# العلاقة بين الملكية و السيطرة الفعلية على العقار في تعويض مضار الجوار غير المألوفة

**أ.م. د. زياد خلف عليوي**
dr.ziyad.khalaf@uokirkuk.edu.iq
**جامعة كركوك/ كلية القانون والعلوم السياسية**

# Correlation between Ownership and Actual Control over Real-estates in Compensating Unfamiliar Harms of Neighborhood

**Assist. Prof. Dr. Ziyad Khalaf Elewi**
**Kirkuk University / College of Law and Political Science**

**المستخلص**

الجوار هو حالة واقعية وقانونية ذات بعد اجتماعي، وقد تعددت التعاريف التي قيلت في بيان مفهوم الجوار، وما يمكن قوله في تحديد معنى هو ان العامل المشترك بينها هو التقارب, بمعنى ان التقارب هو الأساس الذي يتخذ كمعيار مشترك بين كل المفاهيم السابقة لتحديد حالة الجوار سواء كان تقارب مباشر في حالة التلاصق أو تقارب غير مباشر كما في حالة عدم التلاصق بين الجيران, وعلى الرغم من اتفاق الفقه والتشريعات على صفة الضرر الذي يعوض عنه في اطار مضار الجوار الا ان التشريعات لم تضع معياراً محدداً لمعرفة هذه الصفة، اما الفقه فقد اختلف في وضع المعايير التي تميز بين الضرر المألوف والضرر غير المألوف الذي يتمكن للجار ان يشتكي وطرح عدة معايير لتمييز الضرر المألوف عن الضرر غير المألوف, ولم يتفق الفقه على اساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة وانقسم الى عدة اتجاهات، منهم من اسسها على اساس التعسف في استعمال الحق، ومنهم من اسسها على اساس القواعد العامة في المسؤولية التقصيرية، ومنهم اسسها على اساس نص القانون، وفي اطار تحديد الشخص المسؤول فإن السيطرة الفعلية تعد الاساس في تحديد الشخص المسؤول عن تعويض الضرر ولا يوجد تلازم بين الملكية وقيام المسؤولية. **الكلمات المفتاحية:** الجوار، الضرر غير المألوف، الملكية، السيطرة الفعلية

**Abstract**

Neighborhood is a realistic and legal situation and socially dimensioned. As such, many definitions were conceptualized for the notion of neighborhood. It can be said to determine this meaning is the common factor between them is convergence, which means that such a convergence is the basis taken as a common criterion among all previous concepts to determine the state of neighborhood. This would be the case whether it was direct convergence in the case of close proximity or indirect convergence, as in the case of non-adhesion between neighbors.

Despite the agreement of jurisprudence and legislations on the character of the harm that requires compensation in the perspective of the harms of neighborhood. Still, the legislation did not set a specific criterion for knowing this characteristic. With regard to Jurisprudence, some jurists disagree about the criterions that distinguish between the familiar and unfamiliar damages to give the neighbor the right to complain, besides posing several criterions that distinguish between the familiar and unfamiliar damages.

Consequently, jurists have not agreed regarding the basis of liability for the unfamiliar harms of neighbors, as differentiated into several views. Some established that liability on the abuse of the right, other suggested the basis is to be the general rules in tort responsibility. Nevertheless, a third trend has built this basis on the texts of the law. Concerning the responsible party, the actual control is the basis for determining the person responsible for compensating the damage, as there is no correlation between ownership and the rising of liability.

**Keywords:** neighborhood- unfamiliar harms- ownership- actual control

**المقدمة**

**اولاً: مدخل تعريفي بموضوع البحث:** الجوار هو حالة واقعية وقانونية ذات بعد اجتماعي, ونظراً لما يترتب على تحديد مفهوم الجوار من اثار قانونية تنعكس على تعويض الاضرار وتحديد نطاق الإضرار وتعويضها صارت أمر تحديد تعريف لهذه الحالة من المواضيع المهمة, وقد تعددت التعاريف التي قيلت في بيان مفهوم الجوار, فقد عرف على انه النطاق أو الحيز المكاني أو الجغرافي الذي يتجاور فيه الأشخاص او الأموال أيا كانت طبيعتها وسواء كانت متلاصقة أم غير متلاصقة والذي يتحدد بالمدى الذي يمكن ان يصل إليه أذى الأنشطة المجاورة والذي يختلف من حالة إلى اخرى بحسب هذه الأنشطة، وحالة

الجوار هذه قد ينتج عنها ضرر يصيب الجار الا ان صفة هذا الضرر تختلف عن الضرر العادي إذ يجب ان يكون جسيماً غير مألوف حتى يحق للجار ان يشتكي منه.

ولم يتفق الفقه على اساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة وانقسم الى عدة اتجاهات منها من اخذ بنظرية التعسف في استعمال الحق، ومنها من ردها الى القواعد العامة في المسؤولية عن الاخطاء الشخصية، ومنهم من ردها الى نص القانون.

اما من يتحمل المسؤولية عن هذا الضرر فإن للسيطرة الفعلية على العقار دور مهم واساسي في تحديد الشخص المسؤول بغض النظر عن الملكية، فلا يوجد تلازم بين المسؤولية وحق الملكية.

**ثانياً: اهمية الموضوع وسبب اختياره:** ان لموضوع مضار الجوار غير المألوفة اهمية كبيرة سواء من حيث الحالة الواقعية أو القانونية، واهميته تاتي من كون حالة الجوار لها نصيب كبير من العلاقات بين افراد المجتمع وحسن التنظيم القانوني لها يعكس مدى الحالة الايجابية التي تسود بين الجيران، كما ان الخصوصية التي تتمتع بها علاقات الجوار دعت ان القواعد المنظمة لها قواعد خاصة تختلف عن القواعد العامة المنظمة لعلاقات الافراد، ففي مجال المسؤولية وهو من المواضيع المهمة في علاقات الجوار نجد الضرر الذي يقيم هذه المسؤولية هو ضرر مختلف عن الضرر الذي يقيم المسؤولية، فالضرر هنا هو ضرر موصوف يجب ان يكون ضرراً غير مألوف حتى يقيم مسؤولية الجار، وفي نفس الوقت وبنفس الاهمية تكون مسألة تحديد الشخص الملزم بدفع التعويض خصوصاً وان المشرع العراقي جاءت احكامه مقتصرة على اقامة مسؤولية المالك دون الاشارة الى صفة الجار والتي تعد الاساس في تحديد الشخص المسؤول، لذا فإن البحث في تحديد الشخص المسؤول عن تعويض الجار عن الضرر غير المألوف تأخذ اهمية كبيرة.

**ثالثاً: مشكلة البحث:** تتمثل مشكلة البحث في ان المشرع العراقي عندما تكلم عن المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة اقام مسؤولية المالك فقط عن تعويض هذا الضرر ومن المعلوم ان صفة الجار غير مقتصرة على المالك، فمن الممكن ان يكون الجار غير مالك كمستأجر او صاحب حق منفعة او حق استعمال او سكنى فعلى اي اساس تقام مسؤوليته، واذا كان القول بان الرجوع الى القواعد العامة في المسؤولية تكفي لإقامة المسؤولية فإن هذا القول لا يمكن الاخذ به لان تطبيق القواعد العامة يعني ان التعويض يشمل اي ضرر يصيب الجار اي التعويض عن الضرر البسيط الذي يسببه الجار لجاره، الا ان احكام

مسؤولية الجار تختلف لان الضرر فيها ضرر موصوف فهو ضرر غير مألوف او فاحش حسب تعبير المشرع العراقي، وعدم امكانية تطبيق القواعد العامة يمثل مشكلة في التشريع العراقي لأنها تعني نقص تشريعي في احكام المسؤولية في تعويض مضار الجوار غير المألوفة.

**رابعاً: منهجية البحث:** اعتمد البحث على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للموضوع، كما اعتمد البحث المنهج المقارن من خلال المقارنة بين النصوص القانونية ومواقف القوانين المقارنة بهدف الوصول الى التنظيم القانوني الافضل لموضوع مضار الجوار غير المألوفة.

**خامساً: خطة البحث:** لقد قسمنا هذا البحث الى مبحثين كالاتي:

**المبحث الاول: التعريف بمضار الجوار غير المألوفة** المطلب الأول: تعريف حالة الجوار المطلب الثاني: معايير الضرر غير المألوف في حالة الجوار

**المبحث الثاني: المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة** المطلب الأول: اساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة المطلب الثاني: تحديد المسؤول عن تعويض الضرر

**الخاتمة**

## المبحث الأول

## التعريف بمضار الجوار غير المألوفة

ان حالة الجوار تترك العديد من الآثار التي تحتاج إلى معالجات قانونية كي تبقى علاقات الجوار في إطارها القانوني والاجتماعي الصحيح، ونظراً لان حالة الجوار والتلاصق بين العقارات يورث العديد من الآثار التي قد يكون بعضها يتخذ صورة مضار يكون سببها سلوك الجار الأخر مما يوجب تعويض الجار عما لحقه من ضرر, إلا إن علاقة الجوار فرضت نوع من الخصوصية بين الجيران وهذا يتطلب بيان التعريف بمضار الجوار غير المألوفة من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في الأول تعريف حالة الجوار, اما مطلب الثاني فنخصصه لمعاير الضرر في حالة الجوار وكما يلي.

