جامعة الشرقية
A' SHARQIYAH UNIVERSITY

كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع العُماني

إعداد الباحث

خميس بن سالم بن هاشم الغافري

رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص

تخصص: القانون المدني

إشراف

البروفيسور/ مرتضى عبد الله خيري

لجنة المناقشة:

اسم عضو اللجنة	رتبته الأكاديمية - جهة العمل	الصفة
أ. د. مرتضى عبد الله خيري	بروفيسور - جامعة الشرقية	مشرفًا ورئيسًا
د. هلال بن محمد الراشدي	أستاذ مساعد - جامعة الشرقية	مناقشًا داخليًا
د. جابر بن علي قيطون الشحري	أستاذ مساعد - جامعة ظفار	مناقشًا خارجيًا

سلطنة عُمان

2025م / 1447هـ

لجنة مناقشة الرسالة

عنوان الرسالة: المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع العُماني

أعدها الطالب: خميس بن سالم بن هاشم الغافري

الرقم الجامعي: 2212436

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 21 من جمادى الأولى 1447هـ،

الموافق 12 نوفمبر 2025م

المشرف: البروفيسور/ مرتضى عبد الله خيري

أعضـــاء لجنــة المناقشــة:

1. الرئيس اللجة ومشرفًا: البروفيسور/ مرتضى عبد الله خيري

الدرجة العلمية: بروفيسور

القسم: القانون الخاص

الكلية: كلية الحقوق / جامعة الشرقية

التوقيع: **التاريخ: 2025/11/12م**

2. عضوًا وممتحنًا داخليًّا: د. هـلال بن محمد الراشدي

الدرجة العلمية: أستاذ مساعد

القسم: القانون الخاص

الكلية: كلية الحقوق / جامعة الشرقية

التوقيع: **التاريخ: 2025/11/12م**

2.عضوًا وممتحنًا خارجيًّا: د. جابر بن علي قيطون الشحري

الدرجة العلمية: أستاذ مساعد

القسم: القانون الخاص

الكلية: كلية الحقوق / جامعة ظفـــار

التوقيع: **التاريخ: 2025/11/12م**

إقــرار الباحث

الإفـــــــــــرار

أقر بأن المادة العلمية الواردة في هذه الرسالة حُدّد مصدرها العلمي، وأن محتوى الرسالة غير مقدم للحصول على أي درجة علمية أخرى، وأن مضمون هذه الرسالة يعكس آراء الباحث الخاصة، وهي ليست بالضرورة الآراء التي تتبناها الجهة المانحة.

الباحث/ خميس بن سالم بن هاشم الغافري الرقم الجامعي: 2212436

التوقيع:

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

قَالَ تَعَالَىٰ:

﴿وَٱعْبُدُوا۟ ٱللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا۟ بِهِۦ شَيْـًٔا ۖ وَبِٱلْوَٰلِدَيْنِ إِحْسَٰنًا وَبِذِى ٱلْقُرْبَىٰ وَٱلْيَتَٰمَىٰ وَٱلْمَسَٰكِينِ وَٱلْجَارِ ذِى ٱلْقُرْبَىٰ وَٱلْجَارِ ٱلْجُنُبِ وَٱلصَّاحِبِ بِٱلْجَنۢبِ وَٱبْنِ ٱلسَّبِيلِ ﴿٣٦﴾﴾

صَدَقَ اللهُ العَظِيمُ

سورة النساء: 36

إهداء

الى أرواح غابت عن العين وبقيت في الوجدان: أبي وأمي وأخي وأصدقائي الراحلين

والى أسرتي ومجتمعي أهدي ثمار رحلتي شكرًا ووفاء وإلى نفسي التي جاهدت كثيرًا

ولربي الذي أنار دربي وأمدني بعونه كل الحمد والعرفان.

****

أبدأ بالشكر والثناء للمولى عزوجل على ما يسر ووفقني في إتمام هذه الرسالة فالحمدالله رب العالمين وأصلي وأسلم على عبده ونبيه محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آلة وصحبه إلى يوم الدين.

أتقدم بالشكر والتقدير إلى معلمي ومشرفي العزيز البروفسور مرتضى عبد الله خيري لما قدمه لي مساندة ودعم ونصح وتوجيه و إثراء معرفي كان لها الأثر في إنجاز هذه الرسالة بالمستوى العلمي المطلوب واللائق بها

كما أشكر الدكتور صالح بن سعيد المعمري عميد كلية الحقوق سابقا بجامعة الشرقية على دعمه وتشجيعه المتواصل الذي أسهم في توفير البيئة العلمية الملائمة طوال فترة الدراسة متمنيا في ذات الوقت التوفيق والسداد للدكتور خليل بن حمد البوسعيدي عميد كلية الحقوق بجامعة الشرقية في سبيل خدمة الصرح العلمي الشامخ

ولا يفوتني أن اعبر عن تقديري العميق والثناء العاطر لجميع أساتذتي الكرام في الكلية الذين تعلمت على أيديهم قيم العلم والبحث والاجتهاد وكانوا بحق قدوة ملهمه في مسيرتي الأكاديمية وهم نبراسا أضاء طريقي.

وأسال الله تعالى أن يجزيهم جميعًا وكل من ساندني في إتمام هذه الرسالة خير الجزاء

الباحث

المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع العُماني

الباحث: خميس بن سالم بن هاشم الغافري

إشراف: البروفسور: مرتضى عبد الله خيري

ملخص الرسالة

تعتبر مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة صورة خاصة عن المسؤولية فتقوم هذه المسؤولية عندما يقوم المالك بالضرر الغير المألوف تجاه الغير وتهدف هذه الدراسة إلى بيان مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها وتوضيح اختلاف رجال الفقه في تحديد الأساس القانوني الذي تقوم علية بالإضافة إلى تحديد الأساس القانوني الذي تقوم عليه هذه المسؤولية في قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي النتائج: يمكن تلخيص أبرز نتائج الدراسة فيما يلي: اختلف الفقه الإسلامي في تحديد الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة فمنهم أسسها على نظرية التبعة ومنهم أسسها على نظرية التعسف في استعمال الحق وقدمت الدراسة بعض التوصيات منها: تعديل نص المادة (803) مدني عماني والتي تتحدث عن المالك عموما وذلك لأن قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م لم يستعمل مصطلح الجار إلا بصورة غير مباشرة.

Civil Liability for Abnormal Neighbourhood Nuisance in Omani Legislation

Prepared by: Khamis Salim Hashim Al-Ghafari

Supervised By. Professor: Murtada Abdullah Khairy

Abstract

The liability of a property owner for abnormal neighborhood damages represents a specific form of legal responsibility. This liability arises when the owner causes unusual or abnormal harm to others. The purpose of this study is to explain the concept of abnormal neighborhood damages and the resulting liability, while clarifying the differences among jurists regarding the legal basis upon which this liability is established. In addition, the study aims to identify the legal foundation of such liability under the *Omani Civil Transactions Law of 2013.

The study adopts both descriptive and analytical methodologies.

Findings :

The main findings can be summarized as follows: Islamic jurisprudence differs on the legal basis of the property owner's liability for abnormal neighborhood damages. Some scholars base it on the theory of risk (liability without fault), while others base it on the theory of abuse of rights.

The study also presents several recommendations, including: incorporating the concept of abnormal neighborhood damages—under its current and clearly detailed form—into the Omani Civil Transactions Law of 2013.

قائمة المحتويات

الموضـــــــوع	الصفحة
لجنة المناقشة الرسالة	أ
إقرار الباحث	ب
الآية الكريمة	ج
الإهداء	د
الشكر والتقدير	هـ
الملخص	و
Abstract	ز
قائمة المحتويات	ح – ط
المقدمة	1-6
الفصل الأول: ماهية مضار الجوار غير المألوفة	**7-43**
المبحث الأول: مفهوم مضار الجوار غير المألوفة	8
المطلب الأول: التعريف بمضار الجوار غير المألوفة	9
الفرع الأول: تعريف الجوار	10
الفرع الثاني: التعريف بالضرر غير المألوف	12
المطلب الثاني: آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة	17
الفرع الأول: أثر تقدير الاستغلال في تقدير الضرر	17
الفرع الثاني: أثر الترخيص الإداري في تقدير الضرر	19
المبحث الثاني: الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة	21
المطلب الأول: نظرية التعسف في استعمال الحق	22
الفرع الأول: مفهوم نظرية التعسف في استعمال الحق	23
الفرع الثاني: معايير التعسف في استعمال الحق	27
المطلب الثاني: نظرية التزام الجوار	32
الفرع الأول: مفهوم نظرية التزام الجوار	33
الفرع الثاني: موقف الفقه من نظرية التزام الجوار	36
المطلب الثالث: نظرية تحمل التبعة	39
الفرع الأول: مفهوم نظرية التبعة	40

الموضـــــــوع	الصفحة
الفرع الثاني: النقد الموجه إلى نظرية تحمل التبعة	42
الفصل الثاني: المسؤولية الموضوعية للمالك عن مضار الجوار غير المألوفة	**44-78**
المبحث الأول: شروط استحقاق التعويض عن الضرر الناشئ عن مضار الجوار غير المألوفة	46
المطلب الأول: وجود ضرر غير مألوف	47
الفرع الأول: مفهوم الضرر	48
الفرع الثاني: أنواع الضرر غير المألوف	51
المطلب الثاني: علاقة السببية بين الخطأ والضرر	54
الفرع الأول: مفهوم علاقة السببية	55
الفرع الثاني: إثبات علاقة السببية	57
المبحث الثاني: آثار المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة	59
المطلب الأول: التعويض المستحق عن مضار الجوار غير المألوفة	60
الفرع الأول: التعويض العيني	61
الفرع الثاني: التعويض النقدي	63
المطلب الثاني: دعوى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة	66
الفرع الأول: دعوى المسؤولية عن الضرر	67
الفرع الثاني: دفع المسؤولية عن الضرر	70
الفرع الثالث: تقادم دعوى المسؤولية	76
خاتمـــــــة	**79-80**
أولًا: النتائـــــج	79
ثانيًا: التوصيات	79
قائمة المراجع	**81-89**

المقدمـــــة

تعتبر مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة صوره خاصة من المسؤولية المدنية ، فتقوم هذه المســؤولية عندما يقوم المالك بالضـــرر 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 تتقيد بقيد عدم الإضرار بالتزامات الجوار، ففكرة الضـرر غير المألوف أكثر ما تواجه في مجال الحقوق العينة بصـفة عامة واستعمال الحق بصفة خاصـة، فتعد مسؤولية المالك عن مضـار الجوار غير المألوفة نتيجة طبيعية لمخالفة ذلك الحق وبالتالي: متى توافرت شـروط وأركان المسؤولية وجب التعويض عن الضـرر الذي لحق بالجار والتعويض لا يقتصر فقط على إزالة الضرر وإعادة إلى ما هو عليه قبل وقوع الضرر بل يمتد أيضًا للتقدير النقدي الذي يجبر الضرر وعلى ذلك فقد اعترف المشرع العُماني 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 الغير تحققت اتجاه المسؤولية.

أولًا: أهمية الدراسة

تتمثل أهمية الموضوع في الحماية القانونية لرابطة الجوار وذلك من خلال:

1. حماية الحقوق: المسؤولية المدنية عن مضار الجوار تحمي حقوق الجيران في الاستمتاع بملكهم دون تعرضهم لأضرار غير مباشرة.
2. تعزيز التعاون: المســؤولية المدنية عن مضــار الجوار تشــجع على التعاون بين الجيران لحل المشاكل التي قد تؤدي إلى أضرار.
3. الحفاظ على السـلامة: المسؤولية المدنية عن مضـار الجوار تسـعى في الحفاظ على السـلامة العامة من خلال منع الإضرار التي قد تؤدي إلى صراعات اجتماعية.
4. تعزيز الثقة: هذه المســؤولية تعزز الثقة بين الأفراد والجماعات بما يســاهم في تعزيز الاستقرار الاجتماعي.

5. الجانب العملي: يكمن في ضمان حق الأفراد في الراحة والهدوء داخل منازلهم، ومنع أي نشاط حتى ولو كان مرخصا، من تجاوز حدوده مثال :(ضوضاء واهتزازات غير محتملة وروائح مواد طلاء وانتشار غبار).

ثانيًا: أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق:

1. التعريف بمضار الجوار غير المألوفة وبيان نطاقه.
2. بيان الأساس القانوني لتحديد مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة.
3. التعرف على دعوى المسؤولية المدنية لمضار الجوار من حيث التعويض المستحق وأطرافها والدفوع الخاصة بها وتقادم دعوى المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة.
4. بيان الآثار القانونية المترتبة عن قيام المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة.

ثالثًا: مشكلة الدراسة

تنظيم المشرع العُماني لما يسمى بأضرار الجوار غير المألوفة جاء مضطربا ومترددا فهو يتكلم من ناحية المالك بوجه عام كما انه يتكلم عن الضرر ما هو عموما ضررا لغيره وليس فقط للجار ويثير هذا الموضوع إشكالية جوهريه تتمثل في الأساس والتكييف القانوني للمسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة.

وتتفرع عنها الأسئلة التالية:

1. ما هو ضابط ومعيار الضرر غير المألوف في المسؤولية المدنية عن مضار الجوار؟
2. ما هو الأساس القانوني لتحديد مسؤولية المالك عن مضار الجوار للضرر غير المألوف؟
3. ماهي الآثار التي تنتج عن مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة؟
4. ماهي الطبيعة القانونية للضرر غير المألوف؟
5. كيف يتم دفع المسؤولية وهل لها تأثير في تقدير الضرر غير المألوف؟

رابعًا: منهجية الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي الذي يعد كأحد أساليب البحث العلمي يهدف إلى وصف الظواهر والمشكلات كما هي في الواقع بدقة موضوعية من خلال جمع البيانات وتحليلها للوصول إلى حقائق وتفسيرات منطقية وكذلك على المنهج التحليلي والذي يقوم على تحليل ماهية مضار الجوار غير المألوفة وتوضيح الجوار وبيان الأساس القانوني التي استندت عليه في التعويض وفق المشرع العُماني، ونحتاج إلى تطبيق المنهج المقارن أحيانا بالإشارة إلى المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون المصري لعام 1948 وتعديلاته.

خامسًا: الدراسات السابقة

طبيعة المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة من المواضيع التي عرفها الفقه والقضاء ورغم قلة الأحكام القضائية المتعلقة بالمسؤولية عن مضار الجوار في القضاء العُماني إلا إنَّه تم تخصيص بعض الدراسات منها:

1. دراسة عبد القادر السحمودي، دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، رسالة دكتوراه، جامعة سيدي محمد عبد الله بفأس، المغرب، لسنة 2019م.

يهدف الباحث من هذه الدراسة السابقة إلى تناول دفع المسؤولية عن طريق التعويض المالي للأشخاص المتضررين

من مضار الجوار غير المألوفة وكذلك الرقابة والمتابعة على الأنشطة التي تسبب مضار الجوار غير المألوفة لضمان امتثالها للقوانين واللوائح.

أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسة السابقة والدراسة الحالية: تتشابه الدراسة السابقة مع الدراسة الحالية في أنَّ كلتا الدراستين تناولتا دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة بشكل عام وهو متحد مع الحدود الموضوعية للدراستين، بينما تمثل الاختلاف بين الدراستين في أنَّ الدراسة السابقة تناولت التعويض المالي عن مضار الجوار غير المألوفة في خين تناولت الدراسة الحالية التعويض العيني والنقدي عن مضار الجوار غير المألوفة.

2. دراسة عثمان محمد مناور أبو عاشور، الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الأردني والفقه المقارن، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، عمان، الأردن لسنة 2014م.

هدفت هذه الدراسة إلى بيان الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة في إطار مقارنه بين ما تضمنه القانون الأردني والفقه المقارن.

أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسة السابقة والحالية: تتشابه هذه الدراسة مع الدراسة الحالية محل البحث في الحدود الموضوعية للبحث فيما يتعلق بتحديد الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في حين يتمثل الاختلاف في أنَّ هذه الدراسة السابقة أحد فروع هذه الدراسة الحالية وفق الأساس القانوني في نطاق القانون المدني المصري والفقه الإسلامي بخلاف الدراسة الحالية التي تتناول فصلا عما تناولته الدراسة السابقة للأحكام المتعلقة بهذه المسؤولية في نطاق التشريع العُماني.

2. دراسة مرتضى عبد الله خيري، مضار الحوار غير المألوفة والمسؤولية عنها، دراسة مقارنه، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد 3، العدد 1، لعام 2019م

يهدف الباحث من هذه الدراسة السابقة إلى بيان مضار الحوار غير المألوفة والمسؤولية عنها مع توضيح اختلاف القضاء في تحديد الأساس القانوني الذي تقوم عليه هذه المسؤولية في قانون المعاملات المدنية العُماني لعام 2013م.

أوجه الشبه والاختلاف في الدراسة السابقة والحالية: تتشابه أحكام كلا الدراستين في أنَّ دراسة قيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة هي المحور الأساسي للبحثين وكذلك كلا الدراستين في القانون العُماني وتختلف الدراسة السابقة عندما تناولت المسؤولية المدنية لم توضح طبيعة هذه المسؤولية وأركانها بخلاف الدراسة الحالية التي تتناول أركان المسؤولية المدنية بعد تحديد طبيعته.

4. دراسة عائشة محمد إسماعيل الأمين، أركان المسؤولية المدنية للمالك عن الإضرار التي تتجاوز الحد المألوف في علاقات الجوار، دراسة مقارنه، مجلة كلية إدارة الأعمال، جامعة سطام بن عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، العدد 216، لسنة 2021م.

تهدف الباحثة من هذه الدراسة السابقة إلى مناقشة الاتجاهات الفقهية والقضائية التي انتهت إلى نتيجة أنَّ معيار المألوف في استعمال الحق هو الحد الفاصل بين الإباحة والمسؤولية وان تجاوز هذا الحد يرتب التزامات بالتعويض.

أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسة السابقة والحالية: تتشابه هذه الدراسة السابقة مع الدراسة الحالية محل البحث في الحدود الموضوعية مع الدراسة الحالية للمالك ومسؤوليته عن الضرر إذا تجاوز الحد المألوف في استعمال حقه في ملكه أو تعسف فيه بينما يتمثل الاختلاف في أنَّ الدراسة السابقة تناولت أحد فروع الدراسة الحالية وهو المسؤولية الموضوعية للمالك عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريعين العُماني والمصري والدراسة السابقة تناولته بشكل عام وقارنته مع التشريع السعودي.

5. دراسة نبيل خادم، استقلالية مضار الجوار غير المألوفة عن نظرية التعسف في استعمال الحق، دراسة على ضوء الاجتهاد الجزائري والمصري.

يهدف الباحث من هذه الدراسة السابقة إلى توضيح الأساس القانوني لنظرية مضار الجوار غير المألوفة وموقف المشرع الجزائري من تحديد الأساس القانوني بما يخالف المشرع المصري وذلك لتوضيح مدى علاقة نظرية مضار الجوار غير المألوفة بنظرية التعسف في استعمال الحق.

أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسة السابقة والدراسة الحالية: تتشابه هذه الدراسة السابقة مع الدراسة الحالية محل البحث في الحدود الموضوعية للبحث فيما يتعلق بتحديد الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة وفي حين يتمثل الاختلاف في أنَّ الدراسة السابقة تناولت أحد فروع هذه الدراسة الحالية وهو الأساس القانوني ولكن في نطاق القانون الجزائري والمصري بخلاف الدراسة الحالية التي تتناول فضلا عما تناولته الدراسة السابقة الأحكام المتعلقة بهذه المسؤولية في نطاق التشريع العُماني.

سادسًا: خطة الدراسة

تتضمن خطة الدراسة فصلين حيث تم تقسيم كل فصل إلى مبحثين وصولا إلى الخاتمة وما تضـمنته من نتائج وتوصـيات وذلك كالتالي: حيث تناول الباحث في **(الفصـل الأول: ماهية مضـار الجوار غير المألوفة)** وتم تقسيمه إلى مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم مضار الجوار غير المألوفة.

المبحث الثاني: الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة.

كما تناول الباحث في **(الفصل الثاني: المسؤولية الموضوعية للمالك عن مضار الجوار غير المألوفة)** وتم تقسيمة إلى مبحثين:

المبحث الأول: شروط استحقاق التعويض عن الضرر الناشئ عن مضار الجوار غير المألوفة.

المبحث الثاني: آثار المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة.

الفصل الأول

ماهية مضار الجوار غير المألوفة

تنحدر ماهية مضـار الجوار غير المألوفة بشكل جذري من طبيعة الحياة بما فيها الإنسـان نفسـه حيث أنها تفرض تجاور المجتمعات البشرية مندو غابر الأزمان وظهرت في بدايتها متباعدة ولا يعرف لها قياس إذا ما أخذنا الصورة الجمالية للجوار على شكلها الواقعي فيما مضى، ولكن عندما بدأت المجتمعات البشرية تزدهر وتتطور بفعل ازدياد البشر وتطور العلم ظهرت هناك حاجة إلى تنظيمها حيث أن الأطماع غزت المجتمعات الحديثة التي على أثرها ظهرت مضار الجوار غير المألوفة[1].

حظيت هذه الجوار باهتمام الشـريعة والقوانين الوضـعية ولذلك تم إقرارها بموجب كل دسـاتير العالم وتكفل القوانين الوضعية إجراءات نقل الملكية وطرق اكتسابها وتحديد السندات المثبتة لها وتقرير وسائل حمايتها ويتم ضبط النظام القانوني لاستعمالها لضمان الحق في الحصول على منافعها دون أن يلحق ذلك أضـرار بالغير ولأجل ذلك فإنه يقع على الجار الالتزام بأن لا يسـبب أضـرارا غير مألوفة لجيرانه وللحفاظ على العلاقة الإنسـانية بين الجيران وصـيانة حقوقهم وعدم التعدي عليها من منطق قدسـية علاقة الجوار التي تفرض عليهم في المقابل تحمل ما هو مألوف من مضـار الجوار التي تفتضـيها ضـرورة الحياة في المجتمع ومن هنا فإن مسؤولية الجار تقوم إذا تسبب أثناء استعماله لحقه على ملكيته بإحداث أضرار غير مألوفة بجاره وألزم نتيجة لذلك جبر الضرر والتعويض عنه[2].

سـيتم تقسـيم هذا الفصـل إلى مبحثين سـيتناول المبحث الأول مفهوم الجوار غير المألوفة وسيتناول المبحث الثاني الأساس القانوني لمضار الجوار غير المألوفة.

---

[1] مروان كساب، المسؤولية عن مضار الجوار، ط1، بيروت لسنة 1998م، ص2.

[2] مراد محمود محمود حسـن حيدر، التكييف الشـرعي القانوني للمسـؤولية المدنية الناشـئة عن مضـار الجوار غير المألوفة ن دراسة تحليليه تأصيليه مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر الشريف، القاهرة لسنة 2009م دار المطبوعات الجامعية، ص116 – 117.

المبحث الأول

مفهوم مضار الجوار غير المألوفة

الإضـــرار التي يتســـبب فيها الجار لجاره نتيجة اســـتخدامه لملكيته بطريقة تتجاوز الحدود المعتادة والمعقولة مما يؤدي إلى إلحاق ضـرر غير مألوف أو فاحش بالجار المتضـرر والتطور الذي يعيشه الإنسان في كل مجالات الحياة وزيادة النشاط الاقتصادي وتنوع وسائل الإنتاج وانتشار المصانع الملوثة زاد من الأضرار التي يلحقها الجيران ببعضهم البعض تخرج عن الحد المألوف والعادي[1] لذلك فلابد من البحث عن تنظيم قانوني لتلك المضار بما يضمن حقوق الجيران مصدّاقًا لقول رسول صلى الله عليه وسلم "مازال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه"[2].

الجوار عبر تاريخ البشـرية هو ظاهره طبيعية مرتبطة بوجود الإنسـان أينما وجد وحل وسـكن ينتج عن ذلك تجاور واشـتراك مع الآخرين من بني جنسـه في العادات والتقاليد والتصـاق في المباني والعقارات يتمخض عنها بطبيعة الحال تجاوزات طبيعية متعارف عليها تسـمى مضـار مألوفة وغير طبيعية بمعنى إنها غير مقبولة من بقية الجيران وهذا ما يسـمى بالمضـار غير المألوفة والمسـمى الأخير هو محل الدراسـة في هذا المبحث علة ذلك إن وقع الضـرر على الجيران من قبل أحدهم فوق ما هو متعارف عليه وفوق احتمالهم يتوجب جبره بالتعويض المناسـب لإزالته فالهدف من تنظيم هذه القيود مقرره للمصـلحة الخاصـة هو تنظيم الحقوق المتنافرة للملاك المتجاورين وطالما أنها قيود فهي تقيد المالك ولا تصب في مصلحته المطلقة فهي تمنعه من العمل أو أداء أي شيء ما مراعاة لحقوق الملاك المتجاورين[3].

---

[1] مروان كساب، المسؤولية عن مضار الجوار، مرجع سابق، ص9.

[2] صحيح البخاري، كتاب الأدب، باب الوصاة بالجار، رقم الحديث 6014، مصر، طبعة دار الريان، المجلد العاشر لسنة 1986م، ص455.

[3] سميحة حنان خوادجيه، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، الجزائر، الأعوام من 2007 /2008، ص180.

يقيد حق المالك بضـوابط القانون بما يمنع تعسـفه في اسـتعماله لحقه فهو غير مطلق ومقيد بقيود تحمي المالك والجار معا فالضـرر الذي يشـكو منه الجار ينبغي أن يكون غير مألوف ويشـترط لهذا الضـرر أن يكون سـببه الجوار ولذلك فإن مصـطلح الجوار مرتبط بمصـطلح الضـرر وهو ارتباط وثيق كون الأخير يعد صورة من صور المسؤولية المدنية[1].

