جامعة باتنة 1 الحاج لخضر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

محاضرات في مقياس: حماية الملكية العقارية

موجهة لطلبة سنة أولى ماستر

تخصص: قانون عقاري

إعـــــــداد الدكتـــــــور:

وليـــد ثابـــتي

السنة الجامعية:

2022-2021

CamScanner

مقدمـــــة:

يعتبر القانون العقاري فرعا من فروع القانون الخاص، فهو ينظم جانبا كبيرا ومهما من المعاملات المالية بين الأشخاص وهي تلك التي يكون موضوعها عقار أو حقا عينا منصبا على عقار.

ولا شك أن أهمية القانون العقاري تجعل النصوص القانونية الخاصة بحماية الملكية العقارية والموجهة لخدمة العقار والنهوض به تسيطر على هامش كبير وجزء مهم من التشريعات التي تصدرها الدول، فكلما كانت النصوص القانونية الناظمة لحماية الملكية العقارية والمعاملات العقارية تتسم بالدقة والفعالية، كلما كان أثر ذلك إيجابيا على كل مجالات الحياة الاقتصادية والسياسية و الاجتماعية والعمرانية و السياحية.

و من جهة أخرى فكلما كانت الملكية العقارية تتمتع بحماية قانونية كافية، و كلما كان تجسيد هذه الحماية عن طريق القضاء بصورة فعالة، كلما كانت الملكية العقارية مصونة و مهيئة لخدمة الاقتصاد الوطني و النهوض به، لذلك يقال بأن الوجود المادي للعقار لا يكفي، ما لم يتوج بوجود قانوني له .

و يعتبر مقياس "**حماية الملكية العقارية**" كقياسا مهما لطلبة الحقوق عموما وطلبة الماستر تخصص قانون عقاري خصوصا، فرغم ان هذه المادة هي مادة استكشافية إلا انها تعتبر غاية في الأهمية لطلبة الحقوق، سيما في المجال التطبيقي الذي يحتاجه الطالب لاحقا.

لذلك حاولت جمع المحاضرات التي القيتها على طلبة السنة الاولى ماستر تخصص قانون عقاري للسنة الجامعية 2022/2021 وكذلك للدفعات السابقة في هذه المطبوعة، معتمدا على برنامج الدراسة المقرر بموجب الكانفا الخاصة بهذا التخصص، والتي حددت محورين أساسين وهي:

الفصل الاول: الحماية الجزائية للملكية العقارية

الفصل الثاني: الحماية المدنية للملكية العقارية

الفصل الأول: الحمايـــــة الجزائيـــــة للملكيـــــة العقاريـــــة

يكرس القانون الجنائي نوعين من الحماية، فيها تلك التي تنصب على الأشخاص وكذلك لأموال، فاذا كان الاعتداء على الأشخاص يتخذ محله حق الإنسان في الحياة وفي سلامة الجنس أو الصحة او الحق في صيانة الشرف والاعتبار او الحرية، فالاعتداء على المال يتخذ محله في بعض الاحيان منقولا بالاعتداء عليه بالسرقة او النصب او خيانة الأمانة و التحطيم و غيرهما، وفي بعض الأحيان يكون على عقار، و يتجسد ذلك بالاعتداء عليه بالتعرض للحيازة او الحريق او التخريب او الهدم و غيرها من أشكال التعدي.

وبحكم أن هذا الاخير –العقار –يعتبر من النواة و الركيزة الأساسية التي تعتمد عليها الدول في اقتصادياتها وتوجهاتها السياسية لما لها من أثر بالغ في صناعة القرار وخلق الثروة، فقد وضع عليها المشرع لهذا النوع من الحماية التي تستمد فاعليتها من طبيعة الجزاء المقرر لها والذي بدوره يستمد قوته من طبيعة المصلحة التي يحميها.

ومن هنا يطرح أهم حلقة مطروحة في الساحة القانونية في نظرية الحماية الجزائية للعقار الذي وصلت أهميته في الساحة الاقتصادية درجة جعلت الشرع يفرد له تخصصا خاصا به وهو- القانون العقاري – رغم عدم تقنينه و إفراده بتشريع خاص، ومن أجل التفصيل في هذه العناصر المهمة تم تقسيم هذا الفصل إلى 03 مباحث:

المبحث الاول :مفهـــوم الحمايـــة الجزائية

المبحث الثاني: علاقة الحماية الجزائية للعقار

المبحث الثالث: إجــراءات المتابعـة و الاثبـات

المبحث الأول: مفهوم الحماية الجزائية

يستلهم القانون الجنائي قوته القانونية من الغاية التي يهدف وينشد إلى تحقيقها والمتمثلة في صيانة المصالح الجوهرية للمجتمع وتحقيق الاستقرار و الامن واقرار الحماية، لذلك فهو قانون منوط بالدرجة الاولى بتكريس تجريم الأفعال و تحقيق العقوبة المقرر لها.

فطبيعة قواعد القانون الجنائي الموضوعية تحمل شقا للتجريم و شقا آخر للجزاء تميزه عن باقي قواعد النظام القانوني، حيث لا تحصره في تقنين العقوبات فحسب، بل يمتد إلى لقوانين الخاصة الأخرى، ليمنح نوعا من الحماية الخاصة والفعالة، تمثل أكبر قدر ممكن من الحماية القانونية وسيلتها في ذلك الجزاء الجنائي، هذا الاخير يمثل العقوبة كصورة من صوره الاساسية ، والمحافظة على المصالح العامة و الخاصة هدفا من أهدافه الجوهرية .

المطلب الاول : تعريف الحماية الجنائية

إن الخصوصية و الإنفراد القانوني لهذا المصطلح يجعلنا نضطر إلى الرجوع إل أصله اللغوي، زهذه مسالة ضرورية من الناحية العلمية والمنهجية، حيث انه المقياس الضابط لسلامة المصطلح ووضعه في الإطار الذي يقاربه في المعنى.

وعليه تم تقسيم هذا المطلب الى التعريف اللغوي والتعريف الاصطلاحي.

الفرع الاول :التعريف اللغوي

لفظ الحماية الجنائية مركب من لفظين هما: الحماية و الجناية.

الحماية :

يقال حمى الشيء من الناس حميا من باب رمى و حمية بالكسر منعه عنهم، والحماية اسم منه حمى حميا وحماية من "حمى فلان من الخطر حماه شر المعتدين ""جيش يحمي الوطن " "صان حمى شرفه، سمعته "حمى حريته، حقوقه ، مصالحه ."الله يحميك " "يحرصك ويحفظك" [1].

[1] – مامون الحموري واخرون، المنجد في اللغة العربية المعاصرة ، دار المشرق ، بيروت ، الطبعة الاولى ، سنة 2000، ص1000

الجناية :

مأخوذة من جنى و جنيت و جنا على قومه جناية اي ذنب ذنبا يأخذ به

وجمعها **جنايات:** وهي جريمة وفعل مشين يعاقب عليها القانون " متهم بجناية " وهي أخطر الأفعال المجرمة و أشدها عقوبة من حيث التصنيف القانوني للجريمة.

الفرع الثاني : التعريف الاصطلاحي

لقد وضع فقهاء القانون الجنائي تعريف جامعا شاملا للحماية الجنائية، وهنا سنحاول تقسيم هدا الفرع الى عنصرين يتمثلان في:

المقصود بالحماية الجنائية وخصائص هذه الحماية.

أولا-المقصود بالحماية الجنائية

الحماية الجنائية أو الجزائية هي أحد أنواع الحماية القانونية بل واهمها على الإطلاق و أخطرها أثرا على كيان الانسان و حرياته وسيلتها القانون الجنائي[1].

القانون الجنائي خاصة في شكله الموضوعي يشكل حارسا للقيم المنظمة بموجب القوانين الاخرى و التي تكون فيها حمايتها غير فعالة، فكل فرع من فروع القانون العام او الخاص يقوم بتنظيم مصالح معينة و يضفي عليها حماية غير أن هده الحماية قد لا تكون كافية أو فعالة لضمان المصلحة، لذلك يتدخل المشرع الجنائي و يوسع من دائرة الحماية بواسطة الجزاء الجنائي لمتمثل في سلب الحرية و في الغرامة أيضا.

و تعرف الحماية الجنائية بأنها:" **الاثر الناتج عن تضمن القاعدة القانونية جزاء مخالفتها سواء وقعت هده المخالفة او لم يقع"**[2].

---

1 -عبد الفتاح الصيفي، القاعدة الجنائية الشركة الشرقية للنشر و التوزيع ، بيروت، سنة 1967،ص3.

2 - سليمان بارش، شرح قانون العقوبات الجزائري، شرعية التجريم، مطبعة قرفي، باتنة 1992،ص11.

وهناك من الناحية القانونية نوعان لهذا الجزاء نوعان، أولهما يتمثل بمنع الافراد من ارتكاب الفعل المخالف للقانون، وثانيهما يتمثل في ايقاع الجزاء على الفاعل في حالة مخالفة شق التكليف الذي تتضمنه القاعدة القانونية.

وقد تنفرد القاعدة الجنائية في حماية مصلحة معينة وقد تشترك في حمايتها مع قاعدة اخرى من فروع القانون، وهي لا تقرر بذلك حقوقا بل تحمي ما تقرره القوانين الاخرى من حقوق عن طريق وضع جزاءات جنائية.

إن توقيع العقوبة والجزاء في حد ذاته يعتبر حماية لأنه يردع الافراد ويحول ويمنعهم من اقدامهم على الفعل المرجم وايقاع الجزاء في حالة المخالفة، وبذبك يحقق الحماية من الناحيتين، الاولى بالزام الجاني بإصلاح ما افسده كإلزامه بدفع قيمة الاموال التي اتلفها والثانية بتحقيق الردع العام والخاص[1].

فإذا رجعنا مثلا إلى القانون المدني فهو ينظم علاقات الافراد المالية ويضبط سلوك التعامل فيما بينهم، ويضع الجزاء على كل اخلال بهذه الإلتزامات، وهدا الجزاء باعتباره جزاءا مدنيا يكون في شكل تعويض أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو بطلان،[2] ولكن هذا قد لا يكون كافيا بالنظر الى جسامة الاعتداء، لذلك يتدخل المشرع الجنائي ويضيف جزاءا جنائيا.

و إننا لو أمعنا النظر في نصوص القانون الجنائي عموما، سواء الموضوعية أو الإجرائية، فإننا نجدها ذات وظيفة القانون الحمائي، فهو يحمي حقوقا وقيما ومصالح للأفراد و المؤسسات، هذه الأخيرة بلغت من الاهمية حدا يبرر عدم الاكتفاء بالحماية المقررة في ظل فروع القوانين الاخرى [3]، سيما القانون المدني، فهو قانون يوصف بانه حامي الحريات و المدافع عن الحقوق من الإنتهاك و التعرض لها.

[1]– نوفل عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2005،ص151.

2 – انظر المواد 170 وما يليها من الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد78 لسنة1975.

[3] – سليمان عبد المنعم، النظرية العامة للقانون العقوبات، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية ،سنة 2000،ص18.

ثانيا: خصائص الحماية الجنائية

إذا قارنا القاعدة القانونية الجناية ببقية قواعد نظام القانون العام والخاص، نجدها تتميز بأنها تضفي على نوع الحماية التي تقدمها خصائص تميزها عن غيرها من انواع الحماية القانونية وتظهر أساسا في:

1/ طبيعة الجزاء المقرر لها وطبيعة المصلحة المحمية جنائيا.

يعرف الجزاء الجنائي على انه رد الفعل الاجتماعي على انتهاك القاعدة الجنائية ينص عليها القانون[1] ، ويأمر بها القضاء وتطبقه السلطة العامة ويتمثل في إهدار وإنقاص أو تقيد محيط الحقوق الشخصية للمحكوم عليه المقررة بالقانون، وذلك للناس كافة بهدف وقاية المجتمع من الاجرام.

وبتحليل هدا التعريف نجد بأن الجزاء الجنائي ما هو إلا:

***/جزاء ينص عليه القانون:**

أن القانون هو الذي ينص على الجزاء الجنائي، و يستفيض في تحديده من حيث نوعه ومقداره تطبيقا لمبدأ الشرعية، فنظرا لخطورة الجزاء الجنائي بما يصيب الأفراد على أنفسهم أو حرياتهم أو اموالهم أوكل الى المشرع لتقديره[2]، وفقا لمبدا الشرعية القائم على:" **لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير امن الا بنص قانون** " هذا المبدأ يهدف الى اقامة التوازن بين حقوق الفرد وحقوق المجتمع [3]، وتحقيق التوازن بينها.

***/جزاء يأمر به القضاء:**

يعتبر الجزاء الجنائي عمل قضائي لا يجوز ان يعهد به لغير القضاء فالقضاء بما له من صفات النزاهة والخبرة والعلم مؤتمن على توقيع الجزاء المنصوص عليه في القانون لو اعترف بالجريمة اذ لابد من تحريك دعوى عمومية جنائية امام القاضي كي يستصدر حكما يحدد الجزاء نوعا ومقدارا او يعد العمل القضائي هدا بمثابة ضمانة هامة للحريات العامة[4].

1– عبد الله سليمان، الجزاء الجنائي، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،ص408.

2 – المرجع نفسه ،ص407.

3 – سليمان بارش، المرجع السابق ،ص16.

4 – عبد الله سليمان، المرجع السابق الذكر، ص409.

2/جزاء تطبقه السلطة العامة:

إن خرق القاعدة القانونية الجنائية و انتهاكها يجعل المجرم في مواجهة مباشرة مع المجتمع بعد أن حرج بسلوكه المخالف للسلوك الاجتماعي على القواعد الاجتماعية الواجب عليه احترامها والتقيد بها وعندئذ تتحرك النيابة العامة بوصفها ممثلة للمجتمع، برفع الدعوى للقضاء والمطالبة بتوقيع الجزاء على المتهم وينطق القضاء بالحكم، وعلى جميع اجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت وفي كل مكان وفي جميع الظروف بتنفيذ احكام القضاء وينفذ الحكم قهرا على الجاني دون غيره لتطبيق مبدا شخصية العقاب.

3/جزاء يمس من حقوق الجاني الشخصية:

أن تحديد درجة وشدة الجزاءات التي ينص عليها القانون الجنائي كالإعدام والاعمال الشاقة والسجن هي جزاءات تتسم بالصرامة والقسوة، اذا ما قورنت بجزاءات القانون المدني كالتنفيذ العيني والتعويض و إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، فالجزاء الجنائي يتمثل في عقوبة جنائية ينال الفرد في اثمن واغلى ما يخص انسانيته، أما في نفسه فيهدرها أو في حريته فيسلبها او يقلدها أو في شرفه واعتباره وكرامته فينتقص منها، فمضمون الجزاء الجنائي هو اهدار او انتقاص او تقييد في حقوق الجاني الشخصية[1]. كمقابل و عقوبة عما اقترفه.

وتظهر خطورة الجزاء الجنائي في هذه الخاصية، لذا نظمتها جل الدساتير والقوانين الداخلية للدول والمواثيق و العهود الدولية وضبطتها بمبدأ الشرعية الجنائية.

4/ المصلحة المحمية جنائيا:

إن أهم و أقدس مصلحة يحميها القانون هي مصلحة الجماعة، فهي تهتم بالمصلحة الجوهرية للجماعة والمصالح الاساسية فيحميها من كل عدوان يعتريها او يهددها لحضر الاضرار والمساس بها، ويوازن قانون العقوبات سواء بقواعده الموضوعية أو الشكلية المتمثلة في قانون العقوبات والقوانين الاجرائية باعتبارها اداة الحماية بين المصلحة ويضمن سيره وفاعليته[2].

[1] – عبد الله سليمان، لمرجع السابق،ص408.

[2] – احمد خيري الكباش، الحماية الجنائية لحقوق الانسان، (دراسة مقارنة) ،الاسكندرية2002.

ويتم تقدير القيم و المصالح التي تهم المجتمع من القيم وخاصة الفردية منها على النظام السياسي والاجتماعي والاقتصادي للدولة[1]، فلما تتفاوت المراكز القانونية التي يحميها القانون الجنائي بقواعده، فأيا كانت المصلحة التي تحميها القواعد الجنائية فهي دائما مصالح عامة تهم الجماعة ككل وإن وصفت بانها ذات نوع اجتماعي او سياسي او اقتصادي أو اداري.

فيمكن القول بأنها المصالح التي تحميها القواعد الجنائية بطريقة موضوعية بصرف النظر عن صاحبها[2]، اذن فالحماية الجنائية نوع من انواع الحماية القانونية ، جعلت ارادة المشرع تهدف إلى تحقيقه في صورة جزاء صارم يصون ويحفظ المصالح والحقوق العامة والخاصة بشكل دقيق وفعال.

المطلب الثاني: صور الحماية الجنائية واهدافها

تنبني وترتكز الحماية التي يوفرها القانون الجنائي عموما على دعامتين أساسيتين:

مبدأ الشرعية بوجهيه، شرعية التجريم وشرعية الجزاء، هذا الاخير الذي يظهر في صورتين اساسيتين هما: العقوبة وتدابير الامن[3]، ولأن ما يهمنا هنا في هذا الجزء من المطبوعة هو جانب الجزاء في جريمة الاعتداء على الملكية العقارية، فإننا سنحصر دراسة وتناول الموضوع على الصورة الأساسية للجزاء الجنائي المجسدة في هدا الموضوع المتمثلة في العقوبة .

وعلى ذلك يقسم هذا المطلب الى: العقوبة كصورة من صور الحماية الجنائية ثم اهداف الحماية الجنائية.

---

1 – كوسر عثامنية ، شرعية العقوبة في ضوء مصادر الحماية الجنائية لحقوق الانسان ،رسالة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005،ص45.

2 – عبد الفتاح الصيفي، المرجع السابق، ص10.

3 – انظر المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية، المعدل و المتمم.

الفرع الاول : العقوبة وشروط استحقاقها

أولا العقوبة :

يمكن تعريف العقوبة على انها جزاء يقرره المشرع ويطبقه القاضي على من تثبت مسؤوليته في ارتكاب أي فعل يشكل جريمة وتتمثل العقوبة في ايلام الجاني بالانتقاص من بعض حقوقه الشخصية واهمها الحق في الحياة والحق في الحرية[1]، وكذلك المساس و الانتقاص من ذمته المالية، وذلك عن طريق الغرامة المالية.

ومن هذا التعريف يمكن استخلاص اهم خصائص العقوبة:

1 –الايلام :

تشتمل العقوبة على وصف ومعنى هو الايلام، ويمثل ايلام الجاني في الانتقاص من بعض حقوقه الشخصية كحقه في الحياة والحرية والحق المالي وغيرها[2] ويرى البعض أن معاناة الجاني يبررها السعي لتحقيق العدالة بأن ينزل العقاب للجاني جزاءا له على ما فعل وخالف القانون، وايلام العقوبة غير مقصود لذاته وانما لتحقيق الاغراض التي تهدف اليها وهدف العقوبة النهائي هو مكافحة الجريمة، و تقويم سلوك المخالفين و الجناة.

2– الطابع المحدد للعقوبة:

لكي تؤدي العقوبة اغراضها ووظائفها على اكمل وجه حسبما ما قصده المشع، ولاسيما وظيفة الايلام وارضاء شعور العدالة، يجب ان تكون العقوبة محددة المدة و الكيف، فتحديد العقوبة وتقديرها على اساس الاضطراب الاجتماعي الدي احدثه الجاني والخطأ الاخلاقي الدي صدر عنه، يسمح للمعني و الراي العام عموما على حد سواء معرفة ما ينتظر من يقدم على هذا العمل كما يسمح بتحديد حقوق وواجبات الكل بوضوح ودقة.

---

1 – احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،الطبعة 1، 2002،ص200.

2 – للمرجع نفسه، ص202.

فالمدة المحددة عنصر جوهري في كل عقوبة سالبة او مقيدة للحرية، وتنفيد هده العقوبة يقتضي مضي فترة من الزمن تتطابق مع المدة التي حددها الحكم الصادر بها[1].

3- الطابع النهائي للعقوبة:

يصير الحكم الجزائي الذي قضى بعقوبة نهائية مبجرد استنفاد طرق الطعن ويكتسب بذلك قوة الشيء المقضي فيه، وهذه العقوبة لازمة وضرورية لتحقيق العدالة والحفاظ على حقوق ومكتسبات الناس، ولا تقبل العقوبة ادخال أي تعديل عليها، فهي التي تبقى مقيدة في سجل السوابق العدلية للفرضد وما يترتب عن دلك من حرمان من حقوقه وانعدام أهلية له، واذا كان القانون الجزائي قد اجاز بصفة استثنائية مراجعة العقوبة فقد حصر ذلك في حالة الخطأ القضائي وحده المادة 531قانون العقوبات.

ثانيا: شروط استحقاق العقوبة

ليس كل من اقترف جريمة يستحق عقوبتها، بل ثمة جملة شروط موضوعية واجرائية ينبغي توافرها للقول باستحقاق الجاني للعقوبة أو الجزاء عموما وتظهر في ثلاته شروط:

ا-ارتكاب فعل موصوف بوصف الجريمة في قانون العقوبات:

معنى ذلك ضرورة ارتكاب فعل يشكل بوصفه جريمة جنائية، يستوي بذلك أن يكون هذا الفعل سلوك ايجابي او سلوك سلبي يتمثل في مجرد الامتناع متى كان هذا الامتناع يعاقب عليه، فاقتراف فعل اجرامي هو أول شروط استحقاق العقوبة للجاني.

وهنا تجدر الإشارة، انه لابد على الجاني أن يرتكب فعلا مجرما على عقار، يتسبب ذلك بحرمان مالكه من ممارسة سلطاته الثلاثة عليه، وقد يكون ذلك بإلحاق ضر بالعقار، وهذا هو المقصود بالشرط الأول في الجريمة العقارية.

ويعتبر ذلك تطبيق محضا لمبدا مادية الجريمة، حيث لا جريمة دون سلوك مادي ينطبق مع نص التجريم وبالتالي يستبعد من دائرة العقاب مجرد النوايا السريرية العدوانية مهما بدت شريرة ويعتبر هدا الشرط مرتبط ارتباطا وثيقا بمبدأ الشرعية الاجرامية.

---

[1] – علي عبد القادر القهواجي، شرح قانون العقوبات ،القسم العام ،منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت لبنان،2002،ص754.

ب–قيام المسؤولية الجنائية للفاعل:

تتمثل المسؤولية الجنائية في التزام شخص بتحمل نتائج فعله الاجرامي فلا يكفي استحقاق العقاب لارتكاب الجريمة كفعل مادي، بل ينبغي أن يكون الفاعل مسؤولا مسؤولية جنائية قوامها الوعي والإدراك والتمييز، دون أن يساءل جنائيا إما لانعدام ملكة الوعي لديه او لتجرده من حرية الاختيار و التمييز.

اذ ان اتيان الجريمة ماديا لا يؤدي حتما الى تطبيق العقوبة المقررة قانونا لمرتكبها فلا يعاقب هدا الاخير الا اذا أثبت للقاضي مسؤوليته الجزائية، هذه الاخيرة ليست ركنا في الجريمة بل اثرها ونتائجها القانونية[1].

ثالثا: الانتفاء والعقاب

قد يكفي لاستحقاق الفاعل للعقوبة و الجزاء لارتكاب الفعل المكون للجريمة واعتباره مسؤول مسؤولية جنائية، بل لابد فوق كذلك انتفاء أي مانع اجرائي قد يحول دون ملاحقته وعقابه، ومعنى هذا ذلك ان المشرع يقرر احيانا ولاعتبارات يقدرها عدم جواز ملاحقة الفاعل مرتكب الجريمة مطلقا، أو تعليق او تقييد هده الملاحقة على امر او شرط معين[2].

ومن أمثلة الموانع الإجرائية التي تحول دون ملاحقة الفاعل مطلقا سقوط الدعوى العمومية بالتقادم او العفو الشامل الذي يصدره رئيس الجمهورية بصفته القاض الأول في البلاد، وكدلك الحصانات الدبلوماسية التي يتمتع بها طائفة معينة من الاشخاص تضفي عليهم الدولة حصانة تمنع من ملاحقتهم ومعاقبتهم امام محاكمها الوطنية رغم ارتكابهم جريمة على اقليمها الوطني[3].

ومن امثلة الموانع الاجرائية ايضا ما ينص عليه المشرع من تعليق تحريك الدعوى العمومية عن بعض الجرائم على تقديم شكوى من المجني عليه او طلب احدى الجهات او الحصول على اذن مسبق[4].

---

1 – أنظرامادة 47 من الامر 156/66 المؤرخ في 1966/06/0 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 49.

2 – سليمان عبد لمنعم، المرجع السابق:، ص709–710.

3 – كوسر عثمانية، المرجع السابق، ص24.

4 – سليمان عبد لمنعم، المرجع السابق الذكر، ص711–712.

رابعا :أهداف الحماية الجنائية للعقار

تهدف الحماية الجنائية للعقار من خلال الجزاء المقرر فيها الى تحقيق مطلب عام هو المحافظة على المصالح الخاصة لمالكي العقارات و لحقوق العامة ذات الاهمية الكبرى سواء اقتصادية او اجتماعية، كحماية الأملاك العقارية التابعة للدول، ويتمثل ذلك في اهداف العقوبة المتمثلة في ضرورة تحقيق العدالة اولا ثم السعي للوصول للردع العام والردع الخاص ضد التعدي على الملكية العقارية.

أ/ الوظيفة المعنوية او السعي لتحقيق العدالة:

يتمسك المجتمع بضرورة وجوب إنزال العقاب بالشخص السيء الذي يتعدى على الأملاك العقارية للغير ، بغية تحقيق التوازن في القيم الاجتماعية او القانونية التي اخلت بتوازنها الجريمة المقترفة، فالمجرم وقد خالف القانون واعتدى على مصالح المجتمع والتي من بينها الأملاك العقارية المحمية بالنص الجنائي يستحق ان يزجر ويعاقب، ارضاء للشعور الاجتماعي وتأكيد هيبة القانون وسيادة الدولة[1].

ويتجلى ارضاء شعور العدالة من خلال اشتراط الركن المعنوي في الجريمة وربط العقوبة بالخطأ والضرر الجسيم يما إذا ارتبط بعقار، بشرط تناسب العقوبة مع الخطأ اكثر من تناسبها مع الضرر الاجتماعي الذي يتسبب فيه[2].

ويرى الفقيه ستيفاني أن الجانب المعنوي كغرض للعقوبة قد بدا يفقد اهميته كأساس للعقاب بعد ان بدأت المسؤولية الاخلاقية تترك المجال للأفكار الحديثة التي بدأت تتبناها حركة الدفاع الاجتماعي الداعية الى جعل وظيفة العقوبة تقوم على مجرد اصلاح المجرم، وهي وظيفة انسانية ترمي الى اضفاء مسحة انسانية على القوبة فالمجتمع لن يتجلى عن الوظيفة المعنوية للعقوبة التي تجسد العدالة كونها تعمل على محو اثار الجريمة من النفوس وتبعث الطمأنينة في النفوس بشعورهم ان المجرم قد دفع دينه للمجتمع ونال جزاء ما فعل[3].، كما أن الوظيفة المعنوية للعقوبة تقيد التوازن للقيم التي اهدرتها الجريمة وتقضي على حب الانتقام لدى الضحية.

---

[1] –عبد الله سليمان، المرجع السابق، ص422.

[2] – نقلا عن: احسن بوسقيعة ، المرجع السابق، ص201.

[3] – نقلا عنه: عبد الله سليمان، المرجع السابق الذكر، ص422.

ب /الوظيفة الردعية:

يقصد بالردع انذار الناس وتهديدهم بوجوب الابتعاد عن الجريمة بكل أشكالها، والتي من بينها التعدي على الملكية العقارية للأشخاص، وهنا يكون الردع نوعان: ردع عام وردع خاص.

***–الردع العام:**

يتوجه المشرع بكلامه الى الناس كافة ويأمرهم بضرورة الابتعاد عن العمل الاجرامي عموما، و الجريمة المرتبطة بالعقار خصوصا، ويهددهم بإنزال العقاب لكل من تجرأ على مخالفة أوامره ونواهيه، ويأمل المشرع من وراء هذا التهديد أن يهيب بالأشخاص لكي يتجنبوا و يبتعدوا عن الاجرام ، تحت طائلة وقوعهم تحت طائلة العقاب فالبشر ليسوا ملائكة، ولديهم نوازع اجرامية كامنة والتهديد بالعقاب يثنيهم عن الجريمة.

