

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري وتطبيقاتها المعاصرة Neighborhood non- ordinary damage in the Algerian Law and its applications

لعشاش محمد *

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة ، (الجزائر)

lachachemoh@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/09/01

تاريخ القبول: 2021/08/01

تاريخ ارسال المقال: 2021/06/04

* المؤلف المرسل.

الملخص:

ألزم المشرع الجزائري المالك بموجب المادة 691 من القانون المدني الجزائري بألا يتعسف في استعمال حقه في الملكية العقارية لحد الإضرار بالجوار، تحت طائلة تحمله المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة تقدر على أساس الضرر لا الخطأ، ولصعوبة تحديد التعسف من طرف قضاة الموضوع نص المشرع عن عناصر تقدير المسؤولية وهي عناصر موضوعية تتمثل في العرف، وطبيعة العقارات، وموقع كل عقار بالنسبة للآخر، والغرض الذي خصصت له هذه العقارات، وأما جزاء التعسف فهو يقتصر على التنفيذ العيني بإزالة مصدر الضرر أو التعويض في حالة استحالة التنفيذ العيني.

الكلمات المفتاحية: المسؤولية المدنية؛ المالك؛ القانون الجزائري؛ التقادم؛ الجزاء.

Abstract :

there is no abuse in the use of his right to property to the extent of damage, to rend under the penalty of carrying civil responsibility, for the harms of the unaccounted neighborhood is estimate on the basis of damage, not Wong, and the difficulty of determining arbitrariness by the judges subject to the legislator's provision of elements of the assessment of responsibility, with are objection elements it, consists in the custom and the nature of real estate, and the location of each property relative to another, and the. Pryose for with these properties are allocated but the pencilty of

Pryose for with these properties are allocated but the pencilty of arbitrariness is the implementations in kind by removing the source of damage or compensation in the event of the impossibility of implementation in kind.

Keywords: civil responsibility; Owner; Algerian Law; Prescription; sanction

مقدمة:

لا شك أن الجوار¹ ضرورة اجتماعية وحتمية تقتضي التعاون والتسامح ورحابة الصدر بين الجيران لتحقيق التكافل الاجتماعي الذي يقوم على أساس الالتزامات المتبادلة²، وهذا نظرا لما للجوار على جاره من حقوق تقرها كل من الشريعة والقانون وتحميها، بل وقد وضعت لها قواعد ضابطة تنظم من خلالها حقوق الجار وهي حقوق متقابلة، وهذه القواعد تبنى على المبدأ الذي أقرته الشريعة الإسلامية وهو لا ضرر ولا ضرار³، كما أنها تعتبر صورة من صور الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة طالما أن حدود استعمالها المشروع منوط بمراعاة المصلحة العامة والخاصة على حد سواء.

لذلك فإنه مراعاة لحقوق الجوار يتعين على المالك عدم التعسف في استعمال حقه في الملكية العقارية لحد الإضرار بالجار ضرا غير مألوف⁴، وهو ما نصت عليه المادة 691 من القانون المدني محل الدراسة⁵، ما لم تكن هذه الأضرار مألوفة قد جرت العادة على تحملها باعتبارها نتيجة طبيعية لحالة الجوار، لعدم قدرة أي مالك على تحاشيها مهما بلغت لديه درجة الحرص والحيطه.

ولصعوبة التمييز بين هذه المضار لترتيب مسؤولية المالك من عدمها، فقد وضع المشرع الجزائري في متناول القاضي عناصر تقدير موضوعية نصت عليها المادة 691 فقرة 2 من القانون المدني، ومتى ثبت حصول المضار غير المألوفة للجار، فإنه يمكنه الرجوع على المالك بطلب إزالتها أو تعويضه عنها في حالة الاستحالة وذلك حسب ما يراه القاضي مناسبا.

وعليه فإن هذه الدراسة للمادة 691 تهدف إلى محاولة إبراز مضار الجوار سواء كانت مألوفة أو غير مألوفة، وأهمية التمييز بينهما من خلال الاعتماد على عناصر التقدير الموضوعية التي وضعها المشرع في متناول قاضي الموضوع للتأكد من طبيعة هذه المضار قبل النطق بالحكم، كما أن لهذه الدراسة هدف آخر يتعلق بإبراز الحاجة لإعادة النظر في أحكام هذه المادة في ظل تطور واتساع مجال مضار الجوار حاليا.

لذلك نطرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحقيق التوازن بين مصلحة المالك في التمتع بملكه العقارية، وبين مصلحة الجار بعدم الإضرار به ضرا غير مألوف تحت طائلة تحميله المسؤولية؟.

نجيب على هذه الإشكالية في مبحثين، حيث نتناول مفهوم مضار الجوار غير المألوفة (مبحث أول)، ثم المسؤولية عن المضار غير المألوفة، والجزاء المترتب عنها طبقا للقانون (مبحث ثان)، معتمدين في ذلك على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي وذلك لأهميتهما في مثل هذه الدراسات.

المبحث الأول: مفهوم مضار الجوار غير المألوفة

يخول القانون الجزائري المالك حق التمتع بملكه العقارية للاستفادة من مزاياها ومنافعها لتحقيق أغراضه الشخصية من الملكية، غير أن حق التمتع بالملكية يجب أن يكون في إطاره المحدود والمشروع الذي رسمه المشرع حماية لحقوق الغير من الجوار بعدم تجاوز التمتع بالملكية لحد الإضرار بهم، غير أنه نظرا لأن المضار الناتجة عن استعمال الملكية العقارية لا يمكن لأي مالك تجنبها بحكم طبيعتها المتميزة، لذلك فقد حرص المشرع على تحقيق نوعا من التوازن بين مصلحة المالك ومصلحة الجوار بحيث تخلى على المضار المألوفة ورتب المسؤولية على المضار غير المألوفة نظرا لخطورتها على الجار. وعليه فإنه لأهمية المضار غير المألوفة نتناول تعريفها وأنواعها (المطلب الأول)، ثم الطبيعة القانونية لمضار الجوار غير المألوفة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف مضار الجوار غير المألوفة، وأنواعها

نص المشرع الجزائري بموجب المادة 691 من القانون المدني على نوعين من المضار التي قد يلحقها المالك بجاره من جراء استعماله لملكه العقارية، مضار جوار مألوفة ومضار جوار غير مألوفة وهي الأخطر على الجار دون التطرق إلى التعريف أو التمييز بينهما، لذلك نتناول تعريف المضار غير المألوفة (الفرع الأول)، ثم أنواع المضار غير المألوفة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف مضار الجوار غير المألوفة

تعرف مضار الجوار غير المألوفة على أنها: "الأذى الذي يلحق الجار بسبب استعمال جاره لحقه على نحو يتجافى مع وظيفته الاجتماعية⁶، كما عرفها آخر⁷ بأنها: "الأذى الذي لا يمكن قبوله أو تحمله بين الجيران، وهو يكون كذلك إذا كان على قدر من الأهمية، كأن يسبب البناء انهيارا لحائط الجار، أو حرمانه من ضوء الشمس، أو حرمانه من دخول الهواء والنور وغيرها، فهو كل ما يخرج عن الانتفاع العادي بالملكية ويمنع الحوائج الأصلية كسد الضوء".

