جامعة عبد الرّحمان ميرة-بجاية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مسؤولية المستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

فرع: القانون الخاص

من إعداد الطالبة:
شعابنة سعاد
حايل ديهية

تحت إشراف الأستاذ:
الدكتورأغليس بوزيد

لجنة المناقشة:

الأستاذ.....كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة بجاية رئيسا
الأستاذأغليس بوزيد– أستاذ محاضر "أ".كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة بجاية مشرفا ومقررا
الأستاذ.....كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة بجاية ممتحنا

السنة الجامعية 2020-2021

﴿١﴾ ٱقۡرَأۡ بِٱسۡمِ رَبِّكَ ٱلَّذِي خَلَقَ ﴿٢﴾ خَلَقَ ٱلۡإِنسَٰنَ مِنۡ عَلَقٍ ﴿٣﴾ ٱقۡرَأۡ وَرَبُّكَ ٱلۡأَكۡرَمُ

﴿٤﴾ ٱلَّذِي عَلَّمَ بِٱلۡقَلَمِ ﴿٥﴾ عَلَّمَ ٱلۡإِنسَٰنَ مَا لَمۡ يَعۡلَمۡ

سورة العلق الآية 01-05

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أعاننا على انجاز هذا العمل كما كان لشيء أن يجري في ملكه الا بمشيئته

وعملا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم" من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

نتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذنا المشرف **بوزيد أغليس** على كل التوجيهات والانتقادات التي قدمها لنا طيلة انجاز هذا العمل

ونشكر الأساتذة الأفاضلأعضاء لجنة المناقشةلقبولهم مناقشة هذا العمل وتسخيرهم وقتا لقراءته وتقييمه

كم نتقدم بجزيل الشكر لكل من أسهم في تقديم يد العون لإنجاز هذا البحث ونخص بالذكر أساتذتنا الكرام الأستاذ **عيسات**والأستاذ**لفقيري**، كما لا ننسى أن نتقدم بأرقى عبارات الشكر والعرفان إلى عمال مكتبة جامعة كل من البويرة، جيجل،الجزائر، سطيف، بجاية، و الى كل عمال كابي سانتر copy center.

والشكر الموصول لكل من قدّم لنا يد المساعدة أو أهدى لنا نصيحة أو كلمة تشجيع أو حتّى كلمة طيّبة.

إهداء

إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله عليه

اهدي ثمرة جهدي هذا إلى اعز وأغلى إنسانة في حياتي التي أنارت دربي بنصائحها وكانت بحرا فاظيا يجري بفيض الحب والبسمة إلى من زينت حياتي بضياء البدر وشموع الفرح إلى من منحتني القوة والعزيمة لمواصلة درب نجاح والاجتهاد إلى الغالية على قلبيأمي

إلى مصدر ثقتي وسندي أخي العزيز زين الدين

إلى منبع الحنان واللاتي أعتمد عليهن في كل كبيرة وصغيرة أخواتي نسيمة، صونيا، سيليا، ليزة، باية، سليمة

إلى مصدر النصح والقوة والملاحظات والأمان أخي اليأس وأخي فريد و علي

إلى صديقاتي صرايا، سالمة، سيليا، راشدة، أمال، فليسيا، كنزة، خيرة

الي كل الذين كانوا معي على طريق النجاح

ديهيّة

إهداء

الحمد لله الحيّ القيّوم، الغفور الرحيم، مقلب القلوب و الأبصار، عالم الغيب و الشهادة، أحمده حمدا كثيرا دائما، و الصلاة و السلام على سيّدنا محمّد أشرف الخلق و على آله و صحبه و بنيه أجمعين.

أهدي عملي هذا إلى أعزّ شخصين على وجه الأرض

إلى بسمة الحياة و سرّ الوجود إلى من كان دعائها سرّ نجاحي

إلى أمي الحبيبة

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار و الذي تعب على تربيتنا و أفنى حياته

كلّها في سبيل نجاحنا و تألّقنا

إلى أبي العزيز

إلى توأم روحي و افتخاري أختي حبيبة قلبي ليندة، و إلى الغالية و الأم الثانية أختي جوهرة و زوجها و بناتها ليا و سلين.

إلى سندي و قدوتي في الحياة إلى الذي لا يبخل عليّ أخي رشيد، و إلى الذي يرسم البسمة على وجهي إلى بطلي أخي و نور عينيّ سعيد

الى كلّ صديقاتي صراية، دهبية، سالمة، رشيدة، سيلية، ليديه

كنزه، خيرة، فوزية، ليليا، فليسيا، أمال.

إلى معلّمتي في الابتدائية ميزي زبيدة

إلى كلّ من مرّ على حياتي و ترك بصمة فيها و لم أذكره في إهدائي

أهدي لكم هذا العمل المتواضع.

سعاد

قائمة المختصرات

باللّغة العربيّة

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

ق.م.ج :القانون المدني الجزائري.

ق.م.ف :القانون المدني الفرنسي.

م ج : المشرع الجزائري.

ف : فقرة.

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

ج : الجزء.

د.ب.ن : دون بلد النشر.

د.ت.م : دون تاريخ المناقشة.

د.د.ن : دون دار النشر.

د.س.ن : دون سنة النشر.

د.ط : دون طبعة.

ص : صفحة.

ص ص : من صفحة الى صفحة.

باللّغة الفرنسية

ART : article.

P : page.

مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من العقود المدنية الأكثر تداولا بين الأشخاص، فهو عقد لم يكن معروفا في القديم بل ظهر حديثا و يرجع ذلك إلى تغير ظروف المجتمع و ظهور طبقات تحتاج إلى مسكن و التي لا تستطيع في ذات الوقت تملكه[1]، فظهر عقد الإيجار الذي يعتبر من أهم العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء، مما يتيح للمستأجرين الانتفاع بما لا يملكون و للملاك أو المؤجرين استغلال أملاكهم.

فنجد المشرع الجزائري قد وضع لهذا العقد تنظيما مستقلا سواء في نصوص القانون المدني أو نصوص أخرى، و كل هذا يؤكّد على الأهمية التي يحضى بها هذا الأخير. و م ج لم يقم بتعريف عقد الإيجار في ق م القديم، لكن بعد التعديل الذي كان في سنة 2007 و بمقتضى القانون رقم 07-05، قام م ج بالإشارة إلى هذا العقد و ذلك في نص م 467 التي تنص **" عقد الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين خلال مدة معينة، مقابل بدل إيجار معلوم يكون تحديده نقدا أو على شكل أداء عمل "**[2]

يتضح من هذا التعريف أن كلا الطرفين لهما التزامات، فالتزام كل طرف هو سبب في التزام الطرف الآخر، أي هذا العقد هو من العقود الملزمة للجانبين[3]، و على هذا الأساس أفردت له أحكام قانونية خاصة و منها تلك المتعلقة بمسؤولية المستأجر, و عليه يجب على المستأجر الذي ينتفع بالمأجور أن يردها إلى المؤجر على الحالة التي كانت عليها وقت التعاقد.

في سبيل تنفيذ هذا الالتزام يجب على المستأجر أن يحافظ على العين المؤجرة و أن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي، و إذا أخل بالتزامه ترتبت مسؤوليته المدنية، و الحكم ذاته في حالة هلاك العين الحاصل بفعله أو بإساءته في استعمالها.

فالمستأجر عندما يخل بالتزامه بالمحافظة تقوم مسؤوليته المدنية، و تعرف هذه الأخيرة بوجه عام على أنها تحميل الشخص نتائج فعله المتضمن مخالفة الالتزام الملقى على عاتقه، و عند

[1] رمضان أبو السعود، **الموجز في عقد الإيجار**، د ط، منشاة المعارف، مصر، 1996، ص 9.

[2] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975 و المتضمن **القانون المدني**، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

[3] عبد الحميد ألشواربي، **أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني**، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 32.

وقوع ضرر يجب على من ارتكبه بخطئه تعويض المتضرر منه[1]، و هذه المسؤولية تنقسم إلى نوعين "المسؤولية العقدية، المسؤولية التقصيرية".

فالمسؤولية المدنية التي تنشأ عن الإخلال بالتزام عقدي تسمى مسؤولية عقدية، و المسؤولية التي تنشأ عن فعل أحدث ضررا للغير تسمى المسؤولية التقصيرية أو الفعل الضار، و ما تجدر الإشارة إليه أن المسؤولية سواء العقدية أو التقصيرية لا تتحقق إلا بتوفر أركان هي "الضرر، الخطأ، العلاقة السببية" فلكي تقوم المسؤولية العقدية يجب توفر هذه الأركان، كذلك لا يمكن الادعاء بهذه المسؤولية إلا بوجود عقد بين الأطراف و يكون العقد صحيحا[2].

يعتبر الخطأ العقدي الركن الأساسي فهو يتمثل في عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته سواء كان عمدا أو عن إهمال منه، أو يكون عدم التنفيذ راجع لسبب خارجي لا يد له فيه.و بهذا الخطأ ينتج الضرر فيلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن هذا الضرر حين تثبت العلاقة السببية بين هذين الرّكنين.[3]

لكن يستطيع المستأجر درء هذه المسؤولية و ذلك بنفيها عن طريق إثبات السبب الأجنبي و المتمثل في القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

أما المسؤولية التقصيرية كذلك لا تقوم إلا بتوفر الأركان السابق ذكرها، فتستلزم أن يقوم المخطئ بتعويض المضرور عما أصابه من ضرر بدون التطرق إذا ما كان خطأ عمدي أو غير عمدي، و بدون تحديد نوعية الضرر سواء كان مادي أو معنوي طالما أنه قد ثبت تحقق الضرر بسبب خطأ المستأجر، يمكن هنا أيضا أن ينفي المستأجر المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي فيكون غير ملزم بالتعويض.

بعد إثبات المسؤولية على المستأجر يقوم المؤجر برفع دعوى ضدّه، ليطالبه بجبر الضرر عن طريق التعويض و يرفع الدعوى أمام القاضي المدني بحيث يطالب فيها تحصيل حقه، و يجب أن تتضمن العريضة كل المعلومات اللاّزمة و ذلك بذكر أطراف الدعوى أي المدعي و

[1]علي فيلالي، **الالتزامات في الفعل المستحق للتعويض**، ط 2، دار موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص 6.

[2]المرجع نفسه، ص ص 18-19.

[3]العربي بلحاج، **النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري** : ج 2 الواقعة القانونية، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 16.

المدعى عليه و الغير في حالة وجوده، و يذكر محل الدعوى و هو المدعى به أي الطلب المقدّم للقاضي للفصل فيه.

يذكر كذلك سبب الدعوى أي كل الوقائع القانونية التي أدت إلى وقوع الواقعة. بعد كل هذا يجب على المؤجر إثبات الضرر الواقع له، حتى يحصل على تعويض، فيقوم بالإثبات بكل الطرق و الوسائل التي نظمها المشرع الجزائري في المادة 70 إلى 193 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

نجد من بين هذه الوسائل الكتابة أي المحررات، شهادة الشهود، و القرائن سواء القانونية أو القضائية، الإقرار و اليمين و الخبرة القضائية أو المعاينة القضائية. يمكن للقاضي أن يعفي المؤجر من عبء الإثبات و يلزم به المستأجر.

القاضي يطلع على موضوع الدعوى فيحكم بالتعويض لصالح المؤجر أي المدعي، فيمكن أن يكون هذا التعويض إما عينيّا و ذلك بإعادة الحال إلى ما كانت عليه[1]، كما يمكن أن يحكم بتعويض بمقابل الذي يهدف إلى جبر الضرر، يكون إما نقدا أو غير نقدي فالنقدي يكون الأصل في دعوى المسؤولية التقصيرية، و الغير النقدي يهدف لجبر الضرر الأدبي.

نرى أن التعويض له ثلاثة أنواع تكون الأساس بالحكم به، فقد يكون التعويض اتفاقيّا فيقدّر باتفاق مسبق بين الطرفين، و إذا اشترط التعويض في العقد يسمى بالشرط الجزائي، و إدراج هذا الشرط يسهّل من مهمة القاضي في تقدير التعويض.

كما يمكن أن يكون تعويضا على أساس القانون و هو الذي يقدره المشرع بموجب نص قانوني، و نجده في حالة الالتزام بدفع مبلغ من النقود، و يقدّر المشرع الجزائري التعويض في مثل هذه الحال على شكل فوائد تعويضية أو تأخيرية.

أما في حالة عدم وجود نص قانوني أو عدم اتفاق مسبق بين الطرفين فالقاضي هو من يقدّر التعويض، و هو الأصل و هذا ما يعرف بالتعويض القضائي فيشمل كل ما لحق المؤجر من

[1] عبد الحكم فودة، **الخطأ في المسؤولية التقصيرية**، د ط، دار الفكر الجامعي، مصر، 1996، ص 150.

خسارة و ما فاته من كسب، و هذان هما المعيارين اللّذين ينبغي على القاضي مراعاتهما أثناء تقديره للتعويض.

فتظهر أهمية الموضوع في كون عقد الإيجار من أهم العقود المسماة، و له أهمية بالغة لذلك خصص له م ج نصوصا و أحكاما خاصة به، نظرا لطابعه الاقتصادي و الاجتماعي الذي يكتسبه، و لاعتباره عقدا ملزما لجانبين أي كلا الطرفين في العقد سواء المؤجر أو المستأجر تترتب عليهما آثارا من خلال هذا العقد،أي المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة و المستأجر ملزم بالمحافظة عليها مقابل انتفاعه بها، و منه يتحملان أيضا المسؤولية التي تنجر عند الإخلال بالتزاماتهم.

أما الدافع أو السبب وراء اختيار الموضوع أو الاهتمام به، هو راجع في بداية الأمر إلى المكانة التي يحظى بها عقد الإيجار سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية، و نظرا لكثرة المشاكل المتعلقة به و التي نعيشها في حياتنا اليومية، و لأنه العقد الأكثر شيوعا بين الأشخاص، فقلما نجد شخصا في المجتمع لا يكون مؤجرا أو مستأجرا، كذلك من الأسباب هو للتعرف على الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر عند إخلاله بها.

و من هنا نطرح الإشكالية التالية :

_على أيّ أساس تقرر مسؤولية المستأجر عن الأضرار التي تلحق بالعين المؤجرة أثناء فترة انتفاعه بها؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الاستقرائي من خلال استقراء النصوص المتعلقة بالموضوع، و اتبعنا أيضا المنهج التحليلي و ذلك بتحليل تلك المواد ن و كذلك المنهج المقارن أي المقارنة مع التشريعات الأخرى التي تناولت عقد الإيجار.

أما عن شكل دراسة بحثنا ارتأينا إلى معالجة الموضوع وفق خطة ثنائية تنقسم إلى فصلين أساسيين، حيث تناولنا كمرحلة أولى تقرير مسؤولية المستأجر في الفصل الأول، و الذي درسنا فيه المسؤولية العقدية (المبحث الأول) و المسؤولية التقصيرية (المبحث الثاني).

أما المرحلة الثانية فصلنا في آثار مسؤولية المستأجر و هذا في الفصل الثاني، أين تناولنا النظام القانوني لدعوى المسؤولية في مواجهة المستأجر (المبحث الأول) و جزاء المسؤولية المقررة في مواجهة المستأجر (المبحث الثاني).

الفصل الأول

تقرير مسؤولية المستأجر عن الإضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

إن لمن المعروف والمتداول أن كل شخص ملزم بتنفيذ التزاماته تجاه الشخص الذي يتعامل معه فهذه هي القاعدة العامة والمعروفة , فيجب على كل فرد القيام بما عليه تجاه الآخرين حتى يحصل كل واحد على حقه , وكل إخلال يؤدي إلى قيام مسؤوليته.

المسؤولية القانونية قد تكون مدنيه وقد تكون جنائية[1], والمسؤولية المدروسة هنا هي المسؤولية المدنية,وقد عرفت هذه المسؤولية عده تطورات لأنها تشكل احد أركان النظام القانوني والاجتماعي الهام, فنجد عده دراسات حول المسؤولية و هذا في مختلف البلدان سواء العربية أو الغربية, ونجد أيضا عده فقهاء تطرق إلى هذه المسالة نظرا لأهميتها, فنجد من بينهم الفقيه السنهوري الذي جاء في كتابه: أن المسؤولية هي تعويض الضرر ألناشئه عن عمل غير مشروع. وكذلك التشريعات الغربية قد نصت عن هذه المسؤولية في التقنين المدني الفرنسي الجديد وهذا في نفس الماده1382 ﴿**كل فعل أيا كان, يوقع ضررا بالغير يلزم من وقع بخطئه هذا الضرر أن يقوم بتعويضه**﴾ [2].

أما فيما يخص المشرع الجزائري فهو كذلك بدوره قام بإدخال تعديلات في ما يخص موضوع المسؤولية. فقام بتعديلها بموجب الامر05-10 في المادة 124 من ق م ج : ﴿**كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض**﴾ [3].

المسؤولية المدنية بدورها تنقسم إلى مسؤولية عقديه ومسؤولية تقصيريه بحيث الأولى تجد مصدرها في الإخلال بالتزام عقدي في حين أن المسؤولية الثانية تجد مصدرها في الإخلال بالتزام قانوني.

فعالج المشرع المسؤولية التقصيرية في المواد 124 إلى 140 ق م, في حين عالج المسؤولية العقدية في المادة 176 وما يليها في الفصل الثاني من الباب الثاني تحت عنوان آثار الالتزام.

---

[1]_عبد الرزاق السنهوري ,الوسيط في شرح القانون المدني،الجزء الأول،مصادر الالتزام،دار إحياء التراث العربي،،بيروت،د س ن ،ص743 و ما بعدها.

[2]_القانون المدني الفرنسي، متاح على الموقع code-droit.Org

[3]_القانون رقم 05-10 الصادر في 20 يونيو 2005 المعدل و المتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد44 لسنة 2005.

وسنقوم بالتوضيح أكثر ودراسة هذه المسؤوليتين العقدية والتقصيرية لذلك ارتأينا أن نتناول في المبحث الأول المسؤولية العقدية للمستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة, وفي المبحث الثاني سنتناول فيه المسؤولية التقصيرية للمستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة.

المبحث الأول

المسؤولية العقدية للمستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

إن المسؤولية العقدية هي صوره من صور المسؤولية المدنية, فهي الجزاء عن عدم قيام المتعاقد بتنفيذ التزامه أو تأخره في هذا التنفيذ[1], كذلك هي عدم تنفيذ الالتزام على النحو المتفق عليه حتى ولو نفذ الالتزام جزئيا أو بعد الوقت المعين له أو على غير الوجه المحدد له.

المشرع الجزائري قام بتناول النص على هذه المسالة في المادة 176 من ق م ج والتي تنص انه: ﴿**إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه, ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه**﴾ [2].

فالمسؤولية العقدية باختصار هي جزاء إخلال احد العاقدين بالتزام ناشئ عن العقد الذي ابرمه ،و يمكن له إثبات أن عدم التنفيذ قد وقع و حدث لسبب لا يد له فيه[3].

وللتعرف على ماهية المسؤولية العقدية يقتضي البحث في أركانها وهذا ما سندرسه في مطلبين,فأفردنا الأول منهما للخطأ لعقدي ثم أفردنا الثاني للدراسة كل من الضرر والعلاقة السببية.

المطلب الأول

الخطأ العقدي

يعتبر الخطأ العقدي كركن أساسي من أركان المسؤولية العقدية.

فالخطأ العقدي هو عدم قيام المستأجر بتنفيذ التزامه الناشئ عن العقد على الوجه الوارد فيه, سواء كان عدم تنفيذه كليا أو حقيقيا أو جزئيا ويدخل هنا أيضا التأخر في تنفيذ الالتزام. فيستوي في ذلك أن يكون عدم التنفيذ ناشئ عن إهماله أو عمده [1].

---

[1]_مصطفى العوجي ، المسؤولية المدنية ن الجزء الثاني ، منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان ،2004 ,ص 32.

[2]_أمر رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني،المعدل و المتمم،المرجع السابق.

[3]_عبد الرزاق السنهوري،المرجع السابق ،ص 664.

ويتمثل الخطأ العقدي في نظر التشريع اللبناني والتشريع المصري و بالإضافة إلى التشريع الفرنسي أن الخطأ العقدي هو مجرد عدم تنفيذ المتعاقد التزامه التعاقدي بغض النظر عن السبب الذي أدى إلى عدم التنفيذ [2].

فالمستأجر الذي لا ينفذ الالتزام الذي رتبه العقد في ذمته يرتكب خطا, فيحكم عليه بتعويض الضرر الناتج عن هذا الخطأ, و محل الالتزام العقدي في هذه المسؤولية يكون تحقيق نتيجة أو بذل عناية والعناية هنا هي عناية الرجل العادي.

ولدراسة مضمون هذا الخطأ العقدي قمنا بتخصيص هذا المطلب لدراسة شروط الخطأ العقدي وصوره وأنواعه.

الفرع الأول

شروط الخطأ العقدي

حتى يقوم الخطأ العقدي يجب أن يتوفر على مجموعه من الشروط, وهي كالآتي:

أولا: أن يكون قد حصل عدم تنفيذ الالتزام العيني بشكل أصلي

تقوم المسؤولية العقدية على وجود عقد صحيح وحقيقي وذلك في حاله ما إذا استوفي العقد كل شروطه وأركانه وكذلك صحة القيام بالالتزام [3], حيث يمكن للمستأجر أنفاذ العقد, ولكنه يتوقف في أي مرحله من المراحل وذلك لأسباب مختلفة [4]، أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع شخص قاصر على أساس انه كامل الأهلية, كيف يعتبر العقد في هذه الحالة باطلا[5], كما يمكن هنا للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق له جراء التوقف في التنفيذ [6].

---

[1]_عبد الرزاق السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني,مصادر الالتزام,ج1،دار النشر للجامعات،1982،ص656.

