

## أهم جوانب الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ( جريمة التعدي على الملكية العقارية )

د. حمزة شرابين

المركز الجامعي / آفلو

### مقدمة:

يخول القانون لصاحب الحق العقاري المعتدى عليه اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لوقف أشكال الإعتداء والحكم بالتعويض إذا اقتضى الأمر ذلك، وإلى جانب هذه الحماية المدنية للحقوق العقارية أقر المشرع الجزائري منح حماية الملكية العقارية إلى القضاء الجزائي، والهدف من الحماية الجزائية هو ردع كل اعتداء أو إتلاف أو تخريب وذلك بالنص على عقوبات لكل مخالف.

إذ يعتبر التجريم إحدى أهم الوسائل التي تشكل حماية فعالة للأموال العقارية الخاصة، نظرا لارتباط الأفعال بعقوبات، وهو ما يؤدي إلى الردع العام والخاص.

ومن خلال دراسة النصوص القانونية المتعلقة بحماية الملكية العقارية نجد أن المشرع الجزائري نص على جريمة التعدي على الملكية العقارية في المادة 386 من قانون العقوبات، واشترط لقيامها مجموعة من العناصر التي تشكل الأركان القانونية لجريمة التعدي على الملكية العقارية، كما أن القضاء في ظل ممارساته كرس مبادئ هامة تتعلق بهذه الجريمة.

والسؤال المطروح في هذا الإطار يتعلق بمدى فعالية هذه الأحكام القانونية في توفير الحماية من الناحية الجزائية للملكية العقارية الخاصة.

إن دراسة هذا الموضوع تكون من خلال التطرق للمحاور التالية:

المبحث الأول: الأركان القانونية لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

المبحث الثاني: موقف الإجتهااد القضائي من الجريمة.

المبحث الثالث: العقوبات وأسباب التشديد.

## المبحث الأول: الأركان القانونية لجريمة التعدي على الملكية العقارية

الجريمة هي كل فعل يمنعه المشرع عن طريق العقاب إذا لم يكن استعمالاً لحق أو أداء لواجب<sup>1</sup>، ويعتبر النص القانوني أو ما يسمى بمبدأ الشرعية المرجع الوحيد لتحديد الجرائم والعقوبات، ويعبر عن الركن الشرعي في الجريمة بمبدأ " لا جريمة ولا عقوبة ولا تدبير أمن إلا بنص في القانون"<sup>2</sup> ويهدف هذا المبدأ إلى إقامة التوازن بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع عن طريق توفير الحماية لكل من هذين المصلحتين، وبالقدر اللازم الذي لا يهدر إحداهما لفائدة الأخرى.

وبالنسبة لجريمة التعدي على الملكية العقارية فإنها تقوم إذا توافرت فيها الأركان المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات والتي جاء فيها " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، وذلك خلسة أو بطريق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو بالعنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 إلى 100000 دج".

فمن خلال هذا النص نستخلص الأركان القانونية لجريمة التعدي على الملكية العقارية والتي تتمثل في:

### أولاً: الركن الشرعي للجريمة

وهو نص التجريم أو ما يعرف بمبدأ الشرعية، وهو نص المادة 386 من قانون العقوبات المشار إليه أعلاه.

### ثانياً: الركن المادي للجريمة

الركن المادي للجريمة هو السلوك أو التصرف الذي يقترفه الفاعل ويتجسد في سلوك ظاهر، ويشمل الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية العناصر التالية:

### العنصر الأول: انتزاع عقار مملوك للغير

يشمل هذا العنصر في حد ذاته عنصرين:

#### **1- فعل الإنتزاع:**

يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزاع أو الانتزاع أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك<sup>3</sup>، ويكون الهدف من الانتزاع هو الاستيلاء على ملك الغير، ولا يشترط قيام الفاعل بنفسه بالأفعال المجرمة، بل يمكن أن يوكل غيره لتنفيذ الفعل، كمن يرسل شخصاً لدخول السكن.

<sup>1</sup> - إبراهيم الشباسي، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، دار الكتاب اللبناني، بيروت، طبعة 1981، ص 37.