ويقصد ايضا به تحذير باقي افراد المجتمع الذين تراودهم فكرة ارتكاب الجريمة أنهم سيتعرضون لنفس العقوبة التي توقع على المجرم الذي ارتكبها فعلا ، وتأثيره لا ينكر على دعم النظام العام وتقوية الدفاع ضد الجريمة، وليس الردع العام انتقاما أو ثأرا وانما هو تأكيد وتبصير من المشرع للكافة بعقابه الاجرام السيئ[1].

ووظيفة العقوبة و الجزاء الجزائي هنا يكون ذو صبغة تهديدية موضوعها نفسية المجتمع وبصفة خاصة اولئك الذين تتوافر لديهم الدوافع الاجرامية[2] .

***–الردع الخاص:**

والمقصود به التوصل إلى ايلام الجاني بالقدر اللازم الذي يمنعه من التفكير في العودة الى ارتكاب الجريمة، إذ ومن خلال هذا التعريف يمكن القول أن الردع الخاص يتمثل ثني المجرم إلى العودة للإجرام مرة أخرى و العود. وهنا وجب توظيف هذا الايلام لتصحيح سلوك الجاني، وهو هدف العقوبة في حد ذاتها وهدف الحماية التي تسعى اليها، فاذا كانت العقوبة شرا لابد منه فيجب ان تتوجه لتهذيب الفرد المنحرفة عن السلوك الطبيعي ليعود للحياة الاجتماعية عنصرا صالحا.

---

[1] – –عبد الله سليمان، المرجع السابق، ص424.

[2] – عبد القادر القهوجي، المرجع السابق، ص200.

وهكذا يؤدي الردع الخاص دورا تربويا ونفسيا في تقويم اعوجاج الجاني الذي يتأذى بألم العقوبة فينصرف عن الاجرام مستقبلا، وبهذا يقترب الردع الخاص من فكرة التأهيل النفس و الإجتماعي التي اخذت هدفا لتنفيذ العقاب والتي مضمونها وجوب العمل على أن يعود الجاني للسلوك المطابق للقانون، ويحدث هذا في نظام العقوبات القصيرة المدة على وجه الخصوص، حيث يخشى من تأثيرها السيئ الذي ربما يساعد الجاني على معودة الاجرام بدلا من تنفيره منه، كما أنه نجد نظام السجن قد يحمل الجاني على الفساد بدلا من الصلاح.

ولذلك يجب ان يتم تنفيد العقوبة بناءا على وعي خاص وعمل دقيق لردع الجاني واصلاحه وتجنب العقوبات القصيرة ما أمكن والعمل على اصلاح نظام السجون.[1]

ومن ثم يمكن القول أن ضرورة العقوبة تعطيها من الردع و التحسيس و إبلاغ الأثر في نفوس المواطنين ما يجعلها أكثر فعالية في الإنقاص و تفادي وقوع الجريمة، فخشية العقاب مازلت عاملا أساسيا في ردع الناس عن ارتكاب الجرائم وان حصل تشكيك في فعالية هذا العامل، الا أن التجارب العملية أثبتت نجاعتها رغم الانتقادات الموجه اليه.

[1] – عبد الله سليمان، لمرجع السابق الذكر، ص245.

المبحث الثاني: ارتباط الحماية الجزائية بالعقار

إن بروز الاهتمام بالعقار كمصدر لخلق الثروة سواء في مجال الاستثمار في شتى صوره، الفلاحي او الصناعي او السياحي أو الوقفي أدى الى التنوع في مجلات الاستعمال والاستغلال، الامر الذي نتج عنه تنوع فرص وأساليب التعدي والاعتداء على العقار، فحضي باهتمام تشريعي كبير، كرست من خلاله النصوص القانونية وسائل وأدوات لحمايته تجسدت من خلال النصوص في نوعين من الحماية القانونية: حماية قانونية غير جنائية، طبيعة الجزاء المقرر فيها لم يكن كافيا لحماية مصلحة هامة حمايتها هي حماية لأهداف التنمية الاقتصادية ذاتها، لذا تزايد الاهتمام بحماية قانونية اكثر فعالية لحماية هذه المصلحة الجوهرية، وهذا ما سنتناوله في التقسيم التالي :

-المطلب الاول: فعالية الحماية الجزائية للعقار

- المطلب الثاني: تجريم الاعتداء على العقار

المطلب الأول: فاعلية الحماية الجنائية للعقار

لابد قبل التطرق إلى مدى نجاعة وفعالية الحماية الجزائية للعقار التطرق إلى أهمية العقار في تحقيق التنمية وتطوير الاقتصاد الوطني، ثم العقوبات المقررة لحماية العقار.

الفرع الاول :اهمية العقار في تحقيق اهداف التنمية الاقتصادية

يعتبر العقار وطريقة استغلاله مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم الى حد بعيد في تطور لشعوب بل وتأثر أساسا على مستقبلها[1]، بل هو عصب تطور الكثير من اقتصاديات الدول الآن.

فالإنسان وما يعيش عليه من أراضي مند وجوده، يجعلها تمثل بالنسبة له المصدر الاساسي لمعاشه وقوته، فالأرض هي القاعدة الاساسية للثروة الفردية والجماعية، وقد عرف العقار في الجزائر طيلة المراحل التي مر بها بفعاليته في تشجيع الاستثمار في جميع القطاعات الصناعية، التجارية، السياحية ، الفلاحية، الوقفية ...وغيرها.

فالأرض الفلاحية على سبيل المثال من بين العقارات ذات الاهمية الاقتصادية والاجتماعية الكبيرة، فالمشرع وبغض النظر عن صنفها القانوني أعطى للدولة صلاحيات واسعة للتدخل لضمان استغلالها مثلا استغلالا أمثلا، وعدم تركها بورا أو التعامل بشكل يقلص من انتاجها تحت طائلة توقيع جزاءات الى حد التجريد من الملكية[2]، حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري كما منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة والتعمير، وكل هذا نظرا للوظيفة الاجتماعية لها.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة لحماية لعقار

يظل التقسيم الأساسي للعقوبات هو التقسيم القائم على ضرورة التمييز بين العقوبات الاصلية والعقوبات التبعية ثم الغائها كما نصت عليها المادة 05 من قانون العقوبات، وباستقراء نصوص التجريم المتعلقة بالعقار نجدها تطبق فيها العقوبات الاصلية وهي السجن المؤبد والسجن المؤقت والحبس والغرامة.

---

[1] – حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي، للنازعات العقارية، دور هومة، الجزائر، 2006 ، ص3.

[2] –أنظر نص المادة 48 من قانون التوجيه العقا ي 25/90 المؤرخ في 1990/12/01، جريدة رسمية رقم 52.

ويمكن ان تقسم العقوبات الاصلية بحسب الحق الذي تمس الفرد في شخصه وعقوبات تمس مصالحه المالية.

أولا-العقوبات الماسة بالحرية

أ-عقوبة الاعدام :

يعتبر الإعدام اقدم العقوبات واشدها على الاطلاق، وتعني ازهاق روح المحكوم عليه، فهي في جوهرها عقوبة استئصالية[1]، وهي أشد العقوبات مادامت تتعلق بإنهاء أعز ما يملك الإنسان و هي حياته.

وتعد من العقوبات التي اثارت جدلا كبيرا رغم بين التشريعات و بين الباحثين في مجال حقوق الإنسان، و لا يزال هذا الجدل حول هذه العقوبة، الا انه لم يكن لها تأثير على التشريعات الجنائية، فمن التشريعات الجنائية من ألغت كليا هذه العقوبة ومنها من ابقت عليها دون تطبيقها ومنها من حصرت نطاقها في جرائم محددة[2].

المشرع الجزائري الذي يسلم بفائدة عقوبة الاعدام وضرورتها لذا فقد نص عليها في العديد من الجرائم منها المرتكبة على العقارات مثل التخريب والهدم، حريق الاموال العامة، الحريق المؤدي الى موت احد الأشخاص، إلا أن تطبيق هذه العقوبة معطل من أكثر من عشين سنة.

-هدف عقوبة الاعدام في الردع العام:

إن جوهر الردع العام كغرض أساسي من اغراض العقوبة يقوم على مواجهة الاجرام الكامن لدى الكافة من افراد المجتمع بعوامل مضادة للإجرام كي تتوازن مع الدوافع الاجرامية او ترجح عليها فلا تتولد الجريمة، ويعد تشريع العقوبة والتهديد بها وسيلة الردع العام كعامل مضاد للإجرام [3].

لذلك نادى الكثير للابقاء على عقوبة الاعدام على ان يقيد نطاقها بجرائم محددة تتسم بدرجة عالية من الخطورة، وان يحاط الحكم بها بضمانات تجعل الوقوع في الخطأ امرا مستبعدا، وبقاء عقوبة الاعدام على هذه الصورة يحقق بصفة اساسية وظيفة الردع العام.

---

[1] – عبد الله سليمان، المرجع السابق ، ص432.

[2] – عبد القادر القهوجي، المرجع السابق ، ص763.

[3] – كوثر عثمانية، المرجع السابق ، ص60.

ب **عقوبة الحبس:**

وهي العقوبة السالبة للحرية التي نص عليها قانون العقوبات وجاءت كالتالي: عقوبة السجن المؤبد، وعقوبة السجن المؤقت، وعقوبة الحبس، وتتماثل هذه العقوبات في كونها تقوم على سلب حرية المحكوم طول المدة المحكوم بها.

-السجن المؤبد:

هي اخطر عقوبة بعد الاعدام وتقوم بسلب حرية المحكوم عليه طيلة حياته وتتصف بانها عقوبة قاسية ذات حد واحد ، فهي غير متدرجة ، تفرض في اخطر الجرائم التي نقلت من عقوبة الاعدام[1].

وعادة ما تطبق هذه العقوبة على المجرمين الميؤوس من إصلاحهم ولا جدوى من تطبيق برامج اصلاحية عليهم مادامت العقوبة تستغرق حياتهم كاملة.

-الحبس:

الحبس عقوبة الجنح والمخالفات تفرض كعقوبة اصلية وتقوم على سلب حرية المحكوم عليه لمدة تتراوح بين شهرين كحد ادنى وخمس سنوات كحد اقصى في الجنح ما لم يحدد القانون حدود اخرى، ولمدة تتراوح من يوم واحد على الاقل الى شهرين على الاكثر في مواد المخالفات.

ثانيا -العقوبات الاخرى:

***الغرامة :**

الغرامة هي الزام المحكوم عليه بدفع مبلغ نقدي الى الخزينة العامة، وتعد هذه العقوبة اصلية في مواد الجنح والمخالفات وبوصفها غرامة جنائية فهي تتميز بمجموعة من الخصائص [2]، منها:

---

[1] - عبد الله سليمان، المرجع السابق، ص444.

[2] - عبد القادر القهوجي، للرجع السابق، ص778.

-يحكم بها القضاء الجنائي ، فالقضاء المدني لا يحكم بها و إنما يحكم بالتعويض .

-ينص عليها القانون عملا بمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، وتراعي قاعدة عدم رجعية القانون الا ما كان اقل شدة بالنسبة للمتهم.

-يرعى في الحكم بها مبدا الشخصية فلا يحكم بها على المسؤول المدني أو ورثة المتهم.

-لا تجري عليها المصالحة ولا يجوز لاحد أن يتنازل عنها.

-تخضع الغرامة الجنائية لوقف التنفيذ كما هو الشأن في الحبس، للعفو الشامل، و للتقادم الجنائي وبهذه الصفات تختلف الغرامة الجنائية عن الغرامات الجمركية والجبائية التي هي اقرب الى التعويضات المدنية [1].

المطلب الثاني: تجريم الاعتداء على العقار

بالرجوع إلى القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، نجد أن المشرع الجزائري قسم الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقفية، فالمشرع الجزائري أقر لكل نوع من هذه الانواع حماية جزائية خاصة، إلا أنه ركز على كل من الأملاك الوطنية و الأملاك الخاصة لما يجدانه من صور كثيرة ومتنوعة من الإعتداء، على خلاف العقار الوقفي الذي تقل عليه الإعتداءات، ومن هذا سنخصص هذا المطلب إلى صور الإعتداء على العقار الوطني و الخاص و العقوبة المقرة لكل جريمة.

---

[1] – عبد الله سليمان، المرجع السابق ، ص444.

الفرع الأول: تجريم الاعتداء على العقار الوطني

سنقسم هذا الفرع إلى أولا للجنح ثم ثانيا للمخالفات. ثم ثالثا الجنايات و رابعا الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

أولا: الجنح والمخالفات الواقعة على العقار الوطني

1/ الجنح الواقعة على العقار الوطني :

لأجل الوقوف على التعدي اللاحق بمختلف أنواع هذا الصنف من الملكية العقارية اخترنا الجنح الواقعة على الغابات، وعلى الشواطئ و أخرى على المناجم.

أ* جنحة تخريب الغابات:

نصت المادة 407 من قانون العقوبات على جنحة التخريب أو الاتلاف العمدي للأموال المنصوص عليها في المادة 396 من نفس القانون، و من بينها الغابات، و قد نص القانون المتعلق بالنظام العام للغابات على أن الغابة هي ثروة وطنية تخول لكل عضو من المجموعة الوطنية حق التدخل لمنع أي اعتداء قد يقع عليها أيا كان الفاعل بما فيها الدولة، و هذه الأخيرة أيضا ملزمة باستعمال كل الوسائل القانونية لضمان حماية الغابات و تنميتها و يمنع عليها تقليص الثروة الغابية إلا لتحقيق منفعة عمومية غير منازع فيها و في الإطار القانوني[1].

ا– أركان الجريمة: نتكلم عن الأركان العامة للجريمة، وهي الركن الشرعي، المادي و المعنوي.

– الركن الشرعي:

يتمثل في نص المادة 407 من قانون العقوبات التي أحالت إلى المادة 396 من نفس القانون فيما يخص الأملاك المحمية. فنص المادة على:" **كل من خرب أو أتلف عمدا أموال غير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة**

[1] – القانون رقم 12/84مؤرخ في 23جويلية 1984المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية رقم 26لسنة 1984المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91المؤرخ في 19910/12/02الجريدة الرسمية 62لسنة 1991.

أخرى آليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج دون الإخلال بتطبيق أحكام المواد من 395 إلى 404 إذا تطلب الأمر ذلك.

ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة الجنحة التامة"

- **الركن المادي**: يشمل الركن المادي لجنحة تخريب الغابات عنصرين و هما:

- **تخريب و اتلاف الغابات**: و لا فرق في أن يكون هذا التخريب كليا أو جزئيا .

- أن يتم التخريب أو الاتلاف بأية وسيلة كانت ماعدا الحرق لأننا في هذه الحالة سنكون أمام تكييف آخر للوقائع و المتمثل في جريمة الحريق العمدي، و التي تكيف على انها جناية كما سنرى لاحقا[1].

- **الركن المعنوي**: يجب أن يكون الاتلاف أو التخريب عمديا، أي أن يقوم به الجاني عن علم و إدراك في أنه يتلف و يخرب أموالا ليست ملكا له فلا تقوم الجريمة إذا وقع الاتلاف دون قصد.

- **العقوبة:**

تعاقب المادة 407 من قانون العقوبات كل من خرب غابة أو جزء منها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات و غرامة من 20.001دج إلى100.000 دج.

وهنا لابد من الإشارة هنا إلى أن الغرامة زهيدة جدا إذا ما قورنت بالأهمية الاجتماعية والاقتصادية للثروة الغابية، و بالأثر السلبي الكبير الذي تسببه الجريمة، و يعاقب على الشروع بنفس عقوبة الجريمة التامة.

---

1 - زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص177.

ب* جنحة البناء في الأملاك الغابية دون رخصة:

ا- أركان الجريمة:

-الركن الشرعي:

نصت المادة 77 من القانون رقم 12[1]/84 المتضمن النظام العام للغابات على أن كل من خالف المواد 27 وما يليها من نفس القانون يعاقب بغرامة من 1.000 دج إلى 50.000 دج و في حالة العود يمكن الحكم بالحبس من شهر إلى ستة أشهر.

-الركن المادي:

يتمثل في مخالفة أحكام المواد من 27 إلى 30 من القانون المتضمن النظام العام للغابات، و بالرجوع إلى المادة 27 نجدها تمنع إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مركب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها، أما المادة 28 فتمنع إقامة أي فرن للجير أو الجبس أو مصنع للآجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدر للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومتر واحد منها.

بينما تمنع المادة 29 إقامة خيمة أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية و على بعد أقل من 500 متر منها، في حين تمنع المادة 30 إقامة مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين.

يقصد بالبناء في الأملاك العقارية الغابية كل تشييد ينشأ أو يقام بفعل الإنسان على الأرض الغابية أو قريبا منها، ويتصل بها اتصالا قارا بصرف النظر عن المادة التي يتكون منها(2).

و كما سبق بيانه، فإن المشرع الجزائري حظر كل أشكال البناء والتشييد التي تقام فوق الأراضي الغابية أو بالقرب منها، سواء لأغراض مهنية أو سكنية، مالم يحصل الشخص على رخصة إدارية مسبقة(1).

---

1 – القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العامن للغابات، مصدر سابق.

(2)- رضا عبد الحليم عبد المجيد الباري، الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة1، 2004.ص124.

ولقد اعتبر المشرع كل أعمال البناء والتشييد داخل الأراضي الغابية والتي لا تستند إلى رخصة إدارية مسبقة جريمة يعاقب عليها القانون، وذلك بتسليط غرامة على الفاعل بين 1000 دج إلى 50000 دج، مع إمكانية حبس الجاني لمدة تتراوح بين شهر واحد إلى 06 اشهر(2).

ولقد نص المشرع على جريمة البناء بدون رخصة من خلال القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير والذي يعتبر الإطار القانوني للجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير، فنجده اعتبر كل تنفيذ للأشغال أو استعمال للأرض مع تجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون سيما ما تعلق بالرخص الإدارية جريمة يعاقب عليها القانون(3).

اما بخصوص العقوبة المقررة قانونا لجريمة البناء بدون رخصة هي الغرامة المالية بين 3000 دج إلى 300.000 دج، مع إمكانية الحبس بين شهر إلى ستة اشهر في حالة العود.

إذ الملاحظ أن العقوبة المقررة لهذه الجريمة طبقا لنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير هي تقريبا نفسها بموجب المادة 77 من الغابات 12/84(4)، فقط يبقى تكييف الجرم راجع إلى مكان البناء وموقعه واختلاف ذلك بين الأراضي الغابية والأراضي العمرانية.

-الركن المعنوي:

تعتبر الجريمة مادية إذ تقوم بمجرد عدم الحصول على رخصة من الهيئة المختصة تطبيقا لقاعدة "لا يعذل بجهل القانون". فهنا سوء نية المتهم مفترض، و لا أساس لإعذار من هذه الجريمة.

ب – العقوبة:

يتمثل الجزاء حسب المادة 77 السالفة الذكر في غرامة مالية تقدرب 1.000 دج إلى 50.000 دج. أما عقوبة الحبس فلا تطبق إلا في حالة العود فقط، يمكن حبس الجاني من شهر إلى ستة أشهر.

---

(1)- أنظر نص المواد 27، 28، 29، 30، 31 من القانون 12/84، مصدر سابق.

(2)- أنظر نص المادة 77 من نفس قانون الغابات، مصدر سابق.

(3)- انظر نص المادة 77 من القانون 90/ 29 الصادر في 1990/12/01المتضمن التهيئة و التعمير، جريدة رسمية رقم 52.

(4)- بخصوص العقوبة السالبة الحرية نجدها نفس العقوبة وهي من 01 شهر إلى 06 اشهر، في حين نجد أن الإختلاف فقط بخصوص قيمة الغرامة المالية، والتي نجدها بين 3000 دج إلى 300000 دج بموجب قانون التهيئة والتعمير. وبين 1000 دج إلى 50000 دج بموجب قانون الغابات.

ونلاحظ هنا ان العقوبة الجزائية تعتبر كذلك يسيرو جدا. و لا تمثل حجم الإعتداء على مال مهم حدا و ثروة غابية حيوية.

ج* جنحة شغل أراضي تحت الحماية دون ترخيص.

ا- أركان الجريمة:

- الركن الشرعي:

نصت المادة 179 من القانون رقم 10/01 المؤرخ في جويلية 2001 متعلق بقانون المناجم[1] أن كل من يشغل بأية وسيلة كانت أرضا موضوع قرار بالحماية دون الرأي المسبق للوكالة الوطنية للجيولوجيا و المراقبة المنجمية يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين و بغرامة مالية من 2.000 إلى 10.000 دج:

- شغل أرض موضوع قرار الحماية تتمثل ي المناجم.

- أن يكون الجاني فام بالفعل بأية وسيلة مهما كانت.

- أن يكون الفعل المادي و هو الشغل دون إذن مسبق من الوكالة الوطنية للجيولوجيا و المراقبة المنجمية.

- الركن المعنوي:

لكي تقوم جنحة شغل أراضي تحت الحماية دون ترخيص يكفي أن يتم الشغل دون رخصة بغض النظر عن العلم و الإرادة، فالركن المعنوي و القصد الجنائي مفترض في الجاني.

ب - العقوبة:

يتمثل الجزاء في عقوبة سالبة للحرية وهي الحبس من شهرين إلى سنتين و عقوبة مالية تتمثل في غرامة من 2.000 دج إلى 10.000 دج.

---

1 - القانون رقم 10/01/المؤرخ في 2001/03807المتضمن قانون المناجم الجريدة الرسمية ، رقم 35، لسنة 2001، وقد الغي بموجب المادة 239منه القانون رقم 06/84 المؤرخ في 1984/01/07 المتعلق بالانشطة المنجمية المعدل والمتمم .

د* جنحة إقامة أي نشاط صناعي على الساحل.

- أركان الجريمة:

- الركن الشرعي:

نص المشرع على هذا الفعل و عقوبته بالمواد 07-15-39 من القانون رقم 02/02 المتضمن حماية الساحل[1] و لكنه لم يحدد نوع النشاط الصناعي الممنوع إقامته.(1)

و من خلال نص المادة 15 يفهم أنه قصد كل نشاط ذو طبيعة صناعية مهما كان نوعها. وعليه ألزم المشرع الدولة والجماعات المحلية على تشجيع تحويل النشاطات الصناعية المقامة على السواحل والتي تضر بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة في المادة 04 منه. إلا أنه لم يرتب أي جزاء على عدم القيام بهذا التحويل.

- الركن المادي:

يتمثل في إنجاز أي مشروع صناعي جديد على المنطقة الساحلية كما حددته المادة 07 من قانون حماية الساحل، وإقامة هذا النشاط سواء على الشاطئ أو الجزر أو الجرف القاري أو على الشريط الترابي المحدد بعرض 800 متر على طول الشاطئ أو ذلك الذي يضم الجبال المرئية من البحر و غير مفصولة عنه بسهل ساحلي و كذا السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات و كذا الأراضي الفلاحية التي يقع جزء منها في الساحل و أخيرا المواقع ذات الطابع الثقافي أو التاريخي و التي تضم مناظر طبيعية.

و تجدر الإشارة أن الجريمة لا تقوم إذا كان النشاط الصناعي مقام في حدود ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 15 و هو مطابقتها لأدوات تهيئة الإقليم، و بالتالي لا يتابع الشخص الذي فتح محل بيع المشروبات في المناطق الساحلية المقصودة لخدمة المصطافين لكن إذا زود المحل بمعدات و آلات لصنع المشروبات و التعليب يكون قد أقام نشاطا صناعيا جديدا و يقوم في حقه الركن المادي للجريمة.

---

1 - المواد07-15-39-من القانون 02/02المتضمن حماية الساحل، مصدر سابق.

- الركن المعنوي:

يتمثل في علم الجاني بأن النشاط الذي يقوم به على المناطق الساحلية ذو طبيعة صناعية غير مرخص به في حدود أدوات تهيئة الإقليم[1].

ب -العقوبة:

تعاقب على الجريمة المادة 39 من قانون حماية الساحل و تكون العقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة و غرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين. وفي حالة العود

تضاعف العقوبة و قد تصل إلى سنتين حبس و غرامة مقدرة بـ 600.000 دج. كما يمكن مصادرة الآلات و الأجهزة و العتاد المستعمل في الجريمة.

هـ- جنحة استخراج مواد الملاط من الشواطئ و المناطق القريبة منها[2].

- أركان الجريمة:

- الركن الشرعي:

إن عملية استخراج مواد الملاط من الشواطئ و المناطق القريبة منها جرمه القانون المتضمن حماية الساحل في المواد 20 و 40 منه، و قد جاء التجريم عاما لم يحدد مفهوم المواد المستخرجة، فالمفهوم السطحي للمواد المستخرجة من الشواطئ ينصرف إلى كل شيء متعلق بتكوين الشاطئ سواء كانت مواد صلبة كالرمال و الأحجار أو نباتية كالمرجان أو حيوانية و غيرها لكن بالتدقيق في نص المادة 15 و تحديدا في الفقرة الأولى منها نستخلص إن المشرع قصد المواد الصلبة و خاصة تلك المستعملة في الملاط كونها أحالت إلى مراعاة أحكام القانون

---

[1] أنظر المواد07-15-39-من القانون 02/02 المؤرخ في 2002//02/05 المتضمن حماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 08.

[2] -المواد من 20 إلى 40 من القانون المتضمن حماية الساحل، مصدر سابق.

11/01 المتعلق بالصيد البحري و تربية المائيات فيما يخص حماية الثروة الحية. إضافة إلى أن كل نوع من الثروات الأخرى لها قانون خاص يحميها.

و أهم ظاهرة عملية يمكن أن يتجسد عليها هذا الوصف هي عملية نهب الرمال و الحصى من الشواطئ لاستعمالات البناء.

– الركن المادي:

يقوم هذا الركن بتوفر عدة عناصر و هي:

– قيام الجاني باستخراج مواد كالملاط و الرمال و الحصى من المناطق الشاطئية و المجاورة لها.

– تقوم الجريمة مهما كانت الوسيلة المستعملة سواء يدوية بسيطة مثل الرفش و الأكياس و الجرافة أو شاحنة ومهما كانت الكمية المستخرجة.

– عدم الحصول على رخصة من إدراة أملاك الدولة، مع ذلك قد تقوم الجريمة حتى بعد الحصول على هذه الرخصة عندما يتعلق الأمر بالمناطق المجاورة لشواطىء الاستجمام إذا كان توازنها مهددا، حيث تصبح الرخصة نفسها متعارضة مع القانون، هنا أن المشرع استثنى من هذا الحكم أشغال إزالة الأوحال و الرمال من الموانىء.

– الركن المعنوي:

يتمثل في إنصراف إرادة الجاني إلى استخراج مواد من الشواطىء و هو يعلم أن الفعل معاقب عليه قانونا إذا لم يتحصل على رخصة مسبقة من السلطة المختصة.

ب – العقوبة:

تعاقب المادة 40 من قانون حماية الساحل على جنحة استخراج مواد الملاط من الشواطىء و المناطق القريبة منها بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين و غرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين[1]، في حالة العود تضاعف العقوبة. كما يمكن مصادرة المعدات و الوسائل المستعملة في ارتكاب الجريمة.

و– جنحة إقامة البناءات و المنشآت و الطرق و حظائر السيارات و مساحات الترفيه في المناطق المهددة.

– أركان الجريمة:

– الركن الشرعي:

هذه الجريمة منصوص و معاقب عليها بالمادتين 30 فقرة 02 و40 من القانون المتعلق بحماية الساحل و تنميته المناطق المعنية بنص هذه المواد تتمثل في المناطق الشاطئية التي تكون التربة فيها و الخط الشاطئي هشين أو معرضين للانجراف لكن المشرع لم يحدد طبيعة هذه الهشاشة أو الكيفية التي تكون فيها التربة معرضة للانجراف، و بالتالي يمكن القول أنه ترك الأمر للسلطة الإدارية المختصة لتقرير ذلك كون العملية تقنية تحتاج لدراسات و خبرة معينة، و هذا ما جعله يخول لهذه الجهات سلطة إقرار منع الدخول إلى هذه المناطق لضمان استقرارها و تماسكها.

و نظرا لخصوصية هذه المناطق فأي نشاط يقام عليها قد يهددها مما جعل المشرع يتدخل و يمنع إقامة أي منشأة أو نشاط على هذه المناطق.

– الركن المادي:

يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في الإقدام على إقامة بناء أو منشأة أو شق طريق أو إقامة حضيرة لوقوف السيارات أو مساحة للترفيه على هذه المناطق، فمهما كانت طبيعة البناء أو المنشأة أو الطريق إذ يستوي الأمر إن كانت أعمال حفر لوضع أساس بناء أو نصب أعمدة أو تثبيت أرضية جاهزة أو تسوية التربة لوضع معدات أو

[1] – أنظر المواد 20– 40 من القانون المتضمن حماية الساحل، مصدر سابق.

