

دور القضاء المدني الجزائري في حماية حقوق الجوار

The Role of the Algerian Civil Judiciary in Protecting the Rights of Neighbors

تاريخ استلام المقال: 2023/04/27 تاريخ قبول المقال للنشر: 2023/06/08 تاريخ نشر المقال: 2023/06/30

د/ الطيبي أحمد

– جامعة ادرار، (الجزائر)، tayebiavocat@gmail.com

ملخص:

من حق الجار أن يعيش حياة تسودها الراحة والسكينة والهدوء والصحة من غير إزعاج أو مضايقات، فإذا تسبب جاره في إزعاجه ومضايقته وألحق به أضرار غير مألوفة فإنه يجوز لهذا الجار المضروب اللجوء إلى القضاء من أجل حماية حقه في الراحة والسكينة والهدوء والصحة عن طريق رفع دعوى قضائية ضد الجار المسؤول، وهنا يقوم القاضي المدني بدوره الذي خوله له المشرع الجزائري بموجب المادة 691 من القانون المدني الجزائري وهو حماية حق الجار وذلك بتقرير التعويض على من ينتهك حقوق الجار؛ أي الحكم على المدعى عليه (الجار المسؤول) بتعويض المدعي (الجار المضروب) تعويضا عينياً أو نقدياً.

فمن خلال الدعاوي المرفوعة أمام القضاء المدني ومن خلال الأحكام التي يصدرها تتم حماية حقوق الجار، وعليه فإنه يجب أن تكون هناك سلطة قضائية قوية تضمن الحماية الفعالة للجيران المتضررين من مضار الجوار غير المألوفة. الكلمات المفتاحية: القضاء المدني؛ مضار الجوار، الحماية؛ الحقوق، التعويض؛ الدعوى؛ الجار؛ المضروب؛ المسؤول.

Abstract:

Among the rights prescribed for a neighbor is to live a life of comfort, tranquility, tranquility, and health without disturbance. If his neighbor causes him anxiety and this disturbance leads to harm to him, then this injured neighbor has the right to file a lawsuit against his responsible neighbor, and here the civil judge plays his role in the protection he granted. The Algerian legislator has it according to Article 691 of the Civil Code, by ruling compensation for those who violate the rights of the neighbour, so there must be a strong judicial authority that guarantees effective protection for the neighbors affected by the harassment of the unusual neighborhood..

Keywords: civil judiciary, neighborhood harassment, protection, right, compensation, lawsuit, neighbour, injured, responsible

مقدمة:

في القديم لم تكن المنازعات بين الجيران إلا نادراً، لا بل أنها كانت غير موجودة بالنسبة لبعض القطاعات، وهذا ما جعل الشرائع القديمة تصرف النظر عن معالجة هذا الموضوع بجدية واهتمام، إلا أنه مع الانتشار الواسع لمبدأ الفردية (المذهب الفردي)، ومع تطور الحياة الريفية والمدنية، وتطور الصناعة والتجارة، نشأت عندئذ المنازعات وتفاقت أكثر فأكثر، مما أدى إلى ظهور قضية الجوار كمشكلة واقعية وقانونية لا مفر من مواجهتها¹.

ونظراً لعجز قواعد المسؤولية المدنية التقليدية عن توفير حماية فعالة للجار، برزت إلى حيز الوجود صورة جديدة للمسؤولية المدنية أطلق عليها المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، والتي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 691 من القانون المدني².

وقد أولت الشريعة الإسلامية حقوق الجوار اهتماماً كبيراً، ويتجلى هذا الاهتمام في قوله تعالى: "واعبدوا الله ولا تشركوا به شيئاً وبالوالدين إحساناً وبذي القربى واليتامى والمساكين والجار ذي القربى والجار الجنب والصاحب بالجنب وابن السبيل"³ ويتجلى هذا الاهتمام أيضاً في الأحاديث النبوية الشريفة نذكر منها قوله ﷺ "ما زال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه" وقوله أيضاً: "من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فلا يؤذ جاره"⁴.

ولضمان حقوق الجار⁵ يجب أن تكون هناك سلطة قضائية قوية تحميها من أي انتهاك وتصونها من أي عبث، وفي الجزائر لعب القضاء المدني دوراً كبيراً في حماية الجار من مضار الجوار غير المألوفة فأين تتمثل هذه الحماية ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الأسئلة التالية:

- 1- ما هي شروط الحماية القضائية للجار من مضار الجوار غير المألوفة؟
- 2- ما مدى حماية القضاء المدني للجار من مضار الجوار غير المألوفة ؟
- 3- ما هو أثر الترخيص الإداري على الحماية القضائية للجار ؟

¹ - مروان كساب، المسؤولية عن مضار الجوار، بيروت 1998 ص02.

