

الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري penal protections for private real estate in Algerian law

حبيبة قدة*

Habiba Guedda

جامعة ورقلة - الجزائر

University of Ouargla - Algeria-
docteurhabibaguedda@gmail.com

تاريخ الاستلام
Submission date
04/11/2022

تاريخ القبول للنشر
Acceptance date
01/05/2023

تاريخ النشر
Publication date
31/05/2023

ملخص:

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، لذا يحوز على اهتمام كبير من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، ويتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية. ومن أجل ذلك وضع المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية بهدف حماية هذه الملكية العقارية بمختلف أصنافها، فمن هذه ما نجده في قانون العقوبات الذي يعد الشريعة العامة للتجريم، ومنها ما نص عليه المشرع بموجب نصوص خاصة. **الكلمات المفتاحية:** الملكية العقارية، العقار، العقار الخاص، الحماية الجزائية.

Abstract:

Real estate is A basic rule in economic and social life, so it receives great attention in order to preserve and promote it, whether the property is public or private, and this is evident through the set of laws that regulate real estate ownership.

For this reason, the Algerian legislator has put in place many legal texts with the aim of protecting this real estate property of all kinds. Some of these are what we find in the Penal Code, which is the general Sharia for criminalization, and some of them are stipulated by the legislator according to special texts.

Key words: real estate property, real estate, private property, criminal protection.

* المؤلف المراسل

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم وأعز الأموال التي يملكها الإنسان، في القديم والوقت الراهن، وقد كانت الملكية العقارية، في مرحلة تاريخية وإلى وقت قريب تمثل لصاحبها النفوذ السياسي والاجتماعي.

ولا يخفى على أحد الأهمية الاقتصادية للعقار خاصة في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى والمدن السياحية والساحلية، فأصبح العقار في الواقع العملي حلقة من حلقات الاقتصاد، ويلعب دورا أساسيا الحياة في الاقتصادية والتجارية، وقد ازدادت في السنوات الأخيرة أهمية العقار في الجزائر وأصبح يمثل ثروة طائلة وعملة نادرة.

وحيث تحتل قضية الملكية العقارية محور اهتمام مشرعي كل دول العالم، إذ أنها تمس بالحضارة والبناء نجدها حظيت باهتمام كبير في الوثائق المتعاقبة لحقوق الإنسان والدساتير الحديثة بالنص على حق الملكية العقارية وتأكيد ضرورة احترام هذا الحق وحمايته، والجزائر من الدول التي كفل تشريعها حماية خاصة للملكية العقارية وهذا بسن قوانين عامة وخاصة من شأنها دفع الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية.

وتبرز أهمية هذه الدراسة في الوقوف على منهج الحماية المتبع في التشريع الجزائري لحماية الملكية العقارية الخاصة ودرا مختلف الاعتداءات عليها، وهذا سعيا منه لحماية النظام العام للدولة، من جهة وعدم ضياع حقوق الأفراد من جهة أخرى.

لذا جاءت دراستنا هذه بهدف تبيان الأحكام العامة لهذه الحماية ومدى خطورة الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

أما الإشكالية التي يثيرها موضوع دراستنا فهي: ما مدى كفاية الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الاستقرائي لاستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، وكذا المنهج التحليلي في تحليل هذه النصوص وتبيان آليات الحماية المقررة.

المبحث الأول:

جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

جريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة، تقوم متى توافرت الأركان العامة والخاصة، حيث تنص المادة 386 من قانون العقوبات مايلي " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة

سنوات، وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، وذلك خلسة أو بطريق التدليس ...

وإن كانت الأركان العامة معروفة بالنسبة لكل الجرائم، وهي: الركن الشرعي، المادي والمعنوي، إلا أن هذه الأركان العامة غير كافية لقيام الجريمة وتستلزم توافر أركان خاصة تنفرد بها الجريمة وهي:

- انتزاع عقار مملوك للغير.

- اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس.

حيث جاء في قرار المحكمة العليا¹ وأنه من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان التالية، نزع عقار مملوك للغير، وارتكاب الفعل، خلسة أو بطريقة التدليس. ومن ثم فإن القضاء دون تبيان هذه الأركان يعتبر خرقا للقانون.

المطلب الأول: أركان الجريمة

لا يكفي لقيام هذه الجريمة الأركان العامة، وإنما تستلزم توافر أركان خاصة تتمثل في فعل انتزاع العقار مع اقتران ذلك بالخلسة والتدليس.

الفرع الأول: الركن المادي

أولا: انتزاع عقار مملوك للغير

يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزع أو الانتزاع أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك، غير أنه يخرج من نطاق فعل النزع المجرم بنص المادة 386 من قانون العقوبات نزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة بموجب إجراءات صارمة منصوص عليها قانونا وما يترتب على تخلف أحدها هو إلغاء قرار نزع الملكية الذي يعد مساسا خطيرا بالملكية الخاصة من وجهة نظر الفقه.²

ولتحقيق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير وعليه يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع غير أنه لا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم. إلا أنه وفي نفس السياق فقد عرفت المحكمة العليا الانتزاع تعريفا خاصا، وهو أن يتمتع شخص عن مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي يقضي - بطرده منه على أن يكون دخول العقار بقصد السكن إذا تعلق الأمر بعقار مبنى أو الفلاحة إذا كان قطعة أرض إذ يجب انتقال الحيازة من المالك أو الحائز إلى المعتدي.

