

صفة الجار في غير مالك العقار

The neighboring status of a non-landlord



طالبة الدكتوراه / سارة شيبات*
جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر
sarachibat@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2018/05/29 تاريخ القبول للنشر: 2018/06/11



ملخص:

يتحدد نطاق الجوار من حيث الأشخاص بتحديد من يصح أن يطلق عليه وصف الجار. سواء تعلق الأمر بالمتضرر أو بمحدث الضرر أو كل من كانت له مصلحة بموجب علاقة تقارب مكاني وتجاور بين العقارات نتج عنها ضرر معين. وما أثار الجدل بين الفقهاء والقضاة هو مدى وجوب اقتصار هذه الصفة - أي صفة الجار - على المالك أو إمكانية امتدادها إلى غيره ممن لا يتمتعون بحق الملكية كالمستأجر والمقاول والحائز.

الكلمات المفتاحية: جوار؛ صفة الجار؛ مستأجر؛ مقاول؛ حائز.

Abstract:

The status of the neighborhood in terms of people is mainly determined by who can be called a neighbor. Whether it is related to the damaged person, damage causing or to any person who has an interest regarding a relationship of proximity and neighboring between properties that resulted in a certain damage. This led to the dispute among the jurists and judges about to what extent this attribute -neighborhood- should be restricted to the landlord or extending it to people who don't have the right of ownership like the lessee, the contractor, and the holder.

key words: Neighborhood; Neighboring Status; Lessee; Contractor; Holder.

* عضو مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر، جامعة الوادي.

مقدمة:

لم يتضمن القانون المدني الجزائري أو أي نص قانوني آخر تعريفا للجوار، ويعود ذلك لصعوبة تعريفه تعريفا قانونيا ثابتا ودقيقا لكونه فكرة ذات طابع مرن ومتغير، لا تخضع لمعيار ثابت ما عدا التقارب الجغرافي الدائم بين الأشخاص والأماكن.

فالجوار العقاري يرد على مجموعة من العقارات تكون في وضعية تقارب مكاني بحيث تؤثر وتتأثر وضعياتها ببعضها البعض، وتحدث بذلك آثارا قانونية تتعلق بحقوق والتزامات الأشخاص ذوي الحقوق على هذه العقارات، فشاغل العقار عادة ما يتأثر باستعمال مجاوريه لعقاراتهم والنشاطات التي يمارسونها فيها سواء كانت هذه النشاطات تدخل في التصرف والاستعمال الفرديين للعقار كعمليات التشييد والبناء أو وضع الحدود، أو كانت نشاطات تجارية أو صناعية نظرا لما قد ينتج عن ذلك من ضوضاء وتصريفات مضرّة.

ونطاق الجوار وإن كان يتحدد من حيث مضمونه بتحديد الأموال التي يرد عليها فإنه يتحدد من حيث الأشخاص بتحديد من يصح أن يطلق عليه وصف الجار. سواء تعلق الأمر بالمتضرر أو بمحدث الضرر أو كل من كانت له مصلحة بموجب علاقة تقارب مكاني وتجاور بين العقارات نتج عنه ضرر معين. وإن كانت النصوص القانونية الصريحة للقانون المدني الجزائري⁽¹⁾ تربط صفة الجار بالمالك في بعض المواضع ومثالها الفقرة الأولى من المادة 691 منه المتعلقة بالتعسف في استعمال حق الملكية التي نصت على أنه: (يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار). فان ذات النصوص تترك المجال مفتوحا لتأويل لفظ الجار ومثال ذلك الفقرة الثانية من نفس المادة التي تنص على أنه: (وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة....) والتي تتعلق بالتعويض عن مضار الجوار غير المألوفة.

