

مسؤولية مالك العقار

بديعة حداد⁽¹⁾ أ.د. عبد الرزاق بويندير⁽²⁾

1- كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، www.hedadbadia@gmail.com

2- كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، www.boubendirabderezak@gmail.com

تاريخ القبول: 2018/06/28

تاريخ المراجعة: 2018/04/24

تاريخ الإيداع: 2017/06/29

ملخص

حوّل المشرع الجزائري لمالك العقار سلطة التمتع والتصرف في عقاره كما يشاء بشرط عدم مخالفة القوانين والأنظمة، هذه الأخيرة التي ألزمت صاحب حق الملكية العقارية بجملة من القيود منها ما يتعلق بالمصلحة العامة ومنها ما يتعلق بالمصالح الخاصة للأفراد، وعليه منع القانون كل مساس أو تعسف يسبب ضررا للغير تحت طائلة ترتيب المسؤولية، ومسؤولية المالك نوعان، مسؤولية على أساس الخطأ تقوم وفقا للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، ويكون الجزاء فيها جبر الضرر عن طريق التعويض، كما قد تخرج مسؤولية المالك عن الحالة العادية بحيث يكون المالك مسؤولا دون خطأ وذلك عند إحدائه ضررا غير مألوف للغير يستلزم القانون إصلاحه، ولا يكون الإصلاح إلا عن طريق إزالة الضرر غير المألوف.

الكلمات المفتاحية: ملكية، عقار، تعسف، خطأ، ضرر، مسؤولية.

*The Responsibility of the Landowner***Abstract**

Algerian legislator has authorized the landowner to enjoy and dispose of his building as he wishes, provided that he does not violate the laws and regulations which oblige him to comply with certain constraints and conditions relating to both the public interest and to the private interests of individuals. Therefore, the law prohibited any infringement or abuse causing harm to others under penalty of liability. There are two types of liability of the landowner: one by fault; it is based on the general rules of negligent liability and the sanction of which involves compensation for the damage by way of compensation. The other liability comes out of the ordinary case in which the owner is liable without fault. This is when he causes unusual damage to others and for which the law involves compensation which can only be by the removal of the unusual damage.

Key words: Ownership, buildings, abuse, error, damage, liability .*La responsabilité du propriétaire foncier***Résumé**

Le législateur algérien a autorisé le propriétaire foncier à jouir et disposer de son immeuble comme bon lui semble à condition de ne pas transgresser les lois et les réglementations qui l'obligent de se conformer à certaines contraintes et conditions relatives tant à l'intérêt public qu'aux intérêts privés des individus. Par conséquent, la loi a interdit toute atteinte ou abus causant préjudice à autrui sous peine d'engagement de la responsabilité. Il existe deux types de responsabilités du propriétaire foncier: une par faute, elle est basée sur les règles générales de la responsabilité par négligence et dont la sanction implique une réparation du préjudice par voie de dédommagement. L'autre responsabilité qui sort du cas ordinaire et dans laquelle le propriétaire est responsable sans faute, et ce lorsqu'il cause à autrui un préjudice inhabituel et dont la loi implique une réparation qui ne peut être que par la levée du préjudice inhabituel.

Mots - clés: Propriété, immeuble, abus, erreur, préjudice, responsabilité

المؤلف المرسل: بديعة حداد، www.hedadbadia@gmail.com

إن الكلام عن تقديس حق الملكية العقارية الخاصة، والحرص على تكريسها من خلال التنصيص على ذلك في المنظومة القانونية، وكذا تغطية هذا الحق بحماية قضائية تكفل ضمان حق المالك في التمتع والتصرف في عقاره على سبيل الاستثناء، كل هذا لا يجعل من حق الملكية حقا مطلقا لا في الفقه ولا في القانون الحديث، ذلك أن مفهوم الملكية تغير مع مرور الزمن، وتطورت النظريات والآراء الفقهية بشأنه، حيث تم ترشيد فكرة الملكية حقا مطلقا بما يتوافق مع المصلحة العامة للمجتمع والمصالح الخاصة للأفراد، كما تم إلغاء قاعدة عدم مسؤولية المالك عن الأخطاء والأضرار الناتجة عن سوء ممارسته لحقه، وبذلك أصبح حق الملكية يمارس في حدود القانون، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري في تعريفه لحق الملكية في المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 28 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي تضمنت ما يلي " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"، ويستفاد من هذه المادة أن المشرع لم يجعل المجال مفتوحا أمام سلطات المالك بل قيد حريته في الاستثناء بعناصر حق الملكية.

ويرجع أساس هذا التقييد إلى الوظيفة الاجتماعية المنوطة بحق الملكية العقارية، حيث يتوجب على المالك أن يسعى إلى تحقيق احتياجاته ومصالحه الخاصة دون أن يجرد الملكية من أداء الوظيفة الاجتماعية طبقا لما جاء في المادة 690 من القانون المدني بقولها "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة..." كما أكدت ذلك الفقرة 02 من المادة 28 من قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري بقولها "يجب أن يتوافق استغلال الخصائص المرتبطة بالفائدة العامة التي أقرها القانون".

علاوة على فرض المشرع لقيود الأداء الاجتماعي على الملكية العقارية الخاصة بالأفراد، أزم كذلك مالك العقار بضرورة احترام ممتلكات الغير، حيث نصت المادة 66 من دستور 1996 على ما يلي "يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة، ومصالح المجموعة الوطنية، ويحترم ملكية الغير"، وبناء على هذا النص فإن كل شخص - مالك يقوم بأي عمل من شأنه أن يمس بحقوق وممتلكات الغير يكون مخالفا للقواعد السامية للدستور، كما أن عدم مراعاة المالك للمصلحة العامة والمصالح الخاصة للأفراد يعتبر إخلالا بقيد الوظيفة الاجتماعية المنصوص عليها قانونا مما يترتب على عاتقه مسؤوليات، ومن ثم توقيع الجزاء حسب نوع المسؤولية القائمة، ويكون ذلك بالقدر الكافي لإصلاح الضرر الناتج.

وعليه فإذا كان المشرع قد كفل حق الملكية العقارية الخاصة بحماية استثنائية، فإنه قيد هذا الحق بمجموعة من القيود فرضت لحماية حقوق الغير وتحقيق المصلحة العامة للمجتمع، ومن ثم فما هي المسؤوليات المترتبة على مالك العقار في حال إلحاقه الضرر بالغير بسبب سوء ممارسته لحقه؟ وما الجزاء المقرر عليه؟ وللإجابة على هذه الإشكالية والتساؤل المطروح ارتأينا أن نعالج هذا الموضوع من خلال التعرض أولا لأنواع المسؤولية المقررة على مالك العقار، ثم نفصل في الجزاء المترتب عن قيام كل مسؤولية على حدة.