كما تم تعريف مضار الجوار غير المألوفة بأنها: الأذى الذي يلحق الجار بسبب غلو جاره في استعمال حقه على نحو يجاوز الحد المألوف في العلاقات الجوارية⁸، فهو يشكل خروجاً عن الحدود الموضوعية لحق الملكية⁹. ويقصد بها كذلك الأضرار التي تجاوزت الحد المتعارف عليه بين الجيران بحسب طبيعة الحي الذي وقعت فيه وما جرى عليه العرف¹⁰.

لذلك يتضح أن مضار الجوار غير المألوفة هي مضار غير عادية لا يمكن تحملها بين الجيران ولا التسامح فيها أو تجاوزها، وأما ما عدا ذلك فهي مضار مألوفة والتي تعني الأذى الذي يمكن للجار تحمله كنتيجة طبيعية

حالة الجوار ويجري التسامح فيه بين الجيران¹¹، كما تعني المضار التي لا يمكن بأي حال تجنبها¹²، لذلك ينبغي تحملها طالما كانت في حدود المؤلف استنادا لمبدأ التضامن الاجتماعي¹³.

الفرع الثاني: أنواع مضار الجوار غير المألوفة

وهي نوعان: مضار جوار تلحق بملك الجار (أولا)، ومضار جوار تلحق بالمنافع (ثانيا).

أولا: مضار الجوار التي تلحق ملك الجار

وهي المضار التي تضر بذات ملك الجار بسبب غلو جاره في استعماله لملكه العقارية وعدم مراعاة حدود الاستعمال المشروعة، فيتسبب في إحداث الضرر المادي المباشر بملك الجار، كأن يقوم المالك بأعمال البناء أو الترميم تؤدي إلى وهن بناء الجار وهشاشته، أو القيام بالحفر على حافة ملك جاره لتمير قنوات أو إقامة أعمدة ونحو ذلك فتؤدي إلى هدم حائط الجار كلياً أو جزئياً، أو كمن يسقي حديقته فتتسرب المياه إلى ملكية جاره فتؤدي إلى إلحاق الضرر بها، أو كمن يستعمل آلة طحن أو آلة حدادة تؤدي إلى اهتزاز ملكية جاره من جراء الاستعمال المفرط، فكل هذه المضار هي مضار غير مألوفة أو فاحشة يجب تجنبها¹⁴.

ثانيا: مضار تلحق بالمنافع

ويقصد بها المضار التي تصيب المنافع المقصودة من البناء دون البناء ذاته، فتمنع الجار من التمتع بملكه العقارية بحسب طبيعتها في ظروف عادية وهي على درجتين:

1- **مضار جوار مألوفة:** وهي المضار التي تلحق بالمنافع وقد تعيق التمتع بها على الوجه المألوف والمعتاد، غير أنه يجوز التسامح فيها بين الجيران وتحملها فيما بينهم، نظراً لأنها مضار غير مؤثرة يمكن ردها 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 إلى غل يد المالك على استعمال ملكيته العقارية، وجعله في غير مأمّن مهما بلغت لديه درجة الحرص والحيطه خوفاً من أن يرتب هذا الاستعمال قدراً معيناً من الضرر للجيران فيسأل عنه¹⁵، خاصة وأن التمتع بالملكية سوف ينتج عنه حتماً ما يزعج الطرف الآخر وهو الجار.

كإقامة الأعراس والأفراح وإحياء المناسبات الدينية والوطنية وتشجيع الجنائز... إلخ، وهذا لأنه جرى العرف على التسامح فيها بين الجيران، فالتسامح بين الجيران في مقابل تفويت بعض منافعهم وتحمل قدر من المضايقات بات أمراً ضرورياً إعمالاً لمبدأ التضامن الاجتماعي.

2- **مضار جوار غير مألوفة:** وهي المضار التي تتجاوز الحد المألوف والمتسامح فيه بين الجيران نتيجة تعسف المالك في استعمال حقه في الملكية تمنع الجار من التمتع بمزايا ومنافع ملكيته العقارية، كمنعه من حق المرور المقرر

له قانونا للوصول إلى أرضه المحصورة لاستغلالها والانتفاع بها، أو فتح مطل مواجه بالقرب منه دون احترام المسافة القانونية، أو تعلية بنائه للحد غير المسموح به فيحجب عن جاره الضوء وأشعة الشمس... إلخ.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لمضار الجوار غير المألوفة

اختلفت الآراء في تأصيل معيار المضار غير المألوفة، فمنهم من يعتبرها تطبيقا لنظرية التعسف في استعمال الحق (الفرع الأول)، ومنهم من يعتبرها تطبيقا لنظرية الخطأ (الفرع الثاني)، ومنهم من يرى أنها نظرية مستقلة بذاتها تقوم على أساس معيار المضار غير المألوفة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مضار الجوار غير المألوفة هي تطبيق لنظرية التعسف في استعمال الحق

ذهب أنصار هذا الرأي إلى أن مضار الجوار غير المألوفة هي تطبيق لنظرية التعسف في استعمال الحق، على أساس أن المشرع الفرنسي أورد أحكام هذه النظرية في الباب التمهيدي للقانون المدني على غرار التشريعات العربية أو في الأحكام العامة⁽¹⁶⁾، وذلك إشارة منه إلى اعتبارها قاعدة عامة تنصرف إلى كافة الموضوعات التي ينظمها هذا القانون، سواء كانت متعلقة بالحق الشخصي أم كانت متعلقة بالحق العيني، بل أكثر من ذلك فقد يمتد أثرها ليشمل روابط الأحوال الشخصية إلى جانب الحقوق المالية، وهي لا تقف عند حدود القانون الخاص بل تتعداه إلى القانون العام¹⁷.

