

# مضار الجوار غير المألوفة بين الجيران: مادة 807 مدني

## مضار الجوار بين الجيران

لا يحق للجار النيل من حقوق جاره وازعاجه فنص المشرع على قواعد مضار الجوار غير المألوفة بين الجيران بالمادة 807 مدني وشدد على عدم جواز الاضرار بين الجيران ولو كان العمل سبب الضرر مرخصا له من جهة الادارة ولكن توجد شروط لدعوى مضار الجوار.

## مضار الجوار في القانون



أضرار و مضار الجوار غير المألوفة بين الجيران والمسئولية وردت المادة 807 من القانون المدني ضمن باب حق الملكية ، في مبحث القيود التي ترد على حق الملكية ، وهذه المادة توضح قيد الجوار

بين الجيران فلم يعد الجار حراً في ملكيته مطلقاً فلا يحق له الأضرار بجاره مستنداً إلى أنه مالك حراً في ملكه يفعل به ما يشاء

فإن كان بالفعل حراً فيما يملكه إلا أنه مقيد حين استعمال ملكه إلا يكون هذا الاستعمال ضاراً بالجار ، فإن كان الضرر من الأضرار المألوفة ومن الطبيعي أن يحدث حين استعمال المالك لملكه فلا مسئولية ، أما إن كان الضرر غير مألوف وجبت مسئوليته وهذا هو موضوع بحث مزار الجوار غير المألوفة

## النص القانوني عن أضرار الجوار بين الجيران

تنص المادة 807 مدني علي:

1. على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.
2. وليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، و إنما له أن يطلب إزالة هذه المزار إذا تجاوزت الحد المألوف، على أن يراعى في ذلك العرف، و طبيعة العقارات، و موقع كل منها بالنسبة إلى الآخر، والغرض الذي خصت له.
3. ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق.

## الأعمال التحضيرية عن مزار الجوار بين الجيران

1 - هذا نص جوهري في المشروع يقرر التزامات الجوار ، فيجعلها التزامات قانونية وهي الآن التزامات لا مصدر لها إلا القضاء المصري ، قررها مهتدياً في تقريرها بالشريعة الإسلامية ، فقننها المشروع كما هي مقررة في القضاء المصري وفي الشريعة الإسلامية معاً ، فأصبحت التزامات مستقرة ثابتة لها مصدر معروف هو نص القانون .

2 - والمبدأ الأساسي الذي وضعه النص هو نهي المالك عن أن يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار . فهناك إذن شرطان لمسئولية المالك :

- ضرر يصيب الجار
- غلو المالك في استعمال حقه

والمهم هو تحديد هذا الغلو ، فقد تبين ان العمل الضار بالجار لا يوجب المسؤولية حتما ، بل لا بد ان يكون في العمل غلو من المالك في استعمال حقه .

3 - وقد حددت الفقرة الثانية من النص معني الغلو ورسمت له معياراً مرناً لا قاعدة جامدة فالغلو يتصف به كل عمل يحدث ضرراً غير مألوف للجار ، فالمعيار اذن هو الضرر غير المألوف .

ويجب التسامح فيما يحدثه الجيران بعضهم لبعض من ضرر مألوف ، والا غلت أيدي الملاك عند استعمال حقوقهم . أما اذا أحدث عمل المالك ضرراً غير مألوف بالجار . فلا يصبح مسئولاً عن تعويض هذا الضرر .

وهذا ما تقضي به المادة 57 من كتاب **مرشد الجيران** اذ تنص علي ان " للمالك ان يتصرف كيف شاء في خالص ملكه الذي ليس للغير حق فيه ، فعلي حائطه ، ويبني ما يريد ، ما لم يكن تصرفه مضراً بالجار ضرراً فاحشاً " .

**فالضرر الفاحش هو الضرر غير المألوف . وقد عرفته المادة 59 من كتاب مرشد الجيران بما يأتي :**

" الضرر الفاحش ما يكون سبباً لوهن البناء او هدمه او يمنع الحوائج الأصلية أي المنافع المقصودة من البناء .

أما يمنع المنافع التي ليست من الحوائج الأصلية فليس بضرر فاحش " . ونصت المادة 60 علي أنه " يزال الضرر الفاحش سواء كان قديماً او حادثاً " .

**وقد قضت المادة 1169 فقرة 2 بأن يراعي في تحديد الضرر غير المألوف اعتبارات مختلفة منها :**

- ( أ ) العرف .
- ( ب ) وطبيعة العقارات .
- ( ج ) وموقع كل منها بالنسبة للآخر .
- ( د ) والغرض الذي خصصت له .

فمن ذلك يتبين ام ما يعتبر ضرراً مألوفاً في ناحية مكتظة بالمصانع والمقاهي والمحلات العامة يعتبر ضرراً غير مألوف في ناحية هادئة خصصت للمساكن دون غيرها وسكني العلية من الناس . فاذا فتح محل مقلق للراحة في وسط هذه المساكن الهادئة ، كان في هذا ضرر غير مألوف تجب ازالته ، ولا يجوز دون ذلك **الترخيص الإداري**

الذي يعطي لهذا المحل

وقد جري القضاء المصري علي ذلك . اما اذا كان المحل المقلق للراحة هو القديم ، وقد وجد في ناحية مناسبة له ، ثم استجدت بعد ذلك بجواره بناء للسكني الهادئة ، فليس لصاحب هذا البناء ان يتضرر من مجاوره المحل المقلق للراحة ، بل هو الذي يلزمه دفع الضرر عن نفسه .

