

**مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة
(دراسة مقارنة)**

د. عائشه محمد إسماعيل الأمين

قسم القانون - كلية إدارة الأعمال

جامعة الأمير سطام - المملكة العربية السعودية

مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة (دراسة مقارنة)

د. عائشه محمد إسماعيل الأمين

مستخلص

تعتبر مسؤولية المالك عن مضار الجوار الغير مألوفة صورة خاصة من المسؤولية المدنية، فتقوم هذه المسؤولية عندما يقوم المالك بالضرر الغير مألوف اتجاه الجار، ولقد خول حق الملكية للمالك حق الاستعمال واستغلال ملكه، ولكن قد تؤدي ممارسة ذلك الحق إلى تحميل المالك المسؤولية نتيجة للمضار الذي يتعرض له الجوار، فممارسة هذا الحق ليست مطلقة وإنما تنقيد بقيد عدم الإضرار بالتزامات الجوار، ففكرة الضرر غير المألوف أكثر ما تواجهه في مجال الحقوق العينية بصفة عامة واستعمال الحق بصفة خاصة. فتعد مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة نتيجة طبيعة لمخالفة ذلك الحق، وبالتالي متى توافرت شروط وأركان المسؤولية وجب التعويض عن الضرر الذي لحق بالجار، والتعويض لا يقتصر فقط على إزالة الضرر وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل وقوع الضرر، بل يمتد أيضاً للتقدير النقدي الذي يجبر الضرر.

فلذلك قد اعترف المنظم السعودي والمشروع المصري بالمسؤولية التي من المالك اتجاه الجوار في حالة ارتكاب ضرر غير مألوف منه، فالمالك له حق الانتفاع بالملكية، ولكن هذا مقيد بعدم التعسف أو الاستغلال المسيء لذلك الحق، فإن جاوز هذا القيد تحققت اتجاه المسؤولية.

الكلمات المفتاحية: حق الملكية- مضار الجوار غير المألوفة- التعويض- الاستعمال غير المشروع للحق.

Abstract:

The owner's responsibility for the unfamiliar harms of the neighborhood is considered a special form of civil liability. This responsibility is established when the owner does unfamiliar harm towards the neighbor. The right of ownership has been granted to the owner the right to use and exploit his property, but the exercise of that right may lead to the owner being held responsible because of the harm that is exposed. He has a neighbourhood, as the exercise of this right is not absolute, but rather adheres to the restriction of not harming the obligations of the neighbourhood.

Right in particular. The responsibility of the owner for the harms of the unfamiliar neighborhood is the result of the nature of violating that right, and therefore when the conditions and elements of responsibility are fulfilled, compensation must be paid for the damage incurred to the neighbor, and compensation is not only limited to removing the damage and returning the situation to what it was before the damage occurred, but also extends to the monetary assessment. who force damage.

Therefore, the Saudi regulator and the Egyptian project have acknowledged the responsibility of the owner towards the neighborhood in the event of committing an unfamiliar harm from him. The owner has the right to benefit from the property, but this is restricted not to abuse or abuse of that right, and if he exceeds this restriction, the direction of responsibility is achieved.

Keywords: Property right- damage to the unfamiliar neighbourhood- compensation- unlawful use of the right.

مقدمة:

تعتبر ظاهرة الجوار من الضرورات اللازمة في المجتمع، فالعلاقات التي تنشأ مع الجماعة هي من أجل التعاون والتعايش سوياً، فأتناء تلك العلاقات قد يحدث أضرار مألوفة لأبد من تحملها، وأخري غير مألوفة والتي هي محل دراستنا، ومع التقدم التكنولوجي كثرة المناوشات بين السكان المتجاورين وبالتالي فقد تؤدي إلي خلافات لا يمكن تحملها، فكان لأبد من السعي لإيجاد قواعد قانونية تحفظ حقوقهم وتنظم علاقاتهم، ومن بين ذلك التعويض وقيام المسؤولية اتجاه المالك الضار نتيجة حدوث هذه المضار الغير مألوفة، فهي مزار تتجاوز الحد المألوف والطبيعي المتعارف عليه الناس اتجاه الاعراف السائدة بشأن تحمل بعض الأضرار التي لأبد من أن تحصل بين الجيران، إذ يلزم الجار المسؤول عن الضرر غير المألوف بشيء من التعويض وإزالة ذلك الضرر في حال التمكن من ذلك.

وضابط المضار غير المألوف محل الدراسة هو معيار مرن يتماشى مع كل حالة على حدة، فالقاضي لأبد وأن يحقق توازناً بين المصالح ويأخذ بالحسبان المعايير المطروحة (كظرف المكان والزمان وطبيعة العقار والغرض)، فالمزار غير المألوفة قد

تكون مألوفة في وقت ومكان معين وغير مألوفة في غير ذلك، وكذلك طبيعة المكان فالريف يختلف عن المدن فمن الممكن أن يكون هناك في الريف مزار غير مألوفة يكون بالمدن مزار مألوف.

أهمية البحث:

تتجلى أهمية موضوع مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة في قصور نصوص كلا من المنظم السعودي والمصري فليس هناك قانون مخصص منفصل لتناول مسؤولية المالك عن مزار الجوار الغير مألوفة، وكون الموضوع أصبح من بين الموضوعات المهمة والتي تباينت واختلفت آراء الفقهاء بشأنها، وأثقلت كاهل القضاء كثرة المنازعات التي تعرض أمامه بسبب تلك الأضرار، ولما كان المالك مقيد في استعمال ملكه إلى الحد الذي لا يضر بالجوار، كان لابد من تناول ذلك الموضوع وتحديد مسؤولية المالك عن مزار الجوار الغير مألوفة والآثار التي تترتب عليها.

مشكلة البحث:

يثير موضوع مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة إشكالية جوهرية تتمثل في الأساس والتكييف لمسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة، وهذه نتيجة لاختلاف النصوص المقارنة والجدل الفقهي الذي أثير بين الفقهاء حول هذه الإشكالية، والذي يتطلب أن نجيب عليها من خلال بحثنا.

أهداف البحث:

يهدف البحث للإجابة عن الاسئلة التالية:

- ١- ما هو ضابط ومعيار الضرر غير المألوف في مسؤولية المالك عن مزار الجوار الغير مألوف؟
- ٢- ما هو الأساس القانوني لتحديد مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوف؟
- ٣- ما هي الآثار التي تنتج عن مسؤولية المالك عن مزار الجوار الغير مألوف؟

منهج البحث:

لقد اعتمدنا في مناقشة الموضوع على المنهج المقارن في عرض دراسة مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة، فقمنا بمقارنة بين نصوص القوانين سواء أكان من ناحية المنظم السعودي والمشرع المصري والفرنسي، فقمنا بتحليل تلك ومقابلتها بمثلها في التشريعات الأخرى، وكذا موقف كلاً من الفقه والقضاء في كلا منهم.

خطة البحث:

وتشتمل علي:

التمهيد: ماهية مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة، وفيه مطلبان:
المطلب الأول: التعريف بمسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة.
المطلب الثاني: معايير مزار الجوار غير المألوفة.
المبحث الأول: الأساس القانوني وشروط مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة، وفيه مطلبان:
المطلب الأول: الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة.

المطلب الثاني: شروط مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة.
المبحث الثاني: أحكام مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: أثر وجود الرخصة الإدارية والأسبقية في التملك علي قيام مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة.
المطلب الثاني: التعويض عن مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة.

التمهيد

ماهية مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة

لقد خول حق الملكية للمالك الاستعمال واستغلال ملكه، وقد تؤدي ممارسة ذلك الحق إلي تحميل المالك المسؤولية نتيجة للمضار الذي يتعرض له الجوار، فممارسة هذا الحق ليست مطلقة وإنما تتقيد بقيود عدم الإضرار بالتزامات الجوار، فتعد مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة نتيجة طبيعة لمخالفة ذلك الحق، وسوف نقوم بالتحدث عن تعريفها ومعايير ذلك الضرر الغير مألوف فيما يأتي:

المطلب الأول

التعريف بمسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة

معظم التشريعات المدنية لم توضح تعريفاً واضحاً ومحددًا للمسؤولية التي تقع علي المالك نتيجة المضار غير المألوفة، وإنما وضع قواعد وأسس المسؤولية المدنية فقط، وترك ذلك لاجتهاد الفقه والقضاء، فنصت المادة التاسعة في الفقرة الأولى من نظام

ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها السعودي علي أن: "ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها..."^(١).