لذلك فإن لهذه النظرية مفهوم عام يشمل تطبيقها كل الحقوق¹⁸، ودون أن تكون مجرد تطبيق لفكرة العمل غير المشروع، كما أن إرادة مشرع القانون المدني الجزائري الذي أفسح مكانا لمعيار مضار الجوار غير المألوفة إلى جانب المعايير العامة للتعسف تتجه إلى هذا المعنى، حتى وإن لم يظهر هذا المعيار ضمن معايير التعسف المنصوص عليها بموجب القانون المدني الجزائري¹⁹، فليس معنى هذا أن المشرع قد عدل عن اعتباره واحدا من معايير هذه النظرية، ولكن لأنه اكتفى بتطبيقه على حق الملكية العقارية، لذلك يرى بعض الشراح أن معيار الضرر غير المألوف يدخل في معنى "المصلحة غير المشروعة"²⁰.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أضاف بموجب المادة 691 من القانون المدني حالة أخرى لحالات التعسف المنصوص عليها بموجب المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري سالف الذكر، حيث يقتصر تطبيق معيار الضرر الفاحش على الملكية العقارية فحسب²¹، كما فعل أيضا بخصوص الأراضي الفلاحية الخاصة معتبرا عدم استغلالها لموسمين فلاحيين متعاقبين من طرف المالك أو الحائز تعسفا في استعمال الحق، من شأنه ترتيب جزاءات خطيرة ومتفاوتة قد تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته العقارية، لإخلاله بواجب قانوني يضر بالمصلحة العامة²²، رغم أن معيار "الإخلال بالمصلحة العامة" ليس من بين معايير التعسف المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 124 مكرر سالف الذكر، لذلك لا يوجد ما يمنع المشرع من التدخل للنص على حالات

تعسف أخرى طالما أن التوسع في تطبيق نظرية التعسف يستند إلى الإرادة التشريعية لا إلى الاجتهاد الفقهي أو القضائي²³، كما أن الإطار العام لنظرية التعسف هو القانون المدني باعتباره الشريعة العامة.

الفرع الثاني: مضار الجوار غير المألوفة هي تطبيق لنظرية الخطأ

ذهب فريق آخر إلى أن المسؤولية تقوم طبقاً لأحكام القواعد العامة على فكرة الخطأ²⁴، وهي تتعلق بالفعل وفاعله، وليس على الضرر الذي أصاب المضرور إلا إذا كان نتيجة لخطأ واجب الإثبات طبقاً للقواعد العامة²⁵، لذلك لا يعد هذا النوع من المضار تطبيقاً لنظرية التعسف في استعمال الحق، لأن هذه النظرية تقوم على فكرة الضرر بغض النظر عن الخطأ، كما أنها حددت على سبيل الحصر الحالات والمعايير التي يكون فيها الشخص متعسفاً²⁶.

الفرع الثالث: مضار الجوار غير المألوفة هي نظرية مستقلة بذاتها

ذهب رأي آخر²⁷، وهو الأرجح إلى أن مضار الجوار غير المألوفة هي نظرية مستقلة بذاتها تخص الملكية العقارية فحسب، وتشكل المادة 691 من القانون المدني إطارها القانوني المستقل، فهي بذلك ليست تطبيقاً لنظرية التعسف في استعمال الحق، على أساس أن المالك لا يعد متعسفاً بمقتضى هذه النظرية، إلا إذا كان استعماله لحقه استعمالاً غير مشروع وفقاً لمعايير التعسف الواردة بنص قانوني وهي محددة على سبيل الحصر ليس من بينها غلو المالك في استعمال حقه في الملكية لحد الإضرار بالجوار، لذلك لا تعتبر الشركة التي تقيم مصنعا في منطقة يتضرر الجيران من وجوده لا تقصد الإضرار بهم، ولا ترمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة، ومع ذلك تعد مسئولة عن هذه المضار، وذلك بمقتضى معيار الجوار غير المألوفة لا وفق معايير التعسف، مما يدل على أن لكل نظرية مجالها الخاص بها، وفي هذه الحالة يستوجب التعويض لجبر الضرر على هذا الأساس، ولو لم يصدر خطأ من المالك بتصرفه، ولو لم ينحرف عن السلوك المعتاد تطبيقاً لنظرية التعسف، إذ أن فكرة المسؤولية عن مضار الجوار تقوم على فكرة تجاوز ما هو مألوف لا تجاوز ما هو مشروع، فهي ليست جزءاً لعدم المشروعية بل لكون الضرر في حد ذاته غير مألوف⁽²⁸⁾.

وعليه لم يخضع الغلو في استعمال الحق لأحكام المسؤولية عن الفعل الضار، كما لم تخضع مضار الجوار غير المألوفة لأحكام نظرية التعسف نظراً لعدم تحقيق النتيجة المرجوة منها، وإنما لمضار الجوار غير المألوفة أحكامها الخاصة بها وهي تعد بمثابة قواعد تحكم العلاقات الجوارية، مع منح القاضي سلطة تقديرية في تقديره لطبيعة الفعل الضار لجبر الضرر، وما إذا كان الضرر مألوفاً يمكن تجاوزه وتحمله أم أنه من مضار الجوار التي تتعدى الحد المألوف فيسأل عنها الفاعل طبقاً للقانون.

لذلك فإن الشخص الذي يستعمل حقه في نطاق حدوده الموضوعية فهو يمارس حقه على الشيء المخول له بموجب القانون حتى وإن نتج عن استعماله هذا ضرر بالجار، فهو لا يعد في هذه الحالة محلاً لعدم صدور منه فعل غير مشروع يترتب مسؤوليته على فعله الضار، غير أنه يكون مسئولاً إذا كان ذلك يمس بالحقوق المشروعة للجار وهذا تكريساً لمبدأ الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية.

المبحث الثاني: المسؤولية عن المضار غير المألوفة

يترتب على مضار الجوار غير المألوفة طبقاً لأحكام المادة 691 من القانون المدني الجزائري مسؤولية المالك مصدر الضرر سواء كان مالكا حقيقيا بسند رسمي مطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها أو مجرد حائز عرضي، لذلك فإن العبارة بالضرر لا بصفة محدثة لقيام المسؤولية المدنية في مضار الجوار غير المألوفة والتي يتم تقديرها بناء على عناصر تقدير موضوعية (المطلب الأول)، حيث متى تأكد الضرر ترتب الجزاء طبقاً للقانون (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، وعناصر تقديرها

اختلفت الاتجاهات والآراء في الفكر القانوني حول أساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة التي تلحق بالجار، وما إذا كان مصدرها التعسف أو الخطأ أو المخاطر، إلا أن الراجح هو أن أساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة هو التعسف لحد الإضرار بالجار وهي مسؤولية موضوعية تقوم على الضرر، وهذا على غرار القضاء الفرنسي الذي أبدى مرونة كبيرة في تقرير أحكام هذه المسؤولية بعيداً عن فكرة الخطأ (الفرع الأول)، ولتقرير المسؤولية فإن يجب توفر عناصر تقدير موضوعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة أساسها الضرر

تقوم المسؤولية المدنية في مضار الجوار غير المألوفة طبقاً لأحكام المادة 691 من القانون المدني على أساس الضرر الناتج عن تعسف المالك في استعماله لحقه في الملكية لحد الإضرار بالجار، والتعسف هو تجاوز الحدود الموضوعية التي رسمها المشرع لممارسة سلطات الملكية، كما يقصد بالتعسف كل عمل يأتيه المالك وهو يستعمل ملكيته يحدث به ضرراً غير مألوف للجار، رغم أنه لم يرتكب خطأً بمفهومه طبقاً للقواعد العامة، ولم يخالف قاعدة قانونية، ومع ذلك يعد مسئولاً عن فعله الضار²⁹.

