

## تأصيل المسؤولية عن مضار الجوار في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية

أ. محمد بعاج / أ. مخلوف تريج  
جامعة عمار ثليجي الأغواط - الجزائر

### ملخص البحث باللغة الانجليزية

Neighbourhood is an eternal social phenomenon that appeared first at the dawn of history with the very existence of humans on Earth. It represents a spatial or geographical location in which people and their belongings are all gathered. Even though neighbourhood is a communication sphere where all individuals are constantly in a behavioural contact, the issue of having a man living together with another one or with other groups eternally, day and night, is likely to cause many problems. This might be interpreted by the divergences in mindsets and thoughts. Thus, the theme of neighbourhood has been given great importance due to its remarkable impact on the real daily life of people. The nature of neighbourhood gives rise to several habits that need to be clarified and judged according to Islamic rules and human laws, particularly in case of conflicts and disputes. In such cases, both Islamic science and law should intervene to solve the problems on the basis of convincing evidence that could be later regarded as a reference used to deal with conflicts arising among neighbours, especially in terms of the ever-increasing unusual neighbourhood inconveniences resulting in a real social and legal problem that should be explored with the utmost care. These newly appeared unusual practices require a strict use of the legal system in order to tackle this thorny problem threatening seriously the existence of neighbourhood relationships.

Experts in law have always agreed unanimously on the necessity of recognizing the responsibility of neighbours vis-à-vis unusual inconveniences of neighbourhood, though they have completely disagreed over the identification of the premises on which this responsibility is built. In fact, knowing the appropriate legal foundation makes us prove the existence or non-existence of this responsibility and enables us to assess the amount of compensation for damage in case of the occurrence of neighbourhood inconveniences.

## مقدمة:

يعد الجوار ظاهرة أزلية وجدت منذ وجود الإنسان الذي لا يستطيع العيش بمفرده، وتم تعريف هذا المبدأ تاريخياً منذ نشأت المجتمعات البدائية إذ ليس للإنسان ولا للدولة إلا أن يكونا مجاورين لغيرهما، وهو تعبير عن النطاق أو الحيز المكاني أو الجغرافي الذي يتجاور فيه الأشخاص أو الأموال أو أيا كانت طبيعتها، وسواء كانت متلاصقة أو متباعدة، والذي يتحدد بالمدى الذي يمكن أن يصل إلى أذى الأنشطة المجاورة والذي يختلف تبعاً لذلك من حالة إلى أخرى وبحسب طبيعة هذه الأنشطة، وتطبيق لذلك، فإن الأشخاص الذين يتواجدون في هذا النطاق أو الحيز يطلق عليهم وصف الجيران.

ولأن الجوار يمثل بحسب طبيعته الجغرافية، خطّ تماسٍ يرتبط فيه الإنسان بالإنسان الآخر ارتباطاً سلوكياً في كلّ لحظات الزمن، غير أنّ مسألة العيش هذه مع إنسان آخر أو مع جماعة أخرى في الليل والنهار وعلى مدى الزمن، هي بدورها مسألة لا بدّ من أن تخلق الكثير من المشاكل، وذلك بفعل اختلاف المزاج والأفكار هنا وهناك، كما يدخل في هذا الارتباط الميداني كذلك كلّ ما يتعارف عليه المجتمع من اختلافات ومنازعات، سواء أكان ذلك على المستوى الفردي أو الواقع الاجتماعي أو الديني أو المذهبي أو السياسي، ولذلك حظي موضوع الجوار بأهمية بالغة لما له من تأثير في حياة الناس الواقعية وهذا لما تقتضيه طبيعة الجوار من تصرفات كثيرة تحتاج إلى بيان أحكامها بين الشريعة والقانون خاصة في حالة ظهور النزاعات والمناوشات المتعلقة بموضوع الجوار والعلاقات الناجمة عنها، مما يستدعي ضرورة تدخل علمي وقانوني لتوضيح وتجميع ما أمكن منها لتكون أمثلة يستعان بها لحل المنازعات التي تقع بين الجيران، خاصة فيما تعلق منها بمضار الجوار غير المألوفة التي تفاقمت أكثر فأكثر مما أدى إلى بلورها كمشكلة واقعية وقانونية لا مفر من مواجهتها، والتي استدعت ضرورة تدخل الجهاز القانوني للحد من هذه التجاوزات الماسة بهذه العلاقة، خاصة ضمن العصر الحالي الذي أصبح فيه المجتمع لا يخلو من مضار الجوار غير مألوفة التي يعايشها الأفراد بصورة مستديمة في كل زمان

ومكان، هذا مع تراجع قيمة ومكانة الجار، بحيث أصبح المالكون يسعون إلى استعمال ملكياتهم بصفة مطلقة دون اكتراث لحرمة الجار وحقوقه.

ومن هنا كان من الضروري تدخل التشريعات الوضعية في هذا المجال لتنظيم تلك العلاقات ومحاولة تحديد أوصافها، مع مراعاة ضرورة تطوير تلك القواعد القانونية المنظمة للعلاقة بصفة مستمرة حتى تكون مواكبة ومسايرة لتطور الحاصل ضمن مقتضيات الحياة العصرية، ولتكون بدورها شاملة ورادعة للأفعال المستحدثة والماسة بحق الجوار والأضرار غير المألوفة المتصلة به، ففقهاء القانون لم يختلفوا أبداً في مدى أهمية هذا الموضوع أو في محاولة مناشدة المشرع إلى منحه اهتمام أكبر، غير أن الاختلاف الذي يتعلق بهذا الموضوع الظاهر نتيجة مختلف الدراسات المتعلقة به ركزت على جانب دراسة أساس المسؤولية الناجمة عن المضار الجوار، فلا شك أن هذه النظرية هي من المواضيع الحيوية التي ترتبط بالمسؤولية المدنية بل إنها تعد من أهم تطبيقاتها خاصة مع تفاقم وتطور مضار الجوار يوماً بعد يوم نتيجة للتطور الحادث.

