

مفهوم الملكية العقارية المحمية جزائيا في قانون العقوبات الجزائري*

العربي شحط محمد الأمين: باحث وطالب دكتوراه- كلية الحقوق. جامعة وهران 2.

الملخص بالعربية:

تجسيدا للمبدأ الدستوري القاضي بحماية حق الملكية العقارية، فإن المشرع الجزائري قد تدخل من خلال نص المادة 386 من قانون العقوبات لردع كل إعتداء مادي على هذه الحق العقاري أو العيني العقاري.

غير أن مفهوم الملكية العقارية في القانونين المدني والعقاري يختلف عن مفهوم الملكية في القانون الجزائري. وعلى هذا الأساس يبقى النص الجزائري المتعلق بجريمة التعدي على الملكية العقارية قاصرا على إستيعاب كافة المفاهيم التي تثار بهذا الشأن، لاسيما فيما يتعلق مفهوم الحيابة العقارية، مما يؤدي إلى تفسير موسع لبعض المصطلحات الجزائرية، مع ما يشكله ذلك من إشكالات قانونية.

وستنولى من خلال هذا البحث دراسة الجوانب القانونية والعملية التي يثيرها تطبيق نص المادة 386 من قانون العقوبات، مبينين تطبيقاتها من خلال إجتهادات المحكمة العليا.

Résumé :

La reforme constitutionnelle entamée en Algérie conformement à la loi 01-16 du 06 mars 2016 a mis en œuvre un ensemble de principes constitutionnels qui confèrent un caractère sacre doit de la propriété

publique et prive reconnue ou non conformément à un titre juridique. C'est ce qui ressort des articles 02,22 , et 64 de la constitution.

En effet , l'article 18 de la constitution stipule que la propriété publique est un bien de la collectivité nationale, de même l'article 22 stipule que l'expropriation ne peut intervenir que dans le cadre de la loi et elle donne lieu a une indemnisation juste et équitable. L'article 64 confère a la propriété privé une protection et une garantie constitutionnelle.

En conséquence, le législateur a légiféré certains textes qui incriminent toute atteinte à la propriété immobilière publique et privé en absence de tout titre quel qu'il soit.

c'est ce que nous étudierons à travers l'analyse de textes de l'article 386 du code pénal Algérien suivi Par la jurisprudence de la cour suprême.

تمهيد:

جسد التعديل الدستوري الذي عرفته الجزائر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 مجموعة من المبادئ الدستورية التي تقدر حق الملكية عامة كانت أو خاصة، ثابتة بموجب سند قانوني أو بدون سند، وهذا ما يستفاد من استقرار أحكام المواد 02، 22 و 64 من الدستور.

بالفعل إن نص المادة 18 يؤكد على أن الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية، كما حرصت المادة 22 على عدم نزع الملكية إلا في إطار القانون ومقابل تعويض عادل ومنصف، وأما المادة 47 فأكدت على ضمان الدولة، بمختلف مؤسساتها، عدم انتهاك حرمة المسكن، وأخيرا أضفت المادة 64 على الملكية الخاصة حماية وضمانة دستورية.

وتنعكس هذه الحماية من خلال إصدار المشرع لعدة نصوص قانونية وإجرائية من شأنها تجريم كل اعتداء على حق الملكية العامة وكذا الملكية الخاصة للعقار، ولو كانت بدون سند. هذا ما سنتعرض إليه من خلال تحليلها لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات المعدلة بموجب القانون 06-23 بتاريخ 20 ديسمبر 2006 والتي جاءت تحت عنوان التعدي على الأملاك العقارية.

إن مضمون نص المادة 386 من قانون العقوبات يثير عدة تساؤلات قانونية بالموازاة، مع الحكمة من تأكيد الدستور الجزائري على أن الملكية الخاصة مضمونة، وأن القانون يعاقب كل من يعتدي على ملكية الغير، سواء كان حاملا لسند ملكية أو مجرد حائزا للعقار على الاعتداءات، بغض النظر عن الملكية العامة، والتي لا تجوز حيازتها حيازة من شأنها أن تؤدي إلى تملكها، ما عدا تلك الحيازة التي تأخذ طابعا استغلاليا، وهو أمر جائز قانونا.

أولا: مضمون نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري

بالرجوع إلى نص المادة 386 من قانون العقوبات فإنه وبصريح العبارة يؤكد أن محل الجريمة هو الملكية العقارية التي يعتدى عليها عن طريق الإسراع باستعمال الخلسة أو الطرق التندليسية.

