

## الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة في ظل التشريع الجزائري

## The pénale protection of private real property in Algérien législation

فهيمة بوزار\*

bouzar.fahima@univ-medea.dz، محبر السيادة والعولمة (المدية)

تاريخ الاستلام: 2022/08/15 تاريخ القبول: 2023/03/15 تاريخ النشر: 2023/03/31

## ملخص:

تعتبر الملكية العقارية من بين المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديماً وحديثاً، نظراً لدورها الوظيفي في المجتمع، إذ أصبحت اللبنة الأساسية لاقتصاد أي دولة في تحقيق التنمية.

فالمشرع الجزائري مشى مجرى باقي التشريعات، فنظم مجال الملكية العقارية ونص على حمايتها دستورياً، إذ وضع لها نصوصاً خاصة لمعاقبة المعتدين عليها سواء في قانون العقوبات أو نصوص أخرى، حفاظاً على النظام العام للدولة، ووضع حداً لتجاوزات الأفراد كأخذ حقوقهم بأنفسهم.

فأمام عدم وجود سياسة عقارية واضحة لدى المشرع، ونظراً لوجود كم هائل من القوانين المنظمة للملكية العقارية، وبالرجوع لأهمية الموضوع البارزة، ارتأينا تسليط الضوء على موضوع الحماية الجزائية للملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، وذلك لإبراز جل الجرائم الواقعة على العقار والعقوبات التي سلطها المشرع لردع المعتدين وتوفير عنصر الائتمان والضمان للملكية العقارية.

**الكلمات المفتاحية:** الملكية العقارية الخاصة، جريمة التعدي، الحماية الجزائية، التشريع الجزائري.

## Abstract :

Real estate ownership is among the issues that have been the concern of legislation in the past and in the présent, due its functionl role in society, as it has becom the base of any country's economy in achieving development .

The Algérien legislator followed the course of the rest of the legislation, regulating the field of real estate ownership and providing for its contitutionl protection, as he put special preserve the public order of the state, and put an end to the transgressions of individuals such as taking their themselves .

In view of the lack f aclear real estate policy on the part of the legislator, and of the persenc of a huge amount of laws regulating real estate ownership, and with reference to the prominent importance of the subject, we decided to shed light in the

\* المؤلف المرسل

issue of criminal protection of real estate ownership in the light of Algerian legislation, to highlight most of the crimes committed against real estate and the penalties imposed by the legislator to deter the aggressors in addition to the provision of credit and security for real estate ownership.

**Key words :** private real estate property, the crime of infringement, penal protection, Algerian legislation.

#### مقدمة:

تعد حق الملكية من بين الحقوق الأساسية التي اهتمت بها جل التشريعات منذ الأزل، من حيث ضبط نطاقها وتنظيمها وكيفية استعمالها وحمايتها، إذ نصت المادة 674 من القانون المدني على أنه " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، شرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة ".

فالأموال العقارية الخاصة، هي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية بغض النظر على صفة صاحبها، فهي الأملاك غير المحمية بعدم القابلية للتصرف والكسب بالتقادم والحجز، وهذا لا ينطبق على الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة الواردة في القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكذلك الأملاك الوقفية المنصوص عليها وفقا للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991 المتعلق بالأوقاف، وهذا ما يجعل فكرة دراستها في ورقتنا البحثية لانعدام الإشكال حول صفة صاحبها، مع إمكانية التدخل المباشر من أجل استرداد الحياة المنزوعة دون الحاجة لانتظار الفصل في الدعوى العمومية، وهذا بالنسبة للأملاك الوطنية.

والجزائر كغيرها من الدول كفل تشريعها بحماية خاصة للملكية العقارية وذلك من خلال وضع جملة من القوانين لدفع الاعتداء الواقع عليها، يقصد بالحماية، التدابير التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء وفرض النظام العام، إذ هذه الحماية تتجلى في عدة صور قد تكون مدنية، إدارية، جزائية، وقضائية، فموضوع بحثنا يقتصر على الحماية المدنية والحماية الجنائية، تاركين بقية الصور لدراسات جديدة، فنكون بصدد الحماية المدنية بموجب نصوص مدنية، عندما يتعلق الأمر بدعوى مضمونها الحياة، أو ملكية دون المساس بحق المجتمع، وعندما كانت الملكية هي أساس المطالبة القضائية، سنستعرض دعاوى الملكية باعتبارها تحمي الملكية: دعوى الاستحقاق، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية، ونستبعد دعاوى الحياة.

ومن الأسباب التي دفعتنا لإلقاء الضوء على هذا الموضوع تظهر من خلال:

- أهمية الأملاك العقارية ودورها في تحقيق التنمية على الصعيد العملي.

