دور القضاء المدني في حماية حقوق الجوار

أ.د. كيحل كمال – والطيبي أحمد
جامعة أدرار

ملخص المداخلة:

من حق الجار ان يعيش حياة تسودها الراحة والسكينة والهدوء والصحة من غير إزعاج أو مضايقات، فإذا تسبب جاره في ازعاجه ومضايقته وألحق به مضار غير مألوفة فإنه يجوز لهذا الجار المضرور اللجوء إلى القضاء من اجل حماية حقه (أي الحق في الراحة والسكينة والهدوء والصحة) عن طريق رفع دعوى قضائية ضد الجار المسؤول، وهنا يقوم القاضي المدني بدوره الذي خوله له المشرع الجزائري بموجب المادة 691 من القانون المدني الجزائري وهو حماية حق الجار وذلك بتقرير التعويض على من ينتهك حقوق الجار أي الحكم بإلزام المدعى عليه (الجار المسئول) بتعويض المدعي (الجار المضرور) وهذا التعويض قد يكون عينيا أو قد يكون نقديا.

فمن خلال الدعاوي المرفوعة امام القضاء المدني ومن خلال الاحكام التي يصدرها تتم حماية حقوق الجار، وعليه فإنه يجب ان تكون هناك سلطة قضائية قوية تضمن الحماية الفعالة لحقوق الجوار.

مقدمة

في القديم لم تكن المنازعات بين الجيران إلا نادرا، لا بل انها كانت غير موجودة بالنسبة لبعض القطاعات، وهذا ما جعل الشرائع القديمة تصرف النظر عن معالجة هذا الموضوع بجدية واهتمام، إلا انه مع الانتشار الواسع لمبدأ الفردية (المذهب الفردي)، ومع تطور الحياة الريفية والمدنية، وتطور الصناعة والتجارة، نشأت عندئذ المنازعات وتفاقمت أكثر فأكثر، مما أدى إلى ظهور قضية الجوار كمشكلة واقعية وقانونية لا مفر من مواجهتها[1].

ونظرا لعجز قواعد المسؤولية المدنية التقليدية عن توفير حماية فعالة للجار، برزت إلى حيز الوجود صورة جديدة للمسؤولية المدنية أطلق عليها المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، والتي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 691 من القانون المدني[2].

وقد اولت الشريعة الاسلامية حقوق الجوار اهتماما كبيرا، ويتجلى هذا الاهتمام في قوله تعالى:" واعبدا الله ولا تشركوا به شيئا وبالوالدين احسانا وبذي القربى واليتامى والمساكين والجار ذي القربي والجار الجنب والصاحب بالجنب وابن السبيل "[3]ويتجلى هذا الاهتمام ايضا في الاحاديث النبوية الشريفة نذكر منها قوله صلى الله عليه وسلم " مازال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت انه سيورثه" وقوله ايضا: " من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فلا يؤذ جاره"[4]

ولضمان حقوق الجار[5] يجب ان تكون هناك سلطة قضائية قوية تحميها من أي انتهاك وتصونها من أي عبث، وفي الجزائر لعب القضاء المدني دورا كبيرا في حماية الجوار غير المألوفة فأين تتمثل هذه الحماية ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الأسئلة التالية:

1- ما هي شروط الحماية القضائية للجار من مضار الجوار غير المألوفة؟

2- أين يتمثل دور القاضي المدني في حماية الجار من مضار الجوار غير المألوفة ؟

3- ما مدى حماية القضاء المدني للجار من مضايقات الجوار غير المألوفة ؟

4- ما هو اثر الترخيص الإداري على الحماية القضائية للجار (أو على دور القاضي في حماية الجار)؟

---

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

[2]- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 135 الموافق لـ26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

[3]- سورة النساء، النية 36

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

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

أولا: **شروط الحماية القضائية للجار من مضار الجوار.**

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

1- رفع دعوى قضائية:

تنص المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه:" يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق او حمايته...".[1]، وتطبيقا لهذه المادة فإنه يحق للجار المتضرر من أفعال وأنشطة جاره ان يلجأ إلى القضاء لحماية حقه وذلك برفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة، والمحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وجود العقار حسب نص المادة 40 /1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولقبول دعواه من طرف المحكمة يجب ان يتمتع بالصفة[2]، والشخص الذي ليست له صفة لا يمكنه التقاضي[3]، ومن ثم فإنه لا يمكن حماية حقه من طرف القضاء.