آلات شق طريق للاستعمال العادي اليومي من قبل المارة، أو طريق خاص لبلوغ هدف معين (شق طريق لربط الشاطئ مثلا بمكان عمومي).

لكن المشكل المطروح هل أن هذه الأفعال المادية التي حددتها المادة جاءت على سبيل الحصر أو على سبيل المثال؟ فعملا بمبدأ التفسير الضيق للنص الجزائي يمكن القول بأن هذه الأفعال المجرمة جاءت محصورة فيما تناولته المادة فقط و بالتالي فما يخرج عن وصف هذه الأفعال لا يمكن أن يخضع لأحكام هذه المادة.

لكن من جهة أخرى إذا رجعنا إلى الغاية التي قصدها المشرع من خلال هذا النص و من خلال القانون كله يمكن القول بأن المشرع هدف إلى حماية المناطق الشاطئية المهددة و هذا ما يجعلنا نقول أن كل ما يدخل في هذا الوصف أي مهما كانت طبيعة المنشأة أو البناء أو أي تهيئة على هذه المناطق تخضع لأحكام هذه المادة.

- الركن المعنوي:

يتمثل الركن المعنوي لهذه الجريمة في انصراف إرادة الجاني إلى إقامة بناء أو منشأة أو شق طريق أو إقامة حضيرة للسيارات على هذه المناطق وهو يعلم بأنها مناطق مهددة وأن العمل الذي يقوم به قد يؤدي إلى تهديد استقرارها و تماسكها.

ب- العقوبة:

يعاقب القانون المتعلق بحماية الساحل و تنميته في المادة 43 منه على هذه الجنحة بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى العقوبتين. وفي حالة العود تضاعف العقوبة[1].

[1] - للمواد 20فقرة2 و40من القانون المتضمن حماية الساحل، مصدر سابق.

ي* جنحة المساس برموز الثورة:

لقد عمدا المشرع إلى حماية هذا التاريخ من كل اعتداء قد يقع عليه او يهدده و ذلك عبر عدة آليات، و لذلك جاءت المادة 160 مكرر 5 من قانون العقوبات على أنه : **" يعاقب بالحبس من سنة إلى 10 سنوات و بغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج، كل من قام عمدا بتدنيس أو تخريب أو تشويه أو إتلاف نصب و ألواح تذكارية و مغارات و ملاجئ إستعملت أثناء الثورة التحريرية ، و مراكز الإعتقال و التعذيب و جميع الأماكن الأخرى المصنفة كرموز للثورة "** .

-اركان الجريمة:

الركن الشرعي:

و يتمثل في نص المادة : 160 مكرر 5 من قانون العقوبات.

الركن المادي : و يتمثل في ما يلي:

***سلوك المجرم:**

عددت المادة : 160 مكرر 5 من قانون العقوبات عدة أفعال مجرمة ، كل فعل لوحده يشكل جريمة و هي التدنيس ، التخريب التشويه و الإتلاف و نعرفها كما يلي :

-فعل التدنيس:

و هو كل فعل يستهدف من ورائه التقليل من قيمة الشيء، و قد يكون التدنيس بإلقاء القاذورات ، مثلا أو الأوساخ كما يشمل أيضا كتابة عبارات منافية للأخلاق أو خادشة للحياء العام أو تعليق صور خليعة أو كل فعل آخر أو قول من شأنه المساس بحرمة المكان و التقليل من شأنه[1]، و يبقى حصر هذا النوع من الأفعال مسالة شاقة جدا، ويصعب بعدها إجراء قياس على أفعال أخرى.

---

1 يحلى رابح، مقال بعنوان: "**الحماية الجزائية للعلم و النشيد الوطنيين**" منشور بمجلة الدراسات الحقوقية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 07، العدد 02، 2020 ص: 569،

فعل التشويه:

هو نوع من الإتلاف و لكنه يهدف إلى تغيير الحقيقة و إستبدال صورة بصورة، صورة حقيقية بأخرى مزيفة فنقول حينئذ بأنه وقع التشويه، و يكون التشويه بفعل تغيير المعالم التي تعد كرموز لثورة التحرير بإخفاء أو هدم أو إتلاف هذه الرموز.

أما فيما يخص التخريب و الإتلاف فلهما نفس المفهوم و قد كنا تطرقنا إليه لدى حديثنا عن جنحة تخريب الغابات.

***محل الجريمة:**

يلزم أن يقع الفعل المجرم على رمز من رموز الثورة، و قد ذكرت المادة 160 مكرر 5 من نفس القانون، بعض هذه الرموز كالألواح التذكارية، المغارات، الملاجئ و مراكز الاعتقال و التعذيب و التي استعملت أثناء الثورة التحريرية و إن كان النص قد ذكر بعض هذه الرموز، إلا أنه ذكرها على سبيل المثال لا الحصر، ويمكن تصور عدة رموز أخرى بشرط أن يكون مصنفة كرموز للثورة التحريرية المجيدة

الركن المعنوي :

نظرا لكون المساس برموز الثورة من الجرائم العمدية فإنه يلزم لتحققها توافر القصد الجزائي بنوعيه العام المتمثل في العلم و الإرادة كما سبق ذكره آنفا إضافة إلى القصد الجزائي الخاص المتمثل في نية الفاعل التقليل من شأن رمز من رموز الثورة المجيدة .

ب–العقوبة:

طبقا للمادة 160 مكرر 5 من قانون العقوبات فإن جنحة المساس برموز الثورة يعاقب مرتكبها بـ : الحبس من سنة إلى 10 سنوات[1] ، و بغرامة من : 20.000 إلى 100.000 دج كما يمكن للمحكمة أيضا أن تحكم بالحرمان من الحقوق الوطنية المنصوص عليها في المادة 8 من نفس القانون.

1 العقوبة المقررة لهذه الجريمة تصل إلى 10 سنوات حبس نافذ نظرا لخطورة هذه الجريمة ومساسها بأحد رموز و اريخ الدولة، لا ان تكييفها يبقى تكييفا جنحيا.

ثانيا- المخالفات الواقعة على العقار الوطني:

أ* مخالفة اتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منه

-أركان الجريمة:

الركن الشرعي:

تنص المادة 455 من قانون العقوبات " **يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 500 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر: كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزءا منها وذلك بأية طريقة كانت...**" وطبقا للمادة 467 مكرر1من القانون 23/06 فإن الغرامة تصبح من 6.000 دج إلى 12.000دج.

-الركن المادي:

يتمثل في القيام بأحد الفعلين اتلاف أو تخريب طريق عمومي أو اغتصاب جزء منه على أن يتم الاتلاف أو التخريب أو الاغتصاب بأية طريقة ماعدا استعمال ألغام أو مواد متفجرة، إذ في هذه الحالة يكيف الاتلاف أو الاغتصاب على أنه جناية طبقا للمادة 401 من قانون العقوبات.

- الركن المعنوي:

يتمثل القصد الجنائي في هذه الجريمة في قيام الجاني بإتلاف أو تخريب الطريق العمومي أو اغتصاب جزء منه مع علمه بذلك و إرادة النتيجة.

- العقوبة:

تعتبر مخالفة اتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو إغتصاب جزء منها من ضمن المخالفات من الدرجة الثانية للفئة الثانية و عليه فإن الجزاء يتمثل في الحبس لخمسة أيام على الأكثر وغرامة من 6000 دج إلى 12000دج.

ب*مخالفة الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية دون رخصة.

- أركان الجريمة:

- **الركن الشرعي**: نصت عليها المادة 78 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات.

- الركن المادي:

هو قيام الجاني بحرث أو زرع في أملاك غابية وطنية دون حصوله على رخصة تسمح له بذلك.

فأعمال الحرث والزرع تعتبر من قبيل الأعمال المادية التي يتضمنها عنصر الاستغلال باعتباره عنصرا من عناصر حق الملكية وسلطة من سلطات المالك، تجيز له الانتفاع بالشيء وثماره ومنتجاته(1).

- الركن المعنوي:

يتمثل في قيام الجاني بالحرث أو الزرع عن قصد منه.

-العقوبة :

هي مخالفة، و عقوبتها تمثل في غرامة يختلف مقدارها حسب مساحة الأرض المحروثة أو المزروعة فهي تتراوح من 500 دج إلى 2.000 دج عن كل هكتار و في حالة العود يحكم على الجاني بالحبس من عشرة أيام إلى ثلاثين يوما.

---

(1)- نبيل ابراهيم سعد، نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، 1995.، ص29.

ج: مخالفة استخراج أو رفع الرمال أو الأحجار بدون رخصة.

-أركان الجريمة:

- الركن الشرعي:

نصت المادة 76 من القانون المتعلق بالنظام العام للغابات بأن كل استخراج أو رفع بدون رخصة لأحجار أو رمال أو معادن أو تراب في الأملاك الغابية الوطنية لغرض الاستغلال، إلى فرض غرامة من 1.000 دج إلى2.000 دج عن حمولة كل سيارة ومن 200 دج إلى 500 دج عن حمولة كل دابة جر و من 50 دج إلى 100 دج عن حمولة كل شخص، و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من خمسة إلى عشرة أيام و تضاعف الغرامة المذكورة أعلاه[1].

- الركن المادي:

تقوم هذه الجريمة إذا توفرت العناصر التالية:

- فعل الاستخراج أو الـرفع.

- وقوع هذا الفعل على رمال أو أحجار أو معادن أو تراب في الأملاك الغابية الوطنية.

- عدم الحصول على رخصة مسبقة من الإدارة تسمح بهذا الاستغلال.

- الركن المعنوي:

تقوم هذه الجريمة بمجرد الاستغلال دون رخصة بغض النظر عن القصد فهي جريمة مادية.:

- **العقوبة:** يختلف الجزاء حسب الوسيلة المستعملة في الاستخراج و الرفع فيكون كالتالي:

---

1 لم يجعل المشرع الحماية من التصحر من بين اهداف غابات الحماية طبقا لنص المادة 02/41 من قانون الغابات، وإنما اعتبر الحماية من التصحر يندرج ضمن الاهداف الخاصة بتنمية الاراضي ذات الطابع الغابي فقط، انظر نص المادة 47 و56 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات، مصدر سابق.

- غرامة من 1.000 دج إلى 2.000 دج عن حمولة السيارة.

- غرامة من 200 دج إلى 500 دج عن حمولة كل دابة جر.

- غرامة من 50 دج إلى 100 دج عن حمولة كل شخص.

و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف من خمسة إلى عشرة أيام مع مضاعفة الغرامة حسب كل حالة

ثالثا : الجنايات الواقعة على العقار الوطني

بالنسبة للجنايات الواقعة على العقار الوطني، وحتى تلك الواقعة على العقار الخاص، فإننا لا نجد النص عليها سوى في قانون العقوبات، بينما النصوص الخاصة لم تتطرق سوى إلا الجنح و المخالفات، و عليه سنتكلم عليه تباعا:

01:جناية الحريق العمدي

في الحقيقة جعل المشرع الجزائري فعل وضع النار في الأملاك الوطنية ظرف مشدد لجناية وضع النار في الأملاك الوارد تعدادها في المادة في المادة 396 من قانون العقوبات وجاء النص عليها في المادة 396 مكرر من نفس القانون كما يلي: "**تطبق عقوبة السجن المؤبد إدا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395و396 تتعلق بأملاك الدولة أو** بأملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام ".

عناصر الجريمة:

تقوم جريمة وضع النار في الاماكن المسكونة أو المعدة لمسكن على ثالثة أركان وهي كالتالي:

* **فعل وضع النار:**

وضع النار قد يكون بالقاء شرارة أو صب نوع من الزيوت أو الغازات أو المواد سريعة الالتهاب أو غيرها من الوسائل التي يتحقق بها استعمال النار ، والعبرة بالوسيلة المستخدمة للاحراق.

ب **نوع الشئ محل الحرق:**

يكون محال اضرام النار المباني أو المساكن أو الغرف ، أو المخيم أو الاكشاك... فالمشرع ذكر محل الحرق على سبيل المثال الاحصر ما نصت عليها المادة 395 من قانون العقوبات .... . على العموم في الاماكن المسكونة ..."

* **القصد الجنائي:**

وهو الركن المعنوي لهذه الجريمة وستحقق متى كان الفاعل قد وضع النار عمدا وعن عمم وقصد إحداث الحريق" .

العقوبة المقررة:

تكيف هذه الجريمة على أنها جناية ويعاقب مرتكبها بالسجن المؤبد ، نظرا لخطورة الفعل الاجرامي ونتائجه التي يمكن أن تؤدي الى القتل.

2-جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة.

أ/ أركان الجريمة:

- الركن الشرعي:

نصت عليها المادة 401 من قانون العقوبات "**يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرقا، أو جسورا، أو منِشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو استغلالا، أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة**".

ولقد شددت العقوبة على هذا الفعل في فترة خاصة وهي العشرية السوداء، اين كثرت هذه الجرائم سيما الإرهابية منها، و بالتالي كان لابد على المشرع ان يتدخل لأجل تشديد هذه العقوبة إلى ان تصل عقوبتها إلى الإعدام.[1]

- الركن المادي:

يشمل عدة عناصر و هي:

- قيام الجاني بالهدم.

- أن يتم الهدم بواسطة لغم أو مواد متفجرة.

- أن يلحق الهدم طرقا عمومية أو سدود أو خزانات أو طرقا أو جسورا أو منشآت تجارية أو

صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو مركبة للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة.

1 عدلت بالقانون 23/06 المؤرخ في 2006/12/20، جريدة رسمية عدد84.

- **الركن المعنوي:**

جاء النص باللغة العربية غامضا فيما يخص القصد الجنائي إلا أن النص الفرنسي جاء أوضح منه بحيث لا يدع مجالا للشك إذ جاء كما يلي: "Quiconque détruit, volontairement..." أي أن الجريمة تتطلب لقيامها ركن العلم بالأفعال التي أتاها و إرادته ذلك فإحداث الهدم دون قصد أو عن خطأ لا يقيم الجريمة.

-العقوبة:

يعاقب على الجريمة بعقوبة الإعدام، نظرا لخطورتها و كذلك بوصفها فعل إرهابيا من جهة أخرى.

رابعا :الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة:

بالإضافة الى الجرائم التي نص عليها قانون العقوبات بوصفه القانون العام للتجريم والعقاري، فإن بعض النصوص الخاصة نصت على عدة جرائم أخرى، سنتطرق إلى اهما:

01: في قانون المياه:

ا-جريمة استعمال الملكية العامة للمياه دون ترخيص:

تنص المادة 144من القانون رقم 17/83المتضمن قانون المياه أنه : "**يعاقب بالحبس من شهر الى ستة اشهر وبغرامة من 500دج الى 5000دج او بإحدى العقوبتين فقط كل استعمال للملكية العامة للمياه بدون ترخيص من الادارة** "[1] ومن خلال نص المادة فان اركان هده الجريمة والعقوبة المقررة لها هي:

- **اركان الجريمة:**

استعمال الماء وهو الاستفادة منه، ويكون باستعماله في شتى الطرق الممكنة كتخزين الماء في الصهاريج او باستعمال ماء في السقي او الصناعة وان تكون المياه ملكية عامة : ويقصد بها الملكية الوطنية عامة او الخاصة، فتستبعد بدلك الاملاك المملوكة للخواص حيث جاء في قرار للمحكمة العليا انه: " **من المقرر قانونا ان جميع موارد المياه تعتبر ملكا للجماعة الوطنية ومن ثمة فان النفي على قرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه**

---

1 - القانون رقم 17/83 المؤرخ في 1983/07/16 يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية رقم 30.

ولما كان الثابت في قضية الحال ان قضاة الاستئناف لما حكموا على الطاعن بالسماح للمطعون ضده بسقي ارضه وبستانه من مجرى المياه المتنازع فيه يكون طبقوا القانون التطبيق الصحيح ".

وعدم الحصول على ترخيص ان استعمال الماء المملوك ملكية عامة يحتاج الى ترخيص من الادارة وغاية الترخيص هو احترام المالك والانصياع للقانون واللوائح التنظيمية التي يضعها ومادامت الادارة لا تمنع كليا استعمال الماء المملوك ملكية عامة ممنوع استعماله بدون الحصول على ترخيص[1].

العقوبة:

نصت المادة144 على ان العقوبة المقررة لهذه الجنحة هي الحبس من شهر الى ستة اشهر والغرامة من 500دج الى5000دج او بإحدى العقوبتين فقط.

2-جريمة سرقة المياه:

تنص المادة 147من قانون المياه على انه: "**تعد جنحة سرقة المياه الصالحة للشرب او الفلاحية او الصناعية ويعاقب عليها طبقا للمادة 350من قانون العقوبات** "[2].

وبالرجوع الى المادة 350من قانون العقوبات الجزائري المعدل بموجب القانون رقم 23/06نجدها تنص على انه "كل من اختلس شيئا غير مملوك له يعد سارقا ويعاقب بالحبس من سنة الى خمسة سنوات وبالغرامة من 100.000دج الى500.000دج ويجوز ان يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق او اكثر من الحقوق الواردة في المادة 9مكرر 1 لمدة سنة على الاقل و خمسة سنوات على الاكثر وبالمنع من الاقامة طبقا للشروط المنصوص عليها في المادتين 12-13 من هدا القانون[3].

---

1 - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2، سنة 2006، ص128.

2 - للمرجع نفسه، ص129.

3 الملاحظ بان المشرع الجزائري أحال فيما يتعلق بجريمة سرقة المياه على قانون العقوبات، وهذا ما أخذ به كذلك في سرقة الكثير من أموال الدولة التي تقدم بها خدمة للمواطن كسرقة الكهرباء و الغاز و الهاتف.

02 في قانون البيئة03/10:

فكرة حماية البيئة ظهرت حديثا نتيجة تزايد الاخطار على البيئة وتعد الجزائر من الدول السباقة في الاهتمام بالبيئة من كل انواع الاعتداء وهدا في اطار سنها للقوانين من اجل حمايتها وفي هدا الاطار صدر القانون رقم 03/83المتعلق بحماية البيئة والدي نص على عدة جرائم منها :

ونصت على هده الجريمة المادة 122من القانون رقم 03/83بقولها " **يعاقب بغرامة من 2000دج الى 20.000دج كل من استغل عمدا منشاة بلا ترخيص او دون التصريح المنصوص عليه في المادتين 76-77 او تجاهل الشروط التي تفرضها الرخصة المقررة وفي حالة العود يحكم على المخالف بالحبس من شهرين الى ستة اشهر وبغرامة من 20.000دج الى 100.000دج او بإحدى العقوبتين فقط"**[1] .

2-جريمة تلويث المحيط الجوي:

نصت على هده الجريمة المادة 55من قانون البيئة بقولها " **يعاقب بغرامة من 1000 الى 10.000 دج وفي حالة العود بالحبس من شهرين الى ستة اشهر وبغرامة من 10.000دج الى 100.000دج او بإحدى العقوبتين كل شخص تسبب في تلوث المحيط الجوي حسب مفهوم المواد 32-33-34من قانون البيئة .**

وهنا لم يحدد المشرع الوسيلة أ والأداة التي يستعملها الشخص في تلويث الجو، بمعنى انه قذف أو نشر أو بعث إلى غاز أو مادة ملوثة في الهواء مهما كان نوعها او درجة تلويثها، تجعل الفاعل قد ارتكب هذا الجرم[2].

03: في قانون التهيئة و التعمير :

نص هذا القانون في المادة 77منه على جريمة واحدة بعد ان الغى المرسوم التشريعي رقم 7/94 [3]المادتين 76و78من هدا القانون والجريمة المنصوص عليها في المادة 77هي : جريمة تنفيد اشغال او استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هدا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها .

---

1 - القانون رقم 03/10المؤرخ في 2010/02/05 بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية رقم 06.

2 - الفاضل خمار، المرجع السابق ، ص141.

3 - قانون رقم 90/ 29 المؤرخ في 1990/9/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السابق.

فمن يستعمل ارضا للبناء ويقوم بتنقيد اشغال يجب عليه ان يعلم بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق. ويجب الا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

فالبناء يتطلب الحصول على رخصة من الجهة الادارية المختصة، ويتطلب القانون احترام ما جاء في هده الرخصة ،وتجاهل القانون او الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة التي تتراوح بين 3000 و300.000دج[1].

05" في قانون الاملاك الوطنية:

لقد جاء في القانون رقم 30/90 المتضمن الاملاك الوطنية النص على جريمة المساس بالأملاك الوطنية، فبعد ان منع استعمال الاملاك الوطنية الا بادن مسبق حدد في هدا القانون الحدود والضوابط التي ينبغي ان يتقيد بها المستعمل، ثم اخضع كل مساس بالاملاك الوطنية لقانون العقوبات حيث نص في المادة 136منه : "**يعاقب على كل انواع المساس بالاملاك الوطنية كما يحددها القانون طبقا لقانون العقوبات** "[2].

وعليه فكل اعتداء على الاملاك الوطنية يعاقب بموجب المادة 386 من قانون العقوبات باعتبارها القاعدة العامة التي تحكم التعدي على الملكية العقارية خاصة كانت او عامة.

06: في القانون المتعلق بالترقية العقارية :

قد اورد المشرع في قانون 07/86عدة جرائم متعلقة بالترقية العقارية، الا انه قد الغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93، والذي احال في المادة 31منه على قانون العقوبات دون ان يحدد نوع المخالفات المعاقب عليها ودون ان يحدد الظروف المشددة التي اشار اليها بدقة مكتفيا بدكر الوقائع الصادرة عن المتعامل في الترقية العقارية ،وبالتالي تبقى هده الوقائع غامضة ولا يمكن تطبيقها في الواقع[3].

---

1 – الفاضل خمار، المرجع السابق الذكر، ص 101.

2 – القانون 30/90المؤرخ في 1990/12/1 الجريدة الرسمية رقم 52 بتاريخ 1990/12/2 والدي الغي بموجب المادة 139 منه القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/06 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية.

3 – قانون رقم 07/86المؤرخ في 1986/03/04المتعلق بالترقية العقارية، الغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93المؤرخ في 1993/03/01 والمتضمن النشاط العقاري ، الجريدة الرسمية عدد14،سنة1993 و الذي ألغي بدوره بالقانون 04/11 المتضمن الترقية العقارية.

الفرع الثاني: تجريم الاعتداء على العقار التابع للخواص

تنص المادة 01 من قانون العقوبات أن لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمن إلا بقانون، وبالتالي فإن وسيلة الحماية الجزائية باعتبارها تتمثل في عنصر التجريم لا يمكن التوسع فيها خارج القوانين العقابية و بالرجوع إليها لا نجد سوى نص عقابي واحد صريح يتعلق بقمع التعدي على الأملاك العقارية لكن هناك نصوص أخرى تتعلق بالعقار و توفر له الحماية رغم أنها لا تنصب على حماية الملكية العقارية في حد ذاتها و إنما جاءت لتكريس الحماية الدستورية للحرية الشخصية وحياة الأفراد و كذا بما يكفل حماية العقار ذاته. ومن أجل ذلك سنحاول تحليل بعضها على سبيل المثال لا الحصر.

أولا: جريمة التعدي على الأملاك العقارية

نص المشرع الجزائري في القسم الخامس من قانون العقوبات على جريمة التعدي على الأملاك العقارية وقد شمل هذا القسم مادة واحدة و هي المادة 386 والتي بعد تحيين الغرامة المقررة لها تطبيقا للمادة 467 مكرر التي جاء بها القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل والمتمم لقانون العقوبات يمكننا صياغتها كما يلي: يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس.

و إذا 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 و الغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج.

من خلال دراسة نص المادة نستشف الأركان التي تقوم عليها الجريمة والتي سنبينها في الفرع الأول و نبين في الفرع الثاني الجزاء المقرر لها و كذا الظروف المشددة له.

01 : الأركان المكونة لجريمة التعدي على العقار:

تقوم جريمة التعدي على الأملاك العقارية كغيرها من الجرائم على الأركان الثلاثة، الشرعي و نعني به النص القانوني الذي يبين الفعل المكون للجريمة ويحدد العقاب الذي يفرضه على مرتكبها، تطبيقا لمبدأ لا جريمة و لا عقوبة بغير نص.

الركن المادي و هو السلوك الذي يتعارض مع القانون و يعتبر جوهر الجريمة.

والركن المعنوي أي علم المجرم بأركان الجريمة و انصراف إرادته إلى ارتكابها.

بإسقاط هذه الأركان على جنحة التعدي على الأملاك العقارية يمكن تحديدها على النحو التالي:

أ: الركن الشرعي:

يتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات التي جاءت بتجريم فعل التعدي على الأملاك العقارية و أصبغت عليه وصف الجنحة و حددت له ظروف التشديد المتمثلة في: الليل- التهديد- العنف- التسلق- الكسر- التعدد و حمل السلاح، و حددت له الجزاء و ظروف التشديد.[1]

ب: الركن المادي:

جاء في نص المادة 386 من قانون العقوبات "... كل من انتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس...". **و في قرار المحكمة العليا رقم 97152 المؤرخ في 1989/01/17 "من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية: نزع عقار مملوك للغير، ارتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس**".

و عليه فإن الركن المادي لجريمة التعدي على الأملاك العقارية يتكون من عنصرين انتزاع عقار مملوك للغير و أن يكون الانتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس.

---

1 - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 180.

- **انتزاع عقار مملوك للغير:**

هذا يعني لقيام الجريمة يجب أن يكون الفاعل قد قام بسلوك ايجابي هو النزع أو الانتزاع أي الأخذ بعنف و بدون رضا المالك و بالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع على أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير. و قد سبق لنا أن تعرضنا في الفصل الأول إلى مفهوم المالك الذي قصده المشرع حسب تفسير المحكمة العليا و بالتالي فملكية الغير المحمية هي الملكية المثبتة بسند رسمي و الحيازة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها و المثبتة بشهادة الحيازة ومالك حق الانتفاع إذا وقع التعدي على هذا الحق دون ملكية الرقبة.

قد يصدر الانتزاع من طرف شخص طبيعي أو معنوي غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية فتحرك الدعوى العمومية ضده. أما إذا صدر من طرف دولة أو ولاية أو بلدية بصورة غير مشروعة خارج الإطار الذي حددته القوانين و الأنظمة فإن الاختصاص في الفصل في الدعوى يعود للقضاء الإداري لعدم جواز تحريك الدعوى العمومية ضدها[1].

إلا أن المحكمة العليا عرفت الانتزاع تعريفا خاصا وهو أن يمتنع شخص عن مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي يقضي بطرده منه أو الرجوع إلى ذات العقار بعد طرده منه على أن يكون دخول العقار بقصد السكن إذا تعلق الأمر بعقار مبني[2].

فالانتزاع هو سرقة مال منقول خلسة أو بطريق التدليس الذي يعتبره القانون عقار بالتخصيص هو الركن الوحيد الذي تعاقبه المادة 386 من قانون العقوبات أما التعدي على العقارات بطبيعتها تبقى من اختصاص القاضي المدني.

---

1 - راجع المادة 800 من الأمر 09/08 المؤرخ في 2008/02/25المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد21.

2 - جاء في قرار المحكمة العليا رقم 152633 مؤرخ في 1997/11/05 : "**من المستقر عليه في قضاء المحكمة العليا أنه كي تقوم أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية ينبغي أنة يكون هناك حكم أو قرار نهائي و يتم تنفيذه بتنصيب الطرف المدني في ذلك العقار و يتم عودة المتهم من جديد لاحتلال العقار و استمراره في التعدي بوجوده عليه** "، راجع: أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص179.

وهناك من يرى أن التعدي يرد على العقارات بطبيعتها والمنقولات المخصصة لخدمتها، والجرائم المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات تتميز عن الجرائم الأخرى التي ترتكب ضد الأموال بكونها تتعلق بالعقار أي الأشياء الثابتة مثل الأرض أو المباني و العقارات بطبيعتها و ليس فقط الأموال المنقولة التي يعتبرها القانون عقارات بالتخصيص.