- موضوع الأملاك العقارية يعتريه جملة من الإشكالات ومحل للنزاعات العقارية، تمتاز هذه الأملاك بالتعقيدات نظراً لنقص التكوين المتخصص للقضاة، إذ نجد تنازع الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

تتمحور أهمية الدراسة وذلك من خلال الوقوف على المنهاج المتبع من طرف المشرع الجزائري، لحماية الملكية ورد الاعتداء بمختلف أشكاله، للحفاظ على النظام العام للدولة.

خص المشرع الجزائري " الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة " بحماية خاصة، وذلك من خلال تجريم فعل التعدي على الملكية العقارية الخاصة والمنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات لردع الجاني وذلك بهدف توفير الأمن والاستقرار ومنع الاعتداء بأي حال، وهو ما كفلته الشريعة الإسلامية حرصاً منها على حرمة المال الخاص.

فإذا كان المشرع كما سبق بيانه قد فرض حماية خاصة للملكية العقارية، ففي ما تتمثل السياسة الجزائية المقررة لحماية الملكية العقارية وما هو نطاقها؟

طبيعة الموضوع تفرض علينا نوعية المنهج الواجب إتباعه، ولدراسة هذا الموضوع أي الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، يعتمد على تحليل النصوص ومناقشتها، لذا فالمنهج المتبع هو المنهج الوصفي التحليلي، الذي يعتبر من بين أهم المناهج كونه يعتمد على الدراسة التحليلية والتفسيرية والنقدية.

وعلى هذا الأساس قمنا بتقسيم البحث إلى الخطة التالية: مفهوم الملكية العقارية الخاصة (المبحث الأول)، ومن ثم التعدي على الملكية العقارية الخاصة (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة.

هناك عدة مفاهيم مختلفة حول مدى أهمية العقار في تحقيق التنمية بصفة عامة، وفئة الباحثين بشكل خاص، مادام أن الملكية العقارية الخاصة محلها عقار، وعليه سيكون تعريفها (المطلب الأول)، ومن ثم وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة.

تعتبر الملكية العقارية من بين المحاور الأساسية التي تساهم في تحريك عجلة التنمية الشاملة للدول، مهما كان النظام السياسي والاقتصادي المنتهج باعتبارها المادة الأولية للمشاريع العامة والخاصة<sup>1</sup>، تختلف باختلاف المرجع القانوني، فهي ملكية الرقبة والانتفاع وفقاً لأحكام القانون المدني تخول لمالك العقار مجموعة من السلطات المتمثلة في الاستعمال، الاستغلال والتصرف، من خلال هذه النقاط سنتطرق إلى المقصود بالملكية العقارية الخاصة (الفرع الأول)، ومن ثم أنواعها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المقصود بالملكية العقارية الخاصة.

تعتبر العقارات الخاصة من الحقوق الطبيعية التي خولت للإنسان، والمقصود بها كل عقار يملكه الفرد بموجب سند رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو يكون في حيازته بطريقة مشروعة.

<sup>1</sup> - صرادوني ربيعة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكر لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 01.

أولاً: المقصود بالملكية العقارية الخاصة.

عرفه الفقه حق الملكية على أنه " ميزة يمنحها القانون لشخص ما ويحميها بطرق قانونية، وبمقتضاها يتصرف الشخص، متسلطاً على مال معترف له به، بصفته مالكا أو مستحقاً له"، وقد تأثر المشرع الجزائري عند وضعه لتعريف حق الملكية بالتعريف السابق فجاء التعريف عاما لحق الملكية في نص المادة 674 من القانون المدني<sup>1</sup>.

### أ- تعريف العقار:

العقار في اللغة جمع عقارات، وهي المنزل أو الأرض والعقار بفتح عينه وقافه هو الشيء الثابت بطبيعته، أما اصطلاحاً: فيعرف على أنه " هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف"، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بقوله " كل شيء مستقر بجيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار....."<sup>2</sup>

لم يرد تعريف للملكية في قانون العقوبات، لذا فالقاضي الجزائري استعان بنصوص القانون المدني والقوانين الخاصة، حيث عرفت المادة 674 منه على أن الملكية هي " حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>3</sup>.

وعرفت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري الملكية الخاصة كما يلي " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأموال وفق طبيعتها أو غرضها"<sup>4</sup>.

يتضح من النصوص المقدمة أن المشرع اقتصر في تعريفه لحق الملكية على ذكر سلطات المالك على العقارات وغيرها من الأموال، إلا أن الفقه تدارك هذا النقص وعرفها بأنها " حق الاستئثار باستعماله واستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون".

### ثانياً: خصائص الملكية العقارية الخاصة.

من خلال المواد المقدمة سابقاً نستخلص جملة من السلطات خولها المشرع الجزائري لمالك العقار باعتباره مالك له:

### أ- سلطة الاستعمال:

يقصد بها الاستفادة من المنفعة التي يمكن أن يخولها الشيء من غير ما يمكن استخراج منه من منتجات وثمار.