وعلى الرغم من إجماع فقهاء القانون وعلى مر العصور على إقرار مسؤولية الجار عن مضار الجوار غير المألوفة، إلا أنهم اختلفوا اختلافاً شديداً في تحديد الأساس الذي تبني عليه تلك المسؤولية، فمن خلال معرفة الأساس القانوني السليم لهذا النوع من المسؤولية يمكننا من القول من تحققها في حالة توافره ومن انتفائها لعدم توافر ذلك الأساس وبالتالي التمكن من تقدير قيمة التعويض المستحق في حالة قيام المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار مما يستدعي إثارة الإشكالات الآتية:

- ما هو موقف والتكيف القانوني للمسؤولية الناجمة عن مضار الجوار بين الشريعة والقوانين الوضعية ؟

- ما هي المعايير التي تحدد طبيعة المسؤولية الناشئة للمضار الجوار غير المألوفة ضمن الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية ؟

ارتأينا أن يتم تقسيم موضوع دراستنا إلى المبحثين:

- المبحث الأول: المسؤولية عن مزار الجوار في الشريعة الإسلامية.
- المطلب الأول: موقف الشريعة الإسلامية من المسؤولية مزار الجوار .
- المطلب الثاني: معايير المسؤولية عن مزار الجوار في الشريعة الإسلامية.
- المبحث الثاني المسؤولية عن مزار الجوار في القوانين الوضعية.
- المطلب الأول: موقف المشرع الجزائري والقوانين الوضعية من المسؤولية مزار الجوار غير مألوفة.
- المطلب الثاني: معايير المسؤولية عن مزار الجوار غير مألوفة في القوانين الوضعية.

### المبحث الأول: المسؤولية عن مزار الجوار في الشريعة الإسلامية:

تعد فكرة مزار الجوار فكرة قديمة عايشها الإنسان في كل زمان ومكان، وقد حظيت هذه الفكرة بالاهتمام والدراسة في الفقه الإسلامي الذي قام بالإشارة إليها في العديد من المواضيع المتعلقة بإكرام الجار والإحسان إليه والنهي عن إلحاق الضرر به<sup>(1)</sup>، لذا نجد أن الفقه الإسلامي أوجب ضرورة الإحسان إلى الجار وعمد إلى تنظيم حقوق الجوار وذلك بهدف زرع الألفة والمحبة بين المتجاورين ومحاولة القضاء على البغضاء والمنازعات اليومية المسببة للأضرار.

ففكرة حسن الجوار في أصلها هي مسألة ذات علاقة بالأخلاق والمعاملات، ونجد مصدرها في الشريعة الإسلامية انطلاقاً من قول رسول صلى الله عليه وسلم "لا ضرر ولا ضرار"<sup>(2)</sup> وعدة أحاديث أخرى حرمت الإضرار بالجار وقيدت الجار باستعمال حقه بالقدر الذي لا يضر بالآخرين.

وقد أخذت هذه الفكرة أهمية خاصة في العصر الحديث ويرجع ذلك إلى التطور الذي عرفته حياة الإنسان خاصة من الناحية العمرانية والتي نما عنها تطور وتزايد تلك الأضرار وتغير طبيعتها، بحيث أن الضرر الذي كان يتم احتماله في السابق لم يعد بالإمكان تحمله في الوقت الحاضر نظراً لكثرة الضغوط الحياتية .

و باعتبار أن ارتباط مصطلح الجوار بمصطلح الضرر يشكل ارتباط وثيق نظرا لكونهما يشكلان صورة من صور المسؤولية المدنية والتي تعد صورة من أهم تطبيقاتها في الحياة العملية .  
لذا سنتعرض في هذا المبحث إلى بيان موقف الشريعة الإسلامية من مضار الجوار ومعاييرها.

### المطلب الأول: موقف الشريعة الإسلامية من مضار الجوار:

لقد دعت الشريعة الإسلامية في مواضيع عدة إلى إكرام الجار والنهي عن إلحاق الضرر به فقد وردت آيات قرآنية وأحاديث نبوية عديدة، تحت على حسن معاملة الجار وعدم إيذائه كقوله تعالى ﴿وَاعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَن كَانَ مُخْتَالًا فَخُورًا﴾ وقوله صلى الله عليه وسلم: "ما زال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه"<sup>(3)</sup> وقوله عليه الصلاة والسلام: "والله لا يؤمن، والله لا يؤمن، والله لا يؤمن، قيل من يا رسول الله ؟ قال: الجار الذي لا يأمن جاره بوائقه"، وقوله أيضا "خَيْرُ الْأَصْحَابِ عِنْدَ اللَّهِ خَيْرُهُمْ لِصَاحِبِهِ، وَخَيْرُ الْجِيرَانِ عِنْدَ اللَّهِ خَيْرُهُمْ لِبَارِهِ".

