جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي –
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

# حماية القاضي الجنائي للملكية العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

**إعداد الطالب:**

**دبيلي ضياء الدين**

**نصيرة فتحي**

**اللجنة المناقشة:**

| الاسم واللقب | الجامعة | الصفة |
|---|---|---|
| أ/ بوخزنة حسن | جامعة حمّه لخضر- الوادي - | رئيـــــسا |
| د/جراية الصادق | جامعة حمّه لخضر- الوادي - | مشـــــرفا ومقررا |
| أ/ دراجي بالخير | جامعة حمّه لخضر- الوادي - | مناقـــــشا |

السنة الجامعية: 2018/2017

جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي –
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

# حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

**إعداد الطالب:**

**دبيلي ضياء الدين**

**نصيرة فتحي**

**اللجنة المناقشة:**

| الاسم واللقب | الجامعة | الصفة |
|---|---|---|
| أ/ بوخزنة حسن | جامعة حمّه لخضر- الوادي - | رئيـــــسا |
| د/جراية الصادق | جامعة حمّه لخضر- الوادي - | مشـــــرفا ومقررا |
| أ/ دراجي بخير | جامعة حمّه لخضر- الوادي - | مناقـــــشا |

السنة الجامعية: 2018/2017

**سورة المائدة الآية 18**

# شـــكـــــر وعـــــرفـــان

**الحمد لله رب العالمين الحمد لله الذي رزقنا من العلم ما لم نكن نعلم ووفقنا في هذا**

**و لم نكن لنصل إليه لولا فضل الله ، والصلاة والسلام على رسولنا الكريم**

**وبعد**

**نتقدم بجزيل الشكر والاحترام والتقدير إلى شخص الدكتور جراية الصادق على قبوله بداية على الإشراف على مذكرتنا ، كما نشكره على إرشاداته و توجيهاته التي أنارت طريقنا لإعداد هذا العمل ، فأدامه الله منارتا للعلم والمتعلمين.**

**كما نتقدم بأسمى معاني الشكر والتقدير إلى لجنة**

**المناقشة الأستاذ بوخزنة حسن رئيسا والأستاذ دراجي**

**بالخير مناقشا على قبولهم مناقشة عملنا المتواضع هذا**

*جزاهم الله خيرا*

# الإهداء

"الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات"

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أبي الذي لم يبخل علي يوما بشيء

وإلى أمي التي سهرت على تربيتي أطال الله في عمرهما.

إلى زوجتي الغالية وابنتي

وإلى أخواتي

*** نصيرة فتحي ***

# الإهداء

أهدي هذا المجهود إلى من ضحى من أجل أن يراني في أعلى الدرجات

"والدي العزيز"

إلى أمهاتي "التي ولدت والتي ربت"

إلى إخوتي وزوجاتهم و أبنائهم و أخواتي

إلى رفيقة دربي وسندي "خطيبتي الغالية "

إلى الأخ الكبير و العزيز "الحاج لبيض صالح"

إلى أصدقائي الذين هم في مقام الإخوة

"شعيب" سامي" حمزة "مينو" جبير"عبد الحميد الطويل"عماد"

*** دبيلي ضياء الدين ***

# مقدمة

## مـــقـــدمـــــة

القانون العقاري هو ذلك الفرع من القانون، الذي يهتم بتحديد النظام والطبيعة القانونية للملكية العقارية، وبالخصوص أن هذه الأخيرة وبمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للدول، لذلك ارتبطت الحضارات قديما بالملكية العقارية وجعلتها أساسا في تقدمها ورقيها، فبقدر ما تم تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية، تمكن التحكم في الإنماء الاقتصادي بمختلف أشكاله، سواء الصناعي أو الفلاحي أو العمراني، لذا قيل أن هناك ارتباط عضوي وثيق بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم.

فازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها، تزدهر معها الحياة الاجتماعية للأفراد من حيث الدخل والمعيشة، فجاء تدخل الدولة ضروريا ومهما في تنظيم وضبط الملكية العقارية، من خلال جعل القانون العقاري باختلاف أنواعه وأقسامه، كأداة ووسيلة لذلك.

فحق الملكية هو أوسع الحقوق العينية نطاقا، بل هو جماع هذه الحقوق العينية وعنه تتفرع جميعا وبذلك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء لذلك يقال أنه لا يوجد ما هو أبسط في الظاهر من الملكية، فالسلطة الممنوحة للأشخاص هي التي تمثل العلاقة القائمة بموجب وثائق وسندات قانونية، تجسد وترسخ ملكيته على هذه الممتلكات طبقا لما يقتضيه القانون، كما قد يكون الشخص يتمتع بسلطة فعلية على هذه الممتلكات، دون أن يكون مالكا لها بموجب سندات أو وثائق قانونية، بل مجرد حائزا للممتلكات، إن هذه العلاقات هي التي تمكن الأشخاص من ممارسة حقهم في الملكية.

فالمشرع الجزائري تناول حق الملكية في نص المادة **674** من **القانون المدني** التي تنص على أن " **الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرّمه القوانين والأنظمة** ".

فمن له حق الملكية على الأشياء كان له حق استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه، وبالتالي يكون لهذا الشخص كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء و لقد نتج عن اتساع نطاق حق الملكية، الضرورة الملحة من أجل الوقوف عن أساس هذا الحق وكذا مشروعيته، وهنا اختلفت الآراء والمذاهب فالبعض ذهب إلى اعتبار أن الملكية الفردية تقوم على القانون الطبيعي ولكن لو كانت كذلك لوجدت في كل الأزمان والعصور.

لذا نجد أن المشرع الجزائري نظم القواعد الأساسية لتنظيم ملكية العقار وما يتفرع عنها من حقوق عينية في النصوص القانونية العامة والخاصة، فعرفته المادة **683** من الأمر رقم **58/75**[1] المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن **التقنين المدني** على أنه " **كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكان الى آخر دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول**"، يعني العقار هو كل شيء ثابت لا يمكن نقله من مكان إلى آخر بدون تلف خلافا للمنقول الذي يمكن نقله بحكم طبيعته.

كذلك نجد قانون الإجراءات المدنية والإدارية ميز بينهما من ناحية الاختصاص القضائي، فالقضايا المتعلقة بالعقار وما تفرع عنه من حقوق يكون القضاء الفاصل فيه محكمة موطن العقار، أما المنقول فيؤول الاختصاص فيه إلى المحكمة التي بها موطن المدعى عليه ذلك بحكم طبيعته القابلة للنقل، ومن بين الحقوق العينية التي تنشأ عن التعامل بالعقار، حق الملكية الذي يعتبر من أهم و أخطر الحقوق التي أقرها المشرع الجزائري ونظمها في القوانين العامة والخاصة و أحاطها بحماية قانونية في حال التعدي عليها بأي طريقة كانت لأن الملكية هي "**حق التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة** "، هذا ماجاء في نص المادة **674** من القانون المدني الجزائري سالفة الذكر.

[1] -الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر رقم 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30، معدل ومتمم.

كمـا أكدتـه المـادة **02** مـن القـانون رقـم **90/25**[1] المـؤرخ فـي 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري التي عرفت الأملاك العقارية على أنها"**هي كل من الأرض أو الثروات العقارية الغير المبنية فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله و يشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين و الأنظمة المعمول به**" إضافة الى ذلك نجد أن دستور **1996** والمادة **23** من قانون التوجيه العقاري تصنف الأملاك العقارية الى ثلاثة أصناف وهي : الملكية العقارية الخاصة و الملكية العقارية الوطنية و الملكية العقارية الوقفية لكل هذه الأصناف حماية خاصة مقررة قانونا ودستوريا لدفع أي شكل من أشكال التعدي عليها.

**أهمية الموضوع:**

يحتل موضوع حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية بمختلف أنواعها وطنية وخاصة ووقفية أهمية قصوى تبرز في الجانبين العملي والعلمي:

* تشكل مسألة حماية العقار وطريقة استغلاله مسألة حيوية وقضية جوهرية تحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وتؤثر أساسا على مستقبلها لذلك سعى المشرع الجزائري إلى تكريس هذه الحماية عن طريق سن مجموعة من القوانين خصصت أحكاما تفصيلية لهذه الحماية.

* محاولة المشرع خلق توازن بين تحقيق المصلحة العامة وكذا تحقيق المصلحة الخاصة، وذلك لأنه لم يولي حماية جنائية للملكية العقارية الوطنية دون أو يولي حماية جنائية للملكية العقارية الخاصة وحاول التوفيق للحصول على حماية متوازنة للملكية العقارية بشتى أنواعها الوطنية والخاصة، وكذا الوقفية.

[1] - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02، معدل ومتمم.

* كما تكمن الأهمية العملية لهذه الدراسة فيما تثيره ممارسة الجهات القضائية من حيث تطبيق النصوص القانونية المتضمنة الحماية الجنائية للملكية العقارية سواء في قانون العقوبات أو القوانين الخاصة ومن ثم فهم الجانب التطبيقي في فهم النص القانوني المقرر للجزاء ثم توقيعه والتي تعكس تفسير النصوص ومدى تحقيقها للعلة التي ابتغاها المشرع من تلك النصوص.

كما تبرز أهمية الموضوع من الناحية العلمية فيما يلي:

* الوقوف على مختلف النصوص القانونية التي تناولت الحماية الجنائية للملكية العقارية بأنواعها الثلاث ومحاولة تقييم مدى فاعليتها في تحقيق ذلك.

* محاولة إثراء موضوع حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية نظرا لكونه موضوع حساس وحيوي وسريع التطور.

* الاعتداءات الكثيرة التي تقع على هذه الملكية، فقد يكون الاعتداء يعترض المالك أو الحائز وحرمانه من الانتفاع بحق من حقوقه الواردة على العقار، وللمعتدي عليه في هذه الحالة أن يدفع هذا الاعتداء بإحدى دعاوى حماية الملكية وهذه الأخيرة لا علاقة لها بالحيازة[1]، فالحيازة محمية بدعاوى خاصة بها، وهذه الدعاوى تحمي الحيازة ممن يعتدي عليها لذاتها بصرف النظر عن مصدرها[2].

* كما تبرز أهمية دراسة موضوع حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية، نظرا لكثرة النزاعات المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية والتي أصبحت ظاهرة يومية موجودة لدى جميع الأفراد.

[1]- سلاطنية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجنائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، سنة 2005م، ص01.

[2]- المادة 524 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/25م، المتضمن لقانون الاجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية، عدد "21" الصادرة في 2008/04/23.

**أهداف الموضوع:**

إن هدفنا من دراسة موضوع حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية لا يمكن حصره في هدف واحد وإنما له أهداف متعددة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

* محاولة التعريف بالاعتداءات الخطيرة الواقعة على العقار من خلال الوقوف على النصوص القانونية التي تنص على الحماية الجنائية للملكية العقارية والتي تبين الأفعال و السلوكات الإجرامية التي تعد اعتداءا على الملكية العقارية نظرا لجهل الكثير من الأشخاص بهاته السلوكات الإجرامية ومدى خطورتها على الملكية العقارية.

* محاولة تحليل النصوص القانونية التي تبين الجرائم الواقعة على الملكية العقارية بمختلف أنواعها، كمحاولة منا لتقسيم مدى تحقيق هذه الأخيرة للردع العام والردع الخاص.

* تبيان دور القاضي الجنائي في بسط الحماية الجنائية للملكية العقارية و تمييزها عن أنواع الحماية القانونية الأخرى.

* محاولة إثراء المكتبة الجامعية بمرجع جديد يستفيد منه طلبة السنوات قادمة.

**أسباب اختيار الموضوع والصعوبات التي واجهتنا :**

في البدء نتحدث عن الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار موضوع حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية والتي نذكر منها على سبيل المثال:

* الدوافع الشخصية التي دفعتنا إلى هذا الموضوع أو هذا النوع من الحماية على جميع أصناف الملكية العقارية، وذلك نظرا لميولاتنا الشخصية ورغبتنا العلمية في تحصيل معرفة معمقة أكثر ومحاولة التمكن من فهم جزئياته، اضافة الى أن هذا الموضوع فيه جانبين جانب عقاري وهو ضمن تخصصنا وجانب جنائي وهو ما يعكس ميولاتنا.

* ومن بين أسبابنا التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع هو النقص الواضح في عدم التطرق إلى هذا النوع من الدراسة في الدراسات السابقة لدراستي، بالإضافة إلى ندرة الكتابات والمؤلفات فيه.

هذا بالنسبة الى أسباب إختيار الموضوع أما عن **الصعوبات التي واجهتنا** نذكر:

- تشتت النصوص القانونية المتناولة للأحكام الجزائية للجرائم الواقعة على الملكية العقارية وتوزعها بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة الأخرى مما أرهقنا كثيرا أثناء عملية البحث.
- قلة الكتابات والمؤلفات خاصة الوطنية في هذا الموضوع والذي شكل لنا عائقا خلال عملية البحث.

**إشكـالـية الموضوع:**

نظرا لأهمية موضوع حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية والتي سبق بيانها نجد الإشكالية التي تطرح نفسها:

**هل وفق القاضي الجنائي في توفير حماية جنائية كافية للملكية العقارية بمختلف أنواعها ؟ أم لا؟**

**منـهج الـــدراسة:**

للإجابة على هذه الإشكالية سنعتمد عن المنهج الذي تفرضه طبيعة الدراسة وهو منهج تحليل المضمون الذي يقوم على جمع المعلومات و تصنيفها و تحليلها للوصول إلى حالة يمكن معها وصف وتفسير دقيقين للظاهرة محل البحث كما اعتمدنا على هذا المنهج نظرا لسهولة تحليل النصوص القانونية، وكونه يعد من أفضل المناهج فهو يعتمد على القراءة التحليلية والتفسيرية والنقدية للنصوص المعنية بالدراسة.

**خطـة الـدراسـة:**

وعلى أساس هذا المنهج قمنا بتقسيم بحثنا إلى فصلين أساسيين إذ خصصنا الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي للملكية العقارية كمحل للحماية ، والذي قسمناه بدورنا إلى ثلاث مباحث أساسية إذ خصصنا المبحث الأول لتحديد مفهوم الأملاك العقارية الوطنية أما المبحث الثاني فسنتناول فيه مفهوم الملكية العقارية الخاصة في حين خصصنا المبحث الثالث لتحديد مفهوم الملكية العقارية الوقفية.

أما عن الفصل الثاني من هذه الدراسة فسنتناول فيه آليات حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية والذي قسمناه هو الآخر إلى ثلاث مباحث أساسية، خصصنا المبحث الأول لتحديد وسائل حماية القاضي الجنائي للأملاك الوطنية و المبحث الثاني لتبيان وسائل حماية القاضي الجنائي للملكية الخاصة ، أما المبحث الثالث و الأخير من هذا الفصل فسنتناول في إستراتيجية حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الوقفية.

# الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي للملكية العقارية كمحل للحماية

# الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية كمحل للحماية.

إن للملكية العقارية بمختلف أنواعها دورا أساسيا في التنمية الشاملة للدول، لذلك ارتبطت الحضارات قديما بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورقيها، ونظرا للأهمية التي يكتسبها العقار، جعلته مصدرا لصراعات ونزاعات كانت ولا تزال مستمرة بين الشعوب لذلك لجأت جل التشريعات في العالم إلى البحث عن نظام عقاري ملائم يوفر الحماية اللازمة لهذا المجال الحيوي[1].

وبهذا يتضح لنا ما للملكية العقارية بمختلف أنواعها من أهمية، والمشرع الجزائري لم يكن بمنأى عن هذا، وإنما هذا الأخير أيضا خصها بحماية خاصة وذلك من خلال نص المادة **386 من قانون العقوبات الجزائري**[2]، إلا انه وبالنظر خصوصا في نص هاته المادة، نجده أنه لم يحدد فيما إذا كانت الحماية المقررة هي حماية للعقار بطبيعته أو للعقار بالتخصيص.

وبالتالي وبخصوص هذه المسألة نجد أن الفقه قد انقسم إلى رأيين، الرأي الأول يرى بأن الحماية المقصودة في نص المادة **386** من **قانون العقوبات الجزائري** هو العقار بالتخصيص كونه منقولا في الأصل يسهل انتزاعه من مالكه عكس العقارات بطبيعتها التي لا يمكن نزعها لطبيعتها الخاصة[3].

فالمشرع الجزائري من خلال هذه المادة تدارك الثغرة الموجودة في المادة **350** من **قانون العقوبات الجزائري** والتي في الأصل تجرم فعل اختلاس الأموال المنقولة، إذ بقيت

[1] - أوكيل ايمان، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محند أولحاج، البويرة، 2013، ص01.

[2] - الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات الجزائري، ج ر عدد 49، الصادرة بتاريخ 1966/06/11، معدل ومتمم.

[3] -أدرار كاهنة، تركي يسرية، الحماية الجنائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص و العلوم الجنائية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014، ص10.

العقارات بالتخصيص دون حماية كونها منقولات تحولت إلى عقارات بتخصيصها لخدمة العقار.

بينما الرأي الثاني فإنه يرى أن الحماية المقصود بها في نص **386** من **قانون العقوبات الجزائري** سالفة الذكر، تتعلق بالعقار بطبيعته أي الأشياء الثابتة مثل الأرض أو المباني أو العقارات بطبيعتها، وليس فقط الأموال المنقولة.