<sup>2</sup> - المادة الأولى من قانون العقوبات.

<sup>3</sup> - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، 2006، ص 14.

ويجب أن يؤدي الفعل إلى خروج الحيابة وانتقالها من المعتدى عليه إلى من قام بالفعل المجرم.

## 2- العقار محل الانتزاع:

يجب أن ينصب فعل الانتزاع على عقار، والعقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف،<sup>1</sup> ومن ثم لا يمكن أن يكون الانتزاع منصبا على منقول. ومن قبيل العقار الأراضي والبنائيات.

## 3- العقار مملوك للغير:

يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير بموجب سند من سندات إثبات الملكية العقارية سواء<sup>2</sup> تعلق الأمر بمناطق شملتها عملية المسح، وتم منح دفاتر عقارية لأصحابها أو لم تشملها العملية.

وهنا يطرح التساؤل حول ما إذا كانت الحماية تشمل الملكية فقط أو تمتد للحيابة؟

المتعمن في المادة 386 من قانون العقوبات يجد أن النص بالعربية يتكلم على الملكية إذ جاء صراحة بعبارة "انتزاع الملكية" في حين أن النص باللغة الفرنسية جاء بعبارة « Déposséder » والتي تعني منع الحيابة، وباعتبار أن النص الواجب التطبيق هو النص باللغة العربية ونظرا للتفسير الضيق للنصوص الجزائية يمكن القول أن محل الحماية هو الملكية العقارية التامة دون الحيابة. لكن هذا القول سيؤدي إلى نتائج سلبية، خاصة وأن الواقع أثبت أن أغلب الأراضي الفلاحية لا يحوز أصحابها على سندات بل يحوزونها أبا عن جد وكأنهم مالكين لها بموجب سند، فضلا على أن اعتبارات النظام العام تقتضي حماية الحيابة شأنها شأن الملكية وهو الأمر المكرس فعلا ضمن قواعد القانون المدني التي تحمي الحائز كالمالك بل أن التقادم المكسب سبب من أسباب كسب الملكية.

في الحقيقة هذا الاختلاف بين النصين العربي والفرنسي انعكس على الممارسات القضائية، وانقسم القضاء بدوره الى اتجاهين:

**الاتجاه الأول:** وهو الاتجاه الذي يحمي الملكية الثابتة بموجب سند رسمي مشهر، إذ جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا " إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 683 من القانون المدني.

<sup>2</sup> - بالنسبة للعقار بالتخصيص يذهب أغلب الفقه إلى اعتباره منقولا من الناحية الجزائية، كالجرار الموضوع في الأرض لخدمتها فيعتبر منقولا رغم اعتباره عقارا بالتخصيص من الناحية المدنية.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05 مجلة قضائية عدد 01، ص 214.

فالملاحظ على قرار المحكمة العليا أنه اشترط لتطبيق قواعد الحماية على أساس جرم التعدي على الملكية العقارية أن يكون صاحب الحق المراد حمايته جزائيا مالكا للعقار بموجب سند من سندات إثبات الملكية العقارية.

**الاتجاه الثاني:** وهو الاتجاه الذي تمتد الحماية فيه إلى الحيابة ولا تقتصر على الملكية، إذ أخذ جانب آخر من قضاة المحكمة العليا بحماية الملكية الفعلية وأن الأمر لا يقتصر على الملكية الحقيقية، إذ جاء في قرار للمحكمة العليا " إن المشرع لا يقصد بعبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية ولذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعدها ليشمل أيضا الحيابة القانونية<sup>1</sup>.

كما جاء في قرار آخر " حيث أن هذا النعي هو وجيه لأن قضاة الموضوع قد استبعدوا جرم التعدي على الملكية العقارية المنسوبة إلى المتهمين طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات وذلك بحجة أن هؤلاء قد قدموا عقد ملكية وأن النزاع ذو طابع مدني، والحال أن هذه التهمة تقوم بمجرد عملية انتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس وذلك بغض النظر عن أمر ثبوت الملكية من عدمه الذي يرجع الفصل فيه إلى الجهات القضائية المختصة.