وقبل الخوض في غمار إشكالية الحماية الجزائية للملكية العقارية، لاسيما الخاصة منها، يجدر التذكير أن إثبات الملكية العقارية يكون وفقا للنظام القانوني الجزائري بإحدى الوسائل التالية:

- السندات التوثيقية كما تؤكد عليه المادة 328 مكرر من القانون المدني.
- السندات العرفية حسب مفهوم المادة 324 من القانون المدني.
- السندات القضائية وفق أحكام المادة 284 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- السندات الإدارية الصادرة عن الهيئات الإدارية المختصة، مع مراعاة في كل الأحوال إجراء الشهر العقاري المنصوص عليه في المادة 793 من القانون المدني وكذلك ما نصت عليه القوانين الخاصة.

و تثير جنحة التعدي على الملكية العقارية بوصفها المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات عدة تساؤلات قانونية هذا يعود بالدرجة الأولى إلى اختلاف قراءة النص في نسخته العربية مقارنة بالنسخة الفرنسية. وبالرغم من أن النص العربي هو الأصل وفق أحكام المادة 3 من الدستور الجزائري التي تنص على أن اللغة العربية هي اللغة الوطنية الرسمية، وهو الواجب التطبيق في حالة وجود تعارض، إلا أنه يحدث أن يكون النص الفرنسي- هو الأصح، ذلك أن نصوص قانون العقوبات الجزائرية وضعت في الأصل سنة 1966 باللغة الفرنسية تم ترجمت إلى العربية، مع ملاحظة هامة وهو أن الترجمة، في بعض الأحيان كانت حرفية، وتمت بصورة رديئة في بعض الأحيان، الأمر الذي انعكس سلبا على فحوى النص، وبالتالي خلق تذبذبا وتناقضا في الأحكام القضائية من جهة، ومساسا بحقوق المتقاضين من جهة أخرى، وهو ما نلمسه من خلال تعامل القضاء، على مختلف مستوياته، مع جنحة التعدي على الملكية العقارية.

ثانيا: طبيعة العلاقة بين العقار المعتدى عليه والغير صاحب الحق.

إذا كان المبدأ أن الملكية عامة أو خاصة أمر مقدس بحكم الدستور، وأن القانون يعاقب كل من اعتدى على ملكية الغير سواء كان بحوزته سند أو بدون سند، كما هو الأمر بالنسبة لحائز العقار، مع أن الملكية العامة لا يجوز حيازتها حياة تؤدي إلى التملك وإنما يسمح فقط بالحيازة الاستغلالية، فإن السؤال المطروح، و انطلاقا من قراءة نص المادة 381 من قانون العقوبات باللغتين العربية ثم الفرنسية يثير إشكالية جدية تعثر القضاء الجزائري في العديد من المناسبات الإجابة عنها والفصل فيها بصفة نهائية.

1 (موقف القانون المقارن من المسألة.

بالرجوع إلى كل من قانون العقوبات الفرنسي- القديم، وكذلك الحديث، فإنها لم يتضمننا نصوصا خاصة يتعلق بجنحة التعدي على الملكية العقارية كما جاء في قانون العقوبات الجزائري، بينما تعرض قانون العقوبات المصري إلى موضوع حماية الملكية العقارية بموجب المواد من 369 إلى 373 تحت عنوان إنتهاك حرمة ملك الغير، واعتبر دخول عقار يحوزه الغير بهدف منع حيازته بالقوة جريمة، بمعنى أن المشرع المصري يجرم صراحة التعدي على الحيازة العقارية، مما كانت طبيعة هذا العقار، وبهذا النص تفادى المشرع المصري الإشكالية القانونية التي يثيرها تطبيق المادة 386 من القانون العقوبات الجزائري حول تحديد طبيعة حماية العقار ليشمل كلا من حق الملكية والحيازة.

2) موقف المشرع الجزائري من طبيعة الحق المعتدى عليه.

من استقراء محتوى المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري يظهر جليا أن جنحة التعدي على الملكية العقارية وكباقي الجرائم تقوم على أركان أساسية ثلاثة واجب توافرها لإدانة مرتكب الجريمة وتطبيق العقوبات المقررة عليه وهي الركن الشرعي والركن المادي والركن المعنوي⁽¹⁾.

