جامعة عمـــــــــــــار ثليجي – الأغواط

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

إعداد الطالبيتن :

1 / ريغي اسيا

2 / خشخاشي مسعود

إشراف الأستاذ :

– بطيمي الحسين

لجنة المناقشة

الدكتور : ..... بوزيدي أحمد التجاني ..... رئيســاً

الدكتور : ..... بطيمي الحسين..... مشرفا ومقررا

الدكتور : ..... بوقرين عبد الحليم ..... مناقشاً

السنة الجامعية : 2019 / 2020

جامعة عمـــــــــــــار ثليجي – الأغواط

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

إعداد الطالبيتن :

1 / ريغي اسيا

2 / خشخاشي مسعود

إشراف الأستاذ :

– بطيمي الحسين

لجنة المناقشة

الدكتور : ..... بوزيدي أحمد التجاني ..... رئيســاً

الدكتور : ..... بطيمي الحسين..... مشرفا ومقررا

الدكتور : ..... بوقرين عبد الحليم ..... مناقشاً

السنة الجامعية : 2019 / 2020

مقدمة

مقدمة :

إن النصب والاحتيال ظاهرة اجرامية قديمة وليست بالجديد، غير أن تطور الحياة البشرية عموما وفي مختلف المجالات أوجد بيئة خصبة لجريمة النصب والاحتيال بصور حديثة من بينها موضوع دراستنا، حيث وجد النصاب والمحتال فرصة كبيرة لممارسة النصب والاحتيال في مجال المعاملات العقارية.

هذا الأمر يرجع لعدة أسباب من بينها حاجة الجزائريين الكبيرة للسكن، فمنذ الاستقلال وإلى يومنا هذا لازال الشعب الجزائري يعاني في سبيل الحصول على عقار، فالبعض يرغب في الاستفادة من قطعة أرضية في التجزئات العقارية، والبعض الاخر يرغب في الاستفادة من سكنات، هاته الأخيرة قد تكون ملكية خاصة أو تباع عن طريق الترقيات العقارية أو يستفيد من أحد البرامج السكنية الحكومية.

الإضافة إلى رغبة النصاب والمحتال في الربح السريع نظرا للقيمة الكبيرة للعقارات بأنواعها، والسهولة النسبية في ممارسة النصب والاحتيال بها، نظرا لأن أغلب المعاملات العقارية تتم عبر وثائق يسهل تزوير أوراقها، وخلق مظاهر تعزز ثقة الضحية في الجاني فيسلم له ويصدقه ويتعامل معه بكل ثقة، خاصة وأن الاجراءات تستغرق مدة حتى يتسلم الضحية وثائق تثبت ملكيته أو استفادته من العقار، ما تتيح فرصة للجاني بأن يخدع أكبر عدد ممكن والفرار ليكتشف فعله بشكل متأخر.

إن مجال المعاملات العقارية لا يمكن حصره نظرا لتعدد وتنوع العقارات فهناك عقارات مبنية وغير مبنية، وعقارات فلاحية وعقارات صناعية وعقارات مخصصة للسكن وغيرها، بالإضافة كذلك إلى تعدد المعاملات العقارية التي ترد عليها، بدءا من الإيجار والرهن وصولا إلى البيع والحصول على مقررات الاستفادة.

ومن أجل مواجهة انتشار النصب والاحتيال حاول المشرع الجزائري مكافحة انتشار الظاهرة عن طريق تجريم النصب والاحتيال بشكل عام، حيث تطرقنا لما يحصل في الواقع العملي بالإضافة إلى موقف القانون والاجراءات العملية على مستوى القضاء في محاسبة الفاعل ومعاقبته واقرار حقوق الضحايا في استرجاع أموالهم.

تهدف هاته الدراسة إلى التطرق لموضوع جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية التي كما سبق وأن أشرنا عرفت انتشار بشكل كبير، بالإضافة إلى المبالغ الكبيرة التي يتم سلبها بهذه الطريقة، كما أن أعداد الضحايا آخذ في الارتفاع، خصوصا وأن بعض العمليات تكون في شكل جماعي، بشكل يمكن المواطنين من تجنب الوقوع كضحايا لهاته الجريمة، بالإضافة إلى معرفة كيفية المطالبة بحقوقهم واسترجاع أموالهم.

تكمن أهمية موضوع دراسة جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية، في خطورة هاته الجريمة، وانتشارها وما يترتب عليه من أزمات تهدد المعاملات العقارية خاصة فيما يخص الترقيات العقارية، بالإضافة إلى المساس بمصداقية البرامج السكنية التي تعتمدها الدولة.

مما تقدم نطرح الإشكالية التالية :

كيف حالج المشرع الجزائري جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية ؟

ولإجابة على هاته الاشكالية اعتمدنا في دراستنا المنهج التحليلي لمختلف الآراء الفقهية والنصوص القانونية ذات الصلة، بتحليل نص المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري، بالإضافة إلى نصوص قانون الإجراءات الجزائية فيما يخص المتابعة الجزائية.

أما فيما يخص تقسيم الموضوع فكان على النحو الآتي :

حيث عالجنا الموضوع في فصلين، خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي لجريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية، حيث تطرقنا لتعريف مختلف المصطلحات ذات الصلة بجريمة النصب والاحتيال بالإضافة إلى البحث عن تمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة

له في المبحث الأول، كذلك تطرقنا للمقصود بالمعاملات العقارية بتعريف محلها وكذا اطراف العلاقة تحت عنوان مفهوم المعاملات العقارية في المبحث الثاني.

بينما تناولنا في الفصل الثاني أركان جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية المختلفة، في المبحث الأول، بينما في المبحث الثاني تطرقنا للمتابعة الجزائية في جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية بداية من تحريك الدعوى وحالات انتفاء المسؤولية الجزائية، وصولا للحكم بالعقوبة الجزائية على الجاني

الفصل الأول

الاطار المفاهيمي لجريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية

تمهيد :

تعتبر معالجة المشرع الجزائري لجريمة النصب والاحتيال كقواعد عامة، تنطبق على النصب والاحتيال في المعاملات العقارية، وبالتالي وجب علينا أن نعرف ونحدد المقصود بالنصب والاحتيال، بالإضافة إلى التطرق لبعض المفاهيم المشابهة لها،

كما سنتطرق للمعاملات العقارية المختلفة وما تحديد العقارات التي ترد عليها بالإضافة إلى أنواعها المختلفة فالنصب والاحتيال لا يتوقف على نوع أو معاملة دون الأخرى، كما كان لابد لنا من التعريف بها لتحديد مضمون هاته الجريمة ومحل ارتكابها.

تطرقنا في المبحث الأول مفهوم جريمة النصب والاحتيال، والمبحث الثاني مفهوم المعاملات العقارية.

المبحث الأول : مفهوم جريمة النصب والإحتيال

تعتبر جريمة النصب والاحتيال من أخطر الجرائم وأكثرها انتشارا بسبب طريقة إرتكابها والاسلوب المتبع في ذلك، الذي يجعل الضحية لا يدرك أنه وقع ضحية جريمة كما يحصل في جل الجرائم الأخرى حيث يعرف الضحية بأنه تعرض لإعتداء كالسرقة، الضرب والجرح العمدي، وغيرها، كما أنها تتميز من حيث كيفية إرتكابها فهي لا تتطلب جهد عضلي كبقية الجرائم بل تحتاج للمظاهر والجهد العقلي والقدرة الذهنية.

تناولنا في المطلب الأول تعريف النصب والاحتيال، والمطلب الثاني تمييز جريمة النصب والاحتيال عن المفاهيم المشابهة لها

المطلب الأول : تعريف النصب والاحتيال

قبل التطرق لصلب الموضوع لابد لنا من البحث في تعريف جريمة النصب والاحتيال، من خلال تعريف كل من النصب والاحتيال بشكل منفرد، على المستوى اللغوي والفقهي.

سنتطرق لتعريف النصب والاحتيال في كل من اللغة والتعريف لدى الفقه بالإضافة إلى القانون.

الفرع الأول : تعريف الاحتيال

أولا : معنى الاحتيال في اللغة :

قال الرازي في مختار الصحاح : الحيلة اسم من الاحتيال، وكذا الحيل والحول، يقال : لا حيل ولا قوة لغة في حول، وهو أحيل منه أكثر حيلة، وما أحيله لغة في ما أحوله، ويقال : ما له حيلة، ولا محالة، ولا احتيال، ولا محال بمعنى واحد [1].

[1] عبد العزيز بن محمد العبيد، المسؤولية الجنائية في الإعلانات التجارية دراسة تأصيلية مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، الطبعة الأولى، الرياض السعودية، 2016، ص 79.

وقال الراغب الاصفهاني في مفرداته : " الحيل والحويلة : ما يتوصل به حالة ما في خفية، وأكثر استعمالها فيما في تعاطيه خبث، وقد تستعمل فيما في حكمة " [1]، وهو الحذق، وجودة النظر، والقدرة على دقة لتصرف ومن أمثال العرب هو احول من ذئب [2].

ثانيا : معنى الاحتيال فقها :

الاحتيال هو : " الاستيلاء على مال الغير عن طريق استخدام الجاني لأساليب تنطوي على الغش والخداع لتأييد ادعاءاته الكاذبة " [3].

وإنتحال الشخصية من ضمن صور الاحتيال بشكل عام ويعرف بأنه : " الاستيلاء على المعلومات الشخصية لأحد الأشخاص لتمثيله بحسب المفهوم القانوني لذلك "، فالانتحال مصدر انتحل، وهو : تقدم شخص بهوية كاذبة، وهو الإدعاء، يقال : نحلتك الشيء إذا نسبته إليك، وانتحل الشعر وتنحله : ادعاه وهو لغيره [4].

الفرع الثاني : تعريف النصب

سنتطرق لكل من التعريف اللغوي والفقهي والقانوني :

أولا : تعريف النصب لغة :

قال ابن فارس في معجم مقاييس اللغة : " النون والصاد والباء أصل صحيح يدل على إقامة شيء وإهداف في استواء، يقال : نصب الرمح وغيره أنصبه نصبا " [5].

---

[1] عبد العزيز بن محمد العبيد، نفس المرجع، ص 79.

[2] طاهر جليل الحبوش، جرائم الاحتيال الأساليب والوقاية والمكافحة، الطبعة الأولى، مركز الدراسات والبحوث، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض السعودية، 2001، ص 13.

[3] عبد العزيز بن محمد العبيد، المرجع السابق، ص 79.

[4] أيمن بن ناصر بن حمد العباد، المسؤولية الجنائية لمستخدمي شبكات التواصل الاجتماعي دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، الطبعة الأولى، الرياض السعودية، 2015، ص 119.

[5] عبد العزيز بن محمد العبيد، نفس المرجع، ص 73.

فكأن الجاني أقام حيلته ونصبها حتى استوت على المجني عليه، وجاء في المعجم الوسيط : " النصب : العلم المنصوب وعلامة نصب عند الحد أو الغاية، وما كان ينصب ليعبد من دون الله عز وجل، والجمع أنصاب، ونوع من الغناء رقيق، والحيلة والخداع ".

وفي المصباح المنير : " النصيب الشرك المنصوب ونصبت للقطا شركا "، إذا فالنصب هو وضع الفخ الذي يخدع به الطير وانتقل الاستعمال من الحي إلى المعنوي فالنصاب أي واضع الفخ إذا خدع غيره إنما يخدعهم بفخ غير محسوس.

