

الملتقى الوطني حول الحماية الجزائرية للممتلكات العقارية ودورها في تحقيق التنمية المستدامة

مداخلة بعنوان: جريمة التعدي على الملكية العقارية على ضوء قرارات المحكمة العليا

إعداد: د. محمد لمين سلخ

أستاذ محاضر قسم أ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الوادي.

الهاتف: 0660940955

البريد الإلكتروني: [selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz](mailto:selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz)

محور المداخلة: المحور الثاني.

### ملخص:

تناولنا في هذا المقال حماية الملكية العقارية جزائيا على ضوء اجتهادات المحكمة العليا، وتقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توفرت اركانها، حيث تم شرح هذه الأركان وتوضيح مفهوم ملكية الغير التي أراد المشرع حمايتها، وإزالة اللبس الواقع بين قراءة نص المادة 386 من قانون العقوبات باللغة العربية وبين قراءته باللغة الفرنسية، كما حدد الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا المراد بالخلصة والتدليس في هذه الجريمة.

### Résumé :

*Nous avons abordé dans cet article, la protection de la propriété immobilière pénalement à la lumière de la jurisprudence de la Cour suprême, où l'infraction de atteintes à la propriété immobilière où il est les bases, a été l'explication de ces coins et de clarifier le non-concept de propriété qui voulait protection de législateur, et de supprimer la confusion se situe entre la lecture du texte de l'article 386 du Code pénal dans la langue arabe et de la lecture en français, également identifié la jurisprudence de la Cour suprême d'être furtif et la fraude dans ce crime.*

### مقدمة:

نظرا للأهمية البالغة التي تشكلها الملكية العقارية باعتبارها حق محمي دستوريا، فقد أسبغ المشرع الجزائري أقصى قدر ممكن من الحماية لهذا الحق الهام، وتتجلى هاته الحماية في عدة صور من بينها الحماية الجزائرية، حيث يتم اللجوء إلى هذا النوع من الحماية إذا كان موضوع الاعتداء يهدد أساسا النظام العام والأمن العمومي، إذ أن المقصود بالحماية هنا هو مجموع التدابير التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء وفرض النظام العام، وتشمل حينئذ المحافظة على المجتمع والأفراد في آن واحد عن طريق تحريك الدعوى العمومية وما ينجر عنها من آثار كالعقوبات وتدابير الأمن.

وكما هو معروف فإن قانون العقوبات يقوم على مبدأ مهم وهو لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن إلا بنص، كما أنه يقوم على مبدأ آخر لا يقل أهمية عن سابقه وهو لا وجود للقياس والاجتهاد في الشق الجزائي،

وبالتالي ضرورة التقيد بالنص الحرفي (التفسير الضيق للنص) في التجريم والعقاب، الأمر الذي يتطلب وجود نص قانوني واضح وصريح.

حيث نص المشرع الجزائري على حماية الملكية العقارية من التعدي في قانون العقوبات بموجب مادة وحيدة وهي المادة: 386 منه، فرغم وجود بعض النصوص القانونية الأخرى في نفس التقنين والنصوص المكمل له والتي تعالج حالات يقع فيها التعدي على العقار، إلا أن الفرق بينها وبين هذه الجريمة هو غياب نية التملك في الجرائم الأخرى وتوفرها في جريمة التعدي على الملكية العقارية، ونظرا لكون هاته الأخيرة تعرف انتشار كبير، مما خلق صعوبة بين جهات القضاء المختلفة في تفسير وتطبيق هذا النص الجزائي الوحيد، الأمر الذي تطلب تدخل المحكمة العليا في العديد من المرات لتفسير نص المادة: 386 ق ع وإبراز أركان هاته الجريمة لا سيما الركن المادي وشرح عناصره من أجل توحيد الاجتهاد القضائي.

الأمر الذي يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية: **فيما تتمثل أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية؟ وما هو موقف المحكمة العليا منها؟**

وعليه تنحصر دراسة هذا الموضوع في جنحة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها في المادة: 386 من قانون العقوبات، وذلك من خلال إبراز الإشكالات التي يطرحها هذا النص من الناحية العملية، وكذا بيان الأركان التي تقوم عليها هاته الجنحة والعقاب الذي سلطه المشرع على مرتكبها في ظل قرارات المحكمة العليا، معتمدين على الخطة التالية:

**المبحث الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية.**

**المبحث الثاني: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية وظروف تشديدها.**

كل هذا وفقا لموقف المحكمة العليا منها.

**المبحث الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية.**

نص المشرع الجزائري في المادة: 386 من ق ع على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبالغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج من انتزاع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطريق التدليس، وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج"، حيث تم تحيين الغرامة بموجب نص المادة: 467 مكرر من ذات القانون، وأصبح حداها الأدنى يساوي 20.001 دج، أما حداها الأعلى فأصبح يساوي 100.000 دج.

فبالإضافة إلى الركن الشرعي المتمثل في نص المادة المذكورة أعلاه، تقوم هاته الجريمة على ركنين آخرين هما الركن المادي (الفرع الأول)، والركن المعنوي (الفرع الثاني)، حيث نتناول فيما يلي العناصر المكونة لكل ركن منهما.

**الفرع الأول: الركن المادي في جريمة التعدي على الملكية العقارية.**

يتكون الركن المادي لجريمة التعدي على الأملاك العقارية من عنصرين اثنين هما انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الانتزاع بالخلصة أو التدليس، حيث جاء في قرار الغرفة الجنائية الثانية بالمجلس الأعلى سابقا

(المحكمة العليا حاليا) بتاريخ: 1989/01/17، ما يلي: "من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية: 1- نزع عقار مملوك للغير؛ 2- ارتكاب الفعل خلسة؛ 3- بطريق التدليس؛ ومن ثم فإن القضاء دون تبيان هذه الأركان يعتبر خرقا للقانون".<sup>(1)</sup>

### أولاً: انتزاع عقار مملوك للغير.

تقتضي دراسة هذا العنصر توضيح مفهوم انتزاع عقار وكذا معنى ملكية الغير.

أ. **فبالنسبة للفظ الانتزاع** يقصد به قيام الفاعل بسلوك ايجابي هو النزع أو الانتزاع وهو الأخذ بعنف أو بدون رضا المالك<sup>(2)</sup>، وهو ما يشكل السلوك الإجرامي، وتجدر الإشارة أن تخرج من دائرة النزع المجرم نزع الملكية للمنفعة العامة.

