء على الملكية العقارية اعتداء صارخ على الأمن العقاري ، و مساس بالائتمان العقاري ، و انتهاك لاستقرار المجتمع ككل.

---

[1] – و من ذلك ما نصت عليه المادة 683 من الأمر رقم 75 /58 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم .

[2] – وعلى ذلك تعد جرائم التعدي على الملكية العقارية من قبيل جرائم الاعتداء على الأموال، و هي الجرائم التي ترتكب عن طريق الاعتداء ، أو تهدد بالخطر الحقوق ذات القيمة المالية ، و يدخل في نطاق هذه الحقوق ، كل حق ذو قيمة اقتصادية و يشكل جزء من الذمة المالية ، و لمزيد من التفاصيل راجع المقال الإلكتروني الموسوم بعنوان الجرائم الواقعة ، على الأموال ، منشور على الرابط التالي :

http :ll www arab-ency.comlarl، تاريخ الإطلاع 2017/11/29.

[3] – الأمر رقم 156/66 ، المؤرخ في 08 جوان 1966 ، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم .

ISSN : 2543-3970

– مدى إمكانية انتشار فكرتي الثأر و الانتقام و السعي للقصاص هذه السبل المعروفة في المجتمعات القديمة ، بعد شعور ضحية انتزاع و اغتصاب الملكية العقارية ، أن حقه في ملكية العقار قد تم الاعتداء عليها بالقوة و بدون رضاه ، مما يدفعه لإتيان سلوكيات سلبية مجرمة هي الأخرى ،و من ذلك الحرق العمدي للممتلكات و القتل .

– إن المساس بالأمن العقاري والإئتمان العقاري ، يشكل مساسا بالنظام العام .

أهداف الدراسة : تهدف الدراسة الحالية إلى :

– بيان معالم الحماية الجنائية للعقار على ضوء القانون الجزائري ، و مدى فعاليتها في توفير الأمن العقاري ، و حماية مالك العقار و تحصين الملكية العقارية .

– الوقوف على أهم معوقات الحماية الجنائية للعقار، و وضع نص التجريم تحت مجهر النقد والتحليل.

إشكالية الدراسة : تدور إشكالية الدراسة حول : **إلى أي مدى يصل نطاق الحماية الجنائية للملكية العقارية؟، و إذا فرغنا من ذلك يحضرنا التساؤل حول : هل وفق المشرع العقابي في رسم إطار قانوني فعال يحمي مالك العقار ؟**

خطة الدراسة : ستتم الإجابة على الإشكال المطروح من خلال تحديد الأركان القانونية التي ترتكن عليها جريمة التعدي على الملكية العقارية (المطلب الأول) ، بالإضافة إلى دراسة إجراءات المتابعة في جريمة التعدي على ملكية العقارية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : أركان جريمة التعدي على المكية العقارية

ترتكز جريمة التعدي على الملكية العقارية على توافر ركن قانوني يمثل نص التجريم الواجب التطبيق على الجاني (أولا) ، بالإضافة إلى جملة من السلوكيات المادية التي تقوم بموجبها الجريمة (ثانيا) ، بالإضافة إلى ضرورة أن تكون السلوكيات صادرة عن إرادة آثمة (ثالثا)، مع الإشارة إلى ظروف التشديد في هذه الجريمة (رابعا) .

أولا : الركن الشرعي

تمثل المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري الركن الشرعي أو القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية ، و التي تنص على أنه " يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس سنوات ، و بغرامة من 2.000 دج إلى 20.000 دج ، كل من انتزع عقارا مملوكا للغير ، و ذلك خلسة أو بطريق التدليس ، و إذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف ، أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ أو بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات ، و الغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج " ، فهي إذن جريمة ذات طابع جنحي و هو ما يستشف من خلال العقوبة المقررة للجريمة .

ثانيا : الركن المفترض : إن الحماية الجنائية للعقار ينظر إليها من زاويتين ، بين ما إذا كانت الحماية مقررة للعقار بالتخصيص ، أو أن الحماية مقررة للعقار بالطبيعة و فقط ، و بالتالي و في ظل غموض تحديد مفهوم العقار بموجب نص المادة 386 من قانون

ISSN : 2543-3970

العقوبات فإن الحماية ستنحصر على العقار[1]، بينما ذهب الاتجاه الثاني لإمكانية تطبيق التدليس و الخلسة على المنقول بالتخصيص ، و من ثم تسري أحكام المادة 386 من قانون العقوبات على كلا الحالتين[2].

وعلى هذا الأساس سيتم تحديد المقصود بالعقار كركن مفترض لقيام الجريمة (أ) ، مع الوقوف على اشتراط أن يكون العقار محل الانتزاع ملك للغير (ب) .

أ- **العقار :** يشكل العقار في جريمة التعدي على الملكية العقارية الركن المفترض للجريمة ، و عرفته المادة 683 من القانون المدني[3] على أنه " كل شيء مستقر بحيزه ، و ثابت فيه، و لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار ، و عدا ذلك فهو منقول ".

ويتضح مما سبق أن العقارات هي الأشياء الثابتة و الحائزة لصفة الاستقرار و الثبات ، سواء كان ثباتها بحكم الطبيعة كالأرض [4]مثلا ، و بصنع صانع كالعقار بالتخصيص ، و من المعلوم أن العقار بنقله يكون عرضة للتلف ، فالمباني مثلا لا يمكن نقلها ما لم تهدم ، و كذلك الأرض[5] لا يمكن أن تحول إلا متى فتت سطحها ، و نزعت أتربتها أو صخورها ،في حين و بمفهوم المخالفة فإن المنقولات يسهل نقلها دون أن تتعرض للتلف ، كونها غير جامدة أو مستقرة أو ثابتة بحيز[6].

وانطلاقا مما سلف لا يمكن الحديث عن جريمة انتزاع الملكية العقارية ، إلا متى تعلق الأمر بعقار ، و متى تعلق الأمر بانتزاع منقول نكون بصدد جريمة السرقة ، التي مفادها إخراج حيازة الشيء المنقول من صاحبه إلى يد أخرى ، و لا يمكن وصف جريمة التعدي على الملكية العقارية ، أو انتزاع العقار من قبيل السرقة ، فجريمة السرقة مقترنة بالمنقولات ، في حين أن جريمة انتزاع و اغتصاب عقار الغير مقترنة بالضرورة بالعقارات [7]. مع الإشارة أنه متى تعلق الأمر بعقار مملوك لمجموع ورثة ، فإن

---

[1]- قرار منشور بمجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات ، عدد خاص ، الجزء .01 ، 2002، الصفحة .53.

[2] - قرار المحكمة العليا ، غرفة الجنح و المخالفات ، رقم 221966 ، المؤرخ بتاريخ 2000/10/17

[3]- و التي تنص على أنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، و في ماعدا ذلك منشيء فهو منقول .

[4]- مع الإشارة أن المنع من الحرث مثلا لا يعتبر انتزاع من حيازة الغير على النحو الذي ذهب إليه الاجتهاد القضائي المغربي أين صدر على محكمة النقض المغربية على أن " إن الاكتفاء بالقول أن المتهم منع المشتكي من حرث الأرض ، لا يبرر أي عنصر من العناصر المنصوص عليها في الفصل 570 من القانون الجنائي المغربي " و في قرار آخر ورد عن محكمة النقض المغربية أن " الحرث لا يشكل في جوهره انتزاع لعقار من ملكية الغير ، لانعدام الركن المادي " و لمزيد من التفاصيل أنظر ، الزهراء علاوي ، الحماية الجنائية للعقار في القانون المغربي ، مجلة القانون و الأعمال ، جامعة الحسن الأول ، مقال منشور على الرابط، تاريخ الإطلاع 2017/11/27.www.droit entreprise.org

[5]- كما أن المرور و الرعي لا يشكل اعتداء و انتزاع لعقار الغير على النحو الذي ذهب إليه الاجتهاد القضائي المغربي.

