

جامعة عبد الرحمان ميرة \_ بجاية \_  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

الإلتزامات السلبية المفروضة على المالك  
لمصلحة الغير

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذ:

- سرايش زكرياء

إعداد الطالبتين:

- أحميم صارة

- علواش حنان

لجنة المناقشة

- الأستاذ: عيسات اليزيد.....رئيسا  
- الأستاذ: سرايش زكرياء.....مشرفا ومقرا  
- الأستاذ (ة): بلاش ليندة.....ممتحنا

السنة الجامعية 2015/2014

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

﴿ما زال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه﴾

# شكر وتقدير

الحمد والشكر لله عزوجل الذي أعاننا ووفقنا لاتمام هذه المذكرة.

وعرفانا منا بالجميل نتقدم الى أستاذنا المشرف سرايش زكريا بأسمى عبارات الشكر والتقدير على قبوله الاشراف على هذا البحث وعلى كل ماقدمه لنا من توجيهات ونصائح من أجل اتمامه.

والشكر موصول أيضا الى كل من ساعدنا على انجاز هذه المذكرة سواء من قريب أو من بعيد.

كما نتقدم بخالص الشكر والتقدير الى كل أعضاء اللجنة الأفاضل، الذين نقدم بين أيديهم هذا البحث المتواضع من أجل تقييمه وابداء وجهة نظرهم فيه، شاكرين لهم جهدهم في قراءته.

ونسأل الله أن ينفعونا بتوجيهاتهم وارشادتهم في المستقبل انشاء الله.

اليهم جميعا جزيل الشكر.

# الإهداء

أهدي نتاج هذا العمل المتواضع الى التي أزهرت فؤادي وعانقت بطيفها تسايح

أمنيتي والى منبع الحنان.....والدتي العزيزة.

والى روح والدي الغالي رحمّه الله.

والى كل الأحبة والأصدقاء.

والى الأستاذ المشرف الذي لم يبخل علينا بنصحه وارشاده طيلة مراحل البحث.

والى كل من ساندني في انجاز هذا العمل من بعيد أو من قريب.

حنان

# الإهداء

الى أمي وأبي الكريمن أولي الفضل علي وأهل الشكر والثناء.

الى اخوتي.

الى كل الأحبة والأصدقاء.

الى الأستاذ المشرف الذي لم ييخل علينا بتوجيهاته القيمة.

والى أساتذتي الكرام وكل رفقاء الدراسة.

سارة

## قائمة المختصرات

### أولا-باللغة العربية:

- ق.م.ج : القانون المدني الجزائري.
- قا.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ج.ر.ج.ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- د. ب. ن : دون بلد نشر.
- د. د. ن : دون دار نشر.
- د. س. ن: دون سنة نشر.
- ص : صفحة.
- ص. ص : من صفحة إلى صفحة.

### ثانيا- باللغة الفرنسية :

- P : Page .
- Op.cit. : Opère citato.

# مقدمة

## مقدمة:

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق التي قررها القانون للشخص، بحيث يخوله هذا الحق سلطة مباشرة على الشيء، كما أن حق الملكية يندرج ضمن الحقوق العينية الأصلية، ويعد من أوسع الحقوق العينية نطاقا.

يخول حق الملكية لصاحبه سلطات والتي تتمثل في سلطة الإستعمال التي تعني الإستفادة من الشيء محل الحق بطريقة مباشرة أي أن يستعمل صاحب الحق الشيء محل الحق فيما خصص له.

وسلطة الإستغلال التي تعني الإستفادة من الشيء بطريق غير مباشر عن طريق إستخلاص ما ينتج عن الشيء من ثمار ومنتجات، أما سلطة التصرف فيقصد بها إستخدام الشيء بطريقة يترتب عليها إنتهاء حق الملكية أو الإنتقاص منه.

كما أن حق الملكية يتمتع بمجموعة من الخصائص تميزه عن باقي الحقوق الأخرى فهو حق جامع أي أنه يخول للمالك كل السلطات القانونية التي ترد على الشيء، كما أنه حق مانع أي أنه حق مقصور على المالك وحده دون غيره فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه، وأخيرا أنه حق دائم أي أنه لا يسقط بعدم الإستعمال.

لما كانت الملكية حق يخول صاحبه سلطات الإستعمال والإستغلال والتصرف في حدود النظم والقوانين التي أقرها المجتمع، فإن أغلب القوانين المعاصرة في جميع الأنظمة وخاصة القانون الجزائري قد وضعت قيودا لهذا الحق من حيث السلطات التي يخولها لصاحبه، فلم تعد هذه السلطات مطلقة، بل ترد عليها قيود تحد من إطلاقها.

والقيود التي ترد على سلطات المالك إما أن تكون قانونية حيث يرد في شأنها نص قانوني وهي توضع في الأساس مراعاة للمصلحة العامة، كما قد توضع مراعاة لمصلحة خاصة، وإما أن تكون إتفاقية.



تتراوح القيود الواردة على الملكية بين إلتزامات سلبية وأخرى إيجابية، وتشمل دراستنا على الإلتزامات التي محلها الإمتناع عن العمل، لأنها لم تستوف حقها من البحث، لذلك فنحن نتساؤل ماهي الحالات التي قيد فيها المشرع الملكية بالإلتزام محله الامتناع عن العمل ؟

ونشير إلى أنّ دراستنا لن تشمل مضار الجوار غير المألوفة لإرتباطها بنظرية التعسف في استعمال الحق.

تكمن الأهمية النظرية لموضوعنا هذا أنه قادر على دراسة جوانب جديدة لم تدرس من قبل، أي الكشف عن معلومات جديدة، كما أنه يقوم بسدّ ثغرة في الدراسات السابقة.

كما تكمن الأهمية العملية لموضوعنا هذا كونه يتصدى لحالات واقعية وهو ما تؤكده الممارسة القضائية حيث تشيع النزاعات المتعلقة بالقيود الواردة على الملكية التي محلها الإمتناع عن العمل.

للإجابة على الإشكالية المطروحة إتبعنا المنهج التأصيلي، وإعتمدنا على خطة مقسمة إلى فصلين، إذ نتناول في:

الفصل الأول: الإلتزامات السلبية المتعلقة بالمياه.

الفصل الثاني: الإلتزامات السلبية التي محلها عمل مادي وعمل قانوني.

# الفصل الأول

الإلتزامات السلبية المتعلقة بالمياه

## الفصل الأول

### الإلتزامات السلبية المتعلقة بالمياه

يعطى لكل شخص الحق في التملك وبالمقابل تفرض عليه إلتزامات إتجاه الغير، ويكون ذلك بقوة القانون مراعاة للمصلحة الخاصة، وكذا للتوفيق بين مصالح الأشخاص المتعارضة الناتجة من التّجاور بين العقارات، وتكون بداية دراسة هذا الفصل بالتطرق إلى الإلتزام بعدم منع الجار من الرّي في (المبحث الأول) يلي ذلك دراسة الإلتزام بعدم منع الجار من صرف المياه في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الإلتزام بعدم منع الجار من الرّي

إن إمتلاك المساقى يعطي صاحبها حق إستعمالها، ومع ذلك وضع القانون إلتزامات لهذا الإستعمال تتمثل في منح حق الرّي وحق المجرى لملاك الأراضي المجاورة، لذا سوف تكون دراسة هذا المبحث بالتطرق إلى السماح للجار باستخراج المياه في (المطلب الأول) يلي ذلك دراسة السماح للجار بتمرير المياه في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### السماح للجار باستخراج المياه

يعتبر الإنحباس عن مورد المياه واقعة مسببة لحق الرّي، لذا على مالك المسقاة الخاصة السماح لأحد الملاك المجاورين باستخراج المياه التي تسمح له بالسقي أرضه سقيا كافيا، لذلك سوف نتطرق لشروط قيام الإلتزام بالسماح للجار باستخراج المياه في (الفرع الأول) يلي ذلك دراسة أحكام إستخراج المياه في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### شروط قيام الإلتزام بالسماح للجار باستخراج المياه

لملاك الأراضي المجاورة أن يستعملوا المسقاة المملوكة للمالك فيما تحتاجه أراضيهم من رّي وذلك وفقا لبعض الشروط التي سوف نتناولها كما يلي:

#### أولاً- الحصول على رخصة أو إمتيازيسلم من قبل الإدارة:

يحتل إستعمال المياه أهمية خاصة بالنسبة للإنسان، للماشية، للملاحة وإستعمال القوة الكهربائية، حيث أن شروط الحياة والتنمية الإقتصادية في منطقة ما تتوقف على نظام المياه السائد فيها، وهكذا إعتبرت موارد المياه ثروة قومية<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر: زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2013، ص.100.

حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 692 من القانون المدني الجزائري " وتعتبر جميع موارد المياه ملكاً للجماعة الوطنية"<sup>(1)</sup>.

تطبيقاً لما ورد في المادة 692 ق.م.ج فإن المحكمة العليا في قرارها رقم 53572 الصادر بتاريخ 1988/05/11 أكدت أنه: " من المقرر قانوناً أن جميع موارد المياه تعتبر ملكاً للجماعة الوطنية ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه لما كان الثابت في قضية الحال - أن قضاة الإستئناف لما حكموا على الطاعن بالسماح للمطعون ضده بسقي أرضه وبستانه من مجرى المياه المتنازع فيه يكونوا قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح ومتى كان كذلك إستوجب رفض الطعن"<sup>(2)</sup> 77.

لذا يجب على من يريد الإستفادة من حق الرّي إذا لم يستطع التراضي على ذلك مع مالك المسقاة، أن يتقدم بطلب إلى مديرية الموارد المائية التي تفصل فيه بعد التحقق فيه وفقاً للإجراءات التي يحددها القانون<sup>(3)</sup>.

حيث تنص المادة 71 من قانون المياه الجزائري على أنه: " لا يمكن القيام بأي إستعمال للموارد المائية بما في ذلك المياه الموجهة للإستعمال الفلاحي والمياه غير العادية من طرف أشخاص طبيعيين ومعنويين خاضعين للقانون العام أو القانون الخاص، عن طريق منشآت وهياكل إستخراج الماء أو من أجل تربية المائيات، إلا بموجب رخصة أو إمتياز يسلم من قبل الإدارة المختصة، طبقاً لأحكام هذا القانون ونصوصه التطبيقية"<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر: أمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدّل ومتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادر في 1975/09/30.

<sup>2</sup>-أنظر: المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 53572، الصادر بتاريخ 1988/05/11، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1991، ص. 17.

<sup>3</sup>-أنظر: الجمال مصطفى محمد، نظام الملكية، الطبعة الثانية، د.د.ن، مصر، 2000، ص. 239.

<sup>4</sup>-أنظر: قانون رقم 05-12، المؤرخ في 28 جمادى الثاني عام 1426 الموافق لـ 4 غشت 2005، المتضمن قانون المياه، ج.ر.ج.ج، عدد 60، الصادر في 2005/09/04 معدّل ومتمم بأمر رقم 09-02 المؤرخ في 29 رجب عام 1430 الموافق لـ 22 يوليو سنة 2009 والمتعلق بالمياه ج.ر.ج.ج عدد 44، الصادر في 2009/06/26.

نستنتج من خلال نص هذه المادة أنه لا يمكن لأي شخص مهما كانت صفته طلب إستخراج المياه عن طريق الهياكل من أجل الإستفادة والإنتفاع بها إلا بموجب حصوله على رخصة أو إمتياز يسلم من قبل مديرية الموارد المائية.

### ثانيا- إقامة المنشآت الفنية لإستخراج المياه:

يحق لمالك الأرض الزراعية، المجاورة لمجرى ماء، أن يسند المنشآت الفنية اللازمة لإقامة مأخذ الماء (كالمضخات والسدود) إلى الأرض الواقعة مقابل أرضه على ضفة المجرى، شريطة تعويض مسبق وعادل، كما يحق لصاحب هذه الأرض المرتفق بها أن يستفيد من المنشآت المقامة على أرضه لرّي أرضه<sup>(1)</sup>.

وعلى هذا نصت المادة 96 من قانون المياه الجزائري على أنه:

" يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حائز رخصة أو إمتياز إستعمال الموارد المائية أن يقيم المنشآت اللازمة لأخذ المياه في ملكية الجار المقابل شريطة تعويض مسبق وعادل.

يستثنى من هذا الإرتفاق البنايات والساحات والأحواش المجاورة للسكنات"<sup>(2)</sup>.

نلاحظ أن حق إسناد المنشآت الفنية مكرس لخدمة الأغراض الزراعية وعلى ذلك لا يلزم على مالك الأرض المجاورة تحمل هذا الإرتفاق إذا ما قصد منه إستخدام المياه لأغراض صناعية أو منزلية<sup>(3)</sup>.

---

<sup>1</sup>-أنظر: سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية)، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، 1994، ص. 461.

<sup>2</sup>-أنظر: قانون رقم 05-12، المتضمن قانون المياه الجزائري، المرجع السابق.

<sup>3</sup>-أنظر: سوار محمد وحيد الدين، المرجع السابق، ص. 462.

### ثالثاً- أن يكون الجار بحاجة إلى سقي أرضه:

يجب أن يكون الجار في حاجة ماسة إلى المياه لري أرضه، سواء بسبب عدم وجود مورد للمياه، أو عنده مورداً آخر للمياه ولكنه لا يكفي لري أرضه بأكملها رياً كافياً كمسقى صغير أو بئراً، ففي هذه الحالة يستطيع أن يحصل على القدر اللازم لتكملة ري أرضه من مسقاة الجار.

والقانون لا يلزم الجار بأن يستعمل وسائل أخرى لجلب المياه اللازمة لري أرضه، ولا يلزمه باختيار مسقى معين دون الآخر، بل له أن يطلب حق الري من المسقى الذي يمكنه من الري بدون مشقة والذي يتفق مع مصلحته، فإن ثار خلاف حسمته مديرية الموارد المائية<sup>(1)</sup>.

### رابعاً- أن يستوفي المالك حاجته منها:

يقصد بهذا الشرط أنه يلزم أن تكون هذه المياه فائض عن حاجة المالك، بمعنى أن المالك قد حصل على كامل حاجاته لري أرضه، وبقي ما تحتاجه الأرض المجاورة لسقيها. نفهم أنه لو كان لدى هذا المالك ما يكفي فقط يسقط حق الجار في الحصول على هذه المسقاة الخاصة، فالمالك المسقاة الخاصة أن يستوفي حاجته منها حتى وإن كانت لديه وسائل أخرى تمكنه من ري أرضه فهو غير مجبر للجوء إليها<sup>(2)</sup>.

