جامعة عبد الرحمان ميرة– بجاية –

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

دعاوى المالك في مواجهة مضار الجوار بشكل عام

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة: القانون الخاص

تخصص:القانون الخاص الشامل

من إعداد الطالبتان:

ـحاجي وهيبة

ـجورادي فتيحة

تحت إشراف:

الأستاذ: سرايش زكريا

لجنة المناقشة:

الأستاذة: لحضيري وردية.....**(رئيسا)**.

الأستاذ: سرايش زكريا.....**(مشرف و مقرر)**.

الأستاذة: بلاش ليندة.....**(ممتحن)**.

سنة المناقشة:

2015/2014

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أمي العزيزة على قلبي و التي ساندتني طيلة حياتي، و إلى أبي رحمه الله و الذي تمنى أن أصل إلى ما توصلت إليه الآن، و إلى أخي الغالي.

كما أهديها إلى رفيق دربي و عائلته و كل عائلتي، و أصدقائي خاصة صديقتي في الدراسة حاجي وهيبة و إلى كل من ساعدني من قريب و من بعيد.

{ فتيحة }

إهداء

إلى قدوتي في هذه الحياة و إلى من علمني الكفاح و أوصلني إلي ما أنا عليه إلى أغلي إنسان في هذا الوجود.

"**أبي العزيز**"

إلى رمز العطاء و المثابرة و الاجتهاد.

"**والدتي الغالية**"

إلى سندي و رفيق دربي إلى من تكلفني كلّ معاني الحب.

" **زوجي العزيز**"

إلى منبع المحبة و الحنان إلى رياحين حياتي.

"**إخوتي و أختي**"

إلى كل عائلة زوجي و الأصدقاء بالأخص صديقتي و زميلتي جورادي فتيحة.

{وهيبة }

شكر و تقدير

نتقدم بشكر و تقدير كل من ساهم في مساعدتنا لإنجاز هذا العمل المتواضع من قريب و من بعيد، و نخص بالشكر و التقدير كل أساتذتنا الكرام الذين ساندونا في مشوارنا الدراسي، و نخص بالذكر الأستاذ المشرف على إنجاز و إعداد هذه المذكرة

" سرايش زكريا "

قال الرسول صلى الله عليه و سلم

<< من كان يؤمن بالله و اليوم الآخر فلا يؤذ جاره >>

مقدمة

حق الملكيّة أوسع الحقوق العينيّة نطاقا إذ يخوّل لصاحبه سلطة كاملة على الشّيء منها حق الاستعمال، حق الانتفاع بثمار الشّيء و حق التّصرف فيه، بمعني أن حق الملكيّة يكاد يكون هو الوحيد من بين الحقوق العينيّة الأصليّة الذّي يعطي صاحبه كل السّلطات المتصوّرة على الشّيء المملوك.

وقد كان حق الملكيّة يوصف في القانون الفرنسي بأنّه حق مطلق أي يمارس بدون قيود، ولا شكّ أن هذه الفكرة لم يعد لها وجود في العصر الحديث فحق الملكيّة بما لها من وظيفة اجتماعيّة تستهدف في النهاية خير الجماعة كلها يجد في القوانين و التنظيمات كغيره من الحقوق العديد من القيود.

فكان طبيعيّا أن تقيّد هذه السّلطات خوفا من أن تنقلب بين يدي المالك إلى تحكم، يفوّت صالح الجماعة أو يعطّل بعض المصالح المشروعة لأفراد، أو يعيق استغلال بعض الثّروات الأخرى.

إن دراستنا تقتصر على القيود التي تتعلّق باستعمال حق الملكيّة التي تفرض على المالك استعمال حقّه في حدود القوانين واللّوائح التي تقيّد من حق الملكيّة، والإخلال بهذا الالتزام خطأ يستوجب مسؤوليته التقصيرية، وبمجرد قيام هذه الأخيرة، يتمكن المضرور من رفع عدة دعاوى في إطار مضار الجوار. فما هي الدعاوى المتاحة للمالك لجبر الضّرر النّاتج عن فعل الجار بشكل عام ؟

للإجابة عن هذه الإشكالية أهمية علمية وعمليّة، تكمن الأهمية العلمية في الكشف عن القيود التي ترد على حق الملكيّة في القانون الجزائري، و الكشف عن الدور الوقائي الذي تلعبه نظرية التعسّف في استعمال حق الملكيّة، من خلال تحديد سلطات الفرد

بوجه عام، و توجيه استعماله على نحو يفضي بحق الملكيّة إلي تحقيق الغاية التي شرع من أجلها.

إضافة إلى أن نظرية مضار الجوار غير المألوفة هي من المواضيع الحيويّة التي ترتبط بالمسؤولية المدنية، بل أنها تعد أهم تطبيقاتها خاصة مع تفاقم و تطور مضار الجوار يوما بعد يوم.

أما الأهمية العملية تكمن في كون هذه المواضيع اجتماعيّة بطبيعتها و هي من المشاكل الأكثر انتشارا حاليا في المجتمع، و للحد من نزاعات الجوار و ذلك من خلال كشف حدود المالك في استعمال حق ملكيته، و الآثار المترتّبة عن تجاوز هذه الحدود.

لدراسة هذا الموضوع ارتأينا اعتماد المنهج القانوني التأصيلي، وذلك من أجل تحقيق النتائج المراد التّوصل إليها المتمثّلة في التّعرف على الاستعمال التعسّفي لحق الملكيّة وعلى حالاته و تطبيقاته في التشريع الجزائري، والوقوف على ما ترتّب عليه من آثار، و الكشف عن شروط رفع دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري ونطاقه ووقت تقديره.

إضافة إلى تحديد الأساس الذي يلجأ إليه القاضي لتبرير حصول المضرور على التعويض عن الضرر غير المألوف في التشريع الجزائري، و تحديد شروط رفع دعوى سد المطل في القانون الجزائري و الآثار المترتّبة عنها.

لغاية الإجابة على الإشكالية المطروحة نقسم الموضوع إلي:

-***الفصل الأول :*** دعاوى المالك المؤسّسة على القواعد العامّة

-**المبحث الأول** : دعوى التعسّف في استعمال حق الملكيّة

-**المبحث الثاني** : دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري

-***الفصل الثانـي:*** دعاوى المالك المؤسّسة على القواعد الخاصّة

-**المبحث الأول:** دعوى مضار الجوار غير المألوفة

- **المبحث الثاني:** دعوى سد المطل

خاتمة

من خلال ما تم دراسته في الموضوع، تبيّن لنا أن حق الملكيّة حق غير مطلق، بل مقيّد بقيود قانونيّة فنجد أن المشرّع الجزائري نظم علاقات الملاّك المتجاورين، حتى يحترم كل مالك حقوق غيره من الجيران، ولا يسبب عند استعمال ملكه في الإضرار بجيرانه فنص على مجموعة من القيود القانونيّة المحمّل بها حق الملكيّة لصالح الملكيات الأخرى المجاورة وذلك بشكل عام وعلى جميع الملكيات.

في حالة عدم التقيّد بهذه القيود يحق للمالك رفع عدة دعاوى منها دعوى التعسّف في استعمال حق الملكيّة و ذلك عندما يتجاوز المالك الحدود والسّلطات المخوّلة له قانونا، و دعوى التعويض عن الضرر التقصيري التي يرفعها المالك في حالة إصابته بضرر من جرّاء خطأ الغير حيث أن هذه الدعاوى مؤسّسة على القواعد العامّة.

بالإضافة إلى دعاوى أخرى مؤسّسة على قواعد خاصّة منها دعوى مضار الجوار غير المألوفة و هي زيادة الضّرر عن الحد المألوف و دعوى سد المطل في حالة عدم احترام المسافة القانونيّة.

فبالرّغم من أن المشرّع وضع قيود على حق الملكيّة إلا أنها تعتبر ناقصة فالتعسّف في استعمال حق الملكيّة يتم استنباطه عن طريق تطبيق معايير التعسّف التي أوردها المشرّع الجزائري في نص المادة 124 مكرر ق. م. ج .

ما تجدر الإشارة إليه أن المشرّع استعمل مصطلح "لاسيما" لتحديد هذه الحالات مما يفهم من نص هذه المادة أنها واردة على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، و بالتالي يمكن أن يحدث تعسّف في استعمال حق الملكيّة في غير هذه الحالات المذكورة.

بالإضافة إلي حالات التعسّف المنصوص عليها في نص المادة 124 مكرر ق. م. ج، نص المشرّع الجزائري على تطبيقا خاصا للتعسّف في استعمال حق الملكيّة في

نص المادة 691 ق. م. ج. و هذه المادة تتناقض مع المضمون الواسع لنظرية التعسّف في استعمال حق الملكيّة، حيث يتّضح من خلالها أن التعسّف في استعمال الحق يمنع فقط في حالة واحدة و هي حالة الإضرار بالجار أضرار غير مألوفة خارج هذه الحالة فهو جائز.

يتّضح من نص المادة 691 ف.2 ق. م. ج. أن المشرّع يبرر حصول الجار المضرور على التعويض عن الضّرر النّاشئ عن مضار الجوار غير المألوفة على أساس مستقل و هي نظرية مضار الجوار غير المألوفة، وعلى معيار واحد ومحدد و هو تجاوز حد المألوفة. وبالرّغم من أنها نظرية واسعة و متطوّرة، إلا أن المشرّع الجزائري تناولها في مادة واحدة وهي المادة 691 ف.2 ق. م. ج ، ومثال ذلك أنه لم يعرّف مضار الجوار غير المألوفة.

تناول المشّرع الجزائري قيد المطل في المادتين 709-710 ق. م. ج. حيث أنه قسّم المطل إلى نوعين إلاّ أنّه لم يتناول تعريف المطل و نوعيه. أما تقادم المطل نص عليه إلاّ أنّه لم يحدد مدّته.

من خلال الإنتقادات التي تم توجيهها للمشرّع الجزائري يمكن لنا تقديم بعض التّوصيات والتي تمكّنه من تغطية النقائص و من بين هذه الحلول إعادة صياغة نص المادة 691 ق. م. ج. التي توحي من خلال قراءتها، بأنّه منع التعسّف في استعمال الحق فقط إذا ألحق المالك بفعل تعسّفه في استعمال ملكه أضرار غير مألوفة بالجار، و كأنّ المشرّع الجزائري يمنع التعسّف الذي يؤدي إلي الإضرار بالغير أضرار غير مألوفة فقط.

استبدال مصطلح "الحالات" الواردة في نص المادة 124 مكرر "بالمعايير" وحذف مصطلح "لاسيما" من نص المادة حتى تدل على أنها جاءت على سبيل الحصر.

نقترح إضافة مواد تعالج نظرية مضار الجوار غير المألوفة لتوضيح هذه النظرية أكثر، مثال ذلك تعريف نظرية مضار الجوار غير المألوفة و تحديد الأساس القانوني الذي تقوم عليه مضار الجوار غير المألوفة.

فيما يخص تقادم المطل نقترح تعديل نص المادة 709 ف.2 ق م ج بتحديد مدة التقادم.

ملخص المذكرة

إن الإنسان كائن اجتماعي لا يستطيع العيش بمفرده، إلاّ أنّه أناني بطبعه وهو يسعي دائما إلي تحقيق مصالحه على حساب غيره، و لهذا أقرّ القانون تنظيم هذه المصالح بين الأفراد و فرض قيودا ينجرّ عن مخالفتها حق المالك في رفع عدة دعاوى منها ما هو مؤسّس على القواعد العامّة كدعوى التعسّف في استعمال حق الملكيّة و هي أن يستعمل الشّخص السّلطات التي يخوّلها له الحق استعمالا يضرّ الغير، و دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري إذا توافرت شروطها المتمثّلة في الشّروط الموضوعيّة من خطأ وضرر و علاقة سببيّة إضافة إلى شروط إجرائيّة يجب مراعاتها لرفع الدعوى.

أما الدعاوى المؤسّسة على القواعد الخاصّة منها دعوى مضار الجوار غير المألوفة و هي تلك المضار التي تزيد عن الحدّ المألوف و التي لا يمكن للجار تحمّلها، ونجد أيضا دعوى سد المطل الواجب توافر شروطها المتمثّلة في عدم احترام المالك للمسافة المقرّرة قانونا و عدم اكتسابه المطل بالتقادم.