أما فيما يتعلق بصفة مرتكب فعل الانتزاع، فقد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فالشخص الطبيعي تتم إجراءات المتابعة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية أما الشخص المعنوي، فميز بين ما إذا كان شخص معنوي عام كالدولة والولاية والبلدية وفقا للمادة 51 مكرر من قانون العقوبات فإنها لا تخضع للمسؤولية الجزائية، إنما يمكن اللجوء إلى القضاء لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة أما الأشخاص المعنوية الخاصة، كالشركات والجمعيات، فيعترف لها المشرع بالشخصية المعنوية وبالتالي فهي تخضع للمسائل الجزائية وذلك حسب نص المادة 51 مكرر السالفة الذكر.

يجب أن يكون محل الانتزاع عقار، سواء كان أرضا أو بناء أو عقارات بالتخصيص، وبذلك يخرج من نطاق دراستنا انتزاع المنقولات وبما أن المشرع قد سكت عن تحديد المقصود بالملكية العقارية المراد حمايتها بدقة، وغموض المادة 368 السابقة الذكر أفرز إشكالات عديدة في التطبيق خاصة فيما يتعلق بالعقار بالتخصيص الذي يعتبر من الناحية المدنية تابعا للعقار الذي يخدمه، إلا أن الفقه اعتبر العقار بالتخصيص منقولاً من الوجهة الجزائية.³

يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير بموجب سند من السندات المثبتة للملكية العقارية أو أن يكون العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة كالمستأجر، لذا يستبعد من مجال الحماية الحيازة غير المشروعة أو المتنازع عليها مدنيا، حيث جاء في قرار المحكمة العليا ما يلي: إذا كان مؤدي المادة 368 من قانون العقوبات أنها تعاقب كل من انتزع عقارا مملوكا للغير خلسة، أو بطرق التدليس، و من ثم فإن قضية الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بجنحة التعدي على الملكية العقارية، دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون".

ثانيا: اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف للخلسة والتدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية.

لذلك لجأت المحكمة العليا إلى الاجتهاد في هذه المسألة، ليكون اجتهادها فيما بعد قاعدة يستند عليها القضاء، ولو على سبيل الاستئناس، ما دام الاجتهاد لا يمثل مصدرا لقانون العقوبات طبقا للمادة الأولى من قانون العقوبات. التدليس طبقا لقواعد القانون المدني هو أن يقوم شخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية بهدف الإضرار به أو الإفلات من القانون، فالتدليس وفقا لقواعد التشريع المدني هو التعبير عن عيب في الرضا من خلال استعمال طرق

احتمالية تدفع المدلس عليه إلا التعاقد، وأن تكون هذه الحيل هي التي دفعت المتعاقد إلى إبرام العقد، وحسب نص المادة 86 من القانون المدني فإنه يجوز الحكم بإبطال العقد استناداً إلى التدليس الحاصل على أحد الأطراف.⁴

ويختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافاً كبيراً، ففي القانون المدني يحكم بإبطال العقد نتيجة تحايل أحد المتعاقدين، ولكن هذا لا يكفي القيام المسؤولية الجنائية لأن المشرع الجنائي لا يقوم بتنظيم المعاملات بين الناس إلا إذا كانت تشكل خطورة. ففي القرار رقم 279 مؤرخ في 13/05/1986 م عرف التدليس بأنه " 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: فالتدليس بهذا المعنى هو إعادة شغل الملكية العقارية للغير بعد إخلائها بالطرق القانونية.⁵

أما الجلسة لغة هي انعدام عنصر- العلم لدى الغير أما ونحن بصدد الجلسة التي تعد عنصراً مكوناً الجريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة، فتعرف بأنها القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيداً عن أنظار المالك و دون علمه، أي سلب الحياة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته حيث جاء في قرار للمحكمة العليا ما يلي " و حيث أن ما بدر من المتهم و هو اقتحامه للمسكن دون علم أو إرادة صاحبه ولا مستأجره و شغله مع عائلته دون وجه شرعي يشكل جرم التعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات يكونوا قد سبوا قرارهم تسيباً سليماً لاشتماله على العنصرين المطلوب توافرها التطبيق النص".⁶

إن غياب تعريف دقيق لمصطلحي الجلسة والتدليس من الناحية الجزائية، جعل بالمحكمة العليا تلجأ إلى الاجتهاد لتحديد مفهوم هذين العنصرين حيث جاء في أهم قراراتها المتعلقة بنص المادة 386 من قانون العقوبات 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.