حيث يُفهم من النص أنه قد وضح مفهوم مضار الجوار الغير مألوفة بقوله: (التي لا يمكن تجنبها)، أي لا يمكن تحاشيها، ويكون مفهوم المخالفة أن الأضرار التي يمكن تجنبها غير مألوفة، وهو ما أورده في باقي النص بقوله "وإنما له أن يطلب إزالة هذا المضار إذا تجاوزت الحد المألوف"^(٢).

وهو ما قال به القانون المدني المصري كما في النظام السعودي، فظهرت فكرة مضار الجوار غير المألوفة ظهوراً مميّزاً نتيجة لعناية المشرع المصري بها كما فعل المنظم السعودي، على الرغم أن مهمة التعريف إنما تقع على عاتق الفقه والقضاء، ونتيجة لذلك فقد وضع المشرع تعريفاً لذلك مثل ما فعل المنظم السعودي، ففي المادة (٢/٨٠٧)، فقال: "ليس للجار أن يرجع علي جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها".

وقد أكدت صدر المادة التاسعة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها السعودي علي أن: "علي كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحده العقارية المفردة أو بالأجزاء المشتركة إلي الحد الذي يضر بجاره....."^(٣)، وذات الفقرة الأولى من ذات المادة (٢/٨٠٧) من القانون المدني المصري، بأن: (علي المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلي حد يضر بملك الجار)، فيفهم من هذا أنه لا يكون مجرد الغلو في استعمال الحق يوجب المسؤولية، وإنما يُرجع في هذا للفقرة الثانية أنفة الذكر للوقوف علي حد المسؤولية التي توجب قيامها، فالنظر للواقع لا بد وأن يكون هناك ضرر يصيب الجار، وينبغي أن يتحمل المالك قدراً معيناً من تلك الأضرار، وتقدير ذلك مسألة موضوعية يترك التقدير فيها لقاضي الموضوع وينبغي علي قاضي الموضوع أن يضع عند تقدير ذلك العرف وطبيعة العقارات وكذا موقع والغرض الذي قد خصص من أجله^(٤).

(١) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

(٢) عبد الرحمن علي حمزة، مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها، دار النهضة المصرية، القاهرة، ٢٠٠٦م، ص ١٠٤.

(٣) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

(٤) نزيه محمد الصادق المهدي، الحقوق العينية الأصلية، بدون دار نشر، مصر، ٢٠١٠م، ص ٧٣.

هذا بالنسبة للتشريع، وعند النظر لاجتهاد الفقه والقضاء المصريين نجد أنه قد عرف مزار الجوار غير المألوفة بأنها: (الضرر الفاحش الذي يتجاوز المألوف والمتعارف عليه بين الجيران)، حيث ورد في أحد أحكام محكمة الاستئناف المصرية: (أن الجار ملزم بتعويض جاره عما يصيبه من ضرر ولو لم يخالف نصاً من نصوص القانون وذلك متي كان الضرر فاحشاً متجاوزاً الحد المألوف من الجيران)^(٥).

ويُمكن أن نقول إن الاجتهاد الفقهي والقضائي في السعودية ومصر قد عرفا مزار الجوار غير المألوفة بأنه: الضرر الذي يتجاوز الحد الطبيعي والذي يتعارف عليه الناس في علاقاتهم بالجوار، ويقوم علي ذلك مسؤولية المالك إزاء تلك المزار ويستوجب ذلك التعويض.

وهناك بعض الاتجاهات الفقهية التي ذهبت حول تحديد حقيقة وتعريف المزار إلى عدة اتجاهات أهمها:

١- الضرر غير المألوف هو خروج عن حدود حق الملكية: للمالك حقوق ملكية متقيد

بها بمعنى أن حقه في الملك مقيد بعدم الغلو والتعسف في استعمال ذلك الحق، لأنه بذلك يتجاوز سلوك الشخص العادي والذي يقضي العرف بكون هو الضرر المألوف، فإذا تجاوز ذلك الحد أصبح يكون قد ارتكب ضرر غير مألوف يستوجب المساءلة، فإذا كان شخص يمتلك قطعة أرض للبناء ويريد بناءها فإنه ملتزم بحدود تلك القطعة فإذا جاوز تلك الحد أصبح قد ارتكب ضرر غير مألوف^(٦).

٢- الضرر غير المألوف هو نية الإضرار بالغير: عندما يكون فعل المالك وهو بصدد

استعمال حقه قد قصد الإضرار بالغير، وفي هذا الصدد قد حكمت محكمة فرنسية (Colmar)، بهدم مدخنة قد شيدها الجار بجوار جاره بقصد إدخال الأدخنة والروائح الكريهة لبيته لمنع ذلك الهواء والضرر من بيت جاره^(٧).

وفي حكم لمحكمة مصرية قالت فيه: (ليس للجار الحق في المطالبة بالتعويض عما لحق زراعته من ضرر بسبب ظلال الأشجار طالما كان الغير غير متعمد من وراء الزراعة للإضرار بجاره وطالما قد اتبع في ذلك أصول الزراعة الملحوظة قانوناً أو عرفاً

(٥) قرار محكمة استئناف القاهرة، في ١٧/١٠/١٩٤٠.

(٦) سمير السيد تناغو، مصادر الالتزام، ط١، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، ٢٠٠٩م، ص ٢٤١.

(٧) عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق بيئة الجوار، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١١م، ص ٢٠٩.

في الزراعة أو الغرس)^(٨)، مما يدل على أنه في حالة وجود نية وقصد للإضرار بالجار حينئذ تقوم المسؤولية اتجاه المالك.

٣- الضرر غير المألوف هو ضرر فاحش: قد عرفت مجلة الاحكام العدلية وفسرت الضرر الفاحش بأنه (ما لا يمكن التحرز منه والمرجع في ذلك العرف والظروف المحيطة)^(٩).

٤- الضرر غير المألوف ضرر غير مشروع: يقوم وجهة نظر هذا الاتجاه على أن المالك عندما يستعمل حقه في تحقيق مصلحة غير مشروعة، ويكون ذلك عن طريق مخالفة القانون أو معارضة النظام والآداب العامة، يعد ضرراً غير مألوف، فالمالك الذي يؤجر منزله لإيواء المجرمين والأشخاص الذين يُعرفون بين الناس بسلوكلهم المنحرف يعد هذا ضرر غير المألوف لأنه وإن كان حق الملكية أعطى له حق التصرف في ملكه كيفما شاء مقيد ذلك بعدم مخالفة ذلك للقوانين أو معارضته للنظام والآداب العامة في المجتمع^(١٠).

وبعد عرض تلك الاتجاهات والتي قد بينت أن حقيقة وتعريف الضرر غير المألوف تقوم عليها، نجد أن ما قال به الاتجاه الأول وهو أن الضرر يُعد غير مألوفاً في حالة إساءة وتعسف استعمال حق الملكية من قبل المالك هو الأول، نظراً لما سلف قوله وهو عندما يغلو أو يتعسف في استعمال حقه يكون بذلك قد خرج من تصرف السلوك الشخص العادي وأصبح ضرره غير مألوف.

المطلب الثاني

معايير مضار الجوار غير المألوفة

عند النظر لوضع معيار محدد نستطيع من خلاله أن نحدد المضار غير المألوفة نجد صعوبة في ذلك نظراً لأن المعيار مرن يتسع لوجود تطور وتقدم في مناحي الحياة سواء أكان ذلك تقدم تكنولوجي أو صناعي أو حتي اجتماعي، فقد يختلف غرض وطبيعة العقارات عن بعضها، وكذا العرف والتقاليد، وكذا ظرفي المكان والزمان، كل هذا يجب

(٨) قرار في ٢٢/١٠/١٩٢٣م.

(٩) شروق عباس فاضل وأسماء صبر علوان، المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة، ط١، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٧م، ص ٥٣.

(١٠) فيصل زكي عبد الواحد، أضرار البيئة في محيط الجوار والمسئولية المدنية عنها، مكتبة وهبة، القاهرة، ١٩٨٩م، ص ٣٩٣.

