وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد العربي التبسي – تبسة – الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون جنائي وعلوم جنائية
بعنوان:

الجرائم الماسة بالملكية العقارية

إعداد الطالبتين:
*بوشوشة نسرين
*جلالي مريم

إشراف الأستاذ:
بوساحية السايح

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
لامية شعيان	أستاذ محاضر-أ-	رئيسا
السايح بوساحية	أستاذ	مشرفا ومقررا
عفاف خذيري	أستاذ محاضر"أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد العربي التبسي – تبسة – الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون جنائي وعلوم جنائية

بعنوان:

الجرائم الماسة بالملكية العقارية

إعداد الطالبتين:
*بوشوشة نسرين
*جلالي مريم

إشراف الأستاذ:
بوساحية السايح

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
لامية شعيان	أستاذ محاضر-أ-	رئيسا
السايح بوساحية	أستاذ	مشرفا ومقررا
عفاف خذيري	أستاذ محاضر"أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على
ما يرد
في هذه المذكرة من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

" إذا ساعدكم أحد فكافئوه فإن لم تجدوا بما تكافؤه فأثنوا عليه ".

صدق رسول الله عليه أفضل الصلاة والسلام

بادئ ذي البدء نشكر الله عز وجل ونحمده أن أمن علينا بفضله ونعمته وأعاننا على إنجاز هذا العمل العلمي المتواضع.

نتقدم بفائق التقدير والاحترام وجزيل الشكر إلى أستاذنا الدكتور الفاضل " بوساحية السايح"، الذي وضع ثقته فينا وقبل الإشراف على هذه المذكرة، وكان لنا نعم الأستاذ الموجه والمرشد خلال فترة إشرافه علينا، كما لا نفوت فرصة توجيهنا خالص تشكراتنا لكبر تواضعه والصدق في نصحه، شكرا لا يفي حجم عطائه.

ولا يسعنا إلا أن نتقدم بجزيل الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم قبول مناقشة مذكرتنا.

الشكر موصول إلى أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة عميدا وأساتذة وإداريين.

الشكر والامتنان لكل من ساهم في إعداد هذا العمل ولو بكلمة طيبة.

و الحمد لله أولا وآخرا.

إهداء

الحمد لله اشكره جزيل الشكر يليق بجلاله

الذي سهل لي الصعاب ووفقني لأنجز هذا العمل

الذي اهديه: الى رمز العطاء و التضحية مثلي الاعلى (ابي الغالي)

الى والدي الذي أضاء دروبي و طريقي و قدوتي في كل خطوة اخطوها

الى من علمني العطاء والوقار الى من احمل اسمه بكل افتخار

والدي العزيز "سمير "

الى من تستقبلني بابتسامة و تودعني بدعاء (أمي الغالية)

الى ملاكي في الحياه... الى معنى الحب والى معنى الحنان والتفاني...

الى بسمه الحياه وسر الوجود ...الى من كان دعائها سر نجاحي...

الى من وقفت الى جانبي في كل خطوه من الخطوات

اليك يا نبض قلبي امي الغاليه ابقاك الله صوتا وحفظا لي

الى اخوتي الذي كانوا دائما سندا لي "عبدو" و"سعيد "

و ابنة خالتي "ضحى "و الى كل افراد عائلتي حفظهم الله ورعاهم

و إلى صديقتي التي تقاسمت معي عبء المسار الدراسي "جلالي مريم "

كما اهدي هذا العمل المتواضع الى كل من يعرفني ولم اذكره

.. بوشوشة نسرين

إهداء

أحمدالله عزوجل على منه وعونه لإتمام هذا البحث .إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له آماله، إلى من كان يدفعني قدما نحو الأمام لنيل المبتغى،إلى لإنسان الذي إمتلك الإنسانية بكل قوة،إلى الذي سهر على تعليمي وكان مدرستي الأولى في الحياة ..ارجو الله ان يرحمك ويدخلك فسيح جناته)والدي العزيز"كريم الدين " إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء والحنان، إلى التي صبرت على كل شيء، التي رعتني حق الرعاية وكانت سندي في الشدائد، وكانت دعواها لي بالتوفيق، تتبعتني خطوة خطوة في عملي، إلى من إرتحت كلما تذكرت إبتسامتها في وجهي نبع الحنان أمي أعز ملاك على القلب والعين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين وإلى اختي و صديقتي التي تقاسمت معي عبء المسار الدراسي "نسرين بوشوشة "إلي كل هولاء اهدي هذا العمل

الطالبة : جلالي مريم

قائمة المختصرات

الإختصار	التسمية
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية.
ق.ع.ج	قانون العقوبات الجزائري
د د ن	دون دار النشر
ط	طبعة
ع	عدد
مج	مجلد
ص	صفحة
ص ص	صفحتان متتاليتان

مقدمة

منذ ظهور الإنسان على وجه الأرض وجدت رغبة قوية في التملك والاحتفاظ بالممتلكات، وهذه الرغبة تعتبر جزءا من الطبيعة البشرية مع تطور الحضارات والمجتمعات، تطورت مفاهيم الحقوق العينية ومن بينها حق الملكية، الذي يعد أحد أهم الحقوق العينية التي يسعى الإنسان للحصول عليها والاستمتاع بها.

تتمثل الملكية العقارية في الحق في استخدام والتصرف في عقار معين وفقا للقوانين والتشريعات المعمول بها، وتخضع هذه الحقوق للحماية القانونية والشرعية فالتشريعات تكفل حقوق الملكية وتحميها من أي انتهاك، ما لم يتعارض ذلك مع المصلحة العامة والضوابط القانونية.

وفي هذا السياق تعتبر الشرعية الجزائية سواء كانت موضوعية أو إجرائية، أساسا للقانون الجزائي، حيث تحدد ما هو مسموح وما هو ممنوع وتضمن حقوق الأفراد وتحمي حرياتهم من أي اعتداء أو انتهاك فالاعتداءات قد تكون بمختلف الأشكال، سواء على مستوى المجتمع بأكمله من خلال جرائم تهدد النظام العام، أو على مستوى الأفراد من خلال جرائم تؤثر على سمعتهم وأمنهم الشخصي.

العقار يحمل أهمية كبيرة كونه الركيزة الأساسية للتنمية الاجتماعية والنمو الاقتصادي في البلدان ويعد محورا استراتيجيا لتعزيز الاستثمارات وتنشيط النشاط الاقتصادي، بالإضافة إلى ذلك يعد المحرك الرئيسي للتطور الاقتصادي والاجتماعي، ويساهم في تعزيز التقدم والرفاهية للشعوب والمجتمعات، ولذا فإن الحاجة الملحة تكمن في وجود أنظمة قانونية فعالة تنظم الملكية العقارية، وتفرض عقوبات على كل من يسعى للتعدي عليها، سواء كانت هذه الملكية تابعة للقطاع العام أو الخاص.

نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسبها الملكية بشكل عام والملكية العقارية بشكل خاص، أولت التشريعات قديما وحديثا اهتماما بالغا بها، وتزايدت هذه الأهمية خصوصا بعد أن أصبحت الملكية تحمل وظيفة اجتماعية وتعتبر ركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصادها وتوجهاتها السياسية، نظرا لتأثيرها الكبير في صنع القرار وخلق الثروة، بناء على ذلك سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم الملكية وحمايتها دستوريا، كما وضع نصوصا خاصة تعاقب كل من يعتدي عليها، سواء من خلال قانون العقوبات أو القوانين الخاصة

الأخرى، بهدف حماية النظام العام للدولة وتجنب الفكرة المتداولة لدى الأفراد بأخذ حقوقهم بأنفسهم، بالإضافة إلى فرض النظام والقوانين على إقليم الدولة.

ورغم اشتراك كل من القانون الإداري والقانون المدني والقانون الجزائي في حماية العقار تبقى الجرائم الواقعة عليه كثيرة أمام وجود كم هائل من النصوص المتعلقة بالعقار، والتي تتجلى من خلالها عدم بروز سياسة عقارية واضحة لدى المشرع نظرا لأن الدستور الجزائري نص على ثلاثة أصناف للملكية العقارية وهي الملكية الخاصة والوقفية والوطنية وكلها محمية بقانون واحد، وذلك من خلال الجهات القضائية برفع دعوى عمومية مقترنة بدعوى مدنية تبعية.

والمشرع الجزائري قد جرم الاعتداء على الملكية العقارية وأورد نصا عاما للتجريم والعقاب على مجمل الأفعال التي تمثل اعتداءا على الملكية العقارية يتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات حيث يعتبر إطارا عاما للحماية الجزائية للملكية العقارية.

ولمعالجة موضوع الجرائم الماسة بالملكية العقارية تم طرح الاشكالية التالية:

ماهي الآليات التي نص عليها المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية من الجرائم الماسة بها؟

ومن هذه الإشكالية تتفرع التساؤلات التالية:

-ما هي العقوبات المنصوص عليها في القانون الجزائري لجرائم المساس بالملكية العقارية؟

-مدى فعالية هذه العقوبات في ردع الجرائم

-ما هي الإجراءات القانونية المتبعة في الجزائر لحماية الملكية العقارية؟

أهمية الموضوع:

-أهمية علمية: إن موضوع حماية الملكية العقارية الخاصة له أهمية بالغة في التشريع الجزائري وما زاد من أهميته جملة من الإعتبارات أهمها طبيعة المشاكل العقارية في التشريع الجزائري من جهة وإستفحال وتعقد المعاملات العقارية من جهة اخرى.

أهمية عملية:

ورغم إشتراك كل من القانون الإداري والقانون المدني والقانون الجزائي في حماية العقار، تبقى الجرائم الماسة بالملكية العقارية كثيرة. وعليه فإن بحثنا هذا سيتناول بمشيئة

الله موضوع الجرائم الماسة بالملكية العقارية والانتهاكات الخطيرة من قبل الأفراد أو الإدارة مما جعل الثروة العقارية في تهديد مستمر

أسباب اختيار الموضوع:

تتمثل اسباب اختيار موضوع في مايلي:

الاسباب الذاتية: الميول والرغبة الذاتية في فهم والتعرف أهم الجرائم الماسة بالملكية العقارية واليات التصدي لها.

الاسباب الموضوعية:

- ✓ المنازعات المتعددة والمتكررة على العقار وتنازع مختلف الاختصصات القضائية والادارية في ذلك.
- ✓ تنوع طرق وآليات الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في شقيه المدني والجزائي.
- ✓ غياب الدراسات المفصلة والمتخصصة والمفسرة في الموضوع.

أهداف الدراسة:

تتمثل اهداف هذه الدراسة فيمايلي:

-تعزيز حماية الملكية العقارية و وضع استراتيجيات فعالة لتطبيق القوانين التي تحمي الملكية العقارية من التعديات والاعتداءات غير المشروعة.

-تحقيق العدالة و ضمان معاقبة الجناة وتحقيق العدالة للمتضررين من جرائم التعدي على الملكية العقارية، مما يعزز ثقة المواطنين في النظام القانوني.

-تحديد الثغرات والنقائص في القوانين الحالية المتعلقة بالملكية العقارية واقتراح تحسينات لتلك التشريعات لتحقيق حماية أفضل.

-رفع الوعي القانوني و توعية المواطنين بحقوقهم المتعلقة بالملكية العقارية وبالعواقب القانونية التي تترتب على التعدي عليها، مما يسهم في الوقاية من هذه الجرائم.

صعوبات الدراسة:

لقد واجهتنا عدة صعوبات بمناسبة انجازنا لهذه الدراسة وأهمها ندرة المراجع وخاصة الكتب ذات الصلة بالموضوع

-توجد دراسات سابقة في الموضوع لكن ليست شاملة وغير مضبوطة.

-صعوبة الالمام بجوانب هذا الموضوع والتحكم في العناوين المرتبطة به

المنهج المتبع:

قصد التعرف على هذه الجرائم وآليات وأهم جهود المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية من الجرائم الماسة بها اعتمدنا على المنهج الوصفي لوصف المفاهيم من عقار وملكية وجريمة واعطاء الوصف القانوني لكل حالة من الحالات التي تدخل في اطار هذا الموضوع، والمنهج التحليلي الذي يعتمد على القراءة التحليلية والتفسيرية للنصوص المعنية بالدراسة، وكذت نحليل مختلف الاتجاهات والمفاهيم الفقهية والنصوص القانونية الواردة في التشريع الجزائري والمتعلق بجرائم التعدي على الملكية العقارية.

خطة الدراسة:

اعتمدنا في هذه الدراسة على الخطة الثنائية في كل فصل وهي الخطة الأصلح في كتابة بحثنا وهذا للاحاطة بمختلف جوانبه، وبعد التطرق الى الاشكالية المطروحة قمنا بتقسيم الموضوع إلى فصلين لتنظيم الإشكالية والإجابة عليها بشكل متسلسل ومنظم وذلك بتقسيم هذه الدراسة الى فصلين تبدأ بمقدمة وتنتهي بخاتمة،

خصصنا الفصل الاول للتطرق الى صور الجرائم الماسة بالملكية والذي انقسم الى مبحثين اثنين، حيث تم دراسة صور الجرائم الماسة بالملكية العقارية في قانون العقوبات في المبحث الاوول، اما المبحث الثاني فقد افردناه بدراسة صور الجرائم الماسة بالملكية العقارية المقررة في القوانين الخاصة، وختمنا الدراسة بخاتمة تضم أهم النتائج المتوصل إليها وبعض التوصيات المقترحة.

.

الفصل الأول:

صور الجرائم الماسة بالملكية العقارية

أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالعقارات العامة والخاصة، المبنية وغير المبنية، والأراضي نظرا لدورها الهام في المجتمع والاقتصاد، لذلك اعتبر المشرع أي مساس بالعقارات المبنية أو الأراضي جريمة يعاقب عليها القانون من أجل ردع أي شخص عن التفكير في الاعتداء عليها بغض النظر عن مالكها، وحمايتها من جميع الاعتداءات في مراحل اكتسابها أو الانتفاع بها، التي غالبا ما تتم هذه الاعتداءات بطرق غير قانونية ومخالفة للتشريع مما يصنفها كجرائم تمس الملكية العقارية.

بينما يقدم قانون العقوبات نصا عاما في المادة 386 يجسد الحماية الجزائية للملكية العقارية إلا أنه لا يتوسع في ذكر صور الجرائم الماسة بالملكية العقارية، غير أنه عند البحث في القوانين الخاصة المكملة لقانون العقوبات والمتعلقة بالعقار نجدها تتكلم عن جملة من الجرائم التي قد تقع على الملكية العقارية أو على العقار في حد ذاته.

ولدراسة ما سبق تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين اثنين، نخصص المبحث الأول إلى الجرائم الواقعة على الملكية العقارية المنصوص عليها في قانون العقوبات، بينما نتناول في المبحث الثاني الجرائم الواقعة على الملكية العقارية والمنصوص عليها في القوانين الخاصة.

المبحث الأول: الجرائم الماسة بالملكية العقارية في قانون العقوبات

رغم أن المشرع قد نص على عدة جرائم تستهدف الملكية العقارية ضمن قانون العقوبات إلا أنه حرص على تفادي النقص الحاصل والذي لم يشار إليه بشكل كافٍ في قانون العقوبات، وسعى المشرع لوضع حد للجريمة وللحفاظ على الثروة العقارية حيث نجده نص على بعض الجرائم التي تستهدف الملكية العقارية ضمن قوانين خاصة، وعليه سنتطرق إلى بعض هذه الجرائم التي نصت عليها تلك القوانين، حيث تختلف درجة وخطورة الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات فبعضها مكيف على أنه جناية وبعضها مكيف على أنه جنحة، ومنها ما هو مخالفة.

المطلب الأول: الجنايات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات

من المتفق عليه فقها وقانونا أن الجنايات هي أشد الجرائم خطورة، وهي التي تكون عقوبتها الإعدام أو السجن المؤبد، أو السجن المؤقت لمدة تتراوح من خمسة سنوات إلى عشرين سنة، وقد تصل للإعدام حسب ما هو منصوص عليه في المادة 5 الخامسة فقرة 1-2-3 من قانون العقوبات[1]، ونلاحظ أن هناك جرائم تشكل خطرا على الملكية العقارية، وعلى ملاكها والتي أعطاها المشرع الجزائري وصف الجناية لخطورتها ليس على الأملاك العقارية فحسب، وإنما تشكل خطرا على الأشخاص أيضا، وهو ما سيتم التعرض إليه من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: وضع النار في المحلات المسكونة

نصت المادة 395/1 من قانون العقوبات على أنه "كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش، وذلك إذا كانت مسكونة أو تستعمل للسكن وعلى العموم في أماكن مسكونة أو

[1]- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ8 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

مستعملة للسكنى سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية يعاقب بالإعدام"[1] نلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع وضع الاعتبار الأول لأرواح الناس لذلك جرم هذا الفعل،[2] والذي لا يتحقق إلا بتوفر أركانه كما وضع له جزاءات محددة وهي:

أ- **أركانها:** تتمثل أركان جناية وضع النار في المحلات المسكونة:

1-الركن المادي: ويتمثل في السلوك الإجرامي وهو فعل وضع النار ويتحقق فعل الحرق بوضع النار ولا تهم الوسيلة التي استخدمت للإحراق، فقد يكون وضع النار بإلقاء عود كبريت أو صب نوع من الزيوت أو الغازات أو المواد السريعة الالتهاب أو غيرها من الوسائل التي يتحقق بها اشتعال النار لذلك فلا ضرورة للنص على تلك الوسائل بل الضروري هو فعل وضع النار.[3]

2-الركن المعنوي: يتطلب قيام الركن المعنوي في جريمة وضع النار في الأماكن غير المسكونة أو غير المعدة للسكن توفر القصد الجنائي العام للجاني، وقد جاء في نص المادة 396 من قانون العقوبات عبارة "عمدا"، أي يشترط لقيام الجريمة علم الجاني بأن المكان الذي أضرم فيه النار ملكا للغير وقام بذلك بإرادته رغم علمه بأن الفعل مجرم قانونا.[4]

ب- العقوبات المقررة:

تأخذ هذه الجريمة وصف الجناية ويعاقب مرتكبها بالإعدام، بالإضافة إلى الجرائم المنصوص عليها في المادة 397 من قانون العقوبات التي تعاقب المالك الذي يحرق أحد أملاكه أو يحمل الغير على وضع النار فيها بحيث يسبب ضررا للغير، والمادة 398 من قانون العقوبات التي تعاقب من يضع النار في أشياء مملوكة له أو لا بطريقة تؤدي إلى امتدادها إلى إشعال النار في أملاك مملوكة للغير والتي عددتها المادة 396 من نفس

---

[1]- المادة 395/1 من قانون العقوبات الجزائري.

[2]- ضيف فضيل، الحماية الجنائية للمسكن الاجتماعي في قانون العقوبات الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدية – الجزائر، مج 06، ع02، جوان 2020، ص 77.

[3]- ضيف فضيل، المرجع نفسه، ص 78.

[4]- وفاء شيعاوي، الجرائم الواقعة على العقار دون نية سلب الملكية –دراسة في قانون العقوبات الجزائري–، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، ع22 ديسمبر 2017، ص 116.

القانون بالسجن من 05 الى 10 سنوات، ومع توجيه الاهتمام إلى خطورة هذه الجريمة، فقد قرر المشرع تخفيف العقوبة في الحالات التالية: [1]

-إذا أشعل الجاني النار في أموال يملكها، أو حرض شخصا آخر على إشعالها، وتسبب ذلك عن قصد في إلحاق الضرر بالغير، فإنه يعاقب بالسجن المؤقت من خمسة إلى عشر سنوات، وتطبق نفس العقوبة على كل من أشعل النار بأمر من المالك، وذلك لأن المالك يعتبر شريكا في الجريمة، حتى لو لم يشعل النار بنفسه.

- إذا وضع الجاني النار عمدا في أية أشياء سواء كانت مملوكة له أم لا بطريقة تؤدي إلى امتداد النار، وأدى هذا الامتداد إلى إشعال النار في أموال الغير فإنه تقرر له عقوبة السجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات.[2]

ومثلما قرر المشرع تخفيف العقوبة في حالات معينة فقد قرر تشديدها في حالات أخرى وهي:

- إذا وضع الجاني النار في أملاك مملوكة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام، فإنه يعاقب بالسجن المؤبد.

