الحماية الجزائية للعقارات المبنية في التشريع الجزائري

أ/ بوعرفة عبد القادر، أستاذ مساعد أ، جامعة سعيدة

bouarfaaek@yhoo.fr

الملخص :

ان الحماية الجزائية للعقارات المبنية في التشريع الجزائري تتمثل في جانبين أساسيين ، جانب أول يتعلق بالحماية من التعدي على الملكية الذي يمثل المظهر القانوني ،وذلك بتجريم الاعتداء على هذه الملكية من خلال ما نصت عليه المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري التي حددت اركان هذه الجريمة والعقوبات المقررة لها ، اما الجانب الثاني فيتثمل في الجرائم الماسة بالعقارات بغض النظر عن الاعتداء على الملكية والتي تتمثل في جرائم الحريق سواءا كان عمديا أو غير عمدي ، وكذلك جرائم التخريب والهدم والتي انقسمت غلى جنايات وجنح ، قد يصل فيها الجزاء غلى أقصى العقوبات ، وهذا ما يبين الاهتمام الكبير الذي اولاه المشرع الجزائري خاصة من خلال قانون العقوبات في حماية العقارات المبنية بالإضافة إلى الوسائل الاخرى التي جاء بها في التشريعات الاخرى كالتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير .

Abstract:

The penal protection of property built into Algerian legislation has two main aspects. First, protection from infringement of property, which is legal, by criminalizing the violation of this property through the provisions of Article 386 of the Algerian Penal Code, which defined the elements of this crime and the penalties imposed The second aspect is the crimes of the real estate, regardless of the assault on property, which is the crimes of fire, whether deliberate or unintentional, as well as the crimes of sabotage and demolition, which was divided into crimes and wings, may reach the maximum penalties, Which shows the great interest paid by the Algerian legislator, especially through the Penal Code, in the protection of built-up properties, in addition to the other means mentioned in other legislations such as the legislation relating to planning and reconstruction.

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

مقدمة :

إذا كان للجهات القضائية بمختلف أنواعها بما في ذلك القضاء الإداري النصيب الكبير في حماية الملكية العقارية بإصدار أحكام قضائية توفر الحماية اللازمة فإن للقاضي الجزائي كذلك نصيب في توفير هذه الحماية، بل أن الحماية الجزائية تعدت الملكية العقارية لتصل إلى العقارات بحد ذاتها بما ذلك العقارات المبنية التي نحن بصدد دراستها من خلال هذا البحث ، وهذا من خلال من سنه المشرع من أحكام جزائية تجرم الأفعال الخطيرة الماسة بحق الملكية أو بالعقارات سواء تلك التي تضمنها قانون العقوبات الذي يعتبر الأصل العام في التجريم والعقاب أو تلك التي تضمنتها القوانين المكملة له والتي تمثلت في جميع أصناف الجريمة من جنايات وجنح و مخالفات، ومن هنا فإن الإشكالية الرئيسة التي تفرض نفسها في هذه الصدد والتي تطرح بالشكل التالي : ما هي وسائل الحماية الجزائية للعقارات المبنية التي وفرها المشرع خاصة في قانون العقوبات ؟ :و للإجابة على ذلك يجب التطرق أولا لجريمة التعدي على الملكية العقارية التي تشكل الحجر الأساس في حماية الملكية بشتى أنواعها في قانون العقوبات ومن ثمة التطرق إلى الجرائم الماسة بالعقارات المبنية ن وهو ما سيتم تناوله من خلال المبحثين الآتيين :

المبحث الأول : الحماية الجزائية للعقارات المبنية من فعل التعدي على الملكية

جاء التجريم في التعدي على الملكية العقارية في نص المادة 386 من قانون العقوبات التي تنص على": يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 2000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس.

و إذا كان الانتزاع قد وقع ليلا بالتهديد أو بالعنف 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."

و تعد هذه الجريمة بمثابة الأصل العام في تجريم الاعتداء على الملكية العقارية في قانون العقوبات و التي جاءت في القسم الخامس من الفصل الثالث الذي ينص على الجنايات و الجنح ضد الأموال.

و بهذا يكون المشرع من خلال قانون العقوبات قد أدخل التعدي على الأملاك العقارية ضمن الجرائم الواقعة على الأموال، بحيث تعتبر جريمة التعدي على الملكية العقارية من الجرائم الإيجابية لأنها تضمنت نهي عن ارتكاب فعل سبب خطورة على المجتمع. و لدراسة هذه الجريمة بشيء من التفصيل يجب التعرف على أولا على الأركان التي تتكون منه الظروف المشددة والعقوبات المقررة لها .

المطلب الأول: أركان الجريمة

من خلال ما نصت عليه المادة 386 من قانون العقوبات فإن جريمة التعدي على الملكية العقارية تقوم بقيام الجاني بفعل هو انتزاع عقار مملوك للغير، و أن يكون هذا الانتزاع مقترن بفعل الخلسة أو بطرق التدليس و قد جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا[1]، أن جريمة التعدي على الملكية العقارية تقوم بتوافر عنصرين هما:

---

[1] قرار بتاريخ 1989/01/17 ملف رقم 971، مجلة قضائية 1991، عدد 3، ص236.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- نزع عقار مملوك للغير.
- ارتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس.

و لهذا وجب إبراز هذين العنصرين:

الفرع الأول: فعل الانتزاع

لم يعرف قانون العقوبات فعل الانتزاع الذي يصعب تصوره في العقار مقارنة بفعل الاختلاس في جريمة السرقة الذي ينصب على المنقولات، و لهذا فإنه تمت عدة محاولات لتعريف هذا الفعل من طرف الفقه فعرف أنه قيام الفاعل سلوك إيجابي يتمثل بالأخذ بالعنف و بدون رضا المالك[1].

إلا أن هذا التعريف جاء مطابقا لتعريف الاختلاس الذي يعتبر ركن مهم في جريمة السرقة إذ يعتبر الاختلاس استيلاء على حيازة المال دون رضا مالكه[2].

إذ لا يمكن إعطاء نفس المفهوم، و هذا لاستحالة نقل العقار من مكان إلى آخر، و لهذا فإن مفهوم الانتزاع يتمثل في قيام الجاني لإحدى أو كل سلطات مالك العقار، أي ممارسة حقوق المالك المتمثلة في الاستعمال و الانتفاع و التصرف[3].

و يتحقق هذا الفعل بقيام الجاني بالدخول إلى العقار أو أخذ ملحقاته المتصلة به اتصالا مباشراً، أو المخصصة لمنافعه مثل فناء البيت أو سطحه[4].

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 دخول المسكن و احتلاله لفائدته ، وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي و شريك[5] فالشريك هو كل من ساهم مساهمة مباشرة أو غير مباشرة في تنفيذ الجريمة ، وكل من حرض بالفعل أو التهديد أو الوعد أو إساءة استغلال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس أو أعطى تعليمات لذلك وكل من ساعد بكافة الطرق أو عاون الفاعل أو الفاعلين على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك. وقد اشترط القانون أن تنتقل الحيازة و التي ذكرها بوضوح المشرع في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني إلى من قام بفعل الانتزاع ، حيث يتحقق هذا الأخير و ذلك بانتقالها من الحائز إلى المنتزع مثل دخول المسكن و البقاء فيه بدون رضا المالك غير أن الشروع في الفعل لا يعاقب عليه لعدم وجود نصوص قانونية على ذلك، و الأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني و بغير علم أي خلسة أو بغير رضا صاحب العقار وبمفهوم المخالفة إذا تم التسليم العقار

---

[1] الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الأولى، دار هومة، 2006 ،الجزائر ،ص 14

[2] احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجزء 1، ، دار هومة الجزائر، الطبعة الثانية عشر 2010،ص272.