فيتعين على المدعي أي الجار المضرور لحماية حقه ان يقدم للمحكمة السند الذي يثبت صفته في النزاع وإلا رفضت دعواه شكلا، ويمكن للمحكمة أو القاضي ان يثير تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه[4].

ويشترط أيضا لرفع دعوى أمام القضاء ان يكون للمدعي مصلحة في النزاع حسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا دعوى من غير مصلحة، والمصلحة هي المنفعة التي يجنيها المدعي من التجائه الى القضاء[5].

كما يشترط في رفع الدعوى توافر الأهلية في الخصوم[6]، ويثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية.

إذا لحماية الجار من مضار الجوار غير المألوفة يجب عليه رفع دعوى قضائية تتوافر على جميع الشروط المذكورة أنفا.

2- **صدور ازعاجات وأنشطة من الجار:**

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

أ- **إزعاجات الجار الصناعية:** وتعتبر الإزعاجات الصناعية التي يمارسها الجيران من أهم الإزعاجات والمضايقات التي تسبب مضار غير مألوفة للجار أو الجيران، فما لا جدال فيه ان سير العمل في المنشآت

---

[1]- قانون رقم 08-09 المؤرخ قي 18 صفر عام 1429 الموافق لـ: 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[2]- المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3]- عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ترجمة لمحاكمة عادلة، موفر لنشر، الجزائر 2009، ص62.

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

[5]- نبيل صقر، الدليل العلمي للمحامي في المواد المدنية، دار الهدى للنشر والتويع، الجزائر، 2007 ص47.

[6]- المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الصناعية قد يحدث ضجيجا لا يطاق، وقد ينتج عنه حدوث اهتزازات وارتجاجات، كما قد ينبعث منها غازات سامة وروائح وأدخنة خانقة، مما يفتح المجال للجيران المتضررين في طلب التعويض[1]، أي طلب حماية حقهم قضائيا.

ب- **إزعاجات الجار الزراعية:** إن ممارسة الجار لأنشطة الاستغلال الزراعي المتعددة يمكن ان ينتج عنها حدوث مضار غير مألوفة للجار متمثلة في الروائح المنبعثة من حظائر تربية المواشي أو أكوام الزبل، أو حدوث أضرار نتيجة استخدام الجار للمبيدات والمخصبات الزراعية[2]، فإذا نتج عن هذه الأنشطة الزراعية حدوث أضرار للجيران فإنه يحق لهم اللجوء إلى القضاء لحماية حقهم أي طلب التعويض.

ج- **إزعاجات الجار المنزلية:** قد تلحق بالجار أضرار غير مألوفة نتيجة استخدام الجار لأجهزة منزلية كالتلفزيون والمكيفات الهوائية أو الأجهزة الموسيقية في مسكنه وقد يحدث إضرار بجاره نتيجة تسرب المياه الخاصة بالصرف الصحي بمسكنه أو الناتج عن مطبخه، بل ان السلوك الشخصي للجيران أنفسهم قد يكون سببا في حدوث مضار بالجوار كالضجيج الذي يحدثه الجيران، كل هذه الإضرار تتيح الفرصة في طلب التعويض عنها متى تجاوزت الحد المتسامح به بين الجيران[3].

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

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

أما إذا كان الضرر الذي أصاب الجار مألوف فلا تعويض له على تلك الأضرار ومن ثمة فلا حماية له من طرف القضاء المدني، وذلك ما نصت عليه المادة 2/691 من القانون المدني " وليس للجار ان يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير انه يجوز له ان يطلب إزالة هذا المضار إذا تجاوزت الحد المألوف...".