[2]_بن عيسى دليلة (الخطأ العقدي في المسؤولية العقدية و التقصيرية) دراسة مقارنة،مذكرة الماستر،جامعة البويرة ،2014-2015،ص 21.

[3]_محمد حسن علي الشامي،ركن الخطأ في المسؤولية المدنية،د ط ،دار النهضة العربية،القاهرة،1990،ص299.

[4]_مصطفى العوجي ،المسؤولية المدنية في القانون المدني،ج 2، ط 3،منشورات الحلبية الحقوقية ،لبنان ،2007، ص 58.

[5]_محمد حسن علي الشامي ، المرجع السابق ، ص 300.

[6]_مصطفى العوجي ،المرجع السابق، ص 58.

ثانيا: أن لا يكون عدم التنفيذ ناتج عن إرادة المدين

يمكن للمستأجر أن لا يقوم بتنفيذ العقد من غير إرادته وذلك يرجع إلى سبب أو مانع قانوني, فتكون هنا استحالة التنفيذ هي استحالة قانونيه بذلك يعفى منها المستأجر[1], لان عدم التنفيذ لم يكن بسببه هو بل كما ذكرناه انه كان بسبب خارج عن إرادته.

ثالثا: أن يكون الإخلال بالالتزام العقدي حاصل من غير إرادة المدين

يمكن للمستأجر القيام بإخلال الالتزام العقدي وذلك ليس بسبب منه بل هنا في حاله ما إذا تحقق شرط القوه القاهرة, ويكون عدم تنفيذه ناتج بسبب طبيعي لم يكن للمستأجر أي دخل فيه, مثال ذلك كحدود الزلزال أو الفيضان الذي أدى إلى إلحاق أضرار بالعين المؤجرة [2], هنا يعتبر هذا السبب طبيعي لا دخل للمستأجر فيه.

الفرع الثاني

صور الخطأ العقدي

يتمثل الخطأ العقدي في صورتين أساسيتين وهما عدم التنفيذ والتأخر في التنفيذ:

اولا : عدم التنفيذ

يتحقق الخطأ العقدي بوجود أسبابه سواء كان بسبب سوء نية المستأجر أو إهماله أو حتى بسبب أجنبي أو طبيعي كالقوة القاهرة, غير أن هذا السبب الأجنبي لا تقوم مسؤولية المدين فيها ليس لعدم وجود ركن الخطأ فيها, بل لعدم توفر العلاقة السببية بين الخطأ والضرر [3].

1:القوة القاهرة

تعتبر القوه القاهرة سببا ومانعا من موانع المسؤولية العقدية, والتي تؤدي إلى استحالة تنفيذ الالتزام, وذلك باعتبار أن القوه القاهرة تتحقق إذا حصلت أو حدثت بسبب أو نتيجة

[1]_مصطفى العوجي، المرجع السابق ، ص ص 105-106.

[2]_لحسين بن الشيخ آث مويا،المنتقى في عقد البيع ،دراسة فقهية،قانونية،و قضائية مقارنة، ط3،دار هومة ، الجزائر ،2008،ص 369.

[3]_بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول،الطبعة 5،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،2007،ص275.

لعوامل من الصعب توقعها و لا يمكن دفعها ولم يسبب المستأجر بها , بل كانت وحدثت لأسباب خارجية ومنبثقة عن عامل خارجي, فإذا كان المستأجر هو المتسبب به شخصيا أو بإهماله هنا يكون هو المسؤول عن النتائج [1].

2 :إهمال المدين أو غشه

يكون عدم التنفيذ هنا صادر عن غش وإهمال المستأجر أو سوء نيته, هنا إذا ثبت عدم التنفيذ انه كان نتيجة لسوء نية المستأجر أو الخداع أو بسبب خطا فادح صدر منه, فإنها تؤخذ بهذا الواقع, باعتبار أن الحكم بالتعويض هنا إذا كان المستأجر له سوء النية يمكن ويجوز أن يعطى عوض زائد وإضافي للمؤجر الذي لحق به الضرر [2].

ثانيا:التأخير في التنفيذ

إن الصورة الثانية لصور الخطأ العقدي تتمثل في التأخير في التنفيذ أي التنفيذ السيئ له والتنفيذ الجزئي له إذا يترتب على المستأجر بموجبه أن ينفذه بصوره تامة وكاملة وعنيا.

1:التنفيذ الجزئي

قد يتعمد المستأجر إلى تنفيذ العقد ولكنه يتوقف عن ذلك في مرحله من المراحل وذلك لأسباب متعددة و مختلفة, وهذا التوقف يعتبر خطا عمدي تترتب عليه المسؤولية العقدية, كما تترتب مسؤولية فسخ العقد وهذا إذا طالب به المؤجر, أو تعويض المؤجر عن الضرر الذي لحق به من جراء هذا التوقف عن التنفيذ, كما يمكن أن يكون هذا التوقف مؤقتا, فيتحمل المستأجر التعويض عن التأخير الحاصل في اكتمال تنفيذه [3].

2 :التنفيذ السيئ

نجد في هذه الحالة أن التنفيذ قد تم من قبل المدين ولكنه غير مطابق للعقد, مما ينجر على ذلك رفض الشيء, كما هو موجود في عقد الإيجار, إما يتم إزالة شيء من التنفيذ, أو يقوم بالتعويض عن الأضرار الناجمة, والنقطة المهمة في هذه المسالة أن يتم تنفيذ الالتزامات وفقا لما

[1]_مصطفى العوجي،المرجع السابق ،ص ص 111_112.

[2]_المرجع نفسه،ص 112.

[3]_مصطفى العوجي،المرجع السابق،ص58.

تم الاتفاق عليه, وفي حاله عدم حدوث ذلك يلتزم المستأجر بالتعويض سواء بالتعويض العيني أو ببدل.

الفرع الثالث

أنواع الخطأ العقدي

ينقسم الخطأ العقدي بدوره إلى خطا عمدي وخطا غير عمدي:

أولا:الخطأ ألعمدي:

نجد أن مصدر الخطأ ألعمدي من الفعل «عمد ", و نقول أيضا فعله أو قام به عمدا أو عن عمد أي ليس خطا أو صدفة بل قام به بقصد وبرغبته, وقد يقصد الفاعل فعله والآثار المنجرة على فعله, أي عمد الفعل والنتيجة كلاهما معا [1].

منه، فالخطأ ألعمدي هو إخلال بالتزام عقدي والتعمد و الامتناع عن القيام بالالتزامات الناشئة عن العقد على النحو المتفق عليه, ويجب الإشارة إلى أن قصد الأضرار هنا ليس عنصرا متطلبا لتحقيق هذا النوع من الخطأ ألعمدي, بل التعمد عن الإخلال بالالتزام لتحقيق غاية ومصلحه شخصيه, فمن هو يتوفر الغش إلى جانبه. وبناء على ذلك فالغش في نظريه الالتزام العقدي مرادفه لمصطلح سوء النية الذي يعبر عن الصفة الإرادية عن عدم القيام بتنفيذ الالتزام.

ولا يكتفي توافر الغش من وراء تعمد بل يجب تواجد القصد والغاية لتحقيق المصلحة حتى يكتمل الخطأ [2].

وهناك حالات أين نجد القانون يحد من المسؤولية, فالتحديد لا ينصرف ولا يكون إلا في حالات الخطأ الغير ألعمدي, ولذلك فان كان هناك اتفاق على تحديد المسؤولية في الخطأ ألعمدي فهذا الاتفاق لا يعمل به لان تحديد المسؤولية يكون فقط في حاله الخطأ الغير ألعمدي كما ذكرناه سالفا.

---

[1]_ابن منظور،لسان العرب المحيط،ج 1 و 2،دار لسان العرب،بيروت،لبنان،ب س ن ،ص 54.

[2]_شريف الطباخ،التعويض عن المسؤولية العقدية و التقصيرية،الطبعة 1،دار الفكر الجامعي، الإسكندرية ،2007ص ص 200-201.

ثانيا:الخطأ الغير ألعمدي:

الخطأ الغير ألعمدي يقصد به عدم تنفيذ الالتزام الذي ينشا عن العقد, ولكن في هذه الحالة يكون عدم التنفيذ دون تعمد أي دون قصد ولم تذهب إرادته إلى ذلك, فيكون إذن إما بسبب إهمال آو عدم الاحتيال منه, سيكون هذا الخطأ أن من قام به لم يرده ولم تنصرف إرادته إليه ولم يقصد إحداث الضرر الناشئ عنه [1].

الخطأ الغير العمد هنا في هذه الحالة قد يمكن أن يصل إلى درجه أو حد من الجسامة لدرجه انه يمكن أن يوصف انه خطا جسيم, فلا يرتكبه الشخص المهمل ولا يصدر عن اقل الناس.

فعند الإهمال أو الامتناع عن التنفيذ يفترض توقع وحدوث الضرر, ويستوفي أحكام الخطأ الغير ألعمدي والخطأ ألعمدي, بل القانون هنا يقوم و يذهب إلى تسويه في بعض الحالات, فمن ذلك ما قضى به من عدم جواز الاتفاق على إعفاء الطرف الأول متسبب بالخطأ من أية مسؤولية تنجم و تنجر عن الغش أو تترتب عن الخطأ الجسيم, وكذلك ما يقضي أيضا من مسؤولية المتعاقد عن الأضرار الممكن توقعها والغير المتوقعة التي تنشا عن عدم القيام بالتنفيذ[2].

المطلب الثاني

الضرر و العلاقة السببية

[1]_المرجع نفسه ،ص 225.

[2]_مصطفى ألجماك،رمضان أبو السعود،نبيل إبراهيم،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،مصادر و أحكام الالتزام،دراسة مقارنة،منشورات الحلبي الحقوقية،2000،ص 207.

يعتبر الضرر الركن الثاني في المسؤوليةالعقدية, إذ لا مسؤولية عقديه اذا لم يوجد ضرر, فانتفاء الضرر يحول دون قبول دعوى المسؤولية وذلك طبقا للقاعدة" لا دعوى بدون مصلحه "[1].

فالضرر هو الخسارة التي تلحق بالمتضرر سواء كانت هذه الأخيرة ماديه أو معنوية, وذلك نتيجة لعدم تنفيذ المستأجر لالتزامه التعاقدي الناشئ عن العقد. وهنا ضرر لا يقتضي المساس بالحق بل قد يكون مساسا بمصلحه المضرور على شريطه أن تكون هذه المصلحة مشروعه.

أما العلاقة السببية فيعتبر توافرها بين الخطأ الذي يرتكبه المستأجر والضرر الذي يلحق بالمؤجر ركنا هاما لقيام مسؤولية المستأجر العقدية , فلا يكفي أن يقع الخطأ من المستأجر وان يلحق ضرر بالمؤجر حتى تقوم المسؤولية بل لابد أن يكون هذا الخطأ هو السبب في هذا الضرر وهذا هو معنى العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

وعليه في هذا المطلب سنتطرق الى الضرر في فرع أول ونتطرق إلى العلاقة السببية في فرع ثاني.

الفرع الاول

الضرر في المسؤولية العقدية

كما ذكرنا سابقا فان الضرر يعتبر ركن ثاني في المسؤولية العقدية , فهو في حقيقة الامر مقياس مقدار التعويض الذي يستحقه المؤجر نتيجة الخطأ العقدي الذي وقع على عاتق المستأجر جراء عدم تنفيذه لالتزامه العقدي , و بناءا على هذا يتعين علينا التطرق في هذا الفرع إلى انواع الضرر و هي الضرر المادي و الضرر المعنوي , بالإضافة إلى التطرق إلى الشروط الواجب توفرها لقيام الضرر.

اولا : أنواع الضرر

[1]-علي الفيلالي ، الالتزامات (العمل المستحق للتعويض)موفم للنشر، الجزائر،2002 ، ص243.

إذا ما حللنا الضرر فإننا سنلاحظ أمرين هامين, قد يكون هذا الضرر ماديا و قد يكون معنويا.

1:الضرر المادي

يقصد بالضرر المادي الخسارة او الاذى الذي يصيب الشخص في ماله او جسمه كضياع صفقة رابحة او تفويت فرصة كسب مال عليه [1], كما يقصد به الضرر الذي يمس بمصالح مالية داخلة ضمن الذمة المالية للمتضرر , فينتقص منها او يعدمها كما يمس بالممتلكات فيعطلها او يتلفها. و كذلك الضرر المادي هو الذي يمكن تقويمه بالنقود[2] , و مثال ذلك الضرر الذي يصيب المؤجر من جراء التلف الذي احدثه المستأجر في العين المؤجرة [3].

و بصورة عامة يشكل الضرر تعديا على حق من حقوق الانسان في سلامة نفسه و ممتلكاته , و الضرر المادي كما ذكرناه هو الذي يمكن تقويمه بالنقود و هو اكثر شيوعا في المسؤولية العقدية من الضرر المعنوي[4] , إذ يصيب الشخص في ذمته المالية او في جسمه.

كما قال عليه **السعيد مقدم** هو :"**الذي يصيب الشخص في جسمه او ماله او انتقاص من حقوقه المالية او بتفويت مصلحة مشروعة له ذات قيمة مالية , بمعنى ان نطاق التعويض يقتصر على الضرر الذي يلحق بالمال أي بالذمة المالية...**"[5]

لقد كان المشرع صريحا في القانون المدني بهذا الخصوص, حيث انه نص في المادة 182 من القانون المدني على انه:"**...يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة و ما فاته من كسب**

[1]_نبيل إبراهيم سعد ، النظرية العامة للالتزام ، الجزء الأول (مصادر الالتزام) ، دار الجامعية الجديدة ، الإسكندرية ، 2007 ، ص 299 .

[2]_إدريس فاضلي ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، د ط ،قصر الكتاب للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2006 -2007،ص 145 .

[3]_العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999 ، ص 285 .

[4]_العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2004، ص 284 .

[5]_علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 247 .

.."[1] و الملاحظ أن العبرة متعلقة بطبيعة الخسارة التي لحقت بالمضرور , فإن كانت ذات طابع اقتصادي و مالي , فالضرر يكيف على انه ضرر مادي.

2: الضرر المعنوي

الضرر المعنوي أو ما يعرف ايضا بالضرر الادبي , يقصد به ذلك الاذى الذي لا يمس المال, وانما يصيب الشخص في حساسيته كالشعور العاطفة او الكرامة و الشرف أو السمعة[2] .

هذا النوع من الضرر يلحق بما يسمى بالجانب الاجتماعي للذمة المعنوية أو الأدبية ليكون في العدة مقترنا بأضرار مادية , أو يلحق بالعاطفة او الشعور بالآلام التي يحدثها في النفس و الاحزان , و من ثم ينعت بالجانب العاطفي للذمة المعنوية . ليقوم وحده غير مصحوب بأضرار مادية , يكون قد لحق امورا اخرى ذات طبيعة غير مالية كالعقيدة الدينية أو الأفكار الخلفية [3].

الضرر المعنوي قد يصيب الجسم فيما يلحق به من الم او يحدث فيه من تشويه , و قد يصيب الشرف و الاعتبار و العرض و قد يصيب العاطفة و الحنان و الشعور[4] .

الضرر المعنوي نادر الوقوع في المسؤولية العقدية مقارنة بالمسؤولية التقصيرية,و نجد في هذا الصدد التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية الذي اثار جدلا في الفقه و القضاء, فنجد في النظام القانوني الجزائري و قبل صدور القانون 05-01 فان مسالة التعويض عن الضرر المعنوي سواء في المسؤولية العقدية او التقصيرية لم يتطرق اليها القانون المدني بنص صريح, و بعد صدور القانون 05-01 المعدل و المتمم للقانون المدني جاء بنص المادة 182 مكرر فنصت على :"**يشمل التعويض عن الضرر المعنوي كل مساس بالحرية أو الشرف أو السمعة**". وعليه يدخل ضمن مشتملات التعويض عن الضرر المعنوي الحاق الاذى او المساس بحريه الشخص او بشرفه او بسمعته.

كذلك إلى جانب القانون المدني هناك نصوص قانونيه متفرقه نصت على التعويض منها المادة3 الفقرة 4 من قانون الإجراءات الجزائية [1].

---

[1]_الأمر رقم 75 – 58 القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

[2]_العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 286 .

[3]_علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 249 .

[4]_عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 672 .

ثانيا :شروط الضرر

يشترط في الضرر ماديا أو معنويا كان أن يكون محققا ومباشرا ومتوقعا:

1 : الضرر المحقق

الضرر يكون محققا إذا كان حالا, أي وقع فعلا [2]. بمعنى انه لا يمكن للمضرور او المؤجر ان يطالب بالتعويض الا اذا كان الضرر الذي يدعيه محققا فعلا, وهذا الضرر المحقق يكون بطبيعة الحال قد حصل فعلا وتجسدت اثاره على الواقع. ولكن ضر المحقق لا يقتصر على ذلك الذي وقع فقط بل يمتد الى ان يشمل كذلك الضرر المستقبل قال ما يكون وقوعه مستقبلا امرا محققا واكيدا.

المقصود بالضرر المستقبل هو ذلك الضرر الذي قامت اسبابه واتضحت معالمه غير ان نتائجها لم تظهر بعد و امتدت الى المستقبل, ويكون تقديره أمر يسير على القاضي [3].

فإذا كان من الممكن تقدير التعويض عنه في الحال جاز للمؤجر أن يطالب به فورا , و إذا كان عكس ذلك أي غير ممكن تقديره في الحال , فالقاضي يحكم بالتعويض عما وقع من ضرر و يحتفظ للمؤجر بالحق في أن يرجع بعد ذلك بالتعويض عند ظهور نتائجه في المستقبل [4].

2 :الضرر المباشر

لكي يعوض عن الضرر الناتج عن عدم تنفيذ العقد يجب ان يكون هذا الضرر مباشره ومرتبط سببيا بعدم تنفيذ العقد أي بالخطأ العقدي , فيعتبر الضرر مباشرا عندما يتحقق كنتيجة طبيعية للخطأ العقدي , أي لعدم التنفيذ [5].

---

[1]_المادة 3 فقرة 4 "تقبل دعوى المسؤولية المدنية عن كافة أوجه الضرر سواء كانت مادية أو جثمانية أو أدبية ... " من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08-06-1966 المعدل و المتمم المتضمن قانون الإجراءات الجزائية .

[2]_العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 287 .

[3]_علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 253 .

[4]_محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الالتزام و أحكامها في القانون المدني الجزائري ، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع،الجزائر ، 1983 ، ص 119 .

[5]_مصطفى العوجي ، المرجع السابق ، ص 255 .

وبمفهوم آخر هو ذلك الضرر الذي ينجم مباشرة عن الخطأ أو الفعل الضار, و المشرع وضع معيارا قصد تحديد الضرر المباشر فيتمثل في عدم إستطاعة المؤجر توقيه ببذل جهد معقول [1], و هذا الجهد المعقول يقصد به الجهد الذي يبذله الشخص العادي في تنفيذ إلتزاماته , و لذلك فالضرر المباشر هو النتيجة الطبيعية لعدم تنفيذ الإلتزام أو التأخر فيه. و قد أشارت عن هذا الضرر المادة 182 الفقرة 1 من القانون المدني السالفة الذكر أعلاه [2] .

3 : الضرر المتوقع

الضرر المتوقع هو الضرر الذي يدخل في توقع الطرفين عند إبرام العقد, أي يدخل في نطاق العقد مع الاعتداد في تقديره بقيمة الالتزام في الوقت المحدد اتفاقا [3] .

من خلال الاطلاع إلى نص المادة 182 الفقرة 2 فقد أشارت فيما يتعلق بالمسؤولية العقدية إلى الضرر المتوقع و الذي يقصد به ما كان محتمل الحصول و يمكن توقعه . و فيما يتعلق بالضرر المتوقع نجد هناك عدة آراء تبرر هذا المنحنى , فيرى البعض أن الغرض من هذا الحكم هو أن الرغبة في عدم الإثقال على المستأجر حسن النية و الى توزيع الخسائر بين المؤجر و المستأجر.

يستند رأي آخر إلى طبيعة المسؤولية العقدية :"التي تقوم على التوقع فكل من المتعاقدين لا يتعاقدان إلا على أساس ما يتوقعه من مزايا من وراء العقد و على أساس ما يتوقعه من إخفاق في التنفيذ."

هناك عدة آراء أخرى فمن هنا فالمستأجر في الإلتزامات التعاقدية لا يسأل في القاعدة العامة إلا عن الضرر المباشر المتوقع عادة وقت التعاقد , ذلك أن الإرادة المشتركة للمتعاقدين لم تقصد الإلتزام إلا بما أمكنها توقعها وقت التعاقد , و مع ذلك إذا كان الإخلال يرجع إلى غش

[1]_علي الفيلالي ، المرجع السابق ، ص 255 .

[2]_أمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

[3]_نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 301 .

المستأجر أو إلى خطئه الجسيم , يكون مسؤولا عن جميع الضرر المباشر المتوقع منه و غير المتوقع[1].

الفرع الثاني

العلاقة السببية

تعتبر العلاقة السببية الركن الثالث في المسؤولية العقدية بل في المسؤولية المدنية عموما عقدية أو تقصيرية . فلقيام المسؤولية العقدية يجب أن يتوافر إلى جانب الخطأ و الضرر عنصر آخر هو علاقة السببية بينهما , و للمستأجر أن يثبت أو ينفي هذه العلاقة .

أولا : إثبات العلاقة السببية

تقوم مسؤولية المدين متى ثبت عنصر الخطأ أو الضرر , فمن المستقر عليه أن المؤجر ملزم بإثبات خطأ المستأجر و الضرر الذي لحق به [2]. و بمفهوم آخر يقع على المؤجر عبء إثبات العلاقة السببية بين عدم تنفيذ الإلتزام أي الخطأ العقدي و الضرر الذي لحقه . إلا أنه لا يزال هناك جدل قائم في الفقه و يتعلق الأمر ببيان ما إذا كان المؤجر ملزما بإثبات علاقة السببية أيضا بين خطأ المستأجر و الضرر الذي لحق به أو أن هذه العلاقة تصبح مفترضة و من ثم يكون المؤجر في غنى عن إثباتها.