<sup>1</sup> - مراح نعيمة، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد السادس، جوان 2016، ص 32.

<sup>2</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 05.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 674 من الأمر 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادرة بتاريخ 1975/09/30، معدل ومتمم.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 27 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، صادرة في 1990/11/18، معدل ومتمم.

## ب- سلطة الاستغلال:

وهي القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء<sup>1</sup>.

## ج- سلطة التصرف:

التصرف المادي في العقار كحق الشخص في قلع الأشجار من حديقته<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: أنواع الملكية العقارية الخاصة.

محل الحماية شامل لكل أنواع الملكية العقارية الخاصة، ورجوعاً لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها التي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة، مجزئة أو مشتركة<sup>3</sup>، سنقوم بدراستها على النحو التالي:

### أولاً: الملكية العقارية التامة.

يقصد بها الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال، حق الاستغلال، وحق التصرف<sup>4</sup>.

### ثانياً: الملكية العقارية المجزئة.

هي المكية التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن وهي الحقوق التي تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحياة المكتسبة أو الالتصاق<sup>5</sup>.

### ثالثاً: الملكية العقارية المشاعة.

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم، يقال للمالك أنه شائع، ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع<sup>6</sup>.

إذ خول المشرع الجزائري للمالك المشاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية.

<sup>1</sup> - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص123.

<sup>2</sup> - خواجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، منتوري، سنة 2007/2008، ص 10.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص 13.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 13.

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص77، 78.

<sup>6</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 13.

### رابعاً: الملكية العقارية المشتركة.

هي التي تكون فيها الأجزاء مشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين، كالأجزاء المشتركة في العقارات، غير المبنية ولا سيما العمارات الجماعية، كالأسطح والأفنية، وممرات الدخول والدرج والمصاعد، تطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوخ الإجباري، فلا يجوز المطالبة بقسمتها، عملاً بأحكام المادة 747 من القانون المدني<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة.

ذهب أنصار هذا الرأي أن النص القانوني باللغة العربية في غاية الوضوح، بحيث ينص على حماية العقار المملوك للغير، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار لها أين تقضي على ما يلي: تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية أن يكون العقار مملوك للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار، يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون<sup>2</sup>، وعليه سنتناول وسائل الحماية للملكية العقارية الخاصة وسنخصص بالذكر على النحو التالي: الحماية المدنية (الفرع الأول)، ومن ثم الحماية الجزائية وهذا ما يهمنا (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الحماية المدنية.

وضع المشرع الجزائري جملة من القوانين لحماية الملكية العقارية الخاصة، وتوفير الحماية القانونية عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه واستعماله واستغلاله بصفة هادئة ومستقرة، هذا ما يساهم في تطوير خدمة العقار، لذا نجد المشرع حرص على هذه الحماية من خلال ترسانة جملة من القوانين لكل شخص يعتدي على مالك العقار بالغصب أو التعرض ومن دعاوى الحماية ما يلي:

### أولاً: دعوى الاستحقاق.

ترفع في حال وجود منازع للمالك في ملكيته، فيقيم دعوى أمام القضاء للمطالبة بتثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية، إذن فدعوى الاستحقاق يرفعها المالك للمطالبة بملكته التي تكون تحت يد الغير<sup>3</sup>.

### ثانياً: دعوى منع التعرض.

ترفع في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) على ملكيته، كمنع المالك من البناء على أرضه.

<sup>1</sup> - هو ما تبنته المحكمة العليا، الغرفة المدنية، في قرارها رقم 76988، الصادر بتاريخ 10/07/1991، المجلة القضائية، عدد 03، سنة 1992، ص 53، الذي ينص "من المقرر قانوناً أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً لدعوى التقسيم"، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 115.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا، غرفة الجناح والمخالفات، ملف رقم 75919، صادر بتاريخ 05/11/1991، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1993، ص 214.

<sup>3</sup> - مراح نعيمة: المرجع السابق، ص 42.

### ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة.

يعتبر تحديد للملكية اي الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته، كقيام شخص أجنبي بتشديد مبنى دون ترخيص من المالك.

### الفرع الثاني: الحماية الجزائية.

الحماية العقارية للملكية عن طريق التشريع الجزائري يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة، لأن المساس بحق الملكية يحول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع التعويض إن اقتضى ذلك، أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية<sup>1</sup>.

### أولا: المقصود بالحماية الجزائية.

لقد أورد قانون العقوبات الجزائري الكثير من الجرائم الماسة بالعقار<sup>2</sup>، كذلك مجموعة من القوانين الخاصة تناولت هذه الجرائم، والهدف من سن كل هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة ضد أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف، وبالتالي فإن ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية المخصصة للملكية.