لذلك فإن العبارة بقيمة الضرر لا بكون محدثه قد ارتكب خطأً بفعله أم لا، فالضرر هو قوام المسؤولية القانونية في مضار الجوار شرط أن يكون الضرر فاحشاً وبيّناً وغير مألوف ناتج عن تعسف المالك³⁰، إذ لو كان الضرر مألوفاً لما كان المالك متعسفاً، وعليه فلا مسؤولية عن الضرر الناجم عن الاستعمال المشروع لحق الملكية

حتى وإن نتج عنه إلحاق الضرر بالجوار طالما كان الضرر في حدود المألوف، وأما إذا كان المالك متعسفا وكشفه القاضي كان الضرر حاصلًا دون أن يتحمل الجوار عبء إثباته كون حصول الضرر هو نتيجة طبيعية لفعل التعسف.

ومن أمثلة ذلك قيام المالك بغرس أشجار أدت إلى حجب الهواء والضوء عن الجوار فيعد المالك متعسفا حتى ولو عادت عليه هذه الأشجار بالنفع، وأما إذا كان يقصد منها الإضرار بالجوار أو كانت فائدتها بالنسبة لمقصده قليلة وعرضية، فيكون قد ارتكب خطأ من جراء استعماله التعسفي للحق تطبق عليه أحكام المادة 124 مكرر وليس المادة 691 من القانون المدني.

لذلك فإن معيار الضرر غير المألوف هو معيار موضوعي يتسم بالمرونة وليس معيارا ذاتيا أو شخصيا، كما أنه ليس بقاعدة جامدة، لذلك فهو يتغير ويتكيف مع الظروف المختلفة وحسب الحاجات المتغيرة باستمرار وحسب الزمان والمكان، وعلى هذا فهو يدخل في سلطة محكمة الموضوع لتقدير ما إذا كانت مضايقات الجوار تنطوي على ضرر من عدمه، وما إذا كانت تلك المضايقات قد تجاوزت القدر المألوف أم لا، ومن ثم فإن تحديد المضار ومدى تجاوزها للحد المألوف هي مسألة نسبية يعود الفصل فيها لسلطة قضاة الموضوع.

الفرع الثاني: عناصر تقدير المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

نص المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة 691 فقرة 2 من القانون المدني على عناصر تقدير المسؤولية عن مضار الجوار وهي تتعلق بالعرف (أولا)، وطبيعة العقارات (ثانيا) وموقع كل عقار بالنسبة للعقار الآخر (ثالثا)، والغرض المخصص له هذا العقار (رابعا).

أولا: العرف

العرف هو كل ما تعارف الناس عليه واعتقدوا بإلزاميته وهو يختلف من منطقة لأخرى، لذلك يتعين على قاضي الموضوع للتحقق من طبيعة المضار مألوفة أو غير مألوفة بالنسبة لهم مراعاة الأعراف المتداولة بين الناس، طالما أن هذه الأعراف والعادات والتقاليد تكتسي طابع الإلزام في معاملاتهم وأن التزامات الجوار هي عبارة عن شبه تعاقد بين الجيران³¹، لذلك فإذا كان الضرر الحاصل مما تعارف الجيران على التسامح فيه وقد جرت العادة على تحمله فيما بينهم فهو ضرر مألوف، وأما إذا كان الضرر الحاصل يتجاوز الحد المألوف حسب أعرافهم فهو ضرر غير مألوف يرتب مسؤولية المالك نتيجة تعسفه.

ثانيا: طبيعة العقارات

تعد طبيعة العقارات محل إعتبار في تقدير فعل التعسف لحد الإضرار بالجوار، فإذا كان العقار محلا عاما، أو مقهى، أو فندقا، أو متجرا، أو قاعة سينما، أو مسرحا أو نحو ذلك، فإن كل هذه العقارات تكون مصدر ضرر للجيران غير أنه يتعين عليهم تحملها نظرا لطبيعة خدمات هذه العقارات الموجودة في المدينة، فهي تعد بالنسبة لهم مضار مألوفة، وهذا خلافا لو كان الأمر يتعلق بأحياء موجودة في مناطق سكنية تتميز بالهدوء والسكينة والطمأنينة.

ثالثا: موقع كل عقار بالنسبة للعقار الآخر

يجب الأخذ بعين الاعتبار في تحديد مدى تعسف المالك من عدمه مواقع العقارات مصدر الضرر لاسيما من حيث موقعها، فالجار الذي يقطن في أسفل العمارة عليه أن يتحمل من العلو ما لا يتحمل العلو من الأسفل، وصاحب العقار الذي يجاور طريق عام أو السكك الحديدية أو مصنع أو مطار أو معمل أو نحو ذلك عليه أن يتحمل ما ينتج عنها من مضار لأنها بالنسبة له مضار مألوفة، خلافا للأماكن والمواقع الهادئة، لذلك فإن سكان العقارات الموجودة في أحياء راقية لا يتحملون ما يتحملة سكان الأحياء الشعبية من مضار، لذلك فما يعد ضرر غير مألوف بالنسبة للأول فهو لا يعد كذلك بالنسبة للثاني، وعليه فإنه يتعين على قاضي الموضوع مراعاة مواقع العقارات بالنسبة للعقارات الأخرى في تحديده لفعل التعسف وهل هي متباعدة أو متلاصقة عمارات أو فلات ... إلخ.