Résumé de mémoire

L’être humain est un être sociable, ne peut pas vivre seul, mais, il est égoïste de sa nature, il cherche tout le temps a réaliser ses intérêts au détriment d’autrui, et c’est pour cela que la loi a édicté d’organiser ces intérêts entre les individus et a stipulé des restriction qui entraine lors de leurs violations le droit à son propriétaire d’engager plusieurs instances en justice, et il ya celles qui sont basées sur les règle générales comme l’instance d’abus d’utiliser le droit de propriété qui consiste à l’utilisation de la personne les autorités que lui a conférer le droit d’utiliser qui nuit autre lui, et l’instance de dédommagement de préjudices subis si leurs conditions sont réunies, qui consiste aux conditions de fond comme la faute et le préjudice et la relation de causalité, en plus des stipulations pénales qui doivent être respectées pour engager l’instance .

En ce qui concerne les instances basées sur les règles particulières comme : l’instance les inconvénient ordinaires du voisinage, qui est les inconvénient qui dépassent la limite ordinaire que le voisin ne peut supporter, comme on trouve aussi l’instance de fermetures d’ouvertures, qui devrait réunir ses conditions comme le non respect de la distance réglementaire par le propriétaire et le non prescription de l’ouverture .

الفصل الأول

دعاوى المالك المؤسسة على القواعد العامة

الفصل الأول

دعاوى المالك المؤسَسة على القواعد العامَة

الملكيّة هي حق التّمتع و التصرّف في الأشياء شرط أن لا يستعمل صاحب الحق حقه بغرض الإضرار بالغير أو من اجل الحصول على فائدة غير مشروعة، و لتجنّب ذلك اخضع هذا الحق لقيود تفرضها عليه القواعد العامّة و المتمثّلة في عدم التعسّف في استعمال حق الملكيّة، حيث أن مخالفة هذا المبدأ ينجر عنه خطأ تقصيري يستوجب التعويض.

لذا سنتطرّق من هنا إلى عرض القيود الواردة في القواعد العامّة من خلال دراسة دعوى التعسّف في استعمال حق الملكيّة (المبحث الأول) و يلي ذلك دراسة دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

دعوى التعسف في استعمال حق الملكية

يمكن أن يستعمل الشّخص حقه في الحدود التي رسمها له القانون و مع ذلك يتّرتب على هذا الاستعمال تعسّف يحدث ضرر للغير، و من هنا يلتزم صاحب الحق بتعويض المتضرّر عما لحقه من ضرر، لذا يستوجب دراسة مفهوم التعسّف في استعمال حق الملكيّة (المطلب الأول) و يلي ذلك دراسة آثار دعوى التعسّف في استعمال الحق(المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم التعسف في استعمال حق الملكية

يقصد بالتعسّف في استعمال الحق، استعمال الشّخص للسّلطات التي يخوّلها له الحق استعمالا يضرّ الغير، أو كانت الفائدة التي يحصل عليها لا تناسب ما يحدثه الاستعمال من ضرر للغير. و من هنا سنتطرّق إلى دراسة تعريف التعسّف في استعمال حق الملكيّة (الفرع الأول) و يلي ذلك دراسة معايير التعسّف في استعمال الحق (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف التعسف في استعمال حق الملكية

يقصد بالتعسّف في استعمال الحق استعماله بطريقة لا تتفق مع ما يقتضيه هذا الحق من استعمال بحسن نيّة، و بما يتفق مع الطّبيعة الاجتماعيّة للحياة الإنسانيَة التي تفرض وجود علاقات قانونيّة تنشأ منها حقوق و واجبات في المجتمع تقتضي استعمالها بما يحقق احترام هذه العلاقات[1].

أورد المشرّع الجزائري ذلك في نص المادَة 691 ف1.من ق.م.ج. التي تنص على:<< يجب على المالك ألاّ يتعسّف في استعمال حقّه إلى حدّ يضرّ بملك الجار>>[2].

عرّف التعسّف في استعمال الحق أيضا بأنه:"إستعمال صاحب الحق لسلطاته المخوّلة قانونا بكيفيّة يلحق ضررا بالغير بمعنى أن الإستعمال في حدّ ذاته مشروع و لكن نتائجه أو أغراضه غير مقبولة"[1].

---

[1]- **أنظر: فاضلي إدريس**، المدخل إلى القانون- نظرية القانون، نظرية الحق -؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص.395.

[2]- **أنظر**: أمر رقم75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج.عدد78، معدّل و متمّم.

كما عرّف التعسّف أيضا بأن:" الجار مسؤولا حسب القانون العام عندما يستعمل ملكيته ليس بالاعتماد أو لمكاسب شخصيّة له، و إنما بنيّة إيذاء جاره؛ الضرر قد يكون اثر نشاط الجار و ليس بتاتا الهدف لذا يكون تعسّف في استعمال حق الملك[2].

الفرع الثانـي

صور التعسف في استعمال حق الملكية

يشكّل الإستعمال التعسّفي للحق خطأ، إذا وقع هذا الإستعمال بقصد الإضرار بالغير، و كان صاحبه يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير، شرط أن يكون الغرض من إستعماله لحقه هو الحصول على فائدة غير مشروعة.

هذا ما تنص عليه المادة 124 مكرر من ق. م. ج. و من هنا سنتطرّق الى عرض هذه الحالات.

أولا: قصد الإضرار بالغير

يعتبر أول صورة من صور التعسّف، و هي أكثر الصّور وضوحا. فلو أن الجار و هو يستعمل حق الملكيّة، كان الدافع له على ذلك هو إحداث ضرر لجاره دون أن يصيب منفعة من ذلك كان إستعماله لحق الملكيّة على هذا النحو تعسّفا يستوجب مسؤوليته[3].

لقد اتفق جل الفقه العربي و المقارن و جل التشريعات على اعتبار استعمال الحق بقصد الإضرار بالغير تعسّفا، و الذي من خلاله يتحمل المتعسّف المسؤولية عن

---

[1] – **أنظر: زعلاني عبد المجيد**، المدخل لدراسة القانون_النظرية العامة للحق؛ د.ب.ن، الجزائر، 2003، ص.79.

[2] –**TERRé (F), SIMLLER (Ph),** Doit civil-les biens-, 5éme Ed ; Dalloz, paris , 1998, p.220.

[3] – **أنظر: عبد الرزاق احمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد–حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال–الطبعة الثالثة؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص.689.

الأضرار التي تعرض لها الغير[1]. فيكون صاحب الحق متعسّفا مادام الدافع إلى استعمال الحق هو قصد الإضرار بالغير، و حتى ولو حقق له هذا الاستعمال بعض الفائدة[2].

هذا المعيار ذاتي قوامه توافر نيّة الإضرار بالغير لدى صاحب الحق و تمحّضها لهذا الغرض. و إذا تمحّض القصد من استعمال الحق للإضرار بالغير على هذا النحو، فلا يغيّر من الوصف التعسّفي لهذا الاستعمال ما قد يحققه من بعد من منفعة عارضة لم يقصدها صاحب الحق أصلا[3].

فيتعسّف إذن في استعمال حقه الجار الذّي أقام على حافة ملكه حائطا أو أشجار لمنع النور و الهواء عن ملك جاره[4]. أو الجار الذي يهدّم جداره الذي كان ساتر لجاره و ليس له من غرض إلا الإضرار بجاره، فهو في هذه الحالة متعسفا في استعماله لحقه[5].

ثانيا: قلة أهمية مصلحة صاحب الحق بالنسبة للضرر اللاحق بالغير

يعتبر الشّخص متعسّفا في استعمال حقه إذا كانت المصلحة التي يرمي إلى تحقيقها من استعماله الحق لا تتناسب مع ما يعود على الغير من ضرر و يتحقق ذلك إذا كانت المنفعة التي يحصل عليها الشّخص ضئيلة جدّا إذا ما قورنت بالضرر الذي يعود على

---

[1]- **أنظر: ميجوبي عبد الرحمان،** التعسف في استعمال الحق و علاقته بالمسؤولية المدنية؛ مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص.45.

[2]- **أنظر: السيد محمد السيد عمران،** الأسس العامة في القانون-المدخل إلى القانون، نظرية الالتزام-؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص.188.

[3]- **أنظر: حسن كيره،** الموجز في أحكام القانون المدني_الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها_؛ منشأ للمعارف، مصر، 1998، ص.137.

[4]- **أنظر: نبيل إبراهيم سعد،** الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني-دراسة مقارنة-؛ منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2003، ص.62.

[5]- **أنظر: د/محمد رأفت عثمان،** << التعسف في استعمال الحقوق في الشريعة الإسلامية و القانون >>؛ مجلة الشريعة و القانون؛ د.د.ن، القاهرة، د.س.ن، ص.8.

الغير من ذلك الاستعمال[1].

فإذا استعمل الشّخص حقه بقصد تحقيق مصلحة معينة و في الوقت نفسه نشأ عن ذلك ضرر للغير فإنه يكون مسؤولا إذا كانت المصلحة التي يرمي إلى تحقيقها تافهة لا تتناسب البتّة مع ما يصيب الغير من ضرر[2].

واضح أن هذا المعيار موضوعي لا شخصي كالمعيار السّابق، قوامه التفاوت الشاسع بين الضرر اللاّحق و المنفعة العائدة على صاحب الحق، و هو أمر تقدّره المحاكم حسب الظّروف و الملابسات الخاصّة بكلّ حال[3]. مثال ذلك أن يقيم الشّخص جدارا عاليا يحجب النور و الريّاح عن عمارة متعددة الطوابق لتحقيق مصلحة بسيطة له في حجب حديقته المجاورة عن أنظار السّكان[4]. فصاحب الحق الذي تتعدّد أمامه طرق استعماله و من بينها ما يحول دون الإضرار بالغير، و لكنه يتخيّر منها ما يحقق هذا الضرر، فإنه يكون متعسّفا في استعمال حقه[5].

ثالثا: عدم مشروعية المصلحة المقصودة تحقيقها من وراء استعمال الحق

لا يكفي أن تكون المصلحة ذات نفع لصاحب الحق عند استعمال حقه، بل لابد أن تكون مشروعة و لا يهدف من وراء ذلك الوصول إلى نتائج لا يجيزها القانون أو فيها مخالفة

---

[1]- **أنظر: السيد محمد السيد عمران**، المرجع السابق، ص.ص.188-189.

[2]- **أنظر: عمرو فخري الحديثي**، تجريم التعسف في استعمال الحق بوصفه سببا من أسباب الإباحة_دراسة مقارنة_؛ دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011، ص.41.

[3]- **أنظر: حسن كيره**، المرجع السابق، ص.141.

[4]- **أنظر: مالك جابر حميدي الخزاعي**، << إساة استعمال الحق خطأ تقصيريا يلتزم من صدر منه بتعويض الضرر الناشئ عنه >>؛ مجلة جامعة بابل، كلية القانون، جامعة القادسية، المجلد17، العدد2، 2009.

[5]- **أنظر: أنور طلبة**، الوسيط في القانون المدني-الحق،إساءة استعمال الحق،القانون و تطبيقه،الأشخاص و الأموال،أركان العقد،انحلال العقد،المسؤولية العقدية،المسؤولية التقصيرية، الجزء الأول؛ د.د.ن، د.ب.ن، د.س.ن، ص.ص.49-50.

للنظّام العام و الآداب، فإنه يكون عندها متعسّفا في استعمال حقه[1].

إن هذا المعيار كسابقه معيار موضوعي مرن يجعل للقضاء سلطة واسعة في رقابة استعمال الحق. و بناءا على هذا المعيار، اعتبر متعسّفا في استعمال حقه المالك الذي يطالب بإخلاء المنزل من مستأجره بحجّة حاجته للسكن فيه بعد محاولته زيادة الأجرة عليه فوق ما يسمح به القانون و إخفاقه في ذلك، و المالك الذي يحيط أرضه بأعمدة عالية تعلوها أسلاك شائكة بقصد مضايقة شركة طيران تهبط طائرتها في الأرض المجاورة بما يجعل الهبوط خطر، و حملها _للتخلص من المضايقة_ على أن تشتري منه أرضه بثمن مرتفع[2].

المطلب الثاني

آثار دعوى التعسف في استعمال حق الملكية

لا يقتصر جزاء التعسّف على إزالة الضرر بعد وقوعه عن طريق التعويض بل يشمل أيضا منع الضرر قبل وقوعه، أي أن هناك نوعان من الجزاء، لذا سنتطرّق إلى دراسة الجزاء التعويضي (الفرع الأول) و يلي ذلك دراسة الجزاء الوقائي(الفرع الثاني).