سـيتم تقسـيم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول سـيتناول التعريف بمضـار الجوار غير المألوفة وسيتناول المطلب الثاني آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة.

المطلب الأول

التعريف بمضار الجوار غير المألوفة

الضـرر في إطار المسـؤولية المدنية هو الذي يتعرض له شـخص نتيجة أفعال أو أنشـطة تصدر عن جاره لكنها لا تندرج ضمن الأنشطة أو الأضرار المعتادة التي قد تحدث في نطاق العلاقات الجوارية الطبيعية والأضرار قد تكون ذات طبيعة غير مألوفة بحيث تسبب تأثيرا غير متوقع أو يتجاوز الحد المقبول في إطار العرف والتقاليد العامة لذلك فإن قانون المعاملات المدنية العُماني لسـنة 2013 م لم ينص صـراحة على مسـمى مضـار الجوار غير المألوفة بمعناها الواسـع المسـتفيض وإنما أوردها كقيود ترد على حق الملكية [2] والتي يجب على صـــاحب الحق أن يراعي عند اســـتعمال ملكه القيود المقررة لمصلحة الغير من جيرانه وعدم الإضرار بهم فوق ما تم التعارف عليه.

عالج القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته مضار الجوار غير المألوفة على إنها أضرار بليغه تلحق بالجار أثناء استعمال صاحب الحق لملكه وشدد على ألا يغلو المالك في استعمال

---

[1] سـارة بو لفراس، جبر الضـرر عن مضـار الجوار غير المألوفة، مذكره مكملة لنيل شـهادة الماجسـتير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السـياسـية، قسـم الحقوق، تخصـص عقود ومسـئولية، جامعة الحاج لخضـر باتنة، الجزائر، لسنة 2014/2013 ص4.

[2] المادة (801) من قانون المعاملات المدنية العُماني رقم 29 لسنة 2013م، صدر في 2013/5/6م، تاريخ النشر في الجريدة الرسمية 2013/5/12م رقم العدد 1012.

حقه إلى الحد الذي يضـر بالجار[1] وليس للجار أن يرجع على جاره في مضـار الجوار غير المألوفة التي لا يمكن تجنبها وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضـــار إذا تجاوزت الحد المألوف على أن يراعى في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما تجاه الأخر وبالتالي نجد أنَّ المشرع المصري لسنة 1948م وتعديلاته أكثر شـمولية في تناول وتعريف مضـار الجوار غير المألوفة عن نظيره المشـرع العُماني لسنة 2013م.

الأضـــرار إجمالًا بطبيعتها أينما وجدت بين الجيران قد تكون أضـــرار مألوفة يمكن تقبلها وأضـرار غير مألوفة بحيث لائمكن تقبلها وتسـبب بتأثير غير متوقع أو تجاوز الحد المقبول في إطار العرف والتقاليد العامة.

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول سيتناول تعريف الجوار والفرع الثاني سيتناول التعريف بالضرر غير المألوف.

الفرع الأول

تعريـــــف الجـــــوار

أولًا: المفهوم التقليدي للجوار

كانت فكرة الجوار بالمفهوم التقليدي قاصرة على الجار المباشر بمعنى أنه حتى يمكن المطالبة بالتعويض عن المضـار غير المألوفة كان يجب أن يكون هناك تلاصـق مادي بين العقار المتسـبب بالضرر والعقار المتضرر[2] ولا يتناسب مع الإضرار البيئية الناجمة عن المصانع المجاورة والمنشآت فالأدخنة السـوداء والروائح الكريهة والغازات السـامة المنبعثة من المصـانع لا تطال فقط الجيران

---

[1] المادة (807) من القانون المدني المصري رقم 131لسنة 1948 وتعديلاته، الصادر في 1948/7/16، المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 1948/7/29م، العدد رقم108.

[2] عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، نظرية الالتزام بوجه عام، الأوصاف، الحوالة، الانقضاء، لسنة 2000م.

الملاصـقين لها بل قد تتجاوزهم إلى الجار الثاني أو الثالث أو حتى الرابع ولذلك أصـبح مفهوم الجوار يشمل الأضرار التي تلحق بالسكان المقيمين في المنطقة بأكملها[1].

ثانيًا: تعريف الجوار في اللغة وفي الفقه الإسلامي

للجوار في اللغة معان عديدة لا تخرج عن معنى الالتصـاق والقرب ومنها المجاورة في السكن فالجوار لغة بكسر الجيم مصـدر فعل جاور بمعنى ساكن شخص شخصـا أخر أي أقام قرب مسكنه وتجاورا بمعنى جاور بعضـهم بعضـا كما وردت كلمة الجوار والجار في معاجم اللغة بلغاتها المختلفة وبمعان عديدة[2] والجار في الفقه الإسـلامي يشـمل الجار المسـلم والكافر والعابد والفاسـق والصـديق والعدو والغريب والقريب وقد دلت النصوص الشرعية على أنَّ الجيران ثلاثة:

أ. جار له ثلاثة حقوق وهو الجار المسلم القريب له حق الجوار وحق الإسلام وحق القرابة.

ب. جار له حقان وهو الجار المسلم له حق الجوار وحق الإسلام.

ج. جار له حق واحد وهو الجار الكافر له حق الجوار.

ثالثًا: تعريف الجوار في القانون

تعتبر نظرية مضار الجوار غير المألوفة بتنظيمها الحالي ذات منشأ قضائي فقد تبنتها العديد من القوانين المدنية وأطرتها في النطاق أو الحيز المكاني أو الجغرافي الذي يتجاور فيه الأشـخاص أو الأموال أيا كانت طبيعتها وسـواء كانت متلاصـقة أم غير متلاصـقة عرفتها التشـريعات والذي يتحدد بالمدى الذي يمكن أن يصـل إليه أذى الأنشـطة المجاورة والذي يختلف تبعا لذلك من حالة إلى أخرى بحسب هذه الأنشطـة" والأموال التي تتواجد في ذلك النطاق أو الحيز المكاني أو الجغرافي يتحقق بينها الجوار كما أن الأشخاص الذين يتواجدون في هذا النطاق أو الحيز يطلق عليهم وصف "الجيران[3].

---

[1] رشيد الحمد ومحمد سعيد صباريني، البيئة ومشكلاتها، عالم المعرفة المجلس الوطني للثقافة والفنون والعلوم الكويت، لسنة 1978، ص105.

[2] ابن منظور جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، دار لسان العرب، بيروت الجزء التاسع، لسنة 1955، ص245.

[3] محمد رمضـان، المسـؤولية المدنية عن الأضـرار في بيئة الجوار "دراسـة مقارنة بين الفقه الإسـلامي والقوانين الوضعية"، ط1، دار الجيب للنشر والتوزيع، عمان، لسنة 1995، ص50.

لم يتناول قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م تعريف الجوار بالمعنى اللفظي الصريح وإنما شدد على حق الملكية والقيود التي ترد عليها وعدم التعسف عند استعمالها من قبل المالك[1] بينما القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته لم يعرف الجوار أيضا على نحو واضح ودقيق ولكنه أورده على القيود التي ترد على حق الملكية وعدم الغلو في استعمال صاحب الحق لملكه إلى حد يضر بالغير[2] وهذه النصوص ساقها المشرعان العُماني والمصري كقيود ترد على حق الملكية وإن لم تكن صريحه في تعريف الجوار إلا أنها جوهريه وتقرر التزامات جوار بجعلها التزامات قانونيه مصدرها القضاء نفسه مهتديا في تقريرها بالشريعة الإسلامية وأصبحت التزامات لها مصدر معروف وهو نص القانون والغاية الأسمى الذي وضعه النص هو ردع المالك من الغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

الفرع الثاني

التعريف بالضرر غير المألوف

الضرر هو أحد أركان المسؤولية المدنية ولم يعرف قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م الضرر إلا أنَّ الفقه القانوني عرفه بأنه المساس بمصلحة مشروعة للشخص والضرر هو الأذى الذي يصيب الشخص في حق من حقوقه المشروعة سواء كان ذلك الحق أو تلك المصلحة المتعلقة بسلامة جسمه أو عاطفته أو بماله أو حريته أو شرفه واعتباره أو غير ذلك[3] والضرر ركن أساسي للمطالبة بالتعويض في المسؤولية المدنية فلا يترتب التعويض بدون ضرر مهما كان خطأ الفاعل كما أنَّ الضرر له دور كبير في تقدير التعويض وذلك لان الغرض من التعويض هو إصلاح

---

[1] المواد (803، 804) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[2] المادة (807) من القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته.

[3] غازي سفاريني، الإنسان والبيئة والمصادر الطبيعية في نظام الأرض الصلب، في كتاب: أساسيات علم البيئة، تحرير عبد القادر عابد، غازي سفاريني، دار وائل، عمان، لسنة 2002، ص109.

الضرر الذي تعرض له المضرور[1] ويعد الضرر مسألة هامة فيما يتعلق بمضار الجوار غير المألوفة ويمكن تعريفه بأنه ذلك الأذى الذي يصيب الجار نتيجة المساس بحق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة له سواء تعلق ذلك الحق أو تلك المصلحة بسلامة جسمه أو ماله أو شرفه، أو غيرها[2].

راعى قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م في المواد (802 و803) مصلحة الغير فالملكية رغم أنها حق فردى إلا أنها ذات طبيعة اجتماعية ورغم انه لم يعرف الضـــرر غير المألوف تعريفا دقيقا إلا أنه يستفهم منه إنه لم يعتد بالضـرر البسيط في مجال مضـار الجوار وإنما اشـترط أن يكون الضـرر غير مألوف[3] حيث أنه ذهب إلى انه لا يجب الاعتداد بالظروف الشـخصـية للمتسـبب في تقدير الضـــرر غير المألوف فلا بد من الرجوع لاعتبارات موضـــوعية؛ لأن الأخذ بالظروف الشخصية سوف يؤدي إلى توسيع دائرة المضار غير المألوفة على حساب الأعراف والتقاليد حيث أنه الزم فاعلة بالتعويض عن الضـرر حتى وإن كان المتسـبب غير مميز[4] ولم يلتفت إلى مزاج الشـخص ونفسيته ووضعه الاجتماعي وبالمقارنة مع التشريع المصري حيث قضت محكمة النقض المصرية بأنه "الجار ملزم بتعويض جاره عما يصـيبه من الضـرر ولو لم يخالف نصًـا من نصـوص القانون واللوائح وذلك متى كان الضـــرر فاحشًـــا متجاوزًا الحد المألوف بين الجيران فإذا أنشـــأت الحكومة محطة من محطات المجاري على قطعة من أملاكها أقلقت إدارتها راحة السـكان في حي مخصـص للسـكن كان لهؤلاء السكان الحق في الرجوع على الحكومة بالتعويض عما أصابهم وأصاب أملاكهم من أضرار"[5].

---

[1] محمد لبيب شـــنب، الجحود المبتســر للعقد، دراســة في القانون المصـــري، القســم الثاني، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، السنة الثانية، العدد الثاني، يونيو لسنة 1960، ص139.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي الجزء السابع منشأة المعارف، الإسكندرية، عام 2004، ص79.

[3] المواد (802 –803) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[4] المادة (176) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[5] حســن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني "الحقوق العينية الأصــلية أحكامها ومصــادرها"، منشــأة المعارف، الإسكندرية، لسنة 1998، ص150.

يتضح أن مدلول الإضرار لا يخرج عن معنيين الأول الأضرار المألوفة وهي الأضرار الناتجة عن سلوك مألوف يأتيه الجار[1] ولا شك أن السلوك المألوف مصطلح واضح يسهل فهمه مقارنة بمصطلح الضرر المألوف الذي هو كل سلوك عادي يقوم به المالك في إطار السلطات المخولة له كمالك[2] والمعنى الثاني أن السلوك غير المألوف في المقابل هو السلوك الناتج عن الاستعمال التعسفي لحق الملكية وهو الاستعمال الممنوع قانونا وقد كان فقهاء الشريعة الإسلامية أكثر دقة في تحديد مفهوم الضرر غير المألوف إذ فضلوا تسميته بالضرر الفاحش[3].

ولتقدير الضرر غير المألوف لا بد بالأخذ بالمعايير الموضوعية:

أ. مدى استمرارية الضرر

يعد الضرر المستمر من الأضرار غير المألوفة أما الضرر العارض المؤقت فيعد ضرر مألوف فالضرر المستمر هو الضرر الذي تمتد آثاره إلى فترة زمنية معينة ويتكرر وقوعه بشكل دائم بعكس الضرر العارض الذي تنتج آثاره دفعة واحدة أو يحدث بين الحين والآخر دون أن يرتب آثاره بشكل مستمر فالضوضاء التي يسببها الجيران من وقت لآخر تعتبر أضرارًا عرضية قد لا تتكرر ولا تصلح لإقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عن هذه الأضرار بالاستناد إلى نظرية مضار الجوار في حين نجد أن الضوضاء أو الروائح الكريهة التي تنبعث من المصنع بشكل دوري ويومي تكون مؤهلة لاعتبارها أضرارًا غير مألوفة[4] واستقرت المحكمة العليا العُمانية إلى الأخذ "الضرر من بناء الجدار مكان الشبك الموجود سبقا لكونه يمنع الهواء والضوء وسد منافذ التهوية للمنزل ـ فالضرر واقع"[5].

---

[1] حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، المرجع سابق، ص147.

[2] نبيل إبراهيم سعد، الجوار في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية لسنة2007م، ص112.

[3] عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الثاني، (1) أحكام الالتزامات، لسنة 1958، ص53.

[4] أحمد محمود سعد، استقراء لقواعد المسؤولية المدنية في منازعات التلوث البيئي، دار النهضة العربية، القاهرة لسنة 2007، ص215.

[5] المبدأ رقم 55 للسنة القضائية 2014/2013م، الطعن رقم 2014/3م مدني عليا، تاريخ الجلسة 2014/6/17، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي أقرتها المحكمة العليا العُمانية في الفترة من 2011م وحتى 2020م، الناشر المكتب الفني، المجموعة العشرية الثانية لسنة 2020م، سنة الطبع 2023 – 2024م، ص315.

ب. مدى خطورة الضرر

يعد الضـرر غير مألوف إذا تجاوز خطورته حدا معينا وتقدير خطورة الضـرر تخضـع لتقدير قاضـــى الموضـــوع بناء لتقرير الخبير في ضـــوء طبيعة الخطر وطبيعة المنطقة التي يقع فيها عقار الجار فما يعد ضررا خطيرا في المنطقة السكنية قد لا يعد كذلك في منطقة صناعية.

ج. طبيعة العقارات

هناك من العقارات ما تستوعب طبيعتها الضرر الواقع فيعد الضرر بالنسبة لها ضررا مألوفة وهناك عقارات لا تسـتوعب طبيعتها أضـرارًا معينة فالعقارات السـكنية لا تسـتوعب الأضـرار الناجمة عن تلوث المصانع فيعد الضرر بالنسبة لها غير مألوف إلا أنَّ تلوث الهواء يعد مألوفا بالنسبة للمصانع نفسها[1].

د. العـــــرف

المقصـــود بذلك ما جرت به العادات والتقاليد التي ألفها الجيران وســاروا عليها في أمورهم في مكان معين أو وقت معين فما تعارف واعتاد عليه الناس من ضـــجة ودخان يعد ضـــررًا مألوفًا لهم خاصـــة في المناطق الصـــناعية[2] وأخذت المحكمة العليا العُمانية بمفهوم العرف " يجب البحث عن العرف في تلك الأودية وخاصة من خلال الصكوك والأحكام الواقعة في الوادي بأنها ملك للذي في يده إذ ليس كل أودية عمان يقضـي فيها العرف بأنها عامه ولمن سبق إليها أو القول بأنها للفقراء أو القول بأنها لبيت المال[3]".

هـ. الغرض المخصص للعقار

العقار المعد مثلا ليكون مستشفى يتأثر بالضوضاء الصادرة من الجار فتعد الضوضاء ضرر غير مألوف بالنسبة للمستشفى بخلاف المصانع والورش فإن الضوضاء تعد ضررا مألوفا بالنسبة

---

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، تنقيح المستشار احمد المراغي، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 2004، ص103.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع سابق، ص565.

(3) المبدأ رقم 42 للسنة القضائية 2018م، الطعن رقم 2016/977م، تاريخ الجلسة 2017/1/2م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية في الفترة من 2011 وحتى 2020م، الناشـــر المكتب الفني، المجموعة العشرية الثانية لسنة 2024م، سنة الطبع 2023-2024م، ص352.

لها[1] وهذا المعيار الذي أتى به الفقه الإســلامي هو معيار مرن ويعني ذلك أن الضــرر لا يتقيد بحد معين حتى يقال بأنه ضـــرر غير مألوف فالعبرة في تقدير الضـــرر غير المألوف هي بزمان وقوع الضرر ومكانه[2].

[1] عبد المجيد الحكيم، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص420.

[2] أبو زيد عبد الباقي، تحديد الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة "دراسة تحليلية انتقادية في القانون المقارن وفقه الشريعة الإسلامية"، مجلة الحقوق، العدد الأول، لسنة 1983، ص81 –82.

المطلب الثاني

آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

نتيجة للتوسع العمراني وامتداد المنشآت السكنية والصناعية للمناطق النائية حول المدن فإنه قد يحدث أن يشتكي الجيران من الأضرار غير المألوفة التي يتعرضون لها نتيجة نشاط صناعي أو بيئي أو خلافه كان موجودا قبل أن يسكنوا في تلك المناطق وقد عالج قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م مثال التشريعات المتعلقة بتخطيط المدن وذلك بوضع آليات توازن بين حق المالك في استعمال ملكه وحق الجيران في ضمانة عدم تعرضهم لضرر غير معتاد بتنظيم قانوني سليم حدد متى يكون الضرر مألوفا يمكن تحمله من قبل الجيران وعلى النقيض عندما يكون غير مألوف وذلك بتجاوزه الحد المعتاد.

تتولد فكرة آليات دفع المسؤولية عن الضرر غير المألوف عندما يتسبب به المالك أثناء استعمال ملكه فهل يمكن لصاحب النشاط أن يدفع مسؤوليته بحجة الأسبقية في الاستغلال والوجود؟ وهل يمكن لصاحب النشاط المحدث للضرر أن يدفع مسؤوليته بحجة حصوله على الترخيص الإداري أم لا؟ وللإجابة على هذه الأسئلة:

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين سيتناول الفرع الأول أثر أسبقية الاستغلال في تقدير الضرر والفرع الثاني سيتناول أثر التوصيف الإداري في تقدير الضرر.

الفرع الأول

أثر أسبقية الاستغلال في تقدير الضرر

الضرر يتركز على الجار الذي استجد على المالك أن يرجع عليه بمضار الجوار غير المألوفة من عدمه فذهب فريق من الفقه القانوني أنه ليس للجار المستجد أن يرجع على المالك القديم بهذه الأضرار أو أن يشكو منها حتى ولو كانت تلك الأضرار غير مألوفة؛ لأنه جار طارئ عالم بما في هذا الجوار من مضار فيكون قد ارتضى ضمنًا[1] وهذا الرأي يؤدى إلى إجبار المالك الجديد على

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص112.

اختيار نوع النشـاط الذي يقوم به المالك السـابق وإلا عليه أن يتحمل أضـراره بدون الحق في الرجوع عليه و ذهب فريق آخر من الفقه القانوني بأن المالك الجديد يكون مسـؤولا عن مضـار الجوار غير المألوفة التي تلحق بالجيران المستجدين فالمالك القديم أو صاحب الحق في العقار الذي يكون مصدرًا للضـرر غير المألوف لجيرانه مهما كان هؤلاء الملاك المسـتجدين ومهما كان هو من الملاك القدامى فلا يكتسـب لمجرد قدمه حقًا في أن يعفى من التعويض عما يحدثه من ضـرر غير مألوف للجيران فتقوم المسـؤولية ولو كان حلول الجار لاحقًا لوجوده ولا أثر كذلك لعلم الجار بمضـار جيرانه ويقضـي للأخير بالتعويض[1].

لم بنص القانون المدني المصـري لسـنة 1948م وتعديلاته على حكم أسـبقية الاسـتغلال وأثره في المسـؤولية عن مضـار الجوار غير المألوفة من هنا أثارت هذه المسـألة خلافًا واسـعًا في الفقه والقضاء المصري[2] فيرى بعض الفقهاء المصريين أن أسبقية الاستغلال تعد مانعا من موانع المسؤولية عن مضـار الجوار غير المألوفة فالجار الجديد الذي يسـتجد على المالك ليس من حقه أن يشـكو من عالم بما في هذا الجوار من مضار ومن ثم فإنه يكون قد قبل ضمنًا وجود هذه المضار مما يسقط حقه في طلب التعويض عنها[3] واسـتند هذا الاتجاه إلى ما ورد في المذكرة الإيضـاحية في القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته والتي جاء فيها أما إذا كان المحل المقلق للراحة هو القديم وقد وجد في ناحية مناسـبة له ثم اسـتحدث بعد ذلك بجواره بناء للسـكنى الهادئة فليس لصـاحب هذا البناء أن يتضرر من مجاورة المحل المقلق للراحة بل هو الذي يلزمه دفع الضرر عن نفسه"[4].

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار احمد المراغي الجزء الثاني، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 2004، ص776.

[2] عبد الجبار ناجي صالح، انقضاء عقد المقاولة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية القانون جامعة بغداد لسنة 1979، ص127.

[3] عز الدين الناصوري، عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، ط5، لسنة 1966 عام ص140.

[4] عبد الرزاق السنهوري. مرجع سابق. ص80.

انتقد غالبية الفقه المصـري هذا الرأي فالأخذ بفكرة الاسـتغلال السـابق يؤدى إلى تحكم المالك الذي يبدأ في استغلال ملكه على نحو خاص وسيفرض إرادته على الجيران الجدد إما على القيام بنوع معين من الاسـتغلال يتلاءم مع طبيعة الاسـتغلال الذي اختاره وإما على تحمل المضـار غير المألوفة الناتجة عن اســتغلال المنشــأة إذا اختاروا بناء أماكن للســكنى دون أن يكون لهم الحق في طلب التعويض عما يصـيبهم من أضـرار[1] لذلك يرى الاتجاه الراجح في الفقه المصـري أنَّ الأسـبقية في الاســتغلال لا تؤثر في مســؤولية الجار إلا إذا كانت أســبقية جماعية بحيث تؤثر على طبيعة الحي وتجعل له طابعا خاصـا كأن يصـبح الحي صـناعيًا بحيث إذا جاء شـخص وبنى منزلًا للسكنى بجوار هذا الحي فلا يكون له بعد ذلك أن يتضرر من هذا الجوار[2].

الفرع الثاني

أثر الترخيص الإداري في تقدير الضرر

الغالب في الواقع العملي أن أضـرار الجوار غير المألوفة التي يشـكو منها الجار تكون ناتجة عن منشـآت مرخصـة من جانب الجهات الإدارية المختصـة والترخيص الإداري أو كما تسـميه بعض التشـريعات الترخيص القانوني أو التشـريعي هو الإذن أو الرخصـة التي تمنحها السـلطات الإدارية المختصـة لممارسـة نشـاط معين في مكان وزمان معينين وغالبًا ما تشترط السلطات الإدارية الحصـول على الترخيص عند مباشـرة المهن التي ترى بأنها سـتكون مقلقة للراحة أو مضـرة بالصـحة والسـلامة العامة[3] والسؤال المطروح هنا هل يعد أسبقية الحصول على الترخيص الإداري مانعا لمسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة؟ والإجابة عن هذا السؤال في الاطلاع فيما ذهب إليه المشرع العُماني ومقارنته مع المشرع المصري.

---

[1] عبد الحي حجازي، المرجع سابق، ص109 وما بعدها.

[2] عبدالباسط جميعي وآخرون، عبد الباسط، الوسيط في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الخامس، ص212.

[3] ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الأول، مصادر الحقوق الشخصية، مصادر الالتزامات، دراسة موازنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط1، لسنة 2011، ص462.

اشترط قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة2013م حصول صاحب النشاط على رخصة إدارية بممارسة نشاطه إلا أنَّ تلك الرخصة لا تمنع الجار من الرجوع عليه بالتعويض الناتج عن الضرر غير المألوف ويطلب إزالة الضرر أو التعويض عنه[1] "ولا يحول الترخيص الإداري للمالك دون استعمال المضرور لحقه في إزالة الضرر"[2] وأخذت به المحكمة العليا العُمانية أن "الترخيص الإداري لا يحول دون استعمال المضرور لحقه في طلب الإزالة أو التعويض عن الضرر الناتج عن مضار الجوار غير المألوفة"[3].

أشار القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته إلى أنَّ الترخيص الإداري لا يمنع من مسؤولية الجار عن مضار الجوار غير المألوفة التي لحقت بالجار ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق"[4] وقد استقرت محكمة النقض المصرية بأنه " "في حالة صدور ترخيص من الجهة المختصة بإنشاء وإدارة محل مقلق للراحة أو ضار بالصحة كمصنع للمواد الكيماوية لا يعفى المستغل للمصنع من مسؤوليته عن الأضرار الناتجة عن التشغيل دون إمكانية دفع المسؤولية من جانب المستغل بأن الجهات المصدرة للترخيص لا تسمح بإنشاء وتشغيل المصنع إلا بعد استيفاء مواصفات معينة لأنه لا تأثير لهذا مطلقًا على توافر أركان المسؤولية"[5] وفي ذات السياق استقرت محكمة النقض المصرية على المبدأ القانوني" عدم ثبوت الخطأ في جانب الجار أو كون النشاط الناتج عنه الضرر مرخصا له من الجهة الإدارية لا أثر لهما في قيام تلك المسؤولية"[6].