- إذا أدى الحريق العمد إلى موت شخص أو عدة أشخاص فإن مرتكب الجريمة يعاقب بالإعدام، أما إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة بالسجن المؤبد.[3]

الفرع الثاني: جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة

نصت على هذه الجناية المادة 401 من قانون العقوبات والتي جاء فيها "يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أي مواد متفجرة أخرى طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرقات أو جسور، أو منشآت تجارية أو صناعية أو

---

[1]- المادة 397 من قانون العقوبات.

[2]- المادة 398 من قانون العقوبات.

[3]- وفاء شيعاوي، المرجع السابق، ص 119.

حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو استغلال أو مركبات للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة"[1] من خلال المادة يتضح أن المشرع فرض عقوبة شديدة وثقيلة على أي شخص يرتكب هذه الجريمة أو يشترك في تخطيطها، حيث أن القانون يشير إلى أنه يمكن تطبيق هذه العقوبات على العديد من العقارات دون الحصر.[2]

أ- **أركانها:** تتمثل أركان جناية هدم الأملاك الوطنية في:

1- الركن المادي: يقوم هذا الركن بتوفر عنصرين هما: فعل الهدم ومحل الهدم.

-**فعل الهدم:** يتمثل في إلحاق الضرر أو الإتلاف بالمنشآت والعقارات المبنية عن طريق استخدام مواد متفجرة أو زرع الألغام أو حتى الشروع في القيام بذلك، يمكن القول إن الهدم والتخريب يتشابهان إلى حد كبير، إلا أن الفارق الرئيسي بينهما هو أن جريمة التخريب تشمل المنقولات والعقارات المبنية سواء كانت مبنية أو لا، في حين أن جريمة الهدم تقتصر على المنشآت والعقارات المبنية فقط، دون المساس بالمنقولات.

محل الهدم: الهدم يشمل فعلا يتمثل في تدمير مواقع محددة ومنشآت معينة، وفقا لما ورد في المادة 401 من قانون العقوبات، يمكن أن يشمل الهدم الطرق العامة، والسدود، والمنشآت الصناعية، ومنشآت الموانئ والطيران، والمباني ذات الفائدة العامة.

2-الركن المعنوي: إنصراف ارادة الجاني إلى القيام بفعل الهدم أو الشروع فيه مع علمه وإدراكه بأنه سيلحق الضرر بمنشآت وبنايات ذات منفعة عامة.[3]

تتصف جريمة المساس بالممتلكات الوطنية عموما بطابعها العمدي حيث يتطلب قيام الشخص بالفعل أو الشروع فيه، مع وجود قصد جنائي يتمثل في النية المبيتة للتسبب في الضرر للممتلكات الوطنية، يجب أن تكون إرادة الشخص حرة وسليمة مما يعني أنه يجب أن يكون على علم كامل بأعماله وعواقبها المحتملة على الممتلكات الوطنية.

---

[1]- المادة 401 من قانون العقوبات.

[2]- وفاء شيعاوي، المرجع السابق، ص 120.

[3]- بوعبيد عزالدين، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه الطور الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت، 2023، ص 152.

ب- الجزاء المترتب عن الإعتداء:

تكيف جريمة هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة بأنها جناية ويعاقب مرتكبيها بالإعدام وهذ حسب المادة 401 من قانون العقوبات، وتعتبر الممتلكات الوطنية جزءا لا يتجزأ من هوية البلد، حيث ترتبط غالبا بمفهوم السيادة الوطنية، ومن هنا يعد، المساس بتلك الممتلكات بمثابة المساس بالبلد نفسه، ومع ذلك يمكن استثناء حالات معينة يكون فيها ممارسة الهدم ضرورية لمصلحة الجمهور. يمكن في هذه الحالات تطبيق الهدم وفقا لتوجيهات صادرة بهذا الخصوص مما يجعلها استثناء من جرائم الهدم.[1]

الفرع الثالث: جريمة تخريب العقارات

تناول المشرع هذه الجريمة في المادة 400 من قانون العقوبات: "تطبق العقوبات المقررة في المواد من 395 إلى 399 حسب التقسيم المنصوص عليه فيها على كل من يخرب عمدا مبان أو مساكن أو غرفا ...".

ويفهم من صياغة المادة 400 ان لهذه الجريمة ثلاثة أركان وهي: فعل التخريب، نوع الشيء محل التخريب القصد الجنائي.[2]

أ- أركان جريمة التخريب.

1- الركن المعنوي: في جريمة التخريب، يتم تعريفها عادة على أنها أي فعل يعط، ل الاستفادة الممكنة من شيء معين يميز هذا الجرم الجديد بوجود أداة التخريب المستخدمة، وقد تم ذكر الوسائل المحتملة التي يمكن أن يستخدمها الجاني في ارتكاب جريمة التخريب في المادة 400[3]، وتشمل تلك الوسائل الألغام أو أي مادة متفجرة يمكن أن تؤدي إلى تخريب وتدمير العقار المعني.

---

[1]- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار،ط3، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 72.

[2]- ماجدة شهيناز بودروح، شهرزاد بوسطلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، ع 5، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018، ص 122.

[3]- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص121.

الركن المادي: لقد عددت المادة 400 ق.ع عدة محلات للتخريب وذكرتهما على سبيل المثال، ويشمل محل التخريب العقارات والمنقولات والذي يهمنا في دراستنا، هو التخريب العمدي للمباني والمساكن وتوابعها تخريبا كليا أو جزئيا.

3-القصد الجنائي: يتحقق القصد الجنائي بمجرد إلقاء المادة المتفجرة أو زرع اللغم عمدا على محل التخريب، سواء أدى ذلك إلى التخريب أم لم يؤد وسواء كان التخريب كليا أو جزئيا، كما يتحقق القصد الجنائي عند الشروع في الفعل المجرم.

ب-العقوبة:

العقوبة لم ينص عليها في المادة 400 ولكنها أشارت إلى المواد الممتدة من المادة 395 إلى المادة 399ق.ع. وبالرجوع اليها فان العقوبة تتفاوت درجاتها حسب كل حالة فهي تتراوح ما بين الإعدام إلى السجن المؤيد إلى السجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات، وهذا حسب الأحوال التي سبقت الإشارة إليها بمناسبة تحليل جرائم الحريق التي تقع على العقارات.

الفرع الرابع: جناية وضع المتفجرات في الطريق

"كل من وضع عمدا آلة متفجرة في طريق عام أو خاص يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلي عشرين سنة وبغرامة من 1.000.000دج إلي 2.000.000دج غير أنو إذا وضعت الآلة بقصد القتل، فيعتبر إيداعيا شروعا في القتل ويعاقب عليه بيذه الصفة.[1]

أولا: أركان الجريمة

وهي كما يمي:

أ- الركن المادي: حيث ان وضع مادة متفجرة في مسلك يسلكه الناس أمر خطير في حد ذاته، وعبارة طريق عام أو خاص التي جاءت في نص المادة تشمل جميع المسالك البرية والنهرية والمساحات العمومية

[1]- المادة 402 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 80 يونيو 1966 الذي يتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

ب-الركن المعنوي: القصد الجنائي هنا نوعان نوع يخص الفقرة الأولي من نص المادة 402 ويتمثل في وضع المادة المتفجرة عمدا وبإرادة حرة في ذلك مع العلم الجاني أن هذا المسلك من المسالك العامة، أما القصد في الفقرة الثانية من نفس المادة فبالإضافة إلي القصد العام الموجود في الفقرة الأولي فإنه يتطلب قصدا خاصا يتمثل في نية القتل.[1]

ثانيا: الجزاء

بناء على المادة 402/02 من قانون العقوبات، يعاقب وضع المتفجرات عمدا في الطريق العام بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، وبناء على المادة 30 من نفس القانون فإن وضع المتفجرات بقصد القتل أو الشروع في ذلك يعتبر جريمة تستوجب نفس العقوبة المنصوص عليها لجريمة القتل في المادة 261 من قانون العقوبات، والتي تتضمن العقوبة بالإعدام.[2]

وبموجب المادة 404 من نفس القانون، فإنه يجوز الإعفاء عن الأشخاص الذين ارتكبوا الجرائم المذكورة في المواد 401 و402، في حالة كشفهم عن هذه الجرائم والمساعدة في القبض على المجرمين قبل ارتكاب الجريمة، أو قبل اتخاذ أي إجراء جنائي في شأنها..[3]

المطلب الثاني: الجنح والمخالفات الماسة بالملكية العقارية المقررة في قانون العقوبات

تتعدد الجنح والمخلفات الماسة بالملكية العقارية المقررة في قانون العقوبات ولعل أبرزها ما سيتم التطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول: الجنح الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات

قسم المشرع الجزائري الجريمة إلى ثلاثة أقسام وهذا حسب درجة خطورتها وجعل الجناية أثقلها ثم الجنحة ثم تليهم المخالفة، ففي الجنحة تتعرض العقارات سواء كانت

[1]- بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 123.

[2]- الهام بعبع، حماية الملكية العقارية الخاصة المدنية والجنائية، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2004، ص 86.

[3]- الهام بعبع، المرجع السابق، ص 87.

مبنية أو غير مبنية، وبغض النظر عن تنوع ملكيتها، لاعتداءات تعتبر أقل خطورة مقارنة مع الجنايات، وبهدف تأمين العدالة وضع المشرع عقوبات تعتبر أكثر صرامة من تلك المفروضة في حالات المخالفات

أولا: جنحة الاعتداء على حرمة المسكن

من خلال نص المادتين 295 والمادة 355 من قانون العقوبات يتبين ان المقصود من انتهاك حرمة منزل كل دخول بالقوة أو التهديد الى منزل الغير، وقد عرفت المحكمة العليا في قرار لها جريمة انتهاك حرمة منزل بأنها :"الاقتحام بصفة غير شرعية والدخول الى مسكن الغير بالعنف أو التهديد أو الغش[1]."

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 5000دج إلي 20.000دج ".[2]

أ- أركان الجريمة:

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.[3]

---

[1]- بوعبيد عزالدين، المرجع السابق، ص 145.

[2]- المادة 295 من الأمر 516/66 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

[3]- حبيبة قدة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، جامعة الوادي، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، مج 07، ع 01، ماي 2023، ص 186.

– أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل لأن دخول شاغل النزل أو المقيم فيه مع غيره يعد أمرا بديهيا ولا تتحقق فيه شروط قيام الجريمة والأجنبي هو الشخص غير المالك أو الحائز. والشخص المعتدى عليه غير مطالب بتقديم سند الملكية، لأن الحيازة 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.

2– الركن المعنوي: وهو القصد الجنائي والمتمثل في علم الجاني بأنه يدخل مسكنا أو محلا دون علم أصحابه ودون رضاهم، مع استعمال الخداع أو التهديد أو العنف، كدليل على إصراره وعزمه على الدخول إلى المسكن بقصد انتهاك حرمتها والاعتداء على أصحابها مهما كان نوع الاعتداء الواقع عليها.[1]

ب– العقوبة والظروف المشددة:

1– العقوبة: لقد عاقب المشرع كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج، وهذا حماية لحرية الأفراد وممتلكاتهم المنصوص عليها قانونا ودستورا فيما نصت المادة 135 من قانون العقوبات على ما يلى " 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

[1]– بوعبيد عزالدين، المرجع السابق، ص 147.

إلى 100.000 دج دون الإخلال بتطبيق المادة 107 من قانون العقوبات.[1]

2- ظروف التشديد: نصت المادة 295 من قانون العقوبات في فقرتها الثانية على ظرفين للتشديد وهما التهديد والعنف، نلاحظ أن المشرع قد خص ظرفين فقط للتشديد من شأن الفعل المقترن بأحدهما أن يشدد العقوبة إلى حد المضاعفة فيها، وأصبح الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات، وبغرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 دج، والملاحظ علي المشرع الجزائري انه لم ينص علي الظروف المشددة الاخري كالليل وحمل السلاح فما هي حال الجريمة في ظل ارتكابها مع حمل السلاح أو في ظرف الليل .[2]

أولا: تخريب الغابات

من بين الأموال المذكورة في نص المادة 369 من قانون العقوبات نجد الغابات الغابة ملكية وطنية حسب المادة 18 من الدستور – الفقرة 01 والتي جاء فيها الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية والبحرية والياه والغابات فالمشرع الجزائري لم يستقر على مفهوم واحد يعرف الغابة منذ صدور القانون رقم 12/84إلى غاية المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المتعلق بمسح الأراضي مرورا بالقانون رقم 30/90 المتعلق بالتوجيه العقاري[3]، ثم ثبت على تعريفه للغابة في المادة 08 و09 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات وفق معيارين العدد والنضج.[4]

أ- أركانها: تتمثل اركان جريمة تخريب الغابات في:

---

[1]- المادة 107 من قانون العقوبات الجزائري.

[2]- بوشاشية شهرزاد، الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجلالي بونعامة خميس مليانة، ع6، جوان 2019، ص205.

[3]- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404الموافق ل 23يونيو سنة 1984المتعلق بالنظام العام للغابات ج.ر.ج.ج ع 31 لسنة 1984.

[4]- حمدي باشا، الأملاك الوطنية في ضوء التعديلات الجديدة وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004، ص07.

1- الركن المادي: يتجسد الركن المادي في القيام بترجمة نية الإعتداء إلى فعل خارجي سلبيا كان أم إيجابيا وهو ما يعاقب عليه القانون لا على النوايا السيئة.[1]

ففي جريمة تخريب الغابات نجد: [2]

-**فعل التخريب:** فالتخريب كما هو فعل شامل للعقار والمنقول يعطل المصالح العامة والمنفعة العامة فتتعطل إمكانية الإستفادة من الشيء ويقع بأي وسيلة ما عدا الحرق وإلا اعتبر جريمة حرق عمدي.

-**محل التخريب:** ويتمثل في الأموال الغير مذكورة في المادة 396 من قانون العقوبات وفي هذه الجريمة يتمثل المحل في الغابات.

2-الركن المعنوي:

لقيام الجريمة يجب أن يتوفر القصد الجنائي[3] أي أن يكون الفعل المادي صادر عن إرادة الجاني فقد يتخذ صفة الخطأ العمد وتتحقق إذا كان التخريب عمديا أي يقام بعلم وإدراك بإتلاف وتخريب أموالا لغير الجاني مملوكة فإذا لم يتوفر القصد لا تقوم الجريمة.

ب – الجزاء المترتب عن الإعتداء:

يتحقق الجزاء بتحقق مبدأ الشرعية فمن خلال نص المادة الأولى من قانون العقوبات (لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن بغير قانون) في العودة إلى نص المادة 407 من قانون العقوبات بحدها تنص على أن كل من حرق غابة أو جزء منها يتعرض لعقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات بالإضافة إلى غرامة من 20.000د ج إلى 100.000دج فنلاحظ مقدار عقوبة جريمة تخريب الغابات بنفس عقوبة الجريمة التامة غير أن المشرع أغفل على التشديد في العقوبة في نص المادة بالنظر إلى محل الجريمة كما إذا كان محلها أشجار مهددة بالإنقراض.

---

[1]- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، دار هومة، الجزائر، ط12، 2003، ص 65.

[2]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 72.

[3]- أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 142.

والغابات بإعتبارها من الأملاك الوطنية العمومية فانها محمية بقاعدتي منع التصرف فيها وعدم قابليتها للتملك وحتى استغلالها وتشغيلها لا يتم إلا بترخيص مسبق من إدارة الغابات حسب م 14من القانون المتضمن النظام العام للغابات.[1]

- فإذا ما قام الشخص بالإستيلاء على جزء من أرض غابية دون ترخيص إما يستولي عليها للإقامة أو البناء في هذه الحالة إما تقوم الوزارة المكلفة بالغابات.

- رفع شكوى ضد المعتدي تودع لدى وكيل الجمهورية للمحكمة الجنائية المختصة إقليميا أو رفع دعوى إستعجالية إدارية يطلب يها طرد الشاغل الذي يعتبر معتد بإعتباره لا يمتلك سندات ترخيص.[2]

ثانيا: جرائم الاعتداء على اماكن العبادة

أماكن العبادة من الأملاك الوقفية العقارية وهي التي تمارس فيها الشعائر الدينية وهذا حسب نص المادة 08 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف والمسجد من بين أماكن العبادة التي حظيت بعناية من طرف التشريع الجزائري، فقد ورد تعريف المسجد في المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المتضمن القانون الأساسي للمسجد كما يلي: "المسجد بيت الله يجتمع فيه المسلمون لأداء صلاتهم وتلاوة القرآن الكريم وذكر الله ولتعلم ما ينفعهم في أمور دينهم ودنياهم، وهو مؤسسة دينية عمومية اجتماعية تؤدي خدمة عمومية هدفها ترقية الدين الإسلامي.[3]

أ- الركن المادي: لجريمة التعدي على أماكن العبادة.

نص المشرع الجزائري في قانون العقوبات على جملة من صو، ر الإساءة إلى أماكن العبادة (المسجد) فالركن المادي للجريمة يأخذ عدة صو، ر وهي:[4]

---

[1]- القانون رقم 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات.

[2]- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2، محمد بن أحمد، سنة .2015، ص24.

[3]- جمل سليمان، الحماية الجزائية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث الثانونية والاقتصادية، مج02، ع1، جانفي 2020، ص 287.

[4]- جمل سليمان، المرجع السابق، ص290.

1-إحراق المسجد أو تفجيره.

المساجد مبان غير معدة للسكنى، فإن، وضع النار فيها وإحراقها أو تخريبها باستعمال المواد المتفجرة يعتبر سلوك إجرامي معاقب عليه في قانون العقوبات الجزائري بنص المادتين 396 الفقرة 1و 400.

2- تخريب المسجد وتدنيسه.

الأماكن المعدة للعبادة هي: الأماكن المعدة لأداء الأنظمة الدينية وما تنطوي عليه من ممارسات وطقوس وشعائر وتعتبر المساجد من أهم الأماكن المعدة للعبادة في الجزائر فهدمها أو تخريبها أو تدنيسها يعتبر سلوك مادي مجرم، ويتخذ وصف جنحة يعاقب عليها القانون بنص المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات الجزائري.

3- عرقلة المسجد عن أداء وظائفه.

نص المشرع الجزائري في المادة 87 مكرر الفقرة 06 على تجريم عرقلة حرية العبادة واعتبرها من جرائم الإرهاب، ولما كانت المساجد من أهم دور العبادة في الجزائر، وفيها تمارس أهم العبادات في الإسلام كالصلاة والدعاء والذكر وقراءة القرآن فإن، عرقلتها أو تعطيلها عن أداء وظيفتها التعبدية يعتبر في حقيقة الأمر عرقلة لحرية ممارسة العبادة فيها. فاستخدام القوة والعنف أو الترويع والتهديد لمنع الناس أو عرقلتهم عن ممارسة العبادة في المساجد يشكل جريمة عرقلة حرية ممارسة العبادة والموصوفة بأنها من جرائم الإرهاب بمقتضى المادة السابقة الذكر.

4- استغلال المسجد لأغراض مخالفة لمهمته النبيلة.

نص قانون العقوبات الجزائري على أنه[1]:" يعاقب بالحبس من ثلاث سنوات إلى خمس سنوات، وبغرامة من 50.000 إلى 400.000 دج. كل من أقدم بواسطة الخطب أو بأي فعل على أعمال مخالفة للمهمة النبيلة للمسجد، أو يكون من شأنها المساس بتماسك المجتمع، أو الإشادة بالأفعال المشار إليها في هذا القسم " فمن هذه المادة يتبين أن استغلال المسجد لأغراض مخالفة لمهمته النبيلة جريمة يعاقب عليها القانون.

[1]- المادة 87 مكرر 10 الفقرة 02 من القانون 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006م المعدل والمتمم لقانون العقوبات الجزائري.

5- مخالفة النظام العام في المسجد.

المقصود بالنظام العام هنا: الانضباط وحسن السلوك واحترام الأنظمة الإدارية الموضوعة لتيسير أداء المسجد لوظيفته كاحترام آداب النظافة في المسجد وأوقات الدخول إليه والهدوء وعدم التشويش فيه واحترام الإمام وموظفي المسجد، فمن خالف أنظمة الخطابة والتدريس في المساجد بأن ألقى خطبة أو حاول تأديتها من دون تعيين أو اعتماد أو ترخيص من السلطة المؤهلة، فقد أتى ما يستوجب العقاب بنص المادة 87 مكرر 10 الفقرة 01 من قانون العقوبات الجزائري، كما نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 13-377 المتضمن القانون الأساسي للمسجد على: "يمنع استغلال المساجد لتحقيق أغراض غير مشروعة كانت أو جماعية أو لتحقيق مأرب دنيوية محضة ".[1]

فبالتالي يمكن القول إن، الركن المادي في جرائم التعدي على أماكن العبادة يأخذ صورة متعددة فالسلوك الإجرامي يمكن أن يكون إحراق المسجد أو تفجيره، تخريب المسجد وتدنيسه، عرقلة المسجد عن أداء وظائفه، استغلال المسجد لأغراض مخالفة لمهمته النبيلة ومخالفة النظام العام للمسجد.