### المبحث الثاني: التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

من بين النصوص التي تجرم التي تجرم الاعتداء على الملكية العقارية منها المادة 386 من قانون العقوبات بالإضافة إلى نصوص أخرى تهدف لحماية العقار بغض النظر عن مالكة من أي اعتداء، فنجد نص في المادة 395 وما بعدها قانون العقوبات على جريمة الهدم والتخريب والمادة 106 التي تنص على جريمة التخريب للنصب التذكارية وغيرها من النصوص<sup>3</sup>، وعليه ستكون الأركان المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية (المطلب الأول)، ومن ثم ظروف التشديد والجزاء (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: أركان قيام الجريمة.

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية كغيرها من الجرائم على أركان ثلاثة سنتطرق لها كما يلي:

- الركن الشرعي، أو ما يعرف بمبدأ الشرعية الجنائية طبقاً للمادة الأولى من قانون العقوبات السالفة الذكر.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 85.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 56/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج ر، عدد 49، لسنة 1966.

<sup>3</sup> - بن قويدر الطاهر، بوفاتح أحمد، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الرابع، ص 127.

- الركن المادي ويظهر في التصرف الإيجابي الذي يقوم به الفاعل بحيث يستبعد مجرد الامتناع أو النية فحسب، بل يجب أن تتجسد في سلوك ظاهر.

- الركن المعنوي أو ما يعرف بالقصد الجنائي، أي انصراف إرادة الفاعل إلى ارتكاب الفعل المجرم، غير أن هذه الأركان ليست كافية لقيام الجريمة حيث تستلزم أركان خاصة تنفرد بها<sup>1</sup> وهي انتزاع عقار مملوك للغير (الفرع الأول)، ومن ثم اقتران الانتزاع بالخلسة أو طرق التدليس (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: انتزاع عقار مملوك للغير.

في هذه الجزئية سنتطرق إلى جملة من العناصر لقيامها وهي:

#### أولاً: فعل الانتزاع.

هو قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزاع أو الانتزاع، ويقصد به الأخذ بالعنف ودون رضا المالك، وقد يختلط مفهوم الانتزاع بمفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة التي تقوم به الإدارة، وبهذا يخرج نطاق فعل النزع الذي تجرمه المادة 386 من قانون العقوبات نزع الملكية للمنفعة العامة.

ولتحقيق جريمة الانتزاع يجب أن يكون الهدف منه الاستيلاء على ملك الغير، وبالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدي عليه إلى المنتزع كما يجب أن يقع فعل الانتزاع من الجاني نفسه، أو من طرف شخص آخر يرسله الجاني ليقوم بالفعل بدلاً عنه في هذه الحالة نجد أنفسنا أمام فاعل أصلي وشريك، ويعتبر الشريك كالفاعل الأصلي من حيث التجريم والعقاب فيعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة، أما المخالفة فلا يعاقب فيها الشريك إطلاقاً<sup>2</sup>.

#### ثانياً: أن يكون عقاراً.

بالنسبة لمحل الانتزاع يجب أن يكون أرضاً أو بناء، ويخرج من دائرة الدراسة كل أنواع المنقولات إلا التي رصدت خدمة للعقار أو كما يسمى في القانون العقار بالتخصيص، كالجرار بالنسبة للأرض.

ولمعرفة العقار المقصود بالحماية وجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني الذي عرفه في المادة 683 منه " كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف.."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - خطوي مسعود، طلحة محمد، الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا، مونه الدراسات القانونية والسياسية، العدد الثالث، جانفي 2016، ص 432.

<sup>2</sup> - بن قويدر الطاهر، بوفتاح أحمد، المرجع السابق، ص 128.

<sup>3</sup> - خطوي مسعود : المرجع نفسه، ص 433.

### ثالثا: أن يكون العقار مملوكا للغير.

أما عن صفة مرتكب الانتزاع هما طائفتان: إما أن يتعلق الأمر بشخص طبيعي وتتم تدابير المتابعة نحوه وفقا لما تقتضيه أحكام قانون الإجراءات الجزائية، أو شخص معنوي عدا المشار إليهم في المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، فتتحرك الدعوى العمومية ضده باعتبار أن المشرع الجزائري يعترف بالمسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية، فتكون العقوبة عن طريق الغرامة، بينما إذا كان الانتزاع من طرف شخص معنوي مما ورد ذكرهم في المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية، سواء كانت الدولة، الولاية، أو البلدية عن طريق استيلاء الإدارة، وبصورة غير قانونية على ملكية عقارية خارج الإطار الذي حدده القانون المدني، والقانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو بواسطة التعدي المادي على ملكية في صورة تجعل تصرف الإدارة مشوب بعيب جسيم<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: اقتران الانتزاع بالخلصة أو التدليس.

