

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي.  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج.  
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية.  
قسم العلوم الاجتماعية



## الحماية الجزائرية للملكية العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة و تعمير..

تحت اشراف الاستاذ :

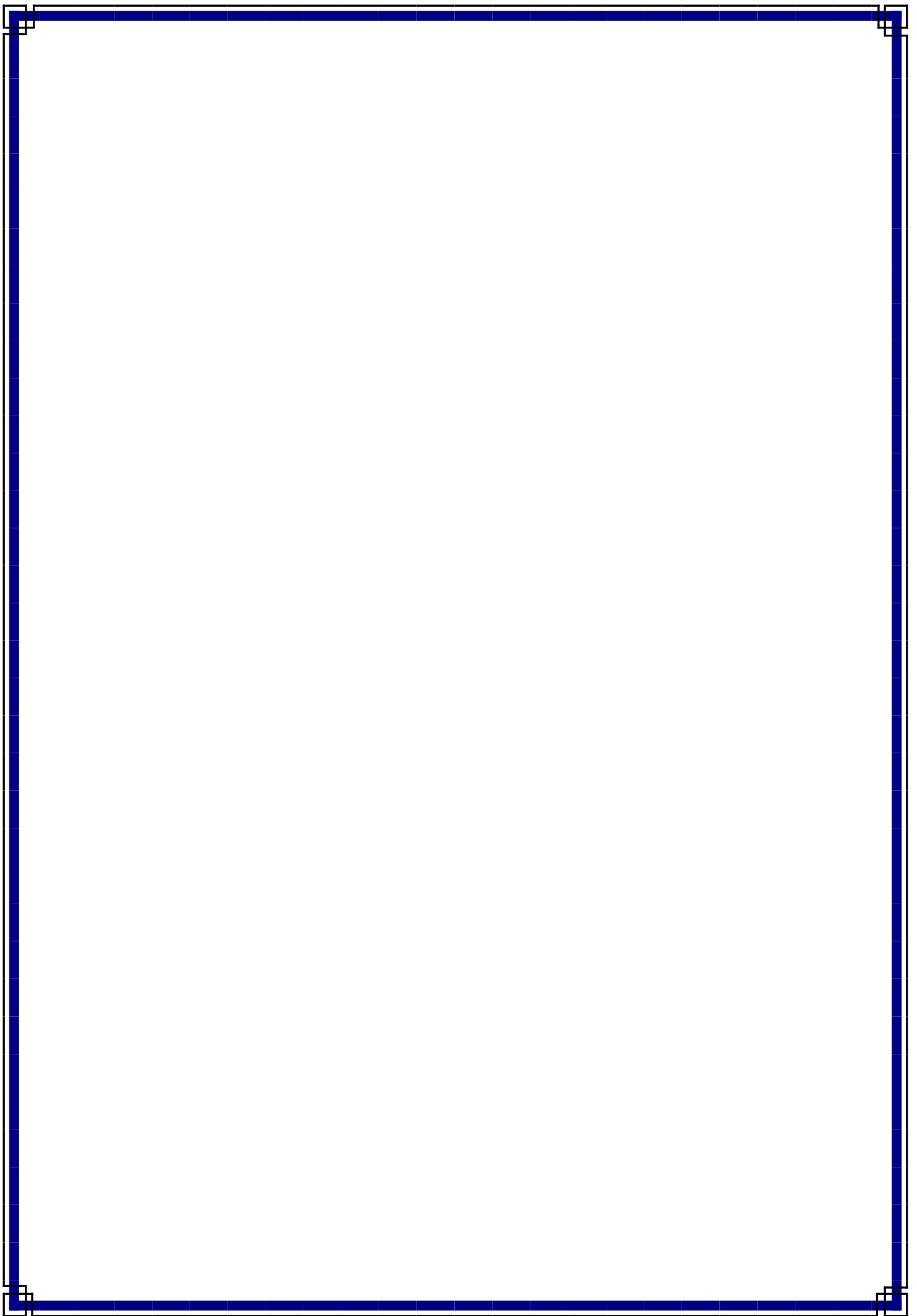
محمد اليمين بلفروم

من اعداد الطالبان :

\_ بوسالم عبيد.

\_ بجاوي رياض.

السنة الجامعية 2021 . 2022.





زارة التعليم العالي والبحث العلمي.  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج.  
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية.  
قسم العلوم الاجتماعية

## الحماية الجزائرية للملكية العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة و تعميم ..

تحت اشراف الاستاذ :

د.محمد اليمين بلفروم

من اعداد الطالبان :

\_ بوسالم عبيد.

\_ بجاوي رياض.

السنة الجامعية 2021 . 2022.



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

الوفاء.

الي كل من علمني حرفا في هذه الدنيا

الفانية.

الي اخوتي و كل أصدقائي.

الي جميع أفراد الأسرة التربوية في الجزائر

الحررة الأبية.

الي كل هؤلاء و هؤلاء أممي هذا العمل

المتواضع

## الشكر و التقدير .

الحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات نتوجه بالشكر الجزيل الي

الأستاذ الكريم " محمد اليامين بلقروم " الذي قبل الاشراف علي هذه المذكرة

و أثار لنا طريق البحث العلمي و الذي لم يدخر أي جهد في سبيل

مساعدتنا .

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا

و مساعدتنا علي اكتساب العلم و المعرفة .

كما نتقدم بشكرنا الخالص الي كل الزملاء و الأصدقاء الذين ساعدونا

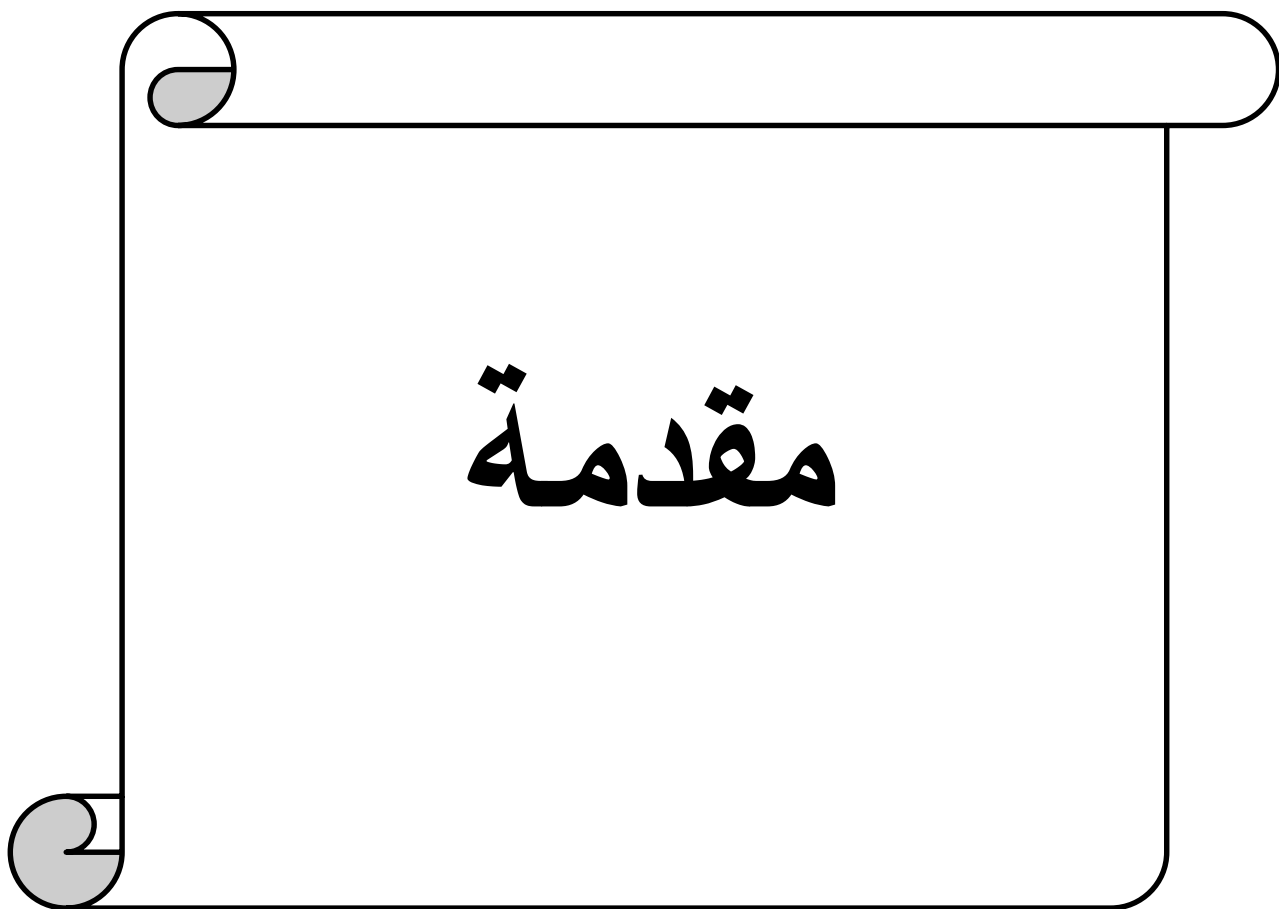
في اعداد هذا العمل من قريب أو من بعيد .

نشكر كذلك كل موظفي و عمال كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة محمد البشير الابراهيمى الجزائر .

قائمة المختصرات:

م . ع : الملكية العقارية.
م . ت : المسؤولية التقصيرية.
ح.ج : الحماية الجزائية
ق.ع.ج : قانون العقوبات الجزائري.
ج.ر : الجريدة الرسمية
ق . م : القانون المدني.
ع : العدد.
د.ب.ن : دون بلد نشر.
د.ا : دعوى الاستحقاق.
د . د . ن : دون دائرة نشر.
م . ج : المشرع الجزائري.
ق.ا.ج : قانون الاجراءات الجزائية.
م.د.ع : مباشرة الدعوى العمومية.





انطلاقاً من الأهمية التي تكتسبها الملكية عموماً و الملكية العقارية خصوصاً ، نجد أن التشريعات قديماً و حديثاً أولت لها أهمية كبيرة خصوصاً بعدما أصبحت للملكية وظيفة اجتماعية و ركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصاداتها و توجهاتها السياسية لما لها من أثر بالغ في صناعة القرار و خلق الثروة ، ما جعل م.ج يحذو حذو التشريعات لينظمها و ينص علي حمايتها دستورياً ، كما وضع نصوصاً خاصة تعاقب كل معتد سواء من خلال قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة الأخرى ، حيث يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لأي بلد لذا يحوز هذا المجال اهتماماً كبيراً من أجل المحافظة عليه و ترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة ، لذلك موضوع العقار يكتسي أهمية بالغة في المنظومة القانونية للملكية و بما أن حق الملكية هو حق مكفول دستورياً فقد أولي المشرع الجزائري حصانة قانونية لهذه الملكية هو حق مكفول دستورياً فقد أولي المشرع الجزائري حصانة قانونية لهذه الملكية ، سواء كانت ملكية الأفراد أو ملكية الدولة.

يخول القانون لصاحب الحق العقاري المعتدي عليه اللجوء الي الجهات القضائية المدنية لوقف أشكال الاعتداء و الحكم بالتعويض اذا اقتضى الأمر ذلك ، و الي جانب هذه الحماية المدنية للحقوق العقارية أقر المشرع الجزائري منح حماية الملكية العقارية الي القضاء الجزائري ، و الهدف من الحماية الجزائرية هو ردع كل اعتداء أو اتلاف أو تخريب و ذلك بالنص علي عقوبات لكل مخالف، اذ يعتبر التجريم احدي أهم الوسائل التي تشكل حماية فعالة للأموال العقارية الخاصة ، نظراً للارتباط الأفعال بعقوبات ، و هو ما يؤدي الي الردع العام و الخاص

من خلال دراسة النصوص القانونية المتعلقة بحماية الملكية العقارية نجد أن المشرع الجزائري نص علي جريمة التعدي علي الملكية العقارية في المادة 386 من ق.ع ، و اشترط لقيامها مجموعة من العناصر التي تشكل الأركان القانونية لجريمة التعدي علي الملكية العقارية ، كما أن القضاء في ضل ممارسته كرس مبادئ هامة تتعلق بهذه الجريمة.

### أهمية الموضوع .

و تظهر أهمية تناول هذا الموضوع بالنظر الي قلة الدراسات المتخصصة من الناحية الجزائئية ، و كذلك تظهر أهمية الموضوع من أهمية العقار نفسه الذي يعتبر من أهم و أعز الأموال التي يملكها الإنسان ، في القديم و الوقت الراهن.

و لا يخفي علي أحد الاهمية الاقتصادية للعقار خاصة في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى و المدن السياحية و الساحلية ، فأصبح العقار في الواقع العملي حلقة من حلقات الاقتصاد ، و يلعب دورا أساسيا في العجلة الاقتصادية و التجارية ، و قد ازدادت في السنوات الأخيرة أهمية العقار في الجزائر و أصبح يمثل ثروة طائلة و عملة نادرة.

### اهداف الدراسة.

اضافة الي ذلك فالهدف من هذه الدراسة هو اثراء المكتبة القانونية المتخصصة في مجال الاثبات في المجال الاداري، و ذلك نظرا للنقص الملحوظ في البحوث التي تعني بشرح موضوع الحماية الجزائئية للملكية العقارية، ان الهدف من دراسة هذا الموضوع هو الالمام بمختلف الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية.

## اسباب اختيار موضوع الدراسة .

و عليه فان اختيار الموضوع كان نتيجة اهمية لما ذكر اعلاه كما يرجع الي اسباب ذاتية و اخري موضوعية.

### .الاسباب الذاتية :

تعود الاسباب الذاتية الي رغبة الباحث العلمي في معالجة هذا الموضوع و التي من شأنها ان تشكل حافزا و دافع لتناوله بطريقة موضوعية و دقيقة و متطابقة مع مبادئ و اسس اعداد البحوث الاكاديمية.

### .الاسباب الموضوعية .

كون موضوع الدراسة من الموضوعات التي يهتم بدراستها قانون تهيئة و تعمير ، هذا الأخير يعتبر مجالا لاختصاص دراستنا(ماستر تهيئة و تعمير).  
ان موضوع حماية الملكية العقارية لم يفرد بدراسة معمقة ، رغم كونها تحتل مكانة هامة في بناء نظرية الحماية في مجال العقار.

### صعوبة الدراسة.

العناء في تجميع المراجع المتعلقة ببعض المواضيع و الافكار التي تطرحها الدراسة خصوصا الجزئية منها ، فهناك جوانب المتعلقة ببعض المواضيع و الافكار التي تطرحها الدراسة خصوصا الجزئية منها ، فهناك جوانب من الدراسة تتوفر فيها المراجع بكثرة و جوانب اخري تشح فيها المراجع.

بالإضافة الي ذلك عدم توفر نسخ كافية للمراجع و الكتب علي مستوى المكتبة بسبب الاعارة الطويلة من قبل الطلبة.

## الدراسات السابقة.

الدراسة التي قامت بها " الغوتي بن ملحة " في مذكرة لنيل شهادة ماجستير بعنوان " جريمة حرمة المسكن في القانون الجزائري " و التي تناولت فيها جريمة انتهاك حرمة المسكن و كذلك الجرائم و الاعتداءات الأخرى الواقعة على المسكن الدراسة التي قامت بها " خوادجية سمحية حنان " في مذكرة لنيل شهادة الماجستير بعنوان " قيود الملكية العقارية الخاصة " و التي تطرقت فيها الى الملكية العقارية الخاصة بوجه عام و توسعت نطاقها في الجزائر ، و كذلك القيود الواردة على هذه الملكية بعد تبني التوجهات الاقتصادية الجديدة

## اشكالية الدراسة.

ما مدى كفاية الاليات القانونية في توفير الحماية للملكية العقارية ؟ .

## منهج الدراسة.

للإجابة على هذه الاشكالية المطروحة وفق المنهج المنهج الوصفي و المنهج التحليلي من خلال اعطاء المعلومة الوصفية التي تتمثل في وصف الجرائم الماسة بالعقار ، و المنهج التحليلي من خلال اعطاء المعلومة الاستقرائية التي تتمثل في التحليل و التعليق علي مختلف النصوص القانونية التي عالجت مسألة اليات حماية الملكية العقارية.