وقد جاء القانون رقم **90-25**[1] المتضمن التوجيه العقاري الذي كرس التصنيفات التي وضعها الدستور الجزائري لسنة 1989[2] الملكية العقارية، والذي قسمها إلى ثلاث أصناف: ملكية وطنية وملكية خاصة وأخرى وقفية، لهذا فإن مجال الحماية الجنائية هو الآخر يختلف باختلاف هذه الأصناف، إذ ليس بالمعقول دراسة حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية دون أن نفهم أولا محل هذه الحماية لذلك خصصنا الفصل الأول من هذه الدراسة لتحديد الإطار المفاهيمي للملكية العقارية كمحل للحماية مقسمينه إلى ثلاث مباحث أساسية سنتناول في **المبحث الأول:** مفهوم الأملاك العقارية الوطنية ، وفي **المبحث الثاني:** مفهوم الملكية العقارية الخاصة، وفي **المبحث الثالث:** مفهوم الملكية العقارية الوقفية.

[1] - القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادرة بتاريخ 1990/11/30، معدل ومتتم.

[2] - المرسوم الرئاسي رقم 18/98، المؤرخ في 1989/02/28، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، ج ر ، عدد 09، الصادرة في 198/03/01، معدل ومتمم.

## المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية الوطنية.

تكتسي الأملاك الوطنية أهمية كبيرة في النظام الاقتصادي للمجتمعات كونها تشكل معيارا أساسيا و حاسما في نفس الوقت لتطورها في شتى المجالات السياسية و الاجتماعية والاقتصادية، ذلك أن مسار التقدم ووتيرة الازدهار تقاس بالتحكم العقلاني و العلمي في تنظيم وتسيير هذه الأملاك.

ولم تكن الأملاك الوطنية في منأى عن هذا التغيير فكان لزاما على المشرع الجزائري أن يقوم بتكييفها مع النظام الجديد، لذلك تم استحداث ترسانة من القوانين الجديدة التي وضعت من أجل إنشاء نظام قانوني جديد لهذه الأملاك، يتماشى مع نظام رأسمالي أو نظام السوق المعتمد في البلاد.

من أهم معالم هذا التغيير ظهور تقسيم للأملاك الوطنية حيث أصبحت هناك أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، بعدما كان نظام وحدة الأملاك الوطنية هو المتبع في ظل النظام الاشتراكي، فحسب **دستور 1989** فإن الأملاك الوطنية تشمل على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة والعقارية التي تحوز الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، و لتحديد مفهوم الملكية العقارية أكثر ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين إذ سنتناول في **المطلب الأول:** تعريف الأملاك العقارية الوطنية، أما في **المطلب الثاني** فسنتناول : خصائص وأصناف الأملاك العقارية الوطنية.

## المطلب الأول: تعريف الأملاك العقارية الوطنية.

لقد مرت الأملاك الوطنية بعدة مراحل تميزت بتنوع وتعدد النصوص المنظمة لها وذلك لما مرت به الجزائر من مراحل تاريخية أثرت بدورها على النظام الداخلي للدولة، وما تركته من تغييرات كبيرة في المحيط الطبيعي لها، و أمام كثرة القوانين في هذا الشأن سنحاول تعريف الأملاك الوطنية العامة و الخاصة ضمن هذا المطلب في الفرعين التاليين:

### الفرع الأول :تعريف الأملاك الوطنية العامة.

تنص المادة **17 من دستور 1996** على " **الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض و المناجم و المقالع والموارد الطبيعية للطاقة و الثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية و المياه و الغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية و النقل البحري و الجوي و البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية و أملاك أخرى محددة في القانون**".

أما في القانون المدني فنجد المادة **688** منه "**تعتبر أموالا للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية**".

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح التخصيص لمصلحة عامة، في حين أن النص الفرنسي استعمل مصطلح التخصيص للاستعمال العام أو الجماعي[1].

[1]- عبد العظيم سلطاني، تسيير و ادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010،ص10.

كما نصت المادة **25** من القانون **25/90** المتضمن التوجيه العقاري على "**تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة.**"

وتنص المادة **02** من القانون **30/90** المتضمن الأملاك الوطنية[1] "**عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور، تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك الوطنية و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، و تتكون هذه الأملاك من :**

- **الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.**
- **الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية.**
- **الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية".**

كما نصت المادة **03** من نفس القانون على **أنه** "**عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضه، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.**"

وبالنسبة للمادة **12** من نفس القانون تنص على أنه "**تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق، وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17**

[1]-القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

**من الدستور لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع خاص أو موضوع حقوق تملكية".**

وانطلاقا مما سبق ومن خلال استقراء النصوص القانونية سالفة الذكر نستنتج أن الأملاك الوطنية العامة هي " **تلك الأموال و الحقوق العقارية و المنقولة المحددة بموجب القانون أو تلك التي تملكها الدولة و جماعتها الإقليمية، والتي يستعملها الجميع إما مباشرة أو بواسطة المرافق العامة و بصفة جماعية ومجانية، وهي بهذه الصفة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة إما بحكم طبيعتها أو الغرض المخصصة من أجله**[1]"

**الفرع الثاني : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة.**

لقد عرفتها المادة **03 من قانون الأملاك الوطنية** على أنها "**.... أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة ".**

في حين عرفتها المادة **688** على أنها " **تعتبر أموالا للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية، أو لهيئة لها طابع إداري..**"

ما نلاحظه من خلال التعريف الذي أورده المشرع في نص المادة **03** السابقة أنه حدد الأملاك الوطنية الخاصة وفق معيار سلبي وعام وليس ايجابي مثل ما فعل المشرع مع الأملاك الوطنية العامة فبمقتضاه أن كل ملك غير مصنف ضمن الأملاك الوطنية العامة هو ملك وطني خاص وهو وضع يطرح إشكالية البحث عن معيار حاسم و دقيق للتمييز

[1]- ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر،2003، ص ص92-93.

بين هذا النوع من الأملاك و الأملاك الخاصة المملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين و الأشخاص المعنوية الخاصة.

وكذلك حسب نفس المادة أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أو تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية، فإن هذا التعريف ليس دائما صحيحا لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية و كثيرا ما تخصص للمرافق العامة[1] .

وبمفهوم المخالفة للمادة 04 من قانون الأملاك الوطنية، فإن هذا النوع من الأملاك لا يخضع لنفس قواعد الحماية المطبقة على الأملاك العمومية و ذلك مثله مثل الأملاك الخاصة و على هذا الأساس فإن الأستاذة "**ليلى زروقي**" ترى أنه يجوز التمسك بالحيازة حتى في مواجهة الدولة استنادا إلى المادة **04** سالفة الذكر والتي لم تقر الحماية التقليدية للأموال أي عدم قابلية التصرف و لا التقادم ولا الحجز عليها إلا بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية.

مما سبق نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة يجب أن تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فهي موجهة لضمان مردودية أو خدمات للشخص العمومي المالك، مما يستتبع أن تسيير الملك الخاص لا يستهدف كأصل عام تحقيق المصلحة العامة، و إنما تحقيق المصلحة الخاصة للشخص العمومي المالك، لكن الواقع يؤكد أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي دائما وظيفة مالية بحتة مثال ذلك العقارات والمنقولات المخصصة للمصالح الإدارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية فهي تقدم خدمة عمومية ولا تستهدف تحقيق النفع الخاص لمالكها وهو ما جعل هذا الوصف التقليدي للملك الخاص للدولة عرضة لعدة انتقادات خاصة ما تعلق منها بالوظيفة التملكية البعيدة عن اقتصارها على صاحبها.

[1]- ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 116.

## المطلب الثاني: أصناف وخصائص الملكية العقارية الوطنية.

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق أولا إلى أصناف الملكية العقارية الوطنية ضمن **الفرع الأول** ، لنتطرق بعد ذلك إلى تحديد خصائص الملكية العقارية ضمن **الفرع الثاني** من هذا المطلب.

### الفرع الأول : أصناف الأملاك العقارية الوطنية.

للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، يوجد معيارين أساسيين هما:

**1 – معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص:** بمعنى أن هذه الأملاك لا يمكن أن تحل محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، فهي غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو اكتساب حق عليها بالتقادم ولا التنازل عنها كونها مخصصة للمنفعة العامة[1].

**2 – معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام:**

يقوم هذا المعيار على أساس الغاية فإذا كانت الأموال مخصصة لغاية تحقيق المصلحة العامة أو المرفق العام، فإنه لا يجوز للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة ومن ثم يكون القانون الواجب التطبيق هو القانون الإداري باعتبار أن هذه الاموال تدخل ضمن الملكية العامة[2].

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده قد تبنى النظرية لتقليدية وأخذ بكل من المعيارين للتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، ونص عن ذلك صراحة ضمن نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية التي جاء فيها أن " تطبيقا للمادة 12 من

[1] -أدرار كاهنة- تركي يسرية، المرجع السابق، ص29.
[2] -سلاطنية عبد الكريم- عون سيف الدين- محمودي لطفي، المرجع السابق، ص05.

هذا القانون، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه، والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة ".

وعلى هذا الأساس فإن المشرع الجزائري اعتمد على المعيار الأول للتفرقة بين أصناف الملكية الوطنية وذلك من حيث التخصيص، أما المعيار الثاني فيقصد به الفصل بين النشاط الإداري الرامي إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العام والنشاط الإداري الرامي إلى تحقيق الوظيفة المالية[1].

وبتعبير آخر، إذا كانت الأملاك الوطنية مخصصة لتحقيق النفع العام فهي تصنف ضمن الأملاك الوطنية العامة وتخضع للقانون العام، أما إذا كانت تهدف إلى تحقيق وظيفة امتلاكية ومالية بحتة فهي تصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وتخضع للقانون الخاص[2].

**أولا/الملكية العقارية الوطنية العمومية.**

لقد عرّف الفقهاء الملكية الوطنية العمومية على أنها مجموع الممتلكات والحقوق العقارية والمنقولة التي تحكمها الدولة وتكون غير قابلة للتملك الخاص ولا يمكن الحجز عليها وغير الممكن كسبها عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري[3].

وأضاف المشرع الجزائري في المادة **12** من قانون الأملاك الوطنية على انه " **تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع**

[1] - أدرار كاهنة- تركي يسرية، المرجع السابق، ص30.
[2] - أدرار كاهنة-تركي يسرية،مرجع نفسه، ص 30.
[3] -حسن رابح- خلوة ايهاب، النظام القانوني للأملاك الوطنية في ظل دستور 1996، د د ن، الجزائر، 1966، ص05.

**والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكيفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق ".**

وطبقا لنص هذه المادة فإن المقصود بالاستعمال المباشر الاستعمال الجماعي العام مباشرة دون المرور عن المرافق العامة كالطرقات والحدائق العامة والشواطئ ...، ويكون هذا الاستعمال مجاني وحر لا يجوز منحه أو إخضاعه لترخيص مسبق[1].

أما الاستعمال عن طريق المرافق العامة فهو استعمال الأملاك التي تكون طبيعتها ضرورية للمرفق العام وهيأت خصيصا له ويستعملها الجمهور عن طريقه[2].

إضافة إلى ذلك بينت المادة **14** من قانون الأملاك الوطنية أن الأملاك الوطنية العمومية تنقسم إلى أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية على نحو ما ورد في المادتين **15** و **16** من هذا القانون.

**1-الأملاك العمومية الطبيعية:**

وتشمل الأملاك البحرية وهي ملك للدولة وحدها دون الجماعات المحلية، وتشمل أيضا شواطئ البحار والامتداد القاري، المياه، المجال الجوي والموارد والثروات الطبيعية، أي التي تكون خصوصا بفعل الطبيعة[3] وقد حددتها المادة **15** من قانون الأملاك الوطنية.

[1] Rahmani (ahmed),les bien publics en droit algérien, éditons internationales. ALGER,1996,p78.

[2] -DUCOS- ADER( Robert) , AUBY( jean-Marie) , DOROIT administrative la fonction publique, les biens publiques les travaux publics, ( 5eme EDITION, DALLOZ, PARIS, 1979

[3] زروقي ليلى- حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص93-94

**2- الأملاك العمومية الاصطناعية:**

وتشمل المنشآت المهيئة لاستقبال الجمهور كالحدائق العمومية، المنشآت الرياضية والثقافية، المنشآت المخصصة للنقل والمرور، الموانئ، السكك الحديدية ووسائل الدفاع الوطني، أي التي تتكون خصوصا بفعل الإنسان وقد حددتها المادة **16** من قانون الاملاك الوطنية.

**ثانيا/ الملكية العقارية الوطنية الخاصة.**

لقد قسم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة إلى أملاك مشتركة بين الدولة والولاية والبلدية بصفة عامة في المادة **17** من قانون الأملاك الوطنية ثم خصص الأملاك التابعة لهذه الجماعات المحلية في المواد 18 – **19** – **20** منه، أما المادة 03 من هذا القانون أعطت تعريفا لهذه الأملاك على أنها الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية[1].

ولعل أهم ميزة تتحكم في الأملاك الوطنية الخاصة ما يميزها عن الأملاك الوطنية العمومية هو إمكانية التصرف فيها والتنازل عنها وذلك كونها غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية[2].

وعليه فإن الأملاك الوطنية الخاصة تحتل اليوم جانبا كبيرا من نشاط الإدارة وهذه الأخيرة تتمتع على سبيل الاحتكار بامتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات وإبرام العقود المتعلقة بعملية إدارة هذه الأملاك كما أنها تبرم بعض الأحيان عقودا مع بعض

[1]- أدرار كاهنة- تركي يسرية، المرجع السابق، ص 33.
[2] - حسن رابح-خلوة ايهاب، المرجع السابق، ص 04.

الأفراد على قدم المساواة مجردة من كل الامتيازات الممنوحة لها من طرف السلطة العامة فتتصرف في أملاكها تصرف الأفراد في أملاكهم الخاصة[1].

وتجدر الإشارة إلى أهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وهي الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي منحت المنتجين في شكل حق انتفاع دائم، إلى جانب التنازل الكلي عن الأملاك العقارية المبنية والمنقولة لاستغلال هذه الأراضي، والتي تم تنظيمها بموجب قانون يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

**الفرع الثاني: خصائص الأملاك العقارية الوطنية.**

نظرا لتداخل المفاهيم والمبادئ التي تحكم الأملاك العقارية الوطنية والتي جاء بها قانون الأملاك الوطنية، وما جاءت به نصوص القانون المدني في هذا الخصوص فسوف نستخلص أهم الخصائص التي تتميز بها هذه الأملاك من خلال التطرق أولا إلى "**خصائص الأملاك الوطنية العامة**" ثم إلى "**خصائص الأملاك الوطنية الخاصة**".

**أولا/خصائص الأملاك الوطنية العامة.**

لقد حددت المادة **689** من القانون المدني، و المادة 04 الفقرة الأولى من قانون الأملاك الوطنية خصائص الأملاك الوطنية العامة بقولها: " **الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم و لا للحجز....**" ومن خلال نص المادة نستنتج ثلاثة خصائص وهي عدم القابلية للتصرف ، وعدم القابلية للتقادم، وعدم القابلية للحجز.

[1] - شرفي حسن، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2006، ص10.

**1-عدم قبلية الأملاك الوطنية العامة للتصرف:**

يقصد بهذه القاعدة إخراج الأملاك العامة من دائرة التعامل القانوني بحكم القانون أي لا يمكن للأشخاص العامة مادامت صفة العمومية قائمة أن تجري بشأنها تصرفات ناقلة للملكية، و إن فعلت ذلك فإن تصرفها باطلا بطلانا مطلقا حتى ولو استوفى العقد إجراءات الشهر العقاري فهو معرض في أي وقت للبطلان، و للقاضي أن ينطق به من تلقاء نفسه لأن قاعدة عدم جواز التصرف في المال العام تعتبر من النظام العام.

والحكمة من كلمة – إخراج الأملاك العامة من دائرة التعامل في المحافظة على الطابع العام لهذه الأملاك وحمايتها من أي اعتداء عليها أو تصرف فيها كالبيع أو التنازل أو ما شابه ذلك من التصرفات[1] التي تقع على الأملاك الخاصة، كما تكمن الحكمة كذلك في حماية الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور أو المخصصة لمرفق عام من أي مساس بهذه الصفة أو تحويل هذا المال عن تخصيصه أو أغراضه، الأمر الذي يجعل قاعدة التخصيص إحدى مبررات و أسس هذه الحماية وحتى تضمن استمراره في تحقيق أهداف النفع العام و حتى تتحقق هذه الغاية لابد من استمرار الصفة العمومية للمال العام.

وعدم جواز التصرف في الأملاك العامة مقصورة على التصرفات المدنية فقط كالبيع و الهبة التي تفقد الأملاك العامة صفته العمومية، أما التصرفات التي تقوم بها الادارة ولا تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام فهي جائزة، مثل تحويل التسيير والذي يعد من أعمال الادارة و التسيير أو منح تراخيص الشغل المؤقت سواء تمت في شكل قرار اداري أو عقد اداري فإنها لا تمس حرية الجمهور في الانتفاع بالمال العام، وللادارة الحق في إلغائه في أي وقت بدافع المصلحة العامة.

[1]- عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص14.