[3] لحسن بن شيخ، آث ملويا، الملتقى في القضاء الجزائري، الجرائم ضد الأسرة و الآداب العامة، الجرائم ضد الأموال، دار هومة، 2008، ص367

[4] عدلي أمير خالد، الحماية المدنية و الجنائية لوضع اليد على العقار على ضوء أحكام محكمة النقض، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993، ص149

[5] نصت المادة 44 من قانون العقوبات يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

طواعية وبدون اختلاس أو تدليس فلا جرم في ذلك وقد قضت المحكمة العليا[1] بأن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين هما دخول العقار دون علم صاحبه أو رضاه ، و دون أن يكون للداخل الحق في ذلك و من ثم فإن القضاة الذين أدان المتهم على أساس على أنه اقتحام المسكن دون علم أو إرادة صاحبه و لا مستأجره و شغله مع عائلته دون وجه شرعي لم يخالف القانون.

وقد ذهب الاجتهاد القضائي المصري [2]إلى اعتبار أن الدخول هنا يفيد كل فعل يعتبر تعرضا ماديا للغير في حيازته للعقار حيازة فعلية عليها بالقوة سواء كانت شرعية مستندة إلى سند صحيح أم لم تكن ، وسواء كان الحائز للعقار مالكا أو غير ذلك.

الفرع الثاني : أن يقع فعل الانتزاع على عقار مملوك للغير

يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم و يستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات أن المراد من بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر ، أو يكون في حيازة الغير حيازة مشروعة ، إذ لا تتحقق جنحة الاعتداء على الملكية العقارية إلا بانتزاع حيازة عقار مملوك للغير ، و بالرجوع إلى نص المادة 386من قانون العقوبات نجد أن النص العربي جاء بعبارة انتزاع الملكية ، في حين أن النص الفرنسي جاء بمصطلح DEPOSSEDER و الذي يعني منع الحيازة ، و قد أدى هذا الاختلاف إلى تذبذب فكرة الحماية ، هل تنصب على الملكية الصحيحة التامة أم على الحيازة ؟ و قد جاء في قرار للمحكمة يستفاد من صريح النص للمادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو عن طريق الغش ، و بناء على ذلك فلا جريمة و لا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة.

و في قرار أخر اعتبرت أن الحائز ليس له الحق في رفع شكوى ضد الحائز الثاني ، الذي قام بانتزاع حيازته بل يحق للمالك وقد تضمنت حيثيات هذا القرار إذ بالفعل و بالرجوع إلى ملف القضية فان الوقائع المنسوبة إلى الطاعن تتمثل في أن هذا الأخير دخل المنزل التابع لإدارة الغابات و سكنه مع عائلته دون أن يملك أية وثيقة ، و حيث أن المتهم تمت متابعته أمام المحكمة لقضية اقتحام مسكن ، غير أن قضاة الاستئناف كيفوا الوقائع بأنها قضية التعدي على الملكية العقارية ، و حيث انه كان في هذه الحالة أن يقدم الشكوى رئيس البلدية بصفته مالكا للمنزل لا إدارة الغابات التي هي حائزة فقط ، و من جهة أخرى يشترط لقيام جنحة المادة المذكورة أعلاه نية تملك العقار لا مجرد استغلاله أو حيازته.

<u>موقف الاجتهاد القضائي :</u>

ينقسم موقف المحكمة العليا في هذا الشأن إلى موقفين مختلفين وهما :

---

[1]قرار المحكمة العليا رقم 57534 المؤرخ في 1988/11/08 المجلة القضائية العدد ،02 ، 1993 ،ص 192 .

www.manaraa.com

الإتجاه الأول : اعتبرت المحكمة العليا أن الغير المراد حمايته هو المالك الذي بيده سند رسمي مشهر، وقد جاء في قرار للقضية رقم 75919المؤرخة في 1991/11/05 أن 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 على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار فهم قد أخطئوا في تطبيق القانون و في قرار أخر لها اعتبرت (أن مرتكب جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير هو من صدر عليه حكم نهائي بإخلاء عقار مملوك للغير و امتنع عن مغادرته بإرادته رغم تنفيذ الحكم عليه من طرف المنفذ الشرعي.

الاتجاه الثاني : إن المشرع لا يقصد من عبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار فحسب و إنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية و كذلك حسب تعريفها في القانون المدني هي الحيازة القانونية فإن الحائز هو المالك الظاهر أمام الناس و حسب المفهوم الجديد للملكية العقارية الذي جاء به القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990و المتضمن التوجيه العقاري حيث نصت المادة 27 منه على أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها[1]

الفرع الثالث : رتكاب فعل الانتزاع خلسة أو بطريقة التدليس

يتمثل فعل الخلسة في قيام الجاني بانتزاع العقار بعيد عن أنظار المالك و دون علمه بسلب الحيازة منه فجأة و بدون موافقته[2].

وقد عرفت المحكمة العليا فعل الخلسة بدخول العقار دون علم صاحبه و رضاه، و دون أن يكون للداخل الحق في ذلك[3].

و يتضح من هذا المفهوم أن الخلسة هي طريقة احتيالية يقوم بها الجاني لسلب الملكية الصحيحة أو الحيازة المشروعة غير المتنازع عليها من صاحبها دون علمه و دون وجه حق، و بما أن المشرع وضع عدة آليات قانونية في حماية الملكية سواء من خلال القانون المدني أو من خلال التشريعات العقارية فإنه يمكن لصاحب العقار إثبات ملكيته العقارية بالوسائل المخولة قانونا حيث يتمكن معرفة إن كان الجاني قد قام بسلب ملكية الغير بدون وجه الحق، و بما أن القاضي الجزائي لا يمكن له التحقق من الشخص صاحب الملكية لكون أن هذا الأمر من اختصاص القاضي المدني.

و لهذا فإن القضاء قد ربط قيام فعل الخلسة و التدليس بعودة المحكوم عليه بالطرد بموجب حكم قضائي نهائي إلى شغل الأمكنة بحيث وصل الأمر بالمحكمة العليا[4] أن هذه الجريمة لا تتحقق إلا في حالة العثور على المهتم في الأماكن بعدما ثبت أنه صدر ضده حكم بالطرد و نفذ عليه و حرر محضر يتضمن طرده من الأماكن و أن هذه الأماكن خرجت من يده و أصبحت ملكا للغير و قد تكرر هذا التأكيد في عدة قرارات حتى استقر العمل القضائي عليه و بات من الضروري عند قيام شخص ما بتقديم شكوى بالطرق القانونية إلى المحاكم عن جرم التعدي على الملكية العقارية إرفاق

[1] فاضل خمار ، المرجع السابق ،ص23.