---

[1] المادة (803) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[2] عبد المجيد الحكيم، الوجيز في شرح القانون المدني، أحكام الالتزام، ط6، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة لسنة 2008، ص194.

[3] المبدأ رقم 136 للسنه القضائية 2018م، الطعن رقم 2016/204م، المحكمة العليا بسلطنة عُمان، الدائرة المدنية، مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا المدنية، الفترة من 2021/10/1م والى 2022/9/30م العدد الواحد والعشرون، ص20.

[4] المادة (807) من القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته.

[5] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح، القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، ط1، لسنة 1952، ص272.

[6] المبدأ رقم 4، الطعن رقم 6302 للسنة القضائية 1974م، تاريخ الجلسة 2014/6/2م، مجموعة الأحكام والمبادئ القانونية الصادرة من محكمة النقض المصرية، المكتب الفني، سنة النشر 2023م، ص691.

المبحث الثاني

الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

على الرغم من اتفاق الفقهاء على أنَّ المالك مقيد بعدم الحاق الضـــرر الغير المألوف بجاره وقيام المسؤولية المدنية للمالك في حالة الحاقه أضـرار غير مألوفة بالجار إلا أنَّ الفقه القانوني اختلف في تحديد الأسـاس القانوني للمسـؤولية عن مضـار الجوار الغير مألوفة وعلة ذلك أن المالك في هذه الحالة يســتعمل ملكه في حدود حقه دون أن يصــدر منه تعد على ملك جاره أو تقصــير في اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع وقوع هذا الضرر كما لا يقصد في استعماله ملكه الأضرار بالغير أو تحقيق مصـلحة غير مشـروعة ومع ذلك تقوم مسـؤوليته المدنية في حال مجاوزة المضـار المترتبة على فعله الحد المألوف المتسـامح فيه بين الجيران[1] ويرى البعض أن مسـؤولية المالك عن مضـار الجوار غير المألوفة تقوم على أســاس نظرية التعســف في اســتعمال الحق في حين ذهب البعض الأخر أنَّ تلك المسـؤولية تقوم على أسـاس نظرية التزام الجوار وأخيرًا ذهب اتجاه فقهى آخر إلى أنَّ تلك المسـؤولية تقوم على أساس نظرية تحمل التبعة[2].

سـيتم تقسـيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب سـيتناول المطلب الأول نظرية التعسـف في اســتعمال الحق وفى المطلب الثاني ســيتناول نظرية التزام الجوار وفى المطلب الثالث ســيتناول نظرية تحمل التبعة.

---

[1] إبراهيم المشـاهدي، المختار من قضـاء محكمة التمييز قسم القانون المدني والقوانين الخاصـة الجزء الخامس بغداد، لسنة 2000، ص64.

[2] عبد المنعم فرج الصده، مصادر الالتزام، مطبعة مصطفى الباقي وأولاده، مصر، مرجع سابق، ص34.

المطلب الأول

نظرية التعسف في استعمال الحق

هي إحدى المبادئ القانونية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين ممارسة الأفراد لحقوقهم وحماية المصالح العامة والخاصة من الضرر الغير مبرر والتعسف صورة من صور الخطأ فيكفي لقيامه توفر الضرر دون الحاجة إلى إثبات التعسف ويعرف التعسف على إنه خروج الحق عن مساره وغايته أو استعماله في وجه غير مشروع[1] وهو أيضًا استعمال الحق بشكل يؤدي إلى الإضرار بالغير إما لتجاوز حق الاستعمال المباح عادة أو لترتب ضرر بالغير أكثر من منقعة صاحب الحق[2] وعرف التعسف أيضا على إنه مناقضة قصد الشارع في تصرف مأذون فيه شرعا بحسب الأصل[3].

لم يعرف قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م التعسف وإنما أورده كتجاوز عن الحد المألوف ينتج عنه ضرر غير مألوف بالغير إلا أنه اشترط انه "يجب الضمان على من استعمل حقة استعمالا غير مشروع[4].

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين سيتناول الفرع الأول مفهوم نظرية التعسف في استعمال الحق وسيتناول الفرع الثاني معايير التعسف في استعمال الحق.

---

[1] سارة بو لفراس، جبر الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكره مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص عقود ومسئولية، جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر، لسنة 2014/2013، ص39.

[2] محمد أبو زهرة، التعسف في استعمال الحق، الإسكندرية، منشأة المعارف، لسنة 1963، ص91.

[3] فتحي الرديني، النظرية الفقهية، دمشق، منشورات جامعة دمشق، ط4، دمشق لسنة 1997م، ص131.

[4] المادة (59) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

الفرع الأول

مفهوم نظرية التعسف في استعمال الحق

التَعَسُّفُ في لغة العرب مشتق من الفعل "عَسَفَ" يقال: عَسف السلطان ظلم وجار وعسف الشيء أخذه بقوة وعسف الطريق وعن الطريق عدل عنه وانحرف وتَعَسَّفَ في القول: أخذه على غير هداية وحمله على معنى لا تكون دلالته علية ظاهرة والعسوف والعَسَّافُ والمِعْسَفُ: الشَّدِيدُ الظلم[1].

يختلف التعسف في استعمال الحق عن الخروج عن الحق حيث يطلق التعسف ويُراد به استعمال الحق بقصد الإضرار بالغير أما الخروج عن الحق فهو تجاوز الحدود المقرَّرة له[2] فالمتعسف في استعمال الحق لم يخرج عن الحدود المرسومة لحقه ولكنه انحرف عن سلوك الشخص العادي في استعمال حقه مما ترتب عليه الحاق الضرر بالغير.

أخذ قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م بنظرية التعسف في استعمال الحق كأساس لمسؤولية مضار الجوار غير المألوفة ولكن لم يوردها صراحة بمفهومها الحالي كمضار جوار سواء مألوفة أو غير مألوفة وإنما كقيود ترد على استعمال الحق في الملك واعتبر أن مسؤولية المالك هنا من تطبيقات الاستعمال غير المشروع للحق على أنه "يجب الضمان على من استعمل حقه استعمالا غير مشروع ويكون استعمال الحق غير مشروع[3] وكذلك "إذا أحدث المالك في استعماله لملكه ضررا لغيره كان للمضرور إزالة الضرر مع حقه في التعويض إن كان له مقتضى[4].

جاء تنظيم قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م في تناوله لما يسمى بأضرار الجوار غير المألوفة مضطربا بل مترددا فهو يتكلم من ناحية عن المالك بوجه عام الذي يحدث في استعماله لملكه ضررا لغيره وليس فقط الجار كما يتكلم عمومًا عن الضرر مألوفًا كان أم غير

---

(1) ابن منظور جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، دار لسان العرب، بيروت، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص24.

(2) شاكر ناصر حيدر، واجب تقليل الضرر في القانون الإنجليزي، مجلة القانون المقارن، العدد الثالث عشر، السنة التاسعة، لسنة1981، ص36.

(3) المادة (59) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

(4) المادة (803) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

مألوف[1] ومن أمثلة ذلك كأن يتصرَّف في ملكه تصرفا يمنع به الشمس أو الهواء عن جاره أما الخروج عن الحق فهو تعدٍّ وانتهاك لحقوق الغير[2] أما الخروج عن الحق فالمنع فيه مُنصـــب على ذات الفعل لأنّه تعدى على حق الغير[3] فاذا أقام شخص بناء على ارض غيره فهذا يعد خروج عن الحق لان فيه تعدى على حق غيره أما إذا أقام البناء على أرضـه ولكن أدى هذا البناء على حجب الشمس أو الهواء أو الضوء عن جاره فذلك يعد تعسف في استعمال الحق[4].

يرد التعسـف على عمل مشـروع أصـلًا ولكنه يتعلق بكيفية اسـتعمال الحق أو الباعث على استعمال هذا الحق أو مآله وليس على ذات الفعل متى قصد الإنسان من استعمال حقّه إلحاق الضرر بالغير فالأصـل أنه يمارس الإنسـان حقا مشـروعًا لكن على وجه يُلحق الضـرر بالغير[5] ذهب الفقه القانوني وخلافا لما كان عليه المذهب الفردي إلى أن الفرد يهدف من وراء اســتعمال حقه إلى تحقيق مصلحته الخاصـة إلا انه لا يجوز أن يستعمل حقه بما يتعارض مع حقوق الغير لأن القانون إذا كان يحمي صاحب الحق في استعمال حقه فإنه يحميه طالما أنه كان يسعى إلى تحقيق مصلحة مشروعة من وراء هذا الاسـتعمال أي إذا كان يسـعى إلى تحقيق مصـلحة خاصـة به لا تتعارض مع مصـلحة الجماعة ولا يكون في اســتعماله إلحاق ضــرر بالغير فإن كان في هذا الاســتعمال إلحاق الضــرر بالجماعة أو ببقيّة الأفراد يكون حينئذ متعسِّفا في استعمال حقه[6] واتجهت المحكمة العليا العُمانية إلى

---

[1] عبد القادر أبو غنيمة، الالتزام العيني بين الشريعة والقانون، ط1، دار النهضة العربية القاهرة، ص93.

[2] محمد وحيد الدين سـوار: النزعة الجماعية في الفقه الإسـلامي وأثرها في حق الملكية، المؤسـسـة الوطنية للكتاب، الجزائر لسنة 1986، ص83-84.

[3] فتحي الرديني، نظرية التعسف في استعمال الحق، مؤسّسة الرسالة ط2، بيروت لسنة 1998م، ص45.

[4] أحمد عبد الفتاح الشـــلقاني، أحكام التعويض عن الإخلال بالعقد في القانونين الإنجليزي والأمريكي والقواعد المقابلة في القانون المصري، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد الأول، السنة الرابعة عشرة، يناير- مارس، لسنة 1970، ص652.

[5] توفيق حسن فرج، أحكام الالتزام، الجزء الثاني، لسنة 1978، ص96.

[6] عبد الرزاق السـنهوري الوسـيط في شـرح القانون المدني، مصـادر الالتزام، الجزء الأول، دار النشـر للجامعات لسـنة 1982، ص656.

إقرار مفهوم التعسف وتقديره " تقدير قيام حالة الفصل التعسفي والتعويض عنه من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغه لها معينها في الأوراق[1]".

اتجه القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته إلى تحديد ثلاثة معايير لتحديد مفهوم التعسف في استعمال الحق الذي يُلحق الضرر بالغير[2] وهي معيار عدم مشروعية المصلحة من وراء استعمال الحق ومعيار قصد الإضرار من استعمال الحق ومعيار عدم التناسب بين مصلحة صاحب الحق والضرر اللاحق بالغير فالتعسف في استعمال الحق هو أن يقصد صاحب الحق تحقيق مصلحة غير مشروعة أو الحاق ضرر بالغير أو تحقيق مصلحة لا تتناسب مع الضرر الذي يلحق بالغير[3].

أساس مسؤولية مضار الجوار غير المألوفة هو تعسف المالك في استعمال حقه فيسأل المالك عن هذا التعسف أو الغلو فيه أو إساءة استعمال حقه ويلزم بالتعويض عن هذا الضرر ويعد المالك متعسفًا في استعماله لحقه إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير[4] فلا يبقى تحقيق أي منفعة خاصة وإنما يرمي الإضرار بغيره وسواء كان هذا القصد وحيدًا أم اقترن به قصد ثانوي وهو أقدم معايير التعسف وأكثرها شيوعًا لكثرة تسخير الأفراد حقوقهم لمجرد تحقيق مآرب شخصية في الإضرار بالغير وهذا المعيار هو معيار ذاتي قوامه نية الإضرار بالغير لدى صاحب الحق ولا يغير من هذا الوصف التعسفي لهذا الاستعمال ما قد يحققه فيما يعد من منفعة عارضة لم يقصدها صاحب الحق أصلًا.

تقوم المسؤولية المدنية على أساس فكرة التعسف في استعمال الحق متى توافرت إحدى حالتها وهي إذا لم يقصد باستعماله لحقه سوى الإضرار بالغير[5] "كإقامة صاحب أرض أعمدة مدببة

---

(1) المبدأ رقم 49 للسنه القضائية 2019م، الطعن رقم 2019/739م، تاريخ الجلسة 3/13م2019م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررنها المحكمة العليا العُمانية من الفترة 2011م وحتى 2020م، الناشر المكتب الفني، المجموعة العشرية الثانية لسنة 2024م، سنة الطبع 2023 – 2024م، ص151.

(2) حسن كيرة: أصول القانون، منشأة المعارف، الإسكندريّة، مصر لسنة 1978م، ص75.

(3) جيروم هوييه، المطول في القانون المدني بإشراف جاك غستان، العقود الرئيسية الخاصة، ترجمة منصور القاضي، ط1، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لسنة 2003 ص625.

(4) محمد صباريني وأحمد عودة وخليل الخليلي، المعلومات البيئية لدى طلبة جامعة اليرموك، مجلة "العلوم الاجتماعية"، عدد خاص لسنة 1988، ص2.

(5) حسين عامر، التعسف في استعمال الحقوق وإلغاء العقود، دار النشر للجامعات، مصر، لسنة1960م، ص356.

بقصـد مضـايقة المناطيد التي تهبط في أرض مجاورة" أو إذا كانت المصـالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسـب البتة مع ما يصـيب الغير من ضـرر بسـببها" كمالك أرض بين مبان سكنية إذا استعملها كحظيرة ماشية بحيث لا يوجد تناسب البتة بين ما يحققه من أرباح مع ما يصيب جيرانه من أمراض وروائح كريهة أو إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها غير مشروعة كما لو استعمل ملكه في أعمال منافية للنظام العام والآداب.

يرتكز الفكر القانوني في تناوله لنظرية التعسف على النزعة الفردية في استعمال الحق حيث كان صـاحب الحق يسـتعمل حقه على الوجه الذي يحقق له مصـلحته فقط بغض النظر عن مراعاة حقوق الأخرين ولا يلتزم صاحب الحق إلا بحدود حق دون أن يهتم للباعث أو القصد سواء أضر بغيره أم لا وطبقا للمذهب الفردي ليس ثمّة أي قيد على استعمال الحق غير ذلك الناشئ عن حدوده المادية أو الخارجية فلا خطأ عند استعمال الإنسان حقه لأن الحق يرفع المسؤولية عن صاحبه[1] وقد أخذت نظرية التعسف في استعمال الحق مكانها في القانون الوضـعي حيث صـار من المسلم به أن العمل رغم أنه يكون متّفقا مع الحدود التي رسمها القانون إلا أن القصـد من استعماله قد يكون غير مشروع وبذلك فإن هذه النظرية – نظرية التعسـف لا تقف عن الحدود المادية للحق وإنما تبحث عن القصـد الذي تتجه إليه نية صاحب الحق أثناء استعماله له وعلى ضوء هذا يمكن الحكم على استعمال الحق إن كان تعسفيا أم لا[2].

يتمتع المالك وفقا لهذه النظرية بحرية التصرف فيما يملكه وحرية استعمال ما يملكه ولكن حق المالك هنا ليس حقا مطلقا ولكنه مقيد باحترام حقوق الملاك الأخرين فيجب ألا يترتب على اسـتعمال المالك لحق الملكية الإضـرار بحقوق الجيران[3] فحق الملكية ليس حقًا مطلقًا ولكن ترد عليه قيود كثيرة منها ما يتعلق بحق الجوار حيث يلتزم المالك بعدم الإضـرار بجاره[4] وعلى ذلك يلتزم المالك بأن

---

[1] سليمان مرقص، شرح القانون المدني، الجزء الثاني، في الالتزامات، المطبعة العالمية، القاهرة لسنة 1964، ص238.

[2] علي سليمان: نظرات قانونية مختلفة، ط1، لسنة 1994، الجزائر، ص223.

[3] محمد بن محجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، ط1، لسنة 1990 ص93.

[4] محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة لسنة 2017م ص119.

يستعمل ما يملكه استعمالًا عاديًا ووفقًا للشروط العادية للنشاط الإنساني والبيئة الموجود فيها بحيث لا يترتب على استعماله الإضرار بحقوق الأخرين حتى يتمكن الملاك المتجاورين بدورهم من استعمال حق ملكيتهم على نحو ما يريدون.[1]

الفرع الثاني

معايير التعسف في استعمال الحق

يُعَدُّ حق الملكية من الحقوق التي لها وظيفة اجتماعية إذ أنها لا تعطى للفرد بمنأى عن المجتمع الذي يعيش فيه فتكون لممارسة تلك الحقوق المعطاة ضوابط معينة يتعين مراعاتها عند إجراء أي تصرف قانوني كونها وضعت لمهمة اجتماعية وتخصيص معين وغايتها يجب أنَّ تتمحور ضمن أطارها فلا يجوز استعمال الحق بما يضر الفرد أو الجماعة بل لا بد من استعماله في المصلحة التي شرع من أجلها والمقاصد التي لها وظيفة أو غاية اجتماعية يتعين أن يلتزم بها صاحب الحق فإذا حاد عن هذه الغاية يكون قد تعسف في استعمال حقه مما يجعل هذا الاستعمال غير مشروع وبالتالي يوصف تصرفه بسوء النية[2].

يرى الغالب في الفقه الإسلامي أن حق الملكية مقيد في حدوده المادية بحيث تتوافر علاقة وثيقة بين إساءة الاستعمال وبين تحديد مضمون الحق نفسه فإساءة استعمال الحق ما هي الا تحديد مضمون الحق وبيان حدوده وهو مرتبط بفكرة الغاية من استعمال الحق فتقييد حق الملكية مرتبط بالاعتبارات الاجتماعية لممارسة الحق فحق الملكية له وظيفة اجتماعية وهذه تتفق مع الغاية الاجتماعية التي استهدفتها إرادة المجتمع عند سن القانون ومن هذه الأهداف ما هو فردي ومنها ما هو اجتماعي فكل حق له هدف اجتماعي معين[3].

---

[1] أبو زيد عبد الباقي، تحديد الأساس القانوني للمسئولية عن مضار الجوار غير المألوفة، مجلة الحقوق العدد الأول، جامعة الكويت، لسنة 1983م ص92.

[2] عبد المنعم البدراوي، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، ط2، مصر، مطابع دار العربي لسنة 1956، ص70.

[3] غني حسون طه، الوجيز في العقود المسماة، الجزء الأول، بغداد، مطبعة المعارف، لسنة 1970، ص10.

شدد قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م على معايير التعسف في استعمال الحق حيث نص على "يجب الضمان على من استعمل حقه استعمالا غير مشروع ويكون استعمال الحق غير مشروع"[1] في الأحوال الآتية:

أ. إذا توفر قصد التعدي.

ب. إذا كانت المصلحة المرجوة من الفعل غير مشروعة.

ج. إذا كانت المنفعة منه لا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر.

د. إذا تجاوز ما جرى عليه العرف والعادة.

كذلك ذهب القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته إلى إقرار معايير التعسف في استعمال الحق في الأحوال التالية[2]":

أ. إذا لم يقصد بهذا الاستعمال سوى الإضرار بالغير.

ب. إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب مطلقا مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها.

ج. إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها.

د. إذا كان المصالح التي يرمي إلى تحقيقها غير مشروعة.

يتضح مما سبق أنَّ معايير التعسف في استعمال الحق بناء على القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته تتمثل فيما يلي:

---

[1] المادة (59) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013.

[2] المادة (5) من القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته.

المعيار الأول: قصد التعدي أو قصد الإضرار بالغير

قصد الإضرار بالغير المقصود به أنَّ استعمال الحق يكون غير مشروع إذا لم يقصد به سوى الإضـرار بالغير وهذا المعيار يعد من أقدم معايير التعسـف في اسـتعمال الحق وأكثرها انتشـارًا في الشـرائع المختلفة بسـبب كثرة تسـخير الأفراد لحقوقهم منذ قديم الأزل لمجرد تحقيق مصـالح شـخصـية بقصـد الإضـرار بالغير[1] وهذا المعيار يعد معيارًا شـخصـيًّا قوامه توافر نية الإضـرار بالغير لدى صاحب الحق بحيث يكون قصد الإضرار هو العامل الأساسي الذي جعل صاحب الحق إلى استخدام سلطات حق الملكية ولو أفضى استعمال الحق إلى تحصيل منفعة لم يقصدها أصلًا بل ولو كان قصد الإضـرار مصـحوبًا بنية جلب المنفعة كعامل ثانوي[2] ومن تطبيقات ذلك المعيار من يزرع أشـجارا عالية في أرضـه بقصـد حجب النور عن جاره يكون متعسـفا في اسـتعمال حقه حتى ولو زادت منفعة الأرض بغرس تلك الأشـجار ويكون صـاحب الأرض متعسـفا في اسـتعمال حقه حتى ولو كان متوقع لتلك المنفعة ما دام أنَّ غرضه الأساسي كان قصد الإضرار بالغير[3].

يعد المالك متعسـفا في اسـتعمال حق الملكية إذا لم يقصـد باسـتعماله سـوى الإضـرار بالجار الآخر وواضـح إنه يعني معيارًا ذاتيًا أو شـخصـيًّا بحتًا بمعنى أنه يجب إمعان النظر أسـاسًـا إلى نية صاحب الحق في استعماله فإن كان لا يقصد بهذا الاستعمال إلا أن يضر المتعاقد الآخر من غير أن يحصل من هذا الاستعمال على فائدة كان مصداقًا للتعسف في هذا الاستعمال[4] ولا يكتفى أن يقصد المالك الإضـرار بحقوق الجار بل يجب أن يكون اسـتعماله لحقه على نحو يعتبر انحرافًا عن السـلوك العادي للرجل المعتاد فقد يقصـد شـخص وهو يسـتعمل حقه أن يضـر بغيره ولكن لتحقيق مصـلحة مشروعه لنفسه ترجح رجحانا كبيرا على الضرر الذى يلحق بالغير.

---

[1] سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والإيجار، ط3، بغداد لسنة 1974، ص72.

[2] أنور سلطان، جلال العدوي، العقود المسماة، عقد البيع، مطبعة دار المعارف، بلا سنة طبع، ص301.

[3] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، الجزء الرابع بيروت لبنان، لسنة 2009، ص192-193.

[4] عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، بغداد، مطبعة الأهالي، لسنة1981، ص122.

المعيار الثاني: عدم التناسب بين مصلحة صاحب الحق وبين الضرر الذي لحق بالجار

يقصد بهذا المعيار انه اذا استعمل صاحب حق الملكية حقه بقصد تحقيق مصلحة ما ونشأ عن استعماله لحقه ضرر للغير فإنه يكون مسؤولًا عن الأضرار التي تلحق بالجار إذا كانت المصلحة التي يرمى إلى تحقيقها المالك تافهة بحيث لا تتناسب أطلاقًا مع الأضرار التي تلحق بالجار[1] ولتطبيق هذا المعيار يقتضى التوازن بين مصلحة المالك ومصلحة الجار وهذا التوازن لا يقصد به تحقيق التوازن الكامل بينهما فلا يكفي لاعتبار الشخص متعسفًا في استعمال حقه أن يتساوى الضرر والمصلحة أو أن يزيد الضرر على المصلحة بعض الزيادة ففي مصلحة صاحب الحق ما يكفي لتبرير الضرر في مثل هذه الحالات أما إذا تم ترجيح الضرر على المصلحة رجحانا كبيرا فان ذلك يعد تعسفا في استعمال الحق إذ أن من يقدم على استعمال حقه بقصد تحقيق مصلحة قليلة الأهمية بالنسبة لما يصيب الغير من ضرر بالغ إما أنه لم يريد سوى الإضرار بالغير.

يلتحف البعض من الفقه القانوني تحت ستار المصلحة المحدودة الأهمية ويتظاهر بعض الملاك بالسعي إليها فتكون تفاهة المصلحة قرينة على نية الإضرار وأما أنه شخص مستهتر لا يبالي بما تفتضيه ضرورات الحياة في المجتمع وفي الحالتين يكون قد استعمل حقه على وجه يتعارض مع مصلحة الجماعة[2] وهذا المعيار يحكم التعارض بين الحقوق الفردية بعضها البعض وبين الحق الفردي مع المصلحة العامة فالمالك يكون متعسفًا في استعماله ولو كان يقصد من هذا الاستعمال تحقيق مصلحة شخصية له ما دام إن هذه المصلحة لا تتناسب على الإطلاق مع ما يصيب الغير من ضرر من جراء هذا الاستعمال شريطة أن يكون التفاوت شاسعًا أو أن تكون المصالح التي يرمي إلى تحقيقها صاحب الحق باستعماله قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها[3].

---

[1] توفيق حسن فرج، مصطفى الجمال، مصادر وأحكام الالتزام، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لسنة 2009، ص328.

[2] عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار النشر للجامعات لسنة1982، ص656.

[3] العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر لسنة2004، ص274.

المعيار الثالث: عدم مشروعية المصلحة التي يرمى إلى تحقيقها المالك

يشــترط هذا المعيار أن تتســم المصــلحة التي يرمى إلى تحقيقها المالك من اســتعماله لحق الملكية بعدم المشروعية فلا تحقق المصلحة منفعة للمالك بل يجب أن تكون تلك المصلحة مشروعة وان تتســم بالمشــروعية لان حق الملكية شــرع لتحقيق غايات رفيعة فينبغي أن يســتعمل الحق في الغايات المشروعة التي منح الحق من أجلها فإذا استعمل الشخص حقه لا لمجرد الإضرار بالغير بل لمصلحة شخصية له تتناسب مع الضرر الذي يسببه للغير فإن ذلك لا يكفي لنفي إساءة الاستعمال إذا كانت المصلحة التي يرمي إلى تحقيقها مصلحة غير مشروعة فالانحراف عن ذلك وتسخير الحقوق في ســبيل تحقيق مصــالح غير مشــروعة يجردها من قيمتها ويخلع عنها حماية القانون وبالتالي يعد المتعاقد سيئ النية[1].