هذا الموضوع أثار جدلا بين الفقهاء والقضاة وخاصة قضاة محكمة النقض الفرنسية حول مدى وجوب اقتصار هذه الصفة بما يتبعها من التزامات على المالك أو امتدادها إلى غيره ممن لا يتمتعون بحق الملكية أو أحد سلطاته كالمستأجر والمنتفع والحائز سواء كانوا في موضع المتضرر أو محدث الضرر، وهو ما يثير الإشكالية التالية: هل يمكن أن تمتد صفة الجار إلى غير مالك العقار؟ وما نلاحظه بهذا الشأن هو غزارة فقه القضاء الفرنسي وقلة نظيره الجزائري وهو ما يجعل البحث في هذا الموضوع مرتكزا بصفة كبيرة على قرارات محكمة النقض الفرنسية. وللإجابة عن الإشكالية سابقة الذكر سننظر في مدى إضفاء كل من الفقه والقضاء لصفة الجار على غير المالك على كل من المستأجر والمقاول والحائز في ثلاثة مباحث على التوالي:

المبحث الأول

المستأجر وصفة الجار

يمكن عقد الإيجار غير القادرين على تملك العقار من الانتفاع بما لا يملكون، فيشبعون بذلك حاجاتهم من سكن أو مزاولة لأنشطتهم المهنية والتجارية والصناعية.⁽²⁾ والمستأجر بذلك يتمتع بحق انتفاع شخصي ومؤقت من العين المؤجرة، ويكون بذلك شاغلا لها طيلة مدة الإيجار⁽³⁾. التي قد يحدث خلالها أن يلحق المستأجر ضررا غير مألوف بأجواره. واختلف الفقهاء والقضاة في هذه الحالة بين إمكانية اعتبار المستأجر جارا، وبين من يرى أن هذه الصفة لا يمكن أن يتمتع بها إلا المؤجر أي مالك العقار وظهر في خصوص إمكانية اتصاف المستأجر بصفة الجار اتجاهان أحدهما ينفيها عنه والآخر يضيفها عليه.

المطلب الأول: الاتجاه القائل بنفي صفة الجار عن المستأجر

يربط أنصار هذا الاتجاه الأول بين فكرتي الجوار والملكية ويرون أن صفة الجار لا تثبت إلا في الملاك المتجاورين، لأن النزاع هنا هو بين حقين مطلقين للمالكين في الانتفاع بملكهما. وتبعاً لذلك يكون للجار المتضرر من تصرفات المستأجر أن يقيم دعواه على المؤجر، ويكون للمستأجر المتضرر أن يقاضي المؤجر بناء على دعوى الضمان الناتجة عن عقد الإيجار، ولهذا الأخير أن يرجع على الجار المسبب للضرر⁽⁴⁾.

وفي هذا السياق قضت محكمة النقض الفرنسية في قرار صادر سنة 1987 برفض الطعن المقدم من طرف مؤجرة لعقار تسبب مستأجره في إلحاق مضار غير مألوفة بثلاث ملاك على الاشتراك مجاورين ونقابة المالكين التي ينتمون إليها، حيث طالبت السيدة بإلزام المستأجر المتسبب في الضرر بالتعويض، ودفعت بكون تعويض الضرر غير المألوف بسبب الجوار يمثل التزاماً شخصياً يقع على عاتق مسبب الضرر، وبكونه منفصلاً عن حق الملكية. إلا أن قضاة المحكمة العليا قضوا برفض الطعن المقدم من طرفها مؤيدي القرار الذي ألزمها بالتعويض، وأسسوا ذلك على أن للجار المتضرر أن يطالب مالك العقار محل الإيجار بالتعويض عما يسببه المستأجر من أضرار، وللمؤجر أن يرجع على المستأجر بذلك إن كان الضرر قد وقع بسبب تعسفه في استعمال حقه في الانتفاع بالعين أو بسبب إخلاله بالتزاماته المترتبة عن عقد الإيجار⁽⁵⁾.

كما قضت في قرار آخر صادر سنة 1995 أن المالك وإن لم يكن مقيماً بعقاره، له الحق في المطالبة بإنهاء المضار الصادرة عن العقار المجاور حين نقضت قرار محكمة الاستئناف القاضي بعدم أحقية زوجين في مقاضاة ملبنة مجاورة تسببت في أضرار جوار وعدم أحقيتهم في مطالبتها بإنهاء الأشغال وعلق الملبنة⁽⁶⁾. كما قضت في قرار آخر صادر سنة 1972 بمسؤولية مالك ومؤجر ميدان للرماية (-BALL TRAP) بدل جمعية الرماية المستأجرة عن إزعاجه للهدوء والسكينة للسكان المجاورين جراء أصوات إطلاق النار الصادرة عند ممارسة هذه الرياضة⁽⁷⁾. وفي قرار آخر صادر سنة 2005 أقامت محكمة النقض الفرنسية مسؤولية مؤجر محلين - أحدهما سكني والآخر مهني عبارة عن قصابة - عن مضار الجوار التي لحقت للمستأجر من بعض المتساكنين المجاورين، وذلك تأسيساً على التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة⁽⁸⁾.