لقد دعت جميع الأحاديث النبوية في مجال الجوار إلى حسن المعاملة بقصد التماسي مع مقاصد الشريعة الإسلامية الرامية إلى بناء مجتمع مثالي الذي لا يتحقق إلا إذا تم تعزيز الروابط الجوارية بروح الإخاء والتسامح والتعاون على مد يد المساعدة لمن هو في حاجة إليها، وقد رتب فقهاء الشريعة الإسلامية مسؤولية المضايقات الجوارية على فعل مشروع يقوم به صاحب الحق في إطار قانوني لاستعمال حقه، ومنع الدين الإسلامي الجار وإن كان حسن النية واتخذ جانبا مهما من الحيطة في استعمال حقه من الإضرار بجاره.

فغاية الجوار في الشريعة الإسلامية هي تحقيق التكامل الاجتماعي والذي يعني التعاون والتآزر بين أفراد المجتمع لتحقيق سعادة الأمة ودعم كيانها، أما بالنسبة للالتزامات الجوار التي أقرتها الشريعة

الإسلامية اتجاه الجار والتي تم تقسيمها إلى نوعين: منها الأفعال الإيجابية التي يقوم بها الجار من باب الإحسان إلى جاره<sup>(4)</sup>، فهي أفعال بدورها اختيارية لا يمكن إجباره أو إلزامه على القيام بها، أما النوع الثاني فيتمثل في الأفعال السلبية الشاملة للأضرار الغير مألوفة والماسة بحق الجوار والملزومة للتعويض وجبر الضرر ناجم عن إساءة استخدام الحق بطريقة غير مشروعة، ولأن التزامات الجوار هي التزامات متقابلة بحيث يمتنع الجار عن إحداث ضرر بجاره وأن يقوم بالإحسان إليه في مقابل تلقيه نفس الالتزام، وعلى الرغم من حرص الشريعة الإسلامية على حق الملكية إلا أنها سعت إلى تقييد استخدام هذا الحق بضوابط شرعية تتفق مع طبيعة هذا حق.

كما أن الشريعة اهتمت بدورها بفكرة مزار الجوار لتتماشى مع إقرارها وإصرارها على مبدأ التسامح بين الناس وتطبيقه على العلاقات الجوارية، وهكذا نخلص إلى أن التزام الجار بعدم الإضرار بجاره هو واجب ديني، وأنه لقيام المسؤولية عن الأضرار الماسة بحق الجوار يجب أن تكون طبيعة الأضرار فاحشة أو غير مألوفة<sup>(5)</sup> والتي قد تكون نتيجة أو ثمرة فعل مشروع في الأصل وتصبح غير مشروعة بالنظر إلى نتيجتها غير المألوفة، لذا يجب على الجار المتضرر أن يكون له حق ملكية أو انتفاع أو إيجار، أو حتى حق حيازة قانونية وأن يكون مستند في انتفاعه بالعين إلى سبب قانوني حتى يكون له حق مباشرة رفع الدعوى القانونية عن الأضرار غير المألوفة التي تلحق به.

ومن هذا المنطلق نستنتج أنه كان للشريعة الإسلامية دور كبير في محاولة إبراز ملامح فكرة مسؤولية عن مزار الجوار غير المألوفة ومحاولة تأصيلها ونقلها إلى التشريعات الوضعية.

### المطلب الثاني: معايير المسؤولية عن مزار الجوار في الشريعة الإسلامية:

لقد سبقت الشريعة الإسلامية غيرها من التشريعات بالأخذ بنظرية التعسف في استعمال الحق ذلك لأن الشريعة الإسلامية تقيم أحكامها على أساس العدالة والرفق بالناس، والتي تستهدف تحقيق المصالح ودرء الضرر<sup>(6)</sup>، ومن هذا المنطلق نجد أن للشريعة الإسلامية دور بارز في تأصيل هذه النظرية خاصة المتعلقة بعلاقات الجوار التي تعد المجال الطبيعي لتطبيق مبدأ عدم

التعسف في استعمال الحق بقصد الإضرار بالغير<sup>(7)</sup>، وهذه الحالة تعد من أبرز حالات التعسف في استعمال الحق وفيها يكون الشخص قد استغل الحق الممنوح له بهدف الإضرار بالغير والإساءة إليه.

ولهذا فإن حالة مضار الجوار تعد من أهم صور التعسف في استعمال الحق الموجبة للتعويض والأكثر شيوعاً ضمن العصر الحديث، فالقصد الإضرار بالغير ممنوع في الشريعة الإسلامية ويتم منع الفعل الذي تم اتخاذه كوسيلة للتعبير عنه أو لتحقيقه لأنه يتنافى وأغراض المشرع من سنه للحقوق ولقد اتفق كافة الفقهاء على تحريم قصد الإضرار بالغير، فاستعمال الحق بقصد الإضرار بالغير يعد معيار ذاتي لأنه مرتبط بالقصد أو النية، بمعنى أنه يتم النظر إلى نية صاحب الحق فإن كان يهدف من استعماله لحقه هو إلحاق الضرر بجاره دون الحصول على أي منفعة يعد متعسفاً في هذا الاستعمال ويكون قد ارتكب فعلاً من مضار الجوار المستوجب لقيام المسؤولية ودفع التعويض لجبر الأضرار اللاحقة، كمن يقيم جدار عالي في أرضه أو يقوم بغرس أشجار بهدف حجب الضوء أو الهواء عن جاره دون أن تكون له فائدة، بمعنى أنه في حالة انعدام المنفعة تعد قرينة عن قصد الإضرار بالغير.