[1] مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، لسنة 2004، ص32.

المطلب الثاني

نظريـــة التـــزام الجـــوار

تعد نظريـة التزام الجوار من المفاهيم القانونيـة التي تهدف إلى تنظيم العلاقات بين الجيران بحيث يلزم كل مالك بعدم اسـتخدام ملكيته، بطريقة تلحق ضـررًا غير مألوف بجيرانه قانون المعاملات المدنية العُماني لسـنة 2013م لم يعرف الجوار تعريفا دقيقا بمصـطلحه اللغوي إلا أنه تناول التزامات الجوار بإشارته الصـريحة في مصـطلح الغير حيث نص "إذا أحدث المالك في اسـتعماله لملكه ضـررًا لغيره كان للمضـــرور أن يطلب إزالة الضـــرر مع حقه في التعويض أن كان له مقتضـــى"[1] "وبذلك يسـتفهم من سـياق اللفظ تأكيده الضـمني بعدم جواز التعدي أو الإضـرار بالجوار وهو ما سـار واهتدى إليه المشـــرع العُماني في كافة نصـــوصـــه القانونية التي تناولت القيود المفروضـــة على المالك بعدم التعســف في اســتعمال ملكه وعدم الحاق الضــرر بغيره من الجيران وأخذت المحكمة العليا العُمانية بمفهوم الالتزام كمبدأ عام من خلال المبدأ القانوني الاتي: "الالتزام عن الغير أقره العرف والتعاملات والقواعد المصـرفية – القاعدة العامة أن الالتزام عن الغير مصـدر من مصـادر الالتزام – مؤداه – عدم جواز التملص من الالتزامات وحقوق الغير[2]" فيما أكد القانون المدني المصـــري لســـنة 1948م وتعديلاته في تناوله لنظرية التزام الجوار على عدم الغلو في اســتعمال الحق والإضــرار بالجار حيث نص "على المالك ألا يغلوا في اســتعمال حقه إلى حد يضـــر بملك الجار. (و) ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها"[3] وبذلك أشار المشرع المصري إلى الجوار بإشارة صريحه وهوما يؤكد بأخذه لنظرية التزامات الجوار.

---

[1] المادة (803/أ) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[2] المبدأ رقم 71 للسنة القضائية 2007م، الطعن رقم 2006/322م، تاريخ الجلسة 2007/1/14م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية من الفترة 2001 وحتى 2010م، الناشـــر المكتب الفني، المجموعة العشرية الأولى لسنة 2010م سنة الطبع 2010م، ص119.

[3] المادة (807) من القانون المدني المصري لسنة 1948م) وتعديلاته.

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين سيتناول الفرع الأول مفهوم نظرية التزام الجوار وسيتناول الفرع الثاني موقف الفقه من نظرية التزام الجوار.

الفرع الأول

مفهوم نظرية التزام الجوار

تتأسس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة على أساس وجود التزامات للجوار تقع على عاتق الملاك المتجاورين وتعرف المسؤولية بأنها الالتزام والقدرة على تحمل الأعباء بمعنى أنَّ الفرد مطالب بتحمل نتيجة أفعاله والتزامه الذي يتحلى به تجاه مجتمعه وجيرانه وبمقتضى تلك الالتزامات يلتزم كل مالك بأن يستعمل حق الملكية في الحدود التي رسمها القانون له والا يترتب على استعمال أضرار غير مألوفة تلحق بغيره من الجيران[1] فلا تقف الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية عند تقييد الملكية الفردية لتحقيق المصلحة العامة ولكن يتم أيضًا تقييد حق الملكية لتحقيق المصلحة الخاصة للملاك المجاورين طالما كانت مصلحة الجيران أولى بالرعاية من مصلحة المالك وذلك تطبيقا لمبدأ التضامن الاجتماعي فهناك التزامات اجتماعية وأخلاقية وقانونية تقع على العاتق الملاك المتجاورين وتقع في مقدمة تلك الالتزامات التزامات الجوار والتي تعد قيدا على حق الملكية مراعاة للمصلحة الخاصة للجيران[2].

أساس التزامات الجوار هي الشريعة الإسلامية وقد استقر رأى الفقه الإسلامي على تقييد حق المالك في تصرفه بملكه بقيد عدم الضرر الفاحش وهو ما استقرت عليه أيضًا القوانين الوضعية فلا يجوز للمالك أن يتصرف في ملكه تصرفًا مضرًا بالجار ضررًا فاحشًا والضرر الفاحش يزال سواء كان حديثا أو قديمًا[3] وقد وضع الفقه القانوني عدة التزامات تقع على الملاك المتجاورين ومن اهم تلك الالتزامات ما يلي:

---

[1] عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار النشر للجامعات لسنة1982، ص656.

[2] العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر لسنة 2004، ص274.

[3] مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، لسنة 2004، ص32.

أ. عدم إضرار المالك بالجار

يلتزم المالك بعدم تعمد الإضـرار بالجار في اسـتعمال عقاره وفي هذه الحالة تكون نية المالك في اسـتعمال عقاره ليس من أجل تحقيق أية منفعة خاصـة به وإنما يرمى إلى الإضـرار بجاره حسـب، أي وجود سـوء النية لديه مثال ذلك أن يبني حائطًا عاليًا في ملكه لكي يحجب النور عن جاره أو أن يحفر أحد بئرًا في أرضـه لا ليسـتقي منها وإنما لتفيض بئر جاره[1] ففي مثل هذه الأحوال يكون سلوك المالك غير مشروع لأنه لا يريد أن يستعمل حقه بطريقة مشروعة وإنما يتوفر لديه نية الإضرار بالمالك ولذلك يكون المالك مسؤولا بالتعويض تجاه الجار المضرور بأجماع الفقه والقضاء والقانون[2].

ب. التزام المالك باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع الحاق الضرر بجاره

إهمال المالك باتخاذ تلك الاحتياطات يؤدي إلى عمل ما في ملكه لمصـلحته ولكنه لا يتخذ الاحتياطات اللازمة للحيلولة دون إلحاق الضـرر بجاره وكان في وسـعه أن يتخذ هذه الاحتياطات فيحدث الضـرر بالجار أي أن بإمكانه أن يحصـل على الفائدة نفسـها والتي حصـلت لديه. لو اتخذ الاحتياطات لمنع الضـرر بالجار ومن أمثلة ذلك أن يقيم المالك مدخنة في الحمام فوق سـطح داره وكان بإمكانه أن يجعل اتجاهها بعكس اتجاه الجار فلم يفعل وحدث ضـرر للجار فالمالك مسـؤول باتفاق الفقه والقضاء والقانون[3].

ج. التزام المالك بعدم الإضرار بجاره ضررًا فاحشًا.

يلتزم المالك بعدم الإضرار بجاره ضررًا فاحشًا هذا ويعد الضرر أحد أركان المسؤولية المدنية بصفة عامة وينقسم الضرر الذي يمكن أن يلحق بالجار إلى ضرر مادي أو ضرر معنوي[4] والضرر المادي أو المالي المقصـود به الخسـارة أو الأذى الذي يصـيب الشـخص في ماله أو في جسـمه كما يقصـد به الضـرر الذي يمس بمصـالح مالية داخلة ضـمن الذمة المالية للمتضـرر فينتقص منها أو

---

[1] أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 1996، ص253.

[2] علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر لسنة 1984، ص160.

[3] ثروت حبيب، المصادر الإرادية في القانون المدني الليبي، بنغازي لسنة1972، ص375.

[4] محمد أحمد عابدين، التعويض بين الضرر المادي والأدبي والموروث منشأة المعارف الإسكندرية لسنة1995، ص157.

يعدمها، كما يمس بالممتلكات فيعطلها أو يتلفها أما إذا مس بسلامة الإنسان في حياته أو جسده فيعتبر إيذاء للشخص المضرور وعلى ذلك إذا ترتب على سلوك المالك حدوث ضرر مادي بممتلكات الجار فانه يكون مسئولا وفقا لمسؤولية الجوار غير المألوفة[1] والضرر المادي هو الضرر الذي يمكن تقديره بالنقود فهو يصيب الشخص في ذمته المالية أو في جسمه بالنقود وهو أكثر شيوعا في المسؤولية التقصيرية من الضرر المعنوي ويشكل الضرر المادي تعديا على حق من حقوق الإنسان، في سلامة نفسه وممتلكاته فينتقص منها أو يعطلها أو يتلفها أو يغتصبها أو يحول دون مالكها أو استعمالها أو استثمارها[2] ويمكن القول بأن الضرر المادي الذي يمكن أن يصيب الجار هو تلك الخسارة المالية أو الاقتصادية التي تلحق بالجار نتيجة تعدى المالك على حق من حقوق الجار المشروعة حيث تتجسد تلك الخسارة المالية في انتقاص الجار من الذمة المالية له[3].

يكون الضرر الذي أصاب الجار ضررًا معنويًّا أو ما يعرف أيضا بالضرر الأدبي ذلك الأذى الذي لا يمس المال وإنما يصيب الشخص في حساسيته كأن يقوم المالك بتشويه سمعة الجار أو يصيبه في شرفه أو سمعته أو كرامته[4] وهذا النوع من الضرر يصيب الذمة المعنوية أو الأدبية للجار المضرور وقد يكون الضرر المعنوي مقترنا بأضرار مادية أو قد يكون ضررا معنويا محضا يلحق العاطفة ويصيب الجار بالشعور بالآلام فقط والتي يحدثها في النفس والأحزان ومن ثم ينعت بالجانب العاطفي للذمة المعنوية ليقوم وحده غير مصحوب بأضرار مادية و يكون قد لحق أمورا أخرى ذات طبيعة غير مالية كالعقيدة الدينية أو الأفكار الخلقية والضرر المعنوي قد يصيب الشرف والاعتبار

---

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، لسنة 2007، ص397.

(2) على فيلالي، الالتزامات، العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الجزائر، لسنة2002، ص243، تاريخ الاطلاع 2026/5/8م الساعة 11:52.

(3) محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام، مصادر الالتزام وأحكامها في القانون المدني الجزائري الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر لسنة 1983، ص269.

(4) عبد الكريم شهبون، "الشافي في شرح قانون الالتزامات والعقود المغربي الكتاب الأول الالتزامات بوجه عام، الجزء الأول مصادر الالتزام"، مطبعة النجاح الجديدة، ط1، لسنة 1999، ص439.

والعرض وقد يصيب العاطفة والحنان والشعور[1] ولذلك لكي تتحقق مسؤولية المالك فلا بد أن يصيب الجار ضررا فاحشا غير مألوفا فبدون حدوث الضرر لا تقوم المسؤولية أصلًا، فإذا ارتكب المالك خطأ دون أن يلحق ضررًا بالجار فإن هذا المالك قد يسأل جنائيًّا أو إداريًّا أو تأديبيًّا ولكن لن يسأل مدنيًّا عن مضار الجوار غير المألوفة[2].

الفرع الثاني

موقف الفقه من نظرية التزامات الجوار

أقرت العديد من القوانين نظرية مضار الجوار غير المألوفة ونظمتها في الباب الخاص بالقيود الواردة على حق الملكية ومنها قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م والقانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته ولكن حتى في ظل هذه التشريعات تباينت هذه الآراء في مواقفها من هذه النظرية من حيث طبيعتها بحيث ذهب جانب من الفقه القانوني إلى اعتبار التزامات الجوار التزامات شبه عقدية وذهب جانب آخر إلى أنَّ التزامات الجوار هي التزامات مصدرها القانون فهي التزامات قانونية أما الرأي الأخير فيرى أنَّ التزامات الجوار هي التزامات مصدرها العرف فهي التزامات عرفية[3].

الرأي الأول: التزامات الجوار التزامات شبه تعاقدية

يرى هذا الاتجاه أنَّ التزام المالك بعدم الإضرار بجيرانه ضررًا غير مألوف يجد أساسه في فكرة شبه العقد أو الالتزامات شبه العقدية فالجوار وفقا لهذه النظرية يعتبر شبيه بالعقد حيث ينشئ التزامات متبادلة بين الملاك والجيران فهذه النظرية افترضت أنَّ الجيران ارتبطوا فيما بينهم فيما يشبه العقد بحيث يلتزم كل منهم بموجب هذا العقد بألا يستعمل حقه بطريقة تضر بالملاك الأخرين أو تلحق

---

[1] محمد أحمد عابدين "التعويض بين المسؤولية العقدية والتقصيرية"، مطبعة دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة لسنة 1980، ص98.

[2] عبد القادر العرعاري،" مصادر الالتزامات، الكتاب الثاني، المسؤولية المدنية"، مطبعة دار الأمان، الرباط، ط2، لسنة 2005، ص152.

[3] سعيد الفاكهاني، عبد العزيز توفيق، حسين جعفر "التعليق على قانون الالتزامات والعقود المغربي في ضوء الفقه والقضاء" الجزء الأول، مطبعة الدار العربية للموسوعات، الطبعة لسنة 1980، ص312.

بهم ضـررًا جسـيما[1] وعليه إذا خالف المالك هذا الالتزام وقام باسـتعمال ملكه بطريقة تضـر بجاره فإنه بذلك يكون قد خرق التزامه شـبه التعاقدي مما يحتم قيام مسـؤوليته عن ذلك على أسـاس الإخلال بهذا الالتزام[2] لكن هذا الرأي تعرض للنقد من قبل البعض باعتبار فكرة شـبه العقد كمصـدر من مصـادر الالتزام هي فكرة تقليدية تم اسـتبعادها نهائيًا من نطاق مصـادر الالتزام بصـفة عامة كما أنَّ واقعة الجوار نفسها هي واقعة مادية بحتة ولا تقوم على أي أساس عقدي[3].

الرأي الثاني: التزامات الجوار مصدرها القانون (التزامات قانونية)

يرى هذا الاتجاه أنَّ التزامات الجوار هي التزامات قانونية مصـدرها القانون فمسـؤولية الجار نحو جاره عن مضـار الجوار غير المألوفة تقوم على أسـاس وجود التزام فرضـه القانون على الجار مقتضـاه عدم الحاق أضـرار بالجيران تجاوز الحد المألوف فملاك العقارات المتجاورة ملتزمون تجاه بعضـهم البعض بالتزامات متبادلة أنشأها القانون بهدف تثبيت الممارسة المتضـاربة والمشتركة للحقوق لمتجاورة ومن ثم يكون الإخلال بهذه الالتزامات خطأ يستوجب المسؤولية[4]

الرأي الثالث: التزامات الجوار تعد التزامات عرفية (مصدرها العرف)

يرى هذا الاتجاه أن التزامات الجوار مصـدرها العرف فالعرف قد جرى على التسـامح على قدر معين من الأضـرار التي تحدث بين الجيران وعلى إلزام الجار بعدم إحداث أضـرار غير مألوفة بجاره فإذا أخل المالك بهذا الالتزام فإنه يكون مخلًا بالتزامات الجوار العرفية مما يستوجب انعقاد مسؤوليته[5] فالأضـرار التي جرت عادة الجيران على تحملها تعد أضـرارًا مألوفة أما تلك التي لم تجر عادة الجيران

---

(1) سهير منتصر،" مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع أساسها ونطاقها"، دار النهضة العربية، لسنة 2003م، ص20.

(2) محمد سـعيد بناني "قانون الشـغل بالمغرب في ضـوء مدونة الشـغل" الجزء الثاني، المجلد الأول مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة لسنة 2007، ص434.

(3) عبد العزيز توفيق "التعليق على قانون الالتزامات والعقود بقضـاء المجلس الأعلى ومحاكم النقض العربية لغاية عام 1998" الجزء الأول الالتزامات، المكتبة القانونية، ط1، لسنة 1999، ص95.

(4) حسن عامر، عبد الرحيم عامر "المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية"، دار المعارف، ط2، لسنة 1979، ص667.

(5) عبد اللطيف الشرقاني، "الوجيز في الالتزامات الناشئة عن الجرم وشبه الجرم" دون ذكر اسم المطبعة، ط1، لسنة 2001، ص25.

على تحملها فتعد أضـرارًا غير مألوفة ومن أمثلة ذلك صـوت مكبرات الصـوت في الأفراح والمآتم الذي يعد ضـررا مألوفا جرت العادة على التسـامح بشـأنه ولا بد من ضـرورة مراعاة طبيعة الحي أو المنطقة التي يسـتعمل فيها مكبر الصـوت إذ جرى العرف في المجمعات السـكنية على عدم اسـتعمال مكبرات الصوت ولو في مثل هذه المناسبات[1].

[1] محمد نصـر رفاعي، الضـرر كأسـاس للمسـؤولية المدنية في المجتمع المعاصـر، رسـالة دكتوراه، القاهرة، المطبعة العربية الحديثة، لسنة 1978، ص538.

المطلب الثالث

نظريـــة تحمـــل التبعـــة

تقوم مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة على أساس فكرة الغرم بالغنم أو تحمل التبعة أو نظرية المخاطر ونظرية التبعة هي قاعده قانونيه تقوم على إلزام شـــخص بالتعويض عن ضـرر تسـبب فيه شـيء تحت حراسـته أو شـخص تحت رقابته دون حاجه لإثبات الخطأ من جانبه بمعنى أن المسؤولية تقوم بمجرد وقوع الضـرر ووجود علاقة بين الشـخص وبين الشـيء أو الشـخص المسـبب للضـرر وتقوم علاقة التبعية في كثير من الحالات على عقد الخدمة لكنها لا تشـترط وجوده حتما بل تقتضـي أن كون التابع مأجورا من المتبوع[1] وكذلك تقرير سلطة المتبوع الفعلية برقابة وتوجيه تابعه تنتهي بمســؤولية المتبوع عن كل فعل ضـــار بالغير التي تكون نتيجة فعل تابعه بمعنى أدق أنَّ التابع يخضع لمسؤولية المتبوع[2].

مسؤولية المتبوع ذاتية دون قياسـها على الخطأ فما دام المتبوع مسؤولًا ذاتيًا لا يفترض الخطأ في جانبه وغاية الشـــي أن المتبوع ينتفع بنشـــاط تابعه فعلية أن يتحمل تبعة هذا النشـــاط وهنا تبرز ميزتان أولًا لا يجوز للمتبوع أن يتخلص من المســؤولية حتى ولو اثبت انه يســتحيل منع العمل غير المشروع الذي سبب الضرر ويبقى مسؤولا ليس كونه يتحمل نشاط تابعه بل لأنه انتفع من هذا النشاط وثانيًا أن المتبوع مسـؤولا ولو كان غير مميز وإذا لم يحاسـب على المسـؤولية عن الخطأ جاز تحميله مسؤولية على تحمل التبعة[3].

تناول قانون المعاملات المدنية العُماني لســنة 2013م هذه النظرية من باب المســؤولية عن فعل الغير بحيث يشترط وجود علاقة بين شخصين أو أكثر أحدهما تابع والأخر متبوع فيكون للمتبوع

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار مصر للنشر والتوزيع، لسنة 2020م، ص936.

[2] المادة (196) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[3] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، المجلد الثاني، دار مصر للطبع لسنة 2020م، ص963.

سلطه فعليه برقابة وتوجيه تابعه بحيث لا يسأل أحد عن فعل غيره لكن للمحكمة أن تجيب المضرور إلى طلبه بالتعويض بناء على طلبه إن وجد هناك مبرر لذلك متى كانت له على من وقع من الأضرار سلطه فعليه في رقابته وتوجيهه ولو لم يكن حرا في اختياره إذا كان الفعل الضار قد صدر من التابع في حال تأدية وظيفته أو بسببها[1] وقد اتجهت المحكمة العليا العُمانية بقولها "يعد المطعون ضده تابعا للطاعن ما دام اقتصرت أعماله على تنفيذ ما عهد إليه من قبل معاقدتها الطاعن وحينئذ فإن مسؤولية رفع المضرة الناجمة عن الأشغال تكون محمولة على الأخيرة باعتبارها المتبوعة في نطاق ما تقتضيه أحكام المادة (196) من قانون المعاملات المدنية[2]."

القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته أقر قيام رابطة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كانت عليه سلطه فعلية في رقابته وتوجيهه[3].

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين سيتناول الفرع الأول مفهوم نظرية التبعة وسيتناول الفرع الثاني النقد الموجه إلى نظرية التبعة.

الفرع الأول

مفهوم نظرية تحمل التبعة

المالك وهو يستعمل منشأته التي يملكها في الحدود المرسومة له ودون أن يصدر منه أي خطأ أو تعسف فانه لا تترتب على هذا الاستعمال المشروع أضرارًا غير مألوفة للجيران وعكس ذلك إذا تعسف في استعمال ملكه وأفضى إلى مضار تلحق بجيرانه فيكون مسؤولا عن تحمل تبعة نشاطه[4] فطالما أنَّ المالك يستفيد من نشاطه ويحصل على الثمار الناتجة عنه فإن على المالك أن يتحمل

---

[1] المادة (196/ب) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[2] المبدأ رقم 15 للسنه القضائية 2019م، الطعن رقم 2018/67م، تاريخ الجلسة 2019/2/13م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية من الفترة 2011م وإلى 2020م، الناشر المكتب الفني، المجموعة العشرية الثانية لسنة 2024م، سنة الطبع 2023م /2024م، ص437.

[3] المادة (2/174) من القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته.

[4] حسن عامر، "المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية"، دار المعارف مصر، ط2، لسنة1979 ص667.

المخاطر الناتجة عن ذلك الاستعمال فليس من العدل أن يستفيد المالك من ملكه ويستفيد من منافعه ويتحمل الغير مخاطر ذلك الاستعمال فمن الأولى أن يتحمل المالك تلك المخاطر فمن له النفع وقعت عليه التبعة[1] ومن أمثلة ذلك من يقوم باستغلال منشأة صناعية تدر عليه أرباحًا طائلة وتلحق تلك المنشأة أضرار التلوث بالبيئة المحيطة بالمصنع فالعدل يقضى في تلك الحالة أن يتحمل المالك تلك المخاطر حتى ولو لم يرتكب أي خطأ ولو كان المصنع حاصلا على كافة التراخيص البيئية ويلتزم بالاشتراطات البيئية[2].

ظهرت نظرية المخاطر أو تحمل التبعة في القرن التاسع عشر وهذه النظرية تبحث في الخطر ودوره في المسؤولية والأثار المترتبة عليه[3] ووفقًا لهذا المفهوم عندما يؤدي الشخص نشاط ما يترتب عليه وجود خطر على الأخرين فان صاحب النشاط يلتزم بناء على فعله فقط ودون النظر لمسألة خطئه من عدمه بتعويض الأضرار التي سببها للأخرين [4] فوفقا لهذه النظرية يمكن الالتزام بتعويض الضرر بدون ارتكاب أي خطأ فالمضرور يستحق التعويض بمجرد إثبات وجود نشاط سبب خطر له ولغيره ويبدو أنَّ مثل هذا الحل يؤسس على قواعد العدالة؛ لأن هذا الشخص بنشاطه يمكن أن يجنى ربحًا فيكون من العدالة أن يعوض الأضرار التي يحدثها بنشاطه[5].

---

[1] محمد لبيب شنب، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية مصر لسنة1981، ص180.

[2] احمد شوقي عبد الرحمن، مسؤولية المتبوع باعتباره حارسا، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، لسنة 1976، ص56.

[3] أحمد حشمت اوستيت، مصادر الالتزام، القاهرة لسنة 1954، الفهرس 533، ص492.

[4] سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، الالتزامات، المجلد الثاني، في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، القسم الثاني في المسؤوليات المفترضة، مصر لسنة1999، ص1067.

[5] أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة مع الفقه المصري، ط1، الناشر الجامعة الأردنية، عمان، لسنة 1987، ص370.

الفرع الثاني

النقد الموجه إلى نظرية تحمل التبعة

تعد هذه النظرية من النظريات الحديثة نسبيا التي ظهرت لتوسيع نطاق المسؤولية المدنية دون اشتراط الخطأ خصوصا في حالات الضرر الناتج عن الأشياء الخطرة ولم تسلم من النقد من حيث تفريغ مسؤوليتها من البعد الأخلاقي إذ لم يعد الخطأ هو أساس الالتزام بالتعويض بل تقوم هذه المسؤولية على الضرر وعلاقة التبعية والشيء معا[1] والنقد الآخر الذي وجه لهذه النظرية تجلى في المبالغة لحماية المضرور على حساب التوازن الاجتماعي بتحميله مسؤولية تعويض أضرار لم يخطئ في التسبب بها مما يخل بمبدأ العدالة التبادلية خاصة في المجتمع الذي يعطي أهمية للمسؤولية الأخلاقية في العمل[2] وتربط نظرية التبعة بين النشاط الخطر والمسؤولية ربطا تلقائيا فهي تقيم مسؤولية المالك بدون أي يرتكب أي خطأ صدر منه وإن مسؤولية أي شخص ترتكز على إثم أو خطأ صدر منه والقول بمسؤوليته عن تعويض الأضرار لمجرد نشاطه الذي أنشأ خطرا للغير لهو أمر يجافي العدالة ويبدو ظالما[3] وبسبب تلك الانتقادات تكون مسؤولية المالك عن مضار الجوار الغير مألوفة على أساس نظرية الضمان.

استشهد النقد الموجه إلى نظرية التبعة بنظرية الضمان التي اختلفت معها فبينما نظرية تحمل التبعة تنظر إلى التعويض على أنه مقابل فائدة المالك من نشاطه فإن نظرية الضمان على العكس تسوغ الالتزام بتعويض المضرور بفكرة إخلال المالك بحقوق الجار فنظرية تحمل التبعة تتناول المسألة من وجهة نظر المالك محدث الضرر أما نظرية الضمان فتنظر إلى الجار المضرور وضمان حقوقه[4].