اعتباره عن تناول تلك المعايير لكي يتم من خلاله أن نحدد المعيار الذي من خلاله نقول بأن هناك مضار غير مألوف وبالتالي قيام مسؤولية اتجاه المالك تستوجب المساءلة والتعويض، وسنقوم بتناول تلك المعايير علي النحو التالي:

١- معيار تحديد المضار من حيث العرف والعادات في المجتمع:

العرف كما هو معروف هو ما استقر في ضمير جماعة معينة مدة زمنية معينة، بحيث يصبح من ثوابت تلك الجماعة ومن الصعب مخالفته حتي يصبح مخالفته مخالفة لضمير تلك الجماعة، والعرف في حالتنا هو يعني ما استقر وما جرت العادة أن يقوم بين الجيران بعضهم بعضا وما يمكن أن يتحملهم تلك الجيران فيما بينهم، بحيث يصبح من الثوابت لديهم، بحيث يرقى لقانون يحكم الجيرة، فمثلا في أيام المناسبات وخصوصا ما يحدث في الأفراح من ضجيج وصخب فالعرف يقتضي أن يتحملوه الجيران فيما بينهم ويعد هذا مألوفاً بالنسبة لهم، طبقاً لما يقضي به العرف^(١١).

ويجب التنويه هنا إلى مراعاة ظرف المكان للعمل بمقتضي العرف فمثلا ما يعدو ضرراً غير مألوفاً في الأرياف من كثرة الزحام والسكان وعدم الهدوء يعد ضرراً مألوفاً بالنسبة للمدن لأن طبيعة المدينة تقضي ذلك، فيجب أن نراعي ذلك في تقدير الضرر^(١٢).

ولما كان تحديد العرف له أثر قانوني يحدث في مرحلة تحديد المضار من عدمه، فقد عني به المنظم السعودي في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في مادته التاسعة الفقرة الأولى بقوله: "ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، على أن يراعي في ذلك الآداب العامة والعرف...."^(١٣).

وأيضاً سار المشرع المصري المدني المصري مع المنظم السعودي في ذلك، وذلك في المادة (٨٠٧/٢)، فقال: "على ان يراعي ذلك العرف...."، ومن هنا نجد أن المادة قد أعطت للعرف أثر رئيسي في تحديد المضار من حيث هي مألوفة أو غير مألوفة^(١٤).

(١١) جاد يوسف خليل، مضار الجوار غير المألوفة، ط١، دار العدالة، بيروت- لبنان- ٢٠٠٦، ص ١١٠.

(١٢) مراد محمود حسين حيدر، التكييف الشرعي القانوني للمسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٩م، ص ٢٨٧.

(١٣) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/٢٣هـ.

(١٤) عبد الرحمن علي حمزة، مضار الجوار غير المألوفة، مرجع سابق، ص ١٨٩.

٢- معيار تحديد المضار من حيث طبيعة العقار:

يلعب طبيعة العقار دوراً مهماً وأساسياً في تحديد الضرر من حيث كونه ضرر مألوف أو ضرر غير مألوف، ويسترشد به قاضي الموضوع في تقدير الضرر غير المألوف، لذا نجد في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في مادته التاسعة في الفقرة الأولى بقوله: "ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، على أن يراعي في ذلك الآداب العامة والعرف، وطبيعة العقار"^(١٥).

وكذلك المادة (٨٠٧/فقرة ٢) من قانون المدني المصري، فأشارت إلي: "أن يراعي في ذلك طبيعة العقارات....."، فقد يعد الضرر في ظرف معين مألوفاً يعد غير مألوفاً في ظروف أخرى^(١٦).

فالمكان الذي يكثر فيه الزحام والأشخاص كالفنادق يعد هذا شيئاً مألوفاً نظراً عدد نزلاء الفنادق يكون أكثر من الأشخاص الذين يقومون في بيت أو شقة، فالأول ينعدم الهدوء ويعدو مألوفاً على عكس الثاني يعد غير مألوفاً، وكذا بالنظر أيضاً للمصانع التي تُدار فيه الآلات ويحتشد فيه العمال فيكون الضوضاء ضرراً مألوفاً على عكس المنزل في المكان الهادئ في الأماكن الراقية فيعد فيه الضوضاء ضرراً غير مألوفاً^(١٧).

٣- معيار تحديد المضار من حيث موقع العقارات فيما بينها:

يعتبر موقع العقار بالنسبة لعقار آخر معياراً مهماً في تحديد المضار، فالمالك الذي يسكن مثلاً في دور عالي في طابق معين يكون غير الدور الأسفل في نفس الطابق في تحمل الأخير لزعمة المواصلات وضوضاء الشارع على عكس الأول، وهو الذي أقره الفقه في السعودية مصر وفرنسا، ويمكن هنا أن نطبق القاعدة والتي تقول بأن ما قد يعد ضرراً غير مألوفاً بالنسبة لعقار يعد مألوفاً لعقار آخر^(١٨).

^(١٥) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

^(١٦) محمد أحمد رمضان، المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار، مرجع سابق، ص ٦١.

^(١٧) زكي حسين زيدان، حدود المسؤولية المدنية عن مضار الجوار في الشريعة الإسلامية والقانون المدني، دار الكتاب القانوني، ٢٠٠٩م، ص ١٢٠.

^(١٨) حسن علي دنوب، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحددة، بغداد، ١٩٥٤م،

فالمنظم السعودي في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في مادته التاسعة في الفقرة الأولى نص على أن: "ليس للجار أن يرجع علي جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، علي أن يراعي في ذلك الآداب العامة والعرف، وطبيعة العقار، وموقع كل وحدة عقارية مفرزة بالنسبة إلي الأخرى"^(١٩).

٤- معيار تحديد المضار من حيث الغرض الذي من أجله العقار:

عند النظر في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في مادته التاسعة في الفقرة الأولى نجد أنه نص على أن: "ليس للجار أن يرجع علي جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، علي أن يراعي في ذلك الآداب العامة والعرف، وطبيعة العقار، والغرض الذي خصصت له كل وحدة"^(٢٠).

وكذلك المادة (٨٠٧/٢) من القانون المدني المصري نجد أن أولت اهتماماً بالغاً في معيار الغرض الذي من أجله قد خصص العقار واعتبرت ذلك معياراً لتحديد المضار من حيث كونه مألوف أو غير مألوف، فنصت علي: "علي أن يراعي في ذلك..... والغرض الذي خصصت له....."^(٢١).

فينبغي مراعاة الغرض الذي من أجله خُصص العقار فيعتبر المقاهي والمولات من زحمة الناس والضوضاء ضرر مألوف، علي عكس المستشفيات مثلاً فالهدوء فيه هو الأصل فيعتبر الضوضاء مضار غير مألوف، لأن غرض كلا من العقارين يختلف عن الآخر.

والواقع بعد عرض تلك المعايير يجب أن تُؤخذ في عين الاعتبار لقاضي الموضوع فيجب عند تحديد المضار كونه مألوف أو غير مألوف مراعاة (العرف- طبيعة العقار- موقع العقار- الغرض من العقار)، ولا نجد في هذا إلا المنظم السعودي والتشريع المدني المصري الذي سبق التشريعات العربية في هذا، ويجب أن تستقي منه التشريعات التي

^(١٩) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

^(٢٠) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

^(٢١) عبد الرحمن علي حمزة، مضار الجوار غير المألوفة، مرجع سابق، ص ٢٢٠.

ليس لها تشريعات تنظم ذلك وتطبيق ما ورد فيه، كما ورد في نص التاسعة الفقرة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها وكذلك المادة (٨٠٧) من القانون المدني المصري والتي شملت كل هذه المعايير.

المبحث الأول

الأساس القانوني وشروط مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة

المطلب الأول

الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة

الأساس القانوني للمسؤولية هو ذلك السبب الذي من أجله تقوم المسؤولية اتجاه الشخص ويترتب على ذلك التعويض، وقد انقسم الفقه إلى ثلاثة أقسام في تحديد الأساس القانوني للمسؤولية تجاه المالك بسبب المزار غير المألوفة، وهو ما نقوم بذكره في ما يأتي:

أولاً: الغلو والتعسف في استعمال الحق:

١- **الغلو في استعمال الحق:** القانون لا يجرم أبداً المالك في استعمال حقه في الملكية كيف شاء ما دام تم ذلك في إطار القانون، ولكن تكمن المشكلة في حالة قد غلا في استعمال ذلك الحق، فالغلو هو كل عمل ينتج عنه ضرر غير مألوف يستوجب المساءلة والتعويض^(٢٢).