ثانيا : تعريف النصب قانونا :

نجد ان القوانين التي تناولت جريمة النصب لم تعط تعريفا لها بحيث يتمثله الشراح كمعيار في انطباق النصب على الصور المتنوعة التي يمكن أن تدخل في مسمى هذه الجريمة وذلك جريا على السنة التي انتهجتها في غال الحالات، وهي عدم احتفائها بالتعاريف تاركة ذلك المجال للفقه والقضاء [1].

ثالثا : تعريف النصب فقها :

تعريف النصب : " استعمال الجاني الوسيلة من وسائل التدليس التي حددها القانون على سبيل الحصار لحمل المجني عليه على تسليمه مالا منقولا مملوكا له أو لغيره " [2].

تتطلب لتوافرها أن يكون ثمة احتيال وقع من المتهم على المجني عليه بقصد خداعه والاستيلاء على ماله فيقع المجني عليه ضحية هذا الاحتيال الذي يتوافر باستعمال طرق احتيالية [3] أو اتخاذ اسم كاذب أو انتحال صفة غير صحيحة أو بالتصرف في مال الغير ممن لا يملك حق التصرف.

---

[1] عبد العزيز بن محمد العبيد، المرجع السابق، ص ص 73-74.

[2] محمد علي سكيكر، قراءة في الثقافة القانونية، بدون طبعة، كتاب الجمهورية للصحافة، مصر، نوفمبر 2009، ص 94.

[3] مصطفى مجدي هرجة، الدفوع الجنائية في جرائم السرقة – النصب – الشيك – التبديد، الطبعة الأولى، دار محمود، القاهرة مصر، 2015-2016، ص 49.

ومن المقرر أن انتحال صفة غير صحيحة يكفي وحده لقيام ركن الاحتيال المنصوص عليه في قانون العقوبات دون حاجة لأن تستعمل أساليب الغش والخداع المعبر عنها بالطرق الاحتيالية [1].

حاول بعض شراح القانون وضع تعريف للنصب باستخدام القيود والأوصاف الواردة في صياغة تلك الأنظمة كقانون العقوبات المصري وكذلك قانون العقوبات الأردني وغيرهما، وقد تعددت التعريفات في هذا الشأن : فقد عرف بعضهم النصب بأنه : " الاستيلاء على مال الغير بطريق الحيلة بنية تملكه "، كما عرفه أخرون بأنه : " الاستيلاء على منقول مملوك للغير بخداع المجني عليه وحمله على تسليمه "، ومن تعريفات النصب أيضا أنه : " استعمال الجاني وسيلة من وسائل التدليس المحددة على سبيل الحصر، وحمل المجني عليه بذلك على تسليم الجاني مالا منقولا للغير ".

مؤدى هذه التعريفات أن النصب يتم بالاعتداء على حق الملكية، شأنه شان السرقة وخيانة الأمانة، ولكنه يتميز عنهما بأسلوب الاعتداء الذي يفترضه : إذ يتخذ صورة تدليس من نوع ما حدده القانون يترتب عليه وقوع المجني عليه في غلط وتسليمه ماله إلى المتهم الذي يستولي عليه بنية تملكه [2].

مما سبق يتبين أن الاختلاف بين النصب والاحتيال لا يعدو كونه اختلافا اسمية لمسمى واحد، وبعبارة أخرى يمكن القول بأن الاحتيال ما هو إلا شريان حيوي لجريمة النصب والوصف المؤثر فيها، فهو جوهر التدليس عامة والنصب بوجه خاص، وقوامه الكذب أي : " التظاهر بأمر لا يطابق الواقع "، سواء كان هذا الأمر مختلفا برمته أو كان محرفا أو مبتورا في بعض جوانبه، ولا توجد طريقة معينة للكذب، فقد يقع بالقول كما هو الشائع وقد يقع أيضا بأفعال تتجسد بالكتابة مثلا والإشارة وغيرها ما دام كل منهما صالحا للتعبير عن مضمون فكري [3].

---

[1] مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 49.

[2] عبد العزيز بن محمد العبيد، المرجع السابق، ص 74.

[3] عبد العزيز بن محمد العبيد، نفس المرجع، ص 79.

هذا التعبير يحكم عليه بالصحة أو بالكذب في اللحظة التي يصدر فيها فهو يكون كاذبا ولو تحقق مضمونه فيما بعد، ولا يكون كذلك إن طابق الحقيقة ولو غاب ذلك عمن جاء به فظن في قرارة نفسه أنه يدل بخبر مكذوب، وإذا كان الخبر مطابقا للواقع فلا احتيال ولا نصب [1].

الفرع الثالث : خصائص جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية

كما أن جريمة النصب جريمة مركبة، وهي مع ذلك جريمة وقتية : فهي مركبة باعتبارها تفترض فعلا ونتيجة وعلاقة سببية تربط بينهما، وفي أغلب حالاتها تصدر عن المتهم جملة أفعال يدعم بعضها بعضا ويقوم بها التدليس في مجموعها، والنصب جريمة وقتية إذ أن تحقق مادياتها لا يستغرق في الغالب زمنا طويلا [2].

أولا : أنها من جرائم الأموال :

فمحلها هو مال منقول مملوك للغير والجاني يستخدم وسائل الخداع من أجل التوصل إلى تسلم ذلك المال، فلا تقع جريمة الاحتيال اذا كان قصد الجاني هو الانتفاع فقط [3].

فالمشروع الاجرامي للجاني، يستهدف التوصل إلى تسلم أو نقل حيازة مال منقول مملوك للغير لنفسه أو لغيره، أو أن يتوصل إلى حمل الغير على تسليم سند ذي قيمة مالية، أو توقيع هذا السند أو إلغائه أو إتلافه أو تعديله [4].

والاحتيال ينال بالاعتداء على ملكية المنقولات، ولكنه يتميز بأسلوب الاعتداء الذي يفترضه، إذ تتخذ صورة تدليس من نوع ما حدده القانون يترتب عليه وقوع المجني عليه في غلط وتسليمه ماله إلى المتهم الذي استولى عليه بنية تملكه [5].

---

[1] عبد العزيز بن محمد العبيد، المرجع السابق، ص 79.

[2] عبد العزيز بن محمد العبيد، نفس المرجع، ص 84.

[3] ماهر عبد شويش الدرة، شرح قانون العقوبات القسم الخاص، المكتبة القانونية للنشر والتوزيع، العراق، ص 331

[4] طاهر جليل الحبوش، المرجع السابق، ص 22.

[5] طاهر جليل الحبوش، نفس المرجع، ص 19.

يمر الاحتيال بالخطوات التالية : فعل التدليس، ثم وقوع المجني عليه في الغلط، ثم إتيانه تصرفا ماليا من شأنه تسليم مال إلى المتهم.

ثانيا : أنها جريمة ذات طابع ذهني :

أنها من جرائم السلوك المتعدد فمن جهة هو سلوك مادي ذو مضمون نفسي يتمثل في الاحتيال على الغير، ومن جهة أخرى هو سلوك مادي يهدف الى الاستيلاء على مال هذا الغير، أي أن هذه الجريمة تقوم على تغيير الحقيقة باستخدام احدى وسائل الخداع التي دل عليها القانون والتي يكون قوامها الكذب [1].

فهي تقوم على استخدام الجاني لذكاءه ودهاءه في ارتكابها، دون استخدام وسائل العنف والقسوة، فيجب أن تكون لدى المحتال، القدرة على كشف ثغرات في نظم التعامل كي ينفذ منها إلى خداع ضحاياه، والقدرة على الاقناع، واختيار الظرف المناسب، ووسيلة الخداع والتمويه التي تتناسب وشخص المجني عليه [2].

ثالثا : أنها جريمة تقوم على تغيير الحقيقة :

حيث يتوجب أن تقوم وسائل الخداع، التي يستخدمها الجاني على الكذب، والتي تؤدي إلى إيقاع المجني عليه في الغلط، وتشويه الحقائق في ذهنه، مما يحمله على القيام بالتصرف بتسليم ماله إلى المحتال، ولو كان قد علم بحقيقة هذه الأساليب لما قدم عليه [3].

---

[1] ماهر عبد شويش الدرة، المرجع السابق، ص 331.

[2] طاهر جليل الحبوش، المرجع السابق، ص 24.

[3] طاهر جليل الحبوش، نفس المرجع، ص 19-24.

أنها من الجرائم التي تستلزم غالبا التخصص والدراية من قبل الجاني بمجال نشاطه، حيث يعتاد المحتالون على استخدام أسلوب معين لارتكابها، فيتخصص به، لأنه يكون على دراية بضحاياه، وكيفية خداعهم والنصب عليهم، لذا نجد أن بعض المحتالين، قد تخصص بالاحتيال على فئة معينة من الأشخاص، أو طائفة من المقاولين أو المهندسين في مجالات أعمالهم [1].

[1] طاهر جليل الحبوش، المرجع السابق، ص 19.

المطلب الثاني : تمييز جريمة النصب والاحتيال عن المفاهيم المشابهة لها

تعتبر جريمة النصب والاحتيال جريمة تمس الذمة المالية للغير، وهناك عدة جرائم لها نفس الهدف والضرر، لهذا كان لابد لنا من البحث ومحاولة تمييز جريمة النصب والاحتيال عن الجرائم والمفاهيم المشابهة لها.

خصصنا الفرع الأول لتمييز جريمة النصب والاحتيال عن التدليس المدني، والفرع الثاني لتمييزها عن جريمة السرقة، بينما الفرع الثالث لتمييز جريمة النصب والاحتيال عن جريمة خيانة الأمانة.

الفرع الأول : تمييز جريمة النصب والاحتيال عن التدليس المدني

ان كانت جريمة الاحتيال، والتدليس المدني، يشتركان في أثرهما على نفسية المجني عليه، وهو إيقاعه في الغلط، إلا أن كليهما يختلفان في : [1]

يرتب القانون المدني بطلان العقد على الحيل التي قد يلجأ إليها أحد المتعاقدين أيا كان نوعها، ولو كانت أكاذيب عارية عن كل فعل خارجي يعززها، وكل ما يتطلبه فيها أن تكون على درجة من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد، كما يعتبر تدليسا مجرد السكوت عمداً عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة.

أما النصب ويطلق عليه أحيانا التدليس الجنائي فلا يمكن أن يكون مجرد أكاذيب شفوية أو مكتوبة، بل يتعدى ذلك إلى كتمان أمر من الأمور، بالغا قدر من الجسامة، ويستلزم وجود نص المادة لكي تدخل أكاذيب الجاني في دائرة الاحتيال المعاقب عليه، يترتب عليها عقوبة جنائية أن تتناسب مع خطورة الجريمة وأضرارها [2].

---

[1] طاهر جليل الحبوش، المرجع السابق، ص 19.

[2] إيهاب عبد المطلب، جرائم النصب وخيانة الأمانة، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة مصر، 2015، ص 10.

ذات الأمر يقال حين يحظر القانون المدني الغش أو التدليس ويعتبره من أسباب البطلان فإن ذلك لا يكون في ذات النطاق الذي يحظره النظام الجزائي، الذي يعطي للتدليس في مادة النصب مفهوما أضيق من ذلك الموجود في القانون المدني .

كذلك حين يعطى النظام الجزائي للإكراه مفهوما أضيق مما هو مقرر في القانون المدني كسبب للبطلان، قاصرا العقاب على الإكراه الذي يبلغ حدا من القوة والتهديد.

علاوة على ذلك فإن القانون المدني يهتم فقط بالأفعال التي ترتب ضررا للغير، في حين أن القانون الجزائي ينظر إلى الأفعال في ذاتها ولو لم يترتب عليها ضرر، ومن هنا جاء عقابه على الشروع في كثير من الجرائم ولو أوقف أو خاب مسعى الجاني في تحقيق ما بدء في تنفيذه [1].