حيث قسمنا بحثنا الى قسمين فصل الاول و فصل ثاني حيث تطرقنا في الفصل الاول صور التعدي على الملكية العقارية و تم تقسيمها على مطلبين بحيث ناقشنا في المبحث عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة تم

تقسيمها الى مطلبين مطلب الاول يتحدث عن عناصر جريمة التعدي اما بالنسبة الى المطلب الثاني تم عرض فيه العقوبات المقررة على الملكية العقارية الخاصة اما بالنسبة الى المبحث الثاني تم التطرق فيه الى صور الاعتداء علي الملكية العقارية و يحتوي على مطلبين تناولنا في المطلب الاول جريمة الاعتداء علي حرمة المساكن و الجرائم الماسة بالعقار في حال اما في المطلب الثاني تم تناول فيه الجرائم الماسة بالأموال العقارية الوقفية في الحال اما في الفصل الثاني تم التطرق الى اجراءات رفع الدعوة و تم تقسيمه الى مبحثين وكل مبحث بمطلبين حيث تم تناول في المبحث الاول الدعاوي المدنية كالية لحماية الملكية العقارية في المطلب الاول تم تقديم دعوي الموضوع اما المطلب الثاني تم تقديم الدعوى المستعجلة اما بالنسبة الى المبحث الثاني قمنا بعرض الدعاوي الادارية و الجزائية كالية لحماية الملكية العقارية الخاصة حيث احتوى المطلب الاول الدعاوي الادارية. اما بنسبة الى المطلب الثاني فقد تحدثنا فيه عن الدعوى الجزائية

الفصل الأول: صور جرائم

التعدي على الملكية

العقارية.

تتعرض الملكية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة الي الكثير من الاعتداءات سواء في طريقة اكتسابها أو كيفية الانتفاع بها التي غالبا ما تكون بطريقة غير قانونية مخالفة للتشريع مما ينطبق عليها وصف الجرائم الواقعة علي العقار .

هذا ما دفع م.ج الي وضع نصوص قانونية ردعية من أجل حماية م . ع من التعدي عليها بناء علي م . ت التي تدخل في اطار الحماية المدنية أو عن طريق الحماية الجزائية التي تتمثل في تسليط العقاب علي التعدي علي العقار و ذلك باتخاذ التدابير و الجزاءات لدفع الاعتداء و الحفاظ علي النظام العام ، اذ أن ح.ج هي حماية للمجتمع و الفرد ، و عليه فان حماية م.ع عن طريق التشريع الجزائي يعد اجراء يشكل حصنا لمنع التعدي الصارخ و المتكرر علي م.ع.

لذلك سننظر الي جريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة في المبحث الأول ، ثم صور الاعتداء علي الملكية العقارية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة:

لا يجرم القانون فعلا اذا نص القانون علي ذلك ، فالمشرع الجزائري وضع حماية جزائية للملكية العقارية الخاصة تتمثل في اصفاد الصفة الاجرامية لفعل التعدي علي م.ع الخاصة بتبيان العناصر التي تقوم عليها في المطلب الأول ثم العقاب المسلط علي جريمة التعدي علي الملكية العقارية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة:الفرع الأول: انتزاع عقار مملوك للغير:

يتمثل هذا العنصر في حد ذاته في فعل الانتزاع و العقار محل الانتزاع (أولا) ، ثم عنصر العقار مملوك للغير (ثانيا).

أولا : فعل الانتزاع و العقار محل الانتزاع :

يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك ايجابي و هو النزاع أو الانتزاع أي يعنف و بدون رضا المالك<sup>1</sup> ، و يكون الهدف من الانتزاع هو الاستيلاء علي ملك الغير ، ولا يشترط قيام الفاعل بنفسه بالأفعال المجرمة ، بل يمكن أن يوكل غيره لتنفيذ الفعل ، كمن يرسل شخصا لدخول السكن.

و يجب أن يؤدي الفعل الي خروج الحيازة و انتقالها من المعتدي عليه الي من قام بالفعل المجرم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة علي العقار ، ط 1 ، دار هومة ، 2006 ، ص 14.

<sup>2</sup> . ابراهيم الشباسي ، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم العام) ، د . ط ، دار الكتاب اللبناني ، بيروت ، 1981 ، ص 37.



أما العقار محل الانتزاع ، يجب أن ينصب فعل الانتزاع علي عقار ، و العقار هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف<sup>1</sup> ، و من لا يمكن أن يكون الانتزاع منصبا علي منقول . و من قبيل العقار الأراضي و البناءات.

### ثانيا : العقار مملوك للغير :

يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير بموجب سند من سندات اثبات الملكية العقارية سواء<sup>2</sup> تعلق الأمر بمناطق شملتها عملية المسح ، و تم منح دفاتر عقارية لأصحابها أو لم تشملها العملية.

و هنا يطرح التساؤل حول ما اذا كانت الحماية تشمل الملكية فقط أو تمتد للحيازة ؟

المتعمن في المادة 386 من قانون العقوبات يجد أن النص بالعربية يتكلم علي الملكية اذ جاء صراحة بعبارة " انتزاع الملكية " في حين أن النص باللغة الفرنسية جاء بعبارة " Déposséder "

و التي تعني منع الحيازة ، باعتبار أن النص الواجب التطبيق هو النص باللغة العربية و نظرا للتفسير الضيق للنصوص القانونية يمكن القول أن محل الحماية هو م.ع التامة دون الحيازة.

لكن هذا القول سيؤدي الي نتائج سلبية ، خاصة و أن الواقع أثبت أن أغلب الأراضي الفلاحية لا يحوز أصحابها علي سندات بل يحوزونها أبا عن جد و كأنهم مالكين لها

<sup>1</sup> . المادة 683 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المؤرخ في 26/09/1975 ، ج.ر ، ع 78 ، المعدل و المتمم بلقانون رقم 05 / 10 ، المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، الذي يتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم جريدة رسمية ، عدد 44 ، الصادر في 26 يونيو 2005 .

<sup>2</sup> . بالنسبة للعقار بالتخصيص يذهب أغلب الفقه الي اعتباره منقولاً من الناحية الجزائرية ، كالجرار الموضوع في الأرض لخدمتها فيعتبر منقولاً رغم اعتباره عقارا بالتخصيص من الناحية المدنية.

بموجب سند ، فضلا علي أن اعتبارات النظام العام تقتضي حماية الحياة شأنها شأن الملكية و هو الأمر المكرس فعلا ضمن قواعد القانون المدني التي تحمي الحائز كالمالك بل أن التقادم المكسب سبب من أسباب كسب الملكية.

في الحقيقة هذا الاختلاف بين النصين العربي و الفرنسي انعكس علي الممارسات القضائية ، و انقسم القضاء بدوره الي اتجاهين :

**الاتجاه الأول:** و هو الاتجاه الذي يحمي الملكية الثابتة بموجب سند رسمي مشهر ، اذ جاء في احدى قرارات المحكمة العليا " ان المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير و من ثم فان قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي علي الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون"<sup>1</sup>.

فالملاحظ علي قرار المحكمة العليا أنه اشترط لتطبيق قواعد الحماية علي أساس جرم التعدي علي الملكية العقارية أن يكون صاحب الحق المراد حمايته جزائيا مالكا للعقار بموجب سند من سندات اثبات الملكية العقارية.

**الاتجاه الثاني :** و الاتجاه الذي تمتد الحماية فيه الي الحياة و لا تقتصر علي الملكية ، اذ أخذ جانب آخر من قضاة المحكمة العليا بحماية الملكية الفعلية و أن الأمر لا يقتصر علي الملكية الحقيقية ، اذ جاء في قرار المحكمة العليا " أن المشرع لا يقصد بعبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار فحسب و انما يقصد بها أيضا

<sup>1</sup> . قرار المحكمة العليا رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05 مجلة قضائية ع 01 ، ص 214.

الملكية الفعلية و لذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر علي الملكية حسب تعريفها في ق . م بل يتعداها ليشمل أيضا الحياة القانونية<sup>1</sup> .

كما جاء في قرار آخر " حيث أن هذا النعي هو وجيه لأن قضاة الموضوع قد استبعدوا جرم التعدي علي م.ع المنسوبة الي المتهمين طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات و ذلك بحجة أن هؤلاء قد قدموا عقد ملكية و أن النزاع ذو طابع مدني ، و الحال أن هذه التهمة تقوم بمجرد عملية انتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس بغض النظر عن أمر ثبوت الملكية من عدمه الذي يرجع الفصل فيه الي الجهات القضائية المختصة .

حيث أن الاجتهاد الذي استقرت عليه المحكمة العليا في هذا الشأن هو أن الحياة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد علي الأرض محل النزاع ، و بالتالي فإنه يتعين علي الطرف الآخر الذي يدعي ملكيته لها أن يسعى للحصول علي حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منها و أن يقوم بتنفيذه طبقا للقانون ، و إلا كان هو المعتدي اذا حاول استرجاع هذه الأرض بناء فقط علي وثائق بحوزته كما هو الشأن في قضية الحال..<sup>2</sup>

و السؤال المطروح في هذا الاطار هل يحق للقاضي الجزائي البحث في شروط صحة الحياة من هدوء و علنية و استمرار لمنح الحائز الحماية القانونية ؟

بالرجوع الي المادتين 330 و 331 من ق.ا.ج ، فإنه علي القاضي الجزائي الفصل في جميع الدفوع التي يثيرها المتهم للدفاع عن نفسه ، و بالنسبة للمسائل الأولية وهي

<sup>1</sup> . قرار المحكمة العليا رقم 112646 المؤرخ في 09/10/1999 و قرار رقم 117996 المؤرخ في

1995/05/21 ، أنظر : الدكتور أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات ، ط 3 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 ، ص 158 .

<sup>2</sup> . قرار المحكمة العليا يحمل رقم 203501 المؤرخ في 26/07/2000 .

مسائل عارضة تظهر أثناء نظر الدعوى العمومية و يختص القاضي الجزائي بالفصل فيها مسبقا حتى يتوصل للفصل في الدعوى العمومية كالدفع بانقضاء الدعوى العمومية و الدفع بانعدام الشكوى في الحالات التي يتطلبها القانون ، أما المسائل الفرعية فهي مسائل عارضة تظهر أثناء نظر الدعوى العمومية و لكن لا يختص القاضي الجزائي بالفصل فيها ، ثم يلتزم بما حكمت به تلك المحكمة للفصل في الدعوى المطروحة عليه ، و من أمثلة ذلك الدفع الذي يتقدم به الشاكي بأن الوثيقة التي استظهرها المتهم مزورة ، فيتعين علي الجهة القضائية الجزائية الناظرة في دعوى التعدي علي م.ع أن ترجي الفصل حتى يتم الفصل في هذه المسألة الفرعية و ذلك ما جاء في قرار للمحكمة العليا و الذي جاء في حيثياته " بالإضافة الي أن النيابة العامة و معها الطرف المدني والي ولاية تلمسان قد دفعت بعدم صحة هذه الوثائق و طلبت صراحة من هيئة المجلس ارجاء الفصل في القضية الي حين النظر لأن القول بأنه لا يوجد بالملف ما يفيد أن الولاية رفعت دعوى في هذا الشأن ضد المتهمين ليس جوابا مقنعا و لا ينطبق إلا علي طرف واحد مما يعرض قرارهم الي البطلان و ذلك دون حاجة الي التطرق الي طعن الطرف المدني " <sup>1</sup> .

و يبقي القول أن الراجح هو الأخذ بحماية الحياة دون اشتراط الملكية الحقيقية للأرض ، فالمشرع يرمي الي حماية الوضع الظاهر و هو حماية الحائز باعتبار أن الحياة مبدئيا هي المظهر الخارجي للملكية ، و أن علي من يدعي خلاف الظاهر اثبات مزاعمه أمام القضاء .

<sup>1</sup> . قرار المحكمة العليا يحمل رقم 203501 ، المؤرخ في 2000/07/26 .

و هو الموقف المكرس في التشريع المصري اذ نص قانون العقوبات المصري في المادة 369 " كل من دخل عقارا في حيازة آخر بقصد منع حيازته بالقوة أو بقصد ارتكاب جريمة فيه ...".

### الفرع الثاني : اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس :

لم يعرف المشرع الخلسة و التدليس في قانون العقوبات ، لذلك سنحاول الوقوف علي المصطلحين في ظل الاجتهاد القضائي :

#### أولاً: التدليس:

حاول قضاة المحكمة العليا تعريف التدليس المنصوص عليه في المادة 386 من ق . ع و ذلك في القرار رقم 279 المؤرخ في 13/05/1986 الذي جاء فيه " حيث أن التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من ق.ع يعني اعادة شغل ملكية الغير ، بعد اخلائها ، و هذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ " أي ان التدليس هو اعادة شغل العقار بعد اخلائه عنوة من المالك<sup>1</sup> .

كذلك التدليس هو عودة الجاني لشغل العقار من جديد غصبا و دون رضا المالك ، بعد أن تم اخلائه و يختلف التدليس في هذه الدعوة عما هو معروف به في القانون المدني<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . حنان خواجية سميحة ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2007 . 2008 ، ص 88 .

<sup>2</sup> عبد الرزاق مسوني ، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، 2007 . 2008 ، ص 139 .

حيث أن مفهوم التدليس في جريمة التعدي علي م.ع وفقا للمادة 386 من ق.ع يقتضي توافر العناصر التالية :

**1 : صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار:**الحكم القضائي بالمعني العام هو كل قرار يصدر في اطار القوانين الاجرائية من طرف هيئة قضائية منصبة بصفة شرعية من شأنه عادة أن ينهى الخصومة و أن يضع حدا للنزاع<sup>1</sup> ، أما في معناه الضيق فهو كل ما تصدره المحاكم وحدها من قرارات.

و نحن بصدد دراسة جنحة التعدي علي م.ع الخاصة بالحكم القضائي الذي نقصده هنا هو الحكم المدني الذي تم بموجب الفصل في الملكية ، ذلك أن القاضي المدني هو المختص بالفصل في نزاعات م.ع الخاصة<sup>2</sup> ، و بالإضافة الي هذا يجب ان يكون الحكم الناطق بالطرد حكما نهائيا سواء كان صادرا عن قاضي موضوع أو قاضي استعجال ، فما دام القضاء قد فصل في الملكية و نسبها الي أحد طرفي الخصومة و أمر بطرد الطرف الثاني ، و يعتبر نهائيا اذا استنفذ جميع طرق الطعن العادية و الغير عادية ، و حاز حجية الشيء المقضي فيه.

**2 : اتمام اجراءات التبليغ و التنفيذ :** لا يكفي استصدار حكم نهائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه ، يقضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية ، بل يجب أن يبلغ و ينفذ هذا الحكم ، و يتطلب ذلك توافر ما يلي :

\_ أن يباشر التبليغ و التنفيذ عون مؤهل.

\_ أن يباشر التبليغ و التنفيذ عون مؤهل.

<sup>1</sup>. يحي بكوش ، الأحكام القضائية وصياغتها الفنية ، د .ط ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، د.ب.ن ، ص 9.

<sup>2</sup>. الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة علي العقار ، ط 3 ، دار هومه ، الجزائر 2008 ، ص 29

\_ أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولاً<sup>1</sup> .

فإذا لم يستجب المحكوم ضده رغم صحة الإجراءات المتبعة ، و باءت كل المحاولات الودية بالفشل ، يلجأ الي التنفيذ الجبري بواسطة القوة العمومية لتمكين المحكوم لصالحه من الملكية المتنازع عليها. فان لم ينفذ الحكم القاضي بالطرد ، و بقي المتهم حائزاً للعقار ، لا تقوم جنحة التعدي علي الملكية العقارية<sup>2</sup> .

**3 : عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها :** لا يمكن جريمة التعدي على الملكية بمجرد انتزاع عقار مملوك للغير ، بل لابد من توافر عنصر الخلسة و التدليس وفق منظور المحكمة العليا ، و بمفهوم المخالفة يستبعد من مجال التجريم الدخول الي العقار المملوك للغير لأول مرة ، ذلك أن الاجتهاد الثابت للمحكمة العليا اشترط الرجوع الي احتلال الأماكن من جديد بعد صدور حكم نهائي يقضي بإخلائها ، و تبليغ و تنفيذ هذا الحكم ، فإذا ثبت عودة المنفذ عليه الي العقار ، جاز للمحكوم لصالحه رفع دعوى جزائية ضد المعتدي بتهمة التعدي علي م.ع طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات شرط أن يرفق شكواه بالحكم أو القرار القضائي الفاصل في النزاع بالطرد ، و كذا محضر التنزيل ، أو تسليم المفاتيح لأن هذين السندين يشكلان وسيلة اثبات لقيام جريمة التعدي علي م.ع الخاصة ، لاسيما ركن التدليس ، و في مقابل هذا لا تنشأ جريمة التعدي علي الملكية العقارية ، اذا ما تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توافر عنصري الخلسة و التدليس<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> . الفاضل خمار ، المرجع نفسه ، ص 30.

