الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministray of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي- برج بوعريريج-
University of mohammed Al-bachir Al –Ibrahimi-BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة بـ :

مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري

إعداد الطالبتين :

- ربعي العارم
- نغموشي سعاد

إشراف :

البروفيسور / ميهوب يزيد

نوقشت وأجيزت يوم: 19-06-2024
أمام لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
• خضري محمد	أستاذ محاضر قسم –أ–	رئيسا
• ميهوب يزيد	أستاذ التعليم العالي	مشرفا
• ديرم سومية	أستاذ محاضر قسم –ب–	ممتحنا

السنة الجامعية : 2024/2023

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

إذن بالإيـــداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ : ..... حمريت يزيد .....

الرتبة : ..... أستاذ التعليم العالي .....

المشرف على مذكرة الماستر الموسومة بـ : ..... مضار الجوارع في التشريع الجزائري .....

من إعـــداد :

الطالب الأول : ..... رحيمي العارم .....

الطالب الثاني : ..... نقموسي سعاد .....

أوافق على إيداع الطالب (الطالبين) لمذكرة التخرج لدى الإدارة من أجل برمجتها للمناقشة.

إمضاء الأستاذ المشرف

أ. د حمريت يزيد

ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في 27 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): ربحي العابد ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 108770159 والصادرة بتاريخ: 2018/04/12

المسجل(ة) بكلية / معهد: الحقوق والعلوم السياسية قسم: حقوق تخصص: تعاقد وتسيير

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: صحة الحوادث المألوفة في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2024/11/10

توقيع المعني (ة)

ع/رئيس المجلس الشعبي البلدي
ملحق الإدارة الإقليمية
بن مراح مصطفى

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): عموشي سعاد الصفة: طالب، أستاذ، باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 115187012 والصادرة بتاريخ 2014 02 25

المسجل(ة) بكلية / معهد: الحقوق والعلوم السياسية قسم: حقوق تخصص: تعليمية وتعمير

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

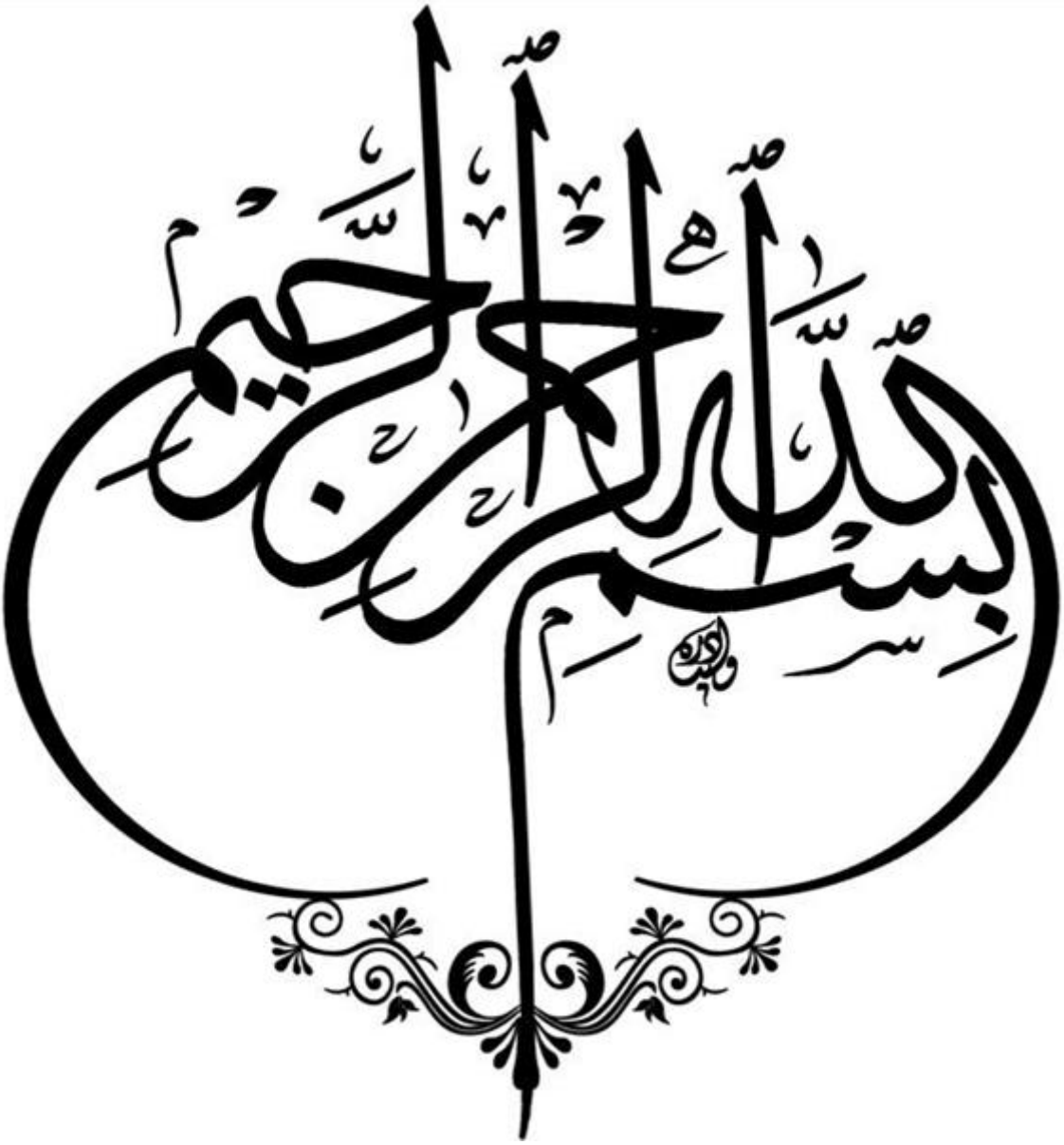
عنوانها: مظاهر الجوانب الإجرائية في الدستور الجزائري

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2024.06.12

توقيع المعني (ة)

رئيس المجلس الشعبي البلدي
ملحقة الإدارة الإقليمية
بن مراح مصطفى


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

نحمد الله عز و جل الذي وفقنا في اتمام هذه المذكرة

المتواضعة.

ونتوجه بجزيل الشكر و الامتنان الى الاستاذ المشرف *ميهوب

يزيد* الذي رافقنا طيلة انجاز هذا البحث، دون ان يبخل علينا

بتوجيهاته و نصائحه.

وكذا كل الاساتذة الذين قاموا بتدريسنا طيلة مدة الماستر

بكلية الحقوق جامعة محمد البشير الابراهيمي.

كما نتوجه بالشكر الى لجنة المناقشة.

الاهداء

بعد بسم الله و الصلاة و السلام على رسول الله

أهدي هذا العل الى كل من ساهم و قريب أو من بعيد في

مساعدتنا ماديا ومعنويا ولو بكلمة طيبة.

أهدي هذا العمل المتواضع الى:

روح أبي الطاهرة رحمك الله يأبي واسكنك فسيح جناتك.

الى من شقت لاسعد ، ورضاها عني زادني قوة وشجاعة الى نبع

الحنان أمي الغالية * شريف مباركة* ربي يطول في عمرها

* الى سندي في الحياة وتوأم روحي الى زوجي العزيز.

الى نور عيينيا ابنتيا *ماريا هبة الله* سرين* ربي يحفظهما

الى كل أخواتي وأبنائهم

الى صديقاتي في كلية الحقوق

الى كل زملائي بمجلس قضاء برج بوعريريج.

الاهداء

الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في

مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد

والنجاح بفضله تعالى مهداة الى الوالدين

الكارمين حفظهما الله وأدامهما نور دربي.

الى كل عائلتي فردا فردا

الى كل من كان لهم أثر على حياتي.

مقدمة

مقدمة:

ان للجار على جاره حقوقا تحميها وتقرها كل من الشريعة والقانون، حيث وضعت لها قواعد ضابطة تنظم من خلالها حقوق الجار اذا تعتبر صورة من صور الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة طالما أن حدود استعمالها مرتبط بمراعاة المصلحة العامة والخاصة على حد سوء.

ومن ثم فإن مسؤولية الجار تقوم اذا تسبب أثناء ممارسته لحقه على ملكيته، بأن أحدث مضارا غير مألوفة بجيرانه الذين يقع عليهم في المقابل تحمل ما هو مألوف من المضار التي تقتضيها ضرورة من المجتمع، لذلك فإن مراعاة لحقوق الجار وجب على المالك عدم التعسف في استعمال حقه في الملكية العقارية لحد الاضرار بالجار، وهذا ما نصت عليه المادة 691 من القانون المدني الجزائري حيث يخول المشرع للمالك حق التمتع بملكيته العقارية للاستفادة من مزاياها ومنافعها لتحقيق أغراضه الشخصية من الملكية، حيث أن حق التمتع بالملكية يجب ان يكون في اطار مشروع محدد الذي رسمه المشرع الجزائري بهدف حماية حقوق الغير من الجوار بعدم تجاوز التمتع بالملكية لحد الاضرار بهم، الا انه لا يمكن لأي مالك تجنبها بحكم طبيعتها المتميزة لذا حرص المشرع الجزائري على تحقيق نوع من التوازن بين مصلحة المالك ومصلحة الجوار حيث تخلى على المضار المألوفة ورتب المسؤولية على المضار غير المألوفة نظرا لخطورتها على الجار، لأنها مضار غير عادية لا يمكن تحملها بين الجيران ولا يمكن ايضا تجاوزها والتسامح فيها أما ماعدا ذلك فهي مضار مألوفة، وتعني الأذى الذي يمكن للجار تحمله كنتيجة طبيعية لحالة الجوار ويجري التسامح فيما بينهم، لذلك ينبغي تحملها طالما كانت في حدود المألوف استنادا لمبدأ التضامن الاجتماعي.

أهمية الموضوع:

لقد اخترنا هذا الموضوع للتعمق في مضار الجوار غير المألوفة بين الجيران، ومعالجة بعض المشاكل اليومية التي تنشأ نتيجة تعسف المالك في استخدام ملكه، مما يتسبب في إلحاق الضرر بجاره. هذا يؤدي في كثير من الأحيان إلى خلافات ومشاجرات يومية تنتهي غالبًا باللجوء إلى القضاء. كما اننا نهدف إلى فهم الأساس القانوني لنظرية مضار الجوارغير المالوفة.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على المسؤولية المدنية الناتجة عن الأضرار غير المألوفة الناجمة عن مضار الجوار. وتسعى إلى استكشاف الأساس القانوني لهذا النوع من المسؤولية المدنية من جهة، ومن جهة أخرى، فهم كيفية قيام هذه المسؤولية والعواقب المترتبة عليها. بعبارة أخرى، تركز الدراسة على مضار الجوار غير المعتادة، وتحاول تحديد الأطر القانونية التي تحكم المسؤولية المدنية عنها، إضافة إلى آليات إنفاذ هذه المسؤولية والجزاءات المرتبطة بها.

أسباب اختيار الموضوع

يُعد موضوع دراستنا من المواضيع البالغة الأهمية في المجتمع، لما له من دور في حماية المصلحة العامة من خلال إعلاء المصلحة الجماعية على المصلحة الفردية.

كما يسهم في خدمة المصالح الخاصة للأفراد، حيث يضع حدودًا لاستعمال الملكية الخاصة بما لا يسبب أضرارًا غير معتادة للغير، مما يساعد على تنظيم العلاقات بين الجيران.

الإشكالية

الى اي مدى وازن المشرع الجزائري بين حق المالك لاستعمال واستغلال ملكيته العقارية من جهة وحماية جاره من المضار غير المألوفة الناتجة عن ذلك الاستعمال من جهة اخرى ؟

المنهج المتبع:

بالنسبة للمنهج المتبع، فقد اخترت منهجا يتيح لنا عرض أفكارنا بوضوح، وهو المنهج الوصفي الأكثر ملاءمة للبحوث الاجتماعية والقانونية، ومن خلاله قمنا بوصف الظاهرة بإعطاء تعاريف.

تقسيم الدراسة :

تم تقسيم الموضوع الى فصلين، حيث تناولنا في الفصل الاول الاطار المفاهيمي لمضار الجوار غير المألوفة، حيث تم تقسيمه الى مبحثين الاول ماهية مضار الجوار غير المألوفة ، والمبحث الثاني نطاق تطبيق هذه النظرية.

اما في الفصل الثاني تطرقنا الى المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، حيث تم تقسيمه الى مبحثين، الاول اساس قيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، اما في المبحث الثاني فتطرقنا الى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة .

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لمضار الجوار غير المألوفة

نظرا للظروف الاجتماعية والاقتصادية التي ورثتها الجزائر عقب الاستعمار والدمار الذي كان يسود مدنها واريافها مما أجبرها على السعي الى انتهاج سياسة التضامن الاجتماعي والتكامل في التنظيم العمراني في الجزائر بعد الاستقلال بين مناطق الوطن ليكيف السياسة العمرانية والبناء حسب ما تقتضيه ظروف الحياة، و الدولة في مرحلة ما بعد 1962.

وأول ما واجه الدولة الجزائرية هو اعادة التوازن والتكامل بين ربوع الوطن ونظرا للتحولات الوظيفية والديمغرافية السريعة التي شهدتها الجزائر فعملت بموجب الأمر 157/62المؤرخ في31-12-1962[1]حيث قرر المشرع تمديد العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، وبعدها اعتمدت الجزائر سياسة التوازن الجهوي الذي نص عليه دستور1976 في المادة 8 "تشكل الثورة الثقافية والثورة الزراعية التوازن الجهوي للسياسة الاشتراكية للتسيير في المحاور الأساسية لبقاء الاشتراكية ومن شأنها أحداث نمو ديمغرافي غير مسبوق ...." [2]وهذه التحولات أدت الى خلق ديناميكية من شأنها احداث تغير شامل وعميق في بنية المدينة وتوزيع كتلها في مختلف الجهات وهذا كله نتيجة السياسة العمرانية التي تبنتها الدولة.

وقسمنا هذا الفصل الى مبحثين، الاول تطرقنا فيه الى ماهية مضار الجوار غير الملوفة اما الثاني فتناولنا نطاق تطبيق

المبحث الأول: ماهية مضار الجوار غير المألوفة

لا يمكن للإنسان العيش من دون جماعته، وبهذا تنشأ علاقات بينه وبين غيره من أفراد المجتمع لأجل التعاون والتعايش ولا سيما الجوار حيث أصبحت العلاقات واقعا اجتماعيا يتطور بتطور الزمان والمكان وعليه يرتب الجوار مضار مألوفة يمكن للجار

[1] امررقم157/62 الصادر بتاريخ1962/12/31،الذي ينص على ضرورة استمرارية العمل بالقانون الفرنسي ماعدا مواده الفرنسية والعنصرية أو المخالف للقانون.

[2] – المادة 8من دستور سنة1976،الصادر بتاريخ 1976/12/06 الموافق لعام 1396.

تحملها وأخرى غير مألوفة لا يمكن تحملها ولاسيما في ظل العمران وبذلك تنشأ مناوشات ومضايقات الجوار مشاكل متكررة في الحياة اليومية بين الجيران لتشكل نزاعات على مستوى القضاء في اطار ما يعرف بمضار الجوار غير المألوفة التي سنعمل على تحديد مفهومها من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: تعريف مضار الجوار غير المالوفة وخصائصها

اصبح الجوار في ظل التطور السريع ضمن مجال البناء والتعمير الذي تفرضه ضرورات الحياة المشتركة، وعلى الجيران احترام بعضهم البعض وتحمل ما يلحقهم من أضرار ناشئة عن علاقات الجوار، وعليه فإن هذا المطلب يفرع الى فرعين، سنتطرق إلى معنى الجوار في الفرع الأول والتعريفات المختلفة لمضار الجوار والفرع الثاني خصائص مضار الجوار

الفرع الأول: تعريف الجوار

أولا: التعريف اللغوي

الجوار بكسر – الجيم–مصدره جاور، ويقال جاور جوارا مجاورة

وللجوار في اللغة معان عديدة لا تخرج عن معنى الالتصاق والتقارب ومنها المجاورة في السكن وتجاور القوم، وجاور بعضهم البعض وجارك هو الذي يجاورك، أو المجاور والقريب في السكن، ولقد وردت كلمة الجوار والجار في معاجم اللغة بمعان أخرى كثيرة ويختلف المراد منها باختلاف المقام الذي وردت فيه.[1]

وفي اللغة الفرنسية وردت كلمة الجوارvoisivage تجاور الأشخاص أو الأماكن بعضها البعض.[2]

وفي اللغة الانجليزية تعني كلمة الجوار NEGHOORHOOD مجموعة من الأفراد يسكنون بجوار بعضهم البعض في اقليم واحد وشارع واحد.[1]

---

[1] ابن منظور، لسان العرب، الطبعة 1، دار المعرف، بدون سنة نشر، القاهرة،617

[2]Chatte ,dictionnair du France,1987,p1694.

ويتضح من التعريف السابق أن معاجم اللغات باختلافها تصف التجاور بالتقارب والتلاصق في السكن أي تقارب الأماكن والأشياء.

وورد لفظ الجوار في القرآن الكريم في عدة آيات قرآنية كما جاء في قول الله تعالى:﴿ **وَاعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا ۖ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَن كَانَ مُخْتَالًا فَخُورًا (36)**

وقيل في تفسير الآية ان الجار ذي القربى هو الجار الملاصق فقال علي بن أبي طلحة عن أبي عباس الجار ذي القربى يعني الجار المسلم والار الجنب يعني اليهودي والنصراني وقال أيضا مجاهد في قوله والجار الجنب يعني الرفيق في السفر[2]

وقد تحدث الرسول –عليه الصلاة والسلام – على الجار في كثير من الأحاديث النبوية منها "مازال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه"

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

لم نجد تعريف اصطلاحي دقيق للجوار إلا أن بعض الفقهاء عرفوه على أنه الحيز المكاني أو الاقليمي أو الجغرافي الذي يتجاور فيه الاشخاص والأموال أيا كانت طبيعتها، سواء كانت متلاصقة أو غير متلاصقة والذي يتحدد بالمدى الذي لا يمكن أن يصل إليه أذى الأنشطة المجاورة بمختلف تبعاتها[3]

لقد تعددت التعاريف المتعلقة بمضار الجوار فمنهم من عرفها على انها الأذى الذي يلحق الجار بسبب استعمال جاره لحقه على نحو يتفاجأ مع وظيفته الاجتماعية[4] أو بسبب

---

[1]University press –london 1977p565 Eame rè, ditouary of english , Oxforduqnc

[2] الحافظ عماد الدين، ابي الفداء، تفسير القرآن العظيم، الجزء 2، دار الأندس،1986،ص 281

[3] عوطف زرارة، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجزار غير المألوفة، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر،2013،ص40.