ومنه يتضح أن مفهوم التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية وفقاً للمادة 386 من قانون العقوبات يقتضي توافر العناصر التالية:

- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار.
- إتمام إجراءات التبليغ بالتنفيذ.

- عودة المنفذ عليه الشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها.

1- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار الحكم القضائي بالمعنى العام هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منصبة بصفة شرعية من شأنه عادة أن ينهي الخصومة وأن يضع حدا للنزاع، أما في معناه الضيق فهو كل ما تصدره المحاكم وحدها من قرارات. ونحن بصدد دراسة جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة فالحكم القضائي الذي نقصده هنا هو الحكم المدني الذي تم بموجب الفصل في الملكية ، ذلك أن القاضي الملمين هو المختص بالفصل في نزاعات الملكية العقارية الخاصة، و بالإضافة إلى هذا يجب أن يكون الحكم الناطق بالطرد حكماً نهائياً سواء كان صادراً عن قاضي موضوع أو قاضي استعجال ، فما دام القضاء قد فصل في الملكية ونسبها إلى أحد طرفي الخصومة وأمر بطرد الطرف الثاني ، و يعتبر الحكم نهائياً إذا استنفذ جميع طرق الطعن العادية والغير عادية ، وحاز حجية الشيء المقضي فيه.⁷

2- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ لا يكفي استصدار حكم نهائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه، يقضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية، بل يجب أن يبلغ وينفذ هذا الحكم، ويتطلب ذلك توافر مايلي:

- أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل.

- أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل.

- أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولاً.

فإذا لم يستجب المحكوم ضده رغم صحة الإجراءات المتبعة، وباءت كل المحاولات الودية بالفشل، يلجأ إلى التنفيذ الجبري بواسطة القوة العمومية لتمكين المحكوم لصالحه من الملكية المتنازع عليها. فإن لم ينفذ الحكم القاضي بالطرد، وبقي المتهم حائزاً للعقار، لا تقوم جنحة التعدي على الملكية العقارية.⁸

3- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها لا يمكن أن تنشأ جريمة التعدي على الملكية بمجرد انتزاع عقار مملوك للغير ، بل لا بد من توافر عنصري الخلسة و التدليس وفق منظور المحكمة العليا ، و بمفهوم المخالفة يستبعد من مجال التجريم الدخول إلى العقار المملوك للغير لأول مرة ، ذلك أن الاجتهاد الثابت للمحكمة العليا اشترط الرجوع إلى احتلال الأماكن من جديد بعد صدور حكم نهائي يقضي بإخلائها ، و تبليغ و تنفيذ هذا الحكم ، فإذا ثبت عودة المنفذ عليه إلى العقار ، جاز للمحكوم لصالحه رفع دعوى جزائية ضد المعتدي بتهمة

التعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات شرط أن يرفق شكواه بالحكم أو القرار القضائي الفاصل في النزاع بالطرد ، وكذا محضر التنزيل ، أو تسليم المفاتيح لأن هذين السندين يشكلان وسيلة إثبات القيام جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ، لاسيما ركن التدليس ، و في مقابل هذا لا تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية ، إذا ما تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توافر عنصري الخلسة والتدليس⁹.

الفرع الثاني: الركن المعنوي

كغيرها من الجرائم يجب أن تتوافر في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة عنصري العلم واتجاه الإرادة للقيام بالفعل المجرم، وفضلاً عن وجود نزاعات أثارها هاذين العنصرين، إلا أن المحكمة العليا لم تخض في هذا الموضوع، خاصة ما تعلق منه بالأراضي الجرداء غير المسوَّحة، فعدم تحديد دقيقة بين ملكيتين متجاورتين وقيام أحد المالكين باستغلال جزء من الملكية المجاورة له دون علمه بأنه تعدى حدوده يجعل من الجريمة فير قائمة.

حتى ولو توافر حكم يقضي بالطرد من قطعة أرض دون أن يحدد حدودها ودون وجود أشكال في التنفيذ يثيره القائم بالتنفيذ أو أطراف التنفيذ يجعل من إثبات سوء النية والعلم بالتعدي على الحدود ولى الأرض المجاورة واجب لقيام المسؤولية الجزائية فيتحقق الركن المعنوي إذا كان المعتدي قاصدا انتزاع ملكية الغير أو حيازته، ولا بد أن يكون المعتدي عالماً بوجود العقار في حيازة أو ملكية الضحية كما يجب أن يكون أهلاً لتحمل المسؤولية الجزائية بإرادته ارتكاب الفعل.

فالقصد العام هو إرادة فعل انتزاع العقار من حائزه والعلم بأن ذلك ممنوع قانوناً والقصد الخاص هو أن تكون للمعتدي نية الاستحواذ والسيطرة على العقار وحرمان المعتدي منه، ويكفي هنا القصد العام لقيام الجريمة.

لذا يقوم الركن المعنوي في هذه الجريمة بتوافر القصد العام لدي الجاني، أي بوجود عنصري العلم والإرادة. فيكون الجاني عالماً بأن العقار مملوك للغير، وكذلك قيامه بالفعل المجرم عن طريق التدليس أو الخلسة، وأن تكون إرادته في ارتكاب الجريمة حرة وسليمة.