الفرع الثاني : تمييز جريمة النصب والاحتيال عن السرقة

يتفق النصب مع السرقة في أنه استيلاء بغير حق على مال الغير بنية تملكه ولكن السرقة والنصب يختلفان في الطريقة التي يتم بها الاستيلاء فالسارق يستولي على الشيء عن طريق اختلاسه من حائزه بغير رضاه.

أما النصاب فيستدرج حائز الشيء بالحيلة حق يسلمه إياه عن طواعية واختيار، ولهذا يعرف النصب بأنه الاستيلاء بطريق الاحتيال على منقول مملوك للغير بنية تملكه، كما يميز التدليس الجنائي عن مطلق التدليس أنه أضيق نطاقا وأن غايته أكثر تخصيصا " [2].

تقوم جريمة السرقة على الجهد الجسماني " المادي "، الذي يبذله الجاني للاستيلاء على المال محل السرقة، في حين تقوم جريمة الاحتيال على الجهد الذهني " المعنوي "، الذي يبذله لحمل المجني عليه على تصديقه [1].

---

[1] أحمد لطفي السيد مرعي، الجرائم الماسة بنزاهة الوظيفة والثقة العامة في النظام الجزائي السعودي مقارنا بالقانون المصري، الجزء الأول (جرائم الرشوة)، الطبعة الأولى، دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع، الرياضة السعودية، 2016، ص 22.

[2] عبد العزيز بن محمد العبيد، المرجع السابق، ص 84.

تقوم جريمة السرقة بالاستيلاء على المال المنقول دون رضى المجني عليه على عكس جريمة الاحتيال فان المجني عليه نفسه " نتيجة الخداع " يعمد إلى تسليم المال إلى الجاني راضيا مختارا، أي أنه سلم المال على علم وارادة.

الفرع الثالث : تمييز جريمة النصب والاحتيال عن جريمة خيانة الأمانة

مع أن المال بسلم في الجريمتين برضى المجني عليه سليا صحيحا الا انها تختلفان بما يلي:

التسليم في خيانة الأمانة يعتمد على الارادة الحرة للمجني عليه والتي لا يشوبها أي عيب، عكس ذلك فان جريمة الاحتيال تكون إرادة المجني عليه مشوبة بعيبها الغش.

يهدف التسليم في جريمة خيانة الأمانة إلى نقل الحيازة الناقصة للشيء الى المباني لكي يقف عليها لصالح المالك بخلاف ذلك فان المجني عليه في جريمة الاستيلاء يسلم الشيء الى الجاني تسليما ناقلا للحيازة الكاملة.

التسليم في جريمة الاحتيال يمثل بذاته عنصر الاستيلاء على المال، بينما في جريمة خيانة الأمانة فأن التسليم يكون سابقا على الاستيلاء ولا يتحقق هذا الاخير الا بفعل لاحق على التسليم هو كما عبر عنه قانون العقوبات العراقي " الاستعمال أو التصرف بسوء قصد " [2].

[1] طاهر جليل الحبوش، المرجع السابق، ص 19.

[2] ماهر عبد شويش الدرة، نفس المرجع، ص 332.

المبحث الثاني : مفهوم المعاملات العقارية

بعد أن وضحنا مفهوم جريمة النصب والإحتيال بشكل عام، وجب أن نتطرق إلى محل إرتكاب الجريمة وهي العقارات المختلفة التي يتم النصب في معاملاتها العقارية، سنتطرق للمعاملات العقارية المتعددة التي ترد على العقارات المختلفة.

قمنا بالبحث في المقصود بالمعاملات العقارية في المطلب الأول، وتعريف اطراف المعاملات العقارية في المطلب الثاني.

المطلب الأول : المقصود بالمعاملات العقارية

إن محل جريمة النصب والاحتيال في موضوع دراستنا هو المعاملات العقارية، لهذا كان لزاما علينا ان نبحث في المقصود بالمعاملات العقارية، من حيث ما يصلح أن يطلق عليه عقار بالإضافة إلى تحديد المعاملات التي تنجز على العقار وتكون محل للنصب والاحتيال.

عرفنا محل المعاملات العقارية في الفرع الأول، ولتعريف المعاملات العقارية الفرع الثاني.

الفرع الأول : تعريف محل المعاملات العقارية

إن محل المعاملات العقارية متعدد حسب طبيعة العقار والحالة التي يكون عليها، فواقع الحال يثبت لنا أن النصب والاحتيال لا يتوقف على السكنات المبنية دون القطع الأرضية، بل يشمل كل أنواع العقار الموجودة والتي يمكن للمحتال أن يقوم باستغلالها لخداع الضحايا.

أولا : تعريف العقار :

سنتطرق لتعريف العقار في اللغة والفقه :

1 – تعريف العقار لغة :

جاء في القاموس المحيط قوله :

" العقار : الضيعة ... والصبغ الأحمر، والنخل، ومناء البيت، ونضده الذي لا يبتذل إلا في الأعياد ونحوها ".

وجاء في «مختار الصحاح قوله :

العقار : بالفتح مخففا : الأرض، والضياع، والنخل.

ويقال : في البيت عقار حسن، أي متاع وأداة.

والمُعقِرُ بوزن المعسِر: الكثير العقار ".

وجاء في " النهاية في غريب الحديث والأثر " قوله : " العقار : بالفتح : الضيعة، والنخل، والأرض، ونحو ذلك.. وعقار كل شيء : خياره " [1].

2 – تعريف العقار فقها :

يعرف العقار أو الحق العيني العقاري بأنه : " هو الشيء الثابت المستقر الذي لا يبقى على حاله إذا تم نقله من مكان لآخر ويشمل الأرض والبناء والغراس والجسور والطرق والسدود والمناجم وغيرها من الأشياء العقارية [2].

---

[1] عدلان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيره في الفقه الاسلامي، المجلد الأول، الطبعة الأولى، الجمعية الفقهية السعودية، السعودية، 2016، ص 33.

[2] محمود غزوان عناوي الزهيري، إجراءات التنفيذ العيني الجبري في نقل حق الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار الزهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2017، ص 38.

وعند الفقهاء في حاشية الدسوقي يعرف بأنه : " العقار اسم للأرض وما إتصل بها من بناء أو شجر ".

وكما جاء في محيط المحيط العقار : " هو كل ملك ثابت له أصل، أي : غير منقول كالدار، وهو شرعا : العرصة، مبنية كانت أو لا [1].

3 – تعريف العقار قانونا :

عرف المشرع الجزائري العقار في القانون المدني في القسم الثاني المعنون بتقسيم الأشياء والأموال من الفصل الأول من الباب الاول من الكتاب الثالث المعنون بالحقوق العينية الأصلية نصت عليه المادة 683 منه [2] على أنه : " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه 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 بالتخصيص ".

ثانيا : العقارات بطبيعتها :

هي " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، وكل ما عدا ذلك فهو منقول "، وعلى ذلك فهي تشمل : [3]

---

[1] محمد قدري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الانسان في المعاملات الشرعية على مذهب أبي حنيفة النعمان، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، بيروت لبنان، 2017، ص 29.

[2] الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

[3] محمود أحمد عبيد، الوسيط في شرح قانون التوثيق، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة مصر، 2011، ص ص 30–31.

1 – الأراضي :

زراعية كانت أو صحراوية أو معدة للبناء وكذلك كافة أجزاءها، وطبقاتها دون الأجزاء التي تقتطع منها وما دفن في الأرض من منقولات فتحتفظ بصفتها كالآثار [1].

2 – المباني :

أيا كانت موادها أو غرضها أو قيمتها أو مد بقائها أو شخص من أقامها، والمبنى يتعتبر عقارا بكافة أجزاءه حتى ما كان يمكن فصله طالما اتصل به.

الفرع الثاني : تعريف المعاملات العقارية

ترد على العقارات عدة معاملات وهو ما سنذكره على النحو التالي :

أول : تعريف عقد بيع العقارات :

البيع لغة فضد الشراء، والبيع : الشراء أيضا، وهو من الأضداد، وبعت الشيء : شريته، أبيعه بيها ومبيعا، وهو شاذ وقياسه مباعا، والابتياع : الاشتراء [2].

بإمكاننا وضع تعريف لعقد بيع العقارات بأنه : " عقد يبيع بموجبه شخص عقاره أو أي حق عيني عقاري يملكه لأي شخص (مشتري) لقاء عوض نقدي ويتعهد بنقل ملكية هذا العقار أو الحق العيني العقاري إلى المشتري في دائرة التسجيل العقاري " [3].

---

[1] محمود أحمد عبيد، المرجع السابق، ص ص 30-31.

[2] أنظر ابن المنظور، لسان العرب، مجلد 2، دار صادر، الطبعة الثالثة، بيروت لبنان، 2004، نقلا عن طارق كاظم عجيل، الوسيط في عقد البيع دراسة معمقة ومقارنة بالفقه الغربي والإسلامي، الجزء الأول إنعقاد العقد، الطبعة الأولى، دار الحامد، الأردن، 2010، ص 33.

[3] رمزي ساسي، إشهار الحق العيني العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص 19.

وعرف المشرع الجزائري عقد البيع في المادة 351 من ق م [1] بأنه : " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي ".

ثانيا : تعريف الاشهار العقاري "

يعرف بكونه : " مجموعة القواعد التي تتعلق بإشهار الحقوق المرتبطة بعقار سواء منها الحقوق العينية العقارية أو حتى الحقوق الشخصية، وتهدف هذه القواعد عامة إلى ضمان إستقرار وحماية المعاملات، ذلك أنها تلعب دورا هاما في حماية الراغبين في التعامل على عقار معين بصفات قانونية متنوعة، فيكون من مصلحة المشتري أو الدائن المقرض مثلا التأكد من ملكية البائع للعقار ومدى وجود تحملات أو قيد على العقار، ويمكن تحديد أكثر هذا التعريف إذا تعلق الأمر بإشهار عقاري فيصبح : " مجموعة القواعد المتعلقة بإشهار حقوق عينية موظفة على عقار " ..... [2]

ثالثا : تعريف عقد الايجار :

يعرف عقد الإيجار بأنه : " هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " [3].

رابعا : تعريف ايجار الأرض الزراعية :

العقد الذي يتعهد فيه أحد الطرفين " المؤجر " بتمكين الطرف الآخر " المستأجر " من الانتفاع بأرض زراعية وملحقاتها، من أجل استغلالها استغلالا زراعيا، خلال مدة معينة [4]، في

---

[1] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

[2] رمزي ساسي، المرجع السابق، ص 19.

[3] محمد الصيرفي، التسويق العقاري الالكتروني، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة مصر، 2016، ص 191.

[4] محمود أحمد عبيد، المرجع السابق، ص 388.

مقابل أن يدفع إلى المؤجر مبلغا محددا يسمى الأجرة " ايجار عادي أو نقدي " أو نسبة محددة من المحصول " المزارعة " [1].

كما عرف المشرع الجزائري عقد الايجار في المادة 467 فقرة 1 من ق م [2] بأنه : " الايجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ".

خامسا : عقد البيع الايجاري :

يمكن تعريف البيع الايجاري بأنه : " اتفاق المتعاقدين على إيجار شيء معين لمدة معينة مقابل أجر معين، على أن يكون المستأجر إذا أوفى بإلتزاماته جميعا أن يتملك المأجور في نهاية العقد حيث تعد الأجرة التي دفعها أقساط للثمن، مما يعني أن العقد يبدأ إيجار وينتهي بيعا بين الطرفين [3].