[6]- محمد الصغير بعلي ، المدخل للعلوم القانونية نظرية القانون و الحق ، دار العلوم ، الجزائر ، 2006 ، الصفحة.175.

[7]- على النحو الذي إتجهت إليه المحكمة العليا في في القرار رقم 112646 ، الصادر بتاريخ 09 أكتوبر 1999 ، منشور بمجلة الإجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات ، عدد خاص ، الجزء .01 ، الصفحة .53.

ISSN : 2543-3970

الدعوى تحرك بصورة جماعية [1]. فمعيار التفرقة بين جريمة التعدي على الملكية العقارية، و جريمة السرقة تكمن في محل الجريمة فالأولى مرتبطة بالعقارات،الثانية مرتبطة بالمنقولات ، ناهيك عن استقلال الجريمتين من حيث التنظيم و العقوبة .

وبالتالي فإنه يمكن القول أن المساس بالعقار هو مساس بحق الأفراد بملكية قيمة اقتصادية و اجتماعية تتجلى في العقار ، و كل مساس به يشكل مساسا بالنظام العام ، مع الأخذ بعين الاعتبار أن قيام الدولة في حد ذاتها مرتكن على وجود إقليم ، و من ثم فالعقار قيمة جديرة بالرعاية القانونية . كما يستوي أن تكون ملكية العقار عامة كأن يتعلق الأمر بسكن تم الحصول عليه في إطار الوظيفة ، أو عن طريق الإقتناء الخاص .

ب- أن يكون العقار مملوك للغير: اشترطت المادة 386 من قانون العقوبات أن يكون العقار مملوك للغير ، و من يتضح أنه لا تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية ، متى قام الجاني بإنتزاع لا يملكه الغير بل يحوزه فقط [2]، كأن يتعلق الأمر بشاغل الأملاك الوقفية ، إذ أن الحماية الجنائية مقررة لمالك العقار دون حائزه [3]، و هو الحكم الذي ترجمته المحكمة العليا في إحدى قراراتها[4] ، الذي جاء كالتالي " يستفاد من صريح نص المادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة العربية أن الجنحة تتحقق بإنتزاع حيازة الغير[5] لعقار الغير خلسة ، أو بطريق الغش ، و بناءا على ذلك فلا جريمة و لا عقوبة إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة العقارية[6].

---

[1] – القرار رقم 711 ، المؤرخ في 25 ماي 2011 ، ملف رقم 4917 ،المجلة القضائية ، العدد .06 ، 2011 .

[2] – حيث ذهبت المحكمة العليا بإحدى قراراتها إلى مايلي " إن الحيازة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوق مكتسبة للطرف المتواجد في الأرض محل النزاع ، و بالتالي يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي ملكيته أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منه ، و أن يقوم بتنفيذه طبقا للقانون ، و إلا عد هو المعتدي متى حاول استرجاع الأرض بناء على وثائق صورية...." ، و لمزيد من التفاصيل ، أنظر قرار المحكمة العليا ، رقم 203501 ، الصادر بتاريخ 26 جويلية 2007 ، منشور بمجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح ، عدد خاص ، صادر سنة 2008 ، الصفحة .149.

[3]– و هو ما أيده القضاء المغربي في إحدى قراراته أين أكد على أنه " يكفي لقيام لجريمة انتزاع عقار من ملك الغير ، أن يتوافر للمشتكي الحيازة التي تفيد وضع اليد، ولا تشترط الحيازة المفهوم الذي يثبت الملكية ، و من ثم فالحيازة المقصودة هي الحيازة الفعلية و فقط ، و لمزيد من التفاصيل ، أنظر قرار المجلس الأعلى ، رقم 05/03 ، الصادر بتاريخ 03 مارس 2001 ، مجلة قضاء المجلس الأعلى ، المملكة المغربية ، العدد .30.

[4]– و في هذا السياق اعتبر القضاء المغربي على أنه لا يعتد بالحيازة إلا متى تم إثباتها عن طريق وسائل الإثبات المخولة قانونا ، و هو ذات الحكم بالنسبة للإسترجاع اين يجب على المسترجع غسترجاع العقار محل الحيازة عن طريق الوسائل المخولة قانونا ، و هو ما يتضح من خلال القرار رقم 20526 ، الصادر بتاريخ 28 دجنبر 1994 ، منشور على الموقع http// www.mahkamaty .com المطلع عليه بتاريخ 29 ديسمبر 2017 ، على النحو التالي :

[5] –يشترط في الحيازة أن تكون هادئة أي أن يتمكن الحائز من الانتفاع بالعقار محل الحيازة من غير عنف و قوة،و أن لا يقترن وضع اليد بالإكراه المادي ، أو المعنوي من طرف الحائز ، و من ثم تكون الحيازة مشوبة بعيب الإكراه ، متى صاحبتها القوة أو التهديد ، و كذلك الشأن متى حصل الحائز على العقار عن طريق الطرق الاحتيال و التواطؤ ، و يشترط أيضا في الحيازة أن تكون علنية أي أن يمارسها الحائز على مرأى من الناس ، أو على الأقل على مرأى من المالك أو صاحب الحق ، كما يشترط أن تكون الحيازة واضحة و مفادها إدارة العقار من قبل الحائز على النحو الذي يدير المالك ، بالإضافة إلى اشتراط الاستقرار بالحيازة و مفادها وضع اليد على اتصال مباشر بالعقار محل الحيازة ، و تولي السيطرة المادية في فترات منتظمة .

[6] – قرار المحكمة العليا 70 ، المؤرخ في 02/02/ 1988، الصادر عن الغرفة الجنائية ، جلالي البغدادي ، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، الجزء الأول ، المؤسسة الوطنية للنشر ،الجزائر ، 1987 ، الصفحة .402.

ISSN : 2543-3970

غير أنه و في اتجاه آخر ذهبت المحكمة العليا لعدم إمكانية رفع الشكوى من طرف الحائز [1] ضد من ينتزعها منه[2] ، و أقرت أنه حق للمالك دون سواه [3].

وبالتالي يتضح أن الاجتهادات القضائية لم تستقر على موقف محدد بخصوص نطاق الانتزاع من حيث الموضوع ، أين انقسم الاجتهاد القضائي إلى موقفين ، حيث يرى أنصار الموقف الأول أن التدخل الجنائي جاء لحماية المالك الحقيقي للعقار المنتزع و فقط[4] ، في حين يرى الفريق الثاني أن التدخل الجنائي جاء لحماية حائز[5] العقار ، و الحائز الفعلي على النحو الذي ذهب إليه القضاء الفرنسي[6].

لكن و باعتبار أنه من مبادئ التشريع الجنائي عدم قابلية النص الجنائي لواسع التفسير و التأويل ، و إلزامية التقيد بحرفية النص الجنائي فإننا نميل للاتجاه الأول ، بالاستناد و الاستدلال بمبادئ التشريع الجنائي ، باعتبار أن نص المادة 386 من قانون العقوبات ورد كالتالي " ....كل من انتزع عقارا مملوكا للغير ، و ذلك خلسة أو بطريق التدليس....".