[4] – عبد الرزاق السنهوري –الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الاول المجلد الثاني، منشورات حلب الحقوقية، البنان،1998ص696

غلو جاره في استعمال لحقه على نحو يتجاوز الحد الأدنى المألوف في العلاقات الجوارية فهو يشكل خروجا عن الحدود الموضوعية لحق الملكية[1].

كما تم تعريفه على أنه الأذى الذي لا يمكن قبوله أو تحمله بين الجيران ويكون ذلك على قدر من الأهمية كان يسبب البناء انهيار لحائط الجار أو حرمانه من ضوء الشمس أو دخول الهواء والنور، فهو كل ما يخرج عن الانتفاع العادي بالملكية ويمنع الحوائج الأصلية كسد الضوء.

أما قانونا قد نصت المادة691 من القانون المدني الجزائري في تنظيم علاقة الجوار "يجب على المالك على أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

وليس على الرجوع إن يرجع في مضار الجوار غير المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف ....." وهنا نجد أن المشرع الجزائري اقتصر في تحديد الضوابط والحدود التي يجب على الجيران احترامها حتى يتحقق لهم الأمن والسكينة والراحة دون التعرض التفاصيل من تعريف وشرح وبذلك فهو لم يعط تعريفا خاصا بمضار الجوار غير المألوفة [2]

لذلك يتبين لنا أن المضار غير المألوفة هي أفعال غير عادية تتعدى الحد المعقول من الأمور وتتجاوز قدرة الجيران في تحمل أو استيعاب الضرر، فيحين المضار المألوفة يمكن تحملها والقدرة على استيعابها ويجري التضامن بين الجيران لأنها من ضروريات الجوار استنادا لمبدأ التكافل الاجتماعي.

الفرع الثاني: خصائص مضار الجوار غير المألوفة.

بعد ما تعرضنا لمفهوم مضار الجوار بمختلف الصيغ نتطرق في الفرع الثاني خصائص مضار الجوار.

[1] – عبد الحميد عثمان محمد المهندي في شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين 2012 ص 82

[2] – المادة691 امر رقم 58/75 مؤخ في26سبتمبر 1975يتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 30أوت1975 معدل ومتمم.

أ- خاصية الاستمرارية

لابد أن يتصف الضرر بصفة الاستمرارية والديمومة لكي يتم مساءلة الجار عن المضار غير المألوفة أي أن يكون مستمرا لا آنيا مفاجئا أو مؤقتا أو حصل وانتهى.

فالضرر المؤقت لا يعد إزعاجا اتجاه الجوار فليس من الأهمية الكافية لمساءلة المتسبب للضرر إلا اذا استمر هذا الضرر الذي أصبح غير مألوف مسموح به وبالتالي يلتزم المسؤول عن الإزعاج بالتعويض.

و عليه فإن المضايقات الخاصة بالأدخنة البسيطة الصادرة من مدخنة الجار وكذا الروائح المنبعثة من مطبخه و كذا الأصوات المنبعثة من منزله التي تشكل أضرار مألوفة و لا تتصف بالاستمرارية و على العكس إذا كانت المضايقات تجاوزت الحد المألوف من حيث شدتها و استمراريتها كإنشاء مفرغة في وسط سكاني نتج عنها انبعاث الروائح الكريهة والغازات السامة، التي تضر بصحة الجار فإنها تتيح فرصة أزالتها[1].

ب- علاقة الجوار

تتمثل هذه الخاصية في كون مضار الجوار ناتجة عن تجاور العقارات والسبب في قيام المسؤولية عن المضار غير المألوفة وهي واقعة الجوار بين العقارات فإذا انعدمت هذه الواقعة ينعدم المضار .ولتجاور هي واقعة اجتماعية فيزيائية لا يخلو منها زمان ولا مكان لأن الانسان بطبعه كائن اجتماعي لا يمكنه العيش خارج المجموعة و بالتالي فإن هذه الظاهرة لها ايجابيات وسلبيات والمتمثلة في المنازعات والمشاحنات التي تحدث بسبب الجوار[2].والتجاور ل اتعني بالضرورة التلاصق بين العقارات حتى تقوم المسؤولية عن المضار غير المألوفة لأنها تؤثر على الجار حتى وإن لم يكن ملاصقا لجاره مسبب

[1] – أسماء مكي المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1ابن يوسف بن خدة،الجزائر،2016، ص 156

[2] – عيسى مصطفى حمادة المسؤولية المدنية التقصيرية عن أضرار البيئة القانون الأردني والمصري مؤسسة حمادة للدراسات الجامعية للنشر والتوزيع عمار الأردن 2011ص 145.

الضرر فالغازات المنبعثة من المصنع قد تؤثر على العقارات المجاورة للمصنع وكذا شرارات الحدادة والأصوات المنبعثة عنها والسمكرة تؤثر على العقارات المجاورة وإن لم تكن ملاصقة لها وأخيرا يقول الفقيه "ripert "أن واقعة الجوار بين العقارات هي واقعة مادية مستقلة عن شخص المالك وأهليته والغاية من رفع الدعوى دفع ضرر غير اعتيادي وهي مصلحة جدية قانونية تمثل الحق في الراحة والهدوء والصفة لا يجب ربطها بالمالك باعتبار أن القانون يمنح صفة القيام لكل شخص مهما كانت علاقته بالعقار سواء كان مالكا أو غير ذلك، لإزالة الأفعال الضارة وبالتالي القانون يحمي الجار بصفته متضرر و بوصفه مالك، فالضرر يمنح الصفة لا رسم الملكية لأن الغاية الأساسية هي حماية الجوار من الأضرار غير المألوفة المؤثرة على صحتهم وراحتهم لحماية ملكهم فالجار مهما كانت صفته (مالك، صاحب منفعة، مستأجر) يحق له دفع هده المضار أو التعويض عنها.

ج- تحقق الضرر واعتباره ضررا غير مألوف :

يعتبر الضرر هو الركن الأساسي في المسؤولية المدنية سواء عقدية أو تقصيرية وبالتالي هو أساس المسؤولية وعلى أن يكون الضرر غير المألوف هو الضرر الفاحش الذي يتعدى الحد المألوف ولابد أن يكون الضرر مؤكد الحدوث في الواقع أو مستقبلا ، إذ لا تعويض عن المضار المألوفة التي يجب التسامح فيها حتى لا يستعص القيام بأعمال وأنشطة الجيران عند استعمالهم لحقوقهم المألوفة ، أما الضرر الغير مألوف الذي وقع فعلا ومؤكد وجوده و الذي تقوم أسبابه في الحال فهو واجب التعويض أما الضرر الاحتمالي الذي تتراخى آثاره الى المستقبل إلى زمن لاحق الوقوع وهذا يؤثر مستقبلا على مقدار التعويض سلبا أو إيجابا وقد يقع أو لا يقع إذ لا يوجد ما يؤكد وقوعه في المستقبل ولذا لا تنص الأحكام على الافتراض وبالتالي الضرر المحتمل يكون بمنأى عن ذلك.

المطلب الثاني: أنواع مضار الجوار غير المألوفة وتمييزها عن المفاهيم المشابهة لها .

ويتم تقسيم هذا المطلب الى فرعين، الفرع الاول أنواع مضار الجوار غير المألوفة، اما الفرع الثاني نتناول فيه تمييزها عن المفاهيم المشابهة لها.

الفرع الأول: أنواع مضار الجوار غير المألوفة

وهي نوعان من المضار، مضار تلحق ملك الجار و مضار تلحق بالمنافع

أولا: المضار التي تلحق بملك الغير.

وهي المضار التي تلحق بملك الجار بسبب غلو جاره في استعمال حق الملكية، وعدم مراعاة حدود الاستعمال المشروعة، ويتسبب في إحداث ضرر مباشر بملك الجار كأن يقوم المالك بأعمال البناء أو الترميم فتؤدي الى وهن في بناء الجار و هشاشته أو القيام بالحفر على حافة ملك جاره لتمرير قنوات أو إقامة أعمدة ونحو ذلك فتؤدي الى هدم حائط الجار كليا أو جزئيا، مثلا عملية سقي الحديقة ويؤدي ذلك التسرب المياه إلى ملكية الجار فتلحق به أضرار جسيمة، أو استعمال آلة طحن أو حدادة تؤدي اهتزاز ملكية جاره فتلحق بها أضرارا بالغة.[1]

ثانيا: مضار تلحق المنافع.

وهي الأضرار التي تصيب المنافع المقصودة من البناء دون البناء ذاته فتمنعه من التمتع بملكيته العقارية بحسب طبيعتها في ظروف عادية وتكون على درجتين

1-مضار مألوفة: وهي المضار التي تلحق بالمنافع التي تعيق التمتع بها على الوجه المألوف والمعتاد غير أنه يجوز التسامح فيها بين الجيران ويتم تحملها فيما بينهم، لأنه مضار غير مؤثرة لطبيعة استعمال حق الملكية في ذاته وهي مضار متبادلة ومتقابلة لذلك لا يمكن للجار الرجوع على جاره لطلب إزالتها أو التعويض عنها لأن القول بذلك يؤدي

[1] – عبود ع اللطيف، دروس في الحقوق العينية، الطبعة الأولى، القاهرة،1975،ص268

الى غل يد المالك على استعمال الملكية العقارية وجعله في غير مأمن مهما بلغت لديه درجة الحرص والحيطة خوفا من ان يترتب هذا الاستعمال قد را معينا من الضرر للجيران فيسأل عنه[1]، خاصة وأن التمتع بحق الملكية سوف ينتج عنه حتما ازعج للطرف الآخر وهو الجار مثلا إقامة الأعراس والمناسبات وهذا لأنه جرى العرف على التسامح فيما بين الجيران في مقابل تفويت منافعهم وتحمل قدر من المضايقات اعمالا بالتضامن الاجتماعي.

2-مضار الجوار غير المألوفة :وهي المضار التي يتجاوز الحد المألوفة والمتسامح فيه بين الجيران نتيجة تعسف استعمال المالك حقه في الملكية تمتع الجار من التمتع بمزايا ومنافع ملكيته العقارية كمنحه حق المرور المقرر له قانونا للوصول الى أرضه والانتفاع بها أو فتح محل بالقرب منه واحترام المسابقة القانونية أو تعديله بناء غير المسموح به فيحجب عن جاره أشعة الشمس.

الفرع الثاني: تمييز مضار الجوار غير المألوفة عن غيرها من المفاهيم المشابهة لها

أولا: مضار الجور غير المألوفة ومضار الجوار المألوفة.

نجد أن المشرع الجزائري تناول فكرة مضار الجوار غير المألوفة في المادة691من القانون المدني وألزم المالك فيها ألا يستعمل حقه إلا في الحدود التي تحدث ضررا لملك الغير أو جاره وإن كان الجوار من متطلبات الحياة الاجتماعية ولا يمكن للأشخاص تفاديها فقد قضى المشرع الجزائري في الفقرة 02 من المادة أعلاه بعد م مسؤولية المالك

[1] – رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2002،ص499.

إذا لحق بملك جاره مضار متى كانت مألوفة[1]، فالضار المألوفة هي التي يستلزمها الجزار والتي يجب فيها التسامح حتى لا تتعطل انشطة الجيران او يتعطل استعمالهم لحقوقهم

ومصطلح المضار المألوفة واضح و دقيق يسهل فهمه مقارنة بمصطلح ضرر غير مألوف فهو سلوك عادي يقوم به المالك في اطار السلطات المخولة، كما أن المألوف هو ضرر جرت العادة على تحمله في أي مكان وزمان، وهنا يكمن الاختلاف بين مضار الجوار غير المألوف والمضار المألوفة التي يتحملها الجيران فمثلا ضوضاء الأطفال في الشارع والأشغال التي يقوم بها العمال وأصوات السيارات فهذه مضار مألوفة وليس للجار الرجوع على جاره لأنه يمكن تحملها.

أما السلوك غير المألوف هو ناتج عن استعمال التعسف لحق المكية مقارنة بالسلوك المألوف في مجال علاقات الجوار ويتبع النظر من حيث جسامة الضرر من حيث مألوف يته أو عدمها بحسب الأضرار المعروفة في الوقت الحالي وما هو سائد وقتها.

ثانيا: التمييز بين مضار الجوار غير المألوفة والتعسف في استعمال الحق

الأصل في استعمال الحق استعمالا مشروعا المالك لا يكون مسؤولا عما ينشأ من ضرر واللجوء الى القضاء حق مكفول للجميع قصد حماية الحقوق وهذا حق يحميه القانون ولا مسؤولية في ذلك مادام الشخص لم يلحق ضررا أو أذى في استعمال حقه، إلا أنه يمكن للشخص أن يلحق ضررا وتقوم مسؤوليته عن ارتكاب فعلا يلحق ضررا بالغير حتى وإن استغل حقا من حقوقه وهذا لا يعني أنه طليق حر في استعمال حقوقه ولكنه مقيد بشرط ألا يلحق أذى بغيره وإلا أعتد متعسفا أو خارجا عن الحدود التي يقرها القانون، وبهذا تعسف في استعمال الحق استعمالا غير مشروع والسعي بالإضرار بخصمه والحصول على منفعة بطريقة غير مشروعة وهذا ما نصت عليه المادة 124 مكرر من

[1] – طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر،2011،ص116.

القانون المدني.[1] حيث أنها لم تعرف التعسف وإنما عددت الحالات التي يظهر فيها تعسف المالك في استعمال حقه وهي "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الاضرار.
- اذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الضرر على فائدة غير مشروعة.

ثالثا: التميز بين مضار الجوار غير المألوفة والخطأ في استعمال الحق

لا يعد حق الملكية العقارية الخاصة مطلقا ولذلك يستوجب على المالك احترام الحدود المرسومة لكي لا يكون مسؤولا عن أي ضرر سببه لجاره ، لذلك يعتبر الخطأ كلما خالف القوانين والتنظيمات التي تعد من هذا الحق، وبالتالي المسؤولية مسؤولية تقصيرية، كعدم حيازة المالك لرخصة إدارة المحل مقلق لراحة الناس يرتب الخطأ ضرر يلحق الجيران وإن كان عليه أن يعوض الضرر.[2]

كما يمكن أنه يرتكب خطأ اثناء استعماله لملكه وذلك بان ينحرف في هذا الاستعمال عن سلوك الشخص العادي، فإذا تسبب هذا الانحراف بضرر لجاره يكون مسؤولا مسؤولية تقصيرية في حدود القواعد العامة كأن يحدث ضجيجا يقلق راحة الجيران وكان في وسعه تفادي هذا وهذه الافعال تعتبر تقصير وانحراف من قبل المالك باعتباره أنه كان بامكانه تفادي إعمال قاعدة الشخص العادي.

ويتضح الفرق بين مضر الجوار غير المألوفة والخطأ في الأخير لا مفترض لجانب المالك ولذلك التعويض يكون عن الضرر مهما كان ضئيلا.

[1] – أحمد رضا صنوبر، دور القاضي في تحديد وتقدير مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير تخصص قانون عقاري، جامعة تلمسان،2013-2014،ص287

[2] – المرجع نفسه، ،ص287

أما مضار الجوار غير المألوفة لا يكون الخطأ من جانب المالك لأنه لم ينحرف عن السلوك المعتاد أو المألوف لحدود الملكية ولا تعسفا بل كل ما هناك ن استعماله له لحق الملكية أحدث تصرفا خاطئا وألحق أذى بجاره وهو ما جعله مسؤولا.[1]

المبحث الثاني: نطاق تطبيق نظرية مضار الجوار غير المألوفة

بالرجوع الى نص المادة 691 من القانون المدني الجزائري " يجب على المالك الا يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بملك جاره، وليس للجار ان يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير انه يجوز له ان يطلب ازالة تلك المضار اذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي ان يراعي في ذلك العرف و طبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة الى الاخرين، والغرض الذي خصصت له".

باستقراء هذه المادة نجد ان المشرع الجزائري الزم المالك بالامتناع عن استعمال عقاره فيما يضر بملك الجار ضررا غير مألوف، فالمسؤولية تقع على الاضرار غير العادية، اما الاضرار العادية للجوار فلا مسؤولية عنها.

وهكذا يكون المشرع قد جعل من فكرة عدم اضرار المالك بجاره التزاما قانونيا، واذا أخل المالك بهذا الالتزام فسوف يفرض عليه ازالة ذلك الضرر، وان كانت الازالة مستحيلة يتوجب عليه التعويض.

المطلب الاول : شروط تحقق مضار الجوار غير المألوفة

يتضح من نص المادة 691 من القانون المدني ان الجار لا يسال عما يحدثه لجاره من اضرار الا اذا كانت من الاضرار المألوفة التي يمكن تجنبها ولكن بالتضييق على الناس في استعمال حقوقهم، مما يشل ايديهم عن استعمالها، لذا جرت العادة على تحمل قدر هذه المضايقات و الاضرار و التسامح بشأنها بحيث يمكن وصف هذا القدر بالمضار المألوفة، فلا يكون للجار ان يرجع على جاره طالبا ازالة هذه المضار او التعويض عنها[2]

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام مرجع، مرجع سابق، ص 287.

[2] عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009، ص82

فعلى الجار الا يتعسف في استعمال ملكه الى حد يضر بملك جاره ضررا يجاوز الحد المألوف، وحسب المشرع الجزائري لتطبيق نظرية مجار الجوار غير المألوفة لا بد من توافر مجموعة من الشروط و هذا ما سنتناوله في هذا المطلب كما يلي:

توافر صفة الجار كفرع اول، الضرر الذي يصيب الجار كفرع ثاني، وتعسف المالك في استعمال حقه كفرع ثالث.

الفرع الاول: توافر صفة الجار

لتطبيق هذه النظرية يجب توافر صفة الجار في الشخص المتضرر و الشخص المسؤول عن الضرر هذا ما اكدته المادة 02/691 و الذي جاء فيها "وليس للجار ان يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير انه يجوز له ان يطلب ازالة تلك المضار اذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي ان يراعي في ذلك العرف و طبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة الى الاخرين، والغرض الذي خصصت له".

وعليه لابد من توافر صفة الجار في شخص المضرور، وتنتج هذه الصفة من علاقة الجوار التي يربط بين الطرفين، نظرا للارتباط الوثيق بالحدود المكانية و الزمانية.