في هذا الصدد نرى أن الفقه تبنى إتجاهين , فالأول ذهب بالقول إلى أن المؤجر يكون ملزم بإثبات هذه العلاقة [3], أما أصحاب الاتجاه الثاني فيرون أن علاقة السببية بين الخطأ و الضرر مفروضة لا يطلب من المؤجر إثباتها , و يترتب عليه أن المؤجر ليس عليه إلا أن يثبت أنه قد أصابه ضرر من عدم تنفيذ المستأجر لإلتزامه , و يمكن للمستأجر أن ينفي هذه العلاقة بإثبات أن الضرر وقع ليس لسبب منه بل نتيجة سبب أجنبي [4].

---

[1]_العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 288 .

[2]_العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 287 .

[3]_ثروت حبيب ، المصادر الإرادية في القانون المدني الليبي ، بنغازي ، 1972 ، ص391 .

[4]_محمد حسين ، المرجع السابق ، ص 120 .

فالمستأجر هو الذي يكلف بنفي هذه العلاقة إذا إدعى أنها غير موجودة , فعبء الإثبات يقع عليه لا على المؤجر, فالمستأجر لا يستطيع نفي العلاقة السببية إلا بإثبات السبب الأجنبي , و يكون ذلك بإثبات ان الضرر يرجع إلى قوة قاهرة أو حادث فجائي أو يرجع ذلك إلى خطأ المؤجر نفسه , أو يرجع إلى فعل الغير[1].

هذا الاتجاه هو الذي تبناه المشرع الجزائري و بذلك قرر أن علاقة السببية بين الخطأ و الضرر هي مفروضة فرضا قانونيا بسيطا,أي بمعنى آخر انه قابل لإثبات العكس.

فإذا أثبت المؤجر الضرر الذي لحقه و خطأ المستأجر فهنا بلا شك ستقوم علاقة السببية بينهما بنص قانوني و لا تدرأ عن المستأجر هذه المسؤولية , أي لا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي . و نجد في نص المادة 176 من القانون المدني السالفة الذكر التي ذكرت هذه المسألة ففي حقيقة الأمر أن هذه المادة تتعلق فقط بركن الخطأ , و تفترض ان استحالة التنفيذ راجع إلى سلوك المستأجر, و ليس لها شأن على الإطلاق بالعلاقة السببية بين الخطأ و الضرر و الذي يظل إثباتها خاضعا للمبادئ العامة [2].

تأكيدا لما تم التطرق اليه , فأن المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 1987/06/17 ملف رقم 49174 أكدت أنه يقع على الدائن عبء إثبات علاقة السببية بين عدم تنفيذ الالتزام أي بين الخطأ العقدي و الضرر الذي لحقه [3], و كذلك فيما يخص إفتراض العلاقة السببية إذ في قرارها الصادر عن الغرفة المدنية أيضا بتاريخ 1985/11/27 ملف رقم 41783 جاءت فيه أن العلاقة السببية بين عدم تنفيذ الإلتزام و سلوك المدين , فهي مفترضة في نظر المشرع و الذي يفترض ان الخطأ راجع إلى الضرر[4].

[1]_عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 688 .

[2]_العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 291 .

[3]_المحكمة العليا ، الغرفة مدنية ، سنة 17-06-1987 ، رقم 49174 ، المجلة القضائية 1990 ، عدد 3 ، ص 27 .

[4]_المحكمة العليا ، الغرفة مدنية ، سنة 27-11-1985 ، رقم 41783 ، المجلة القضائية 1990 ، عدد 1 ، ص 93 .

على المدين إذا كان يدعي عكس ذلك , أن يقوم بنفي العلاقة السببية بين عدم التنفيذ و سلوكه ,وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا عن الغرفة المدنية بتاريخ 1987/06/03 تحت رقم 49767.[1]

ثانيا : نفي العلاقة السببية

سبق لنا القول أنه حتى تتوافر العلاقة السببية يجب أن يكون الخطأ هو السبب في الضرر, فاذا رجع الضرر الى سبب أجنبي هنا تنعدم السببية وتنعدم أيضا حتى ولو كان الخطأ هو السبب في احداث الضرر, ولكنه لم يكن السبب المنتج او كان هو السبب ولكن لم يكن السبب المباشر[2].

تنص المادة 127 من ق م ج أنه :" **اذا اثبت الشخص ان الضرر قد نشا عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ او قوه قاهره , او خطا صدر من المضرور او خطا من الغير, كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر, ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك**".[3]

فمن منطق هذه المادة يتضح أن المستأجر لا يستطيع أن يدفع المسؤولية عنه إلا بنفي العلاقة السببية بين الضرر و عدم تنفيذ المستأجر لإلتزامه و سلوكه و ذلك بإثبات السبب الأجنبي , و يقصد به كل أمر غير منسوب إلى المستأجر أدى إلى حدوث الضرر الذي لحق المؤجر, و السبب الأجنبي الذي جعل التنفيذ مستحيلا , قد يكون قوة قاهرة أو حادث فجائي , أو قد يكون خطأ المؤجر أو فعل الغير[4].

1 : القوة القاهرة أو الحادث الفجائي

في هذه النقطة نرى أنه لا يفرق الفقهاء و القضاء بين القوة القاهرة و الحادث الفجائي , من حيث الاثار التي يرتبها كل منهما , فقام البعض من الفقهاء بالتفرقة بينهما وذلك على أساس أن القوه القاهرة هي ما لا يمكن دفعه اما الحادث الفجائي فهو ما لا يمكن توقعه وان القوه القاهرة تجعل استحالة التنفيذ مطلقه , أما الحادث الفجائي فهو يجعل استحاله التنفيذ

[1]_المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، سنة 03-06-1987 ، رقم 49767 ، المجلة القضائية 1990 ، عدد 3 ، ص 30 .

[2]_عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 688 .

[3]_أمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

[4]_العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 291 .

نسبيه فقط . كما أن القوه القاهرة تتعلق بإحداث خارجية كالحروب او الزلازل او الفيضانات... فتكون القوه القاهرة هي وحدها السبب الاجنبي الذي يحول دون قيام المسؤولية , أما الحادث الفجائي فلا يمنع عن تحقق المسؤولية .

المشرع الجزائري في المادة 127 ق م ج جرى على اعتبار كل من القوه القاهرة والحادث الفجائي مترادفين فهما اسمان مختلفان لمعنى واحد [1], وعليه يمكن تعريفها انها امر غير متوقع الحصول , وغير ممكن الدفع يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا , دون ان يكون هناك خطا في جانب المستأجر, وهذا هو ما اعتبره كذلك الفقه والقضاء في هذا الشأن.

ويشترط في الحادث حتى يكون قوه قاهره او حدثا فجائيا أن يتوفر على ثلاثة شروط مهمة هي :

* ان يكون الحادث غير ممكن توقعه وهذا يكون وقت إبرام العقد .[2]

* ان يكون الحادث من غير الممكن دفعه.

*أن يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا [3].

2 : فعل أو خطأ المؤجر

فعل المؤجر هو الخطأ الذي يصدر عن المؤجر نفسه والذي يكون السبب في الضرر الذي لحق به , فاذا حدث مثل هذا الخطأ فانه يؤدي إلى قطع علاقة السببية ومن ثم دفع مسؤولية المستأجر العقدية .

اذا كان فعل المؤجر يجمع بين عدم أمكان توقعه و استحاله دفعه فانه يعتبر سببا أجنبيا[4] , وعليه فإذا كان عدم قيام المستأجر بتنفيذ التزامه التعاقدي قد نشا عن خطا المؤجر فان مسؤوليته لا تتحقق وذلك بتحمل المؤجل تبعة خطئه وقد يكون خطا المؤجر شخصيا, كما

[1]_أمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

[2]_أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشاة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 357.

[3]_العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام ، ج 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2004 ، ص 203 .

[4]_محمد حسين ، الوجيز في نظرية الالتزام (مصادر الالتزامات و أحكامها في القانون المدني الجزائري) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1981 ، ص 120 .

إذا كان المستأجر لم يدفع الثمن في الميعاد المتفق فامتنع المؤجر عن تسليم العين , هنا ليس للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض عما اصابه بسبب الامتناع , لان عدم قيام المؤجر بتنفيذ التزامه يرجع إلى خطا المستأجر.

كما يمكن أن يكون خطا المؤجر اذا عيب في الشيء أو العين المؤجرة التي سلمها للمستأجر , ففي مثل هذه الحالة لا يكون المستأجر مسؤولا لان الضرر قد نشا عن عيب في الشيء .

3: فعل الغير

فعل الغير هو الخطأ الصادر عن شخص أجنبي عن المستأجر , أي شخص لا تقوم بينه وبين المستأجر أيه صلة , فإذا صدر خطا من هذا الغير جعل تنفيذ المستأجر للالتزام تنفيذا مستحيلا ورتب بذلك ضررا للمؤجر , فإن هذا الخطأ الصادر من الغير يعتبر من قبيل السبب الاجنبي الذي ينفي مسؤولية المستأجر متى توافرت فيه شروط القوه القاهرة , أي لا يمكن توقعه ولا تفاديه , ويكون هذا الخطأ وحده هو المسبب للضرر. ولا يعتبر من الغير كل شخص يكون المستأجر مسؤولا عنه [1].فخطأ الغير قد يكون هو السبب الوحيد في الضرر , وقد يشترك في إحداثه مع خطأ المستأجر.

فإذا كان خطا الغير هو السبب الوحيد تنتفي هنا مسؤولية المستأجر ولا يهم في انتفاء مسؤولية المستأجر أن يكون فعل الغير خاطئ أو غير خاطئ ما دام فعل الغير كان السبب الوحيد في ما حدث من ضرر للمؤجر.

منه نصل إلى القول بان السبب الاجنبي يترتب عنه انتفاء مسؤولية المستأجر عن الإخلال بالالتزام الذي رتبه العقد في ذمته , و لا يمكن للمؤجر أن يطالب المستأجر بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء السبب الاجنبي (م 127 , م 176 ق م ج) , وذلك ليس لانقطاع علاقة السببية بين الخطأ والضرر , ولكن لانتفاء خطا المستأجر الذي أشار إليه المشرع في المادتين 172 و 176 من ق م ج السالفة الذكر. وقد نصت المادة 307 من ق م ج [2] صراحة

[1]_زهدي يكن ، المسؤولية المدنية أ الأعمال غير المباحة ، بيروت ، د س ن ، ص 107 .

[2]_الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

بأنه:" **ينقضي الالتزام إذا اثبت المدين ان الوفاء به اصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته**" [1], وهذه المادة تعمل أيضا على المؤجر والمستأجر, فإذا اثبت المستأجر أن الوفاء بالتزامه مستحيل عليه لسبب خارج عن ارادته فينقضي ذلك الالتزام .

[1]_العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 294 .

المبحث الثاني:

المسؤوليةالتقصيرية للمستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

تعتبر المسؤولية التقصيرية من اهم موضوعات القانون المدني ، وتقوم على علاقة تبعية بين صاحب السلوك الخاطئ وبين انسان اخر. ويلزم بموجب المسؤولية التقصيرية كل شخص بتعويض الضرر الذي ألحقه بالغير دون ما ان يوجد هناك عقد يربط بين الطرفين، فتنشا دائما جراء الاخلال بأحد الالتزامات القانونية .

نص المشرع الجزائري على هذه المسؤولية في نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري والتي تنص بانه "**كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض** "[1]. ولا تترتب المسؤولية التقصيرية الا بتوافر اركانها الاساسية.

وللتعرف أكثر على هذه الأركان قمنا بتخصيص هذا المبحث لدراسة ذلك، فخصصنا المطلب الاول للخطأ الشخصي والمطلب الثاني خصصناه لمناقشة الضرر والعلاقة السببية.

المطلب الاول:

الخطأ الشخصي في مسؤولية المستأجرعن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

الخطأ الشخصي هو اخلال الشخص بالتزام قانوني مع ادراكه لهذا الاخلال، ويتمثل هذا الالتزام في وجوب ان يصطنع الشخص في سلوكه اليقضة والتبصر حتى لا يضر بالغير. حيث لا يكفى ان يصاب الشخص بضرر من فعل شخص اخر حتى يجوز له ان يطالب الفاعل بالتعويض، بل لابد من مساءلة الفاعل وأن يكون قد ارتكب الخطأ وهذا ما نصت عليه نص المادة 124 قانون المدني التي تنص على "**كل عمل ايا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا** "[2].

سنقوم بمناقشة الخطأ في هذا الفرع وكل ما يرتبط به وذلك من حيث صوره ودرجاته واركانه.

[1]_نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق.

[2]_المرجع نفسه.

الفرع الاول:

صور الخطأ الشخصي

ينقسم الخطأ من حيث مدى تدخل الارادة في ارتكابه الى الخطأ العمدي و الخطأ الغير العمدي:

اولا: الخطأ العمدي

يتمثل الخطأ العمدي في الاخلال بواجب قانوني مقترن بقصد الاضرار بالغير[1] ،او الانحراف عن السلوك المألوف للشخص العادي بقصد احداث ضرر للغير بحيث يرتكبه المخطئبسوء النية للاضرار ، وهذا ما دفع المشرع بالاعتماد على الفعل والنتيجة معا، فارتكاب الفعل غير المشروع يستوجب المسؤولية عن تعويض الضرر الذي اصاب الغير بواجب قانوني[2]. والعمد لا يدخل فيه فقط الاخطاء الإيجابية و انما يدخل فيه الاخطاء السلبية ايضا متى كان الغرض منها الاضرار بالغير، وفي هذا الصدد لا ينسب الخطأ الى الصبي والمجنون (عديم التمييز) [3].

ثانيا: الخطأ الغير العمدي

يتمثلالخطأ الغير العمدي، في الاخلال بواجب قانوني سابق مقترن بالإدراك المخل لهذا الاخلال ودون قصد الاضرار بالغير الذي يرتكب دون نية الاضرار، وانما يصدر بسبب اهمال فاعله او عدم تبصره [4].

الغير العمد واقعة غير ارادية ضارة وهو الفعل الذي يقع من شخص ليس له ارادة في ايقاعه وينتج عن هذا الفعل ضرر يصيب الغير[5]، وينشا عن تقصير او اهمال او قلة حيطة عما

---

[1]_شريف الطباخ ، المرجع السابق ، 14.

[2]_بن الشويخ الرشيد ، النظرية العامة للالتزام ، دار الخلد للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 ، ص 151.

[3]_عبد الحكم فودة ، الخطأ في المسؤولية التقصيرية ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، 1996 ، ص 14.

[4]_شريف الطباخ ، المرجع السابق ، ص 15 .

[5]_محمد فتح الله النشار، حق التعويض و موجباته في الفقه الاسلامي و القانون المدني ، د ط ، جامعة الكتب العربية ، مصر، 2010 ، ص 73.

اعتاد عليه الناس ،حيث هذا الخطأ يتعلق من ناحية بالسبب المؤثر الذي أحدث الضرر[1] ، ويعتبر محدث الضرر مخطئا إذا كان منحرف في مسلكه عما كان يجب ان يكون عليه، ويسهل تحديد الانحراف في مسلك المسؤول وقد يكون ذلك الانحراف ماسا بذلك الالتزام العام من التبصر واليقظة، وهنا المخالفة القانونية تكون في انحراف المسلك[2] .

الفرع الثاني:

درجات الخطأ الشخصي

درجات الخطأ الشخصي هو عبارة عن تعبيرعن الحالات التي قد يوجد بها الخطأ في الواقع من حيث جسامته، فان التقسيم المقبول على اساسه تتميز بالجنحة المدنية على ان هناك انواع من الخطأ حيث ان نتائجها واحدة بالنسبة للمسؤولية المدنية وهي جبر الضرر.

وينقسم هذا الخطأ الى الخطأ الجسيم والخطأ اليسير:

اولا: الخطأ الجسيم:

الخطأ الجسيم هو ما يحصل عند عدم بذل العناية والحيطة في شؤون الغير حيث انه يكون في حالة اخلال الشخص بواجبات قانونية محققة ثابتة لا جدل فيها، واحتمال تحققه بمقدار الضرر من الفعل وذلك الضرر ضمن الظروف المحيطة بالفاعل[3] .هذا الخطأ يكون فيه سوء نية الفاعل بالرغم من صعوبة اثباتها وتقدر جسامة الخطأ في سلوك الفاعل باعتبار خطورة ذلك السلوك [4], حيث هذا الخطأ لا يتصور وقوعه الا من شخص عديم الاكتراث، ويقع في الإطار الغالب الوقوع للفعل الضار[5].

ثانيا: الخطأ اليسير:

[1]_محمد حسن علي الشامي ، ركن الخطأ في المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري و اليمني في الفقه الاسلامي) ، رسالة دكتوراه ، جامعة عين الشمس ، دار الجليل ، بيروت ، ص 148.

[2]_عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ، ص 140.

[3]_الأهواني حسام الدين كامل ، مصادر الالتزام غير الارادية ، مطبعة أبناء وهية حسان ، 1993-1994، ص 88.

[4]_عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ، ص ص 19-20.

[5]_اياد جاد الحق ، النظرية العامة للالتزام ، (العقد ، الارادة المنفردة ، الفعل الضار ، الفعل النافع ، القانون)ط 1 ، مكتبة و مطبعة دار المنارة ، 2009 ن ص 361 .

الخطأ اليسير هو الخطأ الذي لا يقترفه الشخص العادي في حرصه وعنايته [1]، ويكون اقل خطورة من الخطأ الجسيم، وحسب القاعدة العامة فان هذا النوع من الاخطاء هو خطا يستحق التعويض كغيره [2]،في حالة ما إذا كان الالتزام بالنتيجة فان عدم وفاء المستأجر يترتب عليه التعويض بما التزم به من عمل محدد، ولا يتم النظر في السلوك إذا تحققت مسؤوليته بعدم الوفاء، ولايعفى منه الا في حالة ما إذا كان عدم وفاءه بسبب أجنبي [3]،حيث يقع في الاحتمال العادي للفعل الضار.

الفرع الثالث: اركان الخطأ:

لقيام الخطأ في المسؤولية التقصيرية وجب توفر ركنان, الاول ركن مادي وهو التعدي اما الثاني ركن معنوي وهو الادراك .

وسنقوم بدراسة تفاصيل كل منهما على النحو الآتي:

اولا: الركن المادي:

هو الانحراف عن السلوك المعتاد للشخص العادي [4]، واخلاله في الالتزام القانوني العام بعدم اضرار بالغير فهو تجاوز للحدود التي يجب على الشخص التزامها في سلوكه ، ومثال هذا عدم محافظة المستأجر على العين المؤجرة كما تم الاتفاق عليه مع المؤجر ، مما ادى الى حدوث اضرار بالعين المؤجرة فهنا يعتبر الاخلال بالالتزام تعديا [5]، وهذا الاخلال اما ان يكون في معيار ذاتي ينضر الى السلوك الذي وقع من الشخص او تقدير للعمل الذي يرتكبه الشخص [6]،اما المعيار الموضوعي هو الاساس لقياس التعدي حسب المادة 495 من قانون المدني[7]، و الخطأ يكون

[1]_عامر حسين عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية ، ج 3 (الرابطة السببية) ، دار وائل للنشر ، 2006 ، ص146.

[2]_جميل الشرقاوي ، النظرية العامة للاتزام ، الكتاب الأول مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1995، ص497.

[3]_عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ، ص 18.

[4]_بن الشويخ الرشيد ، المرجع السابق ، ص 149.

[5]_بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، ج 2، الجزائر ، 1999، ص ص 64 – 65.

[6]_خليل أحمد حسن قدادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، مصادر الالتزام ، ج 1،الجزائر ،1994،ص242.

[7]_المادة 495 "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أز يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي و هو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشيء عن استعمالها استعمالا عاديا "من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق.

من الناحية الاجتماعية وليس النفسية حتى تستقر الاوضاع ، فترتبط بالروابط القانونية فلا تضيع حقوق المضرور ويحصل على تعويض .

ثانيا: الركن المعنوي:

الركن المعنوي هو الركن الثاني للخطأ وهو الادراك ويجب ان يكون الشخص مدركا لأعمال التعدي التي قام بها سواءا بقصد او وقعت منه بغير قصد ، حيث هذا الركن لا قيمة له من الناحية القانونية، مادامت لم تصدر من الشخص الذي يتمتع بقدر من الادراك او على الاقل يكون مميزا من اجل ان يكون مسؤولا عن اعماله المشروعة [1]، فنجد المادة 60 من القانون المدني قد نصت " **لا يسال جزائيا من كان وقت ارتكاب الجريمة فاقد الادراك او الارادة او الارادة لمجنون**" [2]، والادراك مرتبط بقدرة الانسان على التمييز بين النفع و الضرر[3]، فالراشد البالغ 19 سنة حسب نص المادة 40 من القانون المدني مسؤول مسؤولية شخصية تقصيرية على كل الضرر الذي يسببه للغير[4]، ولكي تنفي المسؤولية هنا بجب اثبات السبب الاجنبي المادة 127 من القانون المدني [5].

المطلب الثاني:

الضرر والعلاقة السببية

لقيام المسؤولية التقصيرية لابد من حصول ضرر من شخص ووقوع خطا من شخص اخر، و يجب عليه ايضا ان يكون الخطأ هو سبب المباشر عن حدوث الضرر والا انعدمت المسؤولية [6]، فالضرر هو واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ، فمباشرة تقوم المسؤولية هنا، ويجب ان يترتب على الخطأ ضرر يصيب أحد الاشخاص [7]، كالضرر الذي ينجم

---

[1]_خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 242.