فهذا الجانب يبني المسؤولية على الغلو في استعمال هذا الحق، والذي بدور يبب مزار غير مألوفة تجاه الجوار، وليس هناك من خطأ في حالة أراد المالك أن ينتفع بملكه بقدر أكبر ينتج عنه منفعة أكبر، ولكن في الجانب الآخر يجب تعويض الجار علي الاستعمال الاستثنائي والذي سبب ضرر غير مألوف.

وقد أكدت صدر المادة التاسعة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها السعودي علي أن: "علي كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحده العقارية المفردة أو بالأجزاء المشتركة إلى الحد الذي يضر بجاره....."^(٢٣)،

وأيضاً حسم المشرع المدني المصري في المادة سالفه الذكر (٨٠٧) والتي نصت علي: (علي المالك ألا يغلو في استعمال ملكه إلي حد يضر بملك الجار-)، ٢- وليس للجار أن يرجع علي جاره في مزار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن

(٢٢) محمد كامل موسي، الحقوق العينية الأصلية، ص ٣٧٧.

(٢٣) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/٢٠٢٣هـ.

يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف،)، فأصحاب هذا الرأي يبنون المسؤولية علي أنها التزام قانوني تقرر بموجب النص^(٢٤). ويكون إثبات ذلك الغلو عن طريق وجود نية للإضرار بالغير، كأن تقوم المصلحة تافهة أو ليست مفيدة للمالك، ويرجع لذلك لفاضي الموضوع فله السلطة التقديرية في تحديد ذلك.

٢- **التعسف في استعمال الحق:** نظرية التعسف في استعمال الحق ليست نظرية حديثة، بل لها جذور تاريخية قديمة، فقد ذهب جانب من الفقه الفرنسي إلى أن أساس مزار الجوار غير المألوفة تقوم علي فكرة التعسف في استعمال الحق، فيسأل المالك عن ذلك ويعوض الجار عن ذلك الضرر^(٢٥).

وقد عرفت المحاكم منذ زمن طويل حالات التعسف في استعمال الحق ومن ذلك فقد حكمت محكمة فرنسية على من صدرت ضده تصرفات مضرة بالغير إما بإزالة ذلك الضرر إن كان ممكناً، أو بالتعويض، فألزمت بإزالة مدخنة قام بتشبيدها مقابل نافذة جاره فأدي ذلك إلى منع النور عنه تمام^(٢٦).

وفي الفقه القانوني السعودي والمصري فقد ذهب جانب منهما إلي أن أساس المسؤولية عن مزار الجوار غير المألوفة يكمن في نظرية التعسف في استعمال الحق، وأن نص المادة التاسعة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها السعودي، والمادة (٨٠٧) من القانون المدني المصري، ما هي إلا تطبيقاً لتلك النظرية، وقد أضافت تلك المادة معياراً جديداً ورد في المادة (٥) منه، وقد اختار المشرع المصري لتلك النظرية المكان البارز بين النصوص التمهيدية، لأن بها عموم يمكن أن يطبق علي جوانب قانونية كافة دون أن تقتصر علي العمل غير المشروع^(٢٧).

^(٢٤) مراد محمود حسين حيدر، التكييف الشرعي القانوني للمسؤولية الناشئة عن مزار الجوار غير المألوفة، مرجع سابق، ص ٤٨١.

^(٢٥) مصطفى العوجي، القانون المدني، المسؤولية المدنية، ط ٥، ج ٢، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٦م، ص ٣١٦.

⁽²⁶⁾ colmar.2mai1965D.P.1956.2.9

^(٢٧) أيمن إبراهيم العشماوي، تطور الخطأ كأساس للمسؤولية المدنية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨م، ص ٦٦.

ثانياً: فكرة المخاطر وتحمل التبعة ونظرية الضمان:

وتتقسم لقسمين:

١- **فكرة المخاطر وتحمل التبعة:** مع التقدم والتطور التكنولوجي السريع والذي أصبح جزءاً من الحضارة الإنسانية، فقد بدأ بالاستغناء عن الخطأ كأساس للمسؤولية، وحل مكانه الضرر، وهو جوهر نظرية المخاطر وتحمل التبعة.

فقال الفقيه الفرنسي (جوسران) في هذا الصدد: (أن نشاط الفرد الذي يسبب الضرر للآخرين يجعل من صاحبه مسؤولاً عن هذا الضرر وبدون حاجة إلي البحث عن وجود الخطأ أو عدم وجوده، ولا محل أيضاً للبحث عن نية الفاعل بل يبحث عن ذات الفعل، فإذا كان الإنسان بمقدوره أن يحصل بنشاطه علي ربح فإنه من العدل والإنصاف أن يعرض بمثل ما كسب الضرر الذي سببه)^(٢٨).

فأساس تلك النظرية أن المالك كما يستفيد من موارد ملكه، فعليه في المقابل أن يتحمل كافة النتائج الضارة ويعرض الغير بذلك، حتى ولو لم يصدر منه اساءة في استعمال حقه.

وقد ذهب اتجاه في الفقه القانوني السعودي والمصري في أخذ هذه النظرية كأساس للمسؤولية عن مزار الجوار غير المألوفة، فأساس المسؤولية عن مزار المالك للجوار لا يتمثل بوقوع خطأ أو تعسف في الحق كما سلف، وإنما يتم علي أساس موضوعي وهو تحمل التبعة، وقد أخذ القضاء المصري في أحد أحكامها بوجهة نظر ذلك الاتجاه، ففي حكم لمحكمة استئناف القاهرة في أحد أحكامها نصت علي: "أن الجار ملزم في تعويض جاره عما يصيبه من ضرر ولو لم يخالف في عمله نصوص القوانين أو اللوائح، فإذا أنشأت الحكومة محطة من محطات المجاري علي قطعة أرض من أملاكها فأقلقت إدارتها راحة السكان وهي مخصصة للسكني، كان لهؤلاء الحق في الرجوع علي الحكومة بالتعويض عما أصابهم وأصاب أملاكهم من أضرار"^(٢٩).

وقد تم انتقاد تلك النظرية علي أساس أن من يحدث ضرراً للغير يجب عليه التعويض وهذا سيجعل عبئاً مرهقاً، ولذلك فقد تخلوا عن مبدأ الغرم بالغنم، واكتفوا ان من يحدث ضرراً للغير بسبب نشاطه وعمله يُسأل عن هذا النشاط.

(28) Josserrqd De l' esprit des droits et de leur relqtivité thèore dite de l' abus des droits.p.18.

(٢٩) حكم محكمة استئناف القاهرة والصادر في ١٧/١٢/١٩٣١م.

٣- **نظرية الضمان:** لقد قدم هذا الاتجاه والذي عد نظرية الضمان هي الأساس التي تتركز عليها مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة، فالشخص الذي قد تعرض للضرر، له الحق في سلامة الجسد والنفس والمالك كذلك، ومن الواجب حماية تلك الحقوق من تعدي الآخرين، فإذا مُست هذه الحقوق وجب التعويض بالاستناد إلى حقه بضمان لنفسه ومملكه تجاه تصرفات الآخرين.

وبتطبيق تلك النظرية على مزار الجوار، وجب التفرقة بين نوعين مزار مألوفة وهي لا يشملها الضمان، لأنه لا بد لإنسان أن يتحمل قدرًا من الضرر، على عكس المزار غير المألوفة والتي وجب ضمان^(٣٠).

وقد انتقد هذا الاتجاه بأن نظرية الضمان تتعلق بالعلاقات التعاقدية، في حين أن المزار غير المألوفة تمثل النتيجة الحتمية لاستعمال الشيء في نطاق الحالة الطبيعية.

المطلب الثاني

شروط مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة

هناك شروط لا بد من تحققها لكي تقوم المسؤولية عن المزار غير المألوفة، ومن تلك الشروط توافر صفة الجار ليس فحسب في الشخص الذي لحقه الضرر وإنما من جانب الشخص المسؤول، ويكون الضرر قد تجاوز الحد المألوف المتعارف عليه من أعباء الجوار، وسنتكلم عن ذلك بمزيد من التفصيل على ما يأتي:

أولاً: توافر صفة الجوار في الشخص المتضرر والمسؤول:

نصت المادة التاسعة في الفقرة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها السعودي علي أن: "ليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المزار إذا تجاوزت المألوف....."^(٣١).