المطلب الثاني: الجزاء

لقد نصت المادة 386 من قانون العقوبات على جزاءات خاصة بمجنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة البسيطة وأخرى خاصة بمجنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة التي تكون مقتنة بطرف من ظروف التشديد المنصوص عليها في نفس المادة.

الفرع الأول: جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة البسيطة

وهي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلصة أو بطرق التدليس وفي هذه الحالة تكون العقوبة وفقا للمادة 386 فقرة أولى من قانون العقوبات:¹⁰

- الحبس: من شهرين إلى خمس سنوات

- الغرامة: من 20.000 إلى 100.000 دج

الفرع الثاني: جنحة التعدي على الملكية العقارية المقترنة بطرف من ظروف التشديد

وأشارت المادة 386 الفقرة الثانية إلى هذه الظروف وهي كالتالي:

- الليل " الفترة التي يسود فيها الظلام وتتعدى الرؤية، مما يدفع الفرد إلى الاستعانة بالضوء الاصطناعي، ولا تأثير لظهور القمر حتى ولو كان بدرًا مكتملاً ذا ضوء ساطع ". غير أن توافر ظرف الليل مسألة موضوعية وليست قانونية تخضع لرقابة قاضي الموضوع لعدم وجود تعريف ثابت له.

- التهديد هو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب والخوف في قلب الشخص المهدد، فهو إكراه معنوي يتحقق بمجرد إنذار الشخص المهدد بشر- جسم سيلاحق به أو بشخص عزيز عليه.

- العنف يعتبر العنف 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

- التسلق هو دخول المساكن المسورة من غير أبوابها مهما كانت طريقها، أي عدم دخول المكان من بابه العادي، كالاستعمال سلم أو عن طريق النوافذ.

- الكسر هو ارتكاب الفاعل عملاً من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد التعدي عليه والكسر نوعان، كسر يتم من الدخول أو كسر يكون من الخارج.

- تعدد الفاعلين وحمل السلاح نكون أمام تعدد الفاعلين إذا اجتمع اثنان أو أكثر من الجناة، وعزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم معاً، على هذا الأمر ظرفاً مشدداً، لتوافر التصميم والترتيب السابق لارتكاب الجريمة.

أما السلاح فالمقصود به الأسلحة هي الأدوات التي تستخدم في التعدي أو الدفاع، والتي إن استعملت من شأنها أن تمس سلامة الجسم.

فإذا توافرت إلى هذه الظروف نكون أمام جنحة التعدي على الملكية العقارية المقترنة بأحد ظروف التشديد وتكون العقوبة كالتالي:

- الحبس: من سنتين إلى عشر سنوات. الغرامة: من 20.000 دج إلى 100.000 دج¹¹

المبحث الثاني:

الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة دون نية التملك

حيث سنتناول بالدراسة الجرائم الماسة بالعقار في الحال في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فسنخصصه الدراسة الجرائم الماسة بجريمة الأماكن السكنية.

المطلب الأول: الجرائم الماسة بالعقار في الحال

ولمزيد من التفصيل فقد قسمنا هذا المطلب إلى دراسة الجرائم الماسة بالعقارات المبنية، ثم سنتناول الجرائم الماسة بالعقارات الغير مبنية.

الفرع الأول: الجرائم الماسة بالعقارات المبنية

أولاً: جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار

20.000 دج إلى 100.000 دج كل من خرب " يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين، وبغرامة من عمدا أجزاء من عقار وهو ملك للغير.

1-أركان الجريمة أركان الجريمة:

1-1-الركن المادي ويمثل في فعل التخريب الذي تمت الإشارة إليه سابقا وكذا محل التخريب الذي يجب أن يكون في هذه الحالة عقار لا منقولاً، كما اشترطت المادة أن يقع الفعل على جزء من العقار، أو أجزاء منه يكون مملوكاً للغير، وأن يكون التخريب على أجزاء من العقار لا تعدد الانتفاع به كأصل عام.

1-2-الركن المعنوي يجب أن يدرك الجاني وأن يكون على دراية أنه بصدد فعل تخريب الجزء من عقار لا يملكه، لكون هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تشترط لقيامها القصد الجنائي.

2-الجزاء تكيف جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار على أنها جنحة، يعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنتين، وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.¹²

ثانياً: جريمة تخطيم ملك الغير

"كل من خرب أو أتلف أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كلياً أو جزئياً يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج

إلى 100.000 دج ... ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة".¹³

1-أركان الجريمة:

1-1 الركن المادي ويقوم الركن المادي للجريمة بفعل التخريب أو الإتلاف وقد سبقت الإشارة إلى بيانه كما يجب أيقع هذا الفعل على أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 من قانون العقوبات وإذا كانت هذه الأخيرة قد حددت بعض الوسائل المستخدمة في فعل التخريب، وهي وضع النار عمدا وفان المادة 407 من قانون العقوبات، قد فتحت الباب لوسائل أخرى غير النار، كما وسعت مجال التخريب فيستوي أن يكون كلياً أو جزئياً، كما يجب أن يقع التخريب على أموال الغير.