[2] حمديباشاعمر،حمايةالملكيةالعقاريةالخاصة،دارهومة،الجزئر،2009، ص88

[3] قرار المحكمة العليا بتاريخ 1988/11/18، مجلة قضائية 1993، عدد 2، ص 192

[4] قرار رقم 42266 الصادر بتاريخ 1984/12/02، مجلة قضائية 1989، عدد ص292.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكواه بالحكم القضائي بالطرد و محاضر التنفيذ و سيما محضر التنصيب، و كذلك إفراغ ما يفيد عودة المنفذ عليه شغل الأمكنة و لهذا فإنه يتوجب إبراز هذه الإجراءات.

أولا –صدور حكم قاضي بالطرد من العقار: كل من تضرر من فعل الاعتداء على ملكيته سواء تعلق الأمر بإثبات الملكية أو بطرد الشخص المتعدي على ملكيته و هذا الاعتداء الأخير في حقيقة الأمر هو اعتداء على الحيازة و ليس على الملكية، لأن إذا كان للشخص سند من سندات الملكية فإن القانون يخوله حق التصرف فيها. خاصة التصرف القانوني بحيث حتى و إن كان هناك اعتداء من شخص آخر فإنه يتمكن صاحب الملكية من البيع و الهبة... الخ من التصرفات القانونية، و لكن الاعتداء على الحيازة يحرم الشخص من ممارسة حق الاستعمال و حق الاستغلال و بهذا تكون الملكية غير تامة، فيجوز لصاحب الملكية التي يكون قد اكتسب شروط قبول الدعوى من صفة و مصلحة من التوجه إلى القضاء لإصدار حكم يقضي بطرد المعتدي، و بالتالي فإذا اكتملت جميع الإجراءات القانونية فيتمكن من الحصول على حكم قضائي يقضي بإلزام المدعي عليه المعتدي بالطرد من العقار المعتدي عليه.

و لكي يكون هذا الحكم قابل للتنفيذ وجب أن يكون نهائياً و يدخل في مفهوم الأحكام النهائية، الأحكام الصادرة من محكمة أول درجة التي لم يتم استئنافها بعد تبليغها تبليغاً صحيحا أو القرار الصادر عن قضاة المجلس القضائي التي تقضي إما بتأييد حكم أول درجة فتعطيها قوة الشيء المقضى به، و إما بإلغاء أو تعديل أحكام أول درجة فتقضي بإلزام المستأنف عليه بالطرد من العقار المعتدى عليه.

ثانيا :إتمام إجراءات التنفيذ:بعد أن يصبح الحكم نهائيا يقوم القائم بالتنفيذ بإلزام المحكوم ضده بالطرد من العقار عن طريق محضر تكليف بالوفاء وبعد انتهاء المهلة المقررة قانونا يقوم القائم بالتنفيذ أي المحضر القضائي بتنصيب المحكوم لفائدته بالطرد بموجب محضر تنصيب في العقار المتنازع عليه.

ثالثا :عودة المنفذ عليه شغل الأماكن من جديد بعد طرده منها:إن تنصيب المدعي الذي حكم لفائدته بطرد المعتدي من العقار لا يحول دون عودة المنفذ عليه من شغل الأمكنة من جديد، و هو ما اعتبر من المحكمة العليا في القرار التي تم التعرض إليها سابقا بفعل الخلسة و التدليس و من هنا يجب على المعتدى على ملكيته الاستعانة بمحضر قضائي قصد معاينة التعدي الذي وقع على صاحب الحق و تحرير بذلك محضر إثبات حالة التعدي من جديد أو كذلك الاستعانة بضباط الشرطة القضائية لإثبات حالة التعدي من جديد[1]

المطلب الثاني : العقوبات المقررة والظروف المشددة للجريمة

سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى العقوبات المقررة وكذلك إلى الظروف المشددة التي تعتبر من قبيل الظروف المشددة الواقعية كونها تتصل بالوقائع الخارجية التي رافقت الجريمة و هي تغلظ إجرام الفعل[2] .

الفرع الأول :العقوبات المقررة لقمع الجريمة

---

[1] المادة 12 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم .

[2] احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، دار هومة، الجزائر. ، الطبعة 8، 2009 ، ص 20

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من خلال التصنيف الذي جاء به قانون العقوبات في المادة 5 و التي تنص على أن العقوبات الأصلية في مادة الجنح هي:

1- الحبس مدة تتجاوز شهرين إلى خمس سنوات ما عادا الحالات التي يقرر فيها القانون حدودا أخرى.

2- الغرامة التي تتجاوز 2000 دج.

يتضح جريمة التعدي على الملكية العقارية تصنف على أنها جنحة و على أساس أن العقوبة هي جزاء يقرره المشرع، و يوقعه القاضي على متى ثبتت مسؤوليته في ارتكاب جريمته[1] فإن المشرع الجزائري و لقمع جريمة التعدي على الملكية العقارية وضع عقوبات تتمثل في عقوبة الحبس و الغرامة.

أولا–عقوبة الحبس:إن ارتكاب فعل انتزاع عقاراً مملوك للغير بالخلسة أو بطرق التدليس فعقوبته قدرها المشرع من سنة إلى خمس سنوات، و هنا يلاحظ أن قانون العقوبات قد وضع الحد الأدنى للعقوبة أكثر من الحد الذي وضعه المشرع في تصنيف العقوبات كونه قدر الحد الأدنى في الجنح شهرين[2]، و في حين أوجب الحد الأقصى في جريمة التعدي على الملكية العقارية بخمس سنوات أي بالحد الأقصى للجنح، و من هنا يتضح أن المشرع كان أكثر صرامة في موضوع العقوبات السالبة للحرية المتمثلة في الحبس محاولا بذلك توفير الحماية الجزائية اللازمة للملكية العقارية حتى يعطي للقاضي أكثر حرية في توقيع الجزاء المناسب لمرتكب الفعل المجرم.

أما عند توفر ظرف من ظروف التشديد الذي تم التطرق إليها بنوع من التفصيل فيما سبق فإن العقوبة المقررة في الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات فهي الحبس من سنتين إلى عشر سنوات.

ثانيا–الغرامة :يعاقب على ارتكاب جنحة التعدي على الملكية العقارية في صورتها البسيطة بالغرامة من 2000 إلى 20.000 دج، إلا أنه و بموجب القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل و المتمم لقانون العقوبات فإن الحد الأدنى للغرامة ارتفع إلى 20.000 دج في حين يصبح الحد الأقصى 100.000 دج[3]، التي يتم بموجبها رفع الغرامات في قانون العقوبات و في حالة وجود ظروف مخففة يجوز بخفض الغرامة إلى 20.000 دج كما يجوز الحكم بوقف التنفيذ الكلي أو الجزئي لعقوبة الغرامة[4]، أما في حالة وجود ظرف مشدد فإن عقوبة الغرامة تتراوح ما بين 20.000 إلى 100.000 دج

الفرع الثاني : الظروف المشددة

جاءت الظروف المشددة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية في الفقرة الثانية من المادة 386 بنصها: و إذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل السلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة.

---

[1]أحسن بوسقيعة، المرجع السابق ، الوجيز في القانون الجزائي العام ، ص217

[2]المادة 05 من قانو ن العقوبات المادة 53 مكرر 4 من قانون العقوبات، و المادة 592 من قانون الإجراءات الجزائية.

[3]المادة 467 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل والمتمم لقانون العقوبات .