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

ومعيار الظروف غير المألوف" معيار مرن وليس بقاعدة جامدة فيتكيف مع الظروف المختلفة، ويواجه الحاجات المتغيرة ويستجيب لمقتضيات كل منها فما يعتبر ضررا مألوفا من ناحية مكتظة بالمصانع والمقاهي والمحلات العامة، يعتبر ضررا غير مألوف في ناحية هادئة خصصت للمساكن دون غيرها[5]، ولابد كذلك في

---

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

[2] - عطاء سعد محمد حواس مرجع سابق، ص35.

[3] - عطاء سعد محمد حواس مرجع سابق، ص55.

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

[5] - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص697

الضرر ان يكون محققا أي مؤكد الوقوع سواءا كان حالا أي وقع فعلا او كان مستقبلا إذا كان وجوده مؤكدا وان تراخى وقوعه إلى زمن لاحق، إ لا تعويض عن ضرر محتمل لأنه غير محقق الوقوع.[1]

واخيرا لابد ان تكون هذه المضار مستمرة لا مؤقتة بحيث تستمر اثارها ونتائجها على الجار، أما إذا كان الضرر مفاجئا او حصل وانتهى فلا يدخل ضمن هذا الإطار[2].

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

اذا انتفت واقعة الجوار بين العقارات وانتفت المضار وانتفت المضار انتفت المسؤولية عن الجار ومن ثمة فلا حماية قضائية للجار المضرور.

وتجاور العقارات لا يعني التلاصق المطلق بين العقارات المتجاورة حتى تقوم المسؤولية وتنشأ عنها هذه المضار غير المألوفة، لأن هذه الأخيرة تؤثر على الجار ولو لم يكن ملاصقا لجاره بسبب الضرر غير المألوف3، فالغبار والأدخنة والأبخرة المنبعثة من مصنع الاسمنت قد تؤثر على الأشجار الموجودة في مزرعة مجاورة للمصنع، رغم كونها غير متلاصقة معه.

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

يتجلى دور القاضي المدني في حماية حقوق الجوار في تقرير التعويض على من ينتهكها وذلك بإصدار حكم ضد المدعى عليه (الجار المسئول) يقضي بالتعويض، وهذا التعويض قد يكون عيني أو نقدي، غير انه لا يمكن للقاضي الحكم بالتعويض إلا إذا قام بتقدير الضرر غير المألوف، فتقدير الضرر غير المألوف عنصر أساسي للحكم بالتعويض.

1- تقدير القاضي للضرر غير المألوف:

يراعي القاضي عند تقديره للضرر ما اذا كان مألوف او غير مألوف مجموعة من الظروف والاعتبارات الموضوعية، والتي اشارت إلى بعضها الفقرة الأخيرة من المادة 691 من القانون المدني، وهي العرف، وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذي خصصت له، وهذه الاعتبارات أوردها المشرع على سبيل المثال لا الحصر، حتى يساعد القاضي في التعرف على طبيعة المضار وتحديدها [4]وان تحديد ما إذا كان الضرر مألوفا أو غير مألوف مسألة موضوعية، يترك التقدير فيها لقاضي الموضوع ولا رقابة للمحكمة العليا عليه، وذلك ما ذهب إليه الاجتهاد القضائي في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2009/04/08 الذي يقول:" ان تحديد المضار ومدى تجاوزه للحد المألوف، يعود لسلطة قضاة الموضوع الذين يراعون العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين""[5] وهذه الاعتبارات تتمثل فيما يلي:

أ- **العرف:** يمكن تحديد الضرر وتقديره بالنظر إلى عرف الجهة التي توجد فيها العقارات المتجاورة، فهناك أعراف عامة التطبيق في أي مجتمع، كما ان لكل حي سكني له أعراف تعود عليها سكانه، كأن يخرج

---

[1]- سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، ج1، ط5، مصر بدون سنة النشر، ص139.

