الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالـي والبحث العلمـي

جامعة أحمد دراية أدرار

كلية:العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية

قسم: العلوم الإسلامية

الحماية الجزائية للعقار بين القانون الجزائري والفقه الإسلامي

مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة الماستر في العلوم الإسلامية تخصص شريعة وقانون

إعداد الطالبتين:

- حنان كـــاوا
- وهيبة داندان

إشراف الدكتور:

- عبد المجيد بن موسى

لجنة المناقشة

01	أ.د عبد الله حاج أحمد	أستاذ التعليم العالي	رئيساً
02	د. عبد المجيد بن موسى	أستاد محاضر "ب"	مشرفاً ومقرراً
03	د. عبد المجيد طيبي	أستاد محاضر "ب"	مناقشاً

الموسم الجامعي: 1442/1441هـ الموافق ل 2020 /2021م

République algérienne populaire et démocratique

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

UNIVERSITE AHMED DRAYA - ADRAR

BIBLIOTHEQUE CENTRALE

Service de recherche bibliographique

N°.....B.C/S.R.B//U.A/2021

جامعة احمد دراية - ادرار

المكتبـــة المركـــزية

مصلحة البحث البيبليوغرافي

الرقم.....م.م/م.ب.ب /ج.أ/2021

شهادة الترخيص بالإيداع

انا الأستاذ(ة): ذيحموني عبد الحميد

المشرف على مذكرة الماستر.

الموسومة بـ: الحماية الجزائية للعقارين الفاتوف الجزائري والفقه الإسلامي

من إنجاز الطالب(ة): حساني كاوا

و الطالب(ة): وهيبة دادان

كلية : العلوم الإنسانية والإجتماعية والعلوم الإسلامية

القسم : العلوم الإسلامية

التخصص: شريعة وقانون

تاريخ تقييم / مناقشة: 03 جوان 2021

أشهد ان الطلبة قد قاموا بالتعديلات والتصحيحات المطلوبة من طرف لجنة التقييم، وان المطابقة بين النسخة الورقية والإلكترونية استوفت جميع شروطها.

وبإمكانهم إيداع النسخ الورقية (02) والاليكترونية (PDF).

- امضاء المشرف

ادرار في: 2021/06/24

مساعد رئيس القسم:-

رئيس قسم العلوم الإسلامية

جامعة أحمد دراية - أدرار

أ.د. بكراوي عبد الله

مساعد رئيس القسم مكلف بمابعد التدرج والبحث العلمي

ملاحظة :لاتقبل أي شهادة بدون التوقيع والمصادقة.

إهداء

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة.....ونصح الأمة .....إلى نبي الرحمة ونور العالمين.....
سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والسلام.

لا عدل بدون حق..... ولا حق بدون حقيقة..... ولا حقيقة بدون تحقيق.

إلى من علمني العطاء بدون انتظار .....إلى من أحمل أسمه بكل افتخار ..... ارجوا من الله أن يمد في عمره.

والدي العزيز.

إلى من أوصاني بها ربي..... إلى ملاكي في الحياة.....إلى معنى الحنان والتفاني والسرور....إلى بسمة

الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي..... إلى من قال عن الرسول الكريم (ص) أمك أمك أمك

أمي الغالية رحمة الله عليها ثم إلى أمي الثانية خالتي.

إلى الشموع التي أضأت مشواري.....إلى البراعم سر حياتي ونجاحي إلى أخوتي الأعزاء كل باسمه

محمد... عبد المولى... العيد... سميرة... مليكه... رفيقة... زينب

... عبد الرزاق.

إلى كل من يحمل اسم عائلتين الكريمتين .....كاوا...ومبروكى.....إلى خالتي وأخوالي ....إلى أعمامي وعماتي

إلى كل من ساندني من قريب أو بعيد حتى ولو بالدعاء في هذا المشوار.

إلى من ساعدني في كتابة المذكرة...إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء...إلى من سعدت معهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة ...إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير.

مريم...شريفة...رياض...وزميلتي وهيبة التي شاركتني عملي هذا

وفقهم الله في دراستهم وسدد خطاهم وكانوا تحت رعايته.

إلى زميلاتي وزملائي في الدفعة 2020/2021 وشكرا

الإهداء

أهدي هذا البحث إلى كل طالب علم يسعى لكسب المعرفة وتزويد رصيده المعرفي العلمي والثقافي.

إلى من يعجز لساني عن شكرهما..... إلى من تعجز كلماتي عن وصفهما إلى من لولاهما لما إستطعت أن أخطو خطوات العلم.....إلى من ربتني وسهرت ليال من أجلي وغمرتني بحنانها وحبها.....إلى من علمتني الصمود في وجه الصعاب " أمي الغالية"

إلى من عمل بجد من أجلي إلى من أمدني بقوته وعلمني معنى الصبر والتحدي في تحقيق أهدافي والإرتقاء بمكانتي

" أبي الغالي"

والديا الفاضلين لكما كل الشكر والتقدير والإمتنان والإعتراف لما قدمتماه لي.

إلى الذين ظفرت بهم هدية من الأقدار إخوة فعرفوا معنى الأخوة، إخوتي الأحباء: عبد الحفيظ، عبد اللطيف، عبد الواحد، عماد الدين، فاروق، محمد أصيل، دون أن أنسى إبن عمي أحمد.

إلى أخواتي العزيزات: حليمة، فاطمة، جميلة، مريم، خضراء.

أقدم إهداء خاص إلى براعم العائلة: إبتهال، ريماس، ريحانة، أمينة،أزهار،أحمد رمزي،محمد ناجم، إسماعيل،محمد فاضل، عبد البديع.

إلى كل عائلة :داندان و بن عبد الفتاح وبوعنان.

إلى من كانت سندي وقوتي وتشاركت معها هذا العمل: حنان كاوا.

إلى كل أصدقائي وأحبائي: ريحان، شيماء، وهيبة، أسماء، سكينة.

إلى من كان خير عون لي في إنجاز هذا البحث: الأستاذ عضمن بلال.

إلى كل من علمني حرف من محور العلم من معلمين وأساتذة ودكاترة أهدي هذا العمل.

وهيبة

شكر وعرفان

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

إن عملنا هذا هو ثمرة مجهود دام سنين إلى التميز بالإتقان والدقة قدر استطاعتنا فنحن نأمل أن يرقى للمستوى المطلوب

ومن باب تمام شكرنا لله وجب أن نشكر أهل العزم والعلم ومن هنا نتوجه بجميل الشكر الجزيل للأستاذ المشرف بن موسى عبد المجيد الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته وملاحظاته العلمية والمنهجية

كما نتوجه بجزيل الشكر الى الأستاذ القدير فاتح قيش والأستاذ القطبي عبد القادر

وفي الأخير نتقدم بالشكر إلى كل أسرة قسم العلوم الإسلامية بجامعة أدرار

وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا البحث من قريب أو بعيد

حنان ووهيبة

مقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه، ونستغفره، ونستهديه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فهو المهتد، ومن يضلل فلا هادي له، ونشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأن محمدا عبده ورسوله، ثم صلوات الله تعالى وسلامه على المبعوث رحمة للعالمين نبينا وحبيبنا وقرة أعيينا محمد صلى الله عليه وعلى آله وصحبه الغر الميامين.

أما بعد:

يعد العقار المحور الأساسي لكل نمو وتقدم على المستوى الاقتصادي والاجتماعي لكل مجتمع، من أجل تحقيق الإكتفاء الذاتي، ولهذا السبب شرع المشرع الجزائري بموجب القانون حماية العقار من الجرائم والاعتداءات، وفرض عقوبة لها بمعنى الحماية الجزائية، ويقصد بهذه الأخيرة الحماية التي يقدمها القانون للمالك أو للحائز بسبب الاعتداء الذي يقع على العقار، والهدف منها ضمان كافة الحقوق الواردة على العقار والتقليل من النزاعات والجرائم والعمل على استقرار الأوضاع بين المتنازعين، ولقد تعددت فصول هذه الحماية بتعدد الجرائم الواقعة على العقار، وذلك ضمن الفصل الثالث تحت عنوان الجنايات والجنح ضد الأموال في القسم الخامس بعنوان التعدي على الأملاك العقارية.

إشكالية الموضوع

رغم اشتراك كل من القانون المدني والقانون الإداري والقانون الجنائي والشريعة الإسلامية من أجل حماية العقار، إلا أن الجرائم الواقعة على العقار متنوعة ومتعددة.

فما هي الجرائم الواقعة على العقار في كل من القانون الجزائري و الفقه الإسلامي، وما هي عقوبتها؟

وما مدى فعالية التشريعات الجزائرية والفقه الإسلامي في دفع الاعتداءات على العقار؟

أهمية الموضوع

تتجلى أهمية موضوع الحماية الجزائية للملكية العقارية

- تحقيق التطور والازدهار الذي تطمع له كل دولة.
- تسليط الضوء على أساليب الوقاية من الاعتداءات على العقار.
- إن الاعتداءات الواقعة على العقار تعد إعتداء على الإنسان لذا المشرع خصص لها قانون مستقل من أجل حمايتها وهو قانون العقوبات.

أهداف الدراسة

لكل موضوع بحث أهداف بحث يسعى الباحث إلى تحقيقها وعليه توخينا من خلال هذا البحث تحقيق الأهداف التالية:

1- تعميق مستوى فهم موضوع الحماية الجزائية للملكية العقارية.

2- إثراء الرصيد المعرفي.

3- الإطلاع على مختلف القوانين المنظمة للعقار وكيفية حمايتها.

4- بيان الطبيعة القانونية والفقهية للعقار.

أسباب اختيار الموضوع

من الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع:

1- الرغبة والحرص على اكتساب المعارف والخبرات في الموضوع وذلك عن طريق البحث في الكتب القانونية والفقهية.

2- انجذابنا وميولنا وفضولنا في البحث والاستطلاع في هذا الموضوع.

3- الرغبة في الوصول إلى نتائج وتوصيات واقتراحات في هذا الموضوع، والاستفادة منها في الجانب العلمي.

3- المساهمة ولو بجزء بسيط في إثراء مكتبة الشريعة والقانون.

الدراسات السابقة

لم نكن السباقين لدراسة هذا الموضوع بحيث تناوله العديد من الباحثين ومنهم:

- مذكرة ماجستير لخطوي مسعود بعنوان الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، جامعة الجزائر01، سنة 2015/2014 هذه الدراسة قانونية محضة، حيث تطرق في الفصل الأول إلى: تجريم الاعتداء على الملكية العقارية من خلال جريمة التعدي على الملكية العقارية بالإضافة إلى شرح صور الاعتداء على الملكية العقارية.

وفي القسم الثاني من هذه المذكرة تطرق فيه إلى شرح النظام القانوني للجرائم الواقعة على العقار الحضري من جهة والفلاحي من جهة أخرى.

ورغم أهمية هذه الدراسة إلا أنها تختلف عن دراستنا، بحيث أن دراستنا دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية بينما هذه الدراسة تقتصر على الجانب القانوني فقط.

– أطروحة دكتوراه بجامعة ادرار لعبد المجيد بن موسى بعنوان حماية الأراضي الفلاحية بين الشريعة والقانون الجزائري سنة 2018/2017، حيث تناول فيها آليات حماية الأراضي الفلاحية دراسة مقارنة.

تعرض في فصلها الأول إلى الحماية المدنية للعقار الفلاحي، من خلال تحديد أسباب الملكية ومفهوم الدعوى المدنية.

أما في الفصل الثاني تعرض إلى الحماية الجزائية للعقار الفلاحي، معرجا على مفهوم الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي وعقوبتها.

غير أن دراستنا تختلف عن هذه الدراسة، إذ أن هذه الأخيرة عالجت مختلف الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي فقط، بينما تمحورت دراستنا حول الجرائم الواقعة على العقار بشكل عام.

منهج البحث

للإجابة على الإشكالية المطروحة اتبعنا المنهج المقارن، إلا أن طبيعة الموضوع يفرض علينا نوعية المنهج الواجب إتباعه، ودراستنا لموضوع الحماية الجزائية للملكية العقارية يعتمد على تحليل النصوص بعد عرضها ومناقشتها، لذلك كان المنهج المتبع هو المنهج الوصفي التحليلي.

منهجية التهميش

– إعتمدنا ببيان موضع الآيات الكريمة وذلك عن طريق ذكر رقمها والسورة التي توجد فيها.

– في توثيق المصدر أو المرجع التزمنا بذكر كامل المعلومات في أول ذكر له بداية باسم المؤلف، عنوان الكتاب ، التحقق، المجلد، ثم عدد الأجزاء أن وجدت، ثم دار النشر، الطبعة أن وجدت أيضا، ثم السنة، ثم البلد، ثم ذكر رقم الجزء، ثم الصفحة. وفي حالة الرجوع إلى المصدر أو المرجع مرة أخرى، ولم يكن للمؤلف أكثر من مؤلف نذكر فقط أسم المؤلف وعبارة" المصدر– أو المرجع – السابق" أو" المصدر– أو المرجع – نفسه"، ثم ذكر رقم الجزء، ثم الصفحة.

– أما فيما يخص تخريج الأحاديث اعتمدنا على صحيح البخاري وصحيح المسلم إذا وجد الحديث فيهما أكتفينا بواحد من هما، فإذا لم يوجد فيهما أو في أحدهما نخرجه من كتب السنن الأربعة.

الصعوبات

وجهتنا في هذا البحث بعض الصعوبات منها:

– نقص في المصادر والمراجع في القانون الجزائري المتعلقة بالموضوع.

– صعوبة المقارنة بين الجانب القانوني وجانب الفقهي في جزئيات البحث.

خطة البحث

إعتمدنا في دراسة هذا الموضوع خطة قوامها ثلاثة مباحث، تناولنا في المبحث التمهيدي مفهوم العقار ويحتوي على مطلبين تناولنا في المطلب الأول تعريف العقار أما المطلب الثاني فتطرقنا فيه إلى أنواع العقار.

أما المبحث الأول فعنوانه بمفهوم الجرائم الواقعة على العقار، وينطوي على مطلبين، المطلب الأول تناولنا فيه تعريف الجريمة وأركانها، أما المطلب الثاني فتطرقنا فيه إلى أنواع الجرائم، بينما تعرضنا في المبحث الثاني إلى الجرائم الواقعة على العقار ويحتوي على ثلاثة مطالب، تناولنا في المطلب الأول الجنايات الواقعة على العقار، وفي المطلب الثاني الجنح الواقعة على العقار، أما المطلب الثالث فتناولنا فيه المخالفات الواقعة على العقار.

المبحث التمهيدي: مفهوم العقار

المطلب الأول: مفهوم العقار

المطلب الثاني: أنواع العقار

يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في كل دولة، فهو مصدر الاستقرار والتعامل والتصرفات بين الناس من جهة، و مصدر لصراعات كانت ولا تزال مستمرة بين البشر.

وسنتناول في هذا الموضوع ثلاثة مطالب في كل مطلب فرعان كما يلي:

المطلب الأول: تعريف العقار

من أجل الوقوف على المعنى الدقيق للعقار وجب التطرق إلى المعنى من الناحية اللغوية، ثم الناحية الاصطلاحية في كل من الفقه الإسلامي والقانون وذلك من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: تعريف العقار لغة

العقار بالفتح هو الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، والمِعْقِرُ: الرجل الكثير العقار. في البيت عقارٌ حَسَنٌ، أي متاع وأداة[1].

وفي معجم لغة الفقهاء، العقار، المال الثابت كالأرض والشجر، وخيار كل شي[2].

وخص بعضهم بالعقار النخل، يقال للنخل خاصة من بين المال عقارٌ[3] .

ومنه نستخلص أن العقار في اللغة يعني الأرض والضيعة والنخل والمتاع.

الفرع الثاني: تعريف العقار اصطلاحا

نتناول في هذا الفرع تعريف العقار اصطلاحاً في كل من القانون الوضعي والفقه الإسلامي وذلك من خلال بندين وذلك كما يلي:

البند الأول: تعريف العقار في القانون الجزائري

نصت المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أن "كل شي مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شي فهو منقول..."[4].

---

[1]– محمد جمال الدين أبو الفضل ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، تحقيق عبد الله علي لكبير وآخرون، مجلد 4، جزء 34، دار المعارف، سنة 1119، القاهرة، ص 3037.

[2]– محمد قلعجي، معجم لغة الفقهاء، دار النفاس للطباعة والنشر، طبعة 2، 1988،بيروت لبنان، ص 316.

[3]– ابن منظور، المصدر نفسه، ج 34، ص 3038.

[4]- الأمر 75-58، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 05/13/ 2007، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78.

من خلال المادة القانونية أعلاه يتضح أن المشرع وضع تعريفا مباشرا للعقار حيث عرفه بأنه شيء مستقر في مكانه غير قابل للنقل إلى مكان آخر دون خلل أو تلف؛ فالعقار هو الشيء الثابت بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع.

وبمفهوم المخالفة يمكن تعريف المنقول بأنه هو كل شي يمكن نقله من مكان إلى مكان دون تلف، لأنه شيء غير مستقر بحيزه وغير ثابت فيه.

البند الثاني: العقار في الفقه الإسلامي

إختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريفهم للعقار وتفصيل ذلك كما يلي:

أولا: تعريف العقار عند الحنفية

عرفه ابن عابدين بقوله"العقار: هو الأرض مبنية أو غير مبنية"[1].

وجاء في مجمع الأنهر، العقار:"ما له أصل قرار كالضيعة والدار"[2].

و منه نستنتج أن العقار عند الحنفية، هو الأرض المجردة أو مبنية، وما عداها فمنقول، فالبناء والشجر ولو كانا متصلين بالأرض يعتبران من المنقولات لأنهما يمكن نقلهما من مكان لآخر ولو بتلفهما أو بتغير شكلهما.

[1]- محمد أمين بن عمر ابن عابدين (المتوفى: 1252هـ)، حاشية رد المحتار على الدر المختار في شرح تنوير الأبصار، 6 أجزاء، دار الفكر، ط1، سنة 1386 هـ، بيروت، ج 4، ص 361.

[2]- عبد الرحمن بن محمد بن سليمان المدعو شيخي زاده، مشهور بداماد أفندي (توفي: 1078 هـ)، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، دار أحياء التراث العربي، بيروت، ج 2، ص 458.