كما أن للمالك الأولوية في ري أرضه لأن هو الذي أنشأ المسقاة الخاصة على نفقته إذ هي ملكه والمالك أحق بما ملك، وله أن يستوفي من المسقاة حاجته كاملة، فيروي أرضه منها رياً كافياً وإذا فاضت المياه بعد ذلك فحينئذ يكون لجاره الحصول على حق الري من هذه المياه الفائضة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر: منصور محمد حسين، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها - أسباب كسب الملكية)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص- ص. 42- 43.

<sup>2</sup>-أنظر: مخلوط غانية، محمودي نوال، القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2014، ص. 30.

<sup>3</sup>-أنظر: السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال- الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص. 718.

## خامسا- أن يكون للجار الحق في الرّي بحكم الجوار:

يستلزم أن يكون طالب حق الرّي من المسقاة جارا للمالك سواء كانت أرض الجار ملاصقة للمسقى أو غير ملاصقة، بحيث يذهب البعض إلى أنه لا يكون للجار الحق في الرّي إذ يشترط للحصول على هذا الحق الجوار للمسقاة ذاتها، أما البعض الآخر يذهب إلى أنه يكفي الجوار للأرض التي أنشئت فيها المسقاة وهذا هو الرأي الذي نعمل به.

فالجار في حالة ملاصقته للمسقاة أو للأرض التي فيها المسقاة في حاجة لرّي أرضه مادام أن ماء المسقاة يفيض عن حاجة مالكها، فهذا ما يقضي به أيضا واجب التضامن الاجتماعي<sup>(1)</sup>.

ففي حالة ما إذا تعدد الجيران كانت الأسبقية للجار الأشد حاجة للمياه الفائضة ولو لم تكن أرضه ملاصقة للمسقى وتتولى مديرية الموارد المائية تحديد الأسبقية<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### أحكام إستخراج المياه

يشمل هذا الفرع دراسة القواعد التي تسري على استخراج المياه وتنظم هذه القواعد إجراءات الحصول على التعويض على هذا الحق وكذلك الإلتزام بتحمل نفقات الإنشاء وكذا الصيانة.

### أولا- التعويض عن الأضرار التي يسببها حق الرّي:

يجب على طالب حق الرّي تعويض مالك المسقاة أو مالك الأرض التي يشق فيها، ويشمل التعويض مقابل الحق، هذا بالإضافة إلى تعويض الأضرار التي تصيب المالك من جراء المسقاة أو بمناسبة الإنتفاع بها.

<sup>1</sup>-أنظر: السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال-المرجع السابق، ص. 719.

<sup>2</sup>-أنظر: أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية - حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه- منشأة المعارف، مصر، 2004، ص. 49.



يقوم الجار بتعويض المالك بجزء من مصاريف الصيانة بنسبة مساحة أرض كل منهما ويتم تقدير التعويض إذا كان الإنتفاع جزئياً ولا يعوض قيمة الأرض التي شق بها المسقى إذ تبقى لمالكها، كما يحق لهذا الأخير المطالبة بتعويض مقابل الضرر الذي لحقه من هدم المسقى<sup>(1)</sup>.

هذا ما أشارت إليه المادة 96 من قانون المياه الجزائري السابقة الذكر، حيث يتم أخذ المياه من ملكية الجار ويكون ذلك مقابل تعويض مسبق.

### ثانياً - تحمل نفقات الإنشاء والصيانة:

فرض المشرع على صاحب الحق في الرّي، المساهمة في نفقات الإنشاء والإشتراك في نفقات الصيانة بنسبة مساحة أرضه المنتفعة بالمسقاة.

ويقصد بنفقات الإنشاء، نفقات شق المسقاة وحدها وليس ثمن الأرض التي شقت فيها أو قيمة الإنتفاع بها، لذلك فتبقى المسقاة ملكاً خالصاً لأصحابها دون أن يترتب على انتفاعه بها الإشتراك في ملكيتها.

وهذا يعني أن المشرع قيد الحق في الإستفادة من المسقاة بأن يكون المالك قد إستوفى حاجته منها أولاً، ويرى البعض أنه مادام أن ملكية المسقاة تبقى خالصة لمالكها وأن له الإستفادة منها بالأفضلية على صاحب حق الرّي، فلا يكون هنا له معنى لإلزامه بالإشتراك في نفقات إنشاء المسقاة، وكان ينبغي الإقتصار على إلزامه بالإشتراك في نفقات الصيانة<sup>(2)</sup>.

ففي حالة ما إذا تعدد المنتفعون للمسقاة الخاصة سواء لأنهم إشتراكوا جميعاً في إنشائها أو لأن واحد منهم هو المنشئ وثبت للباقي حق الإنتفاع وفقاً لما تقدم من الأحكام، فإنهم يشتركون جميعاً في الإصلاحات الضرورية ويجبرون على ذلك بناء على طلب أي واحد منهم، ويقدم الطلب

<sup>1</sup>-أنظر: أنور طلحة، الوسيط في القانون المدني - الملكية - المجرى والمسيل - حق المرور - وضع الحدود - الحائط المشترك - المظلات والمانور - الشرط المانع من التصرف - الشيوخ - الإستيلاء - الميراث - الوصية - الإلتصاق - الشفعة، الجزء الخامس، د.د.ن، مصر، د.س.ن، ص. 29.

<sup>2</sup>-أنظر: الجمال مصطفى محمد، المرجع السابق، ص. 240.

إلى مديرية الموارد المائية فتكفل المنتفعين بتطهير المسقاة أو بصيانتها أو بترميم جسورها في موعد معين وإلا قامت بذلك على نفقتهم وتحصل النفقات بالطرق الإدارية كل بنسبة مساحة أرضه التي تنتفع بالمسقاة<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### السماح للجار بتمرير المياه

يعتبر حق المجرى قيد مقرر على الملكية لمصلحة الغير، ولدراسة هذا الحق لابد من التطرق إلى تبيان شروط قيام الإلتزام بسماح للجار بتمرير المياه في (الفرع الأول) يلي ذلك دراسة أحكام تمرير المياه في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### شروط قيام الإلتزام بسماح للجار بتمرير المياه

يتقرر حق المجرى لمالك الأرض البعيدة عن مورد المياه في أن تمر في أرض غيره المياه لري أرضه ويكون ذلك بقوة القانون أين يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه التي تكفي لري أرض الغير ويكون ذلك بناء على شروط والتي يمكن تلخيصها فيما يأتي:

#### أولاً-وجود أرض بعيدة عن مورد المياه:

يثبت حق المجرى بالنسبة للأرض التي تكون بعيدة عن مورد المياه حيث يتم تمريرها عن طريق أرض الجار<sup>(2)</sup>، فالمجری يعتبر كوسيلة للحصول على المياه من موردها، وهذا المورد قد يكون ملكية عامة أو خاصة.

فإذا كانت المسقاة خاصة فيجب على طالب المجرى أن يكون له ذلك الحق أما إذا كانت مسقاة عامة فيجب على طالبها أن يكون حائزاً على ترخيص من مديرية الموارد المائية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر: أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 33.

<sup>2</sup>- BERGEL (jean louis), Bruschi Marc, Cimamonti Sylvie, **traité de droit civil , les biens** , librairie générale de droit et jurisprudence, paris, 2000, p. 193.

<sup>3</sup>-أنظر: منصور محمد حسين، المرجع السابق، ص. 43.

كما أن على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري الأراضي البعيدة عن مورد المياه، وبذلك لا يستطيع المالك أن يعترض على حفر مجرى في أرضه بدعوى أن الأرض المستفاد منها لها من المياه ما يكفيها لريها، مادامت هذه المياه ليست كافية لزراعتها على الوجه الأمثل<sup>(1)</sup>.

بالإضافة أنه يمنع على صاحب الأرض التي يمر فيها المجرى نقله من مكانه في الأرض إلى مكان آخر منها إلا برضا أصحاب الحق فيه، ولو أن بعض رجال الفقه أجاز نقل المجرى من مكان إلى مكان بشرط عدم حصول ضرر وراء نقله، وكان فيه منفعة<sup>(2)</sup>.

**ثانياً- أن لا تتوفر للجار وسيلة أخرى تمكنه من إيصال المياه إلى أرضه:**

يتقرر حق المجرى لكل جار لم تكن لديه أية وسيلة أخرى بواسطتها يمكن له إيصال المياه إلى أرضه، ففي حالة ما إذا توقرت لديه وسيلة أخرى تمكنه من ري أرضه رياً كافياً يسقط له حق المجرى.

كمثال على ذلك وجود بئر تحصل على حق الارتفاق عليه مع جيرانه، وعليه فلا يتقرر له حق المجرى في أرض جاره. فإذا لم يكن ذلك المورد كافياً لسد حاجيات أرضه أقر له القانون حق طلب المجرى لإيصال المياه اللازمة لري أرضه البعيدة عن المسقاة، وهذا بعد أن يكون قد تقرر له حق الشرب<sup>(3)</sup>.

**ثالثاً- الحصول على رخصة أو إمتياز لتمير المياه:**

يثبت حق المجرى لصاحب الأرض البعيدة عن مورد المياه، سواء أكان هذا الأخير عبارة عن مسقاة عامة أو مسقاة خاصة، ولكن يلزم قبل ثبوت حق المجرى لري الأرض من إحدى المساقى العامة حصول مالك الأرض البعيدة التي يراد إمرار المياه إليها على ترخيص من مديرية الموارد المائية. كما يلزم في حالة المطالبة بالمجرى للري من مسقاة خاصة، أن يكون مالك

---

<sup>1</sup>-أنظر: كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، مصادرها)، منشأة المعارف الإسكندرية، 1998، ص.101.

<sup>2</sup>-أنظر: فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية د.ب.ن، 2010، ص. 90.

<sup>3</sup>-أنظر: مخلوط غانية، محمودي نوال، المرجع السابق، ص.32.

الأرض البعيدة له حق الرّي، فإذا لم تتوافر شروط كسب حقّ الرّي، كان عليه أن يحصل على هذا الحق بالإتفاق مع مالك المسقاة الخاصة، قبل طلب إجراء المياه في أرض الجار<sup>(1)</sup>.

حيث تنص المادة 94 من قانون المياه الجزائري على أنه: "يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حائز رخصة أو إمتياز إستعمال الموارد المائية من حق مرور المياه بما في ذلك صرف مياه الأراضي عبر قنوات باطنية في الأراضي الوسيطة باستثناء الساحات والحدائق والأحواش المجاورة للسكنات، ويجب أن يتم هذا المرور في ظروف أكثر عقلانية وأقل ضرراً لاستغلال العقارات التي تم المرور بها شريطة تعويض مسبق وعادل"<sup>(2)</sup>.

يتضح من خلال هذه المادة أنه يتعين على طالب حق المجرى أن يكون قد تحصل على رخصة أو إمتياز لكي يتمكن من الحصول على هذا الحق، أي إذا لم يتحصل على هذه الرخصة لا يمكنه الإستفادة من تمرير المياه عن طريق أرض الغير.

## الفرع الثاني

### أحكام تمرير المياه

قرر القانون مجموعة من القواعد تقوم على تنظيم تمرير المياه وذلك بالنسبة للأراضي التي تكون بعيدة عن مورد المياه ويتمثل هذا التنظيم في دفع تعويض وكذلك تحمل تكاليف شق المجرى.

### أولاً- التعويض عن الأضرار التي يسببها حق المجرى:

تسري على حق المجرى أحكام القواعد العامة التي تحكم حق الإرتفاق فيجب عند استعماله أن يستعمله على وجه لا يصيبه ضرر<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر: محمد حسين قاسم، موجز في الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، د.ب.ن، 2005، ص - ص. 56 - 57.

<sup>2</sup>-أنظر: قانون رقم 05-12، المتضمن قانون المياه الجزائري، المرجع السابق.

<sup>3</sup>-أنظر: بن حموش تسعديت، بن شوقي نواره، النظام القانوني لحق الإرتفاق في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2014، ص.24.

إذا كان القانون يفرض على المالك قبول مرور المياه الكافية لري الأراضي البعيدة عن مورد المياه عبر أرضه، فهو من ناحية أخرى يقرر له الحق في تعويض عادل عن ذلك. ويشمل هذا التعويض ما يصيب الأرض التي يمر بها مجرى المياه من أضرار، دون النظر إلى ما عاد من نفع على الأراضي البعيدة المستفيدة من هذا المجرى<sup>(1)</sup>.

فيشمل التعويض في مقابل الحرمان من الإنتفاع بجزء من الأرض الذي يشغله المجرى، وكذلك الأضرار الوقتية أو الدائمة المترتبة على شق المجرى<sup>(2)</sup>.

وهذا ما أشارت إليه المادة 94 من قانون المياه الجزائري بقولها: "...ويجب أن يتم هذا المرور في ظروف أكثر عقلانية وأقل ضرراً لاستغلال العقارات التي تم المرور بها، شريطة تعويض مسبق وعادل"<sup>(3)</sup>.

#### ثانياً - تحمل نفقات شق المجرى:

يتحمل صاحب حق المجرى تكاليف شق المجرى، كما يتحمل كذلك كل ما يلزم من مصروفات لحفظه صالحاً للإستعمال أي صيانته، ففي حالة عدم قيامه بهذا فإن نفقات الإصلاح تجب عليه عملاً بمبدأ الغرم بالغنم<sup>(4)</sup>.

ويكون هذا بديهياً، فالمجرى وإن كان يمر بأرض الجار، إلا أنه لخدمة مالك الأرض البعيدة عن مورد المياه، ففي حالة ما إذا أراد صاحب الأرض التي يمر بها المجرى أن يروي أرضه منها فيحق له أن يأخذ من المياه الجارية في أرضه ما يكفي لريها وذلك بعد أن يستوفي صاحب

<sup>1</sup>-أنظر: محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص. 57.

<sup>2</sup>-أنظر: نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص. 74.

<sup>3</sup>-أنظر: القانون رقم 05-12، المتضمن قانون المياه الجزائري، المرجع السابق.

<sup>4</sup>-أنظر: فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص. 90.

المجرى حاجته على أن يشترك معه في نفقات إنشاء المجرى وصيانته، بنسبة مساحة أرضه إلى الأرض التي تنتفع بالمجرى<sup>(1)</sup>.

وبهذا المعنى نصت المادة 97 من قانون المياه الجزائري على أنه:

" يحق للجار الذي يطلب منه إقامة منشآت على أرضه أن يطالب بالإستعمال المشترك لهذه المنشآت، على أن يساهم بنصف تكاليف الإنجاز والصيانة، وفي هذه الحالة لا يستحق أي تعويض.