² - الامر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 135 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³ - سورة النساء، النية 36

⁴ - راجع في تخريج هذين الحديثين، د، علي العبيدي، مرجع سابق، ص34.

⁵ - حقوق الجار تتمثل في عدم ازعاجه ومضايقته، حقه في الهدوء والاستقرار والراحة والصحة.

أولاً: شروط الحماية القضائية للجار من مضار الجوار.

يتوجب على الجار المضرور لحماية حقه اللجوء إلى القضاء، وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة، ويتعين على القاضي لحماية هذا الجار المضرور التأكد من توفر الشروط الشكلية والموضوعية للدعوى وكذا التأكد من توافر أركان وشروط المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة والتي تتمثل في صدور أنشطة أو أفعال من الجار، وان يترتب عن هذه الأنشطة أضرار غير مألوفة بالجار.

1- رفع دعوى قضائية:

تنص المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته...".¹، وتطبيقا لهذه المادة فإنه يحق للجار المتضرر من أفعال وأنشطة جاره أن يلجأ إلى القضاء لحماية حقه وذلك برفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة، والمحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وجود العقار حسب نص المادة 40 / 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولقبول دعواه من طرف المحكمة يجب أن يتمتع بالصفة²، والشخص الذي ليست له صفة لا يمكنه التقاضي³، ومن ثم فإنه لا يمكن حماية حقه من طرف القضاء.

فيتعين على المدعي أي الجار المضرور لحماية حقه أن يقدم للمحكمة السند الذي يثبت صفته في النزاع وإلا رفضت دعواه شكلا، ويمكن للمحكمة أو القاضي أن يثير تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه⁴.

ويشترط أيضا لرفع دعوى أمام القضاء أن يكون للمدعي مصلحة في النزاع حسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا دعوى من غير مصلحة، والمصلحة هي المنفعة التي يجنيها المدعي من التجائه الى القضاء⁵.

كما يشترط في رفع الدعوى توافر الأهلية في الخصوم⁶، ويثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية. إذاً لحماية الجار من مضار الجوار غير المألوفة يجب عليه رفع دعوى قضائية تتوافر على جميع الشروط المذكورة أنفا.

¹ - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ: 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة لمحاكمة عادلة، موفر لنشر، الجزائر 2009، ص 62.

⁴ - الدفع بانعدام الصفة من النظام العام يجوز اثارته من المحكمة وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى ولو لأول مرة على مستوى المحكمة العليا.

⁵ - نبيل صقر، الدليل العلمي للمحامي في المواد المدنية، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 ص 47.

⁶ - المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- صدور إزعاجات وأنشطة من الجار:

لتوفير الحماية القضائية الفعالة على الجار المضرور أن يثبت للمحكمة صدور أنشطة أو إزعاجات غير مألوفة من الجار، وهذه الأنشطة أو الإزعاجات التي يأتيها الجار متعددة ومتنوعة ولا يمكن حصرها وعدّها لذا فإننا نكتفي بعرض بعض الأنشطة كما يلي:

أ- إزعاجات الجار الصناعية: وتعتبر الإزعاجات الصناعية التي يمارسها الجيران من أهم الإزعاجات والمضايقات التي تسبب مضار غير مألوفة للجار أو الجيران، فما لا جدال فيه أن سير العمل في المنشآت الصناعية قد يحدث ضجيجا لا يطاق، وقد ينتج عنه حدوث اهتزازات وارتجاجات، كما قد ينبعث منها غازات سامة وروائح وأدخنة خانقة، مما يفتح المجال للجيران المتضررين في طلب التعويض¹، أي طلب حماية حقهم قضائيا.

ب- إزعاجات الجار الزراعية: إن ممارسة الجار لأنشطة الاستغلال الزراعي المتعددة يمكن أن ينتج عنها حدوث مضار غير مألوفة للجار متمثلة في الروائح المنبعثة من حظائر تربية المواشي أو أكوام الزبل، أو حدوث أضرار نتيجة استخدام الجار للمبيدات والمخصبات الزراعية²، فإذا نتج عن هذه الأنشطة الزراعية حدوث أضرار للجيران فإنه يحق لهم اللجوء إلى القضاء لحماية حقهم أي طلب التعويض.