وقد أورد **مرشد الجيران** امثلة للضرر الفاحش مستحدثة وقديمة ، تتفق مع ما جري عليه القضاء المصري . فنصت المادة 61 علي ان " سد الضياء بالكلية علي الجار يعد ضرراً فاحشاً ، فلا يسوغ لأحد احداث بناء يسد به شباك بيت جاره سداً يمنع الضوء عنه ، وان فعل ذلك فللجار ان يكلفه رفع البناء دفعاً للضرر عنه

### ونصت المادة 62 علي ان:

رؤية المحل الذي هو مقر للنساء يعد ضرراً فاحشاً ، فلا يسوغ احداث شباك او بناء يجعل فيه شباكاً للنظر مطلقاً علي محل نساء جاره ، وان احداث ذلك يؤمر برفع الضرر اما بسد الشباك او ببناء ساتر ، فان كان الشباك احداث مرتفعاً فوق قامة الانسان فليس للجار طلب سده .

### ونصت المادة 63 علي أنه:

" ان كان لأحد دار يتصرف فيها تصرفاً مشروعاً ، فأحدث غيره بجواره بناء مجدداً ، فليس للمحدث ان يتضرر من شبايك الدار القديمة ولو كانت مطلة علي مقر نسائه ، بل هو الذي يلزمه دفع الضرر عن نفسه "

وغني عن البيان ان إزالة الضرر قد تكون عيناً او من طريق التعويض حسب الأحوال

4 - ولم يكتف المشروع بالنص علي وجوب إزالة الضرر غير المألوف بعد وقوعه ، بل نص علي جواز المطالبة بمنعه قبل وقوعه فان الوقاية خير من العلاج . وللمالك المهدد بضرر يصيبه من جراء أعمال للجار ، ولو تمت تحقق هذا الضرر ، ان يلزم الجار في قضية مستعجلة باتخاذ الاحتياطات الكافية ، بل له ان يطلب وقف هذه الأعمال حتي تفصل محكمة الموضوع في النزاع

( انظر م 1413 من المشروع )

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 6 - م 31 و 32 و 33.)

## مضار الجيران ببعضهم شرح المادة 807 مدني

1 - يعرض نص المادة 807 مدني لمضار الجوار غير المألوفة ويوجب مسؤولية المالك عنها . ومن هنا كان التزام المالك بالا يحدث ضرراً غير مألوف لجاره قيماً يرد علي حق الملكية ، وهو اقرب الي أن يكون التزاماً عينياً لأنه يرافق الملك وينتقل معه أين ذهب .

ولتحديد حالة مضار الجوار غير المألوفة تحديداً دقيقاً يجب أن نميز بين الحالات الثلاث التالية :

1 - الخطأ في استعمال حق الملكية - فحق **الملكية** ليس حقاً مطلقاً ، بل ان علي المالك ان يستعمله في حدود القوانين واللوائح التي تقيد من حق الملكية ، فاذا هو أخل بأي التزام فرضته عليه هذه القوانين واللوائح ، كان الاخلال بهذا الالتزام خطأ يستوجب مسؤولية التقصيرية ( كإدارة محل مقلق للراحة بغير ترخيص ) .

فالقواعد العامة تطبق تطبيقاً كاملاً علي المالك اذا أضر جيرانه في استعماله ملكيته .

واذا ارتكب المالك خطأ بانحرافه عن سلوك الشخص المعتاد فأضر بالجار ، كان مسئولاً عن تعويض أي ضرر يصيب الجار ، مهما ضؤل هذا الضرر ( احداث ضجيج في حي هادئ ) ، وليس هذا الا تطبيقاً للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية

2 - التعسف في استعمال حق الملكية - ويتحقق التعسف في استعمال حق الملكية ، كالتعسف في استعمال أي حق آخر ، في صور ثلاث نصت عليها المادة 5 مدني هي :

- ( أ ) اذا لم يقصد به سوي الأضرار بالغير .
- ( ب ) اذا كانت المصالح التي يرمي الي تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها
- ( ج ) اذا كانت المصالح التي يرمي الي تحقيقها غير مشروعة

3 - مضار الجوار غير المألوفة - فطبقاً للفقرة الثانية من المادة 807 مدني لا يكون المالك مسئولاً إلا اذا كان الضرر الذي أصاب الجار قد تجاوز الحد المألوف . أما اذا لم يتجاوز هذا الحد وبقي في نطاق الضرر المألوف الذي لا يمكن تجنبهما بين الجيران فهو غير مسئول ، فمسئولية المالك اذن تكون عن الضرر غير المألوف للجوار ، أي عن الضرر الفاحش الذي يصيب الجار .

ويمكن ارجاع الشروط الواجب توافرها في حالة مضار الجوار غير المألوفة كلها الي فكرة الغلو في استعمال المالك لحق الملكية ، ومعني الغلو هذا هو ان يصيب المالك ، في استعماله لحق ملكيته ، الجار بضرر غير مألوف.