1- أنواع المسؤولية المقررة على مالك العقار

حول القانون لصاحب حق الملكية العقارية سلطة التمتع بهذا الحق كما يشاء إلا أن هذا الإطلاق مقيد بأن لا يكون وراءه إلحاق الضرر بالغير⁽¹⁾ تحت طائلة ترتيب المسؤولية على عاتقه، هذا وتعرف المسؤولية بوجه عام بأنها الحالة التي يؤخذ فيها شخص عن عمل أتاها⁽²⁾، وعليه يخضع مالك العقار لنوعين من المسؤولية، مسؤولية

قائمة على أساس الخطأ ويطلق عليها المسؤولية العادية - المسؤولية التقصيرية - ومسؤولية دون خطأ وهي مسؤولية تخرج عن الحالة العادية، ومن أجل تفصيل أكثر في كلا النوعين سنتناول كل نوع على حدة فيما يأتي:

1-1- مسؤولية المالك على أساس الخطأ

تعرف المسؤولية على أساس الخطأ بأنها الإخلال بموجب، وتستلزم لقيامها طرفين أحدهما هو المتضرر والآخر هو الذي يحاسب عن الضرر الذي أحدثه أو سببه، يسأل عنه ويتحمل عبأه في ماله فيكون الملتزم قانونيا عن الضرر الذي أحدثه⁽³⁾، تطرق المشرع الجزائري لهذا النوع من المسؤولية في المادة 124 مكرر من القانون المدني التي نصت على ما يلي " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلتزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، وإذا دققنا في مضمون هذه المادة نجد أنها تحدد الأركان العامة للمسؤولية في حين أغفلت حصر نطاق الخطأ أو ما يسمى بالأعمال الموجبة للمسؤولية ومحاولة منا للإحاطة بهذا النوع من المسؤولية سوف نعرض لأركان المسؤولية على أساس الخطأ ثم نتطرق للأعمال الموجبة لتوقيع مسؤولية مالك العقار على التوالي.

أ- أركان مسؤولية المالك على أساس الخطأ

تقوم مسؤولية المالك وفقا للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية على ثلاثة أركان، خطأ، وضرر وعلاقة سببية بين الخطأ والضرر والتي سنوجزها فيما يأتي:

أ-1- الخطأ

يسأل المالك وفقا للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية إذا ثبت ارتكابه خطأ ترتب عليه ضرر للغير⁽⁴⁾، إذ إن الخطأ يعتبر الأساس العادي لتوقيع المسؤولية على المالك مرتكب الخطأ⁽⁵⁾، هذا ويدور تحديد الفقهاء للمقصود بالخطأ في معنى متقارب، بحيث عرف عند البعض بأنه العمل الضار غير المشروع، فيما يرى البعض أنه الإخلال بالتزام صادق كما يعرف فريق آخر الخطأ على أنه الإخلال بالثقة المشروعة إلا أن معظم الفقهاء يتفقون حول أن المقصود بالخطأ هو الإخلال بالتزام قانوني، والالتزام القانوني الذي يعد الإخلال به خطأ هو الالتزام دائما ببذل عناية، ومعنى ذلك أن يصطنع الشخص في سلوكه التبصر والحذر حتى لا يضر بالغير فإذا انحرف عن هذا السلوك الواجب وكان مدركا ومميزا استوجب توقيع المسؤولية التقصيرية⁽⁶⁾.

ويستوي في الخطأ أن يكون عمدا أو غير عمد لترتيب المسؤولية، طالما يلحق كليهما ضرر بالغير، فالخطأ العمد هو الخطأ الذي يرتكبه الشخص - المالك - بقصد منه ويكون على دراية تامة من أن عمله يترتب عنه ضرر للغير⁽⁷⁾ ومثال ذلك أن يقوم المالك بسكب مواد وأدوية مضادة للحشائش على أرضه المجاورة لعقار جاره المزروع وهو يعلم أنه لو تجاوزت هذه المواد حدود أرضه سوف تتسبب في إتلاف محصول جاره، ومع ذلك يستمر في وضعها على الحدود، ففي حالة إتلاف محصول الجار من جراء تلك المواد فإن المالك يكون مسؤولا عما لحق هذا الجار نتيجة خطئه، أما الخطأ غير العمد فهو عادة يكون بسبب الإهمال والتقصير بحيث تتجرد نية صاحبه من قصد الإضرار بالغير، ويحدث هذا الخطأ عند الإخلال بمبدأ التبصر واليقظة، هذه الأخيرة التي تقاس بمعيار الرجل العادي في ذكائه وعنايته⁽⁸⁾، ومثال ذلك ما ذهب إليه المشرع الجزائري في الفقرة 02 من المادة 140 من القانون المدني بقولها "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر ولو كان انهزاما جزئيا، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه".

ونستخلص من هذا النص أن المالك لا يعفى من المسؤولية إلا إذا أثبت أن التهدم حدث بسبب أجنبي عنه وغير متعلق به مثل خطأ المضرور أو القوة القاهرة أو خطأ الغير⁽⁹⁾، فالمالك إذا أثبت أن تهدم البناء كان بسبب زلزال قوي، وأن بناءه كان سليماً من كل العيوب وأنه لولا الزلزال لما تهدم البناء، ينتفي بذلك خطؤه ومن ثم تنتفي عنه مسؤولية إصلاح الضرر.

أ-2- الضرر

يعد الضرر ركناً أساسياً لقيام المسؤولية والمطالبة بالتعويض، فإذا لم يكن هنالك ضرر فلا يترتب التعويض مهما وجد من خطأ⁽¹⁰⁾، وإنما يجب أن يكون الفعل الخاطيء قد ألحق ضرراً بالغير، ومن ثم فالضرر شرط لازم لتحقيق المسؤولية، لأن المسؤولية ذاتها تستهدف إصلاح الضرر الواقع، والضرر الذي نرمي إليه في موضوع حق الملكية العقارية الخاصة - باعتباره من الحقوق المالية - هو الضرر المادي، هذا الأخير الذي يقصد به كل ما يصيب الشخص من ضرر يؤدي إلى المساس بجسمه أو ماله، أو بانتقاص حقوقه المالية أو بتقويت مصلحة مشروعة تقدر فائدتها مالياً⁽¹¹⁾، فيما يعرف الضرر بصفة عامة على أنه المساس بحق من حقوق الإنسان أو بمصلحة مشروعة له⁽¹²⁾.