حيث أن الإجتهد الذي استقرت عليه المحكمة العليا في هذا الشأن هو أن الحيابة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد على الأرض محل النزاع، وبالتالي فإنه يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي ملكيته لها أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منها وأن يقوم بتنفيذه طبقا للقانون، وإلا كان هو المعتدي إذا حاول استرجاع هذه الأرض بناء فقط على وثائق بحوزته كما هو الشأن في قضية الحال<sup>2</sup>.

والسؤال المطروح في هذا الإطار هل يحق للقاضي الجزائري البحث في شروط صحة الحيابة من هدوء وعلنية واستمرار لمنح الحائز الحماية القانونية؟

بالرجوع إلى المادتين 330 و331 من قانون الإجراءات الجزائية، فإنه على القاضي الجزائري الفصل في جميع الدفوع التي يثيرها المتهم للدفاع عن نفسه، وبالنسبة للمسائل الأولية وهي مسائل عارضة تظهر أثناء نظر الدعوى العمومية ويختص القاضي الجزائري بالفصل فيها مسبقا حتى يتوصل للفصل في الدعوى العمومية كالدفع بانقضاء الدعوى العمومية والدفع بانعدام الشكوى في الحالات التي يتطلبها القانون، أما المسائل الفرعية فهي مسائل عارضة تظهر أثناء نظر الدعوى العمومية ولكن لا يختص القاضي الجزائري بالفصل فيها، ثم يلتزم بما حكمت به تلك المحكمة للفصل في الدعوى المطروحة عليه، ومن أمثلة ذلك الدفع الذي يتقدم به الشاكي بأن الوثيقة التي استظهرها

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 112646 المؤرخ في 1999/10/09 وقرار رقم 117996 المؤرخ في 1995/05/21، أنظر: الدكتور حسن بوسقيعة، قانون العقوبات، الطبعة 3، سنة 2001، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، ص 158.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا يحمل رقم 203501 المؤرخ في 2000/07/26.

المتهم مزورة، فيتعين على الجهة القضائية الجزائية النازرة في دعوى التعدي على الملكية العقارية أن ترجي الفصل حتى يتم الفصل في هذه المسألة الفرعية وذلك ما جاء في قرارا للمحكمة العليا والذي جاء في حيثياته " بالإضافة الى أن النيابة العامة ومعها الطرف المدني والي ولاية تلمسان قد دفعت بعدم صحة هذه الوثائق وطلبت صراحة من هيئة المجلس إرجاء الفصل في القضية إلى حين النظر في دعوى التزوير التي هي بصدد التحقيق فيها، إلا أن هذا الدفع لم يجد صدق عند قضاة الاستئناف لأن القول بأنه لا يوجد بالملف ما يفيد أن الولاية رفعت دعوى في هذا الشأن ضد المتهمين ليس جوابا مقنعا ولا ينطبق إلا على طرف واحد مما يعرض قرارهم الى البطلان وذلك دون حاجة الى التطرق الى طعن الطرف المدني"<sup>1</sup>

ويبقى القول أن الراجح هو الأخذ بحماية الحيابة دون اشتراط الملكية الحقيقية للأرض، فالمشرع يرمي الى حماية الوضع الظاهر وهو حماية الحائز باعتبار أن الحيابة مبدئيا هي المظهر الخارجي للملكية وأن على من يدعي خلاف الظاهر إثبات مزاعمه أمام القضاء.

وهو الموقف المكرس في التشريع المصري اذ نص قانون العقوبات المصري في المادة 369 " كل من دخل عقارا في حياة آخر بقصد منع حيازته بالقوة أو بقصد ارتكاب جريمة فيه... "

### العنصر الثاني: اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

لم يعرف المشرع الخلسة والتدليس في قانون العقوبات، لذلك سنحاول الوقوف على المصطلحين في ظل الإجتهااد القضائي:

#### 1- التدليس:

حاول قضاة المحكمة العليا تعريف التدليس المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات وذلك في القرار رقم 279 المؤرخ في 13/05/1986 الذي جاء فيه " حيث أن التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات يعني إعادة شغل ملكية الغير، بعد إخلائها، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ" أي أن التدليس هو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة عن المالك<sup>2</sup>.