وعندما لا يطالب باستعمال مشترك لهذه المنشآت، إلا بعد الشروع في الأشغال أو الإنتهاء منها، فعلى صاحب الطلب أن يتحمل بمفرده المصاريف الزائدة المترتبة على التغييرات المحتمل إدخالها على المنشآت"<sup>(2)</sup>.

---

<sup>1</sup>-أنظر: محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص. 57.

<sup>2</sup>-أنظر: قانون رقم 05-12، المتضمن قانون المياه الجزائري، المرجع السابق.

## المبحث الثاني

### الإلتزام بعدم منع الجار من صرف المياه

فرض المشرع الجزائري على المالك الإلتزام بعدم منع الجار من صرف المياه بالنسبة للأراضي البعيدة عن المصرف العمومي، وهذا ما سوف نستعرضه في (المطلب الأول) السماح للجار بصرف المياه، يلي ذلك دراسة (المطلب الثاني) أحكام السماح للجار بصرف المياه.

### المطلب الأول

#### السماح للجار بصرف المياه

يشمل هذا المطلب دراسة حق صاحب الأرض البعيدة عن المصرف بتخلص من المياه الزائدة عن حاجته الزراعية وكذا المياه الغير صالحة أو الملوثة، لهذا سوف نستعرض في (الفرع الأول) شروط قيام الإلتزام بسماح للجار بصرف المياه، يلي ذلك دراسة المياه الواجبة الصرف في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### شروط قيام الإلتزام بالسماح للجار بصرف المياه

يتقرر حق الصرف للجار لعدم توفره على مصرف أو لبعده على المصرف العمومي وبالتالي يخول له القانون أن يستعمل مصرف خاص مملوك للغير أو أن ينشئ مصرفا خاص ليصل إلى المصرف العام، حيث يقوم هذا الحق إذا توفرت شروطه.

**أولاً- يجب أن يكون من يطلب حق المسيل جازاً لمالك الأرض:**

لكي يتمكن طالب حق المسيل من طلب صرف المياه الزائدة عن حاجته أو المياه الطبيعية والمياه الغير صالحة للزراعة، يجب أن يكون جازاً لمالك الأرض أي أن تكون الأرض التي يوجد فيها المصرف الخاص مجاورة للأرض التي يملكها طالب الحق، في هذه الحالة قد يتم طلب المرور بأرضه وكذلك استعمال مصرفه الخاص.

كما أنه قد يتم مرور مياه الصرف على أرض المالك المجاور أو عدة ملاك مجاورين للوصول إلى أقرب مصرف عمومي للتخلص من المياه الزائدة عن الحاجة، ولهذا فحق المسيل يتقرر بحكم أن يكون طالب الحق جازاً لمالك الأرض سواء كان جازاً واحداً أو عدة جيران ويكون ذلك حسب المسافة التي تقطعها المياه للوصول إلى المصرف العمومي<sup>(1)</sup>.

**ثانياً- أن يستوفي مالك المصرف الخاص حاجته منه:**

لكي يحق لطالب حق المسيل طلب صرف المياه التي لا يحتاجها عن طريق المصرف الخاص بالجار يجب أن يكون المصرف يكفي لهذه الزيادة، فإذا كان ذلك المصرف يوفي فقط بحاجة مالك المصرف فهنا لا يجوز طلب إستخدام المصرف من المالك.

يعني حق صاحب المصرف الخاص في إستيفاء حاجته منه أولاً فيما يتعلق بإسالة المياه الزائدة عن ريّ أرضه، وما زاد على ذلك مما يمكن أن يستوعبه المصرف الخاص، فيتقرر للملاك المجاورين إستعماله فيما تحتاجه أراضيهم<sup>(2)</sup>.

**ثالثاً- يجب أن يكون الجار في حاجة إلى صرف مياهه عن طريق المصرف:**

لكي يتقرر حقّ المسيل للجار عن طريق أرض جاره أو في المصرف الخاص للجار يجب أن تكون الوسيلة الوحيدة لصرف مياهه الزائدة عن الحاجة أو الغير صالحة لزراعة هي حصوله على حق المسيل في أرض جاره.

---

<sup>1</sup>-أنظر: السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، المرجع السابق ، ص. 732.

<sup>2</sup>-أنظر: أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص. 52.



أما إذا كانت لديه وسائل أخرى للتصرف إنتقى حق المسيل على أرض هذا الجار كأن يكون لديه مثلا مصرف لكنه بعيد، أو كان له تصريف المياه بمصرف جار إتفق معه على ذلك وكان يمكن التصريف بواسطته تصريفًا كاملاً فلا يكون له في هذه الحالة الحق في طلب المسيل<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### المياه الواجبة الصرف

تقضي القواعد العامة بضرورة إسالة المياه الطبيعية والمياه الزائدة عن الحاجة وكذا المياه غير الصالحة المتولدة عن تحفيف الأراضي المغمورة وذلك بمرورها في أرض الغير وصولاً إلى المصرف العام، وينبغي التفرقة في صرف المياه حسب نوعها.

#### أولاً-المياه الطبيعية:

يقصد بالمياه الطبيعية تلك التي تسيل سيلا طبيعيا، دون أن يكون للإنسان دخل في إسالتها كمياه الينابيع الطبيعية، ومياه الأمطار، والمياه الناجمة عن ذوبان الثلوج، ولا يدخل في ذلك، المياه السائلة بسبب تغيير مجرى نهر، أو بسبب كسر سد، أو مياه الإستعمال الشخصي<sup>(2)</sup>.

وقد منح القانون لصاحب الأرض العالية حق الإرتفاق على الأراضي المنخفضة فألزم صاحب الأرض المنخفضة تحمل إسالة المياه الطبيعية على أرضه من الأراضي العالية<sup>(3)</sup>.

فما أن هذه هي طبيعة حق المسيل الطبيعي للمياه من الأراضي العالية على الأراضي المنخفضة، فينبغي القول بأنه يحظر على صاحب الأرض المنخفضة من إقامة سد لمنع هذا السيل وكذا الإبطاء به بما يخلق الرمال والحصى التي تحملها المياه في الأراضي العالية، كما يمنع عليه مطالبة صاحب الأرض العالية بأي تعويض لقاء ذلك، ولو كانت المياه، بسيلانها وإنذفاعها، تجرف معها الرمال والصخور، وتلحق ضرراً بأرضه.

<sup>1</sup>-أنظر: مخلوط غانية، محمودي نوال، المرجع السابق، ص.30.

<sup>2</sup>-أنظر: سوار محمد وحيد الدين، المرجع السابق، ص. 463.

<sup>3</sup>-LARROUMET (Christian), **droit civil tome 2, les biens droits réels principaux**, troisième édition, Economica, Paris, 1997, p. 332.

ففي حالة ما إذا أراد صاحب الأرض المنخفضة إحاطة أرضه بحائط، فيتعين عليه ترك فتحات في هذا الحائط تسمح بسيل المياه وبياح لصاحب الأرض المنخفضة باتخاذ الإحتياطات لمنع الضرر المتسبب عن سيل المياه في أرضه كأن يقوم بحفر لها مجرى يمنع إنتشارها.

وبالمقابل، لا ينبغي لمالك الأرض العالية زيادة عبء الأرض المنخفضة فيعتبر هذا الحق مقرراً بحكم الطبيعة، لذا ينبغي أن يبقى في الحدود التي رسمتها هذه الأخيرة، لهذا لا يحق لمالك الأرض العالية تغيير المجرى الطبيعي لمسيل المياه أو زيادة كميتها كما لا يحق له تفجير المياه تفجيراً صناعياً عن طريق الحفر في أرضه<sup>(1)</sup>.

ولذلك، يكون مالك الأرض المنخفضة ملزماً بتحمل التجاوز على أرضه الحاصل فقط من جراء طبيعة الأمكنة وليس بإرادة مالك الأرض العالية، بحيث أن كل تجاوز يكون حاصلًا عن يد الإنسان، يكون ممنوعاً.

ونريد أن نشير إلى أن حق المسيل في الفقه الإسلامي شامل لكل أنواع المياه الصالحة وغير الصالحة سواء كانت تلك المياه مسيلاً من البيوت، أو ماء مطر أو غير صالح لري الأراضي الزراعية وكذا المياه المشتملة على فضلات البيوت<sup>(2)</sup>.

### ثانياً - المياه الزائدة عن الحاجة:

خوّل القانون لصاحب الأرض البعيدة عن المصرف العام حق إسالة المياه الزائدة عن حاجة الأراضي المجاورة التي تفصل أرضه عن المصرف العام، ويجب على صاحب الأرض البعيدة أن يدفع لأصحابها تعويضاً<sup>(3)</sup>.

إن حق الصرف يتقرر لصاحب الأرض المرتفعة على الأرض المنخفضة عنها، وذلك بالنسبة للمياه الزائدة بعد الري، وهنا يوجد إختلاف مع حق المسيل الطبيعي الذي ذكرناه سابقاً ذلك

<sup>1</sup>-أنظر: مروان كساب، المسؤولية عن مزار الجوار، د.د.ن، بيروت، 1998، ص - ص. 267 - 268.

<sup>2</sup>-أنظر: محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، مصر، 1996 ص. 89.

<sup>3</sup>-أنظر: سوار محمد وحيد الدين، المرجع السابق، ص. 464.

أن هذا الأخير يقتصر على صرف المياه الطبيعية وحدها، بينما الصرف يتعلق بالمياه الزائدة عن حاجة الأرض بعد ربيها سواء كانت طبيعية أم صناعية.

كما أن المسيل الطبيعي لا يخول صاحب الأرض المنخفضة حقا في التعويض، في حين حق صرف المياه الزائدة أو الفائضة عن حاجة الأرض بعد ربيها لا يتقرر إلا بتعويض معجل يتم فيه مراعاة قدر الضرر الذي يلحق صاحب الأرض المنخفضة نتيجة مرور مياه الصرف بها<sup>(1)</sup>.

### ثالثا- المياه التي تكون لإصلاح الأرض أو تجفيفها:

إذا أراد صاحب الأرض المغمورة بالمياه في إستصلاحها أو تجفيفها فله حق صرف هذه المياه عبر الأراضي المجاورة إلى أي مجرى وذلك مقابل تعويض.

إن هذا الحق ينصرف إلى العقارات سواء كانت مخصصة للإستغلال الزراعي أم كانت تستغل بقصد إستخراج منتجات معدنية، فلا يدخل ضمن العقارات التي لها هذا الحق تلك التي تتعلق بالمباني.

ويكون هذا الحق للمالك متى كان الغرض الذي يقصده من إسالة مياهه هو الإصلاح أو التجفيف بكل الطرق المتبعة لبلوغ ذلك، وأيا كان مصدر المياه المراد التخلص منها بصرفها ويستوي أن تكون الأرض الفاصلة التي يتقرر عليها هذا الحق في مستوى الأرض التي يراد صرف المياه منها، أو كانت منخفضة عنها.

ونلاحظ بهذا الشأن أن الحق الذي ندرسه هنا لا يكون على كل العقارات الفاصلة بين الأرض المراد صرف المياه منها وبين الموضع المراد الصرف فيه، فهنا له إستثناء والذي يتمثل في البيوت والحدائق والعرضات المسورة المجاورة للمساكن بحيث أنها لا تتحمل بأدنى زيادة من العبء<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر: محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص. 65.

<sup>2</sup>-أنظر: المرجع نفسه، ص. 66.

إن الهدف من تقرير حق صرف المياه التي تغمر الأراضي هو تسيير عملية إصلاحها ويكون ذلك بتجفيفها وذلك بإتباع أي طريقة كانت على أن تكون ملائمة للقضاء على الأضرار التي تلحق الأرض وكذلك لاستثمارها أيا كان وجه هذا الأخير<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### أحكام السماح للجار بصرف المياه

يتضمن هذا المطلب الإلتزامات التي توضع على عاتق المستفيدين من حق المسيل والتي تتمثل في التعويض عن الأضرار الناجمة عن المصرف والتي سوف نتطرق إليها في (الفرع الأول)، يلي ذلك دراسة الإلتزام بصيانة المصرف وتحمل نفقاته في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### التعويض عن الأضرار التي يسببها المصرف

يكون للجار الذي ترتب على أرضه حق المسيل، الحق في أن يطلب تعويضا كاملا ممن ينتفع بالمصرف عن الضرر الذي لحقه من هذا الأخير، وسواء كان قد نشأ الضرر عن عدم التطهير أو عن سوء حالة الجسور فسالمت المياه وأتلفت الزرع أو عن أي سبب آخر ينسب إلى خطأ المنتفع. يقدر التعويض بما أصاب المالك من الضرر وما فاتته من كسب، والتعويض قد يكون في صورة عينية أو نقدية أو كلاهما<sup>(2)</sup>.

فلا ينبغي لأحد إجراء مسيل ضار في ملك الغير أو في الطريق العام أو الخاص، ويجب أن يزال الضرر حتى وإن كان قديماً، كما لا يجوز لأصحاب المنشآت الجديدة تصريف مسيلها إلى ملك الغير دون إذن منه<sup>(3)</sup>.

وهذا ما تطرقت إليه المادة 94 من قانون المياه الجزائري السابقة الذكر.

<sup>1</sup>-أنظر: نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001 ص. 82.

<sup>2</sup>-أنظر: أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 32.

<sup>3</sup>-أنظر: يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة عمان، 2011، ص. 243.

## الفرع الثاني

### الإلتزام بصيانة المصرف وتحمل نفقاته

ينبغي على أصحاب الأراضي المنتفعة بالمصرف تطهيرها وإزالة الحشائش التي تعيق سير المياه فيها، وكذا صيانتها وحفظ جسورها بطريقة جيدة كما يلزم على أصحاب الأراضي المراد صرف مياهها تحمل نفقات الإنشاءات اللازمة لتمرير المياه عبر الأرض المجاورة.

في حالة ما إذا أراد أصحاب الأراضي المجاورة أو صاحب الأرض الفاصلة أي التي تجتازها المياه أن ينتفعوا بالمنشآت التي أقيمت لصرف المياه لإسالة مياه أراضيهم فلهم الحق في ذلك مقابل إشتراكهم في نفقات الإنشاء والصيانة بقدر استفادتهم منها، وإذا رغبوا في إجراء بعض التعديلات في المنشآت فإنهم يتحملون وحدهم تكاليفها<sup>(1)</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة 95 من قانون المياه الجزائري التي تنص على أنه: " يجوز لمالكي أو مستغلي الأراضي الوسيطة الخاضعة لحق الارتفاق المنصوص عليه في المادة 94 أعلاه أن يستفيدوا من الأشغال المنجزة بعنوان الارتفاق المذكور قصد تصريف المياه الداخلة إلى أراضيهم أو الخارجة منها، وفي هذه الحالة يتحملون ما يأتي:

- حصة نسبية من قيمة الأشغال التي يستفيدون منها.
- النفقات المترتبة عن التغييرات التي قد تجعل ممارسة هذه الإستفادة ضرورية.
- حصة للمساهمة في صيانة المنشآت التي أصبحت مشت<sup>(2)</sup>.