ويشترط في الضرر الذي يترتب مسؤولية المالك أن يكون محقق الوقوع، بحيث يكون قد وقع فعلاً أو سيتحقق وقوعه في المستقبل حتماً، ومثال ذلك كما لو تصدعت جدران المنزل المهدد بالسقوط، فيجوز لصاحب هذا المنزل أن يطالب مالك المصنع بتعويض الأضرار التي لحقت بمنزله⁽¹³⁾.

كما يشترط كذلك في الضرر أن لا يكون قد سبق تعويضه، فليس من حق المضرور أن يحصل على أكثر من تعويض لإصلاح الضرر ذاته⁽¹⁴⁾، فالمضرور الذي يرفع دعوى التعدي على الملكية ويفصل فيها القاضي بتعويض الأضرار الناتجة عن التعدي، لا يمكن له أن يرفع دعوى أخرى يطالب فيها بالتعويض عن الضرر لأنه سبق وأن تم تعويضه.

إضافة إلى هذه الشروط لا يعتد بالضرر إلا إذا كان شخصياً ويشكل مساساً بحق ثابت، والمقصود من ذلك أن يكون المطالب بالتعويض هو المضرور أصلاً - ذا صفة ومصلحة - كما يستوجب في الحق المراد تعويضه أن يكون مشروعاً ومعتبراً به قانوناً⁽¹⁵⁾.

أ-3- العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

معنى العلاقة السببية أن توجد علاقة مباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه الشخص المسؤول والضرر الذي لحق بالغير، وهو الركن الثالث لقيام المسؤولية على أساس الخطأ، ويعتبر ركناً مستقلاً عن الركنين السابقين، فإذا وجد الخطأ وانتفت العلاقة السببية فلا تترتب المسؤولية، ويجب لتوافر العلاقة السببية أن يكون الخطأ في ظل الظروف التي أحاطت بالحادث ضرورياً لتحقيق الضرر أو بتعبير آخر أن يتبين أنه لولا وجود الخطأ لما وقع الضرر.

تنتفي العلاقة السببية إذا كان الضرر قد وقع بسبب أجنبي لا يد للمالك فيه، كما لو كان السبب هو فعلاً المضرور، حيث لا يصح للمضرور أن يرجع على أحد بتعويض عما لحقه من ضرر بخطئه، كما يعفى المالك من المسؤولية بسبب غياب العلاقة السببية إذا كان الضرر نتيجة لقوة القاهرة أو حادث مفاجئ فيكون بذلك السبب أجنبياً على المالك، نظراً لعدم إمكانية نسبه له تطبيقاً "لمبدأ لا التزام بمستحيل"، هذا ولا يوجد فرق كبير بين مصطلحي القوة القاهرة والحادث المفاجئ إذ إن هناك من يرى أنهما تعبيران عن معنى واحد، فيما يرى البعض أن القوة القاهرة هي الحادث الذي لا يستطاع إطلاقاً دفعه، ولا يمكن توقعه كالزلازل والصواعق، أما الحادث المفاجئ

فهو أمر داخلي كامن في الشيء ذاته لا يستطاع نسبيا دفعه مثل انفجار آلة مصنع⁽¹⁶⁾، أما السبب الأجنبي الرابع الذي منحه المشرع للمالك للدفع بعدم مسؤوليته عن الضرر اللاحق بالمدعي فيتمثل في خطأ الغير، إلا أنه لا يؤخذ بهذا الدفع إلا إذا أثبت المالك أنه لا يد له في الضرر وأن السبب الوحيد فيما لحق بالمدعي هو خطأ الغير.

ب- الأعمال الموجبة لتوقيع مسؤولية مالك العقار

تتمثل هذه الأعمال أساسا في مخالفة صاحب الملكية العقارية الخاصة للأحكام القانونية، وكذا في حالة إساءة استعمال حق ملكيته أو التعسف فيه، وعليه سنعرض كلا النوعين فيما يأتي:

ب-1- الأعمال الموجبة للمسؤولية الناتجة عن مخالفة المالك للأحكام القانونية

يكون المالك بصدده مخالفة القانون، في حالة خرق الأحكام الخاصة بقيود الملكية لمصلحة الجوار وحقوق الغير المنصوص عليها في مختلف التشريعات التي أوجب المشرع احترامها والتقيدها بها طبقا لأحكام المادة 690 من القانون المدني الجزائري - السالفة الذكر -، ومثال ذلك كما لو قام صاحب حق الملكية بإنشاء محل مقلق للراحة العامة أو مضر بصحة الغير، أو يسبب أضرارا بيئية دون ترخيص ودون احترام قواعد البيئة، أو قام بتشييد بناية أو هدمها أو إقامة جدران دون الحصول على رخص البناء أو الهدم من المصالح المعنية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له، كما تنقرر المسؤولية كذلك في حالة الإضرار بمصالح الجوار من خلال إنشاء مطلات ونوافذ وشرفات أو القيام بالتعليق دون احترام المسافات⁽¹⁷⁾ والمقاييس التقنية المنصوص عليها في القانون المدني وكذا قوانين التعمير والبناء، وبالتالي يكون المالك مسؤولا عن كل عمل غير قانوني قام به وسبب به ضررا للغير ويكون ملزما بجبر الضرر.

ب-2- الأعمال الموجبة للمسؤولية الناتجة عن إساءة استعمال المالك لحق ملكيته العقارية

يطلق على إساءة استعمال الحق عدة تسميات فهناك من يسميه الغلوفي استعمال الحق وهو ما جاء به المشرع المصري في المادة 807 من القانون المدني⁽¹⁸⁾، كما يسمى أيضا التعسف في استعمال الحق وهي العبارة التي وردت في القانون المدني الجزائري بمادته 124 مكرر بقولها: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ...". وعلى العموم يقصد بالتعسف اصطلاحا استعمال الإنسان لحقه بصفة غير مشروعة، أما لغة فهو الأخذ بالقوة، هذا وقد جاءت نظرية التعسف في استعمال الحق لتكون موقفا وسطا بين أفكار المذهب الفردي الذي يعطي صفة الإطلاق لحق الملكية الفردية وبين المذهبين الاجتماعي والشيوعي اللذين يدعوان لإلغاء الملكية الخاصة، وعليه جاءت هذه النظرية لتخلق بعض التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة للمالك⁽¹⁹⁾، كما يعتبر سوء استعمال الحق أو التعسف باستعمال الحق وجها من أوجه الخطأ⁽²⁰⁾ الذي يرتب المسؤولية على عاتق مالك العقار.