[1] محمود أحمد عبيد، نفس المرجع، ص 388.

[2] محمود أحمد عبيد، المرجع السابق، ص 388.

[3] طارق كاظم عجيل، المرجع السابق، ص 57.

المطلب الثاني : تعريف اطراف المعاملات العقارية

ان اطراف المعاملة العقارية المرتكب فيها جريمة النصب والاحتيال تشمل إدعاء أسماء أو صفات محددة تمكن المحتال أي النصاب من خداع الضحية وهذا ما سنتطرق له في الفرع الأول بذكر أهم من يرتكب جريمة النصب والاحتيال أو يدعيها، وبالإضافة إلى ضحية النصب والاحتيال في الفرع الثاني.

الفرع الأول : صفة المحتال أو النصاب

يقوم بعملية النصب والاحتيال العديد من الأشخاص غير أن أهم صور الاحتيال تتمثل في انتحال صفة المرقي العقاري أو موظف على مستوى الدائرة أو مالك العقار :

أولا : المرقي العقاري :

كل شخص طبيعي أو معنوي حائز على اعتماد يقوم بنشاطات الترقية العقارية يعتبر مرقي عقاري، وهو عون اقتصادي مؤهل لممارسة الأعمال التجارية بصفه اعتيادية المرتبطة بهذا النشاط، حيث أن المرقي العقاري يعتبر طرف في عقد بيع السكن الترقوي شدد المشرع في تحديد التزاماته المهنية والتعاقدية المرتبطة بهذا العقد مقارنة مع التزامات مقتني هذا السكن.

اصطلاحا يعتبر بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء أو مهيأ لوعاء العقاري لهذا الغرض، وحسب قاموس المصطلحات القانونية هو كل شخص طبيعي أو معنوي الذي في إطار مهنته أو بصفة عرضية يقوم بإبرام عقود ترقية عقارية لحساب رب العمل وقد يكون المقاول أو المشيد أو الموكل أو المهيأ للوعاء العقاري [1].

[1] سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015، ص ص 13-15.

المرقي العقاري ينقسم إلى نوعين مرقي الأوعية الذي يهتم بتهيئة العقار من أجل البناء عليه من تجهيزه واستخراج رخصة التجزئة وتحرير وجهة استعماله...الخ، ومرقي البناء الذي يقوم بتشييد البناء على العقار المهيأ لهذا الغرض بهدف بيعه أو إيجاره [1].

ثانيا : الموظف العام :

يحمل الموظف العام لواء نشاط الدولة العام، وتتبلور السلطة في أيدي الموظفين العموميين إلى حد يمكن معه القول أن الوظيفة العامة هي وعاء السلطة العامة.

اختلف الفقه والقضاء في تعريف الموظف، فنظرية ذهبت إلى القول بأن الموظفين العموميين هم عمال المرافق العامة، وذهبت نظرية للقول بأن الموظفين العموميين هم الأشخاص الذين يخضعون في علاقتهم بالدولة لقواعد القانون العام [2].

فالموظف العام قد ينصب ويحتال بأن يدعي بأن ملف تسوية العقار أو بيعه أو منح الاستفادات من السكنات الاجتماعية، أو من غير الموظفين العامين لكنه يدعي حيازته لهاته الصفة بشكل يمكنه من النصب والاحتيال في المعاملات العقارية.

الفرع الثاني : الضحية

تعريف الضحية الوارد في إعلان الأمم المتحدة بشأن المبادئ الأساسية لتوفير العدالة الضحايا الجريمة وإساءة استعمال السلطة، المادة 18 (ب) :

– الضحايا هم الأشخاص الذين أصيبوا بضرورة فردية أو جماعية، بما في ذلك الضرر البدني أو العقلي أو المعاناة النفسية أو الخسارة الاقتصادية، أو الحرمان بدرجة كبيرة من التمتع [3] بحقوقهم

[1] سهام مسكر، المرجع السابق، ص ص 13–15.

[2] محمد أنس قاسم، مذكرات في الوظيفة العامة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989، ص 04.

[3] إعلان الأمم المتحدة بشأن المبادئ الأساسية لتوفير العدالة الضحايا الجريمة وإساءة استعمال السلطة.

الأساسية، عن طريق أفعال أو حالات إهمال لا تشكل حتى الآن انتهاكا للقوانين الجنائية الوطنية، ولكنها تشكل انتهاكات للمعايير الدولية المعترف بها والمتعلقة باحترام حقوق الإنسان.

أما فيما يخص موضوع دراستنا فضحية جريمة النصب والاحتيال هو كل شخص سعى لاستفادة والانتفاع من العقار، سواء عن طريق الايجار أو التملك، وغالب الحالات تكون برغبة المواطنين في الاستفادة من تجزئات عقارية، أو سكنات اجتماعية، كما يكون ضحايا الترقيات العقارية سواء وهمية أو من تدعي وجود مشاريع وهمية أو لا تقوم بإنجاز وتكملت المشاريع رغم قبل الأموال من قبل الضحايا.

الفصل الثاني

قيام جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية

تمهيد :

بعد أن قمنا بتحديد مفهوم كل من جريمة النصب والاحتيال وتحديد مفهوم المعاملات العقارية، بشكل يمكننا من تحديد اطار دراستنا، صار من اللازم التطرق إلى ما تقوم عليه هاته الجريمة نظرا لما تشكله من خطورة بسبب طريقة ارتكابها وهو ما يعرف بالركن المادي للجريمة، الإضافة إلى الدافع لارتكابها ومدى اتجاه ارادة الجاني لارتكاب هاته الجريمة الركن المعنوي.

بثبوت اركان الجريمة المختلفة يتم إحالة المتهم إلى القضاء الجزائي ليحاسب على ما ارتكبه من جرائم بهدف النصب والاحتيال على الغير من الضحايا، بشكل يضر بالمجتمع قبل الضحايا، وخلال المحاكمة قد تنتفي المسؤولية الجزائية في حالات محددة، أما في حالة ثبوت الجريمة فإن القاضي يصدر حكمه بالإدانة التي يترتب عليها عقوبة الحبس والغرامة وغيرها من العقوبات التكميلية كما سنرى.

تناولنا في المبحث الأول اركان جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية، بينما تطرقنا في المبحث الثاني المتابعة الجزائية في جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية.

المبحث الأول : اركان جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية

لكل جريمة أركان تقوم عليها، وبالتالي يستلزم القانون بموجب نص المادة المجرم للفعل بأن يتوفر الركن المادي المتمثل في الفعل بالمادي بالإضافة إلى الركن الشرعي ممثلا في القصد الجنائي.

تطرقنا في المطلب الأول للركن المادي، أما المطلب الثاني الركن المعنوي.

المطلب الأول : الركن المادي

تتطلب جريمة النصب والاحتيال ركنا ماديا قوامه فعل الاحتيال بإحدى الطرق التي حددها القانون على سبيل الحصر، والنتيجة التي تترتب عليه، وتتمثل في تسليم المجني عليه مالا إلى المتهم، وعلاقة سببية بين الفعل المادي وهو الاحتيال، والنتيجة وهي الاستيلاء على مال الغير، كما تتطلب ركنا معنويا يتخذ في صورة القصد الجنائي [1].

نص القانون على أن الطرق الاحتيالية في جريمة النصب يجب أن يكون من شأنها الإيهام بوجود مشروع كاذب أو قاعة مزورة أو إحداث الأمل بحصول ربح وهمي أو غير ذلك من الأمور المبينة على سبيل الحصر في المادة 372 من قانون العقوبات المشار إليها [2].

يتكون الركن المادي من السلوك الاجرامي يتمثل في استعمال وسيلة من وسائل التدليس أو الاحتيال الواردة على سبيل الحصر بقصد الاستيلاء على مال الغير مع وجود علاقة سببية بين السلوك الإجرامي والنتيجة [3].

---

[1] طاهر جليل الحبوش، المرجع السابق، ص ص 25-26.

[2] مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 49.

[3] محمد علي سكيكر، المرجع السابق، ص 94.

الفرع الأول : وقوع الفعل المادي (التدليس)

سنتطرق للمقصود بالتدليس ووسائله.

أولا : المقصود بالتدليس :

يجب أن يتسم سلوك الجاني بالكذب، ويقصد به تغيير الحقيقة اي جعل واقعة كاذبة في صورة واقعة صحيحة، وقد يكون ذلك بالقول أو بالإشارة أو الكتابة أو بالطباعة أو بمجرد الكتمان، وبناء على ذلك فلا تقوم جريمة الاحتيال إذا كان المتهم صادقا فيما يدلي به للمجني عليه ولو ترتب على ذلك ان استولى المتهم بغير حق على مال المجني عليه [1].

فالنصب يقوم على تغيير الحقيقة، التي قوامها الكذب الذي يرتبط بواقعة معينة، ومنه يعرف التدليس بأنه : " كذب ينصب على واقعة معينة لإيقاع شخص في الغلط "، بحيث لولاها لما تمت الطرق التدليسية المنصوص عليها في المادة 372 من قانون العقوبات [2] وهي :

ثانيا : وسائله (استعمال طرق إحتيالية) :

تعريف طرق الاحتيال بأنها : " كل كذب مصحوب بوقائع خارجية أو أفعال مادية يكون من شأنها توليد الاعتقاد لدى المجني عليه بصدق هذا الكذب بما يدفعه إلى تسليم ما يراد منه تسليمه طواعية واختيارا " [3]، ووقوع فعل مادي هو الإحتيال بإحدى الطرق المعينة على سبيل الحصر، وأن تكون معززة بمظاهر خارجية أو أفعال مادية، وهو ما يسمى بالطرق الاحتيالية [4].

---

[1] ماهر عبد شويش الدرة، المرجع السابق، ص 335.

[2] حسين فريجة، شرح قانون العقوبات الجزائري جرائم الاعتداء على الأشخاص – جرائم الاعتداء على الأموال، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 256.

[3] عبد العزيز بن محمد العبيد، المرجع السابق، ص 81.

[4] إيهاب عبد المطلب، جرائم النصب وخيانة الأمانة، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة مصر، 2015، ص 10.

تتمثل في أن تتخذ هذه الأكاذيب أحد المظاهر الثلاثة التي ذكرها المشرع على سبيل الحصل لا التمثيل وهي :

1 – ايهام المجني عليه بأمر من الأمور المحددة قانونا :

حدد المشرع الجزائري الأهداف من الايهام من بينها : اعتماد مالي خيالي الايهام أو احداث الامل في الفوز، أو أي واقعة أخرى وهمية ... إلخ ترك هذه الأهداف في انها جميعا تهدف إلى حمل المجني عليه على الاعتقاد الوهمي بوجود شيء واقع او احتمال وجوده مستقبلا والشيء الواقع هو مشروع كاذب، واقعة مزورة، والشيء المحتمل هو الحصول على ربح وهي أو تسديد المبلغ الذي أخذ بطريق الاحتيال [1].

2 – إعداد وقائع مادية أو المظاهر الخارجية :

قلنا ان الأقوال التي تصدر من الجاني الى المجني عليه لا تكفي وحدها القيام الطرق الاحتيالية، لذلك اشترط القانون وجود أفعال مادية حتى تدعم بها الأقوال ليضفي عليها الثقة والاطمئنان اكثر مما تحمله أي الفاظ مجردة عامة، وهذه الأفعال هي خلق واحداث لمظاهر كاذبة أو الاستعانة بمظاهر موجودة من قبل لتأييده اقواله التي ذكرها الجاني للمجني عليه.