[2]- مروان كساب، مرجع سابق، ص39.

[3]- مروان كساب، مرجع سابق، ص40.

[4]- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص88.

[5]- جمال سايس، مرجع سابق، ص668

المالك من منزله في وقت مبكر، او يرجع في وقت متأخر، فيحدث حركة محسوسة بسيارته، او الضجة في المناسبات كالأفراح والحفلات، كلها مضار مألوفة لا يمكن تجنبها وعلى الجيران ان يتحملوها دون الرجوع على المالك، اما اذا استمر هذا الصخب والضجيج لمدة لا يقرها العرف، يحق للجار المضرور المطالبة بوضع حد لهذه الإزعاجات[1]، ويعتبر أيضا من العرف ظروف المكان، فما يعتبر ضررا مألوفا في الريف قد يعتبر ضررا غير مألوف في المدن[2]مثلا تربية الماشية تعتبر مألوفة في الريف خلافا لما هو الحال عليه في المدينة.

ب- **<u>طبيعة العقارات</u>** :لطبيعة العقارات اعتبار هام في تقدير الضرر غير المألوف، فإذا كان العقار محلا عاما أو مقهى أو فندق أو نحو ذلك تحمل من الضوضاء أكثر مما يتحمل المسكن الهادئ فما يعتبر ضررا مألوفا بالنسبة إلى هذه الأمكنة العامة، يعتبر ضررا غير مألوف بالنسبة للمسكن، وما يعتبر مألوفا بالنسبة إلى مصنع قد يعتبر غير مألوف إلى مدرسة أو مستشفى[3].

ج- **موقع كل عقار بالنسبة للعقار الآخر:** فصاحب الطابق السفلي يتحمل بحكم موقعه مالا يتحمله صاحب العلو[4]، والعقار الذي يجاور الطريق العام أو السكك الحديدية أو المصانع يتعود على الضوضاء ما يزعج العقار الموجود في المواقع النائية عن ذلك، فما يكون ضرر مألوف للأول قد يكون ضرر غير مألوف للآخر[5].

د- الغرض الذي خصص له العقار: وما قد يعتبر ضررا غير مألوف في الأماكن المخصصة للسكنى قد يعتبر مألوف في الحدائق العامة والمنتزهات[6]، والعقار الذي خصص لسكنى الهادئة غير العقار الذي خصص لأغراض تقتضي دوام الحركة واختلاف الناس عليها[7].

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

أ- **التعويض العيني:** إذا كان التعويض العيني ممكنا جاز للقاضي ان يحكم به، أي يحكم بإزالة الضرر غير المألوف، فإذا كان الضرر ناجما عن إقامة المالك للحائط، جاز الحكم بهدم هذا الحائط، وإذا كان الضرر ناجم عن منشاة فلاحية أو صناعية جاز الحكم بإزالة المنشأة أو غلق المصنع، والتطبيقات القضائية في هذا الشأن كثيرة نذكر منها قضية عرضت على القضاء المدني الجزائري تتمثل وقائعها فيما يلي: " قام المدعو (ح.أ) بممارسة النشاط الفلاحي المتمثل في تربية الدواجن بالقرب من مسكن جاره المدعو (ج.أ) مما تسبب في إلحاق الضرر به، وهو الروائح الكريهة المنبعثة من مكان تربية الدواجن، فقام (ج.أ) برفع دعوى قضائية ضد

---

[1]- زرارة عواطف، مرجع سابق ص90.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص698.

[3]- مراد محمود محمود حسن حيدر، التكييف الشرعي القانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، دار المطبوعات الجامعية، مصر2009، ص288.

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

[5]- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص698.

[6]- يوسف محمد عبيدات، مرجع سابق، ص37

[7]- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص699.