1-2 الركن المعنوي هذه الجريمة من الجرائم العملية التي تستوجب توافر القصد الجنائي، المتمثل في علم الجاني أنه بصدد ارتكاب جريمة علي ملك الغير، واتجاه إرادته السليمة والحرّة إلى ارتكابها.

2:- الجزاء تعاقب المادة 407 كل مرتكب الجريمة تخطيم ملك الغير بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات، وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج. كما ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة.¹⁴

ثالثاً: جريمة وضع النار في ملك الغير

وهي الجريمة المنصوص والمعاقب عليها في المواد: 395-396-398-405 مكرر. وتقوم هذه الجريمة على نفس الأركان التي تقوم عليها جناية الحريق العمدي التي تم النص عليها في المادة 396 مكرر من قانون العقوبات، ولكن مع بعض الاختلافات التي سنشير إليها كالتالي:¹⁵

1- محل الجريمة أي أن يصيب الحريق ملكاً للغير عكس جريمة الحرق العمدي التي كان محلها الأماكن أو الأملاك الخاصة بالدولة أو بالأموال الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام، وسواء أكان العقار مسكوناً أم لا فالغرض من هذه الجريمة هو حماية أرواح الناس أولاً المفترض وجودهم في العقار.

2- الركن المعنوي تنقسم جريمة وضع النار في ملك الغير إلى جرائم عملية وأخرى غير عمدية فبالنسبة للحريق المعاقب عليه بالمواد: 395-396-398 من قانون العقوبات فهي جناية لذا يتوجب فيها توفر القصد الجنائي، أما الحريق المعاقب عليه بالمادة 405 مكرر فهي جنحة تقوم بمجرد وضع النار دون نية الحرق وإنما نتيجة خطأ يتجسد في رعونة أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة الأنظمة.

3-الجزاء

- بالنسبة للحريق الذي يحدث أضرارا بالأماكن المسكونة أو المستعملة للسكن تكون العقوبة: السجن المؤبد.

- بالنسبة للحريق الذي يقع إضرار بأحد الأموال المذكورة في المادة 396 فهو جناية أيضا يعاقب عليها بنـ السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة.

- أما الحريق الواقع على أحد الأموال المذكورة في المادة 396 سبب امتداد النار فيعاقب عليه بالسجن من خمس سنوات إلى عشرة سنوات وفي حالة ما إذا نتج عنه وفاة شخص أو عدة أشخاص فإن العقوبة تشدد لتصبح الإعدام، وإذا أدى إلى إحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة السجن المؤبد.

- أما الحريق الذي يحدث بسبب رعونة، علم احتياط، علم انتباه إهمال أو عدم مراعاة النظم فيعاقب المتسبب فيه بالحبس من: 6 أشهر إلى سنوات وبغرامة من: 20.000 إلى 100.000 دج.¹⁶

الفرع الثاني: الجرائم الماسة بالعقارات غير المبنية

أولاً: جريمة المرور على ملك الغير

وان كان المشرع الجزائر قد نص على جريمة المرور على ملك الغير ضمن المخالفات المتعلقة بالأموال بشكل عام، بموجب المادة 458 من قانون العقوبات في فقرتها الثانية عليا يلي:

2.000 دج إلى 4.000 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على " يعاقب بغرامة من الأكثر: ...كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو مستأجر أو منتفعا أو مزارعا لها، أو لم يكن له الحق فيها أو في المرور بداخلها، أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن أحد هؤلاء فمر في هذه الأرض أو في جزء منها سواء كانت مهيأة للزراعة أو مبتورة أو كانت بها حبوبا أو ثمارا ناضجة أو على وشك النضج.¹⁷

من خلال هذه المادة يتضح أن جريمة المرور على ملك الغير تكيف بأنها مخالفة ، وهي لا تخص مرور المواشي أو الحيوانات أو عربات الجر أي أن الضرر التي تحدثها الحيوانات إثر مرورها على ملك الغير ، تنتج عنه دعوى مدنية يرفعها صاحب الأرض على صاحب أو حارس الحيوانات أو المواشي بهدف الحصول على التعويض أو ما يعرف بمسؤولية حارس الحيوان ، وإنما المقصود هنا هو مرور الإنسان نفسه على أرض الغير دون إذن صاحبها ، ودون

أن يحمل صفة مالك أو مستأجر أو منتفع أو مزارع ، أي دخل وهو لا يملك الحق في ذلك ، ولا وجود لمبرر للدخول .