ج- إزعاجات الجار المنزلية: قد تلحق بالجار أضرار غير مألوفة نتيجة استخدام الجار لأجهزة منزلية كالتلفزيون والمكيفات الهوائية أو الأجهزة الموسيقية في مسكنه وقد يحدث إضرار بجاره نتيجة تسرب المياه الخاصة بالصرف الصحي بمسكنه أو الناتج عن مطبخه، بل أن السلوك الشخصي للجيران أنفسهم قد يكون سببا في حدوث مضار بالجوار كالضجيج الذي يحدثه الجيران، كل هذه الإضرار تتيح الفرصة في طلب التعويض عنها متى تجاوزت الحد المتسامح به بين الجيران³.

3- أن يحدث ضرر غير مألوف من جراء أفعال الجار:

لا حماية قضائية للجار من مضار الجوار إلا إذا لحق بالجار ضرر غير مألوف والضرر غير المألوف " هو الضرر الذي يزيد على الحد المعهود فيما يتحملة الجيران عادة بعضهم من بعض، فإذا زاد الضرر على هذا الحد كان ضررا غير مألوف، ووجب التعويض عنه"⁴.

أما إذا كان الضرر الذي أصاب الجار مألوف فلا تعويض له على تلك الأضرار ومن ثمة فلا حماية له من طرف القضاء المدني، وذلك ما نصت عليه المادة 2/691 من القانون المدني " وليس

¹ عطاء سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011، ص361.

² عطاء سعد محمد حواس المرجع نفسه، ص35.

³ عطاء سعد محمد حواس مرجع سابق، ص55.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (حق الملكية) الجزء 8، دار النهضة للنشر والتوزيع، 2011، ص696.

للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة ، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذا المضار إذا تجاوزت الحد المألوف...".

وأن هذا المضار يجب ان تكون غير مألوفة وفقا لمعيار موضوعي يستنتجه القاضي من الظروف المحيطة بالعقار (العرف، الغرض الذي خصص له، طبيعة العقارات، المكان، الزمان)، وفي هذا الخصوص نصت المادة 691 من القانون المدني على أنه: "وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة الى الآخرين والغرض الذي خصص له".

ومعيار الظروف غير المألوف معيار مرن وليس بقاعدة جامدة فيتكيف مع الظروف المختلفة، ويواجه الحاجات المتغيرة ويستجيب لمقتضيات كل منها فما يعتبر ضررا مألوفاً من ناحية مكتظة بالمصانع والمقاهي والمحلات العامة، يعتبر ضررا غير مألوف في ناحية هادئة خصصت للمساكن دون غيرها¹، ولا بد كذلك في الضرر أن يكون محققاً أي مؤكد الوقوع سواء كان حالاً أي وقع فعلاً أو كان مستقبلاً إذا كان وجوده مؤكداً وان تراخى وقوعه إلى زمن لاحق، إلا تعويض عن ضرر محتمل لأنه غير محقق الوقوع.²

وأخيراً لا بد أن تكون هذه المضار مستمرة لا مؤقتة بحيث تستمر آثارها ونتائجها على الجار، أما إذا كان الضرر مفاجئاً أو حصل وانتهى فلا يدخل ضمن هذا الإطار.³

4- أن تكون المضار غير المألوفة ناتجة عن تجاوز العقارات :

إذا انتقت واقعة الجوار بين العقارات وانتقت المضار وانتقت المضار انتقت المسؤولية عن الجار ومن ثمة فلا حماية قضائية للجار المضرور.

وتجاوز العقارات لا يعني التلاصق المطلق بين العقارات المتجاورة حتى تقوم المسؤولية وتنشأ عنها هذه المضار غير المألوفة، لأن هذه الأخيرة تؤثر على الجار ولو لم يكن ملاصقاً لجاره بسبب الضرر غير المألوف⁴، فالغبار والأدخنة والأبخرة المنبعثة من مصنع الاسمنت قد تؤثر على الأشجار الموجودة في مزرعة مجاورة للمصنع، رغم كونها غير متلاصقة معه.