هذا وقد ذكر المشرع الجزائري حالات التعسف في استعمال الحق على سبيل الحصر في المادة 124 مكرر من القانون المدني التي ورد فيها ما يلي: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات الآتية - إذا وقع قصد الإضرار بالغير.

- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.

- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة".

هذه الحالات المذكورة في المادة أعلاه يطلق عليها فقهاء القانون معايير التعسف بحيث يقاس عليها العمل ونقاس عليها حالات التعسف، حيث تعد حالة تمخض قصد الإضرار بالغير المعيار الأقدم للتعسف تناولته مختلف التشريعات القديمة والحديثة⁽²¹⁾، ويقصد بهذا المعيار أن يكون الهدف من استعمال حق ملكيته العقارية هو الإضرار بالغير دون سواه، ومن أمثلة ذلك أن يقيم المالك حائطا عاليا على حافة ملكه لمجرد حجب النور والهواء عن جاره، رغم ما قد يعود عليه من منفعة عارضة غير مقصودة لذاتها من وراء إقامة الحائط⁽²²⁾، حيث يعد تقصد المالك للإضرار بالغير خطأ يستوجب قيام المسؤولية.

أما الحالة الثانية التي ذكرها المشرع الجزائري والتي تمثل المعيار الثاني لقياس التعسف فهي الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير، فيقصد بها عدم التناسب بين مصلحة صاحب الحق والضرر الذي يلحق الغير جراء استعمال المالك لحق ملكيته العقارية، بحيث لا بد لصاحب حق الملكية أن تكون فائدته من الاستعمال ذات قيمة تبرر ما قد يصيب الغير من ضرر، إذ لو كانت المصلحة قليلة أو تافهة مقارنة بالضرر المتسبب فيه للغير فإن ذلك يعني أن المالك قد انحرف في استعمال ملكه عن غرضه أو غايته، ويعود تقدير التفاوت بين الفائدة المرجوة والضرر اللاحق للغير للقاضي حسب الملابسات والظروف وتقارير الخبرة في هذا المجال⁽²³⁾، ومثال هذه الحالة أن يقيم المالك مدخنة في مكان معين من بنائه يلحق بها الأذى لجاره في حين أنه كان بإمكانه إقامتها في مكان آخر من مبناه ويتفادى بذلك إحداث الضرر بجاره⁽²⁴⁾.

ختم المشرع حالات الاستعمال التعسفي للحق باستهداف حصول المالك لفائدة غير مشروعة، بحيث يخرج استعمال المالك لحق ملكيته عن الحالتين السابقتين الذكر، فيكون الهدف من الاستعمال الحصول على فائدة ذات قيمة، كما قد يخلو سلوكه من قصد الإضرار بالغير، في حين نجد استعماله لحقه بهدف للحصول على فائدة غير مشروعة، الأمر الذي يجعل مصلحته خارجة عن الحماية القانونية، مما يجعله مسؤولا مدنيا عن استعماله لحقه، ومن أبرز الأمثلة على ذلك أن يحيط المالك أرضه بأعمدة عالية وسياجات تعلوها أسلاك شائكة تعرقل هبوط الطائرات بأرض مجاورة بغرض إرغام الشركة صاحبة هذه الطائرات على شراء أرضه بثمن مرتفع⁽²⁵⁾، أو في حال قيام مالك السكن بمطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة بحجة حاجته لسكن فيه على خلفية إخفاقه في محاولة زيادة الأجرة على المستأجر فوق ما يسمح به القانون⁽²⁶⁾.

1-2- مسؤولية المالك دون خطأ

يسأل المالك استثناء دون خطأ عن مزار الجوار غير المألوف، هذه المسؤولية التي تتطلب لقيامها وجود علاقة الجوار، وتحقق الضرر غير المألوف، هذان الشرطان سنفصل فيهما فيما يأتي:

أ- وجود علاقة الجوار

تعد علاقة الجوار واقعة طبيعية واجتماعية، فالإنسان كما يقول ابن خلدون اجتماعي بالفطرة، بمعنى أنه لا يمكن له العيش بمعزل عن بقية أفراد المجتمع بحكم العلاقة التكاملية بينهم⁽²⁷⁾.

ومن البديهي أنه يشترط لقيام مسؤولية المالك على مزار الجوار غير المألوفة وجود علاقة الجوار بين المالك والمضروب، هذه العلاقة التي يختلف تحديد نطاقها بين الفقه التقليدي والفقه الحديث، حيث تنحصر علاقة الجوار حسب أنصار الفقه التقليدي في الجوار المباشر الذي يستلزم وجود تلاصق مادي بين عقار المتسبب في الضرر وعقار الشخص المضروب، وحسب رأي هذا الاتجاه فإن المطالبة بإصلاح الأضرار غير المألوفة لا تكون إلا لصاحب العقار المتلاصق⁽²⁸⁾.

إلا أن الفقه الحديث جاء بمنظور جديد وسع فيه من نطاق هذه العلاقة بحيث لم تعد محدودة بالجوار المباشر وإنما تجاوزت ذلك إلى الجوار بمفهومه الواسع، حيث يرى الفقيه الفرنسي Stefani "أنه لا يجب الاعتقاد بأن التلاصق المطلق للعقارات يكون محتما من أجل القول بوجود اضطرابات الجوار، بل إن التجاور وحده يكون كافيا من أجل إضفاء صفة اضطرابات الجوار على المضايقات، فالأدخنة السوداء والروائح المقززة، والغبار، والضجيج الفاحش يتيح الفرصة للمنازعات بين الجيران بغض النظر عن المسافة الموجودة بين العقارات حيث أن المسافات الواجب تركها بين العقارات لا تكفي لمنع وقوع الضرر"⁽²⁹⁾.

ب-تحقق الضرر غير المألوف

على خلاف المسؤولية على أساس الخطأ التي تتطلب لقيامها وجود كل أركانها مجتمعة، نجد المسؤولية دون خطأ والتي تركز أساسا لقيامها على معيار الضرر غير المألوف، بحيث يكفي وجوده لقيامها، إذ لا يشفع للمالك التزامه بالنص أو الترخيص القانوني أثناء ممارسته لحق استعمال ملكيته من الإعفاء من المسؤولية، وحتى ولو أثبت خلو نيته من قصد الإضرار بالغير وكانت له في استعمال الحق مصلحة ذات قيمة ومشروعة⁽³⁰⁾، ذلك أن هذا النوع من المسؤولية يقوم على أساس الضرر غير المألوف وليس على أساس الخطأ⁽³¹⁾، ويطلق على الضرر غير المألوف عدة تسميات مثل الضرر غير العادي، الضرر الاستثنائي والضرر الفاحش الذي يترتب المسؤولية دون خطأ، هذا ويقصد به الضرر الذي يبلغ من الجسامة ما لا يمكن للمرء أن يعتاد تحمله أو يتسامح فيه⁽³²⁾.