في حالة عدم إتفاق الشركاء على ذلك يجوز إجبارهم بالإشتراك فيها بناء على طلب أي واحد منهم، وتقدر النفقات على أساس نسبة مساحة الأرض في حالة الإنتفاع الكلي، أما في حالة الإنتفاع الجزئي فيعند بنسبة الإنتفاع إلى جانب عنصر المساحة عند توزيع النفقات.

<sup>1</sup>-أنظر: محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص. 59.

<sup>2</sup>-أنظر: قانون رقم 05-12، المتضمن قانون المياه الجزائري، المرجع السابق.

يعتبر تطهير وصيانة المصارف أمر يتعلق بالمصلحة العامة، لذلك يجب على مالك المسقاة أن يقوم بتطهير المسقاة أو إزالة ما يعترض سير المياه من عوائق أو صيانتها، أو بترميم جسورها أو إعادة إنشاء الجسور في موعد معين.

في حالة عدم قيامهم بهذه التكاليف تقوم مديرية الموارد المائية بذلك على نفقتهم وتحصل النفقات بالطرق الإدارية من أصحاب الأراضي المذكورة، كل بنسبة مساحة أرضه التي تنتفع بالمصرف وبحسب ضمن هذه النفقات قيمة التعويض عن كل أرض تكون قد شغلت بأعمال التطهير<sup>(1)</sup>.

---

<sup>1</sup>-أنظر: محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 51.

# الفصل الثاني

الإلتزامات السلبية التي محلها عمل مادي

وعمل قانوني

## الفصل الثاني

### الإلتزامات السلبية التي محلها عمل مادي وعمل قانوني

يكون للشخص الحق في التملك لكن بالنسبة للملكية العقارية فثمة قواعد قانونية تحكمه وذلك لتحقيق المصلحة الخاصة، بحيث هناك اختلاف في محل الحق الذي سندرسه، لذا سوف نستعرض في (المبحث الأول) الإلتزامات السلبية التي محلها عمل مادي يلي ذلك دراسة (المبحث الثاني) الإلتزامات السلبية التي محلها عمل قانوني .



## المبحث الثاني

### الالتزامات السلبية التي محلها عمل مادي

يعتبر القيد المتعلق بالمرور للوصول إلى الطريق العام، وكذا القيد المتعلق بالمطل من أهم القيود القانونية الواردة على الملكية، لذا سوف تكون دراسة هذا المبحث بالتطرق إلى السماح للجار المحصور بالمرور في (المطلب الأول) يلي ذلك دراسة (المطلب الثاني) الالتزام بعدم فتح مطل يتجاوز المسافة القانونية .

### المطلب الأول

#### السماح للجار المحصور بالمرور

يحق للمالك أن يأبى لغيره المرور في أرضه، ولكن المشرع الجزائري تدخل لتقييد سلطات المالك فأورد قيد المرور القانوني على حق الملكية فحول لمالك الأرض المحصورة حق المرور في أرض الجار للوصول إلى الطريق العام وذلك وفق لشروط، سنتعرض إليها في (الفرع الأول) يلي ذلك دراسة أحكام حق المرور القانوني في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### شروط قيام الالتزام بالسماح للجار المحصور بالمرور

قرر المشرع الجزائري حق المرور على أرض الغير لكل أرض محصورة وذلك بناء على أسس وشروط يستوجب توفرها و التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

#### أولاً- وجود أرض محصورة حصرا مطلقا أو جزئيا:

يقوم الحق في المرور في حالة الأرض المحصورة طبقا للقانون وتقرره المادة 693 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup>.

---

<sup>1</sup>- تنص المادة 693 من قانون رقم 75-58 على أنه: " يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الاضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

ويكون هذا الحق لصالح العقار المحصور أو لصالح العقار الذي ليس له ممر كاف يصله بالطريق العام مقابل دفع مالك العقار المحصور تعويضاً يتناسب مع الضرر اللاحق بالعقار المجاور<sup>(1)</sup>.

ويستوي أن تكون الأرض المحبوسة أرضاً زراعية أو أرض معدة للاستغلال الصناعي فمادامت هذه الأرض لا تتصل بطريق العام أيّ إتصال أو كانت تتصل به لكن عن طريق ممر غير كاف، فحق المرور يثبت لها بمقتضى القانون<sup>(2)</sup>.

فالانحصار قد يكون مطلقاً وقد يكون جزئياً، ويقصد بهذا الأخير أن يكون للأرض ممر يصلها بالطريق العام، ولكن هذا الممر غير كاف، أي لا يكفي للاستغلال فإذا كانت أرض زراعية فالممر لا يكفي لمرور الآلات و الأدوات الزراعية، أما إذا كانت أرض معدة للاستغلال الصناعي فالممر لا يتسع لمرور السيارات والمعدات الصناعية والشاحنات<sup>(3)</sup>.

و هذا ما نصت عليه المادة 694 ق.م.ج "يعتبر الممر على الطريق العام غير كافي، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا يمكن تسويتها ببذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار، و يعتبر الممر عكس ذلك كافياً إذا كانت الأضرار عارضة يمكن إزالتها بنفقات قليلة أو إذا وجد الممر على وجه الإباحة مادام لم يمنع استعماله"<sup>(4)</sup>.

أما الإنحصار المطلق فهو انحباس الأرض بالأراضي المجاورة فبالتالي ليس لها أي منفذ للوصول إلى الطريق العام بحيث يكون انحصار كلي من كل اتجاهات<sup>(5)</sup>.

يمكن طلب حق المرور بالنسبة للأرض المحصورة سواء كانت محصورة كلياً أو جزئياً<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر: بلعربية فاطمة الزهراء، "إرتفاق المرور"، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004 ص.33.

<sup>2</sup> - أنظر: حسن كيرة، المرجع السابق، ص. 105.

<sup>3</sup> - أنظر: محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 54.

<sup>4</sup> - أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - أنظر: عبد المنعم فرج الصدى، الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري)، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، د.س.ن، ص.94.

<sup>6</sup> - أنظر: رمضان أبو السعود، الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية، (المصادر والأحكام في القانون المصري واللبناني)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص. 481.

ثانياً- أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله:

يجب أن يكون الممر الذي يطلبه صاحب الأرض المحبوسة عن الطريق العام ضروريا لاستغلال أرضه واستعماله على الوجه المألوف، فيستوي في هذا الشأن أن تكون الأرض المحبوسة للاستغلال الزراعي أو الصناعي أو التجاري، أو أن تكون أرض بناء.

أما الأرض التي تحتوي على منازل إذا كان لها ممر يصلح لمرور المشاة فقط، فهنا لا تعتبر محبوسة ففي هذه الحالة لا يمكن طلب حق المرور، ولكن هذا الممر لا يكفي للأرض الزراعية والصناعية التي يقتضي استغلالها مرور الماشية و العربات و الآلات... الخ<sup>(1)</sup>.

إذا تغيرت حاجات الأرض المحبوسة، بعد أن كان الممر المقدم لها كافيا يصبح غير كاف وفي هذه الحالة يجب توسيع الممر بما يتناسب مع الحاجات الجديدة، كما قد يقتضي الأمر تغيير الممر بأخر الذي قد يكون مناسبا أكثر مع مستجدات وحاجات الأرض المحبوسة ويكون ذلك مقابل تعويض<sup>(2)</sup>.

أما إذا قام صاحب الأرض المحبوسة بتغيير وتعديل من طريقة الاستعمال و الاستغلال قد يؤدي إلى ثبوت الحق في المرور أو الحد من مداه، أو حتى انقضائه تبعا لاستغلال هذه الأرض أي أن عدم الاستغلال و الاستعمال يؤدي إلى انقضائه<sup>(3)</sup>.

ثالثاً- أن لا يكون الانحصار ناتج عن إرادة المالك:

يثبت حق المرور إذا لم يكن مالك الأرض المحصورة هو المتسبب في انحصار أرضه، أي أن سبب انحصار الأرض يكون خارج عن إرادته.

1- أنظر: عبد المنعم فرج الصدى، المرجع السابق، ص. 95.

2- أنظر: السنهاوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال- المرجع السابق، ص. 761.

3- أنظر: عبد المنعم فرج الصدى، المرجع السابق، ص. 96.

فهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 695 ق.م.ج، التي تنص على أنه "لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كافي على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير، إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو"<sup>(1)</sup>.

يعدّ الإنحصار راجعا إلى فعل المالك إذا نشأ عن عمل من جانبه، سواء كان هذا العمل عملا ماديا أو تصرفا قانونيا، وسواء كان إيجابيا أو سلبيا، كأن يقوم المالك ببناء يسد به الممر الذي يصل أرضه بطريق العام أو يتنازل عن حق الإرتفاق بالمرور كان مقررا لصالح أرضه أو يترك هذا الإرتفاق يسقط بعدم الإستعمال.

ففي جميع هذه الحالات لا يتحقق الإنحباس قانونا، وبالتالي لا يحقّ للمالك أن يطالب بحق المرور، بل ينبغي عليه فك الانحباس للحصول على ممر إلى الطريق العام أو بقاءه في حالة الإنحصار<sup>(2)</sup>.

أما في حالة الانحصار الذي ينتج عن تجزئة الأرض الذي تطرق إليه المشرع الجزائري في نص المادة 697 ق.م.ج، التي تنص على أنه "إذا كانت الأرض المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار بسبب بيع أو مبادلة أو قسمة، أو من أي معاملة أخرى فلا يطلب حق المرور إلا على الأراضي التي تشملها تلك المعاملات"<sup>(3)</sup>.

وهذا ما يتضح كذلك في قرار المحكمة العليا رقم 79360 الصادر بتاريخ 1991/07/28 الذي جاء فيه أنه من المقرر قانونا أنه لا يطلب حق المرور إلا على الأراضي المحصورة التي تشملها المعاملات الناتجة عن تجزئة عقار بسبب بيع أو مبادلة أو قسمة<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- أنظر: عبد المنعم فرج الصدي، المرجع السابق، ص. 97.

<sup>3</sup>- أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>4</sup>- أنظر: المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 79360، الصادر بتاريخ 1991/07/28، المجلة القضائية، العدد الثالث، 1994، ص. 168.

إذا قام مالك الأرض المحبوسة بتجزئة العقار نتيجة تصرف قانوني، قام به فتسبب ذلك في انحصار أرضه فلا يجوز له مطالبة حق المرور من الأرض المجاورة بل يجب أن يطلب ذلك من أجزاء العقار الذي تمت فيه المعاملة<sup>(1)</sup>.

رابعاً- أن لا يكون هناك حق مرور اتفاقي أو على سبيل الإباحة:

إذا قام صاحب الأرض المحصورة بالتنازل عن حقه في الارتفاق فإنه يفقد حقه في المطالبة بحق المرور القانوني، أما فيما يتعلق بسقوط هذا الأخير لعدم الاستعمال، فهناك اختلاف فيما بين الفقهاء فمنهم من يرى أن المالك يفقد حقه في المطالبة بحق المرور وتبريرهم على ذلك أنه لا يتحمل أصحاب الأراضي المجاورة نتائج إهمال مالك الأرض المرتفعة.

في حين يرى الجانب الآخر بعدم حرمان المالك من المطالبة بحقه في المرور إذا كان سبب سقوط الحق في الارتفاق هو تغيير المالك لطريقة استغلال الأرض.

يمكن لمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام أن يكون له ممر من أرض جاره على سبيل التسامح، ففي هذه الحالة إذا لم يغير الجار من قراره في ترك المرور على سبيل الإباحة فالأرض هنا تكون غير محصورة.

وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 695 ق.م.ج " وليس له أن يطالب بحق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق وإما بحق المرور على وجه الإباحة مادام المرور الاتفاقي لم ينقض بعد، وحق الإباحة لم يزل"<sup>(2)</sup>.

ولكن هناك من يرى أنه لا يكفي هذا لكي تكون الأرض غير محصورة لأن هذا الاعتبار غير مستقر، إذ يمكن للجار العدول عن قراره، وفي حالة عدوله يقرر حق طلب المرور من جديد لهذا المالك لأن الحصر الذي يكون من جديد ليس برغبته ولا بإرادته، وإنما ناتج من غيره وعلى هذا يقرر حق المرور مرة أخرى<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر: حسن كيرة، المرجع السابق، ص. 107.

<sup>2</sup>- أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- أنظر: مخلوط غانية، محمودي نوال، المرجع السابق، ص. 44.

## خامسا- يجب أن يكون حق المرور ملائم للملاك الآخرين:

يلزم على المالك أن يكون مقيد في اختيار طالب حق المرور في أراضيه لأن المرور يجب أن يكون من العقار الذي يكون فيه الضرر أخف، وهذه مسألة موضوعية يرجع الفصل فيها إلى القاضي تبعا لوقائع كل حالة كما يستعين بالخبرة للتحديد، بمعنى أنه يجب أن تكون الممرات ملائمة وأقل ضرر بالجيران الآخرين.

وهذا ما نصت عليه المادة 696ق.م.ج التي تنص على أنه " يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة، و التي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين"<sup>(1)</sup>، وإذا توفرت هذه الشروط كان لصاحب الأرض المحصورة حق المرور في الأرض المجاورة المملوكة لشخص آخر، و أن هذا الحق لا يقوم إلا في موضع يتحقق فيه نفعه ويقل ضرره<sup>(2)</sup>.

وتأكيدا لما جاء فإن المحكمة العليا في قرارها رقم 55985 الصادر بتاريخ 1989/11/15 أكدت أنه :

" من المقرر قانونا أنه يجب أن يأخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعدّ مخالفا للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال، أنّ أرض الطاعن أصبحت محصورة بعد انجاز الطريق الجديد من قبل مصالح الطرقات والجسور، وأنّ الخبير بيّن أنّ الجهة التي تؤدي إلى الطريق لا تحدث ضررا للجار، ومن ثمّ فإنّ قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف لديهم وبقضائهم من جديد برفض طلب الطاعن يكونوا قد خالفوا القانون، ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه"<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- أنظر: يوسف محمد عبيدات ، المرجع السابق، ص. 240.