[4]المادة 53 مكرر 4 من قانون العقوبات، و المادة 592 من قانون الإجراءات الجزائية.

www.manaraa.com

فتكون عقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات و الغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج.

وخلافا لما ذهب إليه المشرع بالنسبة لجرائم السرقات الموصوفة وفقا للمواد 351 إلى 354 من القانون العقوبات ، فهناك[1] من يرى أن المشرع أغفل التصدي للمصطلحات الواردة ذكرها في الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات حيث أشار إلى مجموعة عناصر معتبر إياها متى توفرت ، أركانا تؤدي إلى تشديد العقوبة ، ويختلف التشديد عن أركان الجريمة لان الركن شرط لتحقق الوصف الجزائي بينما الظرف المشدد يضاف إلى أركان الجريمة ويشدد عقوبتها.[2]

أولا –ظرف الليل: لقد عرفت بعض التشريعات الليل، فعرفه القانون البلجيكي بأنه الفترة التي تبدأ بعد غروب الشمس ساعة و تنتهي قبل شروقها ساعة، و عرفه القانون السوداني بأنه عبارة عن فترة ممتدة بين غروب الشمس و شروقها و اعتبرت محكمة النقض المصرية الليل مسألة موضوعية و ليست مسألة قانونية يفصل فيها قاضي الموضوع وفقا ما يثبته من ظروف الدعوى مهتديا بالحكمة من توافر ظرف الليل، إلا أن التعريف الراجع لليل هو الفترة بين غروب الشمس و شروقها[3].

و استناداً على هذا التعريف فإذا وقع التعدي على الملكية العقارية بعد غروب الشمس حتى قبل حلول الظلام فيعتبر قد وقع ليلاً، أما إذا وقع التعدي بعد شروق الشمس فيعتبر قد وقع في النهار.

و العلة من تشديد العقوبة عند ارتكاب الفعل ليلاً راجع إلى سهولة قيام الجاني بالجريمة في هذا الوقت الذي يكون فيه متخفيا عن الأنظار، على اعتبار أن أغلب الأشخاص في هذا الوقت يخلدون إلى الراحة و النوم بما فيهم صاحب الملكية الذي قد لا يكون متواجداً في العقار الواقع عليه الجريمة فتتم في غفلته و دون علمه.

ثانيا –فعل التهديد:هو بحد ذاته جريمة يعاقب عليها القانون[4]، و لكن فعل التهديد في هذه الحالة هو عبارة عن ظرف مشدداً تغلظ به العقوبة إذا ثبت توافره و يظهر التهديد في عدة أشكال و يتحقق بوسائل مختلفة و قد يوجه للضحية مباشرة أو بواسطة الغير و ما يجعله فعل مجرم هو نية الجاني و وعيه بما يحدثه التهديد من عنف معنوي على الضحية و المشرع الجزائري حصر التجريم في التهديد و الاعتداء على الأشخاص و ميز بين صورة التهديد بالاعتداء على الأشخاص، و بين صورة التهديد باعتداء معاقب عليه بالإعدام أوالسجن المؤبد و صورة التهديد بأعمال العنف الأخرى[5]، و لعل من أهم الأسباب الذي جعلت المشرع يعتبر التهديد ظرفاً شديداً يرفع في العقوبة في جريمة التعدي على الملكية العقارية هو خطورة هذا الفعل الذي يوقع في نفس الضحية صاحب الملكية من خوف و رعب أي عنف معنوي يجعله يخشى على نفسه أكثر من خشيته على ملكيته، فيتمكن الجاني بممارسته هذا العنف المعنوي من انتزاع الملكية و بهذا يكون الضحية قد تعرض

بربارة عبد الرحمن ، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2017 ، ص 108 . [1]

قرار المحكمة العليا رقم 36646 ، مؤرخ في 1984/04/18 ، المجلة القضائية ، عدد 02 سنة 1990 ، ص 150 ، مشار اليه في نفس المرجع ، ص 108 . [2]

[3]احسن بوسقيعة الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجرائم ضد الأشخاص و الجرائم ضد الأموال و بعض الجرائم الخاصة، الجزء 1، الطبعة12، 2010، ص299.

[4]المواد284، إلى 287 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم .

[5]احسن بوسقيعة، المرجع السابق ، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، ص72

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

لفعلين مجرمين إحداهما يتمثل في الضرر المعنوي الذي أصابه جراء ممارسة التهديد عليه و الضرر الثاني الذي أصابه نتيجة قيام الجاني بانتزاع الملكية، و من هنا كان لابد للمشرع أن يحتاط لهذا الأمر بجعل العقوبة أكثر مما هي عليه لو أنه تمت الجريمة بدون توافر هذا الفعل.

ثالثا–العنف:و يقصد به العنف المادي الموجه مباشرة إلى جسم الإنسان بقصد إضعاف مقاومته لتسهيل ارتكاب الجريمة[1].

و يتحقق العنف سواء أدى إلى مرض أو عجز كلي عن العمل أو لم يؤدي إلى ذلك، فقد لا ينجم عن أعمال العنف شبه عجز كأن يمسك الفاعل بعنق الضحية أو يدفع بها إلى الخلف أو يطرحها أرضا مع مسك اليدين[2]، و العلة من تشديد العقوبة في جريمة التعدي على الملكية العقارية عند اقترانها بالعنف يرجع إلى أن إتيان الجريمة بفعلين و هما الانتزاع و العنف بحيث تصبح جريمة التعدي على الملكية هي تعدي على الملكية، و اعتداء على الشخص معا، كما أن فعل العنف يسهل في ارتكاب الجريمة إذا يمكن أن تكون هناك استحالة قيام الجريمة لولا قيام الجاني بالعنف على شخص الضحية بحيث يستلزم أن يكون العنف لتسهيل الجريمة أو لتنفيذها أي أن يكون قبل وقوع الجريمة أو بالأقل معاصرا لها في حين لا يعتد بالعنف الذي يقع بعد تمام الجريمة بقصد التخلص منها أو الإفلات من عقوبتها.

رابعا–التسلق:عرف قانون العقوبات الجزائري في المادة 357 منه بأن الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حضائر الدواجن أو أية أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مسورة، و ذلك بطريق سور الحيطان أو الأبواب أو السقوف أو أية أسوار أخرى.

و الدخول عن طريق مداخل تحت الأرض غير تلك التي أعدت لاستعمالها للدخول يعد ظرف مشدداً كالتسلق.

و يتضح أن المشرع أعطى عناية لتعريف التسلق في قانون العقوبات من خلال المادة المذكورة

أعلاه للخطورة التي يسببها هذا الفعل لأن أي دخول للأماكن خارج الطرق التي أعدت أصلا للدخول إليها هو بحد ذاته فعل خطير يؤدي بالضرورة إلى ارتكاب جريمة بحيث أن الجاني عند دخوله من الأماكن المخصصة للدخول إلى العقارات هو تصرف عادي أما غير ذلك فهو تصرف يريد من خلاله الجاني ارتكاب فعل مجرم.