ويبقى لقاضي الموضوع السلطة التقديرية من اجل التمييز بين السندات الرسمية و السندات العرفية [7]المثبتة لملكية العقار .

ثالثا : الركن المادي :

---

[1] – حتى و لو تقررت الحماية للحيازة العقارية من الضروري أن تكون الحيازة هادئة ، و تمنح حقوقا لحائز العقار محل النزاع ، و لمزيد من التفاصيل ، أنظر ، قرار المحكمة العليا ، الصادر بتاريخ 2000/07/26 ، ملف رقم 203501 ، غير منشور .

[2] – بل و اكثر من ذلك ذهب القضاء المغربي في إحدى قراراته على أنه " من الأمثلة التي تدل على توافر الحيازة،أن يكون العقار قد سلم فعلا إلى المجني عليه ، بمقتضى محضر تسليم واجب احترامه كونه عملا رسميا خاصا بتنفيذ الأحكام....." ، و لمزيد من التفاصيل أنظر ، قرار المجلس الأعلى ،رقم .806 ، الصادر بتاريخ 28 مارس 2003 ، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى ، العدد .33.

[3] – حيث جاء القرار على النحو التالي "حيث بالفعل أنه بالرجوع إلى الملف فإن الوقائع المنسوبة إلى الطاعن تتمثل في أن هذا الأخير دخل المنزل التابع لإدارة الغابات ، و سكنه مع عائلته دون أن يملك أية وثيقة ، و حيث أن المتهم توبع أمام المحكمة باقتحام مسكن ، غير أن قضاة الإستئناف كيفوا الوقائع على أنها تعدي على الملكية العقارية ، و حيث أنه كان في هذه الحالة أن يقدم شكوى لرئيس البلدية بصفته مالكا لإدارة الغابات التي هي الحائز فقط ، و من جهة أخرى يشترط لقيام جنحة المادة 386 من قانون العقوبات نية تملك العقار ، لا مجرد استغلاله أو حيازته " و لمزيد من التفاصيل أنظر ، القرار رقم 141 ، المؤرخ في 1989/02/14، ورد بمؤلف العايش نواصر ، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي ، مطبعة عمار قرفي ، باتنة ، الجزائر ، 1991 ، الصفحة .197.

[4] – أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000، الصفحة .180.

[5] – يقصد بالحيازة السيطرة المادية على العقار ، و لقيام الحيازة يجب أن يكون للشخص القدرة على السيطرة على العقار، وعنصر القصد و هو العنصر المعنوي ، و تتجسد صور السيطرة المادية في تلك السلطة المباشرة للقيام بالأعمال المادية ، على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك عادة على ملكه ، أما عنصر القصد فيتمثل في اتجاه نية الحائز إلى تملك العقار ، و ظهوره أمام الملأ بمظهر صاحب الحق ، و بتوافر الشرطان المادي و المعنوي في الحيازة كانت الحاجة ماسية لحمايتها .

[6] – محمد شتا أبو السعد ، منازعات الحيازة ، الطبعة .02 ، الإسكندرية ، 1998 ، الصفحة .23.

[7] – حسن صادق المرصفاوي ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، الإسكندرية ، مصر الصفحة .616 .

ISSN : 2543-3970

يقوم الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية بتوافر الصور القانونية التالية و التي متى الخروج عنها فإنها لا تقوم الجريمة و من ثم يكون القرار القاضي بقيام الجريمة معرض للطعن فيه بالنقض[1]، و ذلك على النحو التالي :

أ- انتزاع عقار مملوك للغير بطريقة غير قانونية :

إذ عملا بنص المادة 64 من الدستور المعدل فإن الملكية[2] الخاصة مضمونة ، و حق الإرث مضمون ، في حين كانت المادة 20 من الدستور قبل التعديل الدستوري تنص على أن حق الملكية العقارية مضمون بقوة القانون ، و من ثم لا يمكن انتزاع هذا الحق إلا متى اقترن الانتزاع بتعويض قبلي عادل و منصف ، و يتضح أن نص المادة 64 المعدل جاء من أجل ترسيخ ضمانة دستورية للملكية الخاصة ، في حين أن نص المادة القديم جاء هو الآخر لترسيخ ضمانة دستورية للملكية العقارية ، و من ثم اتجه النص الثاني بالضرورة لحالة العقار المنتزع من طرف السلطة العامة على خلاف التعديل الجديد الذي لم يشر المؤسس الدستوري بموجبه إلى الانتزاع بل جاء لحماية العقار من شتى صور الاعتداء عيه ، بغض النظر عن صفة المعتدي .

و من ثم يحق لمالك العقار بغض النظر عن كونه قطعة أرضية ، أو بناية ، أو عقار بالتخصيص[3] ، المطالبة برد الاعتداء على عقاره و منع التعرض إليه ، و كذلك وقف الأشغال التي شرع فيها على العقار ، شريطة أن يثبت مالك العقار ملكيته للعقار بموجب سندات رسمية ، و من ثم لا يحق لأي شخص انتزاع عقار الغير ، إلا في تلك الحدود التي نص عليها القانون كأن يتعلق الأمر بمصلحة عامة .

و من هنا يمكن لصحاب العقار المنتزع بدون وجه حق رفع دعوى استرداد العقار أمام القسم العقاري ، أو دعوى إبطال التصرف أمام القاضي المدني ، بالإضافة إلى دعوى تزوير سند الملكية أمام القاضي الجنائي متى ثبت لهذا الأخير أن منتزع العقار يقدم سندات مزورة تثبت الملكية العقارية .

وتبعا لذلك فإن السلوك المادي[4] لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية ، هو عبارة عن سلوك إيجابي قائم على أساس فعل الانتزاع ، والأخذ بالعنف والقوة و الاغتصاب ، ومن ذلك يمكن القول أن للانتزاع في هذه الصورة عنصرين ، أحدهما مادي ، والثاني معنوي .

---

[1] - القرار رقم 1011 ، المؤرخ بتاريخ 06 فبراير 1990 ، ملف رقم 3050 ، منشور على الموقع التالي :
mofawad.blogspot.com , consulté le .29 décembre 2017.

[2] - تعرف الملكية على أنها تمكين الشخص بنفسه أو بالنيابة عنه من الاستمتاع بالعين ، و من أخذ العوض و الانتفاع بالعين ، و لمزيد من التفاصيل حول المفهوم أنظر ، أبو زهرة خالد ، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 2004 ، الصفحة .65.

[3] - محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ، الصفحة . 174.

[4] - إن السلوك المجرم في جريمة التعدي على الملكية العقارية هو سلوك إيجابي ياتيه الفاعل ، و من ثم يستبعد من دائرة التجريم السلوك السلبي أو الامتناع ، لمزيد من التفاصيل أنظر ، محمد كمال مرسي ، شرح القانون المدني – الحقوق العينية ، منشاة المعرف ، القاهرة ، 2005 ، الصفحة .246.

ISSN : 2543-3970

ويتجلى الوجه المادي للانتزاع في أخذ و سلب عقار الغير بالقوة ، في حين يتجلى الجانب المعنوي للانتزاع في أخذ عقار الغير دون تحقق رضا المنتزع منه العقار محل الانتزاع[1] .