<sup>3</sup>- أنظر: المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 55985، الصادر بتاريخ 1989/11/15، مجلة قضائية، 2010 ص. 696.

## الفرع الثاني

### أحكام حق المرور القانوني

يشمل هذا الفرع دراسة الأحكام التي تقيد حق المرور بالنسبة للأرض المحصورة، والتي تتمثل في التعويض ونطاق المرور، وكذا التقادم وانقضاء حق المرور إذا توفرت أسباب ذلك.

أولاً-مقابل حق المرور (التعويض):

يجب على مالك الأرض المحصورة دفع تعويض لصاحب الأرض المجاورة بنسبة الضرر الذي لحق به بسبب مروره من أرضه<sup>(1)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 693ق.م.ج التي تنص على ما يلي "... أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك"<sup>(2)</sup>.

ويكون التعويض مقابل الأضرار التي تصيب المالك من جراء تثقيب أرضه بحق المرور، ولا يدخل في ذلك مقدار الفائدة التي عادت على مالك الأرض المحبوسة من جراء استفادته من هذا الحق، كما لا يدخل في عناصر تقدير التعويض ثمن الأرض التي يمارس فيها المرور إذ هي تظل ملكا لصاحبها<sup>(3)</sup>.

أما فيما يخص كيفية دفع التعويض فلقد نصت عليها المادة 701منق.م.ج، التي تنص على أنه: "إذا استحق صاحب العقار المرتفق به تعويضاً، فإنه يمكن أن يحتوي ذلك التعويض على مبلغ مالي يسدد دفعة واحدة، أو على أقساط متساوية تتناسب مع الضرر الناجم من استعمال الممر"<sup>(4)</sup>.

وبهذا يكون التعويض إما مبلغاً إجمالياً يدفع مرة واحدة، وإما على شكل أقساط .

<sup>1</sup>- أنظر: زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، 1962، ص. 132.

<sup>2</sup>-أنظر: الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- أنظر: رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص. 490.

<sup>4</sup>-أنظر: الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

و يسقط بالتقادم بمضي خمسة عشرة سنة بعدم المطالبة به من وقت بدئ المرور<sup>(1)</sup>.  
وإذا لم يتم تقدير التعويض إتفاقاً أو قضاءً وقام صاحب الأرض المحبوسة بالمرور في  
أرض جاره، وظلّ على هذا الحال مدة خمسة عشر عاماً، فإنّ دعوى الجار في المطالبة  
بالتعويض تسقط بالتقادم<sup>(2)</sup>.

وهذا طبقاً لنص المادة 700 منق. م.ج التي تنص على أنه " لا يجوز لمالك العقار المرتفق  
به أن يطلب التعويض إذا سكت حتى حصل صاحب الأرض المحصورة بالاستعمال والحياسة على  
حق المرور بالتقادم لمدة خمسة عشرة سنة"<sup>(3)</sup>.

وهذا ما يتضح في قرار المحكمة العليا رقم 200906 الصادر بتاريخ 2000/06/28  
والذي جاء فيه مايلي: " عدم جواز المطالبة بالتعويض عن استعمال ممر قائم منذ أكثر من 15  
سنة"<sup>(4)</sup>.

#### ثانياً- نطاق المرور:

يثبت هذا الحق لمالك العقار المحبوس عن الطريق العام، فإذا توفرت هذه الحالة يقرر الحق  
في المرور بقوة القانون لصاحب الأرض المحصورة.

وبالتالي يتم تعيين الممر وطريقة المرور باتفاق بين مالك الأرض المجاورة وصاحب الأرض  
المنحبة، وإذا لم يتم للإتفاق على ذلك فعلى صاحب الأرض المحصورة اللجوء إلى القضاء  
لتعيين الممر وطريقة المرور<sup>(5)</sup>.

ويلزم على المحكمة أن تختار موضعاً يكون نافعا لمالك الأرض المحصورة، ويكون غير  
مضر بالنسبة لمالك الأرض المثقلة بالحق، وفي حالة تعدد العقارات المجاورة للأرض المحصورة

<sup>1</sup>- أنظر: أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص.42.

<sup>2</sup>- أنظر: رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.491.

<sup>3</sup>- أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>4</sup>- أنظر: المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 200906، الصادر بتاريخ 2000/06/28، مجلة الاجتهاد القضائي  
للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص.415.

<sup>5</sup>- أنظر: نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، المرجع السابق، ص.73.



يتعين على القاضي اختيار للممر عقارا يكون المرور فيه أقل ضرر من المرور في العقارات الأخرى، كما أنه على المحكمة أن تبين طريقة المرور ويستوي أن تكون هذه الأخيرة بواسطة طريق على سطح الأرض أو بواسطة جسر، أو بواسطة نفق في باطن الأرض<sup>(1)</sup>.

يتقرر حق المرور لكل الأراضي مهما كانت طبيعة الأرض، سواء كانت أراضي زراعية أو مباني أو مصانع، بحيث يجب أن يكون الممر في الجهة التي تكون المسافة فيها إلى الطريق العام أقصر وفي النقطة التي يكون فيها الممر أخف ضررا بالملاك المجاورين<sup>(2)</sup>.

وهذا ما تطرق إليه المشرع الجزائري في نص المادة 696 ق.م.ج التي تنص على أنه " يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار و الطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين"<sup>(3)</sup>.

إن اختيار الممر لا يتحدد بطول الممر فقط و إنما بمدى الضرر الذي يلحق العقارات التي يمر عبرها بحيث يلعب هذا الضرر دورا رئيسيا في اختيار الممر إلى جانب عنصر المسافة وبالتالي يمكن اختيار الممر الأقل ضررا وإن كانت مسافته تزيد قليلا عن غيره<sup>(4)</sup>.

يستوي أن تكون هذه الأراضي من الأملاك الخاصة أو من الأملاك العامة للدولة، ولكن يشترط في هذه الحالة الأخيرة ألا يتعارض حق المرور مع الغرض الذي خصص له المال العام، كما أنه يصح أن يتقرر المرور في أرض لا يجوز التصرف فيها كالأراضي الموقوفة<sup>(5)</sup>.

الأصل أن المطالبة بحق المرور تكون لمالك الأرض المحصورة، وهذا ما هو مقرر في نص المادة 693 من ق.م.ج، غير أنه وفقا لما تم الاتفاق عليه في الفقه والقضاء أن هذا الحق يكون

---

<sup>1</sup>- أنظر: علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني(الحقوق العينية الأصلية-دراسة مقارنة)، الجزء الأول منشأة المعارف، الأردن، 2000، ص. 240.

<sup>2</sup>-أنظر: عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق، ص. 100.

<sup>3</sup>-أنظر: الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>4</sup>-أنظر: بدوي حنا، عقاري، اجتهادات، دراسات ونصوص، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص.221.

<sup>5</sup>-أنظر: نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية ( أحكامها ومصادرها)، المرجع السابق، ص.75.

لكل من له حق عيني على هذه الأرض كصاحب حق الانتفاع أو الاستعمال، لأن مزاولته هذا الحق يتطلب الاتصال بالطريق العام، بمعنى أن حقوقهم تكون منصبة مباشرة على العقار.

وعلى خلاف ذلك لا يمكن المطالبة بحق المرور من طرف أصحاب الحقوق الشخصية كالمستأجر لأن هذا الحق غير مقرر لهم بإعتبار أن حقوقهم لا ترد مباشرة على العقار المحصور، بل مقرر لمالك العقار ويمكن لهذا الأخير المطالبة بحق المرور لفائدة أصحاب الحقوق الشخصية<sup>(1)</sup>.

كما أنه لا يثبت هذا الحق أيضا للغير الذي تقتضي الضرورة قيامه بأعمال ترميمية أو إنشائية ويتطلب ذلك المرور بأرض المالك، وكذلك الشخص الذي يكون في حاجة إلى هذا المرور بإستعادة أشياء ضائعة أو لتحقيق أية مصلحة مشروعة أخرى، كما لا يثبت هذا الحق للجمهور حتى ولو كانت أرض المالك واقعة على الطريق العام. وأصبح المرور في هذا الطريق متعذرا<sup>(2)</sup>.

### ثالثا- أثر التقادم في تعيين موضع الممر:

يكون لصاحب الأرض المحصورة الحق في المطالبة بحق المرور حتى بعد انقضاء خمسة عشر سنة من وقت الحصر، فهذا الحق لا يسقط بعدم الإستعمال، وفي حالة ما إذا كان صاحب الأرض المحصورة قد استعمل فعلا حق المرور في موضع دون ان يتعرض له مالك الأرض يسقط حق هذا الأخير في الإعتراض بمضي (15) سنة من وقت المرور.

فإذا سبب حق المرور ضررا كبيرا لمالك الأرض، أو كان يمر بمسافة أطول دون مبرر يثبت حق المرور في ذات الموضع ويعتبر هذا تقادم مسقط وليس تقادم مكسب<sup>(3)</sup>.

وهذا لا يغير من طبيعة حق المرور بمعنى أنه لا يتحول إلى حق ارتفاق بالمعنى الدقيق بل يبقى قييدا قانونيا على ملكية الجار، ويزول بزوال الانحباس الذي شرع من أجله، وفي حالة المرور

<sup>1</sup>-أنظر: بن حموش تسعديت، بن شوقي نورة، المرجع السابق، ص.20.

<sup>2</sup>- أنظر: نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية ( أحكامها ومصادرها)، المرجع السابق، ص.73.

<sup>3</sup>- أنظر: أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 36.

في أرض الجار - دون اعتراض منه - مدة خمسة عشر سنة يمكن بذلك للمالك أن يكتسب حق الارتفاق بالمرور بالمعنى الدقيق، فهنا يعتبر تقادم مكسب.

إن حق الارتفاق بالمرور يسقط في حالة عدم الاستعمال بمضي المدة عكس حق المرور القانوني الذي لا يسقط بالتقادم بمعنى أن صاحب الأرض المحصورة يستطيع أن يطالب بحق المرور في أرض الجار، حتى ولو انقضت خمسة عشرة سنة من حصر الأرض، مادام الحبس لا يزال قائماً، فالمطالبة بحق المرور القانوني لا تسقط بمضي المدة.

وحق المرور القانوني لا يتقادم بعد تقريره بعدم الاستعمال مهما طالَّت المدة، غير أنه إذا تعين الممر، ودفع مالك الأرض المحصورة التعويض مقابل ذلك، ولم تكن ممارسة هذا الحق من هذا الممر مدة خمس عشرة سنة، سقط حقه بالتقادم في المرور من الممر المعين فقط أي الذي كان قد كسبه. وفي حالة ما إذا كانت أرض المالك مازالت محصورة فيجوز له المرور إذا أراد ذلك ولكن بموجب حق مرور جديد، وفي مقابل تعويض جديد<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً - انقضاء حق المرور القانوني:

يقرر القانون حق المرور في حالة إنباس العقار عن الطريق العام، وعليه فإن زوال الإنباس يترتب عليه إنقضاء حق المرور أياً كان السبب الذي أدى إلى زواله وأياً كان وقت هذا الزوال، قد يكون زوال الإنباس راجعاً إلى فتح طريق عام ملاصق أو إلى قيام المالك بشراء أرض ملاصقة تتصل بالطريق العام، أو إلى أي سبب آخر يؤدي إلى زوال الإنباس عن طريق العام<sup>(2)</sup>.

فحق المرور القانوني لا يعدّ حق إرتفاق وبالتالي فهو مجرد قيد قانوني يرد على الملكية بوجه عام، ولهذا لا يكتسب بحيازته المدة القانونية اللازمة لإكتساب الحقوق العينية بالتقادم بل يزول بزوال الإنباس<sup>(3)</sup>.

وقد ذكر التقنين المدني إلى جانب هذا السبب أسباب أخرى وهي :

<sup>1</sup>-أنظر: محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 63.

<sup>2</sup>- أنظر : عبد المنعم فرج الصدى، المرجع سابق، ص. 109.

<sup>3</sup>- أنظر: حسن كيرة، المرجع السابق، ص. 110.

## 1- هلاك العقار:

نص المشرع الجزائري على هذا السبب في نص المادة 878 ق.م.ج والتي تنص على أنه "تنتهي حقوق الارتفاق .... بهلاك عقار المرتفق به هلاك تاما"<sup>(1)</sup>.

في حالة ما إذا هلك العقار المرتفق به هلاكا تاما كأن يكون مثلا بناء فانهدم أو احترق ففي هذه الحالة ينتهي حق المرور بزوال البناء، أما إذا جدد هذا الأخير فسيعود حق المرور مالم يكن قد انتهى بعدم الاستعمال، ويعتبر كذلك نزع الملكية للمنفعة العامة هلاكا تاما للعقار المرتفق به، فينقضي حق المرور المترتب عليه مقابل تعويض يتقضاه صاحب حق الارتفاق<sup>(2)</sup>.

## 2- اتحاد الذمة:

لقد جاء في نص المادة 878 ق.م.ج التي تنص على أنه " تنتهي حقوق الارتفاق ... باجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد... "<sup>(3)</sup>.

يؤدي اجتماع العقارين في يد مالك واحد إلى فقدان حق الارتفاق لذلك من المفروض أن يكون العقار المرتفق به مملوكا لشخص آخر غير الذي يملك العقار المرتفق، وعند وجود عقارين مملوكين لشخص واحد ففي هذه الحالة لا يقوم حق المرور بينهما، وعند امتلاك صاحب العقار المرتفق به العقار المرتفق أو العكس، صار العقاران مملوكين لشخص واحد، وينتهي عندئذ حق المرور باتحاد الذمة .

إن صاحب حق الارتفاق بمعنى مالك العقار المرتفق قد أصبح هو الذي عليه حق الارتفاق بتملكه للعقار المرتفق به فبذلك اتحدت الذمة، ونفس الشيء أيضا بالنسبة لمالك العقار المرتفق به وفي حالة ما إذا ملك أجنبي كلا من العقارين أي العقار المرتفق و المرتفق به في آن واحد تتحد

<sup>1</sup>-أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup>-أنظر: السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية)، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص. 1392.

<sup>3</sup>- أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الذمة، إذ يكون بذلك مالك العقار المرتفق الذي هو صاحب حق الارتفاق ، وكذلك مالك العقار المرتفق به وهو الذي عليه حق الارتفاق، وبذلك تتحد الذمة.