<sup>2</sup> . المرجع نفسه .

<sup>3</sup> . عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، ط 5 ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، 93.

ثانيا : الخلسة :

هي قيام الجاني بفعل انتزاع م.ع خفية و بعيدا عن أنظار المالك و دون علمه ، معني ذلك يقوم بسلب الحيازة عن طريق الاستيلاء علي م.ع بطريقة مفاجئة غير متوقعة و دون علم و موافقة صاحب الحق<sup>1</sup> .

و الشروط الواجب توافرها بوصف الفعل بالخلسة و التدليس حتى يتصف فعل التعدي علي م.ع الخاصة بالخلسة و التدليس المرتب للمسؤولية الجزائية ، يجب توفر عدة شروط لم ينص م .ج عليها ، و انما استخلصها القضاء الجزائري من القضايا المعروضة عليه و هي :

\_ صدور قرار نهائي يقضي بطرد المستولي علي العقار يجب أن يكون هذا الحكم نهائيا قابل للتنفيذ يقضي بطرد المستولي علي العقار و اخراجه و لو بالتنفيذ الجبري ان اقتضت الضرورة ذلك.

\_ أن يكون قد تم التنفيذ علي المحكوم عليه بالطرد معني ذلك حتى تثبت صفتي الخلسة و التدليس في فعل الاعتداء علي أن يكون تم التنفيذ فعلا و بالطرق و الاجراءات الصحيحة علي المحكوم عليه<sup>2</sup> .

\_ عودة المحكوم عليه للاستيلاء علي العقار : يعتبر هذا الشرط هو أهم شرط في اضافة صفتي الخلسة و التدليس علي فعل الاستيلاء<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> . الفاضل حمار ، المرجع السابق ، ص 24.

<sup>2</sup> . حنان خوايجية سميحة ، المرجع السابق ، ص 90.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق موسوني ، المرجع السابق ، ص 140.



المطلب الثاني: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقاريةالخاصة و التشديد عليها:

بالرجوع الي نص المادة 386 من قانون العقوبات نجد أن المشرع نص في فقرتها الأولى على أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية كما نص في الفقرة 02 منها على العقوبة و التشديد.

إذا توافرت أركانها ، و عليه نظرا لخطورة العقاب على الأفراد و حرياتهم الشخصية فقد وضع القانون ضمانات منها خضوع العقوبة لمبدأ الشرعية و غيرها من المبادئ التي تحرص على حرية الفرد و شرفه<sup>1</sup>.

نجد أن م.ج في مادته 386 من قانون العقوبات نص على عقوبتين هما : الحبس و الغرامة في جريمة التعدي على م.ع ، و قام بالتشديد في العقوبة بتوافر الظروف المشددة.

الفرع الأول: عقوبة الحبس:

و هي المقررة في الجرح و المخالفات ، و تعني سلب الحرية لمدة معينة و لأنها وسيلة رادعة و تمس بالحريات الفردية يجب أن توقع من طرف جهاز القضاء ، و تراعي فيها شخصية مرتكب الجريمة و تخضع لمبدأ الشرعية ، و في هذا الغرض سنقوم بالتمييز بين العقوبة في حالة الجريمة البسيطة و في حالة الجنحة المشددة.

<sup>1</sup> - عبد الله سليمان ، شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم العام) ، د . ط ، ج 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 ، ص 417.

**أولاً : عقوبة الحبس في حالة الجريمة البسيطة (العادية) :**

و هي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء علي حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس ، و في هذه الحالة اذا توافرت أركان الجريمة فان العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة 01 الي 05 سنوات و بالغرامة من 10.000 دج الي 30.000 دج<sup>1</sup> ، حيث يتفق نص المادة 386 من قانون العقوبات مع المادة 05 من نفس هذا القانون التي تنص علي أن مدة العقوبة الأصلية كلما تراوحت ما بين شهرين و خمس سنوات اعتبرت هذه الجريمة جنحة<sup>2</sup> إلا أن هذه القاعدة كثيرا ما لم تحترم في العديد من الجرائم و يبقي الفاصل الحقيقي بين الجنح و الجنايات هو مصطلح الحبس و السجن و ليس المدة المقررة<sup>3</sup> .

و الملاحظ أن المشرع لم يكن متساهلا في التصرفات بشأن التعدي علي م.ع اذ أنه وضع أركانا و شروطا خاصة لكي تتحقق هذه الجريمة ، لذلك نجده رفع الحد الأدنى لعقوبة الجنحة من شهرين الي سنة ، و هذا دليل أن المشرع أراد ردع مرتكبيها و غلق أبواب الاعتداء علي م.ع ، و لكن اذا كان المشرع قد وضع حدودا للعقوبة و يمكن النزول في حالة الظروف المخففة عن الحد الأدنى إلا أنه مقيد في مقابل ذلك بالحد الأقصى فلا يجوز له أن يجاوز عقوبة الحبس لمدة تزيد عن 05 سنوات و هذا ما أكده قرار المحكمة العليا المؤرخ في : 1968/03/26<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> . الفاضل خمار ، المرجع السابق، ص 41.

<sup>2</sup> . عبد الله سليمان ، المرجع السابق ، ص 447

<sup>3</sup> . عبد الرحمان بريارة ، الحماية الجزائية للأماكن العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير ، جامعة البليدة ، 1999 . 2000 ، ص 82.

<sup>4</sup> . الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 42.

**ثانيا : عقوبة الحبس في حالة الظروف المشددة :**

تكون العقوبة في حالة الجنحة المشددة الحبس أيضا و لكن م.ج نص علي ظرف التشديد أكثر قسوة في عقاب المعتدي علي م.ع اذا اقترن بفعل الانتزاع أحد ظروف التشديد المذكورة في المادة 386 من ق.ع الفقرة 02 منه و في هذه الحالة ترفع العقوبة الي الضعف ، فإذا كان الجاني الذي قام بفعل الانتزاع حاملا لسلاح مخبأ

أو ظاهرة سواء استعمله أو لم يستعمله فان عقوبة الحبس تتضاعف الي سنتين كحد أدني و الي 10 سنوات كحد أقصى .

و تجدر الاشارة أن ظروف التشديد تختلف عن عناصر الجريمة فمثلا الليل ليس جريمة في حد ذاته و لكنه يعتبر ظرف من شأنه مساعدة الجاني علي فعل جرم ما ، لأن اللص يستتر بالظلام فيعتبر ظرف مشجع علي السرقة أو أي جريمة أو علي التعدي علي ملكية الغير ، و اذا كان ظرف التهديد يشكل جريمة في حد ذاتها يعاقب عليها القانون إلا أنه اذا اقترن بفعل الانتزاع للملكية العقارية يصبح ظرفا مشددا بحيث لا يختلف الأمر فيعاقب علي فعل التهديد المجرم بالمادة 284 من ق.ع بنفس عقوبة التعدي علي الملكية العقارية في حالة الظرف المشدد من حيث عقوبة الحبس ، كما أن الفعل المجرم اذا اقترن بأكثر من ظرف مشدد كما لو اقترن الانتزاع بظرف الليل مع حمل السلاح و تعدد الجناة و استعمالهم للكسر و التسلق و العنف مثلا فان ذلك لا يرفع من شأن الجريمة الي جناية و لا من العقوبة الي السجن المؤبد مثلا ، بل تبقي الجناية هي جنحة مشددة و عقوبتها لا تتجاوز الحبس لمدة 10 سنوات.

الفرع الثاني: عقوبة الغرامة:

تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق علي الأشخاص الطبيعية أو المعنوية و هي عقوبة أصلية في الجرح و المقصود بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع لخزينة الدولة مبلغا معينا من المال مقدرا بموجب الحكم و يراعي فيها مبدأ الشخصية و الشرعية ، فلا يحكم القاضي بأكثر مما نص عليه القانون و لا يطبق علي هذه العقوبة المصالحة و لا يجوز التنازل عنها ما عدا خضوعها للتقادم و لوقف التنفيذ و العفو الشامل<sup>1</sup> ، و هناك عقوبتين للغرامة :

أولاً: عقوبة الغرامة المالية في حالة الجريمة البسيطة:

من الضروري تحديد الحد الأدنى و الحد الأقصى لمعرفة نوع الجريمة و لتمييز الجاني اذا كان عاديا أو خطيرا ، و كذا للتقيد بالقانون و لتجنب التعسف ضمانا لحقوق الأفراد.

ان الغرامة هي عقوبة و لا تعتبر تعويضا فتقديرها يكون من المشرع بغض النظر عن الضرر الذي أصاب المجني عليه ، و عقوبة الاعتداء علي م.ع الخاصة قرر لها المشرع غرامة تتراوح بين 2000.00 دج كحد أدني و 20.000.00 دج كحد أقصى ، و يمكن للقاضي أن ينزل الي ما دون الحد الأدنى اذا عمل بظرف من ظروف التخفيف التي هي سلطة تقديرية له ، حيث الاستفادة من الظروف المخففة المنصوص عليها في المادة 53 من ق.ع ليس حقا مكتسبا للمتهم و انما هي سلطة تقديرية للقاضي<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . عبد الله سليمان، المرجع السابق، ص 463.

<sup>2</sup> أحسن . بوسقيعة ، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي ، د.ط ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000 ، ص 27.

**ثانيا : عقوبة الغرامة المالية في حالة التشديد :**

في حالة ارتكاب الجاني لجنحة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة و اقترن هذا التعدي بظرف من ظروف التشديد فان عقوبة الغرامة تتراوح بين 10.000 دج كحد أدني و 30.000 دج كحد أقصى ، و الملاحظ أن المشرع رفع الغرامة في حالة الظروف المشددة بحوالي 05 مرات بالنسبة للحد الأدنى و مرة و نصف (1.5) بالنسبة للحد الأقصى ، و تجدر الاشارة أن المشرع جمع بين الحبس و عقوبة الغرامة سواء في الحالة العادية أو في حالة الجريمة المشددة<sup>1</sup> ، و بالتالي يجوز للقاضي أن يحكم بعقوبة الحبس و الغرامة معا كما يمكنه الحكم علي الجاني بالغرامة دون الحبس اذا استفاد المتهم بظروف التخفيف ، و ان كانت العقوبة المقررة هي الحبس الغرامة ، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 207752 المؤرخ في 27/07/1999<sup>2</sup> ، و قد أوردت المادة 386 عدة عناصر الي جانب فعل الانتزاع المقترن بالخلسة أو التدليس اذا توافر أحدها عد ظرفا مشددا و هي :

1 الليل ، 2 التهديد ، 3 العنف ، 4 التسلق ، 5 الكسر ، 6 التعدد ، 7 حمل السلاح.

**المبحث الثاني: صور الاعتداء علي الملكية العقارية:**

اضافة الي جريمة التعدي علي الملكية العقارية فان قانون العقوبات جرم العديد من الأفعال الماسة بالعقار بصفة مباشرة و غير مباشرة ، و هي في كل الأحوال لا تهدف الي سلب ملكية العقار من صاحبها لكنها تلحق ضررا به أو بالحياة الخاصة بالأفراد و تتمثل هذه الجرائم جريمة الاعتداء علي حرمة المساكن و جرائم الماسة بالعقار في

<sup>1</sup> . الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 46.

<sup>2</sup> - أحسن بوسقيعة ، المرجع السابق ، ص 27.

حال (المطلب الأول) ، ثم الجرائم الماسة بالأحكام العقارية الوقفية في الحال (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: جريمة الاعتداء علي حرمة المساكن و جرائم الماسة بالعقار في حال:

نصت المادة 295 من ق.ع.ج علي جريمة التعدي علي حرمة مسكن علي ما يلي : كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقدم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة الي خمس سنوات و بغرامة من 1000 دج الي 10000 دج و اذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات علي الأقل الي عشر سنوات علي الأكثر و بغرامة من 5000 دج الي 20000 دج<sup>1</sup> .

و عليه سنتناول في الفرع الأول جريمة الاعتداء علي حرمة المساكن، ثم في الفرع الثاني جرائم الماسة بالعقار في حال.

#### الفرع الأول: جريمة الاعتداء علي حرمة المساكن:

يقصد بانتهاك حرمة منزل ، كل دخول بالقوة أو التهديد الي منزل الغير ، و قد عرفت المحكمة العليا جريمة انتهاك منزل في قرارها رقم 9988 المؤرخ في 18 . 05 . 1975 . بأنها هي الاقتحام بصفة غير شرعية و الدخول الي مسكن الغير بالعنف أو التهديد أو الغش<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . المادة 295 من الأمر 66 . 156 المؤرخ في 08/07/1966 الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل و

المتمم، ح.ر ع 49 لسنة 1966.

<sup>2</sup> . جيلالي بغدادي ، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، د.ط ، ج 1 ، المؤسسة الوطنية للاتصال و النشر و الاشهار ، دب.ن ، 1996 ، ص 104.

و يستخلص من نص المادة 295 من ق.ع.ج أن أركان الجريمة ثلاثة و هي :

### 1: دخول منزل أو محل سكن أو معد للسكن:

يشترط أن يقوم الجاني بالدخول فعلا الي مسكن مواطن فجأة أو بطريق الخديعة ، حيث أن الدخول الي مسكن الغير دون حق من الشخص العادي لا يحدث إلا فعل الدخول إلا نادرا ، و ان وجد غالبا ما يكون من أجل ارتكاب جريمة ثابتة ، أي الدخول الي المسكن يعد وسيلة للقيام بفعل اجرامي غالبا ما يكون السرقة ، و يستوى في ذلك أن يدخل الفال المسكن أو الحديقة أو السطوح أو غيرها من لواحق المنزل ، و لا يشترط أن يكون المواطن مالكا للسكن بل يكفي أن يكون شاغلا بسند أو بغير سند ، و لا يشترط أن يكون المسكن مسكونا بل يكفي أن يكون معدا للسكن ، كما أن المحاولة للدخول الي المسكن لا تشكل جريمة لعدم النص عليها<sup>1</sup> .

### 2: يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل:

لان دخول شاغل المنزل أو المقيم فيه مع غيره يعد أمرا بديهيا و لا تتحقق فيه شروط قيام الجريمة ، والأجنبي هو الشخص غير المالك أو الحائز ، فالشخص المعتدي عليه غير مطالب بتقديم سند الملكية ، لأن الحياة الظاهرة كافية لقيام عنصر الصفة ، حتى و لو كان المقيم بالمنزل معتديا ووجوده يتصف بانعدام وجه الحق<sup>2</sup> .

### 3 : أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل :

يعاقب الذي دخل الي منزل مسكون أو معد للسكن طبقا لنص المادة 295 من ق.ع.ج اذا فجأة أو خدعة أو فتح منزل مواطن ، و المقصود بالفجأة أن يلجأ الشخص

<sup>1</sup> . الغوثي بن ملحة ، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ص 91.

<sup>2</sup> . عبد الرحمان بريارة ، المرجع السابق ، ص 105.

المقتم للمسكن طريق يتجنب بها رقابة و اشراف صاحب المسكن أو حائزه ، و بصفة عامة كل من له الحق بما في ذلك الزوجة و الأولاد ، و لمفهوم المخالفة لا يعاقب علي الدخول العادي لأنه لا يشكل اعتداءا ، لأن الدخول الذي جرمه القانون هو الذي يقترن لعدم الرضا لاستعمال العتق و التهديد أو الخدعة أو المفاجأة<sup>1</sup>.

أما العقوبة تبعا لنص الفقرتين الأولى و الثانية للمادة 295 من ق.ع يتم تكييف فعل لنهاك حرمة مسكن و صنف جريمة بسيطة أي جنحة بسيطة يعاقب عليها كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن بالحبس من سنة الي خمس سنوات ، و بغرامة من 1000 الي 10000 دج و ذلك حماية لحرمة الأفراد و ممتلكاتهم المكفولة دستوريا<sup>2</sup> و العقوبة في حالة الجريمة المشددة طبقا للفقرة الثانية من المادة 295 سالفة الذكر فان الفعل المنصوص عليه في هذه الفقرة اذا أقرن بالتهديد أو العنف فان العقوبة تضاعف الحبس من خمس سنوات الي عشر سنوات ، و الغرامة 5000 الي 20000 دج ، و الجنحة هنا تتخذ وصف جنحة مشددة و تحافظ علي وصفها الجنائي هذا ولا تتغير الي جناية رغم العقوبة المشددة ، و يتعين التفرقة ما بين اذا ارتكب الفعل مواطن عادي و تكون بصدد جنحة التعدي علي حرمة مسكن و يبين ما اذا ارتكب الفعل من طرف مواطن عام و تكون بصدد جنحة اساءة استعمال السلطة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: جرائم الماسة بالعقار في الحال:

حيث سنتناول بالدراسة الجرائم الماسة بالعقارات المبنية (أولا) ، ثم الجرائم الماسة بالعقارات غير المبنية (ثانيا).