كما تنص أيضا المادة **67** فقرة **01** من قانون الأملاك الوطنية على " **يرتب حماية الأملاك الوطنية نوعان من التبعات هما أعباء الجوار لصالح الأملاك الوطنية و العمومية التي قصد بها علاوة على أعباء القانون العام الارتفاقات الإدارية المنصوص عليه لفائدة الطرق العمومية مثل ارتفاقات الطريق ومصبات الخنادق و الروية و الغرس و التقليم تصريف المياه ومسالك الأسواق و الارتكاز أو أعباء أخرى ينص عليها القانون**"[1] ، ما يمكننا استنتاجه من خلال النصين هو ما يلي:

- حقوق الارتفاق في إطار علاقات الجوار بين الأملاك الخاصة هي المساواة في اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، إلا أن هذه الخاصية تفقد الكثير من فعاليتها في إطار علاقة الجوار بين الأملاك العمومية و الأملاك الخاصة في حين لا يجوز تحميل أو إثقال الأموال العامة بحقوق مقابلة لصالح الأملاك الخاصة إلا بصفة محدودة و استثنائية.
- ارتفاقات الجوار القانونية المستمدة من القانون المدني و المفروضة على أملاك بصورة متساوية لا يمكن تطبيقها على الأملاك العامة لأنها تؤثر على وحدتها و تماسكها.

## 2- عدم قابلية الأملاك الوطنية للتقادم :

تعد هذه الخاصية نتيجة لقاعدة عدم جواز تصرف بحيث تعني عدم امتلاك الأملاك الوطنية العامة بوضع اليد عليها لمدة طويلة أو قصيرة، ذلك أنه لما كانت الأملاك الوطنية العامة لا يجوز فيها بنقل ملكيتها للأفراد فمن باب أولى لا يجوز لهؤلاء اكتساب ملكيته بالتقادم وعلى ذلك إذا وضع الأفراد أيديهم لفترة معينة مهما طالت على جزء من الأملاك العامة للإدارة تستطيع استرداد هذا الملك في أي وقت، وسبب عدم تطبيق قاعدة

[1] - القانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المؤرخ في 1990/12/01، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

التقادم المذكورة في القانون المدني غلى الأملاك العامة هي قاعدة تخصيص المال للنفع العام وعليه لا يمكن لواضع اليد على عقار يندرج ضمن الأملاك العامة على عقد شهرة ولا على شهادة حيازة مهما تكن مدة وضع اليد و إن حررت إحدى هاتين الشهادتين فهي باطلة.

كما يمكن على الأفراد وضع اليد على المال العمومي بنية التملك مهما طالت الإقامة لعدم جواز التملك سواء تعلق الأمر بالملك في حد ذاته أو توقيع حقوق إمتلاكية عليه كحق الارتفاق أو رفع دعوى الحيازة على الملك العام وفي حالة ثبوت الفعل المادي للتعدي لا يحتاج الى إثبات الركن المعنوي ولا يعفى المخالف.

إلا في حالة القوة القاهرة ولا يعفى تسامح الإدارة في غياب الترخيص من العقوبة ويلزم المخالف وفي كل الحالات بالتعويض، وقاعدة عدم جواز تملك الأملاك العامة بالتقادم هي مظهر من مظاهر الحماية القانونية، وصيانة المال العام وضمان تخصيصه للمنفعة العامة وعليه لا يمكن الاستناد إلى وضع اليد على الأملاك العامة مهما طالت المدة للإدعاء باكتساب الملكية[1].

### 3-عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للحجز:

الأصل أن الأحكام واجبة النفاذ متى كانت نهائية وللمحكوم له الحق في اتباع الإجراءات القانونية لأجل تنفيذها سواء اختياريا أو اجباريا بإتباع طرق التنفيذ الجبري المقررة في قانون الاجراءات المدنية، وتتمثل الطرق في حجز ما للمدين لدى الغير أو حجز العقار لكن هذه الحلول المقررة لأجل استيفاء المدين حقه لا تجد صدى في مجال الأملاك العامة لأنها من جهة تتعارض مع المنفعة العامة للملك ومن جهة أخرى يعتبر القانون ذمة الدولة و الهيئات المحلية دائما مليئة، غير أنه يمكن أن تمتنع الإدارة عن تنفيذ حكم

[1] -دليلة شرابي، دعوى الاستحقاق، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008/2007 ص40.

أو قرار قضائي يأمرها بدفع تعويض لأحد الأفراد، غير أن هذه المسألة فصل فيها المشرع الجزائري بالقانون 02/91 المؤرخ في 1991/01/18 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء، وبناء على أحكام هذا القانون يمكن للأفراد أن يقدموا عريضة مكتوبة الى أمين خزينة ولاية سكناهم بشرط أن ترفق بها:

- النسخة التنفيذية للحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الجهة الإدارية.
- كل الوثائق التي تثبت أن إجراءات التنفيذ القضائية بقيت شهرين دون جدوى اعتبارا من تاريخ ايداع الملف لدى المحضر.

يلزم أمين الخزينة بدفع المبلغ الذي تضمنه الحكم أو القرار القضائي النهائي في أجل ثلاثة أشهر ابتداءا من تاريخ ايداع الطلب.

**ثانيا/خصائص الأملاك الوطنية الخاصة.**

تتفق الأملاك الوطنية الخاصة مع الأملاك الوطنية العامة في خاصيتي عدم القابلية للتملك بالتقادم و عدم قابلية للحجز عليها التي تناولناها ضمن العنصر السابق، وهذا طبقا لنص المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية المعدلة أن " **الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية...**" أما فيما يخص خاصية عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للتصرف فسوف نتعرض لهذه الخاصية بقليل من الشرح.

**1-عدم القابلية للتصرف:**

تختلف الأملاك الوطنية الخاصة فيما يخص عدم التصرف فيها عن الأملاك الوطنية العامة بحيث يجوز في الأملاك الخاصة بالتنازل، ولكن هذه القاعدة ليست مطلقة لأنه لا يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها [1] إلا إذا لم تكن مخصصة للمرافق العامة وبشرط أن

[1] -بالعبيدي حفيظة، المرجع السابق، ص 19.

لا يحتاج إليها أي مرفق، ويتم البيع باحترام الإجراءات التي ضبطها القانون أو التنظيم ويكون مبدئيا عن طريق المزاد العلني فالبيع بالتراضي هو استثنائي أجازه المشرع في حالات محددة منها ممارسة حق الشفعة من طرف من يسمح لهم القانون المدني بممارسة الحق أو في الحالات التي نص قانون خاص فيها على الحق في الشفعة كما ورد في المرسوم التشريعي رقم **03/93** المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري عندما أنشأ حق الشفعة للمستأجرين في المادة **23** منه، أو في إطار الترقية العقارية، تشجيع الاستثمار إنجاز عمليات تعمير أو بناء لفائدة المؤسسات العمومية أو الجمعيات[1].

[1] -ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص116.

## المبحث الثاني: مفهوم الملكية العقارية الخاصة.

بما أن الملكية العقارية الخاصة لم تكن بمنأى عن حماية القاضي الجنائي لهذا النوع من الملكية العقارية، لذلك نجد ان المشرع الجزائري قد أولى اهتماما بالغا بهذا النوع من الملكية العقارية كونها الأكثر انتشارا، على اعتبار أن حق الملكية الخاصة من أوسع الحقوق العينية نطاقا، ونظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يحض بها العقار كمصدر ثراء.

كما أولت معظم التشريعات الأهمية البالغة في حماية هذا الحق، وساهمت في تكريس الحماية القانونية له من خلال تجسيد وجود قانوني يضمن لها فضلا عن الحماية الجنائية حماية خاصة من القاضي الجنائي، وهذا ما سنتناوله في مبحثنا هذا بدراسة مفهوم الملكية العقارية الخاصة بتبيان تعريف هاته الملكية في **المطلب الأول** وخصائصها في **المطلب الثاني**.

### المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة.

بما أن الملكية العقارية الخاصة تعد من أوسع الحقوق العينية الأصلية، لذلك سنتناول تعريفها من الجانب اللغوي والاصطلاحي والقانوني، ضمن الفروع التالية:

#### الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة لغويا:

1 – الملكية: من ملك، يملك، ملكا، ملكية أي احتواء الشيء والقدرة على الاستبدادية وتملكه[1].

والملك ما يملك ويتصرف فيه (يذكر أو يؤنث) وجمعه أملاك.

[1] عون حسن، دور القضاء العادي الجزائري في حماية الملكين العقارية الخاصة ، مذكرة تدخل ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص : قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي – 2016 /2017 ، ص 07

[1] وفي القرآن الكريم قوله تعالى:

"ولله ملك السماوات والأرض وما بينهما وإليه المصير"

2 – العقار: بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات وهو الشيء الثابت بطبيعته وأصله.[2]

**الفرع الثاني: تعريف الملكية العقارية الخاصة اصطلاحا.**

هناك عدة تعريفات فقهية للملكية حيث عرفها **ابن تيمية** مثلا بأنها " القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية ".

كما عرفها **محمد كامل مرسي** بأنها: " **حق بمقتضاه بوضع شيء تحت إرادة شخص يكون له دون غيره أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه بكل التصرفات في حدود القانون**".

أما الدكتور **عبد الرزاق أحمد السنهوري** فقد عرفها بقوله: " **إن حق ملكية الشيء هو حق الاستئثار باستعماله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون** "[3]

وعرفها الأستاذ **رمضان أبو السعود** بأنها " **الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال، والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون** " [4]

أما **الفقهاء الفرنسيين** فقد عرفوا الملكية بأنها " سلطة قانونية حقيقية لصاحب الملك له صلاحية التمتع والتصرف فيها واستعمالها بكل المنافع الممكنة، لكن في حدود القانون "[1]

[1] - سورة المائدة الآية "18"، من القرآن الكريم.
[2] - المنجد في اللغة و الإعلام، الطبعة الثامنة و العشرون، دار الشروق، بيروت، 1986، ص 519.
[3] - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية" مع شرح مفصل للأشياء و الأموال المجلد الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، دار النهضة، القاهرة، مصر، 2011، ص493.
[4] - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "أحكامها ومصادرها"، دار الجامعة الجديدة، مصر 2004، ص22.

**الفرع الثالث: التعريف القانوني للملكية العقارية الخاصة.**

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة **674** من القانون المدني الجزائري بأنها " حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة ".

ومن خلال هذا التعريف الذي أعطاه المشرع الجزائري للملكية نجده قد وضع حدودا لحق الملكية بأن قيد استعمالها بشرط ألا تستعمل بطريقة غير مشروعة ومخالفة للقوانين وكذا لم يتناول حق الاستعمال صفة الديمومة باعتبارهما أحد العناصر المهمة للملكية مما يجعل الرأي الغالب للفقهاء يعرف الملكية بأنها " حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في الأشياء بصفة دائمة بشرط أن لا يستعمل هذا الحق بطريقة مخالفة للقوانين والأنظمة[2].

أما المشرع الفرنسي فقد نص على حق الملكية في المادة **344** من القانون المدني الفرنسي على أنها " حق الانتفاع بالأشياء والتصرف فيها بالطريقة الأكثر إطلاقا، بشرط عدم استعمالها على وجه تحرمه القوانين واللوائح "[3]

والمشرع الفرنسي من خلال تعريفه للملكية جعل من حق الملكية حقا مطلقا يتعارض مع ما ورد من قيود عديدة على هذا الحق.

وفيما يتعلق بالعقار فقد عرفته المادة **683** من القانون المدني بقولها: " كل شيء مستقر يحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

[1] -عون حسن ، المرجع السابق ،ص08

[2] -عون حسن ،مرجع نفسه ، ص08.

[3] -JEAN LOUIS BERDER,la proprieté, Dalloz,pris,1994,p11

أما الملكية العقارية الخاصة فقد ورد تعريفها في المادة 27 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري التي نصت على أن " الملكية العقارية الخاصة في حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها من خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع أعطى تعريفا دقيقا للملكية العقارية الخاصة، في حين جاء نص المادة **674** من القانون المدني عاما، ولكن يشترك النصان في كونهما حددا عناصر حق الملكية العقارية وهما التمتع والتصرف، ويختلفان في أن القانون المدني اشترط عدم استعمالهما بما يخالف القانون و الأنظمة في حين أن المادة 27 من القانون رقم 25/90 السالف الذكر اشترطت هذا الحق وفق طبيعة الشيء أو غرضه[1].

## المطلب الثاني: خصائص الملكية العقارية الخاصة

تتميز الملكية العقارية الخاصة بعدة خصائص نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

### الفرع الأول:الملكية العقارية حق جامع.

الملكية العقارية الخاصة حق عيني يجتمع على أوسع السلطات التي يمكن أن تكون للتخلص على عقاره، فهي تخول للمالك دون غيره حق الانتفاع بالعقار واستغلاله والتصرف فيه، ولا يمكن لصاحبه أي حق عيني آخر بل العقار التمتع بكل هذه السلطات، والمالك له أن يضع بملكه، بأشياء إلى ما كان مخالفا للقانون.

ويترتب على أن الملكية حق جامع أمران:

1 – الأصل في حق المالك أن يكون جامع لكل السلطات، وأن يقوم بإثبات ملكه الطرق المقررة قانونا، ويقع عبء الإثبات على من يدعي حقا في ملك الغير كحق انتفاع أو

[1] -زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري جامعة باتنة ، السنة الجامعية 2007-2008، ص07.

حق ارتفاق أو يدعي بوجود قيد تقرر لمصلحته على ملك غيره، على اعتبار ان المالك يجمع كل السلطات[1].

2 – أن ما يتفرع عن حق الملكية يكون عادة حقا مؤقتا، فحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن هي حقوق مؤقتة لا تتجاوز مدتها حياة أصحابها، لذلك فهذه الحقوق التبعية بعد أن تستنفذ مدة بقائها تعود إلى الملكية لتصبح كاملة وشاملة.

**الفرع الثاني: الملكية العقارية الخاصة حق مانع.**

الملكية العقارية الخاصة هي حق للمالك دون سواه، فللمالك وحده الحق في الانتفاع بملكه والتصرف فيه، وله الحق في حمايته من الغير، وله كذلك الحق في تأجيره والمستأجر ينتفع بالعقار نيابة عن المالك لقاء أجرة يقبضها وإذا كان للغير حقوق عينية كحق انتفاع أو حق اتفاق على العقار محل الملكية فله أن ينتفع بها وليس للمالك منحه[2].

حق الملكية الجامع المانع ترد عليه عدة قيود واستثناءات قانونية كثيرة تحد من سلطة المالك على العقار، وتحيز تدخل الغير في ملكيته، ومثال ذلك ما يفرضه القانون على المالك من حقوق للجيران كحق المرور، وما يفرض على الجار بعدم تجاوز مطله المسافة المعنية قانونا.

**الفرع الثالث: الملكية العقارية حق دائم.**

ويقصد به أن حق الملكية دائم بدوام العقار ولا ينقض الحق إلا بهلاك العقار، ومن ثم فإن تداول الملاك على العقار لا يترتب عليه انقضاء حق الملكية، وبالتالي فحق الملكية دائم بالنسبة إلى العقار المملوك وليس بالنسبة إلى شخص المالك على اعتبار أن شخص المالك لا يبقى واحد على الدوام وذلك بسبب انتقال الملكية العقارية من شخص إلى آخر

[1] -عون حسن ، المرجع السابق، ص09.
[2] -عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، 529.

بأحد الأسباب الناقلة للملكية سواء كانت أسبابا اختيارية كالعقد أو أسباب اجبارية كالتقادم المكسب.

كما أن الملكية العقارية الخاصة لا تسقط بعدم الاستعمال[1]، فحق الملكية يتميز بهذه الخاصية دون غيره من الحقوق الأخرى فنجد مثلا الحقوق الشخصية تنقض بالتقادم المسقط.

كما تنقض الحقوق العينية الأصلية بعدم الاستعمال كحق الانتفاع، وحق السكن وحق الارتفاق، أما حق الملكية فإذا ترك المالك ملكه دون استعمال فلا يؤدي ذلك إلى حرمانه منه مهما طالت مدة بقائه، ولا يجوز لأي كان الحصول على ملكية عقار مملوك للغير بحجة أن ملكه بقي دون استعمال[2].

وبما أن حق الملكية العقارية لا يسقط بالتقادم المسقط فهذا لا يمنع كسبه بالتقادم المكسب [3]وحتى دعوى الاستحقاق التي تحميه فهي أيضا لا تسقط بالتقادم المسقط، لكن هذا لا يمنع من أن الغير إذا قام بعمل مادي بوضع يده على العقار بقصد تملكه وضعا مستوفيا الشروط القانونية مدة من الزمن فإنه يكسبه بالتقادم المكسب.

[1] -نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية(أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، السكندرية، مصر، 2001، ص25.
[2] - عون حسن، المرجع السابق، ص 11.
[3] - المادة 827 من القانون المدني تنص على أنه "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكاإذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"

## المبحث الثالث: مفهوم الأملاك العقارية الوقفية

إن الوقف " هو منع التصرف في رقية العين التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء عينها وجعل المنفعة لجهة من جهات الخير ابتداء "[1]، هذا هو تعريف الإمام **محمد أبو زهرة** للوقف لذلك يمكننا اعتبار الوقف نظام متميز وخاص مستنبط من الشريعة الإسلامية، وهو أيضا معروف بين المسلمين بمصطلح " **الحبوس**"، وأكثر التعريفات دقة لأصناف الوقف عند الفقهاء حسب، وقد اشترطت بعض المذاهب أن تكون العين الموقوفة صالحة للبقاء يمكن تنفيذ حكم التأبيد فيها، ولهذا قرروا أن الأصل في الوقف أن يكون عقارا وجوازا وقف غير العقار يكون في أحوال استثنائية[2].