#### 2- الخلسة:

الخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك، ودون علمه، أي سلب الحيابة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 26/07/2000 يحمل رقم 203501.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 88.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 57534 المؤرخ في 08/11/1988.

### ثالثاً: الركن المعنوي للجريمة

تقتضي جريمة التعدي على الملكية العقارية القصد الجنائي وهو الجانب الإرادي لدى مرتكب الجريمة، فينبغي أن يكون الفاعل قد أراد ارتكاب الفعل باعتباره مخيراً في ذلك، وكان عالماً بتصرفه غير مشروع، والعلم مفترض على أساس أنه لا يعذر أحد بجهل القانون، وهذا يقتضي سلامة العقل وحرية التصرف.

فجريمة التعدي على الملكية العقارية تقتضي توافر القصد العام والخاص، ويتمثل القصد العام في إرادة فعل انتزاع العقار من يد حائزه والعلم بأن ذلك ممنوع قانوناً، والقصد الخاص أن تكون للمعتدي نية السيطرة والاستحواذ على العقار وحرمان المعتدى عليه منه.

### المبحث الثاني: موقف الإجتهااد القضائي من الجريمة

نظراً لغياب تعريف قانوني لعنصري الخلسة والتدليس جعل قضاة المحكمة العليا يجتهدون لوضع عناصر لا بد من توافرها لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية، فبالرجوع للقرار المؤرخ في 1989/01/17 والذي جاء فيه " حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدينة، وقبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطريق التدليس، وخاصة وأن المادة 386 تهدف أساساً إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك أو يرفضون إخلاءه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونياً من طرف العون المكلف بالتنفيذ، وموضوع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة".<sup>1</sup>

وجاء في قرار آخر " حيث أن التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد إخلائها، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ".<sup>2</sup>

من خلال هذين القرارين يمكن استخلاص العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية وفقاً لما نصت عليه المادة 386 من قانون العقوبات وهي:

### أولاً: صدور حكم قضائي يقضي بالطرد من العقار:

الحكم القضائي هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منصبة بصفة شرعية من شأنه عادة أن ينهي الخصومة وأن يضع حداً للنزاع<sup>3</sup>، والحكم المقصود في جرم التعدي على الملكية العقارية هو الحكم المدني أو العقاري الذي يفصل في الملكية أو يكرس الحيابة في حالة التعدي عليها، ويجب ان يكون الحكم القاضي بالطرد حكماً نهائياً وهو ذلك الحكم الذي

<sup>1</sup> - قرار رقم 52971 مؤرخ في 1991/01/17، مجلة قضائية، 1991، عدد 03، ص 236.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 89.

<sup>3</sup> - يحي بكوش، الأحكام القضائية وصياغتها الفنية، المؤسسة الوطنية للكتاب، طبعة 1984، ص 9.

استنفذ طرق الطعن العادية من معارضة واستئناف وحاز حجية الشيء المقضي فيه<sup>1</sup>. هذا وتجدر الإشارة إلى أن أحكام الطرد قد تصدر من قاضي الإستعجال والفصل فيها يكون مشمولاً بالنفاذ المعجل فيعتبر مثل هذا الحكم عنصراً من العناصر المتطلبة في جريمة التعدي على الملكية العقارية.

### ثانياً: إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ

لا يكف استصدار حكم نهائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه، يقضي بالطرد بل يجب أن يبلغ هذا الحكم وينفذ، ويتطلب ذلك القيام بما يلي:

1- أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل:

والشخص المؤهل قانوناً للقيام بإجراء التبليغ هو المحضر القضائي.

2- أن يتم التبليغ بصورة صحيحة:

وهنا يقصد بالتبليغ الصحيح تسليم السند المراد تبليغه إلى الخصم طبقاً لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المحضر القضائي قبل اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري يقوم بالمحاولات الودية أو ما يسمى بالتنفيذ الإختياري، وبعد انتهاء مهلة 15 يوماً يحضر المحضر القضائي محضر طرد يبلغه للمراد طرده، فإذا استجاب هذا الأخير يحضر المحضر القضائي محضراً يثبت عملية الطرد، أما في حالة رفض الإخلاء فيحضر محضر عدم جدوى محاولة الطرد.