ولأن جريمة انتزاع الملكية العقارية هي من جرائم السلوك فإنه لا يعتد بالصفة لقيام الجريمة ، إذ يستوي أن يكون المنتزع هو نفسه الجاني المدعي لملكية العقار المنتزع بموجب سندات مزورة ، أو أن يكون شخصا آخر كلفه المنتزع ، كأن يتعلق الأمر بمحضر قضائي يقوم بطرد صاحب العقار المتجسد في شقة بدون حكم تنفيذي ، أو أن يتعلق الأمر بشخص دخل عقار الغير ، و شغله دون وجه حق ، و عموما فإنه من غير الضروري أن يكون الجاني هو ذاته المنتزع فقد يكلف شخصا آخرا للقيام بالانتزاع .

ب- اقتران الانتزاع بالخلسة :

لم يعرف المشرع الجزائري الخلسة بموجب قانون العقوبات ، و يقصد بها سلب حق الحيازة من مالكها دون علمه ، أو في غفلة منه ، أو هي الاستيلاء على ملك أو مال الغير دون رضا أو دون علم صاحبه ، أين يقوم المختلس أو المنتزع بنزع حق غير مملوك له بصفة غير قانونية عن طريق الخلسة ، و بعيدا عن أنظار الناس عن طريق تخطيط مسبق و محكم ، أين يفاجئ المالك الحقيقي بخروج الحيازة منه دون علمه .

و من ثم فالخلسة تتحقق بالاستيلاء على العقار بسرعة و في غفلة عن حائزه السابق ، فلو هاجم شخص ارض في حلكة الظلام و حرثها و هي تحت حيازة الغير تعتبر انتزاع ، و من ثم فإن المعيار الممكن الاعتماد عليه لتحديد الخلسة هو غياب المالك الحقيقي أو عدم قدرته على مقاومة المختلس [2].

و يدق في هذا السياق باب التفرقة بين الاختلاس و الخلسة ، إذ يناط بالخلسة طريقة أو أسلوب غير مشروع و احتيالي ، مبيت بسوء النية ، و يرمي بموجبه الجاني لإنتزاع شيء أو مال غير مملوك لهه أصلا ، و لا يؤول له بأي طريقة .

في حين يقصد بالاختلاس ذلك السلوك الرامي لأخذ و الاستيلاء على مال الغير ، أو شيء منقول مملوك للغير بدون رضا صاحبه أو حائزه .

ومن خلال ما سبق نستشف أن الخلسة سلوك سلبي يرتكز على انتزاع العقار بدون وجه حق ، و بسبل ملتوية و مقترنة بسوء النية ، في حين أن الاختلاس هو الآخر سلوك سلبي لكن يقوم على أساس أخذ مال الغير و الاستيلاء عليه دون علم صاحبه.

---

[1] – عبد المجيد زعلاني ، قانون العقوبات الخاص ، مطبعة الكاهنة ، الجزائر ، 2000 ، الصفحة .30.

[2] – القانون الجنائي في شروح ، منشورات جمعية البحوث و الدراسات القضائية ، الطبعة .02 ، الصفحة .703.

ISSN : 2543-3970

ج- اقتران الانتزاع بالتدليس :

إن الحديث عن التدليس كسلوك مادي تقوم بموجبه جريمة التعدي على الملكية العقارية[1] ، يدفعنا بالضرورة للتفرقة بين التدليس المدني و التدليس الجنائي ، إذ يقصد بالتدليس المدني إيهام الشخص بغير الحقيقة عن طريق استعمال السبل الاحتيالية التي تصبو لخداع المتعاقد ، و من ثم فإن التدليس المدني يشكل صورة من صور عيوب الرضا أو الإرادة ، التي نظمها المشرع بموجب أحكام القانون المدني ، والمرتبط أساسا بالحيل الجسيمة التي كانت دافعا للتعاقد.

في حين يناط بالتدليس الجنائي ذلك السلوك المجرم و الرامي للاحتيال على المجني عليه ، و من ثم جدير بنا التمييز بين التدليس الإجرامي الفعل المنصوص و المعاقب عليه بموجب المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري ، و الطرق الاحتيالية المنصوص عليها بموجب المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري و المتعلقة بجريمة النصب و الاحتيال [2].

فالتدليس الجنائي المرتبط بجريمة التعدي على الملكية العقارية ، هو ذلك السلوك السلبي الذي يرتكبه الجاني حتى يظهر بمركز حائز أو مالك العقار خلافا لما هو حقيقي ، بهدف منع صاحب العقار من ممارسة كل حقوقه و سلطته على العقار ، فجوهر التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية ، هو الخداع و الكذب الذي يأتيه الجاني في حق المجني عليه ، بغض النظر عن طريقة الاحتيال ، أي أن العلاقة ثلاثية في التدليس المرتبط بجريمة التعدي على الملكية العقارية ، أين تجمع العلاقة كل من الخداع و الكذب و التدليس.

ولأن التدليس مسألة غير موضوعية و يصعب إثباتها أحيانا ، فقد ورد على المحكمة العليا في إحدى قراراتها أن التدليس الواردة في المادة 386 من قانون العقوبات يراد به إعادة شغل ملكية الغير بعد إخلائها ، و ذلك بعد أن تمت معاينته من طريف محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ.

و نخلص أن التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية هو إعادة شغل العقار، عنوة عن المالك بعد إخلائه، و من صور التدليس التي استقرت عليها محكمة النقض المغربية نجد استمرار المتهم في حيازة العقار بالرغم من انتهاء مدة العقد الذي يخوله ذلك [3].

---

[1]- استقر القضاء الجزائري على اعتبار التدليس يشكل صورة من صور الركن المادي لجريمة التعدي على ملكية العقار ، و هو ما يتضح من خلال القرار رقم 150031 ، المؤرخ في 30 جوان 1997 ، منشور بمجلة الإجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات ، عدد خاص ، الجزء .01 ، 2001 ، الصفحة .219.

[2]- تنص المادة 372 من الأمر رقم 156/66 ، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل المتمم، سابق الإشارة إليه على أنه " كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات ، أو إلى الحصول منها أو شرع في ذلك و كان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير ، أو بعضها أو الشروع فيه .....".

[3]- فاطمة الزهراء علاوي ، الحماية الجنائية للعقار في القانون المغربي ، مجلة القانون و الأعمال ، جامعة الحسن الأول ، مقال منشور على الرابط www.droit entreprise.orgتاريخ الإطلاع 2017/11/27.

ISSN : 2543-3970

ومن تطبيقات الخلسة و التدليس عمليا نجد كذلك ما اتجهت إليه المحكمة العليا في أحد قراراتها الذي جاء كالتالي " إن الخلسة أو طريق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير يتحقق بتوافر عنصرين ، دخول العقار دون علم صاحبه و رضاه ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك.

و من ثم فإن القضاة اللذين أدانوا المتهم على أساس أن المتهم اقتحم المسكن دون علم صاحبه ، ولا مستأجره و شغله مع عائلته دون وجه حق لم يخالفو القانون [1]" .

رابعا : الركن المعنوي

ذهب البعض لاعتبار أن جريمة انتزاع الملكية العقارية ، أو التعدي على الملكية العقارية تصنف من قبيل الجرائم العمدية ، القائمة على أساس توافر القصد الجنائي بقسميه العام و الخاص، إذ يتجلى القصد الجنائي العام في علم الجاني أنه انتزع عقار مملوك للغير مع علمه أن القانون يجرم هذا الفعل قانونا و يعاقب عليه .