وبما أن موضوع دراستنا هو كيفية حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية، وبما أن الأملاك العقارية الوقفية هي نوع من أنواع الملكية يجدر بنا بداية تبيان مفهوم هاته الأملاك الوقفية من خلال تقسيم مبحثنا هذا إلى مطلبين أساسيين نتناول في **المطلب الأول:** تعريف الملكية العقارية ونتناول في **المطلب الثاني:** أنواع الوقف.

### المطلب الأول: تعريف الوقف.

الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة ، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعنيهم المالك المذكور[3] وهذا هو التعريف الوارد في القانون 90 –25 المتخصص التوجيه العقاري سالف الذكر.

[1] - عبد الناصر بن عزة- الحاج التجاني بن عزة، الحماية الجنائية الموضوعية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، السنة الجامعية2016-2017، ص11.

[2] - ليلة تونسي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 15، سنة 2007، ص11.

[3] - عبد الناصر بن عزة-الحاج التجاني بن عزة، مرجع سابق، ص 48.

ما يمكننا استنتاجه من خلال هذا التعريف الذي أورده القانون 90 – 25 للأملاك الوقفية، فإنه إن كان الوقف في حقيقته تصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه الخير والبر، إلا أن هذه المنفعة قد تؤول إليهم من تاريخ إنشاء الوقف فورا أو بعد فترة من إنشائه ينتفع من خلاله بالوقف أوصى عليهم وعينهم الواقف، حيث لا تنتقل المنفعة في هذه الحالة إلى جهات البر والخير إلا بعد وفاة هؤلاء الموصى عليهم.

وقد أضافت المادة 32 من نفس القانون أنه " يخضع تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص "، وبالفعل تدعم هذا التصرف القانوني " أن الوقف سنة 1991 بصدور القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف، فجاء تعريف الوقف في المادة 3 منه كالتالي ( الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير ).[1]

وبهذا فإن المشرع الجزائري قد أخرج العين الموقوفة من ملك الواقف، ولم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم بل اعتبر الوقف مؤسسة أو بالأحرى حال يتمتع بالشخصية المعنوية طبقا للمادة 05 من قانون الأوقاف السابق ذكره، التي نصت على أن " الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها "، وذلك أخذ بالمذهب الحنبلي دون المذهب المالكي الذي يعرف الوقف بأنه " حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعها على جهة من جهات البر ".

وقد أكدت المادة 16 على لزوم الوقف بعد صدوره " يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافسا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم، بمعنى لا يصح للوقف الرجوع عن الوقف الذي أنشأه لفائدة الغير.

[1] - القانون رقم 91-10، المؤرخ في 1991/04/17، يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 52، الصادرة في 1991/05/08.

## المطلب الثاني: أنواع الوقف.

إن للوقف نوعان أساسيان هما الوقف العام وكذا الوقف الخاص، فبعد أن كان ينظمهما القانون رقم **91-10** السالف الذكر، أتى بعد ذلك القانون **02-10**، المؤرخ في 14-12-2002 المعدل والمتمم للقانون رقم **91-10** قد أخرج الوقف الخاص من هذا الأخير ليخضعه لأحكام القانون رقم **11/84** المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم في الفصل الثالث منه المتضمن للمواد من **213** إلى **220**، حيث جاءت المادة **02** من القانون رقم **10/02** سالف الذكر، كما يلي: " **يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها ، وخططها والشروط والكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها**[1].

وقد ألغت المادة 6 منه كل المواد 07-19-22-47 من قانون الأوقاف وهي المواد التي كانت تنظم الوقف الخاص وعلى كل حال يعرف كل من الوقف العام والخاص.

### الفرع الأول :الوقف العام.

وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه وفيه نوعين:

**أولا/ وقف عام محدد الجهة:** وهو الوقف الذي يحدد فيه صاحبه مجال معين يصرف عليه ريعه على ألا يصرف على غيره إذا استنفذ.

**ثانيا/ وقف عام غير محدد الجهة:** هو الوقف الذي لا يحدد فيه صاحبه المجال الذي يصرف فيه ريعه، فيصرف في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخير عموما.

[1] - القانون رقم 10/02، المؤرخ في 2002/12/14، المعدل و المتمم لقانون الأوقاف، ج ر عدد 83، 2002.

**الفرع الثاني – الوقف الخاص:**

وهو الوقف الذي يحبس فيه الواقف ملكه على جهة من جهات الخير يحددها على ألا تؤول إليها المنفعة إلا بعد انقطاع ذريته من الذكور والإناث أو غيرهم من الأشخاص اللذين يعينهم، هذا يعني أن هناك مجموعتين من الموقوف عليهم يؤول إليهما حق الانتفاع تنتفعان بالعين الموقوفة حسب ترتيب الأولوية، يكون لعقب الواقف من الذكور والإناث أو لأشخاص معينين بداية ثم بعد انقطاعهم ينتقل لجهة غير معينة من طرف الواقف.

ويمكن لهذا الأخير في كلا النوعين أن يحتفظ لنفسه بحق الانتفاع بربع العين التي حبسها مدى الحياة على أن يؤول بعد وفاته إلى الجهات الموقوف عليها، وتجدر الإشارة إلى أن المقصود بالملكية العقارية الوقفية ليس ملكية العقار محل الوقف، إذا جاء في المادة 05 من قانون الأوقاف أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين، ولا الاعتباريين، وهو ما أكدته المادة 17 من نفس القانون إذ أن الوقف يزيل حق ملكية الواقف دون أن ينتقل إلى الموقوف عليه، بل يتمتع هذا الأخير بحق الانتفاع فقط، هذا ما يعني أن الملكية تبقى ملكية **الله جل وعلى**[1].

[1] - عبد الناصر بن عزة –الحاج التجاني بن عزة ، المرجع السابق، ص-ص 49-50.

**خلاصة الفصل الأول :**

ما نستنتجه من خلال دراسة محل حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية بالغة للملكية العقارية على مختلف أنواعها سواء أكانت هذه الملكية ملكية وطنية أو ملكية خاصة أو ملكية وقفية، وهاته الأهمية تتضح من خلال تنظيمه لهاته الملكية العقارية بأنواعها إذ وضع لها ضوابط بنصوص قانونية منظمة وضابطة لها.

فما يمكن استخلاصه أن الأملاك الوطنية تنقسم الى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة ، والأملاك الوطنية بصفة عامة هي التي ترجع ملكيتها الى الدولة أو جماعاتها الإقليمية كالولاية أو البلدية، أما الملكية العقارية الخاصة فهي التي ترجع ملكتها للخواص ، أما الملكية العقارية الوقفية فهي تلك التي حبسها صاحبها للنفع العام.

كما نستنتج من خلال هذا الفصل أن المشرع الجزائري لم يكتفي بضبط وتنظيم الملكية العقارية بل وفر لها حماية قانونية بشتى أنواعها إذ كفل لها حماية مدنية وكذا حماية إدارية وحماية جنائية و هاته الأخيرة أي الحماية الجنائية للملكية العقارية والتي تترجم في حماية القاضي الجنائي هي محل دراستنا، لذلك خصصنا فصلنا الثاني لتبيان وسائل وآليات حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية بشتى أنواعها الوطنية والخاصة والوقفية.

# الفصل الثاني

## آليات حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية.

# الفصل الثاني: آليات حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية.

نظرا للأهمية الكبيرة التي يتمتع بها العقار وكثرة المنازعات المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية سواء كان هذا التعدي على العقار نفسه أو على ملكية الغير، لجأ المشرع إلى تجريم كل أعمال التعدي الواقعة على العقارات المبنية وغير المبنية فقنن هذه الجرائم وجعل لكل واحدة منها أركان خاصة بها وقرر لها عقوبة حسب طبيعة الفعل المجرم وخطورته.

رغم اشتراك كل من القاضي الإداري والقاضي المدني والقاضي الجزائي في حماية العقار تبقى الجرائم الواقعة عليه كثيرة وتبعا لذلك اقتصرنا في دراستنا على حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية بمختلف أصنافها وذلك بعرض أهم هذه الجرائم على سبيل المثال لا الحصر.

ولهذا ارتأينا بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث أساسية معتمدين في ذلك على التقسيم الذي وضعه المشرع الجزائري للملكية العقارية في المادة **23** من **قانون التوجيه العقاري** لنوضح من خلالها وسائل حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الوطنية **(المبحث الأول)**، وسائل حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الخاصة **(المبحث الثاني)** وفي الأخير نعرض إستراتيجية حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الوقفية **(المبحث الثالث)**.

## المبحث الأول: وسائل حماية القاضي الجنائي للأملاك العقارية الوطنية.

لقد خصصنا هذا المبحث لتبيان كيفية تطبيق و إسقاط حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الوطنية وتجسيدها عمليا، فالحماية الجزائية للأملاك الوطنية يقصد بها تلك العقوبات التي يقررها القانون للأعمال الإجرامية التي تشكل اعتداء على الأملاك العامة ومعلوم أن الجزاءات الجزائية يوقعها القاضي الجزائي وبذلك يكون هذا الأخير حارسا للأموال العامة، وبما أن الاستعمال العام يشكل الصيغة الأساسية لنوعية الاستعمال لغالبية عناصر الأملاك العامة وهو ما يعرضها للاحتكاك المستمر بسلوكيات الجماهير مما يزيد في تعدد مصادر الأخطار التي تهددها وهذا ما يحتم ضرورة وضع نظام قانوني يكفل لها حماية أشد من النظام الذي يحمي الأملاك الخاصة، فلذا نجد هذا النظام يشمل إلى جانب النصوص العقابية التي تخص المساس بالأملاك الوطنية التي تضمنها قانون العقوبات هناك نصوص أخرى جاءت في القوانين الخاصة التي تحكم مختلف مكونات هذه الأملاك.

لذلك قسمنا مبحثنا إلى مطلبين أساسيين إذ سنتناول في **المطلب الأول** الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات، وخصصنا **المطلب الثاني** للجرائم المنصوص عليها في القوانين المكملة لقانون العقوبات.

## المطلب الأول: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات.

لقد نص قانون الأملاك الوطنية في المادة 66 في فقرتها **الثانية** على أن القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العامة تستمد من القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك وكذلك ما أكدته المادة **136** من نفس القانون التي أحالت في المعاقبة على المساس بالأملاك الوطنية إلى قانون العقوبات، وبالتالي فأي فعل مضر بالأملاك العقارية الوطنية وتتوفر فيه أركان جريمة من الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات يؤدي إلى متابعة مرتكب الفعل ومعاقبته وفقا لهذا النص، وعليه يكون المرجع في معظم الاعتداءات على الملكية الوطنية هو قانون العقوبات إذا توافرت أركانها.

ولكون الأملاك الوطنية بصفة عامة تؤدي وظيفة هامة في الحياة السياسية والاقتصادية للمجتمع، فإن المشرع الجزائري تدخل لحمايتها من الأعمال الغير مشروعة المضرة بها، وهذا بموجب ما نص عليه في قانون العقوبات وعليه سنحاول دراسته ضمن هذا المطلب الذي قسمناه بدوره إلى فرعين أساسيين:

### الفرع الأول: المخالفات والجنح الواقعة على الأملاك الوطنية.

إن الجريمة بصفة عامة هي " فعل غير مشروع صادر عن إرادة جنائية ويقرر له القانون عقوبة أو تدابير " وهذا حسب ما عرفه الدكتور **نجيب حسني**[1]، وبطبيعة الحال فإن للجريمة أنواع مقسمة بحسب طبيعتها أو بحسب فاعلها، أو بحسب الحق المعتدى عنه وكذلك بحسب الجسامة والخطورة ووفقا لهذا الأخير نجد أن الجريمة مقسمة إلى ثلاث أقسام وهي جناية وجنحة ومخالفة ويختلف كل قسم على سابقته من خلال العقوبة المقررة لكل قسم، إلا أن ما يهمنا في دراستنا هذه وفي هذا الفرع هو المخالفات والجنح وليس كل المخالفات والجنح بالتأكيد وإنما المخالفات الجنح المنصوص عليها في قانون العقوبات والماسة بالأملاك الوطنية.

[1] – بالعبيدي حفيظة، المرجع السابق، ص47.

**أولا/ المخالفات الواقعة على الأملاك الوطنية.**

إن المخالفات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية كثيرة ، لذلك سنذكر منها على سبيل المثال لا الحصر مخالفة إتلاف أو تخريب الطريق العمومية أو اغتصاب جزء منه ببيان أركانها والعقوبة المقررة له:

**1 – الركن الشرعي:**

والمنصوص عليه في نص المادة **455**[1] من قانون العقوبات الجزائري " **يعاقب بغرامة من 6000 دج إلى 12000 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة 5 أيام على الأكثر، كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزءا منها وذلك بأي طريقة كانت ...**".

**2 – الركن المادي:**

المتمثل في إحدى الأفعال التي تفيد التخريب أو الاغتصاب أو الإتلاف أو الأخذ ويتمثل التخريب في حفر الطريق أو إجراء أشغال عليها، ويتمثل الاغتصاب في احتلال جزء من الطريق بإقامة ورشة أو نصب خيمة إلى ما شابه ذلك، أما بالنسبة للأخذ في الاستيلاء على الأشياء الموجودة في الطريق أو تعد جزءا منه، كالأتربة والأحجار أو الحشائش وغيرها من المواد الأخرى[2].

**3 – الركن المعنوي:**

هو علم المخالف أن فعله في الإتلاف أو تخريب الطريق العمومي أو اغتصاب جزء منه هو فعل مجرم، وبرغم ذلك يرتكب تلك الأفعال بإرادته الغير معيبة أما بالنسبة للفقرة الثانية من المادة 455 في قانون العقوبات أضافت التعدي على الأماكن المملوكة للجماعات فإنه ولقيام الركن المعنوي عدم وجود الترخيص الذي تمنحه الإدارة المختصة للمقاول لإجراء أشغال على

[1] –الأمر قم 156/66، المصدر السابق.

[2] – الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، ص– ص 69-97-126.

الطريق، أما أخذ أو استعمال المواد من مثل هذه الأماكن فيجب أن تسمح العادات بذلك وفي حال انعدام مثل هذه العادات وتحقق الفعل توفر الركن المعنوي للجريمة[1].

**4 – الجزاء المقرر لهذه المخالفة:**

تعتبر مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منه مخالفة من الدرجة الثانية، فيكون الجزاء فيها بالحبس من 5 أيام على الأكثر وغرامة 6000 دج إلى 12000 دج.

**ثانيا: الجنح الواقعة على الأملاك الوطنية.**

إن الجنح الواقعة على الأملاك الوطنية متعددة لذلك نذكر منها جنحة تخريب الغابات والتي سنتناولها على سبيل المثال لا الحصر مبينين أركان هاته الجنحة ومنتهينا بالجزاء المقرر لها:

* **جنحة تخريب الغابات** :لقد نصت المادة 407 من قانون العقوبات الجزائري على ما يلي: " كل من خرب وأتلف أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000دج إلى 100.000 دج ".

وإنه من بين الأموال الواردة في المادة 396 من نفس القانون توجد الغابات والتي تعتبر ملكا وطنيا[2]، و ثروة لكل عضة في المجموعة الوطنية حق التدخل لمنع أي اعتداء قد يقع عليها أيا كان الفاعل والدولة في هذا الإطار ملزمة باستعمال كافة الوسائل القانونية لضمان حماية الغابات وتنميتها ويمنع عليها تقليص الثروة الغابية إلا لتحقيق منفعة عمومية غير متنازع فيها وفي الإطار القانوني[3].

[1] – بالعبيدي حفيظة، المرجع السابق، ص48.

[2] – القانون رقم 12/84، المتضمن النظام العام للغابات، المؤرخ في 1984/07/23، المعدل والمتمم ج ر رقم 31، الصادرة بتاريخ 1984/06/26.

[3] – ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، المرجع السابق، ص177.

**1 – الركن الشرعي:**

ويتمثل الركن الشرعي من خلال نص المادة 407 من قانون العقوبات التي أحالت الأملاك المحمية إلى نص المادة 396 من نفس القانون.

**2 – الركن المادي:**

ويتمثل هذا الركن في:

سلوك المجرم والمتمثل في فعل التخريب أو الإتلاف سواء كان الفعل الواقع كليا أو جزئيا التخريب هو الإتلاف العشوائي الذي لا يستهدف شيئا معينا بذاته هكذا عرفه الأستاذ " **رمسيس بهنام**".

وهناك تعريف آخر للتخريب هو كل ما من شأنه إفساد المال أو الشيء كليا أو جزئيا بحيث يؤثر على فعاليته لتحقيق الغرض منه.

محل الجريمة هي تلك المنصوص عليها في المادة 396[1] من قانون العقوبات الجزائري وتشمل المباني والمساكن أو الغرف أو الخيم أو الأكشاك أو المخازن أو الورش غير مسكونة أو الغير مستعملة للسكن وغيرها.