فالمظاهر الخارجية هي وسيلة يستعين بها الجاني لإقناع المجني عليه بصدق أقواله المكذوبة التي يلقيها على مسامعه، فهي تستلزم نشاطا ايجابيا نفذه الجاني ليحمل غيره على التدخل لتأبيده في اقواله او استعانته بأشياء معينة يكون في اعتقاده دليلا على اثبات صحة أكاذيبه [2].

[1] ماهر عبد شويش الدرة، المرجع السابق، ص 336.

[2] إيهاب عبد المطلب، المرجع السابق، ص 12.

من هذا كله يتبين لنا ان للمظاهر الخارجية صورتين هي :

1 – استعانة الجاني بأشخاص آخرين يدعمون ويؤيدون أقواله :

إستعانة الجاني بشخص ثالث لتأييد إدعاءاته الكاذبة أمرا كثيرا ما يعمد إليه المحتالون لأن من شأنه أن يضفي على هذه الادعاءات مظهرا جديا، ومن ثم يسهل وقوع الفريسة، لذا أصبح من المتفق عليه أن هذه الإستعانة تعد كافية للقول بتوافر الطرق الاحتيالية، ولو لم تصطحب بأي نشاط آخر من المحتال [1].

مثل الاستعانة بأشخاص يعاملونه على أساس أنه مرقي عقاري أو أنهم استفادوا من سكنات منحها لهم المرقي العقاري، أو تأكيد عمله على مستوى الدائرة خاصة في اللجنة التي تدرس ملفات السكنات الاجتماعية وغيرها ...

2 – استعانة الجاني بأشياء يرتبها على نحو معين بحيث تصلح دليلا على صدق ما يدعيه من اقواله :

لغرض قيام هذه الصورة من صور الخداع يجب ان يصدر عن الجاني ادعاء كاذب، ويشترط أن يتم التعبير عن هذا الادعاء الكاذب بفعل ايجابي، ويستوي أن يكون في شكل شفوي أو مكتوب، ويشترط أن تكون ادعاءات كاذبة وقت الادلاء بها الى المجني عليه، ويجب ان يتعلق الكذب الذي يدلي به المتهم بواقعة معينة أي بحادثة معينة تنتمي إلى الماضي أو الحاضر [2].

مثل تجهيز مكتب أو حيازة أوراق تثبت صفته الوظيفية أو ملكيته للعقار كالسكن في العقار وتصرف كمالك له.

---

[1] إيهاب عبد المطلب، المرجع السابق، ص 12.

[2] ماهر عبد شويش الدرة، المرجع السابق، ص 336.

3 – إستعمال أسماء أو صفات كاذبة :

تتم جريم النصب بطريقة ثالثة مستقلة عما سبقها هي اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة ولو لم يصحب ذلك استعمال طرق احتيالية أو أي مظهر خارجي آخر [1].

ا – اتخاذ اسم كاذب :

تقوم جريمة الاحتيال بانتحال الجاني اسما كاذبا او صفة غير الصحيحة فينخدع بها المجني عليه ويسلم له ماله او جزء منه نتيجة وقوعه في الغلط، والاسم الكاذب هو الاسم الذي ينتحله الجاني خلافا للحقيقة ويستوي أن يكون الشخص حقيقي أو لشخص وهمي كما يستوي أن يكون كاذبا برمته أو صحيحا في جزء منه وكاذبا في الجزء الاخر، أي يستوي ان يكون التغيير في الإسم جوهريا أو طفيفا [2].

كما يتم عن طريق أن ينتحل الجاني شخصية غيره او اسم غيره بحيث ينخدع المجني عليه تحت تأثير هذه الشخصية المفتعلة ويصدق كل ما زعمه المحتال، ويجب أن يقوم الجاني بعمل ايجابي بان ينتخل الاسم الكاذب أو الشخصية او الصفة الكاذبة وحتى يتم ركن التدليس في جريمة النصب فان اتخاذ اسما كاذبا يكفي لذلك مهما كان صفة هذا الاسم خيالية أم حقيقية، فيرتكب جريمة النصب من يحل اسم او لقب عائلة، ولكن لا تقع الجريمة اذا انتحل الجاني اسما اشتهر به عادة ولو كان لا يعرف به بعد [3]، كإدعاء اسم لشخص معروف مالك لعقار.

---

[1] محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 150.

[2] ماهر عبد شويش الدرة، المرجع السابق، ص 336.

[3] محمد صبحي نجم، نفس المرجع، ص 151.

ب – الصفة غير الصحيحية :

يقصد بها الصفة التي ينسبها المحتال لنفسه بحيث تجعله يحظى بالاحترام والثقة من الناس والمركز الذي يشغله الشخص بين اهل مجتمعه بمقتضى مهنته ومولده ووظيفته او صلته وقرابته المزعومة لاحد المسؤولين الكبار في الدولة.

وقد حكم بأنه يعد مرتكبا الجريمة النصب ادعاء الجاني بأنه موظف كبير مثلا في الدائرة مكلف بملف السكن، رغم انه من صغار الموظفين وسبب ذلك ان الموظف كبير له اثر كبير لإيهام الغير بالمركز الهام والنفوذ وقوة الكلمة وقدرته في تقرير استفادة المجني عليه من السكن، وكذلك بعد مرتكبا لجريمة النصب من يدعي امام الناس بأنه مرق عقاري، أو مسؤول عن منح الأراضي الفلاحية أو العقارات الصناعية ... [1]،

يصدق ذلك على الشخص الذي يتقلد وظيفة بالحيلة أو الإكراه ويعلم عنه الناس أنه لا يحمل شهادة تؤهله لتقلد هذا المنصب [2].

غير أن أحكام عقد البيع على التصاميم امتاز بالنقص التشريعي، والغموض في جوانب قانونية، وعدم ضبط المهنة بجزاءات رادعة، الأمر الذي فتح المجال لعديمي الضمير المهني باستغلال أزمة السكن وحاجة المواطن بالنصب والاحتيال على الراغبين في التعاقد بإبرام مقررات استفادة من السكن لا قيمة قانونية لها، ونهب التسبيقات والدفعات التي يقدمها المقتنون على أمل تسلم سكناتهم بعد إتمام الإنجاز، ليكتشفوا أنهم تعاقدوا مع شركات وهمية [3]، أو أن تكون عبارة عن إتخاذ إسم كاذب أو صفة غير صحيحة [4].

---

[1] محمد صبحي نجم، المرجع السابق، ص 151.

[2] أحمد لطفي السيد مرعي، المرجع السابق، ص 135.

[3] سهام مسكر، المرجع السابق، ص 03.

[4] طاهر جليل الحبوش، المرجع السابق، ص ص 25–26.

كما تتحقق حين يوهم أحدهم أو موظف صاحب الحاجة بقدرته على خلاف الحقيقة في تنفيذ ما طلب منه، فيتحصل بطريق الاحتيال على فائدة غير مشروعة مستغلا بذلك الوظيفة أو صفة وهمية دون أن يتجر في أعمالها [1].

فإدعاء صفة غير صحيحة يعد إحدى طرق التدليس الذي تنعقد به جريمة النصب بإنتحال الجاني لصفة غير صحيحة، التي تؤسس على زعم القائم على انتحال صفة وظيفية مثبتة الصلة بالوظيفة الحقيقية التي يشغلها الجاني ... [2].

الفرع الثاني : تسليم المجني عليه مالا إلى المتهم (الاستيلاء على المال)

هو استيلاء الجاني على المال الذي تسلمه من المجني عليه بعد قيام الجاني بخداع المجني عليه بوسائل التدليس، والتسليم يتم من المجني عليه إلى الجاني كأن ينتحل شخص صفة المكلف بتسليم السكنات، وتحصيل رسوم الاستفادة، إذ تقوم جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية في هذه الحالة، والتسليم الصادر من المجني عليه يكون بهدف نقل الحيازة الكاملة على المال إلى الجاني، لذلك فالتسليم الذي يقصد منه نقل الحيازة الناقصة لا يحقق جريمة النصب، ولا يشترط في التسليم الذي يحقق جريمة النصب أن يكون صادرا من المجني عليه [3].

فإذا وقع فعل من هذه الأفعال، لكن أثره خاب لسبب خارج عن إرادة الجاني، أي لم يترتب عليه خداع المجني عليه، وحمله على تسليم المال، فجريمة الاحتيال تقع ناقصة، لتخلف النتيجة، كما ولا يؤثر في قيام الجريمة، ندم المحتال وإعادته المبلغ النقدي الذي تسلمه ... [4].

---

[1] أحمد لطفي السيد مرعي، المرجع السابق، ص 135.

[2] أحمد لطفي السيد مرعي، المرجع السابق، ص 201.

[3] حسين فريجة، المرجع السابق، ص 274.

[4] أيمن بن ناصر بن حمد العباد، المرجع السابق، ص 128.

الفرع الثالث : التصرف في مال ثابت ليس ملكا للمتصرف

يقصد بكلمة التصرف في العقار هو بيعه أو رهنه أو تقرير أي حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية عليه، فيخرج من باب التصرف أعمال العارية والمزارعة والإدارة والإجارة، والتصرف في العقار أكثر الجرائم شيوعا [1]، فالتصرف هو عمل قانوني يترتب عليه نقل ملكية الشيء كالبيع والهبة [2]،

جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية القائمة على التصرف في مال ثابت ليس ملكا للمتصرف ولا له حق التصرف فيه لا تتحقق إلا بإجتماع شرطين

الأول أن يكون العقار المتصرف فيه غير مملوك للمتصرف،

الثاني ألا يكون للمتصرف حق التصرف في ذلك العقار.

فيجب في حكم الإدانة بيان ملكية المتهم للعقار الذي تصرف فيه وما إذا كان له حق التصرف في ذلك العقار من عدمه، فجريمة النصب بطريق الاحتيال القائم على التصرف في مال ثابت، مناط تحققها أن يكون العقار المتصرف فيه ليس مملوكا للمتصرف، وألا يكون له حق التصرف فيه، وفي حال تخلف أي من الشرطين لن نكون أمام جريمة نصب [3]، أو بالأقل أن تتخذ هذه الأكاذيب نطاقا معينا هو التصرف في مال ثابت أو منقول ليس ملكا للجاني، ولا له حق التصرف فيه [4].

---

[1] محمد صبحي نجم، المرجع السابق، ص 150.

[2] ماهر عبد شويش الدرة، المرجع السابق، ص 337.

[3] ايهاب عبد المطلب، الموسوعة الحديثة في شرح قانون الجزاء الكويتي، المجلد الثالث، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة مصر، 2015، ص 572.

[4] إيهاب عبد المطلب، جرائم النصب وخيانة الأمانة، المرجع السابق، ص 10.

الفرع الرابع : النتيجة وهي الاستيلاء على مال الغير

يتحقق الاستيلاء في النصب بتسليم المجني عليه المال بمحض ارادته الى الجاني تحت تأثير الغلط الذي أوقعه فيه فعل الاحتيال، فإرادة المجني عليه في النصب تكون معيبة، ولكن عيب الإرادة لا يحول دون وجودها [1].

فإذا قام المالك بإيهام طالبي الشراء بوجود مشروع بناء، بأن قام بتكوين شركة بناء واستعان بعمال ومستخدمين، وذلك لإيهام الغير أن المشروع جدي بقصد جذب أموالهم والاستيلاء عليها، فإنه يعرض نفسه للمساءلة الجنائية ويقع تحت طائلة العقوبات [2].