<sup>1</sup> . الغوثي بن ملحة ، المرجع السابق ، ص 92.

<sup>2</sup> . الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 51.

<sup>3</sup> . عبد الرحمان بريارة ، المرجع السابق ، ص 84.



**أولاً : الجرائم الماسة بالعقارات المبنية :**

من هذه الجرائم نجد :

**1 : جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار :**

" يعاقب بالحبس من شهرين الي سنتين ، و بغرامة من 20.000 دج الي 100.000 دج كل من خرب عمدا أجزاء من عقار و هو ملك للغير " <sup>1</sup> .

**أ : أركان الجريمة و هي كما يلي :**

ان أركان هذه الجريمة تتمثل في :

**أ . أ : الركن المادي :** و يتمثل في فعل التخريب الذي تمت الإشارة اليه سابقا و كذا محل التخريب الذي يجب أن يكون في هذه الحالة عقار لا منقولاً <sup>2</sup> ، كما اشترطت المادة أن يقع الفعل علي جزء من العقار ، أو أجزاء منه يكون مملوكا للغير ، و أن يكون التخريب علي أجزاء من العقار لا تعدم الانتفاع به كأصل عام.

**أ.ب : الركن المعنوي :** يجب أن يدرك الجاني و أن يكون علي دراية أنه بصدد فعل تخريب لجزء من عقار لا يملكه ، لكون هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تشترط لقيامها القصد الجنائي .

**ب : الجزاء :** تكيف جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار علي أنها جنحة ، يعاقب عليها بالحبس من شهرين الي سنتين ، و بغرامة من 20.000 دج الي 100.000 دج .

<sup>1</sup> . المادة 406 مكرر من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.

<sup>2</sup> . عبد التواب معوض ، الوسيط في شرح جرائم التخريب و الاتلاف و الحرق ، د . ط ، دار المطبوعات الجامعية د.ب.ن ، 1989 ، ص 83.

## 2: جريمة تحطيم ملك الغير:

"كل من خرب أو تلف أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كلياً أو جزئياً يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات و بغرامة من 20.000 دج الي 100.000 دج ..... ويعاقب علي الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة"<sup>1</sup>

أ : أركان الجريمة : و تتمثل في :

أ . أ : الركن المادي : و يقوم الركن المادي للجريمة بفعل التخريب أو الاتلاف و قد سبقت الإشارة الي بيانه كما يجب ان يقع هذا الفعل علي أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 من قانون العقوبات و اذا كانت هذه الأخيرة قد حددت بعض الوسائل المستخدمة في فعل التخريب ، و هي وضع النار عمدا و فان المادة 407 من ق.ع.ج ، قد فتحت الباب لوسائل أخرى غير النار ، كما وسعت مجال التخريب فيستوي أن يكون كلياً أو جزئياً ، كما أن يقع التخريب علي أموال الغير.

ب . ب : الركن المعني : هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تستوجب توافر القصد الجنائي ، المتمثل في علم الجاني أنه بصدد ارتكاب جريمة علي ملك الغير ، و اتجاه ارادته السليمة و الحرة الي ارتكابها.

ب : الجزاء : تعاقب المادة 407 كل مرتكب لجريمة تحطيم ملك الغير بالحبس من سنتين الي خمس سنوات ، و بغرامة من 20.000 دج الي 100.000 دج . كما و يعاقب علي الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة.

<sup>1</sup> . المادة 470 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات .

## 3: جريمة وضع النار في ملك الغير:

و هي الجريمة المنصوص و المعاقب عليها في المواد : 395 - 396 - 405 مكرر . و تقوم هذه الجريمة علي نفس الأركان التي تقوم عليها جناية الحريق العمدي التي تم النص عليها في المادة 396 مكرر من ق.ع.ج .

أ : محل الجريمة : أي أن يصيب الحريق ملكا للغير عكس جريمة الحرق العمدي التي كان محلها الأماكن أو الأملاك الخاصة بالدولة أو بالأملاك الجماعات المحلية او المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام ، و سواء أكان العقار مسكونا أم لا فالغرض من هذه الجريمة هو حماية ارواح الناس اولا المفترض وجودهم في العقار<sup>1</sup>.

ب : الركن المعنوي : تنقسم جريمة وضع النار في ملك الغير الي جرائم عمدية و أخري غير عمدية فبالنسبة للحريق المعاقب عليه بالمواد :

395 - 396 - 398 من ق.ع.ج فهي جنایات لذا يتوجب فيها توفر القصد الجزائي ، أما الحريق المعاقب عليه بالمادة 405 مكرر فهي جنحة تقوم بمجرد وضع النار دون نية الحرق و انما نتيجة خطأ يتجسد في رعونة أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو اهمال أو عدم مراعاة الأنظمة.

## ج : الجزاء :

-بالنسبة للحريق الذي يحدث أضرارا بالأماكن المسكونة أو المستعملة للسكن تكون العقوبة : السجن المؤبد<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . عبد المجيد زعلاني ، قانون العقوبات الخاص ، د.ط ، مطبعة الكاهنة ، الجزائر ، 2000 ، ص 33.

<sup>2</sup> . المادة 395 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات .

- بالنسبة للحريق الذي يقع اضرار بأحد الأموال المذكورة في المادة 396 فهو جنائية أيضا يعاقب عليها ب : السجن المؤقت من عشر سنوات الي عشرين سنة<sup>1</sup> .

- أما الحريق الواقع علي أحد الأموال المذكورة في المادة 396 سبب امتداد النار فيعاقب عليه بالسجن من خمس سنوات الي عشرة سنوات و في حالة ما اذا نتج عنه وفاة شخص أو عدة أشخاص فان العقوبة تشدد لتصبح الاعدام ، و اذا أدى الي احداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة السجن المؤبد<sup>2</sup> .

- أما الحريق الذي يحدث بسبب رعونة ، عدم احتياط ، عدم انتباه اهمال أو عدم مراعاة النظم فيعاقب المتسبب فيه بالحبس من : 6 أشهر الي سنوات و بغرامة من : 20.000 الي 100.000 دج<sup>3</sup> .

### ثانيا: الجرائم الماسة بالعقارات غير المبنية :

تتمثل هذه الجرائم في :

#### **1: جريمة المرور علي ملك الغير:**

و ان كان م.ج قد نص علي جريمة المرور علي ملك الغير ضمن المخالفات المتعلقة بالأموال بشكل عام ، بموجب المادة 458 من ق.ع في فقرتها الثانية علي ما يلي :

" يعاقب بغرامة من 2.000 دج الي 4.000 دج و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام علي الأكثر :

<sup>1</sup> . المادة 396 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات .

<sup>2</sup> - المادة 396 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات .

<sup>3</sup> . المادة 405 مكرر من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات .

"... كل من دخل أرضاً لم يكن مالكا أو مستأجر أو منتقعا أو مزارعا ، أو لم يكن له الحق فيها أو في المرور بداخلها ، أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن أحد هؤلاء فمر في هذه الأرض أو في جزء منها سواء كانت مهياًة للزراعة أو مبدورة أو كانت بها حبوبا أو ثمارا ناضجة أو علي وشك النضج....."

من خلال هذه المادة يتضح أن جريمة المرور علي ملك الغير تكيف بأنها مخالفة ، و هي لا تخص مرور المواشي أو الحيوانات أو عربات الجر أي أن الضرر التي تحدثها لحيوانات اثر مرورها علي ملك الغير ، تنتج عنه دعوى مدنية يرفعها صاحب الأرض علي صاحب أو حارس الحيوانات أو المواشي بهدف الحصول علي التعويض أو ما يعرف بمسؤولية حارس الحيوان ، و انما المقصود هنا مرور الانسان نفسه علي ارض الغير دون اذن صاحبها ، و دون أن يحمل صفة مالك أو مستأجر أو منتفع أو مزارع ، أي دخل و هو لا يملك الحق في ذلك ، ولا وجود لمبرر للدخول<sup>1</sup> .

و المرور علي ملك الغير يعد اعتداءا ظرفيا ، و ان كان فعلا لمرور علي ملك الغير هذا لا يؤدي الي سلب الملكية أو الحيازة من صاحبها ، لأن مجرد استعمال الأرض المملوكة للغير أي المرور دون موافقة و اذن صاحبها يشكل فعلا مجرما ، و لو لم يلحق هذا الفعل ضررا ماديا بالعقار ، فإذا دخل الشخص عنوة دون رضا المالك تتوافر أركان الجريمة و يعاقب الجاني بالغرامة من 2.000 دج الي 4.000 دج كما و يجوز أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام علي الأكثر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 58.

<sup>2</sup> . الفاضل خمار ، المرجع نفسه ، ص ص 58 . 59.

## 2 : جريمة نقل أو ازالة الحدود :

جرم المشرع الجنائي جرم الأفعال التي من شأنها أن تنقل أو تزيل الحدود و نص عليها في المادة 417 من ق.ع.ج التي تنص علي ما يلي " كل من ردم حفرة أو هدم سوراً مهما كانت المواد التي صنع بها ، أو قطع أو اقتلع سياجاً أخضراً أو أخشاباً جافة منه أو نقل أو ألغى أنصابتها لحدود و أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعرف عليها كفاصل بينها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة و بغرامة من 20.000 دج الي 100.000 دج " .

## أ : أركان الجريمة :

من خلال نص المادة يتبين أن جريمة نقل أو ازالة الحدود تقوم بتوفير الأركان التالية

## الركن المادي :

يقوم الركن المادي لهذه الجريمة بتوافر العناصر التالية :

## الفعل المادي الذي يفيد النقل أو ازالة :

فقد عدد م.ج مجموعة من الأفعال تنفيذ نقل معالم الحدود ، أو ازلتها كفعل الردم و الهدم و القطع ، و النقل و الالغاء ، و ذلك علي سبيل المثال لا الحصر ، و ينتج عن ذلك امكانية تصور أفعال أخرى تنفيذ نقل الحدود أو ازلتها<sup>1</sup> .

## أ.أ.ب : نوع الشيء محل الازالة أو النقل :

و هو الركن المميز لهذه الجريمة ، و قد عبر المشرع عنه بعدة صور فقد يكون محلاً لنقل أو الازالة طبقاً لنص المادة ، فكلما تعارف الناس عليها كحدود و فواصل

<sup>1</sup> . الفاضل خمار ، المرجع السابق، ص 59.

بين الملكيات يصبح أن يكون محلاً للجريمة ، و يستوى في ذلك ان كانت الازالة أو النقل قد استهدف أجزاء من المحل أو كله ، اذا كان ذلك يؤدي الي تغير الحدود المتعارف عليها<sup>1</sup> .

### وجود ملكية مجاورة للغير :

يعتبر قيام المالك بإزالة الحد أو الفاصل بين ملكيته و ملكية جاره أساس قيام الجريمة و لا تقوم الجريمة في حالة ردم حفرة إلا اذا كانت هذه الاخيرة حدا فاصل بين أرضين ، و ازالة أوتاد وضعت باتفاق الجارين كحد فاصل بين ملكيتهما يشكل جريمة و يعاقب عليها بالمادة 417 من قانون العقوبات و لأجل ذلك فلا يمكن أن نتصور أن يكون الجاني إلا جارا ، و له ملكية مجاورة للجاني .

أ. ب: **الركن المعنوي:** يتوفر القصد الجنائي متي أقدم الجاني علي فعل من الأفعال التي من شأنها تغير معالم الحدود ، و هو يعلم و يدرك بأنه أزال حدا متعارفا عليه ، كفاصل بين ملكيتين متجاورتين ، و لا عبرة بالدوافع التي جعلته يزيل الحد أما لو كان الجار و هو يزيل حدا بينه و بين جاره يعتقد أن ذلك الحد داخل في ملكيته فعليه أن يلجأ الي القضاء لتغير الحد ، اذا عجز عن تغيره وديا ، قبل الاقدام علي فعل الهدم أو الازالة.

ب: **الجزاء:** و تأخذ جريمة نقل و ازالة الحدود وصف الجنحة ، و يعاقب عليها بالحبس من شهرين الي سنة و بغرامة من 20.000 دج الي 100.000 دج ، إلا أنه يشترط لتوقيع العقوبة أن يترتب علي نقل العلامات أو ازلتها ضياع تام و كامل للحدود<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . عبد التواب معوض ، المرجع السابق ، ص 171.

<sup>2</sup> . المادة 417 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات،.

**المطلب الثاني: الجرائم الماسة بالأماكن العقارية الوقفية في الحال:**

و تتمثل هذه الجرائم في جريمتين الأولى جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة فنتطرق إليها في (الفرع الأول) ، و الثانية : جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية و التي ستكون محور دراستنا في (الفرع الثاني) .

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

جاء في نص المادة 8 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية تعتبر من الأوقاف العامة المصونة ، و كذلك نجد أن قانون العقوبات ينص علي ما يلي " يعاقب بالحبس من سنة الي خمس سنوات ، و بغرامة من : 20.000 دج الي 100.000 دج كل من قام عمدا بتخريب أو هدم أو تدنيس الأماكن المعدة للعبادة " <sup>1</sup> .

**أولاً : أركان الجريمة :**

و سنحدد أركان الجريمة كما يلي:

**1: الركن المادي:**

فعل التدنيس أو الهدم أو التخريب و التي سبق التطرق إليها ، أما محل الجريمة فأشارت اليه المادة 160 مكرر 3 و المتمثلة في الأماكن المعدة و المخصصة للعبادة بغض النظر عن الدين أو الطائفة التي تتبع لها ، و ان كانت المادة السالفة الذكر لم تحدد هذه الأماكن بدقة لكن يمكن الاستخلاص أنها الأماكن المعدة لأداء الشعائر الدينية كالمساجد ، الكنائس أو البيع <sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . المادة 160 مكرر 3 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات

<sup>2</sup> . الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 88.



2: الركن المعنوي:

حسب ما ورد في نص المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات فان الجريمة عمدية ، و عليه يشترط توافر القصد الجزائي في الفاعل بشقيه : العام المتمثل في العلم أي علم الجاني أنه بصدد أماكن مخصصة للعبادة و كذلك الارادة الحرة ، أما القصد الخاص و المتمثل في : نية الاساءة لحرمة مكان العبادة فمن قام بأي من الأفعال السابقة الذكر دون توافر الباعث أو نية الاساءة الي أماكن العبادة ، فلا تقوم الجريمة في حقه .

ثانيا: الجزاء:

توصف جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة طبقا للمادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات بأنها جنحة ، و يعاقب مقترفها طبقا لأحكام نفس المادة بالحبس من سنة الي 5 سنوات و الغرامة من 20.000 دج الي 100.000 دج<sup>1</sup>.

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

سنتناول أركان الجريمة (أولا)، ثم الجزاء (ثانيا).

أولا : أركان الجريمة :

ان هذه الاركان تتمثل في :

1: الركن المادي:

نصت المادة 36 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف علي أن كل الأشخاص الذين يقومون باستغلال الأملاك الوطنية بطريقة مستترة أو تدليسية يتعرضون للجزاءات

<sup>1</sup> . المادة 160 مكرر من الأمر الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات،

المنصوص عليها في ق.ع ، و تتمثل هذه الطرق المعاقب عليها في رهن الملك الوقفي أو بيع مستغلاته دون اذن من السلطة المختصة المتمثلة في مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف<sup>1</sup> .

## 2: الركن المعنوي:

يتمثل في انصراف ارادة الفاعل الي ارتكاب الجريمة مع علمه بالعناصر المكونة للركن المادي كما سبق ذكرها ، و بالتالي علمه بصنف الملكية التي يقوم باستغلالها ، و تعمده مع ذلك التستر و استعمال مناورات احتيالية<sup>2</sup> .