ويلزم أن يقع الانتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه، ولا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك، كأن يرسل من يقوم مقامه بانتزاع العقار أو احتلاله لفائدته، وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي وشريك<sup>(3)</sup>، كما أخذ المشرع بفكرة المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية، مساييرا بذلك ما توصل إليه الفقه الجنائي الحديث، لكن يجب أن نميز بين ما إذا كان شخص معنوي عاما كالدولة والولاية والبلدية، فهذه الأشخاص لا يمكن متابعتها جزائيا وإنما يتم اللجوء إلى القضاء الإداري لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة، خاصة في حالتى الاستلاء والتعدي<sup>(4)</sup>، أما الأشخاص المعنوية الخاصة بالشركات والجمعيات فيمكن متابعتها ومعاقبتها بما يتناسب وطبيعتها كعقوبة الغرامة والحل والمصادرة.<sup>(5)</sup>

وقد اشترط القانون أن تنتقل الحيازة إلى من قام بفعل الانتزاع، ولا يكفي مثلا مجرد المرور على الأرض، ويستوي أن يكون الدخول من مدخل العقار المعتاد أو من غيره، ولا فرق أن يتم الدخول خلسة أو خفية بغير علم الحائز أو برضاه ثم البقاء في الأرض من غير رضاه، وسواء أكان الحائز للعقار مالكا أو غير مالك، وإنما يشترط لقيام جريمة الاعتداء على الملكية العقارية أن يبقى الفاعل أو شريكه في العقار المملوك للغير بنية تملكه، وتتحقق الحيازة بكل ما من شأنه أن يفيد انتقاله من الحائز إلى المنتزع، غير أن الشروع في الفعل لا يعاقب عليه لعدم النص على ذلك صراحة، هذا ما جاء في قرار للمحكمة العليا مؤرخ في: 2013/12/26، جاء فيه ما يلي: "...أن التصرف المجرم قانونا المستوجب لفرض عقوبة جزائية، والذي يشكل جنحة التعدي على الملكية العقارية يتجلى في قيام الجاني بانتزاع عقار مملوك للغير وذلك خلسة أو عن طريق التدليس، وأنه بمقتضى هذا التعريف يجب أن يظهر الركن المادي لهذه الجريمة في فعل انتزاع الحيازة ممن بيده العقار -دون رضا هذا الأخير- وإدخاله في حيازة المعتدي، وينتفي ذات الركن إذا حصل تسليم العقار بفعل حائزه بصرف النظر عن نية المسلم له...".<sup>(6)</sup>

والأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني أي بغير علم (خلسة) أو بغير رضا صاحب العقار أو حائزه وبمفهوم المخالفة إذا ثم تسليم العقار طواعية ودون اختلاس أو تدليس فلا نكون بصدد فعل الانتزاع المجرم بنص المادة: 386 من قانون العقوبات، هذا ما أكده قرار لغرفة الجرح والمخالفات بالمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) بتاريخ: 1988/11/08، جاء فيه ما يلي: "من المقرر قانونا أن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين: دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه،

ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالقصور في التسبب غير مؤسس، ولما كان قضاة الاستئناف -في قضية الحال- قد سببوا قرارهم تسبباً سليماً لاشتماله على العنصرين المطلوب توفرهما لتطبيق النص ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن".<sup>(7)</sup>

هذا ما تم التأكيد عليه في قرار آخر للمحكمة العليا بتاريخ: 2010/10/07، جاء فيه: "... إن التسبب السالف الذكر لا يستقيم ونص المادة 386 من قانون العقوبات، ... إذ أن المادة المذكورة نصت على عقاب كل اعتداء على العقار المملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس، ... وأن المتفق عليه فقها وقضاء أن ذلك يتحقق بالدخول إلى العقار مهما كانت مساحته وحالته دون رضا صاحبه ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك مما يجعل من القرار مشوب بالخطأ في تطبيق القانون طبقاً للفقرة 07 من المادة 500 من قانون الإجراءات الجزائية وهذا يفتح مجالاً للنقض"،<sup>(8)</sup> كما اعتبرت المحكمة العليا أن اقتحام السكنات الاجتماعية يعتبر فعل انتزاع مجرم، هذا ما أكدته قراري المؤرخين في: 2015/02/26، وفي: 2017/02/23، الذين جاء فيهما ما يلي: "يشكل اقتحام سكنات اجتماعية عن طريق الخدعة والخلسة، جريمة التعدي على الملكية العقارية"،<sup>(9)</sup> مما سبق نستشف أنه لا يعد معتدياً على الملكية العقارية من منع غيره من دخول العقار بوضع حاجز يحول بينهما، أو منعه من استغلال أرضه وحرثها من دون أن يكون المعتدي واضعاً يده على العقار، أكد على ذلك قرار صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا بتاريخ: 2013/12/26، جاء فيه: "لا يكون جريمة التعدي على الملكية العقارية الاعتراض على حرث قطعة أرض ذات طابع فلاحي ومنع العمال من استصلاحها، لانعدام الشرطين الأساسيين: الخلسة والتدليس"،<sup>(10)</sup> كما لا تقوم هاته الجريمة لمجرد الاقدام على نزع لافتة أو إشارة وهو ما عبر عنه قرار للمحكمة العليا المؤرخ في: 1999/01/27، جاء فيه: "إن القضاء بإدانة المتهم بالتعدي على الملكية العقارية بسبب نزع لافتة مكتوب عليها (أرض للبيع) لا تشكل عنصراً من عناصر الجريمة مما يشكل خطأ في تطبيق القانون يستوجب النقض".<sup>(11)</sup>

أما بالنسبة لمحل الانتزاع وهو محل الجريمة فيجب أن يكون عقاراً (بمفهوم القانون المدني وقانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، مهما كان نظام الملكية الذي يخضع له)، وهنا تطرح إشكالية العقار بالتخصيص، فماذا لو تم انتزاع ملكية جرار فلاحي عنوة عن مالكه أو حائزه الظاهر، فهل يتم متابعتها الجاني وفقاً لأحكام المادة: 386 من قانون العقوبات أم غيرها من المواد؟، وبما أن المشرع سكت عن تحديد المقصود بالملكية العقارية المراد حمايتها في قانون العقوبات، بالإضافة إلى غموض نص المادة: 386 مما أفرز عدة إشكالات من ناحية التطبيق العملي، إلا أن الفقه اعتبر العقار بالتخصيص (الجرار الفلاحي مثلاً) منقولاً من الوجهة نظر جزائية،<sup>(12)</sup> هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في: 2000/10/17، الذي جاء فيه: "إن نص المادة: 386 ق ع، يطبق إلا على العقارات الثابتة والتي لا يمكن انتزاعها ونقلها وذلك خلسة أو بطريق التدليس ...".<sup>(13)</sup>

**ب. أما المقصود بملكية الغير:** أي أن يكون لصاحب العقار سند من السندات المثبتة للملكية، بعبارة أخرى يجب أن يكون مالك العقار له سند رسمي مشهر أو أن يكون العقار في حيازته حيازة مشروعة، كما في حالة المستأجر (مؤسس على سند شرعي وهو عقد الإيجار) أو له حق عيني عقاري كحق الانتفاع المقرر

بموجب القانون رقم: 10-03 والذي أطلق عليه المشرع اسم الامتياز، ولا يهتم الأمر إن كانت ملكية العقار المعتدى عليه تابعة لأشخاص طبيعية أو معنوية سواء كانت عامة أو خاصة أو تابعة لنظام الوقف، بل يكفي الاعتداء على عقار مملوكا للغير.