ثانيا: تعريف العقار عند المالكية

يقول الخرشي في تعريف العقار: "هو الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر"[1].

العقار هو كل شي لا يمكن نقله أبدا، أو لا يمكن نقله إلا بتغير هيأته، وهذا يعني أن كلمة العقار تطلق على الأرض، وكذلك تطلق على النباتات والأشجار وما يتصل بها مما لا يمكن نقله إلا بتغيره حالته[2].

ثالثا: تعريف العقار عند الشافعية

يقول النووي رحمه الله عند كلامه عن شروط الشفعة ما يلي: "كتاب الشفعة فيه ثلاثة أبواب

الأول: فيما تثبت به الشفعة وله ثلاثة أركان:

الأول: المأخوذ وله ثلاثة شروط، أن يكون عقارا قال الأصحاب: الأعيان ثلاثة أضرب. أحدهما المنقولات، فلا شفعة فيها سواء بيعت وحدها أو مع الأرض. الثاني وهو ما ثبتت الشفعة فيها سواء بيع الشِّقْصُ[3] منها وحده أم مع شيء من المنقولات. أما الثالث، ما كان منقولا ثم أثبت في الأرض للدوام كالأبنية والأشجار، فإن بيعت منفردة فلا شفعة فيها على الصحيح، وإن بيعت الأرض وحدها، ثبتت الشفعة فيها وصار الشفيع معه كالمشتري. وإن بيعت الأبنية الأشجار مع الأرض، إما صريحاً وإما على قولنا تستتبعها. ثبتت الشفعة فيها تبعا للأرض..."[4].

وعرفه الشربيني الخطيب بقوله"العقار: اسم للمنزل والأرض والضياع"[5].

---

[1]- يُنَظَر: محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله (المتوفى: 1101هـ)، شرح مختصر خليل للخرشي، 8 أجزاء، دار الفكر للطباعة، بيروت، ج6، ص164.

[2] محمد بن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي وتقنين المغربي، دار النجاح الجديدة، ط 2، 1994-1999، دار البيضاء، ص23.

[3]- الشقص: هو السهم أي النصيب من الشيء غير المفروز، يُنَظَر: محمّد بن محمّد بن عبد الرزّاق الحسيني أبو الفيض الملقّب بمرتضى الزَّبيدي (المتوفى: 1205هـ)، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق: عبد الكريم العزباوي وآخرون، 40 جزء، مطبعة حكومة الكويت، سنة (1399هـ- 1979م)، ج18، ص15.

[4]- محيي الدين أبو زكريا يحي بن شرف الحوراني النووي (المتوفى: 676هـ)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، تحقيق زهير الشاويش، 12 جزء، المكتب الإسلامي، ط 3، 1412هـ-1991م، (بيروت- دمشق- عمان)، ج 5، ص69.

[5]- شمس الدين محمد الخطيب، الشربيني، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، دار الكتب، ط 1، سنة 1414هـ،، بيروت، ج 2، ص123.

ومنه العقار عند الشافعية :هو الأرض فقط، أما البناء والشجر فليس عقار، وألحق بالأرض لأنهما يثبتان للدوام[1].

رابعا: تعريف العقار عند الحنابلة

يقول الرحيبان[2]: "ظَاهِرُ كَلَامِ أَئِمَّةِ الْمَذْهَبِ بَلْ صَرِيحُهُ أَنَّ الْعَقَارَ هُوَ الْأَرْضُ فَقَطْ، وَأَنَّ الْغِرَاسَ وَالْبِنَاءَ لَيْسَ بِعَقَار"[3].

إذ العقار عندهم: هو الأرض فقط، أما النبات والغرس فيعد منقولا.

ومنه نستخلص أن فقهاء الشافعية والحنابلة والحنفية اتفقوا على أن العقار هو: "كل شي لا يمكن نقله"، وهذا يعني أن لفظ العقار ينطبق على الأرض فقط، أما البنات والشجر لا يسمى عقار لأنه لا يمكن نقله. أما المالكية فيعتبرون الأرض عقار وكذلك البناء والشجر لأنهما متصلان بالأرض. وهم بذلك يختلفون مع الجمهور، فالعقار عند الجمهور هو كل ثابت لا يمكن نقله دون تلف كالبناء والشجر أما عند الملكية، هو كل ثابت لا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله،كالأرض والبناء والشجر...الخ.

[1]– يُنَظَر: عبد المجيد بن موسى، حماية الأراضي الفلاحية دراسة مقارنة في الشريعة الإسلامية والقانون جزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص شريعة وقانون، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2017-2018، ص25 -26.

[2]– مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرّحيباني ولد سنة (1160 هـ) ثم الدمشقيّ: فرضي، كان مفتي الحنابلة بدمشق. ولد في قرية الرحيبة وتفقه واشتهر وولي فتوى الحنابلة سنة 1212 هـ وتوفي بدمشق سنة (1243 هـ). له مؤلفات، منها "مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى"، في فقه الحنابلة، و"تحفة العباد فيما في اليوم والليلة من الأوراد"، و"تحريرات وفتاوى". خير الدين الزركلي، الأعلام، 8 أجزاء، دار العلم للملايين، ط 5، سنة 1243، ج7، ص 234.

[3] – مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي الرحيبانى الدمشقي الحنبلي (المتوفى: 1243هـ)، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، 6 أجزاء، المكتب الإسلامي، ط 2، سنة (1415هـ - 1994م)، دمشق، ج4، ص109.

المطلب الثاني:أنواع العقار

الفرع الثاني: أنواع العقار في القانون المدني

يقسم المشرع الجزائري العقار في القانون المدني إلى ثلاثة أنواع على النحو التالي:

البند الأول: العقار بالطبيعة

نصت المادة 683 من القانون المدني الجزائري " يكون كل شيء ثابت في مكانه ومستقراً فيه، ويشغل حيزاً معينا لا يتغير فهو عقار بطبيعته".

فالعقارات بطبيعتها هي كل الأشياء المادية التي يكون لها، بالنظر إلى جوهرها، موقعاً ثابتاً غير متنقل، كالأراضي والمناجم والنباتات المتصلة بالأرض (مادمت لها صفة بها). والأبنية، ولا يقصد بلفظ – الأبنية – المباني فقط كالمنازل والمخازن والمصانع .....الخ، بل المنشآت الفنية أيضا على أنواعها، كالجسور والآبار والسدود و...الخ، وبصورة أعم كل ما جمع من مواد البناء، فيشد بعضه ببعض بصورة ثابتة سواء كان على ظاهر الأرض أو في باطنها[1].

وإذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فأن الأصل في العقار بطبيعته هو الأرض فهي التي لا يمكن نقلها من مكان لآخر مع الاحتفاظ بذاتها، ويمكن نقل أجزاء من الأرض، عن طريق قلع بعض صخورها.

فالأرض إذن هي الأصل في كل عقار بطبيعته. وقد تنبت الأرض ثمرا أو غراساً أو أشجاراً، فهذه النباتات التي أدمجت في الأرض وأصبحت جزءا منها هي أيضا عقار بطبيعته ما دامت ثابتة في الأرض، وإذا اقتلعت صارت منقولا.

وقد تقام منشآت فوق سطح الأرض أو في باطنها، أو هذه المنشآت تتصل بالأرض اتصالاً ثابتاً وأصبحت مدمجة في الأرض، ولا يمكن نقلها من مكان إلى مكان دون تلف، إلا إذا هدمت، فهي عقار بطبيعته[2].

---

[1] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، 8 أجزاء، دار إحياء التراث العربي، (بيروت، لبنان)، ج 8، ص 13.

[2] – المرجع نفسه، ص 19.

البند الثاني: العقار بالتخصيص

نصت المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أن: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله تعتبر عقاراً بالتخصيص".

من خلال المادة القانونية فالعقار بالتخصص هو إذن منقول بطبيعته، رصده مالكه لخدمة أو إستغلال عقار بطبيعته[1]. فإذا وضع مالك أرض زراعية – هي عقار بطبيعته – مواشيه وآلاته الزراعية رصداً لخدمة أرضه وإستغلالها. تكون هذه المنقولات عقارات بالتخصيص.

ولكي يصبح المنقول عقاراً بالتخصيص لا بدا من توفر شرطين هما:

1- اتحاد المالك: أن يكون مالك المنقول هو نفسه مالك العقار، كالسيارة المخصصة لخدمة محل تجاري.

2- التخصيص: أن يكون المنقول قد ارتبط بالعقار لخدمته أو استغلاله، كالتماثيل التي توضع على قواعد مثبتة، إما لاستغلاله كالآلات الزراعية لاستغلال المجال الزراعي[2].

البند الثالث: العقار بحسب موضوعه (الأموال العقارية)

عرفت المادة 684 من القانون المدني الجزائري الأموال العقارية بنصها "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على العقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على العقار".

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية على الدار، وحق الإستعمال، وحق الإنتفاع الواقع على بستان، وحق الإرتفاق الواقع على الأرض والحقوق العينية التبعية مثل الرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص، وحق الإمتياز تعد كلها عقارات لكون موضوعها عقاراً، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا.

وكذلك بالنسبة إلى كل دعوى تحمي حقاً عينياً على عقار تعتبر حسب الحق الواقعة عليه مالاً عقارياً[3].

---

[1]- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هومه، ط 6، سنة 2011، الجزائر، ص 118.

[2]- المرجع نفسه، ص 20.

[3]- يُنَظَر: عبد المجيد بن موسى، المرجع السابق، ص 34.

الفرع الثاني: أنواع العقار في الفقه الإسلامي

تنقسم العقارات في الفقه الإسلامي إلى النحو التالي:

أولا:المباني

وهو كافة العقارات التي تستخدم في السكن أو العمل كما تشمل مجموعة من الملحقات كثل الأراضي والحدائق.

ثانيا: الأراضي

وتشمل عدة أصناف منها:

الأراضي المملوكة: وهي الأراضي التي تعود ملكيتها لشخص أو مجموعة من الأشخاص فيحق لهم التصرف في الطريقة التي تناسبهم، ويضف هذا النوع من الأراضي ضمن الأراضي المتوارثة، وتُطبَّق من خلالها الأحكام الخاصة في الملكية، مثل الوقف والبيع[1].

الأراضي الخراجية:

وهي الأرض التي فتحها المسلمون داخل البلدان الأعجمية وفرضوا على أهلها الجزية، كما تشمل الأراضي التي تركها أهلها وأصبحت لاحقا وقفا إسلاميا.

الأراضي الموات: هي الأرضي التي لا يملكها أحد ولا يمكن الاستفادة[2].

[1]– أسامة خميس، ما هو العقار، مال وأعمال، سنة 2017، ص1.

[2]- المرجع نفسه، ص 1.

المبحث الأول: مفهوم الجرائم الواقعة على العقار

المطلب الأول: تعريف الجريمة وأركانها

المطلب الثاني: أنواع الجرائم

الجريمة ظاهرة قديمة عرفتها المجتمعات البشرية منذ التنظيم الإجتماعي، فحينما ظهرت السلطة الحاكمة لدى التجمعات البشرية إنطلاقا من سلطة رب الأسرة إلى شيخ العشيرة أو القبيلة، بدأت بوضع قيود على تصرفات الأفراد، وحرّمت كل فعل يمس بأمن الجماعة ونظامها أو يشكل اعتداء على حياة الفرد أو ماله أو سلامته الجسدية وعاقبت على هذه الأفعال.

المطلب الأول: تعريف الجريمة وأركانها

الفرع الأول: تعريف الجريمة

البند الأول:تعريف الجريمة لغة

الجريمة من (ج. ر. م) ولها عدة معان منها الجُرم، والجرم الذنب والتعدي والجناية؛ يقال جَرَم يجرُم واجترم وأجرم أي أذنب، فهو مجرم وجريم[1]. وفي الحديث: "إن أعظم المسلمين في المسلمين جرما، من سأل عن الشيء لم يحرم على المسلمين، فحرم عليهم من أجل مسألته"[2].

وقوله تعالى: ﴿**إِنَّ الَّذِينَ كَذَّبُوا بِآيَاتِنَا وَاسْتَكْبَرُوا عَنْهَا لَا تُفَتَّحُ لَهُمْ أَبْوَابُ السَّمَاءِ وَلَا يَدْخُلُونَ الْجَنَّةَ حَتَّى يَلِجَ الْجَمَلُ فِي سَمِّ الْخِيَاطِ وَكَذَلِكَ نَجْزِي الْمُجْرِمِينَ**﴾[3].

وقد يأتي الجرم بمعنى الكسب نحو قوله تعالى: ﴿**وَيَجْعَلُونَ لِلَّهِ مَا يَكْرَهُونَ وَتَصِفُ أَلْسِنَتُهُمُ الْكَذِبَ أَنَّ لَهُمُ الْحُسْنَى لَا جَرَمَ أَنَّ لَهُمُ النَّارَ وَأَنَّهُمْ مُفْرَطُونَ**﴾[4]؛ جرم أن النار لهم، المعنى جَرَمَ

---

[1]- ينظر: ابن منظور، المصدر السابق، ج12، ص91.

[2]- مسلم بن الحجاج أبو الحسين، صحيح مسلم، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، 5 أجزاء، دار إحيا التراث العربي،كتاب الفضائل، باب توقيره صلى الله عليه وسلم، وترك إكثار سؤاله عما لا ضرورة إليه، أو لا يتعلق به تكليف وما لا يقع، ونحو ذلك، بيروت، ج4، ص1986.

[3] - الأعراف، الآية: 40.

[4]- النحل، الآية: 62.

فعلُهم هذا أن لَهُم النارَ، أي كسب فعلهم أن لهم النار[1]. وقوله عز وجل: ﴿**لَا جَرَمَ أَنَّهُمْ فِي الْآخِرَةِ هُمُ الْأَخْسَرُونَ**﴾[2].

وقوله تعالى: ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تُحِلُّوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا آمِّينَ الْبَيْتَ الْحَرَامَ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِنْ رَبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَآنُ قَوْمٍ أَنْ صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَنْ تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ**﴾[3]. ويأتي الجرم أيضا بمعنى القطع، فيقال جَرَم فلان الشيء إذا قطعه[4].

البند الثاني: تعريف الجريمة اصطلاحا

أولا: تعريف الجريمة في القانون الجزائري

هي كل فعل أو امتناع يقع بالمخالفة لقاعدة جنائية منصوص عليها، ويقرر له جزاء جنائياً يتمثل في عقوبة جنائية أو تدابير احتراز[5].

وفي تعريف آخر، هي النشاط الذي يقوم به الشخص إيجابيا كان أم سلبيا يقرر القانون له عقوبة من العقوبات المقررة في قانون العقوبات أو قوانين خاصة[6].

---

[1]- أبو إسحاق إبراهيم بن السري الزجاج، معاني القرآن وإعرابه، تحقيق عبد الجليل عبده شلبي، 5 أجزاء، دار عالم الكتاب، ط 1، 1989، لبنان، ج 3، ص 207.

[2]- هود، الآية: 22.

[3]- المائدة: الآية: 02.

[4]- ينظر: مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروز بادي (المتوفى 817)، القاموس المحيط، تحقيق مكتب التراث في مؤسسة الرسالة بإشراف محمد نعم العرقسُوسي، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، ط8، 1426هـ – 2005 م، بيروت، ص1086 .

[5]- أمين مصطفي، مبادئ علم الإجرام، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1990، ص 41.

[6]- عبود السراج، علم الإجرام وعلم العقاب، جامعة الكويت، 1981، الكويت، ص 34.

ثانيا: تعريف الجريمة في الفقه الإسلامي

الجريمة في الفقه الإسلامي لها معنيان:

الأول عام، وهو معصية الله ورسوله صلى الله عليه وسلم، وهذا التعريف يشمل ما كان له عقاب في الدنيا أو الآخرة، لأن من الجرائم ما هو مستتر في نفس البشرية، ويعاقب عليه في الآخرة، كالحسد والحقد وغيرهما[1].

أما الثاني خاص، ذكره الماوردي بقوله "الجرائم هي المحظورات شرعية زجر الله تعالى بحد أو تعزير"[2].

والمحظورات هي إما إتيان فعل منهي عنه أو ترك فعل مأمور به، وقد وصفت المحظورات، بأنها شرعية إشارة إلى أنه يجب في الجريمة أن تحظرها الشريعة.

فالجريمة إذن هي إتيان فعل محرم معاقب على فعله، أو ترك فعل مأمور به معاقب على تركه[3].

الفرع الثاني: أركان الجريمة

تتكون الجرائم من أركان عامة وخاصة. ويقصد بالأركان العامة، تلك الشروط التي يوجب القانون توفرها لقيام الجريمة بوجه عام، وهي تنطبق على كل جريمة من أي نوع كانت؛ بحيث إذا أختل ركن منها انعدمت الجريمة قانونا، وهي ثلاثة تتمثل في الركن الشرعي والركن المادي والركن المعنوي.

البند الأول: أركان الجريمة في القانون الجزائري

لقيام الجريمة لابد من توفر أركانها أساسية وهي:

أولا: الركن المادي

هو المظهر الذي تبرز به إلى العالم الخارجي، ويقوم الركن المادي على ثلاثة عناصر:

الأول، هو الفعل الذي يصدر عن الجاني سواء أكان فعلاً إيجابياً أو سلبياً.

---

[1]- فريجه محمد هشام، دور القضاء الدولي الجنائي في مكافحة الجريمة الدولية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الجنائي، جامعة محمد خيضر، 2013 -2014، بسكرة، ص 10.

[2]- أبو الحسن علي الماوردي، الأحكام السلطانية والولايات الدينية، دار المكتبة العلمية، ط 1، ص 273.

[3]- عبد القادر عودة، التشريع الجنائي الإسلامي مقارنا بالقانون الوضعي، جزآن، دار الكتب العربية، بيروت، ج1، ص 66.

أما الثاني، فيتمثل في النتيجة، أي الأثر الذي أحدثه الجاني بفعله.

وأما الثالث، فهو العلاقة السببية التي تمثل الصلة بين الفعل والنتيجة.

وعليه فإن قيام الجاني بطعن المجني عليه هو الفعل، بينما موته يمثل النتيجة التي يجب أن تكون مترتبة عن الفعل المرتكب[1].