(ح.أ) على أساس مضار الجوار غير المألوفة فحكمت المحكمة بإزالة المنشأة الفلاحية الخاصة بتربية الدواجن، غير ان مجلس قضاء تيزي وزو ألغى الحكم وقضى من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، لكن المحكمة العليا نقضت قرار مجلس تيزي وزو، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 2008/03/12 مايلي: " بالفعل يستخلص من ملف الدعوى ومستندات الملف ان الدعوى ترمي الى إزالة المنشاة الفلاحية أقيمت في المنطقة السكنية وأحدثت أضرار في المحيط، وهذا الفعل أدى الى حدوث مضار الجوار غير المألوفة، والذي يؤكد ذلك تقرير الخبرتين ومع هذا فإن قضاة المجلس بمخالفتهم نتائج الخبرتين يكونون قد خالفوا القانون مما يحتم النقض.."[1].

وإزالة الضرر لا تعني بالضرورة إزالة المنشاة التي أحدثها المالك، إذ قد تأمر المحكمة بتعديل معين كتعلية المدخنة أو توجيه فوهتها الى جهة أخرى أو نقل بعض الآلات أو وضع عازل للصوت أو أي إجراء آخر من شأنه منع الضرر[2]، وفي هذا الشأن رفضت المحكمة العليا الطعن بالنقض (في القرار الذي قضى بإلزام الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيد عن مسكن المطعون ضده بسبب الأضرار التي لحقها من جراء ذلك، بحيث عللت المحكمة العليا قرارها كما يلي:" من المقرر قانونا انه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجر، ولما كان ثابت– في قضية الحال– ان النزاع يتعلق بالضرر اللاحق بالمدعى عليه في الطعن الناتج من انتشار الغاز المحروق الآتي من مدخنة حمام المدعي في الطعن. وان الخبرة أمر بها قصد تحديد الضرر واقترح حل لإنهائه عند الاقتضاء. فضلا على ان شرعية البنايات ومطابقتها مع المخططات الموقعة من طرف المصالح الإدارية لا تكون أساس النزاع، ولا يمكن ان تغطي الضرر الملحق – عند الاقتضاء – من احد الجيران –

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

وعليه فإن قضاة الاستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر ومصدره، وقضوا بإلزام الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده لسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك، مؤسسين قرارهم على محضر المعاينة المنجز محضرا عنها فإنهم بذلك طبقوا مقتضيات المادة 691 من القانون المدني التي هي واضحة وتنص على انه غير مسموح للمالك ان يستعمل حقه في الملكية بصفة تعسفية إضرارا بملكية جاره وبالتالي يتعين رفض الطعن.)[3]

وإذا رأى القاضي ان يحكم بالتعويض العيني وبإزالة الضرر غير المألوف جاز له ان يلجأ إلى الغرامة التهديدية، فيقضي بغرامة مالية على المالك عن كل يوم تأخير ما يقوم فيها بإزالة الضرر او القيام بالأعمال المحددة في الحكم[4].

---

[1]–المجلة القضائية، العدد 02، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الابيار، الجزائر، ص257.

[2]– علي الهادي، العبيدي، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن، 2009، ص38.

[3]– حمدي باشا عمر، القاء العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص345.

[4]– عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص709.

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

ب- **التعويض النقدي:** اذا كان التعويض العيني غير ممكنا او فيه إرهاق للمالك، جاز للقاضي ان يحكم بالتعويض النقدي للضرر غير المألوف الذي لحق بالجار من جراء استعمال المالك لحق ملكيته، وذلك طبقا للقواعد العامة، فيعوض الجار عن الخسارة التي لحقته، وعن الكسب الذي فاته[1].