وبخصوص ملكية الغير ينبغي أن نتطرق إلى مسألة غاية في الأهمية، حيث أثارت جريمة التعدي على الملكية العقارية الكثير من النقاش على الصعيد التطبيقي حول ما إذا كانت حماية المشرع الجزائي تمتد حتى إلى حماية الحائز بمفهوم القانون المدني أو قانون التوجيه العقاري والمنتفع في إطار القانون رقم: 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة لدولة، أم أنها تقتصر على حماية المالك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية فقط.

فالسبب في هذا الاختلاف يعود إلى صياغة نص المادة: 386 من قانون العقوبات، فبالرجوع إلى النص المحرر باللغة العربية الذي ورد به عبارة "كل من انتزع عقارا مملوكا للغير"، قد نستبعد من مجال هذه الجريمة واقعة التعدي الجرمي على الحيازة، لكن بالرجوع إلى النص نفس المادة المحرر باللغة الفرنسية نجده قد أورد العبارة التالية:

«*Quiconque par surprise ou fraude, dépossède autrui d'un bien immeuble*»

والتي تعني "كل من انتزع من الغير عقارا"، حيث نستشف أن هناك اختلاف لمحل الحماية بين النصين العربي والفرنسي الأمر الذي يرتب آثار قانونية مختلفة في كل منهما، وما يرتبه ذلك من أثر على العمل القضائي، وهو ما حصل حقيقة، حيث أثار هذا الاختلاف بين النصين إشكالا جوهريا على الصعيد العملي حول المقصود بالحماية المنصوص عليها في المادة: 386 من قانون العقوبات، فهل تعني الملكية فقط أم تمتد حتى إلى الحيازة؟، وأدى ذلك إلى ظهور اتجاهين أو موقفين للمحكمة العليا.

**1. الاتجاه الأول:** ترى من خلاله بأنه في ظل الصياغة الحالية للمادة: 386 من قانون العقوبات، لا يمكن القول بوجود جريمة تسمى بجنحة التعدي على الحيازة العقارية بل أن مجال الحماية الجزائية يقتصر فقط على المالك الحقيقي، من بين التبريرات التي قدمها أنصار هذا الرأي القول بأن قانون العقوبات يقوم على مبدأ لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بدون نص، فضلا على أنه لا يجوز استعمال القياس في مادة قانون العقوبات وأن نصوصه يجب أن تفسر تفسيراً ضيقاً، وهو ما قامت به غرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا في قرار صادر عنها بتاريخ: 1991/11/05، الذي جاء فيه ما يلي: "إذا كان مؤدى المادة 386 من قانون العقوبات أنها تعاقب كل من انتزع عقار مملوكا للغير خلسة، أو بطريق التدليس، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين -في قضية الحال- بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار، يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه"،<sup>(14)</sup> الأمر الذي أكدته قرار آخر لنفس المحكمة مؤرخ في: 1989/02/14، جاء فيه: "حيث بالفعل أنه بالرجوع إلى الملف فإن الوقائع المنسوبة إلى الطاعن تتمثل في كون هذا الأخير دخل لمنزل تابع لإدارة الغابات وسكنه مع عائلته دون أن يملك أي وثيقة، وحيث أن المتهم توبع أمام المحكمة على أساس جريمة اقتحام مسكن، غير أن قضاة الاستئناف كيفوا الوقائع بأنها تعدي على الملكية العقارية، وحيث أنه كان ينبغي في هذه الحالة أن يقدم

الشكوى رئيس البلدية بصفتها مالكا لا إدارة الغابات التي هي حائز فقط، ومن جهة أخرى يشترط لقيام هذه اللجنة نية تملك العقار لا مجرد استغلاله أو حيازته فقط".<sup>(15)</sup>

2. أما الاتجاه الثاني: فيذهب إلى أن ملكية الغير المحمية وفقا لأحكام المادة: 386 من قانون العقوبات، هي الملكية المثبتة بسند رسمي وكذا الحيازة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها (الحيازة القانونية)، في هذا الإطار صدر قرار عن الغرفة الجزائية للمحكمة العليا مؤرخ في: 1988/02/02، حول موضوع التعدي على الحيازة جاء فيه ما يلي: "يستفاد من صريح نص المادة: 386 المحررة باللغة الفرنسية أن اللجنة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلصة أو بطريق الغش وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة".<sup>(16)</sup>

وقد سارت غرفة الجنح والمخالفات في ذات الاتجاه في قرارين غير منشورين لها الأول يحمل رقم: 117996، المؤرخ في: 1995/05/21، والثاني تحت رقم: 112646، المؤرخ في: 1999/10/09، جاء فيهما: "أن المشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية. لذا ينبغي أن نأخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعداها ليشمل أيضا الحيازة القانونية".<sup>(17)</sup>

فإذا توافرت في الحيازة شروط صحتها، يمكن أن تكون محل حمايتها جزائيا، ذلك أن الحيازة المتنازع فيها لا تكون محل للحماية الجزائية، وفي هذا قضت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في: 2003/09/03، الذي نص على: "إن العبرة كل العبرة في تطبيق أحكام المادة 386 قانون عقوبات ليست في تحديد من تعود إليه ملكية الأرض المتنازع عليها كما فهمه خطأ قضاة التحقيق على مستوى الدرجتين في قضية الحال، بل إنها تكمن أساسا في تحديد المعتدي والمعتدى عليه من خلال تحديد الشخص الذي كان يحتل الأرض ويستغلها بطريقة هادئة إلى غاية نشوب النزاع حول مسألة الملكية. والثابت من اجتهاد المحكمة العليا أن الحيازة الهادئة تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد على الأرض محل النزاع وبالتالي فإن القضاة عندما استبعدوا جرم التعدي على الملكية العقارية على أساس عدم وجود ما يثبت أن الشاكي هو المالك الحقيقي لهذا العقار وهي مسألة يرجع الفصل فيها إلى الجهات القضائية المختصة، يكونون بالتالي قد خالفوا مقتضيات المادة: 386 ق ع مما يعرض القرار المطعون فيه إلى البطلان".<sup>(18)</sup>

وتكون الحماية الجزائية للملكية العقارية، مقررة ضد كل معتد حتى ولو كان هذا المعتدي مالك حقيقي للعقار، إذ لا يجوز له سلب الحيازة بالقوة وذلك حفاظا على الوضع الظاهر والنظام العام، هذا أما أكد عليه قرار للمحكمة العليا مؤرخ في: 2000/07/26، جاء فيه: "من الثابت في قضاء هذه المحكمة أن الحيازة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد على الأرض محل النزاع، وبالتالي يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي ملكيته لها أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منها وأن يقوم بتنفيذه طبقا للقانون، وإلا كان هو المعتدي إذا حاول استرجاع الأرض بناء على وثائق في حوزته"،<sup>(19)</sup> إذ يصبح تطبيق المادة: 386 ق ع، أمرا حتميا ضد كل من يريد أخذ حقه بالقوة دون المرور على القضاء، لأن حماية الملكية العقارية أمر تكفله الدولة عبر أجهزتها المختصة كي لا تعم الفوضى.