في حين يتجلى القصد الجنائي الخاص في اتجاه إرادة الجاني لتحقيق غاية معينة عند إرتكاب الجريمة ، و يتجلى القصد الجنائي الخاص في جريمة التعدي على الملكية العقارية في اتجاه نية الجاني للاستحواذ على العقار محل الاعتداء ، مع اشتراط أن يتوافر لدى الجاني نية منع حيازة العقار بقوة أو بدون قوة [2]،و من ثم يقصد بالركن المعنوي في جريمة انتزاع العقار من حيازة الغير، أو القيام بأعمال تؤدي لقطع الصلة بين العقار و حائزه الشرعي و مالكه لشرعي[3] .

إلا أنه في نظرنا تصنف جريمة التعدي على الملكية العقارية من قبيل الجرائم المادية ، القائمة دون اشتراط توافر الركن المعنوي لقيامها ، إذ و من المعلوم بداهة أن الجرائم العمدية يشترط المشرع العقابي لقيامها القصد الجنائي صراحة ، باستعمال المشرع عبارات "..قصد ، بنية ، يعلم ، مع العلم ، يتعمد ، عمدا..." ، في حين أنه باستقراء نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري ، يتضح أن المشرع العقابي تجاوز اشتراط العمد لقيام الجريمة ، و من ثم يفهم و بالاستناد إلى المبادئ الجديدة التي يقوم عليها التشريع الجنائي ، والتي واكبت فرع القانون الجنائي للأعمال[4] ، أن القصد الجنائي في جريمة التعدي على الملكية العقارية هو مفترض ، و غير مشترط في الجاني .

---

[1] – القرار رقم 57435، المؤرخ في 08 نوفمبر 2011 ، الصادر عن الغرفة الجنائية ، منشور بالمجلة القضائية ، 1993، الصفحة .192.

[2]– الطيب بلواضح ، جريمة التعدي على الملكية العقارية ، مقال منشور بمجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، المجلد .10 ، العدد .01 ، جامعة محمد بوضياف مسيلة ، 2017 ، الصفحة .308.

[3]– فاطمة الزهراء علاوي ، الحماية الجنائية للعقار في القانون المغربي ، مجلة القانون و الأعمال ، جامعة الحسن الأول ، مقال منشور على الرابط التالي:.www.droit entreprise.org – تاريخ الإطلاع 2017/11/27

[4] – يشكل فرع القانون الجنائي للأعمال فرع متأصل من فروع القانون الجنائي الخاص ، فهو فرع تابع للقانون الخاص لا القانون العام ، من منطلق أنه فرع يتناول شتى صور الإجرام الماس بقطاع الأعمال .

ISSN : 2543-3970

ولا أدل على ذلك من طبيعة الجريمة في حد ذاتها ، كونها تنصب على العقار ، هذا الأخير الذي يشكل قيمة حقيقية في أية دولة ، و من ثم فإن كل اعتداء أو اغتصاب للعقار يشكل خرقا للنظام العام ، و الاستقرار و السكينة بالمجتمع ، و هو اعتداء على حق دستوري مكفول بقوة القانون،و يكفي إثبات السلوك المادي الرامي لانتزاع العقار من مالكه للقول بقيام الجريمة .

رابعا : ظروف التشديد في جريمة التعدي على الملكية العقارية

قد تحيط بعض الظروف بجريمة التعدي على الملكية العقارية من شأنها تحويل الوصف الجنحي البسيط للجريمة ، إلى الوصف الجنحي المشدد ، و تتجلى الظروف المشددة للجريمة فيما ورد بنص المادة 386 من قانون العقوبات ، التي جاءت كالتالي " ....و إذا كان الانتزاع وقع ليلا بالتهديد ، أو العنف ، أو بطريقة التسلق من عدة أشخاص ، أو مع حمل السلاح الظاهر أو المخبأ ، أو بواسطة الجاني ، أو عدة جناة ...".

و من ثم تكمن ظروف التشديد في مايلي :

– **ظرف الليل :**

لم يعرف المشرع العقابي ظرف الليل ، إلا أن جل الفقهاء اتفقوا على أنه الفترة التي تبدأ من الغسق إلى بزوغ الفجر ، في حين اعتبر فريق آخر أن الليل يتجلى في الفترة التي تبدأ من الوقت الذي يسود فيه الظلام ، و يتعذر معه الرؤية ، مما يدفع الفرد للاستعانة بالضوء الإصطناعي ، مع الإشارة أن ضوء القمر مهما كان ساطعا لا يعد معيارا للقول أن معيار الظلام منتفي ،و يمكن القول أن الليل هو الوقت المخصص للراحة أين يفترض أن المجني عليه صاحب العقار نائم، مما يفيد عدم قدرته على مقاومة المنتزع ،خلال مباغتته عن طريق الخلسة من لدن المنتزع .

– **التهديد : و** يأخذ التهديد في جريمة انتزاع الملكية العقارية عدة صور ، فقد يكون لفظيا أي شفاهة ، و قد يكون عن طريق رسالة تهديد ، المهم أن يحمل في طياته الانتزاع عن طريق زرع الخوف و الرعب في نفس صاحب العقار ، كما قد يأخذ صورة الإكراه المعنوي للضحية بتعريضه للخطر ، أو تعريض شخص مقرب له للخطر.

– **العنف** : إذا كان المقصود بالإكراه المعنوي التهديد ، فإنه يراد بالإكراه المادي العنف و الضرب و الجرح الرامي لإحداث الألم بجسم الضحية ، و لا يهم تفاوت درجة الخطورة [1].

– **التسلق :**

يقصد بالتسلق انتزاع الجاني عقار مملوك للغير عن طريق التسلق ، كأن يتعلق الأمر ببناية يدخلها المنتزع من النافذة ، لا من المدخل المخصص لها أي عن طريق الباب ، كما قد يكون عن طريق تسلق الجدار ، أو من خلال استعمال السلالم .

---

[1] – عبد المجيد زعلاني ، المرجع السابق ، الصفحة .53.

و على ذلك فإن كل من العنف و التهديد و التسلق تشكل ظروف مشددة ، و يستوي أن تكون بالليل أو النهار ، إلا أن العقوبة تغلظ أكثر عندما يرافق هذه الظروف ظرف الليل .

- الكسر :

و مفاد الكسر تحطيم أو هدم أو نزع الجدران أو الأسوار أو الأبواب الخارجية ، أو حتى الداخلية ،أو الأقفال من أجل الاستيلاء على العقار محل الجريمة .

- تعدد الفاعلين :

قد يرتكب السلوك المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية جاني واحد ، و قد ترتكب من طرف عدة جناة يخططون بصورة مشتركة لإتيان الجريمة ، و تنفيذها ، و الانتزاع الجماعي للعقار ، و يبقى نطاق ظرف التعدد للفاعلين للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع ، إذ يخول للقاضي تقدير ذلك بناءا على إثبات وجود التعدد الحقيقي و المسبق بين الجاني و باقي الجناة .

و يجب أن يكون أن يكون الاتفاق الجماعي بين الجناة من أجل التنفيذ الجماعي للجريمة ، و لا يتم بالاكتفاء بمجرد المساعدة الجزائية للجاني ، أو حتى التواجد الفجائي بمصرح الجريمة .

- حمل السلاح :

يشكل حمل السلاح هو الآخر ظرف مشدد لجريمة التعدي على الملكية العقارية ، و يستوي أن يقوم الجاني بحمل السلاح بهدف الاستعمال المادي له ، أي إطلاق الرصاص على صاحب العقار لإخراجه من العقار و استرجاعه منه،أو أن يتعلق الأمر فقط في رغبة الجاني تخويف و إرعاب و زرع نوع من الإرهاب في نفس الضحية من اجل تسهيل انتزاع العقار .