الفرع الأول

الجزاء التعويضي

هو صورة علاجيّة للتعسّف بعد وقوعه، و يتمثّل في جبر الضرر بعد وقوعه عن طريق التعويض، و الأصل في جزاء التعسّف هو الحكم على المتعسّف بمبلغ من المال يدفعه للمتضرّر على سبيل التعويض عن الضرر الذي لحق به[3]. أي أن الجزاء التعويضي يكون عندما

---

[1] – **أنظر: عمر فخري الحديثي**، المرجع السابق، ص.42.

[2] – **أنظر: حسن كيره**، المرجع السابق، ص.ص.142 –143.

[3]– **أنظر: بلحورابي سعاد**، نظرية التعسف في استعمال الحق و تطبيقاتها في الفقه الإسلامي و القانون الوضعي؛ مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري_تيزي وزو، 2014، ص.73.

يقع ضرر للغير من جرّاء التعسّف في استعمال الحق[1].

الفرع الثاني

تدبير وقائي

يصدر التدبير الوقائي لمنع صاحب الحق من إستعماله استعمالا ينطوي على التعسّف[2]. هذا التدبير يميز نظريّة التعسّف في إستعمال الحق و يهدف إلى منع صاحب الحق من إستعمال حقّه إستعمالا تعسّفيا قبل أن يترتب على هذا الإستعمال ضررا، فيلجأ صاحب الحق إلى القضاء مطالبا بالإعتراف بحقّه و حمايته و تمكينه من استعماله[3].

فوجوب التعويض لا ينفي بقيّة الإجراءات التي يستطيع المتضّرر بمقتضاها أن يمنع حصول الضرر قبل وقوعه أو يوقف هذا الضرر الذي سببه صاحب الحق[4].

من تطبيقات المشرّع الجزائري للتدبير الوقائي نجد نص المادة 788 ق.م.ج.التي تنص:<< إذا كان مالك الأرض و هو يقيم بناء بها قد تعدّى بحسن نيّة على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكيّة الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل >>[5].

يتّضح من نص هذه المادة أن المشرّع الجزائري يصدر التدبير الوقائي مقابل تعويض عادل إذا كان المتعسّف حسن النيّة أي لم يقصد الإضرار بالغير.

---

[1]– **أنظر: السيد محمد السيد عمران**، المرجع السابق، ص.189.

[2] – **أنظر:** المرجع نفسه، ص.189.

[3] – **أنظر: بلحورابي سعاد**، المرجع السابق، ص.74.

[4] – **أنظر: عباس الصراف**، جورج حزبون، المدخل إلى علم القانون–نظرية القانون، نظرية الحق–،الطبعة الخامسة عشر؛ دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2014، ص.295.

[5]– **انظر:** أمر رقم 75–58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المبحث الثاني

دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري

المسؤولية في قاعدتها العامّة لها أركان إذا توافرت ترتّبت آثارها، و وجب على المسؤول تعويض الضّرر الذي أحدثه بخطأ، ففي الكثرة الغالبة من الأحوال لا يسلم المسؤول بمسؤوليته و يضطّر المضرور إلى أن يقيم عليه الدعوى.

من هنا سنقوم بدراسة شروط التعويض عن الخطأ التقصيري (المطلب الأول) و يلي ذلك دراسة أحكام دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط التعويض عن الخطأ التقصيري

لن يتمكّن المضرور من رفع دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري الناتج عن فعل الجار إلّا إذا توافرت مجموعة من الشّروط المتمثّلة في أركان المسؤولية التقصيرية و هي الشّروط الموضوعيّة إضافة إلى ذلك ينبغي توفر شروط إجرائيّة لرفع دعوى التعويض. و من هنا سنتطرّق إلى دراسة الشّروط الموضوعيّة (الفرع الأول) و يلي ذلك دراسة الشّروط الإجرائيّة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط الموضوعية

تقوم المسؤولية التقصيرية بتوافر أركانها المتمثلة في كل من خطأ و ضرر و علاقة السببية، لهذا سنتطرّق إلى دراسة هذه الأركان في ما يلي:

***أولا:* الخطأ**

تضاربت الآراء في تحديد معنى الخطأ في المسؤولية التقصيرية، فالرأي الذي

استقرّ فقها و قضاءا يقرب معنى الخطأ في المسؤولية التقصيرية من معناه في المسؤولية العقدية، فالخطأ في المسؤولية التقصيرية هو إخلال بالتزام قانوني، كما أن الخطأ في المسؤولية العقدية هو إخلال بالتزام عقدي[1].

يعرف الخطأ أيضا بأنه إخلال بالتزام بتحقيق نتيجة معينة أوجبها القانون[2]. و الالتزام القانوني الذي يعتبر الإخلال به خطأ في المسؤولية التقصيرية فهو دائما التزام ببذل عناية و هو أن يصطنع الجار في سلوكه اليقظة و التبصر حتى لا يضر بالمالك، فإذا انحرف على هذا السّلوك الواجب، وكان على قدرة على التمييز بحيث يدرك أنه قد انحرف، كان هذا الانحراف خطأ يستوجب مسؤوليته التقصيرية[3].

فإخلال الجار بالالتزام القانوني المتمثّل في عدم التزام التبصر أثناء استعماله لملكه مما تسبّب في ضرر للمالك، مع قدرته على التمييز بأنه قد انحرف يعتبر خطأ يستوجب مسؤوليته[4]. و من هنا فإن فكرة الخطأ تبنى على ركنين: أحدهما مادي هو الانحراف و التعدي و الآخر معنوي و هو الإدراك[5].

ثانيا: الضرر

لا يكفي لقيام مسؤولية الجار توافر ركن الخطأ، بل يجب أن ينجم عن هذا

---

[1]– **أنظر: عبد الرزاق احمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني_نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام_الجزء الأول؛ دار إحياء التراث العربي، لبنان، د.س.ن، ص.778.

[2]– **أنظر: السيد عبد الوهاب عرفه**، الوسيط في التعويض المدني عن المسؤولية المدنية(عقدية_تقصيرية) و أحكام النقض الصادرة فيها؛ دار المطبوعات الجامعية، مصر، د.س.ن، ص.77.

[3]– **أنظر: عبد الرزاق احمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد_نظرية الالتزام، مصادر الالتزام_ المرجع السابق، ص.779.

[4]– **أنظر: شرقي سعدية**، التعسف في استعمال حق الملكية؛ مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع القانون الخاص، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص.61.

[5]– **أنظر: أنور سلطان**، الموجز في النظرية العامة للالتزام_مصادر الالتزام؛ دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998، ص.323.

الخطأ ضرر، فإذا انتفى الضرر فلا تقبل دعوى المسؤولية لأنه لا دعوى بغير مصلحة[1].

يعرّف الضرر على أنه كل مساس بمصلحة مشروعة للشخص و المصلحة المشروعة تحدد بحسب النظام العام القائم في دولة معينة سواء بالنظر إلى الاعتبارات السياسيّة أو الاجتماعيّة أو الاقتصاديّة[2]. و الضرر على نوعين مادي و أدبي: المادي هو ما يصيب الشّخص في جسمه و ماله، و الأدبي هو ما يصيبه في شعوره أو عاطفته أو كرامته أو شرفه[3].

يشترط في الضرر أن يكون محقّق حال و يستوي أن يكون متوقّع أو غير متوقّع أو محقّق الوقوع مستقبلا متى كان مؤكّدا[4].مثال ذلك إقامة الجار جدار عالي، فيؤدّي ذلك إلى المساس بمصلحة المالك في مرور الضوء و الهواء إلى منزله، أو أن يقيم حفرة في ملكه فتقطع الطريق على المالك ففي ذلك مساس بحق المالك في المرور[5].

ثالثا: العلاقة السببية

عملا بالقواعد العامّة، و من خلال نص المادة 124 ق.م.ج[6]، يتضّح لنا بأن وجود الخطأ و تحقق الضّرر لا يكفيان لقيام مسؤولية الجار بل لابد من وجود علاقة بين الخطأ و الضّرر أي العلاقة السببيّة. فالعلاقة السببيّة ما بين الخطأ و الضّرر ركن ضروري في المسؤولية مستقل عن ركني الخطأ و الضّرر، لأن من البديهي ألاّ يسأل مرتكب الخطأ إلاّ

---

[1]– **انظر: أنور سلطان**، ص.343.

[2]– **أنظر: دربال عبد الرزاق**، الوجيز في النظرية العامة للالتزام_مصادر الالتزام_؛ دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص.78.

[3]– **أنظر: أنور سلطان**، المرجع السابق، ص.343.

[4]–**أنظر: السيد عبد الوهاب عرفه**، المرجع السابق، ص.72.

[5]– **أنظر: شرقي سعدية**، المرجع السابق، ص.67.

[6]– تنص المادة على انه:<< كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض>>.

عن الأضرار التي تعتبر نتيجة لخطئه[1].

يقصد بالعلاقة السببيّة بأن يكون خطأ الجار هو الذي أحدث الضّرر، و أن الأخير كان نتيجة مباشرة مترتّبة على الأول[2]. إن كان الأصل أن يثبت المضرور وجود هذه العلاقة على أن القضاء عادة ما يتساهل في ثبوتها متى كان ثبوت الفعل الضار أو الخطأ يدل بذاته على كونه سببا في حدوث الضّرر، أي أن علاقة السببيّة تظهر في هذه الحالة كأنها ثابتة بقرينة بسيطة يبقى على الجار إثبات عكسها[3].

فالعلاقة السببيّة إذا هي العلاقة المباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه الجار و الضّرر الذي أصاب المالك، و لنفي الجار مسؤوليته الشخصيّة يجب أن يثبت أن الضّرر الذي يدّعيه المضرور قد نشأ نتيجة لسبب أجنبي.

الفرع الثانـي

الشروط الإجرائية

لا يكفي لرفع دعوى التعويض عن الضرر التقصيري توافر أركان المسؤولية التقصيرية، بل يجب مراعاة الشّروط الإجرائية المتمثلة في ما يلي:

أولا: طرفا دعوى المسؤولية عن الخطأ التقصيري

دعوى المسؤولية التقصيرية تجمع المدّعي من جهة و المدعى عليه من جهة ثانية[4].

---

[1]- **أنظر: أنور سلطان**، المرجع السابق، ص.350.

[2]- **أنظر: السيد عبد الوهاب عرفه**، المرجع السابق، ص.58.

[3]- **أنظر: دربال عبد الرزاق**، المرجع السابق، ص.103.

[4]- **أنظر:** المرجع نفسه، ص.105.

المدعي هو المضرور أي المالك و هو في الأصل صاحب الحق في طلب التعويض مادام أهلا لرفع الدعوى منه، فإذا لم يكن أهلا لرفع الدعوى ناب عنه نائبه القانوني من وليّ أو وصيّ أو قيّم[1]. و إذا كان المضرور مدينا فلدائنه طلب التعويض باسمه عن طريق الدعوى غير المباشرة بشرط أن يكون الضّرر الذي أصاب المدين ماديا، فإذا كان الضّرر الذي أصابه معنويا امتنع على الدائن استعمال الدعوى غير المباشرة إلاّ إذا كان هذا الضّرر جسمانيّا و ترتّب عليه عجز المدين كليّا أو جزئيّا عن العمل[2].

ينص المشرّع الجزائري على الدعوى غير المباشرة في المادة 189 من ق.م.ج. التي تنص على أنه:<< لكل دائن و لو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدنيه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان منها خاصا بشخصه أو غير قابل للحجز و لا يكون طلب الدائن لحقوق مدينه مقبولا إلا إذا اثبت أن المدين امسك عن استعمال هذه الحقوق، و أن هذا الإمساك من شأنه أن يسبب عسره، أو أن يزيد فيه الخصام>>[3]. توجه دعوى المسؤولية المدنية إلى مسبّب الضّرر و هو المدّعى عليه و لا يجب على الدائن أن يكلف مدينه لمطالبة حقه، غير انه لابد أن يدخله في أي الجار لإلزامه بالتعويض عن الأضرار التي أحدثها للمدّعي[4].

أما المدّعى عليه هو الجار الذي تجاوز الحدود المرسومة له قانونا. فترفع الدعوى على المسؤول سواء كان مسؤولا على فعله الشخصي أو عن فعل الغير، و إذا توفي المسؤول رفعت الدعوى على ورثته[5].

---

[1]– **أنظر: علي علي سليمان**، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري_المسؤولية عن فعل الغير، المسؤولية عن فعل الأشياء، التعويض_الطبعة الثانية؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن، ص.244.

[2]– **أنظر: أنور سلطان**، المرجع السابق، ص.365.