## ثانيا: الجزاء:


غير أن المشرع لم يشر الي النصوص العقابية التي يرجع اليها و اكتفت بذكر الجزاءات المنصوص عليها في ق.ع و عليه ترجع الي القواعد العامة و بذلك الي المادة 386 من ق.ع ، و التي تتعلق بحماية الملكية الخاصة و التي سبق بيانها<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> . محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم الخاص) ، د . ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 130.

<sup>2</sup> . محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية ، د . ط ، د . م . ج ، 1996 ، ص 49.

<sup>3</sup> . محمد نذير عماري ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة ماستر في قانون جنائي للأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة العربي بن مهيدي أم بواقي ، 2013 . 2014 ، ص 72.





# الفصل الثاني :اجراءات رفع الدعوى

نظم المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة و نص علي حمايتها دستوريا ، كما أفرد لها نصوصا في القانون المدني و في قانون العقوبات و كذا قانون الاجراءات المدنية و الادارية و نصوص في القوانين الخاصة . بهدف ايجاد تكامل يضمن حماية النظام العام و منع الأفراد من أخذ حقوقهم بأنفسهم .

لكن وجود كم هائل من النصوص المتعلقة بالعقار عكست سلبا علي انعدام ضبط الحماية الكافية لهذه الملكية و هذا يتجلى في عدم وضوح السياسة العقارية مما ترك المجال مفتوحا لوجود مشاكل عملية علي صعيد المحاكم و المجالس القضائية و نزاعات بين الأفراد و الادارة نظرا لقراراتها المتعسفة بالتعدي علي أملاكهم العقارية الخاصة<sup>1</sup> .

و عليه سنتناول في المبحث الأول الدعاوي المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية ، ثم في المبحث الثاني الدعاوي الادارية و الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة.

<sup>1</sup> .ضيف فضيل ، لحاق عيسي ، الدعاوي المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، ع 1 ، 2020 ، ص 891.

### المبحث الأول: الدعاوي المدنية :

سننتاول بالدراسة في هذا المبحث دعاوي الموضوع (المطلب الأول) ، ثم الدعاوي الاستعجالية (المطلب الثاني) .

### المطلب الأول : دعاوي الموضوع :

ان دعاوي الموضوع نجد دعوي استحقاق الملكية (الفرع الأول) ، ثم دعوي منع التعرض للملكية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : دعوي استحقاق الملكية :

ان الحق مهما كانت طبيعته لا يكون له وجود قانوني ، ما لم تكن هناك وسيلة قانونية تحميه فالحق المجرّد اذن من دعوى قضائية يكون له الوجود المادي دون الوجود القانوني و لما كانت دعوى الاستحقاق هي أهم الدعاوي و أكثرها انتشارا في الواقع العملي سنخصص لها حصة الأسد من هذا البحث من خلال دراسة طرفا دعوى الاستحقاق و محلها(أولا) ، ثم اثار دعوى الاستحقاق ثم طرق اثباتها(ثانيا).

### أولا : طرفا دعوى الاستحقاق و محلها :

دعوى الاستحقاق تخضع للقواعد العامة في رفع الدعوى، حيث ينعقد الاختصاص فيها لمحكمة موقع العقار لكونها دعوى عينية لها طرفين المدعي و المدعي عليه.

#### 1: المدعي:

هو من يطالب بملكية العقار ، فلا يعقل أن يطالب المالك بملكية عقار في حيازته لأنه يطلب استحقاق عقاره عندما يخرج من حيازته الي حيازة شخص آخر ، أما لو كان المالك في دعوى الاستحقاق هو نفسه الحائز فمن الأفضل له أن يرفع دعوى منع

التعرض في الملكية ، فلو استوفت حيازة المدعي للشروط المقررة قانونا ، كان من الأنسب أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة ، ذلك أن الحيازة واقعة مادية ، و هي أسهل من حيث وسائل الاثبات<sup>1</sup>.

## 2 : المدعى عليه :

هو عادة الحائز للعقار الذي وصل العقار اليه بأحدي الطرق التالية :

### أ : الإهمال :

و هو التخلي الارادي عن حق أو التزام بعد اهمال المالك لعقاره بإرادته ، يأتي الغير يظهر بمظهر المالك أو يبقي العقار دون مالك ، المالك في هذه الحالة يستعيده دون اللجوء الي القضاء<sup>2</sup>.

### ب : وضع اليد من طرف الغير :

و هو أن يباشر شخص هيمنة أو سيطرة مادية علي شيء يملكه الغير دون أن يبرر ذلك بأي سند خلافا للحيازة التي هدفها في نية الحائز مباشرة حق عيني.

فإذا قام المالك بتمكين الغير من وضع اليد علي عقاره بموجب عقد قرض ، ايجاز ايداع أو وكالة ..الخ ، ففي هذه الحالة لا يستطيع ممارسة دعوى الاستحقاق العينية ضد واضع اليد الذي رفض أن يعيد اليه عقاره ، لكن له حق دعوى شخصية تستند الي العقد فلا يستطيع أن يثبت ملكيته لكن فقط اثبات العقد الذي كان محله عقاره (ملكه)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> . ليل زروقي و حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، د. ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ، ص 55.

<sup>2</sup> . ضيف فضيل لحاق عيسي ، المرجع السابق ، ص 894.

<sup>3</sup> -ضيف فضيل ، لحاق عيسي ، المرجع نفسه ، ص 894.

ج: حيازة الغير:

دعوى الاستحقاق تفترض أن المالك موجود في نزاع مع الحائز ، في هذه الحالة يجدر به تجنب رفع دعوى الاستحقاق ، حتى لا يطالب بإثبات ملكيته.

لكن عمليا قد يرفع المالك دعوى ضد الحائز ، هذا الحائز الذي ترفع عليه دعوى الاستحقاق سواء تم تبليغه بذلك عن طريق محضر قضائي ، أو أنه علم بذلك ، فيلجأ الي التخلي أو التنازل عن الحيازة الي شخص آخر و هو بهذا يقدم دفعا بانعدام صفته كحائز و من ثم الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ، فتتوافر فيه سوء النية لأن غرضه من هذا عدم تمكين المدعى المالك من استرداد ملكه و ارباك هذا الأخير.

في هذه الحالة أجاز الفقه و القضاء المقارن قبول دعوى الاستحقاق علي الحائز الذي تنازل عن حيازته للعقار محل المطالبة القضائية ليقع علي عاتق هذا الحائز استعادة العقار من الشخص المتنازل له، و اذا تعذر عليه ذلك يجب عليه دفع قيمة العقار اضافة الي التعويض عن جبر الضرر اذا كان له مقتضي ، نتيجة حكم القاضي بعد أن يثبت المدعي بطبيعة الحال أن المدعي عليه كان يحوز العقار و أنه تخلي عن حيازته بعد اعلامه بالدعوي أو قبل ذلك و هو سيئ النية<sup>1</sup>.

كما يجوز للمالك أن يرفع دعوى استحقاق علي الحائز الجديد الذي يصبح هو في مركز المدعي عليه فإذا قضي له باسترداد ملكه ، كان المدعى ملزما بأن يرد للحائز الأول ما يكون قد استوفاه منه مقابل العقار بعد أن يخصم منه ما يكون قد طرأ علي العقار من نقص قي قيمته ، و كذلك التعويض المستحق عن الضرر الذي لحقه جراء حرمانه من الانتفاع بهذا العقار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 51.

<sup>2</sup> . محمد نذير عماري ، المرجع السابق ، ص 75.



أما محل دعوى الاستحقاق ، فنجد أن محلها هو المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير ، اذن فهي دعوى يرفعها المالك للمطالبة بملكه تحت يد الغير ، و هي بذلك تقوم لحماية حق الملكية فقط ، لتقتصر بذلك علي الدعاوى العينية التي يطالب فيها بالمالك ، و عليه يخرج من دائرة دعوى الاستحقاق الدعاوى التالية :

\_ الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية ، كحق انتفاع ارتفاق ذلك أن هذه الدعاوى هي دعاوى بإقرار حق عيني و اذا تمسك الغير بحق عيني علي عقار المالك ، فيمكن لهذا الأخير أن يرفع دعوى انكار لحق عيني علي هذا الغير<sup>1</sup>.

\_ الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الحيازة ، و تسمى هذه الدعوى بدعوى استرداد الحيازة ، و هي من دعاوى حماية الحيازة ، و ليست بدعوى استحقاق.

\_ الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد الشيء اليه ، و مثالها : دعوى فسخ البيع حيث يلتزم البائع فيها برد الثمن و المشتري برد الشيء المبيع ، و دعوى الرجوع في الهبة حيث يلتزم الموهوب له برد الشيء ، و دعوى المؤجر علي المستأجر لرد العين المؤجرة لأن هذه الدعاوى تستند الي التزامات شخصية نشأت عن عقود البيع ، الايجار و يطالب فيها المدعي بإثبات العقد منشئ الالتزام برد الشيء و ليس بحاجة الي اثبات الملكية<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> .الفاضل خمار ، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup> . عبد الرحمان بريارة ، المرجع السابق ، 89.

**ثانيا : اثار دعوي الاستحقاق و طرق اثباتها :**

اذا قضي في د.ا باستحقاق المدعي للعقار المدعى بملكيته فانه يحكم في الوقت ذاته بإلزام المدعي عليه الحائز بتسليم العقار المدعى.

و اذا كان المدعي عليه قد تحصل علي العقار المطالب به بموجب عقد بيع أبرمه مع غير المالك و دفع له الثمن ، فلا يحق للمدعي عليه الرجوع علي المدعي الذي استحق العقار لأن هذا الأخير لم يكن طرفا في العقد ، و ليس ملزما بالتالي بالضمان ، و انما يجب عليه أن يرجع علي البائع بالثمن و بضمان الاستحقاق طبقا لما تقضي به القواعد العامة في ضمان البيع ، و المستقر عليه في الفقه أن هذا الحكم يطبق حتى و لو كان الشراء قد تم بالمزاد العلني تنفيذاً لدين<sup>1</sup>.

و يترتب علي الحكم باستحقاق المدعي للعقار ما يلي :

\_ لمالك العقار الرجوع علي حائزه فيما يتعلق بالثمار و المنتجات و هلاك العقار أو تلفه.

\_ فيما يخص الثمار ، فانه طبقا للمادة 838 من القانون المدني تلزم الحائز سيئ النية من الوقت الذي يصبح فيه سيئ النية أن يرد الثمار التي قبضها و التي قصر في قبضها ، غير أن له أن يسترد ما أنفقه في انتاج هذه الثمار.

\_ أما الملحقات فيلتزم الحائز بردها كلها أو قيمتها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>. رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري ، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية ، د.ط ، د.د.ن ، مصر ، 2009 ، ص 4.

<sup>2</sup>..ضيف فضيل ، لحاق عيسي ، المرجع السابق ، ص 895.

\_ أما الهلاك أو التلف، فإنه و حسب المادة 843 فقرة 02 من ق.م أن حائز العقار لا يكون مسؤولاً إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف .

\_ لحائز العقار الرجوع على مالكة فيما يتعلق بالمصرفوات التي يكون قد أنفقها و المنشآت التي يكون قد أقدمها.

\_ المصرفوات نصت عليها المادة 839 من ق.م فيكون المالك الذي استرد ملكه ملزماً بدفع جميع المصرفوات التي أنفقها الحائز ، أي المصرفوات اللازمة ، أما المصرفوات النافعة فتطبق بشأنها المادتين 784 و 785 من ق.م المتعلقةتين بالتصاق كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية الخاصة أما الكمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها .

و في حالة اقامة منشآت يجوز للحائز ازلتها شرط أن يرد الشيء الي حالته الأولى إلا اذا اختار المالك استبقائها مقابل دفع قيمتها ، حالة الهدم ، أما فيما يتعلق بالمنشآت فإنها تصبح ملكاً لمالك العقار بحكم الالتصاق ، و يلتزم في هذه الحالة المالك بتعويض من اقام المنشآت طبقاً للقواعد المنصوص عليها في المواد من 784 الي 790 من ق.م المتعلقة بالتصاق<sup>1</sup>.

اما فيما يخص طرق اثبات دعوي الاستحقاق ، فنجد :

\_ وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح : و هنا نكون بصدد اثبات الملكية بدلالة قطعية يقينية ، و يحتج به علي الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة.

\_ وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية : كعقود الشهرة و شهادة الحياة و الأحكام القضائية.

<sup>1</sup> . عبد الرحمان بريارة ، المرجع السابق ، ص 86.

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

\_ وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ : بعد 1971/01/01<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: دعوى منع التعرض للملكية:

يتحقق فعل التعرض للملكية ، اذا كان العقار في حيازة المالك ، و لكن قام شخص من الغير ينازعه فيه ، في هذه الحالة يجوز للمالك أن يرفع دعوى منع التعرض لدراء تعرض الشخص له الذي منعه من ممارسة سلطاته المخولة له قانونا من استعمال ، استغلال و تصرف.

و كمثل عن ذلك: محاولة شخص منع المالك من حرث أرضه، أو منعه من البناء عليها ، أو استعمالها و في هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرارا مؤرخ في 1989/04/05 تحت رقم 039.52 م.ق . 1990 ، عدد 03. ص 44 . " ... و لما كان الثابت في قضية الحال ، أن دعوى الطاعنين تتمثل في أرض تم الاعتداء عليها من طرف المطعون ضدهم فان قضاة الاستئناف بموافقتهم علي الحكم المستأنف لديهم القاضي بعدم الاختصاص تنازلوا عن اختصاصهم المنصوص عليه بالمادة 01 ق.ا.م و تخلو عن واجبهم بالفصل في الدعوى ، و متي كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه " <sup>2</sup> .

أحيانا قد يقع التعرض للمالك ، و لم يكن لهذا الأخير الدليل علي ملكيته للعقار كما لو أكتسبه مثلا بالتقادم ، أو كان مورثه قد اكتسبه بذات الطريق ، فانه يلجأ الي دعوى تثبيت الملكية ، و منع تعرض خصمه له ، و هو بذلك يتحمل عبئ اثبات توافر شروط كسب الملكية بالتقادم ، سواء بالنسبة له أو الورثة و له ضم مدة حيازته لمدة

<sup>1</sup> . عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، ط 5 ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص 66.

<sup>2</sup> . محمد حسنين، المرجع السابق، ص 56.

حيازة سلفه لتكملة مدة التقادم ، و عليه اذا توافرت لديه شروط التقادم قضي بتثبيت ملكية العقار ، و منع التعرض فيه هي هتا دعوى ملكية و ليست من دعاوى الحيازة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : الدعوى الاستعجالية :

سيتم تناول في هذا المطلب عبئ الاثبات في الفرع الأول ، ثم دعوي وقف الأعمال الجديدة في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول : عبئ الاثبات :

قد ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة ، و يستند المدعى في ذلك الي واقعة الحيازة ، فتكون حينئذ من دعاوى الحيازة ، و بالتالي تخضع لقواعدها و قد يستند المدعى الي ملكيته للعقار فتكون من دعاوى الملكية و بالتالي يقع عليه عبئ اثبات ملكيته للعقار الذي وقع الاعتداء عليه.

#### الفرع الثاني : دعوي وقف الأعمال الجديدة :

فدعوى وقف الاعمال في الملكية عبارة عن تهديد للملكية ، أي الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته ، فقيام شخص أجنبي بتشجير ، و غرس أرض دون اذن من صاحبها ، أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك.

كما قد يقوم الجار بمناسبة بناء مسكنه بجلب جزء من الملك المجاور ، فيطالب صاحبه وقف هذا البناء و قد يتمثل الاعتداء في قيام الجار بالبناء داخل ملكه ، و لكنه يعتدي علي حق ارتفاق مقرر لعقار جاره ، فيطلب هذا الأخير وقف هذا الاعتداء فور البدء فيه .

<sup>1</sup>. ضيف فضيل ، المرجع السابق ، ص ص 998 – 899.

مع العلم أنه يشترط لقبول تلك الدعوى ألا تكون الأعمال قد تمت فعلى أن يلجأ الي طلب التنفيذ العيني بالإزالة أو التعويض<sup>1</sup>.

و فيما يخص دعوى وقف الأعمال الجديدة نجد قرار شهير للغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية أين شركة مدنية عقارية قامت بهدم بناءات ثم بناء عقارات أخرى ، أين تضرر من ذلك ملاك العمارة المجاورة و نظرا للأضرار التي أصابتهم احتجوا بسبب الأضرار اللاحقة بهم جراء أشغال البناء حيث أن محكمة الاستئناف أقرت بأن الشركة العقارية مسؤولة عن الضرر الاحق بسكان العمارة المجاورة ، و بالتالي القضاء بصحة الطعن المقدم ، بوقف أشغال الشركة العقارية<sup>2</sup>.