[2]_المادة 60 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق.

[3]_ محمد عبد الله الدليمي ، النظرية العامة للالتزام ، ب ط ، الجامعة المفتوحة ، ليبيا ، 1998 ، ص ص 211-212.

[4]_المادة 40 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق.

[5]_أنظر المادة 127 من القانون المدني الحزائري.

[6]_علي علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام مصادر في القانون المدني ، ط 7 ،د ب ن ، د س ن ، ص 149.

[7]_أحمد بن علي المقري الفيومي ، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير ، الجزء1 ، الطبعة 1 ، المطبعة العلمية ، مصر ، 1322 هجري ، ص 492.

عن خطا المستأجر، فالمؤجر يثبت وقوع الضرر له سواء كان مباشرة او عن التسبيب [1]، فالضرر عبارة عن الاذى الذي يلحق بالغير وهو اما ان يكون ماديا او ادبيا [2].

العلاقة السببية هي وجود علاقة مباشرة بين خطا المستأجر والضرر الذي أصيب المؤجر، حيث تعتبر ركن مستقل عن ركن الخطأ.

فهذا المطلب خصصناه لدراسة هذين الركنين أي الضرر والعلاقة السببية:

الفرع الاول:

الضرر في المسؤولية التقصيرية:

يعتبر الضرر الركن الثاني في المسؤولية التقصيرية، فالضرر ينقسم الى نوعين الضرر المادي والضرر المعنوي.

ولكي يقوم الضرر يجب ان يتوفر على شروط اساسية مثله مثل الضرر في المسؤولية العقدية.

أولا : أنواع الضرر :

نجد الضرر بدوره ينقسم الى الضرر المادي والمعنوي:

1 : الضرر المادي:

الضرر المادي هو كل ما يصيب الشخص في جسمه او ماله ، فيتمثل في الخسارة المالية التي تثبت على المساس بحق او مصلحة سواءا كان الحق ماليا كالحقوق العينية او الشخصية او الفكرية، ويكون ضررا ماديا في حالة وجود إنقاص المزايا المالية أو غير المالية، كالمساس بحق من الحقوق المتصلة بالشخص كالحرية الشخصية وحرية العمل...كالأضرار التي تلحق بالعين المؤجرة بسبب فعل المستأجر ، و الضرر الذي يلحق بالذمة المالية للشخص نتيجة المساس بحق من

[1]_عبد القادر الفار، مصادر الالتزام ،الحق الشخصي في القانون المدني ، ط 1 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، د ب ن،2004 ، ص 118.

[2]_حسن علي الدنون ، المبسوط في شرح القانون المدني ، -الضرر-ج 1 ، ط 1 ، دار وائل للنشر، الاردن ، د س ن،ص 204.

حقوقه او مصلحة مشروعة له[1] ، والذي يسمى بالضرر الاقتصادي او المالي كما يعرف ايضا انه اخلال بمصلحة ذات قيمة مالية.

فيترتب على الضرر المادي مساس بالمصالح المالية التي تدخل في الذمة المالية للمضرور،و هذا المساس قد يأتي من المساس بالسلامة الجسمية في اي اعتداء على حياة الشخص او اصابته التي تترتب عليه بالخسارة ، كما يتحقق الضرر المادي نتيجة الاعتداء على أحد الحقوق المالية كحق الملكية وحق الانتفاع [2]، وذلك من خلال إنقاص من المزايا المالية التي تخولها هذه الحقوق لأصحابها كما يمكن ان تكون مساسا بصحة الشخص وسلامتة الجسدية كالضرب والجرح [3].

: الضرر المعنوي:

هو الضرر الذي يلحق الشخص ضررا ادبيا يسبب له الحزن والالم وهو كل ما يصيب الشخص في كرامته او في شعوره أو في شرفه [4]، حيث الضرر المعنوي يجب التعويض عليه ويشترط ان يكون محققا وليس محتملا [5]، وبالرجوع الى نصوص القانون المدني نجد المشرع الجزائري نص صراحة على تعويض الضرر المعنوي وذلك في نص المادة 182 مكرر التي تنص **"يشمل التعويض عن الضرر المعنوي كل مساس بالحرية او الشرف او السمعة"** [6]

حيث يمكن ارتباط الضرر المعنوي بالأحاسيس فينتج صور متعددة له و هي:

_ الضرر المعنوي يصيب الشرف والاعتبار والعرض كالقذف والسب والاعتداء على الكرامة.

_ الضرر المعنوي يصيب الشخص كالاعتداء على حق ثابت له كاستخداماسمه في عمل فني.
و الضرر المعنوي يصيب العاطفة كالشعور بالحزن .

---

[1]_خليل حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 248 .

[2]_سمير عبد السيد تناغو ، مصادر الالتزام ، منشأة المعارف ، د ط ، الاسكندرية ، 2005 ، ص 247.

[3]_عمارة مخاطرية ، الضرر الطبي الموجب للتعويض و اثاره القانونية ، مجلة القانون ، العدد 8 ، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

[4]_محمد حسين ، المرجع السابق ، ص 162 .

[5]_محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء 2 ، ط 2 ، دار الهدى ، الجزائر ، 2004 ، ص 82.

[6]_المادة 182 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

_الضرر المعنوي يصيب الجسم كالآلام الناجمة عن الجروح والتشويه الذي يرتكبه الفعل الضار في جسم المضرور[1].

ثانيا: شروط الضرر:

لكي يصح التعويض عن الضرر يجب ان يتوفر على مجموعة من شروط و هي:

1 :ان يكون الضرر محققا

لكي تنعقد المسؤولية هنا لابد أن يكون الضرر الذي يدعي المضرور أو المؤجرحدوثه بفعل الشيء محقق الوقوع ،اي غير احتمالي او مفترض حتى يمكن التعويض عنه، ويكون كذلك إذا كان قد وقع فعلا كالإصابة التي تلحق بالشخص جراء هذا الضرر او الاتلاف الذي يلحق بماله. كما ان الضرر يكون محققا في حالة تأكد حدوثه في المستقبل اي حتى ولو لم يكن قد وقع حالا لكن كل الظواهر تشير وتؤكد حدوثه مستقبلا.

فالمؤجر الذي يتعرض ماجوره الذي قام بتأجيره للمستأجر يتعرض للتلف او الهلاك، فهنا ينبغي على المستأجر تعويضه عن الكسب الذي سيفوته مستقبلا بسبب هذا التلف أو الهلاك [2].

فاذا كان هذا الضرر يمكن للقاضي ان يقدره فورا، فهنا يقوم بتقديره ويحكم به كاملا، أما إذا كان لا يمكن تقديره وهذا امر راجع الى ان الضرر يتوقف تقديره على امر لا يزال مجهولا ، فالضرر مستقبلا ضرر تحقق سببه وتركت اثاره كلها او بعضها للمستقبل [3].

ويجب استبعاد كل الطلبات التي تهدف الى طلب التعويض عن الضرر الاحتمالي ،لأنه ضرر غير مؤكد الوقوع او التحقق، ونجد ان محكمة النقض الفرنسية قضت بتاريخ 01 جوان 1934 برفض منح اي نوع من التعويض عن هذا الضرر الاحتمالي [1].

---

[1]_بشار ملكاوي ، فيصل العمري ، مصادر الالتزام (الفعل الضار)، ط1 ، دار الثقافة ، وائل للنشر و التوزيع ، الاردن ، 2006 ،ص 77 .

[2]_أمجد محمد منصور ، النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الالتزام ، ط 1 ، الدار العلمية الدولية للنشر و التوزيع و دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، 2003 ، ص 285 .

[3]_سمير سهيل دنون ، المسؤولية المدنية عن فعل الآلات الميكانيكية و التأمين الالزامي عليها ، ط 1 ،المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، 2005 ، ص 28 .

2 : أن يكون الضرر مباشرا:

يشترط في الضرر ان يكون مباشرا، فلا يقضي بتعويض الا بقدر الضرر الواقع فعلا، اي في حدود ذلك الضرر بدون زيادة فيه فاعتبره الدكتور السنهوري كما ذكره في كتابه " **ان الضرر المباشر هو نتيجة طبيعية للخطأ الذي احدثه الدائن إذا لم يكن باستطاعته ان يتوقاه ببذل جهد معقول، وهذا المعيار يجمع بين الدقة والمرونة ومن اليسير تأصيله لان المضرور إذا لم يبذل جهدا في توقي الضرر يكون هو ايضا قد أخطأ ومن ثم يوجد خطا مشترك على المضرور ان يتحمل تبعة خطئه بتحمل الاضرار التي تنجم عن هذا الخطأ** " [2].

فالضرر المباشر قد يكون متوقع او غير متوقع، ونجد القاعدة في المسؤولية التقصيرية تنص انه لا تعويض عن الاضرار غير المباشرة ، بل يقتصر التعويض فقط على الاضرار المباشرة، ويكون الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة المؤجر ان يبذل جهد معقول كما ذكرناه أعلاه [3].

3 : أن يكون الضرر شخصيا :

الضرر الشخصي هو ان يصيب الشخص المطالب بالتعويض عن الضرر، لكن هنا يجب ان تتوفر في هذا الضرر المصلحة الشخصية حتى تكون دعواه مقبولة، فانه وفقا للقواعد العامة لابد ان يصيب هذا الضرر شخصا معينا بذاته او اشخاصا معينين بذواتهم [4].

ويجب ان يكون طالب التعويض هو المضرور اصلا وليس شخصيا اخر، اذ عليه ان يثبت ما اصابه من ضرر شخصيا وهذا طبقا لقاعدة (لا دعوى بدون مصلحة)، والا كانت الدعوى في هذه المسالة غير مقبولة. وكذلك يمكن طلب التعويض من طرف الاشخاص الذين

---

[1]_rotand i marie et RondièreRené , la responsabilité délictuelle dans la jurisprudence , librairie technique , paris , 1975 , p 274 .

[2]_سمير دنون نقلا عن السنهوري ، الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي ، القانونين المدني و الاداري ، ط 1 ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، 2009 ، ص ص 118-119.

[3]_خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 242.

[4]_تلا و بريد فتيحة ، مسؤولية طبيب العمل ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع "قانون المسؤولية المهنية" كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2013 ، ص 137 .

ارتد إليهم الضرر، ونقصد بالضرر المرتد هو ذلك الضرر الذي تترتب عنه اضرارا اخرى تصيب الغير، ويكون هذا الضرر معنويا او ماديا [1].

التعويض عن الضرر الشخصي يكون مستقل عن الضرر الاحتمالي الذيسبق و ذكرناه.أنه لا يمكن التعويض في مثل هذا الضرر[2].

4 :أن يكون الضرر يمس حق او مصلحة مشروعة:

كل ضرر يرمي الى التعويض عليه يجب ان تكون هناك مصلحة مشروعة اي مساس بمصلحة مشروعة للشخص الذي اصابه هذا الضرر[3] ، فنجد هذا التعويض يحميه القانون، والمصلحة المشروعة هنا يمكن ان لا ترتقي لان تكون حقا ثابتا ولكنها يجب ان تكون في كل الاحوال غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة [4].

الفرع الثاني:

العلاقة السببية:

العلاقة السببية كما تطرقنا اليها سابقا فهي الركن الثالث في المسؤولية التقصيرية، وتعرف هذه العلاقة في القانون المدني الجزائري انها " **هي العلاقة المباشرة التي تقوم بين الخطأ الذي ارتكبه المسؤول والضرر الذي لحق بالمضرور، فلا يكفي لقيام المسؤولية تحقيق الخطأ والضرر بل يجب ان تربط بينهم صلة مباشرة، اي الخطأ هو الذي سبب الضرر، فتتشكل لنا علاقة ثلاثية وهي الفعل والفاعل والنتيجة** "[5]

[1]_علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص ص 257-260 .

[2]_دبال عبد الرزاق ، الوجيز في نظرية الالتزام ، د ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2004 ، ص 80 .

[3]_بجماوي الشريف ، التعويض عن الاضرار الجسمانية بين الأساس التقليدي للمسؤولية المدنية و الأساس الحديث ، رسالة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بالقايد ، تلمسان ، 2007-2008 ، ص 16 .

[4]_كريمة لعريبي ، التعويض في المسؤولية المدنية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص ، تخصص عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة ، 2013 ، ص 39 .

[5]_محمد حسين منصور ، مصادر الالتزام ، ب ط ، الدار الجامعية ، 2000 ، ص 99 .

وقد عبر المشرع الجزائري عن ركن السببية في المادة 124 من قانون المدني الجزائري بكلمة " **يسبب**" [1].

اولا: اثبات العلاقة السببية:

يجب على المدعى الذي يدعي اصابته بضرر بسبب خطا المسؤول ان يثبت العلاقة السببية بين ذلك الخطأ والضرر الذي لحق به [2]، ولكي تحدد هذه السببية نرى انه هناك امر معقد وذلك ان الضرر يمكن ان يكون قد حدث لعدة اسباب وليس لسبب واحد، اي هناك تعدد الاسباب، وكذلك يمكن ان يترتب عن خطا ما ضرر ويلحقه ضرر اخر او عدة اضرار وهذا ما يسمى بتعدد الاضرار

1 :تعدد الاسباب:

يكون الضرر ناتج عن عدة وقائع او اسباب تشترك في حدوثه، فيصعب استبعاد اي واحد منها لان الضرر وقع لاجتماعها كلها [3]. فنجد ان هذه المسالة اي تعدد الاسباب قد عرفت ابحاثا عميقة، وانتجت في الاخير نظريات واهمها نظريتان وهما:

أ :نظرية تكافؤ الاسباب:

مضمون هذه النظرية انها تؤخذ بعين الاعتبار كل فعل ساهم في احداث الضرر، اي كل سبب مهما كان بعيدا، بحيث لو لم يكن لما حدث الضرر، فيعتبر سببا متكافئا مع غيره في حدوث الضرر[4].

فاعتبرت كل هذه الاسباب والوقائع القريب منها والبعيد اسبابا متكافئة ومتساوية تقوم علاقة السببية بينها وبين الضرر، فاذا حدث الضرر بسبب تشارك هذه الاسباب فلا

[1]_المادة 124 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

[2]_محمد صبري السعدي ، المرجع السابق ، ص 93 .

[3]_أنور سلطان ، مصادر الالتزام ، ط 1 ، الجامعة الأردنية ، الأردن ، 2002 ، ص 334 .

[4]_علي علي سليمان ، المرجع السابق ، ص 192 .

يعتد بهذا السبب، وان لم يحدث الضرر بسبب هذه الاسباب فتقوم هنا العلاقة السببية ويعتد بها [1].

ب : نظرية السبب المنتج:

مقتضي هذه النظرية انه يعتد ويؤخذ بعين الاعتبار السبب الفعال والمباشر، اي الذي لعب دورا اساسيا في احداث الضرر، وهو السبب الذي يجعل حدوث الضرر محتملا طبقا لسير الامور سيرا عاديا [2]، وعدم الاخذ بعين الاعتبار الاسباب الاخرى اي اهمالها، وفي هذه المسالة نرى ان المشرع الجزائري نص عليها وأيد هذه النقطة في نص المادة 182 القانون المدني الجزائري.

الاثر الذي يترتب على تعدد الاسباب انه يجب الاعتداد بها جميعا، وهذا ما نصت عليه المادة 126 من القانون المدني الجزائري " **إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين بالتزامهم بتعويض الضرر وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، الا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض**"[3]

مثال ذلك في حالة حدوث تلف أو هلاك للعين المؤجرة كالحريق لعمارة مثلا ويكون هذا التلف ليس بسبب المستأجر لوحده وانما يرجع الى سبب كل المستأجرين للعين المؤجرة اي هنا تعدد المستأجرين ، فيلتزمون بالتعويض وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي .

2 :تعددالاضرار

ان تعدد الاضرار و تسلسلها ينتج عندما يؤدي الفعل الخاطئ ضررا لشخص ما ، ثم يقضي ويؤدي هذا الضررالى حدوث ضررثان لنفس الشخص و بدوره هذا الضرر الثاني يؤدي الى حدوث ضرر ثالث ،أي حدوث عدة اضرار نتيجة لخطأ واحد [4].

---

[1]_محمد صبري السعدي ، المرجع السابق ، ص 97 .

[2]_علي علي سليمان ، المرجع السابق ، ص 193 .

[3]_المادة 126 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

[4]_حسن علي الدنون و سعيد رحو ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، ط 1 ، داروائل للنشر ، الأردن ، 2002 ، ص 286 .

فالتعويض في هذه المسالة يكون على الضرر المباشر فهذه تعتبر قاعدة تقليدية فنعوض عن الضرر المباشر دون الضرر غير المباشر ونجد في نص المادة 182 من القانون المدني الجزائري المعيار الذي يحدد الضرر المباشر والذي يحدد كذلك مسؤولية محدث الخطأ في حالة تعاقب الاضرار. فالضرر المباشر هو ما كان نتيجة طبيعية للضرر الحاصل[1].

ثانيا: نفي العلاقة السببية:

تنص المادة 127 من القانون المدني الجزائري " **إذا اثبت الشخص ان الضرر قد نشا عن سبب لايد له فيه كحادث فجائي، او قوة قاهرة ،او خطا صدر من المضرور او خطا من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر مالم يوجد نص قانوني او اتفاق يخالف ذلك** " [2].

فاذا تدخل السبب الاجنبي وهذا السبب يعتبر الوحيد في احداث الضرر، فان المستأجر لا يكون مسؤولا بالتعويض و يتمثل هذا السبب الاجنبي اما في القوة القاهرة او الحادث الفجائي او خطا المضرور او خطا الغير.

1 :القوة القاهرة والحادث الفجائي:

نرى ان هناك مجموعة من الفقهاء من يميزون بين القوة القاهرة والحادث الفجائي

فالقوة القاهرة تعتبر الحادث الذي لا يمكن ويستحيل دفعه كالرياح ، الزلزال... في حين أن الحادث الفجائي هو الحادث الذي لا يمكن توقعه كالحريق [3].

فذهب جمهور الفقهاء الى الجمع وعدم التمييز بين القوة القاهرة والحادث الفجائي، فيجب ان يجتمع فيهما صفتا عدو التوقع وعدم القدرة على دفعه والا كان سببا غير أجنبي، بالإضافة الى ان القانون يعطي للحادث الفجائي حكم القوة القاهرة من حيث اعتبارها كسبب أجنبي يمنع من اقامة العلاقة السببية، ولكي يتحقق لابد من

[1]_المادة 182 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

[2]_المادة 127 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

[3]_خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 252 .

توافر شرطان وهما :عدم امكان التوقع واستحالة الدفع وهذا ما اخذ به المشرع الجزائري[1].

الشرط الاول: عدم امكان التوقع:

مفاده ان الشخص ليس باستطاعته توقع الحادث الذي أدى الى نشوء الضرر، فاذا كان الشخص متوقعا فيعتبر مقصرا لعدم اتخاذه للاحتياطات اللازمة .

الشرط الثاني: استحالة الدفع:

وهو ان الشخص لا يمكن له دفع الحادث الذي انجر منه الضرر، فاذا كان من الممكن دفع الحادث فلا يعتبر قوة قاهرة، ويشترط كذلك ان يترتب عن هذا الحادث استحالة تنفيذ الالتزام وتكون هذه الاستحالة مطلقة و قد تكون مادية أو معنوية ،والمعيار المأخوذ هو المعيار الموضوعي.

2:خطأ المضرور:

يقصد بخطأ المضرور ان المدعي او المؤجر هو من وقع لسببه الفعل الضار اي حدث من قبله، وقد اشترك فعل المضرور والفعل الضار الى احداث الضرر[2] . ومعيار قياس خطا المضرور هو معيار الرجل العادي و بالتالي يعتبر المضرور او المؤجر قد ارتكب خطأ اذا ما انحرف عن سلوك الرجال العادي [3].

فخطأ المضرور في هده الحالة يؤدي الى اعفاء المستأجر من تحمل المسؤولية و هذا الاعفاء يمكن ان يكون كليا إذا توافرت في الخطأ عناصر القوة القاهرة، كما يمكن ان يكون إعفاء جزئيا عندما يكون خطأ المؤجر مجرد سبب من الاسباب العديدة التي ساهمت في وقوع الضرر.

الاعفاء من المسؤولية لا يكون الا في حدود نسبة الخطأ الذي ساهم به المضرور في وقوع الضرر

3: خطأ الغير:

[1]_أمجد محمد منصور ، النظرية العامة للالتزام ، ط 1 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2007 ،ص 229 .

[2]_محمد صبري السعدي ، المرجع السابق ، ص 117 .

[3]_خليل أحمد حسن قدادة ، المرجع السابق ، ص 260 .

ويقصد بخطأ الغير اشتراك ومساهمة خطا الغير مع خطا المسؤول في احداث الضرر، فاذا وقع الخطأ بفعل الغير فلا يثار أي اشكال اذ تنتفي العلاقة السببية.

ويكون هذا الغير هو المسؤول الوحيد بالتعويض ، وفي هذه الحالة يثبت المسؤول عن الضرر أن ذلك الضرر راجع الى خطا أجنبي عنه ، اي السبب في وقوع الضرر يرجع الى الغير وحده ، فترفع هذه المسؤولية عن المستأجر وتتجه مطالبة المؤجر بالتعويض نحو الغير وحده [1].

[1]_عز الدين الدناصوري و عبد الحميد الشواربي ، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه و القضاء ، ط 7 ، د ب ن ، 2000 ، ص 242 .

الفصل الثاني : أثار مسؤولية المستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول إلى المسؤولية المدنية للمستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة التي فصلنا فيها في المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية للمستأجر, سنخوض في هذا الفصل الثاني في الآثار التي تنجر عند الإخلال بالمسؤولية.