### المطلب الأول

### تعريف حالة الجوار

الجوار هو حالة واقعية وقانونية ذات بعد اجتماعي, ونظراً لما يترتب على تحديد مفهوم الجوار من اثار قانونية تنعكس على تعويض الاضرار وتحديد نطاق الإضرار

وتعويضها صارت أمر تحديد تعريف لهذه الحالة من المواضيع المهمة, وقد تعددت التعاريف التي قيلت في بيان مفهوم الجوار, فقد عرف على انه النطاق أو الحيز المكاني أو الجغرافي الذي يتجاور فيه الأشخاص او الأموال أيا كانت طبيعتها وسواء كانت متلاصقة أم غير متلاصقة والذي يتحدد بالمدى الذي يمكن ان يصل إليه أذى الأنشطة المجاورة والذي يختلف من حالة إلى اخرى بحسب هذه الأنشطة[١].

وهذا التعريف المتقدم جعل من الجوار حالة ممتدة إلى تلاصق الأموال والأشخاص الساكنين في هذه الأموال, وكان يفضل لو انه استخدم مصطلح التلاصق بين العقارات لكان أفضل لان مسائل الجوار والمضار النتاج عنها تثار في نطاق العقارات دون المنقولات لسهولة تغير مكان هذه الأخيرة لتفادي الضرر.

كما عرف الجوار على انه المقاربة في السكن والشركة في العقار، وهي حالة تدخل في نطاق الالتصاق والقرب[٢].

وهناك من عرف الجوار بأنها الحالة التي يتوافر فيها عنصر الاستقرار بغض النظر إذا كان يستند في ذلك إلى حق عيني أو حق شخصي ولا يشترط تلاصق العقارات في تحديد الضرر وقيام المسؤولية[٣], كما عرف الجوار على انه امتداد التلاصق بين العقارين امتداداً كافياً مع ترك تقدير هذا التلاصق إلى القاضي للقول بوجود حالة الجوار وذلك تبعاً للحالات المعروضة عليه[٤].

والملاحظ على كل التعاريف السابقة أنها لم تتفق على معيار موحد يمكن الرجوع إليه لتحديد حالة الجوار من عدمها, فكل تعريف ركز على معيار معين واتخذه أساسا في تعريفه لحالة الجوار فمنهم من ركز على فكرة أو معيار التلاصق المباشر, والبعض ركز على الموقع الجغرافي, والبعض الأخر ركز على المحل بشمول العقارات والمنقولات لحالة الجوار عندما ذكر ان التلاصق يكون بين الأشخاص والأموال ومعلوم ان الأموال قد يكون محلها عقار أو منقول.

---

(١) زهير بوتوشنت وسفيان بسامي, المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري, رسالة ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية,جامعة الجيلاني بو نعامة خميس مليانة,الجزائر,٢٠٢١، ص ٩.

(٢) د. عبد الله بن عبد العزيز المصلح, قيود الملكية الخاصة, دار المؤيد, من دون مكان النشر ص٥٥٥.

(٣) غانية مخلوط ونوال محمودي, القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية للمصلحة الخاصة, رسالة ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة, ٢٠١٣, ص٥.

(٤) د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, الجزء الثامن, حق الملكية, منشورات الحلبي الحقوقية, بيروت, ٢٠٠٠, ص٦٩٨.

وما يمكن قوله في تحديد معنى الجوار ومن خلال استعراض التعاريف السابقة نجد ان العامل المشترك بينها هو التقارب, بمعنى ان التقارب هو الأساس الذي يتخذ كمعيار مشترك بين كل المفاهيم السابقة لتحديد حالة الجوار سواء كان تقارب مباشر في حالة التلاصق أو تقارب غير مباشر كما في حالة عدم التلاصق بين الجيران, وبالتالي يجب تبني مفهوم واسع لحالة الجوار وعدم الاقتصار على المفهوم الضيق الذي يقتصر على حالة التلاصق المباشر وخصوصاً في الوقت الحالي مع تعدد اشكال مضار الجوار.

وفيما يتعلق بموقف التشريعات المقارنة من تعريف حالة الجوار, نجد ان المشرع العراقي اكتفى فقط بذكر وصف الضرر الذي يعوض عنه في نطاق مضار الجوار وقيام مسؤولية المالك[١], والقانون المصري هو الأخر نص فقط على إن الاضرار الفاحشة هي التي يحق للجار إن يشتكي منها عندما تصدر من جاره[٢]، اما قانون المعاملات المدنية الإماراتي فكان أكثر تفصيلاً في هذا الموضوع وذلك ببيان بعض صور الضرر الفاحش الذي قد يسببه الجار لجاره[٣]، وأشار إلى مسؤولية الجار عن هذا الضرر الفاحش إلا انه هو الأخر لم يعرف حالة الجوار أو يضع معياراً لها, وبهذا تكون التشريعات المقارنة قد تركت مسألة وضع تعريف لحالة الجوار إلى الفقه والقضاء عندما تعرض عليه الدعاوى المتعلقة بهذا الموضوع.

وبالرجوع إلى تبني المفهوم الواسع للجوار والذي لا يقتصر على حالة التلاصق المباشر فان الجوار سوف يكون له أنواع, فقد يكون تلاصق جانبي ويسمى هنا الجار الجانبي اي الجار الذي يكون موقعه بجانب الجار الأخر سواء كان هناك التصاق مباشر أو غير مباشر ولكن الضرر يصل إليه[٤]، وفي هذا النوع من الجوار قد يكون هناك تلاصق من جهة واحدة أو أكثر من جهة تبعاً لموقع كلا العقارين, وفي هذا النوع من الجوار اختلف الفقه حوله مدى مسؤولية المالك فهناك رأي يقول إن المالك يستطيع إن تصرف بملكه تصرفاً مطلقاً ولا تقام مسؤوليته حتى وان سبب ضرراً لجاره, وهناك قول أخر يرى بان المالك يلزم بتعويض جاره عن الضرر الفاحش فقط [٥].

---

(١) ينظر نص المادة (١٠٥١) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
(٢) ينظر نص المادة (٧٠٨) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
(٣) ينظر المواد (١١٣٧ الى ١١٤٤ ) من قانون المعاملات المدنية الاماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥.
(٤) د. عبد الله بن عبد العزيز الصلع ,مصدر سابق , ص٥٥٧.
(٥) زهير بوتوشنت وسفيان بسامي, مصدر سابق, ص١١.

اما النوع الثاني فهو الجوار الرأسي أو العلو و السفل وفي هذا النوع يكون التلاصق بشكل عمودي في العقارات المكونة من عدة طوابق ويسميه حق التعلي ويعدونه أكثر تعبيراً عن حالة الجوار من حالة الجوار الجانبي على اعتبار إن الجار أو المالك لا يحق له ان يتصرف في ملكه تصرفاً يسبب ضرراً فاحشاً غير مألوف بجاره, وهذا مبني على أساس إن ملكه في هذه الحالة قد تعلق به حقاً للغير وبالتالي لا يجوز له الإضرار بجاره حتى وان كان يتصرف في ملكه[١].

وبهذا تكون حالة العلو والسفل والتي هي جزء مهمم من الملكية والتي فرض المشرع فيها العديد من الالتزامات على عاتق صاحب العلو او صاحب السفل فيما يتعلق بحقوق والتزامات كل واحد منهما على الأخر, من الممكن ان تأتي في صورة الجوار الذي يترتب عليه التزامات وحقوق إضافية أخرى فوق تلك المتعلقة بالملكية الشائعة التي تكون ملكية العلو والسفل صورة خاصة منها[٢]، وهذه الالتزامات الإضافية تكون متعلقة بحالة الجوار والتي لها احكامها الخاصة من حيث قيام المسؤولية ونوع الضرر الذي يجب تعويضه.

وبعد استعراض مفهوم الجوار والآراء التي تطرحها الفقه في تحديد متى يكون الشخص حاملاً لصفة الجار وما هي الحالات التي يمكن إن يطلق عليها حالة الجوار, فإننا نؤيد الأخذ بالمفهوم الواسع لحالة الجوار والذي لا يقتصر على حالة التلاصق المباشر أو التلاصق الجانبي وكذلك يشمل حالة العلو و السفل بالإضافة الى التلاصق الجانبي, وهذا المفهوم الواسع تزداد ضرورة الأخذ به مع التقدم الذي طرأ ومازال يطرأ على المجتمع وتتطور معه صور واشكال السلوكيات التي من الممكن إن تسبب ضرراً للجار مما لا يتوافق مع الأخذ بالمفهوم الضيق لحالة الجوار التي تعتمد على حالة التلاصق المباشر، بل يصبح من الضروري التوسع في مفهوم الجوار لكي نستوعب كثرة حالات الضرر التي تصيب الجار والتي تحتاج إلى تعويض، فمن الممكن ان يلحق الضرر بالجار من جراء نشاط شخص قريب منه من حيث المكان لكن لا يوجد تلاصق مباشر بينهما وإذا ما أخذنا بالمفهوم الضيف فان هذا الشخص يبقى من دون تعويض للضرر الذي يصيبه بينما الأخذ بالمفهوم الواسع يجعل مسبب الضرر مسؤولاً عن التعويض على أساس قواعد مسؤولية الجار هذا من جانب.

---

(١) محمد ابو زهرة , الملكية ونظرية العقد في الشريعة الاسلامية, دار الفكر العربي, القاهرة, ١٩٩٦, ص٩٩.