ثانياً: دور القاضي المدني في حماية الجار من مضار الجوار غير المألوفة:

يتجلى دور القاضي المدني في حماية حقوق الجوار في تقرير التعويض على من ينتهكها وذلك بإصدار حكم ضد المدعى عليه (الجار المسؤول) يقضي بالتعويض ، وهذا التعويض قد يكون عيني أو

¹ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 697

² - سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، ج 1، ط 5، مصر بدون سنة النشر، ص 139.

³ - مروان كساب، مرجع سابق، ص 39.

⁴ - مروان كساب، مرجع سابق، ص 40.

نقدي، غير أنه لا يمكن للقاضي الحكم بالتعويض إلا إذا قام بتقدير الضرر غير المألوف، فتقدير الضرر غير المألوف عنصر أساسي للحكم بالتعويض.

1- تقدير القاضي للضرر غير المألوف:

يراعي القاضي عند تقديره للضرر ما إذا كان مألوف أو غير مألوف مجموعة من الظروف والاعتبارات الموضوعية، والتي اشارت إلى بعضها الفقرة الأخيرة من المادة 691 من القانون المدني، وهي العرف، وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذي خصصت له، وهذه الاعتبارات أوردتها المشرع على سبيل المثال لا الحصر، حتى يساعد القاضي في التعرف على طبيعة المضار وتحديد¹ها وأن تحديد ما إذا كان الضرر مألوفاً أو غير مألوف مسألة موضوعية، يترك التقدير فيها لقاضي الموضوع ولا رقابة للمحكمة العليا عليه، وذلك ما ذهب إليه الاجتهاد القضائي في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2009/04/08 الذي يقول: "ان تحديد المضار ومدى تجاوزه للحد المألوف، يعود لسلطة قضاة الموضوع الذين يراعون العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين"² وهذه الاعتبارات تتمثل فيما يلي:

أ- **العرف:** يمكن تحديد الضرر وتقديره بالنظر إلى عرف الجهة التي توجد فيها العقارات المتجاورة، فهناك أعراف عامة التطبيق في أي مجتمع، كما ان لكل حي سكني له أعراف تعود عليها سكانه، كأن يخرج المالك من منزله في وقت مبكر، أو يرجع في وقت متأخر، فيحدث حركة محسوسة بسيارته، أو الضجة في المناسبات كالأفراح والحفلات، كلها مضار مألوفة لا يمكن تجنبها وعلى الجيران أن يتحملوها دون الرجوع على المالك، أما إذا استمر هذا الصخب والضجيج لمدة لا يقرأها العرف، يحق للجار المضروب المطالبة بوضع حد لهذه الإزعاجات³، ويعتبر أيضاً من العرف ظروف المكان، فما يعتبر ضرراً مألوفاً في الريف قد يعتبر ضرراً غير مألوف في المدن⁴ مثلاً تربية الماشية تعتبر مألوفة في الريف خلافاً لما هو الحال عليه في المدينة.

ب- **طبيعة العقارات:** لطبيعة العقارات اعتبار هام في تقدير الضرر غير المألوف، فإذا كان العقار محلاً عاماً أو مقهى أو فندق أو نحو ذلك تحمل من الضوضاء أكثر مما يتحمل المسكن الهادئ فما يعتبر ضرراً مألوفاً بالنسبة إلى هذه الأمكنة العامة، يعتبر ضرراً غير مألوف بالنسبة للمسكن، وما يعتبر مألوفاً بالنسبة إلى مصنع قد يعتبر غير مألوف إلى مدرسة أو مستشفى⁵.

¹ - وزارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 88.

² - جمال سايس، مرجع سابق، ص 668.

³ - وزارة عواطف، مرجع سابق ص 90.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 698.

⁵ - مراد محمود محمود حسن حيدر، التكييف الشرعي القانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، دار المطبوعات

الجامعية، مصر 2009، ص 288.

ت- **موقع كل عقار بالنسبة للعقار الآخر:** فصاحب الطابق السفلي يتحمل بحكم موقعه مالا يتحمله صاحب العلو¹، والعقار الذي يجاور الطريق العام أو السكك الحديدية أو المصانع يتعود على الضوضاء ما يزعج العقار الموجود في المواقع النائية عن ذلك، فما يكون ضرر مألوف للأول قد يكون ضرر غير مألوف للآخر².

ث- **الغرض الذي خصص له العقار:** وما قد يعتبر ضرراً غير مألوف في الأماكن المخصصة للسكنى قد يعتبر مألوف في الحدائق العامة والمنزهات³، والعقار الذي خصص لسكنى الهادئة غير العقار الذي خصص لأغراض تقتضي دوام الحركة واختلاف الناس عليها⁴.