و لهذا أعتبر التسلق ظرف مشددا من حيث الأفعال. وجب على المشرع أن يعطيه تعريفا دقيقا استناداً إلى مبدأ الشرعية ما دام هذا الفعل يرفع من العقوبة التي تنص على أنه لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمر بغير قانون.[3]

خامسا–الكسر:عرف الكسر من خلال المادة 357 من قانون العقوبات بنصها "يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأية طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول أو في أثاث أو وعاء مغلق و يدخل في حكم الكسر، كسر الباب أو النافذة و خلع مسامير الأبواب و النوافذ و ثقب الجدران أو الحائط بآلة و خلع القفل أو تحطيمه، فالكسر هو الطريق

[1]أحسن بوسقيعة ،لوجيز في القانون الجزائي الخاص، المرجع السابق، ص298.

[2]فاضل خمار، المرجع السابق، ص35.

[3]المادة 01 من قانون العقوبات .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

غير المألوف للدخول مع استعمال العنف على أن يكون قبل التعدي على ملكية الغير أو أثناء ارتكاب الفعل المجرم[1]، و يعتبر هذا الفعل من مضمون الظروف المشددة في جريمة التعدي على الملكية العقارية، لأن مجرد استعمال هذا الطريق في الدخول إلى العقارات يبرز نية المعتدي في قيامه بالجريمة، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن صاحب الملكية خاصة في العقارات المبينة أنما توضع هذه الوسائل المتمثلة في أجهزة الأقفال لحماية ملكيته من التعدي من قبل الغير، فقيام الجاني بهذا الفعل يسهل فعل الانتزاع الذي تقوم عليه جريمة التعدي على الملكية العقارية.

سادسا–التعدد: و يقصد به ارتكاب جريمة من طرف شخصين أو أكثر و يعتبر ظرف التعدد متوافراً و لو وقعت الجريمة عند حد الشروع[2]، و قيام الجريمة من طرف عدة أشخاص يولد شعور لدى الضحية بعدم القدرة على حماية ملكيته منهم، مما يعطي أفضلية للجناة في ارتكاب الجريمة دون خشية من صاحب الملكية، بحيث التعدد يعطي للجناة القدرة الكافية لارتكاب الفعل فتتحقق النتيجة و لهذا فإن اعتبار التعدد ظرفاً مشدداً في ارتكاب الجريمة يحقق نوعا من الردع الذي يحول دون ارتكاب الجريمة فالجناة العازمين على ارتكاب الفعل المجرم الذي يكون ناتجا عن القوة التي يكتسبونها من تعددهم، فإن العقوبة المغلظة تكفهم عن ارتكاب هذا الفعل.

سابعا–حمل السلاح:عرفت المادة 93 من قانون العقوبات فقرة 03 مفهوم كلمة السلاح على أنه كافة الآلات و الأدوات و الأجهزة القاطعة و النافذة و الراضة.

و قد اعتبرت الفقرة الموالية لها أن السكاكين و مقصات الجيب و العصي العادية أو أية أشياء أخرى من قبيل الأسلحة إلا إذا استعملت للقتل أو جرح أو ضرب.

و يراد بالأسلحة الأدوات التي تستخدم في التعدي أو الدفاع و تقسم عادة إلى نوعين: ما لا يعد سلاحا لطبيعته كالعصا العادية و غيرها و يجوز حملها و حيازتها بدون رخصة و ما يعد سلاحاً بطبيعته سواء كان ناريا كالمسدس و البندقية، أو سلاحاً أبيض قاطعا كالسيف و السكين و الخنجر أو سلاحا راضاً كالهراوة و العصا المصنوعة من الرصاص المستعمل من طرف رجال الأمن و هذا النوع من الأسلحة لا يمكن حمله أو حيازته إلا برخصة من السلطة الإدارية[3].

و من خلال ما جاءت به المادة 386 من قانون العقوبات فيتضح أنه يكفي حمل السلاح عند ارتكاب الجريمة إذ لا يشترط استعماله و هذا بنصها: مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ. إذ بحيث لا يعقل استعمال السلاح المخبأ.

و الغرض من اعتبار حمل السلاح ظرفاً مشدداً هو ما يحدثه من رعب و خوف في نفس المجني عليه كون أن المحكمة العليا في قرار صادر لها بتاريخ 1969/01/21[4]، اعتبرت أن القانون لم يشترط التشديد العقوبة أن يكون السلاح سلاحاً بطبيعته، بل يكفي لتوافر الظرف المشدد أن تكون الأداة المستعملة تشبه السلاح الحقيقي و من شأنها إلقاء الرعب و الخوف في نفس المجني عليه.

---

[1] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص36

[2] فاضل خمار، المرجع السابق، ص36

[3] جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الثاني، الديوان الوطني لأشغال التربية، طبعة 2001، ص164

[4] جيلالي بغدادي، نفس المرجع ، ص165.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني: الجرائم الماسة بالعقارات المبنية

لم يكتف المشرع الجزائري بتجريم التعدي على الملكية العقارية كجريمة قد تؤدي إلى حرمان المالك من ملكيته وبالتالي حرمانه من الحقوق المترتبة عن حق الملكية بوجه عام ، حيث قام كذلك بتجريم الاعتداء على العقارات بحد ذاتها والتي تلحق ضرر بالمالك بحرمانه من ملكيته من جهة وإلحاق الضرر بالعقار من جهة اخرى والتي قد تؤدي إلى حرمان اي شخص بعد ذلك من الاستفادة منه سواء كان المالك او غير المالك ، خاصة بالنسبة للعقارات المبنية التي خصها المشرع بحماية جزائية خاصة تتمثل في الجرائم التالية :

المطلب الأول : جرائم الحـــريق

تتضمن جرائم الحريق التي تقع على العقارات جرائم الحريق العمدي وجرائم الحريق الغير العمدي لذا سيتم التطرق للنوع الاول في الفرع أول والنوع الثاني من خلال الفرع الثاني

الفرع الأول : جرائم الحريق العمدي .

وتنقسم هذه الجرائم إلى ما يلي :

أولا: جريمة وضع النار في محلات مسكونة أو معدة للسكن : نصت على هذه الجريمة المادة 395فقرة1 من قانون العقوبات التي جاءت كما يلي " يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش ذلك إذا كانت مسكونة أو تستعمل للسكن و على العموم في أماكن مسكونة أو معدة للسكن سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية

ويتضح من هذا النص أن أركان الجريمة تتمثل فيما يلي :

–فعل وضع النار

– الشيء الذي يقع عليه الحريق

– القصد الجنائي .

01– فعل وضع النار : من خلال ما جاءت به المادة 395 المذكورة أعلاه أن يتبين أن المشرع لم يضع شروطا معينة في المادة الملتهبة التي تستخدم في وضع النار ولا في الطريقة المادية التي يحصل بها الحريق وبهذا يتحقق هذا الفعل بإلقاء الكبريت أو فحم مشتعل إثر سيجارة مشتعلة أو غيرها من المواد التي من شأنها الاشتعال .[1]

ولا يشترط أن يضع الجاني النار مباشرة في الشيء المراد حرقه ولا يشترط كذلك أن توضع النار في شيء من الأشياء التي يعاقب القانون على حرقها و إنما يكفي أن يكون الجاني قد توصل عمدا بهذه الطريقة إلى إحراق شيء منها .