**أما فيما يتعلق بتقدير الضرر غير المألوف ، والأساسي القانوني الذي يقوم عليه الالتزام بالتعويض عنه ، وكيف يكون هذا التعويض الذي يتعين بحث هذه المسائل الثلاث ففيما يلي :**

تقدير الضرر غير المألوف - فقد قضت المادة 807/2 مدني بأن يراعي في تحديد الضرر غير المألوف اعتبارات مختلفة منها : العرف ، وطبيعة العقارات ، وموقع كل منهما بالنسبة الي الآخر ، والغرض الذي خصصت له .

فمعيار الضرر غير المألوف معيار مرن وليس بقاعدة جامدة ، فيتكف مع الظروف المختلفة ، ويواجه الحاجات المتغيرة ، ويستجيب لمقتضيات كل منها وهو معيار موضوعي لا معيار ذاتي .

ولا يمنع الضرر من ان يكون غير مألوف سبق الترخيص الإداري للمالك ، فقد يحصل مالك المحل المقلق للراحة او المضر بالصحة او الخطر علي رخصة إدارية بإدارة محله ، ولكن هذه الرخصة لا تمنع من ان يعتبر الجار الضرر الذي يصيبه من جوار هذا المحل ضرراً غير مألوف ويطلب التعويض عنه .

والجار الذي يستجد علي المالك ليس له ان يشكو من مضاد جوار هذا المالك ولو كانت غير مألوفة ، لأن هو الذي - سعي الي جوار المالك وهو عالم بما في هذا الجوار من مضار ، فيكون قد ارتضي به ضمناً ( كمن يبني فيلا في الفضاء بجوار مصنع قائم قبلها )

2 - الأساس القانوني الذي يقوم عليه الجار الالتزام بالتعويض عن الضرر غير المألوف - اذا قلنا نص المادة 807 مدني ينشئ التزاماً

قانونياً في جانب المالك بعدم إصابة الجار بضرر غير مألوف ، قامت مسؤولية المالك في هذا القول علي اخلال المالك بهذا الالتزام القانوني فوجب عليه التعويض .

وإذا قلنا ان نص المادة 807 مدني يورد قيذاً علي حق الملكية هو عدم الغلو في استعماله حتي لا يلحق الجار من جراء هذا الاستعمال ضرر غير مألوف فان نطاق حق الملكية في القانون المصري ، بحكم هذا النص ، يضيق عن الغلو في استعمال هذا الحق ، ومن ثم يكون المالك الذي غالي في استعمال حقه وألحق بجاره ضرراً غير مألوف ، قد خرج عن حدود حق الملكية .

وبالخروج عن حدود الحق خطأ بالمعني المعروف ، اذ هو انحراف عن السلوك المألوف للشخص المعتاد ، فتكون مسؤولية المالك في هذا القول قائمة علي الخطأ بمعناه المعروف .

3 - التعويض عن الضرر غير المألوف - اما ان يكون تعويضاً نقدياً يقضي به القانون طبقاً للقواعد العامة ، فيعوض الجار عن الخسارة التي لحقتة وعن الكسب الذي فاتة . واما ان يكون تعويضاً عينياً بإزالة الضرر ، ويجوز للقاضي ان يلجأ الي الغرامة التهديدية فيقضي بغرامة مالية علي المالك عن كل يوم او عن كل وحدة أخرى من الزمن لا يقوم فيها بإزالة الضرر او بالقيام بالأعمال المحددة في الحكم .

نظرية التزامات الجوار في الشريعة الإسلامية - انقسم فقهاء الشريعة الإسلامية حول جواز تقييد انتفاع مالك العقار بملكه لمصلحة جاره ، او عدم جواز ذلك ، الي فريقين أحدهما يقول بالتقييد ، والآخر يذهب الي الاطلاق .

فمن الذين ذهبوا الي الاطلاق - [أبو حنيفة](#) وأصحابه ، وكذلك الشافعي وأحمد بن حنبل وحتهم في ذلك أن الملكية التامة الثابتة لمالك العقار تستلزم بالضرورة أن يكون للمالك مطلق الحرية في الانتفاع بملكه كيفما يشاء ، وعلي أي وجه أراد ولا يرد علي هذا الحكم المطلق ، في زعم هذا الفريق

الا استثناء واحد ينحصر في حالة ما اذا تعلقت بالمالك حقوق للغير ، كالدار المشتركة بين اثنين لأحدهما العلو ، وللآخر السفل ، وحكمه أن يكون الانتفاع به مشروطاً بما لا يفوت مصلحة الغير .

أما الامام مالك ، والمتأخرون من علماء الحنفية ، فيرون عكس هذا

الرأي فيقولون بوجوب تقييد هذا المالك في استعمال ملكه والانتفاع به علي وجه لا يضر بحقوق جاره ، فانه وان يكن للمالك حق الانتفاع بملكه كما يشاء ، الا انه مقيد بعدم الاضرار بجاره ضرراً فاحشاً ، وحتهم في ذلك أن الدين وحسن الخلق يقضيان بمنع الضرر عن الجار . فقد حث الرسول صلي الله عليه وسلم علي رعاية الجار .