تقرر نظرية التبعة في القوانين المدنية وحدة الأساس التي تقوم عليه المسؤولية التقصيرية وتعطي الانطباع بوجود مسؤولية منبتة الصلة عن فكرة الخطأ وأن هذه النظرية يمكن أن تبرر

---

(1) مصطفى زيد، نظرية الضمان في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار النهضة العربية، مصر لسنة 1985، ص312.

(2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص1073.

(3) عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الثاني المصادر غير الإرادية، لسنة 1954، الفهرس 796، ص501.

(4) أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، مطبعة الجامعة الأردنية، عمان، 1987م ص298.

المسؤولية عن فعل الأشياء وبعض حالات المسؤولية عن فعل الغير مثل مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعيه التي تؤسس على فكرة ضمان أخطار المشروعات[1] ويتضح أن نظرية التبعة ليس في محلها من العدل والإنصاف في شيء خاصة في جانب الضرر الذي يقع على الغير إذا ما ثبت أنَّ المتبوع ليس له خيار في اختيار متبوعة في بعض الحالات العملية ولربما التابع سيء النية لا يخلص العمل أو حراسة الأشياء لمصلحة المتبوع وإنما لمنافسيه ويلحق الضرر بالغير عمدا أو مأجورا وهي ثغره ليست بالهينة يتمخض عنها ضرر بالمتبوع قبل الغير.

[1] عبد المنعم فرج الصده، مصادر الالتزام، دار النشر، مطبعة النهضة العربية، القاهرة، لسنة 1960، ص850.

الفصل الثاني

المسؤولية الموضوعية للمالك عن مضار الجوار غير المألوفة

تفرض ظروف الحياة المشتركة على الجيران احترام بعضهم البعض، وتحمل ما قد يلحق بهم من أضرار ناشئة عن علاقات الجوار ما دام أنها من قبيل الأضرار العادية المألوفة والتعبير عن هذه الالتزامات يعرف بالتزامات الجوار[1] إلا أنه مع التطور الذي بدأ يعيشه الإنسان في مختلف مناحي الحياة وازدياد النشاط الاقتصادي وتنوع وسائل العمل والإنتاج وانتشار المصانع والمحال العامة بدأت الأضرار التي يلحقها الجيران ببعضهم البعض تخرج عن الحد المألوف والعادي لذا كان لا بد من البحث عن تنظيم قانوني لهذه المضار بما يضمن حقوق الجيران وعدم الإضرار بهم، ومن هنا ظهرت نظرية مضار الجوار غير المألوفة التي استمرت في التطور حتى أصبح لها طابعها الخاص واستقلاليتها في القواعد العامة في المسؤولية المدنية[2].

أخذ قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م بمفهوم هذه النظرية التي تعتبر ذات منشأ قضائي وقضى بإلزام المالك أن يراعي في استعمال ملكة ما تقضي به القوانين والنظم من قيود مقررة للمصلحة العامة والخاصة[3] ويتبين أنَّ المشرع العُماني أجاز للقضاء سلطة تحديد ما إذا كان الضرر غير مألوف أي يتجاوز الحد الطبيعي في علاقات الجوار وفي ذلك لا يشترط أن يكون الفعل غير قانوني حتى يلزم الفاعل بالتعويض بل يكفي أن يكون الضرر غير مألوف وأيضا يمكن للمتضرر أن يطالب برفع الضرر أو التعويض عنه ويتضح جليا أن قانون المعاملات المدنية العُماني لعام 2013م أعطى القاضي مرونة في تقدير طبيعة الضرر وجسامته وتقدير الحل المناسب كما ذهبت المحكمة العليا العُمانية إلى إقرار مبدأ المسؤولية العقدية بقولها " المسؤولية العقدية الموجبة للتعويض تتحقق إذا

---

[1] أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، مطبعة الجامعة الأردنية، عمان لسنة 1987م، ص298.

[2] سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، المادة الأولى، ط5، القاهرة، لسنة199 م ص136.

[3] المادة (803) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

ما ثبت خطأ المدين ســـواء تمثل هذا الخطأ في عدم تنفيذ الالتزام أو في التأخر في تنفيذه ونتج عن ذلك الخطأ ضرر[1]"

لم يحدد القانون المدني المصـري رقم لسـنة 1948م وتعديلاته معايير ثابته لتقدير الضـرر ما إذا كان ضـرر غير مألوف من عدمه وترك تقديره للقضـاء وفقًا لظروف كل حالة على حده وترك أمر تقدير الضرر في جسامته وتعديه وصيرورته إلى اعتباره ضررًا غير مألوف ووجوب تعويض المضرور إلى القضاء[2] وبذلك يتفق المشرعان العُماني والمصري إلى حد بعيد في اعتبار المسؤولية للمالك ذات منشأ قضـائي ويتحدا في ترك تقدير الضـرر وجسـامته واعتباره غير مألوفا ووجوب تعويض المضـرور إلى القضاء.

سـيتم تقسـيم هذا الفصـل إلى مبحثين سـيتناول المبحث الأول شـروط اسـتحقاق التعويض عن الضرر الناشئ عن مضار الجوار الغير مألوفة أما المبحث الثاني سيتناول أثار المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة.

---

[1] المبدأ رقم 71 للسـنه القضـائية 2005م، الطعن رقم 2005/82م مدني عليا، جلسـة 2005/10/12 م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية في الفترة من 2001م وحتى 2010م، الناشـر المكتب الفني، المجموعة العشرية الأولى لسنة 2010م سنة الطبع 2010م، ص409 – 410.

[2] المادة (807) من القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته.

المبحث الأول

شروط استحقاق التعويض عن الضرر الناشئ عن مضار الجوار غير المألوفة

الظروف الحياتية المشـــتركة بين الجيران تفترض وجود قدر معين من الأضـــرار التي يجب التســـامح فيها وتحملها بالقدر الذي تدعو إليه ضـــرورة الجوار مثل إقلاق راحة الجيران من خلال الضـجيج الناشـئ عن إقامة الحفلات في المناسـبات والاسـتيقاظ المبكر للجار أو نشـر الغسـيل على شرفات المنازل مما يؤدي إلى حجب الضوء مؤقتًا عن شرفات المنازل فكل هذه المضار تعتبر مضارًا مألوفة ويجب تحملها من الجيران لأن طبيعة علاقات الجوار تقتضي ذلك[1] وقد نظم قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م شروط استحقاق التعويض عن الضرر الناشئ عن مضار الجوار غير المألوفة بناء على مبدأ المسؤولية المدنية ويتطلب ذلك تحقق ثلاثة أركان رئيسة وهي الخطأ والضرر وعلاقة السببية:

أ. الخطأ: يعني إخلال التزام قانونيًا وانحراف السلوك الشخص العادي المعتاد أو امتناع عن فعل يسبب ضرر للغير.

ب. الضرر: سواء ماديا أو معنويا أو جسديا.

ج. علاقة السببية: بين الخطأ والضرر ويشترط أن يكون الضرر محققا ومباشرا وليس مجرد احتمال.

أعطى قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م لكل شخص الحق في استخدام ملكة بشرط "مراعاة ما تقضـي به القوانين والنظم من قيود مقرره للمصـلحة العامة أو الخاصـة"[2] بينما ذهب القانون المدني المصـري لسـنة 1948م وتعديلاته إلى نفس الاتجاه إلا أنه كان أكثر صـراحة بالقول "ألا يسـبب ضررًا غير مألوف لجيرانه ويمكن للمتضرر أن يطالب بالتعويض شرط إثباته من حيث تحققه"[3] موضحا بأنه لا يتناسب مع الغاية أو المصالح التي سعى لها المتسبب في الضرر شريطة أن تكون هناك علاقة

---

[1] جلال علي العدوي، أصول الالتزامات، مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، لسنة1997م، ص424.

[2] المادة (801) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[3] المادة (1/807) من القانون المدني المصري لسنة 1948 وتعديلاته.

سببية واضحة بين الفعل الضار والضرر الناتج وعلى النقيض فإن المضار المألوفة التي تنشأ بين الجيران خاضعة لنظرية مضار الجوار فهذه المضار تعد من مستلزمات الحياة اليومية.

سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين سيتناول المطلب الأول وجود ضرر غير مألوف أما المطلب الثاني سيتناول العلاقة السببية بين مضار الجوار غير المألوف والضرر.

المطلب الأول

وجود ضرر غير مألوف

لم يغفل قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م الحديث عن الفعل الضار بوجه عام ونطاق هذه المسؤولية إذ أورد" أن "كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو كان غير مميز بالتعويض"[1] وذلك يعني أنَّ لكل من أصابه ضرر غير مألوف من أعمال الجار أن يطلب وقف الضرر والتعويض إن كان له مقتضى مع مراعاة العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للأخر والغرض التي خصصت له وقد أخذت المحكمة العليا العُمانية بمبدأ الضرر غير المألوف "أنَّ القاعدة المطبقة بالنسبة لجميع الفضاءات الرياضية أو غيرها هي أنها لا تتسبب بإزعاج كبير للأجوار مما يستوجب إصدار على أساس كل حاله على حده وهوما يوجب التفرقة بين حالتي الإزعاج والإضرار بالغير من ذلك فإن الملاعب الرياضية الموجودة بالأحياء السكنية مخصصه لاستقطاب فئات الشباب لممارسة الرياضة وإتاحة الفرصة لهم لإظهار مواهبهم وإبداعاتهم بطرق صحيحه واستغلال أوقات فراغهم بالشكل السليم لما يحقق لا محاله مصلحه عامه منشوده[2]" فيما ذهب القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته إلى أنه "ليس للجار أن يرجع على جاره في الحد المألوف الذي لا يمكن تجنبه من مضايقته وإنما له أن يطلب إزالته إذا تجاوز الحد المألوف على أن يراعى العرف في ذلك[3]."

---

[1] المادة (176 /أ) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[2] المبدأ رقم 25، الطعن رقم 2020/24م، تاريخ الطعن 2020/9/13م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية في الفترة من 2011م والى 2020م، المكتب الفني، المجموعة العشرية الثانية لسنة 2020م الطبعة 2024/2023م، ص325.

[3] المادة (2/807) من القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته.

يتضـــح من ذلك أن مفهوم الضـــرر غير المألوف هو ركيزة لحماية حقوق الجوار ومنع التجاوزات حيث يعتبر قانون المعاملات المدنية العُماني لســـنة 2013م أكثر تحديدا فيما يتعلق بالعوامل عند تقييم الضرر كما أنه ينص صراحة على الحق في التعويض.

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين سيتناول الفرع الأول مفهوم الضرر وسيتناول الفرع الثاني أنواع الضرر غير المألوف.

الفرع الأول

مفهـــــوم الضـــــرر

تفرض الأضـرار المجاورة نفسـها على الإنسـان نظرا لطبيعة الحياة والإنسـان معا كونه كائن اجتماعي بطبعه يعيش في مجتمعات إنســـانية تبدأ بالأســـرة ثم الجوار ولذلك قد يفرض هذا التعايش والاحتكاك بين الناس بعض التصـــرفات التي قد ينتج عنها بعض المشـــكلات والخلافات التي تلحق الضـرر بهم ولهذا جاءت الأنظمة لتحديد الأفعال المجرمة والمخالفة لحسـن الجوار مع بيان العقوبات الرادعة لها[1] والضرر هو الأذى الذي يصيب الإنسان في حق من حقوقه التي يقررها له القانون وهذا الحق قد الحقوق العامة اللصيقة بشخصية الإنسان كحقه في سلامة جسده أو عاطفته أو حريته وقد يكون الحق متعلقا بحق يتعلق بأمواله العينية أو الشـــخصـــية[2] وعرفت المحكمة العليا العُمانية مفهوم الضرر بقولها " الضرر الموجب للتطليق هو مالا يجوز شرعا وقد يكون في الأحوال الشخصية ماديا بإلحاق الأذى وقد يكون معنويا بإلحاق الألم – تقديره – سلطة محكمة الموضوع – شرطه – أن يكون مبنيا على أسباب سائغه"[3] وسيتم تناول مفهوم الضرر بوجه عام ثم سيتم إسقاط مفهوم الضرر تحديدا على مجال مضار الجوار الغير مألوفة.

---

[1] حسن علي الذنون، محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ط1، مصادر الالتزام، دار وائل للنشر، الأردن، عمان، لسنة 2002م، الجزء الأول، ص268.

[2] عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، لسنة 2004م، ص188.

[3] المبدأ رقم 54 للســـنه القضـــائية 2016/2015م، الطعن رقم 2014/55، تاريخ الطعن 2014/11/5، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية في الفترة من 2011 والى 2020م، المكتب الفني، المجموعة العشرية الثانية لسنة 2020م الطبعة لسنة 2024/2023م ص314.

أولًا: مفهوم الضرر بوجه عام

الضرر هو الاعتداء أو الأذى الذي يصيب الإنسان بحق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة سواء كان ذلك الحق أو المصلحة متعلقة بسلامة جسمه أو عاطفته أو بشرفه أو باعتباره وسواء كان هذا الحق أو المصلحة ذات قيمة مالية أم لم يكن[1] وينبغي أن يكون من شأن هذا الاعتداء جعل مركزه أسوأ مما كان وذلك لأنه انتقص من المزايا أو السلطات التي خولها له الحق أو تلك المصلحة والضرر لا يعتد به إلا إذا جعل مركز صاحب الحق أو المصلحة أسوأ مما كان فإذا استبدل الفعل المتضرر منه بالضرر الأشد ضررًا اخف منه فإنه لا يعد فعلًا ضارًا ولا يستوجب التعويض.

ثانيًا: مفهوم الضرر في مجال مضار الجوار غير المألوفة

الأصل أن من استعمل حقه على الوجه المشروع والمنصوص عليه قانونا لا يكون ضامنا عما ينشأ من ذلك ضرر للغير وهذا تطبيقا لمبدأ شرعي في الفقه الإسلامي وهو أن: "الجواز الشرعي ينافي الضمان" وهذا يعني أنَّ قواعد الفقه الإسلامي ترتبط بأحكام المسؤولية والضمان بمعنى إذا كان الفعل الذي تسبب بالضرر مأذونا به شرعا سواء بنص قرآني أو حديث نبوي أو إجماع فقهي فلا يترتب علية ضمان حتى ولو نتج عنة ضرر ما دام الفعل لم يتعد أو يفرط وبالاستناد إلى تناول ذلك من خلال قول الحق عز وجل قَالَتَعَالَىٰ:﴿ وَمَا جَعَلَ عَلَيۡكُمۡ فِي ٱلدِّينِ مِنۡ حَرَجٖ﴾[2]، والآية الكريمة تعني أنَّ الشرع يرفع الحرج عن المكلفين فيما أذن لهم به ولا يلزمهم ضمان الضرر الناتج عنه وأيضا ما أكدته السنه النبوية الشريفة متمثلة في حديث النبي صلى الله علية وسلم "لا ضرر ولا ضرار"[3] صدق النبي الكريم وهو يعني أنَّ الضمان يترتب على الضرر غير المشروع أما الضرر الذي ينتج عنه تصرف مشروع فلا ضمان فيه وأشار قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م إلى عدة معايير لتحديد الضرر غير المألوف وتتمثل فيما يلي:

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، المصدر –الإثبات– الآثار– الأوصاف – الانتقال– الانقضاء، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، لسنة 1966 ص29.

[2] القرآن ن الكريم، سورة الحج، الآية 78.

[3] الإمام مالك بن أنس، الموطأ، باب القضاء، رقم الحديث 1233، تاريخ الاطلاع 2025/3/15م.

أ. معيار العرف والعادات في المجتمع: يقصـــد بالعرف هنا ما اســـتقر في ضـــمير الجماعة وألفته واعتادت عليه منذو مدة زمنية طويلة بحيث أصـــبحت قاعدة ملزمة على المجتمع من الصـــعب مخالفتها وقد جرت العادة بين الجيران على وجود بعض التصرفات التي قد تكون من قبيل الأضرار المألوفة مثل ما يحدث من ضـجيج أيام المناسـبات العائلية في المنازل من زحام للسـيارات وغيرها حيث يقضي العرف بين الجيران بتوقع مثل هذا الضجيج والصخب وتحملهم لذلك.

ب. معيار طبيعة العقارات: معيار طبيعة العقار قد يكون له أثر في تحديد الضـــرر كونه مألوف أو غير مألوف فبعض العقارات يكثر فيها الزحام لكثرة تردد الناس عليها كالمقاهي والمولات والفنادق حيث يعد هذا الضرر مألوف ومتوقع من الجيران وما تصدره هذه الأماكن من أصوات وضجيج[1].

ج. معيار تحديد الضـرر من حيث موقع العقارات فيما بينها: القاعدة هنا أنه ما قد يكون ضـررًا مألوفًا بالنسبة لعقار يعد غير مألوف لعقار آخر فعلى سبيل المثال قد يتضرر بعض الجيران الساكنين في الدور الأرضـي بسبب أصوات الدخول والخروج لجيرانهم الساكنين في الأدوار العلوية بالإضافة إلى الأصوات التي تحدثها السيارات في الخارج فهي بالنسبة للساكنين في الدور الأرضي يعد ذلك ضررًا عليهم في حين لا يعد ضررا بالنسبة للجيران في الأدوار العلوية[2].

د. معيار تحديد الضـرر من حيث الغرض الذي خصـص له العقار: حدد قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م معيار الضرر من حيث الهدف أو الغرض الذي خصص له العقار فعلى سـبيل المثال يتوقع كثرة الزحام ويصـدر الضـجيج ويزدحم المكان في أماكن المولات والمطاعم والكافيهات وما يصـدر منها من أضـرار قد تضـر بالجيران وذلك على عكس قطاعات الأجهزة الحكومية والمستوصفات والمستشفيات حيث يعتبر الهدوء فيها أكثر من غيرها.

يتضـح مما سـبق أن المالك غير مسـؤولا عن الضـرر الذي أصـاب الجار نتيجة الضـرر المألوف الذي لا يمكن تجنبه ما بين الجيران إلا إذا تجاوز المالك الحد المألوف ومسؤولية المالك تقوم

---

[1] مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، لسنة 2004، ص32.

[2] أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 1996، ص25.

عن الضـــرر الفاحش غير المألوف للجوار[1] وبذلك يؤكد قانون المعاملات المدنية العُماني لســـنة 2013م بأنه لا مسؤولية على المالك عند إلحاقه ضررًا مألوفًا بين الجيران والتي لا تعتبر أضرار يسيره وبســيطة يعذر فيها الجيران بعضــهم بعض في حين أن المنظم لم يبين مفهوم الضــرر غير المألوف وإنما اكتفى بالإشارة إلى معيار الضرر غير المألوف[2].

الفرع الثاني

أنواع الضرر غير المألوف

يعتبر الضـــرر هو أحد أركان المســـؤولية المدنية وهو الأســـاس الذي يبني عليه الحق في التعويض ورغم أن قانون المعاملات المدنية العُماني لســـنة 2013م لم يحدد أنواع الضـــرر بتعريفات محددة وصـريحه إلا أنه تناول مفهوم الضـرر بوجه عام "كل إضـرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بالتعويض بغض النظر عن التمييز أو القصـــد[3]" وأوضـــح كيفية تقدير التعويض بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب شريطة أن يكون ذلك نتيجة طبيعية عن الضرر غير المألوف ويشـمل الأضـرار المادية والمعنوية[4] كما تم تطبيق الأحكام العامة للفعل غير المألوف على الضـرر الذي يقع على النفس متضمنة الديات والأروش ونفقات العلاج الضروري[5].

أولًا: مفهوم الضرر المادي في مجال مضار الجوار غير المألوفة

يتطلب لقيام المسـؤولية وقوع خطأ بل يجب أن يترتب عليه ضـرر والضـرر هو الأذى الذي يصـيب الشـخص في حق من حقوقه أو في مصـلحة محققة مشـروعة له سـواء كان هاذ الحق في المصلحة ذا قيمة مالية أم لا فالضرر قد يكون ماديًا وقد يكون أدبيًّا وأن يكون المالك غير مسؤولا عن الضـرر الذي أصـاب الجار نتيجة الضـرر المألوف الذي لا يمكن تجنبه ما بين الجيران إلا إذا تجاوز

---

[1] ثروت حبيب، المصادر الإرادية في القانون المدني الليبي، بنغازي لسنة1972، ص37.

[2] محمد أحمد عابدين التعويض بين الضرر المادي والأدبي والموروث منشأة المعارف لسنة 1995م ص15.

[3] المادة (176) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[4] المادة (181) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[5] المادة (186) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

المالك الحد المألوف ومسؤولية المالك تقوم عن الضرر الفاحش غير المألوف للجوار بين الجيران إذا تجاوز المالك الحد المألوف[1].

لم ينص قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م صراحة على تعريف محدد للضرر المادي غير المألوف واستطرد إلى كيفية تقدير التعويض عن الضرر[2] ومع ذلك يتخذ الضرر غير المألوف في علاقات الجوار صورا متعددة تختلف باختلاف طبيعة التصرف ومقدار الأذى الناجم عنه من أهمها أن يرتفق المالك بعقاره ولكنه يجاوز العادة في ذلك الارتفاق مما يترتب على ذلك ضررا ظاهرا لجاره[3] وان هذا التصرف ينتج عنه ضرر بعقاره ويتعدى إلى جاره ويشترط لقيام الضرر المادي غير المألوف توافر شرطين: الإخلال بمصلحة مشروعة وأن يكون الضرر محققًا[4].

- **الشرط الأول: الأخلال بمصلحة مشروعة للجار**: وفي ذلك يشترط لوقوع الضرر يجب أن يكون هناك إخلال بمصلحه للمضرور أو بحق من حقوقه المشروعة له ومثال ذلك الإخلال بحق المضرور أو الاعتداء على حق الملكية بإتلاف مال الجار
- **الشرط الثاني: أن يكون الضرر غير المألوف الواقع على الجار محققا**: يجب أن يكون الضرر محقق الوقوع ويكون كذلك إذا كان قد وقع فعلًا أو كان سيقع حتمًا في المستقبل والضرر المستقبل هو الضرر الذي تقوم أسبابه حالا وتتراخى آثاره إلى المستقبل فالتعويض لا يقتصر على الضرر الذي وقع فحسب وإنما يشمل أيضًا الضرر الذي سيقع حتمًا في المستقبل[5] والتعويض عن الضرر الذي سينتج في المستقبل وفق قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م هو جزء من التعويض عن الضرر المحقق الوقوع شريطة أن يكون وقوع هذا الضرر في المستقبل مؤكدا ومباشرا

---

[1] المادة (176) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[2] المادة (181) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[3] مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، لسنة 2004م ص32.

[4] أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 1996، ص253.

[5] عبد المجيد الحكم، عبد الباقي البكري، مجد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، مصادر الالتزام، الجزء الأول، بغداد، لسنة 1980، ص145.

نتيجة الفعل الضـــار مثال ذلك إذا أصـــيب شـــخص بإصـــابة تؤدي إلى عجز دائم يمنعه من العمل مستقبلا فان فقدان الدخل المستقبلي يعتبر ضرر محقق الوقوع يستحق التعويض عنه[1].

ثانيًا: الضرر المعنوي غير المألوف

الضـــرر المعنوي يصـــيب الشـــخص في ناحية غير مالية ولم يرد نص صـــريح في قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م يتضمن تعريفا صريحا ودقيقا للضرر المعنوي ومع ذلك فقد عالج القضـاء العُماني الضـرر المعنوي بالإقرار للمتضـرر منه بالتعويض وذلك في العديد من الأحكام القضـائية حيث استقر مبدأ المحكمة العليا العُمانية "إن الضـرر المشتكي منه معنوي بالأساس لتركيب عدسه لونها مختلف عن العين الأخرى السليمة دون اخذ موافقه على ذلك سبب له ضررا جسيما وهوما أقرته محكمة الحكم المطعون فيه باعتبار ذلك من مشـمولاتها ولا علاقة له بنجاح العملية الجراحية فنيا بإتباع أصـــول المهنة والقواعد الواجبة تقنيا في ظل عدم أخذ موافقة الطاعن على تركيب عدســـة لونها مختلف عن لون عينه الأخرى وهو في حد ذاته خطأ لم تنفه المطعون ضـــدها وأن اعتبرته لا يشـــكل خطأ عن غير صواب[2]."

---

[1] المادة (181) من قانون المعاملات المدنية العُماني لعام 2013م.

[2] المبدأ رقم 8 للسنه القضائية 2019م، الطعن رقم 983/ 2018م، جلسة 2019/4/21م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية في الفترة من 2011م وختي 2020م، الناشـر المكتب الفني المجموعة العشرية الثانية، سنة الطبع 2023 – 2024م، ص322.

المطلب الثاني

علاقة السببية بين الخطأ والضرر

علاقة السببية بين مضار الجوار غير المألوفة والضرر هي علاقة مباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه الفاعل والضرر الذي أصاب المضرور وهي إحدى أركان المسؤولية المدنية فلا يكفي لقيامها أن يكون هناك خطأ وضرر بل يجب أن يكون الضرر ناشئًا عن هذا الخطأ لأنه قد يقع الخطأ والضرر ولا تكون بينهما هذه العلاقة فحينئذ لا تقوم المسؤولية.

ترتكن المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة إلى علاقة السببية بين فعل الجار والضرر وهو ركن أساسي لقيام هذه المسؤولية بحيث يقع على عاتق المضرور إثبات هذا الركن وفقًا للقواعد العامة في المسؤولية المدنية إلا أن إثبات علاقة السببية في هذا الاطار ليس بالأمر الهين ويرجع السبب في ذلك إلى الطبيعة الخاصة لتلك الأضرار فقد تكون أضرار متعلقة بالبيئة مثل تلك الناجمة عن المصانع فغالبية هذه الأضرار تتولد عن عدة مصادر وتوصف بأنها أضرار ناجمة عن تلوث تدريجي متكرر مما يصعب معه تحديد المصدر الأساسي المسبب لتلوث بشكل دقيق في أغلب الأحيان[1].