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريفا للخلصة والتدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر الخاصة المكونة للجريمة هذا ما جعل المحكمة العليا تلجأ إلى الاجتهاد لتحديد هذين المصطلحين<sup>2</sup>.

### أولا: مفهوم التدليس.

فالتدليس هو قيام شخص بخداع شخص الغير حول وجود واقعة قانونية، بهدف الإضرار به أو الإفلات من القانون، وبالتالي يعد هذا السلوك احتيالي يجعل الإرادة غير واعية وهذا يعتبر من عيوب الرضا، ويصبح من حق الشخص المدلس عليه إبطال العقد، أما القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا لضرورة وذلك كلما وجد أفعال الجاني خطيرة حسب ما وردت في المادة 372 من قانون العقوبات وهي على سبيل الحصر:

- استعمال طرق احتيالية، وأن تتخذ من هذه الأكاذيب اتجاه يؤدي إلى التصرف في مال أو منقول ليس ملكا للغير وليس له الحق في التصرف فيه.

### أ- موقف الاجتهاد القضائي من الجريمة:

عند غياب التعريف لعنصري الخلصة والتدليس من الناحية الجزائية، لذا لا بد الرجوع لاجتهادات المحكمة الإدارية، وكاجتهاد لها فإن عنصر التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية.

حيث جاء في قرار لها مؤرخ في 1989/01/17، " حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدينة، وقبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات، بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلصة وبطريق التدليس، وخاصة أن المادة 386 من القانون السابق تهدف أساسا لمعاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوكا للغير ويفضون إخلاءه، يعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ، وموضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول للأمكنة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عياشي بوزيان، لعروسي أحمد، وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة بين التشريع واجتهاد المحكمة العليا، ص 01.

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

<sup>3</sup> - قرار رقم 52971 المؤرخ في 01:1989/17، المجلة القضائية، العدد 03، سنة 1991.

وفي قرار لها صادر عنها عرفت التدليس " حيث أن التدليس المنصوص عليه في المادة 386 من نفس القانون يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد إخلائها، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ"<sup>1</sup>.

من خلال استقراء مختلف الاجتهادات القضائية الصادرة من المحكمة العليا يتضح أن توافر عنصري الخلسة والتدليس في جريمة التعدي عم الملكية العقارية، ووفقاً لنص المادة 386 من قانون العقوبات يتطلب العناصر التالية:

### 1- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار:

ويقصد به هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منصبة بصفة شرعية، من شأنه أن ينهي الخصومة وأن يضع حدا للنزاع.

ومادام القضاء قد فصل في الملكية ونسبها إلى أحد الخصوم وأمر بطرد الطرف الآخر فالنيابة هي المكلفة بتنفيذ الأحكام القضائية، ويعتبر الحكم نهائياً إذا استنفذ طرق الطعن العادية، وحاز حجية الشيء المقضي فيه، أي يقبل الطعن فيه بطريق من طرق الطعن غير العادية، حيث ليس لهذه موقف، ولكون جل القضايا المتعلقة بالعقار، ترمي إلى إصدار حكم يقضي بالطرد من محل العين المتنازع عليها تكون من اختصاص قاضي الموضوع لمساسها بأصل الحق وأحكامها لا تنفذ إلا بعد استنفادها لطرق الطعن العادية، غير أن هناك بعض القضايا والمنازعات والتي تتعلق بالطرد، استقر القضاء والفقه على أنها من اختصاص قاضي الاستعجال، والفصل يكون فيها مشمولاً بالنفاذ المعجل، كذلك المتعلقة بطرد الشاغل بدون سند أو وجه حق من العين التي يستعملها، أو تلك المتعلقة بطرد مستأجر من العين المستأجرة إذا ثبت سوء نيته وعدم سداد مبلغ الإيجار مع توفر الشرط الفاسخ للعقد.

### 2- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ:

لا يكفي استصدار حكم نهائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه، يقضي بطرد المعتدي من العقار محل النزاع، بل يجب أن يبلغ هذا الحكم وينفذ في إجراءات التبليغ والتنفيذ تكون كما يلي:

- أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل وهو المحضر القضائي.

- أن يتم التبليغ بصورة صحيحة، أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولاً.

وعليه إن لم ينفذ الحكم الناطق بالطرد وبقي الحائز في العقار لا تقوم الجريمة، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في أحد قراراتها يحمل رقم 70 المؤرخ في 1988/02/02 حيث جاء فيه " إن حرث المتهمين للقطعة الترابية قبل تنفيذ القرار، لا

<sup>1</sup> - خطوي مسعود: المرجع السابق، ص 439.