يتضح مما سبق أن الحيابة محل الحماية الجزائية والتي يقصدها المشرع حسب اجتهادات القضاء، هي الحيابة بنوعيتها، الحيابة القانونية والحيابة المادية،<sup>(20)</sup> ولا يشترط أن تمتد الحيابة لمدة معينة حتى تكون مشمولة بالحماية الجزائية كما هو الحال بالنسبة للقضاء المدني.<sup>(21)</sup>

فإذا أثرت أمام القاضي الجزائي مسألة فرعية تتعلق بهدوء الحيابة من عدمها، هل يحق للقاضي الجزائي البحث في شروط صحة الحيابة من هدوء وعلنية واستمرار من أجل توفير الحماية القانونية لها؟، كما قد يثير المتهم دفعا يتمسك فيه بملكيته للعقار بسند رسمي، في هذه الحالات إذا اتضح للقاضي الجزائي من خلال المرافعات ودراسة الملف أن هذه الدفوع جدية ومن شأن تحققها نفي وصف الجريمة على الوقائع، فيتعين عليه إرجاء الفصل في الدعوى ريثما يفصل القاضي المختص في مسألة قانونية الحيابة أو ثبوت الملكية العقارية من عدمه، وذلك بسعي من المتهم الذي تحدد له المحكمة الجزائية مهلة لاستصدار حكم مدني حول هاته المسائل الفرعية.

بيد أن المحكمة العليا تتشدد في قبول المسألة الفرعية المتعلقة بالملكية العقارية إذ ترى أن مجرد التصريح بملكية العقار لا يكفي بل يجب على المتهم أن يبدي على الأقل استعداده وإمكانيته لإثبات ملكيته للعقار، مع الملاحظة أن المادة: 331 من قانون الإجراءات الجزائية توجب على القاضي إعطاء مهلة للمتهم لكي يرفع دعواه أمام المحكمة المختصة، حيث تشكل هذه الواقعة مسألة فرعية تنطبق عليها قاعدة "المدني يعقل الجزائي"<sup>(22)</sup>.

مما يدفعنا إلى القول بأن جنحة التعدي على الملكية العقارية تنطبق حتى على المتعدي على الحيابة الظاهرة وحق الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم: 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، أي أن الملكية المحمية بنص المادة: 386 هي الملكية الفعلية أي الحيابة القانونية، ولقد جاء هذا الاتجاه منسجما مع أحكام القانون المدني الذي كفل حماية الحيابة لذاتها حتى يحافظ على النظام العام، ذلك لأن الحائز هو المالك الظاهر أمام الناس،<sup>(23)</sup> وهذا ما أكده قرار حديث للمحكمة العليا سنة 2013.<sup>(24)</sup>

### ثانيا: اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس.

لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية يجب أن يقترن الانتزاع بالخلسة أو التدليس، وقد أكد على ذلك قرار صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا بتاريخ: 2013/12/26، جاء فيه: "لا يكون جريمة التعدي على الملكية العقارية الاعتراض على حرث قطعة أرض ذات طابع فلاحى ومنع العمال من استصلاحها، لانعدام الشرطين الأساسيين: الخلسة والتدليس"،<sup>(25)</sup> وهو ما أكده قرار آخر لذات المحكمة مؤرخ في: 1997/09/30، جاء فيه ما يلي: "من الثابت قانونا انه لثبوت عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية هو شغل الأمكنة خلسة أو تدليسا"،<sup>(26)</sup> فما هي الخلسة؟ وما هو التدليس؟، حيث لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف الخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتهما في فهم العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية، لذا يتعين الرجوع إلى القواعد التي أقرها القضاء في هذا المجال.

أ. **الخلسة (الخفية):** هي انعدام عنصر العلم لدى الغير، أما ونحن بصدد الخلسة التي تعد عنصرا مكونا لجريمة التعدي على الملكية العقارية، فتعرف بأنها القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك، وبدون علمه أي سلب الملكية أو الحيازة دون علمه وموافقته، هذا ما أكدته قرار المجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) المؤرخ في: 1988/11/08، جاء فيه: "من المقرر قانونا أن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين: دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه، ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك"،<sup>(27)</sup> وهو ما أكدته قرار آخر للمحكمة العليا مؤرخ في: 1999/06/23، جاء فيه: "متى ثبت من القرار المطعون فيه أن الطاعن لم يدخل خلسة للقطعة الأرضية المتنازع عليها بل بترخيص وموافقة مالك العقار (البلدية) فإن تهمة التعدي على ملكية عقارية غير قائمة".<sup>(28)</sup>

ب. أما **التدليس (الغش):** فطبقا لقواعد القانون المدني فهو التعبير عن عيب في الإرادة أو الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد وأن تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها ما أبرم المدلس عليه العقد، لكن في نطاق قانون العقوبات فإن التدليس<sup>(29)</sup> المقصود هنا هو استعمال إحدى الطرق التدليسية التالية: 1- استعمال طرق احتيالية؛ 2- أن تتخذ هذه الاكاذيب نطاق معين يؤدي إلى التصرف في عقار ليس ملك للجاني وليس له الحق في التصرف فيه؛ 3- اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير حقيقية، هذا ما عبرت عنه المحكمة العليا في قرار لها مؤرخ في: 1986/05/13، جاء فيه: "حيث أن التدليس المنصوص عليه في المادة: 386 من قانون العقوبات، يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد اخلائها، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ".<sup>(30)</sup>

وفي قرار آخر عرفت المحكمة العليا التدليس المنصوص عليه في المادة: 386 من قانون العقوبات بأنه إعادة شغل ملكية الغير بعد اخلائها وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ.<sup>(31)</sup>