رابعا: الغرض الذي خصص له العقار

يراعى أيضا في تحديد طبيعة المضار مألوفة أو غير مألوفة تقدير الغرض الذي خصص له العقار، فالعقارات المخصصة لغرض السكن والاستشفاء والدراسة والمطالعة فهي تتطلب بطبيعة الحال الهدوء والسكينة، خلافا للعقارات المعدة للأغراض الصناعية أو التجارية، لذلك فما يعد ضرر غير مألوف بالنسبة للأول فهو بالنسبة للثاني ضرر مألوف، فالعقار الصناعي أو التجاري غير العقار السكني، والعقار الموجود في المدينة غير العقار الموجود في الريف⁽³²⁾، وعلى قضاة الموضوع مراعاة في ذلك كل هذه العناصر التقديرية للتحقق من وجود تعسف وهي كلها عناصر موضوعية تدخل في مجال اختصاصهم³³.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أن هناك بعض الحالات ثار بشأنها جدل فقهي بخصوص مدى إمكانية

الإعفاء من المسؤولية المدنية، وهي تتمثل فيما يلي:

1- الترخيص الإداري السابق على ممارسة النشاط

قد يحصل صاحب المنشأة أو المحل المقلق للراحة، أو المضر بالصحة العمومية أو بالبيئة، أو المثير للضوضاء والضجيج على رخصة إدارية لمباشرة نشاطه طبقا للقانون، فهل هذه التراخيص الإدارية تحول دون تقرير مسؤولية صاحب النشاط عن مضار الجوار حتى وإن تجاوزت الحد المألوف، أم أن هذه التراخيص ليست قيديا على حق رجوع الجار على المالك إذا كانت الأضرار اللاحقة به غير مألوفة، وإنما أكثر ما تعنيه هو ممارسة النشاط في إطار القانون؟.

وعليه فإنه بالرجوع لأحكام المادة 691 من القانون المدني الجزائري محل الدراسة فإننا لا نجد لها نص على الترخيص الإداري، ولا على حالات إعفاء أخرى من المسؤولية عن مضار الجوار، كما أن المحكمة العليا لم يسبق لها أن طرحت هذا الإشكال، وإنما جاءت أحكامها كلها تطبيقا لأحكام هذه المادة التي لا تستثني أحدا بغض النظر عن وجود ترخيص إداري بحوزة المالك مصدر الضرر غير المألوف أم لا، معتبرة أن كل من يلحق ضررا غير مألوف بجاره وتؤكد منه القاضي يتحمل المسؤولية بإزالته أو التعويض عنه، ولا يعد ذلك تعديا على صلاحيات الإدارة مانحة الترخيص، ذلك أن الرخصة تمنح تحت التحفظ لحماية حقوق الغير وعدم إلحاق الضرر بالجوار³⁴، فهو مجرد من أي أثر قانوني فيما يتعلق بمضار الجوار، ولا يعفي المالك من المسؤولية عن مضار الجوار وإنما لإثبات فقط ممارسة النشاط بصفة قانونية ومشروعة.

فالرخصة الإدارية لا تمثل سوى عملا تقنيا وقانونيا³⁵، فهي مجرد ضمان لتوفر شروط خاصة لمباشرة أنواع معينة من الاستغلال طبقا للقواعد العامة، وليس المراد منها إعفاء المالك من المسؤولية اتجاه جاره، ذلك أن الترخيص هو مجرد تدبير وقائي يهدف إلى حماية المصلحة العامة فحسب أما المصلحة الخاصة فعلى المالك مراعاتها.

لذلك فقد جاءت قرارات المحكمة العليا كلها في هذا الاتجاه تقضي بمسؤولية المالك عن المضار غير المألوفة اللاحقة بالجار أو بالبيئة ولو كان النشاط الممارس مصدر الضرر مرخصا من طرف الإدارة، كما لو شيد المالك جدارا تسبب في إلحاق ضرر بالغ بجيرانه أدى إلى حجب النور والهواء عن مسكنهم، وجعله غير لائق للسكن ولو تم ذلك طبقا لرخصة البناء والتصاميم³⁶.

أو إزالة حق مرور كان مقررا للجيران بحجة الحصول على ترخيص لغرس الأشجار والزهور في أرض تابعة للأمالك الوطنية³⁷، أو تربية الحيوانات والدواجن رغم إضرارها بالبيئة بحجة ممارسة النشاط الفلاحي بموجب ترخيص إداري³⁸.

2- الاستغلال السابق على حالة الجوار

الأصل في هذه الحالة إعفاء المالك من المسؤولية طالما أن نشاطه سابق على حالة الجوار، وهو ما ذهب إليه الفقه الإسلامي بقوله: لا حق لمن تضرر من تنور أو طاحونة أو غيرها سابقة على حالة الجوار لعلمه³⁹. وأما الفقه القانوني فهو مختلف في هذه المسألة، فمنهم من يرى أنه إذا كان النشاط سابقا على الجار المضور، فإنه لا يحق للجار الرجوع على صاحب النشاط بشيء ما دام نشاطه سابقا عليه، حيث يعفى المالك من المسؤولية في هذه الحالة ولو كان الضرر غير مألوف⁴⁰.

ومنهم من يرى أن الأسبقية لا تؤثر على قيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة إلا إذا كانت جماعية لا فردية بحيث يكون من شأنها أن تحدد طبيعة المنطقة، فالعبرة بظروف المكان لا بمجرد الأسبقية، لذلك فإن المالك صاحب النشاط يتحمل المسؤولية عن المضار غير المألوفة الناشئة عن غلوه في الاستعمال حتى لو كان ذلك سابقا على تملك الجار المتضرر حسب طبيعة نشاطه، لأن القول بغير ذلك يؤدي إلى أن يتمكن المالك بفرض إرادته على المالك المجاورين، وإجبارهم على التكيف مع الاستغلال الذي اختاره هو، وأن يتحملوا الأضرار غير المألوفة دون أن يكون لهم الحق في طلب التعويض⁴¹.

لذلك فمن يقوم بتشديد بنيته بجوار مصنع أو مطار أو مقهى ونحو ذلك، وهي غير خفية عنه و يعلم مسبقا أنها مزعجة، فإنه يفهم من ذلك قبوله بتلك المضار فلا يمكنه المطالبة بإزالتها أو التعويض عنها، غير أنه إذا كانت هذه المضار غير ظاهرة للجار مسبقا ولم يستطع أن يعلم بها، أو أخفاها المالك تسترا وتعهدا منه، ففي هذه الحالة يكون من حق الجار الرجوع على جاره طبقا للقواعد العامة شرط أن تكون المضار غير مألوفة وشرط تحقق الضرر.

3- الظروف الشخصية للجار المضور

لم يأخذ المشرع الجزائري بالظروف الشخصية للجار المضور في تحديد طبيعة المضار مألوفة أو غير مألوفة، كما لو ادعى الشخص المضور بأنه مريض أو ضعيف الأعصاب لا يتحمل ما يتحمله الأصحاء لاعتبار الضرر غير مألوف حتى ولو كان هذا الضرر مألوا بالنسبة لبقية الجوار، أو يدعى بأنه منشغل بأعمال تقتضي الهدوء والسكون فينزعج لأية حركة ولو كانت مألوفة⁴²، لذلك يرى الفقه على غرار القضاء أنه إذا كانت الظروف الموضوعية تؤخذ في الاعتبار عند تقدير الضرر غير المألوف، فعلى العكس من ذلك لا يعتد بالظروف الشخصية للجار المضور⁴³.