فأما بالنسبة للركن الشرعي لجنحة التعدي على الملكية العقارية، وهو موضوع هذا البحث، فلقد نصت المادة 386 من قانون العقوبات على ما يلي:

يعاقب بالحبس من ستة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر- من عدة أشخاص أو مع حمل السلام ظاهرا أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة، فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشرة سنوات والغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

أما النص باللغة الفرنسية فهو كالتالي:

-Est puni d'un emprisonnement d'un (1) an à cinq(5) ans et d'une amende de vingt mille(20.000) à cent mille (100.000) DA quiconque ,par surprise ou fraude ,dépossède autrui d'un bien immeuble si la dépossession a eu lieu, soit la nuit, soit avec menaces ou violences, soit à l'aide d'escalade ou d'effraction, soit par plusieurs personnes, soit avec un port d'arme apparente ou cachée par l'un ou plusieurs des auteurs, l'emprisonnement est de deux(2) ans à dix (10) ans et l'amende de vingt mille (20.000)DA à cent mille (100.000)DA.

من استقراء ومقارنة مضمون النص في النسختين العربية والفرنسية يظهر جليا أن هناك تباين واضح بينهما من شأنه أن يثير إشكالات قانونية وعملية، وهذا فعلا ما يلاحظ من خلال الإطلاع على العديد من الاجتهادات القضائية للهيئات القضائية على مختلف مستوياتها، بما فيها قرارات المحكمة العليا.

1 - الفاضل خبار، الجرائم الواقعة على العقار، الجزائر، دار هومة، ط1، 2006، ص 14 .

بالفعل هناك اتجاه فقهي يذهب إلى التقيد بالتفسير الضيق للنص العربي للمادة 389 من قانون العقوبات فيحصر مجال الحماية الجزائية فقط بالنسبة للمالك الحقيقي ولا وجود، حسبهم لأي جنحة التعدي على الحياة العقارية⁽¹⁾.

ويستند هذا الرأي إلى ما ذهبت إليه المحكمة العليا في إحدى قراراتها من أنه " تقتضي - جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير أن يكون العقار مملوكا للغير و من ثم فان قضاة الموضوع اللذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون " ⁽²⁾.

لكن رأي آخر يفسر مفهوم الملكية العقارية على أساس اختلاف المرجع القانوني، فهي تعتبر ملكية الرقبة والانتفاع، وفقا لأحكام القانوني المدني الجزائري، وتحول لمالك العقار السلطات الثلاث الاستعمال، الاستغلال والتصرف، بينما تأخذ صورة أخرى إذا ما رجعنا إلى التشريعات الخاصة، إذ يعتبر حق الانتفاع طبقا لأحكام قانون المستثمرات الفلاحية وكذلك القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وقانون التوجيه العقاري بمثابة حق ملكية، نظرا لاتصافه بالديمومة والقابلية للانتقال إلى الورثة⁽³⁾.

ثالثا- موقف القضاء الجزائري من طبيعة الحق المعتدى عليه.

بالفعل إن قراءة النسخة العربية لنص المادة 386 من قانون العقوبات تفيد بأنه " يتابع بجنحة التعدي على الملكية العقارية كل من انتزع عقارا مملوكا للغير " بينما النص باللغة الفرنسية يفيد كل من انتزع من الغير حيازة عقار إذ استعمل في ذلك الفعل *dépossède* والذي يعني انتزاع الحيازة *la possession* ، وهذا ما أدى إلى تذبذب الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا الذي تأرجح تارة بين اشتراط الملكية الثابتة بموجب سند رسمي ومشهر، والاكتفاء، تارة أخرى بحيازة الغير للعقار بصفة مشروعة وهادئة.

ففي قرار صادر بتاريخ 1988/02/02 ذهبت المحكمة العليا إلى أنه " يستفاد من صريح نص المادة 386 ق.ع المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش، وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة"⁽⁴⁾ ، بينما في قرار مؤرخ في 14/02/1989 اعتبرت أن الحائز ليس له الحق في رفع الشكوى ضد الحائز الثاني الذي قام بانتزاع حيازته، لأن هذا الحق يختص به المالك فقط⁽⁵⁾.

1 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دارهومة ، ط 2002، ص 130 .

2 - قرار رقم 75919 مؤرخ في 1991/11/05 .

3 - بربارة عبد الرحمان، الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة ، 1999 - 2000، ص 7 .

4 - قرار رقم 70 مؤرخ في 1988/02/02 ، مشار إليه في الجليلي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، ج 1 ، المؤسسة الوطنية للنشر والإشهار، طبعة 1996 ، ص 401 .