### ثالثاً: عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها:

لا يمكن أن تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية بمجرد انتزاع عقار مملوك للغير، بل لابد من توافر عنصري الخلسة والتدليس وفق منظور المحكمة العليا، ذلك أن الإجتهد الثابت اشترط الرجوع إلى احتلال الأماكن من جديد بعد صدور حكم نهائي يقضي بإخلائها وتبليغ وتنفيذ هذا الحكم، فإذا ثبت عودة المنفذ عليه إلى العقار جاز للمحكوم لصالحه تقديم شكوى بالتعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات شرط أن يرفق شكواه بالحكم أو القرار القضائي الفاصل في النزاع بالطرد ومحضر تنصبيه أو توثيده في العقار وقيام المشتكى منه بالعودة إلى العقار.

مما سبق يتضح أن شرطي الخلسة والتدليس لهما مفهوم خاص في ضل قضاء المحكمة العليا ولكن ببيقان شرطين ضروريين ضمن عناصر الجريمة، وهو ما أكده قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2005/06/08 رقم 300285 والذي جاء فيه " حيث أنه من الثابت قانوناً وقضاء أن جريمة الإعتداء على الملكية العقارية يجب أن يكون حسب مقتضيات ومفهوم المادة 386 من قانون

<sup>1</sup> - ليس لطرق الطعن غير العادية أثر موقف للتنفيذ، وطرق الطعن غير العادية هي الطعن بالنقض، التماس إعادة النظر واعتراض الغير الخارج عن الخصومة.

العقوبات التي تشترط لقيامها إثبات الخلسة والتدليس ومع ذلك لم يتطرق قضاة الموضوع سواء في الدرجة الأولى أو في المرحلة الإستئنافية إلى إبراز هذين العنصرين وإثباتهما وفقا للقانون" ولكن ما تجدر الإشارة إليه أنه قد يحدث أن يتم الاستيلاء عن طريق انتزاع العقار من صاحبه عنوة جهارا علنا وبالقوة... ففي هذه الحالة ليست هناك خلسة ولا تدليس فهل تقوم الجريمة؟ في الحقيقة هنا الركن المادي للجريمة قائم بصورة أوضح وأشد من حالة الانتزاع خلسة وبالتالي يمكن القول أن الركن المادي يتمثل في الانتزاع بحد ذاته وساء كان هناك خلسة أو تدليس.

### المبحث الثالث: العقوبات وأسباب التشديد

نصت المادة 386 من قانون العقوبات " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، وذلك خلسة أو بطريق التدليس. وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو بالعنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 إلى 100000 دج".

من خلال هذا النص نلاحظ ان المشرع رصد عقوبات صارمة لمرتكب جريمة التعدي على الملكية العقارية وذلك من خلال النص على عقوبة الجنحة البسيطة وتشديدها في حالات معينة:

### أولاً: الجنحة البسيطة

نصت عليها الفقرة الأولى من المادة المذكورة أعلاه وهي الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 إلى 100000 دج.

### ثانياً: ظروف التشديد (الجنحة المشددة)

نصت عليها الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات وهي:

#### 1- الليل:

لم يعرف قانون العقوبات الليل، ويمكن الإعتماد في هذا الإطار على ما هو وارد في قانون الإجراءات الجزائية في اطار تدابير تفتيش المساكن، ومنه يمكن القول أن الليل يكون من الساعة الثامنة مساء إلى غاية الخامسة صباحا.

#### 2- التهديد:

هو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب والخوف في قلب الشخص المهدد، فهو إكراه معنوي يتحقق بمجرد إنذار الشخص المهدد بشر جسيم سيلحق به أو بشخص عزيز عليه<sup>1</sup>.

#### 3- العنف:

<sup>1</sup> - عبد المجيد زعلاني، قانون العقوبات الخاص، مطبعة الكاهنة، الجزائر، طبعة 2000، ص30.