المطلب الثاني: الاتجاه القائل بإضفاء صفة الجار على المستأجر

يفصل أنصار هذا الاتجاه فكرة الجوار عن الملكية العقارية ويرون أن للمستأجر صفة الجار، وأن العبرة بمحدث الضرر بغض النظر عن صفته، سواء كان مالكا أو مستأجراً أو منتفعاً⁽⁹⁾. وبالتالي فصفة الجار لا تقف عند شخص المالك بل تتجاوزها إلى كل من يشغل العقار، ويكون للمستأجر بذلك صفة الجار بناء على الحق بالانتفاع بالعين والتمتع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار⁽¹⁰⁾.

وقد قضت محكمة النقض الفرنسية في موافقة لهذا الرأي بتأييد قرار قضاة الموضوع الذي أقام مسؤولية مستأجر لمخبزة عن المضار التي لحقت للشاغلين الآخرين للعقار بسبب الضوضاء الصادرة عن

محلّه عند ممارسته لمهنته، وأضافت أن عقد الإيجار لا يضع على عاتق المؤجر التزاما بإنجاز أشغال العزل الصوتي لإيقاف هذه الأضرار⁽¹¹⁾. كما قضت بإلزام مستأجر يمارس مهنة القصابة في عين المستأجرة بإجراء التغييرات اللازمة للحد من الضوضاء الصادرة عن أجهزة التبريد والتي أزعجت هدوء الجوار⁽¹²⁾.

المطلب الثالث: ترجيح

بموازنة الاتجاهين السابقين نجد من المبرر تأييد الاتجاه الثاني، وفصل فكرة الجوار عن الملكية العقارية لأن ما يستدعي توسيع نطاق الجوار من حيث الأشخاص ليشمل المستأجر هو تعدد الحالات التي يكون فيها متضررا أو مسببا للضرر بسبب ارتفاعه بالعين المؤجرة أو بمناسبة ذلك. وذلك حماية لحقوق الجوار وتحقيقا للتوازن في علاقات الجوار.

ومن ناحية أخرى فإن اقتصار صفة الجار على المؤجر المالك دون المستأجر يؤدي إلى زيادة عدد المنازعات، لكون ذلك يقتضي أن المستأجر المتضرر لا يمكنه الرجوع على محدث الضرر مباشرة بل على المؤجر، بناء على الالتزام الواقع على عاتق هذا الأخير والمتمثل في ضمان الانتفاع بالعين المؤجرة، والذي يعود بدوره على مالك العقار المجاور. وفي حالة ما إن كان هذا الأخير مؤجرا بدوره والمستأجر هو محدث الضرر فسيكون عليه الرجوع للمستأجر الأخير⁽¹³⁾. وهي سلسلة من التقاضي تثقل كاهل القضاء وتطيل أمد التقاضي وتتناق مع المنطق القانوني السديد، ويمكن تلافيها بإضفاء صفة الجار على كل من المتضرر ومحدث الضرر إن كانا مستأجرين، مع عدم إلغاء حق المالك في التقاضي والمطالبة بوقف المضار سواء أكان شاغلا لعقاره أم لا، خاصة بالنسبة لما قد يصيب عقاره من أضرار.

وسبق بيان أن القضاء الفرنسي مازال يعتره الخلاف بين مؤيد لصفة الجار للمستأجر وبين نافي لها، ولم يستقر على رأي إلى يومنا، ويعود ذلك لغياب النص التشريعي الصريح⁽¹⁴⁾. ويرى الأستاذ عطا حواس أن القضاء الفرنسي وإن قرر مسؤولية المالك المؤجر عن المضار التي يحدثها المستأجر، فإنه لم يقصد أن يقصر صفة الجار عليه⁽¹⁵⁾.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري، فهو فيما يخص مضار الجوار غير المألوفة لم يحدد صفة المتضرر أو مُنشئ الضرر في المادة 2/691 من القانون المدني الجزائري بنصه على أن: (وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة...)، ليشمل النص بذلك كل شاغل للعقار الذي يسبب مضار الجوار. أما بالنسبة للتعسف فهو وإن نص في نفس المادة في فقرتها الأولى على أنه: (يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار). إلى أننا يمكن نقيم مسؤولية المستأجر على أساس المادة 124 من القانون المدني التي تقتضي أن كل استعمال تعسفي للحق يعتبر خطأ، حيث أن للمستأجر الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة وقد يتعسف في استعماله.