الأثر المباشر لتوافر أركان المسؤولية هو المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن الإخلال بهذه المسؤولية, فيلجئ المؤجر إلى القضاء من خلال دعوى يطالب فيها الحصول على تعويض.[1]

فترمي دعوى المسؤولية المدنية إلى حصول المتضرر على التعويض الذي يمكنه من إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل أن يحل بها الضرر, وذلك بطلب الحكم له بالتعويض العيني أو التعويض بمقابل.[2]

نجد أن فقهاء القانون اختلفوا في وضع تعريف دقيق للدعوى المدنية فعرفوها أنها:**"الوسيلة التي خولها القانون لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء لتقرير حقه أو حمايته"**[3] فهي وسيله وليست حقا ; والمشرع الجزائري لم يضع كذلك تعريفا واضحا لهذه الدعوى ,إذ نصت المادة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه **:" يجوز لكل شخص يدعي حقا, رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته"**[4]

نجد المشرع الفرنسي عرف الدعوى في قانون المرافعات الفرنسي الصادر في 1975 في نص المادة 30.[5]

---

[1]نبيل إبراهيم سعد,المرجع السابق,ص 463.

[2]مصطفى ألعوجي,المرجع السابق,ص651.

[3]أحمد السيد الصاوي , **الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية و التجارية** , ب ط,ب د ن , ب ب ن ,2010,ص 194.

[4]القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18صفر1429 ه ,الموافق ل 25فبراير2008,المتضمن لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، العدد21، الصادرة في27 فبراير 2008.

[5]م 30 من قانون المرافعات الفرنسي تنص على :**"الدعوى هي بالنسبة إلى المدعي هي الادعاء في أن يسمع القاضي حقيقة ادعائه ليبت في صحة هذا الادعاء أما بالنسبة للخصم فهي حقه في أن يناقش صحة هذا الادعاء."**

ترتكز هذه الدعوى على أركان أساسية , فبفقدان ركن من أركانها تكون باطله ,و أركانها الأساسية هي : المدعي والمدعى عليه وأحيانا يدخل الغير في هذه الدعوى , فتقدم الدعوى المدنية وفقا للأصول العادية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.[1]

يجب أن تتضمن عريضة الدعوى كل العناصر الأساسية المتمثلة في ذكر الأطراف وذكر المحل كما يعرف أيضا بالمدعى به وذكر سبب الدعوى وهو المنازعة نفسها.[2]

بعد تقديم المدعي طلبه أمام القضاء يقع عليه عبد إثبات ما يدعيه في دعواه,فيقوم بالإثبات بكافه الطرق والوسائل التي يمكن بها إثبات ادعائه والحصول من خلالها على حقه.

فبعدما يطلع القاضي على الدعوى المعروضة أمامه يفصل فيها , ويتحصل المدعي على حقوقه, ويقضي على المدعى عليه بجزاء وهو التعويض. يمكن أن يكون هذا التعويض عينيا آو يكون بمقابل,إذن المدعى عليه يقع عليه عبء التعويض لأنه هو محدث الضرر[3],والغاية من التعويض هي تمكين المتضرر من إعادة الحال إلى ما كانت عليه من خلال إصلاح ما أفسده الفعل الضار.

لا يحكم القاضي بهذا التعويض فقط من جراء نفسه بل يحكم به بناء على أسس, وهذه الأخيرة قد تكون أسس اتفاقية, أو أسس قانونية أو أسس قضائية.فالأسس الاتفاقية تكون على أساس اتفاق بين الطرفين, و الأسس القانونية تكون على أساس نصوص قانونية, أما القضائية فتكون على أساس تقدير القاضي.

من خلال هذا الفصل سنوضح أكثر كل هذه النقاط المذكورة, لذلك تعمدنا إلى تقسيمه إلى مبحثين و كل مبحث إلى مطلبين, فالمبحث الأول تطرقنا فيه إلى آثار المسؤولية للمستأجروأما المبحث الثاني ناقشنا فيه جزاء المسؤولية المقررة في مواجهة المستأجر.

---

[1]مصطفى ألعوجي, المرجع السابق, ص 653.

[2]أحمد أبو ألوفا, **المرافعات المدنية و التجارية**, دار المعارف, ب ب ن, ب س ن, ص 64.

[3]عدنان إبراهيم السرحان,نوري حمد خاطر,المرجع السابق,ص460.

المبحث الأول :

النظام القانوني لدعوى المسؤولية في مواجهة المستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

يلجا المضرور إلى القضاء ليرفع دعوى تمكنه من الحصول على تعويض عن الضرر الذي لحق به. ترمي هذه الدعوى إلى حصول المتضرر على التعويض الذي يمكنه من إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل أن يحل به ويقع له الضرر, و ذلك بطلب الحكم له بالتعويض.[1]

يتم دراسة الدعوى أمام القضاء المدني, ويتم فيه تحديد من له صفه الادعاء والمصلحة في تقديم الدعوى أي تحديد أطراف الدعوى, ويحدد كذلك محل الدعوى وسبب الدعوى أي يحدد موضوع الدعوى بالتحديد وبالتفصيل ليسهل على القاضي الفصل في هذه الدعوى.

بعد تحديد كل هذه العناصر في هذه الدعوى يجب إثباتها , فيحدد أيضا وسائل الإثبات وكيفيته, ويحدد محل الإثبات والاهم هو تحديد على من يقع عبء الإثبات أي إثبات الضرر والخطأ الذي وقع للمضرور.

للتفصيل أكثر في هذا الموضوع الذي سندرسه بالتفصيل في مطلبين, قمنا بتخصيص الأول منهما للتعرف على نطاق دعوى المسؤولية والثاني أفردناه لدراسة الإثبات في دعوى المسؤولية.

المطلب الأول :

نطاق دعوى المسؤولية في مواجهة المستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

يتحدد نطاق الدعوى أمام محاكم الدرجة الأولى بالطلب القضائي الذي تبدأ به الخصومة أو الدعوى,أي تحديد الطلب القضائي وهو الطلب الذي يطلبه المدعي أو المؤجر, فينظر إلى عناصر الدعوى التي يتضمنها هذا الطلب القضائي ومفاده النظر إلى أطراف الدعوى و هم

[1] مصطفى ألعوجي, المرجع السابق, ص 651.

المدعي و المدعى عليه و الغير , و النظر في محل الدعوى أي موضوعها و كذلك سبب الدعوى, فتدور الدعوى على هذه العناصر دون غيرها; فلا يجوز بعد بدء الدعوى تغيير أي من هذه العناصر.

ترجع هذه القاعدة إلى الرغبة في عدم تعقيد القضية بطلبات تقدم فيها بعد بدئها مما يؤخر في سيرها الحسن.

لدراسة نطاق هذه الدعوى سنحاول أن نذكر في هذا المطلب العناصر المكونة للدعوى و هي كما ذكرناها أعلاه الأطراف, و المحل, و السبب.

الفرع الأول:

أطراف الدعوى

أطراف دعوى المسؤولية المدنية أمام القضاء المدني هم المدعي و المدعى عليه و الغير في حالة وجوده.

أولا : المدعي (المؤجر)

كما هو الأصل في كل دعوى فان دعوى المسؤولية لا يمكن أن ترفع إلا من ذي مصلحة ولاشك أن من له هذه المصلحة في رفع الدعوى هو المضرور.[1]

فيحق لكل من يدعي حقا بالتعويض تقديم دعوى المسؤولية المدنية أمام المحكمة المختصة[2] , وهذا المضرور يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو يكون شخصا معنويا. وهو الذي يستطيع دون غيره المطالبة بالتعويض.

المدعي ينشا له حق في التعويض بسبب الفعل الضرر الذي لحق به, فالقاضي هو الذي يقدر التعويض ويأخذ في اعتباره بحسب المادة 182 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري التي تنص:"**إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره, ويشمل**

[1]عدنان إبراهيم السرحان,نوري حمد خاطر, المرجع السابق, ص 454.

[2]مصطفى العوجي, المرجع السابق, ص655.

التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب,بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به, ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول"[1]

اقرب وقت لتقدير التعويض يكون يوم الحكم به , حتى يقف القاضي على حقيقة الضرر منذ يوم حصول الفعل الضار.[2]

دعوى المسؤولية قد ترفع من ورثه المضرور بعد وفاته , لكن لا يطالب الورثة فيها بالتعويض عن الضرر الشخصي المرتد الذي أصابهم بسبب وفاة مورثهم , بل يرفعون أو يكملون دعوى مورثهم التي باشرها قبل وفاته بقصد الحصول على التعويض عن الضرر الشخصي الذي أصابه, وهذا إذا كان الضرر ماديا.[3]

أما في حاله ما إذا كان الضرر معنويا فالرأي الراجح فقها فان حق المضرور في التعويض عن هذا الضرر لا ينتقل إلى ورثته لاتسامه بطابع شخصي , مع العلم أنه يحق لهم المطالبة بالتعويض عن هذا الضرر المعنوي الذي قد يلحقهم شخصيا جراء موت مورثهم المضرور.

كذلك فيما يخص إذا كان المدعي شخصا معنويا فلهذا الشخص المعنوي الحقوق ذاتها العائدة للشخص الطبيعي, أي لهما نفس الحقوق ولهما أن يطالبا بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بهما بسبب الضرر والخطأ الصادر من طرف المدعى عليه.

يحق للشخص المعنوي المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بسمعته ومكانته الاجتماعية أو المهنية, فالشخص المعنوي ذمته منفصلة عن ذمة الأشخاص الذين يتألف منهم أم من مساهمتهم المالية.[4]

[1] الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري, المرجع السابق.

[2] دربال عبد الرزاق, المرجع السابق, ص 106.

[3] عدنان إبراهيم السرحان,نوري حمد خاطر,المرجع السابق, ص 454.

[4] مصطفى ألعوجي, المرجع السابق, ص 656.

الجدير بالذكر أن غير المضرور لا يستطيع ولا يمكن له أن يرفع الدعوى أو أن يطالب بتعويض عن ضرر لم يصبه,أي ليس له الصفة وهنا لا تقبل الدعوى لان من قام برفعها ليس له مصلحه في هذه الدعوى و هذا ما نجده في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه:**" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفه, وله مصلحه يقرها القانون..."**[1]

حسب هذه المادة لا يمكن لأي شخص,طبيعيا كان أو معنويا أن يقوم برفع دعوى ما لم يكن ذا صفة وذا مصلحة قائمة أو محتملة.

ثانيا : المدعى عليه (المستأجر)

توجّه دعوى المسؤولية المدنية إلى مسبب الضرر مطالبه منه بالتعويض عن الأضرار التي أحدثها للمدعي, كما يمكن أن توجه مباشره ضد المسؤول عنه.[2]

فلا توجد صعوبة في تحديد شخص المدعى عليه, وهذا الأخير هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ترفع الدعوى ضده من قبل المدعي أمام القضاء,وعليه أن يجيب في الأجل القانوني أو الأجل الذي يحدده القاضي.[3]

المدعى عليه هنا هو محدث الضرر أو المسؤول مدنيا عن فعل الغير,أي هو الخصم الذي تقام عليه الدعوى.[4]

يشترط في المدعى عليه أن يكون ذا صفة,فلا تصح الدعوى إلا إذا رفعت في وجه من يعتبر خصما يلزم بالدخول في القضية ليجيب فيها بإقرار أو بإنكار. فإذا لم تتوفر الصفة في المدعى عليه فان دعوى المدعي ترد موضوعا لا شكلا.[5]

---

[1]القانون رقم 08-09 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية, المرجع السابق.

[2]مصطفى ألعوجي, المرجع السابق, ص 661.

[3]خالد المير, إدريس قاسمي, **القاموس الميسر في القانون و الإدارة** , دار الاعتصام,الدار البيضاء, د س ن, ص 312.

[4]عدنان إبراهيم السرحان, نوري حمد خاطر, المرجع السابق, ص 457.

[5]عبد المجيد بن موسى, **حماية الأراضي الفلاحية**, دراسة مقارنة بين الشريعة و القانون, تخصص شريعة و قانون, قسم العلوم الإسلامية, كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية و العلوم الإسلامية, د ب ن, 2017-2018, ص 245.

نجد المشرع الجزائري قد استبعد شرط الأهلية من دائرة شروط قبول الدعوى في المدعي والمدعى عليه كذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية, حيث نجد أن نص المادة 13 من هذا القانون نصت على شرطي الصفة والمصلحة فقط دون التطرق إلى ذكر الأهلية; ذلك لان الأهلية كشرط لا تتعلق بالدعوى القضائية فقط, بل هي شرط عام يتعين أن يتوفر في الشخص الذي يقوم بأي عمل قانوني , وأحال المشرع الأهلية إلى المادة 64 من نفس القانون.

إذا كان مرتكب الخطأ قاصرا أو محجورا عليه أو مجنونا أي يكون المرتكب عديم الأهلية, فهنا لا يجوز رفع الدعوى عليهم وحدهم وإنما ترفع على من يمثلهم قانونا, وهم وصي القاصر أو وليه , والقيم على المحجور عليه أي تكون مسؤولية التعويض على عاتق من هو مسؤول عنهم.[1]

نشير هنا أن ما يلحق أهلية مرتكب الفعل الضار من نقص لا يعفيه من المساءلة,وإنما هو انعدام التمييز الذي يعفى منها.

يمكن أن تقام الدعوى ضد مجموعه من الأشخاص أي تعدد المدعى عليهم, فالمعيار المأخوذ ليس بالعدد إنما بوحدة المصلحة ووحدة الموضوع.

يجب على المدعى عليه أن يدافع عن أفعاله أمام المحكمة, وفي بعض الحالات يرد على شكوى المدعي من خلال توجيه انتباه المحكمة إلى فعل ما للمدعي, مما يلقي باللوم عليه جزئيا.

ثالثا : الغير

المقصود بالغير هو من يكون أجنبيا على كل من المضرور والمدعى عليه,والمسؤولية عن فعل الغير لا يعتبر من الغير, فقد ترفع دعوى المسؤولية على شخص ما ويتبين ويتضح أن الغير هو من تسبب في الواقعة التي تقوم عليها الدعوى أوأن هذا الغير قد اشترك في إحداث هذا الضرر مع المدعى عليه.

فإذا كان الغير هو المتسبب في الضرر وحده فهنا لا يجوز الحكم على المدعى عليه أو المسؤول,أما إذا اجتمع فعل هذا الغير مع فعل المدعى عليه ترتب الضرر عليهما معا. فإن كان

[1]مصطفى ألعوجي, المرجع السابق, ص 661.

فعل الغير خاطئا فلا اثر له في مسؤولية المدعى عليه, وتكون التبعية على المدعى عليه وحده , أما إذا كان فعل الغير خاطئ وساهم وشارك مع خطا المدعى عليه في إحداث الضرر للمدعي, فلهذا الأخير أن يرجع على احدهما بالتعويض عليه.[1]

نذكر في هذا الصدد في حالة تعدد المسؤولين أي تعدد مسببي الضرر,أي يمكن تصور حصول اشتراك في الفعل الضار والخاطئ, دون إمكانية تحديد نسبه الخطأ الذي ارتكبه كل من الشركاء,أو يمكن حصول اشتراك في إحداث الضرر بفعل أخطاء منفردة و صادرة من عدة أشخاص, دون إمكانية تحديد نسبة الضرر الناتج عن كل فعل , هنا يحكم على المشتركين بالتعويض بصوره متضامنة.[2]

هذا ما نجده في نص المادة 126 من القانون المدني الجزائري حيث ألزم فيها المشرع المسؤولين عند وقوع الضرر أن يقوم بالتعويض عن الضرر بصفه متضامنة وبالتساوي إلا إذا حدد القاضي نصيب كل منهم.[3]

مثال ذلك إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ونشب حريق في هذا العقار, فيكون كل واحد مسؤول عن هذا الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله في العقار, حتى وان كان المؤجر يسكن في هذا العقار هو أيضا يكون مسؤولا, وهذا ما نصت عليه المادة 496 من القانون المدني الجزائري.[4]

---

[1]محمد أحمد عابدين, **التعويض بين الضرر المادي و الأدبي و الموروث**, د ط, دار الفكر الجامعي, مصر, 1995, ص 55.

[2]مصطفى ألعوجي, المرجع السابق, ص 663.

[3]المادة126 من ق م ج التي تنص **"إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بالتعويض عن الضرر, و تكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض."**

[4]الأمر رقم 75-58 من ق م ج, المرجع السابق.

الفرع الثاني :

محل الدعوى

محل الدعوى هو الطلب الذي يقدمه المدعي للقاضي ليفصل في موضوعه بحكم, وقد يكون إلزاما بدفع مبلغ من المال أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل معين ,وهو النتيجة التي يريد المدعي الوصول إليها في دعواه.

يشترط أن يكون هذا المحل معلوما وأن يكون منصبا على حق,أي منفعة مادية أو أدبية يحميها القانون. فالغاية من شرط أن يكون معلوما لأنه على ضوئه تتحدد قيمه الدعوى ويعرف قيمه ومقدار التعويض الواجب دفعه,ولأنه لا يصح القضاء بالمجهول, ويختلف التحديد حسب طبيعة المال أو العين المطالب بها.[1]

يعرف كذلك المحل بالمدعى به ,وهو كذلك الأمر المطلوب القضاء به على المدعى عليه أو مواجهته ,وهو قد يكون إلزاما بدفع مبلغ من النقود أي التعويض بمقابل مالي,أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو أمر ما, كما يصح أن يكون الطلب الحكم بتثبيت حق أو مركز قانوني,أو دعوى قطع النزاع,أو منع التعرض للحق .

نذكر مثالا عن هذا المحل: كطلب المؤجر أمام القضاء التعويض عن الأضرار التي لحقت بعينه التي أجرها للمستأجر, فيطالب إما بتعويض مالي عن هذه الأضرار,أو يطالب القيام بعمل أي يطالب المستأجر بإعادة أو صيانة العين المؤجرة لإعادتها لحالها كما كانت عليها وقت التسليم.

نجد المشرع الجزائري نص على محل الدعوى أي موضوعها في نص المادة 25 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تضمنت انه:**" يتحدث موضوع الدعوى بالادعاءات التي يقدمها المدعي في عريضة افتتاح الدعوى".**[2]

فالمحل هنا يتحلل إلى ثلاثة عناصر أساسية هي:

---

[1]ادم وهيب النداوي, **المرافعات المدنية**, ط خاصة, دار الكتاب للطباعة و النشر, بغداد, 1988, ص 119.

[2]الأمر رقم 08-09 من ق ا م ا, المرجع السابق.

1_ نوع الحق الذي يطلبه المدعي أمام القضاء, أي تقريرا أو إلزاما أو تغييرا,وهو عنصر القرار, أي القرار المطلوب إصداره من القضاء, وهو بمعنى آخر إما تقرير أو إنشاء أو نفي حق أو إحداث تغيير معين في الحق.

2_ نوع الحق المطلوب حمايته, وهو عنصر قانوني, أي هو الحق أو المركز القانوني الذي تهدف الدعوى إلى حمايته أي هل هو حق شخصي أو حق آخر.

3_ ذاتيه الشيء محل الحق المطلوب حمايته,أي هو العنصر المادي, وهو الشيء محل الحق وهو غالبا شيء مادي كعقار أو منقول.[1]

منه يتضح أن عنصر المحل في الدعوى يعتبر عنصرا ضروريا أو بالأحرى أساسيا لقبول الدعوى فإن لم يذكر عنصر المحل ترفض الدعوى.لذلك على المدعي ذكر هذا الأخير ليتم قبول دعواه و يحصل على حقه , فعليه أن يحدده تحديدا دقيقا في عريضة الدعوى.

الفرع الثالث:

سبب الدعوى

سبب الدعوى هو كذلك عنصر أساسي في هذه الأخيرة, فهو مجموع الوقائع القانونية التي تؤدي إلى منح الحماية القضائية, وتطبيق القاعدة القانونية,أو التصرف القانوني التي تولد عنه الالتزام أو الحق, فهو الأساس القانوني الذي يبنى عليه الطلب. فيستند السبب إلى مصادر الالتزام التي هي الحق, والإرادة المنفردة, والفعل غير المشروع, والإثراء بلا سبب,ونص قانوني.[2]

إن عدم ذكر السبب في عريضة الدعوى لا يستوجب ردها,بل فقط يجب تكليف المدعي بتوضيح السبب الذي من اجله أقام دعواه.

نرى أن الفقه قد اختلفوا حول تعريف سبب الدعوى,فانقسموا إلى اتجاهين: الاتجاه الأول يقيم السبب على أساس قانوني للدعوى الذي يتمسك به الخصم, والاتجاه الثاني يرى أن السبب

[1]منير القاضي, **شرح قانون أصول المرافعات المدنية و التجارية**, بغداد, ب س ن, ص7.

[2]المرجع نفسه, ص 9.

يتكون من عنصرين عنصر الوقائع وعنصر القانون,وهو الاتجاه الراجح.فوظيفة القاضي هو تكييف وتطبيق القانون على الوقائع, بينما يلتزم المدعي بتقديم الوقائع وتحمل عبء الإثبات.

يحدد كذلك السبب القانوني للدعوى تبعا لنوع المسؤولية, ففي المسؤولية العقدية تبنى الدعوى على أساس عدم تنفيذ العقد, مما يستدعي طلب إلغائه,أو عدم تنفيذه كما اتفق عليه الأطراف, فيطلب المتضرر فسخه.أما إذا بنيت الدعوى على أساس البطلان الناتج عن عيب من عيوب الرضا فتكون المسؤولية هنا تقصيرية, ومبناها خطأ المتعاقد الآخر الذي ساهم في حدوث العيب المفسد للرضا.