بعد دراستنا لدعاوى الملكية الثلاث ، لابد من الاشارة الي أن الواقع العلمي يعج بالإشكالات ، و هذا ما ينعكس علي موقف القضاء من الدعاوى المرفوعة اليه ، لذلك هل يمكن القول بأن القاضي يستطيع بسط الحماية القضائية علي أشخاص يرفعون احدي دعاوى الملكية الثلاث دون تقديمهم لمناقشة السند القانوني الذي يثبت تملكهم العقار محل المطالبة القضائية ؟

ان الاجابة عن هذه الاشكالية و ان كانت تبدو للوهلة الأولى بسيطة ، بقدر ما أثارت اختلافا في التطبيق علي مستوى المحاكم ، حيث انقسم موقف القضاء الي موقفين :

### الموقف الأول:

القاضي ملزم بقبول دعوى رفعت من قبل شخص يدعي ملكية عقار في منطقة لم تشملها عملية المسح دون أن يرفض علي رافع الدعوى تقديم سند الملكية. و هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 15865 مؤرخ في 1998/02/25

<sup>1</sup>. مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، د. ط، منشأة المعارف ، د.ب.ن ، د.ت.ن ، ص 52.

<sup>2</sup>. رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 7.

م.ق 1998 عدد 01. ص 74 (حيث بالفعل و مثلما يستخلص من قراءة الحكم المؤيد في صفحة . 2 . أن عليه أن يتمسك بالحيازة المكتسبة منذ 1946 للقطعة الأرضية المتنازع عليها و هذا ما طلبه ابعاد طلبات المدعي لانعدام الصفة لسبب واحد و هو أن هذا لم يقدم أي وثيقة يمكن أن تثبت صفته كمالك)<sup>1</sup>.

و أن المجلس بتأييده للحكم محل الاستئناف قد رفض من حيث الشكل صفة المدعي كمالك ، في حين أن هذا الشكل مسألة تتعلق بالموضوع تم تسويتها بإجراء تحقيق مناسب طبقا لمقتضيات ق.ا.م.ا.

و زيادة علي ذلك فان هذا الاجراء قد طلب ، و أن كثيرا من الملكيات هي بدون سندات نظرا لعدم تعميم عملية مسح الأراض و انعدام العقود ، و أنه فان اجراء تحقيق وحده يمكن أن يسمح بإثبات صفة الأطراف من عدمها كمالكين أم لا ، بالنظر الي أن نفس المدعى عليه الذي لا يستند إلا علي التقادم المكسب ، و ليس علي أي مصدر للملكية. و انه نتيجة لذلك ، فالقرار يستحق النقض لكونه أعتبر عن خطأ أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع بحيث يجب علي الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو رفضها<sup>2</sup>.

### الموقف الثاني:

لا يمكن للقاضي قبول دعوى الملكية من طرف شخص لا يملك سند قانوني يبرر به وضع يده علي العقار مهما طال أمد وضع يده عليه ، و هو ما ذهبت اليه الغرفة

<sup>1</sup> ..مصطفي محمد جمال ، المرجع السابق ، ص 54.

<sup>2</sup> .راضية بن زكري ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2009 . 2010 ، ص 66.

الثالثة لمجلس الدولة في القرار رقم 140061 مؤرخ في 1998/12/07 م " غير منشور".

(حيث أن المستأنف يتمسك بأنه يشغل قطعة الأرض المتنازع عليها منذ أكثر من 50 عاما و هذا بصورة مستمرة و دون انقطاع... و لكنه حيث أنه و تدعيما لادعاءاته فان المستأنف لم يقدم أي سند أو أي عقد لإثبات صحة أقواله و أنه يتعين تأييد قرار الغرفة الادارية لمجلس بجاية القاضي برفض طلب المستأنف الرامي الي الزام رئيس بلدية " فناية " بإرجاع القطعة الأرضية)<sup>1</sup>.

### الموقف الراجع:

نعتمد أن الاتجاه الثاني المستند الي موقف الغرفة الثالثة لمجلس الدولة هو الأولي بالترجيح للأسباب التالية :

الرأي الأول غير سديد ، ذلك أن م.ج و نظرا لأن عملية المسح لم تشمل سوى بلديات فقط فقد عمد الي اصدار مرسومين شهرين قصد تسوية وضعية العقارات التي لم تحرر عقودها ، ليحصل أصحاب الملكيات علي سند قانوني يبرر وضع يدهم على العقار<sup>2</sup>.

الأول : المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 : المتضمن اجراء اثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

الثاني : المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 : المتضمن كيفية اعداد شهادة الحيازة و تسليمها الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

<sup>1</sup>. بن زكري راضية ، المرجع نفسه ، ص 66.

<sup>2</sup>. عمار علوى ، المرجع السابق ، ص 69.



و ما دامت القاعدة المعروفة أنه " لا يعذر أحد بجهل القانون" فيفترض أن القاضي عليه توجيه المتقاضين الي تسوية وضعيتهم داخل هذا الاطار القانوني لا أن يتجاهله و يغفل عن تطبيقه<sup>1</sup>.

\_ الحيازة في ظل أحكام التشريع العقاري لا ترتب أثرها المكسب للملكية إلا بإشهار الحائز لملكيته التي استوفت مدة التقادم المطلوبة طبقا لإحكام المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ذلك أن كل من يدعي ملكية عقار أو أي حق عيني عقاري يجب عليه اثبات ذلك بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية.

\_ المستقر في الفقه الاجرائي أن الصفة في رفع الدعوى تعني علاقة رافع الدعوى بالحق موضوع الطلب القضائي<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني : الدعاوي الادارية و الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة :

يعد المجال العقاري من المجالات التي تكثر فيه النزاعات العقارية و يعود ذلك أساسا الي عدم وجود مسح شامل للأموال العقارية و التي تحدد ملكية الأفراد و ملكية الهيئات الادارية.

و في غياب هذا المسح ووجود نصوص قانونية عديدة منها ما تسمح باكتساب الأملاك عن طريق البيع و الشراء و منها ما تعرف بأحكام الحيازة ، اضافة الي انقسام الهيئات القضائية حول تطبيق القوانين الخاصة بمثل هذه النزاعات ، و عدم احترام الهيئات

<sup>1</sup> .. عبد المجيد زعلاني ، المرجع السابق ، ص 38.

<sup>2</sup> . محمد نذير عماري ، المرجع السابق ، ص 75.

الادارية للقوانين و اصدارها تبعا لذلك قرارات مخالفة للقانون تمس بأمالك الأفراد الخاصة ، و قيام الأفراد بدورهم بانتهاك الشروط القانونية التي تمس بعقاراتهم في حد ذاتها و تمس بحقوق الغير<sup>1</sup>.

حيث سنتطرق الي الدعوي الادارية في المطلب الأول ، ثم الدعوي الجزائية في المطلب الثاني.

### المطلب الأول : الدعوي الادارية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة :

سنتناول في هذا المطلب مفهوم الدعوى الادارية في الفرع الأول ، ثم حماية الملكية الخاصة من الادارة في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول : مفهوم الدعوى الادارية :

ان الدعوي الادارية تختلف عن الدعوى العادية من حيث شروطها الشكلية و اجراءاتها و القانون الواجب التطبيق ، جهة القضاء ، لذلك فلا بد من التطرق الي التعريف بها (أولا) و بشروطها المحددة قانونا(ثانيا).

#### أولا : تعريف الدعوى الادارية :

المنازعة الادارية هي مختلف الاجراءات التي يتطلبها القانون للجوء الي القضاء الاداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الادارة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> .الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup> . محمد صبجي نجم ، المرجع السابق ، ص 137.

المنازعة الادارية هي الوسيلة القانونية التي يكلفها المشرع للأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية لحماية حقوقهم في مواجهة الادارة عن طريق القضاء ، كما يكلفها أيضا للإدارة في حالة مخالفة الأفراد لقراراتها الادارية<sup>1</sup>.

لكن ما يلاحظ عمليا أن دور الادارة عادة ما يكون المدعى عليه نظرا لما تتمتع به من مظاهر السلطة العامة التي تجعلها في غير الحاجة للرجوع الي القضاء لتنفيذ أعمالها القانونية أو المادية في مواجهة الغير بما تملكه من سلطة التنفيذ المباشر.

م.ج لم يضع تعريفا للمنازعة الادارية إلا أنه عند تحديده لاختصاص المحاكم الادارية المقررة بموجب القانون رقم 08 . 09 المتضمن ق.ا.م .ا بين طبيعة المنازعات التي تختص بها هذه المحاكم.

### ثانيا : شروط الدعوى الادارية :

في حالة وجود نزاع بين الأفراد و الادارة من قرار اداري فلا بد من وجود جملة من الاجراءات قبل اللجوء الي القضاء أهمها شرط التظلم الاداري و القرار الاداري المسبق.

#### **1 : القرار الاداري المسبق :**

من بين شروط قبول المنازعة الادارية وجود قرار اداري مسبق ، و يقصد به هو كل عمل قانوني انفرادي صادر عن سلطة ادارية ، و يحدث آثار قانونية اما بالتعديل في مركز قانوني أو الغائه ، فإذا رتب أثر قانوني ، فيمكن للشخص المتضرر منه أن يطعن في هذا القرار<sup>2</sup>.

و من بين شروط هذا القرار الاداري ما يلي :

<sup>1</sup> . محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 53.

<sup>2</sup> . مصطفى محمد جمال ، المرجع السابق ، ص 58.

\_ القرار الاداري تصرف قانوني.

\_ صدور القرار عن سلطة عمومية أي عن مرفق عام ، لذلك تستبعد الأعمال القضائية ، و التشريعية ، لكن هناك استثناء وحيد ، و هي أعمال تصدر عن الادارة و لا يمكن الطعن فيها و هي أعمال السيدة.

\_ أن يكون القرار تنفيذي .

\_ أن يمس هذا القرار الاداري بمركز قانوني للطاعن<sup>1</sup> .

## 2 : شروط التظلم الاداري المسبق :

هذا الشرط يلتزم به صاحب الحق ، لأن القرار الاداري محل الطعن أثر في المركز القانوني للطاعن .

في قانون الاجراءات المدنية السابق وجد نوعين من التظلم الاداري الرئاسي و التظلم الاداري الولائي.

يعد هذا التظلم من مخلفات الادارة القاضية ، لكن له ايجابيات تكفل الفرصة للهيئات الادارية قبل مقاضاتها في اعادة النظر في القرارات الصادرة منها اما بإلغائها أو سحبها أو تعديلها.

التظلم الاداري في قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد جوازي للشخص المعني حسب ما جاءت به المادة 830 منه ، و ذلك خلال أربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار الاداري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري ، د.ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، د.ت.ن ، ص 21.

<sup>2</sup> . راضية بن زكري ، المرجع السابق ، ص 69.

و من شروط التظلم الاداري هو :

\_ تقديم هذا التظلم من قبل صاحب المصلحة أو موكله.

\_ يوجه التظلم الاداري ضد قرار اداري نهائي.

\_ يقدم هذا التظلم الي الجهة الادارية مصدرة القرار.

\_ يوجه التظلم الاداري في المدة القانونية المحددة.

يعد سكوت الادارة المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين بمثابة قرار بالرفض ، و يبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني : حماية الملكية العقارية الخاصة من الادارة :

تعتبر القرارات الادارية علي أنها تصرفات قانونية تصدر عن هيئات ادارية من أجل التغيير في مركز قانوني اما بالزيادة أو النقصان.

نجد في بعض الحالات الهيئات الادارية تقوم بالتعدي علي أملاك عقارية مملوكة للخواص بدون أي سند قانوني و بدون أي وجه حق ، اما لتحقيق مصلحة عامة أو لتحقيق مصالح شخصية ، في هذه الحالة يمكن للطرف المتضرر الحق في اللجوء الي القضاء الاداري بإجراءات خاصة<sup>2</sup> ، لذلك نعرض اجراءات رفع الدعوى الادارية في النزاع العقاري(أولاً) ، ثم وقف تنفيذ القرار الاداري المطعون فيه(ثانياً).

### أولاً : اجراءات رفع الدعوى الادارية في النزاع العقاري :

<sup>1</sup>. ليل زروقي و حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 60.

<sup>2</sup>. يحي بكوش ، المرجع السابق ، ص 12.

إذا صدر من الهيئات الادارية قرار اداري يتضمن الاعتداء علي الملكية العقارية الخاصة لأحد المواطنين أو قرار متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة ، فهذا الطرف المتضرر بعد تبليغه بهذا القرار الاداري المسبق و بعد قيامه بالتظلم الاداري أمام الجهات الادارية المختصة ، أن يرفع دعوى أمام المحكمة الادارية يلتمس فيها الغاء القرار الاداري لكن بشرط أن تكون عريضته موقعه من محامي ، و هنا المشرع أيضا أعطي أهميته لهيئة الدفاع باعتبارها هيئة مختصة بالإجراءات و القانون ، تسهلا و ضمانا لحسن سير العدالة ، فتتمثل الخصوم بمحامي وجوبي تحت طائلة عدم قبول العريضة طبقا لنص المادة 826 من ق.ا.م.ا<sup>1</sup> .

### 1 : محتوى العريضة الافتتاحية الادارية :

ان بيانات العريضة الافتتاحية في جانبها الاداري هي نفسها البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية<sup>2</sup> ، بمعنى تطبيق القواعد العامة في ذلك ، بذكر الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى و اسم و لقب المدعى و موطنه و كذلك اسم و لقب المدعى عليه موطنه فان لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له. كما لا بد للمدعي أن يعرض موجز للوقائع و الطلبات و الوسائل التي يؤسس عليها دعواه و الاشارة الي المستندات و الوثائق المعتمد عليها في تسبيب طلباته. فاذا جاء قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة متعسفا في حق صاحب الملكية المنتزعة ، فانه يلتمس الغاء هذا القرار في حالة عدم وجود منفعة عمومية ، بمعنى وجود انحراف في السلطة ،

<sup>1</sup> . منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة ، د.ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988 ، ص 40.

<sup>2</sup> . قانون رقم 08 . 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ع 21 صادر في 23 أبريل 2008.

فالإدارة هنا استعلت سلطتها من أجل التعدي علي ملكية الأفراد دون تحقيق الأهداف العامة بل لوجود أهداف و مصالح شخصية كأن تكون وضعت يدها على عقار من نوع خال دون اتباع الاجراءات المنصوص عليها قانونا فهو يعتبر تعديا يشكل أيضا انحرافا عن السلطة و هو ما ذهب اليه مجلس الدولة في قراره رقم 176443 المؤرخ في 23/11/1998 كما يلي<sup>1</sup> :

" حيث أن التعاونية العقارية - النور - و بصفتها مالكة للقطعة الأرضية المتنازع عليها فإنه لم يكن باستطاعة البلدية التعدي علي الملكية المذكورة لانجاز مركب حتى و لو كان ذلك ذو منفعة عمومية إلا بعد اتباع اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، حيث أن قضاة الدرجة الأولى و بأمر البلدية أن وضع تحت تصرف التعاونية قطعة أرضية أخرى تعويضا عن الأخرى قد أخطئوا في تقدير الوقائع و أنه بالتالي يتعين الغاء قرارهم " .

كما يمكن للمدعي تقديم مستنداته مثاله عقد تثبيت للملكية للقطعة محل النزاع ، لكن اذا تمت اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دون اعتراض المالك لكن مبلغ التعويض لم يكن عادلا أو منصفا ، فإنه يحق له رفع دعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدمته المصالح الادارية ، و بذلك التماس تعيين خبير مختص الذي يكلف بإعادة تقييم الملك المنزوع بالسعر الحالي للعقارات الخاصة المتداولة حاليا<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . محمد بركات ، عوارض الخصومة في ظل القانون 08 . 09 ، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم

السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ع 08 ، الجزائر ، 2008 ، ص 42.

<sup>2</sup> - محمد بركات ، المرجع نفسه ، ص 43.

## 2 : شهر العريضة الافتتاحية الادارية :

نصت المادة السابعة عشر الفقرة الثالثة من قانون الاجراءات المدنية و الادارية<sup>1</sup> علي وجوب شهر كل العرائض المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت ايداعها للإشهار.