للمجني عليه دور أساسي في تحقيق نتيجة هذه الجريمة، ويتحقق بقيامه بتسليم ماله إلى الجاني، حيث تتجه إرادته المعيبة بالغلط إلى هذا التسليم، أي أن تكون هناك صلة مباشرة بين إرادة المجني عليه وبين التسليم، فإذا انتحل شخص صفة شخص في مصلحة التحصيل أو أنه صاحب المشروع، وحمل الضحية على تسليمه مبلغا من المال نظير استفادته من عقار مبني أو غير مبني تحققت بذلك جريمة الاحتيال.

ولا يشترط أن يتم تسليم المال إلى الجاني نفسه، بل تتحقق هذه النتيجة، إذا طلب المجني عليه تسليمه إلى الغير سواء كان شريكا معه أم لا، ولا يعتبر هذا الغير مساهما في الجريمة، مالم يتوافر لديه القصد الجنائي، ولا يشترط في هذا التسليم إلى الغير، ثبوت أن الجاني قد حصل على المال أو استفاد من الاحتيال [3].

---

[1] إيهاب عبد المطلب، جرائم النصب وخيانة الأمانة، المرجع السابق، ص 21.

[2] عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء دراسة مقارنة، الطبعة الأولى دار الفكر والقانون المنصورة مصر، 2014، ص 186.

[3] طاهر جليل الحبوش، المرجع السابق، ص ص 25-26.

الفرع الخامس : تكييف الضرر في جريمة النصب

تطلب المشرع الجزائري الضرر في جريمة النصب، وجعله من عناصر الجريمة عندما تطلب في الإستيلاء على المال أن يكون قد استعملت فيه "الاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها" وبعد سلب ثروة الغير هو الضرر المادي الذي يلحق المحني عليه.

ويتحقق الضرر بإستيلاء الجاني على مال المجني عليه، كما إذا قام المجني عليه بتسليم المال إلى الجاني بناءا على طرق احتيالية، أو تم الإستيلاء على المال بناءا على إتخاذ إسم كاذب أو صفة غير صحيحة.

ويرى بعض الفقهاء أن مدلول الضرر في جريمة النصب ليس بالضرورة الإنتقاص من ثروة المجني عليه وبالتالي لا يلزم وضع الضرر المادي فقط وإنما يجب اعتبار الضرر المعنوي الذي يتمثل في تسليم المال إلى الجاني بناءا على طرق احتيالية [1].

تتم الجريمة ويعاقب الجاني عليها إذا تم التسليم بناء على استعمال إحدى وسائل التدليس ولو لم يلحق المجني عليه أي ضرر منها لأن الضرر ليس بشرط في النصب بل يكفي أن يكون الضرر محتمل الوقوع وهذا متوافر بمجرد تسليم المال [2].

[1] حسين فريجة، المرجع السابق، ص 274.

[2] محمد صبحي نجم، المرجع السابق، ص 152.

المطلب الثاني : الركن المعنوي

لكل جريمة ركن معنوي وهو اتجاه ارادة الجاني لارتكاب الجريمة، وبالتالي يجب أن يقصد الجاني أن يرتكب جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية، وبدون القصد الجنائي لا نكون أمام جريمة.

تطرقنا في الفرع الأول للقصد الجنائي العام، والفرع الثاني للقصد الجنائي الخاص.

الفرع الأول : القصد الجنائي العام

يتمثل القصد العام في علم الجاني بالعناصر المتمثلة في ماديات الجريمة، وانصراف إرادته إلى تحقيق هذه العناصر، وذلك بأن ينصرف الجاني إلى القيام بالتدليس ليحمل المجني عليه على تسليم ماله وذلك بأن يكون الجاني على علم ويدرك كذب المعلومات التي يدلي بها. وبالتالي الا يتوافر القصد الجنائي لدى الممرض الذي يعتقد أنه يعمل في خدمة طبيب، بينما كان قد استعان به المتهم لتحقيق المظاهر الخارجية التي تدعم بأنه طبيب [1].

النصب من الجرائم العمدية وهذا يشترط ان يكون الجاني عالما بالاحتيال بانصراف ارادته الى تحقيق عناصر الجريمة بالكامل كما حددها القانون، وهذا يتم بقيام الجاني بأفعال واقوال مكذوبة، وهو يعلم بعدم صحتها، لأنه لو كان يجهل ذلك ويتصور أنها صادقة فلا يتوافر في حقه القصد الجنائي، وتطبيقا لذلك لا يعاقب عن جريمة النصب العامل الذي يخدم عند احد المرقين العقاريين اذا كان يجهل أن هذا المرقي يستعمل طرقا احتيالية [2]، وينتفي القصد الجنائي إذا تصرف المتهم في مال كان يظن أنه ملكا له.

[1] حسين فريجة، المرجع السابق، ص 277.

[2] محمد صبحي نجم، المرجع السابق، ص 150.

كذلك اذا لم يتوافر في نية الجاني سلب مال الغير فلا عتاب عليه لعدم وجود القصد الجنائي، كأن يتسلم المال او الشيء للانتفاع به فترة ثم يرده بعد ذلك فلا جريمة في ذلك، كما لا تقوم الجريمة اذا كان الهدف من الاستيلاء على الشي مجرد المزاح والمداعبة فقط مع ثبوت انتفاء نية التملك ولا عبرة للأغراض والبواعث التي هدف الجاني الى تحقيقها من جراء جريمته فالغاية والباعث لا أثر لهما على المسئولية الجنائية [1].

الفرع الثاني : القصد الجنائي الخاص

يتمثل القصد الجنائي الخاص في جريمة النصب في أنه يجب أن يقوم إلى جانب القصد العام، القصد الخاص وهو اتجاه إرادة الجاني إلى نية محددة لدى الجاني وهي نية الاستيلاء على سلب ثروة كلها أو بعضها، بنية حرمانه منها نهائيا، ويتوافر القصد الجنائي لدى من يستولي على مال الغير بطريق الاحتيال، ولو كان باعثه إلى ذلك تخصيص المال لمشروع خيري، أو إجبار المجني عليه البخيل على التبرع ببعض ماله لأوجه الخير.

ويتم إثبات القصد الجنائي وبيان الواقعة المسندة إلى الجاني من قبل سلطة الاتهام ويجب أن نشير إلى الوقائع التي تقوم عليها أركان جريمة النصب فتوضح وتبين الطرق الاحتيالية التي قام بها المتهم ضد المجني عليه وسهلت خداعه وتضليله [2].

[1] محمد صبحي نجم، المرجع السابق، ص 150.

[2] حسين فريجة، المرجع السابق، ص 278-279.

المبحث الثاني : المتابعة الجزائية في جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية

بعد توفر أركان جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية، تأتي مرحلة المحاسبة وتوقيع الجزاء، الذي يتم عن طريق تحريك الدعوى العمومية، ليعرض الجاني على القضاء الذي يبحث في مدى ارتكاب الجاني للنصب والاحتيال ومدى مسؤوليته الجزائية من عدمها، ليصدر حكما في حال ثبوت ارتكابه للجريمة لعقوبة جزائية.

تطرقنا في المطلب الأول لتحريك الدعوى العمومية، بينما خصصنا المطلب الثاني للعقوبات المترتبة على ارتكاب جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية.

المطلب الأول : الدعوى العمومية

يقصد بتحريك الدعوى العمومية الاجراء الأول المتخذ للمتابعة الجزائية امام جهة التحقيق أو الحكم من قبل النيابة العامة أو من طرف المتضرر اي الاجراء الذي يتم به افتتاح الخصومة الجنائية بين طرفيها بما يسمح لجهة التحقيق أو الحكم من الاتصال بالملف [1].

الفرع الأول : تحريك الدعوى العمومية

الاصل أو بما يسمى بمبدأ الشرعية هو الزام النيابة العامة بتحريك الدعوى العمومية اذا بلغ الى علمها نبأ وقوع الجريمة بصرف النظر عن جسامتها والظروف التي احاطت بها [2]، والاستثناء اجاز المشرع الجزائري للطرف المتضرر تحريك الدعوى العمومية وذلك طبقا

[1] محمد حزيط، اصول الاجراءات الجزائية في القانون الجزائري على ضوء اخر التعديلات لقانون الاجراءات الجزائية و الاجتهاد القضائي، دار الهومة، الجزائر، 2018، ص 16.

[2] نصيرة بوحجة، سلطة النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي والعلوم الجنائية، 2002/2001، ص 3.

للمادة 72 قانون اجراءات جزائية [1] الشكوى والمادة 337 مكرر من نفس القانون [2] التكليف المباشر بالحضور.

لإعتبار لمبدأ شخصية العقوبة فان الدعوى العمومية هي دعوة شخصية تمارس ضد مرتكب الجريمة سواء كان فاعل اصلي أو شريك [3]

الفرع الثاني : الإعفاء من المتابعة الجزائية

نصت المادة 373 من قانون العقوبات [4] على أنه : " تطبق الإعفاءات والقيود الخاصة بمباشرة الدعوى العمومية المقررة بالمادتين 368 و 369 على جنحة النصب المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 372 " .

وجاء في المادة 368 من نفس القانون بأنه : " لا يعاقب على السرقات التي ترتكب من الأشخاص المبينين فيما بعد ولا تخول إلا الحق في التعويض المدني :

1) الأصول إضرارا بأولادهم أو غيرهم من الفروع.

2) الفروع إضرارا بأصولهم.

3) أحد الزوجين إضرارا بالزوج الأخر ".

أما المادة 369 من نفس القانون أيضا على أنه : " لا يجوز اتخاذ الإجراءات الجزائية بالنسبة للسرقات التي تقع بين الأقارب والحواشي والأصهار الغاية الدرجة الرابعة إلا بناء على شكوى الشخص المضرور والتنازل عن الشكوى يضع حدا لهذه الإجراءات ".

---

[1] الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006.

[2] الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 90-24 المؤرخ في 18 غشت 1990.

[3] محمد حزيط، المرجع السابق، ص 24.

[4] الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو1966، المتضمن قانون العقوبات.

المطلب الثاني : عقوبة جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية

بعد ثبوت الجريمة في حق الجاني يقوم القاضي بتقدير العقوبة الجزائية وهذا التقدير يرجع لعدة إعتبارات، تجعل في يد القاضي القدرة على التشديد أو التخفيف على الجاني بالإضافة إلى إصدار الحكم بالعقوبة الاصلية لوحدها أو مع عقوبات أخرى تضاف لها.

وضع المشرع الجزائري العقوبات الاصلية الفرع الأول، بالإضافة إلى مجموعة من العقوبات التكميلية الفرع الثاني.

الفرع الأول : العقوبات الاصلية

بمراجعة المادة 5 من قانون العقوبات نجد ان العقوبات الأصلية تتمثل في الاعدام والسجن المؤبد والسجن المؤقت والحبس والغرامة.

العقوبات الأصلية هي العقوبات الكافية بذاتها لتحقيق معنى الجزاء، وتوقع منفردة بدون أن تكون معلقة على الحكم بعقوبة أخرى، وتوقع هذه العقوبات على المحكوم عليه بعد أن يحدد القاضي نوعها ومقدارها من بين العقوبات المنصوص عليها في القانون [1].

نصت المادة 372 فقرة 1 من ق ع [2] على أنه : " ... يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر، وبغرامة من 500 إلى 20.000 دج ".

تشدد العقوبة بنوعيها الحبس والغرامة إذا كان محل الجريمة اصدار أسهم أو سندات أو أذونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء كانت لمشروعات أو شركات أو مؤسسات

[1] عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام الجزء الثاني الجزاء الجنائي، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص ص 430-431.