ولقد تطرق المشرع الجزائري لمضار الجوار غير المألوفة في الفقرة الثانية من المادة 691 من القانون المدني التي نصت على "وليس للجار أن يرجع على مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له" وهذا النص مطابق لما جاء به المشرع المصري في مادته 807 من القانون المدني المصري.

وبناء على نص المادة يجدر بنا القول بأن معيار الضرر غير المألوف معيار من⁽³³⁾، بحيث لا توجد قاعدة ثابتة لتحديد ما إذا كان الضرر غير مألوف بصفة مطلقة، ذلك أن ما يعتبر ضررا غير مألوف في منطقة ما وفي ظروف ما، قد يكون ضررا عاديا ومألوفاً في منطقة أخرى، وعليه فإن القاضي ينظر إلى المسائل والحالات المتعلقة بالضرر غير المألوف كل حسب ظروفها وبكيفية كل واحدة على حدة كما جاء في العبارة "يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذي خصصت له" من المادة الآتفة الذكر، ومثال ذلك ما يعتبر ضررا مألوفاً في منطقة مكتظة بالمصانع والمقاهي أو المحلات العامة يعتبر ضررا غير مألوف في منطقة أخرى خصصت للسكنى فقط⁽³⁴⁾.

وعليه فإن القاضي يتقيد في مألوفة الضرر بالظروف الموضوعية ويستغني عن الظروف الشخصية للمضور حتى ولو كان الضرر هو الضوضاء الناشئة عن تشغيل مصنع أو مولد طاقة، وكان المضور شخصا مريضا أو ضعيف الأعصاب يلحقه ضرر جسيم من جراء ذلك، فلا مسؤولية على المالك إذا كانت هذه الضوضاء لا يترتب عليها ضرر مألوف بالنسبة للشخص العادي، ولكن تجدر الإشارة إلى أنه يجب التفريق بين الظروف الشخصية للمضور التي لا تترتب المسؤولية للمالك والغرض المخصص له عقار هذا الجار المضور، فإذا كان هذا العقار مثلا مخصصا ليكون مستشفى فإن الضرر الناتج عن الضوضاء التي يحدثها المصنع المجاور يمكن

أن يعد ضررا غير مألوف لصاحب المستشفى ولو لم يكن كذلك بالنسبة لجار آخر يستعمل عقاره في غرض آخر (35).

أما فيما يتعلق بمدى تأثير أسبقية الاستغلال على تحقيق المسؤولية أو الإعفاء منها، فقد أجمع معظم فقهاء القانون أن أسبقية التملك والاستغلال الفردي ليس من شأنها أن تعفي المالك من المسؤولية (36)، فيستوي أن يكون قيام الملك أو الاستغلال مصدر المضار سابقا أو لاحقا في التاريخ على قيام الجيران المتضررين منه، لأن العبرة في تحديد هذه المضار وتقرير المسؤولية عنها تكون حسب موقع العقارات وطبيعتها والغرض التي خصصت له طبقا للعرف السائد في المنطقة لتحديد مدى اعتبار الضرر الواقع غير مألوف أو مألوف (37)، وعليه فأسبقية الاستغلال لا تؤثر في مسؤولية المالك، إلا إذا كانت أسبقية جماعية بحيث يكون من شأنها أن تصبغ الحي بطابع خاص كأن يصبح الحي حيا صناعيا، فمن يبني منزلا في حي من الأحياء الصناعية وسببت له المصانع المجاورة لمسكنه ضررا غير مألوف لا يجوز له أن يرجع بالتعويض على أصحاب المصانع والورشات المجاورة له عن الضرر الذي لحقه إثر وجود واشتغال هذه المصانع (38).

2- الجزاء المترتب عن قيام مسؤولية المالك.

حرصت معظم تشريعات العالم على ضمان التوفيق بين المصلحة العامة للأفراد ومصالحهم الخاصة، وعليه وضعت منظومة قانونية تحدد حقوقهم والتزاماتهم، كما وضعت قيودا على هذه الحقوق لمنع التعسف في استعمالها، ورتبت على عاتق كل مالك مسؤوليات معينة في حال ما إذا انحرف في استعمال حقه على نحو يشكل مساسا بحقوق الغير أو يلحق بهم ضررا، وعند قيام مسؤولية المالك يرتب القانون جزاء يشكل ردعا لتجاوزات المالك وإنصافا لحقوق الغير.

هذا ويختلف الجزاء المترتب عن مسؤولية المالك على أساس الخطأ عن ذلك الذي يوقع عند قيام مسؤولية المالك دون خطأ، وعليه سوف نحاول فيما يلي أن نفصل في جزاء كل مسؤولية على حدة.

2-1- الجزاء المترتب عن قيام مسؤولية المالك على أساس الخطأ

إن الجزاء المترتب في حال قيام مسؤولية المالك على أساس الخطأ يوقع وفقا للقواعد العامة للمسؤولية، ومنه فالجزاء المستحق للمالك حسب أحكام القانون المدني الجزائري يكون التعويض طبقا لما جاء في المادة 124 المذكورة آنفا التي نصت على إلزام المالك بتعويض المتضرر عن الضرر الذي لحقه إثر الاستعمال الخطأ لحق ملكيته العقارية، كما يلتزم المالك بالتعويض مهما كان الضرر حتى ولو كان يسيرا طالما تحققت شروط المسؤولية (39).

ويعود تقدير التعويض للقاضي المختص، يحكم به بعد النظر في الشكوى المقدمة له وبعد الاضطلاع على كل الوقائع والحجج والدفع المقدمة مع الأخذ بمحاضر الخبرة إن وجدت، وفي حال توافر كل شروط المسؤولية يحكم القاضي بالتعويض حسب الحالة، فقد يحكم على المالك بالتعويض العيني كما قد يلزمه بالتعويض النقدي حسب ما يتناسب مع الضرر الذي سببه، هذا وتختلف ظروف الحكم بالتعويض العيني عن تلك الظروف المراعاة في التعويض المالي أو النقدي، بحيث يجب توافر شروط لكي يستطيع القاضي الحكم بالتعويض العيني، ولعل أهمها هي إمكانية التعويض العيني فيجوز للقاضي إذا استحال التعويض العيني بالحكم بالتعويض النقدي كما يستلزم كذلك عدم إرهاق المالك بالتعويض العيني، فيجوز للقاضي إذا رأى أن التعويض العيني يشكل إرهاقا

للمالك المتسبب في الضرر أن يحكم بالتعويض النقدي إذا كان ذلك لا يلحق ضررا جسيما بالمتضرر، مع عدم إغفال مراعاة الظروف التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي (40).