ثالثا الركن المعنوي لجريمة التعدي على أماكن العبادة.

الركن المعنوي في جريمة التعدي على أماكن العبادة هو القصد الجنائي العام بعنصريه العلم والإرادة ويختلف القصد الجنائي العام باختلاف صورة التعدي وهذا كما يلي:[2]

1- في جريمة إحراق مسجد أو تفجيره القصد الجنائي العام يتوافر متى وضع الجاني النار، أو المواد المتفجرة في المسجد لإحراقه أو تفجيره بغض النظر عن الدوافع والبواعث التي حملته على ذلك.

2- في جريمة تخريب المسجد وتدنيسه فالقصد الجنائي العام يتحقق متى أتى الجاني الأفعال المادية (التخريب، الهدم التدنيس) بإرادة عمدية وعالما بما يتضمنه تخريب

[1]- جمل سليمان، المرجع السابق، ص 290.

[2]- جمل سليمان، المرجع نفسه، ص 291.

وتدنيس المسجد، بغض النظر عن البواعث التي حملته على ذلك، كبغض المصلين أو الرغبة في الانتقام من الإمام.

3- في جريمة عرقلة المساجد عن أداء وظيفتها فالقصد الجنائي يتوافر متى اتجهت إرادة الجاني إلى إتيان هذه الأفعال مع علمه بصفة المكان المسجد، وأن هذا الفعل سيؤدي إلى عرقلة حرية العبادة، ويعطل المسجد عن أداء وظيفته.

4- في جريمة استغلال المسجد الأغراض مخالفة لمهمته النبيلة، فالقصد الجنائي يتوافر متى قام الجاني بنشر الخلافات والعداوات بين المصلين والطعن في الأفراد والجماعات وهذا عمل محضور داخل المسجد وقد نص عليه القانون الأساسي للمسجد:

"يمنع استغلال المساجد للإساءة للأفراد والجماعات"[1]

5- وفي جريمة مخالفة النظام في المسجد فالقصد الجنائي يتوافر متى قام الفاعل بمخالفة أنظمة الخطابة والتدريس في المساجد، أو حاول تأديتها من دون تعيين أو اعتماد أو ترخيص السلطات المؤهلة فقد أتى سلوك مادي يستوجب العقاب.[2]

رابعا: جريمة تحطيم ملك الغير

لقد نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة في نص المادتين 406 مكرر و407 من قانون العقوبات حيث نصت المادة 406 مكرر: "يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 دج كل من خرب عمدا أجزاء من عقار هو ملك الغير" أما المادة 407 فتنص: "كل من خرب أو تلف عمدا أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.00 دج دون الإخلال بتطبيق

[1]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 5محرم 1435هـ الموافق 9نوفمبر 2013م المتضمن القانون الأساس ي للمسجد، ج.ر.ج.ج ع 58 لسنة 2013.

[2]- جمل سليمان، المرجع السابق، ص 291.

أحكام المواد من 395 إلى 404 إذا تطلب ذلك, ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة.[1]

أ- أركان الجريمة:

1- الركن المادي: ويقوم الركن المادي للجريمة بفعل التخريب أو الإتلاف وقد سبقت الإشارة إلى بيانه كما يجب أن يقع 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 كليا أو جزئيا، كما يجب أن يقع التخريب على أموال الغير.[2]

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 والحرة إلى ارتكابها.

3- الجزاء المقرر: تعاقب المادة 407 كل مرتكب الجريمة تحطيم 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.[3]

خامسا: جريمة وضع النار في ملك الغير

نصت على هذه الجريمة المادة 405 مكرر ق.ع.ج بقولها: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 10.000 إلى 20.000 دج كل من تسبب بغير قصد في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير وكان ذلك نشأ عن رعونته أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاة الأنظمة"[4]

---

[1]- المادتان 406 و407 من ق .ع. ج

[2]- حبيبة قدة، المرجع السابق، ص 182.

[3]- المادة 407 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات..

[4]- برني كريمة، المير سميرة، جريمة التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، مج9، ع1، 2022، ص 1060.

أ- **أركان الجريمة:** تتمثل اركان جريمة وضع النار في ملك الغير في:

الركن المادي: ويتمثل في فعل إحداث النار أي قيام الجاني باستعمال النار فيقع الحريق فعلا ويؤدي هذا الحريق إلى إتلاف أموال الغير.وأن يكون الشيء محل الحريق مملوك للغير: يجب أن تكون هذه الأموال مملوكة للغير, ويستثنى الأموال المملوكة للجاني، إلا أنه إذا قام الجاني بحرق أمواله وتضرر الغير فإنه يعد مرتكبا للجريمة.

-**الركن المعنوي:** تنقسم جريمة وضع النار في ملك الغير إلى جرائم عمدية وأخرى غير عمدية للمواد 395-396-398 ق. ع. ج تعد جنايات يتوجب فيها توفر القصد الجزائي. بالنسبة للمادة 405 مكرر فهي جنحة تقوم بمجرد وضع النار دون نية الحرق إنما نتيجة خطأ يتجسد في رعونته أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة الأنظمة.[1]

ثانيا: الجزاء.

بالنسبة للحريق الذي يقع إضرار بأحد الأموال المذكورة في المادة 396 فهو جناية أيضا يعاقب عليها بالسجن 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 100.000دج.[2]

[1]- بوعبيد عزالدين، المرجع السابق، ص 136.

[2]- برني كريمة، المير سميرة، المرجع السابق، ص 1060

الفرع الثاني: المخالفات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات

تعتبر المخالفات هي تلك الجرائم او الاعتداءات الأقل حدة وهذا حسب تصنيف المشرع الجزائري إذ تكون العقوبة المخففة بالنسبة للجنايات والجنح ففيما يتعلق بالمخالفات الواقعة على الملكية العقارية فإننا نجد نصوصا محرمة متعددة قد وردت في عدة قوانين وأهميتها في منبع التجريم قانون العقوبات فمن المخالفات المجرمة.

أولا: مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو إغتصاب جزء منه

نص المشرع الجزائري على هذه المخالفة في نص المادة 455 من قانون العقوبات الجزائري، تحت عنوان المخالفات المتعلقة بالطرق العمومية بقولها: "يعاقب بغرامة من 6000دج إلى 12.000دج ويجوز ان يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر كل من اتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزءا منها وذلك بأي طريقة كانت".[1]

- الأركان المكونة للجريمة:

من خلال نص المادة هذه يتضح انه لقيام مخالفة تخريب الطرق العمومية، أو اغتصاب جزء منها لا بد من توافر الأركان التالية:

1- **الركن المادي:** ويتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في إتيان الجاني إحدى الأفعال التي تفيد الإتلاف، أو التخريب أو الاغتصاب التي تقع في الطرق العمومية، بغض النظر عن نوعها، وذلك بأي طريقة كانت ماعدا استعمال ألغام أو مواد متفجرة.[2]

2- **الركن المعنوي:** يتمثل القصد الجنائي في هذه الجريمة في قيام الجاني بإتلاف أو تخريب طريق عمومي أو اغتصاب جزء منها مع علمه.

ثانيا: العقوبة المقررة للجريمة

طبقا لنص المادة 455 من قانون العقوبات الجزائري، فان الجزاء المترتب لهذه المخالفة هو غرامة من 6000دج إلى 12.000دج، كما يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر.

---

[1]- حبيبة قدة، المرجع السابق، ص 185.

[2]- بوعبيد عزالدين، المرجع السابق، ص 141.

ثانيا: مخالفة اتلاف الخنادق والأسوار

تعر، ف الخنادق بأنها نوع من الحفر في التربة أو تجويفات في الأرض يكون عمقها أكبر من عرضها، وتكون ضيقة مقارنة مع حلولها، وتجر، م المادة 450 من قانون العقوبات في فقرتها الثالثة إتلاف الخنادق والأسوار، وتنص، على معاقبة من يقوم بذلك بغرامة من 6.000 دج إلى 12.000 دج، مع إمكانية الحبس لمدة عشر أيام على الأكثر، وتشمل هذه الجريمة أيضا قطع فروع من سياج أخضر أو نزع أخشاب جافة منه.[1]

أ- أركانها: تتمثل أركان مخالفة الإتلاف في الركنين المادي والمعنوي.

1- الركن المادي:

تبين من نص المادة 450 من قانون العقوبات أن الجريمة تتحقق بقيام الفعل المحدد في الفقرة الثالثة من المادة، وهي إتلاف الخنادق أو الأسوار أو قطع فروع من السياج الأخضر أو نزع أعشاب الجافة منه. وبغض النظر عن الوسيلة المستخدمة في الاعتداء، فإن النتيجة هي تدمير أو تخريب، وهذا ما يجزمه القانون.

2- الركن المعنوي:

يتطلب الركن المعنوي في جريمة إتلاف الخنادق والأسوار توفر القصد الجنائي العام، يعني ذلك أن الجاني يجب أن يكون عالما ومدركا لفعله، وأن يقوم به بغبة تحقيق النتيجة الإجرامية، وهي إتلاف الخنادق أو الأسوار.

لا يؤخذ بنية الجاني أو دوافعه في الاعتبار عند تحديد الركن المعنوي لهذه الجريمة.

بمعنى آخر لا يهم، ما إذا كان الجاني قد قام بإتلاف الخنادق أو الأسوار عن قصد أو عن غير قصد، أو ما إذا كان لديه دافع مشروع للقيام بذلك المهم هو أن يكون الجاني قد قام بالفعل بفعل الإتلاف وأن يكون قد أدرك ما يفعله.

[1]- المادة 450 من قانون العقوبات

ت- الجزء المترتب عن الإعتداء:

تبين من نص المادة 450 من قانون العقوبات أن العقوبة لمخالفة معينة هي الحبس لمدة 10 أيام على الأكثر، بالإضافة إلى غرامة تتراوح بين 6000 دج و12000 دج. ومن الملاحظ أن هذه العقوبة قد لا تكون كافية لردع الأفعال المخالفة نظرا لحدتها، مما يعني أن عنصر الردع قد لا يتحقق بشكل كافٍ.[1]

ثالثا: مخالفة إصلاح أو هدم البناء دون اتخاذ الاحتياطات

نصت المادة 441 الفقرة الخامسة من قانون العقوبات على أن: « يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1000 دج، كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث».[2]

القيام بأعمال البناء أو الترميم تتطلب رخصا مسبقة من الإدارة لتتمكن هذه الأخيرة من فرض رقابتها بهدف احترام الإجراءات الوقائية من الحوادث التي قد تصاحب إحدى عمليات البناء أو الهدم، ولذلك نوضح أركان الجريمة والعقوبة المقررة لها.

1 - أركان الجريمة ولها ثلاثة أركان

أ- الفعل المادي: الفعل المادي لهذه المخالفة يتمثل في القيام بفعل البناء أو الهدم أو الترميم لمسكن معين.

ب-محل الجريمة: يتمثل محل الجريمة في الأرض التي سيقام عليها البناء لأول مرة، أو في البناء المراد تهديمه أو ترميمه أو إصلاحه.

ج- عدم اتخاذ الاحتياطات: عمليات البناء والهدم والترميم عادة ما تكون خطيرة، فلا بد من اتخاذ الاحتياطات اللازمة من قبل القائمين على هذه الأعمال لتجنب وقوع حوادث على الغير.[3]

---

[1]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 99

[2]- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008، ص122.

[3]- بن زكري راضية، المرجع السابق، ص123.

2 – العقوبة: العقوبة المقررة لمخالفة إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات جعلها المشرع غرامة مالية من 100 على 1000 دج، كما يجوز أن تكون العقوبة هي الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر.

نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة ضمن المادة 444 في الفقرة الثانية من قانون العقوبات على انه "كل من اغرق الطرق أو أملاك الغير وذلك برفعه مصب المياه المطاحن أو المصانع أو المستنقعات، غير منسوب الارتفاع الذي تحدده السلطة المختصة".[1]

البند الثاني: أركان جريمة إغراق

وتتمثل أركان هذه الجريمة فما يلي:

الركن المعنوي: ويتمثل في فعل الإغراق حيث أشارت الفقرة الثانية من المادة 444 طريقة الإغراق وذلك بمصب المياه، والإغراق هو جعل الماء يغطي أملاك الغير ويغرقها، ولقد جاءت عبارة " أملاك الغير عامة "فهي يمكن أن تشمل المحاصيل أو بنايات أو البساتين أو...الخ؛ ويحصل الإغراق أما بالماء كما يمكن أن يكون بشيء آخر كالماء، وهو عادة الماء المستعمل في المطاحن أو المستنقعات أو المصانع، عن منسوب الارتفاع المحدد من قبل السلطات المختصة[2].

الركن المادي: محل الإغراق في هذه الجريمة هو كل أملاك الغير، حيث تشمل المزارع والأرصفة والحقول والطرقات... ويكون فعل الإغراق لهذه الأشياء بهدف الإضرار بمستعملي الطرق أو الإضرار بمالك الأرض أو إلحاق الضرر بالأرض، لأن المياه المتسربة من المصانع ممزوجة عادة بمواد كيماوية فتقتل النباتات وتلوث التربة فتصير الأرض غير صالحة للزراعة، وهذا ما يهدد البيئة والمحيط[3] .

---

[1]– المادة 444 من قانون العقوبات الجزائري.

[2]– ليلى تونسي، المرجع السابق، ص 31.

[3]– بن زكري راضية، المرجع السابق، ص117.

رابعا: القصد الجنائي

بمجرد قيام برفع مصب الماء وإغراق الطرق أو أملاك الغير مع علم الجاني بأنها غير مملوكة له يتحقق القصد الجنائي وتقوم الجريمة.

البند الثالث: العقوبة

تكيف هذه الجريمة على أنها مخالفة، ويعاقب الجاني على فعلها بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة تقدر ب 100دج إلى 1000دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة طبقا لنص المادة 445 من قانون العقوبات.

المبحث الثاني: صور الجرائم الماسة بالملكية العقارية المقررة في القوانين الخاصة

لم تستثني القوانين الخاصة من تجريم الاعتداءات التي تطال الأملاك العقارية، حيث جاءت لتكمل ما ورد في قانون العقوبات الذي يعتبر منبعا للتجريم من خلال تنظيم الجرائم المرتكبة ضد الملكية العقارية وتحديد العقوبات الرادعة للحفاظ على العقار بمختلف أصنافه وتنظيمه، وتشمل هذه القوانين الخاصة عقوبات جزائية لردع أي شخص يخالف الأحكام المنصوص عليها، وبالتالي فهي تعمل على سد الفراغ القانوني الحاصل في قانون العقوبات في هذا الجانب[1] .

وقد تعددت النصوص في هذه القوانين الخاصة المجرمة للتصرفات التي من شأنها المساس بالملكية العقارية، فمن خلال قوانين مثل قانون الترقية العقارية وقانون التهيئة والتعمير، وكذلك قانون المناجم والنظام العام للغابات، جاءت النصوص لتنظيم ما يتعلق بالجنح والمخالفات التي ترتكب من خلال الاعتداءات على الملكية العقارية وتحدد العقوبات المناسبة التي تقابل هذه التصرفات، ولدراسة ما سبق سنتطرق في المطلب الأول الجنح الماسة بالملكية العقارية وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى المخالفات المرتكبة على الملكية العقارية

[1]– بن زكري راضية، المرجع السابق، ص117.

المطلب الأول: الجنح الماسة بالملكية العقارية

تتعدد الجنح المرتكبة أو الواقعة على الملكية العقارية وتتنوع لذلك حرص المشرع الجزائري على ردعها لحماية الملكيات بأنواعها ولعل أبرز هذه الجنح التي جاءت في نصوص قانونية متفرقة والتي سنحاول جمعها فيمايلي:

الفرع الأول: الجرائم المقررة في قانون الترقية العقارية وقانون التهيئة والتعمير

أولا: قانون الترقية العقارية

تتمثل الترقية العقارية في وجود جهاز يتبنى إنجاز المنشأت المعدة للسكن أو للإمتهان فالقائم بإبرام العقود التي تخص نشاط الترقية العقارية قد يكون شخص طبيعيا أو معنويا يعرف بالتعامل في الترقية العقارية، فقد أورد المشرع في القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية عدة جرائم تتعلق بهذا المجال من خلال المواد 45 إلى 49 إلا أنه تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 والمتضمن النشاط العقاري.[1]

أحال المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري على قانون العقوبات في المادة 31 دون تحديد الجرائم المعاقب عليها أو الظروف المشددة المشار إليها.

واكتفى المرسوم بذكر ما يصدر عن المتعامل في الترقية العقارية، مما خلق غموضا حول الاعتداءات المتعلقة بهذا النشاط.[2]

ثانيا: قانون التهيئة والتعمير

تضم المادة 77 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/09/1990 والمتعلق بالتهيئة العمرانية[3] جريمة واحدة، بعد أن تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ

---

[1]– المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 والمتضمن النشاط العقاري، ج.ر.ج.ج ع 14 لسنة 1993.

[2]– الفاضر خمار، المرجع السابق، ص 101.

[3]– القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة العمرانية الصادر في 1990/09/01 ج.ر.ج.ج ع 52 المؤرخ في 1990/12/02.

في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بموجب المادة 59 منه، وتشير المادتان 76 و78 من القانون المذكور إلى الجريمة المنصوص عليها بالمادة 77 التي تقضي بمعاقبة كل من يقوم بتنظيم نشاط في مجال التهيئة العمرانية أو التشييد أو البناء أو التخطيط العمراني أو المساهمة فيه أو الترويج له أو الترويج للبناء أو البيع أو الإيجار أو البيع بالتقسيط أو المساهمة في البيع بأي وسيلة من الوسائل دون الحصول على الترخيص المسبق الصادر بموجب القوانين والتشريعات الجاري العمل بها والذي ينص على ضرورة الحصول على ترخيص.

"جريمة تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض بتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها"، فمن يستعمل أرضا للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال، يجب عليه أن يعلم بالإلتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق، وكذلك أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، فالبناء يتطلب الحصول على الرخصة من الجهة الإدارية المختصة، ويتطلب القانون إحترام ما جاء في هذه الرخصة، وتجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة والتي تتروح ما بين 3000 دج و300.000 دج.[1]

ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال، أو المهندس المعماري أو المقاول أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال .

وفي حالة العود لإرتكاب نفس الجريمة يعاقب المتسبب بالحبس لمدة من شهر إلى 6 أشهر، ويلاحظ هنا أن المشرع لم ينص على الغرامة زائد الحبس وإنما نص على الحبس وحده وبالتالي في حالة العود تتحول العقوبة من الغرامة إلى الحبس.[2]

[1]– بوعبيد عزالدين، المرجع السابق، ص162.

[2]– الفقرة الثانية من المادة 77 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة العمرانية

منح قانون التهيئة العمرانية جهات مختلفة حق الرقابة على البنايات الجاري تشييدها، بما في ذلك الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، والأعوان المفوضين، والجمعيات التي تعمل على حماية وتهيئة المحيط العمراني. [1]

وفي حالة المخالفة يمكن لهذه الجمعيات التأسيس كطرف مدني في القضية، أما بالنسبة للغابات، فقد خصص المشرع الجزائري لها حماية تشريعية خاصة نظرا لأهميتها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية حيث نص القانون رقم 12/84 [2] المتضمن النظام العام للغابات على العديد من العقوبات لردع أي اعتداء يمس بالغابة، وتحديدا في المواد من 72 إلى 88.

الفرع الثاني: الجرائم المقررة في القانون المتعلق بالنظام العام للغابات وقانون المناجم

تهدف هذه القوانين إلى تنظيم وإدارة وحماية كل ما يستخرج من سطح الأرض أو من باطنها، نظرا لأنها تعتبر ملكية عامة تحظى بأهمية كبيرة للمجتمع سواء من الناحية الحيوية أو الاقتصادية فعلى سبيل المثال تعتبر الثروة المائية ضرورية لاستمرار حياة البشر وتوفير مصادر المياه اللازمة، بالإضافة إلى الفوائد الاقتصادية التي تعود على خزينة الدولة من استغلالها. وبالمثل فإن المواد المستخرجة من قاع البحار وشواطئها تمثل موردا هاما للمجتمعات، وكذلك المواد المستخرجة من المحاجر والمرامل والأودية، تهدف هذه القوانين إلى ضمان استخدام هذه الموارد بطريقة مستدامة وفع، الة وتحقيق الفائدة القصوى للمجتمع. كل هذا يدفعنا الى أن نتكلم على الجانب الجزائي الذي أتت به هذه القوانين في مجال حماية هذه الأملاك من كل اعتداء قد يقع عليها. [3]

---

[1]– المادة 17 فقرة 02 من قانون 12–06 المتعلق بالجمعيات المؤرخ في 2012/01/12 الموافق ل 18 صفر 1433 يتعلق بالجمعيات.