[2] الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات.

تجارية أو صناعية، فالمشرع هنا رفع العقوبة بحيث يجوز أن تصل إلى الحبس لمدة عشر سنوات والغرامة إلى 300.000 دينار جزائري [1].

لعل الغاية من تشديد العقاب هو تحقيق الردع الخاص والردع العام بحيث يتم الحد بشكل كبير من النصب الذي يقع فيه المواطنين بشراء قطع أراضى خارج الحيز العمراني المعتمد، أو داخل الحيز العمراني ويكون موقع هذه القطع أو التقاسيمات الوهمية مخالفة للمخططات الإستراتيجية والتفصيلية المعتمدة، وبالتالي مخالفة للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ويفاجئ في النهاية بامتناع الوحدات المحلية عن إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء وبالتالي لا يتم إصدار تراخيص بالبناء لعدم وجود مخطط تفصيلى معتمد" ويكون هؤلاء المواطنين ضحية لأصحاب مشاريع التقسيم الوهمية المخالفة للقانون [2].

الفرع الثاني : العقوبات التكميلية

كما يحق للقاضي أن يحكم على الجاني بأحدى العقوبات التكميلية هي مكملة للعقوبة الأصلية أو مرتبطة بها [3]، وقد اورد القانون هذه العقوبات في المادة 9 من قانون العقوبات، وهو ما نصت عليه المادة 372 فقرة 3 من نفس القانون، بحيث لا يجوز الحكم بها منفردة وهي:

أولا : العقوبات التكميلية غير المالية :

تنقسم العقوبات التكميلية إلى عقوبات مالية وغير مالية، وهاته الأخيرة لها أهمية كبيرة في تكملة العقوبات الأصلية المتمثلة في المساس بالحرية عن طريق الحبس أو السجن، بالإضافة إلى الغرامة المالية، وتتنوع العقوبات التكميلية غير المالية لعدة إعتبارات بالإضافة إلى طبيعتها، والتي يجوز للقاضي أن يحكم بها، وغالبا ما تكون هاته العقوبات التكميلية لها علاقة مباشرة بالجريمة المرتكبة.

---

[1] محمد صبحي نجم، المرجع السابق، ص 154.

[2] عبد الناصر عبد العزيز علي السن،، ص 248

[3] حسين فريجة، المرجع السابق، ص 279.

تتمثل هاته العقوبات التكميلية في تلك التي تمس بالحقوق السياسية والمدنية والتي تضمنها قانون العقوبات في عدة مواد على النحو الآتي :

1 – الحرمان من ممارسة الحقوق الوطنية والمدنية والعائلية

نصت المادة 9 مكرر 1 من ق ع على أنه " يتمثل الحرمان من ممارسة الحقوق الوطنية والمدنية والعائلية "، حيث يحرم المحكوم عليه من الحقوق الوطنية كالترشح والانتخاب، بالإضافة إلى العزل والحرمان من جميع الوظائف والمناصب التي لها علاقة بالجريمة، مرد ذلك أت يؤجي تركه يمارس هذا العمل أن يرتكب جرائم جديدة [1].

2 – العقوبة الماسة بالإقامة

تتضمن صورتين المنع من الاقامة وتحديد الاقامة :

ا – المنع من الاقامة :

تطرقت له المادة 13 من ق ع [2] بنصها : " يجوز ان يحكم بالمنع من الاقامة في حالة الإدانة لارتكاب جناية أو جنحة » فالمنع من الإقامة يقصد به الحظر عن المحكوم عليه ان يتواجد باي شكل من الأشكال في الأماكن المحظورة عليه ولو على سبيل المرور بها أو الإقامة، ويتم تحديد هذه الأماكن من طرف المحكمة.

اما فيما يخص مدتها فهي في مواد الجنح تقدر ب 5 سنوات اما في الجنايات فهي 10 سنوات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، اما في حالة مخالفة هذا الحكم من طرف المحكوم عليه فقد حدد له قانون عقوبات اخرى يتمثل في الحبس من 3 اشهر الى 3 سنوات وغرامة من 25000 دج الى 300000 دج.

---

[1] عبد الله سليمان، المرجع السابق، ص 575.

[2] الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-23 المتضمن قانون العقوبات.

وعلى المحكمة ان تنطق به بعد اعادة محاكمته لتحديد الجزاء بعد اثبات مخالفة للمنع من الإقامة المفروضة عليه.

ب – تحديد الإقامة :

حددتها المادة 11 من ق ع على النحو التالي : " هو التزام المحكوم عليه بان يقيم في نطاق اقليمي يعينه الحاكم لمدة لا تتجاوز 5 سنوات يبدا تنفيذ تحديد الإقامة من يوم انقضاء العقوبة الأصلية أو الإفراج عن المحكوم عليه ".

تحديد الإقامة يعني ان يحظر على المحكوم عليه التنقل خارج المنطقة المحددة له وكذلك يحظر عليه تنقله داخل المنطقة التي له حق الإقامة فيها الأب اذن من وزارة الداخلية حسب نص المادة 11 فقرة الثانية.

في حالة مخالفة احد التدابير فيما يخص تحديد الإقامة كمغادرة المنطقة المحددة أو ان ينتقل بدون اذن في وزارة الداخلية ليعاقب على هذا نصت المادة 11 فقرة الثالثة بالحبس من 3 اشهر الى 3 سنوات وغرامة من 25000 دج الى 300000 دج [1].

بالتالي العقوبات الماسة بالاقامة تحمل صورتين الأولى المنع من الإقامة والمقصود بها الحكم بإبعاد الجاني ومنعه خلال مدة محددة من الإقامة بمدينة أو بمنطقة معينة، وإلزامه بالإقامة بمكان آخر تحدده له المحكمة [2]، أما الثانية فتتمثل في الزام النصاب بأن يقيم في منطقة معينة يعينها الحكم القضائي.

[1] الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-23 المتضمن قانون العقوبات.

[2] فرج القصير، القانون الجنائي العام، مركز النشر الجامعي، تونس، 2006، ص 249.

3 – نشر أو تعليق قرار الإدانة :

نصت المادة 18 من ق ع [1] على أنه : " للمحكمة عند الحكم بالإدانة ان تأمر في الحالات التي يحددها القانون بنشر الحكم بأكمله أو مستخرج منه في الجريدة الرسمية أو اكثر يعنيها أو بتعليقه في الأماكن التي يبينها وذلك على نفقة المحكوم عليه على ان لا يتجاوز مصاريف النشر المبلغ الذي يحدده الحكم بالإدانة لهذا الغرض وان لا يتجاوز مدة التعليق شهرا واحدا ".

والهدف من نشر حكم أو قرار الادانة، هو تحذير المواطنين من خطورة الجاني خاصة وأن مرتكبي جرائم النصب والاحتيال كما أثبته الواقع حتى بعد قضاءهم عقوبة السجن وخروجهم، فإنهم لا يتورعون عن تكرار فعلتهم بالنصب والاحتيال.

ثانيا : العقوبات التكميلية ذات طابع مالي :

تعتبر العقوبات التكميلية ذات طابع مالي مهمة جدا فالمال هو الدافع الرئيسي للنصاب أو المحتال لإرتكاب جريمة النصب والإحتيال، وبالتالي يعتبر من أفضل العقوبات وهي :

1 – الحجر القانوني :

بينت المادة 9 مكرر من ق ع [2] المقصود بالحجز القانوني على انه " حرمان المحكوم عليه من ممارسة حقوقه المالية اثناء تنفيذ العقوبات الأصلية، تتم ادارة امواله طبقا للإجراءات المقررة في حالة الحجز القضائي ومدة الحجز القانوني هي مدة تنفيذه للعقوبة الأصلية فاذا انقضت تلك العقوبة بتنفيذها رفع الحظر على المحكوم عليه وعاد لممارسة حقوقه المالية كاملة " .

---

[1] الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 08 يونيو1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06–23 المتضمن قانون العقوبات.

[2]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 08 يونيو1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06–23 المتضمن قانون العقوبات.

2 – المنع المؤقت من ممارسة مهنة أو نشاط :

تنص المادة 16 مكرر من قانون العقوبات [1] أنه : " يجوز الحكم على الشخص المدان لارتكابه جناية أو جنحة بالمنع من ممارسة مهنة أو نشاط اذا ثبت للجهة القضائية ان الجريمة التي ارتكبها صلة مباشرة بمزاولتها وان ثمة خطر في ممارسته لأي منهما، ويصدر الحكم بالمنع لمدة لا تتجاوز 10 سنوات في حالة الادانة لارتكاب جناية و5 سنوات في حالة الادانة لارتكاب جنحة ويجوز ان يأمر بالنفاذ المعجل بالنسبة لهذا الاجراء

وبالتالي قد يقرر القاضي إستعباد مرتبك جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقاري عن ممارسة أي مهنة أو نشاط.

3 – المصادرة الجزئية للأموال :

المصادرة هي عقوبة تكميلية مالية عينية تنصب على مال معين، وعرفها الفقه بأنها : " إضافة مال للجاني إلى ملك الدولة قهرا عنه وبدون مقابل " [2]، نص عليها المشرع الجزائري في المادة 9 فقرة 5 من قانون العقوبات، وقد استثنى المشرع مصادرة بعض الأموال المذكورة في المادة 15 من قانون العقوبات على سبيل الحصر.

فالمصادرة تمس المكاسب وحجز كل أو جزء من أموال الجاني وجعلها ملكا للدولة، ونظرا لخطورة هاته العقوبة فالمشرع لا يسمح للقاضي بالحكم بها إلا في الصور التي ينص فيها القانون على ذلك صراحة [3].

---

[1]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 08 يونيو1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06–23 المتضمن قانون العقوبات.

[2] عبد الله سليمان، المرجع السابق، ص 575.

[3]– فرج القصير، المرجع السابق، ص 254.

4 – إغلاق المؤسسة :

حسب المادة 16 مكرر 1 من ق ع : " يترتب على غلق المؤسسة من المحكوم عليه من ان يمارس فيها النشاط الذي ارتكبت الجريمة بمناسبته أو يحكم بهذه العقوبة اما بصفة نهائية أو لمدة لا تزيد عن 10 سنوات في حالة الادانة لارتكاب جناية و5 سنوات في حالة الادانة بجنحة ".

والهدف من ذلك أن مثلا الترقية العقارية تساعد وتهيئ الظروف الملائمة للجاني من أجل اقتراف جريمته، وان استمرار العمل بالترقية العقارية يعمل على احتمال وقوع جرائم أخرى جديدة، ولذلك فإن غلق المؤسسة هو أمر ضروري لقطع الظروف المسهلة التي تساعد المجرم على قيام بالجريمة [1].

ويجوز ان يأمر بالنفاذ المعجل بالنسبة لهذا الاجراء في حالة مرتبك جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقاري إذا كان النصاب المدان صدر في حقه الحكم بالإفلاس كان صاحب ترقية عقارية.

5 – الإقصاء من الصفقات العمومية :

حسب المادة 16 مكرر 2 من ق ع [2] : " يترتب على عقوبة الاقصاء من الصفقات العمومية مع المحكوم عليه من المشاركة بصفة مباشرة أو غير مباشرة في اية صفقة عمومية اما نهائيا أو لمدة لا تزيد عن 10 سنوات في حالة الادانة لارتكاب جناية و5 سنوات في حالة الاجانة لارتكاب جنحة ويجوز ان يأمر بالنفاذ المعجل " حيث يحرم مرتبك جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقاري من التقدم للإستفادة من الصفقات العمومية سواء لصالحه أو لصالح ترقيته العقارية أو المقاولة.