2- **كيفية التعويض عن الضرر غير المألوف:** تتم حماية الجار من مضار الجوار غير المألوفة بتقرير التعويض، فعندما يعرض النزاع على القاضي ويتأكد من توافر الضرر غير المألوف يحكم القاضي بالتعويض للجار المضروب، وهذا التعويض قد يكون عيني وقد يكون نقدي.

أ- **التعويض العيني:** إذا كان التعويض العيني ممكناً جاز للقاضي أن يحكم به، أي يحكم بإزالة الضرر غير المألوف، فإذا كان الضرر ناجماً عن إقامة المالك للحائط، جاز الحكم بهدم هذا الحائط، وإذا كان الضرر ناجم عن منشأة فلاحية أو صناعية جاز الحكم بإزالة المنشأة أو غلق المصنع، والتطبيقات القضائية في هذا الشأن كثيرة نذكر منها قضية عرضت على القضاء المدني الجزائري تتمثل وقائعها فيما يلي: " قام المدعو (ح.أ) بممارسة النشاط الفلاحي المتمثل في تربية الدواجن بالقرب من مسكن جاره المدعو (ج.أ) مما تسبب في إلحاق الضرر به، وهو الروائح الكريهة المنبعثة من مكان تربية الدواجن، فقام (ج.أ) برفع دعوى قضائية ضد (ح.أ) على أساس مضار الجوار غير المألوفة فحكمت المحكمة بإزالة المنشأة الفلاحية الخاصة بتربية الدواجن، غير أن مجلس قضاء تيزي وزو ألغى الحكم وقضى من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، لكن المحكمة العليا نقضت قرار مجلس تيزي وزو، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 2008/03/12 مايلي: " بالفعل يستخلص من ملف الدعوى ومستندات الملف ان الدعوى ترمي الى إزالة المنشأة الفلاحية أقيمت في المنطقة السكنية وأحدثت أضرار في المحيط، وهذا الفعل أدى الى حدوث مضار الجوار غير المألوفة، والذي يؤكد ذلك تقرير الخبيرتين ومع هذا فإن قضاة المجلس بمخالفتهم نتائج الخبيرتين يكونون قد خالفوا القانون مما يحتم النقض..."⁵.

وإزالة الضرر لا تعني بالضرورة إزالة المنشأة التي أحدثها المالك، إذ قد تأمر المحكمة بتعديل معين كتعلية المدخنة أو توجيه فوهتها الى جهة أخرى أو نقل بعض الآلات أو وضع عازل للصوت أو

¹ - د. يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، دار المسيرة عمان، الاردن، 2011، ص37.

² - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص698.

³ - يوسف محمد عبيدات، مرجع سابق، ص37.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص699.

⁵ - المجلة القضائية، العدد 02، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الايباء، الجزائر، ص257.

أي إجراء آخر من شأنه منع الضرر¹، وفي هذا الشأن رفضت المحكمة العليا الطعن بالنقض (في القرار الذي قضى بإلزام الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيد عن مسكن المطعون ضده بسبب الأضرار التي لحقها من جراء ذلك، بحيث عللت المحكمة العليا قرارها كما يلي: "من المقرر قانوناً أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، ولما كان ثابت - في قضية الحال - أن النزاع يتعلق بالضرر اللاحق بالمدعى عليه في الطعن الناتج من انتشار الغاز المحروق الآتي من مدخنة حمام المدعي في الطعن. وأن الخبرة أمر بها قصد تحديد الضرر واقترح حل لإنهائه عند الاقتضاء. فضلاً على أن شرعية البنايات ومطابقتها مع المخططات الموقعة من طرف المصالح الإدارية لا تكون أساس النزاع، ولا يمكن أن تغطي الضرر الملحق - عند الاقتضاء - من أحد الجيران -

وما دام أن القضاة الاستئناف انتقلوا إلى عين المكان ليشاهدوا الضرر وحرروا معاينة بتاريخ 1990/09/02 ركزوا عليه في قرارهم وأن نتائج هذا المحضر لا تخضع لرقابة المحكمة العليا).