ثانيا: الركن المعنوي

لتكون الجريمة مؤدية إلى العقاب لا يكفي أن يكون هناك نص قانوني يجرم الفعل وأن يقوم شخص معين بارتكاب هذا الفعل؛ بل يجب كذلك أن يكون الفاعل متمتعا بإرادة واعية تجعل الفعل الذي قام به منسوبا أو مسند إليه[2].

ثالثا: الركن الشرعي

يقصد به النص القانوني الذي يجرم الفعل الذي وقع القيام به ويحدد لمرتكبه عقوبة[3]. كما جاء في المادة الأولى من قانون العقوبات"لا عقوبة ولا جريمة أو تدبير أمن بغير قانون"[4].

البند الثاني: أركان الجريمة في الفقه الإسلامي

1- أن يكون هناك نص يحظر الجريمة ويعاقب عليه وهو ما يسمى اليوم في اصطلاحنا القانوني بالركن الشرعي للجريمة[5].

2- إتيان العمل المكون للجريمة سواء كان فعلا أو امتناعاً وهذا ما نسميه اليوم في اصطلاحنا القانوني بالركن المادي للجريمة.

---

[1]- توفيق شمس الدين، شرح قانون العقوبات القسم العام (النظرية العامة للجريمة والعقوبة)، 2009، ص 09.

[2]- فرج فصير، القانون الجنائي العام، مركز النشر الجامعي، ط 1، 2006، ص 113.

[3]- المرجع نفسه، ص38.

[4]- المادة 1، الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 18 صفر عام 1386، الموافق ل08 /05/ 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، 2005.

[5]- عبد القادر عودة، المرجع السابق، ص 111.

وبعبارة آخر هو قيام الجاني بالسلوك المادي المكون للجريمة، سواء أكان هذا السلوك إيجابياً أو سلبياً – فعلاً أو امتناعاً – قام به الجاني بمفرده أم شاركه فيه غيره[1].

3- أن يكون الجاني مكلفا أي مسؤولا عن الجريمة وهذا ما نسميه بالركن الأدبي (القصد الجنائي)[2].

المطلب الثاني: أنواع الجرائم

الفرع الأول: أنواع الجرائم في القانون الجزائري

تقسم الجرائم بحسب درجة خطورتها طبقا لما جاء به المشرع الجزائري في المادة 27 من قانون العقوبات، إلى تقسيم ثلاثي جنايات وجنح ومخالفات ويتم التمييز بينها من خلال العقوبات المنصوص عليها في المادة 5 و5 مكرر من قانون العقوبات.

البند الأول: تعريف الجنايات والجنح والمخالفات

أولا: تعريف الجنايات

هي أشد وأقصى أنواع الجرائم حيث قد تصل عقوبتها إلى الإعدام[3]. وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 5 من قانون العقوبات على أن: "العقوبات الأصلية في مادة الجنايات هي:

1- الإعدام.

2- السجن المؤبد.

3- السجن المؤقت لمدة تتراوح بين خمس سنوات وعشرين سنة، ما عدا في الحالات التي يقرر فيها القانون حدودا أخرى قصوى"[4].

---

[1]- منصور محمد منصور الحفناوي، الشبهات وأثرها في العقوبة الجنائية في الفقه الإسلامي مقارنا بالقانون، مطبعة الأمانة، ط 1، 1406هـ – 1986م، ص 91.

[2]- عبد القادر عودة، المرجع نفسه، ص 111.

[3]- عمر خوري، شرح قانون العقوبات القسم العام، 2010 -2011، الجزائر، ص 10.

[4]- يُنَظَر: المادة 05، الفقرة 01، من قانون العقوبات.

ثانيا: تعريف الجنح

وهي الجرائم أقل جسامة وخطورة من الجنايات ويعاقب عليها بالحبس والغرامة وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 5 من قانون العقوبات التي تنص على أن: "العقوبات الأصلية في مادة الجنح هي:

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

2- الغرامة التي تتجاوز 20000 دج"[1].

ثالثا: تعريف المخالفات

وهي أدنى الجرائم جسامة بالنظر إلى قلة الضرر المترتب عليها، وأقصى عقوبتها الحبس شهرين وغرامة مالية لا تزيد عن 20000دج، وهذا ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 5 من قانون العقوبات على أن العقوبات الأصلية في مادة المخالفات هي:

1- الحبس من يوم واحد على أقل إلى شهرين على الأكثر.

2- الغرامة من 2000 دج إلى 20000 دج[2].

الفرع الثاني: أنواع الجرائم في الفقه الإسلامي

إستنبط فقهاء الشريعة الإسلامية أن الجرائم متنوعة ومتعددة، تختلف باختلاف الأسس التي تقوم عليها وعلي جسامة العقوبة المقدرة لها، ومن هذه الجرائم هي جرائم الحدود وجرائم القصاص وجرائم التعزير وسنتناولها على النحو التالي:

أولا: جرائم الحدود

وهي الجرائم المعاقب عليها بحد. والحد هو العقوبة المقدرة حقا لله تعالى، ومعنى العقوبة المقدرة أنها محددة معينة فليس لها حد أدنى ولا حد أعلى، ومعنى "حقا لله" أنها لا تقبل الإسقاط لا من الأفراد ولا من الجماعة[3].

---

[1]- يُنَظَر: المادة 05، الفقرة 02، من قانون نفسه.

[2]- يُنَظَر: المادة 05، الفقرة 03، من قانون نفسه.

[3]- عبد القادر عودة، المرجع السابق، ص 78 -79.

وجرائم الحدود معينة ومحدودة العدد وهي سبع جرائم: الزنا، القذف، شرب الخمر، السرقة، الحرابة، الردة، البغي[1].

ثانيا: جرائم القصاص والدية

وهي الجرائم المعاقب عليها بقصاص أو دية، وكل من القصاص والدية عقوبة مقدرة حقاً للأفراد. ومعنى أنها مقدرة، أنها ذات حد واحد، فليس لها حد أعلى وحد أدنى تتراوح بينهما. ومعنى أنها حق للأفراد، أن للمجني عليه أن يعفو عنها إذا شاء، فإذا عفا أسقط العفو العقوبة المعفو عنها[2].

و بعبارة أخرى القصاص، هو التتبع، أي تتبع الجاني والفعل به مثل ما فعل تماما بالمجني عليه، فإن قتله يقتل وإن جرحه يجرح، وإن ضربه يضرب.

والأصل في القصاص ما ورد في القرآن الكريم نحو قوله تعالى: ﴿ **يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آَمَنُوا كُتِبَ عَلَيْكُمُ الْقِصَاصُ فِي الْقَتْلَى الْحُرُّ بِالْحُرِّ وَالْعَبْدُ بِالْعَبْدِ وَالْأُنْثَى بِالْأُنْثَى فَمَنْ عُفِيَ لَهُ مِنْ أَخِيهِ شَيْءٌ فَاتِّبَاعٌ بِالْمَعْرُوفِ وَأَدَاءٌ إِلَيْهِ بِإِحْسَانٍ ذَلِكَ تَخْفِيفٌ مِنْ رَبِّكُمْ وَرَحْمَةٌ فَمَنِ اعْتَدَى بَعْدَ ذَلِكَ فَلَهُ عَذَابٌ أَلِيمٌ**﴾[3].

وقوله أيضا: ﴿**وَكَتَبْنَا عَلَيْهِمْ فِيهَا أَنَّ النَّفْسَ بِالنَّفْسِ وَالْعَيْنَ بِالْعَيْنِ وَالْأَنْفَ بِالْأَنْفِ وَالْأُذُنَ بِالْأُذُنِ وَالسِّنَّ بِالسِّنِّ وَالْجُرُوحَ قِصَاصٌ فَمَنْ تَصَدَّقَ بِهِ فَهُوَ كَفَّارَةٌ لَهُ وَمَنْ لَمْ يَحْكُمْ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ فَأُولَئِكَ هُمُ الظَّالِمُونَ**﴾[4]؛ فهذه الآية وإن كانت تتحدث عن بني إسرائيل في عهد موسى فإنها تعتبر أيضا شريعة لنا على اعتبار أن شرع ما قبلنا شرع لنا ما لم يرد ناسخ، ولا ناسخ لهذه الآية، بل أكدتها الآية السابقة[5].

---

[1]- محمد أبو زهرة، الجريمة والعقوبة في الفقه الإسلامي، دار الفكر العربي، 1998، القاهرة، ص 50 – 51.

[2]- عبد القادر عودة، المرجع نفسه، ص 79.

[3]- البقرة، الآية:، 178.

[4]- المائدة، الآية: 45.

[5]- منصور رحماني، الوجيز في القانون الجنائي العام، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2006، سكيكدة، ص 25

أما الدية فهي مبلغ من المال يدفع إلى المجني عليه أو ذويه إذا كان بصدد جريمة القتل أو جرح أو قطع بتر غير عمدي لقوله تعالى: ﴿**وَمَا كَانَ لِمُؤْمِنٍ أَنْ يَقْتُلَ مُؤْمِنًا إِلَّا خَطَأً وَمَنْ قَتَلَ مُؤْمِنًا خَطَأً فَتَحْرِيرُ رَقَبَةٍ مُؤْمِنَةٍ وَدِيَةٌ مُسَلَّمَةٌ إِلَى أَهْلِهِ إِلَّا أَنْ يَصَّدَّقُوا فَإِنْ كَانَ مِنْ قَوْمٍ عَدُوٍّ لَكُمْ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَتَحْرِيرُ رَقَبَةٍ مُؤْمِنَةٍ وَإِنْ كَانَ مِنْ قَوْمٍ بَيْنَكُمْ وَبَيْنَهُمْ مِيثَاقٌ فَدِيَةٌ مُسَلَّمَةٌ إِلَى أَهْلِهِ وَتَحْرِيرُ رَقَبَةٍ مُؤْمِنَةٍ فَمَنْ لَمْ يَجِدْ فَصِيَامُ شَهْرَيْنِ مُتَتَابِعَيْنِ تَوْبَةً مِنَ اللَّهِ وَكَانَ اللَّهُ عَلِيمًا حَكِيمًا**﴾[1].

وجرائم القصاص والدية خمس، القتل العمد، القتل شبه العمد، القتل الخطأ، الجناية على ما دون النفس عمداً، الجناية على ما دون النفس خطأ. ومعنى الجناية على ما دون النفس، الاعتداء الذي لا يؤدي للموت كالجرح والضرب[2].

ثالثا: جرائم التعزير

أن التعزير عقوبة شرعية على معصية أو جناية لا حد فيها ولا كفارة[3]. وبعبارة أخرى هي الجرائم التي لم ينص الشارع على عقوبة مقدرة لها بنص قرآني، أو حديث نبوي، مع ثبوت نهي الشارع عنها[4].

[1]- النساء، الآية: 92.

[2]- أبو زهرة، المرجع السابق، ص 89.

[3]- منصور رحماني، المرجع السابق، ص 29.

[4]- عبد القادر عودة، المرجع السابق، ص 79.

المبحث الثاني: الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية

المطلب الأول: الجنايات

المطلب الثاني: الجنح

المطلب الثالث: المخالفات

تنقسم الجرائم الواقعة على العقار بحسب جسامتها إلى جنايات وجنح ومخالفات، وتطبق عليها العقوبات المنصوص عليها. ولقد تناول المشرع الجزائري الجنايات منها، في الباب الثاني تحت عنوان الجنايات والجنح ضد الأفراد، في الفصل الثالث المتعلق بالجنايات والجنح ضد الأموال، في الكتاب الثالث الخاص بالجنايات والجنح وعقوباتها، في القسم الثامن، من قانون العقوبات.

المطلب الأول: الجنايات الواقعة على العقار

سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة بعض الجنايات الواقعة على العقار التي ستأتي في فروع التالية.

الفرع الأول: جريمة التخريب العقار بواسطة متفجرات

البند الأول: تعريف جريمة التخريب العقار بواسطة متفجرات

نصت المادة 400 من قانون العقوبات على أنه: "تطبق العقوبات المقررة في المواد من 395 إلى 399 حسب التقسيم المنصوص عليه فيها، على كل من يخرب عمدا مبان أو مساكن أو غرفا أو خيما أو أكشاك أو بواخر أو سفنا أو مركبات من أي نوع كانت، أو عربات سكة حديد، أو طائرات أو مخازن أو أماكن أشغال أو توابعها، وعلى العموم أية أشياء منقولة أو ثابتة من أي نوع كان كليا أو جزئيا، أو يشرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة أخرى"[1].

يتبين من خلال المادة أعلاه أن المشرع ذكر محل التخريب على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، فهي تشمل العقارات والمنقولات، لأن الألغام والمواد المتفجرة من أهم وسائل التخريب وأشدها خطراً؛ فقد سوى المشرع الجزائري بينها وبين جريمة الحرق العمدي للعقار التي سنأتي على ذكرها في طبيعة الجريمة والعقوبة المقررة لها –جناية– لأن هذه الوسائل المستعملة لا يمكننا التحكم فيها بعد شروعها ولا التنبؤ بنتائجها.

[1]– الأمر رقم 66 – 156، المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1966/06/11، العدد 49.

وعلى كل، يقصد بجريمة التخريب العقار بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة، هو القيام بالإتلاف العشوائي الذي لا يستهدف منها شيء معينا بذاته، أو تدميره وتغير شكله بحيث يصبح غير صالح للغرض الذي أعد له، أو تنقص قيمته، ذلك كله بواسطة الألغام أو مواد المتفجرة أخرى.

أما في الفقه الإسلامي فقد حرم الاعتداء بصفة عامة من خلال قوله تعالى: ﴿ **وَقَاتِلُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ الَّذِينَ يُقَاتِلُونَكُمْ وَلَا تَعْتَدُوا إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْمُعْتَدِينَ**﴾ [1].كما حرم الاعتداء على الأموال بصفة خاصة بما فيها العقار، حيث قال تعالى: ﴿**فَمَنِ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ**﴾[2]. ومن خلال قوله صلى الله عليه وسلم:"إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام كحرمة يومكم هذا في بلدكم هذا في شهركم هذا..."[3].

البند الثاني: أركان جريمة تخريب العقار بواسطة متفجرات

من خلال المادة 400 أن جريمة التخريب بواسطة المتفجرات ثلاثة أركان على النحو التالي:

أولا: فعل التخريب

التخريب هو الإتلاف العشوائي الذي لا يستهدف شيئاً معيناً بذاته[4]. وبوجه عام فإن التخريب هو كل ما من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء[5]، إلا أن الجديد في هذه الجريمة هي أداة المستخدمة للتخريب وهي الألغام والمتفجرات بمختلف أنواعها التي تشمل البارود وقارورات الغاز... وغيرها، كما تشمل القنابل المقذوفة وغير المقذوفة بآلة حربية أو يدوياً. وكذلك كل مواد التي تحدث انفجاراً أيا كان نوعها.

---

[1]- البقرة، الآية: 190.

[2]- البقرة، الآية: 194.

[3]- يُنَظَر: محمد بن إسماعيل أبي عبد الله بن إبراهيم بن المغيرة الجعفي البخاري (194-256)، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه، كتاب الحج، باب الخطبة، أيام منى، 9 أجزاء، دار الطوق النجاة، ط1، (بيروت –لبنان)، ج2، ص 176.

[4]- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومه، ط4، سنة 2010، الجزائر، ص 72.

[5] عبد التواب معوض ، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحريق، دار المطبوعات الجامعية، سنة 1989، ص83.

ويشكل إستخدام الألغام والمتفجرات خطراً حقيقياً فهي أدوات إذا ما استخدمت تؤدي إلى التخريب والقتل والإتلاف والحرق العشوائي للعقار. ولا يشترط أن يكون التخريب تاما بل يكفي أن يكون جزئيا.

ثانيا: محل التخريب

لقد ذكرت المادة 400 من قانون العقوبات عدة محلات للتخريب، منها على سبيل المثل العقارات والمنقولات وما يهمنا هو التخريب الواقع على المباني أو الغرف أو الأكشاك.....الخ، تخريباً كليا أو جزئياً.

ثالثا: القصد الجنائي

تعد جريمة التخريب العقار بواسطة متفجرات –جناية– ولذلك فهي لا تقوم إلا إذا توفر في ارتكابها القصد الجنائي بعنصريه العلم والإرادة، ويتحقق القصد الجنائي بمجرد إلقاء المادة المتفجرة أو زرع اللغم عمدا على محل التخريب سواء أدى ذلك إلى التخريب كليا أو جزئيا، كما يتحقق القصد جنائي عند الشروع في الفعل المجرم.

البند الثالث: العقوبة

العقوبة لم ينص عليها المشرع في المادة 400 ولكنها أشارت إلى المواد الممتدة من395 الى399 من قانون العقوبات، وبالرجوع إليها فإن العقوبة تتفاوت درجتها حسب الحالة[1].

حيث يعاقب الجاني بالإعدام إذا كان العقارات محل التخريب مسكونة أو معدة للسكن، سواء كانت مملوكة للجاني أو غير مملوكة له[2].

وتخفف العقوبة من السجن المؤبد إلى السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة إذا كانت هذه العقارات محل التخريب غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن[3].

ويعاقب الجاني بالسجن المؤبد إذا كانت هذه العقارات محل التخريب تتعلق بأملاك الدولة، أو بأملاك الجماعات المحلية، أو المؤسسات، أو هيئات الخاضعة للقانون العام[4].

[1]– الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص 73.

[2]– يُنَظَر: المادة 395 من قانون العقوبات.

[3]– يُنَظَر: المادة 396 من القانون نفسه.

[4]– يُنَظَر: المادة396 من القانون نفسه.

يعاقب الجاني بالسجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات إذا كانت العقارات محل التخريب مملوكة له أو حمل الغير على تخريبها وتسبب بذلك عمداً في إحداث ضرر بالغير، ويعاقب بنفس العقوبة من خربها بأمر من المالك[1].

ويعاقب بالسجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات من وضع متفجرات في العقارات سواء كانت مملوكة له أو لا، وكانت موضوعة بطريقة تؤدي إلى امتداد التخريب في الأموال المملوكة للغير[2].

وفي جميع الحالات السابقة فإن هذه العقوبة تشدد إذا أدت إلى وفاة شخص أو عدة أشخاص إلى الإعدام، وفي حالة إحداث جروح أو عاهات مستدامة في حالة التخريب، فتكون العقوبة بالسجن المؤبد[3].