[2]– القانون رقم 12/84 الصادر في 1984/07/23 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد 26 المؤرخة في 1984/06/26 المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91 الصادر في 1991/12/02 ج ر عدد 62 المؤرخة في 1991/12/04.

[3]– الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 175.

أولا: القانون المتعلق بالنظام العام للغابات

تم تقديم القانون رقم 12/84[1] من قبل المشرع الجزائري بهدف حماية الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية الأخرى، وبالإضافة إلى توفير الحماية فقد أولى المشرع اهتماما خاصا بتنمية الغابات وتوسيعها وتسييرها واستغلالها.

لذا تم اعتماد تشريعات لحماية الثروة الغابية نظرا لأهميتها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، إذ تعد هذه الثروة عرضة للاعتداءات والتجاوزات التي قد تؤدي إلى تدهور حالة الغابات، وتهدف هذه التشريعات إلى تنظيم وحماية الغابات من خلال تحديد السلوكيات المحظورة وتحديد العقوبات المناسبة لمن يرتكبها، وتتضمن القوانين الواردة في القانون رقم 84/12 من المادة 72 إلى المادة 88 تفصيلا للجرائم والمخالفات التي تعتبر خطيرة على الغابات، وتحديد العقوبات التي تجرى بحق المتسببين فيها. ومن بين الجرائم الشائعة في هذا القانون يمكن ذكر:

أ- جريمة البناء في الأملاك الغابية دون رخصة:

تم تجريم ومنع البناء في الأملاك الغابية بموجب المادة 77 من قانون الغابات، وفي هذه المادة، جاء تحديد الأشكال المختلفة للبناء في الأملاك الغابية والتي يعتبر تنفيذها مخالفة للقانون التي جاء فيها: "دون الإخلال بإعادة الأماكن إلى حالها الأصلي يعاقب للمخالفات الوارد في المواد 27-28-29-30 من هذا القانون."[2]

وقد تضمنت المادة 27 المنع من إقامة أية ورشات لصنع الخشب أو مركب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

تمنع المادة 28 من قانون الغابات إقامة أي منشأة قد تسبب حرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد أقل من كيلومتر واحد منها، دون الحصول على رخصة من وزارة الغابات، وتشمل هذه المنشآت أفران الجير والجبس، مصانع الأجر والقرميد، أفران صنع مواد البناء، أي وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرائق.

---

[1]- قانون 48-12 يتضمن نظام الغابات معدل ومتمم.

[2]- المادة 77 من القانون 48-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم.

وتمنع المادة 29 من قانون الغابات إقامة أي منشأة مؤقتة، مثل الخيام أو الخص أو الأكواخ أو الحظائر أو مساحات تخزين الخشب، داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد أقل من 50 مترا منها، دون الحصول على رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات[1].

فيما تطرقت المادة 30 الى منع إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 2كلم منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.[2]

ومن خلال هذه النصوص يتبين لنا أن كل مخالفة لهذه الأحكام تشكل صورة من صور السلوك المادي المجرم، المتمثل في البناء أو إقامة أي نشاط من الأنشطة الممنوعة في الأملاك الغابية دون الحصول على رخصة.

وفي هذه الجريمة يتحقق القصد الجنائي بمجرد القيام بالفعل المادي دون الحصول على التراخيص اللازمة للبناء في الأملاك الغابية. وبموجب القانون، يعاقب على هذا الفعل بغرامة تتراوح بين 20001 دج إلى 100000 دج، وفي حالة تكرار الجريمة، يمكن أن يتم حبس الفاعل لمدة تتراوح بين شهر وستة أشهر، دون المساس بحق إعادة الأماكن المخالفة إلى حالتها الأصلية، حيث يطالب المتجاوز بإصلاح الأضرار التي قام بها واستعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية.[3]

ب- جريمة إستخراج الرمال والأحجار والأتربة الغابية:

تكررت هذه الجريمة في عدة قوانين وفقا لموضع المواد التي تنص عليها، وقد نصت عليها المادة 76 من قانون الغابات، وتنص المادة على أن كل استخراج أو رفع بدون رخصة للأحجار والرمال أو المعادن أو التراب من الأملاك الغابية الوطنية لأغراض الاستغلال يؤدي إلى فرض غرامات تختلف حسب الكمية المحمولة. فعلى سبيل المثال، تتراوح الغرامات بين 1000 دج و2000 دج عن كل حمولة من السيارات، وبين 200 دج و500 دج عن كل حمولة من الدواب، وبين 50 دج و100 دج عن كل شخص،

---

[1]- حمدي عمر باشا، وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2006، ص248 .

[2]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 164.

[3]- حمدي عمر باشا، وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 250.

وفي حالة التكرار يمكن أن يتم حبس المخالف لمدة تتراوح بين خمسة وعشرة أيام مع مضاعفة الغرامة، وهذه الجريمة لا تقوم الى إذا تحق، قت العناصر التالية

-ارتكاب السلوك الإجرامي المادي المتمثل في الاستخراج والرفع

-وأن يكون في محل هذا الفعل الرمال أو الأحجار أو المعادن أو الأتربة الموجودة في الغابات.

-عدم حصول على رخصة من الإدارة المختصة لإمكانية الاستغلال.[1]

ج- جريمة الزرع والحرث في الأملاك الغابية الوطنية بدون رخصة

نصت المادة 78من قانون الغابات على انه "يعاقب كل من يقوم بالحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية بدون رخصة بغرامة من 500دج الى 2000دج عن كل هكتار، وفي حالة العود يحكم على المخالف بالحبس من عشرة أيام الى ثلاثيين يوما، وكل من قام بالزرع أو الحرث في الأملاك الغابية بدون أن تسلم له الرخصة من الجهة الإدارية المختصة يكون مرتكبا لمخالفة المنصوص عنها أعلاه"[2]

ثانيا: الجرائم الواردة في قانون المناجم طبقا لأحكام المادة 17من الدستور

نص المشرع في قانون رقم 10/01[3] المتضمن قانون المناجم على عدة جرائم، سنتطرق الى أهم الجرائم وهي: جريمة القيام باستغلال منجمي دون سند أو رخصة، الى جانب جريمة أشغال البحث والاستغلال المخلة بالأرض والسلامة العمومية، وجريمة التعدي على المناطق المحمية.

أ- جريمة القيام بالاستغلال المنجمي دون سن، د أو رخصة

ونصت على هذه الجريمة المادة 187 من القانون المذكور آنفا بقولها »: يعاقب كل من قام بممارسة نشاط منجمي دون سند أو رخصة عملية أو، رخصة استغلال مقالع

---

[1]- المادة 76 من قانون 12/84 المرجع السابق.

[2]- المادة 78 من قانون 12/84، المرجع نفسه.

[3]- القانون رقم 10/01 المؤرخ في 11 ربيع الثاني 1422 الموافق ل 3 يوليو 2001 والمتضمن قانون المناجم ج.ر.ج.ج ع 35 لسنة 2001.

الحجارة أوالمرامل، بالحبس من سنة الى ثلاث سنوات، وبغرامة مالية من 20000دج الى 10000دج" ومن خلال هذا النص نستنتج أن هذه الجريمة تقوم علي العناصر التالية:

-القيام بنشاط الاستغلال المنجمي

-عدم الحصول على سند أو رخصة.

يعد، النشاط المنجمي نشاطا ذا أبعاد إيجابية وسلبية، كونه يعتمد على ثروة وطنية استراتيجية، ولذلك ألزم المشرع الحصول على السندات المشار إليها في قانون المناجم قبل مباشرة أي نشاط منجمي.

ويشمل الاستغلال المنجمي جميع الاحتياطات المستخرجة والمحضرة والمعادة والمهدمة، والهياكل المتواجدة على سطح الأرض وباطنها، والأشغال والمنشآت على سطح الأرض وباطنها، والبنايات والتجهيزات والمعدات والمخازن، وكذا العناصر غير المادية المرتبطة بها. وتهدف هذه الشروط إلى ضمان استغلال الثروة المنجمية بشكل مسؤول وفع، ال، مع حماية البيئة وضمان حقوق المجتمعات المحلية.[1]

فهذه النشاطات لا يجوز مباشرة القيام بها إلا بموجب سند منجمي، يتمثل في رخصة التنقيب والإستكشاف أو، رخصة استغلال المواد المعدنية أو مقالع الحجارة والمرامل

وكل نشاط في هذا المجال بدون سند أو رخصة يعرض صاحبه الى عقوبات جزائية، كونه إرتكب جنحة، وذلك بالحبس من سنة الى ثلاث سنوات والغرامة من 20000دج الى 100000دج وتضاعف هذه العقوبة في حالة العود[2].

ب- جريمة أشغال البحث والاستغلال الماسة بالأمن والممتلكات:

وردت هذه الجريمة ضمن نص المادة 44 [3] من قانون المناجم، وجاء فيها ما يلي "إذا كانت أشغال البحث والاستغلال المنجمين، من شأنها أن ، تخل بالأمن والسلامة

---

[1]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 153.

[2]- المادة 192 من قانون 10/01 المتضمن قانون المناجم.

[3]- المادة 44 قانون رقم 84-06 المؤرخ في 07 يناير 1984 يتعلق بالأنشطة المنجمية، ج.ر.ج.ج ع 5 الصادرة بتاريخ 31يناير 1984(الملغى)

العمومية، والطبقات المائية، باستعمال الينابيع للتزود بالمياه الصالحة للشرب والري أو، لحاجيات الصناعة أو بأمن وحفظ صحة العاملين في المناجم والمحاجر، يتخذ الوالي المختص إقليميا الت، دابير الضرورية طبقا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل" يجر، م قانون المناجم أي فعل يهدد أمن وسلامة الأملاك العامة والخاصة، بما في ذلك الأرض والمباني العامة والطرق والمناجم والمحاجر، بالإضافة إلى المساكن، وأمن وسلامة العاملين في المناجم.

ويعاقب القانون أي شخص يقوم بالبحث أو الاستغلال المنجمي دون ترخيص، ويسبب ذلك خطرا أو ضررا على الأمن والسلامة العامة، بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر، أو بغرامة من 20001 دج إلى 100000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وفي حالة العود، تزيد العقوبة إلى الحبس لمدة لا تتجاوز سنة واحدة مع الغرامة المماثلة، وذلك تطبيقا للمادة 53 من قانون المناجم.

ويهدف هذا النص إلى حماية الممتلكات العامة والخاصة، وضمان سلامة العاملين في المناجم، والحفاظ على البيئة.[1]

ج- جريمة الت، عدي على المناطق المحمية:

يسمح قانون المناجم بإنشاء مناطق محمية حول المناطق العمرانية، والأراضي الزراعية والمغروسة، والمواقع التاريخية والجيولوجية والأثرية ومصادر المياه والأماكن الخاصة بالعبادة والمقابر، ولكن لا يسمح بأي حيازة للأراضي أو أشغال البحث والاستغلال المنجمي داخل هذه المناطق المحمية دون الحصول على رخصة صريحة من الوالي المختص إقليميا، يهدف هذا القانون إلى حماية هذه المناطق من التلوث والأضرار الأخرى التي قد تنتج عن النشاط المنجمي[2].

وفي هذا الصدد فإن كل من يخالف ذلك تسل، ط عليه العقوبات الجزائية طبقا للمادة 189 من قانون المناجم 10/01 التي جاء فيها "يعاقب كل من مارس نشاطا منجميا في

---

[1]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 153.

[2]- هاجر عياد، جريمة تلويث المجالات المحمية بين الخطر والضرر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مج6، ع01، جامعة لونيسي علي، البليدة2، 2020، ص 385.

مكان محمي بالقانون أو الاتفاقيات الدولية، بالحبس من سنتين الى أربع سنوات، وبغرامة مالية من دج 50000دج الى 10000دج"

هناك مناطق محمية بموجب القانون أو الاتفاقية الدولية وهناك مناطق محمية بموجب قرار من الوالي وبالتالي فإن أي نشاط أو استغلال ، في هذه المحميات يكون غير مرخص به يعرض صاحبه الى العقوبات الجزائية.

وكما يتبين من خلال المادة 189سالفة الذكر فإن صورة السلوك الإجرامي فيها تتمثل في ممارسة نشاط منجمي في مكان محمي بموجب القانون أو الاتفاقيات ويضاف الى ذلك صورة أخرى تتمثل في شغل أرض موضوع حماية ،بأي وسيلة كانت حيث ت، م تجريم هذا الفعل بناءا على المادة ، 179 من نفس القانون، والتي تنص على مايلي: "يعاقب كل من شغل بأية وسيلة كانت أرضا موضوع قرار حماية، دون الرأي المسبق للوكالة الوطنية للجيولوجيا والمراقبة المنجمية، بالحبس من شهريين الى سنتين و، بغرامة من 2000 الى 10000دج " توفر المادتان 179 و189 من قانون المناجم حماية جزائية للمناطق المحمية، لكن تختلف هذه المناطق باختلاف القانون المنشئ لها.

وقد حددت المادة 189 مجال قرار الوالي بخصوص إنشاء هذه المساحات، وهي محددة حصرا حتى لا تتداخل مع المساحات المحمية الأخرى التي تم إنشاؤها بموجب قرارات أو مراسيم أخرى.

المطلب الثاني: المخالفات المرتكبة على الملكية العقارية

إن المخالفات الواقعة على العقارات المبنية عديدة وقد نص عليها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير[1]، ونص على اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في

[1]– القانون 29/90 المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج ع 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم.

جميع الجرائم الناجمة عن مخالفات القانون 29/90، في المرسوم التشريعي رقم 07/94[1] والذي جاء بالمادة 50 التي تنص على أنواع الجرائم ويمكن حصرها في:

الفرع الأول: المخالفات الواقعة على العقارات المبنية

نظرا لأهمية العقارات المبنية من النواحي الاجتماعية والاقتصادية، فقد أولى المشرع اهتماما بالغا لها إذ تعتبر العقارات المبنية مصدرا هاما للدخل العام من خلال الضرائب التي

يتم فرضها على مالكيها، مما يسهم في تعزيز الخزينة العامة.

وعليه فإن أي مساس بالعقارات المبنية يعتبر جريمة يعاقب عليها القانون، حيث يعتبر الاعتداء على العقار في حد ذاته جريمة بغض النظر عن هوية مالكه.

أولا: جريمة البناء بدون ترخيص

إن جريمة البناء دون الحصول على الترخيص تعد من بين أهم الجرائم التي ترتكب على الملكية العقارية المبنية، حيث تجريمها يهدف إلى حماية الأملاك العقارية العامة أو الخاصة وضبط العمران وتنظيمه، وتعتبر رخصة البناء وسيلة قانونية إجبارية يمنحها الإدارة لصاحب الملكية العقارية لتشييد بناية على أرضه، وتجاهل ذلك يعرض صاحب الملكية لعقوبة جزائية تتمثل في الغرامة المقدرة على الرغم من أن السلوك الإجرامي في هذه الجريمة يتمثل في تجاهل الحصول على الرخصة، دون أن يستهدف حق ملكية الأرض، إلا أنه يوفر جانبا من الحماية الجزائية للملكية العقارية فالمادة 50 من المرسوم رقم 07/94 تشير إلى فعل التشييد دون الأخذ بعين الاعتبار للأفعال الأخرى مثل البناء خارج التنظيم أو عدم تجديد الرخصة بعد انتهاء المدة المحددة لها.[2]

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم

[2]– بربيح محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة وهران02، الجزائر، ع3، سبتمبر 2017، ص 293.

وبالرغم من عدم ورود ذكر لهذه الجرائم في القوانين فإن تطبيق العقوبة يقتصر عادة على المادة 77 من القانون رقم 29/90[1] مما يجعل الشخص الذي يحصل على رخصة بناء ويقوم بالبناء خارج التنظيم يعتبر جريمته أسوأ من الشخص الذي ليست له رخصة بناء ويقوم بالبناء خارج التنظيم.

ثانيا: جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

يعد الحصول على رخصة البناء شرطا أساسيا لبدء أي عملية بناء، ويجب على صاحبها الالتزام بجميع الشروط والقواعد والمواصفات الواردة فيها، وإلا، تعر، ض لعقوبات جزائية وفقا للمادة 76 من قانون التهيئة العمرانية.

طبقا للمادة 50 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94/07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، يتم تحديد العقوبة في هذه الجريمة على أساس النسبة التي يتجاوز فيها معامل شغل الأرض المرخص بها، فإذا كانت النسبة تقل عن عشرة بالمائة فإن الغرامة تكون 400 دج، وإذا تجاوزت هذه النسبة، فإن الغرامة تصبح 900 دج. وعندما يتم عدم احترام الارتفاع المرخص به، تكون الغرامة أيضا 900 دج.[2]

ووفقا للمادة 82 من القانون رقم 08/15، يعاقب كل من يستغل أو يشغل بناية قبل مطابقتها لرخصة المطابقة بغرامة تتراوح بين 20000 دج و50000 دج وفي حالة عدم امتثال المخالف للتوجيهات يمكن أن يصدر ضده حكم بالحبس لمدة تتراوح بين ستة أشهر واثنتي عشرة شهرا مع تضاعف الغرامة عليه.[3]

بالاضافة الى ما سبق تتضمن جرائم أخرى كثيرة ينص عليها قانون التهيئة العمرانية وقانون مطابقة البنايات، منها جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، وجريمة عدم تجديد التراخيص، وجريمة الهدم غير المرخص، وجريمة البناء دون تأمين، وجريمة

---

[1]– المادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتخيئة والتعمير. المعدل والمتمم.

[2]– اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، ط1، 2004، ص 227.

[3]– راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2009، ص 127.

البناء خارج خط التنظيم. لمعالجة هذه الجرائم والتحقيق فيها، يوجد جهاز خاص يتمتع بصفة الضبطية القضائية، وتعد المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 318/95 قائمة بتحديد الأشخاص المعنيين بالقيام بهذه المهمة، وهم:

- مفتشو التعمير.
- المهندسون المعماريون.
- المتصرفون الإداريون.
- التقنيون السامون.
- الأشخاص الذين يزاولون خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير وزارة الإسكان، وكذلك على مستوى مصالح الهندسة المعمارية والتعمير بالولاية.[1]

تقوم هذه الأشخاص بإعداد محاضر للمخالفات التي يرتكبونها، وذلك وفقا للنماذج المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 36/97 المؤرخ في 1997/01/14 الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 318/95 الصادر في 1995/10/14، والذي يحدد شروط تعيين الأعوان والموظفين المؤهلين لتحديد مخالفات التشريع والتنظيم في مجال الهندسة المعمارية،[2] ولتسهيل عملهم يلزم وضع لافتة في مكان واضح عند بدء البناء أو التعلية تحتوي على جميع البيانات المتعلقة بمشروع البناء، يهدف هذا الإجراء إلى ضمان أن يقوم المقاول والمهندس بتنفيذ المخطط والمواصفات بشكل صحيح مما يؤدي إلى تهدئة أصحاب المصلحة ويفتح الباب للمراقبة من قبل الهيئات المختصة.[3]

الفرع الثاني: المخالفات الواقعة على العقارات الغير مبنية

تجسيدا للحقوق التي منحها المشرع للمالك على الممتلكات التي يمتلكها، بما في ذلك حقوق الاستعمال والاستغلال والتصرف، فقد تم تجريم الصيد في ملك الآخر

---

[1]– الهام بعبع، المرجع السابق، ص 196.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 95–318 المؤرخ في 1995/10/14 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين تتقضى المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير، ج،ر.ج.ج عدد 61 (ملغى).

[3]– حامد عبد الحليم شريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1994، ص 143.

حيث وضع المشرع نصا خاصا ينظم هذا الأمر ويضمن تنظيمه، ومنح المالك للأرض صلاحية الصيد فيها دون غيره، واعتبر من يصطاد في أرض ليست ملكه جريمة، وقد أثبتت المادة رقم 10/82[1] من القانون المتعلق بالصيد هذا الأمر، حيث تناولت شروط جريمة الحصول على رخصة الصيد بالغش، وتسليم رخصة الصيد للآخر لاستخدامها، وجريمة الصيد في أراضي الآخر دون موافقته.