إن تجريم التعدي على الملكية العقارية بمفهومه المميز والخاص بالأموال الثابتة هو قبل كل شيء تجريم أعمال العنف التي تهدف إلى انتزاع الحيازة الهادئة لعقار غير منقول وليس فقط دعوى مدنية ترمي إلى استرداد الحيازة لأن النظام العام يقضي اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لطلب الإنصاف وتثبيت الحق و لا يقبل تصرفات المخلة به كيفما كانت الأسباب و المبررات ".[1]

- أن يكون الانتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس:

لم يرد في قانون العقوبات تعريف للخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتهما ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية. و الخلسة لغة هي انعدام عنصر العلم و الموافقة لدى الغير و بالتالي يكون المقصود بالخلسة في جريمة التعدي على الملكية العقارية أن يتم الانتزاع خفية عن المالك و دون علمه أو موافقته، أما التدليس فهو عيب من عيوب الإاردة يتجسد في قيام الشخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية إضرارا به أو للإفلات من القانون، و يكون ذلك باستعمال طرق احتيالية كاستعمال سندات مزورة. و تجدر الإشارة أن المشرع عبّر عليه في النص باللغة الفرنسية للمادة 386 بمصطلح "FRAUDE" و الذي يقابله في اللغة العربية مصطلح "غش"[2].

وهذه التعاريف لا تنطبق مع ما استقرت عليه المحكمة العليا بل أنها لم تستقر بشكل واضح حول مفهوم واحد لكل من الانتزاع و الخلسة و التدليس فهي غالبا ما تفسر التدليس بما تفسر به الخلسة و الانتزاع و أحيانا تفرق بينها.

---

1 - المجلة القضائية، غرفة الجنح و المخالفات، المرجع السابق، ص 51-53-55.

2 - قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 70 مؤرخ في 1988/02/02 :" **يستفاد من صريح المادة 386 المحررة بالفرنسية ان الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش و بناء على ذلك فلا جريمة**".

ففي قرار لها عرفت الخلسة و التدليس كما يلي: "**إن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين: دخول عقار دون علم صاحبه و رضاه و أن لا يكون للداخل حق فيه**".[1]

إلا أن مجمل ما استقرت عليه المحكمة العليا في مسألة تحديد المقصود من الخلسة و التدليس بوصفهما محور قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية محدد و ملخص في قرار صادر عن المحكمة العليا جاء فيه: "حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدية و قبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة أو بطريق التدليس و هذا خاصة أن المادة 386 من قانون العقوبات تهدف أساسا إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون إخلائه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ و موضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة

و في قرار آخر "**من الثابت قانونا أنه لثبوت عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية هو شغل الأمكنة خلسة أو تدليسا. و متى تبين من قضية الحال أنه لم يثبت من القرار المطعون فيه وجود حكم نهائي مدني ضد المتهم بالخروج من الأمكنة و وجود محضر معاينة يثبت بقاء المتهم فيها رغم التنفيذ ضده فإن الجريمة تبقى عندئذ غير ثابتة. و ما دام أن القرار المطعون فيه لم يراعي هذه الأوضاع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يعرضه للنقض**"[2].

من خلال هذين القرارين المأخوذين على سبيل المثال فقط نستنتج أن ما استقرت عليه المحكمة العليا هو ضرورة توفر ثلاثة عناصر لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية و هي:

- صدور حكم قضائي يقضي بطرد شخص من عقار
- اتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ.
- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها.

---

1 – أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 180

2 – قرار رقم 150031 مؤرخ في 1997/09/30، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات، عدد خاص، الجزء الأول 2002 ، ص 219.

أ – صدور حكم قضائي نهائي يقضي بطرد شخص من العقار:

لابد لتقديم شكوى أو تحريك دعوى عمومية بخصوص جريمة التعدي على الملكية العقارية أن يسبقها رفع دعوى أمام القسم المدني أو العقاري، أي القضاء العادي عموما، بخصوص ملكية العقار أو حيازته و تنتهي بصدور حكم نهائي لصالح المالك أو الحائز يقضي بطرد المعتدي من العقار المعني و يثبت ملكية أو حيازة المعتدى عليه للعقار، على أن يكون هذا الحكم نهائي أي استنفذت فيه طرق الطعن العادية و حائز قوة الشيء المقضي فيه.

وكذلك ينطبق الامر بخصوص أمر صادر عن القاضي الاستعجالي في الحالات التي يكون فيها الطرد من اختصاص القاضي الاستعجالي[1].

و قد يقوم مقام الحكم عقد الإيجار الممهور بالصيغة التنفيذية.[2]

ب– إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ:

يجب أن يبلغ الحكم القضائي النهائي و ينفذ بإتباع الإجراءات القانونية إذ تنفذ هذه الإجراءات من طرف المحضر القضائي باعتباره ضابط عمومي مخول له قانونا تنفيذ الأحكام القضائية المدنية بصفة عامة و السندات التنفيذية.(1) و يتمثل التبليغ في تسليم نسخة من الحكم أو السند المراد تبليغه إما إلى الخصم شخصيا أو أحد أقاربه أو تابعيه أو البوابين أو أي شخص يقيم في نفس المنزل على أن يؤشر في آخر المحضر "مخاطبا إياه شخصيا" أو "مخاطبا فلان" حسب الحالة

و يعطي للمنفذ عليه مهلة عشرين يوما لتسديد ما عليه و إلا تتخذ ضده إجراءات التنفيذ الجبري و التي تتجسد في هذه الحالة في الطرد من العقار بالاستعانة بالقوة العمومية.

---

1 – من بين القضايا التي تدخل في اختصاص القاضي الاستعجالي:– الطرد من السكن الوظيفي بعد انتهاء علاقة العمل بحكم أن الإيجار تابع لعقد العمل– طرد الشاغل بدون سند أو وجه حق من العين التي يشغلها و غيرها.

2 – راجع المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري خاصة المادة 22 منه ، ملغى بموجب الأمر 04/11 المؤرخ في 2011/02/11 /المتضمن نشاط الترقية العقارية .

لكن يجب أن لا يتم التنفيذ الجبري إلا بعد إجراء المحاولة الودية فإذا باءت هذه الأخيرة بالفشل يحرر المنفذ محضر عدم جدوى محاولة الطرد و يطلب من وكيل الجمهورية تسخير القوة العمومية، و يتم الطرد بحضور المحضر القضائي و المنفذ لصالحه و يحرر محضر تنزيل بعد الطرد إذا تعلق الأمر بقطعة أرض و محضر طرد مع تسليم المفاتيح إذا تعلق بسكن، أما إذا تم التنفيذ في غياب المنفذ ضده يحرر محضر فتح باب المسكن و حصر الأشياء مع تسليم المفاتيح.

ج- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها:

يعتبر هذا العنصر، الأساس في تحريك الدعوى العمومية والذي يسمح للمحكوم لصالحه رفع شكوى ضد المعتدي بتهمة التعدي على الملكية العقارية مع إرفاق شكواه بالحكم القضائي أو السند التنفيذي الذي قضى بالطرد و المحاضر التي تثبت احترام إجراءات التنفيذ و استيفائها. فإذا عاد المحكوم عليه بالطرد إلى العقار الذي طرد منه بعد التنفيذ عليه قانونا انطبقت عليه صفة المتهم بجريمة التعدي على الملكية العقارية.

من خلال دراستنا لما استقرت عليه المحكمة العليا نستنتج أن المتهم في جريمة التعدي على الملكية العقارية هو الشخص الذي يحتل أو يعتدي على العقار مرتين على الأقل إذ لا يمكن متابعة شخص احتل عقار شخص آخر لمرة واحدة و بالتالي يمكننا القول أن الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية لا يقوم إلا بتكرار السلوك الإيجابي و المتمثل في دخول العقار لأكثر من مرة و من ثم يمكن تصنيفها ضمن جرائم الاعتياد.

ثم أن المستقر عليه أنه يلزم مالك أو حائز العقار باتخاذ طريق الدعوى المدنية بإجراءاتها المعقدة و الطويلة مع ما تتطلبه من مصاريف و وقت و ربما تعطيل مصالحه لإثبات ملكيته، و قد لا يفصل فيها إلا بعد وقت طويل يتسع بقدر كبير للمعتدي لإحداث تغييرات في العقار و ممارسة نشاط فيه مما قد يسبب خسائر للمالك يصعب تداركها فيما بعد حتى أن المحكمة العليا لم تستثني المالك أو الحائز بسند رسمي يثبت صفته[1].

---

[1] - تجدر الإشارة هنا إلى أ المحكمة العليا تراجعت مؤخرا في أحدى قراراتها على اشترط تكرار السلوك الإجرامي و المتمثل في التعدي لأكثر من مرة، و اعتبرت أن التعدي على عقار مملك للغير و لو لمرة واحدة يحقق وقوع /لركن المادي للجريمة، أنظر قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية المؤرخ في 2010/10/07 رقم 504569.

و قد يعترف المتهم أمام القاضي الجزائي بدخوله عقار الضحية دون وجه حق و بطريقة غير شرعية فالسؤال الذي يطرح نفسه هو مدى إلتزام القاضي بأركان الجريمة حسب منظور المحكمة العليا أي هل يكتفي باعتراف المتهم إذا ما اقتنع به أم أن اعترافه لا يغني عن توفر أركان الجريمة و بالتالي عنصري الخلسة و التدليس حسب تعريف المحكمة العليا لهما، مما يلزمه بإرجاء الفصل في الدعوى المطروحة أمامه إلى حين الفصل في الملكية العقارية مـن طرف القاضي العقاري باعتبارها مسألة فرعية.

أخيرا يمكن لنا القول أن ما استقرت عليه المحكمة العليا لا يضمن حماية الملكية العقارية جزائيا خاصة أن جريمة التعدي على الملكية العقارية هي الوحيدة المنصوص عليها صراحة في قانون العقوبات كوسيلة لحماية الملكية العقارية. إلا أن هذا الموقف غير ملزم للجهات القضائية لكونه ليس إجتهاد قضائي ثم حتى و إن سلمنا أنه إجتهاد فيبقى غير ملزم للقضاة الذين يلزمهم النص القانوني لا غير[1].

و هناك مسألة جديرة بالإشارة إليها غالبا ما تطرح على القاضي الجزائي الناظر في الدعوى و هي الدفع المقدم من المتهم- يتمسك بموجبه في مواجهة الضحية الحائزة- بملكيته للعقار ففي هذه الحالة إذا تبين للقاضي الجزائي أن الدفع جدي و من شأنه أن ينفي وصف الجريمة على الوقائع فإنه يتعين عليه تأجيل الفصل في الدعوى ريثما تفصل المحكمة المدنية في مسألة الملكية العقارية بسعي من المتهم الذي تحدد له المحكمة الجزائية مهلة لاستصدار الحكم المدني بصدد ملكية العقار، و نظر القاضي الجزائي في هذا الدفع أساسه نص المادة 331 من قانون الإجراءات الجزائية التي تسمح بإبداء الدفوع إذا كانت –بطبيعتها- تنفي عن الواقعة التي تعتبر أساسا للمتابعة وصف الجريمة، فإذا قبل الدفع منحت المحكمة مهلة للمتهم يرفع خلالها دعواه أمام الجهة القضائية المختصة.

غير أن المحكمة العليا ذهبت بخلاف هذه الفكرة على أساس أن إدعاء المتهم بملكيته للعقار في مواجهة الضحية الحائزة لا ينفي عنه المسؤولية الجزائية التي تبقى قائمة و هذا لأن حقه في الملكية لا يخول له اقتصاص حقه بنفسه بل يتوجب عليه اللجوء إلى القضاء المدني بقصد طرد الحائز من عقاره، فقيامه بهذه المهمة بنفسه يعد اعتداء مجرما.

---

1 –راجع المادة الأولى من قانون العقوبات والتي تنص على" **لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون**" ،مصدر سابق.

و هكذا قضت في قرار صادر بتاريخ 2000/07/26 ملف رقم 203501 "من الثابت في قضاء هذه المحكمة أن الحيازة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد في الأرض محل النزاع و بالتالي يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي ملكيته لها أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منها و أن يقوم بتنفيذه طبقا للقانون و إلا كان هو المعتدي إذا حاول استرجاع الأرض بناء على وثائق في حوزته.

و لما تبين من قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما قضوا ببراءة المتهمين من جنحة التعدي على الملكية العقارية، اعتمادا على عقد ملكية تمسك به المتهمون بحجة أن النزاع يكتسي الطابع المدني و ذلك على الرغم من أن النيابة العامة دفعت بعدم صحة هذا العقد، مطالبة بإرجاء الفصل في النزاع إلى غاية الفصل في دعوى التزوير و هو الدفع الذي لم يستجب له القضاة فإنهم يكونون قد عرّضوا القرار المطعون فيه إلى النقض والإبطال. إن جريمة التعدي على الملكية العقارية تقوم بمجرد وقوع انتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس بغض النظر عن أمر ثبوت الملكية من عدمه الذي يرجع الفصل فيه إلى الجهات القضائية المختصة".[1]

إن التضارب بين الرأيين السابق سردهما مرجعه اختلاف قراءة كل رأي لنص المادة 386 من قانون العقوبات حول مدى حماية الحيازة من عدمها على النحو الذي تمت مناقشته في الفصل الأول فالرأي الأول مرتكز على النص العربي للمادة المذكورة القائل بحماية الملكية فقط. فيكون حينئذ دفع المتهم بملكيته للعقار دفعا مقبولا يستحق مناقشة لأن من شأنه إذا قبل أن ينفي عن الواقعة وصف الجريمة بينما الرأي الثاني –رأي المحكمة العليا– فإنه مرتكز على النص الفرنسي للمادة القائل بحماية الحيازة فيكون حينها دفع المتهم لا يجديه نفعا طالما أن الحائز محمي اتجاه المالك.

و يتبادر إلى الذهن التساؤل عن صلاحية القاضي الجزائي في إعادة العقار المعتدى عليه إلى الطرف المدني أي الحكم بطرد المتهم من هذا العقار لتمكين الضحية من استرجاعه؟

إن القاضي الجزائي هو أصلا قاضي الدعوى العمومية واستثناء له صلاحية الفصل في الدعوى المدنية بالتبعية بنص خاص جاء به قانون الاجراءات الجزائية في المادتين 2 و 239 امن قانون الإجراءات الجزائية اللتان تمنحان الضحية حق التأسيس طرفا مدنيا في الدعوى للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن الجريمة الذي أصابه شخصيا.

---

1 – مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات، المرجع السابق، ص 149.

و بالتالي يقتصر دور القاضي الجزائي في نظر الدعوى المدنية على جبر هذا الضرر عن طريق التعويض. و رد العين إلى الضحية لا يدخل في مفهوم التعويض بل يبقى ذلك من اختصاص القضاء المدني بشقيه الاستعجالي و الموضوعي[1] للنظر في إعادة الحال إلى ماكنت عليه.

في حالة إدانة المتهم بجنحة التعدي على الأملاك العقارية فإن هذه الإدانة تؤسس على تمتع الضحية بحيازتها للعقار أو ملكيتها له بعد ثبوت ذلك أمام القاضي الجزائي، فهل اكتسب الحكم الجزائي الحجية في المسألة التي نظرها بشأن الحيازة أو الملكية و من ثم لا يمكن للمتهم المطالبة بها أمام القاضي المدني؟ و هل يمكن للطرف المدني تأسيس طلبه أمام القاضي المدني لطرد المتهم المعتدى على العقار على ما أقره له الحكم الجزائي باعتبار هذا الأخير سندا رسميا؟.

إن حجية الشيء المقضي تستحق باتحاد دعويين في الموضوع و الأشخاص و السبب و إن الدعوى الجزائية كان موضوعها اثبات التعدي و تطبيق الجزاء الجنائي، بينما يتمثل موضوع الدعوى المدنية التي قد يقيمها المحكوم عليه أمام القضاء المدني في منازعة الضحية في حيازتها أو ملكيتها، فيختلف موضوع الدعوى الأولى عن موضوع الدعوى الثانية، كما أن الحكم الجزائي لا يعد بمثابة سند منشأ للحق أو ناظر في أصل الحق إنما لاثبات واقعة إجرامية ألحقت ضررا بحق استند إلى سند قانوني فكان من الضروري كشف وجود هذا الحق لا إنشاؤه، على عكس القاضي المدني الذي يسند إلى لحق المتنازع عليه إلى أحد الخصوم. و عليه فلا مانع أن ينازع المتهم الضحية في الحيازة أو الملكية أمام القضاء المدني[2].

أما فيما يخص مسألة إمكانية الطرف المتضرر من جنحة التعدي على الأملاك العقارية الرجوع إلى القاضي المدني للمطالبة بطرد الشاغل المحكوم عليه، من العقار استنادا إلى الحكم الجزائي الذي قضى بالإدانة، فإن القاضي المدني ينظر في الأسانيد التي اعتمدها القاضي الجزائي، فإن كانت هذه الأسانيد التي اعتمدها القاضي الجزائي في إثبات صفة المجني عليه في الدعوى الجزائية من وسائل الإثبات المقبولة أمام القضاء المدني لإثبات صفة الحائز أو المالك و كان قد أشار إليه الحكم الجزائي في حيثياته فلا مانع من أن يعتمد عليها القاضي المدني عند حكمه بطرد الشاغل من العقار مؤسسا حكمه على الحكم الجزائي باعتبار ما جاء فيه صحيح لحين الطعن بالتزوير فلا يجبر الطرف المدني من إعادة تقديم أدلة تثبت صفته.

1 – المرجع نفسه، ص 149.

2 – مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات، المرجع السابق، ص 149 .

أما إذا كانت الحماية الجزائية مبنية على ظاهر المستندات كأن يمنح الضحية صفة المالك استنادا إلى عقد عرفي أو إداري غير مشهر فإن هذه الوسيلة لا ترقى إلى قوة الإثبات المطلوب في القانون المدني، فيكون الحكم الجزائي حمى الوضع الظاهر حفاظا على النظام العام و من ثم يتوجب على المدعي المدني أن يثبت صفته أمام القاضي المدني بوسائل الإثبات المنظمة بالقانون المدني.

في الأخير تجدر الإشارة إلى أن المحكمة العليا في احدث قرارتها تراجعت عن هذ التوجه، و أصبحت لا تشترط إلزام الشاكي قبل اللجوء إلى القضاء الجزائي بان بكون قد سلك الطريق المدني و أنه رفع دعوى امام القضاء العادي، و تم صدور حكم او قرار حائز لقوة الشيء المقضي وفيه، وقد تم تبليغه و تنفيذه[1].

ج-: الركن المعنوي:

يتحقق الركن المعنوي إذا كان المعتدي قاصدا انتزاع ملكية الغير أو حيازته. و لابد أن يكون المعتدي عالما بوجود العقار في حيازة أو ملكية المجني عليه كما يجب أن يكون أهلا لتحمل المسؤولية الجزائية بإرادته ارتكاب الفعل فتوفر عنصري الإرادة و العلم أساس قيام الركن المعنوي[2].

02- الظروف المشددة لجريمة التعدي والعقوبة المقررة لها:

أ/الظروف المشددة:

تنص الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات على عدة ظروف مشددة و هي ظرف الليل- التهديد- العنف- التسلق- الكسر- التعدد- حمل السلاح و تختلف الظروف المشددة عن أركان الجريمة بكون هذه الأخيرة شرط لتحقيق الوصف الجزائي بينما يضاف الظرف المشدد إلى أركان الجريمة و يشدد عقوبتها[(1)] و المقصود بظرف الليل الفترة الممتدة بين غروب الشمس و شروقها، أما التهديد فهو إكراه معنوي تندرج تحته كافة صور انعدام الرضا لدى المجني عليه، و العنف هو كل تصرف غير مشروع يلحق بالغير ضررا جسمانيا ذا طبيعة مادية، بينما التسلق هو دخول المساكن المسورة بأي طريقة عدا الدخول عن طريق الأبواب، في حين يقصد

---

1 - أنظر قرار المحكمة العليا رقم 504569 المؤرخ في 2010/10/07 ، غير منشور.

2 - مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح و المخالفات، المرجع السابق، ص 149

بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الاقفال بالقوة، و السلاح هو كل أداة يمكنها أن تمس بسلامة الجسم عند استعمالها[1] .

ب–العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

تعتبر جريمة التعدي على الملكية العقارية جنحة فالمفروض ألا تقل عقوبتها السالبة للحرية عن شهرين و لا تزيد عن خمس سنوات أما المالية فلا تقل عن 20.001 دج إلا أن المشرع فرق بين الجزاء في حالكة ارتكاب الجنحة دون ارتباطها بأي ظرف من ظروف التشديد السابق ذكرها. وحالة ارتكابها مع ظرف أو أكثر من ظروف التشديد ففي الحالة الأولى تكون العقوبة فيما يخص الحبس متراوحة بين سنة إلى خمس سنوات و الغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج أما في الحالة الثانية فتشدد العقوبة لتصبح الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وتبقى الغرامة متراوحة بين 20.001 دج و 100.000 دج، وتجدر الإشارة أن تشديد العقوبة لا يغير من وصف الجريمة إذ تبقى جنحة في كل الأحوال و مهما كانت ظروف ارتكابها.

ثانيا: صور الاعتداء على الملك العقاري التابع للخواص :

إضافة إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية فإن قانون العقوبات جرّم العديد من الأفعال الماسة بالعقار بصفة مباشرة أحيانا و غير مباشرة أحيانا أخرى. و هي في كل الأحوال لا تهدف إلى سلب ملكية العقار من صاحبها لكنها تلحق ضررا به أو بالحياة الخاصة بالأفراد و في هذه الحالة لا يعتبر العقار إلا عنصرا من الركن المادي للجريمة.

سنحاول من خلال هذا المطلب دراسة بعض هذه الجرائم و أهمها و هي جريمة انتهاك حرمة منزل نتكلم عليها في فرع أول، جريمة تحطيم ملك الغير نتناولها في فرع ثاني و جريمة الحريق العمدي في فرع ثالث.

---

1 الفاضل خمار، المرجع السابق، ص33.

01جريمة انتهاك حرمة منزل:

لم يتفق الفقهاء في مدى اعتبار هذه الجريمة من حيث كونها جريمة واقعة على العقار أم على الحريات و الحياة الشخصية للأفراد. و قد انقسمت الآراء إلى ثلاثة نذكرها باختصار:

- الرأي الأول:

يرى أن جريمة انتهاك حرمة منزل جريمة واقعة على الحريات الشخصية، بحكم أن المشرع ذكرها في قسم الاعتداء الواقع على الحريات الفردية وحرمة المنازل و الخطف، و لو أن نيته كانت لحماية العقار لتم إدراجها في القسم الخاص بحماية الملكية العقارية.

- الرأي الثاني:

اتجه إلى القول أن جريمة انتهاك حرمة منزل جريمة واقعة على العقار، هذا الأخير عنصر أساسي في جريمة انتهاك حرمة منزل و بدونه لا تقوم، و لذلك فإن اكتفاء شخص بالوقوف خارج المنزل وملاحظة الأشخاص بداخله لا يقيم الجريمة بل يجب الدخول إلى المنزل لقيامها.

- الرأي الثالث:

وفق بين الرأيين و اعتبر جريمة انتهاك حرمة منزل جريمة واقعة على العقار ما دام هذا الأخير عنصر أساسي لقيامها ار و يعتمد على عدة حجج منها:

- العقار عنصر أساسي في جريمة انتهاك حرمة منزل و بدونه لا تقوم.

- اكتفاء شخص بالوقوف خارج المنزل و ملاحظة الأشخاص بداخله لا يقيم الجريمة بل يجب الدخول إلى المنزل لقيامها.

- حرية الأشخاص محمية بقوانين خاصة.

1: الركن الشرعي:

تعاقب المادة 295 من قانون العقوبات كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج. وإذا ارتكبت الجنحة

بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج[1].

الركن المادي:

يتكون الركن المادي للجريمة من ثلاثة عناصر وهي:

- أن يتم الدخول للمنزل أو إحدى ملحقاته فعلا.
-أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن الشاغل للمنزل.
-أن يقترن الدخول بعدم رضاء الشاغل.

ا- دخول منزل أو إحدى ملحقاته:

تقتضي هذه الجريمة الدخول فعلا إلى منزل أو ملحقاته، حيث جاء في قرار للمحكمة العليا: "**لا يعاقب القانون على المحاولة في جنحة اقتحام حرمة منزل ومن ثم فإن قضاة المجلس الذين قضوا بعدم قيام الجنحة في حق المتهم الذي دق على باب مسكن الضحية الخارجي بقوة دون الدخول إليها لم يخطئوا في تطبيق القانون**".[2]

ويقصد بالمنزل حسب تعريف قانون العقوبات في مادته 355 مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك و لو متنقل متى كان معدا للسكن و إن لم يكن مسكونا وقت ذاك و كافة توابعه مثل الأحواش و حضائر الدواجن و مخازن الغلال و الإسطبلات و المباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى و لو كانت محاطة بالسياج خاص داخل السياج أو السور العمومي، و هذا ما أكدت عليه قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه: " **يتعين تحديد مفهوم المنزل الذي أشارت إليه المادة 295 من قانون العقوبات بمعناه الواسع و هو كل لواحقه التي ليست في متناول العامة كالسطح والفناء والحديقة إلى غير ذلك**".

1 – أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 128.

2 – تم رفع الغرامة تطبيقا للمادة 467 مكرر من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل لقانون العقوبات، جريدة رسمية 84.

ب- أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن الشاغل للمنزل:

يجب أن يكون اقتحام المنزل من قبل الغير أي من قبل شخص أجنبي عنه و هذا أمر بديهي. إلا أن المقصود بالشخص الأجنبي هو كل شخص ما عدا الموظف في السلك الإداري أو القضائي وضباط الشرطة و كل قائد أو أحد رجال القوة العمومية فإذا تعلق الأمر بأحد هؤلاء تغير وصف الجريمة إلى إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد المنصوص عليها بالمادة 135 من قانون العقوبات.

و يقصد بالشاغل كل شخص يقيم على التراب الوطني بغض النظر عن كونه جزائري أو أجنبي.

ج- أن يقترن الدخول بعدم رضاء الشاغل:

لا تقوم الجريمة إلا إذا كان الدخول عن طريق استعمال المفاجأة أو الخدعة دون علم أو موافقة صاحبه، إذ أن رضاء صاحب المسكن يعدم فكرة الاعتداء أصلا.

الركن المعنوي:

لا بد من توفر القصد الجنائي لقيام الجريمة وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرار لها: "**تشترط الجريمة توفر الركن المعنوي لتحققها لذلك إذا دفع المتهم بأنه ما دخل منزل الغير إلا تنفيذا للتعليمات التي تلقاها من رئيسه تعين على قضاة الموضوع أن يتأكدوا من توفر القصد الجنائي لديه و إلا كان قرارهم بالإدانة مشوبا بالقصور مما يستوجب نقضه**"[1].

:الظروف المشددة و الجزاء:

اكتفى المشرع في هذه الجريمة بظرفين مشددين وهما التهديد و العنف و بما أنه سبق لنا شرح المصطلحين في جريمة التعدي على الملكية العقارية فلا داعي للتكرار.

---

[1] - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص128.

و العقوبة المقررة لجنحة انتهاك حرمة منزل في وصفها البسيط هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات و غرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج أما عند اقترانها بالتهديد أو العنف فتشدد لتتراوح من خمس سنوات إلى عشر سنوات حبس و من 20.001 دج إلى 100.000 دج غرامة[1].

02 جريمة تحطيم ملك الغير:

أ- الركن الشرعي:

تعد جريمة تحطيم ملك الغير من ضمن الجرائم الواقعة على العقار دون نية سلب الملكية و إنما بنية الحاق ضرر به، و قد تعرض المشرع لهذه الجريمة من خلال المادتين 406 مكرر و 407 [2]إلا أن المادة الأولى حصرت ملك الغير في أجزاء من عقار، أما النص الثاني فوسع في المقصود بملك الغير ليشمل العقار و المنقول لكن دراستنا ستنحصر في تحطيم أو تخريب العقار فقط.

ب-الركن المادي:

يتكون الركن المادي من ثلاث عناصر اثنان تشترك فيهما المادتين 406 مكرر و 407 و هما فعل مادي يتمثل في الاتلاف أو التخريب، أن يقع هذا الفعل على ملك الغير. و عنصر تختلف فيه المادتين يتمثل في الشيء الذي يقع عليه التخريب أو الاتلاف.

- ارتكاب فعل مادي يتضمن الاتلاف أو التخريب:

المقصود بالاتلاف هو تخريب المال بطريقة تجعله غير صالح تماما للاستعمال، أما التخريب هو جعله غير صالح بصفة مؤقتة، أي تعطيل الاستفادة به و قد سوى المشرع بين التخريب و الاتلاف. و لم يحدد الوسيلة المستعملة .

---

[1] - هذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 117647 المؤرخ في 1995/05/21 جاء فيه : "**إن دخول المدعي في الطعن إلى مسكن الشاكية بدون رضائها و بعدما أخبرها بكونه مرسلا من قبل أمها يشكل فعل مادي لجنحة انتهاك حرمة منزل بعنصريه و هما الدخول إلى المنزل و العنف الناجم عما مؤداه أن المتهم قد دخل المنزل رغما عن الشاكية و عن احتجاجها**" - قرار رقم 30459 مؤرخ في 1984/10/16 صادر عن القسم الأول من الغرفة الجنائية الثانية، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1990، ص 290.