أما في المسؤولية التقصيرية فيكون مبنى المسؤولية هو الخطأ المرتكب من قبل مسبب الضرر, سواء حدث ذلك بصورة قصديه أو حدث بسبب إهمال منه.[1]

ينظر القاضي في الدعوى ويبني حكمه على السبب القانوني الذي يجده ملائما ,فيطبق القاعدة القانونية المناسبة, وهذه الصلاحية التي أعطيت للقاضي تهدف إلى تيسير المقاضاة, وإبعادها عن متاهات الجدل القانوني الذي يعيق الفصل في المنازعات المعروضة أمام القضاء, مما يلحق ضررا بالمتقاضين,لاسيما بالمتضرر أي المدعي الذي يطالب بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به.

إذا رفع المدعي دعوى المسؤولية بالاستناد إلى خطأ معين ورفضت الدعوى, فلا يجوز رفعها من جديد بالاستناد إلى خطأ آخر,لأن سبب الدعوى في الحالتين واحد, أي أن للحكم الصادر في الدعوى قوة الشيء المقضي ,وهذا هو الرأي الراجح في تحديد سبب دعوى المسؤولية إلا أن القضاء الفرنسي لا يأخذ بهذا الرأي.[2]

فالقضاء الفرنسي يذهب إلى أن السبب في دعوى المسؤولية هو النص القانوني الذي يستند إليه المدعي , وعلى ذلك يعتبر سبب دعوى المسؤولية العقدية مختلفا عن سبب دعوى المسؤولية التقصيرية. فيختلف السبب باختلاف نوع الخطأ المدعى به إن كان ثابتا أم مفترضا,و ينبني على الأخذ بهذا الرأي.

---

[1] مصطفى ألعوجي, المرجع السابق, ص664.

[2] المرجع نفسه, ص 667.

فلا يجوز للمدعي التمسك بنوع من الخطأ لأول مرة أمام محكمة الاستئناف, لأن ذلك يعتبر طلبا جديدا ولا يجوز للقاضي أن يحكم بالتعويض بناء على نوع من الخطأ لم يتمسك به المدعي .[1]

أخيرا إذا رفعت الدعوى على أسباب نوع معين من الخطأ ورفضت, فلا يجوز الحكم بقوة الشيء المقضي بالنسبة إلى باقي أنواع الخطأ,أي يجوز رفع الدعوى من جديد على أساس نوع آخر من الخطأ.

المطلب ألثاني

إثبات دعوى المسؤولية في مواجهة المستأجر

نظم المشرع الجزائري طرق الإثبات في المواد من 323 إلى 350 من القانون المدني الجزائري والمواد من 70 إلى 193 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فالإثبات يقصد به البرهان والحجية وهو إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون على وجود واقعة قانونية متنازع عليها بين الخصوم، و الإثبات له أهميه كبيرة من الناحية العلمية في العلاقات القانونية، حيث كلما يعرض النزاع أمام القضاء إلا وجب على من يتمسك بواقعة ما أن يقيم الدليل على وجودها [2]

ولدراسة هذا الموضوع خصصنا هذا المطلب لدراسة كيفية الإثبات ومحل الإثبات وعبء الإثبات

[1] المرجع نفسه, ص 668.

[2] مفلح عواد القضاة، **البينات في المواد المدنية والتجارية**، ج 1، ط1، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، 2007 ص ص 29-30.

الفرع الأول:

كيفية الإثبات

تناول المشرع الجزائري طرق الإثبات في القانون المدني ونظمها في طريقتين وجاء بها في الباب السادس تحت عنوان إثبات الالتزام، تنقسم طرق الإثبات بحسب حجيتها بكونها مباشره وهي الكتابة وشهادة الشهود والمعاينة والخبرة، و إلى طرق غير مباشرة وهي القرائن الإقرار و اليمين.[1]

أولا:الإثبات بالكتابة

الكتابة هي الأصل في إثبات التصرفات القانونية وتعتبر من أهم الطرق في الإثبات، و تعد الكتابة دليلا لقيام التصرف القانوني حيث يتطلب القانون شكلا خاصا في التصرفات القانونية كالكتابة الرسمية في عقد الإيجار [2]

ثانيا: الإثبات بالشهود (البينة)

الإثبات بشهادة الشهود هي من أقدم طرق الإثبات التي اعتمدتها الأنظمة القديمة والشريعة الإسلامية [3]، حيث جعل المشرع الجزائر شهادة الشهود في المرتبة الثانية بعد الكتابة وذلك من المواد 330 إلى 336 من القانون المدني.

فشهادة الشهود هي الإدلاء أمام هيئة قضائية بكل ما وقع تحت سمع شخص ، فهي تحتمل الصدق أو الكذب لكن احتمال الصدق فيها أكثر لأنه لا مصلحة للشاهد في الكذب.[4]

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، ج 1 **مصادر الالتزام**، المرجع السابق، ص 41.

[2] محمد صبري السعدي – المرجع السابق، ص 41 .

[3] العبودي عباس ، **شرح أحكام قانون الإثبات المدني**، د ط، دار النشر للثقافة والتوزيع، الأردن،1999، ص ص 232-233.

[4] سعد نبيل إبراهيم، المرجع السابق، ص 329.

ثالثا: الإثبات بالمعاينة والخبرة

المعاينة هي انتقال المسؤول بالمعاينة إلى عين المكان لمعاينة محل النزاع بنفسه،لاستخلاص دليل من مشاهدته وذلك لوجود غموض في الدليل المقدم لدى المحكمة..

الخبرة هي عبارة عن معاينة يقوم بها أشخاص مختصين في مجالات معينة، و التي لا يعلمها القاضي وقد نظم قانون الإجراءات المدنية أعمال الخبرة في المواد من 47 إلى 57.

رابعا: الإثبات بالقرائن القانونية

القرائن تناولها المشرع في المواد 337 إلى 340 من القانون المدني.

فالقرائن هي كل ما يستنبطه المشرع أو القاضي من أمر معلوم الدلالة على أمر مجهول.[1]

وهي نوعين "القرائن القانونية والقرائن القضائية":

أ: القرائن القانونية

القرائن القانونية هي التي ينص عليها القانون بشكل قاعدة قانونية والاستنباط الذي يقوم به المشرع ، ويلزم القاضي الأخذ بدلالة القرينة من أجل تحقيق أغراض مختلفة و منع الأفراد من التحايل على القانون[2]

فنصت عليها المادة 337 من القانون المدني " **القرينة القانونية تغنى من تقررت لمصلحته عن أية طريقة أخرى من طرق الإثبات ..." [3]**

[1]محمد زهدور، **الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري**، ط1،د د ن، الجزائر، ص ص 100-101.

[2] مفلح عواد القضاة، المرجع السابق، ص 285.

[3]الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

ب: القرائن القضائية

القرائن القضائية نصه عليها نص المادة 340 قانون المدني **"يترك لتقدير القاضي استنباط كل قرينه لم يقررها القانون ولا يجوز الإثبات بهذه القرائن إلا في الأحوال التي يجيز فيها القانون الإثبات البينة ".**

أي استنباط القاضي قرينة من واقعة معلومة في الدعوى المعروضة عليه لغرض إثبات واقعة عجز المدعى إثباتها[1]

خامسا: الإثبات بالإقرار

الإقرار هو اعتراف الخصم بالواقعة و يترتب عليها حق يستفيد منه خصمه [2]،والاعتراف من شأنه أن ينتج أثارا قانونية حيث الإقرار يعتبر ثاني أهم طريقة من طرق الإثبات ونص المشرع الجزائري عليه في المادة 341 و342 من القانون المدني الجزائري[3].

سادسا: الإثبات باليمين

اليمين هو وعد أو عهد الحالف على قيام بأمور مستقبلية أو إشهاد الله تعالى على صدق ما يقوله الحالف أو على كذب ما يقوله الخصم [4]، و نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني من المواد 343 إلى 350 وتنقسم إلى:

ا: اليمين القضائية

اليمين القضائية هو الذي يوجه من طرف الخصم إلى خصمه ،ويكون حاسما أو متمما ويكون أمام القضاء وهذا ما نصت عليه المادة 343 من القانون المدني **" يجوز لكل من الخصمين**

[1]الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

[2]عبد المنجم فرج الصدة، **الاثبات في المواد المدنية**،دط، د د ن،د ب ن،1955، ص 387.

[3]المرجع نفسه ص 387 .

[4]محمد زهدور، المرجع السابق، ص 57 .

أن يوجه اليمين الحاسمة إلى الخصم الآخر على أنه يجوز للقاضي منع توجيه هذه اليمين إذا كان الخصم متعسفا في ذلك"[1]

ب: اليمين غير القضائية

اليمين الغير القضائية هي التي يتم أداءها خارج مجلس القضاء، بل أمام شخص يتفق عليه الطرفين، لكن المشرع الجزائري أهمل تنظيم هذا النوع واهتم فقط بتنظيم اليمين القضائية.

الفرع الثاني:

محل الإثبات

محل الإثبات هو مصدر الحق وأي واقعة قانونية، ينحصر دوره بإثبات الواقعة القانونية سواء كانت تصرفا قانونيا أو واقعة مادية [2].

الواقعة القانونية هي كل حادث أو أمر يقع بصفة طبيعية أو اختيارية، يرتب عليه القانون أثرا وذلك بإنشاء حق جديد أو تعديل أو انقضاء لحق قائم[3]

تكون الواقعة القانونية طبيعية أي مرادها فعل الطبيعة بعيدا عن نشاط الإنسان، مثل تهدم العين المؤجرة بسبب الزلزال أو الفيضانات ...

تكون الواقعة القانونية اختياريه، كأن تكون عملا ماديا وقد تكون عملا أو تصرفا قانونيا مثل إعادة ترميم العين مؤجرة.

يهدف الإثبات إلى إظهار حقيقة واقعية يدعيها أحد طرفي الخصومة وينازع الطرف الآخر.

لذلك يجب أن تتوفر في الواقعة محل الإثبات خمسه شروط وهي:

---

[1]أمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.
[2]مفلح عواد القضاة، المرجع السابق، 37 .
[3]المرجع نفسه 41 .

_أن تكون الواقعة محل النزاع

_أن تكون الواقعة محددة

_أن تكون الواقعة متعلقة بالدعوى

_يجب أن تكون الواقعة منتجة في الإثبات

_يجب أن تكون الواقعة جائزة القبول[1].

1_أن تكون الواقعة محلّ نزاع:

إن فكرة الإثبات القضائي تستلزم بالضرورة فكرة نزاع، فان لم تكن الواقعة محل نزاع فلا معنى للإثبات.

2_أن تكون الواقعة محددة:

يستلزم تحديد الواقعة عند عرضها أمام المحكمة لإثباتها،أو أن يرد الإثبات على شيء محدد فلا يقبل إثبات واقعة غامضة أو غير محددة.

3_أن تكون الواقعة متعلقة بالدعوى:

هي تلك الواقعة مرتبطة بموضوع النزاع أي أنها متعلقة بالحق المطالب به [2].

4_أن تكون الواقعة منتجة في الدعوى:

أي أنها ذات أثر وتضمن عنصر أساسي هو إقناع القاضي بما يساهم في الفصل النزاع.

5_أن تكون الواقعة جائزة القبول:

---

[1]بكوش يحيي، **الإثبات في القانون الوضعي الجزائري والشرعية الإسلامية**، د ط، دار النشر والتوزيع،الجزائر، دس ن، ص .24

[2]عبد الرزاق السنهوري،ج1 **مصادر الالتزام**، المرجع السابق، ص .63

فهي لا تكون مستحيلة أو غير قابلة للإثبات ولا تكون مخالفة للقانون والآداب العامة. [1]

الفرع الثالث :

عبء الإثبات

عبء الإثبات هو عبارة عن شيء ثقيل على النفس تتحمله بصعوبة،أو هو التزام أحد الخصمين بإقامة الحجة على ما يدعيه[2]، أو هو تكليف أحد طرفي الدعوى إقامة صحة ما يدعيه أي الذي كلّف به لا يكون مالكا للوسائل التي يتمكن بها من إقناع القاضي بصدق ما يدعيه.[3]

فعبء الإثبات عمليتين: الأولى هي قيام الخصم المكلف بالإثبات بتقديم الدليل والثانية هي اقتناع القاضي من هذا الدليل، والأساس أن الإثبات يقع على المدعي [4]، حيث نقصد بالمدعي كل خصم يدعي على خصمه أمرا،أو يدعي خلافا لأصل ثابت سواء كان مدعيا أو مدعى عليه لان المدعي في الإثبات لا يكون بالضرورة رافع الدعوى[5].

يخضع الإثبات في المواد المدنية لمبدأ البينة على من يدّعي، لذا قررت المادة 323 من القانون المدني الجزائري انه **"على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه "** [6]، وهذا ما تناولته المادة1315 من القانون الفرنسي لسنة 1804 ، وذلك بتحميل من يطالب بتنفيذ الالتزام عبء الإثبات بوجود هذا الالتزام ، وفي مقابل تحميل من يدعي تحرره منه أن

---

[1] بوزيان سعاد، **طرق الإثبات في المنازعات الإدارية**، دار الهدى لطابعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2015،ص ص 16 – 18.

[2] محمد فتح الله النشار، المرجع السابق، ص 83

[3]زوزوهدى، **عيب الإثبات الجنائي**، رسالة ماجستير، جامعة بسكرة غير المنشورة، 2006/2005، ص 81.

[4]هشام عبد المنعم عكاشة، **دور القاضي الإداري**، ب ط، دار النهضة العربية،مصر، 2003، ص 17 .

[5]عايدة الشامي، **خصوصية الإثبات في الخصوصية الإدارية**، د ط، العدد الثاني، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2008 ص 114.

[6]الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائر، المرجع السابق .

يثبت تسديده له أو سبب انقضاءه [1]، و هذا يعني أن المدعى عليه يصبح عند الدفع مدعيا، حيث يوزع الإثبات بين الطرفين وبالتساوي دون تفضيل لأحدهما على الآخر، فإذا عجز أحدهما عن الإثبات يخسر الدعوى، فدور القاضي هنا يكون سلبيا وحياديا نظرا لارتباطه بمصالح خاصة بأطراف النزاع من أجل أن ينصب هذا العبء على مصدر الحق للمدعى عليه[2]

[1]Article 1315 du code civil français stipule que **: celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver réciproquement celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.**

[2]صبري السعدي، المرجع السابق، ص 4.

المبحث الثاني:

جزاء المسؤولية المقررة في مواجهة المستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

جزاء المسؤولية هو أثر عرضي يترتب على مخالفة واقعة قانونية،وضغط على إرادة المتعاقدين بتنفيذ التزامهما، وجبر الضرر الذي أصيب الغير[1] ،ويكون هذا الضغط بالتعويض الذي يعتبر أهم إثبات للمسؤولية على أي شخص، الهدف الأساسي من هذا الجزاء هو جبر الضرر إذا كان المضرور يستحق التعويض [2]،و يكون من وقت ثبوت الحق في التعويض،و يستحق من يوم صدور الحكم القضائي المحدد لقيمته، وذلك حسب النص المادة 182 التي تنص على «**إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره ...."** [3]

ونفهم من هذه المادة أن القاضي يأخذ في الحسبان كل ما يطرأ على الضرر من تغيير و ذلك من يوم وقوعه إلى وقت صدور الحكم بالتعويض[4].

للتفصيل أكثر في هذه المسألة، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، فخصصنا المطلب الأول لدراسة التعويض عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة ،وخصصنا المطلب الثاني لدراسة أساس الحكم بالتعويض في مواجهه المستأجر.

المطلب الأول:

التعويض عن الأضرارالاحقة بالعين المؤجرة

التعويض هو الجزاء الذي يقرره القضاء أو هو مبلغ من النقود أو أية ترضية من جنس الضرر من أجل جبر الضرر الذي يعادل ما لحق بالمضرور من خسارة وما فاته من كسب.

---

[1]عبد الرزاق السنهوري،ج1 **مصادر الالتزام**، المرجع السابق، ص ص534 – 770.

[2] عز الدين الدناصوري، المرجع السابق، ص 671.

[3] الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

[4]مقدم سعيد، المرجع السابق، ص 201.

حيث تعتبر دعوى التعويض الوسيلة القضائية لتطبيق أحكام النظام القانوني تطبيقا حقيقيا وسليما ويشترط في التعويض أن تتوفر أركان المسؤولية المدنية .[1]

فدعوى التعويض هي دعوى يقوم بها المضرور لجبر الضرر الذي وقع عليه نتيجة الاعتداء على حقه حيث هذه الدعوى ترفع في حال تضرر المؤجر من التعدي الذي قام به المستأجر [2]،هنا القاضي له السلطة الكاملة في اختيار طريقة التعويض الأكثر ملائمة للضرر حسب الظروف، لهذا جاز أن يكون التعويض نقديا أو يجوز عينيا أو غير نقدي،و هذا حسب نص المادة 132 من القانون المدني الجزائري.

لذا خصصنا هذا المطلب لدراسة أنواع التعويض التي تنقسم إلى التعويض العيني والتعويض بالمقابل [3].

الفرع الأول:

التعويض العيني

نظم المشرع الجزائري تطبيق التعويض العيني كأصل في التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية، وذلك حسب نص المادة 164من القانون المدني الجزائري التي تنص على **"يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادتين 180 و181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا ".**

التعويض العيني هو الحق الذي يثبت للمضرور من أجل جبره من الضرر الذي ألحقه الغير به، ويكون بطريقة مباشرة دون الحكم له بالتعويض النقدي، أي الوفاء بالالتزام عينا،

---

[1] أحمد أبوالوفا،**أصول المحاكمات الحقوقية**، الطبعة 3،الدار الجامعية، بيروت، ص 188.

[2] عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، ج2، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص566

[3] المادة 132 " **يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسطا، كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا. ويقدر التعويض بالنقد، على انه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم و ذلك على سبيل التعويض، بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع** " من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

ويهدف إلى إصلاح الضرر وإعادة المضرور إلى الحالة التي كان عليها قبل وقوع الضرر، وذلك بإجبار المسؤول على الوفاء بما التزم به [1]، ويلزمه القاضي بالتعويض لأنه أخل بالالتزام القانوني ويجبره على إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر [2].

حيث أنه ليس التنفيذ العيني الذي يحدث قبل الإخلال بالالتزام، بل هو التعويض الذي يحصل بعد الإخلال بالالتزام، ويلجأ إليه في حالة ما إذا تعذر إجراء التنفيذ العيني[3]، فنقول أن التعويض العيني لا يكون أسلوبا ناجحا في جبر الضرر إلا في حالات محدودة تتعلق بالأضرار التي تمس السمعة والكرامة[4].

فالتعويض العيني ينقسم إلى" التعويض المادي والتعويض المعنوي"

أولا: التعويض العيني المادي:

التعويض العيني المادي هو التعويض الذي يصيب الإنسان من ضرر عن طريق التزامات أو الامتناع عن العمل [5]، فهذا التعويض يشمل إطارا عاما متسعا حول الإصلاح المادي وذلك في حالتي ضمان العيوب الخفية و ضمان الاستحقاق.

حيث يظهر الإصلاح المادي في الاستقرار النقدي وزيادة الأموال في السوق، فان المتضرر يميل إلى تعويض مادته بنفسه من أجل منفعته فيستبدل الشيء التالف لأجل تجنب تقدير لا يكفي عند التعويض النقدي[6]، مثال ضمان المستأجر الأضرار التي يمكن أن تحصل في المأجور جراء الاستعمال

---

[1]سليمان مرقس، **موجز أصول الالتزامات**، د ط، مطبعة لجنة البيان العربي، مصر،1961، ص672.

[2]د. محمود جمال الدين زكي، **مشكلات المسؤولية المدنية**، ج1، د ط ، جامعة القاهرة، مصر،1978،ص .50

[3] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 798.

[4] مقدم السعيد، **التعويض عن الضرر المعنوي في المسؤولية المدنية**، د ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992، ص226.

[5]أحمد حسن عباس الحياري،**المسؤولية المدنية للطبيب في القطاع الخاص**، د ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر 2005، ص ص 163 و164.

[6] نصير صبار الجبوري، **التعويض العيني**، دراسة مقارنة، ط1، دار قنديل للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص 169 .

ثانيا: التعويض العيني المعنوي:

التعويض العيني المعنوي هو تعويض من شأنه أن يحقق للمتضرر ترضية من جنس ما أصابه من ضرر،بطريقة مباشرة دون الحكم له بتعويض نقدي، أي الوفاء بالالتزام عينا، [1]، حيث هذه المسألة كانت محل اهتمام الفقه، التي أنشأت آراء مختلفة، فكان الرأي الراجح هو إعداد القضاء بنشر الحكم في هذه الدعوى على نفقة المدعي عليه، و اعتبار الأمر بنشر الحكم أو إذاعته تعويضا عينيا[2].

المشرع الجزائري بدوره يرجح هذا الرأي، لأن التعويض العيني يكون الأفضل فيما يخص الأضرار التي تمس الجانب الاجتماعي.

الفرع الثاني:

التعويض بالمقابل

التعويض بالمقابل هو وسيلة علاجية تعوض المسؤول المضرور عما لحقه من ضرر نتيجة لعدم تنفيذ الالتزام ، و هو التزام بإعادة الشيء إلى الحالة التي كان عليها قبل وقوع الضرر أو لتأخره في التنفيذ، و يحكم به القاضي عندما يستحيل تعويض المضرور تعويضا عينيا[3].

أما إذا أصبح التنفيذ العيني متعذرا و ذلك لاستحالته استحالة تامة، أو في الحالة التي لم يصبح فيها مستحيلا استحالة تامة، فهنا لا يمكن إجبار المدين عليه، لأن إجباره بالوفاء غير ممكن أو غير مجد.و منه القاضي لا يكون ملزما بالحكم بالتنفيذ العيني[4]، ويكون ملزما إذا كان ممكنا وطالب به المؤجر،أو تقدم به المستأجر باعتباره هو الأصل في المسؤولية العقدية.