أولا: جريمة الإصطياد في أرض الغير دون موافقته:

كما هو معروف فإن الحق في جمع الأمور يتضمن سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، وبما أن الصيد يعتبر جزءا من حق الملكية فإنه يعاقب كل من يقترف اعتداءا على ملكية الآخر، ولذلك يجب على أي شخص يرغب في الصيد الحصول على ترخيص مسبق للصيد وعدم تجاوز حقوق ملكية الآخرين، وإلا فإنه يعتبر مخالفا وسيتعرض لعقوبة حتى لو كانت لديه رخصة صيد، وتزداد العقوبة إذا كانت المخالفة قد ارتكبت في أرض زراعية لم تحصد محاصيلها بعد أو في أرض لم يكن مالكها قد منح تصريحا للصيد فيها، ويحق للمالك المتضرر رفع دعوى للمطالبة بالتعويض في حال حدوث أي أضرار.[2]

حسب ما نصت عليه المادة 49 من قانون الصيد فإن أركان الجريمة تتمثل: [3]

أ- **الأركان:** تتمثل أركان جريمة الصيد في ركنين المادي والمعنوي

1- الركن المادي: ويقوم على توفر:

- **فعل الإصطياد:** كل النشاطات والتصرفات المصاحبة لنشاط الاصطياد من حمل السلاح، الإستعانة بالكلاب الخ، ويجب أن يقع نشاط الصيد على أرض غير أرض الشخص الذي يمارس الصيد حتى وإن كانت في حوزته رخصة الصيد.

---

[1]- القانون رقم 10/82 المؤرخ في 21 أوت 1982 الموافق ل 2 ذي القعدة 1402هـ المتعلق بالصيد، ج.ر.ج.ج ع رقم 34 لسنة 1982م

[2]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 168.

[3]- القانون رقم 10/82 المتعلق بالصيد.

-**عدم موافقة مالك الأرض:** صيد الحيوانات في أرض دون موافقة صاحبها يعتبر جريمة قائمة بأركانها، بغض النظر عما إذا كانت الأرض مخصصة للزراعة أو غير صالحة للزراعة وفي حال وقوع الصيد في أرض الآخر بموافقته، فإنه لا تقوم الجريمة. [1]

وعندما تكون الأرض محاذية لمنزل مأهول أو محاطة بسياج، يعتبر وجود الصياد في هذه الحالة اعتداء على حرمة المسكن المحمي دستوريا مما يشكل انتهاكا لملكية الآخر.

2-الركن المعنوي: يقوم بمجرد توفر القصد الجنائي المتمثل في العلم والإدراك.

ب- الجزاء المترتب عن الاعتداء:

جريمة الصيد في ملك الغير: تعتبر مخالفة وتكون عقوبتها الحبس من خمسة أيام إلى ثلاثة أشهر في الحالات العادية، مع غرامة تتراوح بين 300 دينار جزائري إلى 850 دينار جزائري، وفي حالة التشديد يمكن أن تصل العقوبة إلى الحبس لمدة ثلاثة أشهر إلى سنتين، مع غرامة تتراوح بين 500 دينار جزائري إلى 15,000 دينار جزائري، ومع ذلك إذا وجدت عقوبة أشد في قانون العقوبات، فإن تلك العقوبة الأشد تطبق وفقا للقانون.[2]

ثانيا: مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منها

وفقا للمادة 455 من قانون العقوبات الجزائري، تحت عنوان المخالفات المتعلقة بالطرق العمومية، بقولها: " يعاقب بغرامة من 6000دج إلى 12.000دج ويجوز ان يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر كل من اتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزءا منها وذلك بأي طريقة كانت. "...

أولا: الأركان المكونة للجريمة

من خلال نص المادة هذه يتضح انه لقيام مخالفة تخريب الطرق العمومية، أو اغتصاب جزء منها لا بد من توافر الأركان التالية

---

[1]- بعبع إلهام، المرجع السابق ،ص 207.

[2]- خوطي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، رسالة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2015، ص88.

01/**الركن المادي:** ويتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في إتيان الجاني إحدى الأفعال التي تفيد الإتلاف، أو التخريب أو الاغتصاب التي تقع في الطرق العمومية، بغض النظر عن نوعها، وذلك بأي طريقة كانت ماعدا استعمال ألغام أو مواد متفجرة.[1]

02/**الركن المعنوي:** يتمثل القصد الجنائي في هذه الجريمة في قيام الجاني بإتلاف أو تخريب طريق عمومي أو اغتصاب جزء منها مع علمه.[2]

ثانيا: العقوبة المقررة للجريمة

طبقا لنص المادة 455 من قانون العقوبات الجزائري، فان الجزاء المترتب لهذه المخالفة هو غرامة من 6000 دج إلى 12.000دج كما يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر.[3]

[1]– عبد الكريم سلاطنية، المرجع السابق، ص 34.

[2]– ليلى تونسي، المرجع السابق، ص 46.

[3]- خوطي مسعود، المرجع نفسه، ص 102.

خلاصة الفصل

نستخلص من هذا الفصل الذي ورد بعنوان صور الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية الذي تم التطرق فيه إلى الجرائم الماسة بالملكية العقارية في قانون العقوبات في المبحث الأول والجرائم الجرائم الواردة على الملكية العقارية في القوانين الخاصة في المبحث الثاني.

يمكننا استنتاج أن قانون العقوبات يعتبر المصدر الرئيسي للتجريم في حالات الاعتداء على الملكية العقارية، حيث يصنف كل اعتداء على الملكية العقارية كجناية أو جنحة أو مخالفة، مع تحديد العقوبات المناسبة لكل نوع من الاعتداءات، أما بالنسبة للقوانين الخاصة فتعتبر تكملة لما جاء في قانون العقوبات، حيث تحدد الاعتداءات التي تم جرمها من قبل المشرع وتخصص لها عقوبات متنوعة تتراوح بين الجنح والمخالفات، بالإضافة إلى الجزاءات المتعلقة بها.

.

الفصل الثاني:

المتابعة الجزائية للجرائم الماسة بالملكية العقارية

تمهيد

تعتبر الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي تحرص القوانين على حمايتها بشكل صارم، وفي هذا السياق يأتي الفصل الثاني من الدراسة ليتناول المتابعة الجزائية للجرائم الماسة بالملكية العقارية، حيث ينقسم إلى مبحثين نسلط الضوء على الدعاوى الجزائية والإجرائية اللازمة للحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية، حيث سنستعرض في (المبحث الأول) هذه الدعاوى بشقيها الجزائي والإجرائي لمناقشة الدعوى الجزائية كآلية فعالة لحماية الملكية العقارية بينما خصصنا (المبحث الثاني) لتبيان الأحكام الجزائية والإجرائية المحددة في التشريع التي تهدف إلى التصدي لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

المبحث الأول: اجراءات متابعة جزائم التعدي على الملكية العقارية

تتناول الأحكام الجزائية والإجرائية للحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية القوانين والإجراءات المتعلقة بالمخالفات التي تحدث في مجال الملكية العقارية، حيث يتم تحديد الجرائم المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية وتطبيق العقوبات الجزائية المناسبة عليها (مطلب أول)، وفيما يتعلق بالدعوى الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية (مطلب ثاني)، نسلط الضوء على كيفية استخدام الدعوى الجزائية كوسيلة لحماية الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الملاك، مع التركيز على الإجراءات القانونية المتاحة لمكافحة التعديات على الممتلكات العقارية وتطبيق العقوبات اللازمة للمخالفين.

المطلب الأول: الدعوى الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية

تمثل حماية الملكية العقارية أحد أهم الأهداف التي تسعى القوانين الجزائية لتحقيقها، حيث تعد الدعاوى الجزائية وسيلة فعالة لضمان الحفاظ على حقوق الملاك وتأمين سلامة الممتلكات، وينبغي أن نلقي نظرة على دور الدعاوى الجزائية في حماية الملكية العقارية (فرع أول)، مع التركيز بشكل خاص على دعاوى حماية الملكية العقارية والدعوى الاستعجالية كآليتين رئيسيتين لتحقيق هذا الهدف (فرع ثاني).

الفرع الأول: دعاوى حماية الملكية العقارية

إن الحق بغض النظر عن طبيعته، لا يكتسب وجودا قانونيا ما لم يتم تأمينه بواسطة إجراء قانوني، يكتسب الحق الفعلي دون وجوده القانوني، وعندما يثار في دعوى قضائية ولذا تعتبر دعاوى الاستحقاق أساسية وشائعة، وستكون محور دراستنا، حيث سنقوم بتحليل طرفي هذه الدعاوى وموضوعها أولا، ثم نتناول آثارها وطرق إثباتها ثانيا.

أولا: أطراف الدعاوى وموضوعها

يمكن تعريف أطراف الدعاوى المثارة لحماية الملكية العقارية كما يلي:

– **المدعي:** هو الشخص الذي يطالب بملكية العقار، لا يمكن لشخص أن يطالب بالاستحقاق في عقار يتمتع به في حيازته، فالاستحقاق يحدث عندما يفقد المالك حيازته ويمر العقار إلى حوزة شخص آخر، في حالة كون المالك هو نفسه المطالب بالاستحقاق، من الأفضل بالنسبة له أن يرفع دعوى لمنع التعرض لملكيته، لتجنب فقدانها، وإذا كانت حيازة المدعي تفي بالشروط القانونية المنصوص عليها، كان من الأجدى له أن يطلب منع التعرض لحقه في الملكية، حيث أن هذه الدعوى تعتمد على حقيقة مادية وتكون أسهل في إثباتها[1].

– **المدعى عليه:** عادة ما يكون المدعى عليه الشخص الذي يحتل العقار الذي وصل إليه بطرق مختلفة، منها:[2]

أ: الإهمال: ويشير إلى التخلي الإرادي عن الحق أو التزام بعد الإهمال من قبل المالك للعقار، مما يسمح للغير بالظهور كمالك أو بالاحتفاظ بالعقار دون مالك، في هذه الحالة، يستعيده المالك بدون اللجوء إلى القضاء.

ب: وضع اليد من قبل الغير: وهو عندما يبدأ شخص ما في استخدام أو التحكم في العقار الذي يملكه شخص آخر دون تبري،، يختلف هذا عن الحيازة المباشرة التي تهدف إلى الحق العيني مباشرة.

إذا قام المالك بمنح الغير الإذن بالتحكم في العقار من خلال عقد قرض أو اتفاق إبداعي أو وكالة، فإنه في هذه الحالة لا يمكنه ممارسة دعوى الاستحقاق العينية ضد

---

1. ليل زروقي وحمدي باشا، المنازعات العقارية، د، ط دار هومة، الجزائر، 2007، ص55.
2. ضيف فضيل لحاق عيسي، الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ع1، 2020، ص 894.

الشخص الذي وضع يده على العقار ورفض تسليمه للمالك، ومع ذلك لديه الحق في دعوى شخصية تستند إلى اتفاق العقد، حيث لا يمكنه إثبات ملكيته ولكن يمكنه إثبات العقد الذي يتعلق بالملكية[1].

ج. حيازة الغير: إن دعوى الاستحقاق تفترض وجود نزاع بين المالك والحائز على العقار في مثل هذه الحالة، من الأفضل تجنب رفع دعوى الاستحقاق حتى يقوم المالك بإثبات ملكيته، ومع ذلك قد يقوم المالك عمليا برفع دعوى ضد الحائز، وعندما يتم تبليغ الحائز بذلك عن طريق محضر قضائي أو عن طريق معرفته، فإنه قد يقرر التخلي عن الحيازة أو التنازل عنها لشخص آخر بتقديمه نفعا للمالك، يمكن رفض الدعوى بشكل شكلي، وبذلك يكون هدف المدعى المالك في استرداد ملكيته قد تحقق ويتعرض الحائز للارتباك[2].

في هذه الحالة وفقا للفقه والقضاء المقارن يفضل رفع دعوى الاستحقاق ضد الحائز الذي تنازل عن حيازته للعقار بدلا من المطالبة بالقضاء لاستعادة العقار من الشخص الذي تنازل عنه، وإذا لم يتمكن المالك من استعادة العقار من الشخص المتنازل عنه، فعليه دفع قيمة العقار بالإضافة إلى التعويض عن الأضرار التي نتجت نتيجة لفقدان العقار، ويجب على المالك إثبات أن المتنازل عن الحيازة قام بها بنية سليمة.

كما يحق للمالك رفع دعوى استحقاق ضد الحائز الجديد الذي يقوم بالتنازل عن العقار، وإذا قضى القاضي بإعادة الملكية للمالك الأصلي، فإن المالك ملزم بإعادة للحائز الأول ما قام بتسديده له مقابل العقار، بعد خصم أي نقص في قيمته، ويجب عليه تعويض الضرر الذي لحق بالحائز الأصلي جراء حرمانه من الاستفادة من العقار[3].

---

1. ضيف فضيل، لحاق سيسي، المرجع السابق، س 894.
2. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط1، 1996، ص51.
3. محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم الخاص)، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 160.

أما محل دعوى الاستحقاق، فنجد أنها تتمثل في المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير، لذا ترفع هذه الدعوى من قبل المالك للمطالبة بحقه في الملكية الذي يتمتع به الغير، تهدف هذه الدعوى إلى حماية حق الملكية فقط وبالتالي تقتصر عادة على الدعاوى العينية التي يطالب فيها المالك بحق الملكية[1].

وبالتالي تخرج من دائرة دعوى الاستحقاق الدعاوى التالية:[2]

– الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، مثل حق الانتفاع، وفي هذه الحالة، يمكن للمالك رفع دعوى إنكار لحق العيني على الغير.

– الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الحيازة، وتعرف هذه الدعوى بدعوى استرداد الحيازة، وهي جزء من دعاوى حماية الحيازة، وليست جزءا من دعوى الاستحقاق.

– الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد الشيء إليه، مثل دعوى فسخ البيع، ودعوى الرجوع في الهبة، ودعوى المؤجر على المستأجر لرد العين المؤجرة، وتستند هذه الدعاوى إلى التزامات شخصية نشأت عن عقود البيع والإيجار، ويجب على المدعي فيها إثبات العقد الذي ينشئ الالتزام برد الشيء وليس الثبوت الملكية.[3]

ثانيا: آثار دعوى الاستحقاق وطرق إثباتها:

إذا قضي في دعوى الاستحقاق بأن المدعي للعقار المطالب به حقا، يحكم في الوقت ذاته بالزام المدعي عليه (الحائز) بتسليم العقار المطالب به[4].

إذا كان المدعي عليه قد اشترى العقار المطالب به من شخص آخر بموجب عقد بيع ودفع له الثمن، فلا يحق للمدعي عليه الرجوع على المدعي الذي استحق العقار، لأن

---

1. أسامة جفالي، إثبات الملكية العقارية بالطريق القضائي دراسة في دعوى الاستحقاق، مجلة إسهامات قانونية، مج2، ع1، 2022، ص53.
2. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة علي العقار، ط 1، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 62.
3. عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 2000، ص89.
4. رضا عبد العليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والطوق العينية التبعية، مصر 2009، ص4.

المدعي الثاني لم يكن طرفا في العقد وبالتالي ليس ملزما بالضمان، وبدلا من ذلك، يجب على المدعي عليه الرجوع على البائع بموجب ضمان الاستحقاق كما يفرضه القانون في حالات البيع، حتى لو تمت عملية الشراء عبر المزاد العلني.

ويترتب على قرار قضاء دعوى الاستحقاق ما يلي:

– لمالك العقار الحق في الرجوع على الحائز للعقار بخصوص تلف العقار أو الهلاك التام للعقار.

– بالنسبة للعقار يتوجب على الحائز سيئ النية أن يعيد العقار الذي تحصل عليه، ولكن له أن يطالب بتعويض ما أنفقه في إنتاج هذا العقار.

– وبالنسبة للملحقات، يجب على الحائز إعادتها بالكامل أو بقيمتها[1].

– أما الهلاك أو التلف، فوفقا للمادة 843 فقرة 2 من القانون المدني، فإن حائز العقار لا يكون مسؤولا إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ناتجة عن هذا الهلاك أو التلف، في حالة الهلاك أو التلف، يحق لحائز العقار الرجوع على مالكه بخصوص المصروفات التي أنفقها والمنشآت التي قام بإنشائها[2]

– بالنسبة للمصروفات، فوفقا للمادة 839 من القانون المدني، يكون المالك الذي استعاد ملكيته ملزما بدفع جميع المصروفات الضرورية التي أنفقها الحائز، أما المصروفات النافعة، فيطبق عليها المادتان 784 و785 من القانون المدني المتعلقتين بالتصاق كواحدة من أسباب اكتساب الملكية وفقا للقواعد المنصوص عليها في تلك المواد.

وفيما يخص المنشآت، يجوز للحائز إزالتها شرط أن يعيد العقار إلى حالته الأولى، وإذا اختار المالك الاحتفاظ بها، فإنه يلتزم بدفع قيمتها، بالنسبة للمنشآت، فإنها تصبح ملكا لمالك العقار بسبب الالتصاق، ويتعين على المالك تعويض من أقام المنشآت وفقا للقواعد المنصوص عليها في المواد من 784 إلى 790 من القانون المدني.

---

1. ضيف فيصل، لحاق عيسى، المرجع السابق، ص 895.
2. رضا عبد العليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص12.

أما فيما يتعلق بطرق إثبات دعوى الاستحقاق، فنجد:

– وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح: ويعتبر هذا دليلا قطعيا يقبل به في جميع الأحوال، بما في ذلك على الحائز لفترة طويلة.

وجود محرر رسمي مختوم بالمحافظة العقارية، مثل عقود الشهرة وشهادات الحيازة والأحكام القضائية.

– وجود محرر عرفي اكتسب تاريخا ثابتا: قبل 1971/01/01.

– وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ: بعد 1971/01/1[1].

– دعوى منع التعرض للملكية

يحدث فعل التعرض للملكية عندما يكون العقار في حيازة المالك، ولكن يتعرض له اعتراضا من شخص آخر من الغير، في هذه الحالة، يجوز للمالك رفع دعوى منع التعرض للحيلولة دون تعرضه للإعاقة من قبل الشخص الذي منعه من ممارسة سلطانه المخولة له قانونا من الاستعمال والاستغلال والتصرف.

فمثلا يمكن لشخص ما منع المالك من حرث أرضه، أو منعه من البناء عليها، أو استخدامها، وفي هذا السياق، أصدرت المحكمة العليا قرارا في تاريخ 1989/04/05، تحت الرقم 9039.52 م، 1990، العدد 03، الصفحة 44، وجاء فيه ".. ونظرا لتوثيق دعوى المطعونين التي تتعلق بأرض تم اعتداء عليها من قبل المطعون ضدهم، فقد اتفق قضاة المحكمة العليا على الحكم السابق الذي تم احتجاجه لديهم والقاضي بعدم الاختصاص، وقد تخلوا عن واجبهم بالفصل في الدعوى، وبناء على ذلك، توجب نقض القرار المطعون فيه".[2]

أحيانا قد يتعرض المالك للاعتراض، ولكن قد لا يكون لديه دليل على ملكيته للعقار كما هو الحال في حالة اكتسابه الملكية بالتقادم أو بالوراثة من شخص قد اكتسبه بنفس الطريقة، في مثل هذه الحالات، يلجأ المالك إلى دعوى تثبيت الملكية، ومنع تعرض خصمه

[1]. عمار علوى، الملكية والانتظام المقاري في الجزائر، من 5، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 66.

[2]. عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 86.

له، حيث يتحمل المالك عبء إثبات توافر شروط اكتساب الملكية بالتقادم، سواء بالنسبة له أو للورثة، ويمكن له أن يضم مدة حيازته لمدة حيازة سلفه لتكملة فترة التقادم.

وبمجرد توافر شروط التقادم لديه، يقضى بملكيته للعقار، ويكون منع التعرض في هذه الحالة دعوى ملكية وليس من دعاوي الحيازة[1].

الفرع الثاني: الدعوى الاستعجالية

سيتم التركيز في هذا المطلب على عبء الإثبات في الفرع الأول، ثم سنتناول دعوى وقف الأعمال الجديدة في الفرع الثاني.