[2] - المواد 406مكررو407من قانون العقوبات الجزائري، مرجع سابق.

إلا أنه استثنى الحريق في المادة 407 لأن هذه الوسيلة تغير من الوصف الجزائي للجريمة، وهنا يصبح الفعل جناية قد سبق التطرق لها سابقا.

ب- المال الذي يقع عليه الاتلاف أو التخريب:

بالنسبة للمادة 406 مكرر يجب أن يقع التخريب على أجزاء من عقار أما المادة 407 فتتعلق بالأموال التي ورد ذكرها في المادة 396 من قانون العقوبات على سبيل الحصر، و بما أننا بصدد دراسة تحطيم الملكية العقارية فيعتبر الفعل كذلك إذا وقع على مبان أو مساكن أو غرف أو مخازن أو ورش غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن أو غابات و حقول مزروعة أشجار.

ج- أن يكون الاتلاف واقعا على ملك الغير:

لكل مالك حق التصرف المطلق في ماله فلا يعقل معاقبة الشخص على اتلاف ملكه إنما يعاقب على اتلاف ملك الغير و هو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه: "**ما دامت ملكية المحل المتنازع عليه تعود بصفة قانونية إلى المتهمين فإن جنحة تحطيم ملك الغير غير متوفرة الأركان**"[1].

وتعد جرائم الاتلاف و التخريب من الجرائم العمدية فالقصد الجنائي يتمثل في اتجاه إرادة الفاعل إلى إحداث الاتلاف أو التخريب أو التعطيل و علمه بأنه يحدثه بغير حق.

د- العقوبة:

بالنسبة لجنحة تخريب أجزاء من عقار يعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج. أما تخريب الأموال المنصوص عليها في المادة 396 فيعاقب عليها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات و غرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج[2].

1 - قرار رقم 995 صادر بتاريخ 198/11/10 عن المحكمة العليا، المجلة القضائية للمحكمة العليا، 1998، ص152.

2 - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 191.

03 جريمة وضع النار في ملك الغير:

قبل التطرق لأركان الجريمة تجدر الإشارة أن جريمة وضع النار قد ترد على ملك الغير و قد ترد على الملكية الخاصة للمعتدي نفسه و هي الجريمة الوحيدة التي يعاقب فيها الشخص على الاعتداء على ملكيته الخاصة، إلا أننا نستبعد هذه الحالة من دراستنا كوننا نعتقد أن هذه الجريمة ليست من الجرائم الواقعة على الملكية العقارية أو بالأحرى أن نية المشرع ليست حماية العقار و إنما حياة الأشخاص الساكنين مع مالك العقار ما دام أن الأصل هو عدم مساءلة الشخص جزائيا عن أي تصرف أو إضرار بملكه الخاص كما أن الجريمة لا تقوم إلا إذا كان العقار مسكونا أو معدا للسكن[1].

-الركن الشرعي:

يعاقب على جريمة وضع النار في ملك الغير بعدة نصوص و هي المواد 395-396-398- 405 مكرر و لم يفرق المشرع بين الحريق الواقع على العقار و الواقع على المنقول.

الركن المادي:

يقوم الركن المادي على عنصرين و هما فعل إحداث النار و أن يصيب الحريق ملك الغير.

ا- فعل إحداث النار:

بالرجوع إلى قانون العقوبات فإننا نجد أن المشرع الجزائري على فعل وضع النار بغض النظر عن النتيجة فهي جريمة مادية تقوم سواء أدى الفعل إلى الحريق فعلا أم لا و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه: " **إن مجرد إضرام النار عمدا في محل مسكون أو معد للسكنى بصرف النظر عما تلتهمه النار و بصرف النظر عن وجود أصحاب المسكن أو عدم وجودهم فيه يكون جريمة الإحراق العمد لأن المشرع لم يشترط أن تلتهم النار البناء أو محتوياته فعلا و إنما نص على إضرامها فيه**"[2] و لم يحدد الوسيلة المستعملة فتقوم الجريمة بأية وسيلة تصلح لإضرام النار.

---

1 - قرار المحكمة العليا رقم 29819 مؤرخ في 1982/12/07 ، المجلة القضائية للمحكمة العليا 1989، ص42.

2 - قرار رقم 12027 صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1975/01/07، المرجع السابق، ص 187.

ب– أن يصيب الحريق ملك الغير:

لأن الحريق الذي يصيب الملك الشخصي معاقب عليه على أساس كونه مسكون أو معد للسكنى حماية للأرواح.

و قد ورد في المادة 395 تعداد للأموال المحمية من الحريق، وهنا نتساءل إن كانت هذه الاموال المذكورة بنص اهذه المادة وردت على سبيل الحصر أم المثال؟

بالرجوع إن نص المادة نجد أنه بعد ذكر مجموعة من الأموال ذكرت عبارة "**و على العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكنى**" و بالتالي تعتبر الأموال مذكورة على سبيل المثال لا الحصر، غير أن المادة 396 جاءت خالية من هذه العبارة و بالتالي تعتبر الاموال المذكورة فيها واردة على سبيل الحصر

الركن المعنوي:

تنقسم جريمة وضع النار في ملك الغير إلى جرائم عمدية وأخرى غير عمدية، فبالنسبة للحريق المعاقب عليه بالمواد 395-396-398 من قانون العقوبات يعتبر جريمة عمدية لا تقوم إلا بتوفر القصد الجنائي، أما الحريق المعاقب عليه بالمادة 405 مكرر فهو جريمة تقوم بمجرد وضع النار دون نية الحرق و إنما نتيجة خطأ يتجسد في رعونة أو عدم احتياط و عدم انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة الأنظمة[1].

الظروف المشددة:

نص المشرع على ثلاثة حالات تشدد فيها عوبة هذه الجريمة و هي:

ا– أن يؤدي الحريق إلى موت شخص أو عدة أشخاص.

ب– أن يتسبب الحريق في عاهة مستديمة.

ج– أن يقع الحريق إضرارا بأملاك الدولة أو بأملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام.

---

1 – قرار المحكمة العليا رقم 158 مؤرخ في 1988/03/15 "يكون مؤسسا قرار المجلس القاضي بإدانة متهم تسبب بغير قصد و عن رعونة أو عدم اهمال في حريق أدى إلى اتلاف الغير" .

العقوبة:

بالنسبة للحريق الذي يحدث أضرارا بالأماكن المسكونة أو المستعملة للسكن تكون العقوبة السجن المؤبد، أما الحريق الذي يقع اضرار بأحد الأموال المذكورة في المادة 396 يعتبر جناية فيعاقب عليها بعقوبة سجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة.

أما الحريق الواقع على أحد الأموال المذكورة في المادة 396 بسبب امتداد النار فيعاقب عليه بالسجن من خمس سنوات إلى عشرة، و في 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.

الفرع الثالث : جريمة الاعتداء على العقار الوقفي

نظرا للأهمية الاقتصادية و الاجتماعية للملكية الوقفية نص دستور 1989/02/23 في المادة 52 منه على الاعتراف بها و حمايتها، و جاءت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 [1]الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك لتؤكد على الحماية بنصها على: " **تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية و حمايتها و البحث عنها...**".

و جاء القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف ليفصل في شروط و كيفية الإدارة و التسيير إلا أن الحماية بقيت بدون تنظيم خاصة من الناحية الجزائية و كل ما جاء لتجسيدها، المادة 36 من قانون 10/91[2] المعلق بالأوقاف "يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات".

---

1 المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 1الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك1مدريدة رسمية 52.

2 – القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21، لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، جريدة رسمية عدد83، لسنة 2002.

إلا أنه و بالرجوع إلى قانون العقوبات فإن كل النصوص المتعلقة بالعقار و حمايته سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة جاءت بصيغة عامة إذ لم تذكر صنف الملكية العقارية المعينة و بالتالي يصلح تطبيقها على العقارات الوقفية.

و عليه نقسم الفلع إى عنصرين نتعرض في أحدهما إلى جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية و في الثاني إلى جريمتي اخفاء عقود أو وثائق أو مستندات وقف و تزويرها[1].

أولا: جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسيه:

أ- الركن المادي.

لا بد لفهم هذه الجريمة معرفة المقصود باستغلال الملك الوقفي أولا، ثم الطريقة المتسترة و التدليسية.

تشمل ملكية الوقف على ملكية الرقبة و التي تخلص لله تعالى و ملكية حق الانتفاع الذي يتمتع به الموقوف عليهم، و ينقسم إلى حق استعمال و حق استغلال، و قد يكون الموقوف عليهم جهة من جهات البر يعينها الواقف و هذا وقف عام، أو أشخاص طبيعيين أو معنويين فينتفعون بالعين الموقوفة و بعد انقطاعهم تنتقل المنفعة إلى الجهة التي عينها الواقف وهذا وقف خاص.

و تنص المادة 18 من قانون الأوقاف أن حق المنتفع بالعين الموقوفة ينحصر فيما تنتجه و عليه استغلالها استغلالا غير متلف للعين.

فإذا التزم الموقوف عليهم سواء في الوقف الخاص أو العام باستغلال العين وفق ما يقره لهم القانون كان استغلالهم مشروعا و صحيحا، لكن قد يتجاوز هؤلاء المنتفعين السلطة المخولة لهم بموجب حقهم فيقومون مثلا بالتصرف في العين الموقوفة، في حين تنص المادة 23 من القانون المذكور أعلاه أنه لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي بأية صفة سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها[2].

كما تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 أنه من بين حالات إعفاء ناظر الوقف من مهامه، رهن الملك الوقفي كله أو جزء منه أو بيع مستغلاته دون إذن من السلطة المكلفة بالأوقاف إذا كان

---

1 – حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهبة- الوصية- الوقف، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ص 181-182.

2 -المرجع نفسه، ص 181-182.

الوقف عاما و الموقوف عليهم إذا كان خاصا، و هو ما عبر عنه في المادة 36 من قانون الأوقاف باستغلال الملك الوقفي بطريقة متسترة.

و قد يكون استغلال الملك الوقفي باستعمال طرق احتيالية كأن يقوم موقوف عليه ببيع الملك الوقفي لشخص يجهل صنف الملك بحيث لو كان يعلم ذلك لما اشتراه و هو المقصود بالطرق التدليسية في المادة 36 المذكرة أعلاه.

ب- الركن المعنوي:

يتمثل في انصراف إرادة الفاعل إلى ارتكاب الجريمة مع علمه بالعناصر المكونة للركن المادي و بالتالي علمه بصنف الملكية التي يقوم باستغلالها. و تعمده مع ذلك التستر و استعمال الطرق الاحتيالية.

ج- العقوبة:

جاءت المادة 36 من قانون الأوقاف بالتجريم دون الجزاء و أحالتنا بشأنه إلى قانون العقوبات. و لما اعتبر الاستغلال بمفهوم المادة 36 بمثابة تصرف في الملكية أي تعدي على ملكية عقارية وقفية فتنطبق عليه من حيث الجزاء عقوبة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها في قانون العقوبات و بالتالي المادة 386 منه. كما تطبق عليها نفس ظروف التشديد.

ثانيا: جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف:

أ- الركن المادي:

إن جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف تختلف عن جريمة الإخفاء المنصوص عليها في المادة 387 من قانون العقوبات، إذ ان هذه الأخيرة لا تقوم إلا إذا كان محل الإخفاء مصدره جريمة سابقة سواء جنحة أو جناية، في حين يعتبر محل الإخفاء في الجريمة التي نحن بصدد دراستها محصور في عقود و وثائق و مستندات متعلقة بملك وقفي دون باقي الأشياء، بغض النظر عن كونها متحصلة من جريمة سابقة أو تم التحصل عليها بطريق عادي.

فإن بذلك الوصف انطبق على الوقائع وصفين للجريمة، وصف إخفاء أشياء متحصلة من جناية أو جنحة طبقا لقانون العقوبات و وصف ثان إخفاء عقود أو مستندات أو وثائق الوقف طبقا لقانون الأوقاف و حينها

يتابع الجاني عن الجريمتين إلا أن العقوبة نفسها في كلا الحالتين و هي تلك المقررة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية فلا وجود لوصف أشد بينهما.

و يكون الغرض من الإخفاء تحويل الملكية الوقفية بالتواطئ و التحايل إلى ملكيات خاصة كأن يقوم ورثة الواقف بإخفاء عقد الوقف بالتواطئ مع المصالح المكلفة بقيده و تسجيله قصد إدخال العين الموقوفة في التركة و تحويلها بعد ذلك إلى ملكية خاصة.

ب- الركن المعنوي:

تتطلب جريمة الإخفاء قصدا جنائيا يتمثل في نية و إرادة إخفاء حقيقة الملكية الوقفية أي معرفة أن العقود و الوثائق و المستندات المخفية متعلقة بملك وقفي و تعمد إخفائها.

ج-العقوبة:

لما كان الإخفاء من شأنه تحويل الملكية الوقفية فهذا يعتبر تعدي على ملكية عقارية وقفية و بالتالي يمكن تطبيق الجزاء المنصوص عليه في قانون العقوبات فيما يخص هذه الجريمة في وصفها البسيط و كذا عند ارتباطها بظروف التشديد، و بما أنه سبق لنا التعرض إلى هذا الأخير عند دراسة جريمة التعدي على الملكية العقارية في الملكية الخاصة فلا داعي للإعادة.

ثالثا: جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف

بما أن المادة 36 من قانون الأوقاف لم توضح الأركان المكونة لجريمة التزوير ولا الطرق المستعملة فيه كما أحالت فيما يخص الجزاء إلى قانون العقوبات فإن تطبيقها يلزمنا بالرجوع إلى القواعد العامة في قانون العقوبات و بالتالي سيتم دراستها على ضوء هذا القانون.

لابد هنا من معرفة أن التزوير شأنه شأن الإخفاء و الاستغلال عن طريق التدليس و التستر الغرض منه هو تحويل الملكية الوقفية إلى ملكية خاصة و بالتالي فهو من ضمن الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوقفية[1].

---

1 - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 102.

و بما أن عقود و وثائق و مستندات الوقف قد تكون رسمية أو إدارية و حتى عرفية فسنتناول الأركان الأساسية للتزوير المشتركة بين المحررات بمختلف أنواعها.

أ- الركن المادي:

يتكون الركن المادي من أربعة عناصر وهي محل التزوير، تغيير الحقيقة، طرق التزوير و الضرر.

أ1-محل التزوير:

ويقصد به المحرر الذي يقع عليه تغيير الحقيقة و هو في هذه الجريمة العقود و الوثائق و المستندات المتعلقة بالملكية الوقفية. على أن يتخذ شكل الكتابة مهما كانت الطريقة المستعملة (خط اليد، الإعلام الآلي...).
ولابد أيضا أن يكون مصدر المحرر ظاهرا هذا لا يعني أن يكون بخط يده أو من طبعه و إنما من عبر عن مضمونه، كما لا يشترط أن يحمل توقيعه أو ذكر اسمه أو صفته بل يكفي الوقوف على ذلك المصدر بطريقة قاطعة[1].

أ2- تغيير الحقيقة:

لا تقوم جريمة التزوير إذا كانت الحقيقة هي التي كتبت في المحرر و لو كان من كتبها يعتقد خطأ أنه يدون غير الحقيقة. و معناه تزييف و تغيير الحقيقة وإبدالها بما يخالفها، و لا يتطلب القانون تغييرها برمتها و إنما يكتفي بأقل قدر من التغيير.

أ3- طرق التزوير:

لا يقوم التزوير إلا بأحد الطرق المحددة على سبيل الحصر و تختلف هذه الطرق حسب نوع المحرر، فبالنسبة للمحررات العمومية و الرسمية يكون التزوير إما مادي أو معنوي فيكون الأول بوضع توقيع مزور أو حذف أو إضافة أو تغيير مضمون المحرر أو باصطناعه، أما الثاني فيكون باصطناع واقعة أو اتفاق خيالي أو بانتحال شخصية الغير.

---

1 – أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي الخاص، الجزء الثاني، طبعة 2004، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ص264.

أما المحررات الإدارية فيكون التزوير المادي فيها باصطناع المحرر و التغيير فيه حسب المادة 222 من قانون العقوبات التي نصت على معاقبة كل من قلد تلك المحررات أو زورها أو زيفها. و يكون التزوير المعنوي بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو قرارات كاذبة[1].

و يكون التزوير في المحررات العرفية بالتقليد أو باصطناع محرر أو إحداث إضافة أو انتحال شخصية الغير. و هذا ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 38276 مؤرخ في 1986/12/16:"**تعاقب المادة 220 من قانون العقوبات على التزوير في المحرر العرفي إذا ارتكب بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 216 من نفس القانون و التي هي التقليد أو الاصطناع أو الإضافة و إنتحال شخصية الغير**...".

أ4- الضرر:

يتمثل في إهدار حق أو مصلحة يحميها القانون دون اشتراط بلوغ الضرر درجة معينة من الجسامة. و قد يكون ماديا يصيب الشخص في ماله أو معنويا يصيبه في شرفه و اعتباره. كما يكون محقق إذا استعمل المحرر المزور أو محتمل إذا لم يتحقق الضرر فعلا.

ب-الركن المعنوي:

جريمة التزوير من الجرائم القصدية تتطلب قصد عام وقصد خاص، و يتمثل القصد العام في إرادة تغيير الحقيقة مع علم الجاني بأن هذا التغيير يتم في محرر و بإحدى الطرق المنصوص عليها قانونا و من شأنه ترتيب ضرر فعلي أو محتمل.

بينما يتمثل القصد الخاص في اتجاه نية المزور إلى استعمال المحرر المزور فيما زوّر من أجله أو دفع مضرة عنه أو عن غيره[2].

---

1 - أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، منشورات بيرتي، طبعة 2005-2006، ص 101.

2 - المرجع نفسه ،ص246.

ج–العقوبة:

يختلف الجزاء باختلاف صفة الجاني و طبيعة المحرر المزور، وجعل المشرع التزوير في المحررات العمومية أو الرسمية جناية و التزوير في باقي المحررات جنحة.

بالنسبة للتزوير في المحررات العمومية أو الرسمية (إذا كانت عقود أو وثائق أو مستندات الوقف ذات طبيعة عمومية أو رسمية):

– إذا ارتكب التزوير من طرف قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية أثناء تأدية وظيفته تكون العقوبة السجن المؤبد.

– إذا ارتكب التزوير من طرف أي شخص عدا القاضي أو الموظف أو القائم بوظيفة عمومية تكون العقوبة السجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة و الغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج .

د– بالنسبة للتزوير في المحررات العرفية:

تكون العقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات و غرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج. و يجوز الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من قانون العقوبات التي ذكرتها المادة 08 من نفس القانون إلا أن المادة 08 ألغيت بموجب المادة 62من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل والمتمم للأمر رقم 156/66المتضمن قانون العقوبات,ونصت المادة 61على استبدال كل احالة الى المادة 08من الأمر156/66 بالاحالة الى المادة 09مكرر1من القانون 23/06.وبالتالي تصبح الحقوق التي يحرم الجاني من ممارستها طبقا للمادة 220 من قانون العقوبات هي :

– العزل أو الاقصاء من جميع الوظائف والمناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة .

– الحرمان من حق الانتخاب أو الترشح ومن حمل أي وسام.

– عدم الأهلية لأن يكون مساعدا محلفا أو خبيرا أو شاهدا على أي عقد أو شاهدا امام القضاء إلا على سبيل الاستدلال.

- الحرمان من الحق في حمل الأسلحة وفي التدريس وفي إدارة مدرسة أو الخدمة في مؤسسة للتعليم بوصفه أستادا أو مدرسا أو مراقبا.

- عدم الأهلية لأن يكون وصيا أو قيما .

-سقوط حقوق الولاية كلها أو بعضها .

و يعاقب على الشروع في جريمة التزوير بمثل ما يعاقب به على الجريمة التامة.

المبحث الثالث : اجراءات المتابعة والاثبات

لقد تعرضنا في المبحثين الاول والثاني الى علاقة الحماية الجنائية بالعقار وكذا الى نطاق الحماية الجزائية للعقار من حيث تجريم افعال الاعتداء او لاستيلاء على العقار بمختلف انواعه من عقار وطني الى خاص الى العقار الوقفي وكذا النصوص الخاصة الاعتداء او الاضرار بالملك العقاري من حيث طبيعته وكيانه.

ولعل اهم خلاصة توصلنا اليها من خلال المبحثين السابقين هو خصوصية الحماية الجزائية لهذا النوع من الجرائم، بعدما كانت الحماية تنتهي الى حدود القواعد المدنية لتمتد حديثا وعبر عدة مراحل متفاوتة الى قواعد جزائية صارمة في الكثير من الاحيان.

غير ما يثار من إشكال في هذا المقام هو ما اذا كانت هذه الخصوصية تتميز بها ايضا قواعد الاثبات والمتابعة الخاصة بهذا النوع من الجرائم وذاك مند نشأة الخصومة الجزائية في مرحلة تحريك الدعوى العمومية الى غاية الفصل فيها نهائيا .

وباعتبار ان الاجراءات الجزائية هي الوسيلة الضرورية لتطبيق قانون العقوبات ونقله من مرحلة السكون الى الحركة بواسطة الدعوى لعمومية التي تحدد وتنظم سير هذه الإجراءات[1]، كان من اللازم لاتطرق الى اهم محاور الخصومة الجزائية في جرائم العقار والتي لا تختلف كثيرا عنها في التشريع الجزائي العام بصورة واسعة .

1- الاخضر بوكحيل، الاجراءات الجنائية، المقدمة العامة، الدعوى العمومية، مطبعة الشهاب، عمار قرفي باتنة ،ص11.

وعليه فسوف نتناول في المطلب الاول الى مركز النيابة العامة في الخصومة الجزائية ومباشرة المصالح الادارية للدعوى العمومية **مطلب** ثاني .

المطلب الاول : مركز النيابة العامة في الخصومة الجزائية العامة

لقد حدد قانون الاجراءات الجزائية مركز النيابة العامة في الدعوى العمومية بين اعتبارها طرفا اصليا وطرفا منظما بحسب طريقة تحريك الدعوى والجهة التي باشرت هذا الاجراء وبصورة عامة تقوم النيابة العامة في الخصومة الجزائية العقارية بنفس الدور المنوط بها قانونا بشان بقية الجرائم في التشريع الجزائي العام.

الفرع الاول : ادارة الدعوى العمومية في جرائم العقار

إن مصطلح ادارة و تسير الدعوى العمومية في مفهوم الاجراءات الجزائية الى مصطلح تحريك الدعوى العمومية أو مباشرتها فإن كان تحريك الدعوى هو العمل الافتتاحي واول خطوة من اجراءات استعمالها سواء امام المحكمة عن طريق تكليف المتهم بالحضور او امام جهات التحقيق بناءا على طلب افتتاحي من النيابة او الادعاء المدني فان ممارسة هذه الدعوى ومباشرتها يعني انها حركت ويلحقها اتخاد بعض الاجراءات حيالها بعد رفعها امام المحكمة ، ولعل من ضمن هذه الاجراءات ابداء النيابة العامة لطلباتها واستعمالها طرق الطعن في قرارات المحكمة .

وعليه تتكفل النيابة العامة ابتداءا من وظيفة الاتهام الى إثبات عناصر الجريمة، غير أن هذا الدور له خصوصية في جرائم العقار التي تستدعي احيانا تدخل النيابة واتخاد اجراءات عاجلة للبحث عن الجرائم ومتابعتها في هذا النوع من الخصومات الجزائية .

وللحديث عن ادارة الدعوى العمومية، يستوجب علينا اولا التطرق الى الجهات لتي لها حق تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها في جرائم العقار والتي تتوزع بين النيابة العامة بصفتها العنصر الاساسي لإدارة هذه الدعوى، ثم ممثلوا بعض الجهات الادارية بالنسبة لبعض الانواع من الجرائم المقررة بنصوص قانونية خاصة.

*** دور النيابة العامة في ادارة الدعوى العمومية :**

تملك النيابة العامة سلطة المتابعة لاتخاد الاجراءات التي تراها مناسبة بمجرد وصول خبر ارتكاب جريمة مالم ينص القانون على خلاف ذلك .

وتخضع الاجراءات المتعلقة بالدعوى العمومية الى ثلاث مراحل تبدا بنشأتها فتحريكها ثم مباشرتها ، فهي تولد مع ميلاد الجريمة بداية من لحظة ارتكاب الفعل المجرم استنادا الى حق المجتمع في العقاب[1].

ثم تتحرك بحسب كل جريمة، وما يقتضيه مبدا الملائمة في المتابعة التي تنفرد به النيابة العامة ويقود رفع الدعوى.

وبمجرد ارتكاب احدى الافعال المنصوص والمعاقب عليها وفقا للتشريع الجزائي بما فيها جرائم العقار سواء في التشريع العام او الخاص نكون امام دعوى عمومية ، اما تحرك مباشرة من النيابة العامة بعد تقدم الطرف المتضرر بشكوى امام الجهات القضائية المختصة بتلقي الشكاوي والبلاغات[2] ، طبقا لقانون الاجراءات الجزائية ومن هنا فمن كان عرضة للتعدي على ملكية عقارية او انتهكت حرمة مسكنه او الحق ضررا بالعقار الذي يملكه او يحوزه وجب ان يكون محلا للحماية الجزائية المفروضة قانونا ، وبالتالي يمكن ان يتأسس طرفا مدنيا للمطالبة بالتعويض عن ما لحقه من ضرر.

والنيابة العامة بوصفها ممثلة للحق العام وللمجتمع وهي السلطة لمؤهلة قانونا لممارسة هذه الصلاحية كقاعدة عامة بالنسبة لكافة الجرائم بما فيها تلك المتعلقة بالعقار ، اما بإحالة الملف امام قاضي الموضوع عن طريق اجراءات التلبس او التكليف بالحضور اذا كانت الجريمة المرتكبة جنحة او الاحالة على التحقيق في قضايا الجنح والجنايات .

إضافة الى ذلك فلم يقتصر المشرع في تحريك الدعوى العمومية على النيابة العامة فحسب بل اجاز للطرف المدني ان يقدم شكوى مصحوبة بالادعاء المدني امام قاضي التحقيق او امام المحكمة ، طبقا لما تقتضيه احكام الاجراءات الجزائية[3].

---

1 – اسحاق ابراهيم منصور، المبادئ الاساسية في قانون الاجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية 1982،ص192.

2 – المرجع نفسه ، ص21.

3 – راجع المادة 337 مكرر من قانون الاجراءات الجزائية والتي تقضي بانه **يمكن للمدعى المدني ان يكلف المتهم بالحضور امام المحكمة في الحالات الاتية : ترك الاسرة ، عدم تسليم الطفل ، انتهاك حرمة منزل ، القذف ، اصدار صك بدون رصيد وفي الحالات الاخرى .....الحصول على ترخيص االنيابة العامة للقيام بالتكليف المباشر للحضور**.

وعليه فيمكن للمدعى المدني ان يكلف المتهم مباشرة بالحضور امام المحكمة في بعض الجرائم والتي من بينها جريمة انتهاك حرمة منزل المعاقب عليها بالمادة295 من قانون العقوبات اما في الحالات الاخرى فلا بد من الحصول على ترخيص النيابة لعامة بالتكليف المباشر بالحضور .

وإن مارس الطرف المتضرر حقه في تحريك الدعوى العمومية فان دور النيابة العامة في ادارة الدعوى العمومية ينتقل من سلطة التحريك الى سلطة المباشرة باتخاذ الاجراءات اللاحقة للدعوى العمومية من ابداء الطلبات واستعمال طرق الطعن المخول له قانونا وعليه فالنيابة لعامة في هذه الصورة تعتبر طرفا منظما اي المدعى المدني الذي استعمل سلطته في تحريك الدعوى العمومية .

وما يمكن ملاحظته على ذلك النوع من الجرائم انها تضمنت جريمة واحدة من جرائم العقار، بالإضافة الى الاربع الاخرى المحددة على سبيل الحصر وجاء ذكر جريمة حرمة مسكن لتفوض اساسا مجالا اوسع لفرض حماية جزائية صارمة على انتهاك حرمة العقارات السكنية من جهة، ومن جهة ثانية فهي جريمة مادية كثيرة الانتشار وتتميز بسرعة اتخاذ الاجراءات فهي ردءا للخطر وردعا للمجرم.