ومما يمكنه تبرير تأييد إضفاء صفة الجار على المستأجر أن ما يصدق على صاحب حق الانتفاع العيني ما يصدق على المستأجر من ترتيب لصفة الجار، نظرا لكون ما يتمتع به المستأجر بموجب عقد الإيجار هو حق انتفاع شخصي بالعين المؤجرة⁽¹⁶⁾. فرغم اختلاف الحقيين من حيث الطبيعة، فإن ما قد يبرر ترتيب صفة الجار هو الشغل الفعلي للأماكن بموجبهما.

لكن المشرع عند تعرضه لبعض الالتزامات الأخرى المتعلقة بالجوار مثل الأحكام المتعلقة بالحائط المشترك نص صراحة على كون الالتزامات تقع على عاتق الجار المالك أو ما أطلق عليه في بعض المواضع تسمية "الشريك" أو "الشركاء" والمقصود بذلك هو الاشتراك في الملكية أي "copropriétaire" كما تضمنها النص الفرنسي للمواد⁽¹⁷⁾.

المبحث الثاني

المقاول وصفة الجار

المقاول هو شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري ويلتزم وفقا لنص المادة 549 من القانون المدني الجزائري بأن يصنع شيئا أو يؤدي عملا لرب العمل مقابل أجر يلتزم به هذا الأخير⁽¹⁸⁾. فهو الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني وفقا لما يقدم له من تصميمات على أن يكون ذلك مقابل أجر، ودون أن يخضع في ممارسة عمله لإشراف أو رقابة⁽¹⁹⁾. فهو يكلف بأعمال البناء والتشييد في عقارات معينة فيضطر لأن يتواجد في هذه العقارات طوال مدة الأشغال وإلى حين إتمام الإنجاز. وغالبا ما ينتج عن أعمال التشييد والبناء مضايقات للأجوار قد تتمثل في الصخب الناتج عن استخدام الآلات والمعدات الثقيلة، أو تطاير الغبار وما يحدثه من اضرار صحية أو جمالية كتلويث واجهات المباني، كما قد ينجر عن ذلك حجب للمباني وخاصة المحلات التجارية بسبب آلات ومواد البناء خلال عملية البناء، وحجب الضوء والرؤية عن العقارات المجاورة بعد البناء. إضافة إلى ما قد يلحق العقارات المجاورة من تصدع أو تهدم جراء أعمال الحفر والاهتزازات⁽²⁰⁾.

وثار الخلاف الفقهي حول ما إن كان للمقاول صفة الجار أم لا بالنسبة لما ينجم عنه من أضرار متعلقة بالجوار، حيث انقسم الفقهاء بين مثبت لصفة الجار ونافي لها إلى اتجاهين:

المطلب الأول: الاتجاه القائل بنفي صفة الجار عن المقاول

يرى أنصار هذا الاتجاه عدم جواز إضفاء صفة الجار على المقاول وعدم إمكانية الرجوع عليه بالمسؤولية عن مزار الجوار غير المألوفة وإنما فقط على أساس قواعد المسؤولية التقصيرية طبقا للقواعد العامة⁽²¹⁾، سواء على أساس خطئه الشخصي أو خطأ التابع أو على أساس المسؤولية عن الأشياء أو فكرة الحراسة. وبالتالي فإن صفة الجار لا تثبت إلا لرب العمل أو ما يسمى بصاحب المشروع، ويكون لهذا الأخير أن يرجع بدعوى الحلول وطبقا لأحكام المسؤولية التقصيرية على المقاول للحصول على ما دفعه من تعويض، فقط إذا كان سبب الضرر هو خطأ المقاول⁽²²⁾. واستند أنصار هذا الاتجاه إلى أن رب العمل هو الذي يملك مبادرة البناء وبالتالي فهو الفاعل الحقيقي بالنسبة للمضار⁽²³⁾. فهذا الاتجاه يضيق من مجال الجوار ويربطه بالملكية.