كما أن الجاني قد يعفي بالعذر المعفى من هذه العقوبة –جناية– وفق ما جاءت به المادة 404 " ينتفع بالعذر المعفى يعفى من العقوبة الأشخاص الذين يرتكبون الجنايات الواردة في المواد 400و401 و402 إذا أخبروا السلطات العمومية بها وكشفوا لها عن مرتكبيها وذلك قبل إتمامها قبل اتخاذ أية إجراءات جزائية في شأنها أو إذا مكنوا من القبض على غيرهم من الجناة حتى ولو بدأت تلك الإجراءات.

ويجوز مع ذلك أن يقبض عليهم بالمنع من الإقامة لمدة خمس سنوات على الأقل وعشر سنوات على الأكثر".

[1]– يُنَظَر: المادة 397 من قانون العقوبات.

[2]– يُنَظَر: المادة 398 من قانون نفسه.

[3]– يُنَظَر: المادة 399 من قانون نفسه.

ويعاقب وفق المادة 405 على التخريب بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة بالعقوبة المنصوص عليها ضد مرتكبي التهديد بالقتل طبقا التقسيم الذي عددته المواد 284 و285 و286 من قانون العقوبات[1].

الفرع الثاني: جريمة الحرق العمدي للعقار

نص المشرع الجزائري على هذه العقوبة في القسم الثامن تحت عنوان" الهدم والتخريب والأضرار التي تنتج عن تحويل اتجاه وسائل".

البند الأول: تعريف جريمة الحرق العمدي

يقصد بجريمة الحرق العمدي للعقار هو حسب ما نصت به المادة 396 من قانون العقوبات علي أنه"يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له:

- مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكنى.
- مركبات أو طائرات ليس بها أشخاص.

[1] تنص المادة 284 على أن: "كل من هدد بارتكاب جرائم القتل أو السجن أو أي اعتداء آخر على الأشخاص مما يعاقب عليها بالإعدام أو السجن المؤبد وكان ذلك بمحرر موقع أو غير موقع عليه، أو بصور أو رموز أو شعارات، يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج إذا كان التهديد مصحوبا بأمر بإيداع مبلغ من النقود في مكان معين أو بتنفيذ أي شرط آخر.

ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أآثر من الحقوق الواردة في المادة 14. وبالمنع من الإقامة من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر".

وتنص المادة 285 على أنه: "إذا لم يكن التهديد مصحوبا بأي أمر أو شرط فيعاقب الجاني بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500 إلى 2500 دينار.

ويجوز الحكم عليه بالمنع من الإقامة من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر".

وتنص المادة 286 على أنه: "إذا كان التهديد مصحوبا بأمر أو شرط شفهي فيعاقب الجاني بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1500 دينار.

ويجوز علاوة على ذلك أن يمنع من الإقامة من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر".

– غابات أو حقول مزروعة أشجارا أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات.

– محصولات قائمة أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم.

– عربات سكة حديد سواء محملة بالبضائع أو بأشياء منقولة أخرى أو فارغة إذ لم تكن ضمن قطار به أشخاص".

نستنتج من خلال المادة أن المشرع اهتم بحماية أرواح الناس قبل العقار، نظرنا لبشاعة الجريمة وخطورتها.

البند الثاني: أركان جريمة الحرق العمدي

نستنتج من خلال المادة القانونية أن هذه الجريمة تقوم على ثلاثة عناصر نقوم بتوضيحها كالأتي:

أولا: فعل وضع النار

يتكون الركن الأول للجريمة من فعل مادي هو الاحتراق أو على حد تعبير قانون (وضع النار)، ولا تهم الوسيلة التي استخدمها في إحداث الحريق فقد يكون ذلك بإلقاء كبريت مشتعل أو سيجارة مشتعلة أو بغير ذلك، وقد يكون باستعمال مواد كيماوية سريعة الالتهاب.

وبالتالي فلا ضرورة للنص على تلك الوسائل بل الضروري في هذه الجريمة "فعل وضع النار" وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1975/01/07 والطعن رقم 12027.

ثانيا: نوع الشيء المحروق

نستنتج من خلال المادة 396 من قانون العقوبات في الفقرة الثانية لقيام جريمة الحرق العمدي يجب أن يكون محل فعل الاحتراق أو وضع النار:

– مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكنى....الخ.

بمعنى أن محل الحرق العمدي يجب أن يكون مالا؛ وعلى هذا فمن يضع النار في جسم إنسان يعتبر مرتكبا لجريمة أخرى هي القتل[1].

المهم أن النوع المحروق هو أن يكون مسكونا أو معدا للسكن، ولا يهم إن كان المحل مملوك أو غير مملوك لمرتكب الجناية؛ لأن الأصل أن لا يعاقب المالك إذا احرق ملكه عمداً ما لم يكون المحل مسكون أو معداً للسكن.

ويكفي اعتبار المحل مسكونا هو أن يثبت فيه شخص واحد على الأقل كالحراس مثلا، ولا يعد المحل معدا للسكن إذا مخصص لاجتماع الناس في أوقات محددة كالمساجد والمقاهي والمدارس....الخ[2].

ثالثا: القصد الجنائي

يتحقق القصد الجاني بمجرد إلقاء الجاني للنار عمداً، في الشيء المراد إحراقه؛ والعمد معناه توجيه الإرادة اختيار إلى وضع النار[3].

ولا يهم إن كان يقصد بوضع النار إتلاف المحل أو كان يقصد المزاح السيئ، أو قصد إشعال النار ثم إطفائها بعد ذلك منعا للضرر ليلقي تهمة كاذبة على شخص آخر[4].

البند الثالث: العقوبة

يعاقب الجاني على هذه الجريمة - جناية – حسب ما نصت عليها المادة 396 بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة.

ثم تخفف هذه العقوبة إلى السجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات، إذا وضع الجاني النار عمدا في أشياء، سواء كانت مملوكة له أو لا، وكانت موضوعة بطريقة تؤدي إلى امتداد وأدى هذا الامتداد إلى إشعال النار في الأموال المملوكة لغير[5].

---

[1]- مصطفي هرجه، المرجع السابق، ص 12.

[2]- الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص 66.

[3]- مصطفى هرجه، المرجع نفسه، ص18.

[4]- الفاضل الخمار، المرجع السابق، 67.

[5]- يُنَظَر: المادة 398، من قانون العقوبات.

تشدد العقوبة في جميع الحالات السابقة الذكر في المواد من 396 الى398؛ إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة. أو كانت أموال تتعلق بأملاك الدولة أو بأملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيات الخاصة لقانون العام[1].

كما تشدد فيها العقوبة إلى الإعدام إذا أدى هذا الحرق العمدي إلى موت شخص أو عدة أشخاص[2].

الفرع الثالث: جريمة تخريب أو هدم المباني

البند الأول: تعريف جريمة تخريب أو هدم المباني

نصت المادة 406 من قانون العقوبات على أن:"كل من خرب أو هدم عمدا مبان أو جسورا أو سدودا أو خزانات أو طرقا أو منشآت موانئ أو منشآت صناعية، وهو يعلم أنها مملوكة للغير، وكل من تسبب سواء في إنفجار آلة أو في تخريب محرك يدخل ضمن منشأة صناعية،

وذلك كليا أو جزئيا بأية وسيلة كانت، يعاقب بالسجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات وبغرامة من 500000 دج إلى 1000000 دج.

وإذا نتج عن الجريمة المنصوص عليها في الفقرة السابقة إزهاق روح إنسان، يعاقب الجاني بالسجن المؤبد، وإذا نتج عن هذه الجريمة جروح أو عاهة مستديمة للغير، فإن العقوبة تكون السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة وغرامة من 1000000 دج إلى 2000000 دج"[3].

تعرض المشرع في هذا النص لنوع آخر من جرائم التخريب، ويلاحظ أن تعبير المباني الذي جاء به في هذه المادة تعبير عام، فلم يميز بين مبنى وآخر، بموجب هذه المادة من التخريب أو الهدم بأي وسيلة كانت، ما لم يكونا بواسطة النار أو الألغام أو المواد المتفجرة، سواء كان ذلك التخريب أو الهدم كليا أو جزئيا.

---

[1]- يُنَظَر: المادة 396 مكرر، من قانون العقوبات.

[2]- يُنَظَر: المادة 399، من قانون نفسه.

[3]- يُنَظَر: المادة 406، من القانون نفسه.

كما يلاحظ أن المشرع لم يميز في الأموال المذكورة بين الأموال العامة والأموال الخاصة[1].

الفرع الثاني: أركان الجريمة

يتوجب لقيام هذه الجريمة ثلاثة أركان على التفصيل الآتي:

أولا: فعل التخريب أو الهدم

التخريب هو الإتلاف العشوائي الذي لا يستهدف شيئاَ معيناً بذاته. أو تدمير الشيء وتغير شكله بحيث لا يصلح للغرض الذي أعد له أو تنقص قيمته. ويعرف التخريب أيضا بأنه إفساد الشيء كلياً أو جزئياً بحيث يؤثر على فعاليته لتحقيق الغرض منه. وبموجه عام فإن التخريب كل ما من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء[2].

أما الهدم في هذه الجريمة هو إزالة المبنى كليا أو جزئيا، وبمعنى آخر هو إفناء مادة المبنى كله أو جزء منه؛ وإفناء مادته هو إزالة تماسك جزئياته بحيث تنفصل أو تصير معرضة للأنفصال، كما يدخل في مدلوله تعطيل منفعة المبنى وجعله غير صالح للغرض الذي شيد من أجله، وهذا هو معنى الإتلاف.

ومن هنا لا يختلف الهدم عن التخريب إلا من حيث أنه إتلاف يستهدف بناءات أو منشآت قائمة، وبهذا يعد مفهوم التخريب أعم لكونه يشمل العقارات والمنقولات سواء كانت مبنية أو غير مبنية.

كما أن هناك من المباني ما يمكن تخريبها أو هدمها كلياً أو جزئياً مثل المشيدة بالطوب والحجارة، وهناك كذلك مبان يتعذر هدمها وتخريبها مثل المباني المشيدة من الحديد والفولاذ.

ثانيا: محل التخريب أو الهدم

عدَد المشرع في المادة 406 من قانون العقوبات الأموال التي تصلح لجريمة التخريب أو الهدم. مبان أو جسور أو سدود...الخ، بمعنى أن يكون عقاراً مبنياً؛ والمبنى هو مدلول متسع فهو لايعني المباني المقامة من الطوب أو أحجار أو ما يقابلها من المواد التي تستعمل في إقامة

[1] – يُنَظَر: عبد المجيد بن موسى، المرجع السابق، ص 337.

[2] – عبد التواب معوض ، المرجع السابق، ص 83.

الأبنية فحسب، بل تعني تجميع للمواد وتثبيت في الأرض سواء أقيمت على سطحها أو في باطنها[1].

ثالثا: القصد الجنائي

يعتبر هذا النوع من التخريب أو الهدم جناية، جريمة عمدية، يتحقق القصد الجنائي فيه بمجرد القيام بالفعل والشروع فيه مع العلم.

البند الثالث: العقوبة

حدد المشرع عقوبة هذه جريمة في صورتها العامة، حسب المادة 406 من قانون العقوبات في الفقرة الأولى "كل من خرب أو هدم عمدا مبان أو جسورا أو سدودا أو خزانات أو طرقا أو منشآت موانئ أو منشآت صناعية، وهو يعلم أنها مملوكة للغير، وكل من تسبب سواء في انفجار آلة أو في تخريب محرك يدخل ضمن منشأة صناعية، وذلك كليا أو جزئيا بأية وسيلة كانت، يعاقب بالسجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات وبغرامة من 500000 دج إلى 1000000 دج.

وإذا نتج عن الجريمة المنصوص عليها في الفقرة السابقة قتل أو جرح أو عاهة مستدامة للغير فإن الجاني يعاقب بالإعدام إذا حدث قتل وبالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة في جميع الحالات الأخرى"[2].

نلاحظ أن المشرع يقرر في هذه المادة عقوبتين؛ السجن والغرامة معاً في هذه الجريمة، و من ثم لا يجوز للقاضي أن يقتصر على توقيع إحداهما. كما لم يجعل المشرع الغرامة نسبية، أي متناسبة مع قيمة الضرر المترتب، وإنما وضعها بين حدين ثابتين.

وإذا نتج عن جريمة التخريب أو الهدم إزهاق روح إنسان يعاقب الجاني بالسجن المؤبد.

المطلب الثاني: الجنح الواقعة على العقار

بعدما تعرضنا لأهم الجنايات الواقعة على العقار في المبحث السابق ،سنتناول في هذا المطلب أهم الجنح الواقعة عليه المتمثلة في ما يلي:

---

[1]- محمود نجيب حسني، المرجع السابق، ص 676 - 677.

[2]- الأمر رقم 06-23 المؤرخ في 20-12-2006 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،الجريدة الرسمية، العدد84.

الفرع الأول: جريمة تخريب لجزء من العقار

البند الأول: تعريف جريمة تخريب لجزء من العقار

نصت المادة 406 من قانون العقوبات على أنه "يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج، كل من خرب عمدا أجزاء من عقار هو ملك الغير".

يلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع لم يحدد نوع العقار محل الجريمة، مع المعلوم أن العقار يكون مبنياً، أو غير مبني. ومنه يمكننا القول أنه يعاقب كل من خرب عمدا جزءاً من العقار مبنيا أو غير مبني بالعقوبة المقررة عليه في المادة 406 مكرر.

أما من حيث الشريعة الإسلامية فإن الحكم لم يفرق بين من خرب جزءاً من العقار ومن خربه كاملا، لأن النص جاء عام في النهي عن الفساد في قوله تعالى: ﴿**وَابْتَغِ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا وَأَحْسِنْ كَمَا أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ وَلَا تَبْغِ الْفَسَادَ فِي الْأَرْضِ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ**﴾[1]؛ والتخريب نوع من الفساد.

البند الثاني: أركان جريمة تخريب لجزء من العقار

من خلال المادة القانونية 406 مكرر، يتضح أن لهذه الجريمة ثلاثة أركان هي:

أولا: فعل التخريب

هو كل عمل من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء[2]. إلا أنه أُشتُرطَ في هذه الجريمة أن يكون التخريب جزئياً لا كلياً، ويشترط أيضا ألا يكون التخريب بواسطة مواد متفجرة أو بالحرق، مثل تحطيم باب منزل أو قلع قوافله.

ثانيا: محل التخريب

إشترطت المادة 406 مكرر من قانون العقوبات أن يكون محل التخريب عقاراً لا منقولاً. كما اشترطت أيضا أن يكون الفعل جزء من العقار أو أجزاء منه.

---

[1]- القصص، الآية: 77.

[2]- عبد التواب معوض ، المرجع السابق، ص83.

ويفهم من النص القانوني أن الأنتفاع بالعقار لا يعدم كليا، كأصل عام مادام التخريب قد وقع على جزء أو أجزاء منه، وقد يعدم في بعض الحالات بشكل تام: مثل تخريب جدران المنزل فهذا لا يصبح محلا للراحة والسكينة.

في هذه الحالات يتعين تطبيق المادة 406 بدلا من المادة 406 مكرر. كما أن على المشرع أن يحدد لنا مفهوم الأجزاء المقصودة في المادة 406 مكرر، وتحديد العلاقة بين تخريبها ودرجة الأنتفاع بالعقار.

ثالثا: القصد الجنائي

هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي يشترط لقيامها القصد الجنائي، إذ يجب أن يدرك الجاني وأن يكون على دراية وعلم بفعل التخريب لجزء من العقار الذي لا يملكه.

البند الثالث: العقوبة

تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة ويعاقب عليها بالحبس والغرامة، فالحبس من شهرين إلى سنتين والغرامة من 20000 إلى 2000000 دج.

الفرع الثاني: جريمة حرق العقار بغير قصد

البند الأول: تعريف جريمة حرق العقار بغير قصد

أشار المشرع الجزائري لجريمة الحرق بغير قصد المادة 405 مكرر من قانون العقوبات؛ حيث نص فيها على أنه: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من تسبب بغير قصد في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير وكان ذلك نشأ عن رعونته أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاة النظم"[1].

أن صريح هذه المادة يفيد إلى فعل الحرق غير متعمد وغير مقصود، وإن فعل الحرق لا يكون قد ارتكابه الجاني عن دراية وتعمد، بل يلزم أن يكون قد نشأ الإتلاف بالحريق عن سواء التقدير والاحتياط، وقد عبر المشرع عن ذلك باستعمال عدة عبارات مثل الرعونة وعدم الاحتياط وعدم الأشباه والإهمال، أو عدم مراعاة النظم.

[1]- يُنَظَر المادة 405 مكرر، من قانون العقوبات.

كما أن المشرع ساوى بين العقارات والمنقولات في هذه الجريمة من حيث الحماية، وعلى أن تكون هذه الأموال مملوكة للغير. إذ الأصل لا يعاقب الجاني على إتلاف أمواله إلا إذا أدى هذا الفعل إلى إتلاف وحرق العقارات الآخرين المجاورين له[1].

البند الثاني: أركان جريمة الحرق للعقار بغير قصد

من خلال المادة 405 مكرر نستنتج أن هذه الجريمة لها أربعة أركان على النحو التالي:

أولاً: حصول الحريق

والمراد بذلك أن يقع الحريق فعلا بعد أن يشعل الجاني النار، إذ أن القانون يعاقب على حصول الحريق التام لا على الشروع فيه، بل يلزم أن يؤدي إلى إتلاف أموال الغير[2].

ثانيا: محل الحرق

يجب أن تكون الأموال التي تلفت بسبب الحريق مملوكة لغير، وبذلك يستثنى الأموال المملوكة للجاني، إلا أنه إذا قام الجاني بحرق أمواله وامتدت النار إلى أموال غيره فاحترقت فإنه يعد مرتكبا للجريمة، ولم يفرق المشرع بين المنقول والعقار؛ مع أن هذه التفرقة لها أهمية بالغة،فالفعل الذي يستهدف حرق عقار هو أكثر خطورة من الفعل الذي يستهدف المنقول فحرق منزل الغير مثلا ليس مثل حرق وخطورة بعض الأغراض المنقول.

ويثور التساؤل كما إذا كان النص يطبق على الخادم والأقارب الذين يقيمون مع المالك إذا ارتكبوا بإهمالهم ورعونتهم فعل احرق أموال هذا المالك ؟.