---

[1] عبد الله سليمان، المرجع السابق، ص 584.

[2]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06–23 المتضمن قانون العقوبات.

6 – الحظر من إصدار الشيكات وإستعمال بطاقات الدفع :

حسب المادة 16 مكرر 3 من ق ع [1] بأنه : " يترتب على عقوبة الحظر من اصدار الشيكات أو استعمال بطاقات الدفع الزام المحكوم عليه بارجاع الدفاتر والبطاقات التي بحوزته أو التي عند وكلاته الى المؤسسة المصرفية المصدرة لها.

غير أنه لا يطبق هذا الحظر على الشيكات التي تسمح بسحب الأموال من طرف الساحب لدى المسحوب عليه أو تلك المضمنة.

لا تتجاوز مدة الحظر 10 سنوات في حالة الادانة لارتكاب جناية و5 سنوات في حالة الادانة لارتكاب جنحة.

ويجوز ان يأمر بالنفاذ المعجل لهذا الاجراء.

ويعاقب بالحبس من سنة الى 5 سنوات وبغرامة مالية من 100000 دج الى 500000 دج كل من اصدر شيكا أو اكثر أو استعمل بطاقات الدفع رغم منعه من ذلك ".

[1]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06–23 المتضمن قانون العقوبات.

خاتمة

مما سبق نخلص إلى أن جريمة النصب والاحتيال جرمها المشرع الجزائري في نص مادة واحدة في قانون العقوبات وجاءت كقاعدة عامة، يمكن أن تقع في عدة مجالات مثل التجارة، وغيرها، غير أن أحد أخطر صورها التي إنتشرت بشكل كبير في السنوات الماضية هي النصب والاحتيال في المعاملات العقارية.

هاته المعاملات العقارية كما رأينا هي عملية الاحتيال في كل تصرف قانوني يرد على عقار، سواء أكان ايجار، بيع ورهن وغيره، بغض النظر كذلك على نوع العقار أكان مبنيا أو غير مبني، عقار صناعي أو فلاحي أو مخصص للبناء، المهم فيه هو الخداع بهدف الحصول على منقول في يد الضحية غالبا ما يكون أموالا تعتبر كثمن للعقار.

كما وجدنا أن المشرع الجزائري رغم خطورة هاته الأفعال إلا أنه لم يخصها بنص قانوني يجرمها بشكل خاص، بل تركها تخضع للقواعد العامة الأمر الذي قد يتعذر أو يسهل للجاني تجنب العقوبة الجزائية خصوصا وأن النص عام وليس خاص.

كما يمكن القول أنه مقارنة بخطورة الأفعال المرتكبة وما يترتب عنها إلا أن المشرع لم يشدد في العقوبة بشكل كاف بما يتوافق مع خطورة الأفعال والأضرار التي تصيب الضحايا خصوصا ضحايا النصب والاحتيال في مبالغ مالية كبرى، أو أولئك ضحايا الذين يقعون بشكل جماعي مثل ما حصل مع عدة مرقين عقاريين، فكثيرا ما يسلبون أموال زبائنهم أو يدعون أنهم مسؤولون على مشاريع سكنية ليفروا خارج الوطن بمبالغ تقدر بالمليارات، تكونت من تسبيقات وليس حتى كل المبلغ.

مما سبق يمكن لنا بعد أن تناولنا موضوع الدراسة بشيء من التفصيل ذكر جملة من النتائج :

- يجب على المشرع الجزائري إعادة النظر فيما يخص نص المادة المتعلق بجريمة النصب والإحتيال، وذلك إما بإضافة نص مادة خاص بالنصب والاحتيال في المعاملات العقارية، أو تعديل نص المادة الموجود بإضافة فقرة تعتبر النصب والاحتيال في المعاملات العقارية كظرف تشديد بشكل عام، وفقرة خاصة بالعقارات ذات القيمة المالية الضخمة أو تلك العقارات

المرتبطة بنشاط الترقية العقارية، بهدف حماية هذا المجال نظرا لأهميته الاقتصادية والإجتماعية.

– على المشرع الجزائري أن يقوم بضبط منظومة قانونية متكاملة في جانب المتابعة القضائية الإضافة إلى النصوص المتعلقة بالموضوع في الجانب المدني المتعلق بالتعويض والجانب الجزائي المتعلق بالعقوبات، بشكل مفصل وواضح لعلاج الثغرات القانونية الموجودة حاليا، التي تمكن من إما الإفلات من العقاب أو أن العقوبة لا تتلاءم مع خطورة الفعل.

– ضرورة التشديد في العقوبات الأصلية والتكميلية فيما يخص النصب والاحتيال في المعاملات العقاري، بشكل يؤدي إلى ردع المجرم عن تكرار فعلته وبذلك المساهمة في تخويف من تسول له نفسه أن يرتكب مثل هاته الجرائم.

قائمة المصادر والمراجع

أولا : قائمة المصادر :

1 / الاتفاقية الدولية :

1. إعلان الأمم المتحدة بشأن المبادئ الأساسية لتوفير العدالة الضحايا الجريمة وإساءة استعمال السلطة.

2 / القوانين :

1. القانون رقم 06-23 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو1966.
2. القانون رقم 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-155.
3. القانون رقم 90-24 المؤرخ في 18 غشت 1990، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-155.
4. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
5. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو1966، المتضمن قانون العقوبات.
6. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

ثانيا : قائمة المراجع :

1 / الكتب :

ا / الكتب العامة :

1. الدرة ماهر عبد شويش، شرح قانون العقوبات القسم الخاص، المكتبة القانونية للنشر والتوزيع، العراق.

2. الزهيري محمود غزوان عناوي، إجراءات التنفيذ العيني الجبري في نقل حق الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار الزهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2017.
3. الشمراني عدلان بن غازي بن علي، بيع العقار وتأجيره في الفقه الاسلامي، المجلد الأول، الطبعة الأولى، الجمعية الفقهية السعودية، السعودية، 2016.
4. الصيرفي محمد، التسويق العقاري الالكتروني، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة مصر، 2016.
5. العباد أيمن بن ناصر بن حمد، المسؤولية الجنائية لمستخدمي شبكات التواصل الاجتماعي دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، الطبعة الأولى، الرياض السعودية، 2015.
6. العبيد عبد العزيز بن محمد، المسؤولية الجنائية في الإعلانات التجارية دراسة تأصيلية مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، الطبعة الأولى، الرياض السعودية، 2016.
7. باشا محمد قدري، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الانسان في المعاملات الشرعية على مذهب أبي حنيفة النعمان، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، بيروت لبنان، 2017.
8. حزيط محمد، اصول الاجراءات الجزائية في القانون الجزائري على ضوء اخر التعديلات لقانون الاجراءات الجزائية و الاجتهاد القضائي، دار الهومة، الجزائر، 2018.
9. ساسي رمزي، إشهار الحق العيني العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015.
10. سكيكر محمد علي، قراءة في الثقافة القانونية، بدون طبعة، كتاب الجمهورية للصحافة، مصر، نوفمبر 2009.
11. عبد الله سليمان شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام الجزء الثاني الجزاء الجنائي الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005،
12. عبد المطلب ايهاب، الموسوعة الحديثة في شرح قانون الجزاء الكويتي، المجلد الثالث، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة مصر، 2015.
13. عبد المطلب إيهاب، جرائم النصب وخيانة الأمانة، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة مصر، 2015.

14. عبيد محمود أحمد، الوسيط في شرح قانون التوثيق، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة مصر، 2011.
15. عجيل طارق كاظم، الوسيط في عقد البيع دراسة معمقة ومقارنة بالفقه الغربي والإسلامي، الجزء الأول إنعقاد العقد، الطبعة الأولى، دار الحامد، الأردن، 2010.
16. فريجة حسين، شرح قانون العقوبات الجزائري جرائم الاعتداء على الأشخاص – جرائم الاعتداء على الأموال، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
17. قاسم محمد أنس، مذكرات في الوظيفة العامة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.
18. مرعي أحمد لطفي السيد، الجرائم الماسة بنزاهة الوظيفة والثقة العامة في النظام الجزائي السعودي مقارنا بالقانون المصري، الجزء الأول (جرائم الرشوة)، الطبعة الأولى، دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع، الرياضة السعودية، 2016.
19. نجم محمد صبحي، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
20. هرجة مصطفى مجدي، الدفوع الجنائية في جرائم السرقة – النصب – الشيك – التبديد، الطبعة الأولى دار محمود، القاهرة مصر، 2015-2016.

ب / الكتب المتخصصة :

1. الحبوش طاهر جليل، جرائم الاحتيال الأساليب والوقاية والمكافحة، الطبعة الأولى، مركز الدراسات والبحوث، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض السعودية، 2001.
2. السن عبد الناصر عبد العزيز علي، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الفكر والقانون المنصورة مصر، 2014.

2 / المذكرات والأطروحات :

1. بوحجة نصيرة، سلطة النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية في القانون الجزائري مذكرة ماجستير في القانون الجنائي والعلوم الجنائية، 2002/2001.
2. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015.

الفهرس

البسملة	
الشكر	
الاهداء	
مقدمة	01
الفصل الأول الإطار المفاهيمي لجريمة النصب والإحتيال في المعاملات العقارية	05
المبحث الأول مفهوم جريمة النصب والإحتيال	07
المطلب الأول تعريف النصب والاحتيال	07
الفرع الأول تعريف الاحتيال	07
الفرع الثاني تعريف النصب	08
الفرع الثالث خصائص جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية	11
المطلب الثاني تمييز جريمة النصب والاحتيال عن المفاهيم المشابهة لها	14
الفرع الأول تمييز جريمة النصب والاحتيال عن التدليس المدني	14
الفرع الثاني تمييز جريمة النصب والاحتيال عن السرقة	15
الفرع الثالث تمييز جريمة النصب والاحتيال عن جريمة خيانة الأمانة	16
المبحث الثاني مفهوم المعاملات العقارية	17
المطلب الأول المقصود بالمعاملات العقارية	17
الفرع الأول تعريف محل المعاملات العقارية	17
الفرع الثاني تعريف المعاملات العقارية	20
المطلب الثاني تعريف اطراف المعاملات العقارية	23
الفرع الأول صفة المحتال أو النصاب	23
الفرع الثاني الضحية	24
الفصل الثاني قيام جريمة النصب والإحتيال في المعاملات العقارية	26

المبحث الأول اركان جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية	27
المطلب الأول الركن المادي	28
الفرع الأول وقوع الفعل المادي (التدليس)	29
الفرع الثاني تسليم المجني عليه مالا إلى المتهم (الاستيلاء على المال)	34
الفرع الثالث التصرف في مال ثابت ليس ملكا للمتصرف	35
الفرع الرابع النتيجة وهي الاستيلاء على مال الغير	36
الفرع الخامس تكييف الضرر في جريمة النصب	37
المطلب الثاني الركن المعنوي	38
الفرع الأول القصد الجنائي العام	38
الفرع الثاني القصد الخاص	39
المبحث الثاني المتابعة الجزائية في جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية	40
المطلب الأول الدعوى العمومية	40
الفرع الأول تحريك الدعوى العمومية	40
الفرع الثاني الإعفاء من المتابعة الجزائية	41
المطلب الثاني عقوبة جريمة النصب والاحتيال في المعاملات العقارية	42
الفرع الأول العقوبات الاصلية	42
الفرع الثاني العقوبات التكميلية	43
خاتمة	50
قائمة المصادر والمراجع	53
الفهرس	58