ومن بين الوسائل التي جاءت بها المادة **396** من قانون العقوبات كوضع النار عمدا، فلقد وسعت المجال لوسائل أخرى ومن جهة أخرى كذلك فتحت المجال التخريب ليصبح كليا أو جزئيا كما يجب أن يقع التخريب على أحوال الغير.

[1] –الأمر رقم 156/66، المصدر السابق.

**3-الركن المعنوي:** تعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية، لذا يجب أن يكون الإتلاف أو التخريب عمديا أي صادر من إرادة الجاني الحرة وعلمه، أي يجب توافر عنصري العلم والإرادة، أي أن الجاني على علم أن الفعل مجرم ومعاقب عليه ومع ذلك يقوم به.

**4 – العقوبة المقررة لهذه الجريمة:**

يعاقب مرتكبها حسب المادة 407[1] من نفس القانون بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج، ويعاقب في حالة الشروع بنفس العقوبة وهذا ما أدته هذه المادة في فقرتها الثانية، وباعتبار أن هذه الجريمة هي جنحة فلا يعاقب على الشروع فيها إلا بمقتضى نص قانوني.

إضافة إلى هذه الجنحة نجد جنح أخرى معاقب ومنصوص عليها في قانون العقوبات وهي جنحة المساس بمقابر الشهداء والمنصوص عليها في المادة 160 **مكرر**، وأيضا جنحة المساس بمقابر الشهداء والمنصوص عليها في المادة **160 مكرر**.

**الفرع الثاني – الجنايات الواقعة على الأملاك الوطنية:**

هناك ثلاث جنايات ماسة بالأملاك الوطنية ومنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري وهي جناية الحريق العمدي وجناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو مواد متفجرة وجناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو مواد متفجرة وجناية وضع المتفجرات في الطرق وستقتصر دراستنا على جناية هدم الأملاك الوطنية كنموذج للجنايات الواقعة على الأملاك الوطنية.

*** جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو مواد متفجرة:**

لقد عوقب على هذه الجناية بمقتضى نص المادة **401** من قانون العقوبات والتي جاء فيها: " يعاقب بالإعدام كل من هدّم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أي مواد متفجرة أخرى، طرقا

[1] – الأمر رقم 156/66، المصدر السابق.

عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرق او جسورا أو منشآت الموانئ أو الطيران لقد عوقب على هذه الجناية بمقتضى نص المادة 401 من قانون العقوبات والتي جاء فيها: " **يعاقب بالإعدام كل من هدّم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أي مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرق او جسورا أو منشآت الموانئ أو الطيران أو استغلالا، أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة** "[1]

**1 – الركن المادي لهذه الجناية:**

يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة والتي تأخذ وصف جناية في السلوك المجرم المتمثل في الطريق باستعمال مواد متفجرة، أو زرع ألغام أو الشروع في ذلك ولا يختلف مفهوم الهدم عن مفهوم التخريب إلا من حيث أن فعل الهدم يستهدف البناءات والمنشآت القائمة وبهذا يعد مفهوم التخريب أشمل كونه يشمل المنقولات والعقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية، ويقصد من الهدم إتلاف العقار الغير صالح للاستفادة به جزئيا أو كليا كأن يؤدي العمل إلى تحطيم سقف، أو جدار أو هدم جزء من الطريق أو الجسر أو يشرع في ذلك[2].

أما فيما يتعلق بمحل الجناية أي محل الهدم فهو كل بناية ذات منفعة عامة وبهذا التحديد الوارد المادة 401 من قانون العقوبات الجزائري ليس حصريا فبالإضافة إلى الطرق العمومية والسدود والخزانات والجسور والمنشآت بمختلف أنواعها.

**2 – الركن المعنوي:**

إن جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو مواد متفجرة هي جريمة عمدية وتشترط القصد الجنائي العام أي بتوافر عنصري العلم والإرادة لقيام هذه الجريمة.

**3 – العقوبة المقررة لهذه الجناية:**

[1] – بالعبيدي حفيظة، المرجع السابق، ص57.

[2] – ليلة تونسي، المرجع السابق، ص50.

لقد وضع المشرع الجزائري الجزائي عقوبة مشددة لهذه الجريمة فالجاني الذي يقوم بفعل زرع الألغام أو إلقاء المتفجرات على المنشآت والتي خصها بالذكر ضمن نص المادة [1] 401 من قانون العقوبات تعاقب بالإعدام، مع العلم أن عقوبة الإعدام هي أولى العقوبات الأصلية في المادة الجنائية والمنصوص عليها ضمن نص المادة 5 من قانون العقوبات الجزائري.

**المطلب الثاني: المخالفات الواردة في القوانين الخاصة"قانون المياه نموذجا"**

إن الجرائم المنصوص عليها في القوانين المكملة لقانون العقوبات تختلف على الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات، كما تختلف هذه الجرائم فيما بينها من حيث درجة خطورتها والعقوبات المقررة لها، فالمخالفات الواقعة على الأملاك الوطنية والواردة في القوانين المكملة لقانون العقوبات كثيرة فمنها الواردة في القانون المتضمن النظام العام للغابات ومنها المخالفات الواردة في القانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ومنها المخالفات الواردة في قانون المياه وهاته الأخيرة هي التي سنتناولها بالدراسة كنموذجا.

**المخالفات في الواردة قانون المياه:**

لقد قال الله تعالى في كتابه الكريم:

"أولم ير الذين كفروا أن السماوات والأرض كانتا رتقا ففتقناهما وجعلنا من الماء كل شيء حي أفلا يؤمنون"[2]

فالماء له أهمية كبيرة في الحياة، ونظرا لتلك الأهمية البالغة جرم المشرع الجزائري كل اعتداء على هذه الثروة في عدة نصوص قانونية من بينها قانون المياه رقم **17/83** المؤرخ في 1983/07/16، والمعدل والمتمم بأمر رقم **13/96** مؤرخ في 28 محرم 1417هـ الموافق لـ 15 يونيو 1996، والذي نص على عدة جرائم منها المخالفات ومن خلال ذلك سوف نتطرق إلى مخالفتين على سبيل المثال لا الحصر ضمن الفرعين التاليين:

[1] -المادة 401 من الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.

[2] – الآية 30 من سورة الأنبياء، القرآن الكريم.

**الفرع الأول : مخالفة إعاقة سيلان الماء.**

ونصت على هذه الجريمة المادة **153** من قانون رقم **17/83** القديم المذكور أعلاه والتي عدلت بنص المادة **18** من القانون رقم **13/96** والتي جاء فيها ما يلي: " **يعاقب كل من يضع أو يترك بدون رخصة في مجاري المياه أو في الينابيع مواد أو أشياء أخرى قد تعيق سيلانها بدون إلحاق الضرر بالأشخاص والحيوان والبيئة وبغرامة من 1000 دج إلى 40.000 دج وبالحبس من 10 أيام إلى شهر واحد أو بإحدى العقوبتين**".

**أولا/ الركن المادي للجريمة:**

إن الركن المادي لمخالفة إعاقة سيلان الماء يتمثل في الفعل المجرم وهو فعل الإعاقة وهذا الفعل إما أن يكون إيجابي مثل الوضع أو فعل سلبي مثل الترك[1]، أما محل الجريمة هو المجرى المائي أو ينبوع الماء، ويقوم الجاني بالفعل بدون رخصة، وفي النتيجة يؤدي هذا الفعل إلى إلحاق أضرار بالأشخاص أو الحيوانات وكذا البيئة.

**ثانيا / العقوبة المقررة لهذه الجريمة:**

يعاقب مرتكب هذه المخالفة بغرامة من 1000 دج إلى 40.000 دج وبالحبس من 10 أيام إلى يوم واحد وهذا بالرجوع إلى نص المادة 18 من القانون 13/96 سالف الذكر.

**الفرع الثاني: مخالفة إتلاف هياكل المنشآت.**

لقد عاقب المشرع الجزائري على مخالفة إتلاف هياكل المنشآت بموجب نص المادة 154 والتي جاء فيها " **يعاقب كل من يقوم بأنشطة قد تتلف هيكل المنشآت أو يمرر الحيوانات على حواجز الحماية من الفيضانات طبقا لأحكام المادة 444 من قانون العقوبات** " وتتمثل العقوبة

[1] – بالعبيدي حفيظة، المرجع السابق، ص67.

حسب نص المادة 444[1] من قانون العقوبات في الحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبالغرامة من 100 إلى 1000 دج.

وهذا ما نستخلصه من هذا المبحث أن الجرائم الواقعة على الأملاك الوطنية منها ما هو منصوص عليه في قانون العقوبات الجزائري ومنها ما هو منصوص عليه في القوانين المكملة له وبهذا فحماية القاضي الجنائي للأملاك الوطنية تلزمه باللجوء إلى العقوبات الواردة في قانون العقوبات إذا كانت الجريمة منصوص عليها في قانون العقوبات أو اللجوء إلى القوانين المكملة لقانون العقوبات إذا كانت الجريمة منصوص عليها ضمن هذه القوانين.

وما يمكننا قوله أن حماية القاضي الجنائي لم تقف عند الأملاك الوطنية وإنما تعدت أيضا إلى الأملاك الخاصة وهذا ما سنتناوله بالدراسة في **المبحث الثاني** من هذا الفصل لهذه المذكرة.

[1] -الأمر رقم 66-156، المصدر السابق.

## المبحث الثاني: وسائل حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الخاصة.

الملكية العقارية الخاصة من أهم الحقوق المالية والأساسية للفرد، فهي تعتبر من أهم المسائل التي أولت لها التشريعات قديما وحديثا أهمية خاصة ومن بينها المشرع الجزائري الذي خصها بحماية جنائية تهدف إلى ردع المعتدي على ملك الغير دون وجه حق، وذلك مهما كانت الطبيعة المادية للعقار محل الحماية سواء كان عقارا بطبيعته أو عقارا بالتخصيص، فضلا عن الحماية القانونية للعقار مثل محل الاعتداء سواء كان مملوكا بسند رسمي أو كان مجرد حيازة.

لذلك خصصنا لهذا المبحث أساسا إلى وسائل حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الخاصة وقسمناه إلى مطلبين أساسيين إذ سنتناول في **المطلب الأول** الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة بنية انتزاعها (جريمة التعدي على الملكية العقارية)، و **المطلب الثاني** سنتناول فيه الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة دون نية انتزاعها.

## المطلب الأول: الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة بنية انتزاعها.

لقد خصصنا هذا المطلب لنتناول فيه الجرائم الواقعة على الملكية العقارية بنية انتزاعها والتي تظهر جلية في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة والتي نص عليها المشرع الجزائري ضمن نص المادة **386** من قانون العقوبات الجزائري لذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين سنتناول في **الفرع الأول:** ماهية جريمة التعدي على الملكية العقارية وفي **الفرع الثاني:** أركان هذه الجريمة والعقوبة المقررة لها.

### الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

لقد حصر المشرع الجزائري مفهوم التعدي على الملكية العقارية الخاصة في جريمة واحدة لأنها الصورة الأوضح للاعتداء على الملكية العقارية الخاصة مع وجود نية سلبها.

حيث جاء في نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري[1] " **يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000دج إلى 100.000دج، كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك 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 ، تكون العقوبة الحبس من سنتين الى عشر سنوات و الغرامة من 20.000دج إلى 100.000دج**".

### الفرع الثاني: أركان الجريمة والعقوبة المقررة لها.

لا تقوم هذه الجريمة إلا بتوافر الأركان التالية:

[1] -الأمر رقم 156/66، المصدر السابق.

**اولا/ الركن الشرعي:**

الركن الشرعي في النص القانوني المعاقب على فعل الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة، ضمن نص المادة **386**[1] من قانون العقوبات على أنه " **يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس، وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو بالعنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج** ".

وبهذا فقد أصبغت المادة 386 على فعل التعدي " على الأملاك العقارية، وصف الجنحة وحددت لهذا الفعل جملة من ظروف التشديد، والتي تتمثل أساسا في ظرف الليل التهديد، العنف التسلق، الكسر، التعدد، وحمل السلاح، كما وضعت هذه المادة جزءا لفعل التعدي، وميزت فيما إذا كانت الجريمة تشكل جنحة بسيطة أو اقترنت بظرف من ظروف التشديد.

**ثانيا/ الركن المادي:**

لقيام الركن المادي في جريمة التعدي على الأملاك العقارية الخاصة، يجب توافر عنصري انتزاع عقار مملوك للغير وأن يكون الانتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس، وهذا ما نستخلصه من قرار المحكمة العليا رقم **97/152** المؤرخ في 1989/01/17 والذي جاء فيه " **من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية: نزع عقار ملكية الغير، ارتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس**[2].

[1] -الأمر 66-156، المصدر السابق.

[2] – أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي الخاص، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص187.

**1 – انتزاع عقار مملوك للغير:**

من خلال نص م 386 من قانون العقوبات فإن فعل الانتزاع والذي هو قيام الفاعل بسلوك إيجابي يتمثل في النزع أو السلب، وهو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك[1] ويجب أن ينصب هذا الفعل على عقار مملوك للغير فبالنسبة للعقار يجوز أن يكون أرضا أو بناء أو عقارا بالتخصيص[2].

أما عن ملكية الغير المخصوصة بالحماية فالراجح هنا أن ملك الغير هنا كل عقار يملكه بموجب سند رسمي متوفر على عنصر الشكلية، أو كان العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة ومؤسسة على سند رسمي، أي أن الحيازة غير المشروعة أو المتنازع عليها مدنيا منشأة، وبالتالي فإن أي اعتداء على العقار دون اللجوء إلى السلطة العامة يعد قصاصا مباشرا من المتضرر.

كما تجدر بنا الإشارة هنا أنه لا يجوز تحريك دعوى عمومية ضد الدولة أو الولاية والبلدية لأن الاختصاص هنا يعود للقضاء الإداري، باعتبار أن الدولة والولاية والبلدية من الأشخاص المنصوص عليهم في نص المادة **800** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09.

**2 – اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس:**

لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية يجب أن يقترن فعل الانتزاع بالخلسة والتدليس الذين لم يعرفهما المشرع الجزائري في قانون العقوبات إلا أننا حاولنا إيجاد تعريف لكل منهما[3].

**أ- مفهوم الخلسة:**

[1] – عبد الناصر بن عزة – الحاج التجاني بن عزة ، المرجع السابق، ص20.

[2] –الفاضل خمار، المرجع السابق، ص18.

[3] – عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقاري وزراعي، كلية الحقوق سعد دحلب، البليدة، الجزائر السنة الجامعية، 1999-2000، ص75.

هو الفعل الذي يقوم به الجاني وينتج عنه الاستيلاء على مال الغير بدون علم صاحب المال أو العقار، وهي القيام بفعل الانتزاع خفية وبعيدا عن أعين المالك ودون علمه.

وتختلف الخلسة عن الاختلاس في كون الخلسة طريقة احتيالية تؤدي إلى الانتزاع بينما الاختلاس هو مباشرة الفعل المجرم وأخذ أموال الغير[1].

وطبقا لنص المادة 386، فإن انتزاع عقار مملوك للغير هو سلب الملكية الصحيحة أو الحيازة القانونية من صاحبها دون علمه ودون وجه حق.

**ب- مفهوم التدليس:**

هناك اختلاف بين التدليس في القانون الجزائي والتدليس في القانون المدني فالتدليس وفقا لهذا الأخير هو عبارة عن عيب من عيوب الإدارة ويتمثل في استعمال وسائل احتيالية من شأنها إيهام المدلس عليه وتكون سببا في تعاقده، وفقا لنص المادة **86** منه.

أما فيما يخص التدليس في القانون الجنائي فقد حصر المشرع الجزائي طرقه ضمن نص المادة 372 من قانون العقوبات والتي تتمثل في:

- استعمال طرق احتيالية.
- أن تؤدي تلك الطرق الاحتيالية إلى التصرف في ملك ليس للجاني.
- اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة.[2]

وقد ورد تعريف للتدليس في قرار للمحكمة العليا رقم 279 المؤرخ في 1986/05/13 بأنه " **حيث أن التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات يعني إعادة**

[1] -عون حسن، المرجع السابق، ص 27.

[2] - محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 142.

**شغل ملكية الغير بعد إخلائها وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ**".

ويفهم من هذا القرار أن التدليس هو إعادة شغل العقار بعد اخلائه عنوة عن المالك[1].

**ثالثا/ العقوبة المقررة لهذه الجريمة.**

لقد وضع المشرع الجزائري عقوبتين لجنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة حيث فرق بين جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة وبين جنحة التعدي على الملكية العقارية المقترنة بظرف من ظروف التشديد:

**1 – جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة:**

وهي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس وفي هذه الحالة تكون العقوبة هي:

– الحبس من شهرين إلى خمس سنوات.

– الغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.[2]

وتتمثل الظروف المشددة فيما يلي:

أ – **الليل:** وهناك رأي يتعلق بساعة محددة وهي الساعة الثامنة مساءا أما الرأي الآخر فهو كون الجريمة تقع من غروب الشمس إلى شروقها.

ب – **التهديد:** وعادة ما يرتبط بانعدام الرضا للضحية أي أنه يقترن بالإكراه المعنوي.

[1] – عون حسن ، المرجع السابق، ص29.

[2] – عبد الناصر بن عزة– الحاج التجاني بن عزة، المرجع السابق، ص29.