المطلب الثاني: الجزء المترتب على مضار الجوار غير المألوفة

رتب المشرع الجزائري مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة تطبيقاً لأحكام المادة 691 من القانون المدني، ويأخذ الجزء صورتين، إما التعويض العيني أو الحكم بالإزالة (الفرع الأول)، وإما التعويض النقدي (الفرع الثاني). كما يمكن الحكم بالتعويض العيني والنقدي معا في حالة عدم كفاية التعويض العيني لمحو آثار هذه المضار وذلك بحسب ما يراه القاضي ملائماً.

الفرع الأول: التعويض العيني

الأصل في مضار الجوار الحكم بالتعويض العيني حين يطلبه الجار المضروب، وهو يتدرج من الأمر بتعديل طريقة الاستغلال، إلى تحديده نسبياً من حيث الزمان كوقف أعمال البناء ليلاً، أو من حيث المكان كإجراء تعديلات في موقع البناء، إلى الحكم بوقف جزء منه، أو الحكم بإزالته كلياً⁴⁴، لذلك فإن هذا النوع من التعويض العيني يأخذ صورتين:

أولاً: الحكم باتخاذ بعض التدابير والاحتياطات اللازمة

يتم ذلك بإلزام المالك باتخاذ بعض التدابير والاحتياطات اللازمة للحد من مضار الجوار، بحيث تعاد الأضرار الواقعة إلى الحد المألوف والذي لا يمكن تجنبه ومساءلة الجار عنه، أو بمنعه تماماً وبصورة نهائية⁽⁴⁵⁾، ومن ذلك ما قضت به المحكمة العليا بإبعاد مصدر الأبخرة السامة عن المناطق المأهولة بالسكان أو بالجوار القريب، أو بتعديل على الأقل استغلال المصنع من حيث الزمان كأن يتم تشغيله ليلاً دون النهار، أو من حيث المكان كأن يتم الأمر بتغيير موضع ومكان مصدر الضرر⁴⁶.

أو القضاء بوضع عوازل للأتربة والرمال المتسربة لملكية الجار أو الحد من الضوضاء، أو وضع مرشحات لمنع الروائح الكريهة أو تلوث المحيط، أو الامتناع عن أشغال البناء ليلاً أو في أوقات معينة كأوقات النوم، أو بإلزام المالك بعمل الترتيبات اللازمة لزيادة ارتفاع المدخنة لوضع حد نهائي للأدخنة الضارة بالعقارات المجاورة⁽⁴⁷⁾.

ثانياً: إزالة الضرر

يقصد بإزالة الضرر محوه تماماً وإزالة سببه، وهو ما يعد تنفيذاً عينياً للالتزام بالنسبة للمستقبل وهذا هو الأصل متى كان ذلك ممكناً، فالحكم بترميم أو إصلاح العقار المتضرر هو حكم بالتعويض، أما الحكم بإزالة الوضع المخالف للقانون فهو من قبيل التنفيذ العيني، لذلك فإن الإزالة هنا تعد من قبيل التنفيذ العيني لا التعويض العيني⁴⁸، وبعبارة أخرى فالتعويض ينصرف في الأساس إلى الضرر ذاته لا إلى جبره، أما الإزالة فتتنصرف إلى سبب هذا الضرر، ولهذا يجوز لمن يخشى من وقوع ضرر غير مشروع أن يطلب من القضاء إزالة سببه قبل وقوعه.

لذلك فإن الضرر غير المألوف الأصل فيه الإزالة بمنع حدوثه أو إنقاذه إلى أقل حد مستطاع لا التعويض الذي لا يحل المشكل بل يبقى قائما، وهو ما قضت به المحكمة العليا تطبيقا للقانون، فجاء في أحد قراراتها: "حيث أنه يزال الضرر الناشئ من غلق الممر بفتحه مجددا"⁴⁹، وفي قرار آخر جاء فيه: "حيث فيما يتعلق بالأشجار التي تحجب على المطعون ضده الهواء والشمس فإن هذه المسألة تخضع لمضار الجوار طبقا للمادة 691 من القانون المدني، وفي هذا الجانب فإن القضاة ألزموا الطاعن بقطع الشجرة التي تسبب مضار للجار يتجاوز الحد المألوف وذلك حسب السلطة التقديرية في هذه العناصر التي تعود لقضاة الموضوع"⁵⁰.

وعليه فإن لقاضي الموضوع السلطة التقديرية في تحديد طريقة إزالة الضرر غير المألوف، فهو إما أن يقضي بإزالته تماما كهدم الحائط الفاصل المملوك لأحد الجارين والذي حجب الضوء والهواء عن الجار، أو الأمر ببناء جدار فاصل يمنع النظر أو الإطلال المباشر على الجار، أو بسد النافذة التي تؤدى الجار في حرمة باعتبارها تشكل مطلا مباشرا على ملك الجار، أو تضليل الزجاج، أو الأمر بإيقاف محركات تكييف الهواء متى تجاوزت الحد المعقول، أو على الأقل إستبدالها بأقل منها ضجيجا، أو تغيير موضعها، أو منع نزع ممر تقرر بالحيازة لصالح العقار المحصور⁵¹.

يرتب الحكم القضائي الصادر في القضية أثره القانوني للحاضر والمستقبل، وإذا كان قد لحق الجار من ضرر في الماضي فيعوض عنه تعويضا نقديا يتم تقديره بناء على خبرة، كما يجوز أن يقترن الحكم بالتعويض العيني بفرض غرامة تهديدية⁽⁵²⁾.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أنه إذا كان التنفيذ العيني (الإزالة) مرهقا للمدين، أو أن إزالة الضرر عينيا تكلف نفقات باهظة لا يقدر عليها المدين، فيكتفي بالتعويض النقدي نظرا لما لقاضي الموضوع من سلطة تقديرية في الموازنة بين المصالح القائمة ما لم يكن الضرر اللاحق بالجار جسيما، فلا يمكن مثلا الحكم بهدم مصنع منتج وتسريح العمال من أجل تجنيب الجار المضار غير المألوفة الناتجة عنه، وإنما يكتفي القاضي في هذه الحالة بالتعويض النقدي مع إمكانية الأمر باتخاذ الاحتياطات والتدابير الممكنة في حدود المستطاع بهدف تقليل الأضرار، وفي المقابل أيضا إذا كان التعويض العيني غير كاف لإزالة آثار المضار، جاز للقاضي الحكم لصالح الجار فضلا عن ذلك بالتعويض النقدي، وكذلك في حالة استحالة الحكم بالتنفيذ العيني.