يعد فعلا يدان عنه المتهمان، ذلك أن القطعة الترابية المذكورة لم تخرج من حوزتها مادام الطرد لم ينفذ، ولا تعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم له إلا ابتداء من تحرير محضر الطرد عللا يد عون التنفيذ<sup>1</sup>.

والتبليغ الصحيح يكون بتسليم نسخة صحيحة من السند المراد تبليغه للخصم شرط أن يكون التبليغ وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها قانوناً:

- إما بتسليم نسخة منه على الخصم ويؤشر في آخر المحضر مخاطبا إياه شخصيا، إلى أحد أقاربه أو إلى شخص يقيم في المنزل نفسه ويذكر مخاطبا فلان، استحالة تسليم نسخة لعدم العثور على الشخص المطلوب أو من يمثله قانونا أو رفض المعني الاستلام، هنا يقوم المحضر القضائي بذكر الواقعة في آخر المحضر وبعد التبليغ صحيحا.

- إذا كان يقيم في الخارج، يرسل التبليغ إلى النيابة ويؤشر وكيل الجمهورية على الأصل ويحول النسخة لوزارة الشؤون الخارجية ليتم تسليمها للمعني عن طريق أعوان دبلوماسيين أو القنصلين<sup>2</sup>.

### 3- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها:

لا تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية بمجرد انتزاع عقار مملوك للغير بل لا بد توافر عنصري الخلسة والتدليس وفق منظور المحكمة العليا<sup>3</sup>، إذ يستبعد من مجال التجريم الدخول إلى العقار لأول مرة، ذلك أن الاجتهاد الثابت للمحكمة اشترط الرجوع إلى احتلال الأمكنة من جديد بعد صدور حكم نهائي يقضي بالطرد، وتبليغ وتنفيذ هذا الحكم جاز للمحكوم له رفع دعوى جزائية ضد المعتدي بتهمة التعدي على الملكية العقارية، طبقا للمادة 386 من القانون السابق، شرط أن يرفق دعواه بالحكم أو القرار القضائي الفصل في نزاع وكذا محضر التنزيل أو تسليم المفاتيح لأن هذين السندين يشكلان وسيلة إثبات لقيام الجريمة لاسيما ركن التدليس، وهذا طبقا لقرار المحكمة العليا الصادر رقم 448 المؤرخ في 1990/05/15 " يرتكب الجنحة من حكم عليهم بالتخلي عن الأرض ونفذت عليهم الأحكام والقرارات وطردا من قبل المنفذ من العقار فعادا إليه وإحتلا الأرض وتصرفا في محاصيلها"<sup>4</sup>.

ثانيا: مفهوم الخلسة.

الخلسة في اللغة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير وهي القيام بفعل الانتزاع خفية دون علم المالك، طبقا لقرار رقم 57534 المؤرخ في 1988/11/08 الصادر في المجلة القضائية سنة 1993، عدد 02، ص 192، وحسب المادة

<sup>1</sup> - قرار مشار إليه عند، فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة 04، 2010، ص 30.

<sup>2</sup> - خطوي مسعود: المرجع السابق، ص 441.

<sup>3</sup> - رشيدة كابوسة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 09، العدد 01، السنة 2021، ص 524.

<sup>4</sup> - قرار رقم 448 المؤرخ في 1990/05/15، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1991، ص 210.

386 من قانون العقوبات نجد أن المشرع نص في فقرتها الأولى على أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية كما نص في الفقرة 02 على العقوبة والتشديد<sup>1</sup>.

#### المطلب الثاني: ظروف التشديد والجزاء.

نتناول في هذا المطلب ظروف التشديد والجزاء ستكون (الفرع الأول)، ومن ثم موقف واجتهادات المحكمة العليا في مجال الحماية الجزائية للملكية الخاصة للعقار (الفرع الثاني).

#### الفرع الثاني: ظروف التشديد والجزاء.

تنص الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات على عدة ظروف مشددة وهي:

##### أولاً: ظروف التشديد.

أ- الليل: ويتمثل في الفترة الممتدة بين غروب الشمس وشروقها.

ب- التهديد: هو إكراه معنوي تدرج تحته كافة صور انعدام الرضا لدى المجني عليه.

ج- الصنف: كل تصرف غير مشروع يلحق بالغير ضرراً جسدياً ذا طبيعة مادية،

د- التسلق: هو دخول المشاكل بأي طريقة عدا الدخول عن طريق الباب.

هـ- الكسر: فتح أي جهاز بالقوة.

و- السلاح: أي أداة تمس بسلامة الجسم عند استعمالها، إذ تشمل السلاح الناري والبيضاء.

##### ثانياً: الجزاء.

هنا يكون التفريق بين جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة وبين جنحة التعدي على الملكية العقارية المقترنة بظرف تشديد<sup>2</sup>.

