Violation of neighborhood obligations under the enforced legislation in the West Bank

Dr. Hussein Ahed Ayaseh

Received : 13/11/2024
Revised : 24/05/2025
Accepted : 01/06/2025
Published : 31/12/2025

DOI: 10.35682/jjlps.v17i4.1282

*Corresponding author :

hayaseh@birzeit.edu

Abstract

Objectives of the study: Raising the issue of the neighbourhood has special importance in the West Bank within the framework of objective and source legislation, some of which date back to the era of Ottoman rule and British Mandate; the direct reason for choosing the topic and treating it in order to solve the primary forms of extension. To what extent is there a window of systemic effectiveness in addressing the issue and clarifying the standards adopted under these legislations in determining the neighbour responsible for damages, as well as the standards for determining damages that constitute legal liability?

Methods: The study relies on descriptive and analytical approaches.

Results: The study concludes, through analysing the legal texts, that the laws dealt with the issue in general but did not keep pace with developments related to it. This means that the legislation regulating the issue of neighbourhood needs to be developed to include what is new in the subject, especially what relates to identifying responsible neighbours for liability arising from damages.

The scientific value: After addressing the research problem and answering its questions, it will serve as a starting point for researchers and stakeholders, especially Palestinian legislative decision-makers, in addressing the shortcomings surrounding the applicable legislation. The study offers recommendations for legislators to clarify in clear text that they bear responsibility for the damage.

Keywords: West Bank, neighbor, outrageous damage, removal of damage, compensation.

الإخلال بالتزامات الجوار في إطار التشريعات السارية بالضفة الغربية

د. حسين عاهد عيسه

تاريخ الاستلام: 2024/11/13
تاريخ المراجعة: 2025/05/24
تاريخ موافقة النشر: 2025/06/01
تاريخ النشر: 2025/12/31

الباحث المراسل:
hayaseh@birzeit.edu

الملخّص

الجوار واقعة حتمية في أي مجتمع، فهي تلامس الجميع، وإثارة هذا الموضوع له أهمية خاصة في الضفة الغربية المحتلة عام 1967 في إطار التشريعات متعددة المصادر والمنابع التي يعود بعضها إلى حقبة الحكم العثماني والانتداب البريطاني لفلسطين، ومن هنا نبعت أهمية الدراسة التي تجلت بإيجاد دراسة متخصصة بهذا المجال تحدد التزامات الجوار في ضوء ما هو سارٍ من تشريعات، وتمثلت إشكالية الدراسة الرئيسة في مدى نجاعة التشريعات النافذة في معالجة موضوع التزامات الجوار في ظل التطور الملموس على مفهوم الضرر وتعدد صوره وفي تحديد المعيار بين الضرر العادي والفاحش. وعمدت الدراسة في حل إشكالية الدراسية إلى المنهجين الوصفي والتحليلي، وذلك من خلال مبحثين:

المبحث الأول: نطاق الجوار الشخصي وتأصيله القانوني

المبحث الثاني: النطاق الموضوعي لالتزامات الجوار

وتوصلت الدراسة لنتائج هامه أبرزها أن التشريعات الناظمة بحاجة إلى تطوير لتشمل المستجد في موضوع ضرر الجوار، كذلك أن الجوار المفروض عليه الالتزام ليس بالضرورة أن يكون ملاصقا، بل يشمل الجار الكائن في منطقة الجوار سواء كان مالكاً أو منتفعا بإحدى صور الانتفاع. كما كان للدارسة توصيات للمشرع الفلسطيني أهمها سن القوانين التي تواكب المستجدات في موضوع الأضرار خاصة في المجال الزراعي.

الكلمات الدالة: الضفة الغربية، الجار، الضرر الفاحش، إزالة الضرر، التعويض.

مقدمة:

يعد حُسن الجوار قيمة أخلاقية ودينية، فالشريعة الإسلامية الغراء جعلت احترام الجوار وعدم إيذائهم من أسمى الخصائص التي يتحلى بها المسلم (إبراهيم، 2012، صفحة 16)، كون واقعة الجوار بين الناس هي من الأمور الضرورية في أي مجتمع، ولا يتصور سير الحياة دون ضبط هذه الواقعة وتنظيمها، وهذا ما توخاه المشرع في القوانين المدنية لا سيما قانون الملكية العقارية، الذي أوجب الحفاظ على حقوق الجوار من خلال فرض التزامات على الملاك المتجاورين لتقليل مواطن النزاع فيما بينهم والتي قد تقع في أي وقت نتيجة لممارسة الملاك حقوقهم على ملكياتهم بشكل يسبب أضراراً لا يمكن التعايش معها.

وكانت التشريعات النافذة بالضفة الغربية التي تعود في أصولها لإدارات مختلفة وفقاً للحقبة التي حكمت فلسطين (العثمانيين ثم البريطانيين، ثم الإدارة الأردنية، ثم الاحتلال الإسرائيلي وحقبة السلطة الوطنية الفلسطينية)،[1] (عيسه، 2021، الصفحات 11-12)، قد أوردت في مواضع مختلفة منها ما ينظم التزامات الجوار تحت مسمى المعاملات الجوارية في مجلة الأحكام العدلية، ومنها ما ورد تحت مسمى ضوابط البناء كما في قانون تنظيم القرى والمدن والأبنية الأردني رقم 79 لسنة 1966 النافذ بالضفة الغربية. إضافة إلى أن بعضها كقانون المخالفات المدنية البريطاني رقم 36 لسنة 1944، النافذ بالضفة أيضاً قد نظمها تحت بند المكاره الصحية والبيئية.