02 – الشيء الذي يقع عليه فعل وضع النار : عددت المادة 395 الأشياء التي يقع عليها فعل وضع النار بنصها كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش . أما فيما يتعلق بالمحال المسكونة أو المعدة للسكن فالظاهر أن التعداد جاء على سبيل المثال لا الحصر و هذا ما تؤكده

---

[1] عبد الحكم فودة ، جرائم الإتلاف واغتصاب الحيازة ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 1998 ،ص254 .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

عبارة على العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن و ينتج عن هذا أن المادة 395 لا تتطلب إحراق المحال أو الأشياء الواردة بها إلا إذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكن ولا يهم أن يكون المحل مملوكا أو غير مملوك لمرتكب الجناية و يعتبر المحل مسكونا إذا كان يبيت فيه شخص واحد على الأقل كالحارس غير أنه المحالات المخصصة لاجتماع الناس في أوقات معينة كالمدارس و المساجد و الكنائس و دور السنيما لا تعد من المحال المسكونة إلا إذا كان هناك من يبيت فيها و لو شخص واحد للحراسة وتعد كذلك من المحال المسكونة مخلفات المباني التي تعد جزءا من مسكونا لأن إحراق هذه الملحقات يؤدي إلى تهديد حياة الناس الذين يسكنون المنازل أما إذا لم تكن هذه الملحقات مسكونة و بعيدة عن المنزل و بحيث لا يمكن اتصال النار منها الى السكن فلا تعد من قبيل المحلات المسكونة ،وقد سوى المشرع بين ان تكون ملكية الشيء تابعة للجاني أو للغير بحيث يتم المعاقبة على الفعل حتى لو حصل بين مالك الشيء خلافا للقاعدة التي تعتبر أن المالك حر في التصرف في ملكه كيفما شاء وهذا راجع إلى أن ملكية الشيء المحرق ليس لها الأهمية القصوى [1]

03- القصد الجنائي : يقوم القصد الجنائي في جريمة وضع النار عمدا في محل مسكون أو معد للسكن بمجرد وضع النار عمدا في المكان المسكون أو المستعمل للسكن أو احد الملحقات المتصلة به بحيث يتحقق هذا الركن متى كان الفاعل قد وضع النار عمدا أو عن علم بقصد إحداث الحريق إذ لا يهم إن كان يقصد بوضع النار إتلاف المحل أو كان يقصد المزاح أو قصد إشعال النار ثم إطفائها بعد ذلك على شخص آخر فهذه الظروف مستقلة عن أركان الجريمة [2] و تأخذ هذه الجريمة وصف الجناية كونها تعاقب بالسجن المؤبد .

ثانيا :جريمة وضع النار عمدا في المباني الغير مسكونة : جاء النص على هذه الجريمة في المادة 396 فقرة 01 و الفقرة 02 من قانون العقوبات بنصها : يعاقب بالسجن المؤقت بين عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له

مبان أو مساكن أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر آو سفن أو مخازن آو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن ،و تتشكل أركان هذه الجريمة من :

فعل الحرق

-نوع الشيء الذي يقع عليه الحرق

-أن يكون الشيء غير مملوك للجاني

- القصد الجنائي

01 - **فعل الحرق :** وهو الفعل الذي عبر عليه المشرع بوضع النار عمدا و هو نفس الفعل الذي تطرقنا إليه في تحليلنا لجريمة الحرق المباني المسكونة أو المستعملة للسكن .

[1] عبد الحكم فودة ، نفس المرجع ، ص204 .

[2] رمسيس بنهام ، قانون العقوبات ،جرائم القسم الخاص ، منشأة المعارف ، الطبعة الأولى ، الطبعة 1999 ، ص1353 .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

02- **نوع الشيء الذي يقع عليه الحرق :** يجب أن يكون محل وضع النار في المباني أو المساكن أو الغرف أو الخيم أو الأكشاك ولو كانت متنقلة أو البواخر أو السفن أو الورش إلا أن الفرق ما بين هذه الجريمة و الجريمة السابقة يكمن في أن هذه المحال تكون غير مسكونة أو مستعملة أو معدة للسكن فإحراق مبنى غير مسكون أو غير مستعمل للسكن كالمباني التي هي في طور الإنجاز و التي لا يمكن أن تشملها أي حماية جزائية يشكل الر كن الهام و الجوهري في هذه الجريمة و يخفف من العقوبة التي جاءت في الجريمة السابقة المتعلقة بالمحال المسكونة أو المعدة للسكن [1]

03- ملكية الشيء الواقع عليه الحرق: يشترط لقيام هذه الجريمة أن يكون الشيء محل الحرق غير مملوك للجاني فمادام أن المباني و الأشياء التي عددتها المادة 396 غير مسكونة ولا يوجد بها أشخاص يخشى أن يطالهم فعل الحريق أو وضع النار يتم الرجوع إلى قاعدة حق المالك في التصرف في ملكه و لهذا السبب لا يعاقب المالك إذا أحرق ملكه في هذه الحالة فعدم ملكية الجاني للشيء المحروق ركن في الجريمة فلا تقوم هذه الجريمة إذا كان محل الحرق ملك للجاني و قد يقتصر الجاني المال الواقع عليه الحرق ملكا له فتنتفي الجريمة ولا يدخل في ملكية الشيء الواقع عليه الحريق الملكية في الشيوع بحيث لا يعفى الجاني من العقاب إلا إذا كانت ملكيته خالصة .[2]

04 - القصد الجنائي : يجب أن يكون الجاني عالما بأن الشيء الذي يقصد إحراقه ليس مملوكا له حتى يتوفر القصد الجنائي لهذه الجريمة

05- الركن الشرعي : إن عقوبة جريمة حرق المباني غير المسكونة تعاقب عليها المادة 396 من قانون العقوبات بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة مما يعطيها وصف الجناية كما أن المادة 396 مكرر رفعت هذه العقوبة إلى السجن المؤبد إذا كان فعل وضع النار وقع على أملاك الدولة أو أملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات الخاضعة للقانون العام و

أما إذا تسبب الحريق العمدي إلى موت شخص أو عدة أشخاص فان العقوبة هي الإعدام حسب ما جاء في نص المادة 399 و يعاقب مرتكب الجريمة بالسجن المؤبد إذا أحدث الحريق جرح أو عاهة مستديمة

وتخفض العقوبة في الحالات الآتية :

إذا كانت الأموال التي عددتها المادة 396 مملوكة للجاني أو حمل الغير على وضعها و تسبب بذلك عمدا في إحداث ضرر بالغير فتكون العقوبة هي السجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات

ويعاقب بنفس العقوبة كل من وضع النار بأمر من المالك[3] ، إذا كان هناك امتداد للنار بعد أن قام الجاني بوضع النار في الأشياء سواء كانت مملوكة له أو مملوكة للغير و أدى هذا الامتداد على انتقال النار في الأموال المملوكة للغير التي عددتها المادة 396 فتكون العقوبة بالسجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات .

---

[1]فاضل خمار ، المرجع السابق ، ص68 .

[2]عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ،285 .

[3]المادة 397 من قانون العقوبات .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفرع الثاني : الحريق الغير عمدي :

جريمة الحرق الغير عمدي هو الفعل المعاقب عليه في نص المادة 405 مكرر من قانون العقوبات الجزائري التي نصت على ما يلي : " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و بغرامة من20000 إلى 100000 دج كل من تسبب بغير قصد في حريق أدى على إتلاف أموال الغير و كان ذلك ناشي عن رعونته أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو عدم مراعاة النظم "

و تتألف أركان هذه الجريمة من :

- حصول الحريق
- أن يكون الشيء محل الحرق مملوكا للغير .
- أن يكون الحرق بسبب الرعونة أو عدم الاحتياط أو عدم مراعاة الأنظمة أو عدم الانتباه أو الإهمال .