وبمفهوم المخالفة يحكم القاضي بإلزام المالك بدفع التعويض المالي إذا تعذر الحكم بالتعويض العيني، كما قد يحكم به القاضي على أساس أنه الطريقة الأنسب لإصلاح الضرر، على أساس مراعاة درجة جسامته الضرر، بحيث يكون الضرر يسيرا ولا يستدعي إلزام المالك المتسبب فيه بالتعويض العيني، فيكفي أن يحكم القاضي في هذه الحالة على المالك بدفع مبلغ مالي لإصلاح الضرر، وعلى العموم يحكم القاضي على المالك بجبر الضرر بكل عناصره.

2-2- الجزاء المترتب عن قيام مسؤولية المالك دون خطأ.

تكمن مسؤولية المالك دون خطأ في مسؤوليته عن مضار الجوار غير المألوفة، وعليه إذا أحدث المالك لجاره ضررا غير مألوف فإنه يكون قد خالف القيد الذي يفرضه عليه القانون بألا يغلو في استعمال ملكه إلى حد يلحق بجاره أضرارا غير مألوفة (41).

في حالة وقوع الضرر غير المألوف من المالك يجوز للجوار المتضرر المطالبة بإزالة هذه المضار، حدد المشرع الجزائري الجزاء المطبق في حالة قيام المالك بضرر غير مألوف في الفقرة الثانية من المادة 691 المذكورة سابقا، وهو إزالة المضار إذا تجاوزت الحد المألوف.

وبناء على ما جاء في هذه المادة فإن إصلاح الضرر في هذه الحالة لا يكون إلا عن طريق إزالة الأضرار غير المألوفة، على اعتبار أنه لا يمكن للجوار أن يرجع على المالك في مضار الجوار المألوفة، كما لا يفوتنا القول أن إزالة المضار هو تعبير عام يصدق على منع هذه المضار في المستقبل، وهو ما يعتبر تنفيذا عينيا لالتزام المالك، وفي نفس الوقت تعويض الجوار المضروب عما لحقه فعلا من ضرر (42).

وتتخذ إزالة المضار أشكالا مختلفة بحسب ظروف كل حالة، فقد تتم هذه الإزالة من خلال منع الاستعمال الضار واستئصال مصدر الضرر نهائيا كغلق المصنع، أو إزالة المحل المقلق للراحة أو هدم المدخنة، وقد تتم هذه الإزالة من خلال إلزام المالك باتخاذ تدابير تمنع إحداث الضرر غير المألوف للجيران، كالإلزام المالك بتغيير موضع المدخنة التي تلحق ضررا بالجيران وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 90943 المؤرخ في 16/06/1992 الذي جاء فيه ما يلي " من المقرر قانونا أنه يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

ولما كان الثابت - في قضية الحال - أن النزاع يتعلق بالضرر اللاحق بالمدعى عليه في الطعن الناتج من انتشار الغاز المحروق الأتي من مدخنة حمام المدعى في الطعن، وأن الخبرة أمر بها قصد تحديد الضرر واقتراح حل لإنهائه عند الاقتضاء فضلا على أن شرعية البناءات ومطابقتها مع المخططات الموقعة من طرف المصالح الإدارية لا تكون أساس النزاع، ولا يمكن أن تغطي الضرر الملحق - عند الاقتضاء - من أحد الجيران.

ومادام أن قضاة الاستئناف انتقلوا إلى عين المكان ليشاهدوا الضرر، وحرروا محضر معاينة بتاريخ 02/09/1990 ركزوا عليه قرارهم، وأن نتائج هذا المحضر لا تخضع لرقابة المحكمة العليا.

وعليه فإن قضاة الاستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر ومصدره وقضوا الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك، مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز

محضر عنها فإنهم بذلك طبقوا مقتضيات المادة 691 من القانون المدني التي هي واضحة وتتص على أنه غير مسموح للمالك أن يستعمل حقه في الملكية بصفة تعسفية إضراراً بملكية الجار وبالتالي يتعين رفض الطعن⁽⁴³⁾ كما قد يتم إلزام المالك بإدخال تعديلات فنية على عقاره بالتخصيص مثل المحركات التي تحدث ضوضاء لتجنب الضرر، وللقاضي في جميع الأحوال السلطة التقديرية في الحكم بالإزالة عن غيره⁽⁴⁴⁾. ويراعي في حكمه العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له.

أما بخصوص التساؤل الذي يثور حول إعفاء المالك المتحصل على ترخيص إداري من المسؤولية ومن ثمة من الجزاء المقرر لإزالة هذه المضار، فنجد أن معظم التشريعات تتفق حول أن الترخيص الإداري لا يعفي من المسؤولية ولا يحمي المالك صاحب الرخصة أو الترخيص من الجزاء.

هذا ولم يشر المشرع الجزائري لهذه النقطة في نصوصه القانونية، فيما أشار لها المشرع المصري في الفقرة الثانية من المادة 807 من القانون المدني المصري بقولها "...ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق"، ويتضح من هذه الفقرة أن التصريح الإداري المسبق بمزاولة نشاط معين على عقار المالك. لا يحول دون تقديم شكوى من طرف الجار المضروب ضرراً غير مألوف يطلب فيها إزالة المضار التي لحقت من جراء هذا الاستعمال، كما لا يمنع هذا الترخيص القاضي من إلقاء الجزاء المستحق على المالك المرخص له، حسب ما يراه مناسبا وحسب سلطته التقديرية لهذا الضرر⁽⁴⁵⁾ لأن الترخيص حتى وإن كان إجراء وقائياً يفرضه الصالح العام للحماية من أضرار مثل هذا النوع من الاستغلال، إلا أنه ليس بالقاطع أو المانع حتماً لوجود الضرر، ولذلك فهو لا يرفع المسؤولية عن أصحاب هذا الاستغلال إذا نشأت أضرار فاحشة غير مألوفة، فالإدارة وإن كانت ترخص بالاستغلال على سبيل الرقابة الوقائية اللازمة، فإنها لا تضمن إعفاءهم من الجزاء في حال قيام مسؤولياتهم⁽⁴⁶⁾.