ومن التطبيقات القضائية الواردة في هذا الشأن نذكر قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2006/07/19 الذي رفض الطعن بالنقض في القرار الصادر عن مجلس القضاء الذي قضى بتأييد الحكم الصادر عن محكمة عزابة بتاريخ 2001/09/23 الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة والزام الطاعن بتعويض المدعى عليه في الطعن عن الاضرار التي اصابته من جراء استنشاق الزئبق، وكان تعليل قضاة المحكمة العليا لقرارها كما يلي:" وحيث يتضح من مراجعة القرار المطعون فيه ان قضاة المجلس أسسوا قضائهم بالقول(حيث ثبت للمجلس من خلال الخبرة الطبية... ومن خلال الفحوصات ان إبن المستأنف عليه المسمى (ك.ع) أصيب بتسمم ناتج عن عنصر الزئبق نتيجة لاستنشاق مما تسبب له في اصابة الخلايا العصبية الأمر الذي أدى إلى شلل، وحيث ان قضاة المجلس حين ذكروا ان نسبة عجز ابن المرجع بلغت 100% لينتهوا الى تأييد الحكم المستأنف يكونوا قد تبنوا أسبابه فيما يخص تقرير مبلغ التعويض مما يعطي لقرارهم أساس قانوني"[2].

وقد منح المشرع الجزائري للقاضي السلطة التقديرية في المحكمة في التعويض الذي يراه مناسبا، ويتجلى ذلك في نص المادة 130 من القانون المدني التي تنص: " من سبب ضررا للغير ليتفادى ضررا اكبر محدقا به او بغيره، لا يكون ملزما الا بالتعويض الذي يراه القاضي مناسبا".ويمكن للقاضي ان يحكم بدفع التعويض على شكل أقساط او إيرادات وهو ما نصت عليه المادة 1/132 من القانون المدني.

3- اثر الترخيص الإداري على الحماية القضائية للجار المضرور:

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

---

[1]- عبد الهادي لعبيدي، مرجع سابق، ص37.

[2]- جمال السايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء المدني، الجزء 4 منشورات كليك، الجزائر، ط1، 2013، ص1415.

[3]- فيصل زكي عبد الواحد، مرجع سابق، ص663.

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

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

وما تجدر الاشارة إليه ان المشرع المصري اشار إلى عبارة "ولا يحول الترخيص الإداري دون المطالبة بالتعويض"، في المادة 807 القانون المدني."[1].

فمن خلال ما سبق نستنتج ان القضاء اقر للجار الحق في الحماية من مضار الجوار بالرغم من حصول الجار المسؤول على الترخيص الاداري من الجهات المختصة.

[1]– جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص664.

الخاتمة:

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

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

ومن خلال البحث نستخلص النتائج التالية:

– لحماية حقوق الجار يجب على هذا الاخير رفع دعوى قضائية متوفرة على جميع الشروط القانونية المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والادارية.

– لضمان حماية قضائية فعالة لحقوق الجوار يجب ان تكون هناك سلطة قضائية قوية تحمي هذه الحقوق من أي انتهاك وتصونه من أي اعتداء او عبث.

– الاجتهاد القضائي الجزائري أتى بمبدأ مفاده "حماية الجار من مضار الجوار بالرغم من حصول الجار المسئول على رخصة إدارية لمباشرة نشاطه او إدارة محله".

– القضاء المدني لا يمكن له تقرير الحماية لحقوق الجار إلا إذا توافرت شروط الحماية القضائية وهي صدور الأفعال وإزعاجات من الجار المسئول، ان يترتب على تلك الأفعال او الإزعاجات أضرار غير مألوفة تصيب الجار.

– الغرامة التهديدية هي وسيلة فعالة لضمان وحماية حقوق الجار.

– المشرع الجزائري منح للقاضي السلطة التقديرية لتحديد او تقدير الضرر غير المألوف، من غير رقابة المحكمة العليا عليه.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

- القرآن الكريم، رواية حفص.

1- قانون رقم 08-09 المؤرخ قي 18 صفر عام 1429 الموافق لـ: 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم.

2- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 135 الموافق لـ26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

قائمة المراجع

1- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء المدني، الجزء 4 منشورات كليك، الجزائر، ط1، 2013.

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

3- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

4- محمود محمود حسن حيدر، التكييف الشرعي القانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، دار المطبوعات الجامعية، مصر.2009

5- نبيل صقر، الدليل العلمي للمحامي في المواد المدنية، دار الهدى للنشر والتويع، الجزائر.