أما بالنسبة للمعيار الثاني التي اعتمدته الشريعة الإسلامية كأساس لتحديد المسؤولية عن مضار الجوار والمتمثل في أن يتم استعمال الحق الممنوح بقصد تحقيق مصلحة غير مشروعة بمعنى أن هذا المعيار أنه لا تكفي أن تكون المصلحة التي يناديها صاحب الحق من وراء استغلاله لحقه ذات نفع له بل يجب أن تكون هذه المصلحة مشروعة<sup>(8)</sup>، لأنه إذا استعمل الفرد حقه ولو استعمالاً معتاداً قصد تحقيق مصلحته الخاصة وكانت هذه الأخيرة مشروعة في ذاتها كونها تستند إلى حق، غير أنها إذا كانت تتعارض مع مصلحة أخرى في نظر المشرع، فإنه يتم اعتبار الفرد قد انحاز في استعمال حقه عن الغاية المرجوة من تشريعه، وبالتالي ناقض الغاية التي من أجلها منحت الحقوق، فهذا المعيار تم اعتماده من طرف أغلب التشريعات لأن أوسع مجال في تطبيقاته العلمية ومفاده أن الحقوق تهدف إلى تحقيق غايات مشروعة بحيث لا تمنح صاحبها

الحق في استعماله في تحقيق أهداف تتنافى مع تلك المصلحة، فاستعمال الأفراد لحقوقهم في الشريعة الإسلامية ليست مطلقة بل قامت بتقيدها بهدف منع الإضرار بالغير<sup>(9)</sup>، خاصة فيما يتعلق بالعلاقات الجوارية منها ما يأتي:

- ألا يؤدي استعمال الحق إلى إلحاق الضرر بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة.
- ألا يتم استخدام الحق في تحقيق مصلحة غير مشروعة للإضرار بالغير.
- أن لا يكون الهدف من استعمال الحق الممنوح هو الإضرار بالغير.

وباختصار يمكن إبراز مدى مكانة الجار ومدى المسؤولية عن إلحاق الضرر به في الآتي:

عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: "وَالَّذِي نَفْسِي بِيَدِهِ لَا يُؤْمِنُ عَبْدٌ حَتَّى يُحِبَّ لِجَارِهِ أَوْ قَالَ لِأَخِيهِ مَا يُحِبُّ لِنَفْسِهِ".

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من آذى جاره فقد آذاني، ومن آذاني فقد آذى الله، ومن حارب جاره فقد حاربنى، ومن حاربنى فقد حارب الله".

أخرج الطبراني من حديث ابن عمر قال: خرج رسول الله صلى الله عليه وسلم في غزاة فقال: "لا يصحبنا اليوم من آذى جاره".

يقول النبي عليه الصلاة والسلام:

"مَا تَقُولُونَ فِي الرَّثَا؟ قَالُوا حَرَّمَهُ اللَّهُ وَرَسُولُهُ، فَهُوَ حَرَامٌ إِلَى يَوْمِ الْقِيَامَةِ، قَالَ فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لِأَصْحَابِهِ: لَأَنْ يَزِيَّ الرَّجُلُ بَعْشَرَ نِسْوَةٍ أَيْسَرُ عَلَيْهِ مِنْ أَنْ يَزِيَّ بِأَمْرَةٍ جَارِهِ، قَالَ فَقَالَ: مَا تَقُولُونَ فِي السَّرَقَةِ؟ قَالُوا: حَرَّمَهَا اللَّهُ وَرَسُولُهُ، فَهِيَ حَرَامٌ قَالَ: لَأَنْ يَسْرِقَ الرَّجُلُ مِنْ عَشْرِ أُنْيَاتٍ أَيْسَرُ عَلَيْهِ مِنْ أَنْ يَسْرِقَ مِنْ جَارِهِ".

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: جَاءَ رَجُلٌ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَشْكُو جَارَهُ فَقَالَ أَذْهَبَ فَاصْبِرْ فَأَتَاهُ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا فَقَالَ: "أَذْهَبَ فَاطْرَحَ مَتَاعَكَ فِي الطَّرِيقِ، فَطَرَحَ مَتَاعَهُ فِي الطَّرِيقِ، فَجَعَلَ النَّاسُ يَسْأَلُونَهُ فَيُخْبِرُهُمْ خَبْرَهُ فَجَعَلَ النَّاسُ يَلْعَنُونَهُ، فَعَلَّ اللَّهُ بِهِ، وَفَعَلَ وَفَعَلَ، فَجَاءَ إِلَيْهِ

جَارُهُ فَقَالَ لَهُ: ارْجِعْ لَا تَرَى مِنِّي شَيْئًا تَكْرَهُهُ".

قيل للنبي صلى الله عليه وسلم: إن فلانة تقوم الليل، وتصوم النهار، وتفعل، وتصدق، وتؤذي جيرانها بلسانها، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

"لا خير فيها، هي من أهل النار، قالوا: وفلانة تصلي المكتوبة، وتصوم رمضان، وتصدق بأثوار من الأقط<sup>(\*)</sup>، ولا تؤذي أحدا، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: هي من أهل الجنة".

عن أنس رضي الله عنه، قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "ما آمن بي من بات شبعان وجاره جائع إلى جنبه، وهو يعلم به".