جـ – **العنف:** عندما يرتبط بأفعال غير مشروعة من شأنها إلحاق الضرر بالضحية كأن يستظهر شهادة طبية للجروح.

د – **التسلق:** هو دخول الأماكن المسورة بأي طريقة عدا الدخول عن طريق الأبواب.

هـ – **الكسر:** وهو استعمال القوى لإتلاف أجهزة الأقفال أو لجعلها تنفتح.

و – **السلاح:** كل أداة يمكنها أن تمس بسلامة الجسم عند استعمالها فهي تشمل الأسلحة النارية والبيضاء[1].

**المطلب الثاني: الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة دون نية انتزاعها.**

إضافة إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، والمنصوص عليها ضمن المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، هناك جرائم أخرى واقعة على الملكية العقارية الخاصة ذات نتائج بالغة الخطورة، منها ما تمس حياة الفرد الشخصية وهناك ما هي ماسة بأملاكهم العقارية إلى درجة فقدانها سواء كان فقدانها كليا أو جزئيا.

إلا أن هذه الجرائم أيضا عاقب عليها المشرع الجزائري، وتصدى لها ونص عليها بموجب نصوص قانونية، والغرض منها تحقيق هدف مزدوج وهو حماية العقار بالدرجة الاولى، وحماية الحياة الخاصة للأفراد بالدرجة الثانية والتي كفل لها الدستور حماية دستورية خاصة.

سنتناول بعض الجرائم الواقعة على العقار والواقعة على الأشخاص ولكن على سبيل المثال لا الحصر.

**الفرع الأول: الجرائم الماسة بالعقارات.**

و هذه الجرائم الماسة بالعقارات، هناك منها الماسة بالعقارات المبنية وهناك الماسة بالعقارات غير المبنية.

[1] –عون حسن، المرجع السابق، ص 30.

**أولا: الجرائم الماسة بالعقارات المبنية.**

**1 – جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن:**

وهي الجريمة التي عمد فيها المشرع الجزائري إلى حماية أرواح الناس قبل العقار نظرا لحجم وبشاعة الجريمة وخطورتها[1]، وقد عاقب المشرع الجزائري على هذه الجريمة بموجب نص المادة **395** الفقرة الأولى والتي جاء فيها " **يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمدا في مباني و مساكن أو غرف أو أكشاك ولو متنقلة ... وذلك إذا كانت مسكونة ومستعملة للسكن وعلى العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية** ".

**أ – أركان الجريمة:**

لقيام جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن لا بد من توافر أركانها الشرعي والمادي والمعنوي وهي كالآتي:

* **الركن المادي:** يقوم الركن المادي لهذه الجريمة بتوافر العناصر التالية:

**- فعل وضع النار:**

يعمد الجاني بوضع النار إلى تدمير المال محل الجريمة، إذ يتحقق الفعل المادي لهذه الجريمة بمجرد اشعال النار،[2] في المحل المسكون أو المعد للسكن، إذ أنه لم يلزم القانون بتوافر شروط معينة في المادة الملتهبة التي تستخدم في وضع النار ولا في الطريقة العادية التي يحصل

[1] – بن زكي راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2010، ص115.

[2] –أدرار كاهنة– تركي يسرية، المرجع السابق، ص57.

بها الحريق، فقد يكون وضع النار بإلقاء كبريت أو سيجارة أو غيرها من المواد التي تؤدي إلى الاشتعال[1].

**- نوع الشيء المحروق:**

لقد حددت المادة 395 محل فعل وضع النار، إلا أن المشرع لم يقم بحصر محل وضع النار إذا استعمل عبارة " **على العموم في أماكن مسكونة أو معدة للسكن** [2]"، فالمهم في نوع محل الإحراق أن يكون مسكونا أو معد للسكن، ولا يهم إن كان مملوكا أو غير مملوك لمرتكب الجريمة.

**ب – الركن المعنوي:**

إن جريمة وضع النار من الجرائم العمدية والتي يتحقق القصد الجنائي فيها بمجرد تعمد وضع النار في المكان المسكون أو المعد للسكن أو أحد ملحقاته المتصلة به لغرض إتلافه.

والعمد في هذه الجريمة يتحقق بتوجيه الإرادة بطريقة اختيارية إلى وضع النار مهما كان الباعث إلى ذلك، سواء كان لإحراق الشيء أو لتحقيق أغراض أخرى كالحصول على قيمة الشيء التي تم التأمين عليه.

**جـ - العقوبة المقررة لهذه الجريمة:**

متى ثبت للقاضي الجنائي أن الجاني تعمد وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن، طبقا لنص المادة 395 فقرة أولى، فإن هذه الجريمة تأخذ وصف جناية ويعاقب مرتكبها بالسجن المؤبد نظرا لخطورة الفعل الإجرامي ونتائجه البشعة التي يمكن أن تؤدي إلى إزهاق روح الأفراد.

[1] – فوده عبد الحكيم، جرائم الاتلاف و اغتصاب الحيازة، دار الفكر الجامعي، د ب ن، 1991، ص- ص 312-313.

[2] -الفاضل خمار، المرجع السابق، ص-ص 65-66.

**ثانيا: الجرائم الماسة بالعقارات غير المبنية.**

إن الجرائم الماسة بالعقارات غير المبنية هما جريمتين الأولى هي جريمة المرور في ملك الغير أما الثانية فهي جريمة الصيد في ملك الغير:

**1 – جريمة المرور في ملك الغير:**

تقوم جريمة المرور في ملك الغير بمجرد استعمال أرض مملوكة للغير دون موافقة صاحبها، لأن ذلك يشكل فعلا مجرما، وذلك بالرجوع إلى نص **المادة458** من قانون العقوبات الجزائري، وهذه الجريمة تأخذ وصف مخالفة إذ عاقب المشرع عليها بمقتضى نص المادة **458** من قانون العقوبات الجزائري بالحبس 5 أيام على الأكثر بالإضافة إلى الغرامة من 20 إلى 50 دج[1] .

**2 – جريمة الصيد في ملك الغير:**

إن الجريمة الثانية من الجرائم الماسة بالعقارات الغير مبنية، هي جريمة الصيد في ملك الغير دون موافقة صاحب العقار، إذ تعد هذه الجريمة تكريسا لمبدأ استئثار المالك باستغلال واستعمال الشيء المملوك له بما لا يتعارض مع القوانين والأنظمة وعدم جواز تمتع الغير بها نتيجة تلك الملكية وما توفره من منافع ما لم يأذن بذلك صاحبها.

ولقد وضع المشرع الجزائري لمسألة الصيد في ملك الغير نصا خاصا، إذ نظم من خلاله النشاط نظرا لأهمية المحافظة على التوازن البيئي، حيث جعل من الاصطياد في أرض الغير دون موافقة المالك جريمة معاقب عليها بمقتضى نص المادة **47** من القانون رقم **10/82** المؤرخ في 1982/08/22 المتضمن قانون الصيد[2].

[1] – عبد الناصر بن عزة –الحاج التجاني بن عزة، المرجع السابق، ص35.

[2] – عبد الناصر بن عزة– الحاج التجاني بن عزة، مرجع نفسه، ص35.

وجريمة الصيد في ملك الغير هي جريمة تأخذ وصف جنحة إذ يعاقب عليها بغرامة من 100 إلى 1000 دج، وتضاعف العقوبة إذا تم الصيد في أرض لم تجن محاصيلها أو أرض مطوقة بسياج، كما تضاعف العقوبة المشددة إذا تمت الجريمة في الليل، إضافة إلى مضاعفة العقوبة المشددة بالنظر إلى صفة الجاني إذا كان الجاني من الأشخاص المكلفين بضبط الصيد طبقا لنص المادة **51** من القانون رقم **10/82**[1] المؤرخ في 1982/08/22 المتضمن قانون الصيد سالف الذكر.

**الفرع الثاني: الجرائم الماسة بالأشخاص.**

من الجرائم الماسة بالأشخاص والتي تعد من الاعتداءات غير المباشرة، نجد جريمتي انتهاك حرمة مسكن بالإضافة إلى جريمة إساءة السلطة من الأفراد والمعاقب عليهما بمقتضى نصي المادتين **295** و **135** من قانون العقوبات الجزائري.

فهاتين الجريمتين تعدان من أهم صور الاعتداء على الحياة الخاصة بالأفراد والتي كفل لها المشرع الجزائري حماية خاصة، إذ أن دخول المساكن في غير الأحوال التي يسمح بها القانون، فالظاهر بأن الحماية المقصودة هي حماية الأملاك سواء كانت الأملاك عقارية أو منقولة، لكن بالاستقراء يتضح أن الحياة الخاصة وحرمة المنازل هي المقصودة بالحماية وبما أن الملكية العقارية مشمولة بالحماية، هذا ما دفعنا إلى تناولها بالدراسة.

**أولا/ جريمة انتهاك حرمة المسكن:**

لقد نصت المادة **40** من دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996 المعدل والمتمم على ما يلي " **تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن، فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه، ولا تفتيش إلا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة** "ومن خلال نص

[1] عبد الناصر بن عزة ، الحاج التجاني بن عزة ، المرجع السابق ، ص 35 .

المادة نجد أن الدساتير الجزائرية حرصت على عدم جواز انتهاك حرمة المساكن باعتبارها تمس ملكية الفرد من جهة وحريته الشخصية من جهة أخرى.

لذلك نجد أن المشرع الجزائري الجزائي قد كفل لحرمة المساكن حماية جزائية خاصة إذ أنه جرم فعل انتهاك حرمة المسكن من خلال نص المادتين **295** و **135** من قانون العقوبات، مفرقا في ذلك في صفة الجاني مرتكب الجريمة، الذي قد يكون مواطنا عاديا وقد يكون موظفا عموميا.

**1 – جريمة انتهاك حرمة منزل من طرف مواطن عادي:**

**أ – الركن الشرعي للجريمة:**

لقد جاء في نص المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري ما يلي: " **كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج، وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون العقوبة بالحبس من خمسة سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر، وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج**".

ما سنستخلصه من هذه المادة هي المعاقبة على فعل اقتحام منزل بصفة غير مشروعة والدخول إليه باستعمال العنف والتهديد والغش[1].

**ب – الركن المادي للجريمة:**

لقيام الركن المادي لهذه الجريمة لا بد من توافر العناصر التالية:

**- دخول منزل أو إحدى ملحقاته:**

تقتضي هذه الجريمة الدخول فعلا إلى منزل أو ملحقاته[1]، لذلك لا يعاقب المشرع الجزائري على مجرد الشروع في اقتحام حرمة منزل ويقصد بالمنزل حسب نص المادة **355** من نفس

[1] –بغدادي جيلالي، الاجتهاد القضائي في المواد الجنائية، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للاتصال و النشر والاشهار، الجزائر، 1996، ص 104.

القانون أن المنزل هو: " **كل مبني أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل من كان معدا للسكن، وإن لم يكن مسكونا، كافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال و الاصطبلات والمباني لا توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة بسياج خاص داخل السياج أو السور العمومي.**

وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه: " **يتعين تحديد مفهوم المنزل الذي أشارت إليه المادة 295 من قانون العقوبات بمعناه الواسع وهو كل لواحقه، التي ليست في متناول العامة كالسطح والفناء والحديقة إلى غير ذلك** "[2].

– أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن الشاغل للمنزل لقيام جنحة التعدي على حرمة منزل يجب أن يكون الجاني مرتكب فعل الاعتداء شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل وغير مرغوب في وجوده فإذا كان دخول المنزل من مقيمه فيعد دخوله أمرا عاديا لا يثير أي إشكال[3].

**– أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل:**

لا تقوم جريمة انتهاك حرمة مسكن إذا كان الدخول باستعمال العنف أو الخدعة أو التهديد أو المفاجأة، وذلك وفقا لما جاء في قرار للمحكمة العليا الذي يقتضي بأن " **من المقرر قانون أن أركان جريمة اقتحام حرمة منزل تتمثل في الدخول فجأة أو خدعة أو اقتحام منزل مواطن ...**"[4].

وكذلك ما أكدته أيضا المحكمة العليا في قرارها رقم **117647** المؤرخ في 1995/05/21 الذي جاء فيه " **أن دخول المدعي في الطعن إلى مسكن الشاكية بون رضائها و بكونه مرسل**

---

[1] – أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص113.

[2] – عبد الناصر بن عزة –الحاج التجاني بن عزة، المرجع السابق، ص36.

[3] – بن زكي راضية فريدة، المرجع السابق، ص120.

[4] – قرار المحكمة العليا، غرفة الجنح والمخالفات، ملف رقم 53224، الصادر بتاريخ 1983/01/03، المجلة القضائية عدد 04، سنة 1991، ص–ص284-285.

**من قبل أمها يشكل فعل مادي لجنحة انتهاك حرمة منزل بعنصريه، وهما الدخول إلى المنزل و العنف الناجم.."**.

**جـ – الركن المعنوي لهذه الجريمة:**

إن جريمة انتهاك حرمة منزل من الجرائم العمدية، الذي يشترط فيها القصد الجنائي والمتمثل في نية الدخول إلى مسكن الغير بدون رضاه والعلم بالملابسات المحيطة بهذا الدخول ولو لم يكن الباعث من الاعتداء هو نية التملك، إنما نية كشف الحرمة عن الحياة الخاصة للمواطنين بالدخول إلى مسكن الغير دون وجه حق ورغم علمه بذلك.

**د –العقوبة المقررة لهذه الجريمة:**

يعاقب على جريمة انتهاك حرمة مسكن بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

أما إذا اقترنت بظرف من ظروف التشديد فيعاقب عليها بالحبس من 5 سنوات إلى 10 سنوات وغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

وظروف التشديد في هذه الجريمة هما طرفي التهديد والعنف.

**ثانيا: جريمة استعمال السلطة ضد الأفراد.**

تعتبر هذه الجريمة هي الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة منزل، فكلا الجريمتين يلتقيان في دخول المنزل دون رضا شاغل المنزل، مع اختلافها حول صفة مرتكب الجريمة إذ نكون بصدد جنحة متى قام موظف عمومي بصفته بالدخول إلى منزل مواطن دون موافقته في غير الحالات المسموح بها قانونا، وهذا ما جاء به نص المادة **135** [1]من قانون العقوبات الجزائري: " **كل موظف في السلك الإداري أو القضائي وكل ضابط شرطة، وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية**

[1] -الأمر رقم 156/66، المصدر السابق.

**دخل بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضاه وفي غير الحالات المقررة في القانون وبغير الاجراءات المنصوص عليها فيه، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 إلى 3000 دج، دون الاخلال بتطبيق المادة 107 من قانون العقوبات"**[1].

وبهذا نكون بصدد قيام جنحة اساءة استعمال السلطة متى قام موظف عام بالدخول إلى منزل مواطن دون موافقته، وخارج الحالات المنصوص عليها قانونا[2].

**1 – الركن المادي للجريمة:**

**لقيام الركن المادي للجريمة لابد من توافر العناصر التالية:**

– دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن.

أي أن يتم فعل الدخول من طرف أحد رجال القوة العمومية أو الموظفين أو من في حكمهم إلى منزل أحد المواطنين دون رضاه في غير الحالات المسموح بها قانونا.

- أن يكون مرتكب الفعل يحمل صفة موظف أو من في حكمه:

لقد عددت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، للأشخاص الذين يحملون صفة الضبط القضائي، لذلك يشترط لقيام هذه الجريمة أن يكون الفاعل موظفا في إدارة عمومية أو ضابط للشرطة القضائية، أو قاضيا، أو قائدا، أو أحد رجال القوة العمومية.

– أن يتم الدخول دون رضا صاحب المسكن، فلو تم برضاه لا تقوم الجريمة.

– أن يقع الدخول في غير الحالات المسموح بها قانونا.

[1] – عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 107.

[2] – الفاضل خمار، المرجع السابق، ص52.

تجدر الإشارة هنا أن هناك حالات يتم فيها دخول الساكن دون رضا صاحبها، ولكن يسمح بها القانون كدخول المساكن لتفتيشها المنصوص عليه وفقا لنص المادة **47** من قانون الإجراءات الجزائية، الذي يجب أن يكون صحيحا.[1]

**2 – الركن المعنوي لهذه الجريمة:**

هذه الجريمة من الجرائم العمدية، أي يجب أن تتجه إرادة الموظف العمومي إلى دخول مسكن المواطن، حتى ولو كان الدخول تنفيذا لتعليمات رسمية فإن ذلك لا يعفيه من العقاب.

**3 – العقوبة المقررة لهذه الجريمة:**

إن العقوبة المقررة لهذه الجريمة هي الحبس من شهرين إلى سنة وغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

كما ان هذه الجريمة تأخذ وصف جناية إذا أمر بعمل تحكمي أو ماس بالحرية الشخصية للفرد أو بالحقوق الوطنية لمواطن أو أكثر وبالتالي تكون العقوبة هنا هي السجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات.

وما يمكننا قوله أخيرا هنا أن حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية لم تقتصر على حماية الأملاك العقارية الوطنية والملكية العقارية الخاصة، بل تعدت إلى الملكية العقارية الوقفية وهذا ما سنتناوله في المبحث الأخير من هذا الفصل.

[1] –خوري عمر، شرح قانون الاجراءات الجزائية، د د ن، الجزائر، 2010، ص ص 49–50.