(٢) للمزيد من التفاصيل حول حقوق والتزامات الملاك في ملكية العلو والسفل ينظر محمد طه البشير و د. غني حسون طه, الحقوق العينية, الجزء الاول الحقوق العينية الاصلية, وزارة التعليم العالي والبحث العلمي, العراق, ١٩٨٢, ص١٤٥ومابعدها.

ومن جانب الأخر تكون أهمية كبيرة لتحديد معنى الجوار لكي نستطيع تطبيق الإحكام القانونية الخاصة بحالة الجوار خصوصاً إذا ما علمنا إن هذه الإحكام تختلف عن القواعد العامة من حيث قيام المسؤولية والتعويض ونوع الضرر الموجب للتعويض, وهذا الإحكام تطبيقها يعتمد على معرفة قيام حالة الجوار من عدمها, فإذا ما حددنا مفهوم الجوار استطعنا ان نميز بين حالة الجوار هذه وغيرها من الحالات وبالتالي تطبيق الإحكام القانونية المنظمة لها, وكل هذا يعتمد كما قدمنا على بيان مفهوم الحالة الجوار.

نضراً لخصوصية الإحكام القانونية المنظمة لحالة الجوار وانفرادها بقواعد خاصة بها استثناءً من القواعد العامة ولصلاحية المفهوم الواسع للجوار في تغطية وجبر الضرر الذي تخلفه حالة الجوار فإننا ندعو القضاء العراقي الى تبني المفهوم الواسع لحالة الجوار عند تطبيقه لقواعد واحكام حالة الجوار مما يعد ضمانة للجار في تعويضه للضرر التي يصيبه من جراء سلوك جاره.

## المطلب الثاني

## معاير الضرر في حالة الجوار

الأصل إن اي ضرر يصيب الشخص يجعل من حق المضرور المطالبة بإزالة هذا الضرر عن طريق التعويض وبصور مختلفة قد تتخذ صورة التعويض العيني او التعويض النقدي وأياً كان مقدار هذا الضرر فالقاعدة إن كل الضرر يوجب التعويض مهما كانت جسامته[١].

والسؤال الذي يثار هنا هو هل إن الضرر الذي يصيب الجار يبيح له المطالبة بإزالة هذا الضرر اياً كان هذا الضرر من حيث الجسامة أم إن حالة الجوار لها إحكام خاصة والضرر فيها موصوف, بمعنى انه يجب ان يحمل وصفاً معيناً ويجب ان يصل إلى درجة معينة حتى تقام مسؤولية الجار؟

حسب القواعد العامة وكما ذكرنا قبل قليل ان الاصل هو ان كل ضرر يوجب التعويض وقيام المسؤولية, الا انه في حالة الجوار الأمر مختلف والسؤال المطروح تولت الإجابة عليه التشريعات المدنية قبل الفقه وذكرت ان الضرر الذي يمكن للجار ان يشتكي منه

(١) د. عبد المجيد حكيم , الموجز في شرع الاحكام القانون المدني, الجزء الاول, مصادر الالتزام، شركة الطبع والنشر الاهلية, بغداد ,١٩٦٣, ص٤٥٥.

هو الضرر غير المألوف واكتفت بذكر هذا الوصف دون الطرق لمدلوله وهو ما سوف نبينه عند الكلام عن مواقف التشريعات المقارنة.

اما الفقه فقد اختلف في وضع المعايير التي تميز بين الضرر المألوف والضرر غير المألوف الذي يتمكن للجار ان يشتكي وطرح عدة معايير لتمييز الضرر المألوف عن الضرر غير المألوف[١].

فقد ذهب اتجاه الى تحديد الضرر غير المألوف على أساس الخروج عن حدود الحق بالقياس على معيار التعسف في الاستعمال الحق, وهنا المالك مقيد بعدم التعسف في استعمال حقه على النحو الذي يسبب ضرراً للجار, فإذا كان الضرر الذي أصاب الجار ناتج عن سلوك يمثل تعسفاً في استعمال الحق كان الضرر الناتج عنه والذي أصاب الجار ضرراً غير مألوف وبالتالي تقام مسؤولية الجار عنه[٢].

وبهذا يكون تطبيق معيار الضرر غير المألوف بالاستناد الى معايير نظرية التعسف في استعمال الحق, فإذا انطبقت هذه المعايير على سلوك الجار او المالك كما يطلق عليه بعض الفقه هنا يكون الضرر الذي يصيب الجار من جراء هذا السلوك ضرراً غير مألوف يشكل مبرراً لتطبيق الإحكام المتعلقة بمضار الجوار غير المألوفة, فالقصد في إحداث ضرر للجار وإذا كانت الفائدة المتوخاة من التصرف او السلوك لا تتناسب مع الضرر الواقع على الجار او كانت المصالح غير مشروعة كان الضرر الناتج عنها ضرراً غير مألوف[٣].

ويضيف البعض بأن هناك إمكانية ان يكون هناك ضرر غير مألوف يصيب الجار يقيم مسؤولية الجار حتى وان لم يكن هناك احد المعايير السابقة ولم يكن هناك خطأ في جانب الجار, أي انه عندما تصرف لم يكن يقصد الإضرار بجاره او انه يهدف من سلوكه الحصول على منافع قليلة الأهمية وغير متناسبة مع الضرر الواقع على جاره وان المصالح والمنافع التي يهدف الحصول عليها من جراء سلوكه مشروعة بالرغم من كل ذلك فأن الضرر الذي يصيب الجار يعد ضرراً غير مألوف ويقيم مسؤولية الجار[٤].

---

(١) د. شروق فاضل عباس و د. اسماء صبر علوان, مضار الجوار غير المألوفة, بحث منشور في مجلة الحقوق, تصدر عن كلية القانون, الجامعة المستنصرية, المجلد ٤, العدد ١٦,١٧, لسنة ٢٠١٢, ص١١٢.

(٢) بو علي رميصاء, المسؤولية المدنية المترتبة عن مضار الجوار غير المألوف, رسالة ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة قاصدي مرباح، الجزائر, ٢٠١٧, ص٧.

(٣) زهير بوتوشنت وسفيان بسامي, مصدر سابق, ص٢٠.

(٤) د. ابراهيم ابو النجا, الحقوق العينية الاصلية في القانون المدني الليبي, الطبعة الاولى, دار الجامعة الجديدة, الاسكندرية, ١٩٩٧, ص٣٤.

وهذا الرأي الأخير لا نعتقد انه ينسجم مع الإطار العام للتعسف فما دام لم يكن هناك احد معايير التعسف فهذا يعني ان الضرر الذي يلحق بالجار هو ضرر مألوف في إطار الجوار وبالتالي لا يقيم مسؤولية الجار في إطار مضار الجوار غير المألوفة.

وهناك من ذهب الى أن الضرر غير المألوف يحدد على أساس الخروج عن حدود الحق, فالمالك او الجار يخرج عن حدود استعمال حقه وهذا الخروج بسبب ضرراً للغير هذا الضرر هنا يوصف بأنه غير مألوف وبالتي يكون أساسا للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة, والخروج عن حدود الحق يتخذ عدة صور منها مخالفة القوانين والأنظمة والتعليمات وهذه المخالفة ينتج عنها ضرراً يصيب الجار وهذا الضرر يوصف بأنه غير مألوف[١]، وقد يكون الخروج عن حدود الحق في صورة ارتكاب خطأ إثناء استعمال المالك او الجار للعقار, وهذا السلوك الخاطئ ينحرف به عن سلوك الشخص المعتاد فإذا ما تسبب هذا السلوك الخاطئ والخارج عن سلوك الشخص المعتاد بضرر فأن هذا الضرر يوصف بأنه غير معتاد اذا ما وقع على الجار، ويقيم بذلك مسؤولية الجار في تعويض هذا الضرر, وهذه الصور يندرج تحتها العديد من الأمثلة التي تعكس حالة تسبب الجار بضرر لجاره اثناء ارتكابه الخطأ في استعمال حقه منها كأن يجعل داره مكاناً لاقامة الحفلات الصاخبة التي تقلق راحة جاره، او يصيب الجار ضرر من جراء إشعال الجار لحريق في داره ولم يقم بالاحتياطات الأزمة لمنع أنتشار حريق وكل هذه تكون في صورة خطأ موجب للمسؤولية التقصيرية[٢].

ويلاحظ على هذا المعاير انه لا يمكن الاعتماد عليه لتمييز الضرر غير المألوف في إطار مسؤولية الجار لأنه يركز على عنصر الخطأ وهو مخالفة الأنظمة والتعليمات في استعمال العقار وهذه المخالفة هي خطأ يخضع للقواعد العامة ولا تشكل معيار مستقل يمكن الاعتماد علية في تمييز الضرر غير المألوف في إطار مضار الجوار هذا من جهة.

ومن جهة أخرى لا يمكن الجزم بان مخالفة القوانين والأنظمة والتعليمات ينتج عنها ضرر غير مألوف يصيب الجار فقد تتم مخالفة الأنظمة والتعليمات مع ذلك لا يصيب الجار ضرر معين او قد يصيبه ضرر معين ولكنه ضرر عادي مألوف ونتيجة طبيعية للخطأ

---

(١) عبير عبد الله احمد, المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين, رسالة ماجستير, كلية الحقوق والادارة العامة, جامعة بيرزيت, فلسطين, ٢٠١٤, ص٣٣.

(٢) سمية حنان خوادجية, قيود ملكية العقارية الخاصة, رسالة ماجستير, كلية الحقوق, جامعة قسنطينة, الجزائر, ٢٠٠٨, ص١٢٤.