فاشترط من أجل أن يكون هناك تعويض عن مزار غير مألوف توافر صفة الجار في شخص المضرور والمسؤول، وبالتالي فعند فقد صفة الجار سواء كانت من ناحية المضرور أو المسؤول لا يحق الطلب وقتها بالتعويض، فقدم الشخص لزيارة صديق له

^(٣٠) مراد محمود حسين حيدر، التكييف الشرعي القانوني للمسؤولية الناشئة عن مزار الجوار غير

المألوفة، مرجع سابق، ص ٥٤٧.

^(٣١) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

في الأماكن المعروفة بالضوضاء لا يحق له طلب التعويض عن ذلك لأنه ينتفي في حقة صفة الجار التي لا بد منها لكي يُحكم بالتعويض^(٣٢).

وهو ما أورده المادة (٢/٨٠٧) من القانون المدني المصري، فقال: "ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف".

وفي حكم لمحكمة النقض الفرنسية والتي قد قررت في إحدى أحكامها في منازعات الجوار، أنه يجب توافر صفة الجار للشخص المتضرر لكي يُحكم له بالتعويض علي الضرر أو المضايقات الغير مألوفة التي تكون قد لحقت به^(٣٣).

ويجب الأخذ بمفهوم الجوار بمعناه الواسع والتي يتضمن عقارات أم منقولات وربط مفهومه بالنشاط الضار الذي وقع، فالأحكام القضائية لا يشترط لكي تصدر أن يكون هناك تلاصق فقط وإنما يكفي ان يكون هناك تجاوز أخذاً بالمفهوم الواسع لمفهوم الجوار.

وتجدر الإشارة هنا أن صفة الجوار لا ترتبط بفكرة الملكية، بل نابعة من شخص استعمل عين معينة سواء أكانت عقاراً أم منقولاً، وسواء أكان ذلك الشخص مستأجراً أم يشغل العين المؤجرة، فينبغي توافر صفتي الحياة والاستقرار بغض النظر بعد ذلك عن الفترة الزمنية، وسواء كان الشخص طبيعياً أم معنوياً، وبالتالي متى توافرت فيه هاتين الصفتين فإنه يحق له طلب التعويض عن المضار الغير مألوف الذي تعرض له^(٣٤).

ثانياً: التجاوز المضار أعباء الجوار المألوفة:

حتى تكتمل المسؤولية لا يكفي فحسب تواجد شرط الضرر لكي تقوم المسؤولية المدنية ويحكم بالتعويض، بل لا بد من تواجد أضرار غير مألوفة ويكون ذلك متجاوزاً للحد المتعارف عليه، والذي يتحمله الجيران أحياناً وفق للعرف بين الجيران، بحيث يكون هذا الضرر قد زاد عن الحد المتعارف عليه، ولكن يجب مراعاة كما سلف ذكره في معيار الضرر غير المألوف من طبيعة العقار والغرض المخصص له وموقعه، أما ما عدا ذلك من الازعاج والضوضاء العادي فلا يكفي لقيام المسؤولية، وهو ما تنص عليه المادة التاسعة في الفقرة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها

^(٣٢) فيصل تركي عبد الواحد، أضرار البيئة في محيط الجوار والمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوف، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ٢٠٠٩م، ص ٤٣٠.

^(٣٣) Civ.24 janv. 1973,j,CP.1973,11,17440.

^(٣٤) طلبه وهبة خطاب، النظام القانوني لحق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٧م، ص ١٠٢.

السعودي علي أن: "ليس للجار أن يرجع علي جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف....."^(٣٥).

وأيضاً هو ما نصت عليه المادة (٢/٨٠٧) من القانون المدني المصري، فقال: "ليس للجار أن يرجع علي جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف"، فيجب أن يتحمل الجار قدراً معيناً من المضار^(٣٦).

وتجدر الملاحظة هنا أن استلزام شرط الضرر غير المألوف في نطاق العلاقات التي تحكم بين الجوار، وهو أمر تفرضه الموازنة بين حق المالك وحق استعماله/ فيجب التمييز ما هو ضرر مألوف وضرر غير مألوف، ومن ثم يكون الجار ان يتحمل المضار المألوف ويعوض عن المضار غير المألوف، لأن القول بغير ذلك سيغل يد المالك من الاستعمال لحقه، وهو أمر ينافي ما منحه المشرع المصري والفرنسي إزاء حق الملكية، والتي من أهم سماتها استعمالها على وجه مشروع واستغلالها^(٣٧).

ثالثاً: مشروعية سلوك أو تصرف الجار محدث الضرر:

لكي تكتمل شروط تطبيق نظرية مضار الجوار الغير مألوفة يجب أن يكون استعمال الجار للملك قد تم تحت تصرف وسلوك مشروع، وغير خارج وشاذ عن المألوف، فيجب أن يتخذ كل الاحتياطات اللازمة والتي تضمن له الحق في أن ينتفع بطريق مشروع وغير ضار للجار، وفي سياق ذلك فإن كانت المضار غير مشروعة أو خارجه عن المألوف فقد تقرر في هذه الحالة المسؤولية المدنية^(٣٨).

ومما يؤيد وجهة النظر هذه أنه لو كان يكفي لقيام المسؤولية وجود خطأ أو تعسف في استعمال الحق لما أفرد المنظم السعودي والمشرع المدني المصري نص خاص يخص مضار الجوار ولأخضعها للمسؤولية التقصيرية أو التعسف في استعمال الحق^(٣٩).

^(٣٥) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

^(٣٦) فيصل تركي عبد الواحد، أضرار البيئة في محيط الجوار، مرجع سابق، ص ٤٢٦.

^(٣٧) فوزي كمال أدهم، أبحاث في القانون المدني، بدون نشر، بيروت، ١٩٩٧م، ص ٤١٥.

^(٣٨) عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق بيئة الجوار، مرجع سابق، ص ٢٦٢.

^(٣٩) عبد الرحمن علي حمزة، مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها، مرجع سابق، ص ٤١٢.

ومما سبق يتضح لنا أن المضار الناتجة الغير مألوف والذي يخضع للمسؤولية لابد فيه من سلوك مألوف يحقق مصلحة مشروعة مع اتخاذ كافة الاحتياطات الكافية لمنع الإضرار بالجار، أم غير ذلك يخضع للمسؤولية والتعويض.

المبحث الثاني

أحكام مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة

متى توافرت شروط وأركان المسؤولية وجب التعويض عن الضرر الذي لحق بالجار، فهو الأثر المترتب على قيام المسؤولية وجزاء المخالفة والخطأ، والتعويض لا يقتصر فقط على إزالة الضرر وإعادة الحالة إلي ما كانت عليها قبل وقوع الضرر، بل يمتد أيضاً للتقدير النقدي الذي يجبر الضرر، وسنقوم بدراسة ذلك في هذا المبحث.

المطلب الأول

أثر وجود الرخصة الإدارية والأسبقية في التملك على قيام مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة

إذا كان للمضرور الحق في طلب التعويض فهذا غير كاف، حيث يكون للمسؤول أن يدحض تلك المسؤولية بوسائل دفع كوجود رخصة إدارية، أو أسبقية للاستغلال والتملك، وهو ما نتناوله هنا:

أولاً: أثر وجود الرخصة الإدارية على قيام مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة:

الترخيص الإداري هو ذلك الأذن الذي يصدر من الجهات المختصة وذلك بهدف ممارسة عمل أو نشاط معين أو فتتاح مصنع أو ما إلى ذلك مما لا يجوز أن يُمارس إلا بصدور إذن بذلك^(٤٠)، فهدف الترخيص هو تدخل من الدولة في الأعمال والنشاطات الفردية والتي يمكن من خلالها أن يسبب ضرر بالآخرين.

صاحب المصانع والمنشآت والتي من شأنها أن تؤدي إلى الحاق الضرر والأذى للناس أو تهديد الخطر، فلا بد من أجل مزاولة العمل أو النشاط الصناعي والتجاري، وكذلك أصحاب البنايات العالية يحصلون على ترخيص لكي يقوموا بالبناء ولكي يعطوا الإدارة رقابة العمل والتحقق عما إذا كان قد تم طبقاً للمواصفات وشروط البناء العامة^(٤١).

(٤٠) د. محمد جمال جبريل، الترخيص الإداري، بدون دار نشر، ص ٨٩.
(٤١) جاد يوسف خليل، مضار الجوار غير المألوفة، مرجع سابق، ص ١١٦.