مع الإشارة أن كل هذه الظروف السابق الإشارة إليها، لا تعدو كونها ملابسات و ظروف قد تضاف إلى السلوك المادي ، و تجعل من الانتزاع جريمة ذات طابع جنحي مشدد لا مجرد جنحة بسيطة ، إذ أن الجريمة تبقى قائمة حتى في ظل غياب ظروف التشديد .

المطلب الثاني : أحكام المتابعة في جريمة التعدي على الملكية العقارية

إن دراسة أحكام المتابعة في جريمة التعدي على الملكية العقارية تطلب بالضرورة تحديد إجراءات تحريك الدعوى العمومية (أولا) ،بالإضافة إلى إبراز دور النيابة العامة في دعوى انتزاع و التعدي على الملكية العقاري (ثانيا) ، ناهيك عن الجزاء واجب التطبيق على الجاني (ثالثا) .

أولا :تحريك الدعوى العمومية في جريمة التعدي على الملكية العقارية

إن النيابة العامة و باعتبارها ممثلة للمجتمع و نائبة عنه ، فإن لها مباشرة الدعوى العمومية ، فعندما يتعلق الأمر بالجرائم الماسة بالأملاك العقارية فإنه على المتضرر منها تقديم شكوى أمام الجهات القضائية المختصة في إطار موضوعي و شكلي على

ISSN : 2543-3970

النحو المنصوص عليه قانونا[1] ، إذ لا يمكن أن تكتمل معالم الحماية الجنائية للعقار ، ما لم يتم استفاء الشروط الموضوعية للجريمة ، أي أن يتعلق الأمر بعقار تم الاعتداء عليه عن طريق الخلسة أو التدليس .

و يتم تقديم الشكوى على النحو المألوف في القواعد العامة ، إما عن طريق تقديم شكوى إلى السيد وكيل الجمهورية ، أو عن طريق الإدعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق ، و من أجل تحقق الجهة القضائية الجزائية بتحقق الاعتداء على العقار و تخويله الطابع الجنائي ، فإنه من الضروري أن يقدم الطرف المشتكي ما يثبت أنه استوفى و اتبع الإجراءات القضائية[2] ، مع إثبات أن المتهم أعاد شغل العقار من جديد بعد طرده منه [3]، و يتم إثبات إعادة شغل العقار عن طرف محضر رسمي يثبت ذلك يحرر بمعرفة عون مؤهل لذلك[4] .

كما ترفق الشكوى بنسخة من الحكم المدني الصادر عن القضاء المدني ، و محضر التبليغ ، و محضر الإخلاء المحرر من طرف المحضر القضائي ، و محضر تسليم المفاتيح ، مع تقديم محضر إعادة شغل العقار من جديد من طرف المنتزع رغم صدور حكم مدني يلزمه بإخلاء العقار و يحرر محضر بمعرفة محضر قضائي ، و من ثم يبقى للنيابة العامة مباشرة الدعوى على النحو المنصوص عليه في قانون الإجراءات الجزائية ، و ذلك من أجل رسم حد للاعتداء و تسليط الجزاء المناسب على الجناة .

و من ثم فإن المتابعة الجزائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية تتطلب بالضرورة :

---

[1] – محمد زاكي أبو عامر ، الإجراءات الجنائية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة .01 ، بيروت ، 2010، الصفحة. 285، 286 .

[2] -Ahmed Abed , la saisie du juge dinstruction , opu – Emal édition , 1998 , page .33-35.

[3] – و هو ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 52971 ، الصادر بتاريخ 17 /1989/01 ، و الذي ورد فيه " حيث كان يتعين على مجلس قضاء المدية و قبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة و بطريق التدليس ، و هذا و خاصة أن المادة 386 من قانون العقوبات تهدف أساسا لمعاقبة أولائك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير ، و يرفضون إخلائه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ ، و موضوع موضع التنفيذ ...''، و ما أكدته كذلك لاحقا بموجب القرار رقم 150031 ، المؤرخ بتاريخ 30 سبتمبر 1997 ، المنشور بمجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات ، عدد خاص ، عدد خاص ، الجزء .02 الصادر سنة 2002 ، الصفحة .219 ، و الذي ورد كالتالي " من الثابت قانونا أنه لثبوت عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية هو شغل الأمكنة خلسة أو بالتدليس ، و متى 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 ، و رغم التنفيذ ضده فإن الجريمة تبقى غير ثابتة ، و مادام أن القرار المطعون فيه لم يراعي هذه الأوضاع فإنه يكون قد أخطا في تطبيق القانون مما يعرضه للنقض ".

[4] – و هو ما أكدته المحكمة العليا بموجب القرار رقم 279 ، الصادر بتاريخ 1986/05/13 ، عن محكمة المدية ، و الذي جاء كالتالي " حيث أن التدليس، العنصر المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات يعني إعادة شكل ملكية عقار الغير بعد إخلائها ، و هذا بعد أن يتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون الملكف بالتنفيذ ..".

ISSN : 2543-3970

– صدور حكم مدني يقضي بالإخلاء من العقار [1].

– إتمام إجراءات التبليغ التنفيذ من طرف عون مؤهل قانونا لذلك .

– عوده المحكوم عليه شغل الأماكن من جديد بعد طرده منها[2].

ثانيا : دور النيابة العامة في جريمة التعدي على الملكية العقارية

تتمتع النيابة العامة بسلطات واسعة في ما يتعلق بحماية الحق العام ، و رد الأخطار المحدقة بالنظام العام سواء تعلق الأمر بحقوق الأفراد أو الجماعات وفقا لمبدأ الملائمة الجزائية الذي خولها القانون .

ومتى تعلق الأمر بجريمة اغتصاب الملكية العقارية العامة فإنه تتدخل السلطة الإدارية المتمثلة في الوالي من أجل استعادة الملكية ، في حين عندما يتعلق الأمر بالملكية الخاصة فإن النيابة العامة تتحفظ على التدخل و يقتصر دورها في المتابعة الجزائية عملا بالإجراءات العادية ، كما يمكن للنيابة العامة صرف الأطراف لرفع دعواهم أمام القضاء المدني .

ولو أنه يفترض أنه تسلك حماية العقار الطريق الجنائي لا المدني ، لأن العقار يعد قيمة اقتصادية في أي مجتمع ، و من ثم يكفي الاعتداء على العقار كفعل مجرم قانونا ، لنكون بصدد جرائم أخرى تهز بالكيان الاجتماعي، و من ذلك الضرب و القتل و الحرق العمدي لأملاك الغير . ومن ثم يتضح أن مجال تدخل النيابة العامة على ضوء القانون الجزائري محدود و ضيق ، و لا شك أن مرد ذلك الاختلاف القضائي في تفسير نطاق التعدي من حيث الموضوع بين الحيازة و الملكية ، بالإضافة إلى غموض المصطلحات و من ذلك التدليس و الخلسة .

فإذن لا يمكن أن نكون بصدد الاعتداء على الملكية العقارية و يأخذ الاعتداء الوصف الجنائي ما لم يتكرر الاعتداء من لدن الجاني، بعد طرد المعتدي منه بموجب حكم مبلغ و منفذ عليه[3] على النحو الذي ذهبت إليه المحكمة العليا بإحدى قراراتها [4].