والمرور على ملك الغير بعد اعتداءات ظرفيا، وإن كان فعلا لمرور على ملك الغير هذا لا يؤدي إلى سلب الملكية أو الحيازة من صاحبها، لأن مجرد استعمال الأرض المملوكة للغير أي المرور دون موافقة وإذن صاحبها بشكل فعلا مجرما، ولو لم يلحق هذا الفعل ضررا ماديا بالعقار، فإذا دخل الشخص عنوة دون رضا المالك تتوافر أركان الجريمة ويعاقب الجاني بالغرامة من 2.000 دج إلى 4.000 دج كما ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر.¹⁸

ثانيا: جريمة نقل أو إزالة الحدود

جرم المشرع الجنائي جرم الأفعال التي من شأنها أن تنقل أو تزيل الحدود ونص عليها في المادة 417 من قانون العقوبات التي تنص على ما يلي "كل من ردم حفرة أو هدم سورا محما كانت المواد التي صنع بها، أو قطع أو اقتلع سياجا أخضرا أو أخشابا جافة منه أو نقل أو ألغى أنصبا حدود وأية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعرف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.¹⁹

1-أركان الجريمة:

1-1-الركن المادي يقوم الركن المادي لهذه الجريمة بتوافر العناصر التالية:

- الفعل المادي الذي يفيد النقل أو إزالة فقد عدد المشرع الجزائري مجموعة من الأفعال تنفيذ نقل معالم الحدود، أو إزالتها كفعل الردم والهدم والقطع، والقلع، والنقل والإلغاء، وذلك على سبيل المثال لا الحصر، وينتج عن ذلك إمكانية تصور أفعال أخرى تنفيذ نقل الحدود أو إزالتها.
- نوع الشيء محل الإزالة أو النقل وهو الركن المميز لهذه الجريمة، وقد عبر المشرع عنه بعدة صور فقد يكون محلا لنقل أو الإزالة طبقا لنص المادة، فكلما تعارف الناس عليها كحدود وفواصل بين الملكيات يصح أن يكون محلا للجريمة، ويستوي فيذلك إن كانت الإزالة أو النقل قد استهدف أجزاء من المحل أو كله، إذا كان ذلك يؤدي إلى تغير الحدود المتعارف عليها.
- وجود ملكية مجاورة للغير يعتبر قيام المالك بإزالة الحد أو الفاصل بين ملكيته وملكية جاره أساس قيام الجريمة ولا تقوم الجريمة في حالة ردم حفرة إلا إذا كانت هذه الأخيرة حدا فاصل بين أرضين، وإزالة أوتاد وضعت باتفاق الجارين كحد فاصل بين ملكيتهما يشكل جريمة ويعاقب عليها

بالمادة 417 من قانون العقوبات ولأجل ذلك فلا يمكن أن تتصور أن يكون الجاني إلا جارا، وله ملكية مجاورة الجاني.

1-2-الركن المعنوي يتوفر القصد الجنائي متى أقدم الجنائي على فعل من الأفعال التي من شأنها تغيير معالم الحدود، وهو يعلم ويدرك بأنه أزال حدا متعارف عليه، كفاصل بين ملكيتين متجاورتين، ولا عبرة بالدوافع التي جعلته يزيل الحد أما لو كان الجار وهو يزيل حدا بينه وبين جاره يعتقد أن ذلك الحد داخل في ملكيته فعليه أن يلجأ إلى القضاء لتغيير الحد إذا عجز عن تغييره وديا، قبل الإقدام على فعل الهدم أو الإزالة.

2-الجزاء وتأخذ جريمة نقل وإزالة الحدود وصف الجنحة، ويعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج. إلا أنه يشترط لتوقيع العقوبة أن يترتب علي نقل العلامات أو إزالتها ضياع تام وكامل للحدود.²⁰

المطلب الثاني: الجرائم الماسة بجريمة الأمان السكنية

تعد جرميتي انتهاك حرمة مسكن وإساءة السلطة ضد الأفراد والمعاقب عليها بالمادتين: 295 و135 من قانون العقوبات، أهم صور الاعتداء على الحياة الخاصة للأفراد باعتماد وسيلة الدخول إلى المساكن في غير الأحوال التي يسمح بها القانون فالظاهر بأن الحماية المقصودة هي حماية الأملاك عقارية ومنقولة لكن بالاستقراء يتضح أن الحياة الخاصة وحرمة المنازل هي المقصودة بالحماية وعليه سوف نتطرق إلى كل جريمة على حدي.

الفرع الأول: جريمة انتهاك حرمة مسكن

كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 1000 دج إلى 10.000 دج، وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر، وبغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج.²¹

1-أركان الجريمة:

1-1: الركن المادي يقوم الركن المادي للجريمة بتوافر العناصر التالية:

- دخول منزل أو محل مسكن أو معد السكن يعرف المنزل بأنه المكان الذي تمارس فيها الحياة الخاصة، إلا أن المشرع لم يشر إلى المقصود بالمنزل في حالات يكون فيها للإنسان عدة أماكن يشغلها لممارسة حياته الخاصة، وهذا ما جعل القضاء يعتمد على فحوى المادة 355 من قانون العقوبات باعتبارها المادة الوحيدة التي تطرقت لمفهوم المنزل.