فالترخيص الإداري ذو طبيعة عينية فهو يتعلق بالمحل المراد ترخيصه لا بالشخص، وبناء على تمتعه بهذه الطبيعة أن يصح فيه التنازل لشخص آخر غير المرخص ويورث كذلك في حالة الاخبار بالوفاة في مدة معينة. وتجدر الإشارة هنا أن المسؤولية تقام في حالة مخالفة أمر الترخيص، فالمقاول الذي صدر له ترخيص للعمل في الطريق العام فمخالفته للتنظيم وحركة المرور وصحة تقوم في اتجاهه المسؤولية^(٤٢).

وهنا نطرح سؤال مهم: هل لو كان هناك ضرر يشكو منه الجار، ولكن المسؤول دفع بأنه حاصل على ترخيص من الجهة الإدارية على مزاوله ذلك النشاط؟ فالفقه والقضاء الفرنسي قد أخذ وقتاً من الزمن يعول على مسألة الرخصة الإدارية وأنها تعصم المالك من المسؤولية في حال لو حدث هناك مضار غير مألوفة، ولكن هذا الاتجاه لم يدم طويلاً وأخذ جانب كبير من الفرنسي بأن حصول المالك على التراخيص اللازمة للنشاط لا يحول مقاضاته وطلب التعويض منه^(٤٣).

وفي التشريع والفقه المصري قد أخذ أقام المسؤولية علي المالك في حال ارتكابه مضار غير مألوف حتي لو كان يملك الترخيص الإداري، ونصت المادة (٨٠٧/فقرة ٢) من القانون المدني، علي هذا الاتجاه فقررت: (..... ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق)^(٤٤)، وقد قضت محكمة النقض المصرية واعتبرته من القيود الواردة علي حق الملكية بعد قيامه: وهي مضار الجوار غير المألوفة، فقررت أن: (ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق) يدل على أن المشرع بهذا النص رسم حداً لحق الملكية، ووضع قيلاً عليه وهو ألا يغلو المالك في استعمال حقه إلى حد يضر بجاره ضرراً يجاوز الحد المألوف^(٤٥). وبذلك قد أخذ المشرع والفقه والقضاء المصري بهذا الاتجاه فحصول المالك

^(٤٢) محمد أمين الرومي، التنظيم القانوني للاتصالات في مصر والدول العربية، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٨م، ص ١٢٩.

^(٤٣) عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار، مرجع سابق، ص ٦٢٢.

^(٤٤) عبد المنعم فرح الصدة، حق الملكية، ط ٢، شركة ومطبعة مصطفى الحلبي، مصر، ١٩٦٤م، ص ٩٦.

^(٤٥) محكمة النقض المصرية، الطعن رقم ٢١٤٦ لسنة ٧٠ قضائية، الدوائر المدنية جلسة ٢٢/٥/٢٠١١م.

علي التراخيص لمزاولة نشاط يؤدي إلي ضرر غير مألوف وإن كان هذا التراخيص يمنع عنه المسؤولية الجنائية إلا أن ذلك لا يعفيه من قيام المسؤولية المدنية في حقه في حال إذا طلب المضرور التعويض، حيث أن التراخيص يحمل ضمناً مبدأ وهو عدم المساس بحقوق الجار، وبشرط أن لا يسبب ذلك مضار غير مألوفة، وإلا قد خرج عن غرضه ومضمونه^(٤٦).

ثانياً: أثر الأسبقية في التملك أو الاستغلال على قيام مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة:

أسبقية التملك والاستغلال هي أن يكون المالك صاحب الضرر سابق علي الجار في تملك المكان والاستغلال، هل يحق للجار أن يقوم بطلب التعويض وقيام المسؤولية اتجاه المالك والذي بالطبع سيدفع بوجود اسبقية له في الملك والاستغلال عن الجار المضرور؟

في جانب الفقه المصري لم يوجد اتفاق حول هذه المسألة وانقسم لثلاث اتجاهات:
الأول: أن الجار في هذه الحالة لا يحق له طلب التعويض وقيام المسؤولية نتيجة للضرر غير المألوف والذي وقع من المالك القديم، علي اعتبار أنه هو الذي استجد عليه وسعي إليه فضلاً علي أنه قبل القوم عليه كان الأولي أن يستقضي حاله، وهو ما جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري فقد ورد فيها: (أما إذا كان المحل المقلق للراحة هو القديم، وقد وجد في ناحية مناسبة له ثم استحدث بعد ذلك بجواره بناء للسكني الهادئة، فليس لصاحب هذا البناء أن يتضرر من مجاورة للمحل المقلق للراحة، بل هو الذي يلزمه رفع الضرر عن نفسه)^(٤٧).

والمشرع الأردني فيذهب إلي ذلك، ويؤخذ من المادة (١٠٢٦) من القانون المدني الأردني، وأيده القضاء الأردني في إحدى قرارات محكمة التمييز التي أخذت بما جاء في المادة المذكورة أعلاه من القانون المدني الأردني^(٤٨).

^(٤٦) عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار، مرجع سابق، ص ٦٢٢.

^(٤٧) عز الدين الناصوري وعبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، بدون دار وسنة نشر، ص ١٤٠.

^(٤٨) قرار محكمة التمييز الأردني، (حقوق)، رقم ٢٠٠١/٣٠٤٥، منشورات مركز العدالة، تاريخ ٢٠٠١/١/٢١ م.

الثاني: أن المالك القديم إذا تسبب في مضار غير مألوف للجوار الجديد فتقوم اتجاه المسؤولية ويكون عليه تعويض ذلك الجار، ولا يستفيد المالك الضار كونه أسبق في التملك أو الاستغلال لدفع المسؤولية، فاستغلال واستعمال حقه له قيود من أهمها ألا يتسبب ذلك في ضرر غير مألوف للآخرين.

وهو ما أكدته صدر المادة التاسعة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها السعودي علي أن: "على كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحدته العقارية المفرزة أو بالأجزاء المشتركة إلي الحد الذي يضر بجاره....."^(٤٩)، فوضحت المادة أنه حتي في وجود أسبقية في الملك مقيد ذلك بالا يؤدي استعمال حقه بالضرر بجاره.

الثالث: يذهب إلي ما ذهب إليه الاتجاه الثاني وهو تحمل المال القديم الضار للضرر الذي سببه للجوار الجديد، أو علي الأقل هناك خطأ مشترك بين المالك والجار المضرور، لأن الجار لم يراعي عناية الرجل المعتاد في السؤال عن المالك قبل مجيئه وهو عالم بمضار الجوار^(٥٠).

ويمكن أن نحسم الخلاف الفقهي في هذه النقطة أن المدعي عليه (المالك) أن يدفع المسؤولية عنه بأسبقية الوجود عن المضار التي تعرض لها جاره وذلك متى ما كانت تلك الأسبقية في الاستملاك أو الاستغلال أسبقية جماعية وهو المناسب ويتفق مع روح العدالة، وهو ما أخذ به القضاء الفرنسي فقد قضت محكمة النقض الفرنسية برفض الطعن المقدم علي مستواها من طرف الجار المضرور حول حكم قاضي الموضوع الذي أصدر حكماً يرفض من خلاله طلب التعويض عن الروائح الكريهة التي تنبعث من مزرعة خنازير مجاورة له، معتمدين في ذلك طبيعة الحي الزراعية، وبالتالي مألوفية الأضرار الصادرة عنها، وإن الجار المستجد علي المنطقة لا يمكنه الحصول علي التعويض^(٥١).

^(٤٩) مرسوم ملكي رقم (٥/م)، والتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

^(٥٠) حسن كيرة، أصول القانون المدني، ج١، منشأة المعارف، مصر، ١٩٦٥م، فقرة ٩٩.

^(٥١) سليمي الهادي، المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة (دراسة مقارنة)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، متخصص قانون خاص، جامعة تلمسان، ٢٠١٦/٢٠١٧، ص ٢١٢.