#### أ- جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة:

هنا يقوم الجاني بالاعتداء على حياة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو بطريق التدليس، نأ تكون العقوبة وفق المادة 386 فقرة الأولى قانون عقوبات: الحبس: من شهرين إلى خمس سنوات.

الغرامة: من 20،000 إلى 100،000 دج.

<sup>1</sup> - بن قويدر الطاهر، بوفاتح أحمد، المرجع السابق، ص 130.

<sup>2</sup> - عياشي بوزيان، لعروسي أحمد، المرجع السابق، ص 06.

والمشروع لم يكن متساهلا بشأن التعدي على الملكية العقارية لذلك رفع من الحد الأدنى والأقصى بموجب تعديله لقانون العقوبات بالقانون رقم 04/82 المؤرخ في 1982/02/13 وذلك تحقيقا للردع العام، غير أن القاضي مقيد بالحد الأقصى، فلا يجوز له أن يجاوز، هذا طبقا لما جاء في قرار للمحكمة المؤرخ في 1986/03/26 " ينقض القرار الذي يصرح بعقوبة الحبس لمدة تزيد عن حدها الأقصى"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: اجتهاد المحكمة العليا في مجال الحماية الجزائية للملكية الخاصة للعقار.

يتضح ذلك من خلال ممارسة دعوى سابقة أمام القضاء، ويراد بذلك أن على الطرف المعتدى على ملكيته، سلك طريق القضاء المدني، لرد الاعتداء والحصول على حكم مدني يقضي لصالحه بطرد الشاغل للعقار دون سند، ومن شأن هذا الحكم إقرار حماية للمالك أو الحائز للعقار.

#### أولا: المقصود بالحكم القضائي في هذا الصدد.

هو الحكم المدني هو المختص بالفصل في نزاعات الملكية العقارية الخاصة، فيجب أن يكون الحكم الناطق بالطرد قد أضحى حكما نهائيا<sup>2</sup>، هنا أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2009/03/04 أكدت فيه على أن عبارة العقار المملوك للغير ينصرف مدلولها إلى المالك والحائز للعقار على حد سواء.

يرى الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا أن ظروف التشديد لا تعتبر شرطا لقيام الجريمة، وإنما تعتبر ظروفًا تغلظ من عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية، حيث جاء في قرار لها ماييلي " لا يشترط أن ينتزع العقار بالعنف ليلا، وإنما هذان الظرفان يغلطان من العقوبة ليس إلا، بل يكفي أن يتم الانتزاع خلسة وبطريق التدليس ومن ثمة فإن إقدام المتهمين على استغلال قطعة الأرض التابعة للضحية دون علمها وضد إرادتها يكفي لقيام ركن الخلسة"<sup>3</sup>.

#### ثانيا: صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة.

ومن صور الاعتداء على الملكية العقارية والتصدي لها أمام القضاء الجزائي هي:

#### أ- جريمة الاعتداء على حرمة المساكن:

أي جريمة انتهاك حرمة مسكن المادة 295 من قانون العقوبات.

#### 1- أركانها:

دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن، أن يقتزن الدخول بعدم رضا او قبول صاحب المسكن، أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن صاحب المسكن.

<sup>1</sup> - قرار رقم 22146 المؤرخ في 1986/03/26، نشرة القضاة، العدد 02، ص 74.

<sup>2</sup> - بوبشير محمد أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة، 1998

<sup>3</sup> - خطوي مسعود : المرجع السابق، ص 437.

ب- جريمة إساءة استعمال السلطة: المادة 135 من قانون العقوبات<sup>1</sup>.

#### 1- أركانها:

دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن، أن يكون مرتكب الفعل موظفاً أو من في حكمه، أن يقع الدخول بغير رضا صاحبه، أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة قانوناً.

ج- جريمة التعدي على ملك الغير: الرجوع للمادة 386 من نفس القانون.

1- جريمة المرور على ملك الغير: المادة 867 من القانون المدني، والمادة 458 من قانون العقوبات.

د- جريمة نقل أو إزالة الحدود: المادة 417 من نفس القانون.

لقد أكد المشرع الجزائري في المادتين 52 من دستور 1996 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1989 والمادة 28 قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري فإن الملكية الخاصة مضمونة دستورياً، وإن الملكية لا يتم نزعها إلا في إطار القانون مقابل تعويض،،، رغم اعترافه بحق الملكية العقارية الخاصة حق خاص فالمالك له أن يمارس سلطاته على عقاره في حدود القانون، وهو واضح في نص المادة 674 من القانون المدني: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>2</sup>.

#### الخاتمة:

إن حق الملكية العقارية الخاصة مرتبط بضمان المصلحتين العامة والخاصة بحكم طبيعته المتميزة، ما يجعله عرضة للنزع من طرف الدولة متى كان للنفع العام، ووفقاً لإجراءات حددها القانون، مقابل تعويض عادل ومنصف، مع ضمان حق لجوء المعنيين إلى القضاء في مواجهة الإدارة مع حماية المصلحة الخاصة هي الأخرى.