ان صفة الجوار هي سبب في قيام نظرية مضار الجوار غير المألوفة، وصفة المالك تعد نشاطا جوهريا لقيام المسؤولية عن هذه المضار.[1]

الفرع الثاني: تقدير الضرر الذي يصيب الجار

يمكن تعريف الضرر على انه هو ذلك الفعل او النشاط الصادر من الجار المسؤول اثناء ممارسته لحقه، سواء تمثل هذا الحق في حق الملكية او الحقوق المتفرعة عنها او الحق في ممارسة التجارة او مهنة معينة، وهو ما يعبر عنه بالضرر غير المألوف في علاقات الجوار، فتقدير الضرر يختلف حسب الازمنة و الامكنة، فالضرر الذي يصيب الجار من الدخان او الروائح الكريهة التي تنبعث من مصنع يكون مألوف ا في حي

[1] جنان نوال، المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، رسالة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، 2016،ص21.

صناعي، ولا يكون مألوف ا في حي السكن، والضجة التي تقلق راحة الجار تعتبر ضررا مألوف ا في حي مكتظ بالمقاهي، وتعتبر ضررا غير مألوف في حي هادئ مخصص للسكن الراقي[1]

يتحدد نطاق تطبيق نظرية مضار الجوار غير المألوفة بمدى توافر المضار غير المألوفة التي تصيب الجيران، وتقوم مسؤولية المالك عن تلك الاضرار بغض النظر عن الانشطة التي يمارسها، فقوام نظرية مضار الجوار غير المألوفة هو مألوف ية الضرر من عدمه، اذ يؤدي انتفاء هذا الوصف الى انتفاء مسؤولية المالك.[2]

فشرط الضرر ضروري ولكنه غير كاف لكونها اعتبارات موضوعية و سيتم التطرق اليها فيما يلي:

أولا: يجب ان يكون الضرر ناتجا عن تجاور العقارين:

يقول الفقيه ريبرد في هذا المجال "على ان واقعة الجوار بين العقارات هي واقعة مادية مستقلة عن شخص المالك و اهليته".

لكن ما يلاحظ في الواقع ان الضرر يمكن ان يطال الجار بغض النظر عن التلاصق من عدمه وإلا بماذا يفسر انتشار الدخان و الغاز و الروائح الكريهة ؟

و بالتالي فان شرط التلاصق غير ضروري بل يكفي التقارب بين العقارين، و هذا ما يلاحظ في مختلف المنازعات المطروحة امام الجهات القضائية للفصل فيما تقتضيه المصلحة العامة او الخاصة على وجه سواء.

ثانيا: يجب ان يكون ثمة تدخل:

من البديهي ان يكون المالك قد اتخذ جميع الاحتياطات المطلوبة لكي لا يسبب ضررا تجاه جيرانه، والتزم اقصى الحيطة و الحذر لكنة من البديهي ايضا حدوث الضرر

[1] بوقرة فاطيمة الزهراء، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، مضار الجوار غير المالوفة،2016، ص 29.

[2] عواطف زرارة، المرجع السابق، ص58

رغم ذلك، واذ اخذنا مثلا صاحب الحمام الذي قضى و الزمه القضاء بتحويل مدخنة حمامه بعيدا على الاقل بخمسة امتار عن مسكن جاره بسبب انتشار الغاز المحترق منها رغم شرعية البناء و مطابقته مع المخططات الموقعة من طرف المصالح الادارية[1]

و ما يلاحظ من هذا القرار وغيره من الاحكام هو محاولة توسيع نطاق المسؤولية، وذلك بعدم الزام الجار بإصلاح الاضرار الحاصلة التي يكون مصا ناتجا عن الحادث الطبيعي المجرد فيلزم بالتعويض للجار المتضرر فقطو ليس بإقفال مصدر الضرر او مصدر الرزق، وكان من المفروض ان يتخذ الجار الحيطة و الحذر لكي لا يؤذي جيرانه من جراء ممارسة نشاطه.

ثالثا: ان يكون الضرر غير مألوف :

من خلال نص المادة 691 من القانون المدني الجزائري نجد ان المشرع قرر مسؤولية الجار عن الاضرار التي تتجاوز اعباء الجوار العادية و التي تلحق بجيرانه نتيجة استعماله لحقه.

و في المقابل الزم الجار المضرور بتحمل قدر معين من الاضرار العادية التي لا تتجاوز الحد المألوف و التي لا ترتب اي مسؤولية و لا يمكن بشأنها طلب التعويض، حيث يجب على الجيران تحمل قدر معين من الاضرار، وبالتالي لا يسال عما يسببه من اضرار لجاره الا اذا كانت هذه الاضرار خارجة عن المألوف [2]

الفرع الثالث: تعسف الجار في استعمال حقه

ان فكرة التعسف في استعمال الحق هي نظرية قائمة في حد ذاتها، و قد تم الاعتماد على هذه النظرية لتأسيس مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة لأنها تؤمن مصلحة المالك من حيث عدم إقامة المسؤولية لمجرد تحقق الضرر، و إنما يشترط إلى

[1] قرار المحكمة رقم 90943، بتاريخ:1992/06/16، المجلة القضائية، العدد الاول، 1995، ص101

[2] دليلة بوصبيعة، المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة لنيل مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة،2016،ص22.

جانب ذلك وقوع انحراف من المالك في استعمال حقه عن الغاية المقصودة من هذا الحق من ناحية، كما تؤمن نظرية التعسف كأساس للمسؤولية مصلحة الجار المضرور من حيث عدم اشتراط صدور خطأ من جانب محدث تلك المضار حتى تتقرر مسؤوليته و يتقرر حق الجار المضرور في طلب التعويض

و يتحقق التعسف في معنى نص المادة691 من القانون المدني بالعمل الضار بالجار ضررا غير مألوف و هو المعيار الذي يتحدد به التعسف اذ لا يسال عن العمل الذي يصيب به جاره بضرر غير مألوف [1]

المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على مضار الجوار غير المألوفة

لم تعد الملكية كما كانت في السابق حقا مطلقا لصاحبه، بل غدت مكبلة بعدة قيود، بما يتفق مع النظرة الحديثة للملكية بوصفها تؤدي وظيفة اجتماعية خدمة لمصلحة المجتمع، بمعنى ان المالك اصبح يعتبر في مركز يمارس به وظيفة معينة لخدمة المجتمع قبل خدمة مصالحة الخاصة[2]

فالجوار اصبح امرا لازما وحتميا للفرد، اذ لا يمكنه الفرار منه او التنصل من وجوده ذلك ان الانسان كائن اجتماعي ومدني بطبعه لا يستطيع العيش وحده، لهذا السبب جاء المشرع بمجموعة من القيود القانونية، التي حرص من خلالها على تنظيم علاقات الجوار بين الافراد و الدولة، بحيث لا يكون هناك تعسف في استعمال حق الملكية[3]

وهذا ما نجده في نص المادة 690 من القانون المدني على ما يلي : ((يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة)).

---

[1] عواطف زرارة، المرجع السابق، ص 83

[2] محمد سعيد جعفور، مدخل الى العلوم القانونية، الجزء الثاني، دروس في نظرية الحق، الطبعة الثالثة 2018،ص 118.

[3] محمد رحيش، اسماعيل ساكر، العقار الفلاحي و القيود الواردة عليه، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس –المدية،الجزائر،2013/2012، ص54.

وهذه القيود قد وردت على سبيل المثال لا الحصر، وسنتناول في هذا المطلب القيود الواردة على المياه كفرع اول، القيود الواردة على التلاصق في الجوار كفرع ثاني، قيد المرور على العقار المحصور كفرع ثالث.

الفرع الاول: القيود الواردة على المياه.

لقد جاء تنظيم المشرع الجزائري لهذه الثروة الوطنية في صدارة القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة، حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 692 من القانون المدني " و تعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية ".

ويحتل استعمال المياه أهمية خاصة بالنسبة للإنسان، للماشية، للملاحة واستعمال القوة الكهربائية، حيث أن شروط الحياة و التنمية الاقتصادية في منطقة ما تتوقف على نظام المياه السائد فيها، وهكذا اعتبرت موارد المياه ثروة قومية[1]

لذا نظم المشرع الجزائري استعمال موارد المياه في قانون خاص هو القانون رقم12/05 المتعلق بالمياه المعدل و المتمم[2]

الذي يهدف الى تنفيذ سياسة وطنية لاستغلال المياه بالغرض الذي يسمح باستفادة جميع المواطنين من هذه الثروة التي لا غنى عنها[3]

وقد قسم الفقه هذه القيود إلى ثلاثة أنواع وهي القيد الخاص المتعلق بحق الشرب و السقي، و حق المجرى وأخيرا حق الصرف أو المسيل،

اولا: حق الشرب او السقي.

يقصد بحق الشرب او السقي على انه:

[1] عواطف زرارة، المرجع السابق، ص 84.

[2] القانون رقم12/05 المؤرخ في: 04 غشت 2005، المتعلق بالمياه المعدل و المتمم (الجريدة الرسمية،العدد60 الصادر في04 سبتمبر2005).

[3] محمد رحيش، اسماعيل ساكر، المرجع السابق، ص 62.

"[1] حق مالك الأرض الزراعية أن يروي أرضه من مسقاة خاصة مملوكة لشخص آخر "

كما تم تعريفه أيضا على انه: "حق الملاك المجاورين في الحصول على المياه التي تحتاجها أ اراضيهم للري من المسقاة التي تخص صاحبها، بعد أن يكون مالك المسقاة قد استوفى حاجته منها ويستوي أن يكون التجاور للمسقاة الخاصة، أو الأرض التي بها هذه المسقاة"[2]

ومن خلال هذا القيد نجد أن مالك المسقاة له أفضلية على باقي الجيران، أي ان له اسبقية عليهم في اخذ حاجيته من مياه مسقاته قبل السماح لجيرانه الانتفاع بها.

كما قضت المحكمة العليا في هذا الشأن في قرارها رقم 53572 الصادر بتاريخ: 1988/05/11، أنه " من المقرر قانونا أن جميع موارد المياه تعتبر ملكا للجماعة الوطنية و من ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما حكموا على الطاعن بالسماح للمطعون ضده بسقي أرضه و بستانه من مجرى المياه المتنازع فيه، يكونوا قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح، ومتى كان كذلك، استوجب رفض الطعن"[3].

ثانيا : حق المجرى

بالرجوع الى نص المادة 94 من قانون 12/05 المتضمن قانون المياه على انه:" يستفيد كل شخص طبيعي، أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يكون حائز

[1] محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دون طبعة، دار الثقافة و النشر و التوزيع، القاهرة، 200، ص254.

[2] احمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الاصلية حق الملكية و الحقوق المتفرعة عنه، الاسكندرية، 2004، ص 49.

[3] احمد لعور ونبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا، طبقا لأحدث التعديلات بالقانون07-05، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر ص272.

رخصة او امتياز استعمال الموارد المائية من حق مرور المياه مهما كانت طبيعتها عبر قناة باطنية في

العقارات الاراضي الوسيطة.

ويتم هذا المرور في الظروف الأكثر عقلانية و الأقل ضررا شريطة دفع تعويض مسبق وعادل".

ويعرف حق المجرى" بأنه حق مالك الأرض البعيدة عن مورد المياه فيه أن تمر بأرض غيره المياه الكافية لري أرضه المنفصلة عن هذا المورد"[1]

كما يعرف بأنه : "حق مرور المياه لري أرض بعيدة عن موردها عبر أرض مملوكة لشخص آخر"[2]

وما يمكن ملاحظته ان حق المجرى عكس حق الشرب، حيث يتقرر حق المجرى حين لا تكون للجار وسيلة أخرى لوصول مياه الري عن طريقها، فإذا كانت لديه وسيلة أخرى للري، كأن يستطيع ري أرضه ريا كافيا عن طريق بئر حصل عليها بالاتفاق مع جيرانه الآخرين، فليس ثمة حاجة إلى حق مجرى في أرض الجار، إذ هو في غنى عنه بالوسائل الأخرى، بشرط أن تكون هذه الوسائل كافية لري أرضه ريا كافيا[3]

وينبغي على مالك العقار المستفيد أن يحفظ المجرى بحالة جيدة، بحيث لا ينشأ عنه ضرر للأراضي التي يمر فيها، وعلى مالك العقار الذي فيه المجرى أن يسهل له الوصول لإجراء أعمال التعمير و الإصلاح.

ثالثا: حق الصرف أو المسيل

حق الصرف أو المسيل هو الحق الذي بموجبه يحق لمالك الأرض البعيدة عن المصرف العام أن يستعمل المصرف الخاص المملوك

[1] محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص255.

[2] مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1985، ص 231.

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، حق الملكية، المرجع السابق، ص 733.

لجاره، بعد أن يستوفي الجار حاجته،

، فحق الصرف أو المسيل هو حق مرور المياه غير الصالحة أو الزائدة عن الحاجة من ملك الغير، سواء أكان ذلك الماء مسيلا من

البيوت أم ماء أمطار أم ماء غير صالح لري الأراضي الزراعية

فحق المسيل، و الصرف هو حق مالك الأرض الزراعية البعيدة عن المصرف العام في تصريف المياه الزائدة عن حاجة أرضه بعد ريها، إما من مصرف لغيره، وإما من خلال أرض غيره لتصب في أقرب مصرف عمومي.

وقد نصت المادة 41 من قانون83-17 المذكور سابقا على انه: يجوز لمالكي او مستعملي العقارات الوسيطة الخاضعة لحق الارتفاق المبين في المادة 40 اعلاه ان يستفيدوا في الاشغال المنجزة برسم الارتفاق المذكور قصد تصريف المياه الداخلية في عقاراتهم او الخارجة منها، وفي هذه الحالة يتحملون دفع:

1- نسبة من قيمة الاشغال التي يستفيدون منها.

2-النفقات المرتبطة عن التغييرات التي نجعلها ممارسة الحق ضرورية.

3-دفع نصيب للمساهمة في صيانة المنشاة التي اصبحت مشتركة.

وما يمكن ملاحظته أن حق المسيل أو الصرف هو الحق المقابل لحق المجرى إذ يهدف الثاني إلى استمداد المياه الصالحة لري الأرض، ويسخر الأول لاستعباد المياه عن الأرض .

الفرع الثاني : القيود الواردة على التلاصق في الجوار

ان حق الملكية من الحقوق العينية الاصلية، و لذلك قررت مختلف التشريعات ومنها التشريع الجزائري حمايتها وذلك بغية الحفاظ على الامن العام و السكينة العامة في المجتمعات، الا ان قداسة هذا الحق لم ينفي خضوعه لقيود قانونية تنوعت بين تلك المقررة لحماية المصلحة العامة واخرى جاءت حماية للمصلحة الخاصة واهمها القيود التي تتقرر لحماية مصلحة الجيران او بالأحرى لتنظيم علاقات الجوار بوجه عام

المتلاصقة و غير المتلاصقة و المتمثلة خصوصا في قيود ضبط و تعيين حدود الملكيات المتجاورة .

وقد نظم المشرع الجزائري هذه القيود في المواد 703 الى 711 من القانون المدني، اضافة الى بعض القوانين الاخرى كقانون التهيئة و التعمير.

وهذه القيود تختلف باختلاف ظروف التلاصق بين الملكيات المتجاورة، فهي قيود ترجع الى وضع الحدود الفاصلة اوالى الحيطان الفاصلة او الى المسافات بين هذه الملكيات (المطلات و المناور).

اولا: قيد وضع الحدود للأملاك المتلاصقة

لقد قيد المشرع الجزائري استعمال حق الملكية لمصلحة الجار الملاصق، إذ يترتب على هذا التلاصق أن يكون لكل مالك الحق في إجبار جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وقد نصت المادة 703 من القانون المدني على أنه:" لكل مالك أن يجبر جار ه على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما "[1]

فتعيين الشيء المملوك أمر تقتضيه طبيعة حق الملكية باعتباره حقا عينيا يرد على شيء معين بذاته، أي محددا على نحو يميزه عن غيره من الأشياء .

وتقتضي العقارات اتخاذ طريقة خاصة لتعيينها وتمييزها، عن طريق تحديد العقار تحديدا ماديا بوضع علامات فاصلة بينه وبين العقارات المجاورة، تجنبا للخلافات التي قد تثور بين الملاك المتجاورين بسبب صعوبة تعرف كل مالك على حدوده.

ووضع الحدود يقتضي تحديد الخط الفاصل بين أرضين غير مبنيتين وإظهاره بعلامات مادية.

وتقع نفقات وضع الحدود طبقا لنص المادة 703 المذكورة أعلاه مناصفة بين الجارين، ووضع الحدود الفاصلة بين الملكيتين قد يتم بالاتفاق بين المالكين و قد يتم بطلب

[1] المادة 703 امر 75-58، متضمن قانون المدني، معدل ومتمم، المرجع السابق

من أحدهما، فإن رفض الجار الثاني وضع الحدود، جاز للمالك الآخر إجباره على وضعها استنادا إلى نص المادة 703 من القانون المدني الجزائري[1]

ويكون اجبار المالك لا يتم إلا عن طريق القضاء برفع دعوى رسم الحدود بين الملكيتين المتجاورتين، بشرط أن يثبت هذا التجاور أي تلاصق العقارين.

ثانيا: الحائط الفاصل بين ملكيتين متلاصقتين

تناول المشرع الجزائري أحكام الحائط الفاصل بين ملكيتين في المواد من 704 إلى 707 من القانون المدني وقد اعتبره الفقه صورة من صور الشيوع في الملكية الخاصة بالجدران، و الحائط الفاصل قد يكون مملوكا لواحد من الجيران اللذين يفصل بين أملاكهم وإما أن يكون مملوكا على الشيوع لعدد من الجيران.

1- الحائط الفاصل المملوك ملكية منفردة:

فقد يقوم المالك في تحويط ملكه فيترتب عن ذلك من الناحية العلمية ان يقوم حائط فاصل بينه و بين ملك جاره، وفي هذه الحالة يكون هذا الحائط ملكا خالصا للمالك الذي اقامه ويكون له من ثم حق استعماله و التصرف فيه ولا يجوز للجار ان يجبره على النزول عن جزء من هذا الحائط او من الارض التي اقيم عليها ا وان يطلب مشاركته في ملكية هذا الحائط.[2]

وهذا النوع نصت عليه المادة 708 / 01 من القانون المدني بقولها : "ليس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط كما منع المشرع المالك من هدم حائطه الملاصق لجاره مختارا دون عذر قانوني، متى كان ذلك يضر بجاره الذي يستتر ملكه بالحائط المراد تهديمه. [3]

[1] المادة 703 امر 75-58، متضمن قانون المدني، معدل ومتمم، المرجع السابق

[2] محمد شكري سرور، المرجع السابق،272

[3] انظر المادة 02/708 من القانون المدني الجزائري

02- الحائط الفاصل المملوك ملكية مشتركة بين الجيران:

وهو النوع الثاني طبقا للقواعد العامة يكون على من يدعي الاشتراك في ملكيته حائط يفصل بينه وبين ملك جاره ان يقيم الدليل على من يدعي، ويستطيع أي من الجيران اثبات كون الحائط مشتركا بينه وبين جاره باي سند من السندات المثبتة لهذه الصفة او بالتمسك بالتقادم المكسب.[1]

وقد نظم المشرع أحكامه في المواد من 704 إلى 707 من القانون المدني حيث جاء في المادة 09/704 انه: "لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له، أو ن يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته".