فإذا كان النص لا يجيب على هذا التساؤل، فقد مال بعض فقهاء في ظل غياب رأي المحكمة العليا، إلى ما أخذ به القضاء المصري الذي اعتبر الزوجة والأقارب الذين يسكنون مع المالك يعتبرون كالمالك نفسه. إذ لا مجال لتطبيق نص المادة 405 مكرر، لوجود صلة قرابة وطيدة.

[1]- يُنَظَر: الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص 78.

[2]- المرجع نفسه، ص 78.

أما بالنسبة للخادم فلا تقوم الجريمة إذا كان يعمل لصالح سيده ولكنه أهمل ونجم عن ذلك حريق، أما إذا قام العمل لصالحه ونتج عن إهماله حريق فالجريمة قائمة[1].

ثالثا: أن يكون الحرق بغير قصد (الإهمال)

هذه الجريمة ليست من جرائم العمدية، لذا لا تطبق أحكام المادة 405 مكرر من قانون العقوبات على مرتكبيها إلا إذا كان الإتلاف بإهمال أو رعونة[2] أو عدم احتياط وعدم مراعاة النظم[3].

مثل إلقاء عود ثقاب مشتعل على أرض بها زيوت أو شحوم[4].

البند الثالث: العقوبة

تكيف هذه العقوبة بأنها جنحة، فيعاقب عليها الجاني حسب المادة 405 مكرر. بالحبس والغرامة، فالحبس من ستة أشهر إلى ثلاثة سنوات والغرامة من 10000 إلى20000 دج.

الفرع الثالث: جريمة التعدي على العقار

البند الأول: تعريف جريمة التعدي على العقار

أولا: تعريف التعدي لغة

التعدي مجاوزة الشيء إلى غيره يقال : "عديته فتعدى أي تجاوز، أو هو مجاوزة الحد والقدر والحق. يقال تعديت الحق واعتديته وعدوته أي جاوزته إلى الظلم. والعادي الظالم[5].

---

[1]- يُنَظَر: الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص 79.

[2]- يقصد بالرعونة: يقصد بها سوء التقدير، وسواء التصرف الذي ينطوي على جهل، كالخطاء في تصميم بناء يتسبب عنه سقوط البناء.

[3]- يقصد عدم بمراعاة النظم: يقصد بها عدم احترام القوانين واللوائح التنظيمية.

[4]- يُنَظَر: الفاضل الخمار، المرجع نفسه، ص 80.

[5]- يُنَظَر: ابن منظور، المصدر السابق، ج5، ص33، 34.

ثانيا: تعريف جريمة التعدي على العقار في القانون الجزائري

نص المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات، تحت عنوان التعدي على الأملاك العقارية على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من20000 إلى 100000دج، كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس".

وإذا كان إنتزاع الملكية، قد وقع ليلا بالتهديد والعنف، أو بطريقة التسلق، أو الكسر، من عدة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ، بواسطة واحد أو أكثر من الجناة. فتكون العقوبة، الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج".

نستنتج أن النص عام؛ حيث يعتبر المشرع أن جريمة التعدي على الملكية العقارية هي القيام بإنتزاع عقار من مالكه خلسة أو بطرق التدليس. دون أن يحدد نوع العقار المعتدى عليه.

ثالثا: تعريف جريمة التعدي على العقار في الفقه الإسلامي

تحدث الفقهاء الشريعة الإسلامية عن جريمة التعدي على العقار بغصب العقار، حيث تعددت تعريفاتهم واختلفت في تحقيق غصب العقار وعدم غصبه.

– تعريف جريمة الغصب

أولا: تعريف الغصب في لغة

أخذ الشيء ظلماً، غصب الشيء يغصبه غصباً واغتصبه فهو غاصب[1].

[1]– يُنَظَر: أبن منظور، المصدر السابق، ج 10، ص 77.

ثانيا: تعريف الغصب في الاصطلاح

إختلف الفقهاء في تعريف الغصب كما يلي:

1- تعريف الغصب عند الحنفية

الغصب هو: "إزالة يد المالك عن ماله المتقوم على سبيل المجاهرة والمغالبة بفعل في المال"[1].

ويقصد بقول " المتقوم" ما كان له قيمة في الشرع واحترز به عن غير المتقوم كالخنزير والخمر.

أما قولهم "بفعل في المال" هو قيد خرج به ما ليس بمال كالحر والميتة.

وهذا يدل على أن إزالة يد المالك بفعل في المال لابد منها في الغصب عند الحنفية[2]

2- تعريف الغصب عند المالكية

الغصب هو "أخذ مال قهراً تعدياً بلا حرابة"[3].

يقصد بقولهم "أخذ المال" جنس يحمل الغصب وغيره، وهو من إضافة المصدر لمفعوله والفاعل محذوف: أي أخذ ادمي مالا؛ والمتبادر من المال: الذات، فخرج به التعدي: وهو الإستيلاء على المنفعة. كركوب الدابة[4].

---

[1]- يُنَظَر: علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى سنة 587 هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، 7 أجزاء، دار الكتب العلمية، ط 2، 1406 هـ ، بيروت، ج 7، ص 143.

[2]- يُنَظَر: كمال الدين محمد بن عبد الواحد السويسي المعروف بابن الهمام (المتوفى: 862)، فتح القدير، 10 أجزاء، دار الفكر، ج 9، ص 328- 329.

[3]- يُنَظَر: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (المتوفى سنة 1230هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير؛ 4 أجزاء، دار الفكر، ج3، ص 442.

[4]- يُنَظَر: أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي، الشهير بالصاوي المالكي (المتوفى سنة 1241هـ)، حاشية على الشرح الكبير بلغة السالك لأقرب المسالك، دار الفكر، ج3، ص 581.

3- تعريف الغصب عند الشافعية

الغصب هو "الإستيلاء على حق الغير عدوانا"[1].

فقولهم "الإستيلاء" هو أخذ الشيء بالقهر والغلبة، أخرج به السرقة والاختلاس[2]. ويدخل به منع الغير من حقه وان لم يستولي عليه.

وبقولهم: "على حق الغير" يدخل فيه المال وغيره كالخمر الذمي وكجلد الميتة والاختصاص. ومعنى "عدوانا" أي على وجه التعدي، وخرج به نحو عارية ومأخوذ بسوم أو أخذ بحق كمال الحربي[3].

4- تعريف الغصب عند الحنابلة

الغصب عند الحنابلة هو "الإستيلاء على مال غيره بغير حق"[4].

فلفظ "الإستيلاء" تعني القهر والغلبة، وخرج به ما أخذ بالسرقة والأنتهاب والاختلاس، لأنتفاء القهر فيها[5].

وبقولهم: "على مال الغير" شامل للأموال وهو غير جامع كما الزركشي لخروج ما عدا المال به من الحقوق؛ كالكلب، وخمر الذمي، وجلد الميتة.

وخرج بقولهم: "بغير حق" كإستيلاء الولي علي مال الصبي، والحاكم على مال المفلس، ونحو ذلك[6].

الغصب أيضا هو: "هو الإستيلاء غير حربي عرفاً على حق غيره قهراً بغير حق"[7].

---

[1]- يُنَظَر: شمس الدين محمد الخطيب، الشربيني الشافعي (المتوفى سنة 977هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، 6 أجزاء، دار الكتب العلمية، ط 1، سنة (1415هـ-1994م)، ج3، ص 334.

[2]- يُنَظَر: الشربيني، المصدر السابق، ج 3، ص335.

[3]- المصدر نفسه.

[4]- يُنَظَر: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (المتوفى سنة 620هـ)، المغني، مكتبة القاهرة، سنة (1388هـ -1968م)، ج 5، ص 177.

[5]- يُنَظَر: شمس الدين محمد بن عبد الله الزركشي المصري الحنبلي (المتوفى 772 هـ)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، 7 أجزاء، دار العبيكان، 1993 م، ج 4، ص 167 – 168.

[6]- المصدر نفسه، ص 168.

[7]- يُنَظَر: أحمد بن عبد الله، البعلي، الروض الندي شرح كافي المبتدئ، المطبعة السلفية، مصر، ص 277.

التعريف الراجح

إن التعريف الراجح من بين التعريفات السابقة لفقهاء الشريعة الإسلامية هو تعريف الحنابلة، لأنه تضمن قيداً مهماً، هو الإستيلاء من غير حربي، وإستيلاء الحربي على مال المسلم لا يجري عليه أحكام الغصب، كما تضمن كلمة حق بدل المال، ليكون شامل للمال وغيره من العقار والمنقول وعلم عند الله.

أقوال فقهاء الشريعة الإسلامية في تحقيق غصب العقار

إختلاف فقهاء في تحقيق الغصب العقارات على التفصيل التالي:

أولا: القول بعدم تحقيق عصب العقار

لا يتحقق غصب العقار على مذهب أبو حنيفة، وأبو يوسف. ودليلهم على ذلك هو إزالة يد المالك بفعل في المال وذلك غير ممكن في العقار؛ لأنه لا يوجد فيه النقل والتحويل، فهو مستقر في مكان الذي كانت يد صاحبه ثابتة عليه فيه، وإبعاد صاحب العقار عن عقاره هو فعل فيه لا في العقار[1].

وقد علق قولهما بما يلي: "وأما أبو حنيفة وأبو يوسف رحمهما الله، فمرا على أصلهما أن الغصب هو إزالة يد المالك على ماله بفعل من المال ولم يوجد في العقار.

والدليل على أن هذا شرط تحقق الغصب، الإستدلال بضمان الغصب، فإن أخذ الضمان من الغاصب تفويت يده عنه بفعل في الضمان، فيستدعي وجود مثله منه في المغصوب، ليكون الاعتداء بالمثل.

وعلى أنهما إن سلما تحقيق الغصب فالأصل في الغصب ألا يكون سببا لوجود الضمان؛ لأن أخذ الضمان من الغاصب إتلاف ماله عليه، فيستدعي وجود الإتلاف منه إما حقيقة أو تقديراً لأن الله تعالى لم يشرع الاعتداء إلا بالمثل نحو قوله تعالى: ﴿**فَمَنِ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ**﴾[2].

---

[1]- يُنَظَر: ابن الهمام، المصدر السابق، ص 812.

[2]- البقرة، الآية: 194.

لم يوجد هاهنا الإتلاف من الغاصب لا حقيقة ولا تقرير أما الحقيقة فظاهرة، وأما التقدير، فلأن ذلك بالنقل والتحويل والتغييب عن المالك على وجه لا يقف على مكانه، ولهذا ولو حبس رجل رجلا حتى ضاعت مواشيه وفسد زرعه لا ضمان عليه، والعقار لا يحتمل النقل والتحويل، فلم يوجد الإتلاف حقيقة ولا تقدير فينتفي الضمان لضرورة النص.

وعلى هذا الإختلاف إذا غصب عقاراً فجاء شخص فأتلفه فالضمان على متلفه، لأن الغصب لا يتحقق في العقار فيعتبر الإتلاف"[1].

ثانيا: القول بتحقق غصب العقار

ذهب المالكية والشافعية والحنابلة حيث قالوا أن الغصب يتحقق في العقارات، ويجب ضمانها إذا تلف بالغصب، لأن العقار قابل للغصب، إذ هو وضع يده على مال غيره، فكان سبب في ضمان[2].

ودليلهم على ذلك قوله صلى الله عليه وسلم: "من غصب شبراً من أرض طوقه الله إياه من سبع أرضين يوم القيامة"[3].

أن النبي صلى الله عليه وسلم أطلق لفظ الغصب على العقار، وكذلك من حيث العرف يقال غصب دار فلأن، ومن حيث الحكم، دعوى الغصب في العقار تسمع حتى لا يندفع بإقامة ذي اليد البينة على أن يده يد أمانة، وإذا ثبت أن الغصب يتحقق فيها يترتب عليه حكمه والمعني فيه.

أما من ناحية القياس:

قالوا: يضمن العقار بالغصب قياس عن المنقول، لأن ما ضمن به المنقول، ضمن به غير المنقول كالعقود، ولأن غصبه عدوان، فجاز أن يضمن به كالجناية[4].

---

[1]- يُنَظَر: الكاساني، المصدر السابق، ص146.

[2]- يُنَظَر: الصاوي، المصدر السابق، ج 3، ص368.

[3]- مسلم في صحيحه، كتاب المساقات، باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها، ص606.

[4]- الماوردي، المرجع السابق، ج7، ص 135.

وقالوهم أيضا: أن ما ضمن في البيع، وجب ضمانه في الغصب كالمنقول، ولأنه يمكن الإستيلاء عليه على وجه يحول بينه وبين مالكه، مثل أن يسكن دارا ويمنع مالكها من دخولها، فأشبه ما لو أخذ الدابة والمتاع[1].

الترجيح:

القول الراجح هو ما ذهب إليه المالكية والشافعية والحنابلة من تحقيق غصب العقار وضمانه، على وجه ما قالوا لأن القول بذلك يؤدي حفظ حقوق الإنسان وعدم الاعتداء على أموالهم، وقولهم يتوافق ما هو واقع فعلا في الغصب، حيث يجري في العقارات وغيرها، ولو لم يكن هناك ضمان وردع للغاصب في الشريعة الإسلامية، لما أمن الناس على أملاكهم وعقاراتهم، ولو لم يقل به لتجرأ كثير من الناس على اتخاذ عقارات الناس وأموالهم بالباطل[2]. نحو قوله تعالى:﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آَمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا**﴾[3].

– حكم غصب العقار في الشريعة الإسلامية

اتفق الفقهاء على أن الغصب محرم بالكتاب والسنة والإجماع.

أولا: من الكتاب

قوله تعالى: ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آَمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (29) وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ عُدْوَانًا وَظُلْمًا فَسَوْفَ نُصْلِيهِ نَارًا وَكَانَ ذَلِكَ عَلَى اللَّهِ يَسِيرًا**﴾[4].

فقد نهى الله تعالى عباده المومنون من أكل أموال بعضهم البعض بالباطل، ومعنى "أكل الأموال" في الآية : هو إستيلاء عليه بنية الأنتفاع بها بدون حق وعدم إرجاعها إلى أهلها.

---

[1]– ابن قدامة، المصدر السابق، ج11، ص 73.

[2]– يُنَظَر: عبد الرحمان بن عبد الله الخليفي، الحماية العقابية للعقارات في الفقه والنظام وتطبيقاتها في إمارة مكة المكرمة، رسالة ماجستير، التشريع الجنائي الإسلامي، العدالة الجنائية تشريع جنائي الإسلامي، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية معهد الدراسات العليا، 2000م، الرياض، ص 102.

[3]– النساء، الآية: 29.

[4]– النساء، الآية: 29 –30.

وقوله عز وجل: ﴿**وَيْلٌ لِلْمُطَفِّفِينَ (1) الَّذِينَ إِذَا اكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ (2) وَإِذَا كَالُوهُمْ أَوْ وَزَنُوهُمْ يُخْسِرُونَ**﴾[1]. فإذا كان الوعيد شديد للتطفيف هو غصب القليل، فكيف بالغصب الكثير كالأرض.

وقوله أيضا: ﴿**وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ**﴾[2].

وقوله تعالى: ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا**﴾[3].

وجه الاستدلال في الآيتين الكريمتين: الخطاب يشمل جميع الأمة وجميع أنواع الأموال، ولا يخرج عنه إلا ما ورد الدليل الشرعي بأخذه جوازا فهو مأخوذ بالحق لا بالباطل.

ثانيا: من السنة النبوية

روى عن النبي صلى الله عليه وسلم عدة أحاديث حرمت التعدي على أموال المسلم بأي وجه كان، بما في ذلك الغصب، من بين تلك الأحاديث ما أخرجه البخاري في حجة الوادع " إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام كحرمة يومكم هذا في شهركم هذا في بلدكم هذا"[4].

وقوله أيضا عليه الصلاة والسلام: " لا يحل مال امرئ إلا بطيبة نفسه"[5]. أن الحديث يدل دلالة قاطعة على تحريم اخذ المال بدون طيبة نفس من صاحبه، والغصب والتعدي على العقارات بغير وجه حق يعتبر أخذاً لأموال الناس وحقوقهم بغير طيبة نفس منهم، فهذا حرام.

وقوله صلى الله عليه وسلم: " من ظلم قيد شبر من الأرض طوقه من سبع أرضين"[6].

---

[1]- المطففين، الآية:1، 2، 3.

[2]- البقرة، الآية: 188.

[3]- النساء، الآية: 29.

[4]- سبق تخرجه، ص 24.

[5]- البيهقي، كتاب الغصب، باب من غصب لوحا فأدخله في سفينة أو بني عليه جدارا، ج6، ص100.

[6]- محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري، كتاب المظالم والغصب، باب إثم من ظلم شيئا من الأرض، ج3، ص130.

ثالثا: من الإجماع

فقد أجمع المسلمون على تحريم الغصب في جملة، فمن غصب شيئاً لزمه رد ما كان باقي بغير خلاف بين العلماء.

البند الثاني: أركان جريمة التعدي على العقار

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة والخاصة ونعنى بأركان العامة الركن الشرعي والمادي والمعنوي.

وبالإضافة إلى هذه الأركان العامة اشترط القانون في المادة 386 من قانون العقوبات عنصرين خاصين تتحقق بهما هذه الجريمة وهما:

- إنتزاع عقار مملوك للغير.
- إقتران الإنتزاع بالخلسة والتدليس.

أولا: الركن الشرعي للجريمة التعدي على العقار

يتطلب هذا العنصر دارسة مقارنة للجريمة في القانون الجزائري والفقه الإسلامي وسنتناوله على التفصيل التالي:

1- الركن الشرعي للجريمة التعدي على العقار في القانون الجزائري

أن مبدأ شرعية الجنائية لهذه الجريمة هي طبقا لما جاء في المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري لاجريمة ولا عقوبة أو تدبير أمن بغير قانون.

نص المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات" يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20,000 دج كل من إنتزاع عقار مملوك وذلك خلسة أو بطريقة التدليس.

وإذا كان إنتزاع 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 فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10,000 إلى 20,000 دج"[1].

[1]- المادة 386، من قانون العقوبات.