وقد أيدت محكمة النقض الفرنسية هذا الرأي في قرار قضت فيه بمسؤولية رب العمل عن ضرر الجوار الذي لحق بصاحب محل مجاور انخفض رقم أعماله بسبب أشغال البناء، واشترطت لقيام مسؤولية المقاول أن يكون قد ارتكب خطأ⁽²⁴⁾. وكذلك قضت بعدم تأسيس قرار قضاة الموضوع الذين أقاموا مسؤولية رب العمل عن تعويض جاره عن الضرر اللاحق به نتيجة فيضان مياه الأمطار على أرضه

جراء قيام المقاول بردم خندق مخصص لتصريف المياه حتى يتمكن من تمرير آلاته وشاحناته، حيث أن قضاة الموضوع لم يثبتوا مما إذا كان المقاول قد ارتكب خطأ بعدم إنشائه لمصرف مياه مؤقت⁽²⁵⁾. وكذلك القرار الصادر حديثاً سنة 2017 عن ذات المحكمة الذي يؤيد قرار قضاة الموضوع برفض رجوع بنك (BNP Paribas) وهو رب العمل على الشركة المقاولة (Edifi) في تعويض الأضرار اللاحقة بالجار والمتمثلة في الغمر بالمياه والتهدم الجزئي للحائط المشترك بسبب الأشغال محتجين في ذلك بعدم ارتكاب الشركة المقاولة لأي خطأ وأن الضرر غير المألوف اللاحق بشركة (Le Furet du Nord) التي تمارس نشاطها التجاري في العقار المجاور هو نتيجة للجوار⁽²⁶⁾. في كل من القرارات السابقة أثار قضاة محكمة النقض الفرنسية إمكانية إقامة مسؤولية المقاول المدنية التقصيرية عن الأضرار اللاحقة بالجار، لكنهم في ذلك اشتروا وجود الخطأ، وبالتالي عدم إمكانية قيام مسؤوليته عن مضار الجوار غير المألوفة لانتفاء صفة الجار.

المطلب الثاني: الاتجاه القائل بإضفاء صفة الجار على المقاول

ويميل أنصار هذا الاتجاه إلى إضفاء صفة الجار على المقاول دون رب العمل باعتبار أن الأضرار ناتجة عن ممارسة المقاول لأعمال البناء⁽²⁷⁾. ويرون أن من المنافي للعدل والمنطق أن يتحمل رب العمل المسؤولية عن ضرر تسبب فيه المقاول⁽²⁸⁾. ويربطون الجوار بالأنشطة الضارة والشغل الفعلي للعقار وإن كان مؤقتاً ولغرض معين كأشغال البناء، ومن ثم أطلق على المقاول صفة الجار العرضي، أي الجار الظرفي والمؤقت⁽²⁹⁾.

وقد تبنت محكمة النقض الفرنسية هذا الرأي في العديد من قراراتها التي يلاحظ أنها حديثة في مجملها. حيث رأى قضاةها في بعض قراراتهم أن المالك والمقاول مسؤولان على حد سواء بقوة القانون عما يلحق الجار من أضرار غير مألوفة، وأن للمقاول صفة الجار العرضي أو الظرفي المؤقت (voisin occasionnel)⁽³⁰⁾. وأن قضاة الموضوع غير ملزمين بإثبات خطأ المقاول لإقامة مسؤوليته عن الأضرار غير المألوفة التي تلحق أجواره نتيجة ممارسته لنشاطه، وأن مسؤوليته تقوم بقوة القانون على أساس عدم جواز الإضرار بالجوار إلى حد يتجاوز المألوف⁽³¹⁾. وتبعاً لذلك يكون لرب العمل الحق في الرجوع على المقاول بدعوى الحلول، بعد أن يكون قد قام بأداء التعويض للأجوار المتضررين، ويقوم ذلك على أساس مضار الجوار غير المألوفة دون الحاجة لإثبات الخطأ⁽³²⁾.

