

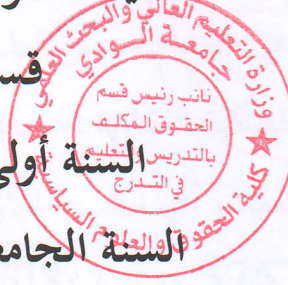
جامعة الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

السنة أولى ماستر - عقاري

السنة الجامعية 2022/2021



الإجابة النموذجية لامتحان السداسي الثاني في مقياس جرائم العقار

السؤال: تعتبر وسيلة الانتزاع المتمثلة في الخلسة والتدليس احد عناصر الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية .

- وضع ذلك بالشرح ؟

ملاحظة: الإجابة مباشرة دون أي قيود شكلية

الجواب:- وسيلة الانتزاع (الخلسة أو التدليس) : لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف للخلسة والتدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية وستعرض لهما تباعا .

أ- التدليس : التدليس طبقا لقواعد القانون المدني هو أن يقوم شخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية بهدف الإضرار به، أو الإفلات من القانون إذن سلوك احتياطي يجعل الإرادة غير واعية، لذلك يعد من عيوب الرضا، فيكون للشخص المدلس عليه حق إبطال العقد متى أقام الدليل على علم المتعاقد الأمر بالتدليس ، وإذا رجعنا إلى الصياغة الفرنسية للمادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، نجد أن الترجمة إلى اللغة العربية لمصطلح التدليس الوارد في النص الفرنسي **Fraude** وترجمته الصحيحة الغش ، بينما يعبر عن التدليس وفق المادة 386 من القانون المدني بمصطلح **Le dol** ومن ثم فالنص الفرنسي للمادة 386 من قانون العقوبات عن الغش عوضا عن التدليس ، والعبارة الأولى هي الصحيحة . أما القانون فقد ورد بصدد صور الأفعال التي تشكل أفعالا لجريمة النصب والمتمثلة في أحد الطرق التدليسية التي وردت بالمادة 372 من قانون العقوبات على سبيل الحصر .

وقد عرفت المحكمة العليا في القرار رقم : 279 المؤرخ في : 1986/05/13 (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 (فالتدليس حسب هذا القرار هو إعادة شغل العقار بعد إخلائه بعد إخلائه عنوة عن المالك . 5 نقاط

ب- الجلسة : الجلسة باللغة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير أما ونحن بصدد الجلسة التي تعد عنصرا مكونا لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة ، فتعرف بأنها : (للقيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك ، ودون علمه ، أي سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقة) وهذا ما ورد في قرار المحكمة العليا رقم : 57534 مؤرخ في : 1988/11/08 الوارد في المجلة القضائية لسنة 1993 ، عدد 2 ، صفحة 192 .

وطبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات ، فانتزاع عقار مملوك للغير خلصة هو سلب الملكية الصحيحة التي تستند إلى سبب صحيح رسمي ، مسجل ومشهر ، أو الحيازة المشروعة ، وتختلف الخلصة عن الاختلاس ، في أن الخلصة طريقة احتيالية تؤدي إلى الانتزاع Surprise بينما الاختلاس Soustraction وهو مباشرة الفعل المجرم وأخذ أموال الغير .

فيجب أن يتم الانتزاع لعقار مملوك للغير ، وهذا بواسطة الاستيلاء عليه دون علم ورضا الضحية ، ولا يهم أن يكون المعتدي ينوي تملك العقار أو مجرد التمتع به باستعماله لمدة طالت أم قصرت أم الانتزاع به .

فالانتزاع إذن يكون في غفلة من المالك أو كرها عنه كاستعمال القوة أو غير ذلك من الوسائل فالمهم أن يكون الانتزاع بغير رضا المالك . 5 نقاط

وعلى ذلك إذا وجد رضا المالك على دخول الفاعل إلى عقاره ، كأن يكون قد أجره له وانتهت مدة الإيجار ورفض المستأجر الخروج بالرغم من إعداره بذلك ، فإننا لا نكون بصدد انتزاع عن غش أو خلصة لعقار مملوك للغير ، لأن عقد الإيجار هو الذي سمح للمستأجر بالدخول إلى العقار ، وكذا أيضا في حالة الحصول على رخصة إدارية مؤقتة من طرف بائع متجول أو حرفي لإحتلال جزء من الرصيف أو الدومين العام ، ثم رفض المغادرة بعد إعداره بذلك أو سحب الإدارة لقرارها الأول ، فإننا لا نكون بصدد اعتداء على الملكية العقارية للدولة ، لأننا لسنا بصدد انتزاع غير مشروع وهذا لوضوح نص المادة 386 من قانون العقوبات ، وتطبيقا لذلك جاء في قرار للمحكمة العليا المؤرخ في : 1997/09/30 ملف رقم 150031 : أنه : (عن الوجه الثاني والثالث معا المأخوذ من خرق والخطأ في تطبيق القانون وانعدام

أو قصور الأسباب ، من حيث أن القرار محل الطعن تمسك ضد المتهم بالجنحة المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات ، في حين أنه كان يشغل السكن المتنازع عليه منذ أربع سنوات

بلا خلسة ولا تدليس ، وإنما بترخيص من مؤسسة البناء حيث يعمل ، وبالتالي كان يجب على الطرف المدني المطالبة بطرده من هذه الأمكنة أمام الجهة القضائية المدنية المختصة في قضية الحال .
حيث أنه فعلا ، لا يتجلى لا من الحكم المستأنف ولا من القرار المطعون فيه المؤيد للحكم ، بأن قضية الموضوع عاينوا شغل المتهم للأمكنة المتنازع عليها خلسة وتدليسا كما هو مطلوب في المادة 386 من قانون العقوبات . 5 نقاط

حيث أنه لعدم وجود حكم قضائي نهائي بالطرد من الأمكنة محل النزاع صادر عن الجهات القضائية المدنية ولعدم وجود محضر معاينة لبقاء المتهم في الأمكنة رغم تنفيذ هذا الحكم القضائي ، فإنه كان يجب على قضاة الموضوع عدم التمسك ضد هذا الأخير بالجنحة المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات ...) .

ويلاحظ هنا بأن المتهم لم يشغل الأماكن في غياب رضا الضحية ، بل أنه شغلها بترخيص من مؤسسة البناء والتي سلمت له العقار بإرادتها ، فالخلسة والتدليس أو الغش منعدمين هنا ، وحتى ولو صدر حكم مدني نهائي بالطرد ضد المتهم ، فإنه لا يعتبر مذنباً لارتكابه لجنحة التعدي على الملكية العقارية ، وهذا بسبب انعدام الخلسة أو الغش .

في حين إذا تم تنفيذ حكم الطرد بعد ذلك ، وعاد إلى العقار بعد الطرد وبعد رجوع الحيازة إلى المالك ، فإننا نكون بصدد جنحة التعدي على الملكية العقارية ، لأننا أمام واقعة جديدة ، وهي الانتزاع للعقار والإقامة فيه دون رضا المالك ، وهذا بواسطة الغش والخلسة .

ولقيام الجريمة يجب أن يكون الطرد قد حصل فعلا بموجب الحكم المدني النهائي القاضي به ، فإن لم يحصل ، فإن احتلال المتهم للعقار يبقى قائما على ترخيص المالك ، حتى وإن كان الترخيص قد انتهى أو سحب إداريا ، فواقعة الانتزاع بواسطة الخلسة أو التدليس تنعدم عندئذ . 5 نقاط

أستاذ المقياس

أ.د/ بدر الدين شبل