تقوم المسؤولية المدنية عندما يكون هناك فعل أو ضرر، بل لا بد أن يكون هذا الفعل السبب المباشر في حدوث الضرر بمعنى أنه حتى يسأل الشخص عن الضرر الذي أحدثه للغير يجب أن تقوم رابطة سببية بين فعله والضرر الحاصل فإذا انعدمت هذه الرابطة انعدمت تبعًا لذلك المسؤولية فليس من المعقول أن يطالب إنسان بتعويض عن ضرر لم يكن هو السبب في حدوثه[2].

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين سيتناول الفرع الأول مفهوم علاقة السببية وسيتناول الفرع الثاني إثبات علاقة السببية.

---

[1] عبير عبد الله احمد درباس، المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة، الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة بيروت لسنة 2014م، ص50.

[2] هبة محمود محمد الديب، أثر الظروف الطارئة على العقود المدنية، رسالة ماجستير جامعة الأزهر، غزه كليه الحقوق، لسنة 2012, ص8.

الفرع الأول

مفهوم علاقة السببية

يُعَدُّ تحديد فكرة علاقة السببية من أدق الأمور في المسؤولية المدنية، ويرجع السبب في ذلك إلى عاملين؛ أولهما: أن الضرر لا ينشأ عادةً عن سبب واحد، بل من عدة أسباب تظافرت جميعها لإحداث الضرر، وثانيهما: أن الضرر قد يتبعه ضرر آخر، فإذا تتابعت الأضرار فإلى أي حد يمكن أن يُسأل المدعى عليه؟ هل يسأل عن هذه الأضرار جميعها أم يُسأل عن بعضها فقط؟ وللإجابة عن هذا السؤال، فقد ذهب قانون المعاملات المدنية لسنة 2013م إلى عدم الأخذ بنظرية تعادل الأسباب أو غيرها، ومع ذلك أخذ بنظرية السبب الأجنبي الذي يقطع بين فعل الضرر وتأثيره على المسؤولية طبقًا لنظرية السبب الأجنبي[1] كما نصّت عليه المادة (172) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2029م.

أخذ الفقه الإسلامي بنظرية السبب المنتج؛ فأكتفى فقهاء الشريعة الإسلامية بمجرد التسبب في إحداث الضرر على أن يكون التسبب تعديًّا، ثم تقررت القاعدة الفقهية أنه إذا اجتمع المباشر والمتسبب يضاف الحكم إلى المباشر فالأضرار بالمباشرة يتطلب وجود علاقة سببية مباشرة بين الفعل والضرر؛ بحيث إذا انقطعت هذه العلاقة لا يكون الفاعل مسؤولًا، أما الأضرار بالتسبب فهو يتطلب أيضًا وجود علاقة سببية بحيث يكون فعل المتسبب مفضيًا إلى الضرر عادةً ما يعني أن السببية هنا ترد بمفهوم السبب المنتج[2]، ويثير قيام علاقة السببية بين الخطأ والضرر مشكلتين هما:

1. مشكلة تعدد الأسباب

الغالب لا يقع الضرر نتيجة سبب واحد وإنما نتيجة عدة أسباب وفي هذه الحالة يتعين تحديد ما إذا كانت السببية متوافرة بالنسبة إلى الأسباب التي ساهمت جميعًا في وقوع الضرر أم بالنسبة إلى

---

[1] المادة (177) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[2] سليمان مرقص، الوافي في شرح الالتزامات المدنية في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، القسم الأول في الأحكام العامة، المجلد الأول القاهرة، لسنة 1988، ص251.

بعضـها فقط، وكذا تحديد أثر تعدد الأسباب على مسؤولية المسؤولين المتعددين[1] برزت نظريتان في تحديد سبب الضـرر في حالة تعدد الأسـباب التي أدت إلى وقوعه هما نظرية تعادل الأسـباب ونظرية السبب المنتج وسيتم تناولهما وفق الآتي:

أ. نظرية تعادل الأسباب

يعرف السـبب وفقًا لنظرية تعادل الأسـباب بأنه هو كل واقعة ضـرورية ولازمة لوقوع الضـرر فالسبب يشمل كل العوامل التي ساهمت في إحداث الضرر حتى ما كان منها بعيدًا فيقع الضرر نتيجة اجتماعها فلولاها مجتمعة ما وقع الضـرر ومؤدى ذلك أن كل جزء منها ضروري لوقوع الضـرر وبدونه تكون الأسباب أو العوامل الأخرى عديمة الفائدة[2].

ب. نظرية السبب المنتج

تفرق هذه النظرية بين نوعين من الأســباب: الأول هو الســبب المنتج أو غير المألوف وهو الذي يؤدي عادة إلى إحداث الضــرر والثاني هو السـبب العارض أو الثانوي وهو الذي لا يؤدي عادة إلى هذه النتيجة فتعــول على الأول دون الثاني في قيام علاقة السببية وهو ما يعني أنها تحفل بالدور الكمي لكل سبب من الأسباب المتعددة[3] فهذه النظرية تأخذ بالسبب الذي يؤدي بشمل طبيعي ومباشر إلى حدوث الضرر لا تعتد إذا من بين الأسباب التي ساهمت في إحداث الضرر إلا بالسبب المباشر الذي يعد شرطًا ضروريًا ولازمًا لإحداث الضرر ومن ثم ترتكز هذه النظرية على السبب المباشر وليس الثانوي الذي ينتج عنة فعل ضار متوقع.

2. مشكلة تعدد الأضرار

يتحقق ذلك إذا أدى السبب الواحد إلى أضرار متعاقبة وهي ما تعرف بمشكلة "الضرر غير المباشر.

---

[1] فضل ماهر محمد عسقلان، المسؤولية التقصيرية لعديم التمييز، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح، فلسطين، لسنة 2008، ص94.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصـادر الالتزام، الجزء الأول، دار النشر للجامعات لسنة 1982، ص656.

[3] المادة (176) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

الفرع الثاني

إثبـــات علاقـــة السببيـــة

يقع على المدعي وهو الجار المضـرور عبء إثبات علاقة السـببية بين الخطأ والضـرر كما هي القاعدة في إثبات ركني الخطأ والضرر وهذه السببية يفترض توافرها إذا أثبت المدعي ركني الخطأ والضـرر ولا يعني هذا انه يعفي من إثبات علاقة السببية وإنما المقصـود هو أن إثبات الخطأ والضـر كاف لافتراض توافر السـببية بينهما فإذا أثبت المدعي الخطأ والضـرر افترضـت السـببية بينهما وذلك طبقًا للقواعد العامة في الإثبات وأخذ قانون المعاملات المدنية العُماني لســـنة 2013م بإثبات علاقة السببية كونها تعتبر ركنا أساسيا في إثبات المسؤولية المدنية.

يلزم الفعل الضار المتسبب بالتعويض سواء كان ذلك ناتجا عن فعل مباشرا عن طريق التسبب شريطة التعدي في حالة التسبب فإذا أثبت المدعى الخطأ والضرر افترضت علاقة السببية بينهما وإذا انتفت علاقة السـببية بين الفعل والضـرر لا يمكن المطالبة بالتعويض وعلى المضـرور إثبات علاقة السببية متمثلة في أن الضرر الذي أصابه هو نتيجة حتمية ومباشرة للفعل الضار[1].

يتضـح مما سـبق أنه يقع عبء إثبات علاقة السـببية بين الضـرر والفعل الضـار على عاتق الجار المضـرور وعبء إثبات علاقة السببية من المسائل الواقعية التي تقدرها محكمة الموضوع فعلى المدعى أن يثبت أنَّ الضـرر الواقع عليه هو ناشـئ عن خطأ الجار المالك مباشرة أي أن يثبت علاقة السـببية بين الخطأ والضـرر[2] إلا أنه يمكن للمالك أن ينفى علاقة السـببية إذا كان هناك سـببًا اجنبيا خارج عن إرادة المالك أدى إلى وقوع الضـــرر والســـبب الأجنبي هو كل أمر لا يد للمدعي عليه فيه ويكون هو السـبب في إحداث الضـرر والسـبب الأجنبي قد يكون القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ وقد يكون خطأ المضرور كما قد يكن خطأ الغير.

---

[1] المادة (176) من قانون المعاملات المدنية لسنة 2013م.

[2] أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 1996، ص253.

يؤدي خطأ المسؤول إلى أضرار متعاقبة وهو ما يثير التساؤل عن مدى مسؤوليته عن كافة هذه الأضرار وأستقر الرأي فقهًا وقضاءً على أن المسؤول سواء في المسؤولية العقدية أو المسؤولية التقصيرية لا يلزم إلا بتعويض الضرر المباشر أما الضرر غير المباشر فلا يلزم بتعويضه وأساس ذلك هو انعدام علاقة السببية بين فعل المسؤول والضرر غير المباشر[1] وعلى ذلك لا يسأل المالك عن مضار الجوار غير المألوفة إلا عن الأضرار المباشرة التي نتجت عن خطأه فالضرر المباشر هو ما كان نتيجة طبيعية للخطأ الذي أحدثه المسؤول وهو يعتبر كذلك إذا لم يكن في استطاعة المضرور أن يتوقاه ببذل جهد معقول[2] ولا يجوز التعويض عن الضرر غير المباشر سواء في المسؤولية العقدية أو في المسؤولية التقصيرية ويجب على المحكمة متى قضت بمسؤولية المدعي عليه أن تبين في حكمها توافر علاقة السببية بين الخطأ الصادر منه والضرر الذي أصاب المدعي والا كان حكمها قابلًا للنقض لقصور أسبابه[3].

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار النشر للجامعات لسنة 1982، ص656.

[2] المرجع السابق، ص585.

[3] المرجع السابق، ص585.

المبحث الثاني

آثار المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة

المالك حر في استعمال ملكه بشرط عدم الحاق ضررًا فاحشًا بجاره وإزالة الضرر قد لا يستلزم منع الاستعمال، وإنما فقط اتخاذ الإجراءات الكفيلة لمنع وقوع الضرر مع بقاء الاستعمال كما يلزم المالك بتعويض جاره ما لحقه من ضرر، بسبب العمل غير المشروع للمالك على أساس المسؤولية المدنية فيشمل الضرر المتوقع وغير المتوقع[1]، وليس كل ضرر يصيب الجار يستوجب مسؤولية المالك، وإنما يشترط أن يكون الضرر فاحش والضرر الفاحش هو كل ما يمنع الجوائح الأصلية يعني المنفعة الأصلية من البناء كالسكنى أو يضر بالبناء ويكون سبب تهدمه "أما الأضرار المألوفة التي يتسامح بها العرف فلا مسؤولية للمالك عنها وهي الأضرار المعتادة حدوثها كنتيجة طبيعية لاستعمال المالك ملكه ولا يمكن تجنبها كتطاير بعض الدخان والأتربة وأصوات الموسيقى في الأعراس أو أصوات وبكاء الأطفال.

أورد قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م أن الضرر غير المألوف بانه هو الذي يزيد على المعهود فيما يتحمله الجيران بعضهم من بعض بحكم الجوار وهو قيد على المالك بأنه إذا أحدث في استعماله لملكه ضررا لغيره كان للمضرور أن يطلب إزالة الضرر مع حقه في التعويض إن كان له مقتضى[2].

سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين سيتناول المطلب الأول التعويض المستحق عن مضار الجوار غير المألوفة وسيتناول المطلب الثاني دعوى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة.

---

[1] أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، مطبعة الجامعة الأردنية، عمان لسنة1987م، ص298.

[2] المادة (1/803) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

المطلب الأول

التعويض المستحق عن مضار الجوار غير المألوفة

الضـرر غير المألوف هو من المسـائل التي تسـتوجب التعويض ولذلك فإن الأسس العامة في تفادي هذا التعويض الناتج عن الفعل الضـار غير المألوف هو أن يبذل الشـخص عناية الرجل العادي المتقد المحترس لتفادي الفعل الضـار قدر الإمكان فإذا ما وقع هذا الضـرر المتحصـل من فعل ضـار غير مألوف وقد أخذ قانون المعاملات المدنية العُماني لسـنة 2013م بالتعويض المسـتحق في حالة تحقق الفعل الضـار الحتمي والمباشـر كنتيجة طبيعية يلزم بها المتسـبب وكذلك أخذ بمصـطلح صـريح للضمان "كل إضرار بالغير يلزم فاعلة ولوكان غير مميز بالتعويض"[1].

تتطلب القواعد العامة في المسـؤولية المدنية توافر أركان تلك المسـؤولية من ضـرر وخطأ وعلاقة سـببية فان المسـؤول يلتزم بتعويض المضـرور عن الضـرر الذي لحق به وهذا هو الهدف الأساسي من المسؤولية المدنية بوجه عام وهو جبر الضـرر الذي لحق بالمضرور[2] وأخذت المحكمة العليا العُمانية بمبدأ التعويض وتقديره وفقًا لأحكام الشـريعة الإسـلامية "عدم مراعاة أحكام الشـريعة الإسلامية أثناء تقدير التعويض الجابر للإصابات سبب ناقص أثره ـ نقض الحكم[3]".

سـيتم تقسـيم هذا المطلب إلى فرعين سـيتناول الفرع الأول التعويض العيني وسـيتناول الفرع الثاني التعويض النقدي.

---

[1] المادة (1/176) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[2] إبراهيم المشاهدي، المختار من قضاء محكمة التمييز قسم القانون المدني والقوانين الخاصة، الجزء الخامس مطبعة الزمان ببغداد لسنة 2000، ص64.

[3] المبدأ رقم 21 للسـنه القضـائية 2013- 2014م، الطعن رقم 394/ 2012م مدنية عليا، تاريخ الجلسـة 2012/12/10م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية في الفترة من 2011م وحتى 2020م، الناشر المكتب الفني، المجموعة العشرية الثانية، سنة الطبع 2023- 2024م، ص156.

الفرع الأول

التعويض العيني

يهدف التعويض العيني إلى جبر الضرر دون زيادة أو نقصان فالتعويض يدور وجودًا وعدمًا مع الضـرر الذي لحق بالمضـرور ويمكن أن يكون ضـررًا ماديًّا أو معنويًّا متوقعًا أم غير ذلك أو أن يكون حالًا أو ستظهر أثاره في المستقبل شريطة أن يكون محققا وهو ما يسمى بالجبر الكلي للضرر[1].

أخذ قانون المعاملات المدنية العُماني لسـنة 2013م بتقدير التعويض بالنقد بقدر ما لحق بالمضـرور من ضـرر ومافاته من كسـب شـرط أن يكون نتيجة طبيعية للفعل الضـار وفي ذلك يقدر التعويض النقدي تبعا للظروف حيث ترك للقاضـي أن يستجيب لطلب المضـرور أن يأمر إعادة الحال إلى ما كان علية أو أن يؤدي المتسـبب أمر معين متصـل بالفعل الضـار الذي أحدثة[2] وأكده القانون المدني المصـري لسـنة 1948م وتعديلاته كأحد أشـكال التعويض بالنقد كما يجوز للقاضـي تبعا للظروف وبناء لطلب المضـرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو أن يحكم بأداء أمر معين متصل بالعمل غير المشروع وذلك على سبيل التعويض[3] رغم أن الأخير في سياق المسؤولية العقدية يتقدم عن التعويض النقدي في الفعل الضـار لماله من أولية في تنفيذ الالتزام ويتسـق مع طبيعته الأصـلية ويأخذ بالتعويض العيني عن الأفعال الضـارة بجبر المدين بعد إعذاره بنفيذ التزاماته تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا مما يدلل على تعاضد النصوص القانونية في إحراز عدالة ناجزه[4].

يعتمد التعويض العيني لجبر الضـرر الواقع على الجار المضـرور على نوع وطبيعة الضـرر المراد جبره فإن كان ماليًا فليس في طبيعة هذا النوع من الضرر ما يتعارض مع فكرة التعويض العيني فمن السـهولة إعادة الحال إلى ما كان عليه فيلزم محدث الضـرر بتعويض المتضـرر بمثل الشـيء

---

[1] محمد مرسـي الزهرة، المصـادر الإرادية وغير الإرادية للالتزام، أثر المسؤولية، الفصـل الرابع، ط1، الإمارات العربية المتحدة لسنة 2021م ص420.

[2] المادة (182) من قانون المعاملات المدنية لسنة 2013م.

[3] المادة (2/171) من القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته.

[4] المادة (203) من القانون المدني المصري لسنة 1948 وتعديلاته.

الهالك أو التالف إذا كان مثليًا وأداء قيمته إن كان قيميًا[1] و لمجابهة احتمالات التغيير في الضـــرر فلا مانع من أن يحتفظ القاضـــي للمتضـــرر بالحق في إعادة النظر في تحديد مقدار التعويض وليس بالضـــرورة أن يكون حكمه عند نظر دعوى التعويض التكميلي متضـــمنًا التعويض عينيًا بل قد يجعله نقديًا وبذلك تجتمع هذه الطريقتان للتعويض معا والوسيلة الأساسية لجبر الضرر الثابت هو التعويض العيني[2] أما الضـرر المعنوي الغالب في تعويضـه هو التعويض بمقابل سـواء كان نقديًا أم غير نقدي فالتعويض عينًا لا يكون أسلوبًا ناجحًا في جبره إلا في حالات محدودة وتتعلق بالأضـرار التي تصـيب السمعة أو خدش الكرامة[3].

يكون التعويض العيني عندما يأمر القاضـــي باتخاذ إجراءات غير نقدية تهدف إلى تعويض الضرر الذي حدث للمضرور والقاضي يمكن أن يحكم بالتعويض العيني كما تقدم فإنه يمكنه أيضا أن يرفض الحكم بـه في بعض الأحوال مثال ذلـك الحـالـة التي يكون فيهـا التعويض العيني أكثر كلفـة بالنسـبة للمسـؤول عن الضـرر مثلا اسـتبدال المال المعتدى عليه فلا يمكن للقاضـــي أن يفرض على الفاعل هذا الحل المكلف[4].

يعد التعويض العيني أحد صـور جبر الضـرر ويتحقق وجوده متى تضـمن الحكم القضـائي بإعادة الحال إلى ما كان عليه لو لم يحصـل الإخلال من جانب المدين بتنفيذ التزامه وبلا أدنى شـك أن هذا الطريق من طرق التعويض يعد بهذا المعنى أفضل من غيره فيؤدي إلى إصلاح الضرر بصورة كاملة لذا يكون أكثر انســـجامًا مع ما يهدف إليه التعويض العيني ويختلف عن التنفيذ العيني للالتزام

---

[1] ألان بينابنت، القانون المدني الموجبات، ترجمة منصـور القاضـي، ط1، مجد المؤسـسـة الجامعية للدراسـات والنشـر والتوزيع، بيروت لسنة 2004، ص290.

[2] عبدالرزاق السـنهوري، الوسـيط في شـرح القانون المدني، الجزء الأول، المجلد الثاني، آثار الالتزام، الصـفحات من 661- 665.

[3] جلال علي العدوي، أصول الالتزامات، مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، لسنة1997م ص424.

[4] حسن علي الذنون، محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ط1، مصـادر الالتزام، دار وائل للنشـر، الأردن عمان، لسنة 2002م، الجزء الأول، ص268.

فالمقصـــود بالتنفيذ العيني أن يقوم المدين بأداء ما تعهد به عينًا أكان ذلك باختياره أو جبرًا عليه[1] وهناك فرقًا بين التنفيذ العيني والتعويض العيني فالتنفيذ العيني وهو قيام المدين بتنفيذ عين ما التزم به والتعويض العيني وهو إعادة المتضـــرر إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوث الضـــرر وذلك لمحوه وإزالته إذا كان ذلك ممكنًا والتنفيذ العيني هو الطريق الطبيعي لتنفيذ الالتزام خاصـــة إذا كان عقديًا أما التعويض العيني فهو جزاء لتحقق المسؤولية وطريق استثنائي من طريق تعويض الضـرر[2] ولا يخرج عن كونه وسـيلة أصـلية لتنفيذ الالتزام أما التعويض العيني فهو وسـيلة احتياطية للتنفيذ فلا يلجأ إليه إلا إذا أصبح التنفيذ العيني غير ممكن أو ممكنًا ولم يقم به المدين ولم يطلبه الدائن[3].

الفرع الثاني

التعويـــض النقـــدي

يظل التعويض النقدي هو الأكثر قبولا لجبر الضـرر فالنقود إضـافة إلى كونها وسـيلة للتبادل تعتبر وســـيلة ناجحة للتقويم والتعويض يقدر بالنقد على أنه يجوز للمحكمة تبعا للظروف وبناء على طلب المضـــرور أن تأمر بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو أن تحكم بأداء أمر معين متصـــل بالفعل الضـــار على سـبيل التعويض[4] وقد عمدت أغلب التشـريعات المدنية ومنها قانون المعاملات المدنية العُماني لسـنة 2013م والقانون المدني المصـري لسـنة 1948م وتعديلاته إلى جعل التعويض النقدي هو الأصل في جبر الضرر لأنه الأيسر في التطبيق وليس لأنه الأقرب إلى العدل[5].

تتجلى صـور التعويض النقدي إلى صـورتين وهما صـورة المبلغ الإجمالي أو صـورة التعويض المقسط أو الإيراد المرتب لمدة معينة أو لمدى حياة المضرور فالتعويض الإجمالي هو أن يكون مقداره

---

[1] عبد القادر الفار، مصـادر الالتزام، مصـادر الحق الشـخصـي في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن عمان، لسنة 2004م، ص188.

[2] وجدي راغب فهمي، مبادئ القضاء المدني، قانون المرافعات، ط1، دار الفكر العربي، لسنة 1986، ص115.

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مرجع سابق، ص569.

[4] عبد الحي حجازي، مدى خيار الدائن بين التنفيذ والفسـخ، القسـم الأول، مجلة العلوم القانونية والاقتصـادية، السـنة الأولى، يناير لسنة 1959، العدد الأول، ص161.

[5] المادة (182) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

محدد بمبلغ معين ويدفع للمضـــرور دفعة واحدة ويتحدد مقدار التعويض المقســط على شــكل أقســاط تتحدد مدتها ويعين عددها ولا يعرف ذلك المقدار إلا بعد دفع آخر قســـط منها وهو غير التعويض بصورة إيراد مرتب لمدى حياة المضرور الذي يدفع على شكل أقساط ولكن لا يعرف عددها مقدمًا لأن الإيراد يدفع ما دام المتضـــرر على قيد الحياة ولا ينقطع إلا بموته[1] وتتبلور صـــور التعويض النقدي بصـــورة مبلغ إجمالي يدفع دفعة واحدة للمتضـــرر رغم ما فيه من إيجابيات إلا أنه ترد عليه جملة ملاحظات أهمها فيما يتعلق بالضرر المتغير إذ يكون مبلغ التعويض وقت الحكم معادلًا لقيمة الضرر إلا إنه قد يصبح غير متعادل له وقت سداد قيمة التعويض سواء كان ذلك سببه تغير قيمة العملة أو موقف الأطراف أنفسهم فقد يتراخى محدث الضرر في تنفيذ الحكم القاضي بالتعويض وتزامن ذلك مع انخفاض القيمة الشرائية للعملة لحظة الوفاء عنها في لحظة صـدور الحكم النهائي فالمطالبة بتعويض إضافي يوازي قيمة الانخفاض في العملة حتى لحظة الوفاء الفعلية وكذلك لو ارتفعت قيمة العملة إذ لا يجوز تخفيض مبلغ التعويض فالعدالة تأبى أن يسـتفيد محدث الضـرر من تأخره في سـداد التعويض من جهة وأن تخفيض مقدار التعويض يتعارض مع حجية الشيء المقضي فيه من جهة أخرى[2].

يقدر التعويض النقدي من قبل القاضـــي ويجب أن يكون موازيًا لقيمة الضـــرر بغض النظر عن طريقة أدائه فلا يجوز له عند ما كون التعويض بصـــورة مبلغ إجمالي أن يقرر خفضـــه بحجة أن المضـرور سوف يحصـل على ميزة وذلك بتمكينه من استثمار هذا المبالغ في الحال[3] وتتجلى صـورة التعويض النقدي في صـــورة إيراد مرتب الذي يتخذ أســـلوب الإيراد المرتب لمدة معينة أو لمدى حياة المضرور بعد إلزام المحكوم عليه أن يقدم تأمينًا لضمان حصول المتضرر على مبلغ التعويض[4] ومن

---

[1] محمد وحيد الدين سـوار، شـرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، المصـــادر غير الإرادية مطبعة دار الكتب دمشق، لسنة1978، ص21.

[2] عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، العراق بغداد، مطبعة نديم لسنة 1977م، ص427.

[3] أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، لسنة 1996 ص253.

[4] عبد المجيد الحكم، عبد الباقي البكري، مجد طه البشـــير (الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، مصادر الالتزام، الجزء الأول بغداد، لسنة1980، ص145.

جانب آخر هو صـورة إيراد مرتب يتمثل في التعويض عن الضـرر الذي يؤثر على دخل شـخص أو يكبده نفقات مسـتمرة مسـتقبلا وقانون المعاملات المدنية العُماني لسـنة 2013م سـمح بتحديد التعويض النقدي عن الفعل الضـار بشـكل دوري أو مرتب عندما يكون الضـرر مسـتمرًا له أثر طويل الأجل[1] والنواحي السـلبية التي تسـجل ضـد هذا الأسـلوب من أسـاليب التعويض النقدي فأهمها ما يتعلق بمدى ملاءمة المرتب للتقلبات الاقتصـادية فقد يكون عرضـه للتأثر بتغيرات قيمة العملة ارتفاعًا وانخفاضًـا وقد يكون غير كاف لتعويض المضرور في حالة زيادة قيمة الضرر نتيجة لارتفاع الأسعار بعد الحكم به[2].