بالإضافة إلى ما جاء في قرار المجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) بتاريخ: 1989/01/17، جاء في حيثياته ما يلي: "عن الوجه الثاني: المذكور في المذكرتين الكافي وحده للاعتماد عليه في النطق بنقض القرار المطعون فيه والمأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون وقصور الأسباب من حيث أن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي لقيام جريمة نزع عقار مملوك للغير ارتكاب الفعل خلسة وبطريق التدليس، والحال هنا أن المدعين اكتفوا بالاعتراض فقط على حرث قطع أرضية تملكوها بعقود قانونية، حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدينة وقبل تطبيق المادة: 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطريق التدليس وهذا خاصة وأن المادة 386 تهدف أساسا إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون اخلاءه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغ قانوني من طرف العون المكلف بالتنفيذ وموضوع موضع التنفيذ بمقتضي محضر الدخول إلى الأمكنة".<sup>(32)</sup>

كما أن هناك قرار آخر لذات المحكمة، جاء فيه: "يرتكب الجنحة من حكم عليه بالتخلي عن الارض ونفذت عليه الأحكام والقرارات وطرد من قبل المنفذ من العقار فعادوا إليه في الحال واحتلوا الأرض وتصرفوا في محاصيلها".<sup>(33)</sup>

بالإضافة إلى توافر عناصر أخرى هي: 1- صدور حكم قضائي نهائي (مدني) ناطق بالطرد من العقار؛  
2- اتمام اجراءات التبليغ والتنفيذ؛ 3- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها.  
لكن وبموجب قرار حديث صادر عن غرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا بتاريخ: 2010/10/07، تم التخلي عن شرط صدور حكم قضائي مدني لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية حيث جاء في هذا القرار ما يلي: "يشكل انتزاع عقار مملوك للغير خلسة أو بطريق التدليس جريمة التعدي على الملكية العقارية، دون اشتراط حكم مدني ناطق بطرد المعتدي وعودته بعد التنفيذ"، حيث جاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: "لكن حيث أن التسبب السالف الذكر لا يستقيم ونص المادة: 386 من قانون العقوبات، ذلك أن هذه الأخيرة لم تشترط لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية أن يكون مالك العقار المعتدى عليه قد تحصل على حكم مدني بطرد المعتدي وتم تنفيذ هذا الحكم وعاد المعتدي مجددا إلى العقار كما يرى قضاء القرار إذ أن المادة المذكورة نصت على عقاب كل اعتداء على العقار المملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس.... وأن المتفق عليه فقها وقضاء أن ذلك يتحقق بالدخول إلى العقار مهما كانت مساحته وحالته دون رضا صاحبه ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك مما يجعل من القرار مشوب بالخطأ في تطبيق القانون طبقا للفقرة 07 من المادة 500 من قانون الإجراءات الجزائية وهذا يفتح مجال للنقض"،<sup>(34)</sup> وحسنا فعلت المحكمة العليا لأن قراراتها السابقة التي كانت تشترط وجود حكم مدني يقضي بالطرد وما يتبعه من تبليغ وتنفيذ ثم عودة المعتدي لشغله من جديد، تفرغ هاته الجريمة من محتواها، حيث أن تفسيرها للتدليس مبالغ فيه ولا يكفل الحماية اللازمة التي نصت عليها المادة 386، فمن احتل لأول مرة عقار دون وجه حق لا يعتبر مرتكب للجريمة، وكأن المحكمة العليا تحمي المعتدي على الملكية العقارية،<sup>(35)</sup> لذا جاء هذا القرار الأخير ليعيد الأمور إلى نصابها.

#### الفرع الثاني: الركن المعنوي في جريمة التعدي على الملكية العقارية.

إن جريمة التعدي على الملكية العقارية تعتبر من الجرائم العمدية التي يلزم لقيامها توافر القصد الجنائي، إذ لا يكفي لقيام الجريمة ارتكاب الفعل المادي المنصوص عليه قانونا وإنما يجب أن يصدر هذا العمل من إرادة الجاني والمتمثلة في نية الجاني التي يضمها داخله والتي تتجه نحو ارتكاب الفعل مع اتجاه إرادته إلى ارتكاب الفعل وعلمه بعناصره، وبالتالي يتحقق الركن المعنوي إذا كان المعتدي يقصد انتزاع ملكية الغير أو حيازته وأن يكون عالما بوجود العقار في حيازة أو ملكية المجني عليه، كما يجب أن يكون أهلا لتحمل المسؤولية الجزائية.<sup>(36)</sup>

القصد الجنائي المتطلب في ارتكاب هاته الجريمة هو قصد عام يتمثل في علم الجاني بأن العقار الذي يستولي عليه مملوك للغير وفي حيازة غيره كذلك، وأن المالك والحائز -إن كانا مختلفين - غير راضيين عن فعله، وعلمه كذلك بأن هذا الفعل يجرمه القانون ويعاقب عليه، وأن ينطوي فعله على انتزاع حيازة عقار أو قسم منه، كما يتطلب قصد جنائي خاص يتمثل في توفر إرادة تحقيق غاية معينة من ارتكاب الجريمة لدى الجاني وهي فعل الاستيلاء، وبالنتيجة خروج العقار من حيازة المجني عليه ودخوله في حيازته، إذ يقوم القصد الخاص بنية اغتصاب العقار، وهي نية تملكه - أي نية الجاني أن يباشر على العقار السلطات التي ينطوي عليها حق الملكية مستأثرا بها لنفسه ومنكرا على المجني عليه مباشرتها، وتفترض هذه النية من مباشرة أية سلطة عليه،

وتبعاً لذلك فهو غير عازم على رده إليه، وتطبيق لذلك فإن النية تنفي من باب أولى إذا كان يسمح للمجني عليه بأن يشاركه في الانتفاع بالعقار. (37)

تطبق على القصد القاعدة القاضية بأن الدوافع أو البواعث لا يعتد بها في تكوين القصد، فليس بشرط أن يكون دافع الجاني إلى فعله أن يستأثر وحده ولأجل غير مسمى بالسلطة على العقار، إذ لا عبرة له ولا ينفي صفة التجريم عن فعل انتزاع العقار حتى ولو كان هذا الباعث نبيلاً. فإذا كان ناوياً أن يتصرف فيه لشخص سواء مجاناً أو بمقابل أو يخصصه مقراً لمشروع خيري، فإن القصد يظل متوفراً لديه، إذ أن هذا التصرف هو إحدى السلطات التي ينطوي عليها حق الملكية.

ينتفي هذا القصد إذا اعتقد الجاني أن العقار مملوك له أو أنه في حيازته أو اعتقد رضاء المالك أو الحائز عن فعله أو جهل أن من شأن فعله إنهاء حيازة المجني عليه لعقاره، كما لو استهدف عمل المجني عليه على القيام بعمل أو على تسليمه منقولاً فتخلي له عن حيازة عقاره ظاناً أن ذلك ما يريده، وإذا كان الجاني يحمل سند ملكية باطل ولكنه اعتقد حينما استولى على العقار صحته، فإن القصد ينتفي لديه، أما إذا كان يحمل سند غير مقيد في السجل العقاري واعتقد أن هذا السند يعتد به لاكتساب الملكية فهذا الغلط لا ينفي القصد إذ هو متعلق بفكرة جزائية.