المرتكب, وبالتالي لا يمكن الاعتماد على هذا المعيار في تحديد الضرر غير المألوف في إطار حالة الجوار.

ويرى البعض[١] انه لا يمكن وضع معيار ثابت وجامد للضر غير المألوف وإنما يستند الى معيار مرن يستجيب للظروف المختلفة والحاجات المتغيرة ويتكيف مع مقتضيات كل منها, وهو في نفس الوقت لا يعتمد على الوضع الشخصي او الذاتي للجار كوضعه الصحي او طبيعة شخصيته كونها لها مزاج معين او تحسس من موضوع معيين, وإنما يعتمد على معيار موضوعي متعلق بحالة الشخص المعتاد وهو الشخص المتوسط في تصرفاته وحاجاته فيتضايق مما يتضايق منه عامة الناس ويتحمل من الغير ما يتحمله بقية الأشخاص مما جرى به العرف السائد بين الجيران في تحمل سلوكيات الجار الأخر, وبهذا تكون الاعتبارات التي يستند إليها الضرر غير المألوف اعتبارات موضوعية تعتمد على معايير موضوعية غير متعلقة بالشخص الواقع عليه الضرر او الشخص الذي سبب ضرر.

وهذا المعيار يترك للقاضي الحرية في تقدير كون الضرر مألوف او غير مألوف في إطار علاقات الجوار, والقاضي يستعمل سلطته التقديرية هذه بالاستناد الى معايير موضوعية تساعد في تحديد صفة الضرر ومن هذه المعايير العرف والذي له دور كبير في بيان صفة عدم مألوفية الضرر بين الجيران من عدمها فما جرى به العرف في ان يتحمل الجار ما يصدر من جاره ينفي عن الضرر صفة الضرر غير المألوف, واذا كان العرف يعتبره من الإضرار التي لا يمكن تحملها فهنا يعد ضرراً غير مألوف يقيم مسؤولية الجار[٢].

كما ان هناك عبارات موضوعية أخرى يستعين بها القاضي في إطار تحديد معيار الضرر بين المألوف وغير المألوف وهي طبيعة العقارات والتي لها أثر في تحديد معيار الضرر فإذا كان العقار محلاً عاماً او مقهى او فندق فأنه يتحمل من الضرر أكثر مما يتحمله عقار المخصص للسكن, مما يعد ضرراً مألوفاً بالنسبة لعقارات معينة لا يعد كذلك بالنسبة لعقارات أخرى وبالتالي فإن طبيعة العقار لها اثر في تحديد صفة الضرر[٣]، كما ان موقع العقار أيضا له دور في تحديد صفة الضرر سواء من حيث العلو والسفل واختلاف

(١) د. عبد الرزاق السنهوري , مصدر سابق , ص٦٩٧.
(٢) د. عبد المنعم فرج الصدة, الحقوق العينية الاصلية, دراسة في القانونين اللبناني والمصري, دار النهضة العربية, بيروت, ١٩٨٢, ص٦٥.
(٣) مبروك حجاج, التعسف في استعمال الحق بين نظام المسؤولية والنظام المستقل, رسالة ماجستير, كلية الحقوق بن عكنون, جامعة الجزائر, ٢٠١٢, ص٤٢.

الضرر الذي يصيب العلو عن طبيعة الضرر الذي يصيب السفل, او من حيث كون العقار يجاور الطريق العام او خط السكك او المصانع كلها لها إضرار خاصة بها تختلف بحسب موقعها , والغرض الذي يخصص من اجله العقار يعد من المعايير الموضوعية التي تساعد في تحديد كون الضرر من الإضرار المألوفة من عدمه, فالعقار المخصص للسكن يختلف عن العقار المخصص لأغراض أخرى غير السكن والتي من طبيعتها ان تكون فيها الحركة أكثر من تلك المخصصة للسكن فما يعد ضرراً مألوفاً في العقارات المخصصة لأغراض العمل قد يكون ضرراً غير مألوف في العقارات المخصصة للسكن[١].

اما فيما يتعلق بالموقف القضائي والتشريعي من معايير تحديد الضرر غير المألوف الذي يقيم مسؤولية الجار فإننا نجد الاحكام القضائية الصادرة من المحاكم قد تبنت المعيار الاخير القائم على تقدير كل حالة وفقاً للاسس التي ذكرناها مسبقاً، فقد تبنت محكمة النقض المصرية في العديد من القرارات الصادرة عنها هذا المعيار، ففي قرار صادر عنها اشارت الى معيار الضرر غير المالوف بان يكون الضرر فاحشاً متجاوزاً الحد المعهود في تحمل كل جار ضرر جاره ويراعى في ذلك طبيعة العقارات والعرف وموقع العقار[٢]، وفي قرار اخر صادر من نفس المحكمة اشارت فيه الى ان معيار الضرر غير المألوف هو معيار موضوعي بأن يكون الضرر فاحشاً مع مراعاة العرف وطبيعة العقار وموقعه والغرض المخصص له[٣].

اما محكمة التمييز العراقية فانها لم تشر في قراراتها الى معيار الضرر غير المألوف وانما استخدمت مصطلح الضرر الفاحش وحكمت في العديد من قراراتها بضرورة ازالة الضرر الفاحش سواء اكان حادثاً او قديماً، وهذا التوجه واضح في قراراتها القديمة والحديثة، ففي قرار لها اشارت فيه الى ان المالك لا يجوز له ان يتصرف في ملكه تصرفاً مضراً بجاره ضرراً

---

(١) د. توفيق حسن فرج, الحقوق العينية الاصلية, الدار الجامعية, بيروت, من دون سنة نشر, ص١٢٢.

(٢) ينظر قرار محكمة النقض المصرية الدائرة المدنية المرقم ١٣٦٣ السنة ٧٢ قضائية في ٢٠١٢/١١/١٢، منشور على موقع محكمة النقض المصرية ومتاح على الرابط https://www.cc.gov.eg/judgment_single?id=111288675&&ja=100511 تاريخ الزيارة ٢٠٢٢/٨/٥.

(٣) ينظر قرار محكمة النقض المصرية الدائرة المدنية المرقم ٨٤٨٧ السنة ٩٠ قضائية في ٢٠٢١/٥/٢٢، منشور على موقع محكمة النقض المصرية ومتاح على الرابط https://www.cc.gov.eg/judgment_single?id=111670321&&ja=292126 تاريخ الزيارة ٢٠٢٢/٨/٥.

فاحشاً والضرر الفاحش يزال سواء كان حادثاً او قديماً[١]، وفي قرار اخر لها اشارت الى انه لا يجوز للمالك ان يسبب ضرراً فاحشاً لجاره[٢].

ومما سبق يتبين ان موقف القضاء المصري كان اكثر وضوحاً في تبني معيار مرن لتحديد ما يعد من الاضرار غير المألوفة التي تقيم مسؤولية الجار، والاضرار المألوفة التي لا يمكن للجار ان يشتكي منها وبناءً على معايير معينة، أما القضاء العراقي فانه اشار الى صفة الضرر الموجب لمسؤولية الجار، الا انه لم يبين ما هي المعايير التي يعتمد عليها لتحديد وبيان متى يكون الضرر فاحشاً فتقام مسؤولية الجار ومتى يكون الضرر غير ذلك فلا يبيح للجار الشكوى منه.

اما التشريعات المقارنة فبعضها اشار الى معيار الضرر وصفته والبعض الاخر اشار الى صفة الضرر من دون ان يبين معيار لتحديد هذه الصفة، فالقانون المدني المصري اشار الى ان الضر رالذي يمكن للجار ان يشتكي منه هو الضرر الذي يتجاوز الحد المألوف مع مراعاة العرف وطبيعة وموقع العقارات والغرض الذي خصصت له[٣].

كما ان قانون المعاملات المدنية الاماراتي اشار الى نفس المعيار ونص على ان الضر غير المالوف هو الضرر الذي يمكن للجار ان يشتكي منه، وفي سبيل تحديد هذا الضرر غير المالوف تراعى معايير العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها والغرض الذي خصصت له[٤].

اما القانون المدني العراقي فقد نص على ان المالك لا يجوز له ان يتصرف في ملكه تصرفاً يضر بجاره ضرراً فاحشاً، والضرر الفاحش يزال سواء كان حادثاً او قديماً[٥]، وهنا نجد ان المشرع العراقي اكتفى ببيان صفة الضرر الذي يمكن للجار ان يشتكي منه ولكنه لم يحدد ماهي المعايير التي يمكن الاعتماد عليها في تحديد الضرر الفاحش، على عكس القانون المدني المصري وقانون المعاملات المدنية الاماراتي اللذين اشارا الى معايير يمكن

---

(١) ينظر قرار محكمة التمييز العراقية المرقم ٦٠٨ في ١٩٦٩/٩/٦، منشور على موقع محكمة التمييز العراقية ومتاح على الرابط https://iraqld.e-sjc-services.iq/VerdictsTextResults.aspx تاريخ الزيارة ٢٠٢٢/٨/٢٠.

(٢) ينظر قرار محكمة التمييز العراقية المرقم ٣٣٧٠/ هـ م / ٢٠١٧ الهيئة المدنية في ٢٠١٧/٧/٤، منشور على موقع محكمة التمييز العراقية ومتاح على الرابط https://iraqld.e-sjc-services.iq/VerdictsTextResults.aspx تاريخ الزيارة ٢٠٢٢/٨/٢٠.