5 - قرار رقم 141 مؤرخ في 1989/02/14 ، مشار إليه في نواصر العياش، قانون العقوبات مدعما بالاجتهاد القضائي ، 197.

واعتمدت المحكمة العليا في قرار آخر على النسخة العربية للنص و اعتبرت أن جنحة التعدي على الملكية العقارية تقتضي- أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الجاني مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطأ في تطبيق القانون.

كما ذهبت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1995/05/21 إلى أن المشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية، ولذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعداها ليشمل أيضا الحيازة القانونية⁽¹⁾.

إن هذا الرأي هو الذي يبرح منطقيا لأنه ينسجم مع أحكام القانون المدني الجزائري الذي كفل حماية الحيازة حتى يحافظ على النظام العام، إذا أن الحائز هو المالك الظاهر أمام الغير، مما يمكنه من تقديم شكوى لأجل التعدي على ملكية العقارية استنادا إلى كون الحيازة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوقا مكنته للطرف المتواجد على الأرض محل النزاع، كما أكدته المحكمة العليا في اجتهاداتها.

على أنه وفي حالة تمسك الطرف الآخر بحقه في ملكية العقار فعليه إثباتها بكل وسائل الإثبات بسعيه إلى الحصول على حكم مدني نهائي يقضي بالطرده وأن يقوم بإجراءات التبليغ والتنفيذ الخاصة بهذا الحكم.

إن السؤال المطروح في هذا الصدد هل القاضي الجزائري، إذا ما طرحت عليه شكوى لأجل التعدي على الملكية العقارية وأثيرت مسألة الحيازة أن يبحث في شروط صحة الحيازة والمتمثلة في الهدوء والاستقرار والعلنية قبل تطرقه إلى مدى تمتيع حائز العقار بالحماية الجزائرية.

إن إثارة هذه المسألة يدخل تحت طائلة الدفع التي تحكمها المادتين 330 و 331 من قانون الإجراءات الجزائية، إذ على القاضي، وفي حالة إثارتها من طرف المتهم، إرجاء الفصل في الدعوى العمومية، ويمكن المتهم من تقديم دفعه أمام الجهة القضائية المختصة.

وتجدر الملاحظة أن الدفع في هذه الحالة تعتبر من المسائل الفرعية، questions préjudicelles أي ذات طبيعة عارضة تظهر أثناء الفصل في الدعوى العمومية، يجب على القاضي الجزائري في حالة إثارتها أن يرجأ النظر في الدعوى العمومية إلى غاية الفصل النهائي في المسألة الفرعية من طرف الجهة القضائية المختصة، كأن يقدم المتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية وثيقة يبرز بمقتضاها أنه يحوز العقار محل النزاع حيازة شرعية، وأن تواجهه فيه ليس تصرفا ماديا فقط⁽²⁾.

في هذه الحالة يستلزم الأمر صدور حكم مدني يحدد بمقتضاه من له الحق على العقار محل النزاع، ل يتم تنفيذه متى أصبح سندنا تنفيذيا، طبقا لأحكام المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإذا رجع المنفذ عليه

1 - قرار رقم 117996 مؤرخ في 1995/05/21، مشار اليه في أحسن بوسيلة، قانون العقوبات، الطبعة 3، 2001، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ص 158.

2 - قرار رقم 188475 مؤرخ في 1999/06/23.

إلى عين المكان بعد تنفيذ حكم الطرد عليه اعتبر مرتكبا لجنحة التعدي على الملكية العقارية وتطبق عليه العقوبات المنصوص والمنوه عليها في المادة 386 من قانون العقوبات.

وفي هذا الصدد تجب الإشارة إلى أن اشتراط صدور حكم مدني يقضي- بالطرده من العقار المعتدي عليه ليس أمرا قطعيا بالنسبة لكل الحالات، وإنما يتطلب إلا في حالة إثارة المسألة الفرعية المتعلقة بأحقية وجود المتهم بالعقار محل النزاع، طبقا لأحكام المادة 331 فقرة 2 من قانون الإجراءات الجزائية.

أما في باقي الحالات فإن اشتراط صدور حكم قضائي يقضي بالطرده من العقار وإتمام إجراءات تبليغه وتنفيذه ثم عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن التي طرده منها، ليس ضروريا لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية، وهذا ما سارت على منواله المحكمة العليا في اجتهاداتها القضائية من قبل.