إلا أنه يعود حق الارتفاق عند زوال حالة الإجماع زوالاً، يرجع أثره على الماضي<sup>(1)</sup>.

### 3- شراء أرض ملاصقة:

معناه قيام مالك الأرض الذي يكون له حق المرور على أرض جاره بشراء أرض أخرى تتصل بالطريق العام، وكذا بأرضه فيقوم مالك الأرض بإنشاء الممر على الأرض، التي إشتراها في حالة ما إذا لم تعد الأرض منحسبة و في هذه الحالة ينقضي حق المرور على أرض جاره<sup>(2)</sup>.

### 4- تجزئة الأرض المحصورة:

إذا قام صاحب الأرض التي تقرر عليها حق المرور لإزالة الحصر بتصرف فيها جزئياً، أو كانت ملكيته على الشيوع و تمت القسمة فيكون حق المرور على الأجزاء المحصورة دون أن يمتد إلى الأجزاء التي تم زوال الحصر بسبب التجزئة، ويكون لصاحب الأرض التي تقرر عليها حق المرور، طلب انقضاء هذا الحق بالنسبة للأجزاء التي أصبحت تتصل بالطريق العام<sup>(3)</sup>.

و هذا حسب المادة 876 ق.م.ج التي تنص على أنه " إذا جزئ العقار المرتفق بقي الارتفاق مستحقاً لكل جزء منه ما لم يزد ذلك عبئ تكاليف العقار المرتفق به، غير أنه إذا كان الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءاً من هذه الأجزاء جاز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب زوال هذا الارتفاق عن الأجزاء الأخرى"<sup>(4)</sup>.

---

<sup>1</sup>-أنظر: السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية)، المرجع السابق ص.1393.

<sup>2</sup>-أنظر: تماني جميلة، حق المرور للأرض المحصورة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، 2000، ص. 96.

<sup>3</sup>-أنظر: المرجع نفسه، ص.95.

<sup>4</sup>-أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

## خامسا- حالة بقاء حق المرور رغم زوال الإحصار:

الأصل أنه إذا زال الحصر ينقضي حق المرور القانوني لكن هناك إستثناء عن ذلك وهي حالة زوال الحصر مع بقاء حق المرور قائما.

وهذا ما أورده المشرع الجزائري في نص المادة 699 من ق. م. ج، التي تنص على أنه : " إنَّ حيازة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشر سنة يعدّ بمثابة سند ملكية للإرتفاق ويصبح تابعا للعقار الذي أنشئ من أجله وإذا كان إرتفاق المرور قد تقرر بالحيازة لصالح العقار المحصور فإنه لا يزول بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه عارضا كان، أو نهائيا"<sup>(1)</sup>.

وبالتالي فإنه سواء زال الإحصار أم لم يزل فيبقى حق المرور ملك لشخص الذي كان يمارسه على أرض الغير لمدة خمسة عشر سنة، لأن مرور هذه المدة يكتسب صاحبها حق المرور بالتقادم<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### عدم فتح مطل يتجاوز المسافة القانونية

يحق لصاحب المسكن أن يجعل لمسكنه نوافذ و مطلات لدخول الضوء و الهواء إلى المسكن، فيجب أن يتم ذلك بطريقة لا تؤذي الجار، أو تسبب له حرجا أو أن تكون وسيلة للتطفل على الجار، والإطلاع على عوراته ولذلك وضعت القوانين قيودا تتعلق بالمطلات، وسنتعرض إلى التعريف بالمطل في (الفرع الأول) يلي ذلك دراسة أحكام المطل في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>- أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- أنظر: : تمانى جميلة، المرجع السابق، ص.95.

## الفرع الأول

### التعريف بالمطل

تعرف المطلات بأنها الفتحات التي نقبت في حيطان البناء ينفذ منها الضوء والهواء بالإضافة إلى سماحها بالإطلال إلى الخارج، كالنوافذ و الشرفات وهو ما يؤدي إلى التعدي على خصوصية الجيران إذا كانت هذه المطلات مفتوحة عليها<sup>(1)</sup>.

كما تعرف بأنها تلك الفتحات التي يحدثها المالك في ملكه للنظر منها إلى الخارج أو للتهوية والإضاءة<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### أحكام المطل

راعى المشرع الجزائري ما قد يتعرض له الجار من مضايقات ناشئة عن فتح المطلات، فخطر أن يكون بناء المطلات داخل أرض المالك بحيث يترك مسافة معينة بين البناء و الحد الفاصل بين ملكه وملك جاره، وقد ميز المشرع بشأن المسافة الواجب تركها بين المطلات المواجهة والمطلات المنحرفة .

#### أولاً-المطل المواجه:

وهي التي تواجه ملك الجار مباشرة، دون حاجة إلى الإلتفات يمينا ويسارا<sup>(3)</sup>، ففي حالة ما اذا كان المطل مواجهها فيجب أن يكون على مسافة لا تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل إلى الحد الذي يفصل بين العقارين<sup>(4)</sup>.

---

<sup>1</sup>-أنظر: زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص.119.

<sup>2</sup>- FRANÇOIS (terré), Philippe Simler, **droit civil, les biens**, 5<sup>ème</sup> éditions, Dalloz, Paris 1998.p. 206.

<sup>3</sup>- أنظر: أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص. 46.

<sup>4</sup>- أنظر: شهاب محمد عبد القادر، محمد بن عبد القادر محمد، **الوجيز في الحقوق العينية**، دار الكتب القانونية، مصر 2008، ص.51.

وهذا ما قضى به المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من نص المادة 709 ق. م. ج التي تنص على أنه " لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء"<sup>(1)</sup>.

ويستخلص من هذه المادة أن المطل يمكن النظر منه إلى الخارج في الوضع العادي للإنسان، أو في حالة وقوفه أو جلوسه كالنوافذ والشرفات و الأبواب.

فطريقة قياس المسافة بين المطل وحدود الجار كما حددها المشرع الجزائري، تكون بمسافة مترين في حالة المطل المواجه<sup>(2)</sup>.

نستنتج أن قيد المطل يثير عددا كبيرا من النزاعات القضائية في مجال التزامات الجوار، كما يتضح في قرار المحكمة العليا رقم 33909 الصادر بتاريخ 1985/05/29، والذي جاء فيه ما يلي: " من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه و لما كان ثابتا في قضية الحال أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة لجاره تقل عن مترين، فإن قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن من فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا صحيح القانون"<sup>(3)</sup>.

في حالة ما إذا فتح مطل دون مراعاة المسافة القانونية يحق للجار أن يطلب سده، كما يمكن للقاضي أن يكتفي بتحويله إلى منور بسد الجزء الأسفل منه، وبراعي أنه في ما إذا فتح المطل دون إحترام المسافة القانونية، واستمر هذا الوضع مدة خمس عشرة سنة، في هذه الحالة

<sup>1</sup>-أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup>-أنظر: زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار الغير مألوفة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 119.

<sup>3</sup>-أنظر: المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 33909، الصادر بتاريخ 1985/05/29، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1992، ص. 22.



يكتسب المالك حق ارتفاع المظل على الجار وبالتالي لا يمكن سد المظل ويلزم على الجار أن يراعي المسافة القانونية عند البناء في ملكه أو فتح مطلات فيه<sup>(1)</sup>.

وهذا ما تطرقت إليه الفقرة الثانية من المادة 709 ق.م.ج التي تنص على أنه "وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مظل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المظل"<sup>(2)</sup>.

وهذا ما يتضح في قرار المحكمة العليا رقم 499305 الصادر بتاريخ 2009/01/14 والذي جاء فيه أنه لا يجوز حق ارتفاع المظل المكتسب قانونا بالتقادم، لصاحبه فتح مطلات أخرى بدون مراعاة المادة 709 من القانون المدني<sup>(3)</sup>.

وهذا ما جسده كذلك الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 224346 الصادر في 2002 /02/20 و الذي يستنتج منه " من حيث أنه من الثابت كما يتبين من شهادة الحياة... وكان على المدعى عليه الذي شيد بناءه بعد المدعى أن يحترم المادة 709 من القانون المدني بترك مسافة مترين بين الملكيتين .."<sup>(4)</sup>.

لقد تعرض المشرع الجزائري إلى حالة كسب مظل مواجه لملك الجار بالتقادم على مسافة لا تقل عن مترين دون أن يشير إلى المدة القانونية اللازمة لكسبه<sup>(5)</sup>.

---

1- أنظر: مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص- ص. 247-248.

2- أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

3- أنظر: المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 499305، الصادر بتاريخ 2009/01/14، مجلة الإجتهااد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص. 366.

4- أنظر: المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 224346، الصادر بتاريخ 2002/02/20، مجلة الإجتهااد القضائي للغرفة العقارية، المرجع السابق، ص. 203.

5- أنظر: زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د س.ن، ص. 148.

يستثنى من قيد المسافة المطلات المواجهة للطريق العام ولا يمكن أن تكتسب بالتقادم إن فتحت على عقار مخصص للنفع العام كالمدرسة مثلا<sup>(1)</sup>.

### ثانيا-المطل المنحرف:

و هو الذي لا يستطيع الإنسان أن يطل منها على أرض الجار إلا إذا التفت يمينا أو يسارا أو بالانحناء إلى الخارج<sup>(2)</sup>.

يفرض القانون لفتح المطل المنحرف ترك مسافة ستين سنتيمترا و تقاس من جانب المطل أي حافته التي تقع من ناحية الجار إلى حدود ملك هذا الجار<sup>(3)</sup>، مراعيًا في ذلك أن إزعاج الجار من هذه المطلات يكون بقدر أخف، ولا يسري قيد المسافة على المطل المنحرف المواجه للطريق العام<sup>(4)</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة 710 ق.م.ج " لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن (60) سنتيمترا من حرف المطل على أن هذا التحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام"<sup>(5)</sup>.

---

<sup>1</sup>- أنظر: أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 48.

<sup>2</sup>- FRANÇOIS (terré), Philippe Simler, op.cit. p. 207 .

<sup>3</sup>- أنظر: زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص.147.

<sup>4</sup>- أنظر: أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص.46.

<sup>5</sup>- أنظر: الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

## المبحث الثاني

### الالتزامات السلبية التي محلها عمل قانوني

يجوز بمقتضى الاتفاق وضع قيود على الملكية حيث تمنع المالك من التصرف في أملاكه ويكون ذلك بمقتضى عمل قانوني كالعقد أو الوصية فهذا ما سوف نستعرضه في (المطلب الأول) المنع من التصرف المقرر لمصلحة أحد طرفي العقد، يلي ذلك دراسة (المطلب الثاني) المنع من التصرف المقرر لمصلحة شخص غير متعاقد.

### المطلب الأول

#### المنع من التصرف المقرر لمصلحة أحد طرفي العقد

يشمل هذا المطلب منع أحد طرفي العقد في التصرف فيما يملكه لتحقيق مصلحته الخاصة وكذلك المصلحة العامة و يكون ذلك في حالات استثنائية و هذا ما سوف نتطرق إليه في (الفرع الأول) الشروط المانعة من التصرف بالنسبة لأحد طرفي العقد يلي ذلك دراسة (الفرع الثاني) أحكام الشرط المانع من التصرف.

### الفرع الأول

#### الشروط المانعة من التصرف بالنسبة لأحد طرفي العقد

وضع القانون بعض القيود على سلطات المالك و منعه من التصرف في أملاكه لكن المنع لا يكون جزافيا و إنما بناء على أسس و شروط يستوجب توفرها و التي يمكن تلخيصها كالاتي :

#### أولا- الباعث المشروع:

يجب لصحة الشرط المانع من التصرف أن يكون مبنيا على باعث مشروع و يقصد بذلك أن تكون هناك مصلحة حقيقية تدعو لتوفر هذا الشرط و هذه المصلحة يتم تقديرها من طرف القاضي بحيث يجب تقديم مبرر كافي ليتم تقييد سلطة المالك في التصرف<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر: عبد المنعم فرج الصدى، المرجع السابق، ص.139.

بالتالي يمكننا أن نورد الأمثلة الآتية على هذا الشرط :

كأن يشترط الواهب أو الموصى على الموهوب له أو الموصى له عدم التصرف في المال الذي انتقل إليه حتى يبلغ سنا معينة و ذلك لكي يحمي المتصرف إليه من طيشه و تذييره<sup>(1)</sup>. كذلك أن يشترط البائع الذي احتفظ لنفسه بحق انتفاع على الشيء المبيع منع المشتري من التصرف في هذا الشيء طوال قيام الانتفاع، أو أن يشترط البائع على المشتري عدم التصرف في الشيء المبيع حتى تمام الوفاء بالثمن<sup>(2)</sup>.

وكذلك هبة شخص إلى الغير أحد عقاراته مع احتفاظه لنفسه بحق الانتفاع فيشترط على الموهوب له الذي لا يريد التعاقد إلا معه عدم التصرف في العقار طوال مدة الانتفاع<sup>(3)</sup>.

#### ثانيا- أن تكون مدة المنع معقولة:

يجب أن تكون المدة معقولة بحيث لا يجوز أن يكون المنع من التصرف مؤبدا لأن ذلك سيؤدي إلى حرمان المالك من سلطة التصرف التي تعتبر عنصرا هاما لحق الملكية، و بالتالي سيؤدي ذلك إلى حبس المال عن التداول بصفة نهائية و الحرمان من مبدأ حرية تداول الأموال. وكذلك لا يجوز أن تكون مدة المنع تستغرق مدة طويلة بحيث تتجاوز المدة التي دعت إليه لذلك منح المشرع للقاضي معيار تقدير المدة وترك له سلطة تقديرية للنظر في كل حالة على حدة<sup>(4)</sup>.

إن الشرط المانع يجب أن تحدد له مدة تستغرق حياة المتصرف أو المتصرف إليه وتكون هذه المدة معقولة فبالنسبة للمتصرف كأن يكون قد اشترط لنفسه إيرادا مدى الحياة أو حق الانتفاع أو حق سكنى مدى الحياة.

<sup>1</sup>- أنظر: رمضان أبو سعود، المرجع السابق، ص.508.

<sup>2</sup>- أنظر: حسن كيرة، المرجع السابق، ص. 124.

<sup>3</sup>- أنظر: زهدي يكن، المرجع السابق، ص.81.

<sup>4</sup>- أنظر نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية ( أحكامها ومصادرها)، المرجع السابق، ص.515.