(٣) لاحظ نص المادة (٧٠٨ ف٢) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

(٤) ينظر نص المادة (١١٤٤ ف٢) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ لسمة ١٩٨٥.

(٥) ينظر نص المادة (١٠٥١ ف ١) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

الاستناد اليها في تحديد صفة الضرر الذي يمكن للجار ان يشتكي منه والذي يسمح له باقامة المسؤولية على جاره، وكان اولى بالمشرع عدم الاكتفاء بتحديد صفة الضرر، والنص على معايير يمكن من خلالها التعرف على الضرر غير المألوف او الضرر الفاحش حسب تعبيره، لذا فإننا ندعو المشرع العراقي الى الاشارة الى هذه المعايير وذلك بتعديل المادة (١٠٥١) من القانون المدني وبالصياغة التي سوف نذكرها عند الكلام عن تحديد الشخص المسؤول عن تعويض الضرر في المطلب الثاني من المبحث الثاني من هذا البحث.

## المبحث الثاني

## المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

اذا ما توافرت في الضرر الذي يصيب الجار صفة الضرر غير المألوف في هذه الحالة يكون الجار مسؤولاً عن هذا الضرر وتقام مسؤوليته تجاه جاره المضرور، والذي يستطيع ان يشتكي من هذا الضرر، وقيام هذه المسؤولية يجب ان يكون له اساس تؤسس عليه، وكذلك يجب ان يحدد الشخص الذي تقام مسؤوليته، وهذا يستدعي البحث في اساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة وتحديد الشخص المسؤول عن تعويض هذا الضرر غير المالوف، وذلك من خلال تقسيم هذا المبحث الى وطلبين، نتناول في الاول اساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، وفي المطلب الثاني نتكلم عن تحديد الشخص المسؤول وكما يلي.

### المطلب الاول

### اساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

لم يتفق الفقه على الاساس القانوني لقيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المالوفة وانقسم الى عدة اتجاهات كل اتجاه تبنى اساس تؤسس عليه المسؤولية، فمنهم من اسسها على اساس خطأ شخصي صادر من الجار وفق قواعد المسؤولية التقصيرية، ومنهم من اسسها على اساس التعسف في استعمال الحق ومنهم من قال بوجود التزام قانوني عام مصدره القانون مضمونه عدم الاضرار بالجار ضرراً غير مألوف[١].

والاتجاه الاول الذي طرحه الفقه لتأسيس مسؤولية الجار عن مضار الجوار غير المألوفة هو الخطأ الشخصي أي انحراف الشخص في سلوكه عن السلوك المعتاد واخلاله

(١) الهادي سليمي، المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، الجزائر، ٢٠١٧، ص٤٥.

بالتزام قانوني سابق، والجار هنا يكون قد ارتكب خطأ أي سلوك خاطئ الحق به ضرراً اصاب جاره، وبهذا يكون قد صدر منه خطأ شخصي يقيم مسؤوليته وفقاً للقواعد العامة في المسؤولية عن الفعل الضار، وهذا الخطأ قد يكون خطأ واجب الاثبات وقد يكون خطأً مفترضاً، وفي حالة الخطأ واجب الاثبات يقع على عاتق المضرور ان يثبت ان الجار قد وقع منه سلوك وهذا السلوك سبب له ضرر وكان هذا السلوك قد انحرف به الشخص عن سلوك الشخص المعتاد مما يشكل خطأً تقصيرياً يوجب المسؤولية[١].

وهذا الاتجاه تبناه الفقه الفرنسي حيث ان الفقيه الفرنسي مازو قد دافع عن هذه النظرية واعتبرها الاساس في اقامة مسؤولية الجار عن الضرر غير المألوف الذي يسببه لجاره، وان هذا الضرر غير المألوف يمثل تجاوز للحد العادي لعلاقات الجوار وفي نفس الوقت يشكل سلوك خاطئ يوجب المسؤولية[٢].

والذي دعى الى تبني هذا الاتجاه من قبل الفقه الفرنسي هو خلو القانون المدني من نص صريح يحدد التزامات الجوار، فذهب الفقه الى الاستناد الى القواعد العامة في اقامة المسؤولية، الا ان البعض[٣]يرى بان الاستناد الى فكرة الخطأ لا يمكن ان تكون هي الاساس الذي تبنى عليه مسؤولية الجار عن تعويض الضرر غير المألوف الذي يسببه لجاره، وذلك لان القول بالقواعد العامة يعني ان الجار في سلوكه قد خرج عن السلوك المعتاد واخل بالتزام قانوني، وهذا الاخلال يشكل خطأ الا ان الحقيقة في مضار غير المألوفة ان الجار لم يرتكب خطأ او اخل بالتزام وانما استعمل وتصرف في ملكه، وحتى لو خالف القانون فإن المخالفة تمت في ملكه ولا تشكل خطأ، لان الخطأ هو الانحراف عن السلوك المألوف للشخص المعتاد والجار هنا لم ينحرف عن هذا السلوك المعتاد وبالتالي لا يشكل سلوكه خطأ يوجب المسؤولية، ونفي صفة الخطأ عن سلوكه يعني ان ركن من اركان المسؤولية قد فقد وبالتالي لا يمكن اقامة المسؤولية من دون هذا الركن.

---

(١) قادة بن ويس و وفاء شيعاوي، اثر الدفع باسبقية الاستغلال على المسؤولية عن مضار الجوار البيئية، بحث منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، تصدر عن جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد ٥٦، العدد ٢، السنة ٢٠١٩، ص٩٠.

(٢) نوال جنان، المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن المهيدي، الجزائر، ٢٠١٦، ص٣٢.

(٣) د. عبدالرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص٧٠٧.

ونحن من جانبنا نؤيد من ذهب الى ان هذا الاساس لا يمكن الاستناد اليه في تأسيس المسؤولية عن تعويض مضار الجوار غير المألوفة، ونضيف الى ما استندوا اليه من حجج راجحة في نظرنا ان القول بتطبيق القواعد العامة والرجوع اليها يعني ان الضرر الذي يجب التعويض عنه هو أي ضرر، لان قواعد المسؤولية التقصيرية الضرر المعوض عنه فيها هو الضرر المباشر المتوقع وغير المتوقع، وفي مضار الجوار غير المألوفة الضرر المعوض عنه ضرر موصوف هو الضرر غير المألوف، وبالتالي فإن هذه القواعد لا يمكن ان تكون الاساس الذي يستند اليه في تعويض مضار الجوار غير المألوفة، لان نتائج تطبيقها يختلف عن نتائج قيام المسؤولية في حالة مضار الجوار.

والاتجاه الثاني الذي يؤسس عليه الفقه مسؤولية الجار عن تعويض مضار الجوار غير المألوفة هو نظرية التعسف في استعمال الحق وفقاً لمعايير التعسف التي تقوم عليها نظرية التعسف في استعمال الحق[١].

فالمالك او الجار يعد متعسفاً في استعمال حقه اذا قصد الاضرار بجاره او كانت المصالح التي يرمي الوصول اليها قليلة الاهمية بالمقارنة مع الاضرار التي تصيب الجار، او كانت المصالح التي يرمي الوصول اليها غير مشروعة وكان الضرر الواقع على الجار ضرراً غير مألوف[٢], وعلى ضوء ذلك تكون مسؤولية الجار قائمة اذا كان ما قام به داخلاً ضمن حالات التعسف الواردة في نظرية التعسف في استعمال الحق، واول هذه الحالات هي قصد الاضرار بالغير فقد يكون التصرف الذي يقوم به الجار يقصد من وراءه الاضرار بجاره وتكون نيته متجهة الى الاضرار بهذا الجار فقط ومن دون ان يستهدف تحقيق أي منفعة له[٣].

والحالة الثانية التي تشكل تعسفاً في استعمال الحق حالة ان تكون المصالح التي يقصد الوصول اليها من استعمال الحق قليلة الاهمية بالمقارنة مع الاضرار التي تصيب الجار من جراء هذا التصرف، فلا يمكن الاستناد والاكتفاء بوجود مصلحة من وراء التصرف وتكون مبرراً لنفي التعسف، بل يجب ان تكون المصلحة ذات قيمة واهمية كبيرة وتفوق او تتعادل مع

---

(١) الهادي سليمي، دعوى المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، بحث منشور في مجلة المعيار،تصدر عن المركز الجامعي،جامعة تيسمسيلت،الجزائر،المجلد٦،العدد١، لسنة ٢٠١٥، ص٣٠٩.

(٢) عائشة محمد اسماعيل الامين، مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة، بحث منشور في المجلة القانونية، تصدر عن كلية الحقوق فرع الخرطوم، جامعة القاهرة، المجلد ١٠، العدد ٣، لسنة ٢٠٢١، ص٨٦٣.

(٣) د. محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية، الجزء الاول، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٦، ص٩٤.

الضرر الواقع على الجار لانه من اليسير الادعاء بوجود المصلحة وبالتالي نفي صفة التعسف عن التصرف، لذا فإن تطبيق هذه الحالة يتطلب الموازنة بين الضرر الواقع والمصلحة المقصودة من التصرف، وهذا التوازن لا يقصد به التعادل الكامل او المساواة وانما المقصود هو المقارنة لمعرفة الفرق بين الضرر والمصلحة وبيان عدم اهمية المصلحة بالقياس الى الضرر الواقع لكي يعد الشخص متعسفاً[١].