فاستعمال الشريك للحائط المشترك يجب ألا يتعارض مع الغرض الذي أعد له الحائط وألا يحول دون استعمال الشريك الآخر له،

وإذا أصاب الحائط المشترك خلل جعله غير صالح للغرض الذي خصص له، يتحمل الشركاء ترميمه، كل حسب حصته فيه.[2]

كما أجازت المادة 01/705 من القانون المدني تعلية الحائط المشترك من طرف أحد الشركاء لمصلحة جدية، بشرط عدم الإضرار بالشريك الآخر ضررا بليغا، على أن يتحمل الشريك الراغب في تعلية الحائط وحده نفقة التعلية.

ثالثا: القيود المتعلقة بالمسافات بين الملكيات

هذا النوع من القيود نظمه المشرع في المواد من 709 إلى 711 من القانون المدني وقد سماها بالمطلات و المناور.

وتتشابه المناور و المطلات في كونها عبارة عن فتحات يحدثها المالك في الجدران، إلا أن الفقه ميز بينهما في عدة نقاط، لذا نتعرض إلى كل نوع على حدى:

---

[1] محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص 277.

[2] انظر المادة 02/704 من القانون المدني الجزائري

أولا – المطلات:

يقصد بالمطلات كل نوع من انواع الفتحات يكون الغرض الاساسي منه تمكين من النظر والاطلال على خارج على خارج البناء المفتوحة فيه، مثل النوافذ ولأبراج والشرفات[1]

كما تعريفها ايضا بأنها الفتحات التي نقبت في حيطان البناء ينفذ منها الضوء و الهواء بالإضافة إلى سماحها بالإطلال إلى الخارج، كالنوافذ و الشرفات وهو ما يؤدي إلى التعدي على خصوصية الجيران إذا كانت هذه المطلات مفتوحة عليها.

وقد قضت المادة: 01/709 بأنه:

"لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو ا لحافة الخارجية للرشفة أو النتوء"

ويفهم من نص المادة أعلاه أن المطل يمكن النظر منه إلى الخارج في الوضع العادي للإنسان، أي في حالة وقوفه، أو جلوسه، كالنوافذ والشرفات و الأبواب.

وقد حدد المشرع طريقة قياس المسافة بين المطل وحدود الجار فجعلها مسافة مترين اثنين هذا في حالة المطل المواجه.

كما حددت المادة 710 من القانون المدني المسافة بين حدود الجار و المطل في حالة كونه منحرفا بمسافة ستين سنتيمترا من طرف المطل[2]

ويثير قيد المطل عددا كبيرا من النزاعات القضائية في مجال التزامات الجوار، ومن امثلة ذلك ما صدر في قرار المحكمة العليا رقم 33909 الصادر بتاريخ 1985/05/29[3]

---

[1] حسن كيرة، الموجز في احكام القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية، احكامها ومصادرها، الاسكندرية، 1998 ص 114.

[2] المادة 710 من القانون المدني الجزائري. 114 ص.

[3] لمجلة القضائية، العدد الرابع، الجزائر، 1992، ص 122.

ثانيا – المناور:

يقصد بالمناور الفتحات التي يراد عن طريقها مجرد تمرير الضوء والهواء لا السماح بالنظر والاطلال على الخارج، وطبيعي ان مثل هذا النوع من الفتحات لا يؤذي الجار او يجرح هدوءه وحريته الشخصية داخل مسكنه مادام لا يسمح بالإطلال عليه، ولذلك فلا ضرر من فتحها في بناء مقام على حافة الحد الفاصل بين الملكين، ولكن يجب ان يكون مفهوما ضرورة اقتصارها على تحقيق الغرض المقصود منها بان يكون موضع فتحها مرتفعا لا يبلغه الانسان للنظر منه.[1]

فالمناور لا تختلف عن المطلات إلا من حيث إمكانية النظر أو عدمها، فهي فتحات في الجدران تسمح بنفاذ الهواء و الضوء، وليس استعمالها للنظر، كما تختلف من حيث قياس مسافتها، وقد نصت المادة 711 من القانون المدني على أنه " : لا تشترك أية مسافة لفتح المناور التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها، ولا يقصد بها مرور الهواء ونفاذ النور دون أن يمكن الاطلاع منها على العقار المجاور"

فالمالك له فتح العدد الذي يشاء من المناور وليس للجار أن يطلب غلق تلك المناور، غير أنه يستطيع أن يبني على حافة ملكه وأدى ذلك إلى سد المناور دون مسؤولية عليه من مجرد البناء.

على ألا يسيء مالك المنور استخدام منوره كالإطلال منه على جاره، أو إلقاء مخلّفات من منزله على جاره بواسطة هذا المنور، و ان فعل يعد متعسفا في استعمال حقه، فيجوز للجار أن يطلب سد هذا المنور تطبيقا للقواعد العامة في استعمال الحقوق.

[1] حسن كيرة، الموجز في احكام القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية، احكامها ومصادرها، الاسكندرية، 1998 ص 118.

الفرع الثالث: قيد المرور على العقار المحصور.

لقد تناول المشرع الجزائري هذا القيد في المواد من 693 الى 702 من القانون المدني الجزائري،

وأولاه اهتماما فاق اهتمامه بباقي القيود الأخرى، لأنه الاكثر اثارة للنزاعات القضائية

للنزاعات القضائية في مجال مضار الجوار، وقد تناول المشرع هذا القيد في المواد من 693 إلى 702 من القانون المدني.

وسنتناول هذا القيد من حيث التعريف بهذا الحق، ثم نتعرض إلى الشروط.

اولا: مفهوم قيد المرور:

للمالك الارض المحبوسة عن الطريق العام الحق في ان يحصل على ممر فوق الارض المجاورة للوصول الى الطريق[1]

للمالك ووحده لا غير أن يستأثر بالانتفاع بممتلكاته، و بالتالي له أن يمنع غيره من المرور في أرضه كأصل عام، ولكن لكل قاعدة استثناء فقد يكون هناك أرض محبوسة عن الطريق العام، مما يؤدي إلى تعطيل استغلالها إذا لم يتمكن مالكها من الحصول على حق ارتفاق المرور من الأراضي المجاورة للوصول إلى الطريق العام .

ولهذا السبب قرر المشرع لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها ممر يصل ها بالطريق العام، حق المرور على أرض جاره تماشيا مع مبدأ التعاون و التضامن الذين تقتضيهما التزامات الجوار.

ويلاحظ أن المرور في حالة العقار المحصور، يعد حقا لصاحب الأرض المحصورة وقيدا على صاحب الممر إلى الطريق العام و قد تناول المشرع أحكام هذا الحق و القيد في آن واحد في المواد من 693 إلى 702 من القانون المدني الجزائري، كما تعرض إليه

[1] محمدي فريدة زواوي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، بن عكنون– الجزائر، ص 23.

في المواد من 867 إلى 881 من نفس القانون في الفصل المتعلق بحق الارتفاق بصفة عامة، ويتضح أن المشرع أعطى أهمية خاصة لهذا القيد و السبب يرجع إلى كونه أكثر القيود إثارة للنزاعات بين الملاك المتجاورين كما سبق الذكر.

ولم يعط المشرع تعريفا محددا لهذا القيد و اكتفى بتوضيح شروط وكيفية استعماله، ولكن بالرجوع الى الفقه يمكن تعريفه على انه: "حق خوله المشرع لصاحب الأرض المحصورة، وهي الأرض التي لا يكون لها منفذ إلى الطريق العام بسبب إحاطة أراضي الجيران لها من جميع النواحي، فلا يكون أمام مالك هذه الأرض المحصورة إلا المرور عبر إحدى الأراضي المجاورة أو بعضها، على أن يفتح الممر من الجهة التي تحقق أقل ضرر ممكن، مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".[1]

ثانيا: شروط استعمال حق المرور

حتى لا يتعسف صاحب الأرض المحصورة بدوره في استعمال حق المرور بأرض جاره، قيده المشرع بجملة من القيود و الشروط وهي كما يلي:

01 – الشرط الاساسي أن تكون الأرض محصورة ليس لها ممر إلى الطريق العام او ان يكون لها ممر غير كاف: وهو الشرط الذي نصت عليه المادة 693 بقولها :" يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام، أو كان لها ممر ولكنه غير كافي أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك" .

كما وضحت المادة 694 معنى الممر غير الكافي بقولها :" يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاقا كبيرة لا يمكن تسوية ها ببذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار، ويعتبر الممر عكس ذلك كافيا، إذا كانت

[1] ليلى طلبة، لملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة،الجزائر،2010،ص 118 .

الأضرار عارضة يمكن إزالتها بنفقات قليلة، أو إذا وجد الممر على وجه الإباحة مادام لم يمنع استعماله".

فالممر الغير كافي هو الممر الذي لا يمكن المرور فيه إلا بدفع تكاليف باهظة ومشقة كبيرة.

02- أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله على الوجه المألوف: أن الضرورة لاستعمال الممر هي الدافع من وراء حق المرور القانوني، و يعتبر هذا الحق قيدا خطيرا على ملك الجار، ولذلك فهو لم يتقرر إلا لضرورته.

فإذا كانت الأرض المحبوسة زراعية، فإن الممر الذي يلزمها هو الذي يكفي لاستعمالها واستغلالها زراعيا على الوجه المألوف .

ويجدر بالذكر أنه يمكن ممارسة حق المرور في الأراضي المجاورة للأرض المحبوسة، سواء كانت هذه الأرض من الأملاك الخاصة أو كانت من الأملاك العامة للدولة، مادام المرور فيها لا يتعارض مع تخصيصها للمنفعة العامة.

03- الا يكون الحصر بفعل المالك : لقد جاء هذا الشرط في نص المادة 01/695 بقولها: "لا يجوز لمالك الأرض المحصورة، والتي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير، إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو" .

وهذا الشرط يعد شرطا منطقيا ومعقولا، فالعقار الذي يكون متصلا اتصالا كافيا بالطريق العام، ثم يجزئه مالكه بتصرف يكون من شأنه أن يحبس جزءا منه عن الطريق العام، لا يتقرر له حق المرور القانوني على ملك جاره، لأنه أضاع ذلك الحق بفعله.

والحصر ينتج عن فعل المالك، إذا نشأ عن عمل من جانبه، سواء كان هذا العمل أو تصرفا قانونيا، وسواء كان ايجابيا أو سلبيا ماديا.

04- انعدام حق مرور اتفاقي أو على سبيل الإباحة: وهو شرط قضت به المادة 02/695، وحق المرور الاتفاقي قد يكسبه المالك بتصرف قانوني أو بالميراث أو التقادم فأرض الجار في هذه الحالة لا تكون محبوسة عن الطريق العام.

وقد يتسامح الجيران فيجيزوا لمالك الأرض المحبوسة أن يمر بأراضيهم للوصول إلى أرض دون الاعتراف بحق المرور القانوني، فيعد هنا المرور على سبيل التسامح، فلا وجه هنا لطلب حق مرور آخر إذا عدل الجار المتسامح عن تسامحه.

05- ملاءمة حق المرور للملاك الآخرين:

نصت المادة 696 من القانون المدني انه :" يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار و الطريق العام ملائمة و التي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين".

وبمقتضى المادة أعلاه، ينبغي اختيار الممر بالأرض التي يكون المرور فيها أخف ضررا.

06- التعويض عن حق المرور:

لم يجعل حق مالك الارض المحبوسة في المرور في ارض جاره دون مقابل، وانما اوجب عليه، وهذا ما تمليه العدالة تعويضا عادلا.[1]

وهذا ما تضمنته المادة 693 من القانون المدني الجزائري: بان يكون حق المرور في أرض الجار لمصلحة الأرض المحصورة في نظير تعويض مناسب للأضرار التي قد تنجم من جراء استعمال هذا الحق.

والملاحظ أن العبرة في تقرير التعويض بالضرر و ليس المنفعة، فإذا انتفى الضرر انتفى الحق في التعويض، وقد نصت المادة 701 من القانون المدني على إمكانية دفع

[1] محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص 260-264.

التعويض دفعة واحدة أو على أقساط متساوية تتناسب مع الضرر الناجم عن استعمال الممر.

ويسقط حق مالك العقار المرتفق به في المطالبة بالتعويض إذا سكت مدة 15 سنة حسب المادة 700 من القانون المدني الجزائري، وهي المدة الكافية لحصول صاحب الأرض المحصورة بالحيازة على حق المرور بالتقادم حسب نص المادة 699 من القانون أعلاه.

خلاصة الفصل الاول :

استخلصنا مما سبق ان فكرة مضار الجوار غير المألوفة، هي فكرة قديمة اقرتها الشريعة الاسلامية والتي بفضلها اعطى الفقه الاسلامي للمالك الحرية في استعمال حقه، وفي نفس الوقت الزمه بعدم الاضرار بجاره ضررا فاحشا.

كما نجد ان المادة691 من القانون المدني الجزائري نصت على مضار الجوار غير المألوفة كقيد او استثناء من القيود الواردة على حق الملكية الخاصة، والغاية من ذلك هي حماية مصالح الجيران من الضرر الذي يلحقهم.

الفصل الثاني:

المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

يتناول هذا الفصل دراسة المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة من خلال توضيح أسس قيامها وأركانها، سنبدأ بتفصيل أساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، موضحين المسؤولية التقصيرية وصورها، بعد ذلك، سننتقل إلى دراسة أركان المسؤولية، وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية، وذلك لضمان فهم شامل لكيفية إثبات هذه المسؤولية، في المبحث الثاني، سنتطرق إلى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة، حيث سنوضح أسس الالتزام بالتعويض من الناحية الفقهية والقانونية والقضائية، وأخيرًا، سنناقش طرق تقدير التعويض، متناولين التعويض القانوني والاتفاقي والقضائي، بهدف تقديم رؤية شاملة لكيفية معالجة هذه المسائل في النظام القانوني.

المبحث الأول: أساس قيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

في العالم المعاصر الذي نعيش فيه، تكون المسؤولية عن الأضرار التي تلحق بالجوار غير المألوفة أمرًا محيرًا ومعقدًا، يتعلق الأمر بالتحقيق في الأسباب التي تجعل المسؤولية متاحة للمرء عندما يتعرض الآخرون للأذى نتيجة لأفعاله أو سلوكياته، حتى لو لم يكن هذا الأذى مألوفًا أو متوقعًا، وعليه نتناول في هذا المبحث المسؤولية التقصيرية كمطلب أول، ثم نتطرق إلى أركان المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة كمطلب ثاني،

المطلب الأول: المسؤولية التقصيرية

تقوم المسؤولية التقصيرية بالاستناد إلى فعل شخصي يؤدي إلى حدوث ضرر للآخرين، ويتمثل هذا الفعل في أنه يحمل صفة الخط ، والضرر قد يكون ماديا أو معنويا [1]، إذا لحق الضرر بجسم الشخص أو ممتلكاته أو سمعته أو شرفه، فإنه يتم تحمل مسؤولية المتسبب في الضرر.

الهدف من إقامة المسؤولية المدنية التقصيرية هو التعويض عن الأضرار التي تعرض لها الشخص المتضرر، سأتناول المسؤولية التقصيرية من خلال تعريفها ثم بيان أنواعها.

الفرع الأول: تعريف المسؤولية التقصيرية

لقد أطلق المشرع الجزائري تسمية الفعل الذي يستحق التعويض على المسؤولية التقصيرية.[2]، وقد جاء في المادة 124 من القانون المدني أن :

ل فعل يرتكبه الشخص بخطأ ويسبب ضررًا للغير، يلزم من كان السبب في حدوثه بالتعويض.

---

[1] منذر الفضل، النظرية العامة الالتزامات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ج1، 1996، ص 402.

[2] الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

يتضح من النص أعلاه أن المشرع الجزائري لم يقدم مفهومًا واضحًا للمسؤولية التقصيرية، ويبقى التعريف من اختصاص القانون، الأمر الذي يستدعي التطرق إلى بعض التعاريف الفقهية للمسؤولية التقصيرية.

من بين الفقهاء، هناك من أطلق على المسؤولية التقصيرية تسمية الفعل الضار.[1] و عرفها بأنها : "مخالفة قاعدة قانونية عامة تقضي بأنه لا يجب أن يؤتي الشخص بعمل يضر الغير، أي أن الفعل الضار حدث مستقلًا عن أي عقد بين المسؤول والمضرور.

كما تم تعريف المسؤولية التقصيرية بأنها:

مخالفة التزام قانوني، مقتضاه ألا يضر الإنسان بغيره بسبب خطأه أو تقصيره..[2]

وعرفت المسؤولية التقصيرية كذلك بأنها:

نتيجة ارتكاب شخص لفعل مشروع بصفة مباشرة أو بسبب ارتكاب الفعل من طرف شخص أو أشخاص يرتبطون بالشخص المسؤول برابطة القرابة أو الرعاية أو العمل، كما قد يترتب أيضًا عن حراسة الشخص لحيوان أو شيء من الأشياء أو تملك عقار.[3]

يلاحظ على التعاريف السابقة تشابهها من حيث تعريف المسؤولية التقصيرية بناءً على أركانها، حيث تعني المسؤولية التقصيرية تحمل الشخص المسؤولية نتيجة إخلاله بالتزام قانوني نتيجة خطأ أو إهمال أو تقصير منه، مما أدى إلى الإضرار بشخص آخر، مع شرط إثبات علاقة سببية بين ذلك الفعل وبين الضرر الذي لحق بالغير.

---

[1] دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،2004، ص 77.

[2] فاضلي ادريس، المرجع السابق، من 155.

[3] عبد المجيد سملالي ،المختصر في النظرية العامة للالتزام المصادر الإدارية وغير الإدارية)، دار القلم المغرب، 2009، ص 114.