#### 1- النتائج:

- يحكم الأملاك العقارية الخاصة القانون المدني ومجموعة قوانين متفرعة عنه، إذ نظمت أحكامها المواد 674 وما بعدها من القانون المدني وكذا القانون 25/90 المتعلق بالنشاط والتوجيه العقاري، فالملكية إما أن تكون ملكية تامة، أو مجزئة، أو مشتركة أو مشاعة

- المشرع الجزائري لما جرم فعل التعدي على الملكية العقارية حصر التجريم في جريمة واحدة يشترط من خلالها انتزاع ملكية الغير بنية التملك واعتبار كل من الخلسة والتدليس ركنين للجريمة مع كل ما يطرحه من إشكال في إثباتها.

- حصر المشرع الجزائري فعل التعدي على الملكية العقارية في جريمة واحدة يشترط من خلالها انتزاع ملكية الغير بنية التملك واعتبار كل من الخلسة والتدليس ركنين للجريمة مع كل ما يطرحه من مشاكل في الإثبات.

<sup>1</sup> - بن قويدر الطاهر، بوفاتح أحمد، المرجع السابق، ص 135، 136.

<sup>2</sup> - مراح نعيمة، المرجع السابق، ص 48.

## 2- التوصيات:

- تعديل المادة 386 من قانون العقوبات بشكل يجعل الجريمة قائمة بمجرد التعدي على الملكية العقارية دون الأخذ بعين الاعتبار عنصر التكرار لقيام هذه الجريمة، لأن اشتراط هذا العنصر لقيام الجريمة يؤدي إلى عدم منح الحماية اللازمة لصاحب العقار المعتدي عليه لأول مرة دون وجه حق وإعفاء الجاني الذي قام بفعل الاعتداء لأول مرة، بالتالي من الضرورة اعتبار هذين العنصرين " الخلسة والتدليس " ركني لتشديد الجريمة.

- تعديل المادة 386 السالفة الذكر واستبدال عبارة "مملوكا للغير" بعبارة " في حيازة الغير " باعتبار أن الحيازة هي الصورة الظاهرة للملكية بدلا من حصرها في عبارة الملكية، أي إتباع مصاف المشرع المصري في المادة 369 قانون العقوبات.

- نقترح توسيع نطاق الحماية الجزائية عن طريق الإذن للنيابة العامة للتدخل بواسطة إجراءات وأوامر تحفظية إلى حين الفصل في الدعوى الجزائية كان يصدر أمر بتعيين حارس قضائي في حين الفصل في النزاع.

### 1/ قائمة المراجع:

#### أولا: النصوص القانونية.

- 1- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، صادرة في 18/11/1990، معدل ومتمم
- 2- الأمر رقم 56/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج ر، عدد 49، لسنة 1966.
- 3- الأمر 58/75 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادرة بتاريخ 30/09/1975، معدل ومتمم.
- 4- قرار رقم 279 المؤرخ في 13/05/1986، مشار إليه في قانون العقوبات المدعم بالاجتهاد القضائي، باتنة 1991، ص 196.
- 5- قرار رقم 22146 المؤرخ في 26/03/1986، نشرة القضاة، العدد 02، ص 74.
- 6- قرار رقم 52971 المؤرخ في 17/1989:01، المجلة القضائية، العدد 03، سنة 1991.
- 7- قرار المحكمة العليا، غرفة الجناح والمخالفات، ملف رقم 75919، صادر بتاريخ 05/11/1991، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1993، ص 214.
- 8- قرارها رقم 76988، الصادر بتاريخ 10/07/1991، المجلة القضائية، عدد 03، سنة 1992، ص 53، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 115.

9- قرار رقم 448 المؤرخ في 15/05/1990، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1991، ص 210.

10- قرار مشار إليه عند، فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة 04، 2010.

ثانيا: الكتب.

- 1- بوبشير محمد أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة، 1998.
- 2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002.
- 4- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 5- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004،  
ثالثا: مذكرات الماجيستر.
- 1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في الحقوق، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، منتوري، سنة 2008/2007.
- 2- صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكر لنيل شهادة الماجيستر، فرع القانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- رابعا: المقالات.
- 1- بن قويدر الطاهر، بوفاتح أحمد، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الرابع.
- 2- خطوي مسعود، طلحة محمد، الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا، مونه الدراسات القانونية والسياسية، العدد الثالث، جانفي 2016.
- 3- رشيدة كابوسة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 09، العدد 01، السنة 2021.
- 3- عياشي بوزيان، لعروسي أحمد، وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة بين التشريع واجتهاد المحكمة العليا.
- 4- مراح نعيمة، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد السادس، جوان 2016.