### المبحث الثاني: المسؤولية عن مزار الجوار في القوانين الوضعية:

لقد اهتمت العديد من القوانين الوضعية ومنها التشريع الجزائري بالمسؤولية الناشئة عن مزار الجوار وقاموا بمنحها مكانة هامة نظرا لأنها تتعلق بالعلاقة الجوارية التي أصبحت من أهم المنازعات التي يتم عرضها على مستوى القضاء، بحيث أصبحت تحتل مكانة مهمة خاصة في حالة التعمد الإضرار بالغير نتيجة لتعسف في استعمال الحق أو تخلف المصلحة لدى صاحب الحق وتجاوزها الحدود المألوفة والمتعارف عليها.

ومن أهم تطبيقات التعسف في استعمال الحق مزار الجوار غير مألوفة<sup>(10)</sup>، لذا قامت التشريعات الوضعية بمحاولة توضيحها لموقفها القانوني من طبيعة هذه المسؤولية ومحاولة تحديدها للمعايير القانونية التي يتم اعتمادها كأسس لقيام المسؤولية المتعلقة بمزار الجوار وهذا ما سنحاول استعراضه من خلال المطلبين الآتيين:

### المطلب الأول: موقف القانون الجزائري والقوانين الوضعية من مزار الجوار:

لقد أقر المشرع الجزائري فكرة مزار الجوار غير مألوفة في نصوص القانونية المتعلقة بحق الملكية ويمكن اعتبارها تطبيقا لأحكام الشريعة الإسلامية التي تقتضي بأنه يعتبر استعمال الحق

تعسفا إذا ألحق بالغير ضررا فاحشا، ومن تطبيقات الضرر الفاحش ما نصت عليه المادة 691(\*) من القانون المدني الجزائري، والتي جاء في مضمونها أنه من الضروري على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد إحداث ضرر بملك الجار، مع اشتراط أن تكون طبيعة الضرر قد تجاوزت الحد المألوف.

ولقد استوحى المشرع الجزائري أحكام القانون المدني في مجال تنظيم علاقات الجوار من الشريعة الإسلامية التي تعد ثاني مصدر من مصادر القاعدة القانونية، ويكون قد جعل من فكرة عدم إضرار المالك بجاره التزاما قانونيا يكون فيها ملزما بإزالة الأضرار التي تسبب بها والتعويض عن الأضرار التي لحقت به في حالة استحالة الإزالة، وقد تم اعتبار الأضرار التي يتسبب فيها المالك لجاره غير مألوفة لأنها تتنافى مع أعراف المنطقة وطبيعة عقاراتها والغرض الذي خصصت من أجله.

كما أجمعت جميع الآراء القانونية على أن التزامات الجوار هي التزامات ترد على حق الملكية، وفي حالة التعسف في استعمال الحق الوارد على الملكية لدرجة إلحاق الضرر بملك الجار، وتكون طبيعة الأضرار الناتجة أضرار غير مألوفة، فيكون له حق المطالبة بإزالة المضار إذا ثبت أنها تتجاوز الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في هذه الحالة العرف إضافة إلى طبيعة العقار وموقع كل منها والغرض الذي خصصت من أجله أثناء تقديره لتعويض المستحق والذي يكون كافيا لجبر الأضرار الواقعة.

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد ربط فكرة مضار الجوار غير مألوفة بنظرية التعسف في استعمال الحق، وجعل من أضرار الجوار نتيجة التعسف في استعمال ملكه وهو الأمر الذي يثير تساؤل حول موقف القانون عن الأضرار التي قد تنجم عن الاستعمال المشروع لحق الملكية، بمعنى أنه تتم مساءلة صاحب الحق عن مضار الجوار غير مألوفة في حالة تعسف في استعمال الحق بقصد إضرار بالغير أو أنه يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة مقارنة بالضرر الناشئ

للغير<sup>(11)</sup>، أو في حالة ما إذا كانت المصلحة المرجوة غير مشروعة ومخالفة للقوانين، وفي حالة توافر إحدى هذه المعايير نكون بصدد تعسف في استعمال حق الملكية المستوجب للتعويض.

ونتيجة للتطور والتقدم الحادث نجد أن أضرار الجوار لا تقف عند حد معين بل هي تزداد يوماً بعد يوم، الأمر الذي يتطلب ضرورة خلق قواعد قانونية متجددة ودقيقة لتتماشى مع طبيعة الأضرار المستحدثة نظراً لخطورتها، فلقد أصبحت نظرية الجوار دعامة أساسية للمسؤولية المدنية عن تعويض الأضرار<sup>(12)</sup> وباعتبار أن نظرية مضرار الجوار متطورة بتقدم الزمن من حيث نوعية المضرار المألوفة المحددة لمسؤولية المالك فمن ضروري أن تكون القواعد القانونية الرادعة مواكبة ومسايرة لطبيعتها المستحدثة، وذلك لتحقيق ملائمة القانون مع تطورات العصر في العلاقات الجوارية.

وأيضاً مع وجوب التركيز على طبيعة الضرر الناجم من حيث جسامته ومألوفيته أو عدمها بحسب نوعية الأضرار المألوفة في الوقت الحالي، ولاشك أنه في حالة قصور القوانين في معالجة مضرار الجوار يصعب مهمة القاضي في فض النزاعات المعروضة أمامه خاصة من ناحية تقدير التعويض المستحق بحسب مقدار الضرر وهو الأمر الذي يستوجب ضرورة التفكير في قانون كفيل بتنظيم هذه العلاقات وتحديد الالتزامات والجزاء المترتبة في حالة تجاوز القواعد القانونية ومخالفة القواعد العامة المنظمة للعلاقات الجوارية.

