

المبحث الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

لقد وسع المشرع الجزائري نطاق الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة من خلال تجريم كل أفعال التعدي الواقعة عليها سواء في قانون العقوبات أو في قوانين خاصة وهي تشمل العقارات المبنية وغير المبنية، وعليه سوف يتم التطرق إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول)، ثم الجرائم الماسة بجريمة الأماكن السكنية (المطلب الثاني)، والعقارات المبنية وغير المبنية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

نصت المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري على أنه: يعاقب بالحبس من سنة (01) إلى (05) سنوات وبغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس. وإذا كان انتزاع الملكية من وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة، فتكون العقوبة بالحبس من سنتين (02) إلى (10) سنوات، والغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.

من خلال استقراء نص المادة أعلاه نستخلص العناصر المكونة لجنحة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة (الفرع الأول)، ثم الجزء المقرر للجنحة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: العناصر المكونة لجنحة التعدي على الملكية الخاصة

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة إذا توافرت فيها الأركان المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات، والمتمثلة فيما يلي:
أولاً: الركن المادي للجريمة

هو ذلك السلوك أو التصرف الذي يقتضيه الفاعل ويتجسد في سلوك ظاهر، ويشمل الركن المادي العناصر الآتية:

1- انتزاع عقار مملوك للغير:

يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك. الهدف منه الاستيلاء على ملك الغير، ولا يشترط قيام الفاعل بهذه الأفعال بنفسه، بل يمكن أن يوكل غيره لتنفيذ الفعل. كمن يرسل شخصا لدخول السكن، بحيث تكون نتيجة هذا الفعل خروج الحيازة وانتقالها من المعتدى عليه إلى الجاني.

2- أن يقع هذا الفعل على عقار ويكون مملوك للغير:

يجب أن يقع هذا الفعل على عقار الذي يمكن تعريفه على أنه كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف كالأراضي والبنائات، وعليه فلا ينصب هذا الفعل على المنقول، محل الانتزاع. كما يجب أن يكون العقار مملوك للغير حتى تقوم جنحة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة.

3- اقتران فعل الاعتداء بصفتي الخلصة والتدليس:

تعتبر هاتين الصفتين عنصرين جوهريين في تكوين جنحة التعدي على الملكية العقارية، وقد تم تعريف الجلسة من خلال الصادر من المحكمة العليا بقولها: "إن احتلال المتهم من جديد لقطعة ترابية بعد ما أمر بإخلائها وبعد تسليمها لصاحبها يكون عنصر الجلسة المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات".

كما تم تعريف التدليس في القرار رقم 279 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 13/05/1986 كما يلي: "حيث أن التدليس، العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات، يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد إخلائها، وهذا بعد أن تتم معاناة ذلك بواسطة محضر الخروج الحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ".

من خلال هذين القرارين يمكن تعريف كل من الجلسة أو التدليس على النحو التالي:

- الجلسة هي قيام الجاني بالاستيلاء على الملكية العقارية بطريقة مفاجئة غير متوقعة ودون علم وموافقة صاحب الحق مما يسلبه حيازته للعقار.

- أما التدليس يقصد به عودة الجاني لشغل العقار من جديد غصبا بعد أن تم إخلاؤه وهنا التدليس يختلف كما هو معروف في القانون المدني.

ومن خلال ما سبق فإن القضاء الجزائري اشترط شروطا من أجل قيام التعدي على الملكية العقارية الخاصة وهي كالتالي:

أ- صدور حكم نهائي يقضي بطرد المستولي ولو بالتنفيذ الجبري إن اقتضت الضرورة ذلك.

ب- أن يكون قد تم تنفيذ الحكم بالطرد على المحكوم عليه، ولإثبات ذلك يجب تنفيذ محضر يتضمن أن المحكوم عليه طرد من الأماكن فعلا، فتخرج الملكية العقارية من يده وتصبح ملكا للغير.

ج- عودة المحكوم عليه للاستيلاء على العقار بحيث يعتبر هذا الشرط مهم من أجل إصباغ صفتي الجلسة والتدليس على فعل الاستيلاء.