---

[1] – حيث جاء في قرار المحكمة العليا ، رقم 152633 ، المؤرخ بتاريخ 1997/11/05 ، على أنه" من المستقر عليه في قضاء المحكمة العليا ،أنه كي يقوم أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية ينبغي أن يكون هناك حكم أو قرار نهائي يتم تنفيذه بتنصيب الطرف المدني في ذلك العقار ، و يتم عودة المتهم من جديد لاحتلال العقار ، و الاستمرار في التعدي بوجوده عليه .." ، حكم وارد بمرجع أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسات القضائية ، منشورات بيرتي ، الجزائر ، 2005 ، الصفحة .180.

[2]– الحماية الجنائية للحيازة في القانون الجزائري ، مقال منشور على الرابط : www.tribunaldz.comlforunlt1704

أطلع عليه بتاريخ 28 نوفمبر 2017.

[3]– العربي شحط عبد القادر ، نبيل صقر ، الإثبات في المواد الجزائية في ضوء الفقه و الاجتهاد القضائي ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2006 ، الصفحة .65.

[4] – القرار رقم 42266 ، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1984/12/02 ، غير منشور .

ISSN : 2543-3970

مع الإشارة أنه لم يرد أي في القانون الجزائري أي حكم يخول النيابة العامة تحريك الدعوى العمومية من تلقاء نفسها بجريمة التعدي على الملكية العقارية ، بخلاف التشريعات المقارنة ، و من ذلك التشريع المصري الذي خول النيابة العامة الحق في تحريك الدعوى العمومية من تلقاء نفسها[1] .

ويبقى وجود أدلة تثبت الاعتداء على الملكية العقارية هو المعيار الحاسم لإصباغ الاعتداء بالطابع الجنائي ، و بمفهوم المخالفة يجوز للنيابة العامة الإحجام عن التدخل و إصدار حكم بحفظ أوراق الدعوى لعدم ثبوت الأدلة أو كفايتها ، أو انعدام جديتها ، مع عدم إمكانية الطعن في الحكم[2].

ثالثا :العقوبة في جريمة التعدي على الملكية العقارية

عندما يتعلق الأمر بجنحة التعدي على الملكية العقارية ذات الطابع الجنحي البسيط ، فإنه عملا بنص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري ،تتجسد العقوبة في العقوبة السالبة للحرية المتمثلة في الحبس من 06 أشهر إلى خمس سنوات ، و الغرامة المالية من 2000 دج إلى 20.000 دج ، و يطبق هذا الجزاء على كل من انتزع عقار مملوك للغير و ذلك عن طريق الخلسة أو بطريقة التدليس . في حين تتجلى العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية المصحوبة بظروف مشددة في العقوبة السالبة للحرية من خمس سنوات إلى عشر سنوات ، و الغرامة المالية من 10.000 دج إلى 30.000 دج ، وعندما يتعلق الأمر بتغليظ العقوبة للجاني فإنها تبقى خاضعة للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع حسب الظروف .

خاتمة :

إن جريمة التعدي على الملكية العقارية هي واحدة من بين الجرائم التي نظمها المشرع العقابي ، و يعد هذا الحق واحد من الحقوق المدسترة و التي نالت من رعاية أسمى قانون في هرم القوانين ألا و هو الدستور ، إذ أقر المؤسس الدستوري لهذا الحق ضمانات قانونية ، كما يعد العقار قيمة أساسية لتحقيق التنمية المستدامة في شتى المجالات .

ولا شك أن حماية العقار جنائيا تعتريها عدة صعوبات و عوائق تعرقل و تحد من الحماية الجنائية ، من خلال غموض المصطلحات التي استعملها المشرع الجزائري ، و التي تفتح المجال للتأويل و التفسير الموسع ، و هو ما يتنافى و عدم قابلية النص الجنائي للتفسير ،و التقيد بحرفية النص الجنائي ، و من أمثلتها نص المشرع الجزائري على حماية الاعتداء على الملكية العقارية ، و فتح المجال لتضارب الاجتهاد القضائي بين حماية الملكية العقارية ، و الحيازة العقارية ، و من دون شك من شأن توسيع نطاق

---

[1] – و من ثم إذا كانت جل التشريعات المقارنة تعتبر إلى أن المحاكم الجنحية يجب أن تكتفي بعقوبة الجاني ، و لا تحكم بطرده ، رغم أن منتزع العقار بعتبر بمثابة السارق ، و هو م اعتبره بعض الفقه إخلالا بفكرتي العدالة و الإنصاف ،من منطلق أنه من غير المنطقي أن يبقى العقار الممسروق أي المنتزع بحوزة المنتزع ، إلى أن يصبح الحكم نهائيا ، و يحصل المجني عليه على حكم بالطرد من لدن القضاء المدني ، و لمزيد من التفاصيل انظر ، ادريس السباعي ، التطبيقات الجنائية ، مطبعة الصومعة ، الجزء .02 ، الرباط ، 2006 ، الصفحة .41-43.

[2] – إسحاق إبراهيم منصور ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ، الطبعة.03، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1983، الصفحة .61 و ما بعدها .

ISSN : 2543-3970

الحماية الجنائية من حيث الأشخاص توفير حماية فعالة لكل من الحائز و المالك ، بالإضافة إلى مصطلح الخلسة الذي يفتح المجال للتأويل و الغموض .

كما يلاحظ وجود التناقض بين نصي التجريم بين اللغتين العربية و الفرنسية ، مما أدى إلى تضارب الاجتهادات القضائية ، مما يتطلب معه توحيد معنى النصين بالغة العربية و اللغة الفرنسية على حد سواء من خلال ضبط المفاهيم .

ناهيك الإشكال المتعلق بإمكانية النيابة العامة تحويل المشتكي إلى القضاء المدني ، إذ أنه و نظرا للطابع الجرمي لسلوك الجاني ، و باعتبار أن الاعتداء على العقار لا يشكل جرم واحد بذاته ، بل قد تؤدي المسالة إلى تركيب الجرائم عن طريق مرافقة الاعتداء على العقار غير المعاقب عليه جنائيا ، شتى صور الثأر و الانتقام، و الحرق العمدي لأملاك الجاني ، و القتل .

فالقاضي الجنائي ، أو بالأحرى النيابة العامة ممثلة بوكيل الجمهورية كممثل للحق العام ، و قبل أن تتعامل مع قضية الاعتداء على العقار على أنها مجرد قضية عادية ، يكفي عدم كفاية الأدلة من أجل تحويل الشكوى إلى القاضي المدني ، فإنه و بدلا من بسط الاستقرار داخل المجتمع ، و تمثيل الحق العام للمجتمع خير تمثيل ، و ضمان تطبيق الجزاء الجنائي على مغتصب العقار و منتزعه ، فإنها و للأسف قد فتحت المجال لصاحب العقار أو الضحية من أجل إتيان سلوكيات سلبية ، هذا الأخير و نظرا لإلمامه بعدم فعالية الإجراءات المدنية بالمقارنة بالجزائية في إحقاق حقه المغتصب ، فإنه سيجعل القصاص و الانتقام سلاحه لرد اعتباره ، بل و أكثر من ذلك فقط اعتبرت المجتمعات القديمة أن الاعتداء على العقار هو اعتداء على العرض مما يتوجب معه السعي لإحقاق الحق .