كما يلاحظ على التعريف الأخير، تضمنه الأنواع المختلفة للمسؤولية التقصيرية التي تظهر في صور ثلاث: المسؤولية عن الفعل الشخصي، والمسؤولية عن فعل الغير، والمسؤولية الناشئة عن الأشياء، سأتناول هذه الأنواع باختصار.

الفرع الثاني: صور المسؤولية التقصيرية

تبدو حدود المسؤولية التقصيرية واضحة المعالم.[1] وقد كان المشرع الجزائري واضحا في تقسيمه لأنواع المسؤولية التقصيرية إلى ثلاثة أنواع وذلك كما يلي:

أولا: المسؤولية عن الأفعال الشخصية:

لقد تناول المشرع الجزائري المسؤولية عن الأفعال الشخصية في المواد من 124 إلى 133 من القانون المدني، وقد أقام المشرع هذه المسؤولية عن الضرر الذي يلحقه الشخص بغيره بناء على خطأ شخصي يصدر مباشرة منه، الخطأ الشخصي يحدث عندما يترك الشخص شيئًا كان من المفترض أن يفعله، أو عندما يفعل شيئًا كان من المفترض ألا يفعله، وذلك بدون قصد إحداث الضرر.

سيأتي تعريف الخطأ بالتفصيل لاحقًا، ويجدر الإشارة إلى أن المسؤولية التقصيرية الناشئة عن الفعل الشخصي قد أثارت اهتمام الفقه القانوني، واستوقفت القضاء فيها بشكل كبير، مما أدى إلى تعدد الدعاوى القضائية المستندة إليه.[2]

كان المشرع الجزائري واضحًا في اشتراط توافر الخطأ للقول بقيام المسؤولية الشخصية، وذلك ما يتضح من نص المادة 124 من القانون المدني الذي سبق ذكره.

ومع ذلك، فقد أقام المشرع الجزائري المسؤولية الشخصية على الخطأ من طرفه للتو مؤخرًا، عند تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 05/10 الذي تم الإعلان عنه في 20 يونيو 2005.

---

[1] عبد الرحمان مصلح الشرادي، المرجع السابق، عن 46.

[2] المادة 124 من القانون رقم 05 / 10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني.

يتضح من فحص نص المادة 124 من القانون المدني أن المشرع الجزائري وضع قاعدة عامة للمسؤولية التقصيرية عن الفعل الشخصي، وتضمنت هذه القاعدة في الواقع بيان صدور الخطأ مباشرة من الشخص، كما تضمن نفس النص تحديدًا للآثار المترتبة على تحقق هذه المسؤولية، وهي حق المضرور في المطالبة بالتعويض.

فيتوافر أركان المسؤولية التقصيرية عن الأعمال الشخصية، مما يؤدي إلى التعويض[1]، والتي تعد الوسيلة القانونية لاسترداد الضرر أو تخفيف أثره،

ثانيا: المسؤولية عن فعل الغير:

المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير هي أمر مؤكد بنصوص قانونية صريحة وواضحة.[2]، لقد تناول المشرع الجزائري أحكام هذا النوع من المسؤولية التقصيرية في المواد من 134 إلى 137 من القانون المدني، وقد وضح المشرع المقصود بالغير من خلال نص المادة 01/134 من القانون السابق بأن الغير هم كل الأشخاص الذين يخضعون للرقابة بسبب قصرهم أو بسبب الحالة العقلية أو الجسمية التي تجعل الشخص مسؤولًا عن رقابة هؤلاء الأشخاص، وعن تعويض الضرر الذي ألحقه بالغير.

تم توضيح عبارة "الغير" بشكل عام، ولم تكن النصوص القانونية تتطلب أن يكون هذا الغير شخصًا محددًا، [3]، غم تحديد القانون للمقصود بالخير والشروط اللازم توافرها لتحقيق مسؤولية الشخص عن أفعال غيره، يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يكن واضحًا في تحديد أركان هذا النوع من المسؤولية، كما كان في المسؤولية من الفعل الشخصي،

[1] حسن على الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الجزء 04 ،المسؤولية عن فعل الغير، دار وائل للنشر، عمان ، 2006، ص 9.

[2] حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص 9.

[3] علي بوقرة، نفي المسؤولية المدنية عن حوادث المرور بخطأ أو فعل الغير مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية "التواصل"، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، العدد 26، جوان 2010، ص 12.

خاصة فيما يتعلق بركن الخطأ، فالمشرع لم يوضح طبيعة أفعال الغير التي يتعين على الشخص الإجابة عنها، من ناحية ارتكاب الغير لخطأ أم لا، ولذا ينبغي.

ينبغي على المشرع التدخل بتعديل يبرز فيه شرط الخطأ في أفعال الغير، مثل تغيير اسم هذا النوع من المسؤولية عن فعل الغير، إلى المسؤولية عن خطأ الغير، نظرًا لكون الخطأ عنصرًا هامًا لا يمكن للمسؤولية المدنية بشكل عام، والمسؤولية التقصيرية بشكل خاص، أن تتحقق دون توافره.

ويجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أعفى الشخص المسؤول عن الرقابة من المسؤولية عن أفعال تابعه، إذا أثبت أنه قد قام بواجب الرقابة، أو أثبت أن الضرر كان مؤكدًا الحدوث ولو قام بهذا الواجب بالعناية اللازم.[1]

تتجمد المسؤولية عن أفعال الغير في مجال التزامات الجوار على المضار التي قد يتسبب فيها التابعون والخاضعون لرقابة المال، مثل أولاد الشخص الذين يعانون من قصر، أو البنائين الذين يقومون بأعمال بناء وترميم في عقار الشخص ويتسببون في ضرر للجار، في هذه الحالة، يتولى المالك جبر ذلك الضرر وتعويض الجار المتضرر عن تلك المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، رغم أنها لم تكن نتيجة فعله مباشرة.

ثالثا: المسؤولية عن الأشياء

يسأل الشخص عن الأشياء التي توجد في حراسته، إذا أحدثت هذه الأشياء ضررًا للغير، تتضمن هذه الأشياء حالات ثلاث هي :[2]

- المسؤولية عن الأشياء غير الحية.
- المسؤولية عن الحيوان.
- مسؤولية مالك البناء.

[1] المادة 2/134 من القانون المدني الجزائري.

[2] فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص 254.

وقد تناول المشرع الحالات السابقة التي تشكل المسؤولية التقصيرية عن الأشياء في المواد من 123 إلى 140 مكرر 1 من القانون المدني، وأطلق على الشخص الذي يتحمل مسؤوليته عن فعل هذه الأشياء اسم "الحارس"، [1]، ومع ذلك، لم يحدد المشرع مفهومًا لهذه الحراسة، ولم يحدد حدودها وكذا السلطات المخولة لهذا الحارس، لكي يتحمل مسؤولية تلك الأشياء.

ومع ذلك، أعفى المشرع الحارس من هذه المسؤولية إذا أثبت أن الضرر حدث بسبب عدم توقعه، مثل عمل الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة.

كما أقام المشرع مسؤولية حارس الأشياء على شرط أن تكون للحارس قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة .[2] يلاحظ أن عبارة "قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة" لا توفر المعنى المطلوب، لأنه يفترض في الحارس أن يمتلك القدرة على الرقابة ليعتبر حارسًا، لذا، كان من الأفضل استخدام مصطلح "سلطة" بدلاً من "قدرة" لتوصيل المعنى الصحيح الذي يهدف إليه المشرع في هذا النص.

ويلاحظ أن هذا النوع الأخير من المسؤولية التقصيرية هو أقرب إلى الأنواع النظرية للمسؤولية عن المضار الجوار غير المألوفة، وذلك ما يتضح من الفقرة الثانية من نص المادة 140 من القانون المدني والتي تنص على:

"، مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهدامًا جزئيًا، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه".

فالمتضرر غالبًا ما يكون من ضرر ناجم عن البناء هو الشخص المجاور لذلك البناء وهو الشخص المخول قانوناً بجبر الضرر، كما يتضح من خلال الفقرة الأخيرة من نفس المادة المذكورة أعلاه والتي تنص على:

---

[1] المادة 138 من القانون المدني.

[2] الفقرة 01 من المادة 138 من القانون المدني.

.."، ويجوز لمن كان مهددًا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر، فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه".

وفي النص السابق، يوجد تقييد واضح لحرية المالك في التصرف في ملكه، مما يجعله يراعي مصلحة الغير عند استعمال ذلك الملك، فالمالك مسؤول عن وقوع الضرر في حال عدم مراعاته لواجبات المحافظة على عقاره وصيانته، مثل عدم إجراء إصلاحات كافية على سقف بيته، مما يؤدي إلى حدوث ضرر وسبب خسارة لجاره..[1]

المطلب الثاني: أركان المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

باعتبار أن الالتزام المدني هو رابطة مديونية بين دائن (المتضرر) ومدين (المسؤول)، فإنه يتطلب لقيامه أيًا كان نوعه ثلاثة عناصر وهي: الفعل المنشئ للأذى، الضرر، والصلة السببية، وسنتناول شروط المسؤولية المدنية من خلال البحث في الفعل المولد أو المنشئ للضرر والذي يختلف باختلاف نوع المسؤولية، حيث تكون العبرة بالتصرف الشخصي أو بعبارة أخرى بالخطأ في المسؤولية عن الأفعال الشخصية، وبفعل الغير في المسؤولية عن عمل الآخرين، وبفعل الشيء في المسؤولية عن فعل الأشياء.

الفرع الأول: الخطأ

أولا: الفعل الشخصي الخطأ

تنص المادة 124 قانون مدني جزائري على أنه:

كل فعل يرتكبه الشخص بخطأ ويسبب ضررًا للآخرين يجعل الجهة المسببة لحدوثه ملزمة بالتعويض، وتقابل هذه المبدأ المادة 163 من القانون المدني المصري، التي تنص على شيء مماثل.

[1] سيد أحمد موسوي، المسؤولية المدنية للحفاظ على الأشياء، دراسة مقارنة، ترجمة رؤوف سبهاني، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011،ص27.

كل خطأ سبب ضررا للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض

والمادة 1883 من قانون مدني فرنسي التي تنص على أن:

كل عمل يوقع ضررا للغير يلزم من وقع هذا الضرر بخطئه أن يقوم بتعويضه

في القانون المدني الأردني، تختلف شروط قيام المسؤولية المدنية قليلاً أو في مواجهة الأشخاص، حيث حدد هذا القانون ركن الضرر كأساس لقيامها، واكتفى بهذا الركن دون التصريح صراحة بوجود أركان أخرى مثل ركن الخطأ وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وتقوم هذه المسؤولية سواء كان الشخص مميزًا أو غير مميز، كما فرق القانون بين الضرر الناتج عن الفعل المباشر والضرر الناتج عن التسبب، [1]، واستنادا إلى هذه المواد التي

بدأنا بتحديد أركان المسؤولية عن الأفعال الشخصية، والتي تتمثل في الخطأ، وسنبدأ بتحديد الركن الأول وهو الخطأ.

01 – تعريف ركن الخطأ :

لم يضع المشرع الجزائري تعريفًا محددًا للخطأ نظرًا لدقته وصعوبته، ولكن الرأي الراجح فقهًا وقضاءً هو أن الخطأ يُعرَّف بأنه الانحراف عن سلوك الشخص المعتاد، مع إدراك الشخص لهذا الانحراف، بعبارة أخرى، هو الإخلال بالالتزام القانوني الذي يفرض على كل شخص عدم الإضرار بالغير، وأن يراعي في تصرفاته الحيطة والحذر لتجنب الإضرار بالآخرين، ويُعتبر هذا الالتزام التزامًا ببذل العناية وليس بتحقيق نتيجة معينة، وبالتالي، إذا انحرف الشخص عن هذا السلوك، اعتُبر مخطئًا، وترتب على ذلك قيام مسؤوليته. [2]

---

[1] الكيلاني محمود، الموسوعة التجارية والمصرفية : عقود التأمين من الناحية القانونية، دار الثقافة، عمان الأردن2009 ص 292.

[2] بكراوي محمد المهدي، المسؤولية التقصيرية، مداخلة ضمن فعاليات اليوم الدراسي حول: الاتجاهات الحديثة في نظرية المسؤولية المدنية، مخبر القانون والمجتمع، كلية الحقوق، جامعة أدرار، يوم: 23/05/ 2024 ، ص 27.

ثانيا – قيام المسؤولية دون التحقق من الركن المادي للخطأ :

وفقًا لبعض تطبيقات القضاء في مجال المسؤولية عن الفعل الشخصي، فقد تم تقرير قيام المسؤولية حتى دون التحقق من توافر الركن المادي للخطأ، ونستشف من ذلك مسألة مضار الجوار غير المألوفة، حيث تُعتبر المسؤولية عن هذه المضار تطبيقًا آخر من تطبيقات المسؤولية الموضوعية التي لا تتطلب توافر الخطأ.

وقد أصبحت مسألة الجوار في ظل التطور السريع في مجالات البناء والتعمير تُرتب مجموعة من المضار المتكررة في الحياة اليومية بين الجيران، مما شكل دائرة من المنازعات الجوارية أمام القضاء، وقبل البحث في الأساس القانوني الذي تقوم عليه مسؤولية مالك مضار الجوار غير المألوفة، سيتم تحديد المقصود بهذه المضار.

ثالثا: الأساس القانوني المسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة

يضع القضاء مسؤولية الاستخدام المفرط لحقوق الملكية، إذا تسبب في وقوع أضرار غير مألوفة، وهذا الأمر حثَّ الفقه العربي والفرنسي على البحث عن آليات قانونية لضبط استخدام الملكية بما يمنع الإسراف فيه، ومن ثم، تطورت البحوث لتشمل أساسيات مسؤولية المالك عن المضار الناتجة عن الجوار غير المألوفة، ومع ذلك، يختلف النقاش في الفقه الفرنسي عن نظيره في الفقه العربي، إذ لم يعتمد الفقه الفرنسي بوضوح على نص قانوني في هذا الصدد، بل سعى لتبرير قرارات القضاء وإرجاعها إلى مبادئ محددة.[1]، على العكس من ذلك، كان لدى الفقه العربي نصوص قانونية مثل المادة 807 من القانون المدني المصري، والمادة 691 من القانون المدني الجزائري، والمادة 1021 من القانون المدني الأردني، تتناول هذا الموضوع، وقد دار النقاش حول تأصيل هذه النصوص القانونية وإرجاعها إلى نوع معين من أنواع المسؤولية.

[1] زهرة محمد، الطبيعة القانونية للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة: دراسة خاصة حول مسألة الخيرة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، مجلة المحامي الكويتية، سبتمبر 1988، ص 17.

فقد قام عدد من فقهاء القانون وشراحه بتأسيس هذه المسؤولية على أساس الخطأ، لكنهم اختلفوا في الوقت نفسه حول تحديد مفهوم هذا الخطأ، حيث يرى فريق منهم أنه يتمثل في الخطأ الشخصي، بينما يعتبره فريق آخر إخلالًا بالتزامات الجوار، ويراه فريق ثالث تجاوزًا لحالة الضرورة، في حين يصنفه فريق رابع على أنه خطأ في حراسة الأشياء، وسيتم التطرق لهذه الأسس بشكل موجز على النحو التالي:

1 – أساس عدم الغلو هو الخطأ الشخصي

في هذا الأساس، تقوم المسؤولية عن الأضرار غير المعتادة التي يتسبب بها المالك لجاره، على أساس الخطأ الشخصي الصادر منه، حيث يعتبر المالك مرتكباً لخطأ شخصي إذا ألحق بجاره أضراراً غير مألوفة، ويتم إقامة مسؤوليته وفقاً للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، ولكن هناك اختلاف بين أنصار هذا الاتجاه في تحديد مفهوم هذا الخطأ، فقد ذهب فريق إلى أن المسؤولية عن الأضرار غير المعتادة للجار تقوم على أساس الخطأ بمفهومه التقليدي، والذي يتمثل في الانحراف عن الحدود الموضوعية للحق، سواء كان ذلك بالخروج عن السلوك المعتاد للشخص، أو بالإخلال بالتزام تفرضه القوانين واللوائح، وهو ما أشارت إليه المادة 27 من القانون رقم: 04/08 التي تنص على أنه.[...] :

وفقًا للقانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا يُسمح بوجود نشاط تجاري لإنتاج السلع والخدمات التي من شأنها أن تسبب أضرارًا أو مخاطر على صحة وراحة السكان و/أو البيئة إلا في المناطق الصناعية أو مناطق الأنشطة المخصصة لهذا الغرض، والواقعة في المناطق الحضرية أو شبه الحضرية السكنية فقط.

ومع ذلك، يمكن إنشاء هذه الأنشطة في مواقع محددة ضمن المناطق الحضرية أو شبه الحضرية، وخارج مناطق الأنشطة أو المناطق الصناعية، بناءً على ترخيص صريح تمنحه الجهات المختصة[1]،

إذا تم انتهاك هذا النص، بعدم الالتزام بشروطه، يمكن أن يتسبب في مساءلة الفرد بسبب الخطأ الجسيم الذي ارتكبه، بتجاوز التزامه القانوني، كما ينطبق هذا الأمر في حالة تصرف الفرد بشكل غير مألوف، مثل عدم اتخاذ التدابير الوقائية اللازمة أو الإهمال، مما يؤدي إلى تدمير ممتلكات الجيران نتيجة حفر الأساسات أو تخزين مواد بنائية قرب المزروعات[2]، وبناءً على ذلك، يتوجب على الفرد الجار احترام الحدود الشرعية لحقوقه، والتي تمنع تسبب الأذى غير المعتاد لجيرانه، ينص القانون على تحديد حدود محددة لحقوق الملكية لا يجوز التجاوز عنها، وتتضمن هذه الحدود الأضرار العادية التي يُسامح عادة عليها، ولكن إذا زاد المالك على استخدامه لملكه، مما يؤدي إلى تسبب أضرار غير مألوفة لجاره، فإنه ينتهك تلك الحدود، وبالتالي، يكون تصرفه خطأ يخضع للمسؤولية القانونية وفقًا للقواعد العامة للمسؤولية عن التقصير[3]، في الاتجاه الثاني، يعتقد أن الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير المعتاد يكمن في الخطأ بمفهوم الاعتداء المادي على ملك الجار، يرى هذا الفريق أنه إذا كان المالك يتصرف فعلًا ضمن حدود حقه وترتب عليه مضار غير معتاد يتجاوز الحدود المادية لملكه ويخترق الحيز المادي لملك الجار،[4] إذا تسبب المالك في إزعاج الجيران بواسطة الضوضاء، أو الأدخنة، أو الروائح الكريهة، أو الأصوات المزعجة، فإن هذا التصرف يعتبر انتهاكاً لحقوقهم، ويشكل خطأ

[1] القانون رقم: 04/08 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن شروط ممارسة الأنشطة التجارية (الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 2004)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-108 جريدة رسمية عدد 35 مؤرخة في 13-06-2018

[2] بوصبيحة دليلة المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة 2015-2016، ص .89

[3] السنهوري أحمد عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 832 -833.