وعليه فإن قضاة الاستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر ومصدره، وقضوا بإلزام الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيداً عن مسكن المطعون ضده لسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك، مؤسسين قرارهم على محضر المعاينة المنجز محضراً عنها فإنهم بذلك طبقوا مقتضيات المادة 691 من القانون المدني التي هي واضحة وتنص على أنه غير مسموح للمالك أن يستعمل حقه في الملكية بصفة تعسفية إضراراً بملكية جاره وبالتالي يتعين رفض الطعن.²

وإذا رأى القاضي أن يحكم بالتعويض العيني وبإزالة الضرر غير المألوف جاز له أن يلجأ إلى الغرامة التهديدية، فيقضي بغرامة مالية على المالك عن كل يوم تأخير ما يقوم فيها بإزالة الضرر أو القيام بالأعمال المحددة في الحكم.³

فنحن نرى أن الغرامة التهديدية هي وسيلة فعالة لحماية حقوق الجار بحيث إذا امتنع الجار المسؤول عن تنفيذ الحكم القاضي بإزالة الضرر أو القيام بتحويل مدخل البناية، فإن القاضي المدني سيصدر حكم بتوقيع الغرامة التهديدية ضده حسب المادة 1/625 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "دون الإخلال بالأحكام التنفيذية الجبري، إذا رفض المنفذ عليه تنفيذ التزام بالعمل، أو خالف الالتزام بالامتناع عن عمل، يحرر المحضر القضائي محضر امتناع عن التنفيذ، ويحيل صاحب المصلحة إلى المحكمة للمطالبة بالتعويضات، أو المطالبة بالغرامة التهديدية مالم يكن قد قضى بها من قبل...".

¹ - علي الهادي العبيدي، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 38.

² - حمدي باشا عمر، القاء العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 345.

³ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 709.

ب- **التعويض النقدي**: إذا كان التعويض العيني غير ممكناً أو فيه إرهاق للمالك، جاز للقاضي أن يحكم بالتعويض النقدي للضرر غير المألوف الذي لحق بالجار من جراء استعمال المالك لحق ملكيته، وذلك طبقاً للقواعد العامة، فيعوض الجار عن الخسارة التي لحقت، وعن الكسب الذي فاتته¹. ومن التطبيقات القضائية الواردة في هذا الشأن نذكر قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2006/07/19 الذي رفض الطعن بالنقض في القرار الصادر عن مجلس القضاء الذي قضى بتأييد الحكم الصادر عن محكمة عزابة بتاريخ 2001/09/23 الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة والزام الطاعن بتعويض المدعى عليه في الطعن عن الاضرار التي أصابته من جراء استنشاق الزئبق، وكان تعليل قضاة المحكمة العليا لقرارها كما يلي: "وحيث يتضح من مراجعة القرار المطعون فيه ان قضاة المجلس أسسوا قضائهم بالقول) حيث ثبت للمجلس من خلال الخبرة الطبية... ومن خلال الفحوصات أن ابن المستأنف عليه المسمى (ك.ع) أصيب بتسمم ناتج عن عنصر الزئبق نتيجة لاستنشاق مما تسبب له في اصابة الخلايا العصبية الأمر الذي أدى إلى شلل، وحيث ان قضاة المجلس حين ذكروا ان نسبة عجز ابن المرجع بلغت 100% لينتهوا الى تأييد الحكم المستأنف يكونوا قد تبناوا أسبابه فيما يخص تقرير مبلغ التعويض مما يعطي لقرارهم أساس قانوني"².

وقد منح المشرع الجزائري للقاضي السلطة التقديرية في المحكمة في التعويض الذي يراه مناسباً، ويتجلى ذلك في نص المادة 130 من القانون المدني التي تنص: "من سبب ضرراً للغير ليتقاضي ضرراً أكبر محدقاً به أو بغيره، لا يكون ملزماً إلا بالتعويض الذي يراه القاضي مناسباً". ويمكن للقاضي أن يحكم بدفع التعويض على شكل أقساط أو إيرادات وهو ما نصت عليه المادة 1/132 من القانون المدني.

3- أثر الترخيص الإداري على الحماية القضائية للجار المضرور:

قد يحصل صاحب المحل الملقق للراحة أو المضرر بالصحة على رخصة إدارية بإدارة محله، لكن هذه الرخصة لا تحرم الجار من الحماية القضائية، فيحق للجار المضرور الرجوع على جاره بمضار الجوار غير المألوفة، ويطلب إزالة الضرر أو التعويض عنه وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2007/09/12 الذي يقول: " لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص ومطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية مضار الجوار"³.