ورغم ان المشرع لم يخص جريمة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها في قانون العقوبات [1] او جرائم العقار الاخرى الا أن ذلك يمكن ان يكون محلا لتطبيق الفقرة الثانية من المادة 337مكرر من قانون الاجراءات الجزائية [2]في الحصول على ترخيص النيابة بالنسبة لبقية الجرائم الاخرى لغير منصوص عليها في المادة المذكورة .

الفرع الثاني: سلطة موظفي الادارات العامة في مباشرة الدعوى العمومية

لقد خول القانون الى جانب النيابة العامة مهمة مباشرة الدعوى العمومية الى بعض موظفي الادارات العامة على سبيل الاستثناء من القاعدة العامة.[1]

وفي هذه الحالات التي يمكن لموظفي بعض المصالح الادارية تحريك الدعوى العمومية بوصفها طرف متضرر فان مباشرتها بنفس الكيفية والحقوق والامتيازات المخولة للنيابة العامة .

---

1 - راجع المادة 386 من قانون العقوبات، مصدر سابق.

***الادارات المخولة لها سلطة مباشرة الدعوى العمومية:**

وتتمثل هذه الادارات الخاصة في الادارة التي يمكن ان تسبب لها جرائم اضرارا بمصالحها، وبالنسبة الى الجرائم العقار وباستقراء لنصوص الجزائية الخاصة التي تطرقنا الى اهمها في المبحث الثاني فنجد منها ادارة البناء والتعمير بالنسبة الى لقانون التهيئة العمرانية وجرائم البناء بوجه عام وادارة المياه بالنسبة الى جرائم المياه وإدارة الغابات بالنسبة لجرائم الغابات والصيد ...الخ.

ولعل الهدف هو تمكين هذه السلطات الى هذه الادارات هو الطابع التقني والخاص بهذا النوع من الجرائم التي يستوجب مهندسين ورؤساء اقسام واعوان فنيون يقومون بتحرير محاضر أثبات المخالفات المتعلقة بمجال اختصاصهم وتقديمها الى النيابة العامة وتمارس هذه الادارات الدعوى العمومية مثلها مثل النيابة العامة بنفس الحقوق والواجبات وتقوم بدور المدعى في الدعوى الجزائية واتخاد كل الإجراءات الطلبات الى غاية استعمال حقها في الطعن الذي ينصب على الجانب المدني باعتبار ن مركزها القانوني هو بمثابة طرف مدني في خصومة الجزائية[1].

المطلب الثاني: مباشرة المصالح الادارية للدعوى العمومية

تقزم كل ادارة مختصة سلطات مختلفة لأتخاد اجراءات المتابعة بالنسبة للجرائم المتعلقة بها ابتداءا من اجراءات البحث والتحري الى تحرير محضر التحريات الاولية من طرف موظفي هذه الادارات الذين يتمتعون بصفة الضبطية القضائية في مجال الجرائم الخاصة بهم الى غاية تقديم الطلبات المناسبة امام جهة الحكم واستعمال طرق الطعن وتنفيذه.

وتحتفظ الادارة بكافة الحقوق المقررة للطرف المتضرر من تكليف المتهم وتحريك الدعوى العمومية والمطالبة بالتعويضات المدنية طبقا للقانون .

1 – راجع المادة 337 من قانون الاجراءات الجزائية، مصدر سابق.

الفرع الأول–: مميزات الخاصة بمباشرة الدعوى العمومية من طرف المصالح الادارية

ان الدعوى العمومية المرفوعة من طرف المصالح الادارية المختصة طيلة مراحل الخصومة الجزائية يغلب عليها الطابع المالي، هدفها توقيع الجزاء والتعويض وذات طبيعة عامة بتحريك الدعوى العمومية .

وبما أن النيابة العامة لا تملك الدعوى العمومية بل يجوز لها لتصالح بشأنها/ فللإدارة سلطة وضع حد لهذه الدعوى عن طريق الصلح مع المتهم قبل صدور الحكم قد يؤدي الى انقضاء الدعوى العمومية في بعض الجرائم[1].

في حين في جرائم العقار غالبا ما تمنح مهلة محددة قانونا للمخالف لتسديد ما يسمى بغرامة الصلح والتي ينجر على عدم تسديدها بعد تبليغها للمكلف بتحريك الدعوى العمومية.

الفرع الثاني: اثبت الجريمة وعبء الإثبات

أولا: أثبات الجريمة

ان الهدف من الإثبات هو التأكد والتحقق من قيام أركان الجريمة فان دوره يظل ايضا فعالا و مؤثرا لدى قضاة الموضوع في تحديد العقوبة الملائمة من حيث إبراز ظروف وملابسات الجريمة

ثانيا: عبء إثبات الجريمة

يقع عبء الاثباث في المسائل الجزائية على عاتق النيابة بوصفها سلطة اتهام وليس على المتهم أن يثبت براءته، والنيابة باعتبارها سلطة اتهام فان تحريكها للدعوى العمومية مرهون بمدى توفر أدلة الاثباث لجزائي أما مسالة كفاية الادلة من عدمها ومناقشتها فهو راجع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع ولهم ترجيح الكفة

---

1 – راجع المادة الاولى من قانون الاجراءات الجزائية والتي تقي بأن الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء او الموظفون المعهود اليهم ذلك.

الفصل الثاني: الحماية المدنية للملكية العقارية

أول نص أكد على حماية الملكية العقارية بوجه عام هو الامر رقم58/75 المؤرخ في 1975/09/26المتضمن احكام القانون المدني المعدل والمتمم في المواد 674الى689 ودعم هذه الحماية بالجانب الاجرائي حيث يجوز وفقا للقواعد العامة في القانون المدني رفع دعوى التعويض لمن اصابه ضرر من لفعل المخالف للقانون أيا كانت طبيعة الضرر[1].

فقد يكون الضرر ناتجا عن سلب حيازة العقار، أو عدم احترام التزامات الجوار، لذا نتساءل عن مضمون الحماية التي يوفرها القانون المدني للعقار و للملكية العقارية عموما؟

مضمون الحماية المدنية للعقار يمتد نطاق الحماية المدنية للعقار في القانون الى النصوص التشريعية والتنظيمية وتنقسم هذه الحماية بدورها الى حماية اجرائية تظهر في ثلاث دعاوى هي دعوى الاستحقاق، دعوى منع التعويض ودعوى وقف الاعمال الجديدة، وحماية موضوعية نص عليها القانون المدني بالرجوع لنصوص القانون المدني نستدل بنصين كفلا حقين من حقوق الملكية العقارية حال المساس بها تقوم المسؤولية المدنية الموجهة لاستحقاق التعويض.

1 – حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق،ص75.

المبحث الأول: الدعاوى المدنية لحماية الملكية العقارية

المطلب الأول: دعوى الحيازة وتفريقها على دعوى الملكية

إذا كانت الحيازة هي وضع اليد على الشيء والاستيلاء عليه ، فإن هذا الاستيلاء إما أن يكون سببا من أسباب نقل الملكية و ذلك بالنسبة للأشياء المجهولة الأصل ؛وهي التي لا يعرف مالكها ، والتي يكفي فيها عشرة أشهر فأكثر على الراجح في المذهب المالكي . وإما أن تكون سببا من أسباب نقل الملك من المالك الأصلي إلى الحائز؛ وهي التي تعرف بحيازة ما علم أصله.

فإذا كانت الحالة الأولى سببا من أسباب كسب الملكية، فإن الحالة الثانية تعد حيازة قاطعة للملكية وقرينة ، أو ما يسمى في الاصطلاح القانوني بالتقادم، لكن إذا حدث أن ظهر صاحب الحق الأصلي ورفع دعوى بأن الشيء المستولى عليه ملكه وأثبت ذلك وتوفرت الشروط العامة وادعى أن ذلك العقار تحت حيازته وتصرفه ، فكيف يمكن إثبات هذا الحق ، وما هي الشروط العامة لرفع الدعوى ، وما هي أنواعها وآثارها ، وما هي المحكمة المختصة في رفع الدعوى

الفرع الأول: تعريف الدعوى و أنواعها.

أولا:تعريف الدعوى.

بعد استقراء نصوص بعض القوانين وخاصة قانون المسطرة المدنية لا نجد تعريفا للدعوى، باستثناء ما جاء في قانون المسطرة المدنية الفرنسي ؛ حيث نص الفصل 30على أن :" الدعوى هي حق صاحب ادعاء ليستمع له في موضوع هذا الادعاء وذلك من أجل قبوله أو رفضه من طرف القاضي ". ولهذا عمد فقهاء القانون الوضعي إلى تعريفها كل حسب نمطه ؛ فمنهم من قال بأنها:" سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته . ومنهم من قال بأنها :"**السلطة القانونية المخولة إلى الشخص للالتجاء إلى القضاء بقصد حماية حقه "**

ومهما تعددت التعاريف فإن الدعوى هي وسيلة قانونية يمارسها صاحب الحق أو مزعم عن طريق الالتجاء إلى القضاء من أجل تقرير حق أو تثبيته أو حمايته.

وهذه التعاريف لا تتعارض في معناها وما أورده فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريفهم للدعوى إذ قرروا أن :" الدعوى طلب أخر حقه من آخر بحضور الحاكم ويقال للطالب المدعي وللمطلوب المدعى عليه" [1] . ولذلك لا يعتبر اللجوء إلى الإدارات والمؤسسات العامة للدولة لهذا الغرض أو ذاك دعوى ، كما لا يعتبر الدفاع عن النفس لأخذ الحق دعوى ما دام لم يتخذ مسطرة الالتجاء إلى القضاء.

ثانيا : تصنيف الدعوى.

تنقسم الدعوى إلى أقسام ثلاثة وذلك بالنظر إلى ثلاثة اعتبارات:

---

1 – أحمد أبو الوفا ، المرافعات المدنية والتجارية ، مطبعة المعارف ، ص: 96

-*فبالنظر إلى طبيعة الحق الذي تحميه تنقسم إلى:
-دعاوي شخصية : وهي التي يكون الغرض منها تنفيذ التزام ما ،؛ كأداء دين أوالقيام بفعل شيء.
-دعاوي عينية : وهي التي ترمي إلى حماية حق عيني؛ كدعوى الملكية أوالاستحقاق.
-دعاوي مختلطة : وهي التي تتعلق في أن واحد بحق عيني وحق شخصي بحيث يكون الحكم الذي يصدر في النزاع على حق شخصي حاسما للنزاع أيضا بالنسبة للحق العيني.
-*أما بالنظر إلى موضوع الحق؛ أي المحل الذي يهدف المدعي الحصول عليه إما أن تكون عقارية أو منقولة:
-الدعاوي العقارية هي التي يكون المطلوب بها عقارا أو حقا عينيا على عقار.
-الدعاوي المنقولة هي التي يكون المطلوب بها منقولا ؛ كالمطالبة بأداء مبلغ مالي كان في الذمة.
وينشأ عن هذين التصنيفين تصنيف ثالث قاصر على الدعاوي العقارية حيث أن الدعاوي إما أن تهدف إلى حماية أصل الحق فتسمى : دعاوي الملكية ، وإما أن تهدف إلى حماية حيازة الحق العقاري ليس إلا فتسمى : دعاوي الحيازة

الفرع الثاني : تعريف الدعاوي العقارية وأنواعها.

أولا : تعريف الدعاوي العقارية.

الدعاوي العقارية هي الدعاوي التي يكون محل الحق الذي تحميه عقارا ، وبمفهوم آخر هي الدعاوي التي يكون الغرض منها حماية الحقوق العينية . والحقوق العينية العقارية في التشريع المغربي هي : ملكية العقارات السطحية ، والانتفاع المترتب على العقارات ، وحقا السكنى والاستعمال، والارتفاقات و الكراء الطويل الأمد، والوقف، والحقوق العينية المستمدة من الفقه الإسلامي ؛كالجزاء والجلسة والزينة ، والرهن الحيازي العقاري و الرهن الرسمي ، والامتيازات العقارية.
فكل دعوى يكون الغرض منها حماية حق من هذه الحقوق تتصف بطبيعة الحق الذي تحميه وتعتبر دعوى عقارية

ثانيا : أنواع الدعاوي العقارية.

لقد وردت الحقوق العينية العقارية – حسب الرأي الغالب – في القانون على سبيل الحصر ، فكان طبيعيا أن يؤثر ذلك على الدعاوي العقارية نفسها فتعتبر هي أيضا محصورة بهذه الحقوق العقارية ، وعليه فتعتبر من قبيل الدعاوي العقارية ، وبصورة خاصة، الدعاوي الآتية:
– 1دعوى استحقاق العقار التي يرفعها المالك لتثبيت ملكيته واسترداد العقار عند الاقتضاء من حائزه.
– 2دعوى تثبيت حق من الحقوق العينية العقارية الأصلي؛ كالسطحية والانتفاع، والكراء الطويل الأمد ، والارتفاق.
– 3دعوى إنكار حق من الحقوق المذكورة التي بها المالك على من يدعي أن له على عقاره حقا من الحقوق.
– 4دعوى تثبيت حق من الحقوق العينية العقارية ؛ كالرهن الرسمي ، والرهن الحيازي الواقع على عقار ، والامتياز العقاري الناجم عن المصاريف القضائية المنفقة لبيع العقار وتوزيع الثمن أو عن حقوق الخزينة.

– 5دعوى قسمة الأموال العقارية قسمة نهائية لأن مثل هذه القسمة تتناول أصل الملكية أو أصل الحق العيني المشاع فتقضي نهائيا على الشيوع بين المتقاسمين بحيث يستعيض كل منهم عن حصته الشائعة في الملكية أو في الحق العيني بملكية مستقلة أو بحق عيني مستقل . أما الدعوى المتعلقة بقسمة المهايأة زمانية كانت أو مكانية ، فهي تعتبر دعوى شخصية لأنها تنصب على منافع الشيء المشترك دون جوهر حق الملكية أو الحق العيني الذي يبقى شائعا فيما بينهم ، وما دامت دعوى قسمة المهايأة هي دعوى شخصية ، فإنها تخرج عن نطاق الدعاوي العقارية ، لأن الدعاوي العقارية قاصرة على الدعاوي المتعلقة بحق عيني على العقارات.

– 6دعاوي الحيازة التي تحمي وضع اليد كمظهر للملكية والتي يجب اعتبارها في حكم الدعاوي العقارية ، ونظرا لما لموضوع دعاوي الحيازة من أهمية.

ولابد من الإشارة أخيرا أن الدعاوي العقارية ترفع أمام محكمة موقع العقار[1] ، كما أن الدعاوي العقارية إذا كانت تتعلق بعقار محفظ لا مفعول لها تجاه الغير إلا من اليوم الذي سجل فيه بالرسم العقاري العقد المستند إليه في الدعوى ، أو من اليوم الذي وقع فيه تقييد مقال التداعي تقييدا احتياطيا.

الفرع الثالث : دعاوي الحيازة.

الحيازة كما عرفها بعض رجال الفقه القانوني المعاصرين هي : " سلطة فعلية يباشرها شخص معين بنية الظهور بمظهر مالكه أو مظهر صاحب حق عيني آخر" . أو هي السلطة الواقعية أو السيطرة الفعلية على الشيء أو على حق عيني مترتب على شيء شريطة أن لا تكون الأعمال التي تنم عن هذه السلطة أو السيطرة من قبيل الأعمال التي يأتيها شخص على أنها مجرد رخصة من المباحات؛ كالسير في الشوارع أو التنزه في الحدائق العمومية أو إيقاف السيارات على جانب الطرقات المسموح وقوف السيارات فيها ، أو الأعمال التي يتحملها الغير على سبيل التسامح كما هو الشأن في تحمل مالك الأرض تجاوز أغصان شجر الدار على هواء أرضه أو في سماح المالك لجاره بالمرور من عقاره لأن الطريق المؤدية لعقار الجار معطلة.

ولابد لقيام الحيازة من توافر عنصرين : عنصر مادي ؛ وهو السيطرة الفعلية والسلطة الواقعية على الشيء أو على الحق العيني. وعنصر معنوي؛ وهو نية الحائز في أن يحوز كمالك أو كصاحب حق عيني.

ونظرا لأهمية الحيازة قد يقوم النزاع عليها ذاتها سواء كان ذلك خطوة أولى في الدفاع عن الحق ، أم مجرد نزاع بشأنها لم يشأ المشرع أن يجعل من النزاع عن الحيازة مسألة فرعية من النزاع في أصل الحق ، بل ولم يشأ أن يجعل منه مسألة أولية في هذا النزاع ، وإما قرر أن يجعل من النزاع على الحيازة مسألة مستقلة يفصل فيها بذاتها ولذاتها أولا ، وبذلك قرر ما يسمى " بدعاوي الحيازة " بالمقابلة لدعاوي الحق.

ويقصد بدعاوي الحيازة تلك التي تحمي الحيازة بحد ذاتها وبالاستقلال عن أصل حق الملكية أو أصل الحق العيني الذي هو موضوع الحيازة .

---

1 أنظر نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الصادر بموجب الأمر 09/08.

وأساس هذه الدعاوي هو حماية الحائزين من تعرضهم للمنازعات والتشويش عليهم في حيازتهم القانونية من العيوب . فما هي أنواع هذه الدعاوي ، وما شروط رفع الدعوى ، وما آثار ذلك ، وما هي المحكمة المختصة بالنظر في ذلك.

أنواع دعاوي الحيازة.

إن عددا من التشريعات حصرت أنواع دعاوي الحيازة في ثلاثة ، أما البعض الآخر فيذكرها قي القانون المدني وهي : دعوى منع التعرض ، ودعوى وقف الأعمال الجديدة ، ودعوى استرداد الحيازة.

-أولا: دعوى منع التعرض :

وهي الدعوى الحيازية التي يقيمها حائز العقار أو الحق العيني العقاري لمنع غيره من الاعتداء عليه في حيازته والتعرض له بأي عمل مادي يتضرر منه كحرث الأرض التي في يده مثلا.

والتعرض إما أن يكون واقعيا ؛ وهو كل عمل مادي ينطوي على إنكار حيازة الحائز؛ كأن يزرع شخص أو يبني في أرض موجودة في حيازة صاحبها ، وأما التعرض الواقعي الذي لا ينم عند صاحبه عن فكرة إنكار الحيازة كأن يمر شخص في عقار غيره دون أن تكون لديه نية التمسك بحق ارتفاق لمصلحة عقاره لا يسمح بإقامة دعوى منع التعرض ، بل يشكل عملا غير مشروع يعطي المضرور حق المطالبة بالعطل والضرر ليس إلا.

وإما أن يكون قانونيا : وهو كل تصرف يكتسي صفة قانونية يستفاد منه التعرض لحيازة الحائز ؛ كأن يقيم صاحب العقار المرتفق به بحق مرور دعوى منع التعرض على مالك العقار المرتفق لمنعه من ممارسته حق الارتفاق.

وتوجه دعوى منع التعرض ضد مرتكب التعرض حتى لو كان من قام بالتعرض إنما قام به بناء على أمر تلقاه من الغير أو بوصفه نائبا عن الغير على أن يكون للمدعى عليه حق إدخال هذا الغير كضامن في الدعوى.

ثانيا: دعوى وقف الأعمال الجديدة .

وهو دعوى حيازية تهدف إلى وقف أعمال شرع القيام بها . وبموجبها يسوغ لكل من حاز عقارا أو حقا عينيا على عقار ووقع له التعرض من جراء أعمال تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى المحكمة للمطالبة بوقف هذه الأعمال.

-ثالثا: دعوى استرداد الحياز

وترفع هذه الدعوى كل من كان قصده هو استرجاع الحيازة التي كانت بيده و سلبت منه بالقوة والعنف ، فإذا لم تكن هناك قوة ولا إكراه فلا محل لدعوى الحيازة ؛ لأن أساسها حماية الحق العمومي وردع كل من يحاول أخذ حقه بنفسه وعن طريق العنف ، وهذا ما نصت عليه المشرع الجزائري في المادة بأنه: "**يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة المنتزعة أو بالإكراه إذا كانت للمدعي وقت استعمال العنف والإكراه حيازة مادية وحالة وهادئة وعلنية**" [1]

---

1 أنظر نص المادة 524، 525 من القانون المدني و المواد 817 من ق إ م و إ.

رابعا : شروط رفع دعاوي الحيازة.

وهي الشروط العامة التي تتطلب في كل حيازة لتنتج آثارها، إذ بالرجوع إلى الأحكام العامة المذكورة في المواد 524 و مايليها من ق م، المبينة لأهم أحكام دعاوي الحيازة يلاحظ أن هاته الأحكام تقتضي تقييد قبول هذه الدعاوي الحيازية ليترتب أثرها القانوني بأن ترفع خلال السنة التالية للفعل الذي يخل للحيازة ،كما جوزت رفعها إما بطلب أصلي مستقل أو بواسطة طلب مقابل لدعوى أخرى مبنية أن دعاوى الحيازة لا يرفعها إلا الشخص الذي كانت له حيازة عقار ، أو حق عيني عقاري منذ سنة على الأقل وسواء كانت هذه الحيازة بيد رافعها شخصيا أو كانت له بواسطة الغير ، وهكذا اشترطت النصوص المذكورة لصحة رفع الدعوى الحيازية شروطا هي:

1- أن تكون الحيازة علنية :

والمقصود من العلنية هو الظهور بمظهر صاحب الحق ومباشرة التصرفات القانونية على العقار بصفة علنية ظاهرة حتى تكون الحيازة معروفة ومعلومة. أما إذا حصلت في الخفاء فتعتبر متعيبة و لا تكون صالحة للتملك بالتقادم ، وتكون الحيازة مشوبة بعيب الخفاء إذا كانت الأعمال التي يباشرها الحائز على الشيء ليس من شأنها أن تظهر الحيازة للناس وعلى الأخص من لهم مصلحة في العلم بها.

والخفاء عيب يرد به في الغالب على حيازة المنقولات ؛لأن المنقولات يمكن إخفاؤها في سهولة ويسر ، إلا أنه من المتصور نظريا على الأقل أن يعتري هذا العيب حيازة العقارات أيضا ، وإن كان هذا الأمر بالغ الندرة في العمل إن قدرله أن يكون لأن طبيعة العقارات تحول دون إخفاء وضع اليد عليها ، والمثال التقليدي للحيازة الخفية في العقارات هو أن يحفر الجار كهفا تحت منزل جاره ويستعمله دون أن تدل عليه علامة خارجية ، أو أن يتعمد الجار المرور في الأرض المجاورة في أوقات لا يراه فيها مالكها.

2- أن تكون هادئة:

أي أن تكون الحيازة قد تمت بدون عنف ولا إكراه؛ أي دون منازعة ولا معارضة بشيء يخل بصحة الهدوء. فإذا حاز شخص عقارا أو منقولا بطريق الإكراه لا يكون لحيازته أثر، ولا يمكنه مثلا الاستناد لهذه الحيازة في سبيل التملك بالتقادم [على أن العنف أو الإكراه لا يعيب الحيازة إلى ما لا نهاية. فإذا ما زال هذا العيب واستمر الحائز بعد ذلك في حيازته بصورة هادئة أصبحت حيازته صحيحة وأنتجت آثارها القانونية من حيث إمكانية حمايتها بدعوى منع التعرض، أو من الاعتداء بها في حقل التقادم المكسب.

-ثم إن عيب عدم الهدوء عيب نسبي لا يحتج به إلا المعتدى عليه الذي كان عرضة لأعمال العنف. وعليه تقبل دعوى منع التعرض ما دامت الحيازة هادئة بالنسبة للمدعى عليه حتى ولو لم تكن كذلك بالنسبة للغير ..

-أن تكون الحيازة متصلة :أي أن يقوم الحائز بأعمال متكررة على الشيء بما يطابق نوع الحق الذي يمارسه عليه، وبصورة منتظمة دون أن تتوسط أعماله مدد مختلفة تنقطع خلالها الحيازة انقطاعا غير عادي. على أنه يجب

أن لا يؤاخذ استمرار الحيازة على معنى أن يكون الحائز دائم الاتصال بالشيء[1] فيكفي لاعتبار الحيازة مستمرة أن يباشر الشخص سلطته على الشيء على الوجه الذي يتفق مع طبيعة الغرض المعد له . فإذا وضع شخص مثلا يده على أرض لا تزرع إلا مرة واحدة كل عام كفاه أن يزرعها في موسم الزراعة، وأن تركها في غير ذلك من الأوقات ؛ أي في الأوقات التي تكون فيها غير مزروعة .

5-أن تكون الحيازة غير مجردة من الموجب القانوني

: إذ لا عبرة بحيازة دون سبب، فإذا كانت لا تستند لموجب شرعي فلا تستحق أن تكون محمية بدعاوي الحيازة.

6-أن تكون الحيازة خالية من الالتباس الذي يشوبها أو يؤثر على وجودها أوعلنيتها أو على هدوئها .وتكون الحيازة مشوبة بعيب اللبس أو الغموض إذا حاطت بها ظروف تثير الشك في أن الحائز يباشر على الشيء لحساب نفسه ، بحيث أن الأعمال التي يقوم بها يمكن أن تحتمل معنيين ؛ فيصح أن تحمل على أنه يريد الاستئثار بالحق لنفسه ، كما يصح أن تحمل على أنه يجوز لحساب غيره.

7-أ ن تكون الحيازة حالة:

وذلك بالنسبة لقبول دعوى استرداد العقار ؛ أي أن يكون العقار أو الحق موجودا في يد الحائز وقت وقوع أعمال العنف التي أدت فقدان الحيازة .

فإذا لم تتحقق هذه الشروط لا يمكن رفع هذه الدعوى إلا أنه لا يمكن الظن بأن المتضرر يحرم من الالتجاء إلى القضاء للدفاع عن حقه ، أو استرجاعه في سائر الأحوال بل إنه من حقه أن يقدم دعواه في إطار آخر إذا كان لها وجه شرعي يمكنه من الاستفادة أمام القضاء.

الفرع الخامس : بعض الأحكام المشتركة لدعاوي الحيازة.

إن دعاوي الحيازة تخضع جميعها لبعض الأحكام المشتركة التي تتجلى في القواعد التالية:

أ – لا تمارس الحيازة إلا بالنسبة للعقارات أو الحقوق العينية العقارية التي يجوز التعامل فيها . أما العقارات الخارجة عن دائرة التعامل كالأملاك العامة أو العقارات الموقوفة فلا يمكن لأحد أن يحوزها ، و إذا حصل وحازها شخص ورفعت يده فلا يستطيع أن يمارس دعاوي الحيازة لاسترداد حيازته.

ب _أن دعاوي الحيازة يجب أن تمارس خلال مدة سنة من ارتكاب العمل الذي يشكل تعرضا للحيازة حيث نصت المادة 167 من قانون المسطرة المدنية على أنه :"لا تقبل دعاوي الحيازة سواء قدمت بطلب أصلي أو بطلب مقابل إلا إذا أثيرت خلال السنة التالية للفعل الذي يخل بالحيازة" .وفي حالة تعاقب أعمال التعرض فمدة السنة تبدأ من تاريخ أول عمل أقدم عليه مرتكب التعرض إذ قد يكون هذا العمل من البساطة بحيث لا يؤبه له ولا يشكل إزعاجا للحائز ، بل أن مدة السنة تبدأ من التاريخ الذي تبلغ فيه أعمال التعرض حدا من الجسامة بحيث تهدد الحائز وتنال من حيازته.

---

1 – صدوقي المهدي، دعاوى حماية الحيازة، مجلة الفكر القانوني و السياسي، العدد الخامس.2019/06/12.

ج _لا يجوز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية؛ فالمالك الذي اعتدي على حيازته يستطيع حماية هذه الحيازة عن طريق دعوى الحيازة حيث ينصب النزاع على واقعتي الحيازة والتعرض ليس إلا ، على أن يتقدم ذو المصلحة عند الاقتضاء فيما بعد بدعوى الملكية للنظر في جوهر حق الملكية أو جوهر الحق العيني العقاري.
والغالب أن المالك يفضل ممارسة دعوى الحيازة لأنها أقل تعقيدا وأقل كلفة من دعوى الملكية، زيادة على أن الحكم له بدعوى الحيازة قد يغنيه عن دعوى الملكية.
ويترتب على قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية مجموعة من النتائج أهمها:
-إذا أقيمت دعوى الحيازة وأنكر المدعى عليه واقعة الحيازة أو واقعة التعرض وقرر القاضي الاستماع إلى البينة الشخصية ، فشهادة الشهود يجب أن تكون محصورة بهاتين الواقعتين ولا يمكن أن تتناول جوهر الحق ، لأن مثل هذا الموضوع من متعلقات دعوى الملكية ويخرج عن نطاق دعوى الحيازة .."
-لا يجوز للمحكمة التي تنظر في الدعوى الحيازية أن تنظر في دعوى الملكية؛ لأن دعوى الملكية إنما تتعلق بجوهر الحق ، وجوهر الحق لا يمكن أن يكون إلا محل دعوى ملكية تستهدف الاعتراف بحق عيني عقاري.
-إذا رفع المدعي دعوى الملكية فإنه يعتبر متنازلا عن دعوى الحيازة فيسقط حقه في ممارستها، فمن قدم دعوى الملكية لا تقبل منه بعد ذلك دعوى الحيازة إلا إذا وقع إخلال بحيازته بعد تقديم دعوى الملكية.