---

[1] نصير صبار الجبوري، المرجع السابق، ص261 .

[2] أحمد حسن عباس الحيارى، المرجع السابق، ص 166.

[3] المرجع نفسه، ص 165 .

[4] مقدم سعيد، المرجع السابق، ص 184

والعكس لا يمكن للمستأجر أن يتمسك أو يرفض على المؤجر التعويض بمقابل بدلا من التنفيذ العيني متى كان هذا التنفيذ ممكنا [1].

فالتعويض بالمقابل يمكن أن يكون تعويضا نقديا أو تعويضا غير نقدي.

أولا: التعويض النقدي

ا-المقصود بالتعويض النقدي

التعويض النقدي هو تقديم البدل، طالما أن النقود هي أحسن بديل[2]، حيث أن هذا التعويض أخذ الأولوية في القوانين الوضعية، وهذا لسببين أولهما لسهولة التنفيذ، و ثانيهما لاعتبار النقد ترضية للمضرور و وسيلة تساعده على تحمل مصيبته [3]، ويكون التعويض نقديا في حالة تضمن الحكم إلزاما للمستأجر أن يدفع مبلغا من النقود للمؤجر كمقابل عن الضرر الذي أصابه نتيجة الإخلال بالتزامه.

هذا سواء أن كان في المسؤولية العقدية أو في المسؤولية التقصيرية، ويلجأ القاضي إلى التعويض النقدي إذا كان التعويض العيني مستحيلا،أو غير كافي[4].

ب- صور التعويض النقدي

إن القاعدة في هذا الشأن تعود أن للقاضي الخيار في أن يلجا إلى الأصل عندما يحكم بالتعويض النقدي، وذلك بأن يعطي للمضرور المبلغ المحكوم به دفعة واحدة [5]،لكن القاضي يمكن

---

[1] زكاش عصام، المرجع السابق، ص 35

[2] الياس ناصيف، **موسوعة العقود المدنية والتجارية**، ج4 تنفيذ العقد، المجلد الثاني، التنفيذ ألبديلي :دراسة مقارنة ،ط 3، د دن،لبنان،2004، ص .81

[3] مقدم سعيد، المرجع السابق، ص 78.

[4] حسن خنتوش الحسناوي،**التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية**، دراسة مقارنة، دار النشر والثقافة،الأردن،1999، ص ص 151 و152.

[5] خرشف عبد الحفيظ، **حق ذوي الحقوق في التعويض**، مذكرة ماجيستر، عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، ب س ن ، ص 77.

أن يلزم المسؤول بدفع التعويض على شكل أقساط يحددها من حيث عددها وقيمتها،أو أن يقضي به في شكل إيراد مرتب مدى الحياة، ويعود تقدير التعويض إلى قناعة القاضي[1].

ثانيا: التعويض غير النقدي

ا-المقصود بالتعويض غير النقدي

التعويض الغير النقدي هو الذي يحكم القاضي به جبرا للضرر[2]، فهذا التعويض غير نقدي لأنه لا يتضمن إلزام المدين المخل بأداء مبلغ من النقود للدائن، وهو ليس بالتعويض العيني لأنه لا يتضمن إلزام المدين بأداء ذات ما التزم بأدائه للدائن[3]، بل هو تعويض من نوع خاص.

ذهب بعض الفقه إلى أن هذا النوع من التعويض قد يتخذ في المسؤولية العقدية شكل فسخ العقد، و أسسوا ذلك حسب نص المادة119 من القانون المدني الجزائري **"في العقود الملزمة لجانبين،إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب تنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك "** [4]

نفهم من هذه المادة أن المؤجر يمكن له أن يطالب المستأجر بفسخ العقد إذا لم يكن هناك أمل بأن يقوم هذا الأخير بتنفيذ التزامه..

ب – صور التعويض غير النقدي

التعويض غير النقدي يتّخذ صورة الحكم بمصروفات الدعوى،كأن يطالب من أصابه ضرر معنوي إلزام المدّعى عليه بمصروفات الدعوى.

---

[1] محمد صبري، المرجع السابق، ص ص 157 و.158

[2]عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 645.

[3] بطوش كهينة، **المسؤولية المدنية للمهندس المعماري**، مذكرة ماجستير، قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 14.

[4]الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

يأخذ أيضا صورة الحكم بمبلغ رمزي،و هذا المنح لا يعني أنه عوض نقديا، بل يعني استنكار القضاء لما صدر من المستأجر من إخلال بتنفيذ التزامه، و إقرار في نفس الوقت بحق المؤجر الذي يتجنب بواسطة الحكم ما قد يتعرض له من أذى في سمعته[1]، ويأخذ أيضا صوره نشر الحكم الصادر في الصحف والمجلات، أو عن طريق وسائل الإعلام الأخرى كالتلفاز..و هذا إذا كان الضرر معنوي[2]، لأنه قد يكون المضرور شركة صناعية أو تجارية أو زراعية.

المطلب الثاني :

أساس الحكم بالتعويض في مواجهة المستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

الأصل في تقدير التعويض هو أن يتم بمعرفة القاضي, و هذا من خلال إسناد مهمة الفصل في النزاع المطروح إلى القاضي الذي يمارس أحد سلطاته العامة المخولة له بموجب ولاية القضاء, فهذا هو التعويض القضائي, لكن في نطاق الالتزامات التعاقدية قد يتفق الطرفان مقدما على مقدار التعويض الذي يلتزم به المدين إذا لم ينفذ التزامه أو إذا تأخر في الوفاء به و هذا ما يعرف بالتعويض ألاتفاقي أو الشرط الجزائي.

أخيرا قد يتكفل القانون بتحديد مقدار التعويض الذي يستحق عن التأخير في تنفيذ الالتزام من خلال نصوص تشريعية, و هذا هو التعويض القضائي.

للتعرف أكثر بصور هذا التعويض قمنا بتخصيص هذا المطلب لاستعراض هذه الصور, فخصصنا الفرع الأول للتعويض القضائي, ثم التعويض ألاتفاقي في فرع ثاني, و أخيرا ندرس التعويض القانوني في الفرع الثالث.

[1]سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 136.

[2] محمد صبري، المرجع السابق، ص 63.

الفرع الأول :

التعويض القضائي

إذا لم ينفذ المدين التزامه أو تأخر فيه كان للدائن أن يطالبه بتعويض أمام المحكمة, فهذا التعويض هو تلك الحرية التي يمنحها المشرع للقاضي من أجل تقديره, أو بمفهوم آخر المشرع قدم للقاضي رخصة من أجل التعويض عند غياب اتفاق الأطراف في تحديده و أيضا عند عدم وجود نص قانوني صريح ينص و يحدد ذلك التعويض.

فعند غياب الاتفاق و النص القانوني, يكون المجال مفتوحا أمام القاضي لتقدير التعويض.[1]

حدد نص المادة 182 من القانون المدني الجزائري بوضوح و دقة مفهوم التعويض القضائي حيث جاء في نصها :**"اذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون, فالقاضي هو الذي يقدره..."**[2]

من هذه المادة يفهم ما شرحناه أعلاه أي عند عدم وجود اتفاق بين الطرفين و لا يوجد كذلك نص قانوني صريح يحدد مقدار التعويض فان مهمة التقدير تقع على عاتق القاضي, أي يكون من اختصاص قاضي الموضوع.

القانون لم يترك للقاضي تقدير التعويض هكذا فقط على حسب أهوائه و ميوله الشخصية، بل وضع له معايير يسير على خطاها و مضمونها، فأوجب للقاضي أن يقدر هذا التعويض بمدى ما أصاب المضرور من ضرر، بحيث لا يزيد عنه و لا يقل, و يجب أن يكون معياره في المسؤوليتين هو ما لحق المضرور من خسارة، و ما فاته من كسب[3]، هذا طبقا لنص المادة182 التي نصت على هذين المعيارين.

---

[1]علي علي سليمان، المرجع السابق، ص215.

[2]الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

[3]علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 218.

حيث نجد نص المادة 182 كالتالي :**"و يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة و ما فاته من كسب..."**[1]

فلقاضي الموضوع في تقدير التعويض سلطة واسعة من حيث فهم و تكييف الوقائع المادية و تقدير الضرر، و من ثمة تحديد مقدار التعويض عنه[2]. فمن أبرز مظاهر إعطاء القاضي دورا ايجابيا في حسم الدعاوى المدنية، هو إعطاءه سلطة التقدير للحكم بما يراه مناسبا و خاصة ما يتعلق بدعاوى التعويض.[3]

فعندما ترفع دعوى المطالبة بالتعويض أمام القاضي، وجب عليه في أول الأمر أو في مرحلة أولى أن يفهم الوقائع المطروحة أمامه، وفي مرحلة ثانية تكييفها بتطبيق النص القانوني الملائم عليها، و ذلك من خلال التأكد بأنها كافية لتشكيل أركان المسؤولية المدنية، وفي مرحلة أخيرة يقدر التعويض و ذلك على اعتباره أنه لا تعويض بدون مسؤولية و لا تقدير حيث لا تعويض.[4]

فيجب على القاضي أن يسير على المعايير التي حددها له المشرع، و من أبرز هذه المعايير ما يلي :

أولا : معيار الخسارة الواقعة والكسب الفائت

من خلال نص المادة182 من القانون المدني الجزائري السابقة الذكر نستخلص منها أن للتعويض عنصرين مهمين هما :**ما أصاب الدائن من خسارة و ما فاته من كسب.**

المقصود بالخسارة اللاحقة الضرر المباشر الذي لحق حقا أو مصلحة مشروعة للمضرور، أما الكسب الفائت فيخص كل الثمرات الطبيعية للشيء المتلف أو محل الالتزام و

[1]الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

[2]زغاش عصام، بشير عويصي، فارس نعيجاوي، **التعويض عن الضرر المعنوي في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004-2007، ص 43.

[3]حسن حنتوش الحستاوي، **التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية**، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1999،ص205.

[4]زغاش عصام، المرجع السابق، ص ص 43-44.

الأرباح المتوقعة في المسؤولية العقدية، و يضاف إليها الأرباح غير المتوقعة في المسؤولية التقصيرية طالما كانت محققة.[1]

هذان العنصران لا تستأثر بهما المسؤولية العقدية، بل يعتد بهما في نطاق المسؤولية التقصيرية، ذلك أن نص المادة 182 من القانون المدني الجزائري جاء بصدد التعويض عن المسؤولية العقدية، إلا أنه جاء مطلقا مما يبيح ضمنيا تقدير التعويض في المسؤولية التقصيرية عما لحق من خسارة، و ما فاته من كسب.

فللدائن أو المؤجر الذي أتلفت عينه التي قام بتأجيرها الحق في التعويض عن هذه الأضرار و يعوض عن كل مال بذله في سبيل إصلاح العين، و هذا كله تتضمنه الخسارة اللاحقة به، كما أنه من حقه أن يعوض عن الكسب الذي ضاع عليه بسبب التلف أي لو لم تتلف لكان بإمكانه أن يؤجرها مرات أخرى.

القضاء الجزائري يسير على مبدأ التعويض عن فوات الفرصة، و هذا متى كانت فرصة حقيقية و جدية، كذلك لا يكون هناك محل للتعويض إذا لم يصب المؤجر ضرر و لم يفته كسب من جراء عدم قيام المستأجر بالتزامه أو من جراء تأخره في ذلك.[2]

ثانيا :معيار الظروف الملابسة و مدى توفر حسن النية

تنص المادة131 من القانون المدني الجزائري على:**"يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادتين 182 و 182 مكرر مع مراعاة الظروف الملابسة."**[3]

الظروف الملابسة هي التي تلابس المضرور كحالته الجسمية و الصحية و ظروفه العائلية و المهنية و حالته المالية، و هي تقدر على أساس ذاتي بالنظر للمضرور نظرة شخصية، لأن

---

[1] المرجع نفسه، ص46.

[2] العربي بلحاج، **النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري**، ج 2، الواقعة القانونية، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008،ص 16.

[3] الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

هدف التعويض هو جبر الضرر الذي أصاب المضرور بالذات دون غيره، فيتم تقدير التعويض بقدر جسامة الضرر و ليس بقدر جسامة الخطأ و هذا كقاعدة عامة و لا يجوز الخروج عنها.[1]

أما فيما يخص حسن النية فيقصد بها الاستقامة و النزاهة، و انتفاء الغش، و يقصد بها كذلك ما يجب أن يكون من إخلاص في تنفيذ ما التزم به المتعاقد و هذا على ما تقضي به المادة 107 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري :**"يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه، و بحسن نية."**[2] يشار هنا انه لا دخل لحسن النية في قيام المسؤولية، إذ تقوم و لو كان المسؤول حسن النية، مادامت أركانها متوفرة.

مما سبق ذكره فان سلطة القاضي في تقدير التعويض ليست مطلقة بل هي مقيدة ببعض القيود التي يجب مراعاتها عند إصدار حكمه، فمن بين هذه القيود نجد طلبات الخصوم أي هنا القاضي يراعي طلبات الخصوم في عريضة الدعوى أين حدد الخصم ما يريده و حدد طلباته، فعلى القاضي احترام إرادة الخصم. نجد أيضا من بين القيود التحديد القانوني للتعويض، أي يكون مصدر تقدير التعويض هو نص قانوني يجب على القاضي تطبيقه فيعد قيدا على سلطته.

الفرع الثاني :

التعويض ألاتفاقي

إن مصطلح التعويض ألاتفاقي كغيره من المصطلحات القانونية نجد له عدة تعريفات متعددة، فنجد محكمة النقض الفرنسية عرفته بأنه **" الشرط المتضمن في العقد، من خلاله يستطيع و يمكن للأطراف تقدير التعويض جزافيا و مسبقا في حالة عدم الالتزام العقدي."**[3]

نجد أن المشرع الجزائري و المصري كغيرهم من القوانين العربية سكتوا فيما يخص تعريف التعويض ألاتفاقي أو كما يعرف بالشرط الجزائي، فاكتفوا فقط على إجازته، نجد المشرع الجزائري أجاز هدا الشرط الجزائي و دلك صراحة في نص المادة 183 من القانون المدني

[1]محمد حسين منصور،**المسؤولية الطبية**،د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999، ص 188.

[2]الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

[3]Sébastien, PIMONT, Clause pénale, Responsabilité civile, Dalloz, 2010, P 6 .

الجزائري و التي تنص على أنه **:"يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق. و تطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181."**[1]

فهذا الشرط الجزائي يجد مجاله في المسؤولية العقدية، فيكمن الغرض من وضع هذا الشرط ضمن بنود العقد أو بناءا على اتفاق لاحق له في تحقيق أهمية.

أولا :أهمية الشرط الجزائي

تكمن أهمية الشرط الجزائي في النقاط الآتية :

1 – قطع النزاع المحتمل حول مقدار التعويض :أي وجود اتفاق مسبق على التعويض، فيتفق الطرفان في العقد و يضعان بندا يحددان فيه جزاء الإخلال بالالتزام، أي يتفقان مسبقا على مقدار التعويض عن عدم التنفيذ أو التأخر في التنفيذ، و قد لا يدرجان هذا الشرط في صلب العقد الأصلي بل يتضمنه اتفاق لاحق.[2]

2 – حمل المدين على تنفيذ التزامه : الأصل ينص أن المتعاقدين يبرمان العقد لكي يلتزما بمضمونه، لكن قد تحدث ظروف تجعل المدين يغير رأيه في التنفيذ أو ظروف خارجة عن إرادته، أو يرى أن من مصلحته التأخر في التنفيذ، لذلك يتم وضع الشرط الجزائي للضغط على هذا المدين أو المستأجر لتنفيذ التزامه دون تأخير.[3]

3 :جعل رقابة القاضي على تقدير التعويض رقابة محدودة : الشرط الجزائي يحول دون تحكم القاضي في تحديد التعويض نظرا لتقديره المسبق، لكن هذا لا يمنعه من رقابة مدى شرعية البند الجزائي، فيبطله إن رأى فيه غشا أو مخالفة لقواعد النظام العام، و يهدف هذا الشرط بصفة أصلية إلى تقدير التعويض المستحق.

---

[1]الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

[2]أشواق دهيمي، **أحكام التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012-2013، ص 75.

[3]أشواق دهيمي، المرجع السابق، ص 76.

بعد عرض أهم أهداف هذا البند الجزائي يمكن القول أن وظيفة هذا البند هي متعددة، و يبقى تطبيقه الأساسي دون ريب في تحديد التعويض بطريقة اتفاقية بمبلغ أقرب ما يكون للحقيقة.[1]

ثانيا : طبيعة الشرط الجزائي

الشرط الجزائي هو اتفاق بين طرفي العقد لذلك يخضع لمبدأ سلطة الإرادة، و تسري عليه أحكام العقود من حيث أحكامه و شروطه، فباعتباره اتفاق فهو يعبر عن فكرتين متعارضتين هما الاتفاق و التعويض.[2]

حيث أن هذا الشرط هو اتفاق، فانه ينبغي احترام ما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين مع الأحكام المترتبة على اعتباره تعويضا يخضع لقواعد التنفيذ بمقابل. فيقتضي الأمر تغليب أحد الصفتين على الأخرى، فعند تغليب حكم العقد على أحكام التنفيذ بمقابل يؤدي ذلك إلى إلزام المدين بهذا الشرط الجزائي. و العكس من ذلك فان تغليب أحكام التنفيذ بمقابل على حكم العقد يجيز للقاضي أن لا يحكم بالشرط الجزائي متى كان الدائن لم يصبه أي ضرر، كما يمكن أن يخفض قيمة هذا الشرط إذا كانت قيمة الضرر أقل من القيمة المتفق عليها.[3]

نذكر في هذا السياق أنه لاستحقاق الشرط الجزائي يفرض إخلال المدين بالتزامه، و لهذا يجب توفر شروطه و التي هي الضرر و الخطأ و العلاقة السببية[4]. و هذه الشروط سبق و أن تطرقنا إليها في الفصل الأول.

الفرع الثالث :

التعويض القانوني

[1]أشواق دهيمي، المرجع السابق، ص 77.

[2]لعريبي كريمة، المرجع السابق، ص 48.

[3]المرجع نفسه، ص ص 48-49.

[4]بيطار صبرينة، **التعويض في نطاق المسؤولية المدنية في القانون الجزائري**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون الخاص، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2015، ص 149.

يقصد بالتعويض القانوني ذلك التعويض الذي يتكفل المشرع بتحديد مقداره في نصوص تشريعية[1]، فيعرف كذلك بمصطلح الفوائد القانونية، و هو عبارة عن مبلغ من المال يلتزم المدين بدفعه للدائن كتعويض نتيجة لتأخره في تنفيذ التزامه. فالقانون هنا هو المصدر لهذا التعويض، و هذه الفوائد القانونية التي يقررها القانون تنقسم إلى نوعين من الفوائد.

أولا :أنواع الفوائد القانونية

تنقسم الفوائد القانونية إلى فوائد تعويضية و فوائد تأخيرية.

1 - الفوائد التعويضية

المقصود بالفوائد التعويضية هي فوائد الانتفاع برأس المال، فهي فوائد يلتزم بها المدين كتعويض عن الانتفاع برأس المال، و نجدها عادة في عقد القرض.

بمعنى آخر هي الفوائد المستحقة مقابل انتفاع المدين بمبلغ من المال يترتب في ذمة الدائن، و يكون العقد هو مصدره، و هذه الفوائد يلتزم بها المدين بناءا على اتفاق بينهما مقابل انتفاع المدين بمبلغ من النقود في ذمة و عاتق الدائن و لم يحل آجال استحقاقه بعد، فهي دائما فوائد اتفاقية فلهذا سعر واحد و هو السعر ألاتفاقي[2].

2 – الفوائد التأخيرية

يقصد بهذه الفوائد التأخيرية تلك الفوائد التي تكون على عاتق المدين و يلتزم بها كتعويض عن تأخره في الوفاء بالتزامه بدفع مبلغ مالي في الموعد المحدد، و هي فوائد يستحقها الدائن عن التأخير في تنفيذ الالتزام الذي يكون محل هذا الأخير هو دفع المبلغ المالي، فهي تعويض قانوني عن الضرر الذي أصاب الدائن من حرمانه من الاستفادة بحقه في فترة التأخير[3].

---

[1]عبد الرزاق أحمد السنهوري، ج1 **مصادر الالتزام**، المرجع السابق، ص 1149.

[2]أمزال كهينة، **التنفيذ بطريق التعويض في المسؤولية المدنية**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص، جامعة بجاية، 2018-2019، ص 57.

[3]منذر الفضل، المرجع السابق، ص 85.

ثانيا : التمييز بين الفوائد التعويضية و الفوائد التأخيرية

الفوائد التعويضية هي دائما فوائد اتفاقية، و لاستحقاقها يجب أن يكون المتعاقدين قد اتفقا على ذلك، فان لم يتفقا في العقد لا يكون المدين ملزما بها.[1]

الفوائد التأخيرية هي فوائد محددة قانونا و ليس الاتفاق، و ذلك في كل التزام يكون محله هو دفع مبلغ من النقود، و تدفع كتعويض عن التأخر في الدفع.[2]

الفوائد التعويضية هي وحدها التي يجب الحكم باستحقاقها على أن يكون الدين معلوم المقدار وقت الطلب، في حين أن الفوائد التأخيرية لا تستحق إلا عن دين حل أجل الوفاء به و تأخر المدين في تنفيذه، و يكون كذلك الدين معلوم المقدار مقدما.[3]

ثالثا : موقف المشرع الجزائري من الفوائد القانونية

نصت م 186 ق م ج على :**"إذا كان محل الالتزام بين الأفراد مبلغا من النقود عين مقداره وقت رفع الدعوى و تأخر المدين في الوفاء به، فيجب عليه أن يعوض للدائن الضرر اللاحق من هذا التأخير".**[4]

على ضوء هذه المادة نستنتج أن م ج أقر التعويض عن التأخير في الوفاء بالتزام نقدي، كذلك ترك تقدير هذا التعويض للقضاء، و للقاضي هنا كما سبق ذكره له السلطة التقديرية في تقدير مقدار التعويض.