المطلب الثالث: ترجيح

إن التوسيع في مفهوم الجوار ليطمأشى مع تطورات ومستجدات العلاقات القانونية يتناسب مع الاتجاه الثاني الذي يضيف صفة الجار على المقاول، لأن فكرة الجوار لا ترتبط بحق الملكية، ولا تنحصر في العلاقات بين العقارات وإنما تتجاوزها إلى العلاقات بين الشاغلين. ورب العمل وإن كان هو من يتخذ مبادرة البناء والإنشاء إلا أن المقاول هو من يسير وينفذ العمل في العقار⁽³³⁾. ولا يعني ذلك انتفاء صفة الجار عن المالك في هذه الحالة فليس هناك ما يمنع توافرها في أكثر من شخص ويكون بوسع المتضرر أن يرجع على أي منهما أو كليهما على وجه التضامن. وهو ما ذهب إليه قضاة محكمة النقض الفرنسية

بقولهم أنه: (يكون مسؤولاً بقوة القانون تجاه الأجوار المتضررين وعلى أساس مضار الجوار غير المألوفة كل من مالك العقار مصدر الأضرار ومنشئي البناء المتسببين فيها، حيث يكون لهؤلاء صفة الجار العرضي بالنسبة للأجوار المتضررين)⁽³⁴⁾.

المبحث الثالث

الحائز وصفة الجار

حائز العقار هو (كل شخص يمارس الحيازة عليه عن طريق السيطرة الفعلية عليه دون أن يكون مالكة الحقيقي. نظراً لكونه لا يحمل سنداً أو أن السند الذي يحمله عاجز عن نقل الملكية إليه)⁽³⁵⁾. ويثور التساؤل حول ما إن كان ممكناً إضفاء صفة الجار على الحائز أم لا، خاصة إن كان الضرر قد صدر عنه في فترة الحيازة قبل استيفائه لشروط التقادم المكسب وصيرورته مالكا للعقار مصدر الضرر. وانقسم الفقهاء في ذلك إلى اتجاهين:

المطلب الأول: الاتجاه القائل بنفي صفة الجار عن الحائز

يميل أنصار هذا الاتجاه إلى نفي صفة الجار عن الحائز وربطها بحق الملكية، ويستحيل في نظرهم الحاق هذه الصفة بالحائز لكونه غير مالك، ومنهم من توسع في ذلك ليشمل كل من كان مستنداً في انتفاعه بالعين إلى سبب قانوني كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الإيجار دون الحائز. وتبعاً لذلك لا يمكن حسب رأي هذا الفريق مساءلة الحائز أو مطالبته بالتعويض أو الحكم له بالتعويض عن الأضرار الواقعة في إطار الجوار⁽³⁶⁾. إلا أن منهم من يقصر هذه الصفة على الحائز الذي تتوافر في حيازته الشروط القانونية، وينفيها عن من كان مغتصباً للحيازة. ويرون أن هذا الأخير لا يمكنه التمسك بإصابته بأضرار جوار للحصول على التعويض⁽³⁷⁾.

المطلب الثاني: الاتجاه القائل بإضفاء صفة الجار على الحائز

يلحق أنصار هذا الاتجاه صفة الجار بالحائز وقيمون مسؤوليته عن مضار الجوار التي يتسبب فيها، كما يعترفون له بالحق في التعويض عن الأضرار التي قد تلحقه من شاغلي العقارات المجاورة ويرتبون في ذمته مختلف الالتزامات الناتجة عن علاقة الجوار⁽³⁸⁾. وعلى عكس الاتجاه الأول فهم يربطون بين نشاط الجار الضار والضرر المحدث بغض النظر عن صفة محدثه ما دام شاغلاً للعقار المجاور⁽³⁹⁾.

المطلب الثالث: ترجيح

لم نجد في فقه القضاء ما يساند أحد الاتجاهين، إلا أن التوسيع في مفهوم الجوار ليتماشى مع تطورات ومستجدات العلاقات القانونية يتناسب مع الاتجاه الثاني الذي يضيف صفة الجار على الحائز، وهو التوجه الذي تتبناه العديد من التشريعات الحديثة. وهو ما يتضح من توجه المشرع الجزائري الذي نجده في عديد مواد القانون المدني يشير إلى صفة الجار بصفة عامة بدل المالك، حيث يشمل هذا اللفظ كل شاغل مجاور، ومثال ذلك ما تضمنته المواد 1/691 فيما يتعلق بمضار الجوار غير المألوفة والمادة 1/708 فيما يتعلق بأحكام الحائز المشترك، والمادة 709 فيما يتعلق بحق المثل.