كما ينتفي القصد في هذه الجريمة بانتفاء نية تملك أو حيازة العقار المستولى عليه، إذ لو توافرت هذه النية لتحقق الجريمة التي نصت عليها المادة: 386 من قانون العقوبات، فالفرض أن الجاني يعترف بملكية المجني عليه وحيازته للعقار محل الجريمة، وأنه عازم على تمكينه منه عندما يتحقق غرضه من الاستلاء عليه، وقد تطلب المشرع أن يكون الاستيلاء على العقار بقصد السكن أو الاستغلال أو الاستثمار أو الاستعمال أو لأي غاية أخرى، وما عبر عنه بالقصد هو في الحقيقة "دافع" إلى ارتكاب فعل الاستيلاء، فالجاني يستولي على العقار بدافع.

### المبحث الثاني: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية وظروف تشديدها

نتناول في البداية العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية والتي نصت عليها المادة: 386 من ق ع (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى ظروف وأسباب تشديد العقوبة (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

متى توفرت الأركان السالف ذكرها، قامت جريمة التعدي على الملكية العقارية ولا أثر لخروج المحكوم عليه من العقار أو تنازل الضحية، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها بتاريخ: 1994/10/09، جاء فيه: "إذا كان التنازل للمتهم عن السكن بعد إقدامه على احتلاله بطريقة غير شرعية لا يعدم جنحة التعدي على الملكية العقارية التابعة للغير التي تبقى قائمة ولو سويت وضعية شاغلها بعد ارتكاب الجريمة فإن الدعوى المدنية في مثل هذه الحالة تنحصر طبقاً لنص المادة 2 من قانون الإجراءات الجزائية في المطالبة بتعويض الضرر المادي والمعنوي الناجم عن الجريمة الذي يتعين على الطرف المدني تقييمه نقداً وتحديد مقداره ولا يتصرف بأي حال من الأحوال إلى المطالبة بإخلاء السكن التي تبقى الفصل فيها من اختصاص الجهات القضائية التي تثبت في القضايا المدنية وحدها". (38)

بقي أن نشير الى ان المشرع الجزائري قد فرق بين الجنحة البسيطة والجنحة في حالة التشديد اذ قرر للأولى عقوبة الحبس من سنة الى 5 سنوات وغرامة من 2000 الى 20.000 دج، اما في حالة توافر الظروف المشددة فان عقوبة الحبس ترفع من سنتين الى 10 سنوات أي تضاعفت عقوبة الحبس وغرامة من 10.000 دج الى 30.000 دج، حيث تم تحيين الغرامة بموجب نص المادة: 467 مكرر من ذات القانون، وأصبح حداها الأدنى يساوي 20.001 دج، أما حداها الأعلى فأصبح يساوي 100.000 دج.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع جمع بين عقوبة الحبس والغرامة في الحالتين العادية وحالة تشديد العقوبة، مع ترك السلطة التقديرية للقاضي في أن يحكم بالحبس والغرامة معا، كما يمكنه إفادة المتهم بظروف التخفيف بأن يحكم بالغرامة فقط، أو أن يجعل عقوبة الحبس أو الغرامة أو كليهما موقوفة في حال لم يكن المتهم ذو سوابق قضائية، حيث جاء في قرار للمحكمة العليا بتاريخ: 1999/07/27، ما يلي: "ليس ثمة ما يمنع جهات الحكم إذا قررت إفادة المتهم بالظروف المخففة المنصوص عليها في المادة: 53 ق ع، من الحكم عليه بالغرامة دون عقوبة الحبس، حتى وإن كانت العقوبة المقررة هي الحبس والغرامة".<sup>(39)</sup>

### الفرع الثاني: ظروف تشديد العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

حيث أن هناك ظروف لتشديد العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية، فبعد نص المشرع على أركان الجريمة في الفقرة الأولى من المادة: 386، تناول في الفقرة الثانية ظروف التشديد، حيث جاء فيها: "وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل السلاح ظاهرا أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة..." فحسب هذه الفقرة نص المشرع على سبعة ظروف إذا توفر أحدها أدت إلى تشديد العقوبة وهذه الظروف هي:

1- الليل: لم يأت قانون العقوبات على ذكر تعريف لليل ولا تحديد زمنه، إلا أنه بالرجوع إلى القانون رقم: 04-07، المؤرخ في: 2004/08/14، يتعلق بالصيد،<sup>(40)</sup> الذي عرف الليل بموجب المادة: 02 منه بالقول إن الليل يعرف بمدة تبدأ بعد نصف ساعة من غروب الشمس وتنتهي قبل نصف ساعة من شروقها.

2- التهديد: وهو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب والخوف في نفسية الشخص المهدد، فهو إكراه معنوي يتحقق بمجرد إنذار الشخص بشر جسيم سيلحق به أو بشخص عزيز عليه،<sup>(41)</sup> ونظرا للأثر الخطير الذي يتركه في نفس الفرد فقد جرمه المشرع ونص على معاقبة فاعله طبقا لأحكام المواد 284 الى 287 من قانون العقوبات، وقد يكون التهديد كتابيا أو شفويا.<sup>(42)</sup>

3- العنف: هو كل وسيلة قسرية تقع على الشخص لتعطيل قوة المقاومة أو اعدامها لديه، كأعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم لجسم المعتدى عليه بغض النظر عن درجة خطورتها<sup>(43)</sup> وسواء أدت أعمال العنف إلى عجز كلي عن العمل أو لم تؤد، فقد لا ينجم عن أعمال العنف نسبة عجز كأن يمسك الفاعل بعنق الضحية أو يطرحها أرضا.

4- التسلق: عرفت المادة: 357 من قانون العقوبات التسلق بأنه "يوصف التسلق بأنه الدخول إلى المنازل أو المباني أو البساتين أو الحدائق أو الأماكن المسورة...."، فالتسلق إذا هو دخول العقارات المحاطة

بسور من غير أبوابها العادية مهما كانت طريقة الدخول كاستخدام سلم أو عن طريق النوافذ أو تسلق الجدران....

5- الكسر: هو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد التعدي عليه<sup>(44)</sup> وهو نوعان كسر من الخارج وهو الذي يستهد تحطيم أو نزع أو هدم النطاق الخارجي للجدار أو المكان المسور، وكسر من الداخل وهو يستهد تحطيم ونزع الاقفال وقلع الابواب والحواجز الداخلية وقد عرفته المادة: 356 من قانون العقوبات، ويدخل في حكم الكسر كسر الباب والنوافذ ثقب الجدران....