[3] – **أنظر:** أمر رقم 75–58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[4]– **انظر: مصطفى العوجي**، القانون المدني المسؤولية المدنية، الجزء الثاني،الطبعة الثالثة؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص.661.

[5]– **انظر: أنور سلطان**، المرجع السابق، ص.366.

أما في حالة تعدّد المسؤولين عن الفعل الضّار كانوا متضامنين في أداء التعويض و هذا طبقا لنص المادة 126 ق.م.ج. التي تنص:<< إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار، كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، و تكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، إلاّ إذا عيّن القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض>>[1].

***ثانيا*: تقادم دعوى المسؤولية عن الخطأ التقصيري**

ينشأ الحق بالتعويض بتاريخ حصول الضّرر أي عمليّا بتاريخ حدوث الفعل الضّار، و تولّد الضّرر عنه[2]، فتتقادم دعوى المسؤولية طبقا لنص المادة 133 ق.م.ج التي تنص:<< تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشر(15) سنة من يوم وقوع الفعل الضّار>>[3].

من خلال هذه المادة يتّضح لنا، أن دعوى التعويض تخضع من حيث مدّة التّقادم للمبدأ العام في تقادم الدعوى و الحقوق و هو خمس عشر سنة.

***ثالثا*: الإثبات في دعوى المسؤولية عن الخطأ التقصيري**

بالرجوع إلى القواعد العامّة نجد أن عبء إثبات جميع أركان المسؤولية من خطأ و ضرر و علاقة سببيّة يقع على عاتق المالك و ذلك طبقا لقاعدة "البيّنة على من ادّعى و اليمين على من أنكر ".

لكن ما تجدر الإشارة إليه فيما يتعلق بركن العلاقة السببيّة أنه إذا قامت المسؤولية على أساس الخطأ الواجب الإثبات، و أثبت المالك الخطأ قامت قرينة قضائيّة

---

[1]- **انظر**: أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[2]- **أنظر**: **مصطفى العوجي**، المرجع نفسه، ص.667.

[3]- **أنظر**: أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

على توافر علاقة سببيّة بين الخطأ و الضّرر، و تعيّن على الجار إقامة الدليل على وجود السّبب الأجنبي إذا أراد نفي المسؤولية على نفسه[1].

أما فيما يتعلّق بوسائل الإثبات في دعوى المسؤولية. فبالرجوع إلى القواعد العامّة التي تحكم الإثبات في دعوى المسؤولية عن الأفعال الشخصيّة، فإننا نجد الإثبات فيها يتم بكافة طرق الإثبات، و ذلك لأن الأركان المكوّنة لهذه المسؤولية من ضرر و خطأ و علاقة سببيّة هي كلها وقائع ماديّة[2]. و الإثبات فيها جائز بكافة الطرق بما فيها شهادة الشّهود و القرائن[3].

رابعا: المحكمة المختصة في دعوى المسؤولية عن الخطأ التقصيري

تختص بحكم هذه الدعوى المحاكم المدنية بوصفها ذات الولاية العامّة بكل دعاوى التعويض إذ أن الالتزام بالتعويض يدخل ضمن الالتزامات أو الحقوق المالية التي ينضّمها القانون المدني و يوزّع الاختصاص النّوعي و المحلّي بين محاكم القضاء المدني طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية[4].

فطبقا للمادة 32 ف.2[5] فإن الاختصاص النّوعي في هذه الدعوى يؤول إلى المحكمة في قسمها المدني.

أما فيما يخص الاختصاص المحلّي أي المحكمة المختصة إقليميّا، تنص عليه المادة 37 من ق.إ.م.إ. على أنه :<< يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائيّة التي يقع

---

[1]- **أنظر: أنور سلطان**، المرجع السابق، ص.372.

[2]- **أنظر: شرقي سعدية**، المرجع السابق، ص.80.

[3]- **أنظر: أنور سلطان**، المرجع السابق، ص.371.

[4]- **أنظر:** قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج. عدد21، المؤرخ في 2008/04/23.

[5]- تنص المادة على ما يلي:<< تفصل المحكمة في جميع القضايا، لاسيما المدنية و التجارية و البحرية و الاجتماعية و العقارية و قضايا شؤون الأسرة و التي تختص بها إقليميا >>.

في دائرة اختصاصها موطن المدّعى عليه، و إن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للمحكمة القضائيّة التي يقع فيها آخر موطن له، و في حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائيّة التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك>>[1].

المطلب الثاني

أحكام دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري

لم يترك القانون للقاضي أن يقدّر التعويض حسب أهوائه و ميوله الشخصيّة، بل وضع له معايير يسير على هداها، فأوجب أن يقدّر التعويض بمدى ما أصاب المالك من ضرر بحيث لا يزيد عنه و لا يقلّ، لذا سنتطرّق إلى نطاق التعويض عن الخطأ التقصيري (الفرع الأول) و يلي ذلك دراسة وقت تقدير التعويض عن الخطأ التقصيري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

نطاق التعويض عن الخطأ التقصيري

لا يمكن للقاضي تقدير التعويض عن الخطأ التقصيري دون الاعتداد بالضرر المباشر و الظروف الملابسة عند تقديره و ما لحق المضرور من خسارة و ما فاته من كسب.

***أولا:*الاعتداد بالضرر المباشر**

يكون الضّرر مباشر متى كان نتيجة طبيعيّة للخطأ الذي أحدثه الجار، و هي

---

[1]– **أنظر:** قانون رقم 08–09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

التي كان المالك لا يستطيع توخّيها ببذل جهد معقول[1]. و يكون الضّرر نتيجة طبيعيّة للفعل الضّار متى لا يمكن للمضرور تفاديه إن هو بذل عناية الرجل المعتاد[2]. و يتم التعويض عن الضّرر المباشر سواء كان متوقّعا أو غير متوقّع[3].

يشمل الضّرر المباشر على عنصرين جوهريّين هما الخسارة التي لحقت المضرور و الكسب الذي فاته[4].و هذا حسب نص المادة 182 ف.1 من ق. م. ج. التي تنص على ما يلي:<< إذا لم يكن التعويض مقدّرا في العقد أو في القانون، فالقاضي هو الذي يقدّره، و يشمل التعويض ما لحق الدّائن من خسارة و ما فاته من كسب، بشرط أن يكون نتيجة طبيعيّة لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخّر في الوفاء به، و يعتبر الضّرر نتيجة طبيعيّة إذا لم يكن في استطاعة الدّائن أن يتوقّاه ببذل جهد معقول>>[5]. مثال ذلك من يضرب آخر بحديد فلا يتوقّع منه الكسر فحسب، بل و الوفاة أحيانا[6]. فالتعويض لا يشمل إلا الأضرار سواء في المسؤولية العقدية أو التقصيرية و عليه فإن الأضرار غير المباشرة لا تعوّض[7].

ثانيا: **الاعتداد بالظروف الملابسة عند تقدير التعويض**

يقصد بالظّروف الملابسة الظّروف التي تلابس المضرور لا الظّروف التي

---

[1]- **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني، _نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام_ المرجع السابق، ص.910.

[2]- **أنظر: دربال عبد الرزاق**، المرجع السابق، ص.81.

[3]- **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني، _نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام_ ، المرجع السابق، ص.971.

[4]- **أنظر:** المرجع نفسه، ص.971.

[5]- **أنظر:** أمر رقم75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[6]- **أنظر: علي علي سليمان**، المرجع السابق، ص.244.

[7]- **أنظر: عزيز كاظم جبر**، الضرر المرتد و تعويضه في المسؤولية التقصيرية_دراسة مقارنة_؛ مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 1998، ص.160.

تلابس المسؤول[1]. أي الظّروف الشخصيّة التي تتّصل بحالة المالك لا الظّروف الشخصيّة التي تتعلّق بحالة الجار[2].

الظّروف الشخصيّة التي تحيط بالمضرور تدخل في الاعتبار لأن التعويض يقاس بمقدار الضّرر الذي أصاب المضرور بالذّات، فيقدّر على أساس ذاتي لا على أساس موضوعي، فيكون محلا للاعتبار حالة المضرور الجسميّة و الصحيّة فمن كان عصبيّا، فإن الانزعاج الذي يتولاه من حادث يكون ضرره أشد ممّا يصيب شخص سليم الأعصاب[3].

فتقدير القاضي مدى التعويض عن الضّرر الذي لحق المصاب مراعاة لظروف المالك الشخصيّة متّفق عليها فقها و قضاءا، فيجب على القضاء عند تقديره للتعويض أن يراعي ظروف المضرور الشخصيّة، أي أن ينظر إليه نظرة شخصيّة، لا نظرة مجرّدة، فيأخذ في الاعتبار حالته الصحيّة، و يقدّر مدى تأثير الفعل الضّار عليه، و مدى ما سبّبه له من ضرر[4].

ينص المشرّع الجزائري على الظّروف الملابسة في المادة 131 من ق.م.ج. التي تنص على ما يلي:<< يقدّر القاضي مدى التعويض عن الضّرر الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادتين 182 و182 مكرر مع مراعاة الظّروف الملابسة، فإن لم يتيّسر له وقت الحكم أن يقدّر التعويض بصفة نهائيّة، فله أن يحتفظ للمضرور بالحق في أن يطالب خلال مدّة معيّنة بالنّظر من جديد في التّقدير>>[5].

يكون محلا للاعتبار كذلك إضافة إلى الحالة الصحيّة للمالك حالته العائليّة،

---

[1]- **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني_نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام_، المرجع السابق، ص.971.

[2]- **أنظر: أنور سلطان**، المرجع السابق، ص.382.

[3]- **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني-نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام-، المرجع السابق، ص.971.

[4]- **أنظر: علي علي سليمان**، المرجع السابق، ص.221.

[5]- **أنظر**: أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

فمن يعول زوجة و أطفالا يكون ضرره اشد من ضرر الأعزب الذي لا يعول إلا نفسه، و يدخل أيضا في الاعتبار حالة المضرور الماليّة، و ليس ذلك معناه أن المالك إذا كان غنيّا أو فقيرا، و إنما الذي يدخل في الاعتبار هو اختلاف الكسب الذي يفوّت المضرور من جرّاء الإصابة التي لحقته، فمن كان كسبه أكثر كان الضرر الذي يلحق به أشد[1].

***ثالثا:* شمول التعويض لما لحق المضرور من خسارة و ما فاته من كسب**

لا يقتصر التعويض فقط على ضمان الخسارة التي حلت بالمالك من جرّاء الفعل الضّار و إنما يشمل فوق ذلك ما فاته من كسب[2]. فهذان العنصران هما اللذان يقومهما القاضي بالمال[3]، فمثلا إذا أصاب الفعل الضار مغنيّا في أثناء ذهابه إلى حفلة تعهّد بإحيائها، فإنه يستحق تعويضا عن نفقات العلاج و عمّا قاساه من آلام باعتبار ذلك خسارة لحقت به، و يستحق أيضا تعويضا عن مقدار الأجرة الذي كان سيتقاضاها من إحياء تلك الحفلة باعتبار ذلك كسب ضاع عليه[4].

القاضي و هو يقدّر التعويض، يأخذ في اعتباره بحسب المادة 182 ف.1 من ق.م.ج. السّالفة الذكر ما لحق المضرور من خسارة و ما فاته من كسب، و هذا لكي يكون التعويض كاملا جابرا لكل الضّرر الذّي أصاب المالك المضرور دون نقص أو زيادة[5].

---

[1]– **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني_نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام_، المرجع السابق، ص.972.

[2]– **أنظر: عزيز كاظم جبر**، المرجع السابق، ص.160.

[3]– **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني_نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات، آثار الالتزام–؛ دار النهضة العربية، القاهرة، 1968، ص.842.

[4]– **أنظر: نبيل إبراهيم سعد**، النظرية العامة للالتزام_مصادر الالتزام_، الجزء الأول؛ دار الجامعة الجديدة، د.ب.ن، 2007، ص.484.

[5]– **أنظر: دربال عبد الرزاق**، المرجع السابق، ص.106.

الفرع الثاني

وقت تقدير التعويض عن الخطأ التقصيري

العبرة في تقدير قيمة الضّرر هي بقيمته وقت الحكم بالتعويض، و ليس بقيمته وقت وقوعه[1]. بمعنى أن وقت تقدير التعويض يكون وقت الحكم به حتى يقف القاضي على حقيقة الضّرر عند يوم حصول الفعل الضّار[2].