لأن الاعتداء على الملكية العقارية لأول مرة لا يكفي لأن اللجنة تستوجب المسؤولية الجزائية في منظور القضاء الجزائري.

ولكن السؤال المطروح في هذه الحالة هل يقصد بالملكية التامة بسند رسمي أو مجرد الحيازة؟

فالمتنوع للمادة 386 من قانون العقوبات فإن النص باللغة العربية يشير إلى الملكية "انتزاع الملكية"، في حين أن النص باللغة الفرنسية جاء بعبارة "Déposséder" والتي تعني منع الحيازة.

وباعتبار أن النص الواجب التطبيق هو النص باللغة العربية، ونظرا للتفسير الضيق للنصوص الجزائية فيمكن القول أن محل الحماية هو الملكية العقارية التامة دون الحيازة.

ولكن بالرجوع إلى الواقع فمعظم الأراضي الفلاحية لا يحوز أصحابها على سندات بل ورثوها أبا عن جد. فضلا على أن اعتبارات النظام العام تقتضي حماية الحيازة شأنها شأن الملكية وهو الأمر المكرس فعلا ضمن قواعد القانون المدني التي يحمي الحائز كالمالك بل أن التقادم المكسب سبب من أسباب كسب الملكية.

فالاختلاف بين النص العربي والفرنسي انعكس على الممارسات القضائية وانقسم القضاء إلى اتجاهين، الاتجاه الأول يحمي الملكية العقارية بموجب سند مشهر.

أما الاتجاه الثاني هو الذي تمتد الحماية فيه إلى الحيازة ولا تقتصر على الملكية الحقيقية. هذا ما يؤكد قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه: "إن المشرع لا يقصد بعبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد أيضا الملكية الفعلية، ولذا

ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية، فحسب تعريفها في القانون المدني بل يتعداها ليشمل أيضا الحياة القانونية".

كما تم استبعاد نص المادة 386 المتضمنة جنحة التعدي على الملكية العقارية في قرار المحكمة العليا بحجة أن المتهمين قد قدموا عقد ملكية وأن النزاع ذو طابع مدني. وأقروا أن هذه التهمة تقوم بمجرد عملية انتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس، وذلك بغض النظر عن أمر ثبوت الملكية من عدمه الذي يرجع الفصل فيه إلى الجهات القضائية المختصة.

أما الاجتهاد القضائي قد استقر على أن الحياة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد على الأرض محل النزاع، وبالتالي فإنه يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي ملكيته لها أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرده منها وأن يقوم بتنفيذه طبقا للقانون، وإلا كان هو المعتدي إذا حاول استرجاع هذه الأرض بناء فقط على وثائق بحوزته كما هو الشأن في قضية الحال.....

بالرجوع إلى المادتين 330 و 331 من قانون الإجراءات الجزائية فإنه على القاضي الجزائي الفصل في جميع الدفوع التي يثيرها المتهم للدفاع عن نفسه، بالنسبة للمسائل الأولية وهي مسائل عارضة تظهر أثناء نظر الدعوى العمومية ويختص القاضي الجزائي بالفصل فيها مسبقا حتى يتوصل للفصل في الدعوى العمومية، كالدفع بانقضاء الدعوى العمومية، والدفع بانعدام الشكوى في الحالات التي يتطلبها القانون.

أما المسائل الفرعية فهي مسائل عارضة تظهر أثناء نظر الدعوى العمومية ولكن لا يختص القاضي الجزائي بالفصل فيها، ثم يلتزم بما حكمت به تلك المحكمة للفصل في الدعوى العمومية المطروحة عليه. ومثاله الدفع الذي يتقدم به الشاكي بأن الوثيقة التي استظهرها المتهم مزورة. فهنا لا بد من إرجاء الفصل في الدعوى العمومية المتعلقة بالاعتداء على الملكية العقارية حتى يتم الفصل في مسألة التزوير (المسألة الفرعية).

تتمثل العقوبة في الحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات، والغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.