6- تعدد الفاعلين: وهو اجتمع اثنان أو أكثر من الجناة وعزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم معا، عدّ هذا الظرف مشددا لتوفر التصميم والترتيب لارتكاب الجريمة، مما يعد إصرارا على تنفيذ ما عزموا عليه، ويعتبر ظرف التعدد متوافرا حتى ولو وقعت الجريمة عند الشروع،<sup>(45)</sup> وهي مسألة موضوع تخضع لتقدير قاضي الموضوع من حيث إثبات التعدد الحقيقي القائم على التفاهم المسبق لارتكاب الفعل وليس مجرد المعاونة والمساعدة اللحظية من طرف أفراد وجدوا صدفة في المكان أثناء ارتكاب الجريمة.<sup>(46)</sup>

7- حمل السلاح: الاسلحة هي الادوات التي تستخدم في التعدي والدفاع، والتي إن استعملت من شأنها تم سلامة الجسم وهي نوعان: - ما لا يعد سلاحا بطبيعته كالعصا العادية، والموس الصغير والمقص، حيث يجوز حملها وحيازتها دون رخصة؛

- ما يعد سلاحا بطبيعته كالمسدس والبنديقية، السيف، السكين، الخنجر.

وقد اعتبر المشرع حمل السلاح ظرفا مشددا لأن حمله يشجع الجاني ويحبط المعتدى عليه، كما اشترط المشرع أن تكون الاداة المستعملة تشبه السلاح الحقيقي ومن شأنها إلقاء الرعب في نفس الشخص، حتى ولو كانت مجرد لعبة بلاستيك، وفقا لقرار المحكمة العليا المؤرخ في: 1983/03/01.<sup>(47)</sup>

أما عن موقف المحكمة العليا من هذه الظروف المشددة، فقد اعتبرت أن ظروف التشديد لا تعتبر شرطا لقيام الجريمة، وإنما تعتبر ظرفا تغلظ من عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية، حيث جاء في قرار لها ما يلي: "لا يشترط أن ينتزع العقار بالعنف ليلا، وإنما هذان الظرفان يغلظان من العقوبة ليس إلا، بل يكفي أن يتم الانتزاع خلسة أو بطريق التدليس، ومن ثمة فإن إقدام المتهمين على استغلال قطعة الارض التابعة للضحية دون علمها وضد إرادتها يكفي لقيام ركن الخلسة"<sup>(48)</sup> وفي قرار آخر للمحكمة العليا ترى من خلاله أن: "القانون يشدد من عقوبة الجرح العمد الخفيف إذا استعمل فاعله سلاحا ناريا أو ابيضاً لاقتراه"<sup>(49)</sup>.

#### الخاتمة:

نظرا لكون الاعتداء على الملكية العقارية من أكثر الجرائم وقوعا في أرض الواقع، وبالتالي من أكثر القضايا المعروضة على القضاء الجزائي للفصل فيها طبقا للقانون، إلا أن نص المادة: 386 من قانون العقوبات تعتبر النص الوحيد الذي اشتمل عليه هذا القانون حماية للملكية العقارية وهو في رأينا لا يكفي بالنظر إلى خطورة السلوك الإجرامي وآثاره وانتشاره في أرض الواقع.

كما أن هذا النص يعتبر من أكثر النصوص إثارة للجدل فقها وقضاء نظرا لترجمة المعيبة للنص، واختلاف المعنى بين النص المحرر باللغة العربية والنص المحرر باللغة الفرنسية، كما أنه سبب رئيسي في

اختلاف وتعارض الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، مما يستدعي تعديله توحيدا للعمل القضائي على كافة المستويات.

#### الاقتراحات:

- ضرورة تعديل نص المادة: 386 ق ع، من أجل تحديد محل الحماية الجزائية بدقة فيما الملكية أو الحيابة وأن يتم التوحيد على مستوى النص العقابي بين النصين العربي والفرنسي، مع ميلنا إلى إقرار الحماية للحيابة، على أن تكون صياغة المادة على النحو التالي: "يعاقب بالحبس ... كل من انتزع عقارا في حيابة الغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس"، وهذا لعدة اعتبارات منها أن القوانين المقارنة في أغلبها تقر حماية للحيابة لأنها أشمل وأعم، بالإضافة إلى أنه ليس من اختصاص القاضي الجزائي النظر في صحة الملكية والتأكد من مستندات اثباتها، أما الحيابة وباعتبارها واقعة مادية يمكن اثباتها بكل طرق الاثبات يمكنه التعامل معها، كما أن عبارة "كل من انتزع عقارا مملوكا للغير"، والواردة في نص المادة المذكورة أعلاه، تفيد انتزاع الحيابة لا الملكية لأن الملكية المثبتة بسند لا يمكن أن تنتزع إلا بمقتضى سند قانوني معترف به.
- ضرورة تعريف الخلسة والتدليس المستخدمين في المادة المذكورة أعلاه كعنصرين من عناصر الجريمة.
- ضرورة تحديد المقصود بفعل الانتزاع بدقة لكيلا يفسر النص العقابي تفسير خاطئ.

#### الهوامش:

- (1) قرار للغرفة الجنائية الثانية بالمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 52.971، بتاريخ: 1989/01/17، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثالث لسنة 1991، ص 236.
- (2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 86.
- (3) لم يفرق المشرع الجزائري بين الفاعل الأصلي وشريكه، فنص صراحة في المادة: 44 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب الشريك في جنابة أو جنحة بالعقوبة المقررة للجنابة أو الجنحة ولا يعاقب على الاشتراك في المخالفات على الاطلاق، واعتبر المشرع أن الشريك هو كل من ساهم مساهمة مباشرة أو غير مباشرة في تنفيذ الجريمة، وكل من حرض بالفعل أو التهديد أو الوعد أو أساء استغلال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس أو أعطي تعليمات لارتكابها، وكل من ساعد بكافة الطرق أو عاون الفاعل أو الفاعلين على ارتكاب الافعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك، ولم يفرق المشرع بين الفاعل الأصلي والشريك إلا من حيث الظروف الشخصية لكل منهما وارتباطها بظروف التخفيف والتشديد وكذا موانع المسؤولية.
- (4) أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مقال منشور في مجلة الإدارة، تصدر عن المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 2، سنة 1991، ص 8.
- (5) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 135.
- (6) قرار صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 0627365، بتاريخ: 2013/12/26، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2014، ص 384.
- (7) قرار لغرفة الجنح والمخالفات بالمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 57534، بتاريخ: 1988/11/08، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 1993، ص 192.
- (8) قرار صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا تحت رقم: 504569، بتاريخ: 2010/10/07، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2012، ص 331.