[4] رمضان أحمد المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار، دار الجيب عمان 016، 1990، ص 84

يتحمل عنه المسؤولية، ينبغي على المالك، في استخدامه لحقوقه في الملكية، أن يراعي عدم تسببه في أي إزعاج مادي أو اضطراب مباشر يؤثر على جيرانه.[1]

بينما تشير مجموعة أخرى إلى أن الأساس الذي يتمثل فيه المسؤولية عن الأذى غير المعتاد هو عندما يرفض المالك تعويض الجار المتضرر عن الأذى الذي تسبب فيه، يرى هذا الفريق أنه إذا استخدم المالك ممتلكاته بشكل عادي ونتج عن ذلك أذى متعارف عليه للجار، فيجب على الجار تحمل هذا الأذى، الذي يعتبر الناس تقبله عادة، ولكن إذا زاد المالك في استخدام ممتلكاته، واستخدمها بشكل غير عادي لتحقيق مكاسب تتجاوز المألوف، ونتج عن ذلك أذى غير متوقع للجار، فإنه يجب على المالك تعويض الجار عن هذا الأذى[2]، في حالة رفض المالك تعويض جاره عن الإزعاج الذي تسبب فيه، يُعتبر هذا الرفض بحد ذاته خطأ يستحق المساءلة، فاستخدام المالك لحقوقه في الملكية، بطريقة تسبب في الإزعاج، ليس خطأً في حد ذاته، إذ تعتبر ممارسته لهذا الحق مشروعة ومفيدة للمجتمع، الخطأ يكمن في رفضه تعويض جاره عن الأذى الغير مألوف الذي تسبب فيه، وبالتالي، يتحمل المالك مسؤولية الإزعاج وفقًا للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، استنادًا إلى الخطأ المتمثل في رفض التعويض.[3]

ب – أساس عدم الغلو هو الالتزام القانوني للجوار :

توافق بعض التيارات في الفقه على وجود التزامات جوارية محددة بين ملاك العقارات المتجاورة، وفقًا لهذه الاتفاقية، يُلزم كل مالك بأن يستخدم ملكه ويستفيد منه بالطريقة التي يراها مناسبة، دون أن يسبب إزعاجًا غير مألوف لجيرانه، ولكن في حالة تسبب المالك في هذا الإزعاج لجيرانه، فإنه يُعتبر بعدها مخالفًا للالتزام المفروض عليه

[1] الصادق المهدي نزيه محمد ، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971، ص 677.

[2] البدراوي عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، مكتبة سيد وهبة. القاهرة، ط03، 1962، ص118.

[3] كساب مروان المسؤولية عن مضار الجوار، دار الكتاب الحديث، بيروت، 1992، ص 94.

بعدم تسبب مثل هذه الإزعاجات للآخرين، ونتيجة لذلك، يتحمل المالك مسؤولية هذا الإزعاج، استنادًا إلى انتهاكه لهذا الالتزام.[1] ومع ذلك، كان هناك اختلاف فيما بينهم بخصوص طبيعة هذا الالتزام، فرأى فريق أن مضار الجار غير المألوفة تنبني على أساس تعهد شبه عقدي، حيث يفترض هذا الفريق وجود تعهد شبه عقدي ينشئ التزامات متبادلة بين الجيران المتجاورين، مما يضمن لكل منهم القدرة على استخدام ممتلكاته دون الإضرار بجيرانه[2]، عندما يخالف المالك هذا الالتزام ويستخدم ملكه بطريقة تسبب ضرراً لجاره، فإنه ينتهك بذلك التزامه المتعلق بالجوار بشكل شبه تعاقدي، وهذا الانتهاك يستوجب عليه تحمل المسؤولية عن ذلك، بناءً على انتهاكه لهذا الالتزام.[3]

فريق آخر اعتبر أن التزام المالك بعدم تسببه في إزعاج غير مألوف لجاره ليس ناتجًا عن اتفاق شبه عقد، بل مشتق من القوانين، وعندما ينتهك المالك هذا التزام، فإنه ينتهك التزامًا قانونيًا مفروضًا عليه، مما يستدعي تحمله المسؤولية عن الانتهاك هذا الذي يستند إلى خرق هذا التزام.

وفي المقابل، اعتمد فريق آخر على فكرة أن المسؤولية عن مضار الجيران غير المعتادة تستند على أساس العرف، بحسب رؤية هذا الفريق، يفرض العرف التزامًا على المالك بعدم تسبب أذى غير مألوف لجاره، وإذا خالف المالك هذا التزام فإنه ينتهك التزامًا عرفيًا مفروضًا عليه، ويرتكز هذا الرأي على ما ورد عن الفقيه الفرنسي بوتيه، حيث اعتبر عدم تسبب الأذى للجار مبدأً عامًا يعود إلى الأعراف القديمة.[4]

---

[1] باشا مرسى محمد كامل، شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف الإسكندرية، 2005، ص259.

[2] الا زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، (دون دار نشر، بيروت ج 01 ط 03 دون تاريخ، ص118.

[3] السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 835.

[4] زهرة محمد، مرجع سابق، ص 17.

ج – أساس عدم الغلو تجاوز حالة الضرورة

أنصار هذه النظرية يُعتبرون أن المسؤولية عن الإزعاج غير المألوف للجارين تستند على خطأ يتمثل في تجاوز حالة الضرورة، وتقتضي هذه النظرية أن العلاقة الجوارية تشمل تحمل الجارين للإزعاجات العادية التي تنشأ من الآخر، والتي يعتبرها القانون ضرورية لممارسة حقوقهم في الملكية، ومع ذلك، يجب أن تكون هذه الإزعاجات ضمن الحدود التي تكون فيها مألوفة وضرورية لممارسة حق الملكية، وإذا تجاوزت هذه الإزعاجات هذا الحد، بحيث تكون غير مألوفة وغير ضرورية للممارسة العادية لحق الملكية، فإنه يتم تحديد الخطأ ليس في الجار الذي تسبب في الإزعاج، بل في تجاوز حالة الضرورة، وبناءً على ذلك، يتم تحميل المالك المسؤولية عن الإزعاج الناتج عن هذا التجاوز، ويتم تعويض الجار المتضرر، حتى وإن كان الخطأ من جانب المالك، نظراً لتجاوزه حالة الضرورة التي يحق لها حق الملكية.

د – أساس عدم الغلو هو المسؤولية عن الأشياء :

نتيجة للتطورات العلمية والتكنولوجية والصناعية، وزيادة استخدام الآليات في العصر الحديث، تزايدت أسباب وحالات الضرر وتنوعت، مما جعل المسؤولية القانونية عن الأذى أحيانا غير قادرة على حماية المتضررين بشكل كافٍ، وبسبب هذا العجز، يجد المتضرر نفسه في الكثير من الأحيان عاجزًا عن إثبات خطأ المسؤول عن الأذى، [1]، نتيجة لزيادة الحوادث وعدم وضوح أسبابها وصعوبة تحديد المسؤول عنها، فقد تطورت فكرة المسؤولية عن الأشياء، هذه المسؤولية تعتمد على افتراض وجود خطأ من جانب المالك، حيث يتحمل المسؤولية عن الضرر الذي ينشأ عن الأشياء والآلات التي يمتلكها بمجرد امتلاكه لها، بشرط إثبات علاقة السببية بين الشيء والضرر، سواء أثبت وجود

[1] السرحان عدنان إبراهيم، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية في ضوء أحكام الفعل الضار في القانونين الأردني والفرنسي مجلة المنارة، جامعة ال البيت، العدد 02، 2000، ص 108.

تقصير من جانب المالك أم لم يثبت، فإن حراسة الشيء تشير إلى وجود دليل قانوني على حدوث خطأ من جانبه، ولا يمكن قبول إثبات العكس.

بمعنى آخر، **يُفترض أن حارس الشيء**، أي الشخص الذي **لديه سيطرة مادية** على الشيء أو الآلة، **مسؤولاً** عن أي **ضرر** يلحق بالغير بسبب هذا الشيء أو الآلة، **دون الحاجة لإثبات خطأ محدد من جانبه.**[1] في القانون الفرنسي، يجدون تأييداً لنظريتهم في المادة 1384، التي تنص على أن الفرد غير مسؤول فقط عن الضرر الذي يسببه بأفعاله، بل أيضاً عن الضرر الذي يسببه الأشياء التي يحتفظ بها، في البداية، طبقوا هذه المادة على المنشآت الصناعية التي تعتبر مصدرًا رئيسيًا ومستمرًا للأضرار، واعتبروا أن مستغل أو مالك المنشأة الصناعية مسؤولًا عن تجنب إلحاق الأذى بجيرانه، ويجب عليه اتخاذ كافة التدابير اللازمة والحديثة لتجنب هذه الأضرار، ولا يعفي حصوله على ترخيص إداري مسبق من مسؤوليته عن تلك الأضرار غير المألوفة، لذلك، إذا كانت تلك المنشآت الصناعية تسبب الغازات السامة، أو الأدخنة السوداء، أو الضجة المزعجة على مدار اليوم، فإن مالك تلك المنشآت مسؤول عن هذه الأضرار لأنه قد أخل بالتزامه بالحفاظ على الحراسة.

إذا تعرض الجيران لمضايقات تتجاوز الحد المسموح به، فإن ذلك يفترض إخلال صاحب المنشأة الصناعية التي تسبب الضرر بالتزام الحراسة المفروض عليه، حيث يحتفظ برعاية الآلات والمعدات المستخدمة في العمل، وهذا يستدعي مسؤوليته عن المضايقات، ولا يمكنه نفي مسؤوليته بإثبات عدم ارتكاب أي خطأ، إذ يجب عليه إثبات السبب الأجنبي الذي أدى إلى حدوث الضرر، ولا يمكنه استئناف ممارسة العمل في المنشأة الصناعية التي تسبب الضرر إلا بعد إصلاح الأضرار التي سببها لجيرانه، مما يؤكد افتراض التزام الحراسة التي تقع على عاتقه.

[1] منصور محمد حسين المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص 44.

ذهب أنصار هذا الاتجاه في تعميم قولهم على منازعات الجوار، إلى القول بأن نص المادة 1384 من القانون المدني الفرنسي لا يقتصر تطبيقه على الأضرار الناتجة عن المنشآت الصناعية وحسب، وإنما يطبق أيضًا على المضايقات غير العادية التي يتعرض لها الجيران والتي تكون ناتجة عن الاستعمال العادي والمشروع لحق الملكية.[1]

بالنسبة لموقف المشرع الجزائري، اعتمد على فكرة التعسف في استعمال الحق كأساس للمسؤولية عن المضار الجوار غير المألوفة، وهذا ما يستدل من نص المادة 691 فقرة 01 التي ربطت بين درجة التعسف في استعمال الملكية، وحدوث الضرر بما ينشئ المسؤولية عن المضار الجوار غير المألوفة، مما يفهم منه أنه يمنع التعسف في استعمال حق الملكية فقط في حال ترتب عن ذلك مضار جوار غير مألوفة، وفي المقابل، يظهر وكأن المشرع يرخص التعسف في استعمال هذا الحق في حال ترتب عن ذلك مضار جوار مألوف.[2]

الفرع الثاني: الضرر

أولا: المقصود بالضرر:

هو ركن أساسي في إثارة المسؤولية المدنية، سواء كانت عقدية أو تقصيرية، وسواء كانت مسؤولية عن الفعل الشخصي أو عن عمل الغير أو عن فعل الأشياء وغيرها.[3] فالمسؤولية المدنية تُستخدم لإصلاح وجبر الأضرار التي تتسبب للغير، مما يوضح أهمية هذا الركن، إذا لم يوجد ضرر، لا تكون هناك مسؤولية مدنية، والحقيقة أن الضرر ليس ركنًا فقط في المسؤولية المدنية، بل هو أيضًا مقياس لمقدار التعويض المستحق من قبل

[1] بوصبيحة دليلة، مرجع سابق، ص 98 –99.

[2] زرارة عواطف مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشيع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2012 /2013، ص 252.

[3] المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

الضحية، ومع تطورات المسؤولية المدنية، زادت أهمية الضرر، حيث أصبحت هذه المسؤولية تقوم على الضرر والضرر فقط .[1]

تجدر الإشارة إلى أن المسؤولية المدنية، سواء كانت عقدية أو تقصيرية، وحتى المسؤولية الموحدة في القانون المدني الفرنسي، لها وظيفة أساسية ووحيدة هي تعويض المضرور بقدر الضرر الذي أصابه من جراء فعل المسؤول، أما عن عقاب المسؤول وردعه عن العودة إلى مثل هذا السلوك الذي اقترفه مسببًا لضررٍ للغير، فهو أمر أو وظيفة متروكة للمسؤولية الجنائية.

أما في الدول الخاضعة للقانون العام، مثل إنجلترا والولايات المتحدة الأمريكية، نجد أن المسؤولية المدنية فيها لا تتمثل في وظيفة واحدة هي تعويض المضرور عما أصابه من ضرر، بل تضاف إليها وظيفة أخرى رادعة لسلوك المسؤول، بمعنى أن المسؤولية المدنية، إلى جانب احتفاظها تتزايد أهمية الضرر كأساس للتعويض في القانون المعاصر، ويتم تقليل دور الخطأ كأساس له، ومن أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك انتشار الآلات، والتطور الذي شهدته البشرية في المجال الصناعي والاقتصادي، مما أدى إلى انقلاب على المسؤولية في صورتها التقليدية واتسعت دائرة المسؤولية غير الخطئية، مما أدى إلى انتشار الأضرار وخاصة الأضرار الجسدية.

في هذا السياق، يلتزم المسؤول بالتعويض دون حاجة إلى إثبات الخطأ، ولا شك أن معظم الأضرار هي أضرار جسدية، وكانت هي نقطة بداية التغيير في المسؤولية المدنية بحسب الحاجة الملحة لجبر هذه الأضرار، والتي عادة ما تلحق الطرف الضعيف في العلاقة. كما هو الحال في حوادث العمل، الأمراض المهنية، حوادث المرور، أعمال العنف، والأعمال الإرهابية، التي تتجاوز القدرة الفردية للمسؤول على مواجهتها، أثبت هذا عجز نظام المسؤولية المدنية عن توفير التعويض الملائم للأضرار المختلفة، وهذا

[1] فيلالي علي، الالتزامات: النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، 2001، ص 275 / 276.

الوضع أدى إلى استدعاء إعادة النظر في الأساس القانوني الذي يستند إليه الحق في التعويض عن الأضرار الناتجة عن الإصابات الجسدية، مما يجعل نظام التعويض أكثر فعالية مقارنة بنظام المسؤولية المدنية.

في هذا السياق، أصبح التوجه الجديد للمسؤولية المدنية يركز على حماية الضحية على مصلحة المسؤول.

تعريف الضرر :

لا يوجد تعريف شامل لمفهوم "مانع للضرر" في القانون المدني، على الرغم من ظهور مفهوم الضرر في جميع النصوص القانونية السابقة، ومع ذلك، يمكن استنتاج من هذه النصوص ضرورة وجود ضرر لتكوين المسؤولية، وعدم وجود مسؤولية بدون وجود ضرر، يتم توافق هذا المفهوم مع الفقه الإسلامي، الذي يعرف الضرر بأنه: لا يعثر على تعريف جامع مانع للضرر في نصوص القانون المدني، رغم أن فكرة الضرر وردت في كل النصوص سالفة الذكر، وإنما يستنتج من فحواها ضرورة وجود ضرر ولا مسؤولية بدونه و مجاراة للفقه يعرف الضرر: «**الأذى الذي يصيب الشخص من جراء المساس بحق من حقوقه، أو بمصلحة مشروعة له سواء تعلق ذلك الحق أو تلك المصلحة بسلامة جسمه أو بماله أو حريته أو شرفه**».[1]

ثانيا: شروط الضرر الموجب للتعويض .

يُشترط في الأذى لاعتباره عنصرًا من عناصر المسؤولية المدنية، أن يكون الأذى حقيقيًا، وألا يسبق تعويضه، وأن يكون الأذى شخصيًا، وأن يكون الأذى مباشرًا، وألا يسبق تعويضه، وأن ينشأ الأذى عن أضرار الجيرة غير المعتادة.

[1] مقدم سعيد، **نظرية التعويض عن الضرر المعنوي في المسؤولية المدنية**، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ، 1992، ص35.

1- أن يكون الضرر محققا

بحيث يصعب على الفرد المتأثر أن يطالب بالتعويض، ما لم يكن الأثر الضار ملموسًا ومرئيًا بشكل واضح على أرض الواقع، يعني ذلك أن الضرر يجب أن يترتب عنه خسائر مالية أو عاطفية ملموسة للفرد المتضرر، كمثال، يمكن ذكر المشاكل الناجمة عن الصناعات القريبة من المناطق السكنية، مثل الضجيج والدخان الذي يمكن أن يشكل تهديدًا لصحة وسلامة السكان،[1] ويشمل الضرر المستقبلي ما دام أنه وقع في المستقبل وكان مؤكداً، والضرر المستقبلي مؤكد أيضاً ما دام تقدير القاضي بسيطاً ويمكن للطرف المتضرر أن يطلب التقييم في وقت معين، وهو الذي سيحدد مقدار الضرر الواقع عليه ومبلغ التعويض إذا لم يتمكن القاضي من ذلك وقت إصدار الوثيقة رقم، مما يعني أن ق.م، جاء ذلك في المادة 131 منه الضرر هو الضرر الذي لم يحدث بعد، لذلك قد يحدث في المستقبل، ولكن ما سيحدث غير مؤكد، إذا لم يكن بالإمكان المطالبة بالتعويض.[2]

2- أن يكون الضرر مباشرا

الضرر المباشر هو عندما ينتج عن الخطأ الواحد أو الفعل الضار تسلسل من الأضرار المترابطة ببعضها البعض.

في هذه الحالة، يجب البحث عن الرابط السببي بين الخطأ والضرر، حيث لا يُعتبر الضرر كذلك إلا إذا كان نتيجة حتمية أو مباشرة للحادثة التي وُصفت بالخطأ.[3]

3- أن يكون الضرر شخصيا .