فمن الطبيعي في هذه الحالات أن يكون الشرط المانع قائما لمدة تستغرق حياته و بالتالي تكون المدة في هذه الحالة معقولة ومن ثم يكون الشرط صحيحا، لكن هناك فرضيات أخرى كبيع عقار بثمن مقسط بحيث يكفي أن تكون مدة المنع هي المدة التي يوفي فيها المشتري بالأقساط جميعها.

أما بالنسبة للمتصرف إليه إذا كان هذا الأخير معروفا بسوء التدبير فيحرم عليه المتصرف أن يتصرف في العين الموهوبة طول مدة حياته، أما إذا مات المتصرف إليه تنتقل العين إلى ورثته غير مثقلة بالشرط المانع<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### أحكام الشرط المانع من التصرف

يشمل هذا الفرع دراسة القواعد التي تحكم الشرط المانع من التصرف وهذا من خلال عرض أثر صحته و بطلانه.

#### أولا-التكليف القانوني للشرط المانع من التصرف:

اختلفت الآراء الفقهية في تحديد الطبيعة القانونية لشرط المنع من التصرف، فهناك من قال أن هذا الشرط ينقص من أهلية المالك، و تعتبر الأهلية من المسائل المتعلقة بالنظام العام ولا يجوز تعديل أحكامها لذا من السهل علينا دحض هذا الرأي.

كما أن المنع ينصب على التصرف ذاته لا على الشخص الذي يقوم به، وعليه فلا يمكن إجراء هذا التصرف ممن ينوب عن المالك و هناك كذلك من قال أن هذا الشرط يخرج الشيء الممنوع التصرف فيه من دائرة التعامل، و خروج الأشياء من دائرة التعامل يكون إما بحكم القانون أو بسبب طبيعة هذه الأشياء و ليس للإرادة دور في ذلك و يمكن كذلك دحض هذا الرأي .

---

<sup>1</sup>- أنظر: السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، المرجع السابق، ص. 515.

كما يرى البعض الآخر أن هذا الشرط يتضمن التزاما بالامتناع عن عمل يفرض على الممنوع من التصرف ولا يوافق هذا الرأي عندما يكون الباعث على الشرط هو مصلحة المالك لأن الالتزام في هذه الحالة يكون مقرراً لمصلحة المدين.

تكون نتائج هذا التكييف غير مقبولة، لأنه في حالة ما إذا أخل المالك بهذا الالتزام وتصرف بالشيء فالجزاء المترتب على ذلك هو الفسخ مع التعويض، بمعنى أنه إزالة التصرف الذي أنشأ الالتزام و بالتالي وجوب إعادة الشيء إلى المشتري.

يتضح أن هذه النتيجة لا تتفق مع الغرض الذي قصده المشتري، كما أن التعويض لا يحقق غرض المشتري، و هناك من الآراء التي تقول بأن هذا الشرط ينقل الشيء بتكليف عيني أو قيد عيني يجعله غير قابل للتصرف وهذا الرأي بحاجة إلى المزيد من الوضوح للتعريف بفكرة التكليف العيني<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً - أثر صحة شرط المنع من التصرف:

في حالة ما إذا كان الشرط صحيحاً فيرتب أثره المتمثل في حرمان المشتري له (المتصرف إليه) من التصرف في الشيء، فلا يستطيع نقل ملكيته للغير بإحدى التصرفات الناقلة للملكية وهذا ما يتضح في الفقرة الخامسة من المادة 636 من ق.ا.م.ا.ج التي تنص على أنه "الأموال التي يملكها المدين ولا يجوز له التصرف فيها"<sup>(2)</sup>.

كما لا يجوز له أن يرتب عليه من الحقوق العينية ما يؤدي إلى احتمال إخراجها من ذمته كالرهن مثلاً<sup>(3)</sup>. ولا يمنع هذا الشرط انتقال ملكية الشيء بسبب آخر غير التصرف القانوني كالتقادم و الميراث.

<sup>1</sup>- أنظر: علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص-ص. 53-54.

<sup>2</sup>- أنظر: قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادرة في 2008/04/23.

<sup>3</sup>- أنظر: زهدي يكن، المرجع السابق، ص.84.

بالإضافة إلى أن هذا الشرط يمنع دائني المالك من التنفيذ على الشيء لان التنفيذ بالضرورة يؤدي إلى التصرف بالشيء من خلال بيعه و استيفاء الديون من ثمنه<sup>(1)</sup>، كما أن عدم جواز التصرف في مال معين، بمقتضى شرط مانع من التصرف، يترتب على ذلك عدم جواز الحجز على هذا المال خلا المدة المحددة للمنع، فالقول بغير ذلك يؤدي إلى فقدان فاعلية الشرط المانع، حيث يكفي أن يتمتع المالك الممنوع عن الوفاء بديونه.

ففي هذه الحالة يقوم الدائنون بالحجز على المال و بيعه، و بهذا يتصرف المالك في العين بطريقة غير مباشرة برغم من وجود الشرط المانع، و هو ما يؤدي في ذات الوقت إلى تفويت المصلحة المشروعة المرغوب حمايتها من وراء الشرط المانع من التصرف.

يبقى المال غير قابل للحجز عليه طوال مدة المنع من التصرف، وفي حالة ما إذا انقضت المدة يجوز التصرف في المال و بالتالي يمكن الحجز عليه و يقتصر إمكانية الحجز على الذي أصبح دائنا بعد انقضاء هذه المدة، بمعنى ليس لمن نشأ حقه أثناء قيام المنع من التصرف أن يقوم بالحجز على المال الممنوع التصرف فيه<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً- اثر بطلان شرط المنع من التصرف:

يكون الشرط باطلا في حالة تخلف أحد الشروط اللازمة لصحته فلا يترتب عليه اثر في منع المالك من التصرف<sup>(3)</sup>.

يقع الشرط باطلا في حالة ما إذا كان الباعث الذي بني عليه شرط المنع من التصرف غير كاف لتبريره، فالشرط يبطل و لكن التصرف الذي تضمنه يبقى صحيحا، لكن في حالة ما إذا كان الشرط لا ينفصل عن جملة التصرف، أي أن المشتراط ما كان ليبرم التصرف بدون هذا الشرط فإن التصرف يبطل أيضا.

<sup>1</sup>- أنظر: علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.54.

<sup>2</sup>- أنظر: محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص-ص. 109-110.

<sup>3</sup>- أنظر: علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص. 54.

أما إذا كان المنع من التصرف مؤبداً أو كان لمدة غير معقولة فالقاضي في هذه الحالة يبقي الشرط مع إنقاص مدته إلى الحد المعقول، و هذا إذا لم يبين أن المدة المشترطة لا تنفصل عن جملة التصرف، أي أن لولا هذه المدة كلها ما كان للمشتراط أن يرضى بهذا التصرف، إذ في هذه الحالة يبطل الشرط و التصرف معا<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً- حكم التصرف المخالف للمنع:

يؤدي مخالفة شرط المنع من التصرف إلى بطلان التصرف المخالف، لكن قد يثور التساؤل هنا حول طبيعة هذا البطلان هل هو بطلان مطلق أم بطلان نسبي.

فالقول بالبطلان المطلق يتجاوز الغرض الذي من أجله تقرر شرط المنع من التصرف فالغرض من هذا الشرط يتمثل في حماية المصلحة الخاصة، ولذلك يكون جزاءه هو القابلية للإبطال وليس البطلان المطلق، و يقتصر الحق في التمسك به على من تقرر البطلان لمصلحته ولا يمكن للمحكمة أن تقضي بهذا البطلان من تلقاء نفسها.

كما يلاحظ أن أحكام القابلية للإبطال لا تنطبق تماماً في هذا المجال، فإذا كان الشرط المانع من التصرف مقرراً لمصلحة المتصرف إليه فإن قصر حق طلب الإبطال عليه أو إعطائه وحده حق إجازة التصرف الذي تم بالمخالفة للشرط يجعل هذا الأخير عديم الجدوى فيكفي أن يتصرف في المال الذي ورد المنع بشأنه دون طلب الإبطال فتهدر قيمة هذا الشرط .

لهذا ينبغي إعطاء الحق في طلب الإبطال للمشتراط الذي له مصلحة في إهمال الشرط، كما يلزم أن تصدر منه ومن المالك الإجازة لكي يصبح التصرف المخالف في مأمن من الإبطال، وهذا يعني انه ليس بطلان نسبي للتصرف المخالف للشرط المانع، فالبطلان النسبي يقتصر حق المطالبة به، والتنازل عنه، لمن تقرر لمصلحته هذا النوع من البطلان.

لذا يمكننا القول بأن هذا البطلان هو بطلان من نوع خاص تتحدد أحكامه وفق الغرض المقصود من الشرط وهي حماية مصلحة خاصة مشروعة لأحد الأشخاص<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر: عبد المنعم فرج الصدى، المرجع السابق، ص.114.

<sup>2</sup>- أنظر: محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص-ص.111-112.



## المطلب الثاني

### المنع من التصرف المقرر لمصلحة شخص غير متعاقد

نتطرق في هذا المطلب إلى دراسة الإلتزام الذي يقع على شخص غير متعاقد أو الغير من التصرف و يجب أن يكون المالك قد قصد بهذا المنع حماية مصلحة مشروعة لهذا الغير فهذا ما سوف نستعرضه في (الفرع الأول) مصلحة مشروعة للغير، و يلي ذلك دراسة (الفرع الثاني) الشرط المانع مدى حياة الغير.

### الفرع الأول

#### مصلحة مشروعة للغير

حتى يكون المنع من التصرف صحيحا يجب أن يكون الباعث مشروع و يحقق مصلحة مشروعة للغير، كأن يهب شخص عقارا لآخر و يشترط عليه أن يرتب إيراد للغير طوال حياته ويشترط في الوقت ذاته ألا يتصرف في العقار الموهوب مادام صاحب الإيراد حيا حتى يكفل له ضمان لإيراده. و كذلك قد يكون للغير حق انتفاع أو حق السكنى في العقار الموهوب فيشترط الواهب على الموهوب له عدم التصرف في العقار و ذلك حماية لمصلحة الغير<sup>(1)</sup>. كذلك أن يشترط الواهب أو الموصى على الموهوب له أو الموصى له أن يؤدي مرتبا دوريا لشخص ثالث مدى حياته، و يشترط عليه في نفس الوقت عدم التصرف في الشيء الموهوب أو الموصى به، حتى يؤمن لمن تقرر له المرتب استمرار استقاء هذا المرتب<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الشرط المانع مدى حياة الغير

إن كان الشرط المانع يحقق مصلحة مشروعة للغير فقد تحدد له مدة معقولة تستغرق حياة هذا الغير، فإذا اشترط الواهب على الموهوب له إيرادا يرتبه للغير مدى حياته، أو حق انتفاع

<sup>1</sup>-السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال المرجع السابق، ص.512.

<sup>2</sup>-نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية ( أحكامها ومصادرها)، المرجع السابق، ص-ص. 45-46.

أو حق سكنى يدوم مادام الغير على قيد الحياة، فإن المدة المعقولة لمنع من التصرف قد تستغرق في هذه الحالة حياة الغير .

أما إذا مات المتصرف له قبل موت الغير أي قبل انتهاء المدة المعقولة انتقلت العين إلى ورثة المتصرف له مثقلة بالشرط المانع، فلا يجوز لهؤلاء التصرف فيها مادام الغير حيا<sup>(1)</sup>.

---

<sup>1</sup>- أنظر: السنهاوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، المرجع السابق، ص. 516.

خاتمة

## خاتمة:

من خلال بحثنا هذا، وبالنظر إلى الإشكالية التي طرحناها في بدايته نصل إلى بعض الإستنتاجات المهمة التي وقفنا عليها خلال مختلف مراحل الدراسة، أنه نظرا لحق الملكية التي يقرها القانون للمالك إلا أن هذا الأخير تفرض عليه بعض الإلتزامات، مراعاة لمصلحة الغير.

ونجد أنّ المشرع الجزائري شمل هذه الإلتزامات، ولم يترك للمالك حرية التصرف في ملكه لأنّ بالحرية المطلقة قد يضرّ بغيره، ولهذا نجد من الإلتزامات المفروضة على المالك تلك التي تتعلق بالمياه وهي منح للجار الحق في الرّي والحق في المجرى وكذا حق المسيل.

كما نجد إلتزامات أخرى غير متعلقة بالمياه والمتمثلة في حق المرور بالنسبة للأرض المحصورة وحق فتح المطل بإحترام المسافة القانونية وكذا شرط المنع من التصرف، وعليه فإنّ كل هذه الحقوق التي قررها المشرّع الجزائري لمصلحة الغير مقيدة ببعض الشروط .

و ما يأخذ على المشرّع الجزائري أنه لم يتطرق بالنص على الإلتزامات السلبية المتعلقة بالمياه في القانون المدني رغم أنّها بالغة الأهمية.

يتضح أن المشرع أعطى أهمية خاصة لحق المرور والسبب - حسب رأينا- يرجع إلى كونه أكثر الحقوق إثارة للنزاعات بين الملاك المتجاورين، ولم يعطي المشرع تعريفاً محدداً لهذا الحق بل إكتفى فقط بتوضيح شروطه وكيفية إستعماله.

يلاحظ من خلال نص المادة **694** ق.م.ج، سقوط كلمة " إلا " في عبارة " لا يمكن تسويتها ... ببذل أعمال باهظة " حيث يبدو النص غامض كما يبدو باللّغة الفرنسية أكثر وضوحاً.

أما فيما يخص إنقضاء حق المرور القانوني فالمبدأ العام أن هذا الحق يظل قائماً بقيام حالة الحصر ويزول بزوالها، إلا أن المشرع الجزائري أورد إستثناء على هذا المبدأ ونص في المادة **699** من التقنين المدني على بقاء حق المرور مع تحوله إلى مرور إرتفاقي في حالة ما إذا مضت مدة 15 سنة على إستعمال الممر. إلا أننا نرى في هذا الإطار أن المشرع قد أثقل ملكية

مالك الأرض المجاورة رغم زوال الحصر الذي يعتبر مناط وأساس تقرير حق المرور وهذا الأمر جعلنا نقول أن المشرع الجزائري قد وقع في خلط كبير بتقريره الحكم الذي جاء به في المادة 699 والذي لم يأخذ به أي تشريع مقارن آخر.

فيما يتعلق بالمطلات نجد أن المشرع الجزائري نصّ على التّقادّم ولكنه لم يحدّد لنا مدّته وهذا ما يؤدي إلى حدوث نزاعات بين الجيران.

كما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع أحكام تفصيلية لشرط المانع من التصرف بل اكتفى بالإشارة إليه في مادة واحدة .