فنفرض أن الضّرر متغيّر منذ أن وقع إلى يوم النطق بالحكم مثال ذلك شخص صدمته سيارة بخطأ سائقها، فأصيب بكسر في يدّه و عندما طالب بالتعويض كان الكسر قد تطوّر فأصبحت اشدّ خطورة ممّا كان و عند صدور الحكم كانت خطورته قد اشتدّت و انقلبت إلى عاهة مستديمة، لاشكّ أن القاضي يدخل في حسابه عند تقدير التعويض تطوّر الإصابة من يوم وقوعها إلى يوم صدور الحكم إشتدّ الضّرر أو خفّ[3].

نستخلص مما سبق أنّ للمالك وفقا للقواعد العامّة رفع دعوى التعسّف في استعمال حق الملكية و ذلك إذا استعمل الجار حقه على وجه غير مشروع، بشرط توفر معاييره، و ينجر عن هذه الدعوى آثار؛ جزاء تعويضي يتمثّل في جبر الضّرر بعد وقوعه عن طريق التعويض أو تدبير وقائي لمنع صاحب الحق من استعماله استعمالا ينطوي على التعسّف، و للمالك أيضا وفقا للقواعد العامّة رفع دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري إذا ارتكب الجار خطأ ترتّب عليه ضرر للمالك، و يقدّر القاضي مدى التعويض عن الضّرر الذي لحق المالك و يشمل ما لحقه من خسارة و ما فاته من كسب مع مراعاة الظّروف الشخصيّة التي تحيط به.

---

[1]– **أنظر: محمد المنجي**، دعوى التعويض عن المسؤولية المدنية بصفة عامة_مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة إلى الطعن بالنقض_، الطبعة الثانية؛ د.د.ن، مصر، 1999، ص.524.

[2]– **انظر: دربال عبد الرزاق**، المرجع السابق، ص.ص.106–107.

[3]– **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني_نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام_ المرجع السابق، ص.975.

الفصل الثانـي

دعاوى المالك المؤسسة على القواعد الخاصة

الفصل الثانـي

دعاوى المالك المؤسسة على القواعد الخاصة

يعدّ الجار مسؤولا وفقا للقواعد الخاصّة إذا ثبت انه ألحق أضرار بالمالك، إلاّ أنه يشترط لتحقّق مضار الجوار غير المألوفة أن تكون هذه الأضرار غير مألوفة. و الأصل أن لكلّ جار الحرية في أن يفتح في بنائه ما شاء له من فتحات للنّظر أو التّهوية، غير أن القواعد الخاصّة تفرض على الجار قيود في هذا الصّدد.

لذا سنتطرّق في هذا الفصل إلى دراسة دعوى مضار الجوار غير المألوفة (المبحث الأول) و يلي ذلك دراسة دعوى سد المطل(المبحث الثاني).

المبحث الثانـي

دعوى مضار الجوار غير المألوفة

لقد قرّر المشرع مسؤولية الجار ممّا يلحقه بالمالك من أضرار إذا كانت هذه الأضرار غير مألوفة، و لا تقوم مسؤولية الجار إذا كانت هذه الأضرار مألوفة فبمجرّد قيام هذه المسؤولية يحق للمالك المطالبة بالتعويض. و من هنا سنقسّم هذا المبحث إلى قسمين، سندرس مفهوم مضار الجوار غير المألوفة (المطلب الأول) و يلي ذلك دراسة آثار دعوى مضار الجوار غير المألوفة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم مضار الجوار غير المألوفة

يعتبر الجار مسؤولا عن كل الأضرار التي تجاوزت الحد المألوف، إلاّ أنه لا يمكن تقرير أي مسؤولية بدون إسنادها إلى أساس قانوني سليم، كما أنّه لا تقوم مسؤولية

الجار إلا بتوافر الشّروط المنصوص عليها في القانون. و من هنا سنتطرّق إلى دراسة تعريف مضار الجوار غير المألوفة (الفرع الأول) و يلي ذلك دراسة شروط مضار الجوار غير المألوفة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف مضار الجوار غير المألوفة

هي تلك المضار التي تزيد عن الحد المألوف فيما يتحمّله الجيران عادة عن بعضهم البعض بحكم الجوار[1]. و التي نتجت عن نشاط استثنائي أو غير عادي لحق الملكيّة[2].

هذا ما جاء به المشرّع الجزائري في نص المادة 691 ف.2 من ق.م.ج. التي تنص:<< و ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار غير المألوفة، غير أنّه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف و على القاضي أن يراعي في ذلك العرف و طبيعة العقّارات و موقع كل منهما بالنسبة إلى الآخرين و الغرض الذي خصّصت له>>[3].

يتّضح من نص المادة أن للجار أن يستعمل ملكه على النحو الذي يريد بهدف الحصول على كافة المزايا الممكنة من الشيء، و على الملاّك المجاورين أن يتحمّلوا ما قد ينجم عن هذا الاستعمال من مضايقات و مضار طالما كانت مضار عادية و ليس بإمكان

---

[1]– **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري،** الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية_مع شرح مفصل للأشياء و الأموال_ المرجع السابق ، ص.694.

[2] **TERRé(F), SMILLER (ph),** Droit civil-les biens-,7éme Ed ; Dalloz, paris, 2006, p.258.

[3]– **أنظر:** أمر رقم 75–58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المالك أن يتحاشاها. و لكن إذا غلا الجار في استعمال حقه إلى حد الإضرار بالمالك ضرر غير مألوف، فإن الجار يسأل عندئذ عن هذا الضرر[1].

إلاّ أنه لا يمكن تحديد معنى دقيق لمضار الجوار غير المألوفة إلا بتعريف كل من الجوار و الضرر غير المألوف.

أولا: تعريف الجوار

للجوار لغة عدة معان لا تخرج عن معنى الالتصاق و القرب منها المجاورة في السكن[2].

ضبط تعريف اصطلاحي دقيق للجوار يعتريه بعض الصّعوبات إلاّ أن ذلك لم يمنع الفقهاء من الاجتهاد في إيجاد تعريف له، حيث عرّف بأنه النطاق أو الحيّز المكاني أو الجغرافي الذي يتجاور فيه الأشخاص و الأموال أيّا كانت طبيعتها و سواء كانت متلاصقة أو غير متلاصقة، و الذي يتحدد بالمدى الذي يمكن أن يصل إليه أذى الأنشطة المجاورة و الذي يختلف تبعا لذلك من حالة إلى أخرى بحسب هذه الأنشطة[3].

أما قانونا فإن المشرّع الجزائري لم يتطرّق إلى تعريف الجوار في القانون المدني فاكتفى بتنظيم علاقات الجوار في المادة 691 من ق.م.ج. السّالفة الذكر، فالمشرّع دوره يقتصر في تحديد الرّوابط و الحدود التي يجب على الجيران احترامها حتى يتحقّق لهم الأمن و السّكينة و الرّاحة[4].

---

[1]– **أنظر: رمضان أبو السعود**، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية_مصادر و أحكام الحقوق العينية الأصلية (في القانون المصري و اللبناني)؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص.499.

[2]– **أنظر: زرارة عواطف**، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة–في النظام القانون الجزائري–؛ رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية،جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2007، ص.53.

[3]– **أنظر: عطا سعد محمد حواس**، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار، دراسة مقارنة؛ دار الجامعة، مصر، 2001، ص.98.

[4]– **أنظر بلقواس سارة**، جبر الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة؛ مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013، ص.8.

من هنا يجب أن نحدد مدلول الجوار من حيث الأشخاص، ومدلوله من حيث الأموال.

أ-مدلول الجوار من حيث الأشخاص

يمكننا القول بأن صفة الجار هنا تتوافر في كل من توافر له عنصر الاستقرار، بغض النظر عما إذا كان يستند في ذلك إلى حق عيني أو حق شخصي (مستأجر مثلا) أو حتى حائز عرضي.

و يرى الفقه إمكانية رجوع الجار المضرور على المتسبب في الأضرار و المضايقات مباشرة، بغض النظر عن كونه (أحدهما أو كلاهما) مالكا أو مستأجرا[1].

ب-مدلول الجوار من حيث الأموال

إن القانون لا يضع حدا معينا للجوار، و لا يشترط فيه التلاصق دائما، لأن الضرر قد يتعدى الجار الملاصق إلى الجار البعيد و العبرة بالضرر و ليس بالتلاصق.

غير أن التلاصق قد يكون له دور هام في تحديد حجم الضرر الذي قد تتفاوت جسامته من جار إلى آخر، بالنظر إلى موقع كل جار، فالضرر ذاته قد يكون جسيما بالنسبة للجار الملاصق للمالك أو القريب منه، و قد يكون غير جسيم بالنسبة إلى جار بعيد، و عكس ذلك قد تتسبب بعض المضار كالأدخنة المتسربة من منزل جار بضرر أكبر بالنسبة لجار بعيد، بفعل تدخل الرياح التي قد تنقل تلك الغازات و الأدخنة إلى مكان بعيد فيتضرر منها الجار البعيد أكثر من القريب[2].

---

[1]- **أنظر: رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري**، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية؛ مركز التعليم المفتوح، د.ب.ن، د.س.ن، ص.43.

[2]- **أنظر: زرارة عواطف**، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2013/2012، ص.ص.44-45.

***ثانيا:* تعريف الضرر غير المألوف**

من حيث التعريف القانوني نص المشرّع الجزائري على المضار غير المألوفة في المادة 691 ف.2 من ق.م.ج. السّالفة الذكر. و يتّضح من نص هذه المادة أن المشرّع الجزائري لم يعرّف مضار الجوار غير المألوفة، و إنّما أشار إلى معيار المضار و إلى اعتبار تقدير الضرر غير المألوف.

أمّا التّعريف الفقهي فيقصد بالضّرر غير المألوف هو ما كان سببا لوهن البناء أو هدمه أو منع الحوائج الأصليّة، أي المنافع المقصودة من البناء[1]. و يعدّ من قبيل الضّرر غير المألوف لو اتّخذ في اتصال دار دكّان حدّاد أو طاحون، و كان من طرق الحديد و دوران الطّاحون وهن للبناء أو أحدث في جانبها فرن أو معصرة، فتأذّى صاحب الدار من دخان الفرن و ضجت المعصرة حتى تعذّرت عليه السكنى[2].

الفرع الثانـي

الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة

اختلف الفقه القانوني في تحديد الأساس الذي تقوم عليه المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة[3].

ذهب بعض الفقهاء إلى أن مسؤولية الجار نحو جاره من مضار الجوار غير المألوفة تقوم على التزام فرضه القانون على الجار بألاّ يلحق بجاره ضررا غير مألوف هذا

---

[1]– **أنظر: علي الهادي العبيدي**، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينية(دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى؛ مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2000، ص.35.

[2] – **أنظر: محمد وحيد الدين سوار**، حق الملكية في ذاته في القانون المدني؛ مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 1997، ص.74.

[3]– **أنظر: شروق عباس فاضل، أسماء صبر علوان**، مضار الجوار غير المألوفة دراسة مقارنة؛ الجامعة الوسطى المستنصرية، مصر، د.س.ن، ص.12.

ما يستخلص من النّصوص القانونية، لكن هذا الرّأي تعرض للانتقاد، و لم يلق كثيرا من التأييد، و هذا ما جعل البعض من مؤيّديه يهجرنه[1].

ذهب رأي آخر للقول أن مسؤولية الجار في هذا الصّدد تعتبر تطبيقا لنظرية التعسّف في استعمال الحق[2]. و خطأ هذا الرّأي هو أن للتعسّف في استعمال الحق صورا محدّدة لا ينبغي أن يتعدّاها، و لا شيء من هذه الصّور الثلاث يتحقّق في حالة مضار الجوار[3].

هناك من الفقهاء من ذهب إلى أن مسؤولية الجار تقوم على نظرية التّبعية، و هذه النظرية تنكر ضرورة الخطأ كأساس للمسؤولية المدنية، فالمسؤولية الموضوعيّة قوامها الضّرر. و على ذلك و لما كانت المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة إحدى صور المسؤولية الموضوعيّة فإنّه لا يلزم لقيامها ثبوت الخطأ في جانب الجار المسؤول طبقا لمعيار الرجل العادي.

فتتقرّر مسؤولية الجار عن المضار غير المألوفة، سواء ارتكب خطأ في ممارسة نشاطه أو حقّه أو لم يرتكب[4]. لكن ما يعاب عن هذه النظريّة أنه يتعذّر الأخذ بها فالمسؤولية التي تقوم على تحمل التّبعية يجب أن تستند إلى نص قانوني[5].