أولا: عبء الإثبات

قد يقوم شخص برفع دعوى لوقف الأعمال الجديدة، حيث يستند المدعي في ذلك إلى وقوع الحيازة، مما يجعل الدعوى تصبح من دعاوى الحيازة، وبالتالي تخضع لقواعدها، قد يعتمد المدعى في بعض الأحيان على ملكيته للعقار، مما يجعل الدعوى تصبح من دعاوى الملكية[2]، وعليه يكون عليه عبء إثبات ملكيته للعقار الذي تم الاعتداء عليه.

ثانيا: دعوى وقف الأعمال الجديدة

تشمل أعمال وقف الأعمال في الملكية أي أعمال تهدد الملكية، أو بمعنى آخر، الأعمال التي تنطوي على محاولة للمس بحق المالك في ملكيته، على سبيل المثال، قد يقوم شخص آخر بزراعة أشجار أو إقامة مبانٍ أو منشآت دون إذن من المالك، يمكن أيضا أن يقوم الجار ببناء جدار أو مبنى داخل حدود ملكية جاره، وهو ما يعتبر انتهاكا لحق الارتفاق المحدد لعقار الجار، في هذه الحالات، يمكن للمالك طلب وقف هذه الأعمال فور بدء تنفيذها، مع العلم أنه يشترط لقبول تلك الدعوى ألا تكون الأعمال قد تمت فعلى أن يلجأ إلي طلب التنفيذ العيني بالإزالة أو التعويض.

---

[1]. ضيف فضيل، المرجع السابق، ص998.

[2]. مصطفي محمد جمال، نظام الملكية، د.ط، منشأة المعارف، د.ب.ن، د.ت.ن، ص52.

وبالنسبة للتحديات التي تواجه القضاء في مثل هذه القضايا، فهي قضايا تتطلب توازنا دقيقا بين حقوق المالك وحقوق الجيران المتضررين، يجب على القضاء أن يكون حذرا في اتخاذ القرارات وينظر في الحقائق والأدلة المقدمة من الأطراف المعنية، ومع ذلك، قد يواجه القضاة صعوبة في بعض الأحيان في تحديد من يتحمل المسؤولية عن الضرر وكيفية تطبيق القوانين بشكل عادل ومنصف[1].

وبالتالي يجب على القضاء التحقق من الأدلة المقدمة والنظر في الظروف الفردية لكل قضية لاتخاذ قرارات متوازنة وعادلة، ويجب أيضا أن يتأكد القضاء من أن الأطراف المشتركة في النزاع قد حصلت على الفرصة الكافية لتقديم حججهم ودفاعاتهم بشكل كامل، حيث انقسم موقف القضاء إلى موقفين:

– **الموقف الأول:** في هذا الموقف يشير القرار إلى أن القاضي ملزم بقبول دعوى تقدم بها شخص يدعي ملكية عقار في منطقة لم تشملها عملية المسح، دون أن يرفض عليه تقديم سند الملكية، أكدت الغرفة العقارية للمحكمة العليا هذا المبدأ في قرارها رقم 15865 بتاريخ 25 فبراير 1998، حيث أوضحت أنه ينبغي على المدعي أن يثبت الحيازة التي اكتسبها منذ عام 1946 للقطعة الأرضية المتنازع عليها، وقد رفض المجلس محل الاستئناف صفة المدعي كمالك، وهو موقف يعتبر خطأ قانوني، حيث ينبغي على القضاء التأكد من صحة الصفة فيما يتعلق بالموضوع بدلا من الشكل، بالإضافة إلى ذلك، ينبغي أن يتم طلب تحقيق مناسب للتأكد من صحة الأطراف كمالكين، خاصة في حالة عدم وجود وثائق ملكية رسمية[2]، ونتيجة لذلك، يجب إلغاء القرار لأنه اعتبر الصفة مسألة تتعلق بالشكل بينما هي في الواقع مسألة تتعلق بالموضوع، وينبغي على القضاء إثباتها أو رفضها.

وفي الموقف الثاني؛ لا يمكن للقاضي قبول دعوى الملكية من قبل شخص لا يمتلك سندا قانونيا يبرر به وضع يده على العقار، بغض النظر عن مدة وجوده عليه، هذا ما أكده

[1]. رضا عبد الحليم، عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 7.

[2]. مصطفي محمد جمال، المرجع السابق، ص 54.

المجلس الثالث لمجلس الدولة في القرار رقم 140061 بتاريخ 7 ديسمبر 1998 (غير منشور).

ففي القضية زعم المستأنف أنه يحتل القطعة الأرضية المتنازع عليها لأكثر من 50 عاما بشكل مستمر، لكنه لم يقدم أي سند أو عقد لإثبات ادعاءاته، وبناء على ذلك، فإن المحكمة قررت برفض طلب المستأنف والذي كان يطالب بإرجاع القطعة الأرضية من قبل رئيس بلدية "فناية"[1].

- الموقف الراجح:

نظرا لعدم الدقة في الرأي الأول، وبالنظر إلى عملية المسح التي اقتصرت على بلديات محددة فقط، فقد تم اتخاذ الاتجاه الثاني كالأكثر تفضيلا، ويعود هذا لإصدار مرسومين في شهرين متتاليين بهدف تسوية وضعية العقارات التي لم تحرر عقودها، مما يمنح أصحاب الملكيات سندا قانونيا يثبت حقوقهم على العقارات، وتتضمن هذه المراسيم: المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983، الذي يحدد إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة المعترف بها قانونيا، والمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991، الذي ينص على كيفية إعداد شهادات الحيازة وتسليمها، ويندرج ذلك ضمن تطبيق المادة 39 من قانون التوجيه العقاري[2].

بناء على المعلومات التي قدمتها، يبدو أن القاضي ملزم بتوجيه المتقاضين إلى تسوية وضعيتهم وفقا للأطر القانونية المناسبة بدلا من تجاهلها، ففي ظل أحكام التشريع العقاري، ينبغي على الحائز على الملكية إشهارها لتحقيق أثرها المكتسب، وذلك بعد استيفاء مدة التقادم المطلوبة وفقا لأحكام المادة 15 من الأمر رقم 74/75 الذي ينص على إعداد مسح

---

[1]. راضية بن زكري، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009، 2010، ص 66.

[2]. عبد المجيد زعلاني، قانون العقوبات الخاص، د.ط، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 2000، ص38.

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويتعين على كل مدعي ملكية عقار أو أي حق عيني عقاري أن يثبت ذلك بشهادة مدرجة في مجموعة البطاقات العقارية.[1]

من الجدير بالذكر أن الصفة في رفع الدعوى تعني العلاقة بين رافع الدعوى والحق الموضوع للطلب القضائي، وهذا يوجب على القاضي احترام هذه العلاقة واتخاذ القرارات وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها.

المطلب الثاني: الدعوى الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية

تعتبر الدعوى الجزائية آلية فعالة لحماية الملكية العقارية، حيث تسهم في مكافحة التعديات على الممتلكات العقارية وتحقيق العدالة، وتتضمن هذه العملية مراحل متعددة تبدأ من تقديم البلاغ وانتهاء بتنفيذ العقوبات اللازمة في حالة إثبات التعدي (فرع أول)، ويقع دور النيابة العامة (فرع ثاني) في هذا السياق، في توجيه الاتهامات وإجراء التحقيقات اللازمة لتحديد المسؤولين عن الجرائم العقارية ومتابعتهم قانونيا لتطبيق العقوبات المناسبة، مما يعزز حماية الملكية العقارية ويحافظ على حقوق الملاك.

الفرع الأول: مراحل الدعوى العمومية

الدعوى تعتبر وسيلة قانونية تمكن الأفراد من حماية حقوقهم من الاعتداءات عليها، وتسمح لهم باللجوء إلى القضاء لتحقيق العدالة، وعلى هذا الأساس تأتي الدعوى العمومية كوسيلة قانونية لحماية حقوق المجتمع من الأفعال غير القانونية، حيث تهدف إلى تطبيق الجزاءات الجنائية ووقف الاضطرابات التي تؤثر على المجتمع نتيجة للأعمال الإجرامية، وتعتبر الدعوى العمومية وسيلة لتطبيق العقوبات وتحقيق الردع العام والخاص.

وتتميز الدعوى العمومية بطابعها العام، حيث تكون النيابة العامة كممثل للمجتمع، فهي الجهة المخولة بمتابعة القضايا الجنائية واتخاذ الإجراءات الضرورية، وتمر الدعوى العمومية بثلاث مراحل، تبدأ بالنشأة والتحريك، ثم المباشرة.

[1]– انظر المادة 15 من الأمر رقم 74/75

أولا: نشأة وتحريك الدعوى العمومية:

حال وقوع الجرائم الماسة بالملكية العقارية فإنه يتم نشأة الدعوى العمومية ويكون للنيابة العامة تحريكها بحكم أنها السلطة المخولة لها في كافة الجرائم، إلا أن المشرع الجزائي لم يعطي السلطة للنيابة العامة وحدها في تحريك الدعوى العمومية، وإنما أجاز للطرف المتضرر من الجريمة تحريك هذه الأخيرة إما عن طريق التكليف المباشرة بالحضور أمام محكمة الجنح طبقا لنص المادة 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية فالشخص المعتدي على ملك الغير مثلا فإنه يكلف بالمثول أمام المحكمة، أو بموجب شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقا لنص المادتين 72 و 73 من قانون الإجراءات الجزائية.[1]

ولا بد تكون هذه الشكوى قانونية شكلا وموضوعا، من خلال تكييف الوقائع وضبط التجانس بين الواقعة المرتكبة والواقعة النموذجية المحددة في النص التجريبي .[2]

فصاحب العقار الذي تعرض عقاره للاعتداء، ومارس حقه في مقاضاة المعتدي مدنيا وفق الشروط والقواعد التي سبق الإشارة إليها، له الحق في الاتجاه إلى القضاء الجزائي بتقديم شكوى سواء إلى وكيل الجمهورية أو إلى قاضي التحقيق عن طريق الادعاء المدني طبقا للمادة 72 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية.

وحتى تتحقق الجهة القضائية الجزائية بأنه أصبح لفعل الاعتداء على العقار وصف جزائي، فإنه يستوجب على الطرف المشتكي الذي لجأ إليها أن يقدم ما يثبت بأنه استوفى كل الإجراءات القضائية المدنية وأن المتهم أعاد شغل العقار من جديد بعد طرده منه، حيث ترفق الشكوى بنسخة . من الحكم المدني ومحضر التبليغ والاخلاء ومحضر التنزيل في

---

[1]– بوشاشية شهرزاد، صهيب سهيل غازي زامل، الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس، بريكة ، الجزائر، ع03، جوان 2019، ص90.

[2]– سليمان بارش، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائري، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2006، ص 17.

العقار أو تسليم المفاتيح ومحضر إثبات حالة معاودة شغل العقار من جديد، ويبقي على النيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية وتباشرها وفقا لقانون الإجراءات الجزائية من أجل وضع – حد للاعتداء على أملاك الغير ومعاقبة المعتدين.[1]

ويجب الإشارة أن عبء الاثبات في المسائل الجزائية على عاتق النيابة العامة بوصفها سلطة اتهام وليس على المتهم أن يثبت براءته، فإذا كانت الإدانة بالنسبة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات مؤسسة على قيام انتزاع ملك الغير عن طريق الخلسة أو التدليس، فإن مهمة الاتهام تنحصر في إثبات توفر هذه الأركان.[2]

تنشأ الدعوى العمومية فور ارتكاب الجريمة، استنادا إلى حق المجتمع في تطبيق العقوبة، ومن الممكن أن تتقدم الدعوى أو لا تتقدم، حيث يمكن أن تنشأ الدعوى بوقوع الجريمة دون أن تتحرك، تتضمن الجرائم التي يمكن أن تنشأ عنها الدعوى العمومية عموما جرائم تتعلق بالعقارات، وتقدم الدعوى سواء قدم المتضرر شكوى أم لم يقدم، أو حتى إذا تنازل عن حقه فيها[3].

أما تحريك الدعوى العمومية، فهو عملية تقديمها أمام المحكمة الجزائية المختصة للنظر فيها، تشمل هذه العملية اتخاذ الإجراءات اللازمة لتقديم الأطراف أمام السلطات القضائية المختصة، وتشمل ذلك بدء التحقيقات وجمع الأدلة، ومن ثم توجيه الاتهام لشخص معروف أو غير معروف، يتمتع النيابة العامة، كوكيل للمجتمع، بصلاحية تحريك الدعوى العمومية فيما يتعلق بجميع الجرائم، بما في ذلك تلك المرتبطة بالعقارات، ومع ذلك، فإن المشرع لم يمنح النيابة هذه السلطة بشكل مطلق، بل يمكن للمتضرر تحريك الدعوى وفقا للشروط

---

[1]– بلواضح الطيب، المرجع السابق، ص 312.

[2]– بوشاشية شهرزاد وصعيب سهيل غازي زامل، المرجع السابق، ص 98.

[3]. محي الدين عوض، حقوق المجني عليه في الدعوى العمومية، المؤتمر الثالث للجمعية المصرية للقانون الجنائي بعنوان حقوق المجني عليه في الإجراءات الجنائية، أيام 12 و13 مارس 1989، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990، ص20.

المحددة في قانون الإجراءات الجزائية، سواء من خلال الادعاء، أو بالمثول أمام المحكمة، أو بتقديم شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق، وفقا للمواد 72 و73[1]، من قانون الإجراءات الجزائية ومن هنا، تنطلق الدعوى العمومية بصورة مختلفة عن القواعد العامة[2].

ثانيا: مباشرة الدعوى العمومية

تبدأ مرحلة مباشرة الدعوى العمومية منذ لحظة توجيه التهمة للمتهم وتستمر حتى صدور الحكم النهائي، وتتضمن جميع المراحل القانونية مثل إحالة الملف للجهة القضائية المختصة، وتقديم الطلبات، وسير الجلسات، والطعون المقدمة، ومن المهم فهم أن مباشرة الدعوى العمومية تتبع النشأة وتحريك الدعوى، حيث يجب أن يحدث الجرم ويوجه التهمة استنادا إلى الأفعال المرتكبة[3]

ويتمتع النيابة العامة بصلاحية مباشرة الدعوى العمومية نيابة عن المجتمع، وهي مطالبة بتطبيق القانون، ولكي يتم مباشرة الدعوى العمومية، يجب توفر عنصرين أساسيين: النيابة العامة والمتهم المطلوب محاكمته جنائيا، سواء كان الفاعل الرئيسي في الجريمة أو شريكا فيها.

ومن أهم ما يميز الدعوى العمومية هو مبدأ الملائمة، حسب المادة 36[4] من قانون الإجراءات الجزائية، يهدف هذا المبدأ إلى تمكين النيابة العامة من صلاحيتين: الأولى، سلطة تحريك الدعوى العمومية وتوجيه التهمة للمتهم وفقا لوصف الجريمة المناسب، والثانية،

---

1. المادة 72 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بال بموجب القانون 90/24 المؤرخ في 1990/08/18.

2. الطيب سماتي، حماية حقوق ضحية الجريمة خلال الدعوى الجزائية في التشريع الجزائري، ط 1، البديع للنشر والخدمات الإعلامية، الجزائر، 2008، ص 29.

3 المرجع نفسه، ص63.

4. المادة 36 من الأمر 66-155 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية.

سلطة تقديم التماساها أمام الجهة القضائية المختصة، وبمباشرة الدعوى، تفقد النيابة العامة صلاحيتها في حفظ الملف بقرار قضائي، مما يعني عدم قدرتها على سحب الملف أو التنازل عن الدعوى، حيث ينتقل الملف إلى السلطات القضائية وتستمر دور النيابة العامة بتقديم التماساها كتابيا أو شفويا أمام هذه الجهة.

الجواز لاستخدام أحد الوسائل المنصوص عليها قانونا لتحريك الدعوى العمومية يتيح اختيار إحالة القضية إلى جهة التحقيق بناء على طلب افتتاحي أو حالة التلبس أو بواسطة الادعاء المباشر، مالم يكن هناك نص قانوني ينص على غير ذلك كوجوب التحقيق في الوقائع التي تشمل وصف الجريمة، وبناء على السلطات الواسعة التي تمتلكها النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية وحماية حقوق الأفراد وتسريع بعض القضايا المتعلقة بجرائم معينة، قام المشرع بتعديل قانون الإجراءات الجزائية بموجب القانون رقم 90-24 الصادر في 18 أغسطس 1990، وقد أدخلت المادة 337 مكرر منح صلاحية تحريك الدعوى العمومية للمدعي المدني، حيث يقتصر دور النيابة في إجراء إداري يتمثل في تسجيل القضية دون التعبير عن رأيها في جدوى المتابعة أو مدى توافر عناصر الجريمة[1].

ومع ذلك، فإن المشرع لم يترك جريمة التعدي على الملكية العقارية ضمن الجرائم التي يترك النظر فيها للطرف المتضرر، بل استمرت سلطة تحريك الدعوى بيد النيابة العامة وفقا لتقديرها لما يراه مناسبا[2].

وفي الأخير نشير إلى أمر عبء الإثبات الجنائي الذي يكتسي أهمية بالغة أمام جهة الاتهام وجهة الحكم على حد سواء، ويهدف لإثبات تحقق الجريمة ونسبتها للمتهم لتأسيس الحكم عليها وتحديد العقوبة المناسبة وإبراز ظروف الجريمة، كما أنه يقع عبء الإثبات في

[1]- الطيب سماتي، المرجع السابق، ص 31.

[2]. أمير خالد عدلي، أحكام قانون الإجراءات الجنائية، د.ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2000، ص23.

المسائل الجزائية على النيابة العامة بوصفها سلطة اتهام، حيث لا يقع على المتهم إثبات براءته.

أما بالنسبة للأدلة فيجوز إثبات الجرائم بأي طرق ما عدا الأحوال التي ينص فيها القانون على غير ذلك، وللقاضي أن يصدر حكمه تبعا لاقتناعه الخاص، ويعتبر المتهم بريئا حتى تثبت إدانته نهائيا، حيث يبقى عبء الإثبات على النيابة العامة التي تقوم بتحريك الدعوى ومباشرتها، كما يشير القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 أكتوبر 1985 إلى ذلك، حيث يؤكد أن الإثبات في جريمة التعدي على الملكية العقارية لا يتطلب حالة التلبس أو استمرار الفعل حتى القبض على المتهم، بل يقتصر على إثبات فعل سلب الملكية غير المتنازع عليها أو عودة المشتبه فيه لاختلالها مرة أخرى، وهو ما يشكل جريمة وفقا لقانون العقوبات[1]، ويجب التأكيد على أن القاضي الجزائي يمتلك سلطة واسعة، حيث يمكنه أخذ أو استبعاد ما تقدمه النيابة من أدلة حسب تقديره.

الفرع الثاني: دور النيابة العامة في مكافحة جرائم العقارات

تتمتع النيابة العامة بصلاحيات واسعة تتيح لها التدخل في الحالات التي تستدعيها الضرورة لتجنب تفاقم الوضع وتفادي الأضرار المحتملة في المستقبل، فضلا عن ذلك، تلعب دورا حاسما في معالجة الحالات الطارئة التي تتطلب تدخلا سريعا لحلها، لتفادي تدهور الأوضاع وحدوث أضرار جسيمة، وتتعاون النيابة العامة في هذا السياق مع السلطة الإدارية، مثل الوالي، لاستعادة الممتلكات الوطنية المنهوبة، وبالتالي يمتد اهتمامها واستعجالها في حالات التعدي على الملكية العقارية الخاصة أيضا، بما يخدم الحفاظ على الأمن القانوني والحقوق الممتلكاتية[2].

1. الطيب السماتي، المرجع السابق، ص31.
2. محي الدين عوض، مرجع سابق، ص56.

رغم السلطة الواسعة الممنوحة للنيابة العامة في تقدير الأخطار الآنية وتأثيرها على حقوق الغير، إلا أن هناك تحفظا على تدخلها في حالات اعتداء على الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، يقتصر دور النيابة في هذه الحالات عادة على المتابعة الجزائية أو توجيه الأطراف لرفع دعاوى أمام القضاء المدني، ورغم أهمية الملكية العقارية في نفوس الأفراد، وخصوصا في ظل وجود نزاعات كبيرة حولها قد تؤدي إلى ارتكاب جرائم كبرى كرد فعل، إلا أن التدخل النيابي في هذا المجال محدود ويعتمد على اجتهاد المحكمة العليا، ففي القانون الجزائري، يبدو أن النيابة غير مخولة بتحريك الدعوة العمومية في الجرائم الواقعة على الملكية العقارية، خاصة إذا تضمنت عنصر التدليس، ما لم يكن بحوزتها محضر تنزيل قضائي نهائي في نزاع حول ملكية العقار[1].