وعلى العموم أكد اجتهاد القضاء الجزائري ذلك في عدة قرارات للمحكمة العليا منها ما خص التراخيص الفلاحية ومنها ما كان متعلق برخص البناء، ونذكر على سبيل المثال قرار المحكمة العليا رقم 443620 الصادر بتاريخ 2008/03/12، الذي جاء فيه "...حيث يستخلص من ملف الدعوة ومستندات الملف أن الدعوة ترمي إلى إزالة منشآت فلاحية أقيمت في منطقة سكنية وأحدثت أضراراً بيئية في المحيط وهذا الفعل أدى إلى وجود مضار الجوار غير مألوفة.

حيث إن المطعون ضده تمسك بوجود ترخيص يمنح له ممارسة نشاط تربية الحيوان والدواجن مع أن هذا الترخيص يمنح تحت التحفظ على حقوق الغير وبعدم إحداث مضار الجوار والحال أن تقرير الخبيرتين المنجزين أكداً إبراز تلك الأضرار ومع هذا فإن قضاة المجلس بمخالفتهم نتائج الخبيرتين يكونون قد خالفوا القانون مما يحتم النقض، خاصة المادة 691 من ق.م. ولم يعطوا لقرارهم أساسه القانوني⁽⁴⁷⁾.

أما بخصوص مضار الجوار غير المألوفة الناتجة عن عمل المالك المرخص له بالبناء، فقد قررت المحكمة العليا تحت رقم 404069 الصادر بتاريخ 2007/06/13، رفض طعن النقض المقدم من طرف (س. ط) حيث جاء في قرارها ما يلي "... ولما تبين لقضاة الموضوع استناداً لتقرير الخبرة، أن الجدار الذي شيده الطاعن قد تسبب في إلحاق ضرر بالغ بجيرانه إذ أدى إلى حجب النور والهواء عن مسكنهم، وجعله غير لائق للسكن، ولو تم ذلك طبقاً لرخصة البناء والتصاميم، فإنه يعد من مضار الجوار غير المألوفة طبقاً لنص المادة 1/691 من ق. م

علما بأن رخصة البناء تسلم بشرط مراعاة حقوق الغير ويكون القضاة بقضائهم كما فعلوا قد طبقوا صحيح القانون⁽⁴⁸⁾.

الخاتمة

تتوقف حرية مالك العقار في استعمال ملكه عند إلحاق الضرر بغيره أو جيرانه، وذلك رغم الحماية القانونية المقدمة لحق الملكية العقارية الفردية والسلطات الممنوحة للمالك، لأن القانون بالأساس وجد من أجل التوفيق بين مصالح جميع الأفراد، وعليه فإن المالك يتحمل المسؤولية عن أي إضرار يلحق غيره نظير انحرافه في استعمال حق ملكيته العقارية، حيث إن المشرع وضع جيدا إطار وحدود حق الملكية بعبارة "...بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة" من المادة 694 من القانون المدني، وعليه يكون هذا التقييد القانوني بمثابة حماية لحقوق وممتلكات الغير التي لا يمكن للمالك بأي حال من الأحوال الإضرار بها دون تحمل المسؤولية، وهذا مراعاة للالتزامات الجوار من جهة وضمنان حسن الجوار وتفادي النزاعات من جهة أخرى.

هذا ومن أجل الضمان الكامل لحقوق وممتلكات الغير وإصلاح كل الأضرار التي تلحقها، وضع المشرع نوعين من المسؤولية في يد المضرور، حيث يخضع المالك عند إضراره بغيره للمسؤولية على أساس الخطأ التي تعتمد على القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، هذه الأخيرة التي تقوم على الخطأ والضرر والعلاقة السببية، وما إن تجتمع هذه الشروط حتى تقوم هذه المسؤولية، ولم يكتف المشرع بهذا النوع من المسؤولية ليس لأن هذا النوع لا يحقق ردعا للمالك أو لأن الجزاء المترتب عنها فشل في إصلاح الضرر الذي لحق المضرور، بل لأنه توجد أضرار يتسبب فيها المالك تخرج عن شروط المسؤولية التقصيرية، حيث يكون الضرر بمنعزل عن الخطأ أي أن المالك لم يقم بأي خطأ لكنه سبب الضرر لغيره، ومن أجل إصلاح هذا النوع من الأضرار استوجب المشرع تطبيق المسؤولية دون خطأ، تكون هذه المسؤولية في حالة وجود ضرر غير مألوف ينتج عن المالك، حيث تختلف في أحكامها عن المسؤولية على أساس الخطأ ويكون الجزاء فيها إزالة المضرار وليس التعويض.

وما يعاب عن المشرع الجزائري في هذا الصدد أنه لم يضع نصا قانونيا فيما يخص الأضرار الناتجة عن أعمال مرخص بها من طرف الإدارة ومدى تحمل المالك المرخص له بالاستعمال أو النشاط للمسؤولية، وكذلك الجزاء المقرر لذلك، وترك المجال مفتوحا أمام الاجتهاد القضائي في مواجهة قرارات إدارية.

نشير في الأخير إلى أن توقيع المسؤولية بنوعها على المالك لا تكون من باب الإنقاص من حق ملكيته العقارية، بل تكون من باب خلق توازن بين الحماية القانونية المقررة لحق المالك والضمانات المقدمة لممتلكات الغير، وكذا مراعاة لأداء هذا الحق لوظيفة اجتماعية، يتم عن طريق هذا الأداء الحفاظ على المصلحة العامة والمصلحة الخاصة لباقي الملاك.

الإحالات والهوامش

- 1- يكن زهدي، "شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية"، الجزء 01، الطبعة 03، ص 240.
- 2- عاطف النقيب، "النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن الفعل الشخصي"، منشورات عويدات، لبنان، الطبعة 03، 1984، ص 15.
- 3- عاطف النقيب، نفس المرجع، ص 15.
- 4- محمد حسين قاسم، "موجز الحقوق العينية الأصلية"، الجزء 01، الطبعة 01، 2005، ص 93.
- 5- مروان كساب، "المسؤولية عن مضرار الجوار"، الطبعة 01، 1998، ص 29.
- 11- مر وعيسى الفقهي، "الموسوعة القانونية في المسؤولية المدنية"، دار الكتب القانونية، مصر، 2002، ص 22.
- 7- حسين عامر، عبد الرحيم عامر "المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية"، دار المعارف، القاهرة، الطبعة 02، ص 143.
- 8- حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المرجع السابق، ص 144 - 145.