الفرع الثاني: التعويض بمقابل

المبدأ هو أنه لا تعويض عن مضايقات الجوار ما لم يكن هناك ضرر غير مألوف، وهذا هو الأصل والقاعدة في ترتيب المسؤولية التقصيرية طبقاً للقواعد العامة، بشرط أن تتوفر الصفة في الجار المتضرر وقت وقوع المضار، وعليه فإنه إذا وقع ضرر غير مألوف للجوار ثم قام هذا الجار ببيع عقاره، ظل له الحق في طلب تعويض هذا الضرر دون المشتري، إذ لا ينتقل حق المالك السابق في هذه الدعوى إلى المشتري ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك⁵³.

وتجدر الإشارة إلى أن التعويض عن مضار الجوار هو جزء إخلال المالك ليس بالتزام عقدي حيث لا عقد بينه وبين الجيران عقد بالمعنى الحقيقي إلا إذا جاز تسميته بالعقد المعنوي، وإنما لعدم التزامه بحدود الاستعمال المشروع لحق الملكية العقارية لحد الإضرار بالجوار ضرر غير مألوف، فالالتزام هنا هو التزام بامتناع عن عمل، فإن أخل به المالك كان للجار أن يطلب إزالة المضار⁵⁴ بأن يلزمه بالتعويض الذي أصابه، وهو لا يمكن تصوره إلا بعد وقوع هذا الإخلال وبذلك تتحقق المسؤولية التقصيرية طبقاً للقواعد العامة.

ونشير هنا إلى أنه يمكن أن يكون التعويض عينياً ونقدياً كما في حال عدم كفاية الإزالة لتعويض الضرر الحاصل، كما يمكن أن يكون التعويض عن التأخير في تنفيذ الالتزام، لذلك فإن الأصل أن يجبر المدين في مضار الجوار غير المألوفة لا على دفع التعويض النقدي فحسب وإنما على تنفيذ التزامه عينياً متى كان ذلك ممكناً بإزالة ما وقع منه من أضرار، وفي حالة امتناعه عن التنفيذ بنفسه جاز للجار المتضرر الطلب من المحكمة بإزالة هذه الأضرار على نفقة المدين متى كان ذلك ممكناً⁵⁵، وبدون إذن في حالة الاستعجال وعلى نفقته، كما يجوز فرض غرامات تهديديه على كل يوم أو وحدة زمنية لا يقوم فيها بإزالة الضرر أو الأعمال المفروضة في القرار الصادر في النزاع، وأما إذا استمر الضرر فترة زمنية يجوز الحكم بالتعويض عن كل وحدة زمنية يستمر فيها الضرر، ويشمل التعويض الخسارة اللاحقة والكسب الفائت طبقاً للقواعد العامة المقررة في القانون المدني الجزائري.

والمراد بالضرر هنا الخسارة الحاصلة حالاً، أما الكسب الفائت فهو حرمان الجار من منافع العين أو الأعيان مقومة بالمال، والتي جرّده الفعل الضار من الانتفاع بها، كمن يريد بيع عقاره ولكن بسبب كثرة محلات الحدادة المجاورة لعقاره أو كثرة الملاحية والمقاهي وغيرها لم يتحقق له ذلك، أو أدى ذلك إلى نقص قيمة هذا العقار بشكل كبير مقارنة بعقارات أخرى.

هذا عن الضرر المادي الذي يمكن تقديره وتثمينه، وأما عن الضرر الأدبي المتمثل في الإساءة للأخلاق والعادات والتقاليد والقيم الاجتماعية وغيرها، والتي تخدش الحياء والحشمة كدخول وخروج الأشخاص والمنحرفين

من وإلى قاعات السينما والنوادي الليلية والحانات والملاهي في وضع غير لائق مخلا بالآداب العامة وبالسكينة فهي أضرار غير مألوفة، لذلك فإن لاجتهاد المحاكم الفرنسية واللبنانية دور كبيراً في الحكم بالتعويض عن هذه الأضرار غير المألوفة، بل إذا استمر الضرر الأدبي فقد يلجأ القاضي إلى الحكم بإزالة موقع الضرر غير المألوف كلية⁵⁶.

الخاتمة

تشكل أحكام المادة 691 من القانون المدني الجزائري الإطار القانوني العام والمستقل لمضار الجوار غير المألوفة، فهي بذلك تعد نظرية مستقلة بذاتها تخص الملكية العقارية فحسب، لذلك فهي ليست تطبيقاً لنظرية التعسف بمفهوم المادة 124 مكرر من القانون المدني والتي حددت معايير التعسف على سبيل الحصر، كما أنها ليست تطبيقاً لنظرية الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني، كما أن كلاهما يقوم على أساس الخطأ واجب الإثبات خلافاً لنظرية مضار الجوار.

تقوم المسؤولية في مضار الجوار غير المألوفة على أساس الضرر، لذلك فهي مسؤولية موضوعية شرط أن يكون الضرر غير مألوف، حيث الأصل فيها إزالة مصدر الضرر أي التنفيذ العيني متى كان ذلك ممكناً، أو الحكم باتخاذ تدابير واحتياطات من شأنها الحد من المضار على الجوار، كما يمكن الحكم بالتعويض النقدي، وهو أمر يدخل في مجال السلطة التقديرية لقاضي الموضوع.

كما أنه لكون معيار الضرر غير المألوف هو معيار مرن، لذلك فقد وضع المشرع الجزائري في متناول القاضي عناصر موضوعية لتقدير طبيعة الضرر، ما إذا كان مألوفاً يمكن التجاوز عنه، أو غير مألوف يسأل عنه المالك نصت عليها المادة 691 فقرة 2 من القانون المدني.

ومن خلال دراستنا هذه نستنتج أن المادة 691 لم تراعى بشكل أدق مصالح لاسيما الجار المضور، عندما نصت على المالك ولم تنص على الجار، مما يجرم الجار المضور من حق طلب إزالة المضار ما لم يكن مالكا، وأن ترفع الدعوى على المالك فقط دون الحائز العرضي، كما أن مضار الجوار لم تعد تقتصر في ظل التطور التكنولوجي والعلمي والاقتصادي على المضار التقليدية إن صح التعبير بين الجار والجار فحسب، وإنما توسعت بتوسع مفهوم حالة الجوار في حد ذاتها والتي هي فكرة مرنة، ما يجعل المادة 691 عاجزة على تحقيق الغرض تجب مراجعتها حرصاً على توفير حماية أكبر للجوار.

لذلك نقترح ما يلي:

- تعويض مصطلح "المالك" بالجار لأن مضار الجوار قد تكون من المالك وغير المالك كالحائز العرضي.

- يستحسن النص صراحة باستبعاد الأخذ بأسبقية الاستغلال، والترخيص الإداري، والظروف الشخصية للمضور كما فعل المشرع المصري.