المطلب الثاني

التعويض عن مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة

يعتبر التعويض من أهم الآثار التي تترتب على قيام مسؤولية المالك تجاه الجار المتضرر، إذ تقتضي قواعد المسؤولية بالتعويض للجار المتضرر من المالك، فهو يعتبر وسيلة القضاء لجبر الضرر الذي تعرض له الجار المتضرر، ولكن ما هي صور التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة، وهي:

أولاً: التعويض العيني:

فالتعويض العيني هو: "الحكم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل ارتكاب المسؤول عن الضرر بفعل الخطأ الذي يستوجب المسؤولية"، والبعض عرفه بأنه "حصول المتضرر على بديل عيني عن حقه الذي انتهكه بفعل الفعل الضار"^(٥٢). ويكون اللجوء إلى التعويض العيني عند حدوث أضرار مادية فمثلاً قد يقوم المالك ببناء حائط يحجب الضور عن الجار فتقوم المحكمة بإصدار حكم بهدمه على سبيل التعويض، وهو في هذه الحالة يعد أفضل من التعويض النقدي لأنه يقوم بإزالة الضرر من جذوره ويرجع العقار بالحالة الأولى الذي كان عليه قبل حدوث الضرر. والتعويض العيني ليس صورة واحدة فهو يتعدد علي حسب ظروف كل حالة وعلي حسب نوع الضرر فقد يتخذ مثلاً تعديل طريقة استغلال شيء في وقت معين، وهو يعتبر تعويض عيني جزئي في هذه الحالة أو يوقف الاستغلال كلية ويكون تعويض كلي عيني.

فالقانون المدني المصري قد نص في المادة (٢/١٧١)، علي أنه: (يقدر التعويض بالنقد علي أنه يجوز للقاضي تبعاً للظروف وبناء علي طلب المتضرر، أن يأمر بإعادة الحال إلي ما كانت عليه، أو أن يحكم بأداء أمر معين متصل بالعمل غير المشروع وذلك علي سبيل التعويض)، فالمادة بينت أن الأصل في التعويض هو النقدي ولكن أجاز للقاضي بأن يحكم بالتعويض العيني أو التنفيذ العيني كما يري البعض أن من الأفضل تسمية التعويض العيني بالتنفيذ العيني الجبري تمييزاً له عن امتناع المدين عن القيام بالعمل الذي التزم بالامتناع عنه فهو تنفيذ عيني اختياري، وهذا ما قرره محكمة

^(٥٢) سليمان مرقس، الفعل الضار، ط٢، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦م، ص١١٨.

النقض المصرية يتضمن المعنى المتقدم جاء فيه ((الأصل هو تنفيذ الالتزام تنفيذاً عينياً ولا يصار الى عوضه أي التنفيذ بطريق التعويض إلا إذا استحال التنفيذ العيني))^(٥٣)، ويضرب الأستاذ الحكيم المثال الآتي.. إذا كان محل الالتزام القيام بعمل ولم تكن شخصية المدين محل اعتبار في التنفيذ ولم يتم بالتنفيذ فبإمكان الدائن تنفيذ هذا الالتزام على نفقة المدين وهذا لا يسمى تعويضاً عينياً بل تنفيذاً عينياً جبرياً^(٥٤)، ومثال ذلك أن يبني الشخص في أرضه حائط يمنع وصول النور والهواء للجار تعسفاً من المالك اتجاه الجار، ففي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يجبر المالك بهدم الحائط في هذه الحالة، وقد سارت علي هذا النهج محكمة النقض المصرية فقررت في أحد أحكامها: (الزام المالك بالإصلاح المادي للبناء الذي سبب ضرراً بسبب تصدع بنائه فتلف عقار جاره)^(٥٥).

ثانياً: التعويض بمقابل:

في حالة متي وجد القاضي أن التعويض العيني غير ممكن لجبر الضرر يلجأ إلى التعويض بمقابل ويتمثل في:

١- **التعويض النقدي:** قد وضحنا أن القاضي في المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار لا يلجأ إلي التعويض النقدي إلا في حالة رأي أن التعويض العيني غير مناسب وغير ممكن، فيلجأ للتعويض النقدي والذي هو نوع من التعويض بمقابل والذي يقوم علي دفع مبلغ معيناً من المال من المال للمتضرر يعوض ما أتلّفه ضرره، وعرفه البعض كذلك بأنه: "عبارة عن مبلغ من النقود يساوي ويوازي المنفعة التي كان يحصل عليها الدائن لو نفذ المدين التزامه علي النحو الذي يقضي بهم بدافع حسن النية والثقة المتبادلة بين الناس"^(٥٦).

ويقول الأستاذان "كولان" و"كايبتان" (Colin et Capitant) الى ان الطلب الأصلي الذي يجب على المدعي ان يتقدم به هو طلب التعويض العيني ولا يستطيع

^(٥٣) انظر، الطعن رقم ٣٦٤، لسنة ٤٦ ق، في ٢٠ يونيو ١٩٧٩م، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد الأول، السنة الرابعة والعشرون، ١٩٨٠م، ص٢٣٨.

^(٥٤) انظر، د. عبد المجيد الحكيم، أحكام الالتزام، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ١٩٧٧م، ص١٥ هامش رقم ١٠.

^(٥٥) حكم محكمة النقض المصرية، مشار إليه في مرجع لحسين عامر وعبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية، ط٢، دار المعارف، مصر، ١٩٧٩م، ص١٧٠.

^(٥٦) محمد حسن عبد الرحمن، مصادر الالتزام "دراسة مقارنة"، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٧م، ص٤٢٩.

التقدم بطلب التعويض بمقابل الأعلى شكل طلب احتياطي ولا يستطيع القاضي الحكم للمدعي بالتعويض النقدي إلا إذا تعذر القيام بالتعويض العيني^(٥٧).
ويحكم بالتعويض بمقابل في حالة تعذر الحكم بالتعويض العيني وليس هناك من سبيل للحكم بالتعويض غير النقدي ففي هذه الحالة يحكم القاضي بالتعويض النقدي.
وكان القضاء الفرنسي في بادئ الأمر يرى أن التعويض لا يكون إلا نقدياً ولا يقر الحكم بالتعويض العيني فقد ورد في قرار لمحكمة النقض الفرنسية ((إذا ثبت مسؤولية الناقل البري للأشياء عن الضياع فالتعويض يحصل بإلزام الناقل المسؤول بدفع مبلغ من المال على سبيل العطل والضرر ولا يجوز للمحاكم أن تحكم بإلزام الناقل بالتعويض عن الشيء الضائع أو المتضرر عيناً))^(٥٨)، إلا أن المحكمة لم تستقر على موقفها المذكور سالفاً فأجازت أن يكون التعويض بالنقد أو بغير النقد، وأعطت لمحكمة الموضوع سلطة مطلقة في اختيار طريقة التعويض الأنسب لإصلاح الضرر فقد يقضى بإلزام المسؤول بشيء معين بدلاً من إلزامه بمبلغ من المال.

وقد نص المشرع المدني المصري في المادة (١٧١/فقرة ٢)، علي: "ويقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعاً للظروف وبناءً على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم بأداء أمر معين متصل بالعمل غير المشروع وذلك على سبيل التعويض))، والتعويض النقدي يكون بطريقتين: فتقدره المحكمة بصورة إجمالية وهذا هو الأصل في التعويض النقدي، والثاني يكون علي هيئة أجزاء أو أقساط يدفع على شكل إيراد مترتب مدى الحياة، ولكن لا يعرف عددها مقدماً ولا ينقطع إلا بموت المضرور^(٥٩)، إلى جانب وجود التأمين الذي قد تقرره المحكمة في الحالة الأخيرة لضمان استمرار دفع المدين للإيراد^(٦٠).

(57) Colin et Capitant, cours elementair,de, Droit civil,10 edition,Paris,Tome,1959, p.159.

(٥٨) انظر، قرارها المرقم ٤٦٩ في ٤/٦/١٩٢٤م، مشار إليه في فايز وديع حداد المحامي، مسؤولية الناقل البري، مجلة المحاماة، نقابة المحامين المصرية، العدد الأول، السنة الأربعون، ١٩٥٨م، ص ١٧٣.

(٥٩) انظر، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، ١٩٩١م، ص ٣٧٣-٣٧٤، وكذلك د.عني حسون طه، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧١م، ص ٤٨٣.

(٦٠) انظر، صبري مجيد عطية، التعويض عن الضرر الأدبي في المسؤولية عن الآلات الميكانيكية في القانون العراقي، بحث قانوني مقدم لمجلس العدل العراقي لغرض نيل الترقية إلى الصنف الأول من صنوف القضاة، ٢٠٠٠م، ص ١٠٣.