أولا: حصول الحريق : وهو أن يقوم الجاني بإشعال النار فيقع الحريق فعلا إذ أن القانون يعاقب على حصول الحريق التام وليس الشروع فيه بحيث انه لا يمكن تصور الشروع في هذه الحالة بحيث يجب أن يؤدي الحريق إلى إتلاف أموال الغير .

ثانيا: أن يكون الشيء محل الحريق مملوكا للغير : وهنا يجب أن تكون الأموال التي تم إتلافها بالحرق مملوكة للغير و ليس مملوكة للجاني بحيث أنه إذا قام الجاني بحرق أمواله عن غير قصد فلا تقوم الجريمة إلا أنه إذا قام الجاني بحرق أمواله وامتدت النار إلى أموال غيره فاحرقها فإنه يعد مرتكبا لهذه الجريمة و لم يفرق المشرع في هذه الجريمة بين المنقولات و العقارات وهنا انصب على أموال الغير،و بهذا تكون هذه الجريمة أوسع نطاقا من الحريق العمدي التي عددت الأموال التي يقع عليها هذا الفعل أما في الحريق بغير قصد فقد جاءت بصيغة العموم كونها لم تفصل بين العقارات و المنقولات . و قد وقع اختلاف في القضاء إذا ما قام أحد الخدم أو الأقارب المقيمين مع المالك بفعل الحرق بإهمالهم شيء مملوكا له .

وقد استقر القضاء في مصر على أن زوجة و الأقارب الذين يسكنون مع المالك يعتبرون كالمالك نفسه و عليه فإن الجريمة لا تقوم في حال وجود من لهم صلة قرابة وطيدة إما فيما يتعلق بالخدم فإنه إذا كان الخادم يعمل لصالح صاحب السكن و نتج عن هذا العمل قيام حريق فلا تقوم الجريمة أما إذا قام بالعمل لصالحه و نتج عن إهماله حريق فالجريمة تامة .[1]

كما انه قد يقع الحريق بقيام شخص ما بإشعال نار في عقار به أكوام من الحشائش اليابسة التي تساعد في انتشار النيران غير مبالي بما قد تحدثه هذه النيران وسط ظروف تساعد على انتشارها

ثالثا :أن يتم الحريق بصورة من صور الخطأ غير العمدي : لقد أرجعت المادة 405 من قانون العقوبات نشأة الحريق إما عن رعونة أو عدم الاحتياط أو عدم مراعاة للأنظمة أو عدم انتباه أو إهمال و بتعداد هذه الصور فإن المشرع الجزائري

---

[1] عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ، ص304 .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أخذ بالمذهب الذي يرى بأن صور الخطأ غير العمدي هي محددة على سبيل الحصر لم يترك القانون فيها للقاضي ان يأخذ بأية صورة أخرى خارجة عن هذه الحالات إذ يجب عليه يتقيد في حكمه في إدانة المتهم أن يحدد الصورة التي قام من خلالها الجاني بارتكاب الجرم وتتمثل صور الخطأ غير العمدي التي نص عليها المشرع في :

01-الرعونة :وهي نوع من سوء التقدير أو نقص في المهارة المطلوبة أو الجهل بما يتعين العلم به فتتحقق الرعونة من الشخص إذا أتى الفعل دون أن يكون ملائما أو متناسبا مع واجب الاحتياط مما يتحقق الضرر كإقدام شخص على عمل غير مقدر لخطورته وما قد يترتب عليه من آثار و نتائج .[1]

-عدم الاحتياط :وهي صورة للخطأ بالامتناع فيقوم عدم الاحتياط على أن الشخص يدرك خطورة فعله وما قد يترتب عليه من أثار ضارة فلا يتخذ الإجراءات و الاحتياطات اللازمة و الكافية لتجنبها كأن يقوم الجاني بوضع مواد قابلة للاشتعال في منزل تشتعل فيه نيران المطبخ و المدفئة ....إلخ

03 - الإهمال و عدم الانتباه :تقوم بهذه الصورة الجريمة غير العمدية السلبية التي تؤسس على الخطأ أي حالات الخطأ بالامتناع و تقوم هذه الصورة على موقف سلبي يتخذه الفاعل بعدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة التي تدعو بها الحيطة و الحذر و التي من شأنها أن تحول دون وقوع النتيجة المجرمة و هو أن يقوم شخص ما بإهمال تنظيم أو ترميم الأفران أو المداخن أو المحلات الأخرى التي توقد فيها النار فيتسبب بخطئه هذا بحريق .

04 - عدم مراعاة الأنظمة : يقوم عادة عدم مراعاة الأنظمة و اللوائح على عدم مطابقة السلوك للقواعد و الأحكام التي تقررها تلك اللوائح و الأنظمة القانونية سواء توفرت صورة من الصور السابقة للخطأ أم لم تتوافر لأن مجرد مخالفة اللائحة يكشف عن خطأ المخالف لها و تتعدد هذه الأخيرة بتعدد المصالح المنظمة و المحمية بالقواعد الآمرة الصادرة عن السلطات المختصة و هي السلطة التنفيذية .كعدم أخذ الاحتياطات الواجبة في أماكن حساسة تشتعل فيها النيران للمساعدة في تسيير هذه المرافق كالفنادق التي يتوجب على صاحبها أن يجهزها بالوسائل اللازمة لتجنب الحريق و التمكن من إخماد النيران في حالة اشتعالها .[2]

05 - العقوبة : تتصف هذه الجريمة بالجنحة بحيث تعاقب المادة 405 مكرر على هذا الفعل بعقوبة الحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و الغرامة من 20000دج إلى 100000دج

المطلب الثاني : جرائم التخريب

وتتقسم هذه الجرائم إلى جنح وجنايات تقع على العقارات بالإضافة إلى الجرائم التي تقع على ما تنتجه العقارات الفلاحية من محاصيل ، إلا أن ما يهمنا من خلال هذا البحث هو الجرائم التي جاءت بوصف الجنح والتي سيتم التطرق اليها من خلال الفرعين الآتين :

الفرع الأول : جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار

[1] عبد الله سليمان ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،1998 ، ص271 .