- يستحسن استحداث إجراء المصالحة لحل النزاع وديا قبل اللجوء إلى القضاء.

التوصيات: نوصي بتعديل المادة 691 من القانون المدني لتتضمن أحكام أخرى تستجيب للاقتراحات والاستنتاجات.

الهوامش:

¹- يعرف الجوار على أنه: " علاقة تقوم بين أشخاص تنشئ حقوقا والتزامات تحكمها قواعد المسؤولية التقصيرية، لعدم وجود ثمة اتفاق بينهم ينظم هذه العلاقة"، انظر، أشرف جابر سيد، المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة الناشئة عن أعمال البناء- دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة حلوان، 2010، ص 24،

²-Philippe le tourner el Loïc gradient, Droit de la responsabilité, éditions Dalloz, Paris 1997, p174.

³- ابن رجب الحنبلي البغدادي، جامع العلوم والحكم، الريان للتراث، الطبعة الأولى، القاهرة 1987، ص 376

⁴- سليمي الهادي وشهيدة قادة، أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد7، العدد2، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، الجزائر 2014، ص90

⁵- تنص المادة 691 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم على أنه: " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

وليس للجار أن يرجع على جاره في 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 إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له".

⁶- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 1998، ص 696

⁷-Gene vie Veriney et Patrice jour diane, Traité de droit civil ,Les conditions de responsabilité, 2ème éditions, Delta 1998, p 941

⁸- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين 2012، ص 82

⁹- زارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، بسكرة، الجزائر 2012-2013، ص55

¹⁰- محمد محيي الدين إبراهيم سليم، الظروف الخاصة بالجار المضور ومدى تأثيرها على مبدأ المسؤولية أو مقدار التعويض- دراسة مقارنة في إطار نظرية الجوار غير المألوفة- كلية الحقوق، جامعة المنوفية، العدد السادس، السنة الثالثة، أبريل 1994، ص 324

¹¹- عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 83

¹²- منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة وهبة القاهرة 1965، ص 55

¹³- Philippe le tourner el Loïc gradient, op cit,P174

¹⁴- عبود عبد اللطيف، دروس في الحقوق العينية، الطبعة الأولى، القاهرة 1975، ص 268

¹⁵- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان 2002، ص499

¹⁶- CHARBONNIER Jean, Droit civil, Les biens et les obligations, Tome2, presses universitaires de France 1967, p192

¹⁷- عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص85

¹⁸- بلحاج العربي، مفهوم التعسف في استعمال الحق في القانون المدني الجزائري، مجلة الشرطة، العدد 04، الجزائر 1990، ص 238

¹⁹- والتي نصت عليها المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري على سبيل الحصر جاء فيها: " يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير

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

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

²⁰ - محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مطابع الأديب، دمشق 1968، ص 150

²¹ - رابع سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البلدة 2009، ص 44

²² - انظر المواد 48 و 49 و 50 و 51 و 52 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم

²³ - أحمد سلامة، الملكية الخاصة في القانون المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة 1968، ص 190

²⁴ - عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 81

²⁵ - انظر المادة 124 من القانون المدني الجزائري جاء فيها: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

²⁶ - عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 81

²⁷ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 694

²⁸ - Mevougou NASA(R), Le préjudice cause par un ove rage immobilier, réparation en nature ou par équivalent, RTD civ, 1995, p760

²⁹ - وهو ما قضت به المحكمة العليا الجزائرية في قرار لها رقم 345069 مؤرخ في 2006/04/12، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الجزائر 2006، ص 383، جاء فيه: "تقوم المسؤولية في مضار الجوار، إذا تجاوزت الحد المألوف، على أساس الضرر وليس على أساس إثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني".

³⁰ - Patrice Ornain K, Les Biens, éditions Dalloz, Paris 1995, p344

³¹ - سليمان الهادي، المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة - دراسة مقارنة - أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر 2016، ص 52

³² - Mazeaud (H. et L) et Turc (A), Traité théorique et pratique de la responsabilité délictuelle, T.1, N° 600, Paris 1965, p 235

³³ - قرار المحكمة العليا رقم 506915 مؤرخ في 2009/04/08، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص 349

³⁴ - قرار المحكمة العليا رقم 410719 مؤرخ في 2007/09/12، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2007، ص 353

³⁵ - Bernard Drobenko, Droit de L'urbanisme, éditions Giulio, Paris 2003, p190

³⁶ - قرار المحكمة العليا رقم 404069 المؤرخ في 2007/06/13 مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2008، ص 197

³⁷ - قرار المحكمة العليا رقم 148810 مؤرخ في 1997/06/25، المجلة القضائية، العدد 1، الجزائر 1997، ص 190

³⁸ - قرار المحكمة العليا رقم 443620 مؤرخ في 2008/03/12، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، الجزائر 2008، ص 257 جاء فيه: "حيث أن المطعون ضده تمسك بوجود ترخيص يمنح له ممارسة نشاط تربية الحيوانات والدواجن مع أن هذا الترخيص يمنح تحت التحفظ حماية لحقوق الغير ويعدم إحداث مضار الجوار، وبمخالفة المادة 691 من ق.م.م لم يعطوا لقرارهم أساسه القانوني".

³⁹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع سابق، ص 431

⁴⁰ - محمد وحيد الدين سوار، المرجع سابق، ص 153

⁴¹ - منصور مصطفى منصور، المرجع سابق، ص 59

⁴² - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 214

⁴³ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 500

⁴⁴ - حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف 1975، ص 30

⁴⁵ - Mevougou Nsana(R), op cit, p766

⁴⁶ - قرار المحكمة العليا رقم 90943 مؤرخ في 1992/6/16، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 4، الجزائر 1993، ص 214

⁴⁷ - Joujou de Boudée (M-E), Essai sur la notion de réparation, LGDJ, 1974, p 161 et suivi

⁴⁸ - محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسؤولية المدنية، الجزء الأول، مطبعة جامعة القاهرة، 1978، ص 60

⁴⁹ - قرار للمحكمة العليا رقم 148810 مؤرخ في 1997/06/1997. المجلة القضائية للمحكمة العليا 1997، العدد 1، ص 190

50- قرار المحكمة العليا رقم 584399 مؤرخ في 2010/05/13، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر 2010، ص 200

51- قرار المحكمة العليا رقم 86444 مؤرخ في 1992/6/03، المجلة القضائية، العدد 4، الجزائر 1993، ص 46

52- Mevougou Nsana(R), op cit, p 767

53- أشرف جابر سيد، المرجع السابق، ص 62

54- سليمي الهادي وشهيدة قادة، المرجع السابق، ص 99

55- انظر المادة 140 فقرة 3 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق

56- حسن كيرة، المرجع السابق، ص 214