### التوصيات:

إدراج الإلتزامات المتعلقة بالمياه في القانون المدني كباقي الإلتزامات الأخرى وإجمالها في قانون واحد.

كان من المستحسن على المشرع الجزائري تقديم مفهوم محدد لحق المرور لكي يوازن بين مصلحة المستفيد من هذا الحق ومصلحة المالك.

نقترح على المشرع الجزائري مراجعة نص المادة 694 ق.م.ج وإدماج كلمة إلا، حتى يؤدي النص معناه، وذلك بصياغته كما يلي: " يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا يمكن تسويتها إلا ببذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار " .

فيما يتعلق بإنقضاء حق المرور القانوني فنودّ من المشرع الجزائري أن يوازن بين مصالح الجارين مصلحة مالك الأرض المحصورة ومصلحة مالك الأرض المجاورة، فالمشرع وإن حاول ولا يزال من خلال مختلف القوانين لاسيما الخاصة منها إيجاد حلول وقائية مسبقة تفاديا لمشاكل الحصر وما قد يترتب عنها من نزاعات بين الجيران قد تنتهي في أغلبية الحالات بارتكاب جرائم وإعتداءات، فكان لزاماً عليه إذن مراجعة هذا الحق وتنظيمه تنظيمًا محكمًا.

كان من الأفضل على المشرع الجزائري التطرق إلى القواعد العامة التي تنظم الشرط المانع من التصرف سواء المقرر لمصلحة أحد طرفي العقد أو لمصلحة غير المتعاقد.

كما نودُ من فقهاء القانون الجزائري إعطاء أهمية لهذا الموضوع الحيوي، الذي أهملوا دراسته رغم أن المحاكم الجزائرية تعج بالنزاعات بين الجيران والتي تحتاج إلى قواعد قانونية ملائمة.

وأخيراً نسعى من المشرع أن يكون عملياً أكثر في وضع قواعد قانونية تلائم الزمن الذي نعيش فيه، خاصة في مجال علاقات الجوار التي تعد علاقات مقدسة يجب إحترامها والعمل على تنظيمها بطريقة تحفظ حقوق الملاك المتجاورين، وتجعلهم يعيشون في جو أسري تطبيقاً لتعاليم ديننا الإسلامي الحنيف الذي يقَدِّس علاقة الجوار ويحث على إكرام الجار وعدم إيذائه.

- تم بحمد الله وبِعونه -

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

أولاً- باللغة العربية:

### 1- الكتب :

- أبو السعود رمضان، الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية، المصادر والأحكام في القانون المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.
- أبو زهرة محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، مصر، 1998.
- الجمال مصطفى محمد، نظام الملكية، الطبعة الثانية، د.د.ن، د.ب.ن، 2000.
- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال- الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية)، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية-دراسة مقارنة)، الجزء الأول، منشأة المعارف، الأردن، 2000.
- بدوي حنا، عقاري، اجتهادات، دراسات ونصوص، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 1998 .
- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.
- سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية)، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1994.
- شهاب محمد عبد القادر، محمدين عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.



- طلبة أنور، الوسيط في القانون المدني - الملكية - المجرى والمسيل - حق المرور - وضع الحدود - الحائط المشترك - المطلات والمناور - الشرط المانع من التصرف - الشيوع - الإستيلاء- الميراث - الوصية -الإلتصاق- الشفعة ، الجزء الخامس، د. دن، مصر، د.س.ن.
- عبد الرحمان أحمد شوقي، الحقوق العينية الأصلية - حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه - منشأة المعارف، مصر، 2004.
- عبيدات يوسف محمد، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011.
- فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ب.ن، 2010.
- فرج الصدى عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية(دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري)، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، د. س. ن.
- كساب مروان، المسؤولية عن مزار الجوار، د.د.ن، بيروت، 1998.
- كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية، أحكامها مصادرها)، منشأة المعارف، الإسكندرية، د. ب. ن، 1998.
- محمد حسين قاسم، موجز في الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، د.ب.ن، 2005.
- منصور محمد حسين، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها - أسباب كسب الملكية)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف الإسكندرية، 2001.
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني(دراسة مقارنة) منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- يكن زهدي، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، 1962.

## 2- الرسائل والمذكرات:

### أ- الرسائل:

- زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2013.

### ب- المذكرات:

- تماني جميلة، حق المرور للأرض المحصورة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، 2000.
- بن حموش تسعديت، بن شوقي نورة، النظام القانوني لحق الإرتفاق في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2014.
- مخلوط غانية، محمودي نوال، القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2014.

## 3- المقالات العلمية:

- بلعربية فاطمة الزهراء، " إرتفاق المرور"، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004.

## 4- النصوص القانونية:

- أمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدّل ومتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادر في 1975/09/30.
- قانون رقم 05-12 المؤرخ في 28 جمادى الثاني عام 1426 الموافق لـ 4 غشت 2005 المتضمن قانون المياه، ج.ر.ج.ج، عدد 60، الصادر في 2005/09/04 معدّل ومتمم بالأمر رقم 09-02 المؤرخ في 29 رجب عام 1430 الموافق لـ 22 يوليو سنة 2009، المتعلق بالمياه ج.ر.ج.ج، عدد 44، الصادر في 2009/06/26.

- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج ، عدد 21، الصادرة في 2008/04/23.

#### 5- الأحكام القضائية :

- (المحكمة العليا)، الغرفة العقارية، القرار رقم 53572، الصادر بتاريخ 11/05/1988، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1991.

- (المحكمة العليا)، الغرفة العقارية، قرار رقم 33909، الصادر بتاريخ 29/05/1985، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1992.

- (المحكمة العليا)، الغرفة العقارية، القرار رقم 79360، الصادر بتاريخ 28/07/1991، المجلة القضائية، العدد الثالث، 1994.

- (المحكمة العليا)، الغرفة العقارية، القرار رقم 200906، الصادر بتاريخ 28/06/2000، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004.

- (المحكمة العليا)، الغرفة العقارية، القرار رقم 499305، الصادر بتاريخ 14/01/2009، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010.

- (المحكمة العليا)، الغرفة العقارية، قرار رقم 55985، الصادر بتاريخ 15/11/1989، المجلة القضائية، 2010.

ثانيا- باللغة الفرنسية:

#### - Les ouvrages

- BERGEL (Jean Louis), Bruschi Marc, Cimamonti Sylvie, *traité de droit civil les biens*, librairie générale de droit et jurisprudence, paris, 2000.

- FRANÇOIS (terré), Philippe Simler, *droit civil les biens*, 5<sup>eme</sup> éditions, Dalloz, Paris , 1998.

- LARROUMET (Christian), *droit civil tome 2, les biens droits réels principaux*, 3<sup>eme</sup> éditions, Economica, Paris, 1997.



# الفهرس

02 ..... مقدمة:

## الفصل الأول

05

### الإلتزامات السلبية المتعلقة بالمياه

06 ..... المبحث الأول: الإلتزام بعدم منع الجار من الري

06 ..... المطلب الأول: السماح للجار بإستخراج المياه

06 ..... الفرع الأول: شروط قيام الإلتزام بالسماح للجار باستخراج المياه

06 ..... أولاً- الحصول على رخصة أو إمتياز يسلم من قبل الإدارة

08 ..... ثانيا- إقامة المنشآت الفنية لإستخراج المياه

09 ..... ثالثا- أن يكون الر بحاجة إلى سقي أرضه

09 ..... رابعاً- أن يستوفي المالك حاجته منها

10 ..... خامسا- أن يكون للجار الحق في الري بحكم الجوار

10 ..... الفرع الثاني: أحكام إستخراج المياه

10 ..... أولاً- التعويض عن الأضرار التي يسببها حق الري

11 ..... ثانيا- تحمل نفقات الإنشاء والصيانة

12 ..... المطلب الثاني: السماح للجار بتمرير المياه

12 ..... الفرع الأول: شروط قيام الإلتزام بسماع للجار بتمرير المياه

12 ..... أولاً- وجود أرض بعيدة عن مورد المياه

13 ..... ثانيا- أن لا تتوفر للجار وسيلة أخرى تمكّنه من إيصال المياه إلى أرضه

13 ..... ثالثا- الحصول على رخصة أو إمتياز لتمرير المياه

14 ..... الفرع الثاني: أحكام تمرير المياه

14 ..... أولاً- التعويض عن الأضرار التي يسببها حق المجرى

15 ..... ثانيا- تحمل نفقات شق المجرى

17 ..... المبحث الثاني: الإلتزام بعدم منع الجار من صرف المياه

17 ..... المطلب الأول : السماح للجار بصرف المياه

17 ..... الفرع الأول: شروط قيام الإلتزام بالسماح للجار بصرف المياه

18 ..... أولاً- يجب أن يكون من يطلب حق المسيل جارا لمالك الأرض

18 ..... ثانيا- أن يستوفي مالك المصرف الخاص حاجته منه

- 18 ثالثاً- يجب أن يكون الجار في حاجة إلى صرف مياهه عن طريق المصرف.....
- 19 الفرع الثاني: المياه الواجبة الصرف.....
- 19 أولاً- المياه الطبيعية.....
- 20 ثانياً- المياه الزائدة عن الحاجة.....
- 21 ثالثاً- المياه التي تكون لإصلاح الأرض أو تجفيفها.....
- 22 المطلب الثاني: أحكام السماح للجار بصرف المياه.....
- 22 الفرع الأول: التعويض عن الأضرار التي يسببها المصرف.....
- 23 الفرع الثاني: الإلتزام بصيانة المصرف وتحمل نفقاته.....

## الفصل الثاني

### الإلتزامات السلبية التي محلها عمل مادي وعمل قانوني

- 27 المبحث الأول: الإلتزامات السلبية التي محلها عمل مادي.....
- 27 المطلب الأول: السماح للجار المحصور بالمرور.....
- 27 الفرع الأول: شروط قيام الإلتزام بالسماح للجار المحصور بالمرور.....
- 27 أولاً- وجود أرض محصورة حصراً مطلقاً أو جزئياً.....
- 29 ثانياً- أن يكون الممر ضرورياً لاستعمال العقار واستغلاله.....
- 29 ثالثاً- أن لا يكون الانحصار ناتجاً عن إرادة المالك.....
- 31 رابعاً- أن لا يكون هناك حق مرور اتفاقي أو على سبيل الإباحة.....
- 32 خامساً- يجب أن يكون حق المرور ملائماً للملاك الآخرين.....
- 33 الفرع الثاني: أحكام حق المرور القانوني.....
- 33 أولاً- مقابل حق المرور (التعويض).....
- 34 ثانياً- نطاق المرور.....
- 36 ثالثاً- أثر التقادم في تعيين موضع الممر.....
- 37 رابعاً- انقضاء حق المرور القانوني.....
- 38 1- هلاك العقار.....
- 38 2- اتحاد الذمة.....
- 39 3- شراء أرض ملاصقة.....
- 39 4- تجزئة الأرض المحصورة.....

40	.....خامسا- حالة بقاء حق المرور رغم زوال الإنحصار.....
40	.....المطلب الثاني: عدم فتح مطل يتجاوز المسافة القانونية.....
41	.....الفرع الأول: التعريف بالمطل.....
41	.....الفرع الثاني: أحكام المطل.....
41	.....أولا-المطل المواجه.....
44	.....ثانيا- المطل المنحرف.....
45	.....المبحث الثاني: الالتزامات السلبية التي محلها عمل قانوني.....
45	.....المطلب الأول: المنع من التصرف المقرر لمصلحة أحد طرفي العقد.....
45	.....الفرع الأول: الشروط المانعة من التصرف بالنسبة لأحد طرفي العقد.....
45	.....أولا- الباعث المشروع.....
46	.....ثانيا- أن تكون مدة المنع معقولة.....
47	.....الفرع الثاني: أحكام الشرط المانع من التصرف.....
47	.....أولا-التكييف القانوني للشرط المانع من التصرف.....
48	.....ثانيا- أثر صحة شرط المنع من التصرف.....
49	.....ثالثا- اثر بطلان شرط المنع من التصرف.....
50	.....رابعا- حكم التصرف المخالف للمنع.....
51	.....المطلب الثاني: المنع من التصرف المقرر لمصلحة شخص غير متعاقد.....
51	.....الفرع الأول: مصلحة مشروعة للغير.....
51	.....الفرع الثاني: الشرط المانع مدى حياة الغير.....
54	.....خاتمة.....
58	.....قائمة المراجع.....
63	.....الفهرس.....



## ملخص:

نص المشرع الجزائري على التزامات متنوعة في قوانين خاصة تقيد من سلطات المالك لمصلحة شخص آخر، ومن ذلك حق الجار في استخراج المياه بغرض سقي أرضه وحق المجرى والمسيل الذي يتقرر على أرض معينة لتوصيل المياه الى أرض أخرى مملوكة لشخص آخر غير مالك الأرض الأولى أو لصرفها منها.

بالإضافة الى التزامات أخرى فرضها القانون لمصلحة الغير كحق المرور المقرر على طريق معين للوصول الى أرض معينة مملوكة لغير مالك الطريق، وكذا حق المطل لتمكين من يكون في أرض أخرى مملوكة لشخص آخر من الاطلاع، وشرط المنع من التصرف الذي يرد في عقد أو وصية يمنع بمقتضاه المالك من التصرف في ملكه لمدة معقولة متى كان الباعث مشروعاً وهذا لتحقيق المصلحة العامة. وكل هذه الحقوق المستفاد من طرف الغير تخضع لأحكام وشروط محددة.

### **Résumé :**

*Le législateur a prévu diverses obligations dans des lois particulières qui réduisent les pouvoirs du propriétaire à l'égard des tiers.*

*On trouve parmi celles-ci le droit du voisin d'extraire l'eau, afin d'arroser sa terre, le droit d'écoulement qui peuvent se faire prévenir l'eau d'une parcelle de terre appartenant à un propriétaire donné à une autre parcelle.*

*Il faut ajouter à cela d'autres obligations consacrées par la loi au bénéfice des tiers, tel le droit de passage sur un chemin donné qui permet d'atteindre un terrain appartenant à un propriétaire autre que celui du chemin.*

*Il y a également le droit à la vue qui permet à quelqu'un qui est sur un autre terrain ne lui appartenant pas d'avoir un droit de vue.*

*Il y a enfin la clause de non disposition qui est prévue dans un contrat ou un testament et selon lequel on interdit au propriétaire d'user de sa propriété pendant une certaine durée lorsque la cause est légitime, dans le but de réaliser l'intérêt public.*

*Tous ces droits dont bénéficient les tiers sont soumis à des dispositions et des conditions précises.*