## المبحث الثالث: إستراتيجية حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الوقفية.

لقد حظيت الملكية العقارية الوقفية بحماية دستورية، كفلها الدستور الجزائري لسنة **1996** في مادته **52** فقرة **3** منه، وذلك نظرا لأهمية الملكية الوقفية الاقتصادية والاجتماعية، على الرغم من الدور المتواضع الذي يلعبه الوقف في المجتمع، إلا أن ذلك لم يمنع من الاهتمام به ورعاية شؤونه، لذلك أصدر قانون خاص بالأوقاف الذي اهتم بتحديد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأوقاف وهو القانون رقم **07/01** المتعلق بالأوقاف.

إلا أن ما يلفت الانتباه هنا أن المشرع الجزائري الجزائي، لم ينظم الحماية الجزائية لهذه الأملاك، بل بقيت هذه الحماية دون تفصيل وكذا دون تنظيم، إذ لم يقم بتجريم الأفعال الواقعة على الأملاك العقارية الوقفية، إلى في مادة واحدة في قانون العقوبات وعي المادة **160 مكرر3**، أما في القوانين المكملة نجد المادة **36** من القانون **10/91**[1] المتضمن قانون الأوقاف.

لذلك ارتأينا أن نخصص هذا المبحث لتبيان إستراتيجية حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الوقفية قسمناه إلى مطلبين أساسيين، إذ سنتناول في **المطلب الأول** الجرائم الماسة بالأملاك العقارية الوقفية بطريقة مباشرة، وسنتناول في **المطلب الثاني** الجرائم الماسة بالأملاك العقارية الوقفية بطريقة غير مباشرة.

### المطلب الأول: الجرائم الماسة بالأملاك العقارية الوقفية بطريقة مباشرة.

ويمكن أن نحصر هذه الجرائم في جريمتين هما جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة، وكذا جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسه.

[1] -القانون رقم 10/91 ، المصدر السابق.

**الفرع الأول: جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة.**

لقد صان القانون المتعلق بالأوقاف رقم **10/91**[1] الأماكن التي تقام بها الشعائر الدينية وكفلها بحماية خاصة وهذا ما جاء في نص المادة **08** منه والتي جاء فيها " **الأوقاف العامة المصونة هي الأماكن التي تقوم فيها الشعائر الدينية** "، وبالمقابل نجد أن قانون العقوبات الجزائري قد جعل من فعل الهدم أو التخريب أو التدنيس لهذه الأماكن فعلا مجرما ومعاقب عليه بمقتضى نص المادة **160 مكرر 3** منه والتي جاء فيها " **يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من قام عمدا بتخريب أو هدم أو تدنيس أماكن العبادة** "

**أولا: الركن الشرعي لهذه الجريمة.**

كما سبق وأن قلنا أن فعل تخريب وهدم وتدنيس الأماكن التي تقام بها الشعائر الدينية هو فعل مجرم ومعاقب عليه أي هو جريمة يعاقب عليها القانون وفقا لنص المادة **160 مكرر 3** [2]من قانون العقوبات الجزائري.

**ثانيا: الركن المادي لهذه الجريمة**

رجوعا إلى نص المادة **160 مكرر 3** نجد أن المشرع قد حصر الركن المادي لهذه الجريمة في فعل الهدم والتخريب والتدنيس:

**1 – فعل الهدم والتخريب والتدنيس:**

إن فعل الهدم والتخريب من الافعال المتعارف عليها والتي لا تحتاج إلى تفصيل، إلا أنه ما يمكن تفصيله وشرحه هنا هو فعل التدنيس، يمكننا أن نطرح تساؤل حول هذا الفعل فما هو المقصود بفعل التدنيس؟

[1] –القانون رقم 10/91 ، المصدر السابق.

[2] –الأمر رقم 66–156، المصدر السابق.

التدنيس هو زوال الطهارة وحلول الأوساخ، والتدنيس في هذه الجريمة قد يقع بوضع القارورات في أماكن العبادة، مما قد يؤدي إلى انتشار الروائح الكريهة والحشرات، والتي تؤدي بدورها إلى منع المصلين على التردد عليها، وهذا الفعل من شأنه أن يؤدي إلى التقليل من شأن هذه الأماكن المقدسة[1].

**2 – محل جريمة هدم وتخريب وتدنيس أماكن العبادة:**

لقد اكتفى المشرع الجزائري بالنص على " **الأماكن المعدة للعبادة** " إذ لم يحدد أماكن معين بنوعه، إذ هو شامل لجميع الأماكن ولواحقها العدة للعبادة وذلك الديانات والكنائس والمساجد مثلا إذ تعد أماكن العبادة أماكن مقدسة بحكم الدين والقانون ومخصصة للصفاء الروحي والسمو الوجداني بالنفس البشرية[2].

**ثالثا/ الركن المعنوي لهذه الجريمة.**

تعد جريمة هدم وتخريب وتدنيس أماكن العبادة من الجرائم العمدية، التي يشرط لقيامها القصد الجنائي العام بركنيه العلم والإرادة وكذا القصد الجنائي الخاص أن توافر نية الإساءة إلى حرمة أماكن العبادة.

**رابعا/ العقوبة المقررة لهذه الجريمة.**

تأخذ جريمة هدم وتخريب وتدنيس أماكن العبادة وصف جنحة لذلك يعاقب عليها بمقتضى نص م 160 مكرر 3 بعقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج، لكل من ارتكب هذه الجريمة.

[1] – يحياوي لعلي، حماية المقدسات الدينية عند الدول غير الاسلامية "دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي و القانون الجنائي العام"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الاسلامية، جامعة باتنة، 2010، ص 125.

[2] –الفاضل خمار، المرجع السابق، ص86.

**الفرع الثاني: جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية.**

لقد تم النص على هذه الجريمة بمقتضى نص المادة 36 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، إذ جاء فيها " **يعاقب كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية ... إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات** "، أي أن نص هذه المادة قد أحالنا إلى القواعد العامة للعقاب المنصوص عليها في قانون العقوبات، ولن نشر إلى النصوص العقابية الواجبة التطبيق.

**أولا: الركن الشرعي لهذه الجريمة**

إن حق المنتفع بالعين الموقوفة ينحصر فيما تنتجه وعليه استغلالها استغلالا غير متلف بالعين، لأن ملكية الوقف بصفة عامة هي ملكية الوقف بصفة عامة هي ملكية الرقبة والتي تخلص لله جلا وعلا وملكية حق الانتفاع الذي يتمتع به الموقوف عليهم وينقسم إلى حق استعمال، وحق استغلال، إلا أن المنتفعين قد يتجاوزون السلطة المخولة لهم إلى سلطة التصرف في العين الموقوفة، أما بالبيع أو الهبة أو التنازل وغيرها.

**ثالثا/ الركن المعنوي:** هذه الجريمة من الجرائم العمدية والتي تطلب توافر القصد الجنائي العام بعنصرية العلم والإرادة، أي علم مرتكب الجريمة بصنف الملكية التي يقوم باستغلالها ومع ذلك تنصرف إرادته إلى التستر واستعمال المناورات الاحتيالية[1].

**رابعا/ العقوبة المقررة لهذه الجريمة.**

إذا رجعنا إلى نص المادة 36 نجدها أنها جرمت فعل استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية إلا انها لم تعطي لنا عقوبة لهذا الفعل المجرم بل أحالتنا إلى قانون العقوبات، وبما أن هذا الفعل يعد اعتداء على الملكية الوقفية فإن القاضي الجنائي هنا يطبق العقوبة المقررة لجريمة

[1] – عبد الناصر بن عزة–الحاج التجاني بن عزة، المرجع السابق، ص64.

الاعتداء على الملكية العقارية والمعاقب عليها بمقتضى نص المادة **386** من قانون العقوبات الجزائري.

**المطلب الثاني: الجرائم الماسة بعقود أو وثائق أو المستندات الوقفية.**

يمكننا حصر الجرائم الواقعة على العقود والوثائق والمستندات الخاصة بالملكية العقارية الوقفية في جريمتين أساسيتين هما جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف وكذا جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف، بالرغم من أن هاتين الجريمتين تنصبان على عقود ووثائق ومستندات الوقف، إلا أنها تعدان ضمن الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوقفية، لأن الغاية في التزوير أو الإخفاء هو تحويل الملكية العقارية الوقفية إلى ملكيات خاصة[1].

**الفرع الأول: جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف.**

**أولا: الركن الشرعي لهذه الجريمة.**

لقد عاقب المشرع الجزائري على فعل إخفاء عقود أو وثائق المستندات الوقف بمقتضى نص المادة **36** من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف إذ جاء فيها " **يتعرض كل شخص ... يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستند أنه الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات** ".

**ثانيا: الركن المادي لهذه الجريمة.**

إن سلوك المجرم المعاقب عليه هذه الجريمة هو قيام الجاني بإخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف.

كما أن محل الإخفاء هنا جاء محصور رجوعا لنص المادة 36 إذ حصره المشرع في العقود والوثائق والمستندات الخاصة بالوقف، بغض النظر كونها متحصلة من جريمة سابقة فإن كانت كذلك انطبق على الوقائع وصفين للجريمة: وصف إخفاء أشياء متحصلة من جناية أو

[1]- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 104.

جنحة طبقا لقانون العقوبات ووصف إخفاء عقود أو مستندات أو وثائق الوقف طبقا لقانون الأوقاف، وفي هذه الحالة يتابع الجاني على الحالتين.

كما تجدر بنا الاشارة هنا إلى انه يجب أن تكون الغاية من الاخفاء تحويل الملكية الوقفية بالتواطؤ والتحايل على ملكيات خاصة.

**ثالثا/الركن المعنوي لهذه الجريمة.**

جريمة إخفاء عقود ووثائق ومستندات وقفية هي جريمة عمدية، يتطلب لقيام توافر القصد الجنائي العام وبتوافر عنصريه العلم والإرادة إضافة إلى قصد جنائي خاص هو توافر نية إخفاء حقيقة الملكية الوقفية أي معرفة أن العقود والمستندات والوثائق الخاصة بالملكية الوقفية مع ذلك تتجه إرادة الجاني إلى اخفائها.

**رابعا/ العقوبة المقررة لهذه الجريمة.**

بما أن المشرع قد اكتفى في نص المادة **36** من القانون **10/91**[1] الخاص بالأوقاف على تجريم فعل إخفاء العقود والوثائق والمستندات المتعلقة بالأوقاف وأحالنا إلى قانون العقوبات لمعرفة الجزاء المقرر لهذا الفعل المجرم، فإن فعل الإخفاء بعد الاعتداء على الملكية العقارية وبالتالي نطبق عليه الجزاء المقرر في جريمة التعدي عليه الملكية العقارية المنصوص عليه بمقتضى نص المادة **386** من قانون العقوبات الجزائري.

**الفرع الثاني: جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف.**

لقيام هذه الجريمة لابد من توافر العناصر التالية:

**أولا/ الركن الشرعي لهذه الجريمة.**

[1] -القانون رقم 10/91، المصدر السابق.

لقد جرم المشرع الجزائري فعل تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف بمقتضى نص المادة 36 من القانون رقم 10/91[1] المتعلق بالأوقاف إذ جاء فيها " **يتعرض كل شخص ... أو يزورها ... إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات** ".

وبما ان المشرع اقتصر على تجريم فعل التزوير دون تبيان أركان هذه الجريمة لذلك سندرس جريمة التزوير وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري.

**ثانيا/الركن المادي لهذه الجريمة.**

لقيام الركن المادي لهذه الجريمة لابد من توافر العناصر التالية:

**1 – محل التزوير:**

إن محل التزوير لهذه الجريمة جاء واضحا طبقا لنص المادة **36** من القانون رقم **10/91** المتعلق بالأوقاف وهي العقود والوثائق المستندات الخاصة بملك الوقف، إذ يتمثل محل التزوير في المحرر الذي يقع عليه التصريح الكاذب للواقعة وهو هذه الجريمة العقد أو الوثيقة أو السند المتعلق بالملكية الوقفية، على أن يكون المحرر مكتوب مهما كانت الطريقة سواء بخط اليد أو بالآلة الكاتبة كما لا يشترط أن يحمل توقيعه أو ذكر اسمه أو صنفه بل يكفي الوقوف على ذلك المصدر بطريقة قاطعة، ويجب أن تتضمن سردا لواقعة أو تعبيرا عن إرادة[2].

**2 – تغيير الحقيقة:**

لقيام هذه الجريمة لابد أن يكون الغرض من التصريح الكاذب هو تغيير الحقيقة في المحرر، بقصد إبدالها بما يخالفها، إذ يمكن ان يكون التغير هنا كليا أو جزئيا في مضمون العقد أو الوثيقة أو السند.

[1] –القانون رقم10/91 ، المصدر السابق.

[2] – أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص–ص 240–241.

كما يمكن أن يتم بنسبة المحرر إلى جهة لم يصدر عنها أو إلى موظف لم يوقع عليه.

**3 – طرق التزوير:**

تختلف طرق التزوير باختلاف نوع المحررات إذ يقع التزوير عليها إما ماديا بوضع توقيع مزور أو بحذف أو إضافة أو تغيير مضمون المحرر أو باصطناعه، كما قد يكون التزوير معنويا بإقرارات كاذبة أو انتحال شخصية الغير ذلك حسب نوع المحرر الذي قد يكون عمومي أو إداري أو عرفي[1].

4 – الضرر: يتمثل في إهدار حق أو مصلحة يحميها القانون دون اشتراط بلوغ درجة من الجسامة، وقد يكون ماديا يصيبه في حاله أو معنويا يصيبه في اعتباره وشرفه كما قد يكون محققا إذا استعمل المحرر المزور، أو محتملا إذا لم يتحقق الضرر فعلا[2].

**ثالثا/ الركن المعنوي.**

جريمة تزوير المحررات من الجرائم العمدية التي يتطلب لقيام القصد الجنائي العام بعنصريه العلم والإرادة، إذ يجب أن يتوافر لدى الجاني إرادة تغيير الحقيقة مع علمه بأن التغيير يتم في محرر يتعلق بالملكية الوقفية، ومع ذلك تتجه النية إلى ارتكاب فعل التزوير.

**رابعا/العقوبة المقررة لهذه الجريمة.**

إن العنصرين المحددين للعقوبة المقررة لجريمة التزوير هما صفة الجاني وكذا طبيعة المحرر المزور، لأن المشرع ميز بين تزوير المحررات الرسمية والتي جعل الجريمة هنا تأخذ وصف جناية، أما إذا كانت المحررات عرفية فإن الجريمة تأخذ وصف جنحة.

[1] – سلاطنية عبد الكريم–عون سيف الدين، محمودي لطفي، المرجع السابق، ص–ص 56–57.

[2] – عبد الناصر بن عزة–الحاج التجاني بن عزة، المرجع السابق، ص67.

وبالتالي يعاقب في الأول بالعقوبات المقررة للجناية، ويعاقب في الثانية بالعقوبات المقررة للجنحة.

**1 – بالنسبة لتزوير المحررات الرسمية:**

إذا ارتكبت جريمة التزوير من شخص يحمل صفة قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية أثناء تأدية مهامه فإن العقوبة هنا هي السجن المؤبد.

أما إذا ارتكبت الجريمة من طرف أي شخص آخر غير القاضي أو الموظف أو القائم بوظيفة عمومية فإن العقوبة هنا تكون السجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة والغرامة من 100.000 دج إلى 2.000.000 دج، وذلك بالرجوع إلى نص المادتين **214** و **216**[1] من قانون العقوبات الجزائري.

**2 – بالنسبة للتزوير في المحررات العرفية:**

رجوعا إلى نص المادة **220** من قانون العقوبات الجزائري، فإنه إذا ارتكب التزوير في المحررات العرفية، فإن العقوبة هنا هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات وكذا الغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج ، كما يجوز الحكم على الجاني بالحرمان بحق أو أكثر من الحقوق المنصوص عليها في نص المادة **220** من قانون العقوبات.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه يعاقب على الشروع في هذه الجريمة بعقوبة الجريمة التامة وذلك وفقا للفقرة الثالثة من المادة **222** من قانون العقوبات الجزائري.

[1] – الأمر رقم 156/66، المصدر السابق.

**خلاصة الفصل الثاني:**

ما نستخلصه من خلال هذا الفصل الذي تناولنا فيه آليات حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية، إن وسائل حماية الملكية العقارية تتجلى أساس في تطبيق القاضي الجنائي للنصوص القانونية التي تجرم الأفعال وتعطيها وصف جريمة و بالتالي تصبح هذه الأفعال بمجرمة بموجب نصوص قانوني إذ تمثل هذه النصوص الركن الشرعي للجريمة و بالتالي فدور القاضي الجنائي هنا يتمثل في تطبيقه للنصوص القانونية المحدد لأركان الجريمة الشرعي والمادي و المعنوي.

كما نستنتج أيضا من خلال هذا الفصل أن آليات الحماية تختلف باختلاف محل الحماية، وبما أن الملكية العقارية تصنف إلى ثلاث أصناف رئيسية، فإن حماية القاضي الجنائي نجدها تتماشى مع هذه الأصناف و تختلف باختلافها، و يترجم ذلك أساسا من خلال الاختلاف الذي نجده في الحماية المقررة للأملاك العقارية الوطنية التي تختلف عن الحماية المقررة للملكية العقارية الخاصة والذي يختلف أيضا عن الحماية التي نجدها منصبة على الملكية العقارية الوقفية .