ومن ثم فإنه من الضروري و بإلحاح أن تأخذ العدالة الجنائية مجراها في حق منتزع العقار خلسة أو عن طريق التدليس من صاحبه ، من أجل درء شتى صور الإجرام المعنف كالحرق مثلا أو القتل....

وانطلاقا من النتائج السابقة يمكننا الخروج بجملة من التوصيات التي نأمل أن تكون محركا حقيقيا لدفع المشرع الجزائري لتكريس حماية جنائية فعلية لمالك العقار على النحو التالي :

–من الضروري توسيع نطاق الحماية الجنائية من حيث الموضوع ليشمل كل من الملكية العقارية و الحيازة العقارية ، و كذلك من حيث الأشخاص ليشمل كل من الحائز و مالك العقار أو الحق العيني ، باعتبار أن تجريم التعدي على المكية العقارية عن طريق الخلسة أو التدليس في الحقيقة ما هو إلا ترجمة حقيقية لأعمال العنف.

– من الضروري تحصين الملكية العقارية ، و السعي لبسط الأمن العقاري ، عن طريق التدخل الفعلي و الإيجابي للدولة من أجل تحصين الملكية العقارية ، و تسييرها و ضبط تداولها و انتقالها بهدف حماية حقوق ملاك العقار ، و أصحاب الحقوق العينية ، مما يعزز الثقة والإئتمان العقاري .

– من الضروري استعمال مصطلحات واضحة المعالم ،و لا تفتح المجال للتؤويل ، من شأنها تجريم الاعتداء على العقار .

– من الضروري خلق التطابق بين نصي التجريم بالغتين العربية و الفرنسية ، من أجل تفادي دخول الاجتهاد في تضارب سلبي .

مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت ـ الجزائر
ISSN : 2543-3970

– من الضروري أن تأخذ العدالة الجنائية مجراها ، و أن يكفل التدخل الجنائي حقوق ملاك العقارات و الحقوق العينية ، دون تحويل القضية برمتها إلى القضاء المدني ، و ما قد يصاحب ذلك من إجرام مركب كالقتل و حرق أملاك الجاني ، و انتهاك العرض...

ولا شك أن كل ذلك من أجل تحقيق نتيجة ثلاثية الأبعاد ،يتجلى بعدها الأول في وصول و ارتقاء المنظومة العقابية المنوط بها حماية الملكية العقارية لمستوى طموح مالك العقار أو الحق العيني ،في حين يتجلى بعدها الثاني في بسط الاستقرار و الأمن العقاري ، و الأهم من ذلك قمع منتزع العقار عدوانا و دون وجه حق و كل ذلك حتى يسود الاستقرار بالمجتمع ككل .

المصادر والمراجع المعتمدة :

01– القوانين :

– الأمر رقم 75 /58 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم .

– الأمر رقم 156/66 ، المؤرخ في 08 جوان 1966 ، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم .

– الأمر رقم 156/66 ، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل المتمم.

02– القرارات القضائية :

– القرار رقم 1011 ، المؤرخ بتاريخ 06 فبراير 1990 ، ملف رقم 3050 ، منشور على الموقع , mofawad.blogspot.com التالي : consulté le .29 décembre 2017

– القرار رقم 20526 ، الصادر بتاريخ 28 دجنبر 1994 ، منشور على الموقع http// www.mahkamaty .com المطلع عليه بتاريخ 29 ديسمبر 2017 ، كالتالي

– القرار رقم 150031 ، المؤرخ في 30 جوان 1997 ، منشور بمجلة الإجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات ، عدد خاص ، الجزء .01 ، 2001 .

– القرار رقم 112646 ، الصادر بتاريخ 09 أكتوبر 1999 ، منشور بمجلة الإجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات ، عدد خاص ، الجزء .01 ، لسنة .1999.

– قرار المجلس الأعلى ،رقم .806 ، الصادر بتاريخ 28 مارس 2003 ، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى ، العدد .33.

– قرار المجلس الأعلى ، رقم 0305 ، الصادر بتاريخ 03 مارس 2001 ، مجلة قضاء المجلس الأعلى ، المملكة المغربية ، العدد .30.

– قرار المحكمة العليا ، رقم 203501 ، الصادر بتاريخ 26 جويلية 2007 ، منشور بمجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح ، عدد خاص ، صادر سنة 2008 .

ISSN : 2543-3970

– القرار رقم 711 ، المؤرخ في 25 ماي 2011 ، ملف رقم 4917 ،المجلة القضائية ، العدد .06 ، 2011 .

03– المؤلفات :

– باللغة العربية

– إدريس السباعي ، التطبيقات الجنائية ، مطبعة الصومعة ، الجزء .02 ، الرباط ، 2006

– أبو زهرة خالد ، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 2004 .

– أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسات القضائية ، منشورات بيرتي ، الجزائر ، 2005.

– أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000،

– العربي شحط عبد القادر ، نبيل صقر ، الإثبات في المواد الجزائية في ضوء الفقه و الاجتهاد القضائي ، دار الهدى ،عين مليلة ، الجزائر ، 2006 .

– إسحاق إبراهيم منصور ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ، الطبعة.03، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1983.

– العايش نواصر ، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي ، مطبعة عمار قرفي ، باتنة ، الجزائر ، 1991 .

– عبد المجيد زعلاني ، قانون العقوبات الخاص ، مطبعة الكاهنة ، الجزائر ، 2000.

– حسن صادق المرصفاوي ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، الإسكندرية ، مصر ، 2005.

– محمد زاكي أبو عامر ، الإجراءات الجنائية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة .01 ، بيروت ، 2010.

– محمد الصغير بعلي ، المدخل للعلوم القانونية نظرية القانون و الحق ، دار العلوم ، الجزائر ، 2006 .

– محمد كمال مرسي ، شرح القانون المدني– الحقوق العينية ، منشاة المعرف، القاهرة ، 2005 .

– محمد شتا أبو السعد ، منازعات الحيازة ، الطبعة .02 ، الإسكندرية ، 1998 .

– باللغة الفرنسية :

-Ahmed Abed , la saisie du juge dinstruction , opu – Emal édition , 1998 .

04 – المجلات القضائية :

– مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات ، عدد خاص ، الجزء .01 ،2002.

– جلالي البغدادي ، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، الجزء الأول ، المؤسسة الوطنية للنشر ،الجزائر ، 1987 .

ISSN : 2543-3970

مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات ، عدد خاص ، عدد خاص ، الجزء .02 الصادر سنة –2002.

05– المقالات العلمية :

– الطيب بلواضح ، جريمة التعدي على الملكية العقارية ، مقال منشور بمجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، المجلد .10 ،العدد .01، جامعة محمد بوضياف مسيلة ، 2017 .

– القانون الجنائي في شروح ، منشورات جمعية البحوث و الدراسات القضائية ، الطبعة .02 ، الصفحة .703.

06– المقلات الإلكترونية :

– الجرائم الواقعة على الأموال ، منشور على الرابط التالي :.http :ll www arab– ency.comlarl ، تاريخ الإطلاع 2017/11/29.

– الحماية الجنائية للحيازة في القانون الجزائري ، منشور على الرابط المحدد أعلاه :www.tribunaldz.comlforunlt1704 أطلع عليه بتاريخ 28 نوفمبر 2017.

– فاطمة الزهراء علاوي ، الحماية الجنائية للعقار في القانون المغربي ، مجلة القانون و الأعمال ، جامعة الحسن الأول ، مقال منشور على الرابط: www.droit entreprise.orgتاريخ الإطلاع 2017/11/27.

ISSN : 2543-3970