## 3 : ارفاق القرار الاداري المطعون فيه :

ان العريضة الرامية الي الغاء القرار الاداري الذي جاء بشكل تعدي علي الملك الخاص للمعني لابد أن ترفق بهذا القرار المطعون فيه تحت طائلة عدم قبولها ما لم يوجد مانع مبررا ; و يقصد بهذا المانع هو امتناع الادارة عن تسليم المعني هذا القرار الاداري ، ففي هذه الحالة فان القاضي يأمر الادارة بتقديم هذا القرار الاداري في أول جلسة و ذلك طبقا لنص المادة 819 من ق.ا.م.21.

## 04 وجود تظلم اداري مسبق :

ان الاجراء الذي لابد من القيام به من قبل المعني المتضرر من القرار الاداري الذي تعدي فيه علي ملكيته هو تقديم تظلم الي الجهة الادارية مصدرة هذا القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من هذا القرار ، لكن المشرع جعل هذا الأمر جوازي في نص المادة 830 من هذا القانون<sup>3</sup> ، مما يجعل تفسير هذا النص بأنه في حال عدم وجود هذا التظلم ، فانه العريضة تقبل شكلا.

<sup>1</sup> . المادة 3/7 من قانون رقم 08 . 09 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

<sup>2</sup> . المادة 819 من قانون رقم 08 . 09 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

<sup>3</sup> . المادة 830 من قانون رقم 08 . 09 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية .



### **ثانيا : وقف تنفيذ القرار الاداري المطعون فيه :**

ان الدعوى المرفوعة من قبل المدعي المتضرر من القرار الاداري المطعون فيه لا توقف تنفيذ هذا الأخير ما لم ينص القانون علي تنفيذ هذا الأخير ما لم ينص القانون علي خلاف ذلك ، و لكن يمكن للمحكمة الادارية أن تأمر بناءا علي طلب الطرف المعنى بوقف تنفيذ القرار الاداري.

طلب وقف تنفيذ القرار الاداري لا يمكن قبوله إلا بدعوى مستقلة من قبل الطرف المعنى بشرط أن يكون هذا الطلب متزامنا مع دعوى الموضوع أو في حالة التظلم الاداري المسبق<sup>1</sup>.

### **المطلب الثاني : الدعوي الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاص :**

سنحاول في هذا المطلب البحث في دور القضاء الجزائي في حماية الملكية العقارية الخاصة مبرزين مراحل الدعوى العمومية في الفرع الأول، ثم دور النيابة العامة في الجرائم الواقعة علي العقار و المحاكمة الجزائية في الفرع الثاني.

#### **الفرع الأول: مراحل الدعوى العمومية:**

ان الدعوى هي وسيلة قانونية تمكن للشخص حماية حقه من الاعتداء الذي وقع عليه باللجوء الي القضاء و بالتالي فالدعوى العمومية هي وسيلة قانونية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات غير المشروعة فهي تهدف الي توقيع الجزاء الجنائي ووضع حد للاضطرابات التي تمس المجتمع من جراء الاعتداءات الواقعة عليه و تعتبر الدعوى العمومية وسيلة لتوقيع العقاب و تحقيق الردع العام و الخاص و تتميز

<sup>1</sup> . عبد القادر العربي الشحط ، عوارض الخصومة في قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد ، مداخله في الملتقي الوطني حول التطورات و المستجدات في قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، 20 و 21 جانفي 2009 ، ص 12.

بطبيعتها العامة لأن النيابة العامة بصفتها ممثلاً للمجتمع تملك سلطة المتابعة و اتخاذ الاجراءات التي تراها مناسبة<sup>1</sup> ، و تمر الدعوى العمومية بثلاث مراحل بداية من النشأة فالتحريك (ولا) ، ثم المباشرة (ثانياً).

### أولاً: نشأة و تحريك الدعوى العمومية:

تنشأ الدعوى العمومية منذ لحظة ارتكاب الجريمة و ذلك استناداً لحق المجتمع في العقاب ، و قد تتحرك الدعوى و قد لا تتحرك فقد تنشأ الدعوى بوقوع جريمة و لكنها لا تتحرك و من الجرائم التي يمكن نشأة الدعوى الجرائم التي تقع علي العقار عموماً ، و خصوصاً علي الأملاك العقارية الخاصة باعتبارها موضوع مداخلتنا فالدعوى تنشأ سواء تقدم المتضرر بشكوى أو لم يتقدم أمام الجهات المختصة أو تنازل عن حقه فيها<sup>2</sup>.

أما تحريك الدعوى العمومية يقصد بها بتحريك الدعوى العمومية تسييرها و تقديمها أمام المحكمة الجزائية المختصة للنظر فيها ، فتنفذ الاجراءات المناسبة من أجل تقديم الأطراف أمام الجهات القضائية المختصة و يعتبر ذلك من اجراءات المتابعة بما في ذلك البدء في التحريات و ضبط الوقائع ، ثم نسب تلك الوقائع الي شخص معلوم أو مجهول ، و هذه الصلاحية تخول للنيابة بصفتها ممثلاً للمجتمع بالنسبة لكافة الجرائم بما فيها المتعلقة بالجرائم الواقعة علي العقارات ، إلا أن المشرع لم يقصر هذه الصلاحية للنيابة بشكل مطلق بل أمكن للمتضرر تحريكها طبقاً للشروط المحددة في

<sup>1</sup>. محي الدسين عوض (محمد) ، حقوق المجني عليه في الدعوى العمومية ، المؤتمر الثالث للجمعية المصرية للقانون الجنائي بعنوان حقوق المجني عليه في الاجراءات الجنائية ، أيام 12 و 13 مارس 1989 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1990 ، ص 20.

<sup>2</sup>. الطيب سماتي ، حماية حقوق ضحية الجريمة خلال الدعوى الجزائية في التشريع الجزائري ، ط 1 ، البديع للنشر و الخدمات الاعلامية ، الجزائر ، 2008 ، ص 29.

ق.ا.ج اما عن طريق الادعاء أو بواسطة التكليف بالحضور الي جلسة المحاكمة أو بموجب شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق حسب المواد 172<sup>1</sup> و 273<sup>2</sup> من ق.ا.ج ، و من هنا تنطلق الدعوي العمومية خلافا للقاعدة العامة.

### ثانيا: مباشرة الدعوى العمومية:

تبدأ مرحلة م.د.ع منذ اللحظة التي توجه فيها التهمة للفاعل الي غاية صدور الحكم ، مرورا بكافة المراحل بما فيها احالة الملف الي الجهة القضائية المختصة الفاصلة في موضوع الدعوى و تقديم الطلبات و سير الجلسات و الطعون المقدمة ، و من هنا يتضح أن مباشرة الدعوى العمومية هو اجراء لاحق عن النشأة و التحريك فيجب قيام الجريمة و توجيه التهمة بناء علي الأفعال المرتكبة ، فمباشرة الدعوى تكون من النيابة باسم المجتمع مطالبة بتطبيق القانون ، و لمباشرة الدعوى العمومية يجب توافر عنصرين هما : النيابة العامة و المتهم المتابع جزائيا سواء كان فاعلا أصليا أو شريكا في الجريمة ، و أهم ما يميز الدعوى العمومية هو مبدأ الملائمة حسب المادة 36<sup>3</sup> من ق.ا.ج و الهدف من اقرار مبدأ ملائمة المتابعة لفائدة النيابة العامة هو تمكينها من صلاحيتين :

**الأولي :** سلطة تحريك الدعوى العمومية و توجيه المتهم تبعا للوصف الجنائي الذي تراه مناسبا ، و ذلك بعد دراستها للملف وفقا لمبدأ الشرعية ، و بتحريك الدعوى من النيابة تفقد النيابة صلاحية حفظ الملف بقرار مسبب فلا تستطيع سحب الملف أو

<sup>1</sup> . المادة 72 من الأمر رقم 66 . 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 الذي يتضمن قانون الاجراءات الجزائية ، المعدل و المتمم بال بموجب القانون 24/90 المؤرخ في 18/08/1990 .

<sup>2</sup> . المادة 73 من الأمر رقم 66 . 155 الذي يتضمن قانون الاجراءات الجزائية .

<sup>3</sup> . المادة 36 من الأمر رقم 66 . 155 الذي يتضمن قانون الاجراءات الجزائية.

ترك الخصومة لأن الملف ينتقل الي جهات الحكم و يبقي دورها بتقديم التماسها كتابيا أو شفويا أمام هذه الجهة<sup>1</sup>.

**الثانية:** جواز اتباع احدى الوسائل المنصوص عليها قانونا لتحريك الدعوى العمومية و منها اما احالة القضية الي جهة التحقيق بموجب طلب افتتاحي أو حالة التلبس أو بطريق الادعاء المباشر ، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك كوجوب التحقيق في الوقائع التي تأخذ وصف الجنائية ، و نظرا لأن النيابة تتمتع بسلطات واسعة عند تحريك الدعوى العمومية و حماية لحقوق الأفراد من أي انحراف و لأجل السرعة في بعض القضايا المتعلقة بجرائم معينة توجه المشرع نحو تعديل ق.ا.ج بموجب القانون 24/90 المؤرخ في 18/08/1990 ، حيث استحدثت المادة 337 مكرر و التي تمنح صلاحية تحريك الدعوى العمومية للمدعي المدني ، و يقتصر دور النيابة في اجراء اداري يتمثل في تسجيل القضية فقط دون أن تبدي رأيها في جدوى المتابعة أو مدى توافر عناصر الجريمة ، إلا أن المشرع لم يترك جريمة التعدي علي الملكية العقارية ضمن الجرائم التي ترك النظر فيها للطرف المتضرر و انما ابقى سلطة تحريكها بيد النيابة العامة وفق ما تراه مناسبا<sup>2</sup> .

و في الأخير نشير الي عبء الاثبات الجنائي لأن مسألة الاثبات تكتسي أهمية بالغة سواء أمام جهة الاتهام او جهة الحكم و يقصد بالاثبات اقامة الدليل بالطرق التي حددها القانون في شأن وجود واقعة محل نزاع ، ان الهدف من الاثبات هو التحقيق من ارتكاب الجريمة و نسبتها للمتهم ليتأسس الحكم عليها ، كما له أهمية لأجل تحديد العقوبة المقررة و ابراز ظروف و ملاسبات الجريمة للتأكد من وجود ظروف تشديد أو

<sup>1</sup> .الطيب سماتي، المرجع السابق، ص 30.

<sup>2</sup> -أمير خالد عدلي ، أحكام قانون الاجراءات الجنائية ، د.ط ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، 2000 ، ص 23.

تخفيف ، و يقع عبء الاثبات في المسائل الجزائية علي النيابة بوصفها سلطة اتهام ، و لا يقع علي المتهم اثبات براءاته أما بالنسبة للأدلة فيجوز اثبات الجرائم بأي طرق الاثبات ما عدا الأحوال التي ينص فيها القانون علي غير ذلك و للقاضي أن يصدر حكمه تبعاً لاقتناعه الخاص ، و يعتبر المتهم بريئاً حتى تثبت ادانته نهائياً و يبقى عبء الاثبات علي النيابة العامة التي تقوم بتحريك د.ع و مباشرتها ، و هذا ما اكده القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 351331 بتاريخ 1985/10/25 ، و الاثبات في جريمة التعدي علي الملكية العقارية لا يستلزم قيام حالة التلبس أو الاستمرار في الفعل الي حين القاء القبض علي المتهم بل يقتصر علي اثبات فعل سلب الملكية الثابتة غير المتنازع عليها أو عودة المشتبه فيه لاختلاله من جديد للعقار موضوع الخصومة الجزائية و هذا ما يشكل فعلاً غير مشروع و مجرم وفق قانون العقوبات ، و نشير أن القاضي الجزائي يملك سلطة واسعة ، فيمكنه أخذ أو استبعاد ما تقدمه النيابة من أدلة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: دور النيابة العامة في الجرائم الواقعة علي العقار و المحاكمة الجزائية:

تتمتع النيابة العامة بتقدير الملائكة كما أشرنا اليه سابقاً هذا المبدأ الذي يخولها التدخل متى استدعت الضرورة ذلك تجنباً لتأزم الوضع و عدم جبره في المستقبل ، و الي جانب تدخلها لمعالجة الحالات الطارئة التي تتطلب العجلة في الحسم لعدم تدارك الوضع لاحقاً اذا تفاقم و نتج عنه أضرار جسيمة فهي تتدخل الي جانب السلطة الادارية الممثلة في الوالي من أجل استعادة الملكية الوطنية المغتصبة<sup>2</sup> ، و عليه فهل يمتد هذا الاستعجال في حالة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة ؟.

<sup>1</sup> . أمير خالد عدلي، المرجع السابق، ص 24.

<sup>2</sup> - الطيب سماتي ، المرجع السابق ، ص 31.

**أولاً : دور النيابة العامة في الجرائم الواقعة علي العقار :**

نظرا للسلطة الواسعة الممنوحة للنيابة العامة في مجال تقدير الأخطار الآتية و مدى تأثيرها في حقوق الغير فالسؤال الذي يطرح نفسه لماذا النيابة في الجزائر تتحفظ عن التدخل في حال تعرض الملكية العقارية الخاصة للاعتداء و يقتصر دورها في المتابعة الجزائية وفقا للإجراءات العادية أو صرف الأطراف لرفع دعواهم امام القضاء المدني بالرغم من الأهمية التي تكتسيها الملكية في نفوس الأفراد خصوصا أنه تثور حولها نزاعات كبيرة قد تؤدي الي ارتكاب جرائم كبيرة كردة فعل علي الاعتداء فبالرجوع الي نص المادة 386 من قانون العقوبات نجد أن المشرع يهدف الي حماية الملكية بصفة عامة أو احدي صورها الثابتة بموجب سند رسمي مشهر ، أما المشرع المصري فيحمي الحيابة الفعلية دون أن يكون الحائز مجبرا علي تقديم سند رسمي ، و بالتالي نجد أن تدخل النيابة العامة في القانون الجزائري في مجال الجرائم العقارية ضيق وفقا لاجتهاد المحكمة العليا ، لأنها غير مخولة لتحريك الدعوة العمومية في الجريمة الواقعة علي الملكية العقارية حسب نص المادة 386 من ق . ع . ج<sup>1</sup> خصوصا اذا ما اقترنت بعنصر التدليس ما لم يكن بحوزتها محضر التنزيل بناء علي حكم مدني نهائي فاصل في خصومة حول ملكية عقار .

**أما الأوامر الصادرة عن النيابة فنلاحظ أن م.ج قيد سلطات النيابة العامة في مجال المنازعات العقارية فلم يسمح لها باتخاذ اجراء تحفظي أو تحريك الدعوي العمومية ما لم ترتكب أفعال تشكل بعناصرها المتوفرة جريمة التعدي علي م.ع كما رأينا سابقا فإذا لم تتوفر عناصر الجريمة أو كانت الأدلة غير كافية عدت الوقائع مسألة مدنية لا**

<sup>1</sup> . المادة 386 من الأمر 66 . 156 الذي يتضمن قانون العقوبات .

تستوجب تدخل النيابة العامة ، و ينتج عن عدم التدخل صدور أمر بالحفظ الجزائي لعدم كفاية الأدلة و عدم جديتها و بالتالي لا يمكن الطعن في أمر الحفظ<sup>1</sup>.

### ثانيا: المحاكمة الجزائية:

هناك قاعدة جوهرية لا بد من اتباعها مهما كانت الجهة التي تجري أمامها المحاكمة الجزائية و هذه القواعد وضعت لتكفل النظام العام و كذا حقوق الخصوم ، و في حالة مخالفة تلك القواعد من طرف رئيس الجلسة تبطل الاجراءات و هناك ما يميز القضايا المتعلقة بالاعتداء علي م.ع الخاصة عن باقي الجرائم أنها تثير أربعة اشكالات أثناء النظر في النزاع نوجزها كما يلي :

**1 : تحديد الصفة لدى الطرف المدني:** نصت علي الصفة و المصلحة المادة 459 من ق.أ.م و انعدامها يؤدي الي عدم قبول الدعوى المدنية التبعية شكلا ، فالمصلحة هي الحاجة الي الحماية القضائية و الفائدة العملية التي تعود علي رافع الدعوى من الحكم بطلبه ، أما الصفة فهي العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها أو صفة المدعى أي علاقته بالحق المطالب به<sup>2</sup>.