ونظرا للسلطة الواسعة الممنوحة للنيابة العامة في مجال تقدير الأخطار الأنية ومدى تأثيرها في حقوق الغير فلسؤال الذي يطرح نفسه لماذا النيابة في الجزائر تتحفظ عن التدخل في حال تعرض الملكية العقارية الخاصة للاعتداء ويقتصر دورها في المتابعة الجزائية وفقا للإجراءات العادية أو صرف الأطراف لرفع دعواهم أمام القضاء المدني بالرغم من الأهمية التي تكسيها الملكية في نفوس الأفراد خصوصا أنه تثور حولها نزاعات كبيرة قد تؤدي إلى ارتكاب جرائم كبيرة كردة فعل على الاعتداء فبالرجوع إلى نص المادة 386 من قانون العقوبات نجد أن المشرع يهدف إلى حماية الحيازة بصفة عامة أو إحدى صورها الثابتة بموجب سند رسمي ،مشهر، أما المشرع المصري فيحمي الحيازة الفعلية دون أن يكون الحائز مجبرا على تقديم سند رسمي، وبالتالي نجد أن تدخل النيابة العامة في القانون الجزائري في مجال الجرائم العقارية ضيق وفقا لاجتهاد المحكمة العليا، لأنها غير مخولة لتحريك الدعوى العمومية في الجريمة الواقعة على الملكية العقارية حسب نص المادة 386

[1]. علاء زكي، جرائم الاعتداء على الأموال، ط2، دار الكتاب الحديث، مصر، 2014، ص 202.

. من قانون العقوبات خصوصا إذا ما اقترنت بعنصر التدليس ما لم يكن بحوزتها محضر التنزيل بناء على حكم مدني نهائي فاصل في خصومة حول ملكية عقار.[1]

وفي الواقع نستطيع القول ظان المشرع الجزائري قيد السلطات النيابة العامة في مجال المنازعات العقارية، فلم يخولها حق اتخاذ أي إجراء تحفظي أو تحريك الدعوى العمومية مالم ترتكب أفعال تشكل بعناصرها المتوفرة جريمة التعدي على الملكية العقارية وفقا النموذج القانوني الوارد في المادة 386 من قانون العقوبات وما قررته المحكمة العليا في شأنها.

ففي حالة عدم توفر عناصر هذه الجريمة، أو كانت الأدلة مبتورة لا غير كافية، لا يرق معها الفعل إلى الوصف الجزائي، عدت المسألة واقعة مدنية يؤول الاختصاص فيها إلى القضاء المدني، حتى ولو كانت في طاهرها انتهاك أو اعتداء على ملك الغير، فحين إذ تحجم النيابة العامة عن التدخل وتصدر أمر بحفظ أوراق الدعوى لعدم ثبوت الوصف الجزائي للفعل أو لعدم كفاية الأدلة أو انعدام جديتها، والأمر هنا غير قابل لطرق الطعن.[2]

[1]– إسحاق إبراهيم منصور، المباديء الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط1، 1993، ص 122.

[2]– الطيب بلواضح، جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مج10، ع01، فيفري 2017، ص 306.

المبحث الثاني: الأحكام الجزائية والإجرائية للحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية

تهدف الأحكام الجزائية والإجرائية للحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية إلى تطبيق العدالة وحماية حقوق الملاك، تتضمن الأحكام الجزائية مجموعة من العقوبات المنصوص عليها في القوانين، مثل الغرامات المالية والسجن، للمتسببين في جرائم التعدي على الملكية العقارية (مطلب أول)، أما الأحكام الإجرائية، فتشمل الإجراءات القانونية التي يتبعها القضاء للتحقيق في الجرائم ومحاكمة المتهمين، بما في ذلك تجميع الأدلة، واستجواب الشهود، وإصدار الأحكام (مطلب ثاني)، فمن خلال تطبيق هذه الأحكام بشكل صارم وعادل، يمكن الحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية وتعزيز الأمان والاستقرار.

المطلب الأول: الأحكام الجزائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية

تعتبر جريمة التعدي على الملكية العقارية من الجرائم التي تخضع لأحكام جزائية صارمة، حيث يتم تحديد العقوبات المناسبة لمرتكبي هذه الجريمة وفقا لم نص عليه المشرع من خلال مختلف للقوانين (فرع أول)، وتشمل العقوبات المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية عادة الغرامات المالية والسجن، وتختلف درجات العقوبة بناء على خطورة الجريمة وظروفها الخاصة، وتحدد ظروف مشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية (فرع ثاني) التي تجعل العقوبة أكثر صرامة، مثل تكرار الجريمة، أو استخدام العنف، أو إلحاق أضرار جسيمة بالممتلكات، فالمشرع يهدف من خلال هذه الأحكام الجزائية إلى تحقيق العدالة وحماية حقوق الملكية العقارية في المجتمع.

الفرع الأول: العقوبات المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية

تنص المادة 386 من القانون رقم 82-04[1] على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة 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 10.000 إلى 30.000 دج".

يستشف من خلال نص هذه المادة أن المشرع قد وضع عقوبات لجريمة التعدي على الملكية العقارية، تتنوع هذه العقوبات حسب الظروف التي تم فيها ارتكاب الجريمة.

وتتمثل العقوبات الأصلية المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية؛ في الحبس من سنة إلى 05 سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج دون أن يتم ذكر عبارة "أو إحدى هاتين العقوبتين" التي غالبا ما يستخدمها المشرع في الكثير من الجنح مما يعني أن الجمع بين العقوبتين يكون وجوبيا بالنسبة للقاضي سواء كانت العقوبتين نافذتين أو موقوفين مختلفين، أو كانت إحداهما نافذة والأخرى موقوفة[2].

تجدر الإشارة إلى أن المشرع لا يعاقب على الشروع في جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة نظرا لعدم النص على ذلك في المادة 386 ق.ع باعتبارها جنحة يعاقب على الشروع فيها فقط إذا وجد نص قانوني خاص بذلك.

يظهر أن المشرع الجزائري لم يكن متساهلا في معالجة جرائم التعدي على الملكية العقارية، حيث قام بتشديد العقوبات خاصة فيما يتعلق بعقوبة الحبس، فقد تم رفع الحد

---

[1]. القانون رقم 82-04، مؤرخ في 13 فبراير 1982، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-153، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج، ع49، صادرة في 1982/12/04.

[2]. مقني بن عمار، بوراس عبد القادر، مرجع سابق، ص241.

الأدنى لعقوبة الجنحة من شهرين إلى سنة، مع تقييد القاضي بالحد الأقصى الذي لا يجوز له أن يزيد عن 05 سنوات، هذا التشديد يعكس الجدية في معالجة هذه الجرائم ورغبة في ضمان العدالة وفرض الردع اللازم[1].

الفرع الثاني: الظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية

عندما ترتبط جريمة التعدي على الملكية العقارية في صورتها البسيطة بإحدى الظروف المشددة المذكورة في الفقرة الثانية من المادة 386 سالفة الذكر، تتغير العقوبة المفروضة، وفي هذه الحالة يكون الحكم بالسجن لمدة سنتين إلى عشر سنوات، مع فرض غرامة تتراوح بين 20.000 دج و100.000 دج، كما تتضمن هذه الظروف عدة عوامل فإذا توافرت إحداها بالإضافة إلى فعل الانتزاع بالخلسة والتدليس، فإنها تصبح ظرفا مشددا يؤدي إلى تضاعف العقوبة، دون ضرورة بيان وصفها الجنائي كجنحة، وتتمثل هذه الظروف في:[2]

– **الليل:** يعتبر الليل فترة من الظلام تبدأ من الغسق وتنتهي بالفجر. ومن الملاحظ أن المشرع لم يحدد تعريفا دقيقا لليل، لكن الفقه يعتبره الفترة التي يكون فيها الظلام مسيطرا بعد الغروب وقبل الفجر.

– **التهديد:** يعرف التهديد بأنه أي قول أو كتابة تهدف إلى إثارة الرعب في قلب الشخص المستهدف. يتضمن هذا الظرف نوعين:

أ. التهديد الكتابي: يتم بواسطة كتابة تحمل دلالة التهديد بصفة جدية، سواء كانت صريحة أو غامضة[3].

ب. التهديد الشفهي: يتم بواسطة الأقوال والأفعال التي تعبر عن التهديد، وغالبا ما يحدث في حالات النقاش أو الغضب الشديد، وهو أقل خطورة من التهديد الكتابي[4].

---

1. الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 46 .
2. علاء زكي، مرجع سابق . ص 208.
3. إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة ،2007، ص 131.
4. راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2010، ص 108.

وإذا تم الاعتداء على الملكية العقارية بواسطة التهديد، يجب إثبات ذلك من خلال شهادات الشهود الذين كانوا حاضرين خلال وقوع التهديد.

وهذه الظروف المشددة تهدف إلى تحديد الظرف الذي يعتبر فيه الانتهاك أكثر جدية، مما يبرر تشديد العقوبة كإجراء ردعي.

- **العنف:** العنف يشمل الأفعال القاسية الموجهة للأشخاص بهدف تسهيل ارتكاب جريمة معينة، سواء أدى ذلك إلى إصابة جسمية خطيرة أو لم يؤدي، يتميز العنف عن التهديد بأنه يتضمن إلحاق أذى جسدي بالغير بدون غرض مادي، في حين أن التهديد يمكن أن يكون مجرد وعيد دون الضرر الجسدي الفعلي[1].

- **التسلق:** يعرف التسلق بدخول المساكن المحاطة بالسور بطريقة غير شرعية، مثل استخدام السلالم أو تسلق الجدران أو الدخول عبر النوافذ، ويعتبر التسلق قانونيا حتى في حالة دخول الجاني المكان من باب مفتوح ثم خروجه عبر السور، دون الحاجة إلى تسلق أثناء الدخول أو الخروج.

- **الكسر:** يتضمن الكسر استخدام العنف لتحطيم أو نزع جزء من السور المحيط بالمكان المستهدف، مما يتيح للمعتدي دخول المكان، يشمل الكسر تحطيم الأبواب أو النوافذ أو الجدران باستخدام أدوات مثل العصي أو الآلات الحادة.

- **تعدد الفاعلين:** قد لا يرتكب الفاعل جريمة التعدي على الملكية العقارية بمفرده، بل قد يستعين بآخرين لتنفيذها، وهذا يجعل تلك الجريمة ظرفا مشددا، حتى إذا كانت المساهمة الخارجية محدودة إلى تقديم شكل من أشكال المساعدة، يعرف ذلك بالمساهمة الجنائية، حيث يعتبر فاعلا كل من يساهم بشكل مباشر في تنفيذ الجريمة أو يحرض عليها بالهبة أو الوعد أو التهديد أو إساءة استعمال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس الإجرامي[2]،

---

1. عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 10.
2. المادة 41 من قانون العقوبات الجزائري.

يعتبر الشريك أيضا من لم يشترك مباشرة في تنفيذ الجريمة ولكن ساعد بأي طريقة أو عاون الفاعل أو الفاعلين على تنفيذ الأفعال التحريضية أو المساهلة أو التنفيذ لها مع علمه بذلك، وتعتبر مسألة تعدد الفاعلين مسألة موضوعية يحددها القاضي الذي يحدد فيها مدى التورط.

- **ظرف حمل السلاح:** حمل السلاح يعد من ظروف التشديد المدرجة في المادة 386 من القانون الجنائي، سواء كان السلاح مرئيا أو مخفيا، وسواء استخدمه شخص واحد أو عدة أشخاص مشاركين في الجريمة فقط حمل السلاح يكفي لتطبيق النص بغض النظر عن استخدام السلاح أو خطورته أو نوعه[1]، يعتبر السلاح سلاحا بطبيعته كالبنادق والمسدسات، أو يعتبر سلاحا بالتخصيص كالسكاكين والفؤوس، ويحدد التشديد بناء على وجود السلاح بغض النظر عن استخدامه.

يتضح من خلال المراجعة القانونية للمادة 386 أن المشرع الجزائري قام بتحديد العقوبة لجريمة التعدي على الملكية العقارية بين عقوبة بسيطة وأخرى مشددة، مع المحافظة على الغرامة التي حددها. كما أدرج المشرع العديد من الظروف المشددة ضمن نص المادة، مما يجعل الفصل بين مفهوم الخلسة والتدليس معقدا بعض الشيء، وفي جميع الحالات فإن قام بالمشرع بتبيان العقوبات اللازمة للحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية.

المطلب الثاني: الأحكام الإجرائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية

الأساس أن جريمة التعدي على العقار بجميع عناصرها وشروطها تعتبر مكتملة في حد ذاتها، ولكنه لتقديم شكوى جزائية ضد هذه الجريمة فإن القضاء يتطلب بعض الإجراءات الإضافية، يشير القضاة إلى ضرورة توفر عدة شروط قبل تحريك الشكوى أمام القضاء الجزائي، منها:[2]

- وجود حكم قضائي مدني نهائي يقضي بطرد المعتدي من العقار، وتنفيذ هذا الحكم بشكل قانوني.

---

[1]. مقني بن عمار، بوراس عبد القادر، الحماية الجزائية للحيازة العقارية في التشريع الجزائري ،الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن ،المركز الجامعي بشار، يومي :22-23 أفريل 2008، ص 245.

[2]. جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2013، ص 122.

– عودة المتهم المطرود من العقار مرة أخرى، واحتلاله له من جديد بعد طرده، واستمراره في هذا التصرف غير القانوني.

تشير القرارات القضائية، مثل القرار رقم 179222[1] المؤرخ في 09 ديسمبر 1998 والقرار رقم 188493 المؤرخ في 23 جوان 1999، إلى أهمية هذه الشروط وأن توفرها يعتبر أساسا لتقديم الشكوى بشكل صحيح ضد جريمة التعدي على الملكية العقارية[2].

من خلال ما سبق أنه ولتقديم شكوى ضد جرم التعدي على الملكية العقارية ينبغي توافر الإجراءات الآتية:

الفرع الأول: صدور حكم قضائي قاضي بالطرد من العقار

إن الحكم القضائي النهائي الذي يصدر بعد وقوع جريمة التعدي على الملكية العقارية يشير إلى الحكم الصادر من المحكمة العقارية، والذي يعلن بشكل نهائي عن حق الملكية أو تأكيد الحيازة.

تنص المادة 361 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه "لا يترتب على الطعن بالنقض وقف تنفيذ الحكم أو القرار، ما عدا في المواد المتعلقة بحالة الأشخاص أو أهليتهم وفي دعوى التزوير" حيث يعتبر القاضي العقاري الشخص المختص في إصدار مثل هذه الأحكام والقرارات بشكل نهائي، ومن المهم أن نلاحظ أن الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا لا يؤدي إلى تأجيل تنفيذ الحكم أو القرار[3].

وتقع بعض النزاعات المتعلقة بالطرد ضمن اختصاص قاضي الاستعجال، الذي لا يتخذ قرارات بشأن جوهر الحقوق أو المسائل، كمثال، طرد المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار، وفقا

---

1. القرار رقم 179222 المؤرخ في 09 ديسمبر 1998، الغرفة الجزائية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2002، ص 153.
2. القرار رقم 188493 المؤرخ في 23 جوان 1999، الغرفة الجزائية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2002، ص 229.
3. جيلالي بغدادي، مرجع سابق، ص 145.

للمادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03[1] المتعلق بالنشاط العقاري، حيث يتدخل قاضي الاستعجال لوقف تعديات المالكين على ممتلكات الآخرين بشكل قانوني والنظر في الطلبات ذات الطابع العاجل، مثل شغل الأماكن بدون وجه حق، أو الطرد من السكنات الوظيفية بعد انتهاء العلاقة العملية[2].

وفقا للقرار رقم 32135 المؤرخ في 09/03/1985 الصادر عن المحكمة العليا، فإن القرارات الصادرة في القضايا المستعجلة لا تؤثر في جوهر الحقوق، ويعتبر تدخل قاضي الاستعجال ضروريا لوقف التعديات وتأمين العدالة، مثل تصرفات مالك المحل التجاري في الاستيلاء على ملكية الآخرين بطرق غير قانونية.

الفرع الثاني: إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ

قبل الشروع في إجراءات تنفيذ العقوبة على المتهم، يتطلب الأمر أن يكون الحكم الصادر في دعوى الملكية، الذي يأمر بخروج المعتدي من العقار، قد أصبح نهائيا ومرفقا بالنسخة التنفيذية، وذلك لتكون قابلة للتنفيذ من قبل العون المؤهل لذلك، وهو المحضر القضائي.

وقبل بدء في إجراءات التنفيذ يجب على المحكوم ضده بالخروج أن يتلقى الإبلاغ بالحكم أو القرار، حيث يتعين أن يتم التبليغ بشكل صحيح وفقا للشروط القانونية المنصوص عليها في القانون المدني والإداري، وإذا لم يستجب المحكوم ضده للحكم، على الرغم من صحة الإجراءات التبعة في الإبلاغ، يتم اللجوء إلى التنفيذ القسري من خلال السلطات العامة، بهدف تنصيب المحكوم لصالحه في العقار المتنازع عليه[3].

---

[1]. المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد14، صادرة في 1993/03/03.

[2]. جيلالي بغدادي، مرجع سابق، ص156.

[3]. صديق تواتي، محاضرات في طرق التنفيذ، ألقيت على الطلبة القضاة الدفعة الثامنة عشر، دفعة 2009/2008، ص63.

يتكون الإجراء الصحيح للتبليغ والتنفيذ من ثلاثة عناصر أساسية:[1]

- يقوم بها عون مؤهل، والذي هو المحضر القضائي.
- يجب أن يتم التبليغ بشكل صحيح وفعال.
- يبدأ التنفيذ بالوسائل الودية في البداية.

وبموجب المادة 04 من القانون رقم 06-03[2]، الخاص بتنظيم مهنة المحضر القضائي[3]، يعتبر المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من السلطة العامة، والذي يدير مكتبا عموميا لحسابه الخاص، وتحت مسؤوليته[4].

وبالتالي إذا لم يتم تنفيذ الحكم الصادر بالطرد ولازال المعتدي حائزا على العقار، فإن جريمة التعدي على الملكية العقارية لا تثبت.

والقرار الصادر من المحكمة العليا في 1998/12/09 أكد أن جريمة التعدي على الملكية العقارية لا تثبت إلا بوجود أحكام قضائية نهائية تقضي بطرد المعتدي من العقار وأن يتم تنفيذ هذه الأحكام، وأن يعيد المعتدي بعد ذلك الاعتداء على العقار، لذلك فإن بقاء المتهم في العقار قبل تنفيذ الحكم لا يعتبر جريمة اعتداء على الملكية العقارية يعاقب عليها القانون، وبالإضافة إلى ذلك أشار قرار آخر إلى أن المادة 386 من قانون العقوبات تعاقب كل من حكم عليه بحكم نهائي بإخلاء عقار ملك للغير وامتنع عن مغادرته بإرادته، رغم صدور أحكام نهائية وتنفيذها عليه من قبل السلطات القضائية[5].

---

1. محمد صوفي نجم، مرجع سابق، ص 144.
2. القانون رقم 06-03، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج.ج، ع14، صادرة في 08 مارس 2006، معدل ومتمم بالقانون رقم 23-13 مؤرخ في 20 فبراير 2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج.ج، ع52، صادرة 09 أوت 2023.
3. الطيب سماتي، حماية حقوق ضحية الجريمة خلال الدعوى الجزائية في التشريع الجزائري، طبعة 01، البديع للنشر والخدمات الإعلامية الجزائر، 2008، ص 29.
4. القانون رقم 06-03، المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية، عدد 14، المؤرخة في 2002/03/08.
5. القرار رقم 75، المؤرخ في 15/02/1983، المحكمة العليا، المجلة القضائية، لسنة 1983.

وعلى نفس الاتجاه، صدر القرار رقم 70 في 02/02/1988 مؤكدا أن حرث المتهمين للقطعة الترابية قبل تنفيذ القرار لا يعتبر فعلا يدان من أجله المتهمان، إذ لم تخرج القطعة الترابية من حوزتهما ما دام الطرد لم يتم تنفيذه، ولا يعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم له إلا ابتداء من تنفيذ محضر الطرد وتنفيذه ضد المتهمين[1].