**من ذلك قوله صلي الله عليه وسلم :**

**” من آمن بالله واليوم الآخر فليكرم جاره ” ، كما قال : ” لا ضرر ولا ضرار ” .**

وقد وقع هذا الرأي الأخير موقع الاستحسان عند علماء الشريعة المحدثين ، ولذا نراهم مجمعين علي انه الذي ينبغي اختياره للعمل لأنه يتفق مع ما للجار من حقوق علي جاره . تلك الحقوق التي قررتها مبادئ الشريعة العامة ، ولشدة الارتباط بين الجيران في كثير من مرافق الحياة وتحقيقاً لتبادل المنافع بينهم ، كما أنه ينفع مع ما حث عليه الرسول صلي الله عليه وسلم من وجوب رعاية الجار .

وهذا هو الرأي الذي اعتمده صاحب ( مرشد الحيران ) أيضاً فقد جاء في المادة 57 منه أن : ” للمالك ان يتصرف كيف يشاء في خالص ملكه الذي ليس للغير حق فيه ، فيعلي حائطه ، ويبني ما يريد ، ما لم يكن تصرفه مضراً بالجار ضرراً فاحشاً ” .

أما الأساس القانوني للالتزامات الجوار - فلم يختلف شراح القانون حول مبدأ تقييد المالك في الانتفاع بملكه بالقيود التي تكفل منع الأذى عن جاره ، بل أجمع الكل علي أن التزامات الجوار من القيود التي ترد علي الملكية ، ولكن اجماعهم علي اقرار المبدأ دون اختلافهم في تعلية واسناده الي أساس من القانون .

فذهب فريق الي ان التزامات الجوار أساسها ( التزام قانوني عام ) بالامتناع عن الاضرار بالجار .

بينما ذهب فريق آخر من الشراح الي اعتبار التزامات الجوار من تطبيقات ( نظرية التعسف في استعمال الحق ) . الا ان الاستناد الي هذه النظرية لا يفسر لنا سائر الحالات التي حكم فيها القضاء بالمسئولية رغم انتفاء فكرة التعسف التي تنطوي علي تعمد الاضرار بالغير وأخصها الحكم بالمسئولية التي جاوزت المالك ، بل حتي المألوفة ، حتي لو لم يثبت سائر الاحتياطات لمنع الضرر عن الجار .

ولذلك ذهب أغلبية الشراح الي ان هذه النظرية لا تصلح الا لتبرير الحالات التي قضي فيها بالمسئولية استناداً الي خبث طوية المالك .

وليس من الاستساغة اعتبار التزامات الجوار تطبيقاً لنظرية ( تحمل التبعة ) لأن هذه النظرية لم يعتنقها المشرع لا في التقنين المصري ولا في التقنين الفرنسي . هذا فضلاً عن أن القضاء أقر التزامات الجوار في نفس الوقت الذي رفض فيه الأخذ بهذه النظرية كأساس من أسس المسئولية القانونية .

إزاء هذه الانتقادات التي وجهت للنظريات السالفة ، لم ير بعض الشراح بدأ من أن يؤسس التزامات الجوار علي (حالة الضرورة) . ومقتضي هذه الفكرة ان مضايقات الجوار ضرورة اجتماعية لا مفر من تحملها ، ولكن لما كانت الضرورات تقدر بقدرها وجب ألا يتجاوز الجار في مضايقة جاره الحد المألوف ، فان تجاوزت المضايقة هذا الحد تحقق الخطأ الذي تبني علي أساسه المسئولية .

ولقد كفانا المشرع المصري مئونة الخوض في هذا الجدل النظري بالنص صراحة في المادة 807 مدني علي وجوب ألا يغلو المالك في استعمال حقه الي حد يضر بملك الجار . الخ النص .

والواقع ان هذا النص لا يعدو كونه تطبيقاً من تطبيقات المبدأ العام الذي تضمنته المادة الخامسة مدني . فالقيود التي أوردتها يسري علي حق الملكية باعتباره أهم الحقوق التي يتصور أن يؤدي استعمالها الي الحاق الأذى بالغير ، وعلي الأخص بالجيران . فلم يقتصر المشرع علي تحريم الاستعمال الذي يكشف عن نية الايذاء وتعتمد الاضرار

بل جاوز ذلك الي تقرير مبدأ التناسب بين ما يحصله صاحب الحق من استعماله من منفعة ، وبين ما يلحق الغير من ضرر بسبب هذا الاستعمال ، فاذا رجحت كفة الضرر اعتبر الاستعمال غير مشروع ، وانعقدت بالتالي مسئولية صاحب الحق دون حاجة الي اثبات خطأ في جانبه .

3 - رسم القانون بنص المادة 807 مدني حداً لحق الملكية وان الخروج عليه يعد خروجاً علي حدود الحق لا تعسفاً في استعماله وبالخروج علي حدود الحق - كالخروج علي حدود الرخص - ليس سوي صورة من صور الخطأ الموجب للمسئولية

وقد استقر القضاء المصري علي مساءلة المالك عن الأضرار التي تجاوز

المضار المألوفة ، وقد استندت بعض الأحكام الي قواعد العدل والانصاف ، واستندت بعض الأحكام الي أحكام الشريعة الإسلامية التي تعتبر عرفاً للبلد ، وبحسب الرأي المختار للفتوي في الشريعة الإسلامية لا يجوز للمالك ان يباشر في ملكه عملاً يترتب عليه ضرر بين الجار

( الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي - طبعة 1953 - ص 182 وما بعدها ) .

فكأن هذه الأحكام وجدت لاستعمال الملكية حدا تلتمسه في العرف القائم علي أساس قواعد الشريعة الإسلامية .