- 9- انظر المادة 127 من القانون المدني الجزائري.
- 10- يكن زهدي، المرجع السابق، ص 35.
- 11- حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المرجع السابق، ص 333.
- 12- عاطف النقيب، المرجع السابق، ص 48.
- 13- حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المرجع السابق، ص 333.
- 14- حسين عامر، عبد الرحيم عامر، نفس المرجع، ص 337.
- 15- حسين عامر، عبد الرحيم عامر، نفس المرجع، ص 340.
- 16- حسين عامر، عبد الرحيم عامر، نفس المرجع، ص 389.
- 17- جورج ن - شراوي، حق الملكية العقارية"، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، الطبعة 01، ص 41.
- 18- القانون رقم 131 المؤرخ في 16 يوليو 1948 المتضمن القانون المدني المصري.
- 19- محمد العربي مياد، "القيود الواردة على حق الملكية"، مجلة المنبر القانوني، عدد 04، سنة 2013، ص 28.
- 20- مروان كساب، المرجع السابق، ص 49.
- 21- حسن كيره، "الموجز في أحكام القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية"، منشأة المعارف، مصر، ص 139.
- 22- مصطفى الجمال، "نظام الملكية"، المكتب الحديث للطباعة والنشر، مصر، الجزء 01، ص 109.
- 23- حسن كيرة، المرجع السابق، ص 140 - 141.
- 24- حسن كيرة، المرجع نفسه، ص 142، ووردت كذلك لدى جورج ن - شراوي، المرجع السابق، ص 45.
- 25- مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص 109 - 110، ورد لدى حسن كيرة، المرجع السابق، ص 143.
- 26- حسن كيرة، المرجع السابق، ص 143.
- 27- عيبر عبد الله أحمد درباس، "المسؤولية المدنية عن مزار الجوار غير المألوفة الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين"، رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، 2014، ص 13.
- 28- عبد الرحمن حمزة، "مزار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها"، دار النهضة، القاهرة، 2006، ص 67.
- 29- عيبر عبد الله أحمد درباس، المرجع السابق، ص 16.
- 30- جورج ن - شراوي، المرجع السابق، ص 45.
- 31- مروان كساب، المرجع السابق، ص 124.
- 32- محمد العربي مياد، المرجع السابق، ص 30.
- 33- مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص 113.
- 34- توفيق حسن فرج، "الحقوق العينية الأصلية"، الدار الجامعية، مصر، طبعة 1988، ص 120.
- 35- مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص 114 - 115.
- 36- جورج ن. شراوي، المرجع السابق، ص 47.
- 37- حسن كيرة، المرجع السابق، ص 150.
- 38- منصور مصطفى منصور، "حق الملكية في القانون المدني المصري"، مكتبة عبد الله وهبة، مصر، طبعة 1960، ص 59.
- 39- توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 114.
- 40- زيد قدرى الترجمان، "نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها في حقل الملكية العقارية"، الطبعة 01، 2009، ص ص 167 - 168.
- 41- محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 99.
- 42- منصور مصطفى منصور، المرجع السابق، ص 60.
- 43- القرار رقم 90943 المؤرخ في 16/06/1992، مجلة قضائية، 1995، العدد 01، ص 111، ورد لدى حمدي باشا عمر، "القضاء العقاري"، ص 287.
- 44- محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 99 - 100.
- 45- محمد عبد الظاهر حسين، "حق الملكية"، مصر، طبعة 2002، ص 68.

- 46- حسن كبيرة، المرجع السابق، ص 151.
- 47- القرار رقم 443620 الصادر بتاريخ 2008/03/12، مجلة المحكمة العليا 2008، عدد 02، ص 257. ورد لدى جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 02، الطبعة 02، 2013، ص ص 666 - 667 - 668.
- 48- القرار رقم 404069 الصادر بتاريخ 2007/06/13، مجلة المحكمة العليا 2008، عدد 01، ص 197. ورد لدى جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 01، الطبعة 02، 2013، ص ص 631 - 632 - 633.
- قائمة المصادر والمراجع
- * الكتب والرسائل الجامعية
- 1- توفيق حسن فرج، "الحقوق العينية الأصلية"، الدار الجامعية، مصر، طبعة 1988.
- 2- جورج ن- شراوي، "حق الملكية العقارية"، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، الطبعة 01.
- 3- حسن كيره، "الموجز في أحكام القانون المدني-الحقوق العينية الأصلية - منشأة المعارف، مصر.
- 4- حسين عامر، عبد الرحيم عامر، "المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية"، دار المعارف، مصر، الطبعة 02، 1979.
- 5- زيد قدرى الترجمان، "نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها في حق الملكية العقارية"، الطبعة 01، 2009.
- 6- عاطف النقيب، "النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن الفعل الشخصي"، منشورات عويدات، لبنان، الطبعة 03، 1984.
- 7- عبد الرحمن حمزة، "مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها"، دار النهضة، مصر، 2006.
- 8- عبير عبد الله أحمد درباس، "المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين"، رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، فلسطين، 2014.
- 9- عمرو عيسى الفقيهي، "الموسوعة القانونية في المسؤولية المدنية"، دار الكتب القانونية، مصر، 2002.
- 10- محمد حسين قاسم، "موجز الحقوق العينية الأصلية"، الجزء 01، الطبعة 01، 2005.
- 11- محمد عبد الظاهر حسين، "حق الملكية"، مصر، طبعة 2002.
- 12- مروان كساب، "المسؤولية عن مضار الجوار"، الطبعة 01، 1998.
- 13- مصطفى الجمال، "نظام الملكية"، المكتب الحديث للطباعة والنشر، مصر، الجزء 01.
- 14- منصور مصطفى منصور، "حق الملكية في القانون المدني المصري"، مكتبة عبد الله وهبة، مصر، طبعة 1960.
- 15- يكن زهدي، "شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية"، الجزء 01، الطبعة 03.
- المقالات**
- 1- محمد العربي مياد، "القيود الواردة على حق الملكية"، مجلة المنبر القانوني، عدد 04، 2013.
- القرارات**
- 1- القرار رقم 90943 المؤرخ في 1992/06/16، مجلة قضائية، 1995، عدد 01، ورد لدى حمدي باشا عمر، "القضاء العقاري".
- 2- القرار رقم 404069 الصادر بتاريخ 2007/06/13، مجلة المحكمة العليا 2007، عدد 01، ورد لدى جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 01، الطبعة 02، 2013.
- 3- القرار رقم 443620 الصادر بتاريخ 2008/03/12، مجلة المحكمة العليا 2008، عدد 02، ورد لدى جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 02، الطبعة 02، 2013.