إضافة لما سبق فإن نفي صفة الجار عن الحائز سواء كانت حيازته قانونية أو غير قانونية فيه إجحاف في حق أجواره، ويؤدي إلى نتائج غير منطقية وغير عادلة. إذ يترتب عن ذلك عدم إلزامه بالتزامات الجوار وانعدام مسؤوليته عما يمكن أن يلحقه من مضار غير مألوفة، وإعفاؤه من التعويض عنها. كما أن ذلك فيه إجحاف في حق الحائز في حد ذاته، وحرمان له من التعويض عما قد يلحقه من أضرار جارية واقعة الجوار.

خاتمة:

إن إضفاء صفة الجار على غير مالك العقار كالمستأجر والمقاول والحائز أصبح ضرورة تقتضيها التطورات الحديثة، حيث أن كل شغل لعقار واستعمال له وانتفاع به وممارسة أي نشاط فيه، بأي صفة كانت تؤدي بالضرورة إلى التفاعل مع الجوار بما قد يؤدي في بعض الأحيان إلى إلحاق ضرر بالأجوار. وقد توصلنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع إلى النتائج التالية:

- فيما يخص مضار الجوار غير المألوفة لم يربط المشرع الجزائري صفة المتضرر أو مُنشئ ضرر الجوار بالمالك في الفقرة الثانية من المادة 691 من القانون المدني، واصطاح عليه بالجار إلا أن تفسيرات الفقهاء تربطها بالمالك قياساً على الفقرة الأولى من نفس المادة التي ربطت فيها صفة الجار في المسؤولية عن عدم التعسف في استعمال الحق بصفة المالك.

- إن تعدد الحالات التي يكون فيها المستأجر متضرراً أو مسبباً للضرر بسبب انتفاعه بالعين المؤجرة مع قصر صفة الجار على المالك المؤجريتسببان في زيادة عدد المنازعات، وإحداث سلسلة من التقاضي تثقل كاهل القضاء وتطيل أمد التقاضي وتتناهى مع المنطق القانوني السديد.

- إن نفي صفة الجار عن الحائز سواء كانت حيازته قانونية أو غير قانونية فيه إجحاف في حق أجواره، إذ يترتب عن ذلك عدم إلزامه بالتزامات الجوار وانعدام مسؤوليته عما يمكن أن يسببه من مضار غير مألوفة. كما أن ذلك فيه إجحاف في حق الحائز في حد ذاته، وحرمان له من التعويض عما قد يلحقه من أضرار جارية الجوار.

وتبعاً لذلك نرى اقتراح التوصيات التالية:

- توضيح المقصود بالجار في نص المادة 691 من القانون المدني الجزائري.

- إضفاء صفة الجار على كل من المستأجر والمقاول والحائز سواء كانوا في موضع المتضرر أو محدث الضرر مع عدم إلغاء حق المالك في التقاضي والمطالبة بوقف المضار سواء كان شاغلاً لعقاره أم لا، خاصة بالنسبة لما قد يصيب عقاره من أضرار.

الهوامش:

- (1) الأمر رقم 58.75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- (2) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 11.
- (3) المرجع نفسه، ص 62.
- (4) عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار (دراسة مقارنة)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2011، ص 121.
- (5) **Cour de cassation, chambre civile 2, 8 juillet 1987, N° de pourvoi : 85-15193**, Bulletin 1987 II N° 150 p. 86.
- (6) **Cour de cassation, chambre civile 2, 28 juin 1995, N° de pourvoi : 93-12681**, Bulletin 1995 II N° 222 p. 128.
- (7) **Cour de cassation, chambre civile 2, 13 janvier 1972, N° de pourvoi: 70-11611, 70-11612**, Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 2 N. 17 P. 14.
- (8) **Cour de cassation, chambre civile 2, 20 avril 2005, N° de pourvoi: 03-18390**, Bulletin 2005 III N° 96 p. 89.
- (9) عطا سعد محمد حواس، مرجع سابق، ص 122.
- (10) أسماء مكي، المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف من خدة، الجزائر 1، 2015، 2016، ص 19.
- (11) **Cour de cassation, chambre civile 3, 8 février 1972, N° de pourvoi: 70-13514**, Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 89 P. 65.
- (12) **Cour de cassation, chambre civile 3, 15 avril 1975, N° de pourvoi: 74-10109**, Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 124 P. 94.
- (13) عطا سعد محمد حواس، مرجع سابق، ص 123.
- (14) أسماء مكي، مرجع سابق، ص 03.
- (15) عطا سعد محمد حواس، مرجع سابق، ص 125.
- (16) جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص 15.
- (17) أنظر المواد من 703 إلى 708 من القانون المدني الجزائري.
- (18) سارة بولقواس، جبر الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013، ص 17.
- (19) محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1996، ص 159. وكذلك: سعاد بلمختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكره مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعته أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008، ص 02.
- (20) أشرف جابر سيد، المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة الناشئة عن أعمال البناء (دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2010، ص 29.
- (21) محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى (دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي)، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1985، ص 466.
- (22) سعاد بلمختار، مرجع سابق، ص 86.
- (23) عطا سعد محمد حواس، ص 127.
- (24) **Cour de cassation, chambre civile 3, 4 novembre 1971, N° de pourvoi: 70-12478**, Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 533 P. 381.
- (25) **Cour de cassation, chambre civile 3, 1 décembre 1971, N° de pourvoi : 70-13304**, Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 593 P. 424.
- (26) **Cour de cassation, chambre civile 3, 2 février 2017, N° de pourvoi : 16-12149**, Non publié.
- (27) فيصل زكي عبد الواحد، أضرار البيئة في محيط الجوار والمسؤولية المدنية عنها، مكتبة سيد عبد الله وهبة، القاهرة، مصر، 1989، ص 54.
- (28) أسماء مكي، مرجع سابق، ص 16.

⁽²⁹⁾ Laurent karila, La responsabilité des troubles anormaux de chantier, promotion immobilière, Novembre 2008, P 30.

⁽³⁰⁾ Cour de cassation, chambre civile 3, **22 juin 2005**, [N° de pourvoi : 03-20068](#), Bulletin 2005 III N° 136 p. 124.

⁽³¹⁾ Cour de cassation, chambre civile 3, **13 avril 2005**, [N° de pourvoi : 03-20575](#), Bulletin 2005 III N° 89 p. 84,

⁽³²⁾ Cour de cassation, chambre civile 2, **30 juin 1998**, [N° de pourvoi: 96-13039](#), Bulletin 1998 III N° 144 p. 96.

Voir aussi: Cour de cassation, chambre civile 3, 24 septembre 2003, [N° de pourvoi: 02-12873](#), Bulletin 2003 III N° 160 p. 143.

Voir aussi: Cour de cassation, chambre civile 3, **22 juin 2005**, [N° de pourvoi : 03-20068](#), Bulletin 2005 III N° 136 p. 124.

⁽³³⁾ عطا سعد محمد حواس، مرجع سابق، ص 129.

⁽³⁴⁾ (Sont responsables de plein droit vis-à-vis des voisins victimes sur le fondement de la prohibition du trouble anormal de voisinage, le propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances et les constructeurs à l'origine de celles-ci, ces derniers ayant la qualité de voisins occasionnels des propriétaires lésés) voir: Cour de cassation, chambre civile 3, **22 juin 2005**, [N° de pourvoi : 03-20068](#), Bulletin 2005 III N° 136 p. 124

⁽³⁵⁾ نبيلة الكراي الوريبي، حائز العقار، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص 22.

⁽³⁶⁾ عطا سعد محمد حواس، مرجع سابق، ص 135.

⁽³⁷⁾ أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه)، منشأة المعارف، القاهرة، مصر، 2004، ص 27.

وكذلك: سارة بولقواس، مرجع سابق، ص 18.

⁽³⁸⁾ Robert André, Les relations de voisinage, Sirey, Paris, France, 1991, p 109.

وكذلك: عطا سعد محمد حواس، مرجع سابق، ص 136.

⁽³⁹⁾ المرجع نفسه، ص 135، وكذلك: أسماء مكي، مرجع سابق، ص 126.