وعدم قبول دعوى الحيازة يبقى قائما حتى ولو كانت دعوى الملكية رفعت إلى محكمة غير مختصة. على أنه يشترط في تطبيق عدم قبول دعوى الحيازة لسبق رفع دعوى الملكية أن تكون دعوى الحيازة قد نشأ الحق فيها قبل إقامة دعوى الملكية ، أما دعوى الحيازة التي تستند إلى أعمال وقعت بعد رفع دعوى الملكية فتبقى مسموعة ،

-أن الحكم الذي يصدر عن المحكمة في الدعاوي الحيازية هو دوما حكم ابتدائي يقبل الاستئناف ؛لأن النزاع في الدعاوي الحيازية يعتبر موضوعه غير محدد قيميا ، وإن النزاع الذي يكون قيمة موضوعه غير محددة يبث فيه ابتدائيا.

المبحث الثاني: دعاوى حماية الملكية العقارية

سنتناول في هذا المبحث الدعاوى الثلاث التي أقرها الفقه و مذلك المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية.

المطلب الاول: دعوى الاستحقاق

لم يتطرق المشرع الجزائري الى تعريف دعوى الاستحقاق وانما اكتفى بالإشارة إليها كوسيله من وسائل حمايه الملكيه العقارية في مجموعه متناثرة من النصوص القانونية، فقد نص الدستور على حمايه الملكية من خلال نص الماده 52 والتي جاء فيها: "**الملكيه الخاصه مضمونه**"[1].

نفس الشأن بالنسبة للقانون المدني الجزائري و الذي نص في مادته 677 على:" **لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته**"، كما نجد نفس الإشارة في قانون التوجيه العقاري و الذي نص في مادته 28 على: " **الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية يضمنها الدستور**".

وقد جعل القانون لمالك الحق في رفع دعوى خاصة هي دعوى الاستحقاق ضد الحائز، مطالباً برد العقار الذي يملكه إليه وتثبيت احقيته عليه.

ولما كانت دعاوى الحيازة تتعلق بموضوع الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية وكذلك دعوى التعويض محلها النظرية العامة للالتزامات. وإن دعوى الإنكار لا تحمي حق المالك في ذاته.

وإنما تنفي عنه إدعاء حق عيني آخر، وبذلك تبقى دعوى الاستحقاق التي سنتناولها بالشرح لكونها ترد اعتداء الأفراد على حق الملكية.

الفرع الأول: تعريفها و خصائصها

يقصد بدعوى الاستحقاق الدعوى العينية التي تحمي حق الملكية عند الاعتداء عليه ومحاولة سلبه ملكيته للعقار. فهي تمنح لمالك الشيء عقاراً كان أم منقولاً لتمكينه من استرداده من الغير الذي يضع يده عليه دون وجه حق.

ومن أهم خصائص دعوى الاستحقاق ومميزاتها أنها دعوى ملكية لكونها تقررت لحماية حق الملكية فهي دعوى عينية وليست دعوى شخصية.

1 – التعديل الدستوري، الصدر بموجب الامر 442/20 المؤرخ في 20221/12/30، جريدة رسمية عدد 82.

وكذلك تتميز دعوى الاستحقاق عن سائر الدعاوى الأخرى عينية كانت أم شخصية بعدم سقوطها بالتقادم، فهي تبقى قائمة ما دامت الملكية دائمة، ولأن حق الملكية لا يسقط بالتقادم لعدم استعماله فإن دعواه لا تسقط بالتقادم مهما طالت[1]، فللمالك أن يرفعها وقت ما شاء و لا ضير في ذلك.

ونصت المادة 827 ق ، م ، ج والتي جاء فيها : " **كل من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا أو خاصا به ، صار ذلك ملكا له إذا استمرت حيازته له 15 سنة بدون انقطاع** "[2].

يتبين من نص هذه المادة أن التقادم المكسب الطويل يرد على حيازة الحقوق العينية وحدها، وعلى رأسها حق الملكية ، وذلك سواء وقعت الحيازة على عقار أو على منقول ، إذ أن الحقوق الشخصية لا سيما التقادم المكسب حتى ولو كانت قابلة للحيازة وذلك كحق المستأجر[3].

والقانون يشترط استمرار الحيازة لمدة 15 سنة كاملة دون انقطاع ، وليست الحقوق العينية كلها قابلة للتملك بالتقادم المكسب ، بل هناك شروط لابد من توافرها ، فيجب أن يكون الحق الذي تشمله الحيازة قابلا للتعامل فيه حتى يمكن كسبه بالتقادم ، ويحق كذلك أن يكون الحق يقبل الخضوع للحيازة4.

والمقصود بان يكون الحق جائزا التعامل فيه لطبيعته ، وذلك كالهواء مثلا أو كرمال البحر.. إلخ ، وكذلك أن يكون الحق جائزا التعامل فيه للغرض الذي خصص له ، وذلك بالأموال العامة والخاصة لأنها مخصصة للنفع العام، وكذلك أن يكون الحق جائزا التعامل لمخالفته للنظام والآداب العامة.

والاموال غير القابلة للتعامل فيها في القانون الجزائري هي أموال الدومين العام ، والدومين الخاص ، إذ تنص المادة 689 ق. م.ج على: " **لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم** " ، **والنص هنا يشمل أموال الدولة العامة والخاصة**"[5].

وكذلك المادة 859 ق . م. ج والتي ألغيت بموجب القانون 19/87 والمتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

---

1 الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 15.

2 – يقابل نص هذه المادة من القانون المدني الجزائري نص المادة 968 من القانون المدني المصري.

3 – محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص98.

4 – عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص994.

5– جاء تأكيد ذلك في الإجتهاد القضائي للمحكمة العليا، أنظر قرارات المحكمة العليا رقم 191108 و 190339 و 150719، مجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المرجع السابق، ص .

وكذلك تدخل في الأموال غير القابلة للتعامل فيها: أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة والهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني على هذه الأموال بالتقادم ، وفي حالة التعدي عليها يكون للوزير المختص إزالة هذا التعدي بالطريق الإداري.

ولا يكفي أن يكون العقار قابلا للتعامل فيه حتى يكون قابلا للتملك عن طريق وضع اليد المكسب للملكية ، بل يجب أيضا أن يكون الحق قابلا للحيازة إذ التملك بالتقادم يفترض فيه يكون الشيء قد خضع للحيازة مدة طويلة، والأصل أن الشيء القابل للتعامل فيه يكون أيضا قابلا للحيازة و لكن هذا الأصل قد ترد عليه إستثناءات فهو لا يتأتى دائما.

و المثال الذي نورده هنا هو مال التركة الذي هو قابل للتعامل فيه و لكنه ليس قابلا للتملك عن طريق التقادم المكسب لأنه غير قابل للحيازة.

والمشرع المصري هو من تبنى هذه الفكرة، وحصر بذلك تملك العقارات الداخلة في مجموع الحركة بالتقادم المكسب على أساس أنها غير قابلة للحيازة وهي عبارة عن مجموع مال غير معزز ، فهم يغلبون فكرة الدفع لعدم جواز سماع الدعوى بعد مضي 33 سنة ، أي ما يعادل التقادم المسقط إذا سكت الوارث صاحب الحق عن المطالبة بحقه دون مبرر شرعي ، إلا أن المشرع الجزائري سار على خلاف هذا ، إذ أقر بجواز حيازة مال التركة وكسبه بالتقادم " المكسب الطويل "كما نصت على ذلك المادة 829 ق،م،ج وذلك خلافا للمشرع المصري الذي اعتبر مال التركة غير قابل للحيازة ابتداء ، وسنقف بالتفصيل على هذا العنصر في الفصل الثاني من هذه المذكرة .

أما التقادم المكسب القصير فنصت عليه المادة 828 ق،م،ج والتي جاء فيها (إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري ، وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح ،فإن مدة التقادم المكسب تكون 10 سنوات)[1] .

إن التقادم المكسب القصير هو النوع الثاني من أنواع التقادم المكسب للملكية التي حددها المشرع الجزائري ضمن نصوص القانون المدني ، وما يميزه عن التقادم المكسب الطويل هو قصر المدة من تاريخ وضع اليد إلى تحقق التقادم ، حيث حددها المشرع الجزائري ب 10 سنوات.

---

1 – يقابل نص هذه المادة من القانون المدني الجزائري نص المادة 969 من القانون المدني المصري.

وخلافا للمشرع الجزائري فإن المشرع المصري حدد مدة التقادم المكسب القصير ب سنوات فقط .

ويشترط المشرع الجزائري في نص المادة السابقة 1/828 توافر حسن نية الحائز ، وكذلك أن يكون له سند صحيح يدعم به حسن نيته ، كأن يبيعه غير المالك عقارا باعتباره هو المالك، ويعتقد المشتري أن البائع هو فعلا المالك الأصلي ، فهنا ذا حاز الحائز العقار فإنه لا يحتاج فيما بعد عند تملكه بأن يستند إلى التقادم المكسب الطويل الذي هو 15 سنة بل إن مدة 10 سنوات تكفيه1.

وسيأتي تفصيل كل هذا في الفصل الثاني من هذه المذكرة عند التكلم عن أحكام التقادم .

أخيرا تقادم الحقوق الميراثية نصت المادة 829 ق،م ،ج والتي جاء فيها:" **لا يكسب بالتقادم في جمع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاث وثلاثين سنة** ".

فتقادم الحقوق الميراثية هو النوع الثالث من أنواع التقادم المكسب التي أقرها المشرع الجزائري ، وكما أشرنا سابقا فإن المشرع الجزائري سار خلافا لما هو متفق عليه في التشريع المقارن سيما القانون المصري .

حيث أقر بإمكانية كسب الحقوق الميراثية بالتقادم المكسب إذا دامت الحيازة مدة 33 سنة كاملة ، حيث أن المشرع الجزائري وقع في خطأ كون أن الإرث هو عبارة عن مجموع لا يتصور أن يقع عليه التقادم المكسب ، وإن كان من المعقول تصور أنه ينقضي بالتقادم المسقط ، فلا يمكن بطبيعة الحال تصور شخص غير وارث يصبح مالكا بحق الإرث بمرور الزمن

أما الأموال الموروثة فهي على خلاف حق الإرث يجوز كسبها بالتقادم ، لكن مدته تطول أو تقصر حسب نوع التقادم الذي يرد عليها ، أي 15 سنة إذا كان تقادم مكسب طويل و10 سنوات إذا كان تقادم مكسب قصير ، وفي هذا جاء قرار المحكمة العليا الذي صدر في هذا الصدد جاء فيه مايلي :(حيث انه وإن كانت المادة 829 ق ، م، ج مكنت من سب الحقوق الميراثية بالتقادم إلا أنها اشترطت أن تدوم الحيازة 33 سنة ، وبما أنه لم يثبت للقضاة في قرارهم المطعون فيه توفر حيازة الأرض المتنازع عليها من قبل الطاعنين بعنصريها المادي والمعنوي ، كما لم يثبت لهم وجود قسمة بين الورثة ، لذا فالنعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون نعي غير سديد وبالتالي فقرارهم مآله النقض والإبطال[2].

---

1 – أولاد عيد الطاهر، التقادم المكسب للعقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2004، ص26.

2 – أنظر قرار المحكمة العليا رقم 204939 الصادر بتاريخ 2000/11/22، مجلية الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المرجع السابق، 233.

وأصعب مسألة في دعوى الاستحقاق هي مسالة إثبات الملكية، فإذا تمكن المالك تجاوز تلك الصعوبة وأمكنه من إقامة الدليل القاطع على ملكيته للعقار استرده. ويترتب على ذلك بعض الآثار، وفيما يأتي سنتعرض لإثبات الملكية العقارية التي تثار بصددها هذه الدعوى، ثم لآثار استرداد العقار.

كما يجب التنويه إلى ان دعوى الإستحقاق في الملكية يقابلها دعوى الإسترداد في الحيازة، هذه الاخيرة لابد ان ترفع خلال مدة سنة من فقدانها[1].

الفرع الثاني: ل إثبات دعوى الإستحقاق حق الملكية-.

تختلف دعوى الاستحقاق عن باقي الدعاوى الأخرى من حيث الإثبات، فاعتباره صعب و معقد للغاية، فلا يمكن إثباتها إلا عن طريق السند الرسمي المشهر على خلاف باقي الدعاوى الأخرى من حيث الإثبات يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن[2].

وعلى ذلك أن دعاوى الاستحقاق تتعلق بحق الملكية الذي لا يمكن لإثباته إلا عن طريق السندات الرسمية المشهرة في المحافظة العقارية، الناقلة للملكية حسب المواد 165 من القانون المدني، 324مكرر 1 من القانون المدني والمادة 793 وكذلك المادة 29 من القانون 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري المذكور آنفا التي نصت على أنه : " **تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري**".

وذلك أن النظام العقاري في بلادنا يخضع لنظام الشهر العيني الذي نص عليه الأمر 74 / 75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المذكور آنفا، حيث نص على ذلك في المادة 15 منه على أنه :" **كل حق ملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.**"

ومن هذا المنطلق أن دعوى الاستحقاق تعتبر من الدعاوى العينية المتعلقة بالملكية لا يمكن إثباتها إلا بالسند الرسمي المشهر.

ولكن الإشكال المطروح هو: نظرا للوضعية العقارية في بلادنا وخاصة بعد الحقبة الاستعمارية خلفت ما يقارب 3/2 من الأراضي التابعة للملكية الخاصة بدون سندات.

---

1 راجع نص المواد 524 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مصدر سابق.

2 ابراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، أحكام حق الملكية، ج1 ، ط1 ، مطبوعات جامعة الكويت ، 1990ص 70 ، ص 72.

فمسألة إثبات الملكية الخاصة تعتبر عسيرة إن لم تكن مستحيلة بالنسبة للأراضي التي يفتقر أصحابها إلى سندات رسمية ، والتي يلجأ أصحابها إلى القضاء لإثبات ملكيتهم عن طريق الحيازة، لذلك فإن الدولة تحاول جاهدة لإيجاد الحلول البديلة.

و لأجل تطهير الوضعية العقارية في بلادنا، لجات الدولة إلى سن العديد من القوانين و المراسيم كالمرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة، وكذلك شهادة الحيازة المستحدثة بموجب قانون التوجيه العقاري في مادته 39، أو إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري بموجب الامر 02/07.

و يشمل السند الرسمي المشهر أي عقد رسمي منشئ او كاشف، او قرار إداري او حكم أو قضاء قضائي، بشرط إشهاره على مستوى المحافظة العقارية.

الفرع الثالث: آثار دعوى الاستحقاق

حين الفصل النهائي في دعوى الاستحقاق للمدعى عليه فإنه لا يتغير من الأمر شيء، وإنما يثور الإشكال حين ثبوت حق الملكية العقارية الخاصة للمدعي والفصل لصالحه، فإن القاضي ينظر في هذه الحالة إلى العقار ما إذا بقي على حاله أو كان قد تلف، وبالتالي النظر في من يتحمل تبعة الهلاك، وعلى هذا الأساس سوف نعالج الموضوع في كلتا الحالتين:

أولا: تغير حال العقار

عند الفصل النهائي للمدعي من أجل استرجاع ملكيته: فإذا لم يتغير في العقار شيء، فلا إشكال في ذلك، وإنما الإشكال يثور حين إقامة تغييرات عليه، كأن يشيد عليه بناءات، أو تهدم بناءات كانت مشيدة من قبل، أو أن يتم غرس أشجار أو حفر بئر، فهذه الإنجازات كلها تكلف القائم بها أموالا، إذا فما هو حكم هذه الإنجازات التي تم إنفاق أموال لإنجازها؟

فرق المشرع الجزائري في المادة 839 من ق م بين ثلاثة أنواع من المصروفات، فاعتبر منها ما هو لازم وضروري، ومنها ما هو نافع، ومنها ما هو كمالي، ولكل من هذه الأنواع الثلاثة أحكام خاصة به.

1-المصروفات الضرورية

فلقد نصت المادة 839 من ق م في فقرتها الأولى على ما يلي:

"على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة".

فالمصروفات الضرورية هي المصروفات التي أنفقها المستولي على العقار قصد المحافظة عليه، لأنه كان مضطرا لذلك، وأن المالك الحقيقي كان ليفعل نفس الشيء لو لم يخرج العقار من يده، فجاء حكم هذه المادة بأن ترد كل هذه الأموال التي صرفت على العقار اضطراريا للحائز من طرف المدعي المالك"[1]

2-المصروفات النافعة

هذا الصنف من المصروفات لا تعتبر ضرورية للعقار وإنما هي اختيارية وتزيد من قيمته، فهي المصروفات التي ما كان المدعي مجبرا على أن ينفقها على العقار لو بقي تحت يده، وإنما هي المصروفات التي تزيد من قيمته وتحسن من الانتفاع به[2]، فهذا النوع من المصروفات جاء حكمها في الفقرة الثانية من المادة 839 ق م، فقد أحالتنا هذه الفقرة إلى المادتين 784 و785 من نفس القانون. وما نلاحظه من خلال ذلك، أنها فرقت فيما

إذا كان الحائز حسن النية فترد له هذه المصروفات، أو ما كان سيء النية فللمالك طلب الخيار في إزالة التعديلات دون رد المصروفات أو طلب إبقاء التعديلات مع رد المصروفات للحائز.

3-المصروفات الكمالية

فقد نص المشرع الجزائري عليها في الفقرة الثالثة من المادة 839 ق م بقوله:" وإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد العقار لحالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم " فالمصروفات الكمالية هي المصروفات التي تنفق على العقار لتزينه وتجمله، فهي لا تعود عليه بالنفع كثيرا[3]، فالمدعي المالك ليس مجبرا على رد هذه المصروفات للحائز، فيمكن لهذا الأخير أن يزيلها إذا أراد، كما يمكن للمالك أن يطلب استبقاءها إذا أراد على أن يدفع قيمة أشغال الإزالة.

---

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، حق الانتفاع وحق الارتفاق، المرجع السابق، ص 973

2 المرجع نفسه، ص 973

3 التعويض في هذه الحالة يكون طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني، مصدر سابق.

ثانيا: حالة تلف العقار

يثور الإشكال كذلك إذا حكم على المدعى عليه الحائز بإرجاع العقار إلى المدعي المالك، ويكون العقار قد تلف وتخرب، فما حكم هذه الحالة؟

فقد ميز المشرع الجزائري في هذه الحالة بين ما إذا كان المدعى عليه الحائز حسن النية أو سيء النية وسوف نحاول أن نبين حكم كل واحد منهما على التوالي:

1-الحائز حسن النية

لقد نصت المادة 842 من ق م على ما يلي: «إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشيء وفقا لما يحسبه من حقه فلا يكون مسؤولا اتجاه من هو ملزم برد الشيء إليه عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع، ولا يكون الحائز مسؤولا عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف».

فمن استقراء هذه المادة يتبين لنا أن المشرع فرق بين ما إذا تلف العقار بخطأ من الحائز وبالتالي فيكون هذا الأخير مسؤولا عن التعويض طبقا للقواعد العامة، أو ما إذا كان قد تلف بسبب أجنبي، فلا مسؤولية في هذه الحالة على الحائز، إلا ما عاد عليه من فائدة بسبب التلف.[1]

2-الحائز سيء النية

فقد نصت المادة 843 من ق م على أنه:" إذا كان الحائز سيء النية فإنه يكون مسؤولا عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئا عن حادث مفاجئ إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو بقي في يد من يستحقه".

معنى ذلك أن الحائز السيئ النية مسؤول عن تلف العقار، فيرد للمالك العقار مع التعويض عن نقص قيمته بسبب التلف، ولا يكون الحائز السيئ النية مسؤولا عن تلف العقار لسبب أجنبي إذا هو أثبت أن العقار كان ليتلف حتى ولو بقي في يد المالك.[1]

---

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، حق الانتفاع وحق الارتفاق، المرجع السابق، ص 981.

الفرع الرابع: الحكم في دعوى الاستحقاق

الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق هو عبارة عن الحكم الصادر من المحكمة المشكلة تشكيلة صحيحة والمختصة في النزاع المرفوع إليها، والمتمثلة في القسم العقاري الطي ينظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية وعلى وجه الخصوص القضايا المرتبطة بحق الملكية والحقوق العينية الأخرى والقضايا التي يكون موضعها إثبات الملكية العقارية طبقا لنص المادتين 511 و 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الحكم هو نتيجة منطقية لمنازعة عقارية يدلي فيها الخصوم بطلباتهم ودفوعهم ودفاعهم، فيحسم كل خلاف بين الخصوم، والحكم يتصل بكل من القوانين المقررة للحقوق والقوانين الإجرائية فيشمل على وقائع الدعوى ودليل وجودها المادي وتقدير المحكمة وفهمها لهذه الوقائع[2] بعد تكييفها قانونا.

وعلى هذا فلابد من بيان التكييف القانوني لدعوى الاستحقاق وإصدار الحكم وحجيته في هذه الدعوى فيما يلي:

أولا: التكييف القانوني لدعوى الاستحقاق

إن التكييف القانوني معناه توافر التطابق بين وقائع النزاع والنص القانوني المطبق، فهي مسالة قانونية وعندما يتعرض القاضي المدني لتكييف دعوى الاستحقاق تكون العبرة بحقيقة الطلبات المقدمة فيها لا بالألفاظ التي صيغت بها، كما أن القاضي يكيف الوقائع والتصرفات محل النزاع التكييف القانوني الصحيح حتى بدون التقيد بتكييف الأطراف تبعا لنص المادة 29 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بسط المشرع الجزائري للقاضي سلطة في الخصوصية لا تجبره التقيد بتكيف الخصوم، مما قد يخطأ في تكييفه للوقائع تكييفا قانونيا صحيحا.

دعوى الاستحقاق هي دعوى عينية لوقوعها على حق عيني أصلي وهو حق الملكية ترفع ضد المعتدي على الملكية ليستحقها مالكها.

---

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني المرجع السابق، ص 982.

2 عدلي أمير خالد، الحماية المدنية الجنائية بوضع اليد على العقار، مصر، منشأة المعارف، 1992، ص 116.

ثانيا: حجية دعوى الاستحقاق

الأصل في الأحكام أنها مقررة للحقوق وليست منشئة لها، لأن وظيفة الحكم بيان حق كل خصم بالنسبة لموضوع النزاع دون خلق حق جديد.[1]

القاضي في دعوى الاستحقاق يتعرض للملكية وبيان ثبوتها بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية من خلال فحص مستندات ما يتمسك به الخصوم، والقاعدة التي يرتبط بها المدعى والمدعي عليه وقاضي الدعوى هو عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة وبين المطالبة بالحق.

يحكم القاضي في دعوى الاستحقاق بعد إثبات الملكية بإعادة العقار إلى أصله إذا كان قد أحدث فيه تغيير من قبل المدعى عليه، كما يجوز له الحكم على المعتدي بتعويض الأضرار التي لحقت بالمدعي بسبب التعدي على ملكيته.

من خلال الملاحظات العملية، يقوم بعض القضاة بتعيين خبير لتحديد المالك الحقيقي للعقار المتنازع في ملكيته، رغم أن مسألة تحديد المالك الفعلي هي مسألة قانونية محضة تدخل في اختصاص القاضي ولا تعد مسالة فنية[2] ليركن فيها لذوي الاختصاص من الخبراء.

الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق يجوز حجية الشيء المقضي فيه، وهذه الحجية تثبت لكل حكم قضائي قطعي، وتبقى له هذه الحجية إلى أن يزول هذا الحكم عن طريق إلغائه عند الطعن فيه بأية طريقة من طرق الطعن.

غير أن هذا الحكم لا تكون له هذه الحجية إلا بين الخصوم أنفسهم وحول نفس المحل والسبب والموضوع، هذه الحجية تعد من النظام العام، ويقضي القاضي بها من تلقاء نفسه، فإذا عرض عليه النزاع مرة ثانية يقضي بسبق الفصل فيه، وعلة ذلك احترام الحكم السابق صدوره في نفس الدعوى ضمانا لاستقرار الحقوق لأصحابها.

---

1 رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، مصر، الدار الجامعية، 1986، ص 7.

2 حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص77.

هناك فرق بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة، فالأحكام الصادرة في دعوى الحيازة لا تحوز قوة الشيء المقتضي فيه، بينما دعوى الاستحقاق تحوز قوة الشيء المقتضي فيه، فإذا أصبح الحكم نهائيا بعد استنفاذ طرق الطعن العادية يعطى له قوة الأمر المقتضي فيه وبذلك يكون حجة بما فصلت فيه من حق الملكية ولا يجوز قبول أي دليل ينقص هذه القرينة.

لابد أن يتضمن الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الجهة القضائية التي أصدرته وأسماء وألقاب وصفات القاضي الذي تداول القضية وتاريخ النطق به وأسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وأسماء وألقاب المحامين إذا قام بتمثيل الخصوم، كما يجب أن يتضمن الحكم تسبيبا من حيث الوقائع والقانون والإشارة إلى النصوص المطبقة فيه، واستعراض وجيز لوقائع القضية وطلبات وادعاءات الخصوم ووسائل دفاعهم.

إذا صدر الحكم مبهما، يمكن لأحد الخصوم رفع دعوى تفسيرية بغرض توضيح مدلوله أو تحديد مضمونه أمام الجهة القضائية التي أصدرته.[1]

إذا كان الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق في صالح المدعي وهو المالك عادة واستردت إليه ملكيته من قبل الحائز، فإن المالك ملزم بأن يدفع للحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة، ويجوز للحائز إزالة ما أحدثه من منشآت لكن بشرط أن يرد عقار المالك إلى حالته الأولى إلا في حالة اختيار المالك في استبقاءها مقابل دفع قيمتها في حالة هدمها.[2]

يمكن للقاضي في دعوى الاستحقاق بناءا على طلب المالك أن يقرر ما يراه مناسبا للوفاء بالمصاريف سواء كانت لازمة أو كمالية، وله أن يقضي بسلطته التقديرية على الوفاء لأقساط دورية بشرط تقديم ضمانات لازمة لذلك، ويمكن للمالك إذا سبق مبلغا يساوي قيمة الأقساط أن يتحلل من هذا الالتزام.[3]

السؤال المطروح من هو المسؤول في حالة هلاك العقار؟

فرق المشرع الجزائري في نص المادتين 842، 843 من القانون بين الحائز حسن النية والحائز سيء النية، إذ نصت المادة 842 من ق المدني على أنه:

---

1 المواد 276، 277، 285، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق.

2 مولود ديدان، المرجع السابق، ص 131.

3 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، المرجع السابق، ص 969- 970.

"إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشيء وفقا لما يحسبه من حقه فلا يكون مسؤولا تجاه ما هو ملزم برد الشيء إليه عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع.

ولا يكون الحائز مسؤولا عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف".[1]

أما المادة 843 من القانون المدني فقد نصت على أن:

" إذا كان الحائز سيء النية فإنه يكون مسؤولا عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئا عن حادث مفاجئ إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو بقي في يد من يستحقه"[2].

1 مولود ديدان، المرجع السابق الذكر، ص 131-132.

2 المرجع نفسه، ص 133.

المطلب الثاني: دعوى منع التعرض

الفرع الاول: تعريفها

دعوى منع التعرض للملكية على خلاف دعوى الإستحقاق لا يكون موضوعها تثبيت الملكية، بل التعرض لسلطات المالك عن طريق المساس أو حرمانه منها من طرف الغير، بحيث يمنع هذا التعرض المالك من ممارسة حقه في إستعمال وإستغلال والتصرف في ملكيته الخاصة، كمحاولة منع المالك من حرث أرضه أو البناء فوقها أو إستعمالها في أي غرض آخر، هذا وقد يكون التعرض على كامل عقار المدعي من خلال الإعتداء المادي على العقار، كما قد يكون التعرض على جزء فقط من ملكيته العقارية، كالمرور في أرض المدعي أو إنشاء في جزء منها حق الإرتفاق أو تغيير في الحدود، تقابل دعوى منع التعرض للملكية دعوى منع التعرض للحيازة وإن كان يشتركان في الهدف من رفع الدعوى وهو الحصول على حكم يمنع التعرض إلا أنهما يختلفان من حيث طبيعة ومحل كل منهما، فالدعوى في الملكية تحمي الحق في الملكية، أما دعوى الحيازة فتحمي المركز القانوني[1].