من الطبيعي أنه لا يمكن لمن لم يتعرض لأي ضرر شخصي أن يطالب بالتعويض، ولكي يتلقى تعويضًا، يجب أن يثبت أنه تعرض لضرر ناتج عن انتهاك حقوقه ومصالحه

---

[1] إدريس فاضلي الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2009، ص 213.

[2] على فيلاني، المرجع السابق، ص 294 .

[3] شريف الطباخ، التعريض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، ط1، دار الفكر الجامعي – الإسكندرية2007. ص655.

الشخصية، تنص القاعدة على أنه لا تُقبل الدعوى إلا إذا كان هناك مصلحة شخصية مباشرة، وإلا فإن الدعوى تُعتبر غير مقبولة[1].

4- أن لا يكون قد سبق تعويضه

وإذا كان التعويض ضرورياً لكي يحصل المتضرر على التعويض، فالقاعدة هي أن الضرر يجب ألا يكون قد دفع من قبل، لأن المتضرر لا يمكنه الحصول على التعويض أكثر من مرة، ولذلك، إذا قام الشخص المسؤول بدفع المبلغ المستحق طواعية، فإنه يعتبر قد أوفى بالتزاماته، وبينما لا يجوز للطرف المتضرر المطالبة بالتعويض عن نفس الضرر، يجوز التساؤل عما إذا كان الحكم القضائي يأمر ويحصل على أكثر مما قبضه، إلى الوراء.

5- أن يكون الضرر ناشئا عن مضار الجوار غير المألوفة

هذا الشرط يتعلق بالمسؤولية المترتبة على الأضرار غير المألوفة التي تنشأ من جوار غير معتاد، تتمثل هذه الأضرار في الأنشطة أو الأفعال التي يقوم بها الجار المسؤول أثناء ممارسته لحقه، سواء كان ذلك حق الملكية أو الحقوق المتفرعة عنها أو حق ممارسة التجارة أو مهنة معينة، إذا لم تكن الأضرار ناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة، فإن المسؤولية لا تقوم.

الفرع الثالث: العلاقة السببية

أولا: مفهوم العلاقة السببية

تعتبر العلاقة السببية العلاقات المباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه الشخص وبين النتيجة فلا يمكن الاكتفاء في قيام المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة بركن الخطأ والضرر فقط وكقاعدة عامة العلاقة السببية هي الركن الثالث في المسؤولية المدنية،

[1] شريف الطباخ، المرجع نفسه، ص 655.

وبرجوع إلى نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري والتي تنص في مضمونها على ".....، وبسبب اضرار للغير يلزم من كان بشأنها"...، يستشف أن المشرع أشار بصورة واضحة إلى العلاقة السببية بين وقوع الخطأ والنتيجة وهي الضرر، وعلى هذا الأساس فالمسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية وجب لقيامها حسب النظرية الذاتية ثلاثة أركان وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما.[1]

تجدر الإشارة في ركن العلاقة السببية إلى أن إثبات الرابطة السببية في المسؤولية عن الأضرار على عاتق المضرور لأن الصعوبات التي تصادفه في هذا الشأن تؤدي في العديد من الحالات إلى عجزه عن إثبات تلك الرابطة، ويترتب على ذلك التهرب من المسؤولية وعدم حصول المضرور على أي تعويض عما لحقه من أضرار[2]، كما أن الوقوف على مصدر الضرر أو نوع التلوث الذي سبب الضرر امر في غاية الصعوبة، إذ تساهم عوامل عديدة في أحداث الضرر، فمن الثابت علميا ان مصادر التلوث لا تحدث نتائج مماثلة دائما ذلك لأن الظروف الطبيعية تلعب دورا هاما في الضرر.[3]

ثانيا: إثبات العلاقة السببية

وفقًا لقواعد المسؤولية عن الأخطاء، يقع على عاتق المتضرر التزام إثبات الضرر الذي لحق به، وهذا هو الأصل العام، ولكن في بعض الحالات، ينص المشرّع على افتراض وجود رابطة سببية، كما أن القضاء في ظروف معينة يستنتج وجود قرينة لتوفير الحماية للطرف المتضرر وضمان حصوله على التعويض المناسب.

1 عبء الإثبات على عاتق المضرور.

---

[1] خالد مصطفى فهمي، الجوانب القانونية لحماية البيئة من التلوث في ضوء التشريعات الوطنية والاتفاقيات الدولية،، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، الطبعة الأولى، 2011، ص 175.

[2] بوطي محمد، نزيري الحسين، المسؤولية المدنية عن الضرر البيئي، مذكرة مقدمة للاستكمال متطلبات شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، السنة الجامعية 2020/2019، ص 49.

[3] ندى عبد الجبار جميل، مرجع سابق، ص 80.

نظرًا لعدم وجود شرط قانوني، فإن الجهة المتضررة هي التي تتحمل مسؤولية إثبات العلاقة السببية، وفقًا لمبدأ "إثبات العلاقة السببية يقع على الجهة المضرورة " (actori incumbit probatio)، يُنبغي على المضرور إثبات العلاقة السببية بالإضافة إلى وجود خطأ من قبل المسؤول [1]، يجب أن يكون هناك علاقة سببية بين الضرر الذي لحق بالشخص والفعل المسبب له، وإلا فإن الدعوى لن تكون مقبولة، ويتحمل المتضرر عبء الإثبات.[2]

المشرع يفترض وجود علاقة سببية بين مسؤولية متولي الرقابة ومسؤولية صاحب المبنى عن الأضرار التي تنجم عن انهيار المبنى، يتحمل متولي الرقابة المسؤولية فقط إذا تم إثبات أن الطرف المتضرر تعرض لضرر وأن هذا الضرر ناجم عن فعل الشخص الخاضع للرقابة.[3] ووفقًا للمادة 134-2 من القانون المدني، يمكن للشخص المكلف بالرقابة أن يتخلص من المسؤولية إذا تمكن من إثبات أن الضرر كان لا مفر منه وأنه قام بواجب الرقابة بالعناية المطلوبة.

2- افتراض علاقة السببية قضاء

واستنادا إلى أحكام المادة 340 من القانون المدني بشأن الأدلة الجنائية، حدد القضاء بعض الأدلة السببية، بما في ذلك الدور الإيجابي للعنصر المتعلق بواجب الولي، الحكم كما قلنا من قبل له دور مهم في الضرر الذي يحدثه الموضوع، أي أن علاقة الأسباب؛ إذا كان الجسم هو الذي يسبب الضرر، فإنه يتحرك، ومن ناحية أخرى، يتصل بالمكان المتضرر.[4]

---

[1] للمادة 124 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق20 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

[2] علي فيلالي، المرجع السابق، ص 321 .

[3] نور الدين تركي، المرجع السابق، ص 115 .

[4] محمود جلال حمزة المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، رسالة دكتوراه الجزائر، 1981، ص 469

وفقًا للفقرة الثانية من المادة 138 من القانون المدني، تعتبر هذه القرينة قرينة بسيطة، حيث يمكن للمسؤول (الحارس) التخلص من المسؤولية المفترضة عليه إذا استطاع إثبات أن الضرر وقع بسبب لم يكن من الممكن توقعه.

المبحث الثاني: التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة

يشكل التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة أحد الموضوعات الحيوية في القانون المدني، حيث يهدف إلى تحقيق التوازن بين حق الفرد في استخدام ممتلكاته وحق الجيران في التمتع بممتلكاتهم دون إزعاج، يُعد هذا النوع من التعويض ضروريًا لضمان العيش المشترك بسلام وتقليل النزاعات التي قد تنشأ بين الجيران بسبب أنشطة أو تصرفات غير معتادة تسبب ضررًا.

المطلب الأول: دعوى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة

نقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع بحث نتناول في الفرع الأول شروط قبول الدعوى، وفي الفرع الثاني الشروط الشكلية لدعوى التعويض، أما الفرع الثالث فنخصصه للاختصاص القضائي في الدعاوى الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة.

الفرع الأول: شروط قبول الدعوى

لكي يقبل القضاء النظر في دعوى المسؤولية للأضرار المحيطية الغير متوقعة، يجب توافر شروط قانونية موضوعية وشكلية، سنوضح هذه الشروط من خلال المراجعة التالية: نظام قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الجزائر، الذي ينص على شروط قبول الدعاوى القضائية حسب المادة 13 التي تنص على ما يلي: "لا يمكن لأي شخص تقديم دعوى إلا إذا كانت له صفة أو مصلحة موجودة أو محتملة تُقرها القانون وتُثيرها القاضي تلقائيًا، إذا لم تكن هذه الصفة موجودة في المدعي أو المدعى عليه، فإن ذلك يثير تلقائيًا انعدام الإذن، إذا ما حدده القانون.

من خلال تحليل نص المادة المذكورة، يتبين أن المشرع قد حدد ثلاثة متطلبات أساسية لقبول الدعوى القضائية، وهي: الأهلية، والمصلحة، والموافقة المسبقة، بالنسبة لمتطلبي الأهلية والمصلحة، فهما يشترطان في أي دعوى قضائية بغض النظر عن موضوعها، أما متطلب الموافقة المسبقة، فيتعلق بأنواع معينة من الدعاوى ولا يعتبر من المتطلبات الضرورية لقبول المطالبة بالتعويض عن الأضرار غير العادية، لذلك، سنركز على متطلبي الأهلية والمصلحة مع مراعاة صلتهما بعلاقة الجوار.

أولا: الصفة

الصفة في الدعوى القضائية تثبت للشخص الذي يدعي حقاً لنفسه أو يطالب بمركز قانوني، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً.[1] توافر شرط الصفة يمتد إلى المدعى عليه في جميع الدعاوى، بما في ذلك الدعوى الرامية إلى الحصول على التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة، في حالة الأضرار الناجمة عن عقار، المسؤولية تبقى قائمة على المالك مالم يقم شاغر العقار بإزالتها وتعويضها.

ثانيا: المصلحة

النص المقدم يناقش مفهوم المصلحة في رفع الدعوى القضائية، مشيرًا إلى أنه من الضروري أن يكون المدعي لديه مصلحة فعلية في رفع الدعوى، تعريف المصلحة هو المنفعة التي يحققها المدعي من خلال اللجوء إلى القضاء، وهي تمثل الدافع الحقيقي وراء رفع الدعوى، يشير النص إلى أن شرط المصلحة يجب أن يتوافر في المدعي وليس

[1] بو بشير محند أمقران قانون الإجراءات المدنية ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر 2008، ص 65 إلى ص 74، . يوسف دلاندة الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة الجزائر 2008، ص 20 إلى ص 21. فضيل العيش شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد منشورات أمين دون ذكر بلد النشر، 2009، ص 44 إلى ص 48.

بالضرورة في المدعى عليه، مما يضمن جدية المطالبة القضائية ويعد إطارًا قانونيًا وطبيعيًا لها، إذا لم يتوافر هذا الشرط، يكون للقاضي الحق في رفض قبول الدعوى.[1]

يوضح النص أيضًا المصلحة المتعلقة بدعوى تعويض الأضرار غير المألوفة للجوار، مثل إزالة الأضرار أو تعويضها، يشترط أن تكون هذه المصلحة قائمة في وقت رفع الدعوى، ويجب أن يكون الضرر المعتبر موجودًا وحقق الوقوع، كما يحق للجار المتضرر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي لمطالبة المدعى عليه بوقف الأعمال التي قد تسبب أضرارًا في المستقبل.

في المجمل، النص يؤكد على أهمية المصلحة كشرط أساسي في الدعوى القضائية، مما يضمن أن المطالبات القضائية ليست مجرد محاولات لا علاقة لها بالمصلحة الحقيقية للمدعي.[2]

في جميع الحالات، يجب أن يكون الضرر مباشرًا، متأثرًا بشكل مباشر بالمدعي سواء في ممتلكاته، جسده، أو مسببًا له إزعاجًا، كما يجب أن تكون المصلحة المدعاة قانونية، بحيث لا تتعارض مع النظام العام أو الآداب العامة، لأن التعارض مع هذه الأسس يؤدي إلى إبطالها، بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تكون الاستفادة من التعويض مخصصة للمدعي المتضرر شخصيًا، بمعنى أن يكون التعويض موجهًا مباشرةً له ولا يمكن لغيره الاستفادة منه.[3]

ولا يفوتنا في هذا السياق أن نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يذكر شرط الأهلية في المادة 13 المذكورة أعلاه، مما يثير التساؤلات حول ضرورة توافر هذا الشرط لرفع الدعوى الرامية للتعويض عن مضار الجوار غير المألوفة، عند الرجوع إلى المادة 13،

---

[1] يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 22

[2] بو بشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 113 إلى ص 117.

[3] −8 Droit et Pratique de la Procédure civile son la direction de serge Guirchard, dallozAction Liège 2, 2000, P 06.

يتضح بجلاء عدم ذكر شرط الأهلية ضمن شروط قبول الدعوى، حيث تم إغفاله في التعديل الجديد رغم كونه شرطًا أساسيًا لقبول الدعوى لكونه جزءًا من النظام العام، وهو ما تنص عليه المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

الفرع الثاني: اجراءات رفع دعوى التعويض

يتضمن رفع دعوى التعويض عريضة افتتاح الدعوى والتكليف بالحضور، حيث يضع المشرع الجزائري بيانات محددة يجب أن تحتويها كل من العريضة والتكليف بالحضور.[2] ويعتبر عدم توافر هذه البيانات سببًا لرفض الدعوى شكليًا، تم تحديد هذه البيانات في المواد من 14 إلى 20 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بالنسبة لأطراف الدعوى، فهما الجار المتضرر والجار الذي تسبب في الضرر، أما فيما يتعلق بمهل رفع دعوى المطالبة بالتعويض عن الضرر غير المألوف، فالأصل أن تُرفع الدعوى بعد وقوع الضرر، إلا أنه استثناءً يمكن رفع الدعوى قبل ذلك شريطة أن يكون وقوع الضرر مؤكدًا.

وقت رفع الدعوى: ترفع بعد حدوث الضرر، ويمكن أن ترفع قبل ذلك بشرط أن يكون الضرر محققا.

تقادم الدعوى: عمومًا، لا يوجد ميعاد محدد لسقوط دعوى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة بسبب التقادم، ومع ذلك، في المواد 698 و 699 من القانون المدني الجزائري، وضع المشرع أجالًا لبعض القيود المفروضة على حقوق الملكية، مثل حق المرور، حيث حددت مدة السنوات الخمس عشر كفترة زمنية لها.

---

[1] القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر العدد 21، المؤرخة في23/04/2008

[2] القانون رقم 08/09 ، المرجع نفسه.

الإعذار: يقصد به إشعار المدين بوجوب تنفيذ التزامه متى حل أجل الوفاء، يجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على هذا الشرط ضمن الأحكام الخاصة بمضار الجوار غير المألوفة، ونتيجة لذلك، يتعين العودة إلى القواعد العامة في مجال المسؤولية المدنية فيما يتعلق بهذا الشرط.

وفقًا لنص المادة 180 من القانون المدني الجزائري، يُعتبر شرط الإعذار شكليًا قبل رفع دعوى التعويض عن الضرر الجيراني غير المعتاد، أما المادة 181 من القانون المدني الجزائري، فقد ذكرت الحالات التي يُعفى فيها المضرور من الإعذار.

بناءً على ذلك، يظهر أن شرط الإعذار في حالة مضار الجوار غير المألوفة لا يندرج تحت النظام العام، لأن هذا النوع من المضار يشبه أكثر المسؤولية التقصيرية وليس المسؤولية العقدية.، فالمشرع في حالة مضار الجوار غير المألوفة اعتبر المالك مقصرا وأعفى بذلك الدائن من إعذاره.

بالإضافة إلى الشروط السابقة، يتعين على المدعي عند رفع دعواه أن يؤسسها على شرط مهم وهو أن يكون الضرر غير مألوف، حتى يصبح مستحقًا للتعويض، ويقع عليه عبء إثبات ذلك، ويقوم القاضي، بموجب السلطة التقديرية الممنوحة له، بالتحقق مما إذا كان الضرر مألوفًا أم غير مألوف.

الفرع الثالث: الاختصاص القضائي في الدعاوى الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة

جاء في المادة 39 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] 20 رقم 08/09 ما يلي:

" ترفع الدعاوى المتعلقة بالمواد المبينة أدناه أمام الجهات القضائية الآتية:

في حالات تعويض الضرر نتيجة لجريمة أو جنحة، أو مخالفة، أو فعل تقصيري، ودعوى الأضرار الناتجة عن إجراءات الإدارة، أمام الجهة القضائية التي تقع ضمن دائرة

[1] القانون رقم 08/09 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

اختصاصها الفعل الضار .....، بالرجوع إلى ما ذكر في هذه المادة، نلاحظ أن الجهة القضائية التي تنتمي إلى دائرة اختصاصها الفعل الضار هي المختصة بالنظر في هذه الحالات، ونظرًا لأن المطالبة بالتعويض تعتبر مسألة مدنية، فإن الاختصاص ينتهي إلى القضاء المدني بأقسامه المختلفة، وذلك وفقًا لقواعد الاختصاص النوعي، علاوة على ذلك، دعاوى التعويض عن الأضرار المحيطية الغير متوقعة تخصصت للجهة القضائية ذات الولاية العامة.

ومع ذلك، يجب التنويه إلى أن القضاء العادي لا يمتلك الاختصاص للبت في قضايا استغلال الموارد الممنوحة بتراخيص من الجهات الإدارية، ولا يمكنه أيضًا إلغاء هذه التراخيص مثل تراخيص البناء والهدم، وذلك لأن هذه التراخيص تُعتبر قرارات إدارية، وبالتالي، تعود ولاية النظر في النزاعات المتعلقة بهذه التراخيص إلى القضاء الإداري، وهو ما يُنص عليه في المواد 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

المطلب الثاني: طرق تقدير التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة

تنص المادة 182 من القانون المدني الجزائري على أنه: « إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد، أو في القانون، فالقاضي هو الذي يقدره و يشمل التعويض ما لحق من خسارة و ما فاته من كسب .....

يتضح من النص الأول أن التعويض يحدد بإحدى الطرق الثلاث: العقد، القانون، والقضاء.

الفرع الأول: التعويض الاتفاقي

يعرف التعويض الاتفاقي بوجود شرط جزائي يعني الاتفاق مسبقًا على تقدير قيمة التعويض، ويعتبر التعويض الاتفاقي أكثر شيوعًا في مجال العقود، حيث في حالة إخلال أحد الأطراف بالتزامه التعاقدي، يتفق الطرفان على قيمة التعويض..