(9) قرار صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا تحت رقم: 0875013، بتاريخ: 2015/02/26، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2015، ص 453.

قرار صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا تحت رقم: 0983432، بتاريخ: 2017/02/23، منشور في موقع المحكمة العليا، تاريخ الزيارة: 2021/10/31.

<http://www.coursupreme.dz/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1-%D8%B1%D9%82%D9%85-0983432-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A4%D8%B1%D8%AE-%D9%81%D9%8A-23-02-2017/%D8%A7%D9%84%D8%BA%D8%B1%D9%81-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%B2%D8%A7%D8%A6%D9%8A%D8%A9/%D9%85%D9%86-%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%83%D9%85%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%84%D9%8A%D8%A7>

(10) قرار صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 0627365، بتاريخ: 2013/12/26، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2014، ص 384.

(11) قرار صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 181537، بتاريخ: 1999/01/27، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح والمخالفات، عدد خاص، الجزء الأول، 2002، ص 226.

(12) خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2015، ص 12.

(13) قرار غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 221966، المؤرخ في: 2000/10/17، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2001، ص 361.

(14) قرار غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا تحت رقم: 75919، بتاريخ: 1991/11/05، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1993، ص 214.

(15) قرار المجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 141، بتاريخ: 1989/02/14، نقلا عن: بلواضح الطيب، جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري، منشور في مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة الجزائر، المجلد 10، العدد 01، مارس 2017، ص 309.

(16) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 131.

(17) بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات على ضوء الممارسة القضائية، برتي للنشر، الجزائر، 2006، ص 180.

(18) قرار غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا تحت رقم: 246158، بتاريخ: 2003/09/03، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2003، ص 447.

(19) قرار غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا تحت رقم: 203501، بتاريخ: 2000/07/26، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، الاجتهاد القضائي لغرفة الجنح والمخالفات، عدد خاص، الجزء الأول، 2002، ص 149.

(20) تقسم الحيابة إلى نوعين: الحيابة القانونية (المكسبة للملكية) وهي التي تتوفر على الركن المادي الذي يمثل السيطرة الفعلية والمادية على العقار محل الحيابة، والركن المعنوي الذي يُقصد به نية الحائز بأن يحوز الشيء لنفسه باعتباره صاحب الحق، وظهوره بمظهر المالك، أما الحيابة الثانية فتتمثل في وضع اليد فقط وهي ما تعرف بالحيابة المادية، حيث أنها لا تتوفر على الركن المعنوي، وإنما تتوفر على السيطرة المادية والفعلية على العقار فقط، وهي حيابة عرضية غير أنها حيابة مشروعة، حسن البكري، الحماية القانونية لحيابة العقارات في التشريع المغربي، مكتبة الرشاد، الدار البيضاء، المغرب، الطبعة الأولى، 2001، ص 04.

(21) يشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال المادة: 524 منه، أن تمتد الحيابة لمدة سنة على الأقل لتكون مشمولة بالحماية المدنية.

(22) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 131-132.

- (23) خطوي مسعود وطلحة محمد، الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار تليجي الأغواط الجزائر، العدد 03، يناير 2016، ص 434.
- (24) قرار صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 0627365، بتاريخ: 2013/12/26، مرجع سابق، ص 384.
- (25) قرار صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 0627365، بتاريخ: 2013/12/26، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2014، ص 384.
- (26) قرار صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 150031، بتاريخ: 1997/09/30، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، الاجتهاد القضائي لغرفة الجناح والمخالفات، عدد خاص، الجزء الأول، 2002، ص 219.
- (27) قرار صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 57534، بتاريخ: 1988/11/08، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 1993، ص 192.
- (28) قرار صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 188480، بتاريخ: 1999/06/23، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، الاجتهاد القضائي لغرفة الجناح والمخالفات، عدد خاص، الجزء الأول، 2002، ص 232.
- (29) إذا رجعنا إلى صياغة المادة باللغة الفرنسية نجد أن النص جاء بمصطلح Fraud والتي تعني الغش بينما عبر عنها النص العربي بمصطلح التدليس والذي ينطق بالفرنسية Le doll، وعليه فإن التدليس بمعنى Fraud لا يعادل تماما التدليس بمعنى Le doll، حيث ينبغي على المشرع ضبط المصطلحات الواردة في التقنين بشكل لا يؤدي إلى اللبس في تفسيرها.
- (30) نقلا عن: خطوي مسعود وطلحة محمد، مرجع سابق، ص 435.
- (31) قرار المجلس الأعلى في الملف رقم: 270، المؤرخ في: 1983/05/12، منشور في المجلة القضائية، العدد الثالث لسنة 1985، ص 92.
- (32) قرار للغرفة الجنائية الثانية بالمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 52791، بتاريخ: 1989/01/17، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثالث لسنة 1991، ص 236.
- (33) نقلا عن: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 96.
- (34) قرار صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا تحت رقم: 504569، بتاريخ: 2010/10/07، مرجع سابق، ص 331.
- (35) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع نفسه، ص 93.
- (36) تونسي ليلي، مرجع سابق، ص 28.
- (37) بلواضح الطيب، مرجع سابق، ص 310.
- (38) قرار المحكمة العليا رقم: 113184، بتاريخ: 1994/10/09، غير منشور، نقلا عن: بوسقيعة حسن، مرجع سابق، ص 158.
- (39) قرار المحكمة العليا في الملف رقم: 207752، بتاريخ: 1999/07/27، نقلا عن: ريش محمد، جريمة التعدي على الملكية العقارية، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، المجلد 50، العدد 05، جوان 2013، ص 118.
- (40) القانون رقم: 04-07، المؤرخ في: 2004/08/14، يتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية عدد: 62، بتاريخ: 2004/09/26.
- (41) زعلاني عبد المجيد، قانون العقوبات الخاص، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 2000، ص 30.
- (42) محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 129.
- (43) خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2010، ص 35.

(44) خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 36.

(45) خطوي مسعود، مرجع سابق، ص 25.

(46) حسن صادق المرصفاوي، شرح قانون العقوبات الخاص، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، 1991، ص 25.

(47) قرار صادر عن المحكمة العليا يحمل رقم: 27682، بتاريخ: 1983/03/01، نقلا عن: بغدادي جيلالي، الاجتهاد القضائي

في المواد الجزائية، الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 164-165.

(48) قرار المحكمة العليا رقم: 112646، بتاريخ: 1994/10/09، غير منشور، نقلا عن: خطوي مختار، المرجع نفسه، ص

.27

(49) قرار المحكمة العليا رقم: 35506، بتاريخ: 1984/11/06، غير منشور، نقلا عن: بغدادي جيلالي، مرجع سابق، ص

.166