حيث أشارت المحكمة العليا في قرار لها بأنه " لا يشترط أن يكون المنزل مسكونا بل يكفي أن يكون العقار معدا للسكن، وتحوزه المجني عليها بأي طريق من طرق الحياة المشروعة"، ويستوي في ذلك أن يدخل الفاعل المسكن أو الحديقة أو السطوح أو غيرها من لواحق المنزل، ولا يشترط أن يكون المواطن مالكا للسكن بل يكفي أن يكون شاغلا بسند أو بغير سند، ولا يشترط أن يكون المسكن مسكونا بل يكفي أن يكون معدا للسكن، كما أن المحاولة للدخول إلى المسكن لا يشكل جريمة لعدم النص عليها.

- أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل لأن دخول شاغل المنزل أو المقيم فيه مع غيره يعد أمرا بديها ولا تتحقق فيه شروط قيام الجريمة، والأجنبي هو الشخص غير المالك أو الحائز. والشخص المعتدى عليه غير مطالب بتقديم سند الملكية، لأن الحياة الظاهرة كافية لقيام عنصر الصفة، حتى ولو كان المقيم بالمنزل معتديا ووجود هي تصف بانعدام وجه الحق.

- أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل يعاقب الشخص الذي دخل إلى منزل مسكون أو معد للسكن طبقا لنص المادة 295 من قانون العقوبات إذا دخل فجأة أو خدعة أو فتح منزل مواطن، والمقصود بالفجأة أن يلجأ الشخص المقتحم للمسكن إلى طريقة يتجنب بها رقابة وإشراف صاحب المسكن أو حائزه، وبصفة عامة كل من له الحق بما في ذلك الزوجة والأولاد.²²

1-2-الركن المعنوي متى توافرت العناصر الثلاثة المشار إليها أعلاه أدت إلى قيام الجريمة، ولو لم يكن الباعث من الاعتداء سلب الحياة، إنما كشف الحرمة ورفع الستار دون وجه حق عن الحياة الخاصة للمواطنين.

2-الجزاء نص المشرع على طرفين مشددين للعقوبة ومتعلقين بهذه الجريمة هما التهديد والعنف، ولقد تم التطرق إلى تعريف كل منهما فيما سبق. ويختلف الجزاء في هذه الجريمة بحسب توافر الظروف المشددة حيث نجد:

-في غياب الظروف المشددة تكون العقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات، والغرامة التي تتراوح بين 20.000 دج إلى 100.000 دج.

-أما إذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون العقوبة الحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.²³

الفرع الثاني: جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد

تعتبر جريمة إساءة استعمال السلطة الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة مسكن، وبالرغم من اتحاد كلتا الجريمتين في الدخول دون رضا شاغل المسكن، وانتفاء نية سلب الملكية، إلا أنهما تختلفان في صفة مرتكب الفعل، فنكون بصدد قيام جنحة إساءة استعمال السلطة متى قام موظف عام بصفته هذه بالدخول إلى منزل مواطن دون موافقته، حيث يفترض أن المواطن ما كان يسمح لذلك المواطن بالدخول لولا الصفة المستعملة التي شلت إرادة صاحب المنزل، وخارج الحالات المنصوص عليها قانون.

حيث تنص المادة 135 من قانون العقوبات -كل موظف في السلك الإداري أو القضائي، وكل ضابط شرطة، وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضاه، وفي غير الحالات المقررة في القانون وبغير الإجراءات المنصوص عليها فيه، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج دون الإخلال بتطبيق المادة 107 من قانون العقوبات²⁴.

1- أركان الجريمة:

1-1: الركن المادي

- دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن حيث يرتكب فعل الدخول من طرف أحد رجال القوة العمومية أو الموظفين ومن في حكمهم إلى منزل أحد المواطنين بدون رضاه وغير الحالات المقررة قانون، والمقصود بالعبارة الأخيرة هو عدم احترام قواعد التفتيش المحددة وفقا لأحكام قانون الإجراءات الجزائية.

- أن يكون مرتكب الفعل موظفاً أو من في حكمه ينبغي أن ينتمي الفاعل في هذه الجريمة إلى أحد الوظائف التي تتميز بالسلطة، كأن يكون موظفاً في إدارة عمومية أو قاضياً أو ضابط شرطة قضائية أو قائداً أو أحد رجال القوة العمومية، حيث يقوم بالدخول إلى أحد المساكن بصفته هذه.

- أن يقع الدخول بغير رضا كقاعدة عامة يجب أن يكون دخول الموظف إلى منزل أحد المواطنين بغير رضاه، أو ضمن الحالات التي يقررها القانون، حيث تنعدم الجريمة إذا توافر ركن الرضا، وكان الدخول إلى المنزل لقرض يقرره القانون.

- أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة في القانون بعد دخول المساكن بغير رضا أصحابها مساساً خطيراً بحرية الأشخاص، كمبدأ عام، لذا تدخل المشرع بسن بعض الاستثناءات تتمثل

في حالات يسمح لها القانون، كحالة التفتيش والبحث عن المجرمين، أو عن أدلة جريمة متلبس بها أو حجز المنقولات أو في حالة الجرائم الموصوفة الأعمال الإرهابية أو التخريبية.²⁵

1-2-الركن المعنوي تقوم هذه الجريمة بتوافر القصد العام المتمثل في العلم والإرادة، أي علم الجاني بأنه يستعمل صفته ومنصبه من أجل الدخول بغير رضا المالك وفي غير الحالات التي أقرها القانون، وذلك عن إرادة حرة وسليمة.

2-الجزاء حدد المشرع الجزاء لكل مخالف لأحكام المادة 135 السالفة الذكر بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج مع إمكانية تطبيق أحكام المادة 107 السالفة الذكر بالسجن من خمس سنوات إلى عشر- سنوات إذا مس هذا الفعل الحريات الفردية.²⁶

الخلاصة:

يمكن هدف المشرع من تقرير الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة هو دفع الاعتداء كيفما كان، ومنعاً لاقتضاء الفرد حقه بنفسه، فالدعوى العمومية تعتبر وسيلة للردع العام والخاص، تسمح باستعمال القوة العمومية لفرض النظام، وإجبار الكافة على احترام سيادة القانون.

ولتقرير هذه الحماية عمد المشرع إلى سن العديد من النصوص القانونية التي تجرم وتعاقب على الأفعال التي تمس هذا الحق، سواء في قانون العقوبات أو بموجب نصوص خاصة. حيث نجد تركيز المشع الجزائري على مدى توافر نية المعتدي في سلب ملكية الشخص منه والظهور بمظهر المالك بمجرد انصراف فعل الانتزاع إلى نية التملك، كما اعتبر الخلسة والتلبس ركنين في الجريمة.

ومن النتائج المتوصل لها في هذه الدراسة نذكر:

- كفل المشرع الجزائري حماية جزائية خاصة للملكية العقارية من خلال تجريم أفعال الاعتداء عليها، فقام بتحديد أنوا الجرائم الواردة على العقار.
- الحماية الجزائية المقررة من طرف المشرع الجزائري مناسبة لردع جميع الاعتداءات الواقعة على العقار ويتجلى ذلك من خلال إقرار قوبة مشددة وخاصة إذا توافرت ظروف التشديد.
- وفي الأخير نوصي بضرورة:
- تجريم جميع الصور التي تمس ملك وقار الغير.

- إعادة النظر في تحديد المقصود بالملكية العقارية المراد حمايتها في المادة (386) من قانون العقوبات الجزائري، وتوسيع نطاق الحماية ليشمل الحيازة غير المشروعة والملكية المتنازع عليها واسقاط شرك الملكية الفعلية للعقار.

الهوامش:

- 1 قرار غرفة الجبح والمخالفات بتاريخ 2000/10/17 في الملف رقم 221966، المجلة القضائية، سنة 2001، العدد الأول، ص 361.
- 2 مسعود شلهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية "نظرية الاختصاص"، ديوان المطبوعات الجامعية، ج، 1999، ص 38.
- 3 بربارة عبد الرحمن، الحماية الجزائية للأموال العقارية، رسالة لنيل درجة الماجستير، جامعة البليدة، 2000/1999، ص 75.
- 4 الفضال خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، ط1، 2008، ص 23
- 5 المرجع نفسه، ص 26.
- 6 يوسف دلاندة، قانون العقوبات، دار هومة، الجزائر، ط1، 2009، ص 268.
- 7 يحيى بكوش، الأحكام القضائية وصياغتها الفنية، المؤسسة الوطنية للكتاب، ط1، 1984، ص 09.
- 8 الفضال خمار، المرجع السابق، ص 30
- 9 دردوس مكى، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 93.
- 10 عبد المجيد زعلاين قانون العقوبات الخاص، مطبعة الكاهنة، الجزائر، ط1، 2000، ص 30
- 11 المرجع نفسه، ص 32.
- 12 المادة 406 مكرر من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 008 يونيو 1966 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم
- 13 المادة 396 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.
- 14 المادة 407 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات
- 15 المادة 395 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات
- 16 المادة 396 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.
- 17 الفضال خمار، المرجع السابق، ص 58.
- 18 المرجع نفسه، ص 60.

- 19 معوض عبد التواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحرق، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط1، 1989، ص11.
- 20 المرجع نفسه، ص173.
- 21 المادة 295 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.
- 22 الفضال خمار، المرجع السابق، ص48.
- 23 الغوتي بن ملح، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، العلوم الجنائية، جامعة الجزائر، 1990، ص91.
- 24 تتضمن المادة 107 من قنون العقوبات: "يعاقب الموظف بالحبس المؤقت من خمس إلى عشر سنوات، إذا أمر بعمل تحكيمي أو ماس سواء بالحرية الشخصية للفرد، أو بالحقوق الوطنية لمواطن أو أكثر".
- 25 جلالي بغداداي، التحقيق دراسة مقارنة نظرية وتطبيقية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1999، ص ص15-16.
- 26 المواد 87 مكرر 9، 44، 45، 47، 64 من الأمر 156/66.