كما نجد أن فكرة مضرار الجوار قد حظيت باهتمام القضاء الفرنسي منذ القرن 19 وذلك محاولة لإيجاد أساس لتلك الفكرة وكانت بداية ذلك في سنة 1844 حيث تم عرض قضية متعلقة بالتعويض عن أضرار لحقت بالجيران نتيجة التلوث الصناعي والتي تم الفصل فيها بصدور حكم في 27 نوفمبر 1844<sup>(13)</sup> والذي جاء في مضمون القرار أنه: "يمكن للجار المضروب أن يطالب بالتعويض عن المضرار غير المألوفة التي تحمّلها رغم أن فاعل هذه المضرار لم يقترب أي خطأ وفقاً لمعيار الرجل المعتاد" وبهذا المنطوق يكون القضاء الفرنسي قد أقر مسؤولية الجار عن مضرار الجوار غير مألوفة إزاء جيران حتى ولو لم يرتكب أي خطأ، وينال الجار التعويض

المستحق متى تجاوزت تلك الأضرار الحد المألوف، أما بالنسبة لموقف الفقه الجزائري لموضوع مضرار الجوار غير المألوفة فقد كان إهمال هذا الجانب من الموضوع وقام باعتباره بأنه مجرد تطبيق للمسؤولية المدنية على عكس نظيره المشرع المصري الذي قام بمنح هذا الموضوع حيز كبير من الاهتمام.

غير أن موقف القضاء الجزائري قام بمحاولة تدارك وتغطية النقص الذي عرفه القانون في مجال العلاقات الجوارية، وذلك نتيجة للنزاعات التي يواجهها القضاء في هذا المجال يوميا الأمر الذي أدى إلى ضرورة تعامل القضاء مع هذه المشكلة المهمة بحيث ساهم المشرع في إحالة الأمر إلى القاضي من ناحية تقدير التعويض وقام بتقييد سلطته التقديرية بشرط جوهرى لقيام مسؤولية المالك عن مضرار الجوار وهو ضرورة أن يكون الضرر الناجم غير مألوف بمعنى تجاوز حد التحمل<sup>(14)</sup>.

ومن هنا نستخلص أن المشرع الجزائري اعترف بنظرية مضرار الجوار وقيام المسؤولية في حالة تحقق شرط أن تكون طبيعة الأضرار غير مألوفة، وأن القضاء الوطني كان له دور في إقرارها وبيان أهميتها نظرا لما تكتسيه من أهمية ضمن مجال التعاملات اليومية، لذا فإن موقف المشرع الجزائري هو إقراره بالفكرة وتأييدها لما لها من مكانة لاستقرار الحياة الاجتماعية، ولما لها من أهمية في مجال التعاملات الدينية بهدف الحد من المناوشات الماسة بالعلاقات والمؤثرة بالكيان الاجتماعي.

### **المطلب الثاني: معايير المسؤولية عن مضرار الجوار غير مألوفة بين القانون الجزائري والقوانين الوضعية:**

لقد اهتمت التشريعات الوضعية في العالم الحديث بقضيتين مهمتين هما: استعمال الحق بقصد الإضرار بالغير واستعمال الحق بقصد تحقيق مصلحة غير مشروعة وهاتان القضيتان تمثلان المظهر العام لنظرية التعسف في استعمال الحق والتي تعد الأساس القانوني لقيام المسؤولية عن مضرار الجوار غير مألوفة في العلاقات الجوارية الحديثة، ورغم أن نظرية التعسف في استعمال

الحق كأساس للمسؤولية عن مضار الجوار غير مألوفة تحتل الحيز الأكبر من النظريات التي قيلت في هذا الشأن<sup>(15)</sup>، غير أنه تم توجيه الانتقاد إليها من عدد فقهاء، فمنهم من رفض اعتماد التعسف في استعمال الحق كمعيار لقيام المسؤولية عن مضار الجوار بسبب أن التعسف في استعمال الحق هو مفهوم متغير وواسع لا يمكن ضبطه وتحديدده<sup>(16)</sup>، غير أنه في الفقه الجزائري نجد أن هذه النظرية لاقت التأييد والنجاح بحيث تم اعتمادها كأساس لمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، وهو الموقف الذي تبناه التشريع الجزائري في تحديد المسؤولية عن مضار الجوار غير مألوفة متى تحقق شرط الضرر الغير مألوف والمستوجب للتعويض، وذلك بمقتضى نص المادة 691 من القانون المدني التي نصت على الالتزامات القانونية للمالك الحق بتقريره حق الجار المضروب والمطالبة بإزالة المضار وحصوله على التعويض نتيجة إخلاله بالالتزام القانوني المفروض عليه بمقتضى نص المادة سابقة الذكر.

و الواقع أن فكرة التعسف في استعمال الحق تعد نظرية واسعة النطاق لا يمكن أن تكون محددة لقيام المسؤولية عن مضار الجوار غير مألوفة في حالة تحقق معايير ثابتة التي حددها المشرع كأساس على التعسف في استعمال الحق والمذكورة في نص المادة 124 مكرر<sup>(\*)</sup> من القانون المدني الجزائري والتي جاء في مضمونها المعايير التي تم اعتمادها من طرف التشريع الجزائري كأساس محدد لطبيعة المسؤولية في العلاقات الجوار التي تلحق بها الأضرار.