**2 : حدود جبر الضرر في الدعوى المدنية التبعية :** تنتوع المسائل الفرعية التي تثار أمام المحاكم الجزائية و ما يهمننا هنا هو المسائل الفرعية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية باعتبارها أساس تكوين نظرية المسائل الفرعية ، و تعد مسألة الملكية من حيث الاثبات أو الفصل في النزاع من اختصاص القاضي المدني لأن اثاره دفع يتعلق بالملكية أمام القاضي الجزائي يعتبر مسألة فرعية ، و يقصد بالمسألة الفرعية هي

<sup>1</sup>. زكي أبو عامر محمد ، الاجراءات الجزائية ، د . ط ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 1994 ، ص 39.

<sup>2</sup>. نبيل اسماعيل عمر ، خليل أحمد ، هندي أحمد ، قانون المرافعات المدنية و التجاري (الاختصاص .

الدعوى . الخصومة . الحكم . طرق الطعن) ، د.ط ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، 1997 ، ص

المسألة العارضة التي يجب الفصل فيها من طرف جهة قضائية أخرى غير التي تنتظر في موضوع المتابعة و قد نصت عليها المواد 130 و 131 من ق.ا.ج.<sup>1</sup>.

### 3 : سلطة القاضي الجزائري :

ان مسألة طرد المعتدي من الأرض المعتدي عليها من صلاحيات القاضي المدني أصلا فالطرد يشكل دعوى مدنية و القاضي يمكنه أن يوقف الفصل في الدعوى الجزائية الي حين النظر في موضوع الملكية ، كما أنه ليس للقاضي الاستجابة لطلبات الطرف المدني الرامية الي الطرد مع التعويض بل يكتفي بتقدير صاحب المصلحة الي اتخاذ ما يراه مناسباً لاستعادة ملكيته و لأن مسألة الطرد تخرج عن اختصاص المحكمة الجزائية<sup>2</sup> .

### 4 : حجية الحكم الجزائي أمام القضاء المدني :

يعتبر الحكم الجزائي الفاصل في الدعوى العمومية نتيجة ارتكاب المتهم جريمة انتزاع ملكية عقارية خاصة سندا بيد الطرف المتضرر يسمح له باللجوء الي القضاء المدني بشقية الناظر في الموضوع ، و كذا الناظر في المسائل المستعجلة لأجل جبر الضرر و استعادة العقار المغتصب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> . نبيل اسماعيل ، خليل أحمد ، هندي أحمد ، المرجع نفسه ، ص 19.

<sup>2</sup> . أمير خالد عدلي، المرجع السابق، ص 26.

<sup>3</sup> . العربي الشحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 14.



## الخلاصة

ان الملكية عموما و الملكية العقارية خصوصا باتت من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديما و حديثا لما لها من وظيفة اجتماعية ، حيث أصبحت ركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصاداتها و توجهاتها السياسية لما لها من أثر كبير في صناعة القرار و خلق الثروة ، فالمشعر الجزائري سار علي النهج الذي سارت عليه باقي التشريعات فنظم الملكية و نص علي حمايتها دستوريا ، حيث أفرد لها نصوصا خاصة لمعاقبة المعتدين سواء في قانون العقوبات أو القوانين الخاصة الأخرى حفاظا علي النظام العام للدولة و منعا للأفراد من أخذ حقوقهم بأنفسهم.

أمام هذا الكم الهائل من القوانين المطبقة علي العقار ، و أمام عدم وجود سياسة عقارية واضحة لدى المشعر و نظرا للأهمية التي يكتسيها هذا الموضوع ارتأينا البحث في موضوع الحماية المقررة للملكية العقارية الخاصة في ظل الاعتداءات الواقعة عليها ، و التي تشكل جريمة في حد ذاتها يعاقب عليها القانون .

# الخاتمة

و في الأخير نجد بأن المشرع الجزائري وضع اليات لحماية الملكية العقارية الخاصة من بينها الدعوى القضائية التي تعتبر الوسيلة التي تعمل علي حماية ممتلكات العقارية للفرد سواء كان التعدي من الأفراد أو من الدولة فالأول يتصدى له بدعوى أمام القضاء العادي أما التعدي الثاني يتصدى له بدعوى أمام القضاء الاداري حسب الاختصاص.

في الحقيقة يعتبر القضاء الجزائري أسلوبا فعالا في حماية الحقوق المعتدي عليه و من قبيل ذلك الملكية العقارية التي خصها المشرع الجزائري بحماية خاصة من خلال نص المادة 386 من قانون العقوبات التي تشكل قاعدة بالغة الأهمية ، فضلا عما يمتاز به القضاء الجزائري من سرعة في الفصل في القضايا المطروحة عليه مقارنة بالقضاء المدني و ما يتميز به من مرونة و قواعد مقترنة بالردع المكرس من خلال العقوبات المقترنة بها.

### النتائج:

من خلال اعطاء لمحة علي صور الاعتداء علي هذه الملكية العقارية و مدي حجيتها أمام القضاء الجزائري و اليات حمايتها ، فتوصلنا الي نتائج مهمة تتمثل في:

\_ ان الحماية المقررة للأمالك العقارية الخاصة اقتصرت علي مادة وحيدة هي المادة 386 من قانون العقوبات تحت عنوان التعدي علي الأملاك العقارية.

\_ ان المشرع ركز علي مدى توافر نية المعتدي في سلب ملكية الشخص منه الظهور بمظهر المالك بمجرد انصراف فعل الانتزاع الي نية التملك.

\_ اعتبر المشرع الخلسة و التلبس ركنين في الجريمة ، كما نجده استبعد الحياة غير المشروعة و الملكية المتنازع عليها من دائرة الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة.

\_ غياب عملية مسح شامل لجميع العقارات في الجزائر و عدم امتلاك الأفراد لسندات تثبت ملكيتهم للمناطق التي لم تشملها عملية المسح جعل مسألة الاثبات شاقة مما يسهل الاعتداء عليها و يجعله مبررا بعدم وجود سند ملكية.

\_ ان الاليات التشريعية لا يمكنها أن تؤدي دورا فعالا في حماية الملكية العقارية الخاصة من الانتهاكات الواقعة عليها في ظل هذه الوضعية القانونية المعقدة.

### التوصيات:

\_ يجب تفعيل عملية المسح العقاري للممتلكات العقارية علي مستوى التراب الوطني مع تحديد أجال سريعة لتنفيذها ، و هذا من أجل تعزيز عملية شهرها.

\_ تدعيم عملية المسح العقاري بمختلف الوسائل المادية و البشرية اللازمة بتخصيص أظرفة مالية معتبرة و اطرار متكونة و متخصصة في ذلك بهدف الوصول الي تطهير الملكية العقارية باعتبارها الوسيلة الوحيدة لمساعدة القضاء علي أداء وظيفته في مجال حماية الملكية العقارية الخاصة.

\_ ان الحماية الأفضل للأمالك تكمن في وعي جمهور المستعملين لهذه الأملاك و بأهمية الأدوار التي تلعبها في حياتهم ما يحتم علي كل فرد أن يكون حاميا لها.

\_ انشاء مركز علمي يختص دراسات وضعيات العقار في الجزائر كيفية حمايتها من الاعتداءات.

\_ نرى أنه من أجل تسهيل الكشف عن جرائم الاعتداء علي الملكية العقارية التي ترتكب في أغلب الأحيان في الخفاء نقترح أن ينص المشرع علي الاعفاء من العقاب

## خاتمة

---

أو تخفيفه لمن يبلغ عنها من الجنات أو يعترف بها قبل تحريك الدعوى أو مباشرة السلطات المختصة لإجراءات التحقيق و ذلك من أجل تسهيل مهمة الكشف عن الجنات.



قائمة المراجع

و المصادر

قائمة المراجع و المصادر.

1 : الكتب :

1. ابراهيم الشباسي ، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم العام) ، د . ط ، دار الكتاب اللبناني ، بيروت ، 1981.
2. أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات ، ط 3 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2000.
3. أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي ، د.ط ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000.
4. نبيل اسماعيل عمر ، خليل أحمد ، هندي أحمد ، قانون المرافعات المدنية و التجاري (الاختصاص . الدعوى . الخصومة . الحكم . طرق الطعن) ، د.ط ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، 1997.
5. جيلالي بغداداي ، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، د.ط ، ج 1 ، المؤسسة الوطنية للاتصال و النشر و الاشهار ، د.ب.ن ، 1996.
6. زكي أبو عامر محمد ، الاجراءات الجزائية ، د . ط ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 1994.

7. معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح جرائم التخريب و الاتلاف و الحرق ، د . ط ، دار المطبوعات الجامعية د.ب.ن ، 1989.
8. محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم الخاص) ، د . ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000.
9. ليل زروقي و حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، د.ط ، دار هومة ، الجزائر .
10. رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري ، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية ، د.ط ، د . د . ن ، مصر ، 2009.
11. عمار علوى ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، ط 5 ، دار هومة ، الجزائر ، 2008.
12. الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة علي العقار ، ط 1 ، دار هومة ، 2006.
13. يحي بكوش ، الأحكام القضائية وصياغتها الفنية ، د . ط ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، د.ب.ن.
14. . الطيب سماتي ، حماية حقوق ضحية الجريمة خلال الدعوى الجزائرية في التشريع الجزائري ، ط 1 ، البديع للنشر و الخدمات الاعلامية ، الجزائر ، 2008 ،



15. أمير خالد عدلي ، أحكام قانون الاجراءات الجنائية ، د.ط ، دار  
الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، 2000.
16. منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة ،  
د.ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988 .
17. مصطفى محمد جمال ، نظام الملكية ، د .ط ، منشأة المعارف ،  
د.ب.ن ، د.ت.ن.
18. محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية ، د .ط ، د  
. م . ج ، 1996.
19. عبد المجيد زعلاني ، قانون العقوبات الخاص ، د.ط ، مطبعة  
الكاھنة ، الجزائر ، 2000.
20. عبد الله سليمان ، شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم العام) ، د .  
ط ، ج 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998.

2, الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ : مذكرات الماجستير.

1. بن زكري راضية ، الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ،  
مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2009 .  
2010.
2. الغوثي بن ملح ، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري ،  
مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر .
3. عبد الرحمان بربارة ، الحماية الجزائية للأماكن العقارية الخاصة ، رسالة  
ماجستير ، جامعة البليدة ، 1999 . 2000.
4. خواجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة  
ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2007 .  
2008.

ب : رسائل الماجستير.

1. محمد نذير عماري ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة ماجستير  
في قانون جنائي للأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة العربي بن مهيدي أم  
بواقي ، 2013 . 2014.

3: المقالات العلمية.

1. ضيف فضيل ، لحاق عيسي ، الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، ع 1 ، 2020.
2. العربي الشحط عبد القادر ، عوارض الخصومة في قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد ، مداخلة في الملتقي الوطني حول التطورات و المستجدات في قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، 20 و 21 جانفي 2009.
3. محي الدسين عوض (محمد) ، حقوق المجني عليه في الدعوى العمومية ، المؤتمر الثالث للجمعية المصرية للقانون الجنائي بعنوان حقوق المجني عليه في الاجراءات الجنائية ، أيام 12 و 13 مارس 1989 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1990.
4. بركات محمد ، عوارض الخصومة في ظل القانون 08 . 09 ، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ع 08 ، الجزائر ، 2008.

4 : القوانين :

1. قانون رقم 08 . 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ع 21 صادر في 23 أفريل 2008.
2. الأمر رقم 66 . 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 الذي يتضمن قانون الاجراءات الجزائية ، المعدل و المتمم
3. الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المؤرخ في 1975/09/26 ، ج.ر ، ع 78 ، المعدل و المتمم بلقانون رقم 05 / 10 ، المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، الذي يتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم جريدة رسمية ، عدد 44 ، الصادر في 26 يونيو 2005 .
4. الأمر 66 . 156 المؤرخ في 1966/07/08 الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم ، ج.ر ع 49 لسنة 1966.
5. قرار المحكمة العليا يحمل رقم 203501 المؤرخ في 2000/07/26.
6. ق.ا.ج : قانون الاجراءات الجزائية.
7. قرار المحكمة العليا رقم 112646 المؤرخ في 1999/10/09 و قرار رقم 117996 المؤرخ في 1995/05/21 .

8. قرار المحكمة العليا رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05 مجلة

قضائية ع 01 ، ص 214

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
أ	- الإهداء
ب	- شكر وتقدير
	المقدمة
5-1	- مقدمة
	<b>الفصل الأول: صور جرائم التعدي علي الملكية العقارية</b>
7	تمهيد
8	المبحث الأول: جريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة
8	المطلب الأول: عناصر جريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة
8	الفرع الأول: انتزاع عقار مملوك للغير
13	الفرع الثاني : اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس
17	المطلب الثاني: العقوبة المقررة لجريمة التعدي علي الملكية العقارية الخاصة و التشديد عليها
17	لفرع الأول: عقوبة الحبس
19	الفرع الثاني: عقوبة الغرامة
21	المبحث الثاني: صور الاعتداء علي الملكية العقارية
22	المطلب الأول: جريمة الاعتداء علي حرمة المساكن و جرائم الماسة بالعقار في حال
22	الفرع الأول: جريمة الاعتداء علي حرمة المساكن
24	الفرع الثاني: جرائم الماسة بالعقار في الحال
32	المطلب الثاني: الجرائم الماسة بالأماكن العقارية الوقفية في الحال
32	الفرع الأول: جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة
33	الفرع الثاني : جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية
	<b>الفصل الثاني: اجراءات رفع الدعوة</b>
36	تمهيد
37	المبحث الأول: الدعاوي المدنية
37	المطلب الأول : دعاوي الموضوع

## فهرس المحتويات

37	الفرع الأول : دعوي استحقاق الملكية
43	الفرع الثاني: دعوى منع التعرض للملكية
44	المطلب الثاني : الدعوي الاستعجالية
44	الفرع الأول : عبئ الاثبات
44	الفرع الثاني : دعوي وقف الأعمال الجديدة
48	المبحث الثاني : الدعاوي الادارية و الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة
49	المطلب الأول : الدعوي الادارية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة
49	الفرع الأول : مفهوم الدعوى الادارية
52	الفرع الثاني : حماية الملكية العقارية الخاصة من الادارة
56	المطلب الثاني : الدعوي الجزائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاص
56	الفرع الأول: مراحل الدعوى العمومية
60	الفرع الثاني: دور النيابة العامة في الجرائم الواقعة علي العقار و المحاكمة الجزائية
	<b>الخاتمة</b>
66	الخاتمة
66	النتائج
67	التوصيات
70	- قائمة المراجع و المصادر
76	فهرس المحتويات
78	ملخص الدراسة
79	كلمات مفتاحية

## ملخص

### باللغة العربية

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة ، و يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية

من أجل ذلك وضع المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية بهدف حماية هذه الملكية العقارية بمختلف أصنافها ، فمن هذه النصوص ما نجده في قانون العقوبات الذي يعد الشريعة العامة لتجريم ، و منها ما نص عليه المشرع بموجب نصوص خاصة .

و حاولنا من خلال هذه الدراسة البحث في مدى فعالية النصوص القانونية في حماية الملكية العقارية من الناحية الجزائرية .

### باللغة الفرنسية

L'immobilier est une base fondamentale de la vie sociale et économique, c'est pourquoi ce domaine reçoit une grande attention afin de le préserver et de le promouvoir, que la propriété soit publique ou privée, et cela se manifeste à travers l'ensemble des lois qui réglementent la propriété immobilière

Pour cette raison, le législateur algérien a élaboré de nombreux textes juridiques dans le but de protéger ces biens immobiliers de toutes sortes. Parmi ces textes figurent ce que l'on trouve dans le Code pénal, qui est la charia générale à criminaliser, et certains d'entre eux sont ce que le législateur stipule dans des textes particuliers.

Et nous avons essayé, à travers cette étude, d'enquêter sur l'efficacité des textes juridiques dans la protection des biens immobiliers d'un point de vue pénal .



قائمة المختصرات

م . ع : الملكية العقارية.
م . ت : المسؤولية التقصيرية.
ح.ج : الحماية الجزائية
ق.ع.ج : قانون العقوبات الجزائري.
ج.ر : الجريدة الرسمية
ق . م : القانون المدني.
ع : العدد.
د.ب.ن : دون بلد نشر.
د.ا : دعوى الاستحقاق.
د . د . ن : دون دائرة نشر.
م . ج : المشرع الجزائري.
ق.ا.ج : قانون الاجراءات الجزائية.
م.د.ع : مباشرة الدعوى العمومية.