وقد أصبحت الالتزامات الجوارية في ظل القانوني المدني الجديد التزامات قانونية طبقاً لنص المادة 807 مدني أن هذه المادة قد وضعت حداً علي حق الملكية لا يجوز للمالك تجنبها .

أما اذا تجاوزت المالك هذا الحد بأن غلا في استعمال ملكه الي حد يضر بالجار ضرراً يجاوز المضار المألوفة ، فانه يكون قد خرج عن حدود حقه ، والخروج عن حدود الحق هو فعل خاطئ يستوجب المسؤولية .

### **ويري الدكتور عبد المنعم البدراوي :**

في شأن تحديد معيار الضرر الفاحش او غير الفاحش - ان الاعتبارات التي ذكرها النص هي اعتبارات وضعها المشرع ليساعد القاضي في التعرف علي طبيعة المضار وتحديدتها ، وهي واردة فيه علي سبيل المثال لا الحصر . فللقاضي ان يراعي أي اعتبارات أخرى .

ويلاحظ ان الترخيص الصادر من الادارة لا يحول دون استعمال الجار حقه ( م 807/2 مدني ) أي أن الترخيص لا يسبغ علي فعل المالك وصف الاباحة ، فيظل المالك المرخص من الجهات المختصة مسئولاً عن المضار التي تجاوز المضار المألوفة وان الترخيص من الادارة لازم لتحقيق أغراض عامة معينة ، وحتى تتمكن الادارة من الاشراف والرقابة علي بعض أنواع الاستغلال ووسائله .

ولا يحول دون مسؤولية المالك ان يكون قد استوفي الشروط التي تستلزمها القوانين واللوائح لمباشرة هذا الاستغلال قبل الحصول علي الترخيص . ان القوانين واللوائح تشترط شروطاً لحماية الصالح العام فحسب وعلي المالك وحده ومن تلقاء ان يراعي مصلحة الجيران .

فاذا خرج المالك في استعمال ملكه عن الحدود السابقة كان مسئولاً

عما يحدث للجار من مضار ، والجزاء هو إزالة الضرر عيناً أو عن طريق **التعويض** ، ويجوز الجمع بين الجزاءين ، بل أن بعض المحاكم قضت بالجزاءين علي سبيل التخيير للمالك .

4 - يتضح من نص المادة 807 مدني ان غلو المالك في استعمال حقه هو الذي يترتب مسئولية ، ينظر اليه من خلال الضرر الذي يترتب علي هذا الاستعمال ، بحيث يمكن الحكم في مسألة تحقق أو عدم تحقق الغلو الا بالنظر الي الضرر ، وتحديد ما اذا كان الضرر مألوفاً أو غير مألوفاً مسألة موضوعية يترك تقديرها لقاضي الموضوع الذي يعتد في تقديره بظروف الحالة المعروضة

وبذلك تمكن مرونة المعيار الذي وضعه المشرع من مواجهة كافة الظروف ومسايرة التطور وما يستحدثه التقدم الصناعي في المستقبل من صور جديدة للمضار ،

**وفي بيان الظروف التي يعتد بها القاضي في تحديد الضرر غير المألوف نص المشرع في المادة 807 مدني علي أن يراعي في ذلك :**

- العرف
- طبيعة العقارات
- موقع كل منها بالنسبة الي الآخر
- الغرض الذي خصصت له .

والظروف التي يعتد بها القاضي في تقدير ما اذا كان الضرر مألوفاً أو غير مألوفاً هي الظروف الموضوعية ، دون الشخصية .

5 - ان نص المادة 807 من القانون المدني علي منع المالك من الغلو في استعمال حقه الي الحد الذي يضر بالجار اضراراً غير مألوف ، يفترض ان في القيام بأعمال تحدث لجيرانه اضراراً لا تترتب عادة علي الجوار ( غير مألوفة )

وان كانت هذه الأعمال لا تخرج هذه الأعمال لا تخرج عن اطار السلطات المعروفة للمالك في استعمال ( أو استغلال ) الشيء المملوك والقانون يمنع الأعمال ، التي يتحقق بها الغلو الضار ، أي بقيد حق المالك في استعمال ملكه ، بالألا يكون في ذلك غلو يحدث للجار اضراراً لا يتحمل بها الجيران عادة ، ويجعل للجار طلب إزالة هذه الأعمال ، والتعويض عما لحقه منها من اضرار

والقضاء هو الذي يفصل في النزاع علي وصف الضرر ، مراعيًا في ذلك الظروف التي أشار اليها نص المادة 807 مدني وهي:

- العرف
- وطبيعة العقارات
- وموقع كل منها بالنسبة للآخر
- والغرض الذي خصت له .

والظروف التي توجب المادة 807 مدني أخذها في الاعتبار للحكم علي الضرر بأنه مألوف او غير مألوف هي الظروف المتعلقة بالعقار نفسه او استعماله في الصور المعتادة دون الظروف الذاتية الخاصة بالجار ، أي انها الظروف الموضوعية للأملك المتجاورة لا الظروف الشخصية للجار .

وحق الجار في الرجوع علي المالك الذي يغلو في استعمال حقه فسبب لهذا الجار مضارا غير مألوفة ، قد قام الخلاف في الفقه علي بيان الأساس القانوني لهذا الرجوع ، وفقا لأحكام القضاء ، وظهرت في ذلك آراء عديدة ، فقال رأي بأن أساس هذا الرجوع هو اخلاص بالتزام قانوني بعدم الاضرار بالجار .