---

[1]محمد شتا أوسعد، **التعويض القضائي، الشرط الجزائي و الفوائد القانونية**، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2001، ص 265.

[2]المرجع نفسه، ص 265.

[3]المرجع نفسه، ص 463.

[4]الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

نجد كذلك المشرع الفرنسي هو كذلك بدوره نص أيضا على التعويض في حالة التأخر في تنفيذ الالتزام بالنسبة للمدين و ذلك في نص م 1153من ق م ف. [1]

[1]Article 1153 Ordonnance n°2016-131 du 10 Février 2016 – art 02 :'' Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécutions ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux légal, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement ''

خاتمة

إنّ المسؤولية المقرّرة على المستأجر في حالة حصول أضرار بالعين المؤجرة، و التي تطرقنا إلى أساسها من خلال الإجابة على الإشكالية المطروحة في المقدّمة، و باعتبار أن علاقة المستأجر بهذه العين هي علاقة حفظ له و استفاء لمنفعته. فتقع التزاماته في تلك العلاقة، و تقوم مسؤوليته المدنية، سواء العقديّة أو التقصيريّة.

باعتبار أن المستأجر هو المنتفع فهو ملزم بردّ العين المؤجّرة كما تسلّمها عند انتهاء عقد الإيجار، فيعدّ المستأجر مسؤولا عن أيّ هلاك أو تلف أو أيّ ضرر يصيب المأجور، و لذلك يستوجب عليه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة عليه لأنه هو من يتحمّل تبعة ما يترتّب عن كلّ تلف أو ضرر.

نجد المشرع الجزائري قد أقام قرينة قوّية لتحقّق مسؤوليّة المستأجر المفترضة على خطئه بمجرّد تلف أو تضرّر العين، و هي قرينة قويّة لا يستطيع المستأجر درءها إلّا بإثبات أنّ الضّرر أو التلف قد نشأ عن سبب أجنبي أو قّوة قاهرة أو لعيب في البناء أو لخطأ المؤجر نفسه أو لخطأ الغير.

منه إذا لم يقم بتحديد السّبب الأجنبي أو استطاع أن يثبته و لكن لم يثبت أنه قام بكلّ واجبات الحيطة و الحذر، هنا تتحقق مسؤوليته عن تعويض المؤجّر عما لحقه من ضرر، و يكون ذلك إما بالتّعويض العيني أي بإعادة العين إلى حالتها الأوّلية أو بالتّعويض النقدي.

نستنتج أيضا أنّ المستأجر مسؤول بمفرده في حالة شغله للعين المؤجرة، أما إذا تعدّد المستأجرون لتلك العين فيكون كلّ واحد منهم مسؤول عن تعويض الضّرر، و يكون أساس الحكم بهذا التّعويض إمّا الاتّفاق المسبق بين أطراف العقد، أو بنصوص قانونيّة أقرّها المشرع الجزائري، أو يكون على أساس تقدير القاضي لهذا التّعويض.

قائمة المراجع

أولا : باللّغة العربية :

1/ الكتب

- ابن منظور، لسان العرب المحيط، ج1و2، دط،دار لسان العرب، بيروت، ب س ن.
- أحمد أبو الوفا، أصول المحاكمات الحقوقية، ط3، الدار الجامعية، لبنان،د س ن.
- _____ادم وهيب النداوي، المرافعات المدنية و التجارية، دط، دار المعارف، د ب ن، د س ن.
- أحمد السيد الصاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية و التجارية، دط، د د ن، د ب ن،2010.
- أحمد بن علي المقري الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير،ج1، ط1، المطبعة العلمية، مصر، 1322هجري.
- أحمد حسن عباس الحياري، المسؤولية المدنية للطبيب في القطاع الخاص، دط، دار الثقافة للنشر و التوزيع،الجزائر،2005.
- إدريس فاضلي، الوجيز في النظرية العامة للالتزام،دط، قصر الكتاب للنشر و التوزيع، الجزائر،2006-2007.
- الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية و التجارية، ج4(تنفيذ العقد)، المجلد2(التنفيذ ألبدلي)، دراسة مقارنة، ط3، د د ن، لبنان،2004.
- آدم وهيب النداوي، المرافعات المدنية، ط خاصة، دار الكتاب للطباعة و النشر، بغداد، 1988.
- أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزام، ط1، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن،2007.
- _____العربي بلحاج_____، النظرية العامة للالتزامات(مصادر الالتزام)، ط1، الدار العلمية الدولية للنشر و التوزيع و دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن،2003.
- أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، دط، منشأة المعارف، مصر،1996.
- _____انور السلطان_، مصادر الالتزام، دط، الجامعة الأردنية، الأردن،2002.
- الأهواني حسام الدين كامل، مصادر الالتزام غير الإرادية، دط، مطبعة أبناء وهية حسان،1993-1994.
- إياد جاد الحق، النظرية العامة للالتزام(العقد، الإرادة المنفردة، الفعل الضار، الفعل النافع، القانون)،ط1، مكتبة و مطبعة دار المنارة، د ب ن،2009.
- بشار ملكاوي، فيصل العمري، مصادر الالتزام(الفعل الضار)، ط1، دار الثقافة، وائل للنشر و التوزيع، الأردن،2006.
- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج1، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2007.

- _____احمد محمد منصور____، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري،ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1999.
- _____الاهواني حسام الدين____، النظرية العامة للالتزام،ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2004.
- _____احمد أبو الوفا____، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، ج2(الواقعة القانونية) ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2008.
- بن الشويخ الرشيد، النظرية العامة للالتزام،دط، دار الخلد للنشر و التوزيع، الجزائر،2012.
- بوزيان سعاد، طرق الإثبات في المنازعات الإدارية، دط، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر،2015.
- ثروت حبيب، المصادر الإرادية في القانون المدني الليبي، بنغازي، دط، د ب ن،1972.
- جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام،ج1(مصادر الالتزام)، دط، دار النهضة العربية، مصر،1995.
- حسن حنتوش الحستاوي، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية، دراسة مقارنة، دط، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1999.
- حسن علي الدنون و سعيد رحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ط1، دار وائل للنشر، الأردن،2002.
- حسن علي الدنون، المبسط في شرح القانون المدني،ج1(الضرر)، ط1، داروائل للنشر، الأردن، د س ن.
- خالد المير و ادرس قاسمي، القاموس الميسر في القانون و الإدارة، دار الاعتصام، الدار البيضاء، د س ن.
- خليل أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج1(مصادر الالتزام)،دط، د د ن، الجزائر،1994.
- دبال عبد الرزاق، الوجيز في نظرية الالتزام، دط، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر،2004.
- زهدي يكن، المسؤولية المدنية(الأعمال غير المباحة)، دط، بيروت، د س ن.
- سليمان مرقس، موجز أصول الالتزامات، دط، مطبعة لجنة البيان العربي، القاهرة،1961.
- سمير الدنون نقلا عن السنهوري، الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي، القانونين المدني و الإداري،ط1، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان،2009.
- سمير سهيل دنون، المسؤولية المدنية عن فعل الآلات الميكانيكية و التأمين الإلزامي عليها، ط1، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان،2005.
- سمير عبد السيد تناغو، مصادر الالتزام، دط، منشأة المعارف، مصر،2005.

- شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية العقدية و التقصيرية،ط1، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007.
- عامر حسين عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية،ج3(الرابطة السببية)،دط، دار وائل للنشر،د ب ن،2006.
- عايدة الشامي، خصوصية الإثبات في الخصوصية الإدارية، دط، العدد2، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2008.
- عبد الحكم فودة، الخطأ في المسؤولية التقصيرية،دط، دار الفكر الجامعي، مصر،1996.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،ج1، مصادر الالتزام، دط،دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1982.
- عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، الحق الشخصي في القانون المدني، ط1،دار الثقافة للنشر و التوزيع،د ب ن،2004.
- عبد المنعم فرج الصدة، الإثبات في المواد المدنية، دط، د د ن، د ب ن،1955.
- عبودي عباس، شرح أحكام قانون الإثبات المدني، دط، دار النشر للثقافة و التوزيع، الأردن،1999.
- عدنان ابراهيم السرحان، نوري حمد خاطر، شرح القانون المدني(مصادر الحقوق الشخصية،الالتزامات)، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، د ب ن،2009.
- عز الدين الدناصوري و عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه و القضاء، ط7، د ب ن، 2000.
- علي الفيلالي، الالتزامات(العمل المستحق للتعويض)، دط، موفم للنشر، الجزائر،2002.
- علي علي سليمان،النظرية العامة للالتزام، مصادر في القانون المدني،ط7، د ب ن، د س ن.
- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري،ج2، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2009.
- لحسين بن الشيخ آث مويا، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية قانونية و قضائية مقارنة، ط3، دار هومة، الجزائر، 2008.
- محمد أحمد عابدين، التعويض عن الضرر المادي و الأدبي و الموروث، دط، دار الفكلر الجامعي، مصر، 1995.
- محمّد حسن علي الشامي، ركن الخطأ في المسؤولية المدنية، دط، دار النهضة العربية، مصر، 1990.
- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام و أحكامها في القانون المدني الجزائري، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر،1983.

- محمد حسين منصور، المسؤولية الطبيّة، دط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر،1999.
- محمد حسين، الموجز في مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981.
- محمد زهدور، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، ط1، د د ن، الجزائر، د س ن.
- محمّد شتا أوسعد، التعويض القضائي، الشرط الجزائي و الفوائد القانونية، دط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر،2001.
- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري،ج2، ط2، دار الهدى، الجزائر،2004.
- محمد عبد الله الدليمي، النظرية العامة للالتزام،دط،الجامعة المفتوحة، ليبيا،1998.
- محمد فتح الله النشار، حق التعويض و موجباته في الفقه الإسلامي و القانون المدني،دط، جامعة الكتب العربية، مصر، 2010.
- محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسؤولية المدنية، د ط، مطبعة جامعة القاهرة، مصر،1978.
- مصطفى الجماك، رمضان أبو السعود، نبيل إبراهيم، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر و أحكام الالتزام، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000.
- مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية في القانون المدني، ج2، ط3، منشورات الحلبية الحقوقية، لبنان، 2007.
- _____، المسؤولية المدنية، ج2، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2004.
- مفلح عواد القضاة، البينات في المواد المدنية و التجارية، ج1، ط1، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن،2007.
- مقدّم السعيد، التعويض عن الضرر المعنوي في المسؤولية المدنية،دط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر،1992.
- منذر الفضل، أحكام الالتزام، دط، مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1992.
- منير القاضي، شرح قانون أصول المرافعات المدنية و التجارية، دط، بغداد، د س ن.
- نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام،ج1، (مصادر الالتزام)، دار الجامعة الجديدة، مصر،2007.
- نصير صبار الجبوري، التعويض العيني، دراسة مقارنة، ط1، دار قنديل للنشر و التوزيع، الأردن،د س ن.
- هشام عبد المنعم عكاشة، دور القاضي الإداري، دط، دار النهضة العربية، مصر، 2003.

2 : الأطروحات و الرسائل و المذكرات :

أ-الأطروحات

محمد حسن علي الشامي، ركن الخطأ في المسؤولية المدنية، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري و اليمني في الفقه الاسلامي، رسالة دكتوراه، جامعة عين الشمس، دار الجليل، بيروت، د س ن.

ب-المذكرات الجامعية :

1-مذكرات الماجستير :

- أشواق دهيمي، أحكام التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012-2013.
- بجماوي الشريف، التعويض عن الأضرار الجسمانية بين الأساس التقليدي للمسؤولية المدنية و الأساس الحديث، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بالقايد، تلمسان،2007-2008.
- بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة ماجستير، قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر،2012.
- بيطار صبرينة، التعويض في نطاق المسؤولية المدنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع القانون الخاص، جامعة أحمد دراية، أدرار،2015.
- تلا و بريد فتيحة، مسؤولية طبيب العمل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2013.
- خرشف عبد الحفيظ، حق ذوي الحقوق في التعويض،رسالة ماجستير،عقود و مسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، ب س ن.
- زغاش عصام و بشير عويصي و فارس نعيجاوي، التعويض عن الضرر المعنوي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر،2004-2007.
- زوزو هدى، عبء الإثبات الجنائي، رسالة الماجستير في القانون، جامعة بسكرة غير منشورة،2005-2006.

2-مذكرات الماستر :

- أمزال كهينة، بن أمسيلي مونية، التنفيذ بطريق التعويض في المسؤولية المدنية، مذكرة ماستر، القانون الخاص، جامعة بجاية، 2018-2019.
- بن عيسى دليلة، الخطأ العقدي في المسؤولية العقدية و التقصيرية، دراسة مقارنة، مذكرة الماستر، جامعة البويرة،2014-2015.
- عبد المجيد موسى، حماية الأراضي الفلاحية، مذكرة ماستر، تخصص شريعة و قانون، قسم العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية و العلوم الإسلامية، د ب ن، 2017-2018.
- كريمة لعريبي، التعويض في المسؤولية المدنية، مذكرة ماستر في القانون الخاص، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة،2013.

3 :المقالات :

- عمارة مخاطرية، الضرر الطبي الموجب للتعويض و آثاره القانونية، مجلة قانونية، العدد 8.
- اللّعبي محمد، الطلبات و الدفوع، مقال منشور بمجلّة القضاء و القانون، العدد 9-10.

4 :النصوص القانونية :

- القانون رقم 05-10 الصادر في 20 يونيو 2005، المعدل و المتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد44،لسنة 2005.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18صفر1429، الموافق ل25فبراير2008، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 23-04-2008، العدد 21.
- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08-06-1966 المعدل و المتمم، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية.
- القانون المدني الفرنسي، متاح على الموقع
  - Code-droit .Org

4 :القرارات القضائية :

- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، سنة17-06-1987، رقم49174، المجلة القضائية 1990، العدد3

- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، سنة27-11-1985، رقم41783، المجلة القضائية 1990، العدد1
- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، سنة03-06-1987، رقم49767، المجلة القضائية1990، العدد3
- حكم محكمة وهران، الغرفة المدنية،العدد88/1111، المؤرخ في 1989، ب محمد أحمد ضد م-خديجة.

ثانيا : باللّغة الفرنسية

- Rotand i marie et Rondière, La responsabilité délictuelle dans la jurisprudence, librairie technique, Paris,1975 .
- Sébastien, Pimont, Clause pénale, responsabilité civile, Dalloz , 2010.

الفهرس

شكر

إهداء

قائمة المختصرات

مقدمة ---------- 01
الفصل الأول :تقرير مسؤولية المستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة ---------- 07
المبحث الأول :المسؤولية العقدية للمستأجر ---------- 08
المطلب الأول :الخطأ العقدي للمستأجر ---------- 08
الفرع الأول :شروط الخطأ العقدي---------- 09
أولا :أن يكون قد حصل عدم تنفيذ الالتزام العيني بشكل أصلي ---------- 09
ثانيا :أن لا يكون عدم التنفيذ ناتج عن إرادة المدين ---------- 09
ثالثا :أن يكون الإخلال بالالتزام العقدي حاصل من غير إرادة المدين---------- 09
الفرع الثاني :صور الخطأ العقدي ---------- 10
أولا :عدم التنفيذ ---------- 10
ثانيا :التأخير في التنفيذ ---------- 11
الفرع الثالث:أنواع الخطأ العقدي ---------- 12
أولا :الخطأ ألعمدي ---------- 12
ثانيا :الخطأ غير ألعمدي---------- 12
المطلب الثاني :الضرر و العلاقة السببية---------- 13
الفرع الأول :الضرر في المسؤولية العقدية ---------- 14
أولا :أنواع الضرر ---------- 14
ثانيا:شروط الضرر ---------- 16
الفرع الثاني:العلاقة السببية ---------- 18

أولا :إثبات العلاقة السببية ---------- 18
ثانيا :نفي العلاقة السببية ---------- 19
المبحث الثاني :المسؤولية التقصيرية للمستأجر ---------- 23
المطلب الأول :الخطأ الشخصي للمستأجر ---------- 23
الفرع الأول :صور الخطأ الشخصي ---------- 24
أولا :الخطأ ألعمدي ---------- 24
ثانيا :الخطأ الغير ألعمدي ---------- 24
الفرع الثاني :درجات الخطأ الشخصي ---------- 25
أولا :الخطأ الجسيم ---------- 25
ثانيا :الخطأ اليسير ---------- 25
الفرع الثالث :أركان الخطأ ---------- 26
أولا :الركن المادي ---------- 26
ثانيا :الركن المعنوي ---------- 26
المطلب الثاني :الضرر و العلاقة السببية ---------- 27
الفرع الأول :الضرر في المسؤولية التقصيرية ---------- 27
أولا :أنواع الضرر ---------- 28
ثانيا :شروط الضرر ---------- 29
الفرع الثاني: العلاقة السببية ---------- 31
أولا:إثبات العلاقة السببية ---------- 31
ثانيا : نفي العلاقة السببية ---------- 33
الفصل الثاني :آثار مسؤولية المستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة ---------- 37
المبحث الأول :النظام القانوني لدعوى المسؤولية في مواجهة المستأجر ---------- 39

المطلب الأول :نطاق دعوى المسؤولية في مواجهة المستأجر---------- 39
الفرع الأول :أطراف الدعوى---------- 40
أولا :المدّعي(المؤجر)---------- 40
ثانيا :المدّعى عليه(المستأجر) ---------- 42
ثالثا :الغير ---------- 43
الفرع الثاني :محل الدعوى ---------- 45
الفرع الثالث :سبب الدعوى---------- 46
المطلب الثاني: إثبات دعوى المسؤولية في مواجهة المستأجر---------- 48
الفرع الأول : كيفية الإثبات---------- 49
أولا :الإثبات بالكتابة---------- 49
ثانيا :الإثبات بالشهود---------- 49
ثالثا :الإثبات بالمعاينة و الخبرة---------- 50
رابعا :الإثبات بالقرائن---------- 50
خامسا :الإثبات بالإقرار ---------- 51
سادسا :الإثبات باليمين---------- 51
الفرع الثاني :محل الإثبات---------- 52
الفرع الثالث :عبء الإثبات---------- 54
المبحث الثاني : جزاء المسؤولية المقررة في مواجهة المستأجر ---------- 56
المطلب الأول : التعويض عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة---------- 56
الفرع الأول :التعويض العيني ---------- 57
أولا : التعويض العيني المادي---------- 58
ثانيا :التعويض العيني المعنوي ---------- 59

الفرع الثاني :التعويض بمقابل ---------- 59
أولا : التعويض النقدي ---------- 60
ثانيا :التعويض غير النقدي ---------- 61
المطلب الثاني : أساس الحكم بالتعويض في مواجهة المستأجر ---------- 62
الفرع الأول : التعويض القضائي ---------- 63
أولا :معيار الخسارة الواقعة و الكسب الفائت ---------- 64
ثانيا :معيار الظروف الملابسة و مدى توفر حسن النية ---------- 65
الفرع الثاني : التعويض الاتفاقي ---------- 66
أولا : أهمية الشرط الجزائي ---------- 67
ثانيا : طبيعة الشرط الجزائي ---------- 68
الفرع الثالث : التعويض القانوني ---------- 68
أولا :أنواع الفوائد القانونية ---------- 69
ثانيا : التمييز بين الفوائد التعويضية و التأخيرية ---------- 70
ثالثا :موقف المشرع الجزائري من الفوائد القانونية ---------- 70
خاتمة ---------- 73
قائمة المراجع ---------- 75
الفهرس ---------- 82
الملخص

مسؤولية المستأجر عن الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة

الملخص

يعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة نظرا لأهميته، فهو عقد ملزم لجانبين، و جعل له المشرع إطارا قانونيا ينظم العلاقة بين الطرفين، و يحدد به التزامات كل طرف، و يبين كذلك كيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة و جزاء إخلاله بالتزامه.

تقوم مسؤولية المستأجر عند الإخلال بالتزاماته و يقع على عاتقه تعويض المؤجر عن الأضرار، فيقوم القاضي بتحديد نوع التعويض المستحق، و يكون إما تعويضا عينيا أو تعويضا بمقابل، و القاضي هو من يقرر بنفسه هذا التعويض و ذلك في حالة عدم وجود اتفاق مسبق بين الطرفين لقيمة التعويض، أو في حالة عدم تحديد مقداره في نصوص تشريعية.

يمكن للمستأجر درء مسؤوليته عن الأضرار عن طريق نفي العلاقة السببية و ذلك بإثبات السبب الأجنبي، أو إثبات أن الخطأ راجع للمؤجر نفسه أو إلى للغير.

Résumé

Le contrat de bail est considéré comme l'un des contrats importants en raison de son importance. C'est un contrat contraignant pour deux parties, et le législateur a fait pour lui un cadre juridique qui régit les relations entre les deux parties, et définit les obligations de chaque partie, et montre également comment le locataire profite du bien loué et la pénalité pour manquement à son obligation, il est responsable et il a la responsabilité d'indemniser le propriétaire pour les dommages.

Le juge détermine le type d'indemnisation due, il s'agit donc soit d'une indemnisation en nature, soit d'une indemnisation en retour. Le juge décide de celle-ci en l'absence d'accord préalable entre les deux parties pour la valeur de l'indemnisation, ou dans le cas ou son montant n'est pas précisé dans les textes législatifs.

Le locataire peut se soustraire à la responsabilité des dommages en niant le lien de causalité en prouvant la cause étrangère ou en prouvant que la faute est due au bailleur lui-même ou à d'autres.