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

7- عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ترجمة لمحاكمة عادلة، موفر لنشر، الجزائر 2009.

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

9- علي الهادي، العبيدي، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن، 2009.

10- سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، ج1، ط5، مصر بدون سنة النشر.

11- يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، دار المسيرة عمان، الاردن، 2011.

12- المجلة القضائية، العدد 02، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الابيار، الجزائر.

الآليات القانونية اللاّزمة لحماية الحريّات العامّة
في ضل الظروف الاستثنائية

د. عمارة نعيمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية – أم البواقي

الملخص:

أصبحت الجزائر من الدول السباقة في المصادقة على جل المواثيق الدولية المتعلّقة بالحقوق والحريّات العامّة، والتي ترجمتها بصفة فعلية بعد التوقيع عليها وذلك بالنصّ عليها في متن دساتيرها المتعاقبة.

رغم ذلك تعرضت الحريّات العامّة الى مساس خطير وواسع بسبب عدّة أزمات التي ضربت الدولة في عمقها، بسبب عدم الاستطاعة في معالجتها وحلّها، نظرا لعدم امكانية استيعاب وتفهم ما تمليه هذه الظروف من اجراءات وتدابير يقصد من ورائها استقرار الوضع واستتباب الأمن من قبل معظم القاعدة الشعبية للمجتمع المدني والكتل الممثلة لها، سواء كانت أحزابا أو جمعيات أو منظمات. ..الخ، بحكم أنها حالات استثنائية غير مألوفة ومعتادة في نظرهم.

لا سيما إذا كانت النصوص الدستورية المتعلّقة بشأن اعلان وتقرير أي حالة من حالات الظروف الاستثنائية، غامضة ومبهمة من حيث صياغتها، كعدم ملائمة الاجراءات الواجب اتّخاذها، وكذا شروطها سواء كانت الشكلية منها أو الموضوعية، اضافة الى عدم تحديد مصطلحاتها ومدّة سريانها وكيفية رفعها وانهائها.

أيضا ما يمكن أن نلمسه أن المشرع استبعد امكانية تأثير المؤسّسات الدستورية على ما قد يقرّره رئيس الجمهورية واقتصر فقط على استشارتهم في هذا الشأن، كما أنه منح سلطات واسعة للسلطات العسكرية في حالات الظروف الاستثنائية، كتلك المتعلّقة بحالة الحصار والطوارئ وهذا ما يجعلها لا تتماشى مع طبيعة الأحداث والوقائع من جراء قساوتها في اتّجاه الحرّيات العامّة، بموجب اتّخاذ الاجراءات والتدابير بشكل من التشدّد والجمود في الواقع المعاش، والذي يتطلب رغم ذلك نوعا من المرونة في مثل هذه الحالات خدمة لتهدئة الأوضاع واستعادة الأمن بالدرجة الاولى، لما له من تأثير ايجابي في ذلك قصد الحدّ من تفاقمها وتقليص أخطارها.

رغم شرعية الظروف الاستثنائية، إلاّ انها تتطلّب اعادة النظر في كل النصوص الخاصّة بها، ما تعلّق بإعلانها وتقريرها وكذا تطبيقها وتنفيذها في اطار دستوري مبني على أساس مبدأ تدرج القواعد القانونية وسمو الدستور، مع ضرورة دعمها برقابة دستورية وقضائية وإدارية فعالة، خاصّة بعد ما اعتنقت الجزائر نظام ازدواجية القضاء وما استحدثته من هيئات دستورية جديدة الى جانب الهيئات الدستورية المألوفة سابقا، والتي يمكن أن تجدي نفعا في تحقيق ضمان حماية الحريّات العامّة لما قد تقرّره من أحكام أثناء فصلها في القضايا المطروحة أمامها في بعض المسائل ذات العلاقة بإجراءات وتدابير الظروف الاستثنائية من بينها مجلس الدولة ومحكمة التنازع ومحكمة عليا للدولة.