أما بالنسبة للمشرع اللبناني الذي بدوره قام بالاهتمام بمجال العلاقات الجوارية والمضار غير المألوفة التي قد تنجم نتيجة التعسف استعمال الحق والتي تكون موجبة للمسؤولية القانونية وذلك ضمن نص المادة 1197 من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "لا يمنع أحد من التصرف في ملكه أبداً، إلا إذا كان ضرره لغيره فاحشاً" لنستنتج أنه يشترط لقيام المسؤولية عن مضار الجوار يجب توفر شرط وقوع الضرر الغير مألوف حتى تتحقق النتيجة الهادفة إلى الحصول على التعويض القانوني المستحق لجبر الأضرار التي لحقت بالجار، كما ورد في نص المادة 1021 من القانون الأردني: "للمالك أن يتصرف في ملكه كيف يشاء ما لم يكن تصرفه مضراً بغيره ضراً

فاحشا أو مخالفا للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة" وعليه نجد أن معظم القوانين الوضعية اتفقت على اعتماد معايير شخصية وأخرى موضوعية كأساس محدد للمسؤولية الناجمة عن مضار الجوار والتي تستدعي التعويض عن ما لحق من الضرر، وعلى الأغلب أن الأضرار التي تنجم عن الجوار لها خصوصيات تمتاز بها عن باقي الأضرار وذلك نتيجة لشرط عدم مألوفيتها بسبب تلك الخصوصية التي تمتاز بها.

فإذا كان الضرر غير مألوف تقوم مسؤولية المالك عن الضرر ويقوم حق الجار المضروب في المطالبة بالتعويض وفق معايير التي اعتمدها القوانين الوضعية والتي تمثلت في معايير التعسف في استعمال الحق التي نصت عليه المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري والتي جاء مضمونها إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، أو إذا كان استخدام الحق يرمي إلى تحقيق فائدة قليلة مقارنة بالضرر اللاحق، أو الحالة إذا كان الغرض من استعمال الحق الحصول على فائدة أو مصلحة غير مشروعة، لذلك تم اعتبار المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة مسؤولية من نوع خاص ولها كيان مستقل عن غيرها، لذا ينبغي أن يكون لها أساس مستقل خاصة بالنظر للتطور الذي مس العلاقات الجوارية<sup>(17)</sup>.

ونظرا لعجز القواعد العامة للقانون المدني وعدم قدرتها على توفير الحماية للجار، خاصة مع إقامة المشرع وإسناده لشرط التعسف في استعمال الحق كمعيار قانوني لقيام المسؤولية القانونية وهو الأمر الذي قد يصعب على الجار المتضرر إثباته أمام القاضي، لأن التعسف في استعمال الحق هو فعل لا يمكن إثبات تحققه إلا بالبحث عن المعيار الشخصي (النية) والمعيار الموضوعي (المصلحة المرجوة)، لذا ينبغي على المشرع التفكير في إعطاء مسألة العلاقات الجوارية والنزاعات المتعلقة بها اهتماما أكثر يليق بها<sup>(18)</sup> وبما تعرفه من تطور خاصة في حجم ونوع الأضرار وذلك بوضع قواعد قانونية تكون كفيلة بتقديم حماية أفضل للحقوق الجوار ومواكبة للتطور الذي عرفته هذه العلاقات، مع محاولة تحديد معايير أكثر ملائمة ومواكبة للأضرار التي

يمكن حدوثها نتيجة التقدم الذي يعرفه المجتمع ليتم بها قياس الضرر الغير مألوف من أجل تسهيل المهمة أمام القاضي في تقدير التعويض.

### خاتمة:

في الأخير نخلص أن الجار وإن كان حرا في مباشرة سلطاته التي تمكنه من الحصول على منافع حقوقه فإن سلطاته هذه تنقيد بوجوب عدم تجاوز في استعماله لحقه، لدرجة إلحاق الضرر الغير مألوف بجيرانه وإلا تحققت مسؤوليته عما يصيب ويلحق هؤلاء الجيران من أضرار .

و فكرة المسؤولية عن مضار الجوار غير مألوفة ليست فكرة حديثة، غ ير أنها تعرف أهمية خاصة في عصرنا الحديث نظرا لتفاقم تلك المضار بفعل التطور والتقدم، فنظرا لعجز قواعد المسؤولية التقليدية عن تحقيق الحماية الفعالة للجار المضرور في مواجهة الأضرار الجوار نتيجة للممارسة الحقوق بطرق غير شرعية، لذا قام المشرع الجزائري والقوانين الوضعية بتأسيس المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة وتأصيلها بمقتضى نظرية التعسف في استعمال الحق وجعل منها شرط لقيام المسؤولية أو انتفائها غير أن هذه النظرية لا تصلح أن تكون معيار للمسؤولية لأن معيار الحقيقي والسليم يحدده طبيعة الضرر الناشئ عن العلاقة الجوارية وأن يكون غير مألوف ومستوجب للتعويض. وعليه من خلال ما تقدم نعرض أهم الإقتراحات الآتية:

1. إن مفهوم الضرر غير المألوف سيبقى غامضا، وهو ما يصعب من مهمة القاضي في الحكم بالتعويض، لذا ينبغي وضع قواعد قانونية دقيقة تحد من سلطة القاضي التقديرية عن طريق وضع ضوابط أكثر دقة لتعيين الضرر غير المألوف، كتحديد أهم حالاته والذي يتم ببيان مدى تلك المضار وبعدها كانعكاسها على الصحة والراحة النفسية مثلا.