الفرع الثالث: صدور حكم قضائي بعودة المحكوم عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها

إن جريمة التعدي على الملكية العقارية لا تقتصر فقط على أخذ العقار من صاحبه بوسائل غير قانونية مثل الخداع أو التدليس، بل تشمل أيضا حالة استعادة المتهم للعقار مرة أخرى بعد أن يتم طرده منه بموجب حكم قضائي، وبعبارة أخرى حتى إذا تم طرد المتهم من العقار بقرار محكمة، فإن جريمة التعدي تظل قائمة إذا عاد المتهم واستولى على العقار مرة أخرى في تحدٍ للحكم القضائي النهائي.

وبناء على هذا المفهوم فإن المحكمة العليا شرطت لإثبات جريمة التعدي على الملكية العقارية عودة المتهم لاحتلال الأرض المتنازع عليها من جديد، وهذا ما تضمنه القرار رقم 448 المؤرخ في 1990/05/15، حيث أدين الأشخاص بالجريمة بعدما عادوا لاحتلال الأرض مرة أخرى بعد طردهم منها.

وأيضا في القرار المؤرخ في 1997/05/11، أكدت المحكمة العليا أن لتكتمل جريمة التعدي على الملكية العقارية، يجب وجود حكم وقرار نهائي يتم تنفيذه بتنصيب الطرف المدني في العقار المعني، وعودة المتهم لاحتلال العقار واستمراره في التعدي[2].

---

[1]. القرار رقم 70 المؤرخ في 02/02/1988، غرفة الجنح والمخالفات المحكمة العليا لسنة 1988 4 – تم نقل القرارين عن لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري 2017/2016، ص 329.

[2]. لعشاش محمد، مرجع سابق، ص329.

وبالتالي فإنه وفقا لتفسير المحكمة العليا، يستثنى دخول العقار المملوك للغير لأول مرة من نطاق جريمة التعدي على الملكية العقارية، حيث يتطلب تحقيق هذه الجريمة عودة المتهم لاحتلال العقار بعد طرده منه.

المحكمة العليا تقدم تفسيرا واضحا لمفهومي الخلسة والتدليس، حيث تحاول في بعض الأحيان تفسير الخلسة بما يتناسب مع تفسيرها للتدليس، وفي أحيان أخرى تميز بينهما وتعطي لكل منهما معنى محددا، ومع ذلك يظهر أن تفسير المحكمة العليا للتدليس قد يكون مبالغا فيه، حيث أن هذا التفسير قد لا يوفر الحماية الكافية التي كانت الهدف منها المادة 386 من قانون العقوبات.

فعلى سبيل المثال، من استولى على عقار للمرة الأولى بدون وجه حق لا يعتبر مرتكبا لجريمة التعدي على الملكية العقارية، ويبدو أن المحكمة العليا تحاول حماية المعتدي على الملكية العقارية من خلال هذا التفسير المفرط.

الحقيقة هي أن هذا التفسير قد يكون مبررا من الناحية الواقعية، حيث تواجه حماية الملكية العقارية واقعا يتضمن العديد من الوضعيات مثل الحيازة بدون سند، كما تشير المادتان 835 و836 من القانون المدني الجزائري، ولهذا السبب فقد قررت المحكمة العليا في بعض قراراتها تحويل الأطراف لإثبات الحق في الملكية أو الحيازة بحكم قضائي، وهذا التوجه الذي تتبناه المحكمة العليا يعود إلى عدة أسباب من بينها:

- الاستجابة للواقع الخاص.
- تشجيع الملاك والحائزين على العقارات للحصول على سندات ملكيتهم[1].

وبما أن موضوع التعدي على الملكية العقارية يعتبر أحد أهم موضوعات القانون المدني، فإن القانون الجزائي لا يتدخل إلا في حالة استنفاذ كل سبل الدعوى العمومية.

[1]. إسحاق إبراهيم منصور، موجز في علم الإجرام والعقاب، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2 الجزائر، 1991، ص12.

خلاصة

تم التطرق في هذا الفصل إلى اجراءات المتابعة الجزائية للحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية، حيث شملت الدعاوى الجزائية كآلية لحماية الممتلكات العقارية عبر دعاوى حماية الملكية والدعاوى الاستعجالية التي توفر قرارات فورية لوقف التعدي، كما تم عرض مراحل الدعوى العمومية ودور النيابة العامة في متابعة الجرائم الواقعة على العقار، وفيما يخص الأحكام الجزائية، ركزت الدراسة على العقوبات المقررة والظروف المشددة التي تزيد من عقوبة التعدي، مثل استخدام العنف أو التعدي الجماعي، وأخيرا تناولت الأحكام الإجرائية التي تشمل صدور حكم قضائي بالطرد، وإتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ، وصدور حكم قضائي بعودة المحكوم عليه لشغل الأماكن بعد الطرد، مما يضمن حماية شاملة وفعالة للملكية العقارية من التعديات المختلفة ويعزز من استقرار حقوق المالكين وحمايتهم من أي تعدي غير مشروع..

.


خاتمة

خاتمة

في ختام بحثنا وعلى ضوء ما تقدم، تعرف الجرائم الماسة بالملكية العقارية الخاصة بأنها اقتحام أو دخول إلى أرض أو منزل أو أي عقار غير مملوك للفاعل دون وجود أي حق شرعي فيه، بنية القيام بأعمال تعدي أو تخريب أو أي أفعال ذات نية سيئة أو جريمة، سواء كان العقار مأهولا بالسكان أو لم يكن، ويتم ذلك بشكل سري أو عن طريق التدليس كما هو مبين في المادة 386 من قانون العقوبات.

إلى جانب الأركان العامة التي تشكل أساسا لأي جريمة، والتي تتمثل في الركن الشرعي المتمثل في النص القانوني، والركن المادي المتمثل في الفعل المادي الملموس، والركن المعنوي المتمثل في القصد الجنائي أو النية الإجرامية، يوجد أيضا أركان خاصة بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة. هذه الأركان الخاصة ضرورية لتحديد وتأكيد وقوع الجريمة، وتتمثل في انتزاع عقار مملوك للغير دون وجود حق شرعي، بالإضافة إلى وجود عملية الانتزاع بالخلسة أو التدليس، مما يبرز أهمية النية السلبية والغرض الإجرامي في تنفيذ الجريمة وفقا للمادة 386 من قانون العقوبات.

توفر القوانين الجزائرية آليات قانونية لحماية الملكية العقارية وضمان سلامتها، حيث يتم تحديد الجزاءات والعقوبات التي تفرض على المعتدين بهدف حماية أفراد المجتمع وممتلكاتهم. يظهر ذلك من خلال تطبيق دعوى الاستحقاق لحماية الملكية العقارية ودعوى منع التعرض لحماية الحيازة، حيث يتم منع أي أعمال جديدة تعتبر تعديا على الملكية العقارية.

أما في النطاق الجزائي يتخذ المشرع الجزائري إجراءات صارمة لحماية الملكية العقارية، حيث يفرض عقوبات على المعتدين وفقا لما هو مبين في المادة 386 من قانون العقوبات، هذه العقوبات تهدف إلى تأكيد الرسالة بأن أي تعدي على الملكية العقارية لن يتم التساهل معه وسيتم معاقبة المخالفين بحزم، مما يعزز من الاحترام لحقوق الملكية العقارية ويضمن الحماية القانونية للمواطنين وممتلكاتهم.

وكنتيجة يتضح أن جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة تم تنظيمها من خلال مادة واحدة فقط في قانون العقوبات وهي المادة 386، ومع ذلك يتبين أن المشرع قد حرص على حماية الملكية العقارية من النواحي الجزائية والمدنية، وأنشأ توازنا بينهما من خلال الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية والحيازة، وتحديد العقوبات المناسبة لهذه الجريمة في المادة المذكورة.

من خلال دراسة الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري توصلنا إلى النتائج التالية:

-المشرع الجزائري كفل حماية جنائية خاصة للملكية العقارية من خلال تجريم أفعال الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة فحدد أنواع الجرائم الواردة على العقار والتي من أهمها جريمة الاعتداء على ملكية الغير، وجريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن، وجريمة انتهاك حرمة مسكن، وجريمة إساءة استعمال السلطة، وجريمة المرور على ملك الغير، وجريمة نقل وازتلة الحدود.

-الحماية الجزائية التي أقرها المشرع الجزائري مناسبة لرد جميع الاعتداءات الواقعة على العقار ويتجلى ذلك من خلال خطورة فعل الاعتداء كما هو الحال في جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن والتي اعتبرها المشرع جناية وعقوبة مرتكبها السجن المؤبد. أو من خلال إقرار عقوبة مشددة مثل تشديد العقوبة في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة إذا توافرت ظروف التشديد (الليل، التهديد، العنف، التسلق...إلخ).

-الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة غير كافية فبالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده أقر العديد من النصوص القانونية العامة والخاصة والمتعلقة بالحماية الجزائية للملكية العقارية ومع ذلك فالواقع العملي يشهد الكثير من النزاعات المتعلقة بالاعتداء على العقار وهذا راجع لغموض هاته النصوص أو الاختلاف في تفسيرها، فالواقعة الواحدة تخضع لعدة تفسيرات أو أحكام قضائية مختلفة بشأنها.

وفي الاخير نوصي المشرع الجزائري بجملة من التوصيات متمثلة فيمايلي:

- تفعيل مختلف النصوص القانونية عمليا لبسط حماية جنائية أكثر للملكية العقارية.

- تجريم جميع الصور التي من شأنها المساس والتعدي على ملك وعقار الغير وعدم الاكتفاء بجريمة التعدي المشار إليها في المادة 683 من قانون العقوبات الجزائري.
- إعادة النظر في تحديد المقصود بالملكية العقارية المراد حمايتها في المادة 683من قانون العقوبات الجزائري، وتوسيع نطاق الحماية ليشمل الحيازة غير المشروعة والملكية المتنازع عليها، واسقاط شرط الملكية الفعلية للعقار.
- مراجعة أشكال التناقض الواقع في النصوص القانونية والأحكام القضائية وبين النصوص المكتوبة باللغة العربية والمكتوبة باللغة الفرنسية
- .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

أولا: القوانين

1.القانون رقم 82-04، مؤرخ في 13 فبراير 1982، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-153، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج، ع49، صادرة في 1982/12/04.

2.القانون رقم 10/82 المؤرخ في 21 أوت 1982 الموافق ل 2 ذي القعدة 1402ه المتعلق بالصيد، ج.ر.ج.ج ع رقم 34 لسنة 1982م

3.قانون رقم 84-06 المؤرخ في 07 يناير 1984 يتعلق بالأنشطة المنجمية، ج.ر.ج.ج ع 5 الصادرة بتاريخ 31يناير 1984(الملغى)

4.القانون 29/90 المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج ع 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم.

5.القانون رقم 06-03، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج.ج، ع14، صادرة في 08 مارس 2006، معدل ومتمم بالقانون رقم 23-13 مؤرخ في 20 فبراير 2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج.ج، ع52، صادرة 09 أوت 2023.

6.قانون 12-06 المتعلق بالجمعيات المؤرخ في 2012/01/12 الموافق ل 18 صفر 1433 يتعلق بالجمعيات.

7.القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404الموافق ل 23يونيو سنة 1984المتعلق بالنظام العام للغابات ج.ر.ج.ج ع 31 لسنة 1984.

8.القانون رقم 10/01 المؤرخ في 11 ربيع الثاني 1422 الموافق ل 3 يوليو 2001 والمتضمن قانون المناجم ج.ر.ج.ج ع 35 لسنة 2001.

ثانيا: المراسيم التنفيذية

9.المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 5محرم 1435ه الموافق 9نوفمبر 2013م المتضمن القانون الأساس ي للمسجد، ج.ر.ج.ج ع 58 لسنة 2013.

10. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 والمتضمن النشاط العقاري، ج.ر.ج.ج ع 14 لسنة1993.

11. المرسوم التنفيذي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم

12. المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 1995/10/14 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين تتقضى المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير، ج،ر.ج.ج عدد 61.

ثالثا: الأوامر

13. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بال بموجب القانون 90/24 المؤرخ في 1990/08/18.

ثالثا: القارات الوزارية

14. القرار رقم 179222 المؤرخ في 09 ديسمبر 1998، الغرفة الجزائية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2002.

15. القرار رقم 188493 المؤرخ في 23 جوان 1999، الغرفة الجزائية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2002.

16. القرار رقم 70 المؤرخ في 02/02/1988، غرفة الجنح والمخالفات المحكمة العليا لسنة 1988

17. القرار رقم 75 المؤرخ في 15/02/1983، المحكمة العليا، المجلة القضائية، لسنة 1983.

قائمة المراجع

أولا: الكتب

18. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، دار هومة، الجزائر، ط12، 2003.

19. إسحاق إبراهيم منصور، المباديء الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط1، 1993.

20. إسحاق إبراهيم منصور، موجز في علم الإجرام والعقاب، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2 الجزائر، 1991.

21. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، ط1، 2004.

22. أمير خالد عدلي، أحكام قانون الإجراءات الجنائية، د.ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2000.

23. جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2013

24. حامد عبد الحليم شريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1994.

25. حمدي باشا، الأملاك الوطنية في ضوء التعديلات الجديدة وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004.

26. حمدي عمر باشا، وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2006.

27. سليمان بارش، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائري، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2006

28. الطيب سماتي، حماية حقوق ضحية الجريمة خلال الدعوى الجزائية في التشريع الجزائري، ط 1، البديع للنشر والخدمات الإعلامية، الجزائر، 2008.

29. الطيب سماتي، حماية حقوق ضحية الجريمة خلال الدعوى الجزائية في التشريع الجزائري، طبعة 01، البديع للنشر والخدمات الإعلامية الجزائر، 2008.

30. عبد المجيد زعلاني، قانون العقوبات الخاص، د.ط، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 2000.

31. علاء زكي، جرائم الاعتداء على الأموال، ط2، دار الكتاب الحديث، مصر، 2014.

32. عمار علوى، الملكية والانتظام المقاري في الجزائر، من 5، دار هومة، الجزائر، 2008.

33. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، ط3، 2008.
34. ليل زروقي وحمدي باشا، المنازعات العقارية، د، ط دار هومة، الجزائر، 2007.
35. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط1، 1996.
36. محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم الخاص)، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

.ثانيا: الأطروحات والمذكرات

أ- الأطروحات

37. بوعبيد عزالدين، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والغلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2023
38. زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2، محمد بن أحمد، سنة .2015.
39. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري 2017/2016.

ب- المذكرات

40. إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007.
41. بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010
42. بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008.
43. خوطي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، رسالة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2015.

44. راضية بن زكري، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009، 2010.
45. راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2009.
46. عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 2000.

ثاليا: المجلات والملتقيات

أ- المجلات

47. حبيبة قدة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، جامعة الوادي، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، مج 07، ع 01، ماي 2023.
48. أسامة جفالي، إثبات الملكية العقارية بالطريق القضائي دراسة في دعوى الاستحقاق، مجلة إسهامات قانونية، مج2، ع1، 2022.
49. بربيح محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة وهران02، الجزائر، ع3، سبتمبر 2017.
50. برني كريمة، المير سميرة، جريمة التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، مج9، ع1، 2022.
51. بوشاشية شهرزاد، الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجلالي بونعامة خميس مليانة، ع6، جوان 2019.
52. بوشاشية شهرزاد، صهيب سهيل غازي زامل، الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس، بريكة ، الجزائر، ع03، جوان 2019.
53. جمل سليمان، الحماية الجزائية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث الثانونية والاقتصادية، مج02، ع1، جانفي 2020.
54. ضيف فضيل لحاق عيسي، الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ع1، 2020.

55. ضيف فضيل، الحماية الجنائية للمسكن الاجتماعي في قانون العقوبات الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدية – الجزائر، مج 06، ع02، جوان 2020.

56. الطيب بلواضح، جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مج10، ع01، فيفري 2017.

57. ماجدة شهيناز بودروح، شهرزاد بوسطلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، ع 5، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018.

58. هاجر عياد، جريمة تلويث المجالات المحمية بين الخطر والضرر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة لونيسي علي، البليدة2، مج 06، ع 01، 2020.

ب- الملتقيات

59. صديق تواتي، محاضرات في طرق التنفيذ، ألقيت على الطلبة القضاة الدفعة الثامنة عشر، دفعة 2009/2008.

60. محي الدين عوض، حقوق المجني عليه في الدعوى العمومية، المؤتمر الثالث للجمعية المصرية للقانون الجنائي بعنوان حقوق المجني عليه في الإجراءات الجنائية، أيام 12 و13 مارس 1989، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990.

61. مقني بن عمار، بوراس عبد القادر، الحماية الجزائية للحيازة العقارية في التشريع الجزائري ،الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن ،المركز الجامعي بشار، يومي 22-23 أفريل 2008.

62. وفاء شيعاوي، الجرائم الواقعة على العقار دون نية سلب الملكية –دراسة في قانون العقوبات الجزائري- حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، ع22 ديسمبر 2017.

الفهرس

فهرس المحتويات

شكر وعرفان
مقدمة 1
التعريف بالموضوع 1
الفصل الأول: صور الجرائم الماسة العقارية
تمهيد.....6
المبحث الأول: صور الجرائم الماسة بالملكية العقارية في قانون العقوبات.....7
المطلب الأول: الجنايات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات.....7
الفرع الأول: وضع النار في المحلات المسكونة.....7
الفرع الثاني: جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو الموارد المتفجرة 9
الفرع الثالث: جريمة تخريب العقارات 11
الفرع الرابع: جناية وضع المتفجرات في الطريق..... 12
المطلب الثاني: الجنح والمخالفات الماسة بالملكية العقارية المقررة في قانون العقوبات 13
الفرع الأول: الجنح الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات 13
الفرع الثاني: المخالفات الواقعة على الملكية العقارية في قانون العقوبات 24
المبحث الثاني: صور الجرائم الماسة بالملكية العقارية المقررة في القوانين الخاصة ... 28
المطلب الأول: الجنح الماسة بالملكية العقارية 29
الفرع الأول: الجرائم المقررة في قانون الترقية العقارية وقانون التهيئة والتعمير 29
الفرع الثاني: الجرائم المقررة في القانون المتعلق بالنظام العام للغابات وقانون المناجم. 31
المطلب الثاني: المخالفات المرتكبة على الملكية العقارية 37
الفرع الأول: المخالفات الواقعة على العقارات المبنية 38
الفرع الثاني: المخالفات الواقعة على العقارات الغير مبنية 40
ثانيا: مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منها..... 42

خلاصة الفصل 44
الفصل الثاني: المتابعة الجزائية للجرائم الماسة بالملكية العقارية
تمهيد 46
المبحث الأول: اجراءات متابعة جزائم التعدي على الملكية العقارية 47
المطلب الأول: الدعوى الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية 47
الفرع الأول: دعاوى حماية الملكية العقارية 47
الفرع الثاني: الدعوى الاستعجالية 53
المطلب الثاني: الدعوى الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية 56
الفرع الأول: مراحل الدعوى العمومية 56
الفرع الثاني: دور النيابة العامة في مكافحة جرائم العقارات 61
المبحث الثاني: الأحكام الجزائية والإجرائية للحد من جريمة التعدي على الملكية العقارية... 64
المطلب الأول: الأحكام الجزائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية 64
الفرع الأول: العقوبات المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية 65
الفرع الثاني: الظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية 66
المطلب الثاني: الأحكام الإجرائية لجريمة التعدي على الملكية العقارية 68
الفرع الأول: صدور حكم قضائي قاضي بالطرد من العقار 69
الفرع الثاني: إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ 70
خلاصة الفصل 74
خاتمة 76
قائمة المصادر والمراجع 79

ملخص:

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 الجزائي 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 للأملاك 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 ضل ممارساته كرس مبادئ هامة تتعلق بهذه الجريمة.

كلمات مفتاحية: الجرائم، الملكية العقارية، التشريع الجزائري

abstract

The law allows the aggrieved property owner to resort to civil judicial authorities to stop encroachments and obtain compensation if necessary. In addition to this civil protection of property rights, the legislator has also provided protection of property rights through criminal justice. The aim of criminal protection is to deter any encroachment, damage, or sabotage by imposing penalties for violations. Criminalization is considered one of the most important means of effective protection for private property, as actions are linked to penalties, leading to general and specific deterrence.

Through studying the legal texts related to the protection of property rights, we find that the Algerian legislator stipulated the crime of encroachment on property in Article 386 of the Penal Code, requiring a set of elements that constitute the legal pillars of the crime. Moreover, the judiciary, through its practices, has established important principles regarding this crime.

Keywords: Crimes, Property Rights, Algerian Legislation