فمن خلال هذا القرار يتضح لنا ان المحكمة العليا قد قررت بأن حصول المالك على الرخصة الإدارية لا يمنع الجار المضرور من الرجوع بالتعويض على المالك.

¹ - عبد الهادي لعبيدي، مرجع سابق، ص 37.

² - جمال السائيس، الاجتهاد الجزائري في القضاء المدني، الجزء 4 منشورات كليك، الجزائر، ط1، 2013، ص 1415.

³ - فيصل زكي عبد الواحد، مرجع سابق، ص 663.

فرغم أن المشرع الجزائري لم ينص في المادة 691 القانون المدني على أن الترخيص الإداري لا يمنع من حصول المدعي على التعويض عن الأضرار غير المألوفة إلا أن المحكمة العليا قررت ذلك بموجب القرار المذكور أعلاه.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع المصري أشار إلى عبارة "ولا يحول الترخيص الإداري دون المطالبة بالتعويض"، في المادة 807 القانون المدني.¹

فمن خلال ما سبق نستنتج أن القضاء اقر للجوار الحق في الحماية من مضار الجوار بالرغم من حصول الجار المسؤول على الترخيص الإداري من الجهات المختصة.

خاتمة

في ختام هذا البحث لابد ان نقول أنه على الجار احترام حقوق جاره لا سيما حقه في أن يعيش في هدوء وسكينة واستقرار وصحة من غير إزعاج أو إقلاق أو مضايقات، فإذا أخل الجار بهذا الالتزام الذي مصدره حسن الجوار وأساسه الاخلاق والذي رقي به القانون الى مصاف الالتزامات القانونية، فإنه يلزم بالتعويض عن طريق القضاء المدني .

فالقضاء المدني الجزائري لعب دورا كبيرا في حماية حقوق الجوار ويتجلى ذلك في الأحكام والقرارات التي يصدرها ضد من ينتهكها أو يعتدي عليها بتقرير التعويض للجار المضرور .

ومن خلال البحث نستخلص النتائج التالية:

- لحماية حقوق الجار يجب على هذا الاخير رفع دعوى قضائية متوفرة على جميع الشروط القانونية المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والإدارية.
- لضمان حماية قضائية فعالة لحقوق الجوار يجب أن تكون هناك سلطة قضائية قوية تحمي هذه الحقوق من أي انتهاك وتصونه من أي اعتداء أو عبث.
- الاجتهاد القضائي الجزائري أتى بمبدأ مفاده "حماية الجار من مضار الجوار بالرغم من حصول الجار المسؤول على رخصة إدارية لمباشرة نشاطه او إدارة محله".
- القضاء المدني لا يمكن له تقرير الحماية لحقوق الجار إلا إذا توافرت شروط الحماية القضائية وهي صدور الأفعال و إزعاجات من الجار المسؤول، أن يترتب على تلك الأفعال أو الإزعاجات أضرار غير مألوفة تصيب الجار.
- الغرامة التهديدية هي وسيلة فعالة لضمان وحماية حقوق الجار.
- المشرع الجزائري منح للقاضي السلطة التقديرية لتحديد أو تقدير الضرر غير المألوف، من غير رقابة المحكمة العليا عليه.

¹ - جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص664.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

- القرآن الكريم، رواية حفص.

- 1- قانون رقم 08-09 المؤرخ قي 18 صفر عام 1429 الموافق ل: 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم.
- 2- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 135 الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

قائمة المراجع

- 1- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء المدني، الجزء 4 منشورات كليك، الجزائر، ط1، 2013.
- 2- حمدي باشا عمر، القاء العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 3- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 4- محمود محمود حسن حيدر، التكييف الشرعي القانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، دار المطبوعات الجامعية، مصر 2009.
- 5- نبيل صقر، الدليل العلمي للمحامي في المواد المدنية، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 6- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (حق الملكية) الجزء 8، دار النهضة للنشر والتوزيع، 2011.
- 7- عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ترجمة لمحاكمة عادلة، موفر لنشر، الجزائر 2009.
- 8- عطاء سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011.
- 9- علي الهادي، العبيدي، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن، 2009.
- 10- سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، ج1، ط5، مصر بدون سنة النشر.
- 11- يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، دار المسيرة عمان، الاردن، 2011.
- 12- المجلة القضائية، العدد 02، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الابيار، الجزائر.