والحالة الثالثة التي تشكل حالة من حالات التعسف في استعمال الحق هي حالة ان تكون المصالح التي يقصد تحقيقها غير مشروعة، فلا يكفي ان تكون هناك مصلحة للشخص من وراء استعمال حقه وهذه المصلحة معتبرة وقيمة بل يجب ان تكون مشروعة، لانه بقدر هذه المشروعية تكون المصلحة معتبرة في نظر المشرع، وهي الاساس من استعمال الحق وقيمة الحقوق في نظر القانون تقاس بقدر ما تحققه من اغراض ومصالح مشروعة والانحراف عن هذه المشروعية يجعل الحقوق غير ذات قيمة في نظر القانون ولا يوفر لها الحماية القانونية اللازمة[٢].

ويرى البعض[٣]بان الاستناد الى نظرية التعسف في استعمال الحق لتأسيس مسؤولية الجار عن مضار الجوار غير المألوفة غير صحيح اذ لا يمكن الاستناد دائماً الى التعسف في تاسيس المسؤولية، فقد يكون هناك ضرر يصيب الجار وهذا الضرر يحمل صفة الضرر غير المألوف ومع ذلك لم يكن الجار في تصرفه قد قصد الاضرار بجاره او كانت المصالح التي يرمي الوصول اليها لها اهمية كبيرة ولم تكن مصالح غير مشروعة، ومع ذلك اصاب الجار ضرر غير مألوف فكيف يمكن القول بوجود التعسف، وبذلك تعجز هذه النظرية ان تغطي كل حالات مضار الجوار غير المألوفة.

ونحن من جانبنا نتفق مع هذا الرأي لوجاهة الحجج التي يقوم عليها فضلاً عن ان حدوث ضرر غير مألوف او فاحش وتعسف الجار غير متلازمين، بمعنى لا يكون دائماً من نتائج التعسف في استعمال الحق ان يترك ضرراً غير مألوف يقع على الجار، فقد يكون هناك تعسف في استعمال الحق لكنه يصيب الجار بضرر عادي، وفي المقابل قد يكون هناك ضرر فاحش غي مألوف يصيب الجار ومع ذلك لا يوصف سلوك الجار بالتعسف ولا يقع

(١) د. رمضان ابو السعود، النظرية العامة للحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص٤٩٥.
(٢) د. محمد شكري سرور، النظرية العامة للحق، الطبعة الاولى، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٩، ص٣١٤.
(٣) د. عبدالرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص٦٩٤.

تحت أي حالة من حالات التعسف، وخصوصاً وان معيار الضرر غير المألوف الذي تكلمنا عنه مسبقاً لا يدخل ضمن مسألة التعسف في استعمال الحق.

اما الاتجاه الاخير في تأسيس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة فهو الذي يرجعها الى نص القانون[١]على اساس ان المشرع فرض على الجار التزاماً قانونياً مصدره النص القانوني مضمونه عدم الغلو في استعمال حقه، واورد قيداً على حق الملكية مضمونه الا يغلو المالك في استعمال حقه واذا ما ترتب جراء هذا السلوك ضرر غير مألوف اصاب الجار وجب تعويضه لان المالك الذي الحق بجاره هذا الضرر نتيجة لهذا السلوك يكون قد اخل بالتزامه القانوني مخالفة اقامت مسؤوليته، ولكن هذه المخالفة لا تشكل خطأ بمعناه المعروف والذي هو الانحراف عن السلوك العادي والمألوف للشخص المعتاد، والمالك هنا لم ينحرف عن هذا السلوك وانما يكون مسؤول لأنه يتحمل تبعة نشاطه فهو الذي يستفاد من استعمال حقه وبالتالي يتحمل تبعة هذا الاستعمال ووجود النص القانوني الذي يرسم حدود حق المالك ويفرض عليه التزام بعدم تجاوز هذا الحد والغلو في استعمال الحق يدعم فكرة هذا الرأي ويجعل تجاوز هذا الحد القانوني اخلال بالنص القانوني فيقيم المسؤولية.

ومن جانبنا فإننا نؤيد هذا الراي الاخير لما استند اليه من حجج منطقية تعبر عن حقيقة موضوع مضار الجوار غير المألوفة، ولما قدمناه مسبقاً من عدم امكانية الاستناد الى الاسس السابقة فالاستناد الى القواعد العامة لا يمكن الاعتماد عليه لان اثار ونتائج تطبيق القواعد العامة تختلف عن اثار ونتائج تطبيق احكام مضار الجوار غير المألوفة وخصوصاً من حيث صفة الضرر الموجب للتعويض، كما ان التعسف في استعمال الحق بمعاييره الثلاثة قد لا يكون كافياً او معبراً عن حقيقة الضرر الواقع في حالة الجوار كما قدمنا عند الكلام عن هذا الاساس، يبقى الاساس الاخير والذي يكون معبراً عن حقيقة مضار الجوار غير المألوفة والذي تدعمه النصوص القانونية الخاصة بتنظيم هذه الحالة والتي لا يمكن ارجاعها لا الى القواعد العامة في المسؤولية ولا الى نظرية التعسف في استعمال الحق.

اما بالنسبة لمواقف القوانين المقارنة فإن المشرع المصري اشار الى ان المالك يجب الا يغلو في استعمال حقه الى الحد الذي يضر بالجار[٢]، وهذا النص يعني ان المشرع قد فرض بنص القانون التزام على عاتق المالك بان لا يكون استعماله لحق ملكيته مغالاً فيه بحيث

(١) د. عبدالرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص٧٠٧.
(٢) ينظر نص المادة (٧٠٨ ف١) من القانون المدني المصري.

يسبب ضرراً لجاره، وهذا يعني ان المشرع المصري قد استند الى الاساس الاخير الذي يجعل من نص القانون اساساً لاقامة مسؤولية الجار عن تعويض مضار الجوار غير المألوفة التي يسببها لجاره.

اما قانون المعاملات المدنية الاماراتي فقد جاء بموقف مشابه لموقف القانون المدني المصري عندما فرض التزام على المالك بان لا يغلو في استعمال حقه الى الحد الذي يضر بملك الجار[١] وبالتالي يكون قد فرض التزام مصدره القانون على عاتق الجار.

اما القانون المدني العراقي فقد جاء موقفه مختلف عن القانونين المصري والاماراتي ففي النص الذي خصصه لحالة الجوار لم ينص على حدود استعمال حق الجار او المالك، واكتفى فقط بذكر صفة الضرر الذي يجعل تصرف المالك غير جائز وهو الضرر الفاحش الذي هو في نفس الوقت الضرر الذي يعوض عنه في اطار مضار الجوار غير المألوفة[٢]، وعدم وضوح موقف المشرع العراقي في رسم حدود استعمال الحق في حالة مضار الجوار ادى الى اختلاف الاراء في تأسيس المسؤولية وبنفس الاتجاهات السابقة، الا ان الاتجاه الاكثر شيوعاً بين الفقه العراقي هو الذي ذهب اليه اغلب الفقه[٣]والذي يؤسس المسؤولية على نظرية التعسف في استعمال الحق لانه يمكن القول بوجود تطبيق لنظرية التعسف في استعمال الحق في حالة الالتزام الذي يفرضه القانون وان المادة (١٠٥١) من القانون المدني هي تطبيق من تطبيقات نظرية التعسف في استعمال الحق وان المعايير التي وضعها المشرع لنظرية التعسف في استعمال الحق في نص المادة ( ٧ ) من القانون المدني، و يمكن ان تكون هناك معايير غيرها ينص عليها المشرع في موضع اخر من القانون وتعد تطبيقات لنظرية التعسف ومنها نص (١٠٥١) من القانون المدني العراقي، كما انه لا مانع من اضافة معيار اخر للتعسف هو مضار الجوار غير المألوفة.

الا اننا ومع احترامنا لهذا الرأي الا انه لا يمكن ان يكون اساساً لاقامة مسؤولية الجار عن الضرر غير المألوف لان ما قيل من انتقاد لا ساس التعسف الذي بيناه سابقاً يقال هنا، فضلاً عن ان القول بأن نص المادة (١٠٥١) من القانون المدني هو تطبيق لنظرية التعسف هو تحميل للنص اكثر مما يحتمل لان النص لم يرسم للمالك حداً لاستعمال حقه حتى يقال

(١) ينظر نص المادة (١١٤٤ ف١) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
(٢) ينظر نص المادة (١٠٥١ ف ١) من القانون المدني العراقي.
(٣) ينظر محمد طه البشير و د. غني حسون طه، مصدر سابق، ص٧٧.

بان المالك قد تعسف في استعمال حقه وتجاوز الحد المرسوم له، كما ان النص ذكر فقط صفة الضرر الذي لا يمكن للمالك ان يسببه لجاره وبهذا يكون الرجوع بنص المادة الى التعسف في استعمال الحق تحميل لها اكثر مما تحتمل، ونرى بان الاساس هو نص القانون على ان تعاد صياغة نص المادة (١٠٥١) من القانون المدني وبالصورة التي سوف نذكرها لاحقاً في المطلب الثاني من هذا المبحث عند الكلام عن تحديد المسؤول عن تعويض الضرر.