[2] عبد الله أوهابية ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، موفم للنشر ، الجزائر ،2011 ،ص374

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جاء النص على هذه الجريمة ضمن أحكام المادة 406 و التي جاء نصه10 كما يلي : يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة من 20000دج إلى 100000دج كل من خرب عمدا أجزاء من عقار هو ملك للغير " ومن خلال ذلك يستخلص أن هذه الجريمة تتألف من عدة أركان سيتم بيانها و وكذلك بيان العقوبات المقررة لها والظروف المشددة لها :

أولا – فعل التخريب : هو كل فعل يؤدي إلى خراب العقار كتحطيم النافذة أو الباب أو نزع الأقفال بحيث يصبح الشيء محل التخريب و الإتلاف غير صالح للاستعمال أو الاستفادة منه على الوجه الذي كان عليه أو جعل له .[1]

ثانيا – محل التخريب : يجب أن يكون محل التخريب عقارا و أن يقع الفعل على جزء من العقار أو أجزاء منه بحيث لا يعدم التخريب الانتفاع بالعقار بصفة كلية كون أن التخريب وقع على جزء منه فقط ولتحديد مفهوم هذا الجزء أهمية كبيرة في قيام الجريمة فالتخريب الذي يقع جدار منزل و يجعل هذا المنزل غير صالح للسكن ولا يحقق الغرض المطلوب منه كتوفير الراحة و السكينة في هذه الحالة لا نكون بصدد الجريمة المنصوص عنها في المادة 406 لكون أن التخريب شمل العقار ككل وليس جزء منه و من هنا فإن الجريمة التي تقوم في هذه الحالة هي الجريمة المنصوص عنها في المادة 400 من قانون العقوبات .كما يجب أن يقع التخريب على جزء من عقار مملوك للغير فإن كان إتلاف جزء من العقار مملوك للجاني فلا تقوم الجريمة [2]

ثالثا– القصد الجنائي :أشترط لقيام هذه الجريمة القصد الجنائي بحيث يلزم أن يكون الجاني بدراية و علم و إرادة بفعل التخريب لجزء من العقار الذي ليس ملكا له .

رابعا – العقوبة : هي جريمة لها وصف الجنحة بحيث وضع لها المشرع عقوبة الحبس و الغرامة فعقوبة الحبس حدها الأدنى شهرين و أقصاها سنتين و الغرامة من 20000دج إلى 100000دج.

الفرع الثاني : جريمة تحطيم ملك الغير

جاء النص على هذه الجريمة في المادة 407 من قانون العقوبات وذلك بنصها على :"كل من خرب أو أتلف عمدا أموالا الغير المنصوص عنها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات و بغرامة من 20000دج إلى 100000دج دون الإخلال بتطبيق المواد 395 إلى 404 إذا تطلب الأمر ذلك، وتتشكل أركان هذه الجريمة من:

أولا–**فعل التخريب أو الإتلاف :** وهو نفس الفعل الذي تقتضيه جريمة تخريب جزء عقار .

ثانيا –محل التخريب :يجب أن يتم الفعل على أموال الغير المتمثلة في المباني و المساكن أو الغرف أو الخيم أو الورش غير المسكونة أو غير المستعملة للسكن وقد جاء النص على فعل وضع النار في المادة 396 من قانون العقوبات التي يقع على الأشياء التي عددتها هذه المادة لكن المادة 407 من قانون العقوبات التي أضافت وسائل أخرى غير فعل النار إلا أنها قد وسعت مجال التخريب ليشمل محل التخريب كليا أو جزئيا كما يجب أن يقع فعل التخريب على أموال الغير [3]

---

[1]فاضل خمار ، المرجع السابق ، ص82

[2]فاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 82 .

[3]لحسين بن شيخ أث ملوية ، المرجع السابق ، ص 417 .

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

ثالثا: الشروع في الجريمة :تعاقب المادة 407 من قانون العقوبات على الشروع في الجريمة كما لو أن الجريمة تامة بنفس عقوبة الجنحة فيكفي أن يقوم الجاني سلوكه الذي لا لبس فيه بغرض ارتكاب الجنحة بدون أن تتحقق النتيجة لظروف خارجة عن إرادة مرتكب الفعل كمن يقوم بحمل قضيب حديدي و يبدأ بتخريب الكشك المملوك للغير دون أن تتحقق نتيجة الفعل فيعتبر هذا الفاعل كما لو أنه خرب أموال الغير .

رابعا : قمع الجريمة : تعاقب المادة 407 من قانون العقوبات على مرتكب الفعل أو الذي شرع في ارتكاب الفعل وفقا لما بيناه سابقا بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات و بغرامة من 20000إلى 100000دج

خامسا : ظروف التشديد : إذا وقع التخريب على مساكن أو غرف أو مباني أو أكشاك و كانت مسكونة أو تستعمل للسكن أو أدى التخريب إلى وفاة شخص أو عدة أشخاص أو تسبب التخريب في إحداث أضرارا بالغير كإحداث الجروح أو العاهات المستديمة أو استخدام مواد خطيرة ففي هذه الحالات تتشدد العقوبة تصل إلى الإعدام .[1]

خاتمة :

من خلال ما تم بيانه سابقا يبدو أن المشرع الجزائري قد حاول أن يحيط العقارات المبنية بحماية جزائية تكون بمثابة الرادع للأشخاص الذي يقومون بالمساس بهذه العقارات بأفعال تشكل جرائم في نظر المشرع وذلك انطلاقا من النص القانوني الذي يعتبره الباحثين في هذا المجال وكذلك القضاء الأصل العام في حماية الملكية العقارية ، وهي جريمة التعدي على الأملاك العقارية أو كما يسميها البعض جريمة التعدي على الملكية العقارية والتي حاولنا من خلال هذه الدراسة بيان ما تؤديه هذه الأفعال من مساس بالملكية العقارية من جهة والمساس بالعقارات مبنية كأشياء عينية من جهة اخرى ، إلا أنه وما يمكن استخلاصه من هذه الدراسة أن هذه الجرائم سيما ما يتعلق بالتعدي على الأملاك العقارية فإن ما وضعه قضاء المحكمة العليا في الجزائر بالنحو الذي بيناه سابقا من بعض الإجراءات التي ألزم بها صاحب الحق المعتدى عليه سواء المالك أو الحائز تعتبر عقبة في طريق تحقيق هذه النصوص إلى الغرض المطلوب منها في تحقيق الحماية الجزائية المنشودة ، فعندما يعتبر فعل الانتزاع خلسة أو عن طريق التدليس الذي جعلته المحكمة العليا مكونا لعناصر الجريمة يقوم بوجوب صدور حكم قاضي بالطرد من العقار وإتمام إجراءات التنفيذ واشتراط عودة المنفذ عليه إلى الأماكن من جديد بعد طرده منها والذي يجب أن يتم إثباته من طرف المعتدى عليه ، جعل قيام هذه الجريمة صعب سيما وان العمل القضائي من الناحية العملية دأب التقيد بهذا الاتجاه الذي سلكته المحكمة العليا حتى أصبح من يتضرر من الاعتداء على ملكيته يصعب عليه رفع الشكوى للحد من هذه الجريمة بحيث يجب عليه أولا أن يسلك الطريق المدني أي أن يقوم أولا برفع دعوى أمام القاضي العقاري للحصول على الحكم قضائي يقضي بطرد المعتدي ،و المعروف أن إجراءات التقاضي أمام القسم العقاري تتسم بالبطء خاصة وأن الأحكام الصادرة في هذا الشأن دائما تحتاج إلى تعيين خبير وقد يصل الأمر إلى تعيين عدة خبراء في الدعوى ومن هنا فإن صاحب الحق المعتدى عليه يكون مجبرا في كل مرة يقع الاعتداء على ملكيته ، إتباع هذه الإجراءات وهو ما يجعل الحماية الجزائية غير قادرة على تحقيق الغرض المطلوب منها .

---

[1] المادة 407 تنص "... دون الإخلال بتطبيق أحكام المواد من 395 إلى 404 إذا تطلب الأمر ذلك " والتي تنص على عقوبة الإعدام .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com