هو كل وسيلة قسرية تقع على الأشخاص لتعطيل قوة المقاومة أو إعدامها، وهي أعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم لجسم المعتدى عليه بغض النظر عن درجة خطورتها.

#### 4- التسلق:

هو الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حضائر الدواجن أو أبنية أو بساتين أو حدائق<sup>1</sup> أو أماكن مسورة وذلك بطريق تسور الحيطان أو الأبواب أو أية أسوار أخرى، والدخول عن طريق مداخل أخرى تحت الأرض غير تلك التي أعدت لاستعمالها للدخول<sup>2</sup>.

#### 5- الكسر:

هو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد التعدي عليه<sup>3</sup>.

#### 6- تعدد الفاعلين:

وهو اجتماع اثنان أو أكثر من الجناة، وسبب التشديد هنا هو توفر العزم والتخطيط المسبق لارتكاب الجريمة.

#### 7- حمل السلاح:

السلاح هو تلك الأدوات التي تستخدم في التعدي أو الدفاع، وقد يكون السلاح بطبيعته كالمسدسات والبنادق، وقد يكون سلاحا بالاستعمال كالعصا الخشبية وغيرها من الأدوات التي لا تعتبر في الأصل سلاحا إلا إذا استعملت كذلك.

فإذا توفر ظرف من الظروف المذكورة أعلاه تغلظ العقوبة وتصبح الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 إلى 100000دج، ولكن لا يعتبر ظرف التشديد شرطا لقيام الجريمة بل يؤدي فقط إلى رفع العقوبة، وقد أكدت المحكمة العليا ذلك في قرارها المؤرخ في 1994/10/09 والذي جاء فيه " لا يشترط أن ينتزع العقار بالعنف ليلا، وإنما هذان الظرفان يغلظان العقوبة ليس الا، بل يكفي أن يتم الإنتزاع خلسة أو بطريق التدليس، ومن ثم فإن إقدام المتهمين على استغلال قطعة الأرض التابعة للضحية دون علمهما، وضد إرادتها يكفي لتوفر ركن الخلسة"<sup>4</sup>.

#### الخاتمة:

في الحقيقة يعتبر القضاء الجزائري أسلوبا فعالا في حماية الحقوق المعتدى عليها ومن قبيل ذلك الملكية العقارية التي خصها المشرع الجزائري بحماية خاصة من خلال نص المادة 386 من

<sup>1</sup> - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص 35.

<sup>2</sup> - المادة 357 من قانون العقوبات.

<sup>3</sup> - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص 36.

<sup>4</sup> - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1994/10/09 ملف رقم 112646 ، مشار اليه في الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق،

قانون العقوبات التي تشكل قاعدة بالغة الأهمية، فضلا عما يمتاز به القضاء الجزائري من سرعة في الفصل في القضايا المطروحة عليه مقارنة بالقضاء المدني وما يتميز به من مرونة وقواعد مقترنة بالردع المكرس من خلال العقوبات المقترنة بها.

### المراجع:

- 1- ابراهيم الشباسي، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، دار الكتاب اللبناني، بيروت، طبعة 1981.
- 2- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، 2006.
- 3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية.
- 4- عبد المجيد زعلاني، قانون العقوبات الخاص، مطبعة الكاهنة، الجزائر، طبعة 2000.
- 5- يحي بكوش، الأحكام القضائية وصياغتها الفنية، المؤسسة الوطنية للكتاب، طبعة 1984.
- 6- قرار المحكمة العليا رقم 57534 المؤرخ في 1988/11/08.
- 7- قرار رقم 52971 مؤرخ في 1991/01/17، مجلة قضائية، 1991، عدد 03.
- 8- قرار المحكمة العليا رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05 مجلة قضائية عدد 01.
- 9- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1994/10/09 ملف رقم 112646 ، مشار اليه في الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار.
- 10- قرار المحكمة العليا رقم 112646 المؤرخ في 1999/10/09 وقرار رقم 117996 المؤرخ في 1995/05/21، الدكتور حسن بوسقيعة، قانون العقوبات، الطبعة 3، سنة 2001، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر.
- 11- قرار المحكمة العليا يحمل رقم 203501 المؤرخ في 2000/07/26.