2- الركن الشرعي للجريمة التعدي على العقار في الفقه الإسلامي

حرم الله تعالى الاعتداء على ملك الغير في نصوص كثيرة وكذلك في السنة النبوية والإجماع، منها على سبيل المثال:

من القرآن الكريم

قوله تعالى: ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آَمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (29) وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ عُدْوَانًا وَظُلْمًا فَسَوْفَ نُصْلِيهِ نَارًا وَكَانَ ذَلِكَ عَلَى اللَّهِ يَسِيرًا**﴾[1].

فقد نهى الله عز وجل عباده المؤمنين عن أكل أموال الناس بالباطل، أي نوع غير مكاسب شرعية. ويراد بأكل أموال الناس بالباطل في الآية بمعنى الإستيلاء عليه بنية الأنتفاع بها بغير حق وعدم إرجاعها إلى أصحابها[2].

وقوله تعالى: ﴿**وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا جَزَاءً بِمَا كَسَبَا نَكَالًا مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَزِيزٌ حَكِيمٌ**﴾[3].

الآية تدل أن السرقة نوع من أنواع الغصب، وحرم الله السرقة وفرض عقوبتها لمرتكبها وهذا دليل على أن الغصب حرام.

من السنة النبوية

عن النبي صلى الله عليه وسلم: " من غصب شبراً من الأرض طوقه الله إياه من سبع أرضين يوم القيامة"[4].

وقوله أيضا عليه الصلاة والسلام: "من أخذ شبراً من الأرض ظلماً فأنه يطوقه يوم القيامة من سبع أراضين"[5].

---

[1]- النساء، الآية: 29-30.

[2]- يُنَظَر: عبد المجيد بن موسى، المرجع السابق، ص 348.

[3]- المائدة، الآية: 38.

[4]- سبق تخرجه، ص 41.

[5]- يُنَظَر: البخاري، كتاب بدء الخلق، باب ما جاء في سبع أراضين، ج4، ص130، ومسلم، كتاب المساقاة والمزارعة، باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها، ج2 ص858.

من الإجماع

أجمع المسلمون على تحريم الغصب في الجملة، فمن غصب شيئاً لزمه رد ما كان باقيا بغير خلاف بين العلماء، فإن تلف المال المغصوب في يد الغاصب لزمه بدله[1]. نحو قوله تعالى: ﴿ **فَمَنِ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ**﴾[2].

ثانيا: الركن المادي للجريمة التعدي على العقار

1- الركن المادي للجريمة التعدي على العقار في القانون الجزائري

يقصد به الفعل المجرم قانونا، إلي السلوك المادي الذي يأتيه الفاعل بإرادته.وعليه فإن الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من السلوك الايجابي متمثل في إنتزاع العقار بمحض إرادته، وآخر سلبي مجرد وهو عدم مغادرة العقار محل الاعتداء رغم خروجه منه بموجب القانون.

فانطلاق من نص المادة 386 "كل من إنتزاع"؛ وفي قرار المحكمة العليا رقم97152 المؤرخ في 1989/01/17 "من القرار قانونا أن جريمة الاعتداء لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية:

- نزع عقار مملوك للغير.
- ارتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس"[3].

وعليه إن الركن المادي لجريمة التعدي على العقار تتكون من عنصرين إنتزاع عقار مملوك للغير وأن يكون الإنتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس.

1 إنتزاع عقار مملوك للغير

يضح من عبارة "إنتزاع عقار" قيام الفاعل بسلوك ايجابي وهو النزع أو الإنتزاع أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك[4].

---

[1]- يُنَظَر: ابن قدامة، المصدر السابق، ج5، ص117.

[2]- البقرة، الآية: 194.

[3]- قرار رقم 97152، المؤرخ في 1989/01/17، المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1991، ص 23.

[4]- عمر باشا، المرجع السابق، ص97. الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص 14.

ويلزم أن يقع الإنتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه، ولا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك كأن يرسل من يقوم مقامه بإنتزاع العقار أو دخول المنزل واختلاله لفائدته، وفي هذه الحالة تكون أمام فاعل أصلي وشريك[1].

وبالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار المتعدي عليه إلى من قام بفعل الإنتزاع، ولا يكفي مثلا بمجرد المرور أو دخول السكن ثم مغادرته بل يجب تحقيق الجريمة وان يكون الهدف من التعدي هو الإستيلاء على ملك الغير، والأصل في الدخول هو أن يكون بغير علم "خلسة" أو بغير رضا صاحب العقار وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا " بأن الخلسة أو طرق التدليس في الجريمة الإنتزاع عقار مملوك تتحقق بتوافر عنصرين:

- دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه.
- ودون إن يكون للدخل الحق في ذلك.

ومن ثمة فأن القضاة الذين أدانوا المتهم على أساس أنه اقتحم المسكن دمن علم أو إرادة صاحبه ولا مستأجره وشغله مع عائلة دون وجه شرعي لم يخالفوا القانون"[2].

كما يجب أن يكون محل الإنتزاع أو التعدي واقعا على العقار ويستوي أن يكون العقار أرضا، ولا فرق أن تكون الأرض قد أعدت للزراعة أو البناء، أو مبنى كمصنع.....الخ.

وعليه تستبعد المنقولات بمختلف أنواعها. ولمعرفة العقار محل الجريمة يجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني الذي عرف العقار بأنه " كل شي مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بتخصيص".

وينصرف هذا التعريف إلى الأراضي والمباني والأشجار والطرق ...الخ، كما ينصرف إلى المنقولات بطبيعتها والتي رصدت خدمة للعقار كالجرار بالنسبة للأرض، والأبواب والنوافذ بالنسبة للمنزل، ويشكل كل اعتداء عليها اعتدا على العقار لما للعقار من أهمية اقتصادية واجتماعية في النظم

[1]- الفاضل الخمار، المرجع نفسه، ص 15.

[2]- قرار رقم 52971، المؤرخ في 1888/01/08، مجلة القضائية، عدد 2، سنة 1993، ص 192.

الحالية، أين أصبحت التشريعات الحديثة تولي أهمية بالغة لحماية الملكية العقارية في حدها، واعتبرت كل مساس بها هو مساس بالنظام العام[1].

غير أن المشرع الجزائري اعتبر في المادة 350 من قانون العقوبات في فقرتها الأخيرة كل من الماء والغاز والكهرباء من المنقولات التي يرد عليها فعل الاختلاس بمعنى السرقة إذ تنص المادة "وتطبق العقوبات ذاتها أيضا على مختلسي المياه والغاز والكهرباء".ويتضح أن العقار بمفهوم القانون المدني لا يخدع لأحكام حماية العقار المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات بل يخضع لأحكام المادة 350 من نفس القانون، وهذا التفسير منطقي في رأي، ذلك أن الأشجار مادامت متصلة بالأرض فهي عقار أما إذا فصلت عنها وقطعت أصبحت منقولا، وما دام المشرع قد كفل الحماية للعقار كما كفلها للمنقول، فلا يثور الإشكال حول حماية العقار بالتخصيص وإذا كنا لا نتصور سرقة عقار فإنه من الممكن جدا سرقة عقار بالتخصيص، الجرار وباب المنزل وغيرها من المنقولات التي يمكن سرقتها.

ولا يختلف الأمر إن كانت ملكية العقار المنزوع تابعة لأشخاص الطبيعية أو لأشخاص المعنوية عامة أو خاصة، فالعامة كالدولة والولاية والبلدية لا يمكن مساءلتها وإنما يمكن اللجوء إلى القضاء لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية الخاصة في حالتي التعدي أو الإستيلاء[2].

أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات والشركات فيمكن مساءلتها ومعاقبتها بما يتناسب طبيعتها كعقوبة الغرامة والحل والمصادرة.

أن يكون العقار مملوك للغير:

يجب أن يكون محل الإنتزاع مملوك لغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم، والمراد بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر، أو أن يكون العقار في حيازته حيازة مشروعة.

وبالرجوع إلى المادة 386 من قانون العقوبات المحرر بالعربية جاء بعبارة "إنتزاع الملكية" في حين أن النص الفرنسي جاء بمصطلح "Déposséder" والذي يعني منع الحيازة، وأدى هذا الاختلاف إلى تذبذب فكرة الحماية العقارية، هل تنصب على الملكية الصحيحة التامة أم على الحيازة؟

[1]- الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص 18.

[2]- المرجع نفسه، ص 16.

وقد جاء في قرار المحكمة العليا بأنه: " يستفاد من صريح النص للمادة 386 من قانون العقوبات المحرر باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بإنتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش، وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة"[1].

موقف الاجتهاد القضائي:

نلاحظ أن المحكمة العليا لم تستقر حول مفهوم واحد في تفسيرها لملك الغير، ومن هنا نمكن أن نلتمس طرفين:

الطرف الأول، اعتبرت المحكمة العليا أن الغير المراد حمايته هو المالك الحقيقي الذي بيديه سندر لاسمي مشهر وقد جاء ذلك في قرار لها "أن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوك للغير، ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين – في قضية الحال – بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون"[2].

وفي نفس القرار آخر قضيت " أن مرتكب جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير هو من صدر عليه حكم نهائي بإخلاء عقار مملوك للغير وامتنع عن مغادرته بإرادته رغم تنفيذ الحكم عليه من طرف المنفذ الشرعي"[3].

الطرف الثاني، أن المشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير" الملكية الحقيقة للعقار فحسب وإنما 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[4].

ولقد جاء هذا الاتجاه منسجما مع القانون المدني الذي كفل حماية الحيازة لذاتها حتى يحافظ على النظام العام، ولذلك لأن الحائز هو المالك الظاهر أمام الناس.

وينسجم هذا الاتجاه أيضا مع مفهوم الملكية العقارية الخاصة المنصوص عليها في القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري حيث ينص في المادة 27 على أن " الملكية العقارية الخاصة هي

---

[1]- قرار رقم 70، المؤرخ في 1998/02/02، من الغرفة الجنائية الثانية، جلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، ج 1، المؤسسة الوطنية للنشر الإشهار، 1996، ص 402.

[2]- قرار رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05، المجلة القضائية، 1993، عدد1، ص214.

[3]- أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات مدعم الاجتهاد القضائي، طبعة 2000، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص146.

[4]- المرجع نفسه، ص 146.

حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

2 إقتران الإنتزاع بالخلسة أو التدليس:

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف الخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية

تعريف الخلسة والتدليس في القانون الجزائري

فعل الاختلاس حسب نص المادة 350 من قانون العقوبات" هو الإستيلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاه"[1].

الخلسة: فهي تعني انعدام عنصر العلم والموافقة لدى الغير. وبمفهوم آخر: هي التستر والخفية.

أما مقصود الخلسة في جريمة التعدي على العقار طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات على خلاف القانون المدني هو إنتزاع العقار خفية من المالك دون موافقته وعلمه ودون رضاه. أي بمعنى سلب حيازة المالك أو نزعها دون رضاه.

وتختلف الخلسة عن الاختلاس، فالخلسة هي طريقة احتيالية تؤدي إلى الإنتزاع، بينما الاختلاس هو مباشرة الفعل المجرم وأخذ أموال الغير[2].

أما التدليس: هو عيب من عيوب الإرادة يتمثل في قيام شخص بخداع الغير.

كما يعرف أيضا: الحيلة أو الخداع أو الغش من شانه أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد سواء بالكذب أو كتمان الحقيقة أو غير ذلك من الوسائل والمظاهر الخداعة؛ والحيل في الفقه الإسلامي هي نوع مخصوص من التصرفات غلب استعمالها عرفاً في إتباع الطرق الخفية التي يتوصل بها الرجل إلى حصول غرضه، وبحيث لا يتفطن له إلا بنوع من الذكاء[3].

ومن هذا القول يمكن القول إن التدليس يتحقق في جريمة التعدي على العقار هو متى لجأ الجاني إلى استعمال الحيل والخداع قصد إخلاله للعقار وبقاء فيه وإستيلاء عليه.

---

[1]- الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص24.

[2]- المرجع نفسه، ص 25.

[3]- أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن أيوب المعروف بأبن القيم الجوزية (المتوفى: 751 هـ)، إعلام الموقعين عن رب العالمين، 7 أجزاء، ج5، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، 1423 هـ، المملكة العربية السعودية، ص 188.

موقف الاجتهاد القضائي من عنصري الخلسة والتدليس:

أن غياب مفهوم الدقيق للخلسة والتدليس من الناحية الجزائية جعل المحكمة العليا تلجأ إلى اجتهاد في المسألة فجاء في حيثيات أحد قراراتها ما يلي" حيث أنه كان يتعين على مجلس القضاء المدية وقبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطريق التدليس وهذا خاصة وأن المادة 386 من قانون العقوبات تهدف أساسا إلى معاقبة أوليك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون إخلاءه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغ قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ وموضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة"[1].

وفي قرار آخر عرفت المحكمة العليا التدليس لأنه " حيث أن التدليس، العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات، يعني إعادة شغل ملكية الغير، بعد إخلائها، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ"[2].

من خلال قرارات المحكمة العليا المشار إليها أعلاه يتضح أن مفهوم عنصري الخلسة والتدليس في جنحة التعدي على العقار وفقا المادة 386 من قانون العقوبات يتطلبان توفير العناصر التالية:

- صدور الحكم القضائي ناطق بالطرد من العقار.
- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ.
- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرديه منها.

2- الركن المادي لجريمة التعدي علي العقار في الفقه الإسلامي

ويتمثل في دخول التام في العقار الآخرين أو البقاء فيه، ونهب حيازته ومنع حائزه من الإنتفاع به.ولتحقق هذا الركن لابد من توفير ثلاثة عناصر منه:

1- أن يكون هناك عقار متعدي عليه، سواء كان أرض فضاء أو أرض زراعية أو مبان أو معدة للبناء، وسواء كانت المباني مسكونة أو معدة للسكنى أو غير مسكونة كالمصانع والمتاجر.

2- الدخول التام إلى العقار أو البقاء فيه بوجه غير شرعي، وذلك بأن يدخل المتعدي رغم إرادة مالك العقار ودون رضاه.

---

[1]- قرار رقم 52971، مؤرخ في 1989/01/17، المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1991، ص 236.

[2]- قرار رقم 279، المؤرخ في 1986/05/13، (نواصر العايش)، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، ص 196.

3- أن يكون العقار في حيازة شخص آخر.

ويمكن إضافة عنصر آخر وهو وسيلة التعدي التي بواسطتها المتعدي يحقق اعتداءه على عقارات الآخرين[1].

ثالثا: الركن المعنوي لجريمة التعدي على العقار

1- الركن المعنوي لجريمة التعدي على العقار في القانون الجزائري

يقصد بالركن المعنوي هو "القصد الجنائي" انصراف نية المتعدي مرتكب الفعل المجرم قانونا إلى القيام به، مع العلم بأنه معاقب على هذا الفعل بمقتضي القانون؛ لأن جريمة التعدي على العقار من الجرائم العمدية يشترط لقيامها توافر عنصري العلم والإرادة. ولا يكفي لقيام هذه الجريمة علم الجاني بأن سلوكه يكون جريمة يعاقب عليها القانون.

ويتطلب القصد الجنائي في جريمة التعدي علي الملكية العقارية توافر نية تملك الشيء محل التعدي وحرمان مالك أو حائزه منه نهائيا، بحيث إذا سلب العقار بصفة عرضية أو بقصد الحيازة مؤقتة فلا تتحقق الجريمة[2].

2- الركن المعنوي لجريمة التعدي على العقار في الفقه الإسلامي

أي قصد العدوان مع الرضا بنتائجه، وأن يكون المتعدي قاصدا غصب العقار من مالكة بالقوة والاحتيال، ولا بد في الجريمة لابد من شخص يتحمل التبعة، أي أن يكون مرتكب الفعل أهلاً لتحمل المسؤولية بأن بكون الجاني مكلفاً، ولا يثبت التكليف في الشريعة الإسلامية إلا لمن كان بالغاً عاقلاً[3].

البند الثالث: العقوبة جريمة التعدي على العقار

1- عقوبتها في القانون الجزائري

رتب المشرع الجزائري عقوبة الجريمة التعدي على العقار عقوبتين الحبس والغرامة وفق ما جاء في الفقرتين الأولى والثانية من المادة 386 من قانون العقوبات على أنه " يعاقب بالحبس من سنة إلى

[1]- يُنَظَر: عبد الرحمان بن عبد الله الخليفي، المرجع السابق، ص 104.

[2]- يُنَظَر: محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 5، 2004، الجزائر، ص 125.

[3]- يُنَظَر: عبد الرحمان بن عبد الله الخليفي، المرجع السابق، ص 105.

خمس سنوات وبغرامة من 20000 دج إلى 100000دج، كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد والعنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة، الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج"[1].

انطلاق النص يمكن أن نفرق في شأن عقوبتي جريمة التعدي على العقار بين حالتين الحالة الأولى، هي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالتعدي على ملكية الغير أو حيازته خلسة أو بطرق التدليس، وقد قرر المشرع الجزائري حسب الفقرة الأولى من المادة 386 للجاني فيها، عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات. كما قرر إلزامه بدفع غرامة تتراوح من 20000 دج إلى 100000 دج.

ونلاحظ أن المشرع لم يكن متساهلا في قيام الجريمة؛ ذلك أنه وضع لها أركانا وشروطا خاصة، لكنه بالمقابل تشدد في العقوبة فرفع من الحد الأدنى المقرر لعقوبة الجنحة من شهرين إلى سنة[2].

أما الحالة الثانية، فهي الحالة التي يقترن فيها التعدي مع ظرف من ظروف التشديد المذكورة في الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات، وفيها تضاعفت عقوبة الحبس دون عقوبة الغرامة في حدها الأدنى من سنة إلى سنتين وفي حدها الأقصى من خمس سنوات إلى عشر.

وكما أوجب المشرع الجزائري، توقيع العقاب على مرتكب جريمة التعدي على العقار بما يراه مناسبا لأنها تمس بالنظام العام. فقد ذهب فقهاء الشريعة الإسلامية إلى أن التعزير واجب فيها لاجتماع حق الله تعالى وحق المغصوب منه، ويُعزر الغاصب على قدر اجتهاد ولي الأمر ليتناهى الناس عن حرمات الله ولا يسقط بعفو المغصوب منه[3]. ولولي الأمر أن

[1]- يُنَظَر المادة 386، من قانون العقوبات.

[2]- الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص 42.

[3]- يُنَظَر: الشربيني، المصدر السابق، ج3، ص421.