كما ذهب رأي آخر الي اعتباره رجوعا علي أساس التعسف في استعمال الحق ، كما ظهرت آراء أخرى في بيان هذا الأساس . وما زال البحث عن هذا الأساس لازما في القانون المصري الحالي ، مع وجود نص المادة 807 مدني ، لتفسير هذا الرجوع ، أي لتكييفه وبيان صلته بالأنظمة القانونية المعروفة .

### ويتردد الفقه في هذا التفسير بين رأيين :

رأي يقول ان مسئولية المالك عن الغلو أساسها التزام قانوني يقرره نص صريح ، مما يجعل الغلو في استعمال حق الملكية مجاوزة للحدود التي رسمها القانون لهذا الحق ، أي خروجاً عن حدود الحق . وهذا الخروج انحراف عن السلوك المألوف للشخص المعتاد أي خطأ بالمعني المعروف ، وتكون مسئولية المالك قائمة علي هذا الخطأ .

والرأي الثاني يذهب الي ان مسئولية المالك وفقا للمادة 807 مدني تطبيق خاص في نطاق الملكية للالتزام القانوني العام بضرورة الامتناع عن التعسف في استعمال الحق الذي نظمه الشارع في المادة 5 مدني .

## والأستاذ الدكتور جميل الشرقاوي :

يتصور أن الخلاف بين الرأيين لا أهمية له ، لأن أساس المسؤولية في حال التعسف وهو الخطأ الموجب للمسئولية هو نفس أساس المسؤولية في حال الخروج عن الحق .

6 - شدد القانون في مسؤولية المالك اذا كان جاراً ، وتسبب في احداث ضرر لجيرانه فاعتبره مسئولاً عن تعويض هذا الجار اذا جاوز الضرر الحاصل له الحد المألوف ( م 807 مدني ) ، فكأن القانون بذلك قد ألقى علي عاتق الجار بالتزام مقتضاه ألا يستعمل ملكه بطريقة من شأنها ان تلحق بجاره ضرراً غير مألوف ،

فاذا ألحق الجار بجاره مضاراً تجاوزت الحد المألوف ، فانه يكون قد خالف الالتزام الذي يفرضه عليه القانون ويتحمل الجزاء المقرر لهذه المخالفة .

### ويستخلص من نص المادة 807 من القانون المدني ان:

الجار لا يسأل عما يحدثه لجاره من أضرار اذا كانت هذه الأضرار من الأضرار المألوفة التي لا يمكن تجنبها ، ذلك أن الجيرة أي التلاصق او التقارب بين الأماكن الذي عموماً تسبب عادة مضايقات وأضرار لا يمكن تلافيتها ، او يمكن تلافيتها ولكن بالتضييق علي الناس في استعمال حقوقهم ، مما يوقعهم في حرج شديد ، ويشل أيديهم عن استعمال حقوقهم

ولذلك جري العمل بين الجيران علي تحمل قدر من هذه المضايقات والأضرار والتسامح بشأنها ، بحيث يمكن وصف هذا القدر بالمضار المألوفة ، فلا يكون لجار ان يرجع علي جاره طالباً إزالة هذه المضار او التعويض عنها .

اما ما تفرضه المادة 807 مدني علي الجار فهو ألا يغلو في استعمال حقه ال حد يضر بملك جاره ضرراً يجاوز الحد المألوف فعلي الجار اذن ان يمتنع عن استعمال ملكه الاستعمال الذي يسبب أضراراً غير مألوفة سواء باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع هذه الأضرار ، او بتغيير طريقة الاستعمال ذاتها .

ويقع الالتزام بعدم الاضرار ضرراً غير مألوف علي كل جار سواء أكان مالكاً او غير مالك ، وعلي ذلك فالمنتفع وصاحب حق الاستعمال وصاحب حق السكني يتحملون هذا الالتزام ، بل ان المستأجر يلتزم بعدم الاضرار بجيرانه ضرراً غير مألوف

والضرر غير المألوف هو الضرر الذي لم تجر العادة بتحملة دون شكوي ، وهو غالباً ما يكون ضرراً فاحشاً . وتقدير ما اذا كان الضرر مألوفاً أو غير مألوف مسألة موضوعية يفصل فيها علي ضوء ظروف وملابسات كل حالة .

فاذا احدث الجار لجاره ضرراً مألوفاً ، فانه يكون قد اخل بالالتزام الذي يفرضه عليه القانون بألا يغلو في استعمال حقه الي حد يضر بجاره ضرراً يجاوز الحد المألوف .

ويترتب علي هذا الاخلال ان يكون للجار المتضرر ان يطلب إزالة الأضرار التي تصيبه من جراء استعمال جاره لملكه ، وتتم إزالة هذه الأضرار اما بمنع الاستعمال الضار كلية كإغلاق المحل المقلق للراحة او بالزام الجار باتخاذ تدابير تمنع احداث أضرار غير مألوفة لجيرانه ، كالزام صاحب المصنع بتغيير موضع المدخنة التي يتأذى الجيران من الدخان المتصاعد منها

او بإطالتها بما يكفل تذرية الرياح لدخانها ، والزام من يدير ماكينة تحدث ضجة او اهتزازت غير عادية ان يمتنع عن تشغيلها ليلاً او في أوقات الراحة خلال النهار .