[1] القانون 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية .

تنص المادة 183 من القانون المدني الجزائري على أنه « يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق، و تطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181 ».

يتضح من النص المذكور أعلاه، أنه يتم الاتفاق على الشرط الجزائي عند إبرام العقد أو في اتفاق لاحق، ومن الواضح أن قواعد المسؤولية التقصيرية تظهر أنها أكثر ملاءمة مقارنة بالقواعد المسؤولية العقدية في مجال التزامات الجوار.[1]

اذا كان من الصعب تخيل إبرام اتفاق بين مالكين العقارين المتجاورين يتفقان بموجبه على تعويض في حالة حدوث ضرر غير مألوف يتسبب فيه أحدهما للآخر، فإن تقدير التعويض والضرر غير المألوف غالبًا ما يتم بعد حدوث الضرر.[2] لأن حجم الضرر هو المعيار الأساسي الذي يتحكم في تحديد قيمة التعويض، ومع ذلك، يمكن تصور الاتفاق على التعويض في حالة الضرر المتوقع، مثل عندما يقوم المالك بطلب استئذان الجار قبل إجراء عمليات الحفر أو الترميم على أرضه الملاصقة لأرض جاره، في هذه الحالة، يتم الاتفاق على دفع تعويض محدد القيمة في حالة ترتب أضرار غير مألوفة عن تلك الأشغال، مما يجعل المالك المسؤول عن تعويض الجار المتضرر عن أي ضرر غير مألوف يلحقه.

الفرع الثاني: التعويض القانوني

وضع القانون معايير عامة لتحديد قيمة التعويض، حسب نص المادة 182 من القانون المدني الجزائري الذي ينص على أنه "..، ما لحق المضرور من خسارة وما فاته من كسب."...

[1] عبد الرحمان علي حمزة، مضار الجوار غير المألوفة و المسؤولية عنها، دار النهضة العربية، القاهرة2006، ص445.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، مرجع سابق، ص 697.

ومع ذلك، اعتبر الفقه هذا المعيار الأخير معيارًا لتحديد التعويض القضائي، لأن الهدف الأساسي للمشرع من وضع هذا المعيار هو مساعدة القاضي في تحديد قيمة التعويض.

يكون التعويض قانونيًا عندما يحدد قيمته، وهو ما يحدث في حالات التأخير عن الوفاء بالتزامات القانونية، وفي حالة التعويض المترتب عن المضار الجوار غير المألوفة، حيث أعرب المشرع عن الاعتراف بأحقية الجار المتضرر للتعويض.

حدد القانون في بعض الحالات طرق دفع التعويض، مثل تحويل مبلغ مالي واحد أو دفعه على أقساط متساوية، وذلك في حالة استخدام حق المرور، بشرط أن تتناسب تلك الأقساط مع الضرر الناجم من استخدام الممر.[1]

إذن لا يوجد تعويض قانوني بما أن القانون لا يحدد قيمة التعويض و إنما يضع معايير لتحديده فقط، و إنما هناك تعويض قضائي.[2]

الفرع الثالث: التعويض القضائي

من المعروف أن القانون المدني الجزائري ترك تحديد قيمة التعويض عن الضرر الجيراني غير المعتاد إلى القضاء، نظرًا لكثرة الأضرار من هذا النوع، مما يؤدي إلى ترك القضاء للتعامل معها، وقد وضع القانون عددًا من المعايير التي تساعد القاضي في تحديد قيمة التعويض، إذا لم يتم تحديد التعويض بواسطة القانون أو باتفاق الأطراف، فإن محكمة الموضوع تكون مخولة بتقدير قيمة التعويض في كل حالة على حدة وحسب ظروفها وملابساتها.[3]

[1] محمد صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات: مصادر الالتزام : العقد والإدارة المنفردة : دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، 2007 ، ص 93.

[2] مرجع نفسه، ص 94.

[3] عواطف زرارة ، المرجع السابق، ص 178.

تختلف آراء الخبراء القانونيين حول إثبات حصول الطرف المتضرر على تعويض عن الأضرار الناجمة عن الأضرار غير العادية التي لحقت بالحي[1]، تختلف تقييمات المحامين أيضًا اعتمادًا على أحدث التقنيات، ويلتزم المحامون بالقانون العام.

أما بالنسبة للحكم الصادر في دعوى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة، فلا يختلف عن غيره من الأحكام من حيث طرق الطعن فيه، ويعتبر هذا الحكم منشئًا للحق في التعويض، على أن يكون التعويض بداية من تاريخ حصول الضرر وليس من تاريخ الحكم بالتعويض.

[1] محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 94.

خلاصة الفصل الثاني:

تقوم المسؤولية في مضار الجوار اذا تجاوزت الحد المألوف على اساس الضرر، وليس على اساس اثبات الخطأ طبقا لنص المادة 124من القانون المدني الجزائري.

وعلى ذلك فالمسؤولية عن مضار الجوار عير المألوفة مسؤولية موضوعية مستقلة وليست ذاتية تعتمد على معايير نصت عليها المادة 691 من ق م ج فهي تقوم عند وجود ضرورة علاقة سببية مع الفعل المنشئ لذلك.

فاذا وفرت شروط المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة تترتب عليها اثار، فوجب على الجار المسؤول تعويض الجار المضرور، فالتعويض هو الاثر الذي يترتب على تحقق المسؤولية.

فالتعويض هو اذن وسيلة لإصلاح الضرر والذي يكون تحديده من اختصاص قضاة الموضوع مع مراعاة العرف و طبيعة العقارات المطروحة للنزاع.

خاتمة

من خلال دراستنا هذه نستنتج ان احكام المادة 691 من القانون المدني تعد نظرية مستقلة بذاتها تخص الملكية العقارية اذا تقوم المسؤولية في مضار موضوعية بشرط ان يكون الضرر غير مألوف حيث الأصل فيها ازالة مصدر الضرر اي التنفيذ العيني كان ذلك ممكن او الحكم باتخاذ التدابير والاحتياطات من شأنها الحد من المضار على الجوار الا ان المادة 691 لم تراع بشكل ادق، لا سيما الجار المضرور عندما نصت على المالك ولم تنص على الجار مما يحرم الجار المضرور من حق طلب ازالة المضار و ان ترفع الدعوى على المالك فقط دون الحائز العين.

حيث ان المادة 691 ق.م، حددت يدورها المعايير الموضوعية المعتمدة من قبل القاضي لتقظي الضرر الغير المألوف.

فنظرية مضار الجوار عير المألوفة جاءت كوسيلة للموازنة بين حقوق المالك في استعمال واستغلال ملكيته العقارية من جهة ، وحماية جاره من أي تعسف يصاحب ذلك الاستعمال او الاستغلال من شانه الحاق مضار غير مألوفة به.

تقوم نظرية مضار الجوار غير المألوفة على اساس نظرية الخطأ حيث اختلف الفقهاء في تحديد اساس عدم الغلو هل هو: الخطأ الشخصي، الالتزام القانوني للجوار، تجاوز حالة الضرورة، او هو المسؤولية عن الاشياء. ويبدو ان المشرع الجزائري قد اخذ بنظرية التعسف في استعمال الحق.

للجار المضرور الحق في اللجوء الى القضاء لتحريك مسؤولية المالك المتعسف في استعمال ملكه وطلب تعويض عن المضار غير المألوفة بشرط رفع دعوى امام الجهة المختصة.

يترتب على رفع دعوى التعويض صدور حكم بالتعويض من الجهة المختصة.

الاقتراحات

تعديل المادة 691 من القانون المدني الجزائري ، وذلك لتنظيم علاقات الجوار حيث ان مضار الجوار تكون اما من المالك او غير المالك الحائز العرضي اذا اقترح تغيير مصطلح المالك بمصطلح "الجار. "

يستحسن اللجوء الى حلول البلدية عن التقاضي ذلك باستحداث اجزء الصلح قبل اللجوء للقضاء.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية

دستور سنة 1976،الصادر بتاريخ 201976/12/06 الموافق لعام 1396.

1-قوانين:

- القانون رقم 12/05 المؤرخ في: 04 غشت 2005، المتعلق بالمياه المعدل و المتمم (الجريدة الرسمية،العدد60 الصادر في04 سبتمبر2005).
- القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن شروط ممارسة الأنشطة التجارية (الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 2004)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-108 جريدة رسمية عدد 35 مؤرخة في 13-06-2018
- القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد21 المؤرخ في 23/04/2008 .

مواد:

- الأمر رقم 157/62 الصادر بتاريخ1962/12/31،الذي ينص على ضرورة استمرارية العمل بالقانون الفرنسي ماعدا مواده الفرنسية والعنصرية أو المخالف للقانون.
- الامر رقم 58/75 مؤخ في26سبتمبر 1975يتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 30أوت1975 معدل ومتمم.
- القانون رقم 05 / 10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني.

القرارات:

- قرار المحكمة رقم 90943، بتاريخ:1992/06/16، المجلة القضائية، العدد الاول، 1995.

ثانيا: كتب

- الا زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، (دون دار نشر، بيروت ج 01 ط 03 دون تاريخ.

– ابن منظور، لسان العرب، الطبعة 1، دار المعرف، بدون سنة نشر، القاهرة،617

– احمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الاصلية حق الملكية و الحقوق المتفرعة عنه، الاسكندرية، 2004.

– احمد لعور ونيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا، طبقا لاخدث التعديلات بالقانون07–05، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر .

– إدريس فاضلي الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2009.

– الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني من القانون المدني المتعلق بالالتزامات والعقود .

– البدراوي عبد المنعم الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، مكتبة سيد وهبة، القاهرة، ط03، 1962.

– الحافظ عماد الدين، ابي الفداء، تفسير القرآن العظيم، الجزء 2، دار الأندس . حسن على الذنون المبسوط في المسؤولية المدنية الجزء 04 المسؤولية عن فعل الغير دار وائل للنشر عمان 2006.

– حسن كيرة، الموجز في احكام القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية، احكامها ومصادرها، الاسكندرية، 1998 .

– خالد مصطفى فهمي، الجوانب القانونية لحماية البيئة من التلوث في ضوء التشريعات الوطنية والاتفاقيات الدولية،، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، الطبعة الأولى، 2011.

– رمضان أحمد المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار، دار الجيب عمان 016، 1990.

– سيد أحمد موسوي، المسؤولية المدنية للحفاظ على الأشياء، دراسة مقارنة، ترجمة رؤوف سبهاني، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011.

– شريف الطباخ التعريض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، ط1، دار الفكر الجامعي الإسكندرية2007.

– الصادق المهدي نزيه محمد الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971.

– طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية،دار هومة، الجزائر،2011.

– عبد الحميد عثمان محمد المهندي في شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين 2012 .

– عبد الرحمان علي حمزة، مضار الجوار غير المألوفة و المسؤولية عنها، دار النهضة العربية، القاهرة2006 .

– عبد الرزاق السنهوري –الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الاول المجلد الثاني، منشورات حلب الحقوقية، البنان،1998.

– عبد المجيد سملالي المختصر في النظرية العامة للالتزام المصادر الإدارية وغير الإدارية) دار القلم المغرب، 2009.

– عبود ع اللطيف، دروس في الحقوق العينية، الطبعة الأولى، القاهرة،1975.

– عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009.

– عيسى مصطفى حمادة المسؤولية المدنية التقصيرية عن أضرار البيئة القانون الأردني والمصري مؤسسة حمادة للدراسات الجامعية للنشر والتوزيع عمار الأردن 2011.

– فضيل العيش شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد منشورات أمين دون ذكر بلد النشر، 2009.

– كساب مروان المسؤولية عن مضار الجوار، دار الكتاب الحديث، بيروت، 1992.

– الكيلاني محمود، الموسوعة التجارية والمصرفية : عقود التأمين من الناحية القانونية، دار الثقافة، عمان الأردن2009 .

– محمد سعيد جعفور، مدخل الى العلوم القانونية، الجزء الثاني، دروس في نظرية الحق، الطبعة الثالثة 2018.

– محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دون طبعة، دار الثقافة و النشر و التوزيع، القاهرة، 200.

– محمدي فريدة زواوي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، بن عكنون– الجزائر،.

– مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1985 .

– مقدم سعيد، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي في المسؤولية المدنية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992.

– الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.

– منصور محمد حسين المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003.

– يوسف دلاندة الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة الجزائر 2008.

ثالثا: المجلات

– بكراوي محمد المهدي، المسؤولية التقصيرية، مداخلة ضمن فعاليات اليوم الدراسي حول: الاتجاهات الحديثة في نظرية المسؤولية المدنية، مخبر القانون والمجتمع، كلية الحقوق، جامعة أدرار، يوم: 23ماي،2013.

– رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2002.

– زهرة محمد الطبيعة القانونية للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة: دراسة خاصة حول مسألة الخيرة في القانون المصري والكويتي والفرنسي مجلة المحامي الكويتية سبتمبر 1988.

– السرحان عدنان إبراهيم المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية في ضوء أحكام الفعل الضار في القانونين الأردني والفرنسي مجلة المنارة، جامعة ال البيت العدد 02، 2000.

– علي بوقرة، نفي المسؤولية المدنية عن حوادث المرور بخطأ أو فعل الغير مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية "التواصل"، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، العدد 26، جوان 2010.

– المجلة الجزائرية للأنثروبولوجيا والعلوم الاجتماعية، وجه مدينة الجزائر وجوانب من مساكنها العمراني– فوزي بودفة، المجلة القضائية، العدد الرابع، الجزائر، 1992 .

رابعا: الرسائل الجامعية

1–أطروحات الدكتوراه

– أسماء مكي، المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1ابن يوسف بن خدة،الجزائر،2016.

– زرارة عواطف مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشيع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2012 /2013.

– عواطف زرارة، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المالوفة، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، القانون العقاري، جامعة باتنة، 2013/2012،

– عوطف زرارة، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجزار غير المألوفة، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر،2013.

– محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، رسالة دكتوراه الجزائر، 1981.

2–رسائل الماجيستير

– أحمد رضا صنوبر، دور القاضي في تحديد وتقدير مضار الجوار،غير المألوفة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير تخصص قانون عقاررري، جامعة تلمسان،2013–2014.

– بو بشير محند أمقران قانون الإجراءات المدنية ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر 2008.

– بوصبيحة دليلة المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة 2015–2016.

– جنان نوال، المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المالوفة، رسالة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، 2016.

– دليلة بوصبيعة، المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المالوفة، مذكرة لنيل مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة،2016 .

3-مذكرات الماستر:

– بوطي محمد، نزيري الحسين، المسؤولية المدنية عن الضرر البيئي، مذكرة مقدمة للاستكمال متطلبات شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، السنة الجامعية2020/2019.

– بوقرة فاطيمة الزهراء، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، مضار الجوار غير المالوفة،2016.

– محمد رحيش، اسماعيل ساكر، العقار الفلاحي و القيود الواردة عليه، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس –المدية،الجزائر،2013/2012.

مراجع باللغة الاجنبية

- Chatte ,dictionnair du France,1987.
- University press –london 1977p565 Eame rè, ditouary of english , Oxforduqnc
- Droit et Pratique de la Procédure civile son la direction de serge Guirchard, dallozAction Liège 2, 2000, P 06.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

مقدمة 1

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لمضار الجوار غير المألوفة

المبحث الأول: ماهية مضار الجوار غير المألوفة.....5

المطلب الأول: تعريف مضار الجوار غير المألوفة وخصائصها 6

الفرع الأول: تعريف الجوار 6

الفرع الثاني: خصائص مضار الجوار غير المألوفة 8

المطلب الثاني : أنواع مضار الجوار وتمييزه عن غيرها من المفاهيم المشابهة لها 11

الفرع الأول: أنواع مضار الجوار غير المألوفة..... 11

الفرع الثاني: تمييز مضار الجوار غير المألوفة عن غيرها من المفاهيم المشابهة لها .. 12

المبحث الثاني: نطاق تطبيق نظرية مضار الجوار غير المألوفة 15

المطلب الاول : شروط تحقق مضار الجوار غير المألوفة 15

الفرع الاول: توافر صفة الجار..... 16

الفرع الثاني: تقدير الضرر الذي يصيب الجار..... 16

الفرع الثالث: تعسف الجار في استعمال حقه..... 18

المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على مضار الجوار غير المألوفة 19

الفرع الاول: القيود الواردة على المياه. 20

الفرع الثاني : القيود الوادرة على التلاصق في الجوار..... 23

الفرع الثالث: قيد المرور على العقار المحصور. 29

الفصل الثاني :

المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

المبحث الأول: أساس قيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة..... 37

المطلب الأول: المسؤولية التقصيرية..... 37

الفرع الأول: تعريف المسؤولية التقصيرية..... 37

الفرع الثاني: صور المسؤولية التقصيرية..... 39
المطلب الثاني: أركان المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة..... 43
الفرع الأول: الخطأ 43
الفرع الثاني: الضرر..... 52
الفرع الثالث: العلاقة السببية..... 56
المبحث الثاني: التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة 59
المطلب الأول: دعوى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة 59
الفرع الأول: شروط قبول الدعوى 59
الفرع الثاني: اجراءات رفع دعوى التعويض 62
الفرع الثالث: الاختصاص القضائي في الدعاوى الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة
..... 63
المطلب الثاني: طرق تقدير التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة 64
الفرع الأول: التعويض الإتفاقي..... 64
الفرع الثاني: التعويض القانوني 65
لفرع الثالث: التعويض القضائي 66
قائمة المصادر و المراجع 72

الملخص

من خلال هذه المذكرة نجد ان المشرع الجزائري بموجب نص المادة 691 من القانون المدني الجزائري قد الزم المالك بعدم التعسف في استعمال حقه في الملكية العقارية لحد الحاق اضرار بالجار، والتي قد تصل لدرجة تحمله المسؤولية المدنية المقدرة من طرف قضاة الموضوع، و التي تقتصر اما على التنفيذ العيني بازالة مصدر الضرر، او التعويض في حالة استحالة التنفيذ العيني.

Abstract

Through this memorandum, we find that the Algerian legislator, in accordance with the text of Article 691 of the Algerian Civil Code, has obligated the owner not to abuse his right to real estate ownership to the point of causing harm to the neighbor, which may reach the point of bearing the civil liability estimated by the judges of the matter, which is limited either to In-kind implementation by removing the source of damage, or compensation in the event that in-kind implementation is impossible.