## المطلب الثاني

## تحديد المسؤول عن تعويض الضرر

نتناول في هذا المطلب مسألة مهمة جداً في موضوع مضار الجوار غير المألوفة وهي مسألة الشخص المسؤول عن تعويض هذا الضرر غير المألوف الذي اصاب الجار، وبما ان اغلب التشريعات نظمت موضوع مضار الجوار غير المألوفة عند الكلام عن حق الملكية فهل هذا يعني ان المالك هو الشخص المسؤول عن تعويض هذا الضرر؟ وهل هناك تلازم بين الملكية وقيام المسؤولية عن تعويض هذا الضرر؟ ام ان شخصاً اخر غير المالك من الممكن ان تقام مسؤوليته عن تعويض الجار عن الضرر الفاحش الذي اصابه، وقد اثار هذا الموضوع اكثر اختلاف صياغة النصوص القانونية المنظمة للموضوع احداها عن الاخر اختلافاً يترتب عليه اختلاف في تحديد الشخص المسؤول عن تعويض الضرر.

لبيان هذا الموضوع فإن الفقه القانوني انقسم الى اتجاهين ازاء تحديد الشخص المسؤول عن تعويض مضار الجوار غير المألوفة وتحديد الشخص الذي يطلق عليه وصف الجار الملزم بتعويض الضرر[١].

اما الاتجاه الاول فقد ربط فكرة التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة بحق الملكية وان صفة الجوار تكون قاصرة على الملاك المتجاورين دون غيرهم من الاشخاص كمستأجر او صاحب حق انتفاع او حق استعمال اوسكنى، وبهذا يكون المسؤول عن تعويض الضرر هو المالك وحده[٢]، وصفة الجار التي لا تتوفر الا في الملاك المتجاورين تؤسس على اساس ان النزاع في حالة مضار الجوار غير المألوفة يكون بين حقين مطلقين للمالكين المتجاورين

(١) طلبة وهبة خطاب، النظام القانوني لحق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٧، ص١٠٢، اشارت اليه عائشة محمد اسماعيل، مصدر سابق، ص٨٦٦.

(٢) د. ياسر الميناوي، المسؤولية المدنية الناشئة عن تلوث البيئة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٨، ص٢٧٨، نقلاً عن عبير عبدالله احمد، مصدر سابق، ص١٧.

اللذين يكون لهما وحدهما الحق في التمتع المطلق بملكهم، ولا يمكن تصور هذه الحالة بين اثنين ليسوا بملاك، وبهذا يكون التعويض واقعاً على المالك الذي هو مصدر الضرر غير المألوف الذي اصاب الجار[١].

ونرى بان هذا الاتجاه غير جدير بالتاييد ولا يعكس واقع الحال وذلك لانه من غير المعقول ان يكون المسؤول عن تعويض مضار الجوار غير المألوفة هو المالك دائماً، لان المالك لا يكون دائماً هو مسبب الضرر هذا من جانب، ومن جانب اخر لا يمكن ان يكون دائماً من يسيطر على العقار هو المالك، فقد يكون – وهذا كثير في الواقع العملي – المتواجد في العقار غير المالك له من مستاجر او صاحب حق منفعة او استعمال او سكنى، وكل هؤلاء لا يحملوا صفة المالك فهل من المعقول الا تقام مسؤولياتهم لانهم لا يحملوا صفة المالك، وهل من المعقول الا يحصل المضرور على التعويض وخصوصاً ان ما اصابه هو ضرر غير عادي لانه يوصف بانه ضرر غير مألوف وفاحش ومع ذلك لا يحصل على التعويض لان من سببه له غير مالك، كل هذه الامور التي تخالف المنطق تمنع تاييد هذا الاتجاه.

اما الاتجاه الثاني فيرى اصحابه بان المسؤول عن تعويض مضار الجوار غير المألوفة هو محدث الضرر بغض النظر عن صفته سواء كان يحمل صفة المالك او أي صفة اخرى يشغل بموجبها العقار سواء كان مستاجر او صاحب حق منفعة او حق استعمال او حق سكنى، ويمكن للجار المضرور ان يرجع على جاره محدث الضرر مباشرة أياً كانت الصفة التي يحملها سواء كان مالك ام غير مالك، وهو ما يحقق العدالة لان الشخص الذي يحدث ضرراً غير مألوف بجاره يكون مسؤولاً عن تعويض هذا الضرر من دون النظر الى الصفة التي يحملها ما دام انه هو من احدث الضرر[٢].

ويضيف اصحاب هذا الرأي بان فكرة الجوار هي رابطة ما بين الاشخاص وليست رابطة ما بين العقارات، وعلى ذلك يلزم المالك وغيره ممن يحمل صفة المستأجر او المنتفع او صاحب حق الاستعمال او السكنى بعدم الاضرار بجيرانهم ضرراً فاحشاً غير مألوف واذا ما سببوا ضرر فتقام مسؤوليتهم عن تعويض هذا الضرر[٣].

---

(١) زهير بو توشنت و سفيان بسامي، مصدر سابق، ص١٣.
(٢) عبير عبدالله احمد، مصدر سابق، ص١٨.
(٣) عبد الرحمن حمزة، مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق فرع بني سويف، جامعة القاهرة، ٢٠٠٢، ص٧٢.

وهذا الاتجاه الثاني اتجاه جدير بالتأييد لانه اتجاه يعبر عن الواقع وما يجري المجرى العادي للامور فلا يمكن القول بان المالك هو دائماً المسيطر على العقار، فلا يوجد هناك تلازم ما بين حق الملكية والسيطرة الفعلية على العقار، فقد يكون الشخص مالك العقار لكن المسيطر الفعلي هو شخص اخر غير المالك فالملكية حالة قانونية بان يكون صاحب الحق هو شخص معين يحمل صفة المالك، في حين ان السيطرة الفعلية هي حالة واقعية تعكس واقع الحال، وفي حالة مضار الجوار غير المألوفة تكون الاولوية للسيطرة الفعلية على العقار وليس لحق الملكية فكثيراً ما يحدث في الواقع العملي ان يكون المسيطر الفعلي على العقار هو شخص اخر غير المالك عندما يستأجر شخص العقار من مالكه، او ان يتنازل المالك عن الاستعمال والاستغلال لشخص اخر كمنتفع او صاحب حق استعمال او حق سكنى، كل هؤلاء يملكوا السيطرة الفعلية على العقار وبالتالي ما يصدر منهم من افعال او تصرفات تسبب ضرر فاحش غير مألوف للجار يكونوا هم المسؤولين عن تعويض هذا الضرر ولا يمكن مساءلة المالك عن التعويض، ونعتقد ان الاساس في تعويض مضار الجوار غير المألوفة والاولوية تكون للسيطرة الفعلية على العقار وليس لحق الملكية لانها هي الحالة الواقعية التي تتفق مع حقيقة الامور.

اما فيما يتعلق بالموقف القانوني من الاتجاهين السابقين فإن التشريعات المقارنة اغلبها تاخذ بالاتجاه الثاني الذي لا يعتد بصفة الملكية في تعويض مضار الجوار غير المألوفة ومنها القوانين محل المقارنة، فالقانون المدني المصري لم يربط بين حق الملكية وبين قيام المسؤولية عن تعويض مضار الجوار غير المألوفة، فعندما نص على المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة لم يذكر صفة المالك وانما ذكر صفة الجار[١]، وذكر بان الجار ملزم بتعويض الضرر غير المألوف الذي يسببه لجاره.

وبنفس الصياغة اخذ المشرع الاماراتي في قانون المعاملات المدنية عندما ذكر ان الجار هو الملزم بتعويض جاره عن الضرر غير المألوف الذي يسببه له[٢].

اما المشرع العراقي في القانون المدني فغن صياغته للقواعد المنظمة لمسؤولية الجار عن الضرر الذي يسببه لجاره يفهم منها انه اخذ بالاتجاه الاول الذي يربط بين حق الملكية

(١) ينظر نص المادة (٧٠٨ فـ٢) من القانون المدني المصري.
(٢) ينظر نص المادة (١١٤٤ ف ٢ ) من قانون المعاملات المدنية الاماراتي.

وقيام المسؤولية عن تعويض مضار الجوار غير المألوفة[1]، فالمشرع العراقي نص على ان المالك لا يجوز له ان يتصرف في ملكه تصرفاً مضراً بالجار ضرراً فاحشاً فقول المشرع ان المالك لا يجوز له يعني ان الشخص المعني بالكلام والملزم بالتعويض عنده هو المالك، ولو اراد ان يقيم المسؤولية على شخص اخر لاستخدم لفظ اخر اوسع من مدلول لفظ المالك لان هذا اللفظ مقيد بشخص محدد وهو صاحب حق الملكية، وبالتالي فإنه وفقاً لما تقدم لا يمكن مساءلة الجار عن إضراره بجاره ضرراً فاحشاً اذا كان غير مالك كمستأجر او صاحب حق منفعة او حق استعمال او حق سكنى، والقول بغير ذلك يعني تحميل اكثر مما يحتمل لان المشرع جاء بألفاظ صريحة لا تحتمل التأويل ودالة على صفة المالك فقط من دون ادنى شك.

ولا شك بان هذا الموقف للمشرع العراقي جدير بالتغيير لانه لا يعكس واقع الحال والصحيح ان يتم الاعتماد على السيطرة الفعلية على العقار واتخاذها اساس في قيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة ولما تقدم فإننا ندعو المشرع العراقي الى تعديل نص المادة (١٠٥١) من القانون المدني العراقي ونقترح ان يكون النص على الشكل الاتي (لا يجوز للجار ان يضر بجاره ضرراً غير مألوف وللجار المطالبة بإزالة هذا الضرر على ان يراعى في تقدير الضرر العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للاخر والغرض الذي خصصت له) فهذا النص لا يعتد في قيام المسؤولية بصفة الملكية وانما بصفة الجار أي المسيطر الفعلي على العقار والذي احدث الضرر، كما انه يحدد معياراً للضرر غير المألوف الذي يقيم مسؤولية الجوار.