٢- **التعويض غير النقدي:** يتضمن ذلك التعويض بأداء أمر معين، فهو يكون الأنسب لجبر الضرر الذي لحق الجار، فهو ليس تعويضاً عينياً لأنه لا يتضمن حكم إعادة الحالة الاولى إلي ما كانت عليها قبل حدوث الضرر، ولا تعويضاً نقدياً لأنه لا يلزم بدفع مبلغ معين من المال، فهو يعد تعويضاً من نوع خاص تقتضيه الظروف في بعض صور الضرر^(١١).

فنصت المادة (١٧١/فقرة ٢) من القانون المدني المصري علي أنه: (.....) يحكم بأداء أمر معين متصل بالعمل غير المشروع، وذلك علي سبيل التعويض)، فللحكمة أن تحكم بما تراه كفيلاً لمنع ما ينبعث من الدخان، أو ما يحدث من الضوضاء، أو من خطر الحريق^(١٢).

الخاتمة

في هذا البحث تناولنا مزار الجوار غير المألوفة وقيام المسؤولية اتجاه المالك، وتوصلنا إلى أن الضرر غير المألوف هو الضرر الذي يتعدى الحدود المتعارف عليها في محيط الجوار، وبناء على ما تقدم فقد توصلت في البحث لعدة نتائج وتوصيات نذكر أهمها:

أولاً: النتائج:

١- مزار الجوار غير المألوف هو المزار التي تتجاوز الحد الطبيعي والمتعارف عليه في علاقات الجوار حتى يترتب على ذلك الضرر الفاحش والموجب للمسؤولية.

٢- اختلفت النصوص والاجتهادات الفقهية القانونية في تحديد معيار لضبط مفهوم مزار الجوار الغير مألوف، علي حسب الطبيعة والغرض وموقع كل عقار.

٣- أن المالك وإن كان له الحق في استغلال واستعمال حقه في الملكية، إن ذلك مقيد بأن يمارسه بطريق مشروع وإلا عد متعسفا في استعمال حقه.

٤- أن تحديد أساس المسؤولية في ضوء ذلك الموضوع هي مسألة مهمة وأثارت جدلاً واختلافاً بين الفقهاء، فبعضهم قد بني أساس المسؤولية على التعسف في الحق،

^(١١) د. محمد كمال عبد العزيز، التقنين المدني في ضوء الفقه والقضاء، مكتبة القاهرة الحديثة، بدون سنة طبع، ص ١٧٥.

^(١٢) حسين عامر، المسؤولية المدنية التصيرية والعقدية، ط ١، مطبعة مصر، ١٩٥٦م، ص ٥٣١.

- والبعض بناها على أساس الغلو في استعمال الحق، والبعض قد بناها على نظرية تحمل المخاطر .
- ٥- لأبد من توافر شروط لكي تقوم المسؤولية المدنية تجاه المالك كوجود صفة الجار للمضرور وغيرها.
- ٦- التعويض في الأصل يكون نقدي، أما في إطار المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة فهو التعويض العيني، وتقدير التعويض يعود لقاضي الموضوع والذي يختلف تقديره علي حسب كل حالة على حدة.
- ٧- الترخيص الإداري أو الأسبقية في التملك لا يحول دون قيام المسؤولية اتجاه المالك، لأنه وإن كان الترخيص يبيح له مزاوله نشاط معين إلا أن ذلك لا يبيح له أن يضر بالجار الضرر الغير المألوف.

ثانياً: التوصيات:

- ١- لا بد من وضع قواعد خاصة تنظم مسؤولية المالك للضرر غير المألوف خصوصاً في ظل التطور والتقدم التكنولوجي والذي يعيشه العالم، ولا يكفي أن يكون مجرد نصوص عامة عابرة.
- ٢- ينبغي أن يكون هناك غرامة تهديدية في حالة ما إذا كان هناك تعويض عيني يجبر المالك علي تنفيذ لإزالة الضرر الغير مألوف والذي تسبب به لجاره.
- ٣- عدم التقيد بالمسؤولية هنا بالمالك فقط فينبغي أن تمتد لتشمل أي شخص، سواء كان مالكاً أم مستأجراً أم منتفع بالعقار بأي شكل من الأشكال.
- ٤- نوصي بأن تقوم المسؤولية محل الدراسة على نظرية تحمل التبعة بصورتها المطلقة، بحيث يلزم أي شخص يمارس نشاطاً يضره بجاره يقوم بتعويضه دون الحاجة إلى إثبات الخطأ من جانبه.
- ٥- نوصي بوضع قواعد احترازية تُجنب بأن يضر المالك بالجار ضرراً غير مألوفاً، بحيث يلتزم بها المالك لئلا يقع في المسؤولية وتجنباً لوقوع تلك المنازعات.

المصادر والمراجع

١. أيمن إبراهيم العشماوي، تطور الخطأ كأساس للمسئولية المدنية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨م.
٢. جاد يوسف خليل، مضار الجوار غير المألوفة، ط١، دار العدالة، بيروت- لبنان- ٢٠٠٦م.
٣. حسن علي ذنوب، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحددة، بغداد، ١٩٥٤م.
٤. حسن كيرة، أصول القانون المدني، ج١، منشأة المعارف، مصر، ١٩٦٥م.
٥. حسين عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، ط١، مطبعة مصر، ١٩٥٦م.
٦. حسين عامر وعبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية، ط٢، دار المعارف، مصر، ١٩٧٩م.
٧. محمد جمال جبريل، الترخيص الإداري، بدون دار نشر.
٨. زكي حسين زيدان، حدود المسؤولية المدنية عن مضار الجوار في الشريعة الإسلامية والقانون المدني، دار الكتاب القانوني، ٢٠٠٩م.
٩. سليمان مرقس، الفعل الضار، ط٢، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦م.
١٠. سليمي الهادي، المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة (دراسة مقارنة)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، متخصص قانون خاص، جامعة تلمسان، ٢٠١٦/٢٠١٧.
١١. سمير السيد تناغو، مصادر الالتزام، ط١، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، ٢٠٠٩م.
١٢. شروق عباس فاضل وأسماء صبر علوان، المسؤولية المدنية عن مضار الجوار فير المألوفة، ط١، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٧م.
١٣. صبري مجيد عطية، التعويض عن الضرر الأدبي في المسؤولية عن الآلات الميكانيكية في القانون العراقي، بحث قانوني مقدم لمجلس العدل العراقي لغرض نيل الترقية الى الصنف الأول من صنوف القضاة، ٢٠٠٠م.
١٤. طالبة وهبة خطاب، النظام القانوني لحق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٧م.
١٥. عبد الرحمن علي حمزة، مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها، دار النهضة المصرية، القاهرة، ٢٠٠٦م.

١٦. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، ط٢، شركة ومطبعة مصطفى الحلبي، مصر، ١٩٦٤م.
١٧. عبد المجيد الحكيم، أحكام الالتزام، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ١٩٧٧م.
١٨. عز الدين الناصوري وعبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، بدون دار وسنة نشر.
١٩. عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق بيئة الجوار، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠١١م، ص ٢٠٩.
٢٠. غني حسون طه، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧١م.
٢١. فوزي كمال أدهم، أبحاث في القانون المدني، بدون نشر، بيروت، ١٩٩٧م.
٢٢. فيصل تركي عبد الواحد، أضرار البيئة في محيط الجوار والمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوف، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ٢٠٠٩م.
٢٣. محمد أمين الرومي، التنظيم القانوني للاتصالات في مصر والدول العربية، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٨م.
٢٤. محمد حسن عبد الرحمن، مصادر الالتزام "دراسة مقارنة"، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٧م.
٢٥. مراد محمود حسين حيدر، التكييف الشرعي القانوني للمسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٩م.
٢٦. مصطفى العوجي، القانون المدني، المسؤولية المدنية، ط٥، ج٢، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٦م.
٢٧. محمد كمال عبد العزيز، التقنين المدني في ضوء الفقه والقضاء، مكتبة القاهرة الحديثة، بدون سنة طبع.
٢٨. نزيه محمد الصادق المهدي، الحقوق العينة الأصلية، بدون دار نشر، مصر، ٢٠١٠م.
٢٩. نظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، ١٩٩١م.
30. Colin et Capitant, cours elementair, de, Droit civil, 10 edition, Paris, Tome, 1959.
31. Josserrqd De l'esprit des droits et de leur relqtivité thèore dite de l'abus des droits.