# خاتمة

## خـــاتمـــة

ما نستخلصه أخيرا أن حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية كانت شاملة لكل أنواع الملكية العقارية الوطنية والخاصة والوقفية، بغض النظر فيما إذا كان محل الملكية العقارية منصب على عقار بطبيعته أو على عقار بالتخصيص.

فحماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الوطنية سواء كانت هذه الأملاك مملوكة ملكية عامة تمارس عليها الدولة سلطتها بصفتها صاحبة السلطة العامة أو تلك المملوكة ملكية خاصة والتي تخضع لقواعد القانون الخاص، ومن بين الخصائص لهذه الأملاك أنها لا تقبل التملك عن طريق التقادم ولا للتصرف فيها، كما لا يجب الحجز عليها بالنسبة للأملاك الوطنية العامة أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة فيمكن التصرف فيها لكن لا تقبل الحجز عليها ولا تمتلك بالتقادم نظرا للطبيعة الخاصة لتلك الأملاك لأنها تخص ملكية الدولة فقط.

لذلك نجد أن الأملاك الأخرى وهي أيضا شملتها حماية القاضي الجنائي وكانت كمحل للحماية كملكية الأفراد الخاصة أو ما يعرف بالملكية العقارية الخاصة، نجد أن المشرع الجزائري قد كفل حماية جزائية لهذه الأخيرة من خلال حماية العقار، وحماية العقار هنا يقصد بها مالك العقار وحائزه حيازة مشروعة وغير متنازع عليها، عكس بعض التشريعات الأخرى التي تحمي الحائز حتى ولو كانت الحيازة مشروعة أو غير مشروعة.

كما نجد أيضا ان الملكية العقارية الوقفية هي الأخرى كانت محل لحماية القاضي الجنائي، لأن المشرع الجزائري قد منح للوقف شخصية معنوية، بينما تكون الرقبة لله عز وجل ويبقى حق الانتفاع للموقوف عليه.

ولما كان المقصود بالحماية هو رد الاعتداء، فإن حماية القاضي الجنائي تتجلى أساسا بالتقيد بالنصوص القانونية المعاقبة على أفعال الاعتداء على الملكية العقارية بشتى

أنواعها الوطنية والخاصة والوقفية، سعيا منه لتحقيق الردع العام والردع الخاص، من خلال السماح له باستخدام القوة العمومية، لغرض النظام العام وإجبار الكافة على احترام سيادة القانون.

ومن خلال دراستنا لموضوع حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية توصلنا إلى مجموعة من **النتائج** نذكر منها:

* إن المشرع الجزائري سعى إلى إعطاء حماية لمختلف أنواع الملكية العقارية، ومن مظاهر ذلك كثرة النصوص المنظمة لمختلف أصنافها والتي منح من خلالها المشرع الصفة في معاينة الأنواع المختلفة للمساس بهذه الأملاك لجهات كثيرة، وهذا ما يتجلى في منح صفة التمثيل أمام القضاء في الدعاوى التي ترفع أما الجهات القضائية وذلك بهدف حماية الأملاك الوطنية بصفة خاصة و الملكية العقارية بصفة عامة.

* إن النصوص القانونية المتعلقة بحماية الأملاك الوطنية كثيرة لكنها غير كافية لتحقيق الحماية اللازمة لهذه الأملاك، والواضح أن الخلل يكمن في ضعف الرقابة على الاملاك الوطنية من قبل الجهات والهيئات المختصة، فرغم النظام القانوني المحكم والمسطر لأجل الأملاك حتى تؤدى الأهداف المنوطة لها، إلا اننا في الواقع كثيرا ما نصطدم بحقائق تثبت العكس فنرى على سبيل المثال التوسعات التي تتم على حساب الأملاك الوطنية إضافة إلى ذلك، فنرى على سبيل المثال التوسعات على حساب الأملاك الوطنية.

إضافة إلى ذلك نجد أشباه المستثمرين للشواطئ في فترة الصيفية يفرضون على المواطنين دفع مبالغ مالية مقابل دخول الشواطئ رغم أن القانون يقر بمجانية الدخول.

* النصوص القانونية الحامية الملكية العقارية متوفرة لكنها غامضة مما يؤدي إلى تباين تفسيرها وتطبيقها، وبالتالي اختلاف الاحكام القضائية على نفس الوقائع.

* غموض وتعارض بعض النصوص كما هو الحال في نص المادة **386** من قانون العقوبات مما أدى أيضا إلى تعارض في التطبيق وسايره تعارض في الاجتهاد القضائي إذ لازالت الجهات القضائية تتراوح بين بسط الحماية على الملكية العقارية بمفهومها الضيق أو التوسع لحماية الحيازة، وأيضا مدى اختصاصها بكشف التعدي أو ترك ذلك للقاضي المدني.

* عدم تنظيم وتفصيل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية إذ اقتصر حماية هذه الأخير في مادة واحدة منصوص عليها في قانون العقوبات وهي المادة **160 مكرر 3** ومادة واحدة في قانون الأوقاف، وهي المادة **36** من القانون **10/91** المتعلق بالأوقاف، والتي تحيلنا في العقوبة المقررة للأفعال المجرم في هذه المادة إلى قانون العقوبات.

ومن خلال كل هذه الملاحظات والنتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا لموضوع حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية نقترح **التوصيات** التالية والتي نرجو أن تؤخذ بعين الاعتبار:

* تسوية مشاكل العقار في الجزائر مرهون بعنصرين أساسيين هما ( الجرد العام للأملاك الوطنية والمسح العقاري العام للأراضي) بحيث إتمام هاتين العمليتين يمكن للدولة من إحصاء أملاكها.

* الإسراع في عملية التطهير العقاري الجارية هي عملية كفيلة بمساعدة القضاء على أداء وظيفته في مجال حماية الأملاك الوطنية.

* الحماية الفعلية للأملاك الوطنية لا تتحقق بالنصوص القانونية وحدها مهما تشدد فيها المشرع بل الحماية الفعلية تتحقق بوعي جمهور المستعملين لهذه الأملاك بمدى أهمية الأدوار التي تلعبها في حياتهم ما يحتم على كل فرد أن يكون حاميا لها.

* كما نقترح على المشرع الجزائري تعديل نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري لتتضمن بالإضافة إلى المالك الحائز، بدلا من اقتصار ذلك على الملكية العقارية

الثابتة بموجب سند رسمي، وكذا جعل الجريمة قائمة بمجرد التعدي على الملكية العقارية مهما كانت الوسيلة المستعملة في التعدي.

* جعل العقوبات المنصوص عليها في القوانين الخاصة مواكبة لقانون العقوبات.

* تفعيل القوانين الخاصة التي تعنى بالحماية الجنائية للملكية العقارية من خلال تكثيف تكوين الجهات المعنية، وتكوين قضاة مختصين في القانون العقاري على مختلف المستويات، أي استحداث قضاة مختصين في المادة العقارية.

* توحيد الاحكام الجزائية الحامية للملكية العقارية ضمن قانون موحد ، لتفادي تشتت النصوص القانونية وتوزعها بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة .

وفي الأخير نرجو أن نكون قد وفقنا في الإلمام بدراسة موضوع حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية بمختلف أنواعها.

# قائمة المصادر والمراجع

**قائمة المصادر والمراجع:**

**قائمة المصادر**

-القـرآن الكـريم.

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 (الجريدة الرسمية رقم 76 لسنة 1996) المعدل بموجب القانون 02-03 الجريدة الرسمية رقم 25 لسنة 2002 و بموجب القانون 08-19 الجريدة الرسمية رقم 63 لسنة 2008، المعدل والمتمم بالقانون رق 01/16، المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري المنشور في الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادرة بتاريخ 2016/03/07.

-النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

1- الأمر رقم 66/ 156، المؤرخ في 1966/08/08، ج ر رقم 11، الصادرة بتاريخ 1966/06/11، معدل ومتمم.

2-الأمر رقم 75/58 ، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر رقم 78، الصادرة بتاريخ 30/09/1975، معدل ومتمم.

3-القانون رقم 12/84، المتضمن النظام العام للغابات، المؤرخ في 1984/07/23، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91، المؤرخ في 1991/12/20، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 26 الصادرة بتاريخ 1984/06/26.

4-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، صادرة بتاريخ 18-11-1990، معدل ومتمم.

5-القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

6-القانون رقم 91-10، المؤرخ في 1991/04/17، يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 52، الصادرة في 1991/05/08.

7- القانون رقم 02-10 المؤرخ في 2002/12/14، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، عدد 83، سنة 2002.

8-القانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/25/02، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة في 23/04/2008.

**ب-** النصوص التنظيمية:

9-المرسوم الرئاسي 89-18 مؤرخ في 28-02-1989، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، عدد 09، الصادرة في 01-03-1989، معدل ومتمم.

**قائمة المراجع :**

**– الكتب باللغة العربية:**

10- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي الخاص، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 187.

11- المنجد في اللغة و الإعلام، الطبعة الثامنة و العشرون، دار الشروق، بيروت، 1986

12-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

13- بغدادي جيلالي، الاجتهاد القضائي في المواد الجنائية، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للاتصال و النشر والاشهار، الجزائر، 1996.

14- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "أحكامها ومصادرها"، دار الجامعة الجديدة، مصر ، 2004.

15- عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقاري وزراعي، كلية الحقوق سعد دحلب، البليدة، الجزائر، السنة الجامعية، 1999-2000.

16- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية" مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، المجلد الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، دار النهضة، القاهرة، مصر، 2011.

17- عبد العظيم سلطاني، تسيير و ادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.

18- فوده عبد الحكيم، جرائم الاتلاف و اغتصاب الحيازة، دار الفكر الجامعي، د ب ن، 1991.

19- ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر،2003.

20- ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

21- محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.

22- نبيل ابراهيم سمر، الحقوق العينية الأصلية (أحكامه ومصادرها)، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2001، ص25.

23- نوري عمر، شرح قانون الاجراءات الجزائية، د.د.ن، الجزائر، 2010.

**-الأطروحات والمذكرات الجامعية:**

24- أدرار كاهنة – تركي سيرية، الحماية الجنائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص والعلوم الجنائية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.

25- أوكيل إيمان، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.

26- بالعبيدي حفيظة، الحماية الجزائية للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، السنة الجامعية 2016- 2017.

27- بن زكي راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، .2010

28- حسن رابح – خلوة إيهاب، النظام القانوني للأملاك الوطنية في ظل دستور 1996، د.د.ن، الجزائر، 1996.

29- زراره عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2007-2008.

30- سلاطنية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجنائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، سنة 2005.

31- شرفي حسن، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006.

32- شرابي دليلة، دعوى الاستحقاق، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008/2007.

33-عبد الناصر بن عزة – الحاج التجاني بن عزة، الحماية الجنائية الموضوعية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، السنة الجامعية 2018 – 2017.

34- ليلة تونسي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 15، سنة .2007

35- يحياوي لعلى، حماية المقدسات الدينية عند الدول غير الاسلامية، دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون الجنائي العام، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الاسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010.

**-القـــــرارات:**

36- قرار المحكمة العليا، غرفة الجنح والمخالفات، ملف رقم 53/224، الصادر بتاريخ 1983/01/03، المجلة القضائية عدد 04، سنة 1991.

**- الكتب باللغة الفرنسية :**

37-Rahmani (Ahmed), les biens publics en Droit Algérien, Editions internationales, ALGER,1996.

38-DUCOS- ADER (Robert), AUBY (jean-Marie),DROIT administrative "la function publique, les biens publiques, les travaux publics, ( 5 ème Edition, DALLOZ, PARIS,1979.

39-JEAN LOUIS BERDER, la propriété, Dalloz, Paris, 1994.

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات


| العنوان | الصفحة |
|---|---|
| **مـقـــدمـــة:** | أ |
| **الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية كمحل للحماية** | **09** |
| **المبحث الأول :مفهوم الأملاك العقارية الوطنية** | **12** |
| **المطلب الأول** :تعريف الأملاك العقارية الوطنية. | **13** |
| الفرع الأول :تعريف الأملاك العقارية الوطنية العامة. | **13** |
| الفرع الثاني :تعريف الأملاك العقارية الوطنية الخاصة. | **15** |
| **المطلب الثاني** :أصناف وخصائص الأملاك العقارية الوطنية. | **17** |
| الفرع الأول :أصناف الأملاك العقارية الوطنية. | **17** |
| الفرع الثاني :خصائص الأملاك العقارية الوطنية. | **21** |
| **المبحث الثاني :مفهوم الملكية العقارية الخاصة** | **27** |
| **المطلب الأول** :تعريف الملكية العقارية الخاصة. | **27** |
| الفرع الأول :تعريف الملكية العقارية الخاصة لغويا. | **27** |
| الفرع الثاني :تعريف الملكية العقارية الخاصة اصطلاحا. | **28** |
| الفرع الثالث :التعريف القانوني الملكية العقارية . | **29** |
| **المطلب الثاني** :خصائص الملكية العقارية الخاصة. | **30** |
| الفرع **الأول** :الملكية العقارية الخاصة حق جامع. | **30** |
| الفرع الثاني :الملكية العقارية الخاصة حق مانع. | **31** |
| الفرع الثالث :الملكية العقارية الخاصة حق دائم. | **31** |
| **المبحث الثالث :مفهوم الملكية العقارية الوقفية** | **33** |

| | |
|---|---|
| **المطلب الأول** :تعريف الملكية العقارية الوقفية. | **33** |
| **المطلب الثاني** :أنواع الملكية العقارية الوقفية. | **35** |
| الفرع الأول :الوقف العام. | **35** |
| الفرع الثاني :الوقف الخاص. | **36** |
| **خلاصة الفصل الأول.** | **37** |
| **الفصل الثاني : آليات حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية .** | **39** |
| **المبحث الأول:** وسائل حماية القاضي الجنائي للأملاك العقارية الوطنية | **40** |
| **المطلب الأول** :الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات | **41** |
| الفرع الأول :المخالفات الواقعة على الأملاك الوطنية | **41** |
| الفرع الثاني :الجنايات والجنح الواقعة على الأملاك الوطنية | **45** |
| **المطلب الثاني** :المخالفات الواردة في قانون المياه . | **47** |
| الفرع الأول: مخالفة إعاقة سيلان الماء. | **48** |
| الفرع الثاني : مخالفة إتلاف هياكل المنشآت. | **48** |
| **المبحث الثاني: وسائل حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية.** | **50** |
| **المطلب الأول** :الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة بنية انتزاعها . | **51** |
| الفرع الأول :جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة | **51** |
| الفرع الثاني :أركان الجريمة والعقوبة المقررة لها | **51** |
| **المطلب الثاني**:الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة دون نية انتزاعها . | **56** |
| الفرع الأول: الجرائم الماسة بالعقارات | **56** |
| الفرع الثانية :الجرائم الماسة بالأشخاص | **60** |
| **المبحث الثالث**:استرتيجية حماية القاضي الجنائي للملكية العقارية الوقفية | **66** |
| **المطلب الأول** :الجرائم الماسة بالأملاك العقارية بطريقة مباشرة. | **66** |

| | |
|---|---|
| الفرع الأول: جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة | **67** |
| الفرع الثاني :جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية . | **69** |
| **المطلب الثاني** : الجرائم الماسة بعقود أو وثائق أو المستندات الوقفية | **70** |
| الفرع الأول :جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف . | **70** |
| الفرع الثاني :جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف . | **71** |
| **خلاصة الفصل الثاني.** | **75** |
| **خـاتـــــمـــة** | **76** |
| **قائمة المصادر و المراجع** | **81** |
| **فهرس المحتويات** | **87** |
| **ملخص** | |

**ملخص :**

تختلف الحماية باختلاف القانونية القائم بها من جهة، و باختلاف الحق المعتدى عليه من جهة أخرى، و إذا سلمنا أن محل الاعتداء واحد، فهنا يكمن الاختلاف في القائم بالحماية القانونية فإذا كان محل الاعتداء في موضوعنا هو الملكية العقارية بأصنافها الثلاث، فإن القائم بالحماية القانونية يختلف فحماية القاضي الإداري مثلا تختلف عن حماية القاضي المدني و التي تختلف بدورها عن حماية القاضي الجنائي، فحماية القاضي الجنائي تتمثل في تطبيق النصوص العقابية المنصوص عليها سواء في قانون العقوبات أو حتى في القوانين الخاصة الأخرى.

**الكلمات المفتاحية:**

الأملاك العقارية الوطنية، الملكية العقارية الخاصة، الملكية العقارية الوقفية، القاضي الجنائي، الحماية الجنائية، قانون العقوبات.

## Résumé:

La protection juridique varie en fonction de la main, Et selon la victime à droite d'autre part, et si l’on accepte que le lieu d’un assaut git la différence de la protection juridique existante si fait l'objet d'abus dans notre sujet est la propriété réelle des trois types de la protection juridique existante diffère la protection est, par exemple, le juge administratif varient pour la protection du juge civil, ce qui est différent de la protection du juge pénal est de juger de la protection pénale de l'application des dispositions pénales prévues à la fois dans le code pénal ou même dans d'autres lois spéciales

**Mots clés:**

Propriété immobilière nationale, Propriété privée, Propriété waqf, juge pénal, Protection pénale, Code pénal.