2. إن الحق في بيئة سليمة ونقية هي حق لكل فرد بدون استثناء، ولهذا السبب يجب أن تهتم التشريعات البيئية بالعلاقات الجوارية وذلك عن طريق تضمين قوانين البيئة بقواعد تنظم علاقات الجيران وتضبطها بالقدر الذي يحافظ على البيئة والملاك المتجاورين.

3 ينبغي توسيع دائرة قيود حق الملكية لصالح الجيران وذلك من خلال قواعد القانون المدني، فالقاعدة القانونية مرنة وقابلة للتعديل في أي زمان ومكان، ويجب إعادة النظر في القيود القانونية الواردة في القانون المدني والتي لم تعد كافية لتغطية تلك المضار، بل يجب خلق قواعد حديثة تتجاوب مع الأضرار الحديثة التي يعرفها الجوار والتي لم تكن موجودة من قبل.

### قائمة المراجع:

أولاً: الكتب:

1. عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، بيروت: مؤسسة الرسالة، 1988.
2. مراد محمود محمود حسن حيدر، التكييف الشرعي والقانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة دراسة تحليلية وأصلية مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2009.

ثانياً: المجلات:

3. أبو زيد عبد الباقي، "تحديد الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير مألوفة (دراسة تحليلية)"، مجلة الحقوق الكويتية، السنة السابعة، العدد الأول، الكويت، 1983.
4. إسماعيل كاظم العيسوي، "استعمال الحق لغير مصلحة مشروعة أو لقصد الإضرار بالغير (دراسة تحليلية)"، مجلة الأردنية، المجلد الخامس، العدد 3، السنة: 2008، ص 29.
5. صليحة بن عاشور، "نظرية الملكية بين التشريع الإقتصاي الإسلامي والقانوني"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة: 2006.

ثالثاً: الرسائل الجامعية:

6. إيهاب علي محمد عبد العزيز، "نظرية التعسف في استعمال الحق في حق الملكية العقارية"، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2011/2012.
7. العربي مجيدي، "نظرية التعسف في استعمال الحق وأثرها في أحكام فقه الأسرة، دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة: 2001-2002.
8. عبد الرحمان مجوبي، "التعسف في استعمال الحق وعلاقته بالمسؤولية المدنية"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-

9. زرارة عواطف، "مسؤولية مالك العقار عن مزار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012.
10. وناس عقيلة، "النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

### الهوامش:

- (1) - أبو زيد عبد الباقي، "تحديد الأساس القانوني للمسؤولية عن مزار الجوار غير مألوفة (دراسة تحليلية)"، مجلة الحقوق الكويتية، السنة السابعة، العدد الأول، الكويت، 1983، ص 73.
- (2) - عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، بيروت: مؤسسة الرسالة، 1988، ص 509.
- (3) - مراد محمود محمود حسن حيدر، التكليف الشرعي والقانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مزار الجوار غير المألوفة دراسة تحليلية وأصلية مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2009 ص 104 .
- (4) - بن عاشور صليحة، "نظرية الملكية بين التشريع الإقتصاي الإسلامي والقانوني"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة: 2006، ص 05.
- (5) - إسماعيل كاظم العيساوي، "استعمال الحق لغير مصلحة مشروعة أو لقصد الإضرار بالغير (دراسة تحليلية)"، مجلة الأردنية، المجلد الخامس، العدد 3، السنة: 2008، ص 29.
- (6) - إسماعيل كاظم العيساوي، "استعمال الحق لغير مصلحة مشروعة أو لقصد الإضرار بالغير (دراسة تحليلية)"، مجلة الأردنية، المجلد الخامس، العدد 3، السنة: 2008، ص 29.
- (7) - زرارة عواطف، "مسؤولية مالك العقار عن مزار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012-2013، ص 65.
- (8) - عبد الرحمان مجوبي، "التعسف في استعمال الحق وعلاقته بالمسؤولية المدنية"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 15.
- (9) - إسماعيل العيساوي، "استعمال الحق لغير مصلحة مشروعة أو لقصد الإضرار بالغير (دراسة تحليلية)"، المرجع السابق الذكر، ص 5.
- (\*) - يعني الأقط: اللبن المجفف.
- (10) - العربي مجيدي، "نظرية التعسف في استعمال الحق وأثرها في أحكام فقه الأسرة، دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة: 2001-2002، ص 27.

- (\*)- نصت المادة 691 ق.م.ج على أنه: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع على جاره في مضرار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة تلك المضرار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين، والغرض الذي خصصت له."
- (11)- وناس عقيلة، "النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 03. (1)- وناس عقيلة، "النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 03.
- (12)- عبد الرحمن مجوبي "التعسف في استعمال الحق وعلاقته بالمسؤولية المدنية"، المرجع السابق الذكر، ص 8.
- (13)- وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 70.
- (14)- وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 78.
- (15)- إيهاب علي محمد عبد العزيز، "نظرية التعسف في استعمال الحق في حق الملكية العقارية"، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2011، 2012، ص 106.
- (16)- إسماعيل العيساوي، المرجع السابق، ص 82.
- (\*)- المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري نصت على أنه: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية:
- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير
  - إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى ضرر الناشئ للغير
  - إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.
- (17)- العربي مجيدي، المرجع السابق، ص 55.
- (18)- وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 265.



# المحور الثاني

نوازل

وقضايا معاصرة