يرى جانب آخر من الفقه أن الضرر غير المألوف هو الغلو في استعمال حق

---

[1]– **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني_حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، المرجع السابق، ص. 702.

[2]– **أنظر: نبيل إبراهيم سعد**، الحقوق العينية الأصلية_أحكامها و مصادرها_؛ منشأة المعارف، مصر، 2001، ص.65.

[3]– **أنظر عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني–حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال–المرجع السابق، ص. ص.704–705.

[4]– **أنظر: عطا سعد محمد حواس**، الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار التلوث؛ دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص.ص.129–130.

[5]– **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني_حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال_، المرجع السابق، ص.705.

الملكية مما يترتّب عليه للجار أضرار لم يقرها العرف و هذا المعيار موضوعي ، فلا ينظر لحالة المالك الشخصيّة كأن يكون مريضا، و إنّما العبرة بحالة الشخص المعتاد، فما يتحمّله يعتبر ضررا مألوفا و ما لا يتحمّله يعتبر ضرر غير مألوف و يستعان في تحديد ذلك بالعرف، بطبيعة العقار و كذلك موقع العقار، و الغرض الذي خصص له[1].

يتّضح لنا من خلال ما سبق أن المسؤولية عن مضار الجوار تعدّ مسؤولية خاصة نظرا لانتفاء عنصر الخطأ فيها، بمعنى أن مسؤولية الجار تقوم متى ألحق ضرر بجاره، سواء كان ذلك بخطأ منه أو دون ارتكابه لخطأ.

نظرا لعدم إمكانيّة تقرير أي مسؤولية دون إسنادها إلى أساس قانوني سليم فالدّليل على ذلك هو نص المادة 691 ف.1 من ق.م.ج. التي تنص:<< يجب على المالك ألاّ يتعسّف في استعمال حقه إلى حدّ يضر بملك الجار>>[2].

من خلال استقراء المادة يتّضح أن المشرّع لم يشترط الخطأ لقيام الضّرر في هذه الحالة بمعنى أن الجار قد يكون في استعماله لملكه تصرّف بسلوك الشخص المعتاد و لم يخطأ في ذلك الاستعمال، و رغم ذلك نجم عن استعماله لملكه ضرر يستوجب تعويضه.

نجد ذلك أيضا في قرار المحكمة العليا رقم 338735 الصّادر في 2006/03/15 حيث جاء في القرار:" تقوم المسؤولية في مضار الجوار، إذا تجاوزت الحد المألوف، على أساس الضرر و ليس على أساس إثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني"[3].

---

[1]- **أنظر: أنور طلبه**، الوسيط في القانون المدني-الملكية،المجرى و المسيل،حق المرور، وضع الحدود،الحائط المشترك،المطلات و المناور،الشرط المانع من التصرف،الشيوع،الاستيلاء،الميراث،الوصية، الالتصاق،الشفعة- الجزء الخامس؛ المكتب الجامعي الحديث، د.ب.ن، 2001، ص.27.

[2]- **أنظر**: أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[3]- **أنظر:(المحكمة العليا)**، قرار رقم 338735 مؤرخ في 2006/03/15، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2006، ص.429.

الفرع الثالث

شروط قيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

لقيام مسؤولية الجار عن مضار الجوار غير المألوفة يجب توافر مجموعة من الشّروط المتمثّلة فيما يلي:

أولا: **وجود عمل غير مألوف**

قد عبّر عنه البعض بالخطأ و قيل ليس المقصود به المعنى العام للخطأ لأن الجار لم يقصد الإضرار بالمالك بل يقوم باتّخاذ كافة ما يتطلّبه القانون و اللّوائح، و مع ذلك يحدث ضررا غير مألوف[1]، فتترتّب مسؤولية الجار في حين لم يعرف أنه سلك سلوك خطير مما سبب أضرار[2].

بمعنى أن يستعمل الجار حقّه استعمالا طبيعيّا و مع ذلك قد يضرّ بجاره ضررا غير مألوف يستوجب التعويض دون أن يصدر عنه إخلال أو أن تكون لديه نية إضرار الغير، و بالتالي لا يصدر عنه خطأ في استعماله لحقّه، فهو يقصد الحصول على أكبر فائدة ممكنة من ذلك الاستعمال[3].

ثانيا: **أن يحدث ضرر غير مألوف**

الضّرر هو روح المسؤولية المدنية و العنصر الأساسي فيها، فمن أبرز شروط الدعوى شرط وجود المصلحة إذ لا دعوى من غير مصلحة، ولا مصلحة إن لم يكن هناك

---

[1]–**أنظر: شروق عباس فاضل، أسماء صبر علوان**، المرجع السابق، ص.18–19.

[2] **TERRé (F), SIMLLER (PH),** 7 éme Ed, op-cit, p.260.

[3] – **أنظر: شروق عباس فاضل، أسماء صبر علوان**، المرجع السابق، ص.19.

ضرر قد لحق المدّعي، فالمسؤولية هنا مرتبطة بحصول ضرر غير اعتيادي أو ضرر يقلق الرّاحة إذ لا يعوض عن المضار المألوفة[1].

فالجار لا يسأل عن أي ضرر و إنما يجب أن يتجاوز الحد المألوف ذلك أنه لو سئل الجار عن أي ضرر يلحق جاره بسبب استعمال حقّه في الملكيّة لأصبح الملاّك في حرج شديد، حيث لا يؤمّن الملاّك مهما بلغ حرصهم في استعمالهم لحقوقهم من أن يترتّب على هذا الاستعمال قدر من الضّرر للجيران و لهذا يجب أن يتحمّل كل منهم قدرا من أضرار الجوار و التي يمكن تجنّبها.

أما إذا تجاوزت تلك الحدود انقلبت إلى مضار غير مألوفة أي المضار تجاوزت الحد المألوف، حيث أن تحديد ما إذا كان الضّرر مألوف أو غير مألوف يعد مسألة موضوعيّة يرجع فيها إلى اعتبارات مختلفة[2].

ينبغي في تحديد مألوفيّة أو عدم مألوفيّة مضار الجوار أن يدخل في الاعتبار الغرض المخصّص له، فقد يعتبر الضّرر الحادث ضررا مألوفا في الأصل بالنسبة إلى العرف السائد في المكان أو الحي الواقع فيه، و لكن ذلك لا يمنع من اعتباره ضررا غير مألوف، إذا كان من شأنه بالنّظر إلى التّخصيص المعقول المعدّ له العقار المجاور في الاستغلال[3].

فالضّرر غير مألوف هو خروج عن حدود حق الملكيّة، بحكم أن الجار مقيّد بعدم الغلو في استعمال حقّه، و عدم مخالفة القيود التي رسمها القانون[4]، و يشترط فيه حتى

---

[1]– **أنظر: شروق عباس فاضل، أسماء صبر علوان**، المرجع السابق، ص.19.

[2]– **أنظر: رمضان أبو السعود**، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية_أحكام و مصادر الحقوق العينية الأصلية_؛ دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1997، ص.66.

[3]– **أنظر: حسن كيره**، المرجع السابق، ص.149.

[4]– **أنظر: سليمي الهادي، شهيدة قادة**، << أحكام الضرر ضمن دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري >>؛ مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، المجلد 7، العدد 2، غرداية، 2014، ص.94.

تقوم مسؤولية الجار أن يكون محقّقا لا احتماليّا بمعنى أن يكون قد وقع فعلا أو سيقع فعلا أو سيقع حتما[1].

نلاحظ أن المشرّع الجزائري أحال مهمّة تقدير مدى مألوفية الضّرر إلى القاضي و ذلك في نص المادة 691 ف.2 من ق.م.ج. السّالفة الذكر.

***ثالثا:* أن يكون الضرر ناتج عن الجوار**

السّبب في قيام المسؤولية عن مضار غير المألوفة هو واقعة الجوار بين العقّارات، فإذا انتفت هذه الواقعة انتفت المضار. و لا يعني هذا ضرورة التلاصق بين العقّارات المتجاورة حتى تقوم المسؤولية و تنشأ منها هذه المضار غير المألوفة لأن هذه الأخيرة تؤثّر على الجار و لو لم يكن ملاصقا لجاره مسبّب الضرر غير المألوف فمثلا الغازات و الأبخرة المنبعثة من مصنع قد تؤثّر على عدة أشجار مثمرة في عقارات مجاورة للمصنع إلا أنّها قد لا تكون ملاصقة له[2].

المطلب الثاني

آثار دعوى مضار الجوار غير المألوفة

إذا أحدث الجار لجاره ضررا غير مألوف فإنه يكون قد خالف القيد الذي يفرضه عليه القانون، و جزاء هذه المخالفة هو التعويض. حيث إن هذا الأخير لا يقتصر على التعويض النقدي الذي يدفعه الجار المسؤول و إنّما للمالك أن يطلب كذلك إزالة هذه المضار. و من هنا سندرس التعويض العيني (الفرع الأول) و يلي ذلك دراسة التعويض النقدي (الفرع الثاني).

---

[1] – **أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني_نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام_، المرجع السابق، ص.858.

[2] – **أنظر: شروق عباس فاضل، أسماء صبر علوان**، المرجع السابق، ص.21.

الفرع الأول

التعويض العيني

التعويض العيني معناه إزالة الضّرر عينا، أي إعادة المتضرّر عن هذا الطريق إلى الحالة التي كان عليها قبل وقوع الفعل الضّار[1]. و يعتبر ذلك تعويضا عينيّا عن الإخلال بالالتزام في الماضي و تنفيذا عينيّا للالتزام في المستقبل.

إزالة هذه المضار تختلف بحسب كل حالة، فقد تتم من خلال منع الاستعمال الضّار أصلا بإغلاق المحل المقلق للرّاحة مثلا، و قد تتم من خلال إلزام الجار باتّخاذ تدابير تمنع إحداث الضّرر غير المألوف لجيرانه، كإلزام الجار بتغيير موضع المدخنة التي تحدث الضرر للجيران، أو إلزامه بإدخال تعديلات فنيّة على آلة معيّنة لتجنّب حدوث الضّرر، أو إلزامه بتشغيل الآلة التي تحدث ضجّة في أوقات محدّدة من النهار و الامتناع عن تشغيلها ليلا[2].

من التّطبيقات القضائية نجد القرار رقم 90943 الصّادر في 1992/06/16 حيث جاء في القرار:" من المقرّر قانونا أنه يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقّه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلّقة بالمصلحة العامّة أو الخاصّة.

و أن لا يتعسّف في حقه إلى حد يضرّ بملك جاره، و يجوز للجار أن يطلب من جاره إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف.

---

[1] - **أنظر: عزيز كاظم جبر**، المرجع السابق، ص.150.

[2] - **أنظر: محمد حسن قاسم**، موجز الحقوق العينية الأصلية، -حق الملكية،حق الملكية في ذاته،أسباب كسب الملكية- الجزء الأول، الطبعة الأولى؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص.99.

و لما كان ثابتا. في قضية الحال. أن جيران المدّعي تضرّروا من غلق الممر المؤدّى إلى منزلهم من طرف المدّعي المالك مما ألزمهم بالدخول إلى منزلهم مرورا بطريق بعيد، فإن المجلس لما قضي بتأييد الحكم المعاد المصادق على الخبرة طبقوا صحيح القانون"[1].

الفرع الثاني

التعويض النقدي

للقاضي سلطة الحكم بالتعويض النّقدي عن الضّرر غير المألوف الذي أصاب الجار من جرّاء استعمال جاره لحق ملكيته إذا تعذّر له الحكم بالتعويض العيني، و بعبارة أخرى إذا تعذّر إزالة الأضرار غير المألوفة فإن السبيل إلى جبر الضّرر هو التعويض النقدي، فهو عبارة عن مبلغ من المال[2]. و حسب نص المادة 130 من ق.م.ج. التي تنص:<< من سبّب ضررا للغير ليتفادى ضرر أكبر، محدّقا به وبغيره، لا يكون ملزما إلاّ بالتعويض الذي يراه القاضي مناسبا >>[3].

نستنتج من نص المادة أن للقاضي السّلطة التقديرية في التعويض النقدي حسب ما يراه مناسبا.

التعويض النقدي يمكن أن يكون دفعة واحدة أو على شكل أقساط أو إيراد مرتب[4]، و هذا طبقا لنص المادة 132 ف.1 من ق.م.ج. التي تنص:<< يعيّن القاضي طريقة التعويض تبعا للظّروف، و يصّح أن يكون مقسّطا، كما يصّح أن يكون إيراد مرتّبا،

---

[1]- **أنظر:(المحكمة العليا)**، قرار رقم 90943 مؤرخ في 1992/|06/16، المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر، 1995، ص.101.