[1] المادة (184) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[2] محمد أحمد عابدين، "التعويض بين المسؤولية العقدية والتقصيرية"، مطبعة دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة لسنة1980، ص98.

المطلب الثاني

دعوى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة

المبادئ المستقرة في العلاقات بين الجيران هي أنَّ لكل مالك حق استعمال ملكه بشرط ألا يؤدي ذلك إلى الإضرار بجيرانه بصورة تتجاوز ما يحتمل عادة في بيئة السكن أو النشاط المعتاد وإذا تجاوز هذا الاستعمال الحد المألوف قد يترتب عليه مسؤولية مدنية تستوجب التعويض بصرف النظر عن وجود خطا من عدمه استنادا إلى نظرية التبعة وفي مثل هذه الحالة يطلب المدعي إلزام الجار المدعي عليه بدفع تعويض عادل نتيجة الأضرار المستمرة التي لحقت به نتيجة التعسف في استعمال حقه في ملكه والإضرار بالغير[1].

تتحقق الأركان العامة للمسؤولية كنتيجة عن مضار الجوار غير المألوفة وللجار المضرور الرجوع على المالك محدث الضرر بالتعويض وهنا قد يرتأي المضرور مطالبة المسؤول عن الضرر وديًا بالتعويض النقدي عن الضرر الذي لحق به أو مطالبته بوقف النشاط الضار أو اتخاذ ما يلزم من إجراءات لوقف هذا النشاط وفي حال استجاب المسؤول عن الضرر لمطالبته فليس ثمة ما يستدعي اللجوء إلى القضاء ولكن في حال امتنع المسؤول عن الضرر عن الاستجابة لمطالب الجار المضرور وامتنع عن دفع تعويض مناسب له عن الأضرار التي لحقت به أو استمر في ممارسة الأنشطة الضارة رغم مطالبة المضرور له بوقفها كان للمضرور الحق في اللجوء إلى القضاء لإلزام محدث الضرر بتنفيذ ما طالبه به.

تستند دعوى التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة إلى مسؤولية المالك عن أي ضرر فاحش ينتج عن استغلاله لحق الملكية تخل بحقوق الجوار ولكي تتحقق هذه المسؤولية يجب إثبات ما يلي:

1. وجود ضرر فعلي مادي أو معنوي يصيب الجار ولا يعتد بالضرر المحتمل[2].

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المسؤولية المدنية، الفعل الضار، الجزء الأول، منشورات الحلبي بيروت، ص871 وما بعدها.

[2] عصام زكريا، مضار الجوار غير المألوفة كسبب للضمان، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة لسنة 2004م، ص109.

2. إثبات وجود تجاوز في استعمال حق الملكية مثال: هدم جدار أو تشغيل معدات تصدر ضجيج مؤذيًا ومزعجًا ومستمرًا[1].

3. أن يقع الضـــرر خارج ما تعارف عليه الجيران والتي عادة يتحملونها بحيث يتجاوز اســـتعمال الحق الحدود المتعارف عليها[2].

سـيتم تقسـيم هذا المطلب إلى ثلاثة أفرع سـيتناول الفرع الأول دعوى المسـؤولية عن الضـرر وسيتناول الفرع الثاني دفع المسؤولية عن الضرر وسيتناول الفرع الثالث تقادم دعوى المسؤولية.

الفرع الأول

دعوى المسؤولية عن الضرر

المسـؤولية عن الضـرر هي التزام الشـخص الذي تسـبب في إلحاق أذى وضـرر بالغير بجبره بالتعويض عما تسـبب به سـواء الضـرر كان مادي أو معنوي وأخذ قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م بهذا المفهوم في تقدير المسؤولية التقصـيرية عن الضـرر وأعتمد على عدة مبادئ عامه يشترط لقيام المسؤولية التقصيرية وفق ما يلي:

أن يمارس المالك فعل مشروع أو غير مشروع في ملكه ينتج عنه ضـرر يتعد إلى الغير من الجيران ويلحق به ضـــرر غير مألوف سـواء كان ناتج عن إهمال أو تقصـــير أو مخالفة[3] ويســتند إثباته على أســاس ومعيار موضــوعي ويقارن بســلوك الشــخص المعتاد فيما لوكان في نفس الظروف واتجهت المحكمة العليا العُمانية إلى الأخذ بأساس المسؤولية التقصيرية وإثباتها بقولها "تقوم المسؤولية التقصـيرية في القانون على أسـاس افتراض الخطأ – أثره – لا يلقى على المضـرور سـوى إثبات وقوع الضـرر وتؤسس المسؤولية التقصـيرية في الفقه الإسـلامي على القاعدة الفقهية – المباشر ضـامن وإن

---

[1] حســن الدليمي، القيود القانونية على حق الملكية، مضـــار الجوار نموذجا، بغداد، أطروحة ماجســتير جامعة بغداد لسنة 2005م، ص41.

[2] محمود الأنصاري، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، مطبعة النهضة، القاهرة لسنة 1980م، ص113.

[3] المادة (176) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

لم يتعمد أو يتعد– مؤدى ذلك – على المدعي عليه المباشر إثبات العكس لتنفي هذه المسؤولية وذلك خلافا للقاعدة العامة في الإثبات – البينة على من إدعى[1].

يتخلص المدعي عليه من المسؤولية بإثبات أن الضرر قد وقع إما لسبب أجنبي سواء بخطأ الغير أو القوة القاهرة[2] شريطة أن يؤدي هذا الفعل الخاطئ أو الضار إلى ضرر محقق بالغير ينتج أثره مباشرة وليس في المستقبل وأن تتوفر علاقة سببيه تربط بين الخطأ الذي أحدثه الجار والضرر الذي لحق المضرور في العلاقة الجواريه بينهما وأطراف دعوى المسؤولية عن الضرر وشروط قبولها سيتم تناولها وفق ما يلي:

أولًا: المدعى: الجار المضرور

المضرور في دعوى المسؤولية عن الضرر غير المألوف هو المدعي وهو الذي أصابه ضرر شخصي ومباشر من النشاط الذي يباشره المدعى عليه (محدث الضرر) وهو الذي يطالب بالتعويض فغير المضرور من الجيران ليس له حق في التعويض وقد يتعدد الجيران المضرورون وفي هذه الحالة يكون لكل منهم دعواه قبل الجار المسؤول عن الضرر.

المصلحة المشروعة شرط جوهريا لقبول الدعوى بحيث أن يكون لرافعها مصلحة مشروعة في رفع الدعوى والمصلحة بهذا المعنى تعني المنفعة التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له بطلبه والمصلحة ليست شرط لقبول الدعوى فحسب بل هي شرط لقبول أي طلب أو دفع ويشترط في المصلحة أن تكون قانونية أي تستند إلى حق أو مركز قانوني معين بحيث يكون الغرض من الدعوى حماية هذا الحق وتعويض ما لحق به من ضرر بسبب ذلك كذلك يشترط في المصلحة أن تكون شخصية ومباشرة بمعنى أن يكون المدعي هو صاحب الحق أو المركز القانوني المطلوب حمايته[3].

---

[1] المبدأ رقم 79 للسنة القضائية 2011م، الطعن رقم 444/ 2009 تجاري عليا، جلسة 2011/3/2م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية خلال الفترة من 2011م وحتى 2022م، الناشر المكتب الفني، المجموعة العشرية الثانية، سنة الطبع 2023م– 2024م، ص471.

[2] محمد سعيد احمد الرحو، فكرة الحراسة في المسؤولية المدنية عن الأشياء غير الحية، رسالة دكتوراه كلية القانون، جامعة بغداد، الناشر دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، لسنة 2001، ص52.

[3] محمد لبيب شنب، المسؤولية الشيئية، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري، حقوق القاهرة، لسنة 1957، ص262.

أضـــرار البيئة الناتجة عن مضـــار الجوار غير المألوفة مثل الملوثات الناتجة عن انبعاثات المصـانع تؤثر على مفهوم المصـلحة وتتوقف هذه المصـلحة هنا بحسـب الجهة المتضـررة من ذلك التلوث كما لو تسببت الأدخنة والغازات السامة المتصاعدة من المصنع في تلف المزروعات والأشجار الموجودة في أرض مجاورة فصاحب هذه الأرض يكون قد تضرر بشكل مباشر من جراء هذه الأدخنة ومن ثم يكون له مصلحة شخصية ومباشرة في رفع دعوى للمطالبة بوقف مثل تلك الأضرار.

الموارد العامة للبيئة مثل: مياه الأنهار والبحار والهواء تتأثر بالأضـــرار البيئية الواقعة عليها وهنا تثور مشكلة الصفة في رفع دعوى المسؤولية ضد من يرتكب أفعالًا تضر هذه الموارد فهذه الموارد مشتركة بين الناس وليست مملوكة لأحد وبالتالي لا يمكن القول بأن هناك ضررًا شخصيًا قد لحق بأحد الأفراد حتى يكون له الحق في رفع دعوى المسؤولية المدنية للمطالبة بالتعويض عن تلك الأضرار التي أصـابت تلك العناصـر فالضـرر هنا لم يصـيب شـخص محدد حيث لم يتم الاعتداء على الممتلكات الخاصـة للأفراد وإنما المتضـرر هنا هو البيئة ذاتها فالضـرر هنا ذو طابع جماعي عام[1] والأشـخاص المتضـــررة من جراء نشـــاط بيئي كامل لها الحق في اللجوء إلى المحاكم الوطنية للمطالبة إما بوقف الأنشطة الضارة بيئيًا أو التعويض عن الأضرار التي لحقت به طالما أن له مصلحة شخصية ومباشرة في إقامة الدعوى[2].

ثانيًا: المدعى عليه (المالك محدث الضرر)

محدث الضـرر في دعوى المسـؤولية عن الضـرر غير المألوف يكون المالك وإذا كانت تلك الأضرار من قبيل الأضرار البيئية فان المدعى عليه قد يكون شخصًا طبيعيًا أو اعتباريًا من أشخاص القانون الخاص كالشـركات أو المؤسـسـات أو من أشـخاص القانون العام كالدولة أو إحدى الهيئات

---

[1] صـاحب الفتلاوي، دور المسـؤولية المدنية في حماية البيئة من التلوث في ضـوء التقدم العلمي والتقني، مجلة البلقاء للبحوث والدراسات، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة عمان الأهلية، المجلد الثامن، العدد الثاني، أكتوبر لسنة 2001, ص15.

[2] إياد عبد الجبار ملوكي، المسؤولية عن الأشياء وتطبيقاتها، رسالة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بغداد، مطبعة بابل العراق لسنة 1980، الفهرس98، ص132.

المحلية[1] والجار المسؤول عن الضرر قد يكون مالكًا للمنشأة أو صاحب حق انتفاع عليها أو أي حق آخر متفرع عن حق الملكية وقد يكون مستأجرًا أو مقاولًا يقوم بأعمال البناء أو التشييد والهدم[2].

الفرع الثاني

دفع المسؤولية عن الضرر

المسـؤولية المدنية من أهم المواضـيع التي يعالجها القانون المدني بشـكل عام هدفها حماية الأفراد والمجتمع على حد سواء ويبرز مفهوم دفع المسؤولية عن الضرر بقيامه على فكرة توافر مبررات قانونية واقعية تجعل الفعل الضـــار مشـــروعا أو معذورا ينفي عن الفاعل خصـــلة الخطأ ويتحلل من التزامه بالتعويض عما تسبب فيه من ضـرر وصـور إعذار ودفع المسؤولية عن الضـرر غير المألوف وأخذت المحكمة العليا العُمانية بمبدأ عدم التحلل من هذه المســـؤولية بقولها "لا يجوز للمؤمن التحلل من مسـؤوليته بحجة إخفاء المؤمن له معلومات جوهريه"[3] ومن ناحية أخرى إذا ما تم دفع المسـؤولية عن الضـــرر بالاســتناد إلى الســبب الأجنبي فإنه يعني حدث قوة قاهره التي تتمثل في حادث خارجي فجائي لا يمكن توقعه ولا دفعه يؤدي مباشـرة إلى حصـول الضـرر وقد اتجهت معظم التشـريعات إلى اعتبار القوة القاهرة حدث غير متوقع ومســـتحيل الدفع ينتهي الالتزام بصـــيرورته مســـتحيل التنفيذ واشـترطت المحكمة العليا العُمانية توفر عدة شـروط كمبدأ قانوني للأخذ بمفهوم القوة القاهرة "تسـتوجب القوة القاهرة توفر ثلاث شـــروط أولها أن يكون الســـبب غير متوقع وثانيًا أنه لا يمكن دفعه وثالثًا أن

---

[1] أحمد محمود سعد، استقراء لقواعد المسؤولية المدنية في منازعات التلوث البيئي، دار النهضـة العربية القاهرة، لسنة 1994، ص265.

[2] عبد الفتاح عبد الباقي، المسؤولية التقصيرية عن حوادث السيارات وغيرها عن الأشياء الخطرة تأسيسا على حراستها، محاضرات مطبوعة على الآلة الطابعة، ألقيت في كلية الحقوق والشريعة، جامعة الكويت لسنة 1973، ص65.

[3] المبدأ رقم 56 للســنه القضــائية 2011م، الطعن رقم 168/ 2010م، تاريخ الجلســة 12/12/ 2010م، مجموعة المبادئ والأحكام القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية في الفترة من 2011م وحتى 2020م، النشـر المكتب الفني، المجموعة العشرية الثانية، سنة الطبع 2023م – 2024م، ص471.

يكون خارج عن إرادة الطاعن[1]" ويؤخذ من هذا المبدأ أن هناك عدة شـروط يجب توافرها في الحادث الذي يعد قوة قاهرة تتجلى فيما يلي:

أ. أن يكون الحادث أمرًا لا يمكن توقعه: فإذا أمكن توقعه فلا يكون قوة قاهرة، حتى لو اسـتحال دفعه والمعيار هنا موضـوعي بحيث أنَّ الضـرر نتيجة قوه قاهرة لا يمكن لأي شـخص عادي مهما كان حريصًـا أن يكون في الوسـع توقعه عادة وينظر إليه من منظور الرجل العادي وليس من منظور المدين فقط[2].

ب. أن يكون الحادث أمرًا لا يستطاع دفعه: فإذا أمكن دفع الحادث فلا يعد قوة قاهرة حتى ولو اسـتحال توقعه فعدم تفادي الضـرر بالرغم من إمكانية ذلك ينطوي في ذاته على خطأ من جانب المدين.

أ. معيار عدم التوقع وعدم إمكان الدفع:

يجب ألا يكون في الوسـع عادة توقع الحادث أو دفعه بحيث يكون عدم إمكان التوقع وعدم إمكان الدفع مطلقًا لا نسـبيًا ويعني ذلك أن يكون من المسـتحيل على الرجل المعتاد وليس المدين شخصيًا توقع أو دفع الحادث[3].

1. **ألا يكون للمدين يد في وقوع السبب الأجنبي:** انقضـاء الالتزام في حالة استحالة تنفيذه بسبب أجنبي لا يد للمدين فيه[4].

---

[1] المبدأ رقم 6 للسنة القضائية 2020م، الطعن رقم 2018/617م، تاريخ الجلسة 2003/11/5م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية في الفترة من 2011م وإلى 2020م، الناشـر المكتب الفني المجموعة العشرية الثانية، سنة الطبع 2024/2023م الصفحات 431 – 432.

[2] المادة (165) من القانون المدني المصري لسنة 1948م وتعديلاته.

[3] أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة مع الفقه المصري، ط1، الناشر الجامعة الأردنية، عمان، لسنة 1987، ص370 وما بعدها.

[4] المادة (339) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

2. **أن يجعل الحادث تنفيذ الالتزام مستحيلًا:** بمعني أن تكون الاستحالة مطلقة فلا تكون بالنسبة إلى المدين وحده بل تكون بالنسبة إلى أي شخص يكون في موقف المدين[1] وهناك أثر جوهري لتوافر القوة القاهرة في المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة ولكن يجب التفرقة فيما يتعلق بهذا الأثر بين فرضين: إذا كانت القوة القاهرة هي السبب الوحيد في وقوع الضرر ففي هذا الفرض ترتفع مسؤولية المدعي عليه لانعدام السببية أما إذا اشتركت القوة القاهرة مع خطأ المدعي عليه في إحداث الضرر فإنه يكون مسؤولًا مسؤولية كاملة لأن خطأه كان سببًا في وقوع الضرر وليس هناك أحد يسأل إلى جانبه إذ الحادث الذي ساهم مع خطئه في إحداث الضرر كان قوة قاهرة[2] وبهذا فالقوة القاهرة لا تعفي من المسؤولية إلا إذا كان السبب الوحيد للضرر ويشترط توافر صورتين لدفع المسؤولية عن الضرر غير المألوف جراء القوة القاهرة تتحقق فيما يلي:

أولًا: دفع المسؤولية لوجود القوة القاهرة: تعرف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ بأنها حادث خارجي لا يمكن توقيعه ولا دفعه يؤدي مباشرة إلى حصول الضرر تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا وحددها قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م في جزئيين أولهما: انقضاء الالتزام في المسؤولية العقدية بحيث إذا طرأت قوه قاهره تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا في العقد الملزم لجانبين فعن الالتزام المقابل ينقضي وينفسخ العقد من تلقاء نفسه أما إذا كان تنفيذ الاستحالة جزئية فينقضي الالتزام المقابل في الجزء الذي استحال فيه[3].

ثانيًا: انقضاء الالتزام في المسؤولية التقصيرية: وهي تعني إذا أثبت المدين أنَّ الوفاء أصبح مستحيلا بسبب ضرر ناجم عن قوة قاهرة لا يد له فيها هنا ينقضي الالتزام في تنفيذ ذلك الوفاء[4].

---

[1] محمد حسين منصور، الشرط الصريح الفاسخ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية لسنة 2007م، ص7.

[2] أنور العمروسي، الدعاوى المسماة في القانون المدني في ضوء الفقه وأحكام القضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، لسنة 2002، ص181.

[3] المادة (172) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[4] المادة (339) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

ثانيًا: دفع المسؤولية لخطأ الجار المضرور: عندما يجتمع خطأ المضرور مع خطأ المدعي عليه سواء **استغرق** أحدهما الآخر أو استقل كل منهما عن الآخر فإذا كان فعل المضرور هو السبب الوحيد في وقوع الضرر فلا مسؤولية على أحد سواء كان هذا الفعل خطأ أم لا فحتى لو كان خطأ فإنه لا يدخل في نطاق المسؤولية التقصيرية لأن المضرور هو الذي ألحق الضرر بنفسه وعلى هذا تنتفي مسؤولية المدعي عليه إذا أثبت أن فعل المضرور وحده هو الذي أحدث الضرر[1].

الفرض الأول: استغراق أحد الخطأين للخطأ الأخر:

القاعدة أنه إذا استغرق أحد الخطأين الآخر فإن الخطأ المستغرق لا يعتد به سواء كان خطأ المضرور أو خطأ المدعي عليه فإذا استغرق خطأ المدعي عليه خطأ المضرور كان مسؤولية المدعي عليه كاملة وإذا أستغرق خطأ المضرور خطا المدعي عليه انتفت مسؤولية المدعي عليه لانعدام رابطة السببية[2] ويستغرق أحد الخطأين الآخر في حالتين: الأولي إذا كان أحد الخطأين يفوق كثيرًا في جسامته الخطأ الآخر والثانية إذا كان أحد الخطأين نتيجة للأخر.

- **الحالة الأولي:** أحد الخطأين يفوق الخطأ الآخر جسامة: وتتحقق هذه الحالة في صورتين إذا كان أحد الخطأين خطأ عمديًا أو كان المضرور قد رضي بالضرر بحيث يكون هذا الرضا منه خطأ كبيرًا.
- **الصورة الأولي:** أحد الخطأين خطأ عمدي: فالخطأ العمدي يستغرق الخطأ غير العمدي باعتباره أشد جسامة منه فإذا كان الخطأ العمدي صادرًا من المدعي عليه فإن مسؤوليته تقوم كاملة على انه تجب ملاحظة أن هذه القاعدة لا يؤخذ بها بصورة مطلقة فقد يكون الخطأ غير العمدي سببًا منتجًا إلى جانب الخطأ العمدي وفي هذه الحالة يتعذر القول بأن الخطأ العمدي قد استغرق الخطأ غير العمدي[3].

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، الجزء الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، لسنة 2004، ص536.

[2] عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، العاتك لصناعة الكتب، القاهرة لسنة 2008، ص403.

[3] عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الثاني، المصادر غير الإرادية، القاهرة لسنة 1954، الفهرس796، ص501.

- **الصورة الثانية:** رضاء المضرور بما وقع عليه من ضرر: والقاعدة أن رضاء المضرور بالضرر لا ينفي مسؤولية المدعي عليه عن فعله الخاطئ الذي أحدث الضرر[1].
- **الحالة الثانية:** أحد الخطأين هو نتيجة الخطأ الآخر: إذا كان أحد الفعلين نتيجة للفعل الآخر فلا يعتد إلا بالفعل الواقع أولًا وعلى هذا إذا كان خطأ المضرور نتيجة لخطأ المدعي عليه قامت مسؤولية هذا الخير كاملة لأن خطأه استغرق خطأ المضرور أما إذا كان خطأ المدعي عليه نتيجة لخطأ المضرور فلا تقوم مسؤولية المدعي عليه لانعدام السببية لأن خطأ المضرور استغرق خطأه[2].

الفرض الثاني: الخطأ المشترك بين المالك والجار المضرور:

في حالة لم يستغرق أحد الخطأين الخطأ الأخر وكان كل منهما قد اشترك في إحداث الضرر فإننا نعتد بالخطأين في تحديد المسؤولية والأصل أن كلا من الفعلين يعتبر منتجًا في إحداث الضرر ولذا توزع المسؤولية بين المدعي عليه والمضرور بالتساوي ومن ثم لا يستطيع المضرور أن يرجع على المدعي عليه إلا بالتعويض الواجب عن نصف الضرر[3] وكما يستطيع القاضي بدلًا من أن يوزع المسؤولية بالتساوي أو يوزعها بحسب مساهمة كل منهما في إحداث الضرر.

ثالثًا: دفع المسؤولية بإثبات خطأ الغير: يجتمع خطأ الغير مع خطأ المدعي عليه كما قد يجتمع مع كل من خطأ المدعي عليه وخطأ المضرور وفق الصور التالية:

- **الصورة الأولي:** اجتماع خطأ الغير مع خطأ المالك: يقصد بالغير هنا كل شخص غير المضرور وغير المدعي عليه وغير الأشخاص الذين يسأل عنهم المدعي عليه وهم تابعيه والأشخاص المشمولين برقابته[4] وبداهة لا يسأل المالك المدعي عليه إذا كان فعل الغير هو

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، تنقيح المستشار احمد المراغي، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 2004، ص103.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصدر سابق ذكره، ص565.

[3] عبد المنعم فرج الصده، مصادر الالتزام، لسنة1960، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، مطبعة مصطفى الباني الحلبي، القدس، فلسطين، سنة الطبع 1960م، الفهرس530، ص850.

[4] عبد الناصر توفيق العطار الآجل في الالتزام، مصر، من دون سنة طبع، ص363.

السبب الوحيد في إحداث الضرر فإن كان هذا الفعل خطأ كان الغير وحده هو المسؤول وليست هذه هي الحالة التي تعنينا في هذا المقام[1].

أ. استغراق أحد الخطأين للآخر: القاعدة أنه إذا استغرق أحد الخطأين الآخر فإن صاحب الخطأ المستغرق هو الذي يتحمل المسؤولية كاملة فإذا أستغرق خطأ المدعي عليه خطأ الغير كان المدعي عليه وحده هو المسؤول مسؤولية كاملة ولا يكون لخطأ الغير أثر على هذه المسؤولية[2] وأما إذا أستغرق خطأ الغير خطأ المدعي عليه فالغير وحده يكون هو المسؤول ومن ثم فإن خطأ ينفي خطأ المدعي عليه.

ب. تعدد المسؤولين: إذا لم يستغرق أحد الخطأين خطأ الآخر فإننا نكون بصدد حالة تعدد المسؤولين فيكون المدعي عليه والغير شركاء في المسؤولية ويكون للمضرور أن يرجع على أي من المسؤولين المتعددين بكامل التعويض باعتبارهم متضامنين في علاقتهم بالمضرور أما في علاقة المسؤولين فيما بينهم فإنه يكون لمن وفي منهم أن يرجع بما دفع على باقي المسؤولين بحسب عدد الرؤوس أي بالتساوي وذلك ما لم يعين القاضي نصيب كل منهم في التعويض بحسب جسامة الخطأ[3].

- **الصورة الثانية:** اشتراك خطأ المضرور وخطأ الغير وخطأ المدعي عليه: إذا اشترك خطأ المضرور وخطأ الغير وخطأ المدعي عليه في إحداث الضرر وثبت الخطأ في جانبهم جميعًا تحمل المضرور ثلث الضرر ويكون المدعي والغير مسؤولين بالتضامن عن الثلثين ويرجع من دفع منهما على الأخر بثلث التعويض (أي بنصف الثلثين) وهذا ما لم يوزع القاضي بينهم المسؤولية بحسب جسامة خطأ كل منهم[4].

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار احمد المراغي، الجزء الثاني منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 2004، ص776.

[2] عبد الناصر توفيق العطار، الأجل في الالتزام، مصر من دون محل ولا سنة طبع، ص358.

[3] عبد الجبار ناجي صالح، انقضاء عقد المقاولة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية القانون جامعة بغداد لسنة 1979، ص127.

[4] محمد لبيب شنب، الحقوق العينية الأصلية، مذكرات عن الآلة الناسخة، القاهرة لسنة 1981. الفهرس60، ص180.