كما اننا ندعو المشرع العراقي الى اعادة صياغة الفقرتين الثانية والثالثة من نفس المادة لان صياغتها الحالية لا تناسب مع احكام الجوار ونفضل ان تكون هناك فقرة تعالج موضوع الاسبقية في التملك او استغلال النشاط في دفع المسؤولية لان صياغتها غير قاطعة وتوحي بأخذ المشرع بالأسبقية في منع قيام المسؤولية، كما ان المشرع لم ينص على اثر الرخصة الادارية في قيام المسؤولية ويفضل ان تخصص فقرة من نفس المادة تعالج الموضوع.

**الخاتمة**

بعد دراسة موضوع العلاقة بين الملكية و السيطرة الفعلية على العقار في تعويض مضار الجوار غير المألوفة نبين أهم النتائج والتوصيات وكما يأتي:

---

(1) ينظر نص المادة (١٠٥١ ف١) من القانون المدني العراقي.

اولاً: النتائج

١. ان مفهوم الجوار لا يقتصر على التلاصق المباشر بين العقارات وانما قد يكون هناك حالة جوار بالرغم من عدم وجود هذا التلاصق المباشر لان مفهوم الجوار ياخذ اتجاهين الاتجاه الافقي والعمودي.
٢. ان المشرع العراقي اكتفى ببيان صفة الضرر من دون ان يشير الى معايير يمكن الاعتماد عليها في تحديد صفة الضرر غير المألوف او الفاحش الذي يقيم مسؤولية الجار.
٣. لم يتفق الفقه على اساس معين في قيام مسؤولية الجار عن تعويض الاضرار الجسيمة التي يسببها لجاره، فهناك اتجاه يؤسسها على القواعد العامة في المسؤولية التقصيرية واتجاه يؤسسها على اساس نظرية التعسف في استعمال الحق، واتجاه يجعل من نص القانون اساس المسؤولية.
٤. ان المشرع العراقي جعل من صفة الملكية اساساً في قيام المسؤولية عن تعويض مضار الجوار غير المألوفة عندما نص على ان المالك لا يجوز له ان يضر بجاره ضرراً فاحشاً.
٥. عدم التلازم بين الملكية وقيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، والاولوية تكون للسيطرة الفعلية على العقار في قيام المسؤولية وتحديد الشخص المسؤول.

ثانياً: التوصيات:

١. ندعو القضاء العراقي الى تبني المفهوم الواسع لحالة الجوار عند تطبيقه لقواعد واحكام حالة الجوار مما يعد ضمانة للجار في تعويضه للضرر التي يصيبه من جراء سلوك جاره.
٢. تعديل نص المادة (١٠٥١) من القانون المدني العراقي ونقترح ان يكون النص على الشكل الاتي (لا يجوز للجار ان يضر بجاره ضرراً غير مألوف وللجار المطالبة بإزالة هذا الضرر على ان يراعى في تقدير الضرر العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للاخر والغرض الذي خصصت له).
٣. اعادة صياغة الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (١٠٥١) لان صياغتها الحالية لا تناسب مع احكام الجوار ونفضل ان تكون هناك فقرة تعالج موضوع

الاسبقية في التملك او استغلال النشاط في دفع المسؤولية لان صياغتها غير قاطعة وتوحي بأخذ المشرع بالأسبقية في منع قيام المسؤولية، كما ان المشرع لم ينص على اثر الرخصة الادارية في قيام المسؤولية ويفضل ان تخصص فقرة من نفس المادة تعالج الموضوع.

**المصادر**


**اولا: الكتب**

١. د. ابراهيم ابو النجا, الحقوق العينية الاصلية في القانون المدني الليبي, الطبعة الاولى, دار الجامعة الجديدة, الاسكندرية, ١٩٩٧.
٢. د. توفيق حسن فرج, الحقوق العينية الاصلية, الدار الجامعية, بيروت, من دون سنة نشر.
٣. د. رمضان ابو السعود، النظرية العامة للحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٥.
٤. د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, الجزء الثامن, حق الملكية, منشورات الحلبي الحقوقية, بيروت, ٢٠٠٠.
٥. د. عبد المجيد حكيم , الموجز في شرح الاحكام القانون المدني, الجزء الاول, مصادر الالتزام، شركة الطبع والنشر الاهلية, بغداد ,١٩٦٣.
٦. د. عبدالله بن عبد العزيز المصلح, قيود الملكية الخاصة, دار المؤيد, من دون مكان النشر.
٧. د. عبدالمنعم فرج الصدة, الحقوق العينية الاصلية, دراسة في القانونين اللبناني والمصري, دار النهضة العربية, بيروت, ١٩٨٢.
٨. محمد ابو زهرة , الملكية ونظرية العقد في الشريعة الاسلامية, دار الفكر العربي, القاهرة, ١٩٩٦.
٩. د. محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية، الجزء الاول، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٦.
١٠. د. محمد شكري سرور، النظرية العامة للحق، الطبعة الاولى، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٩.
١١. محمد طه البشير و د. غني حسون طه, الحقوق العينية, الجزء الاول، الحقوق العينية الاصلية, وزارة التعليم العالي والبحث العلمي, العراق, ١٩٨٢.

**ثانياً: الرسائل والاطاريح:**

١. الهادي سليمي، المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، الجزائر، ٢٠١٧.
٢. بو علي رميصاء, المسؤولية المدنية المترتبة عن مضار الجوار غير المألوف, رسالة ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة قاصدي مرباح، الجزائر, ٢٠١٧.
٣. زهير بوتوشنت وسفيان بسامي, المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري, رسالة ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة الجيلاني بو نعامة خميس مليانة, الجزائر,٢٠٢١.
٤. سمية حنان خوادجية, قيود ملكية العقارية الخاصة, رسالة ماجستير, كلية الحقوق, جامعة قسنطينة, الجزائر, ٢٠٠٨.
٥. عبد الرحمن حمزة، مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق فرع بني سويف، جامعة القاهرة، ٢٠٠٢.
٦. عبير عبد الله احمد, المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين, رسالة ماجستير, كلية الحقوق والادارة العامة, جامعة بيرزيت, فلسطين, ٢٠١٤.
٧. غانية مخلوط ونوال محمودي, القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية للمصلحة الخاصة, رسالة ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة, ٢٠١٣.

٨. مبروك حجاج, التعسف في استعمال الحق بين نظام المسؤولية والنظام المستقل, رسالة ماجستير, كلية الحقوق بن عكنون, جامعة الجزائر, ٢٠١٢.
٩. نوال جنان، المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن المهيدي، الجزائر، ٢٠١٦.

**ثالثاً: البحوث والمقالات:**

١. د. شروق فاضل عباس و د. اسماء صبر علوان, مضار الجوار غير المألوفة, بحث منشور في مجلة الحقوق, تصدر عن كلية القانون, الجامعة المستنصرية, المجلد ٤, العدد ١٦,١٧, لسنة ٢٠١٢.
٢. عائشة محمد اسماعيل الامين، مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة، بحث منشور في المجلة القانونية، تصدر عن كلية الحقوق فرع الخرطوم، جامعة القاهرة، المجلد ١٠، العدد ٣، لسنة ٢٠٢١.
٣. قادة بن ويس و وفاء شيعاوي، اثر الدفع بأسبقية الاستغلال على المسؤولية عن مضار الجوار البيئية، بحث منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، تصدر عن جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد ٥٦، العدد ٢، السنة ٢٠١٩.
٤. الهادي سليمي، دعوى المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، بحث منشور في مجلة المعيار، تصدر عن المركز الجامعي، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، المجلد ٦، العدد ١، لسنة ٢٠١٥.

**رابعاً: القوانين:**

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
٢. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
٣. قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ لسمة ١٩٨٥.

**خامساً: القرارات القضائية:**

١. قرار محكمة التمييز العراقية المرقم ٦٠٨ في ١٩٦٩/٩/٦، منشور على موقع محكمة التمييز العراقية ومتاح على الرابط https://iraqld.e-sjc-services.iq/VerdictsTextResults.aspx تاريخ الزيارة ٢٠٢٢/٨/٢٠.
٢. قرار محكمة التمييز العراقية المرقم ٣٣٧٠/ هـ م / ٢٠١٧ الهيئة المدنية في ٢٠١٧/٧/٤، منشور على موقع محكمة التمييز العراقية ومتاح على الرابط https://iraqld.e-sjc-services.iq/VerdictsTextResults.aspx تاريخ الزيارة ٢٠٢٢/٨/٢٠.
٣. قرار محكمة النقض المصرية الدائرة المدنية المرقم ١٣٦٣ السنة ٧٢ قضائية في ٢٠١٢/١١/١٢، منشور على موقع محكمة النقض المصرية ومتاح على الرابط https://www.cc.gov.eg/judgment_single?id=111288675&&ja=100511 تاريخ الزيارة ٢٠٢٢/٨/٥.
٤. قرار محكمة النقض المصرية الدائرة المدنية المرقم ٨٤٨٧ السنة ٩٠ قضائية في ٢٠٢١/٥/٢٢، منشور على موقع محكمة النقض المصرية ومتاح على الرابط https://www.cc.gov.eg/judgment_single?id=111670321&&ja=292126 تاريخ الزيارة ٢٠٢٢/٨/٥.