[2]- **أنظر: مخلوط غانية، حيمودي نوال**، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية لمصلحة خاصة؛ مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص.26.

[3]- **أنظر:** أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[4]- **أنظر: عزيز كاظم جبر**، المرجع السابق، ص.156.

و يجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدّم تأمينا >>[1].

فإذا كان التعويض النقدي مهما لتعويض ضرر المتضرّر المنادة فإنّه الأكثر أهمية لتعويض الضّرر المرتد، ذلك أن المتضرّر بالإرتداد لن يجد طريقة تزيل ضرره أفضل من التعويض النقدي، لا بل أن التعويض النقدي هو الحل الوحيد لجبر الضّرر المرتد في معظم الحالات إن لم نقل في جميعها[2].

المبحث الثاني

دعوى سد المطل

يحقّ للجار فتح مطلات على بنائه إلاّ أن القانون قيّد هذا الحق بشروط، حيث أن مخالفة هذه الشّروط يمنح للمالك الحق في رفع دعوى سد المطل التي تنجرّ عنها آثار. من هنا سنتطرّق إلى دراسة مفهوم دعوى سد المطل (المطلب الأول) و يلي ذلك دراسة آثار دعوى سد المطل (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم دعوى سد المطل

لا يجوز للمالك رفع دعوى سد المطل إلاّ إذا تجاوز الجار الشّروط المنصوص عليها قانونا، لذلك سنتطرّق إلى دراسة تعريف المطل (الفرع الأول) و يلي ذلك دراسة شروط رفع دعوى سد المطل (الفرع الثاني).

---

[1]– **أنظر:** أمر رقم 75–58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[2]– **أنظر: عزيز كاظم جبر**، المرجع السابق، ص.156.

الفرع الأول

تعريف المطل

هو عبارة عن فتحة يحدثها المالك في ملكه تسمح بالإطلال منها و النظر الى الخارج و لمرور الهواء و الضوء، و ذلك كالنوافذ و الشرفة[1].

و المطلات على نوعين: مطلات مواجهة و مطلات منحرفة.

أولا: **المطل المواجه**

هو الذي يمكن النّظر منه على ملك الجار مباشرة دون حاجة إلى الانحناء إلى الخارج أو الإلتفات يمينا أو يسارا[2].

ثانيا: **المطل المنحرف**

هو الذي لا يسمح بالنّظر إلى ملك الجار إلا بالإلتفات إلى اليمين أو إلى الشّمال أو بالإنحناء إلى الخارج. إذ يفتح في حائط يكون زاوية مع الحدّ الفاصل بين العقّارين، بحيث يتعيّن على من ينظر منه إلى ملك الجار أن يلتفت أو ينحني[3].

---

[1] – **أنظر: محمد حسن قاسم**، المرجع السابق، ص.89.

[2] – **أنظر**: المرجع نفسه، ص.89.

[3] – **أنظر: نبيل إبراهيم سعد**، الحقوق العينية الأصلية_أحكامها و مصادرها_، المرجع السابق، ص.96.

الفرع الثاني

شروط دعوى سد المطل

لرفع دعوى سد المطل يجب توافر شروطها المتمثلة في عدم احترام صاحب الحق المسافة القانونية، و عدم اكتسابه ذلك المطل بالتقادم.

أولا:عدم احترام المسافة القانونية

لتحديد المسافة القانونيّة الواجب احترامها لفتح مطل يجب أولا التمييز بين أنواع المطلات.

قيّد القانون فتح المطلات المواجهة في نص المادة 709 ف.1 من ق.م.ج. التي تنص على:<< لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقلّ عن مترين، و تقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من الحافة الخارجية للشرفة، أو من النّتوء >>[1].

قد قيّد القانون فتح المطلات المنحرفة في نص المادة 710 من ق.م.ج. التي تنص على:<< لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقلّ عن ستّين سنتيمتر من حرف المطل على أن هذا التّحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام>>[2].

يتّضح من نص المادتين السّالفتين الذكر أن المشرع يفرض لفتح المطل سواء كان مواجها أو منحرفا، ترك مسافة معيّنة بين المطل و حدود ملك الجار، حيث أن فتح

---

[1]- **أنظر**: أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[2]- **أنظر**: المرجع نفسه.

مطل مواجه قيّد بمسافة مترين، أما فتح مطل منحرف قيّد بمسافة ستين سنتيمتر إلاّ أن هذا الأخير يمكن مخالفة المسافة المقرّرة له قانونا إذا كان المطل المنحرف مواجه للطريق العام.

إن عدم مراعاة قيد المسافة في المطل ينجرّ عنه رفع دعوى سد المطل و للطرف الآخر توقّى الحكم عليه في الدعوى بإثبات أنه كسب المطل إما بالإرتفاق أو بتخصيص المالك الأصلي[1].

يثير قيد المطل عدد كبير من النزاعات القضائيّة في مجال نزاعات الجوار كما يتّضح ذلك في القرار رقم 54887 الصّادر في 1988/10/19 حيث جاء في القرار:" من المقرّر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقلّ عن مترين، و من ثم فإن النّعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رخصه.

و لما كان من الثابت. في قضية الحال. إن الخبير أثبت أن الطّاعن فتح مطلات مواجهة تقلّ عن مترين، فإن قضاة الموضوع الذين منعوا الطّاعن من فتح النوافذ المطلّة على جاره طبّقوا صحيح القانون"[2].

ثانيا: ألا يكون هناك مطل مكتسب بالتقادم

إذا كان فتح المطل على أقل من المسافة القانونيّة يتضمّن معنى التّعدي، بأن كان يحمل المالك عبئا تنتفي معه مظنة العفو و التسامح من جانبه، و مضت عليه مدّة

---

[1]- **أنظر: السيد عبد الوهاب عرفه**، الشامل في حق الملكية الحقوق العينية الأصلية و التبعية؛ المكتب الفني للموسوعات القانونية، مصر، د.س.ن، ص.106.

[2]- **أنظر:(المحكمة العليا)**، قرار رقم 54887 مؤرخ في 1988/10/19، المجلة القضائية، العدد الأول، 1991، ص.11.

التقادم، فإن صاحبه يكسب بالتقادم حق ارتفاق المطل[1].

تنص المادة 709 ف.2 من ق.م.ج. على مايلي:<< و إذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقلّ عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقلّ عن مترين تقاس بالطّريقة السّابق بيانها أعلاه و ذلك على طول البناء الذي فتح فيه مطل>>[2].

يتّضح من نص هذه المادة انه يجوز للجار اكتساب مطل مواجه بالتّقادم حتى و لو لم يحترم المسافة القانونيّة التي حدّدتها المادة 709 ف.2 من ق.م.ج. السّالفة الذكر. يجوز للمالك رفع دعوى سد المطل المواجه على الجار إذا لم يحترم المسافة القانونيّة شرط أن لا يكون الجار اكتسب ذلك المطل بالتّقادم.

هذا ما يتّضح من خلال القرار رقم 206483 الصّادر في 2001/03/28 حيث جاء فيه:" اكتساب الحق في المطل يمنع الجار من البناء على مسافة تقلّ عن مترين لا يكفي إثبات أسبقيّة البناء و إنّما يجب استمرار الحيازة القانونيّة طيلة 15 سنة "[3].

يتبيّن من خلال القرار أن الاجتهاد القضائي حدّد مدّة التّقادم المكسب في المطل و هي مدّة الحيّازة أي خمسة عشر (15) سنة.

---

[1]– **أنظر:عبد المنعم فرج الصده،** الحقوق العينية الأصلية_دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري_؛ دار النهضة العربية للطباعة و النشر، لبنان، د.س.ن، ص.130.

[2] – **أنظر:** أمر رقم 75–58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

[3] – **أنظر:(المحكمة العليا)**، الغرفة العقارية، قرار رقم 206483 مؤرخ في 2001/03/28، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، الجزائر، 2004، ص.398.

المطلب الثانـي

آثار دعوى سد المطل

إذا لم يحترم الجار في فتح المطلات المسافة المقرّرة قانونا و لم يكتسب ذلك المطل بالتّقادم فإنه يجوز للمالك رفع دعوى، حيث أن هذه الأخيرة تنجر عنها آثار لذا سنتطرّق إلى دراسة أثر سد المطل (الفرع الأول) و يلي ذلك دراسة أثر التعويض عن الضّرر الحاصل بسبب المطل (الفرع الثاني).

الفرع الثانـي

سد المطل

إذا قام الجار بفتح مطل غير متقيّد بالمسافة القانونيّة، كان للمالك أن يطلب سدّه و لو لم يصبه ضرر من جرّاء ذلك، و إذا كان هذا المطل مفتوحا في حائط المالك المقام على الحد الفاصل بين العقّارين، كان للجار أن يقيم بنائه على الحد الفاصل، فيسدّ المطل المفتوح عليه[1].

إن طلب سد المطلات غير القانونيّة هو حق لصاحب العقّار المطل عليه و لو كان ارض فضاء شرط إن كان الإطلال عنها مباشرة على ملك الجار عند الحدّ الفاصل بين العقّارين باعتبار أن فتحه اعتداء على المالك يترتّب على تركه اكتساب المتعدي حق

---

[1]– **أنظر: رمضان أبو السعود،** الوجيز في الحقوق العينية الأصلية_مصادر و أحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني، المرجع السابق، ص.494.

الارتفاق بالمطل و التزام مالك العقّار المترفق به مراعاة المسافة القانونيّة بين المطل و بين ما يقيمه بعد من بناء[1].

الفرع الثانـي

التعويض عن الضرر الحاصل بسبب المطل

التعويض هو جزاء المسؤولية عن الفعل الضّار و ذلك بصريح المادة 124 من ق.م.ج. السّالفة الذكر. حيث يتّضح من خلال هذه المادة أن كل فعل يرتكبه الشّخص بخطئه و سبب هذا الخطأ أضرار للغير، يلزم بالتعويض.

فالجار الذي فتح مطل دون احترام المسافة القانونيّة يكون قد ارتكب خطأ فتقوم مسؤوليته التقصيرية لأنه أخل بالتزام قانوني و بذلك يترتّب عليه جزاء يتمثّل في تعويض الضّرر الحاصل بسبب خطئه التقصيري المتمثّل في فتح مطل دون احترام المسافة القانونيّة.

يتم تقدير قيمة التعويض من طرف القاضي، و يشمل التعويض ما لحق الدّائن من خسارة و ما فاته من كسب و هذا حسب نص المادة 182 ف.1 من ق.م.ج. السّالفة الذكر، و على القاضي عند تقديره مدى التعويض مراعاة الظّروف الملابسة و هذا وفقا لنص المادة 131 من ق.م.ج. السّالفة الذكر. يقصد بالظّروف الملابسة الظّروف الشّخصية التي تتّصل بحالة المضرور لا الظّروف الشخصيّة التي تتعلّق بحالة المسؤول[2].

---

[1]– **أنظر: السيد عبد الوهاب عرفه**، الشامل في حق الملكية و الحقوق العينية الأصلية و التبعية، المرجع السابق، ص.ص.109–110.

[2]– **أنظر: أنور سلطان**، المرجع السابق، ص.382.

نستخلص مما سبق أنَه وفقا للقواعد الخاصّة المفروضة في التقنين المدني للمالك رفع دعوى مضار الجوار غير المألوفة على الجار، شرط أن تكون أضرار غير مألوفة ، و الضرر غير المألوف يصعب تحديد مفهومه بدقّة نظرا للاختلاف بين الجيران من ناحية القدرة على تحمّل الضّرر و التي تجعلهم يختلفون بين من يعتبرها مألوفة و من يعدّها غير مألوفة، و يكون للمالك أساس في هذه المسؤولية طلب التعويض العيني، و إذا وجد مانع من موانع الحكم بالتعويض العيني يلجأ القاضي إلى الحكم بالتعويض النقدي الذي يقدّر وفقا لعناصر الضّرر. للمالك أيضا وفقا للقواعد الخاصّة رفع دعوى سد المطل و ذلك إذا توافرت شروطها المتمثّلة في عدم احترام المسافة القانونيّة التي تختلف حسب نوع المطل بشرط أن لا يكون هناك مطل مكتسب بالتّقادم، و تترتّب عن هذه الدعوى آثار تتمثّل في سد المطل و التعويض عن الضرر الحاصل بسببه.

قائمة المختصرات:

1-باللغة العربية:

ق. م. ج : القانون المدني الجزائري.