وفي نفس السياق قضت المحكمة العليا، وفي مناسبات عديدة، بإمكانية المتابعة الجزائية على أساس جنحة التعدي على الملكية العقارية دون اشتراط الملكية الثابتة للعقار المعتدى عليه بموجب سند رسمي ومشهر، ذلك أن مجرد الحيازة الهادئة تمنح صاحبها حقوقا مكتسبة على الأرض محل النزاع⁽¹⁾.

كما أكدت في قرار لاحق بأنه "لا يقصد بعبارة العقار المملوك للغير الواردة في المادة 389 من قانون العقوبات ملكية العقار فقط وإنما الحيازة كذلك"⁽²⁾.

خاتمة:

جرم المشرع الجزائري الاعتماد على الملكية العقارية بموجب نص المادة 389 من قانون العقوبات وقصد من وراء ذلك حماية الحيازة حفاظا على استقرار أوضاع المجتمع والأمن العام، فلا يهتز بمجرد الرغبات وإستعمال القوة الفردية دون اللجوء إلى جهاز القضاء صاحب القول الفصل في تحقيق هذه الحماية.

ولا يخفى عن أحد أن الحيازة محمية مدنيا عن طريق رفع دعاوى الحيازة الثلاثة المعروفة وهي دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأشغال الجديدة و دعوى استرداد الحيازة، و إما محمية جزائيا، كما هو بالنسبة لنص المادة 389 من قانون العقوبات.

بالفعل إن الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة تهدف بالدرجة الأولى الى المحافظة عليها من أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب و ذلك بتوقيع عقوبات جزائية صارمة لردع كل مخالف.

إن ما أفرزته الممارسة القضائية عند تطبيق أحكام هذا النص العقابي هو عدم وجود نظرة موحدة في تفسير مقتضيات المادة 389 من قانون العقوبات من طرف القضاء على مختلف درجاته، الأمر الذي دفع المحكمة العليا

1 - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 146 .

2 - أحسن بوسقيعة، نفس المرجع، ص 180 .

في اجتهاداتها الأخيرة الى محاولة توضيح معالم هذا النص حتى يتسنى الأخذ بموقف موحد كمرجع أساسي في أية متابعة قضائية موضوعها التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

إن المتبع للتطور الذي عرفه الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا في الجزائر يتوصل إلى نتيجة قانونية هامة، وهي اشتراط أن يكون العقار محل جريمة التعدي على الملكية العقارية مملوكا للغير بموجب سند من السندات المثبتة للملكية العقارية، سواء تعلق الأمر بعقارات موجودة في مناطق شملتها عملية المسح العقاري أو لم تشملها، بمعنى يستوي في ذلك أن يكون العقار مملوكا للغير بموجب سند رسمي مشهر، أو يكون العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة، كما هو الأمر بالنسبة للمستأجر الذي يحوز على عقد إيجار رسمي.

وعلى هذا الأساس تستبعد من مجال الحماية الجزائية حالة الحيازة غير المشروعة أو التي يكون العقار فيها محلا لمنازعة قضائية.

ومهما تباينت الاجتهادات القضائية في تفسيرها لمقتضيات المادة 389 من قانون العقوبات بالنسبة لمسألة الحيازة، فإن الاتجاه الراجح يقتضي قراءة شمولية لكل المنظومة القانونية الجزائرية، لاسيما أحكام القانون المدني الذي كفل الحيازة بصورة شاملة تحقيقا للمحافظة على النظام العام، بحجة أن الحائر يبدو في مواجهة العامة، وكأنه المالك الحقيقي أو الظاهر.

وعلى هذا الأساس، فإن غالبية رجال القانون والقضاء يتفقون على أن ملكية الغير المحمية، وفق أحكام المادة 389 من قانون العقوبات، هي الملكية الثابتة بموجب سند رسمي، وكذلك الحيازة الظاهرة المشروعة وغير المتنازع عليها، ذلك أن هذا النص الجزائري وضع أصلا لحماية الأشخاص من الاعتداءات التي يكون محلها عقار موجودا بين أيديهم دون اشتراط ملكيتهم له، فالقاضي الجزائري غير مختص النظر في أصل الحق بفحصه مدى وجود الملكية من عدمها، وإنما يقتصر دوره في البحث عن مدى تحقق إعتداء على عقار موجود في يد الضحية، ولو لم تتوفر فيه صفة المالك الحقيقي بل تكتفي حيازته المشروعة للعقار.