الفرع الثالث

تقادم دعوى المسؤولية

ينقسم التقادم إلى نوعين أولهما: تقادم المانع من سماع الدعوى في الالتزام أو الدين ـــ الحق الشخصي ـ وثانيهما: التقادم المكسب المانع من سماع الدعوى بالملك أو حق عيني أخر وبالتالي فإن التقادم نظام قانوني يســـتند إلى مرور الزمان ويتفق كل من نوعي التقادم بأنهما يســـتندان إلى مرور الزمان لكن يختلفان من حيث الأســـاس فأســـاس التقادم المكســـب واقعة إيجابية هي واقعة الحيازة وأســاس التقادم المســقط واقعة ســلبية هي إهمال أو ســكوت الدائن عن المطالبة به أو عن اســتعماله ويقتصــر نطاق التقادم المكسـب على الملكية وبعض الحقوق العينية وهي حق المنفعة والارتفاق بينما يتسع نطاق التقادم المكسب ليشمل الحق الشخصي والحق العيني ما عدا الملكية[1].

نص قانون المعاملات المدنية العُماني لســنة 2013م على انه لا تســمع الدعوى بالتزام على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بغير عذر شرعي مع مراعاة ما وردت فيه أحكام خاصة فوفقا لهذه المادة تتقادم دعوى مضـار الجوار غير المألوفة بمرور خمس عشرة سنة من يوم وقوع الضـرر أو من اليوم الذى علم فيه الجار المضـــرور بوقوع الضـــرر[2] وفي ذلك اســـتقرت المحكمة العليا العُمانية " التقادم لا يسقط الحق وإنما يمنع سماع الدعوى عند الإنكار، كما لا تسقط الدعوى بالتقادم عند وجود مانع من رفعها[3] أما بالنســبة للقانون المدني المصــري لســنة 1948م وتعديلاته أخذ أيضــا بتقادم الالتزام بانقضــاء خمس عشــرة ســنة فيما عدا الحالات التي ورد عنها نص خاص في القانون[4] ووفقا

---

[1] عبد الرزاق الســنهوري، الوســيط في شــرح القانون المدني، مصــادر الالتزام، الجزء الأول، دار النشــر للجامعات لسنة1982، ص656.

[2] المادة (340) من قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م.

[3] المبدأ رقم 27 للسنه القضـائية 2008م، الطعن رقم 2007/419م، تاريخ الجلسـة 2008/1/5م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا العُمانية خلال الفترة من 2011م والى 2020م، الناشـر المكتب الفني، المجموعة العشرية الأولى لسنة 2010م سنة الطبعة 2023م / 2024م، ص186.

[4] المادة (374) من القانون المدني المصري لسنة 1948 وتعديلاته.

لهذا النص فان دعوى المسؤولية عن مضار الجوار الغير مألوفة تسقط بالتقادم بمرور خمس عشر عاما من يوم وقوع الضرر أو من اليوم الذى علم فيه المضرور بوقوع الضرر[1].

قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة 2013م احتسب مدة التقادم بالأيام ولا يتم احتسابها بالساعات كما أن اليوم الأول لا يتم احتسابه وتكتمل بانقضاء أخر يوم منها وتبدأ مدة التقادم من اليوم الذي يصبح فيه المدين واجب الأداء مثال ذلك "لا تسمع الدعوى بالتزام عن المنكر بانقضاء خمسة عشر سنة بغير عذر شرعي والمدة تنتهي بشكل كامل بعد انتهاء آخر يوم فيها ويتم العمل بها بواسطة التقويم الميلادي لا بالتقويم الهجري ولا يسرى التقادم كلما وجد مانع يتعذر معه على الدائن أن يطالب بحقه ولو كان المانع أدبيًا فينقطع التقادم إذا وجد مانع يتعذر معه على المضرور أن يطالب بحقه"[2].

يتطلب لقطع التقادم وجود سبب من الأسباب التي تؤدي إلى سقوط المدة السابقة عليه وعدم اعتبارها في المدة المعتبرة في التقادم والأسباب الموجبة للقطع منها ما يرجع إلى صاحب الحق أو المدعي ومنها ما يرجع إلى المدعى عليه[3] ووفقًا للمشرعين العُماني والمصري ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة وبالتنبيه وبالحجز وبالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليس أو في توزيع وبأي عمل يقوم به الدائن للتمسك بحقه أثناء السير في إحدى الدعاوى[4] وينقطع التقادم إذا أقر المدين وهو الجار المالك بحق الدائن وهو الجار المضرور إقرارا صريحا أو ضمنيا ويعتبر إقرارا ضمنيا أن يترك المدين تحت يد الدائن مالا له مرهونا رهنا حيازيا تأمينا لوفاء الدين[5].

القاعدة العامة في مدة التقادم تكون خمس عشر سنة ميلادية وتسري بالنسبة إلى كل التزام ومنها التزام المالك بالتعويض عن مضار الجوار الغير مألوفة ما لم ينص القانون المدني في

---

[1] نعمان خليل جمعة، دروس في الواقعة القانونية أو المصادر غير الإرادية، القاهرة لسنة 1972، ص43.

[2] أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 1996، ص253.

[3] محمد لبيب شنب، المسؤولية الشيئية، القاهرة، مرجع سابق، الفهرس36، ص54.

[4] بدر جاسم اليعقوب، المسؤولية عن الأشياء الخطرة، رسالة دكتوراه، حقوق القاهرة، لسنة 1977، ص47ز

[5] سهير منتصر، تحديد مدلول الحراسة في المسؤولية عن الأشياء، رسالة دكتوراه، حقوق القاهرة لسنة 1977 ص52.

خصوصه على مدة أخرى وهذه المدة أخذت عن الشريعة الإسلامية في نظامها المعروف بـ(منع سماع الدعوى) حيث روعي في تحديدها أنها مدة مناسبة لا هي طويلة بحيث ترهق المدين ولا هي بالقصيرة بحيث تباغت الدائن يضاف إلى ذلك كونها المدة التي اعتاد الناس عليها منذ حقب طويلة[1].

التقادم المسقط هو سكوت شخص عن المطالبة بدينه لفترة زمنية محددة بعد حلول أجل الدين أو امتناعه عن المطالبة بحق من حقوقه سواء كانت شخصية أو عينية عند عدم استعمالها فيؤدي ذلك إلى انقضاء الالتزام ولا يستطيع إجبار المدين على الدفع فيتحول من التزام قانوني واجب الوفاء إلى التزام طبيعي جائز الوفاء فينتفي فيه عنصر المسؤولية ويقتصر فقط على عنصر المديونية ويرتكز هذا التقادم على المدة بصورة جوهرية ولا يستطيع الدائن رفع دعوى للمطالبة بدينه من خلال القضاء[2].

التقادم يعتبر من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على خلافه والغاية الأساسية منه تحقيق المصلحة العامة وهي تعتبر من ناحية أخرى جزاء لصاحب الحق نتيجة لإهماله في استعمال حقه أو المطالبة به خلال المدة المقررة وهي خمس عشر سنة دون عذر قانوني أما إذا اقر المدين وهو الجار المضرور بوجود حق عليه وبشغول ذمته بالدين فينتج عن ذلك عدم ترتيب أي أثر للتقادم لأنه تنازل عن حقه ولم يتمسك به "الساقط لا يعود" ويستفيد الدائن وهو الجار المالك محدث الضرر من هذا الإقرار أمام المحكمة ويستطيع المطالبة بتنفيذ الالتزام[3].

---

[1] عبد الحليم عبد القادر أبو هزيم، المسؤولة عن الأشياء غير الحية، القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة، كلية الحقوق، الجامعة الأردنية، لسنة 1995، ص59.

[2] عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء الأول، مرجع سابق، الهامش الثاني، ص1084.

[3] محمد لبيب شنب، المسؤولية الشيئية، القاهرة، مرجع سابق، ص59.

الخاتمـــــــة

توصلت الدراسة إلى نتائج وتوصيات تمثلت في الآتي:

أولًا: النتائـــــج:

1. لم يعرف المشرع العُماني الجوار ومقارنة مع الشريعة الإسلامية فقد عرفه الفقه الإسلامي بأنه بالتلاصـــق بين العقارات أو الاجتماع بين العقارات وتقاربها في حي واحد وعرفته التشـــريعات الأخرى ومنها المشرع المصري لعام 1948 وتعديلاته.
2. يعد الضـرر أحد أركان المسـؤولية التقصـيرية عن الفعل الضـار بوجه عام كما انه أحد أركان مسؤولية المالك عن مضـار الجوار غير المألوفة ويشـترط في هذا الضـرر كركن أن يكون غير مألوفًا أي غير معتادًا فالمالك لا يسأل عن الأضرار المعتادة التي تحدث لجيرانه.
3. اختلف الفقه الإسـلامي في تحديد الأسـاس القانوني لمسـؤولية المالك عن مضـار الجوار غير المألوفة فمنهم من أسسـها على نظرية تحمل التبعة ومنهم من أسسـها على نظرية التعسف في استعمال الحق.
4. أخذ المشرع العُماني بنظرية التعسف في استعمال الحق كأساس لمسؤولية المالك عن مضـار الجوار غير المألوفة، ولكنها غير كافية.

ثانيًا: التوصيـــــات:

يوصي الباحث المشرع العُماني بما يلي:

1. تعديل نص المادة (803) مدني عماني والتي تتحدث عن المالك عموما وذلك لأن قانون المعاملات المدنية العُماني لسنة2013م لم يستعمل مصطلح الجار إلا بصورة غير مباشرة
2. أن يضـمن مضـار الجوار غير المألوفة بمسماها الحالي والعملي والتفصـيلي الواضـح في قانون المعاملات المدنية العُماني لستة 2013م على غرار القوانين المدنية العربية والأجنبية.
3. أن ينص على أحكام خاصـة لدعوى المسؤولية عن مضـار الجوار غير المألوفة بدلا من تركها لأحكام القواعد العامة.

4. أن يضع معايير تفصيلية لتوضيح الضرر غير المألوف في مجال مضار الجوار غير المألوفة.

5. أن ينص على أحكام التعويض على مضار الجوار غير المألوفة حتى تتلاءم مع القواعد العامة للتعويض.

المصادر والمراجع

أولًا: القرآن الكريم

ثانيًا: السنة النبوية الشريفة

ثالثًا: المعاجم وكتب اللغة

1. ابن منظور جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، دار لسان العرب، بيروت، الجزء التاسع.

رابعًا: المراجع العامة

1. أحمد عبد الفتاح الشلقاني، أحكام التعويض عن الإخلال بالعقد في القانونين الإنجليزي والأمريكي.
2. إبراهيم المشاهدي، المختار من قضاء محكمة التمييز قسم القانون المدني والقوانين الخاصة الجزء الخامس بغداد لسنة 2000.
3. احمد محمود سعد، استقراء لقواعد المسؤولية المدنية في منازعات التلوث البيئي، دار النهضة العربية، القاهرة لسنة 2007.
4. العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر لسنة 2004.
5. آلان بينابيت، القانون المدني للموجبات، ترجمة منصور القاضي، ط1، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت لسنة 2004م.
6. أنور سلطان، جلال العدوي، العقود المسماة، عقد البيع، مطبعة دار المعارف، بلا سنة طبع.
7. أنور العمروسي، الدعاوي المسماة في القانون المدني في ضوء الفقه وأحكام القضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، لسنة 2000م.
8. توفيق حسن فرج، أحكام الالتزام، الجزء الثاني، لسنة 1978.
9. توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونيّة، ط4، الدّار الجامعيّة، بيروت، لبنان لسنة 1993.

10.توفيق حسن فرج، مصطفى الجمال، مصادر وأحكام الالتزام، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لسنة 2009.

11.ثروت حبيب، المصادر الإرادية في القانون المدني الليبي . بنغازي لسنة 1972.

12.جلال علي العدوي، أصول الالتزامات، مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، لسنة 1997م.

13.عبدالباسط جميعي وآخرون، عبد الباسط، الوسيط في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الخامس، لسنة 1988.

14.جيروم هوييه، المطول في القانون المدني بإشراف جاك غستان، العقود الرئيسية الخاصة، ترجمة منصور القاضي، ط1، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لسنة 2003.

15.حسن عامر، عبد الرحيم عامر "المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية"، دار المعارف، ط2، لسنة 1979.

16.حسن علي الذنون، محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ط1، مصادر الالتزام، دار وائل للنشر، الأردن عمان، الجزء الأول، مطبعة الزمان ببغداد لسنة 2000

17.حسن كيرة، أصول القانون، منشأة المعارف، الإسكندريّة، مصر لسنة 1978م.

18.حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها"، منشأة المعارف، الإسكندرية، لسنة 1998.

19.سليمان مرقص، الوافي في شرح الالتزامات المدنية في الفعل الضار والمسؤولية القاهرة لسنة 1985م.

20.سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والإيجار، ط3، بغداد.

21.سعيد الفاكهاني، عبد العزيز توفيق، حسين جعفر "التعليق على قانون الالتزامات والعقود المغربي في ضوء الفقه والقضاء " الجزء الأول، مطبعة الدار العربية للموسوعات، الطبعة لسنة 1980.

22.سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، الالتزامات، المجلد الثاني، في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، القسم الثاني في المسؤوليات المفترضة.

23.سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، المادة الأولى، ط5، القاهرة لسنة 1999م.

24.سليمان مرقص، شرح القانون المدني، الجزء الثاني، في الالتزامات، المطبعة العالمية، القاهرة لسنة 1964.

25.شـــاكر ناصـــر حيدر، واجب تقليل الضـــرر في القانون الإنجليزي، مجلة القانون المقارن، العدد الثالث عشر، السنة التاسعة، لسنة 1981.

26.عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن عمان، لسنة 2004م.

27.عباس حســن الصــراف، شــرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، بغداد، مطبعة الأهالي، لسنة 1981م.

28.عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الثاني المصادر غير الإرادية، لسنة 1958.

29. عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الثاني، المصادر غير الإرادية، القاهرة لسنة 1954.

30.عبد الحي حجازي، مدى خيار الدائن بين التنفيذ والفســـخ، القســـم الأول، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الأول، السنة الأولى، يناير لسنة 1959.

31.عبد الرازق السـنهوري، الوسـيط في شـرح القانون المدني، الجزء الثالث، نظرية الالتزام بوجه عام، الأوصاف، الحوالة، الانقضاء، لسنة 2000.

32. عبد الرزاق أحمد الســـنهوري، الوجيز في شـــرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، المصـــدر– الإثبات–الآثار–الأوصاف–الانتقال–الانقضاء، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، لسنة 1966.

33.عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، تنقيح المستشار احمد المراغي، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 2004.

34.عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ـ مصادر الالتزام ـ الجزء الأول، دار النشر للجامعات لسنة 1982.

35. عبد الرزاق السـنهوري، الوسـيط في شـرح القانون المدني، مصـادر الالتزام، الجزء الأول، دار مصر للنشر والتوزيع، لسنة 2020م.

36.عبد الرزاق السـنهوري، الوسـيط في شـرح، القانون المدني–الجزء الأول – مصـادر الالتزام، ط1، لسنة 1952.

37. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني، حق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، لسنة 1967.

38. عبد العزيز توفيق "التعليق على قانون الالتزامات والعقود بقضـاء المجلس الأعلى ومحاكم النقض العربية لغاية عام 1998" الجزء الأول الالتزامات، المكتبة القانونية، ط1، لسنة 1999.

39. عبد القادر أبو غنيمة، الالتزام العيني بين الشريعة والقانون، ط1، دار النهضة العربية القاهرة لسنة 1987.

40. عبد القادر العرعاري،" مصادر الالتزامات، الكتاب الثاني، المسؤولية المدنية"، مطبعة دار الأمان، الرباط، ط2، لسنة 2005.

41. عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، لسنة 2004م.

42. عبد الكريم شـهبون، "الشـافي في شـرح قانون الالتزامات والعقود المغربي الكتاب الأول الالتزامات بوجه عام، الجزء الأول مصادر الالتزام"، مطبعة النجاح الجديدة، ط1، لسنة 1999.

43. عبد اللطيف الشـرقاني، "الوجيز في الالتزامات الناشـئة عن الجرم وشـبه الجرم" دون ذكر اسـم المطبعة، ط1، لسنة 2001.

44. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شـرح القانون المدني، مصـادر الالتزام، العاتك لصـناعة الكتب، القاهرة لسنة 2008.

45. عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، مجد طه البشـير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، مصادر الالتزام، الجزء الأول بغداد، لسنة 1980.

46. عبد المنعم البدراوي، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، ط2، مصر، مطابع دار العربي لسنة 1956.

47. عبد المنعم فرج الصده، مصادر الالتزام، دار النشر، مطبعة النهضة العربية، القاهرة، لسنة 1960.

48. عبد الناصر توفيق العطار الآجل في الالتزام، مصر، من دون سنة طبع.

49. عز الدين الناصوري، عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، ط5، لسنة 1966.

50. على فيلالي، الالتزامات . العمل المستحق للتعويض . موفع للنشر، الجزائر، لسنة 2002.

51. علي سليمان نظرات قانونية مختلفة، الجزائر، ط1، لسنة 1994.

52.علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر لسنة 1984.

53.غازي ســـفاريني، الإنســـان والبيئة والمصـــادر الطبيعية في نظام الأرض الصـــلب، في كتاب: أساسيات علم البيئة، تحرير عبد القادر عابد وغازي سفاريني، دار وائل، عمان، لسنة 2002.

54. غني حسون طه، الوجيز في العقود المسماة، الجزء الأول، بغداد، مطبعة المعارف، لسنة 1969 – 1970،

55.فتحي الردیني، النظرية الفقهية، دمشق، منشورات جامعة دمشق، ط4، دمشق، لسنة 1997

56.فتحي الردیني، نظرية التعسف في استعمال الحق، ط2، مؤسّسة الرسالة بيروت، لسنة 1998.

57.مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان لسنة 2004م.

58.محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة لسنة 2017م.

59.محمد أحمد عابدين، التعويض بين الضـرر المادي والأدبي والموروث منشـأة المعارف الإسكندرية لسنة 1995م.

60.محمد بن محجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، ط1، لسنة 1990م.

61.محمد حســنين، الوجيز في نظرية الالتزام، مصــادر الالتزام وأحكامها في القانون المدني الجزائري الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر لسنة 1983.

62.محمد حسين منصور، الشرط الصريح الفاسخ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية لسنة 2007.

63.محمد سـعيد بناني "قانون الشـغل بالمغرب في ضـوء مدونة الشـغل " الجزء الثاني، المجلد الأول مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة لسنة 2007.

64.محمد صـبري السـعدي، الواضـح في شرح القانون المدني الجزائري الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة ـ لسنة 2007.

65.محمد لبيب شنب، الحقوق العينية الأصلية، مذكرات عن الآلة الناسخة، القاهرة لسنة 1981.

66.محمد مرسي الزهرة، المصـادر الإرادية وغير الإرادية للالتزام، أثر المسئولية، الفصـل الرابع، ط1، الإمارات لسنة 2021م.

67.محمد وحيد الدين سوار: النزعة الجماعية في الفقه الإسلامي وأثرها في حق الملكية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر لسنة 1986م.

68.محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، المصادر غير الإرادية مطبعة دار الكتب دمشق، لسنة 1978.

69.محمود الأنصاري، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، مطبعة النهضة، القاهرة لسنة 1980م.

70.مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، لسنة 2004م.

71. نبيل إبراهيم سعد، الجوار في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية لعام 2007م.

72.هشام محمد محمود محمد، آثار الحروب، فكرزاد، مكتبة المعرفة المجتمعية، المكتبة: أبحاث مسابقة أثار الحروب على البيئة المركز الرابع، الجزء الأول.

73.وجدي راغب فهمي، مبادئ القضاء المدني، قانون المرافعات، ط1، دار الفكر العربي لسنة 1986.

74.ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الأول، مصادر الحقوق الشخصية، مصادر الالتزامات، دراسة موازنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط1 لسنة 2011.

خامسًا: المراجع المتخصصة

1. أبو زيد عبد الباقي، تحديد الأساس القانوني للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة "دراسة تحليلية انتقادية في القانون المقارن وفقه الشريعة الإسلامية"، جامعة الكويت، مجلة الحقوق، العدد الأول، لسنة 1983.

2. أحمد شوقي عبد الرحمن، مسؤولية المتبوع باعتباره حارسا، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، لسنة 1976.

3. رشيد الحمد ومحمد سعيد صباريني، البيئة ومشكلاتها، عالم المعرفة المجلس الوطني للثقافة والفنون والعلوم الكويت، لسنة 1971م.

4. سهير منتصر، مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع أساسها ونطاقها، دار النهضة العربية.

5. صاحب الفتلاوي، دور المسؤولية المدنية في حماية البيئة من التلوث في ضوء التقدم العلمي والتقني، مجلة البلقاء للبحوث والدراسات – سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة عمان الاهلية، المجلد الثامن، العدد الثاني، أكتوبر لسنة 2001.

6.ـ عبد الحليم عبد القادر أبو هزيم، المسئولة عن الأشياء غير الحية، القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة، كلية الحقوق، الجامعة الأردنية، لسنة 1995.

7. عبد الفتاح عبد الباقي، المسـؤولية التقصـيرية عن حوادث السـيارات وغيرها عن الأشـياء الخطرة تأسيسا على حراستها، محاضرات مطبوعة على الآلة الطابعة، ألقيت في كلية الحقوق والشريعة، جامعة الكويت لسنة 1973.

8. محمد لبيب شنب، المسؤولية الشيئية، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري، حقوق القاهرة، لسنة 1957.

9. محمد أحمد عابدين "التعويض بين المسـؤولية العقدية والتقصـيرية"، مطبعة دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة لسنة 1980.

10. محمد صـباريني وأحمد عودة وخليل الخليلي، المعلومات البيئية لدى طلبة جامعة اليرموك، مجلة "العلوم الاجتماعية"، عدد خاص لسنة 1988.

11. محمد لبيب شنب، الجحود المبتسر للعقد، دراسة في القانون المصري، القسم الثاني، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، السنة الثانية، العدد الثاني، يونيو لسنة1960.

12. مصطفى زيد، نظرية الضمان في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار النهضة العربية، مصر لسنة 1985.

13. محمد أبو زهرة، التعسف في استعمال الحق، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، لسنة 1963.

14. محمد رمضان، المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية"، ط1، دار الجيب للنشر والتوزيع، عمان، لسنة 1995.

15. مروان كساب، المسؤولية عن مضار الجوار، ط1، بيروت لسنة 1998م.

16. مراد محمود محمود حسن حيدر، التكييف الشرعي القانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة ن دراسة تحليليه تأصيليه مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر الشريف، القاهرة، دار المطبوعات الجامعية لسنة 2009م.

17.نعمان خليل جمعة، دروس في الواقعة القانونية أو المصادر غير الإرادية، القاهرة لسنة 1972م.

سادسًا: الرسائل العلمية

1. إياد عبد الجبار ملوكي، المسؤولية عن الأشياء وتطبيقاتها، رسالة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بغداد، مطبعة بابل العراق لسنة 1980م.

2. بدر جاسم اليعقوب، المسؤولية عن الأشياء الخطرة، رسالة دكتوراه، حقوق القاهرة، لسنة 1977.

3. حسن الدليمي، القيود القانونية على حق الملكية، مضار الجوار نموذجا، أطروحة ماجستير، جامعة بغداد لسنة 2005م.

4. سهير منتصر، تحديد مدلول الحراسة في المسؤولية عن الأشياء، رسالة دكتوراه، حقوق القاهرة لسنة 2003.

5. سارة بو لفراس، جبر الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكره مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص عقود ومسئولية، جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر، لسنة 2014/2013.

6. سميحة حنان خوادجيه، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير غي الحقوق، كلية الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، الجزائر، لسنة 2007.

7. عبير عبد الله احمد درباس المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة بيروت، الجزائر لسنة 2014م.

8. عبد الجبار ناجي صالح، انقضاء عقد المقاولة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية القانون جامعة بغداد لستة 1979.

9. فضل ماهر محمد عسقلان، المسؤولية التقصيرية لعديم التمييز، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح، فلسطين، لسنة 2008.

10. محمد سعيد احمد الرحو، فكرة الحراسة في المسؤولية المدنية عن الأشياء غير الحية، رسالة دكتوراه كلية القانون، جامعة بغداد، الناشر دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، لسنة 2001.

11.محمد نصر رفاعي، الضرر كأساس للمسؤولية المدنية في المجتمع المعاصر، رسالة دكتوراه، القاهرة، المطبعة العربية الحديثة، لسنة 1978.

12.هبة محمود محمد الديب، أثر الظروف الطارئة على العقود المدنية، رسالة ماجستير جامعة الأزهر، غزه كليه الحقوق، لسنة 2012.

سابعًا: الأحكام القضائية

1. المبادئ والأحكام القضائية التي قررتها المحكمة العليا بسلطنة عمان، إصدار المكتب الفني، المجموعة العشرية الأولى في الفترة من 2011م –2020م، المجموعة العشرية الثانية 2023– 2024م.

2. المبادئ والأحكام القضائية الصادرة من محكمة النقض المصرية، المكتب الفني، المجموعة الرسمية لأحكام محكمة النقض، إصدارات ربع سنوية وسنوية.

ثامنًا: القوانين واللوائح التنفيذية

1. قانون المعاملات المدنية العُماني رقم 29 لسنة 2013م، صدر في 2013/5/6م، تاريخ النشر في الجريدة الرسمية 2013/5/12م رقم العدد 1012.

2. القانون المدني المصري رقم 131لسنة 1948 وتعديلاته، الصادر في 1948/7/16، المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 1948/7/29م، العدد رقم108.