يقرر القدر العقوبة المناسبة في الزجر عن ارتكاب جريمة التعدي على العقار بحسب ما يراه من كثرة أو قلة انتشارها في المجتمع، وعلى حسب ظروف ارتكابها.

ولم يفرق المشرع الجزائري في هذه الجريمة بين الفاعل الأصلي لفعل الإنتزاع أو الشريك فيه حيث نص في المادة 44 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة... ولا يعاقب على الاشتراك في المخالفة على الإطلاق".

ويعتبر فاعلا كل من ساهم مساهمة، مباشرة أو غير مباشرة في تنفيذ الجريمة أو حرض عليها بالهبة، أو الوعد، أو التهديد، أو إساءة السلطة، أو الولاية، أو التحايل، أو التدليس[1]. ويعتبر شريكا، كل من لم يشترك اشتراكا مباشرا، ولكنه ساعد بكل الطرق أو عاون الفاعل على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك[2].

وباستثناء الدولة أو الجماعات المحلية والأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون العام. فإنه يستوي طبقا للمادة 51 من قانون العقوبات أن يكون الفاعل في جريمة التعدي على العقار شخصا طبيعيا أو معنويا؛ إذ يعتبر هذا الأخير مسؤولا جزائيا عنها، إذا ارتكبت لحسابه من طرف أجهزته أو ممثليه الشرعيين.

وبذلك يمكن مساءلة الشركات أو الجمعيات، أو غيرها ممن يخضع للقانون الخاص جزائيا في حالة التعدي على العقار، ومعاقبتها بما يتناسب وطبيعتها كعقوبة الغرامة والحل والمصادرة[3].

أما إذا كان الإنتزاع من طرف الدولة أو الولاية أو البلدية لا يمكن مساءلتها وإنما يمكن اللجوء إلى القضاء لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة.

---

[1]- يُنَظَر: المادة 41 من قانون العقوبات.

[2]- المادة: 42 من قانون نفسه.

[3]- يُنَظَر: الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص16.

2- عقوبتها في الفقه الإسلامي

يعتبر غاصب العقار في نظر الشريعة الإسلامية مجرد قد ارتكب جريمة اجتماعية مخلة بنظام الأمن والطمأنينة في الجماعة المسلمة، فيجب أن يلقى جزاءه الصارم الرادع له ولأمثله من قبل الجهات المختصة في الدولة بعد أخذ المغضوب منه إن كان قائما بعينه، أو تضمينه إياه ن كان قد تلف في يده، والعقوبة في هذا الباب تعزيريه ليتناهى الناس عن انتهاك حرمات الله عز وجل وحرمات العباد، ولأجل دفع الفساد والشر عن المجتمع وإصلاح حال الغاصب.

وتأديب الغاصب مرجعه إلى اجتهاد الحاكم، فلا يحد بقدر محدود من العقوبة. بل هو من باب التعزيزات، والذي يباشر عملية تنفيذها الجهات المسئولة في الدولة، كالإمام ونوابه.

لأن إقامة الحدود والتعزيرات من باب استصلاح الناس فلا يقوم به إلا ولاة الأمور خشية الفوضى في حالة ما لوا قام بالتنفيذ غيرهم. وهذا فيما يخص العقوبة الدنيوية[1].

أما العقوبة الأخروية فأن غاصب معرض للوعيد الشديد في الآخرة، ويكفي أن نشير لهذا الحديث خصوصا عن قوله صلى عليه وسلم: " من غصب شبراً من الأرض طوقه الله يوم القيامة من سبع أرضيين"[2].

المطلب الثالث: المخالفات الواقعة على العقار

بعدما تعرضنا لأهم الجنايات والجنح الواقعة على العقار في المبحثين السابقين سنحاول عرض أهم المخالفات الواقعة عليه، ولكن اقتصرنا على دراسة مخالفتين جريمة تخريب ملك الغير، وجريمة إغراق ملك الغير.

---

[1]- يُنَظَر: عبد الرحمان بن عبد الله الخليفي، المرجع السابق، ص 115.

[2]- سبق تخريجه، ص 41.

الفرع الأول: جريمة تخريب ملك الغير

البند الأول: تعريف جريمة تخريب ملك الغير

نص المشرع على هذه الجريمة بموجب المادة 444 الفقرة الأولى من قانون العقوبات " يعاقب بالحبس من عشر أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 100 إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين.

كل من اقتلع أو خرب أو قطع أو قشر شجرة لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير وكل من اتلف طعماً وكل من قطع حشائش أو بذورا ناضجة أو خضراء مع علمه أنها مملوكة للغير"[1].

البند الثاني: أركان الجريمة

من خلال المادة أعلاه نستخلص أركان هذه الجريمة:

أولا: فعل التخريب:

لقد سبق وعرفنا مصطلح التخريب والإتلاف إلا انه يجب التنويه دائما ببعض الأفعال التي تؤدي ذات المعنى وتعد من أفعال التخريب والمتمثلة في الاقتلاع والقطع والتقشير والإتلاف. وتستهدف هذه الأفعال إلحاق الضرر بكائن وهو النبات سواء كان شجرة أو حشائش أو بذورا.

ويقصد بالاقتلاع إخراج الشجرة أو النبتة من جذورها وفصلها عن الأرض، وهو فعل الهدف منه قتل الشجرة أو النبات أما القطع فقد يستهدف جذع الشجرة أو النبات كما قد يستهدف الفروع والأغصان، ويختلف فعل التخريب في هذه الجريمة عن تخريب الغابات والحقول كما يختلف عن جريمة وضع النار في أملاك الغير[2].

ثانيا: محل التخريب:

يلزم أن يكون محل التخريب بذورا ناضجة أو خضراء أو أشجار أو حشائش، ويجب أن تكون هذه الأشجار أو الحشائش متصلة بالأرض، وقد حدد المشرع الحد الأدنى لقيام الجريمة وهو أن يقع التخريب على شجرة، لكن لم يحدد الحد الأقصى الذي لا ينطبق عليها النص إلا أن النص لم يحدد

[1] – المادة 444، الفقرة الأولى، من قانون العقوبات.

[2] – الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص 121.

الحد الأدنى أو الأقصى بخصوص الحشائش والبذور الناضجة أو الخضراء، ويؤول تحديد ذلك لسلطة القاص وتقديره[1].

ثالثا: أن يكون محل التخريب مملوكا للغير:

إذا قام الجاني بقطع الأشجار أو قلع حشائش يملكها لا يشكل فعلا مجرما، بل أن الفعل يجب أن يستهدف أملاك الغير، إذا كان الحائز أو المستأجر هو من قام بغرس الشجرة أو زرع البذور ثم قام بقطعها بعد ذلك فإن جريمة التخريب لا تقوم كونها مملوكة له.

ولا تقوم الجريمة إلا إذا استعادها المالك بعد أن دفع ما يقبل ثمنها لصاحبها، وعلى كل فإن قيام الجريمة يستلزم أن تقع إحدى الأفعال المجرمة المنصوص عليها في المادة 444 الفقرة الأولى من قانون العقوبات على أملاك الغير[2].

رابعا: القصد الجنائي

تحتاج هذه الجريمة لتوافر القصد الجنائي الخاص والمتمثل في العلم بأن محل التخريب أو القلع أو القطع الذي يقع على الأشجار أو الأغراس مملوكا للغير فإذا قام الجاني بأحد هذه الأفعال المجرمة وهو يعلم بأن الشيء محل تخريب ملكا له انعدم القصد الجنائي وبانعدامه تنعدم الجريمة، وعليه يتحقق القصد الجنائي بعلم الجاني بأن الشيء غير مملوك له ومع ذلك يقوم بإرادته في قطع الشجرة أو قلعها إضرار بصاحبها[3].

البند الثالث: العقوبة:

هذه الجريمة توصف بالمخالفة ويعاقب الجاني على ارتكابها بالحبس من عشر أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة من 100 إلى 1000دج أو بإحدى العقوبتين.

وفي حال العود ارتكاب نفس الجريمة تضاعف العقوبة طبقا للمادة 445 من قانون العقوبات[4].

---

[1]- يُنَظَر : مسعود خطوي ، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، رسالة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر ،كلية الحقوق، الجزائر، ص79.

[2]- الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص122.

[3]- المرجع نفسه، ص 121. مسعود خطوي، المرجع نفسه، ص79.

[4]- يُنَظَر المادة 445 من قانون العقوبات.

الفرع الثاني: جريمة إغراق الطرق

البند الأول: تعريف جريمة إغراق الطرق

نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة ضمن المادة 444 في الفقرة الثانية من قانون العقوبات على انه "كل من اغرق الطرق أو أملاك الغير وذلك برفعه مصب المياه المطاحن أو المصانع أو المستنقعات، غير منسوب الارتفاع الذي تحدده السلطة المختصة"[1].

البند الثاني: أركان جريمة إغراق

وتتمثل أركان هذه الجريمة فما يلي:

أولا: فعل الإغراق

أشارت الفقرة الثانية من المادة 444 طريقة الإغراق وذلك بمصب المياه، والإغراق هو جعل الماء يغطي أملاك الغير ويغرقها، ولقد جاءت عبارة " أملاك الغير عامة " فهي يمكن أن تشمل المحاصيل أو بنايات أو البساتين أو...الخ؛ ويحصل الإغراق أما بالماء كما يمكن أن يكون بشيء آخر كالماء، وهو عادة الماء المستعمل في المطاحن أو المستنقعات أو المصانع، عن منسوب الارتفاع المحدد من قبل السلطات المختصة.

ثانيا: الشيء محل الإغراق

محل الإغراق في هذه الجريمة هو كل أملاك الغير، حيث تشمل المزارع والأرصفة والحقول والطرقات... ويكون فعل الإغراق لهذه الأشياء بهدف الإضرار بمستعملي الطرق أو الإضرار بمالك الأرض أو إلحاق الضرر بالأرض، لأن المياه المتسربة من المصانع ممزوجة عادة بمواد كيماوية فتقتل النباتات وتلوث التربة فتصير الأرض غير صالحة للزراعة، وهذا ما يهدد البيئة والمحيط[2].

ثالثا: أن يكون محل الإغراق مملوكا للغير

عادة ما تكون الطرق ملكا للناس عامة ولذلك فكل من يستعمل الطرق له الحق في حمايتها، فقد تكون هذه الطرق واقعة بين عقارات يستعملها الغير كممرات لهم وبالتالي ونحن بصدد أملاك

[1] – يُنَظَر المادة 444، من قانون العقوبات.

[2] – يُنَظَر، مسعود خطوي، المرجع السابق، ص80.

الغير، يجب أن يقع فعل صب الماء على أملاك لا تدخل ضمن أملاك الجاني، فالمحل الذي صب فيه ماء المصنع يجب أن يكون ملكا للغير حتى تقوم الجريمة[1].

رابعا: القصد الجنائي

بمجرد قيام برفع مصب الماء وإغراق الطرق أو أملاك الغير مع علم الجاني بأنها غير مملوكة له يتحقق القصد الجنائي وتقوم الجريمة.

البند الثالث: العقوبة

تكيف هذه الجريمة على أنها مخالفة، ويعاقب الجاني على فعلها بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة تقدر ب 100دج إلى 1000دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة طبقا لنص المادة445 من قانون العقوبات كما وضحنا سابقا.

وفي حقيقة الأمر إذا كانت هذه الجريمة مكيفة على أنها مخالفة، إلا أن الضرر الذي تسبب هو ضرر جسيم،لأن الفعل عواقبه وخيمة لها تأثير على البيئة والصحة العامة وخاصة الزراعة، ولذا يجب إعادة النظر في هذه العقوبة حتى تتماشى والخطر الذي ينتج عنها.

[1]- الفاضل الخمار، المرجع السابق، ص 124.

الخاتمة

الحمد لله على ما أعاننا به من جهد لإتمام هذا البحث، وأن ما تم تقديمه فهو من فضل الله، ونأمل أن نكون قد وفقنا، ولو بالقدر اليسير في إنجاز هذه المذكرة التي حاولنا أن نحيط فيها بكافة الجوانب التي رأيناها هامة، إلا أننا لا يمكننا أن نجعلها كاملة فالكمال لله عز وجل؛ ومن خلال دراستنا لموضوع الحماية الجزائية للعقار نستخلص جملة من النتائج كما يلي:

1- العقار هو كل شي في مكانه لا يمكن نقله دون تلف، فالعقار عند المالكية والمشرع الجزائري يمثل الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر، أما عند الجمهور والشافعية فهو الأرض فقط.

2- تتمثل أنواع العقار عند المشرع الجزائري إلى عقار بالتخصيص وعقار بالطبيعة، عقار بموضوعه (الأموال العقارية)، أما في الفقه الإسلامي فتتمثل في المباني والأراضي.

3- الجريمة هي كل فعل غير مشروع معاقب عليه في الفقه والقانون.

4- التخريب والإتلاف الذي لا يستهدف شي معين بحيث يؤدي الفعل إلى إفساد الشيء أو تعطيله كليا أو جزئيا، بحيث لا يصلح استعماله مرة أخرى.

5- كل من القانون والفقه الإسلامي قسم الجرائم بالنظر إلى جسامة العقوبة إلى ثلاثة أقسام، فالقانون الجزائري فقد قسمها إلى جنايات وجنح ومخالفات الإسلامي قسمتها إلى جرائم الحدود والقصاص والتعازير، وكلاهما يهدفان إلى الحماية الجزائية للعقار، وصيانتها من خلال تقرير الجرائم والعقاب عليها.

6- تتراوح عقوبة الجنايات الواقعة على العقار بين السجن خمس سنوات والإعدام.

7- تخفف عقوبة الجنح الواقعة على العقار عن الجنايات بحيث تختلف جنحة عن جنحة أخرى بين السجن والسجن المؤقت أما الغرامة فتبقى ثابتة تتراوح مابين20.000 إلى 10.0000 في جميع الجنح.

8- تشدد الجنحة عند الوصول إلى إزهاق روح الإنسان.

9- المخالفة هي أدنى عقوبة.

التوصيات:

1- تشجيع الباحثين في مجال البحث العلمي بالبحث في مختلف القوانين التي تدل على الاعتداءات الواقعة على العقار والملكية العقارية، لوضع مؤلفات مخصصة في هذا المجال.

2- إعادة النظر إلى القوانين التي تتعلق بالعقار والقضاء على مشاكله.

3- تشديد عقوبة الجرائم التي تؤدي إزهاق روح الإنسان.

الفهارس

أولا: فهرس الآيات:

السور	طرف الآية	رقم الآية	الصفحة
البقرة	﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُتِبَ عَلَيْكُمُ الْقِصَاصُ... ﴾.	178	20
البقرة	﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا ...﴾.	188	43
البقرة	﴿وَقَاتِلُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ الَّذِينَ يُقَاتِلُونَكُمْ وَلَا تَعْتَدُوا ...﴾.	190	24
البقرة	﴿فَمَنِ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى ...﴾.	194	24-40-46
النساء	﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ... ﴾.	29	42-43
النساء	﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ ... ﴾.	30	41-
النساء	﴿وَمَا كَانَ لِمُؤْمِنٍ أَنْ يَقْتُلَ مُؤْمِنًا إِلَّا خَطَأً وَمَنْ قَتَلَ...﴾.	92	21
المائدة	﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تُحِلُّوا شَعَائِرَ اللَّهِ ... ﴾.	02	15
المائدة	﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا جَزَاءً بِمَا كَسَبَا... ﴾.	38	45
المائدة	﴿وَكَتَبْنَا عَلَيْهِمْ فِيهَا أَنَّ النَّفْسَ بِالنَّفْسِ وَالْعَيْنَ ...﴾.	45	20
الأعراف	﴿إِنَّ الَّذِينَ كَذَّبُوا بِآيَاتِنَا وَاسْتَكْبَرُوا عَنْهَا لَا تُفَتَّحُ ...﴾.	40	14
هود	﴿ لَا جَرَمَ أَنَّهُمْ فِي الْآخِرَةِ هُمُ الْأَخْسَرُونَ ﴾.	22	15
النحل	﴿وَيَجْعَلُونَ لِلَّهِ مَا يَكْرَهُونَ وَتَصِفُ أَلْسِنَتُهُمُ ...﴾.	62	14
القصص	﴿وَابْتَغِ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ وَلَا تَنْسَ... ﴾.	77	33
المطففين	﴿وَيْلٌ لِلْمُطَفِّفِينَ (1) الَّذِينَ إِذَا اكْتَالُوا...﴾.	03	43

ثانيا: فهرس الأحاديث:

الرقم	طرف الحديث	الصفحة
01	"إن أعظم المسلمين في المسلمين جرما، من سأل عن..."."لا يحل مال امرئ إلا بطيبة نفسه".	14
02	إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام كحرمة يومكم ...".	43-24
03	"من أخذ شبراً من الأرض ظلماً فأنه يطوقه يوم القيامة...".	46-44
04	"من ظلم قيد شبر من الأرض طوقه من سبع أرضين".	44
05	"من غصب شبراً من أرض طوقه الله إياه من سبع أرضين يوم...".	41- 55-45
06	"لا يحل مال امرئ إلا بطيبة نفسه".	43

ثالثا: فهرس المصادر والمرجع:

أولا: القرآن الكريم

- القرآن الكريم برواية حفص عن عاصم.

ثانيا: كتب تفسير القرآن الكريم

01- أبو إسحاق إبراهيم بن السري الزجاج، **معاني القرآن وإعرابه**، تحقيق عبد الجليل عبده شلبي، 5 أجزاء، دار عالم الكتاب، ط 1، 1989، لبنان، ج 3، ص 207.

ثالثا: كتب الحديث

02- محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري، **الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله وصفته وأيامه**، تحقيق مصطفى ديب البغا، 6 أجزاء، ، دار ابن كثير، ط 3، سنة (1407هـ-1987م)، اليمامة.

03- محمد بن إسماعيل أبي عبد الله بن إبراهيم بن المغيرة الجعفي البخاري (194-256)، **الجامع المسند الصحيح المختصر** من أمور رسول صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه، 9 أجزاء، دار الطوق النجاة، ط1، (بيروت –لبنان).

04- مسلم بن الحجاج أبو الحسين ، **صحيح مسلم**، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، 5 أجزاء، بيروت، دار إحياء التراث العربي.