ولكن القاضي لا يلتزم بحاجة طلب المتضرر والحكم بإزالة المضار غير المألوفة ، فله وفقاً للقواعد العامة أن يكتفي بالحكم للمتضرر بتعويض نقدي اذا وجد ان في الحكم بإزالة الضار ارهاقاً للجار ( م 203/3 مدني )

كما لو كان ذلك يستوجب اغلاق مصنع تكلفت اقامته نفقات كبيرة ، وتقدير عدم ملاءمة الحكم بالإزالة والاكتفاء بالتعويض النقدي مسألة موضوعية يفصل فيها القاضي وفقاً لظروف وملابسات الدعوي .

وقد نص القانون صراحة علي ان للجار ان يطلب إزالة المضار غير المألوف ولو كان الاستعمال الضار مرخصاً به من الجهات الإدارية المختصة ( م 807/2 مدني )

ويفسر الرأي الراجح هذا النص علي انه يجيز للقاضي في سبيل إزالة المضار غير المألوفة ان يأمر بمنع الاستعمال الضار كلية ولو كان هذا الاستعمال مرخصاً به .

7 - نصت المادة 1015 من القانون المدني العراقي ( المقابلة للمادة 807 مدني مصري ) علي أنه لا يجوز للمالك ان يتصرف في ملكه

تصرفاً مضراً بالجار ضرر فاحشاً ، وأساس هذا لنص مأخوذ من المادة 57 من ( مرشد الحيران ) والمادة 1198 من ( مجلة الأحكام العدلية ) .

والجدير في هذا التشريع أنه يقوم علي صياغة نظرية التعسف في استعمال الحق كما هي في الشريعة الإسلامية صياغة قانونية تصلح ان تكون ضابطاً عاماً لجميع الالتزامات التي تقع بين الملاك المتجاورين في حدود استعمال حق الملكية سواء كان الملك دار سكني او أرضاً جبلية او زراعية او مياه الأنهر او الجداول والنهيرات .

8 - يلاحظ أن المادة 1051 مدني عراقي مجرد تطبيق لنظرية التعسف في استعمال الحق التي أقرها المشرع العراقي في المادة 7 منه ، والضرر الفاحش كما تعرفه ( المجلة ) و ( مرشد الحيران ) هو ما يكون سبباً لوهن البناء او هدمه او منع الحوائج الأصلية أي المنافع المقصودة من البناء

فاذا ما أخل الجار بالتزامات الجوار فقد حقت عليه المسؤولية وجاز للمضار ان يطالب بإزالة الضرر اذا كان هذا ممكناً او الحكم له بتعويض . ولم يكتف المشرع بالنص علي وجوب إزالة الضرر الفاحش بعد وقوعه ، بل انه نص في الفقرة الثانية من المادة السالفة علي جواز المطالبة بمنعه قبل وقوعه ، فالوقاية خير من العلاج ودفن الضرر خير من إزالة أثره .

فللمالك المهدد بضرر يصيبه من جراء حفر أو أعمال أخري يقوم بها جاره ان يلزم هذا الجار في قضية مستعجلة باتخاذ كل ما يلزم لاتقاء الضرر بل ان له ان يطلب وقف هذه الأعمال حتي تفصل المحكمة في موضوع النزاع . والفقرة الثالثة من المادة السالفة من باب اللغو فضلاً عما فيها من لبس وغموض قد يصرف معناها الي غير ما أراد المشرع وهي منقولة نقلاً حرفياً عن صدر المادة 1207 من ( المجلة ) .

## محكمة النقض مضار الجوار بين الجيران

## مكتب عمار للمحاماة

الزقازيق ٢٩ ش النقراشي -  
شوارب الخشب - برج المنار -  
الدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997



## مضار الجوار غير المألوفة بين الجيران ( مادة ٨٠٧ مدني )



المقرر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أنه يتعين على محكمة الموضوع أن تكيف الدعوى بما تتبينه من وقائعها وأن تنزل عليها وصفها الصحيح في القانون.

لما كان ذلك وكان البين من سائر أوراق الدعوى أن حقيقة مطلب الطاعن فيها هو منع الضرر الناجم من جراء إقامة المطعمون ضدّهما بتعليق عقارهما بما من شأنه كشف منزله وجعله عرضة لأبصارهما بما يخضع هذا الطلب لأحكام المادة 807 من القانون المدني وكان الحكم المطعون فيه لم يأخذ بهذا التكيف السليم

وبنى قضاءه برفض الدعوى وفقاً لأحكام المادة 818/1 من ذات القانون على أساس التكيف المستمد من ظاهر طلب الطاعن الذي قصره على إلزام المطعمون ضدّهما ببناء الحائط الساتر لمنزله لمنع الضرر المقول به، فإن الحكم المطعون فيه يكون بجانب مخالفته القانون والخطأ في تطبيقه قد تحجب عن تناول وفحص ما تمسك به الطاعن من قيام ضرر وقع على منزله... ولم يقل كلمته بشأن هذا الضرر.

[الطعن رقم 1164 - لسنة 60 ق - تاريخ الجلسة 21 / 12 / 1994 -  
مكتب فني 45 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1636 - تم قبول هذا  
الطعن]

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادتين الرابعة والخامسة من القانون المدني على أن من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر بالغير وأن استعمال الحق يكون **غير مشروع** إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير .

وهو ما يتحقق بانتفاء كل مصلحة من استعمال الحق وأن حق التقاضي وحق الدفاع من الحقوق المباحة ولا يسأل من يلج أبواب القضاء تمسكاً بحق يدعيه لنفسه أو ذودا عن هذا الحق إلا إذا ثبت انحرافه عنه إلى اللدد في الخصومة والعتت مع وضوح الحق وابتغاء الإضرار بالخصم .

[الطعن رقم 2273 - لسنة 57 ق - تاريخ الجلسة 07 / 11 / 1989 -  
مكتب فني 40 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 29 - تم قبول هذا الطعن]

حق الملكية . تقيده بعدم مغالاة المالك في استعماله استعمالاً يضر بجاره ضرراً يجاوز الحد المألوف . للجار طلب إزالة ذلك الضرر . م ٨٠٧ مدنى . خروج الجار عن الحد الذى رسمه القانون لحق الملكية . اعتباره انحرافاً عن السلوك المألوف للشخص المعتاد في استعماله حقه أو إخلال بالتزامه القانوني بعدم إصابة الجار بضرر غير مألوف .

قيام مسئوليته في تلك الحالة على أساس الخطأ الشخصي لا على أساس المسئولية عن التعسف في استعمال الحق. عدم تحقق المسئولية الأخيرة إلا في إحدى صورها المنصوص عليها بالمادة الخامسة من القانون المدني.

## إن النص في المادة ٨٠٧ من القانون المدني على أن :

(١) على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار

(٢) وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التى لا يمكن تجنبها وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف على أن يراعى في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذى خصت له ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق”

## يدل على

أن المشرع بهذا النص رسم حداً لحق الملكية ، ووضع قيداً عليه وهو ألا يغلو المالك في استعمال حقه إلى حد يضر بجاره ضرراً يجاوز الحد المألوف ، وإلا جاز لجاره أن يطلب إزالة هذا الضرر ، على اعتبار أن خروج الجار عن الحد الذي رسمه القانون لحق الملكية يعد خطأً منه بانحرافه عن السلوك المألوف للشخص المعتاد في استعماله حقه أو إخلاله بالتزامه القانوني الوارد بهذا النص ، بألا يصيب الجار بضرر غير مألوف فتقوم المسؤولية هنا على أساس الخطأ الشخصي بمعناه المعروف

لا على أساس التعسف في استعمال الحق الذي لا يتحقق إلا في إحدى صور ثلاث وفق نص المادة الخامسة من القانون المدني ، إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير أو كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها ، أو كانت هذه المصالح غير مشروعة

الطعن رقم ٢١٤٦ لسنة ٧٠ قضائية - الدوائر المدنية - جلسة  
٢٠١١/٠٥/٢٢

## خاتمة مضار الجوار - الضرر من الجار

اذن مما تقدم يتبين أن المشرع نص على عدم جواز اضرار الجار بجاره بشرط أن يكون العمل سبب الضرر غير مألوف أي من ناحية العرف ممن لا يجوز التسامح فيه ، فاذا أراد جار فتح كافيه أو ورشة بحي سكني فلا يجوز ولو صدر ترخيص بذلك طالما أن المكان غير مؤهل لمثل هذا النشاط ، ويحق للجار وقف هذا العمل وطلب ازالته ان تم ، مع العلم أن من توجه للسكن بمكان به ابتداء كافيه أو ورشة ، لا يحق له التضرر وطلب غلق النشاط لأنه هو من اختار السكن في المكان وبه مثل هذا النشاط ابتداء

## المراجع المستخدمة في بحث مضار الجوار غير المألوفة

1. يراجع في التعليق علي هذه المادة ما جاء بالجزء الأول من ( التعليق ) - ص 29 حتي ص 53 .
2. الوسيط - 8 للدكتور السنهوري - المرجع السابق - ص 684 وما بعدها .
3. حق الملكية - جزء 1 - للدكتور محمد علي عرفه - المرجع

- السابق - ص 242 وما بعدها ، وكتابه - التقنين المدني الجديد - المرجع السابق - ص 592 .
4. الحقوق العينية - للدكتور عبد المنعم البدر اوي - المرجع السابق - ص 110 وما بعدها .
5. حق الملكية - للدكتور منصور مصطفى منصور - المرجع السابق - ص 54 وما بعدها .
6. الحقوق العينية - للدكتور عبد المنعم البدر اوي - المرجع السابق - ص 110 وما بعدها .
7. حق الملكية - للدكتور منصور مصطفى منصور - المرجع السابق - ص 54 وما بعدها .
8. حق الملكية - للدكتور جميل الشرقاوي - المرجع السابق - ص 73 وما بعدها .
9. الحقوق العينية الأصلية - موجز - للدكتور محمد لبيب شنب - المرجع السابق - ص 236 وما بعدها .
10. حق الملكية - للدكتور جميل الشرقاوي - المرجع السابق - ص 83 وما بعدها .

## مضار الجوار غير المألوفة بين الجيران مادة 807 مدني

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف ( 01285743047 ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع

مع خالص تحياتي



© Copyright محفوظة لمكتب الأستاذ - عبدالعزيز حسين  
عمار المحامي بالقض