دعوى منع التعرض هي دعوى عينية عقارية محلها المطالبة بالإلزام المدعى عليه بعدم التعرض للمدعي والذي هو المالك في ملكيته العقارية الخاصة.

وتختلف عن دعوى الاستحقاق في كون التعدي لم يبلغ درجة سلب الحيازة وانما تعرضا عرضيا كإتلاف مزروعات اوالتعرض لعمال البناء أو الفلاحين بمنعهم من استغلال العقار أو رعي الاغنام في ملكية الغير، وهي تختلف عن دعوى منع التعرض للحيازة باعتبار هذه الأخيرة مقترنة باجل كما انها تشترط حيازة المدعي للعقار مدة سنة قبل التعرض وهي شروط غير مطلوبة في دعوى حماية الملكية بمنع التعرض[2].

فدعوى منع التعرض التي يتمسك بها المالك في ملكيته التي يتعرض لها المدعى عليه، طالبا من المحكمة الحكم له بمنع التعرض و إزالة مظاهره، لذلك يمكننا القول بأن دعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية تمس أصل الحق، وتأخذ صورة الإلزام، بالاعتداء الذي يشكله التعرض في الملكية التي تتطلب تحقيق حماية إجرائية تتمثل في إلزام المدعى عليه بإزالة مظاهر التعرض، باعتبارها دعوى عينية تؤدي إلى إعادة الشيء إلى أصله.

---

1 – حداد بديعة، مقال بعنوان: " **الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية**"، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، مجلد 14، العدد 01، 2021 ص 94.

2 . عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 7.

لذلك يمكن رفع هذه الدعوى كل ما يتعرض له المالك سواء في أشكال مادية أو قانونية كالمرور على العقار أو إدعاء وجود حق ارتفاق، كما يعد من قبيل التعرض القانوني الإنذار المحرر من طرف المحضر القضائي بوقف الأشغال الخاصة بالعقار أو يقوم المدعى عليه بتصرف قانوني يصدر منه يعترض فيه علي المالك في ملكيته، أو يكون التعرض في صورة دعوى قضائية يدعي فيها حقا على العقار المملوك للمدعى سند رسمي فيكون بصدد تعرض قانوني في هذه الحالة.

ولايشترط في دعوى منع التعرض أن يكون المدعى عليه قد ألحق ضررًا بالمدعى، فبمجرد منعه من أحد السلطات الثلاثة المخولة للمالك تعد تعرضا بحق ملكيته المكفول حمايته دستوريا ولا يشترط القانون في ذلك أن يكون المدعى عليه حسن النية أو سيء النية.

الفرع الثاني: إثباتها

تتطلب دعوى منع التعرض إثبات الملكية. وعبء إثبات الملكية عبء ثقيل، إذ لا يكفي أن يثبت الشخص السند الذي يدعي به الملكية نحو عقد البيع مثلاً الذي تملك به. وإنما يجب عليه أن يثبت أن البائع له كان مالكاً وأن من نقل الملكية للبائع كان مالكاً، وهكذا إلى ما لانهاية. ومن الصعوبة بمكان أن يسير مثل هذا الإثبات بسهولة إذ لابد أن يتعثر في بعض مراحله[1]. ويقع عبء الإثبات على من يدعي انه مالك لعقار ما فعليه إثبات حقيقة ما يدعيه، فإن لم يتمكن من الإثبات ترفض دعواه. وتقوم الحيازة، بدور هام فيما يتعلق بعبء الإثبات، فهي قرينة على الملكية. وهي بافتراضها الملكية تجعل الحائز في مركز المدعي عليه الاستحقاق، أما خصمه فيكون مدعياً ويقع عليه عبء الإثبات غير أنّ قرينة الملكية المقامة استناداً إلى الحيازة ليست قرينة قاطعة، وإنما هي قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس من مدعي الملكية(**7**).

ولإثبات دعوى منع التعرض يكون بالسند الرسمي المشهر في المحافظة العقارية شانها شان دعوى الإستحقاق، أما الوثائق العرفية فلا تكون محل إثبات في هذه الدعوى، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 18 / 11 / 1998 الذي جاء فيه مايلي:

"حيث أن الطاعنة تتمسك بعقدين رسميين للتدليل على ملكيتها للقطعة موضوع النزاع إلا أن جهة الاستئناف تغاضت عنها، وتجاهلتها واقتصرت في حيثياتها على مناقشة العقد العرفي المحتج به من طرف

---

1 حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة ، بغداد ، 1954 ،ص 198.

المطعون ضده، مرجحة إياه ضمنيا على العقدين السالفي الذكر، في حين أن دحضهما يستلزم الإظهار بحجة مماثلة لهما في القوة قانونا أو أكثر قوة ومن ثم أن القضاة بقضائهم كما فعلوا يكونوا قد أساءوا تطبيق قواعد الإثبات والقوة الثبوتية القاطعة التي أولاها المشرع للعقود الرسمية طبقا لأحكام المادة 323 مكرر 05 من القانون المدني".

لذلك يمكننا القول أن دعوى منع التعرض هي دعوى عينية تمس أصل الحق، لذلك تكون من اختصاص المحاكم العادية الواقع في دائرتها العقار محل التعدي.

ولا يمكن أن تكون ذات طابع استعجالي، ما دام أنها ترفع في موضوع الملكية وهذا ما جاء في القرار المؤرخ في 02 ديسمبر 2018 ، و جاء فيه: **"إن تذرع البلدية بالمنفعة العامة لتبرير تمرير الأشغال التي تريد إنجازها عبر ملكية خاصة دون اتخاذ الإجراءات الملائمة، لا يكون عذرا للاعتداء على حقوق الملاك، وبالتالي فإن القضاء الاستعجالي غير مختص في أمر أصحاب الحق بعدم التعرض لها في إتمام الأشغال. "**

ومن فإن دعوى منع التعرض هي دعوى عينية عقارية الغرض منها حماية ملكية العقار من التعرض المادي الذي يكون من طرف المدعى عليه ، حتى يتمكن المالك من الانتفاع من ملكيته على أحسن وجه ، حتى يتسنى له القيام بسلطاته الثلاث الاستعمال والاستغلال
والتصرف .

وتجدر الإشارة إلى ان دعوى منع التعرض في الملكية لها ما يقابها في دعاوى الحيازة، وهي دعوى منع التعرض في الحيازة، و إنما جوهر الإختلاف بينهما بعد الفرق بين رافعها مالكا كان او حائز انها يجب أن ترفع خلال مدة سنة من التعرض، و لا تكون ابدية كما هو الحال في دعوى الملكية.

الفرع الثالث: الشروط الموضوعية للدعوى

1 / أن تكون الملكية ثابتة بالسند الرسمي المشهر في الحافظة العقارية

وهذا على خلاف منع التعرض للحيازة التي تشترط أن تكون الحيازة قائمة بعنصريها المادي والمعنوي، أما الملكية فلا يجوز إثباتها إلا بالسندات الرسمية المشهرة التي نص على القانون المدني في المادة 324 مكرر 1 بالإضافة إلى المادة 793 ق . م . ج.

2/ أن يشكل الاعتداء تعرضا للملكية

ويشترط لرفع دعوى منع التعرض وقوع تعرض للمدعي في ملكيته، والتعرض هو كل عمل مادي أو إجراء قانوني من شأنه يعرقل المالك من التمتع بملكيته، لذلك نتطرق إلى أنواع التعرض كما يلي:

•التعرض المادي:

وتشتمل كل التصرفات المادية الواقعة على العقار محل الملكية والتي تؤدي إلى حرمان المالك من الاستئثار بملكيته والتمتع بها، وممارسة سلطاته الثلاثة التي خول لها القانون سواء كليا أو جزئيا، ومن الأمثلة الخاصة بالتعرض المادي، حق المرور على العقار محل الملكية دون موافقة المالك ورضاه، والارتفاق، أو فتح مطلات على العقار المملوك للمدعي ، وهنا ترجع السلطة التقديرية لقاضي الموضوع هو الذي يحدد إذا كان الضرر يشكل تعرضا ماديا من عدمه، وتطبيقا لذلك ما جاء في القرار المؤرخ في 19 / 10 / 1988:"**من المقرر قانونا لا يجوز للجار أن يكون على جاره مطلا مواجه على مسافة أقل من مترين ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه يخرق القانون غير سد يد يستوجب رفضه ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات**

الواجهة لجاره تقل عن مترين فإن قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن عن فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا صحيح القانون. "

كما يعد من قبيل أعمال التعرض للملكية الأعمال المادية التي يقوم بها المحضر القضائي تنفيذا لحكم قضائي ليس المالك طرفا فيه، مثل هدم جدار مثلا . أما فيما يخص حق الملكية الشائع فإنه يكون الحق لكل مالك على الشيوع رفع دعوى منع التعرض على ملكيته سواء بمفرده أو مع باقي الشركاء تطبيقا لنص المادة 807 منة ق م ج.

•التعرض القانوني:

وهو نادر الوقوع، إذ غالبا ما يكون التعرض ماديا، هو ياخذ صورة إدعاء على المالك للتعرض له في ملكيته وباتخاذ إجراء قضائي أو غير قضائي مثل الإنذار الصادر من المحضر القضائي في موضوع يعيق المالك في التمتع بملكيته، أو بإدعاء حق على العقار العائد للمالك . كما يكون تعرضا قانونيا إذا كان على شكل تعرض قانوني من الغير يهدف إلى معارضة المالك في ملكيته، مثل إبرام عقد إيجار من طرف البائع الذي أدى هذا التصرف التعرض للمشتري الذي انتقلت إليه الملكية بموجب عقد البيع، أو صدور قرار من جهة الإدارة باعتبار أن الطريق الذي يمر بأرض المدعي طريقا عاما. أما الإجراء الإداري المتمثل في نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يرد على ملكية عقار لتحقيق منفعة عامة مقابل تعويض مالي يتم دفعه للمالك مقابل حرمانه من ملكه لا يعد من قبيل التعرض القانوني للملكية بمقتضى القانون 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إذا يعتبر هذا الأخير بإجراء استثنائي يؤدي المساس بالملكية لاكتساب أملاك عقارية.

3/إجراءات دعوى منع التعرض

لا شك أن إجراءات دعوى منع التعرض لا تختلف كثيرا عن الدعاوى المرفوعة أمام القضاء بصفة عامة لا بالنسبة للإجراءات ولا من حيث الاختصاص المحلي أو النوعي، كما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنيةوالإدارية، ولكن الاختلاف الوحيد هو يكمن في موضوع النزاع وطبيعته القانونية. لذلك نتطرق في هذا المجال إلى محتوى الطلب الافتتاحي، والاختصاص النوعي، وكذا الحكم في هذه الدعوى.

- **الاختصاص المحلي في دعوى منع التعرض**

لقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية للاختصاص المحلي فصلا مستقلا خاص بالمنازعات العقارية على عكس قانون الإجراءات المدنية القديم الذي أخضع المنازعات الخاصة بالملكية العقارية للمبادئ العامة دون تخصيص.

ولقد نصت المادة 518 ق . إ . م . إ على أنه : " يؤول الاختصاص[1] إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " فضلا عما جاء في نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية أو الإدارية، حيث نص على أنه في المواد العقارية تكون المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وتعتبر دعوى منع التعرض للملكية من الدعاوى العينية التي تهدف إلى حماية الملكية العقارية الخاصة. وعليه تبقى أحكام الفقرة التاسعة من المادة 40 ق . إ . م . إ غير كافية لتحديد قواعد

الاختصاص المحلي في حالة امتداد العقار في دوائر اختصاص محاكم متعددة على خلاف و تأخذ الاختصاص المحلي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية طابع الإلزام حسب ما جاء في المادة 40 ق . إ . م . إ " **ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية دون سواها " . فهي من النظام العام**."

بالإضافة إلى ما جاء في المادة 45 ق . إ . م . إ : " **يعتبر لاغيا وعديم الأثر كل شرط يمنح الاختصاص لجهة قضائية غير مختصة إلا إذا تم بين التجار** " وبالتالي فإن المدعي دعوى منع التعرض يجب أن ترفع دعواه أمام المحكمة العقارية التي تقع في دائرتها العقار محل التعرض.

---

1 أنظر المواد 40 و518 من القانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق.

الاختصاص النوعي

لقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص النوعي في المادتين منه هما: المادة32، 33 منخ، حيث اعتبرت المادة 32 من نفس القانون أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتتشكل من أقسام وفق ما نص عليه القانون رقم 05 / 11 المؤرخ في 17 جوان 2005 المتعلق بالتنظيم القضائي.

ومن الناحية العملية يتحدد مفهوم الاختصاص النوعي الذي هو من النظام العام والذي يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه بنوع المحكمة التي ينظر في الدعوى ونوع النزاع المعروض أمامها.

ويعود الاختصاص النوعي في دعوى منع التعرض للملكية للقسم العقاري حسب ما نصت عليه المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية :" **ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية**" .

وبما أن دعوى منع التعرض هي دعوى عينية تهدف أساسا إلى حماية الملكية العقارية الخاصة فهي تعتبر من بين المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية، وهما لابد من التنبيه أن رفع دعوى منع التعرض أمام فرع آخر غير الفرع العقاري بالمحكمة لا يترتب عنه رفض الدعوى لعدم الاختصاص النوعي، فهذه مسالة توزيع فقط و

لا علاقة لها بالإختصاص النوعي لرفع الدعاوى، إذ يتم تصحيحها عن طريق إحالة الملف إلى القسم المختص بعد إخطار رئيس المحكمة.

إذ ان الإختصاص النوعي يكون في حال رفع دعوى إدارية مثلا أمام القضاء العادي، اوتسجيل استئناف امام محكمة اول درجة و غيرها.

وهذه مسالة كثير ما يخطا فيها أبناؤنا الطلب عندما يخلطون بين التويع الإداري للقضايا امام المحكمة و بين الإختصاص النوعي الذي هو من النظام العام.

ثالثا: دعوى وقف الإعمال الجديدة

دعوى وقف الأعمال يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحيازة وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل وكما سبق عرضه فإن أساس هذه الدعوى مصلحة قائمة للحائز في دريء التعرض قبل حصوله لأنه ليس من المتصور حرمان الحائز من الحماية القانونية إلى أن يتم الاعتداء على حيازته فموضوع الطلب القضائي الذي يتقدم به المدعي أمام المحكمة في هذه الدعوى هو الحكم بإلزام المدعى عليه بوقف الأشغال التي يقوم بها في عقاره ومثال ذلك أن يشرع في بناء صور في أرضه لو تم لمنع المرور وتكون الأرض محملة بحق ارتفاق بالمرور لمصلحة جاره الحائز لحق الارتفاق وأن يشرع في بناء حائط في عقاره لو تم أسد النور ويكون العقار

محملا بحق مطل لمصلحة جاره إذن فموضوع الدعوى لي منع التعرض بل أعمالا لو تمت لكان فيها تعرض والمصلحة فيها مستقبلية غير حالة قررت لحماية الحائز من خطر مستقبلي وهذا لا يعني أنها محتمله لأن القاضي عند فصله في الطلب وجب أن يتأكد قبل أمره بوقف الأعمال من أنها يمكن أن تشكل تعرضا وإلا قضي بعدم قبول الدعوى[1].

وعلى العموم تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن باقي دعاوى الملكية فيما يخص الجهة المختصة بالنظر فيها وفي شروطها، ولعل أهم شروط قيام هذه الدعوى ثبوت واقعة الشروع في الأعمال الجديدة بحيث يجب أن يثبت المدعي بداية الشروع في الأعمال وعدم إنتهائها بحيث لو إنتهت هذه الأعمال فلا يمكن للمدعي رفع هذه الدعوى، لأنه يتغير تكييف هذه الدعوى من دعوى وقف أعمال جديدة إلى دعوى منع التعرض بإعتبار أن الأعمال تمت والتعرض صار قائما وملموسا[2].

أما فيما يخص الشروع في الأعمال فتمثل إعتداء على وشك الوقوع على الملكية والتي من شأنها لو تمت أن تحدث ضررا للمالك، ويمكن لهذا الأخير أن يثبت واقعة الشروع في الأعمال الجديدة عن طريق تحرير محضر إثبات ومعاينة من طرف المحضر القضائي لدعم صدق إدعائاته يثبت فيه أن المدعى عليه شرع في القيام بهذه الأعمال، والقاضي له أن ينتقل بنفسه للمعاينة أو الإستعانة بخبير لإثبات واقعة الشروع، فهي مسألة تقديرية له[3].

---

1 – فوده، عبد الحكم، أحكام دعاوى حماية الحيازة – تحليل عملي على ضوء الفقه وقضاء النقض – بلون طبعة، دار الفكر الجامعي، سنة 1996ص 153.

2 حداد بديعة، المرجع السابق، ص 96.

3 – المرجع نفسه، ص97.

1/ تعريف دعوى وقف الاعمال الجديدة:

هي دعوى عقارية محلها المطالبة بوقف الاشغال الجديدة اذا ثبت ان استمرارها من شانه ان يشكل تعديا على الملكية العقارية الخاصة، لذا فهي دعوى قائمة على مصلحة محتملة محمية قانونا بصفة استثنائية ومثالها مباشرة اشغال فتح مطلات مواجهة د ون احترام المسافة القانونية، او اشغال تعلية حائط من شانه غلق منافذ الانارة والتهوية وغيرها من الامثلة العملية الكثيرة[1].

فهي دعوى عقارية محلها المطالبة بوقف الاشغال الجديدة اذا ثبت ان مواصلتها من شانه ان يشكل تعديا على الملكية العقارية الخاصة، لذا فهي دعوى قائمة على مصلحة محتملة محمية قانونا بصفة استثنائية.

ومثالها أيضا مباشرة اشغال فتح مطلات مواجهة دون احترام المسافة القانونية اللازمة، او اشغال تعلية حائط من شانه غلق منافذ الانارة و التهوية وغيرها من الامثلة العملية الكثيرة.

2/ شروطهـــــا:

يشترط لرفع دعوى وقف الاعمال الجديدة على ملك الغير عدة شروط نذكرها تباعا:

أ : ثبوت واقعة الشروع في الأعمال الجديدة

ويعنى في دعوى وقف الأعمال الجديدة ثبوت واقعة الشروع في الأعمال والتي تهدد الملكية لو انتهت فلا يمكن رفع دعوى أعمال جديدة و إنما ترفع دعوى عدم التعرض في هذه الحال تكون نتيجة لتعرض مادي ملموس، أما الأعمال الجديدة والضرر الذي سيلحق بالملكية يكون مستقبليا أو على وشك الوقوع مستقبلا والذي يؤدي بالأضرار بالملكية مثل الشروع في بناء حائط لو أكتمل لأدى التي حجب الضوء على أرض المالك، فيبادر يرفع دعوى وفق الأعمال الجديدة في هذه الحالة.

ويمكن للمالك في هذه الحالة لإثبات واقعة الشروع في الأعمال الجديدة تحديد محضر معاينة وإثبات حالة بواسطة المحضر القضائي، الذي في وسعه تصوير هذه الأعمال أيضا تدعم صدق ادعاءاته، كما يجوز للقاضي الانتقال إلى مكان البناء لإجراء معاينة التي تعد كإجراء من إجراءات التحقيق.

ب/ قيام مصلحة حالة و مستعجلة

---

1 – عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 81.

إن أساس رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، هو توافر مصلحة حالة ومستعجلة وقائمة بالنسبة للمالك في درء وقوع الضرر قبل حصوله إن الشروع في الأعمال الجديدة يعد تهديدًا للملكية، وبالتالي فإن مصلحة المالك تكون ذات طابع استعجالي حال لتدارك عدم وقوع الضرر قبل انتهاء الأعمال، فإذا تراخى المالك في رفع دعواه بعد نهاية هذه الأعمال فلا يمكنه في هذه الحالة رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، وإنما يرفع دعوى منع التعرض كما أسلفنا، وتكون من اختصاص قاضي الموضوع لا المحكمة الاستعجالية.

ودعوى رفع الأعمال الجديدة في الملكية تختلف عنها في الحيازة فلم يحدد لها المشرع مدة سنة على انقضاء العمل كما هو منصوص عليه في المادة 821 من القانون المدني.

لذلك يمكننا القول أن دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية لم يقيدها المشرع بمدة معينة، ولكن القانون يشترط الشروع في الأعمال فلو تمت لما أمكن للمالك رفعها، ويمكننا اعتبار أن هذه دعوى وقائية لوجود تعرض مادي مستقبل، لذلك يستلزم البت فيها بأمر إستعجالي مؤقت قبل انتهاء الأعمال لتفادي الضرر قبل حصوله.

3 /اثاره دعوى وقف الاعمال الجديد:

فور اتصال القاضي بالمنازعة يكون ملزما بالتحقق من شروطها، ثم مباشرة التحقيق القضائي للوقوف على طبيعة الاشغال، وموقعها ومدى تأثيرها على ملكية المدعي، فاذا تحقق ان من شان اكتمال الاشغال ان يحدث ضرار او تعديا على ملكية المدعي أمر بوقفها.

وبسبب طول الإجراءات امام القضاء العادي ترفع هذه الدعوى امام القضاء الاستعجالي بشرط ان تكون ثمة دعوى موضوع موازية، ولذلك يكون الامر بوقف الأشغال مرتبط بالفصل في دعوى الموضوع، فلا يمكن ؟ان يكون الوقف ابديا.

خاتمـــــة:

تطرقنا في هذه المحاضرات الموسومة بحماية الملكية العقارية والموجهة لطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، إلى آليتين أساسيتين لحماية الملكية العقارية و التي نص عليهما المشرع الجزائري، وهما الحماية الجزائية للملكية العقارية و الحماية المدنية لها.

واقد اقتصرت على هاتين الآليتين لأنهما الأصل و الأساس، فقد نجد البعض من الباحثين و الفقهاء يدرجون نوعن آخرين للحماية و هما الحماية الإدارية و الحماية القضائية، إلا أنني لا أشاطر هذا الرأي و ذلك لسببين: أولهما انه لا توجد حماية قضائية بالأساس، فالحماية القضائية ما هي إلا تطبيق و تفعيل للحماية المدنية و الجزائية عن طريق اللجوء على القضاء، فأي حماية مهما كان نوعها لابد ان تمارس و تطبق عن طريق اللجوء إلى القضاء، و ثانيها أن الحماية الإدارية كمفهوم مستقبل للملكية العقارية غير موجود، فالإدارة تسهر على الحفاظ على الملكية سواء الخاصة او العامة عن طريق أدوات إدارية تفرضها، و عدم احترامها سيؤدي إلى تطبيق الجزاءات المتمثلة في مخالفات العمران و التي أشرنا إللى بعضها في هذه المطبوعة.

فرغم ان الحماية المدنية للملكية العقارية هي الأصل و هي الأساس، إلا انه المشرع الجزائري حصرها في دعاوى ثلاث هي دعوى الاستحقاق و دعوى منع التعرض و دعوى وقف الاعمال الجديدة، وهذا كما ذهبت إليه جل التشريعات، في حين نجد ان الحماية الجزائية للملكية العقارية و رغم انها حماية استثنائية نجد ان المشرع الجزائري وضع نصوصا كثيرة سواء في قانون العقوبات او في القوانين الخاصة تجرم التعدي عليها، و ذلك سواء كانت مخالفات او جنح او جنايات.

وهذا ما جعلني أتيح المجال للكلام أكثر وفي صفحات اكثر على الحماية الجزائية للملكية العقارية، فحاولت التطرق على اهم الجرائم و ليس كلها، لأنه من الصعب بمكان الإحاطة بكل الجرائم التي تطال الأملاك العقارية.

أتمنى في الأخير ان أكون قد أفدت أبنائي الطلبة في كثير من الجزئيات والمفردات الخاصة بهذا المقياس و الله ولي التوفيق.

قائمة المراجع والمصادر:

اولا المصـــــــادر:

1-القرآن الكريم

2- القوانين:

- التعديل الدستوري، الصدر بموجب الامر 442/20 المؤرخ في 20221/12/30، جريدة رسمية عدد 82.
- الامر 156/66 المؤرخ في 1966/06/0 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 49.
- القانون رقم 17/83 المؤرخ في 1983/07/16 يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية رقم 30.
- قانون التوجيه العقا ي 25/90 المؤرخ في 1990/12/01، جريدة رسمية رقم 52.
- القانون رقم 12/84مؤرخ في 23جويلية 1984المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية رقم 26لسنة 1984المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91المؤرخ في 19910/12/02الجريدة الرسمية 62لسنة 1991.
- القانون رقم 10/01المؤرخ في 2001/03807المتضمن قانون المناجم الجريدة الرسمية ، رقم 35، لسنة 2001.
- القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21، لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، جريدة رسمية عدد83، لسنة 2002.
- القانون 90/ 29 الصادر في 1990/12/01المتضمن التهيئة و التعمير، جريدة رسمية رقم 52.
- القانون 30/90المؤرخ في 1990/12/1 الجريدة الرسمية رقم 52 بتاريخ 1990/12/2 والدي الغي بموجب المادة 139 منه القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/06 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية.
- *1* - القانون رقم 03/10المؤرخ في 2010/02/05 بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية رقم 06.

- الأمر 09/08 المؤرخ في 2008/02/25المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد21.

2/المراسيم:

- المرسوم التشريعي رقم 03/93المؤرخ في 1993/03/01 والمتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد14،سنة1993 و الذي ألغي بدوره بالقانون 04/11 المتضمن الترقية العقارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 1الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك1مدريدة رسمية 52.

ثانيا: المراجـــــع:

1- الكتب:

1 - مامون الحموري واخرون، المنجد في اللغة العربية المعاصرة ، دار المشرق ، بيروت ، الطبعة الاولى ، سنة 2000.

2-عبد الفتاح الصيفي، القاعدة الجنائية الشركة الشرقية للنشر و التوزيع ، بيروت سنة 1967.

3 - سليمان بارش، شرح قانون العقوبات الجزائري، شرعية التجريم، مطبعة قرفي، باتنة 1992.

4- نوفل عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2005.

5 - سليمان عبد المنعم، النظرية العامة للقانون العقوبات، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية، سنة 2000.

6- عبد الله سليمان، الجزاء الجنائي، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر .

7 - احمد خيري الكباش، الحماية الجنائية لحقوق الانسان، (دراسة مقارنة) ،الاسكندرية،2002.

9 - احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،الطبعة 1، 2002.

10 - علي عبد القادر القهواجي، شرح قانون العقوبات ،القسم العام ،منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت لبنان،2002.

11 - حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دور هومة، الجزائر، 2006 .

12- رضا عبد الحليم عبد المجيد الباري، الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة1، 2004..

13- نبيل ابراهيم سعد، نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، 1995.

14 - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2، سنة 2006،

15 - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي الخاص، الجزء الثاني، طبعة 2004، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،

16 - أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، منشورات بيرتي، طبعة 2005-2006.

17- الاخضر بوكحيل، الإجراءات الجنائية، المقدمة العامة، الدعوى العمومية، مطبعة الشهاب، عمار قرفي باتنة.

18 - اسحاق ابراهيم منصور، المبادئ الاساسية في قانون الاجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية 1982.

19 - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام الواقعة القانونية ، الجزء 2، دار هومة الهدى ،

20- ابراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، أحكام حق الملكية ، ج1 ، ط1 ، مطبوعات جامعة الكويت ، 1990.

21- عدلي أمير خالد، الحماية المدنية الجنائية بوضع اليد على العقار، مصر، منشأة المعارف، 1992.

22 - فوده، عبد الحكم، أحكام دعاوى حماية الحيازة - تحليل عملي على ضوء الفقه وقضاء النقض – بلون طبعة، دار الفكر الجامعي، سنة 1996.

2- المقالات العلمية:

1 يحلى رابح، مقال بعنوان: "**الحماية الجزائية للعلم و النشيد الوطنيين**" منشور بمجلة الدراسات الحقوقية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 07، العدد 02، 2020 .

2- حداد بديعة، مقال بعنوان: " **الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية**"، مجلة الحقوق و العلوم الإنسائية، جامعة منتوري، مجلد 14، العدد 01، 2021.

3–الرسائل الجامعية:

كوسر عتمانية، شرعية العقوبة في ضوء مصادر الحماية الجنائية لحقوق الانسان، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة ،2005.