رابعا: المعاجم

05- أبو الفضل محمد جمال الدين ابن منظور لإفريقي المصري، **لسان العرب**، تحقيق عبد الله علي لكبير وآخرون، مجلد 4، جزء 34، دار المعارف، سنة 1119، القاهرة.

06- مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروز بادي (المتوفى 817)، **القاموس المحيط**، تحقيق مكتب التراث في مؤسسة الرسالة بإشراف محمد نعم العرقسُوسي، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، ط8، 1426هـ – 2005 م، بيروت.

07- محمد قلعجي، **معجم لغة الفقهاء**، دار النفاس للطباعة والنشر، طبعة 2، 1988،بيروت لبنان، ص 316.

خامسا: كتب الشريعة الإسلامية

08- أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي، الشهير بالصاوي المالكي (المتوفى سنة 1241هـ)، **حاشية على الشرح الكبير بلغة السالك لأقرب المسالك**، دار الفكر.

09- أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن أيوب المعروف بأبن القيم الجوزية (المتوفى: 751 هـ)، **إعلام الموقعين عن رب العالمين**، 7 أجزاء، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، 1423 هـ، المملكة العربية السعودية.

10- أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (المتوفى سنة 620هـ)، المغني، مكتبة القاهرة، سنة (1388هـ -1968م).

11- أحمد بن عبد الله، البعلي، **الروض الندي شرح كافي المبتدئ**، المطبعة السلفية، مصر.

12- شمس الدين محمد الخطيب، الشربيني، **الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع**، دار الكتب، ط 1، سنة 1414هـ،، بيروت.

13- شمس الدين محمد الخطيب، الشربيني الشافعي (المتوفى سنة 977هـ)، **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج**، 6 أجزاء، دار الكتب العلمية، ط 1، سنة (1415هـ-1994م).

14- شمس الدين محمد بن عبد الله الزركشي المصري الحنبلي (المتوفى 772 هـ)، **شرح الزركشي على مختصر الخرقي** في فقه الإمام أحمد بن حنبل، 7 أجزاء، دار العبيكان، 1993 م.

15- عبد الرحمن بن محمد بن سليمان المدعو شيخي زاده، مشهور بداماد أفندي (توفي: 1078 هـ)، **مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر**، دار أحياء التراث العربي، بيروت.

16- علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى سنة 587 هـ)، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، 7 أجزاء، دار الكتب العلمية، ط 2، 1406 هـ، ، بيروت.

17- كمال الدين محمد بن عبد الواحد السويسي المعروف بابن الهمام (المتوفى: 862)، **فتح القدير**، 10 أجزاء، دار الفكر.

18- محمد أمين بن عمر ابن عابدين (المتوفى: 1252هـ)، **حاشية رد المحتار على الدر المختار في شرح تنوير الأبصار**، 6 أجزاء، دار الفكر، ط1، سنة 1386 هـ، بيروت.

19- محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (المتوفى سنة 1230هـ)، **حاشية الدسوقي على الشرح الكبير**؛ 4 أجزاء، دار الفكر.

20- محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله (المتوفى: 1101هـ)، **شرح مختصر خليل للخرشي**، 8 أجزاء، دار الفكر للطباعة، بيروت.

21- محمّد بن محمّد بن عبد الرزّاق الحسيني أبو الفيض الملقّب بمرتضى الزَّبيدي (المتوفى: 1205هـ)، **تاج العروس من جواهر القاموس**، تحقيق: عبد الكريم العزباوي وآخرون، 40 جزء، مطبعة حكومة الكويت، سنة (1399هـ- 1979م).

22- محمد بن معجوز، **الحقوق العينية في الفقه الإسلامي وتقنين المغربي**، دار النجاح الجديدة، ط 2، 1994-1999، دار البيضاء.

23- محيي الدين أبو زكريا يحي بن شرف الحوراني النووي (المتوفى: 676هـ)، **روضة الطالبين وعمدة** المفتين، تحقيق زهير الشاويش، 12 جزء، المكتب الإسلامي، ط 3، سنة (1412هـ-1991م)، (بيروت- دمشق- عمان).

24- مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي الرحيبانى الدمشقي الحنبلي (المتوفى: 1243هـ)، **مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى**، 6 أجزاء، المكتب الإسلامي، ط 2، سنة (1415هـ - 1994م)، دمشق.

25- مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرّحيباني ولد سنة (1160 هـ) ثم الدمشقيّ: له مؤلفات، منها "**مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى**"، في فقه الحنابلة، و"**تحفة العباد فيما في اليوم والليلة من الأوراد**"، و"**تحريرات وفتاوى**". خير الدين الزركلي، الأعلام، 8 أجزاء، دار العلم للملايين، ط 5، سنة 1243.

26- منصور محمد منصور الحفناوي، **الشبهات وأثرها في العقوبة الجنائية في الفقه الإسلامي مقارنا بالقانون**، مطبعة الأمانة، ط 1، 1406هـ – 1986م.

سادسا: كتب القانون

27- ابو الحسن علي الماوردي، **الأحكام السلطانية والولايات الدينية**، دار المكتبة العلمية، ط 1.

28- أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات مدعم الاجتهاد القضائي، طبعة 2000، الديوان الوطني للأشغال التربوية.

29- الفاضل خمار، **الجرائم الواقعة على العقار، دار هومه**، ط4، سنة 2010، الجزائر.

30- أمين مصطفي، **مبادئ علم الإجرام**، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1990.

31- توفيق شمس الدين، **شرح قانون العقوبات القسم العام القسم العام** (النظرية العامة للجريمة والعقوبة)، 2009.

32- عبد التواب معوض ، **الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحريق**، دار المطبوعات الجامعية.

33- عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، دار إحياء التراث العربي، (بيروت، لبنان).

34- عبد القادر بن عودة، **التشريع الجنائي الإسلامي مقارنا بالقانون الوضعي**، جزأن، دار الكتب العربية، بيروت.

35- عبود السراج، **علم الإجرام وعلم العقاب**، جامعة الكويت، 1981، الكويت.

36- عمار علوي، **الملكية والنظام العقاري في الجزائر** (العقار)، دار هومه، ط 6، سنة 2011، الجزائر.

37- عمر خوري، **شرح قانون العقوبات القسم العام**، محضرات بكلية الحقوق بجامعة الجزائر، 2010 – 2011، الجزائر.

38- فرج فصير، **القانون الجنائي العام**، مركز النشر الجامعي، ط 1، 2006.

39- محمد صبحي نجم، **شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص**، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 5، 2004، الجزائر.

40- منصور رحماني، **الوجيز في القانون الجنائي العام**، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2006، سكيكدة.

سابعا: الرسائل والبحوث العلمية

41- عبد الرحمان بن عبد الله الخليفي، **الحماية العقابية للعقارات في الفقه والنظام وتطبيقاتها في إمارة مكة المكرمة**، رسالة ماجستير، التشريع الجنائي الإسلامي، العدالة الجنائية تشريع جنائي الإسلامي، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية معهد الدراسات العليا، 2000م، الرياض.

42- عبد المجيد بن موسى، **حماية الأراضي الفلاحية دراسة مقارنة في الشريعة الإسلامية والقانون جزائري**، أطروحة دكتوراه، تخصص شريعة وقانون، جامعة أحمد دراية أدرار، سنة 2017-2018.

43- فريجه محمد هشام، **دور القضاء الدولي الجنائي في مكافحة الجريمة الدولية**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الجنائي، جامعة محمد خيضر، 2013 - 2014، بسكرة.

44- مسعود خطوي، **الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي**،رسالة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر ،كلية الحقوق، الجزائر.

ثامنا: النصوص القانونية

45- الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 18 صفر عام 1386، الموافق ل1966/01/08، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، 2005.

46- الأمر رقم 66 - 156، المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1966/06/11، العدد 49.

47- الأمر 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78.

تاسعا: القرارات القضائية

48- قرار رقم 52971، المؤرخ في 1888/01/08، مجلة القضائية، عدد 2، سنة 1993.

49- قرار رقم 279، المؤرخ في 1986/05/13، (نواصر العايش)، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي.

50- قرار رقم 97152، المؤرخ في 1989/01/17، المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1991.

51- قرار رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05، المجلة القضائية، عدد1، 1993.
52- قرار رقم 70، المؤرخ في 1998/02/02، من الغرفة الجنائية الثانية، جلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، المؤسسة الوطنية للنشر الإشهار، 1996.

عاشرا: المجلات والمقالات

53- أسامة خميس، **ما هو العقار**، مال وأعمال، سنة 2017.

فهرس الموضوعات

الموضوع **الصفحة**

الإهداء .....
الشكر والعرفان.....
مقدمة.....أ-د
المبحث التمهيدي: مفهوم العقار..... 06
المطلب الأول: تعريف العقار..... 06
الفرع الأول: تعريف العقار لغة..... 06
الفرع الثاني: تعريف العقار اصطلاح..... 06
البند الأول: تعريف العقار في القانون الجزائري.....06
البند الثاني: تعريف العقار في الفقه الإسلامي..... 07
أولا: تعريف العقار عند الحنفية..... 07
ثانيا: تعريف العقار عند المالكية..... 08
ثالثا: تعريف العقار عند الشافعية..... 08
رابعا: تعريف العقار عند الحنابلة.....09
المطلب الثاني: أنواع العقار.....10
الفرع الأول: أنواع العقار في القانون الجزائري.....10
البند الأول: العقار بالطبيعة.....10
البند الثاني: العقار بالتخصيص.....11
البند الثالث: العقار بموضوعه (الأموال العقارية).....11
الفرع الثاني: أنواع العقار في الفقه الإسلامي.....12
أولا: المباني.....12
ثانيا: الأراضي.....12
المبحث الثاني: مفهوم الجرائم الواقعة على العقار.....14

المطلب الأول: تعريف الجريمة وأركانها.....14
الفرع الأول: تعريف الجريمة.....14
البند الأول: تعريف الجريمة لغة.....14
البند الثاني: تعريف الجريمة في الاصطلاح.....15
أولا: تعريف الجريمة في القانون الجزائري.....15
ثانيا: تعريف الجريمة في الفقه الإسلامي.....16
الفرع الثاني: أركان الجريمة.....16
البند الأول: أركان الجريمة في القانون الجزائري.....16
أولا: الركن المادي 16
ثانيا: الركن المعنوي.....17
ثالثا: الركن الشرعي.....17
البند الثاني: أركان الجريمة في فقه الإسلامي.....17
المطلب الثاني: أنواع الجريمة.....18
الفرع الأول: أنواع الجريمة في القانون الجزائري.....18
البند الأول: تعريف الجنايات والجنح والمخالفات.....18
أولا: الجنايات.....18
ثانيا: الجنح.....19
ثالثا: المخالفات..... 19
الفرع الثاني: أنواع الجريمة في الفقه الإسلامي.....19
أولا: جرائم الحدود.....19
ثانيا: جرائم القصاص والدية.....20
ثالثا: جرائم التعزير.....21
المبحث الثاني: الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية.....23
المطلب الأول: الجنايات الواقعة على العقار.....23

الفرع الأول: جريمة التخريب العقار بواسطة متفجرات.....23
البند الأول: تعريف جريمة التخريب العقار بواسطة متفجرات 23
البند الثاني: أركان جريمة التخريب العقار بواسطة متفجرات.....24
أولا: فعل التخريب.....24
ثانيا: محل التخريب.....25
ثالثا: القصد الجنائي..... 25
البند الثالث: العقوبة.....25
الفرع الثاني: جريمة الحرق العمدي للعقار.....27
البند الأول: تعريف جريمة الحرق العمدي.....27
البند الثاني: أركان جريمة الحرق العمدي.....28
أولا: فعل وضع النار 28
ثانيا: نوع الشيء المحروق.....28
ثالثا: القصد الجنائي.....29
البند الثالث: العقوبة 29
الفرع الثالث: جريمة تخريب أو هدم المباني.....30
البند الأول: تعريف جريمة تخريب أو هدم المباني 30
الفرع الثاني: أركان الجريمة.....31
أولا: فعل التخريب أو الهدم.....31
ثانياً: محل التخريب أو الهدم..... 31
ثالثا: القصد الجنائي.....32
البند الثالث: العقوبة.....32
المطلب الثاني: الجنح الواقعة على العقار.....32
الفرع الأول: جريمة تخريب لجزاء من العقار.....33
البند الأول: تعريف جريمة تخريب لجزاء من العقار.....33
البند الثاني: أركان جريمة تخريب لجزاء من العقار.....33

أولا: فعل التخريب.....33
ثانيا: محل التخريب.....33
ثالثا: القصد الجنائي.....34
البند الثالث: العقوبة جريمة.....34
الفرع الثاني: جريمة حرق العقار بغير قصد.....34
البند الأول: تعريف جريمة حرق العقار بغير قصد.....34
البند الثاني: أركان جريمة الحرق للعقار بغير قصد.....35
أولا:حصول الحريق..... 35
ثانيا: محل الحرق.....35
ثالثا:أن يكون الحرق بغير قصد (الإهمال).....36
البند الثالث: العقوبة جريمة.....36
الفرع الثالث: جريمة التعدي على العقار.....36
البند الأول: تعريف جريمة التعدي على العقار.....36
أولا: تعريف التعدي لغة.....36
ثانيا: تعريف جريمة التعدي على العقار في القانون الجزائري.....37
ثالثا: تعريف جريمة التعدي على العقار في الشريعة الإسلام 37
- تعريف جريمة الغصب.....37
أولا: تعريف الغصب في لغة.....37
ثانيا: تعريف الغصب في الاصطلاح.....38
1- تعريف الغصب عند الحنفية.....38
2- تعريف الغصب عند المالكية.....38
3- تعريف الغصب عند الشافعية.....39
4- تعريف الغصب عند الحنابلة 39
- التعريف الراجح 40
- أقوال فقهاء الشريعة الإسلامية في تحقيق غصب العقار.....40

أولا: القول بعدم تحقيق عصب العقار.....40
ثانيا: القول بتحقق غصب العقار.....41
- الترجيح:.....42
- حكم غصب العقار في الشريعة الإسلامية.....42
أولا: من الكتاب.....42
ثانيا: من السنة النبوية.....43
ثالثا: من الإجماع.....44
البند الثاني: أركان جريمة التعدي على العقار..... 44
أولا: الركن الشرعي للجريمة التعدي على العقار.....44
1- الركن الشرعي للجريمة التعدي على العقار في القانون الجزائري.....44
2- الركن الشرعي للجريمة التعدي على العقار في الفقه الإسلامي.....45
ثانيا: الركن المادي للجريمة التعدي على العقار.....46
1- الركن المادي للجريمة التعدي على العقار في القانون الجزائري.....46
1- إنتزاع عقار مملوك للغير.....47
- أن يكون العقار مملوك للغير.....48
- موقف الاجتهاد القضائي.....49
2- إقتران الإنتزاع بالخلسة أو التدليس.....50
- تعريف الخلسة والتدليس في القانون الجزائري.....50
- موقف الاجتهاد القضائي من عنصري الخلسة والتدليس.....51
2- الركن المادي لجريمة التعدي علي العقار في الفقه الإسلامي.....51
ثالثا: الركن المعنوي لجريمة التعدي على العقار.....52
1- الركن المعنوي لجريمة التعدي على العقار في القانون الجزائري.....52
2- الركن المعنوي لجريمة التعدي على العقار في الفقه الإسلامي.....52
البند الثالث: العقوبة جريمة التعدي على العقار.....53
1- عقوبتها في القانون الجزائري.....53

2- عقوبتها في الفقه الإسلامي.....55
المطلب الثالث: المخالفات الواقعة على العقار.....56
الفرع الأول: جريمة تخريب ملك الغير.....56
البند الأول: تعريف جريمة تخريب ملك الغير.....56
البند الثاني: أركان الجريمة تخريب ملك الغير.....56
أولا: فعل التخريب.....56
ثانيا: محل التخريب.....57
ثالثا: أن يكون محل التخريب مملوكا للغير.....57
رابعا: القصد الجنائي.....57
البند الثالث: العقوبة جريمة..... 58
الفرع الثاني: جريمة إغراق الطرق.....58
البند الأول: تعريف جريمة إغراق الطرق.....58
البند الثاني: أركان جريمة إغراق الطرق.....58
أولا: فعل الإغراق.....58
ثانيا: الشيء محل الإغراق.....58
ثالثا: أن يكون الإغراق مملوكا للغير.....58
ربعا: القصد الجنائي.....59
البند الثالث: العقوبة جريمة.....59
الخاتمة.....61
الفهارس.....63
فهرس الآيات.....64
فهرس الأحاديث.....66
قائمة المصادر والمرجع.....67
فهرس الموضوعات.....73

ملخص

يعد العقار المحور الأساسي لكل نمو وتقدم على المستوى الاقتصادي والاجتماعي لكل مجتمع، من أجل تحقيق الإكتفاء الذاتي، ولهذا السبب شرع المشرع الجزائري بموجب القانون حماية العقار من الجرائم والاعتداءات، وفرض عقوبة لها بمعنى الحماية الجزائية، ويقصد بهذه الأخيرة الحماية التي يقدمها القانون للمالك أو للحائز بسبب الاعتداء الذي يقع على العقار، والهدف منها ضمان كافة الحقوق الواردة على العقار والتقليل من النزاعات والجرائم والعمل على استقرار الأوضاع بين المتنازعين، ولقد تعددت فصول هذه الحماية بتعدد الجرائم الواقعة على العقار، وذلك ضمن الفصل الثالث تحت عنوان الجنايات والجنح ضد الأموال في القسم الخامس بعنوان التعدي على الأملاك العقارية..

الكلمات المفتاحية : العقار، الحماية الجزائية، القانون المدني الجزائري

Summary

Real estate is the main focus of every growth and progress on the economic and social level of every society, in order to achieve self-sufficiency, and for this reason, the Algerian legislator began by law to protect the property from crimes and attacks, and to impose a penalty for it in the sense of penal protection, and the latter means the protection provided by the law to the owner or holder Because of the assault on the property, the aim of which is to guarantee all rights contained in the property, reduce disputes and crimes, and work to stabilize the situation between the disputants. The chapters of this protection have been multiplied by the multiplicity of crimes against the property, within the third chapter under the title of felonies and misdemeanors against money in the fifth Titled real estate infringement.

Keywords: real estate, criminal protection, Algerian civil law