ق. إ. م. إ : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ف : الفقرة.

ج. ر. ج. ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

د. د. ن : دون دار النشر.

د. س. ن : دون سنة النشر.

د. ب. ن : دون بلد النشر.

ص : صفحة.

ص. ص : من صفحة إلى صفحة.

2-باللغة الفرنسية:

P : page.

PP : de page a la page.

Op-Cit : Opère Citato.

Ed : édition.

قائمة المراجع

أ ***ولا: باللغة العربية***

ا. ***الكتب:***

-**أنور سلطان**، الموجز في النظرية العامة للالتزام-مصادر الالتزام-؛ دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998.

-**أنور طلبة**، الوسيط في القانون المدني-الحق، إساءة استعمال الحق، القانون و تطبيقه، الأشخاص و الأموال، أركان العقد، انحلال العقد، المسؤولية العقدية، المسؤولية التقصيرية- الجزء الأول، د.د.ن، د.ب.ن، د.س.ن.

-_____، الوسيط في القانون المدني-الملكية، حق المجرى و المسيل، حق المرور، وضع الحدود، الحائط المشترك، المطلات و المناور، الشرط المانع من التصرف، الشيوع، الاستيلاء، الميراث، الوصية، الالتصاق، الشفعة-الجزء الخامس؛ المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2001.

-**حسن كيره**، الموجز في أحكام القانون المدني-الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها-؛ منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.

-**دربال عبد الرزاق**، الوجيز في النظرية العامة للالتزام-مصادر الالتزام-؛ دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004.

-**رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري**،الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مركز التعليم المفتوح، د.ب.ن، د.س.ن.

-**رمضان أبو السعود**، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية-مصادر و أحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني-؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.

-_____ ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية-أحكام و مصادر الحقوق العينية الأصلية-؛ دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997.

-**زعلاني عبد المجيد**، المدخل لدراسة القانون-النظرية العامة للحق-؛ د.د.ن، الجزائر، 2003.

-**السيد عبد الوهاب عرفه**، الوسيط في التعويض المدني عن المسؤولية المدنية(عقدية، تقصيرية) و أحكام النقض الصادر فيها؛ دار المطبوعات الجامعية، مصر، د.س.ن.

-_____، الشامل في حق الملكية و الحقوق العينية الأصلية و التبعية؛ المكتب الفني للموسوعات القانونية، مصر، د.س.ن.

-**السيد محمد السيد عمران**، الأسس العامة في القانون-المدخل الى القانون، نظرية الالتزام-؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.

-**عبد الرزاق احمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد-حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال-، الطبعة الثالثة؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

-_____ ، الوسيط في شرح القانون المدني-نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام -، الجزء الأول؛ دار إحياء التراث العربي، لبنان، د.س.ن.

-_____ ، الوسيط في شرح القانون المدني-نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات، أثار الالتزام-؛ دار النهضة العربية، مصر، 1968.

-**عبد المنعم فرج الصده**، الحقوق العينية الأصلية-دراسة في القانون اللبناني و المصري-؛ دار النهضة العربية للطباعة و النشر، لبنان، د.س.ن.

-**عباس الصراف، جورج حزبون**، المدخل إلى علم القانون-نظرية القانون، نظرية الحق-، الطبعة الخامسة عشر؛ دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2014.

-**عزيز كاظم جبر**، الضرر المرتد و تعويضه في المسؤولية التقصيرية-دراسة مقارنة-؛ مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 1998.

-**عمرو فخري الحديثي**، تحريم التعسف في استعمال الحق بوصفه سببا من أسباب الإباحة-دارسة مقارنة-؛ دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011.

-**عطا سعد محمد حواس**، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار-دراسة مقارنة-؛ دار الجامعة، مصر،200

- _____ ، الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار التلوث؛ دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012.

-**علي علي سليمان**، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري-المسؤولية عن فعل الغير، المسؤولية عن فعل الأشياء، التعويض-، الطبعة الثانية؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن.

-**علي هادي العبيدي**، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني-الحقوق العينية، دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى؛ مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2000.

-**فاضلي إدريس**، المدخل إلى القانون-نظرية القانون، نظرية الحق-؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014.

-**محمد حسن قاسم**، موجز الحقوق العينية الأصلية-حق الملكية في ذاته، أسباب كسب الملكية-، الجزء الأول، الطبعة الأولى؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.

-**محمد المنجي**، دعوى التعويض عن المسؤولية المدنية بصفة عامة-مراحل الدعوى عن تحرير الصحيفة إلى الطعن بالنقض-، الطبعة الثانية؛ د.د.ن، الإسكندرية، 1999 .

-**محمد وحيد الدين سوار**، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997.

-**مصطفى العوجي**، القانون المدني-المسؤولية المدنية-، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.

-**نبيل إبراهيم سعد**، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني-دراسة مقارنة- ؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.

-_____ ، النظرية العامة للالتزام-مصادر الالتزام-، الجزء الأول؛ دار الجامعة الجديدة، د.ب.ن، 2007.

-_____ ، الحقوق العينية الأصلية-أحكامها و مصادرها-؛ منشأة المعارف، مصر، 2001.

II. ***الأطروحات و المذكرات:***

أ- الأطروحات:

-**زرراة عواطف،** مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري؛ أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2013/2012.

ب- المذكرات:

1-مذكرات الماجستير:

-**ميجوبي عبد الرحمان،** التعسف في استعمال الحق و علاقته بالمسؤولية المدنية؛ مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.

-**زرارة عواطف،** عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة-في النظام القانوني لجزائري-؛ ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2007.

-**بلقواس سارة،** جبر الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة؛ مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013.

-**بلحورابي سعاد،** نظرية التعسف في استعمال الحق و تطبيقاتها في الفقه الإسلامي و القانون الوضعي؛ مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

2-مذكرات الماستر:

-**مخلوط غانية، حيمودي نوال،** القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة؛

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.

-**شرقي سعدية**، التعسف في استعمال حق الملكية؛ مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة أكلي محند ولحاج، البويرة، 2013.

III. ***المقالات:***

-**مالك جابر حميدي الخزاعي**، << **إساءة استعمال الحق خطأ تقصيريا يلتزم من صدر منه بتعويض الضرر الناشئ عنه** >>؛ مجلة جامعة بابل، كلية الحقوق، جامعة القادسية، المجلد السابع عشر، العدد الثاني، 2009، ص.ص.49-50.

-**سليمي الهادي، شهيدة قادة**، << **أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري** >>؛ مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، المجلد السابع، العدد الثاني، غرداية، 2014، ص.94.

-**محمد رأفت عثمان**، << **التعسف في استعمال الحقوق في الشريعة الإسلامية و القانون**>>؛ مجلة الشريعة و القانون بالقاهرة، العدد الأول، د.س.ن، ص.ص.188-189.

IV. ***النصوص القانونية:***

-أمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم، ج. ر. ج. ج، عدد 78، الصادر في 1975/09/30.

-قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج. ر. ج. ج، عدد 21، الصادر في 2008/04/23.

V. ***الإجتهادات القضائية:***

-(**المحكمة العليا**)، قرار رقم 338735، مؤرخ في 2006/03/15، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2006، ص.429.

-(**المحكمة العليا**)، قرار رقم 90943، مؤرخ في 1992/06/16، المجلة القضائية، العدد الأول، 1995، ص.101.

-(**المحكمة العليا**)، قرار رقم 54887، مؤرخ في 1988/10/19، المجلة القضائية، العدد الأول، 1991، ص.11.

-(**المحكمة العليا**)، قرار رقم 206483، مؤرخ في 2001/03/28، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص.398.

VI. الوثائق:

-**شروق عباس فاضل، أسماء صبر علوان،** مضار الجوار غير المألوفة دراسة مقارنة، كلية الحقوق، الجامعة الوسطى المستنصرية، مصر.

ثانيا: باللغة الفرنسية

OUVRAGES :

-**TERRé (F), SIMLLER (PH),** Droit civil-les biens- , 5éme édition, Dalloz, paris, 1998.

-**TERRé (F), SIMLLER (PH),** Droit civil-les biens- , 7 éme édition, Dalloz, paris, 2006.

الفهرس

الصفحة.

المقدمة: **.....1.**

الفصل الأول: دعاوى المالك المؤسسة على القواعد العامة **.....5.**

المبحث الأول: دعوى التعسف في استعمال حق الملكية **.....5.**

المطلب الأول: مفهوم التعسف في استعمال حق الملكية **.....6.**

الفرع الأول: تعريف التعسف في استعمال حق الملكية **.....6.**

الفرع الثاني: معايير التعسف في استعمال حق الملكية **.....7.**

أولا: قصد الإضرار بالغير **.....7.**

ثانيا: قلة أهمية مصلحة صاحب الحق بالنسبة للضرر اللاحق بالغير **.....8.**

ثالثا: عدم مشروعية المصلحة المقصود تحقيقها من وراء استعمال الحق **.....9.**

المطلب الثاني: آثار دعوى التعسف في استعمال حق الملكية **.....10.**

الفرع الأول: الجزاء التعويضي **.....10.**

الفرع الثاني: التدبير الوقائي **.....11.**

المبحث الثاني:دعوى التعويض عن الخطأ التقصيري.....**12.**

المطلب الأول:شروط التعويض عن الخطأ التقصيري.....**12.**

الفرع الأول:الشروط الموضوعية.....**12.**

أولا:الخطأ.....**12.**

ثانيا:الضرر .....**13.**

ثالثا:العلاقة السببية.....**14.**

الفرع الثاني:الشروط الإجرائية.....**15.**

أولا:طرفا دعوى المسؤولية عن الخطأ التقصيري.....**15.**

ثانيا:تقادم دعوى المسؤولية عن الخطأ التقصيري.....**17.**

ثالثا:الإثبات في دعوى المسؤولية عن الخطأ التقصيري.....**17.**

رابعا:المحكمة المختصة في دعوى المسؤولية عن الخطأ التقصيري.....**18.**

المطلب الثاني:أحكام دعوى التعويض عن االخطأ التقصيري.....**19.**

الفرع الأول:نطاق التعويض عن الضرر التقصيري.....**19.**

أولا:الاعتداد بالضرر المباشر.....**19.**

ثانيا:الاعتداد بالظروف الملابسة عند تقدير التعويض.....**20.**

ثالثا:شمول التعويض لما لحق المضرور من خسارة و ما فاته من كسب.....**22.**

الفرع الثاني:وقت تقدير التعويض عن الخطأ التقصيري.....**23.**

خلاصة:.....**23.**

الفصل الثاني:دعاوى المالك المؤسسة على القواعد الخاصة.....**25.**

المبحث الأول:دعوى مضار الجوار غير المألوفة.....**25.**

المطلب الأول:مفهوم مضار الجوار غير المألوفة.....**25.**

الفرع الأول:تعريف مضار الجوار غير المألوفة.....**26.**

أولا:تعريف الجوار.....**27.**

أ–مدلول الجوار من حيث الأشخاص.....**28.**

ب–مدلول الجوار من حيث الأموال.....**28.**

ثانيا:تعريف الضرر غير المألوف.....**29.**

الفرع الثاني:الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة..**29** .

الفرع الثالث: شروط قيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة.....**32.**

أولا: وجود عمل غير مألوف.....**32.**

ثانيا: أن يحدث ضرر غير مألوف.....**32.**

ثالثا: أن يكون الضرر ناتج عن الجوار.....**34.**

المطلب الثاني: آثار دعوى مضار الجوار غير المألوفة.....**34.**

الفرع الأول: التعويض العيني.....**35.**

الفرع الثاني: التعويض النقدي.....**36.**

المبحث الثاني: دعوى سد المطل.....**37.**

المطلب الأول: مفهوم دعوى سد المطل.....**37.**

الفرع الأول: تعريف المطل.....**38.**

أولا: المطل المواجه.....**38.**

ثانيا:المطل المنحرف.....**38.**

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى سد المطل.....**39.**

أولا: عدم احترام المسافة القانونية.....**39.**

ثانيا:أن لا يكون هناك مطل مكتسب بالتقادم.....**40.**

المطلب الثاني:آثار دعوى سد المطل.....**42.**

الفرع الأول:سد المطل.....**42.**

الفرع الثاني:التعويض عن الضرر الحاصل بسبب المطل.....**43.**

خلاصة:**.....44.**

الخاتمة:**.....45.**

قائمة المراجع**.....48.**

الفهرس**.....55.**

ملخص المذكرة**.....60.**