أهمية البحث: تنبع أهمية البحث في موضوع التزامات الجوار في الملكية العقارية من أهمية واقعة الجوار ذاتها لأهميتها الاجتماعية، فتنظيمها القانوني بموجب تشريعات مختلفة الأصول يعكس حالة اللااستقرار التي تسود بين الملاك المتجاورين في مدن وقرى الضفة الغربية، فعدم مراعاة الجار لحقوق جاره يؤدي إلى مسؤولية، ومن هنا تنبع الأهمية القانونية للموضوع بتحديد مدى المسؤولية والجزاء المترتب عليها والشخص الملزم بها، هل هو الجار المالك أم الجار المنتفع بالإيجار أم السكنى مثلاً.

([1]) منذ العام 1516 خضعت فلسطين لحقبة الحكم العثماني حتى العام 1917، وتولى بعدها الانتداب البريطاني حكمه لفلسطين حتى العام 1948، وهو العام الذي احتلت فيه فلسطين من قبل العصابات الصهيونية وأنشأت دولة اسرائيل على ما مساحته 81%، والمتبقى تمثل بالضفة الغربية التي خضعت للحكم الأردني وغزة للإدارة المصرية حتى 1967، وهو العام الذي أُحتلت فيه دولة الاحتلال الاسرائيلي الضفة الغربية وقطاع غزة وفي العام 1994 قدمت السلطة الوطنية الفلسطينية بموجب اتفاقية أوسلو للتولى الحكم في مناطق الضفة وغزة بصورة منقوصة، وكان لكل حقبة من هذه الحقب اثره المباشر على البيئة التشريعة لا سيما ما يخص الأراضي والعقارات.

إشكالية البحث: تتمثل إشكالية البحث في الموضوع في مدى نجاعة التشريعات النافذة التي تعود بمعظمها للقرن الماضي في معالجة موضوع التزامات الجوار في ظل التطور الملموس على مفهوم الضرر وتعدد صوره، مما يثير إشكالية في تحديد المعيار بين الضرر الفاحش الذي يوجب المساءلة حال عدم الالتزام به وبين الضرر العادي المألوف كون أن واقعة الجوار لابد من أن ينجم عنها أضرار عادية يألفها الجيران والناس، ويتفرع عن هذه الاشكالية أسئلة فرعية هي بحد ذاتها تعتبر إشكاليات في الموضوع وتتمثل بما يلي:

1- من الجار في ضوء التشريعات النافذة؟ هل هو الملاصق أم توسعت المستجدات التشريعية بمفهوم الجار لغاية المسائلة عن الضرر الفاحش؟
2- من الجار المسؤول عن الأضرار الفاحشة هل هو المالك أم المنتفع بالعقار؟
3- إذا كان الضرر الذي يوجب المساءلة مستندا لترخيص من الجهات المسؤولة فهل الترخيص يعفي الجار مسبب الضرر من المسؤلية القانونية؟

أهداف البحث: يهدف البحث في الموضوع إلى تحقيق الأهداف التالية:

1- بيان نجاعة التشريعات النافذة في الضفة الغربية في معالجة موضوع التزامات الجوار.
2- بيان المعيار الذي يحدد الضرر المألوف من الضرر الفاحش الذي يوجب المساءلة القانونية.
3- بيان الجار المسؤول أمام المتضرر هل هو الجار المالك أم المنتفع.
4- بيان أثر الترخيص من الإدارة على مدى المسؤلية عن الضرر الفاحش الواقع على الجار المتضرر.

نطاق البحث: للبحث نطاق مكاني وزماني:

النطاق المكاني: هو الضفة الغربية الفلسطينية المحتلة عام 1967.

النطاق الزماني: هو دراسة التشريعات النافذة المتعلقة بالموضوع من الحقبة العثمانية مروراً بحقبة الانتداب البريطاني والإدارة الاردنية بالضفة الغربية، ثم الاحتلال الإسرائيلي والسلطة الوطنية الفلسطينية.

منهج البحث: بالنظر إلى طبيعة الموضوع الذي تم تنظيمه في تشريعات مختلفة الحقب والمصادر وللإجابة عن إشكالية البحث وأسئلته وتحقيق أهدافه، سيعتمد الباحث المنهج الوصفي لغاية بيان معالم النصوص القانونية الناظمة للموضوع، كما سيعتمد الباحث المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية

المتعلقة بالموضوع لبيان مدى نجاعتها في معالجة موضوع البحث من خلال تقسيمه إلى محورين رئيسيين نخصص مبحث لكل محور:

المبحث الأول: نطاق الجوار الشخصي وتأصيله القانوني

مطلب أول: نطاق الجوار الشخصي الذي يفرض فيه ال‌التزام

مطلب ثانٍ التأصيل القانوني ل‌التزامات الجوار

المبحث الثاني: النطاق الموضوعي لالتزامات الجوار

مطلب أول: الضرر الموجب للمسؤولية في واقعة الجوار

مطلب ثاني: المسؤولية عن أضرار الجوار

المبحث الأول

نطاق الجوار وتأصيله القانوني

لتحديد السبب القانوني الذي فرض بموجبه التزام الجار بموجب التشريعات النافذة، يحتم الأمر علينا أن نبين نطاق الجوار من خلال تحديد ما هي منطقة الجوار ومن الذي يعتبر جاراً من عدمه، كذلك لا بد من تأصيل التزام الجار تجاه جاره فقهياً وتشريعياً، ولهذه الغاية نقسم هذا المبحث إلى مطلبين: الأول: نطاق الجوار. الثاني: التأصيل الفقهي والتشريعي ل‌التزامات الجوار.

المطلب الأول
نطاق الجوار الشخصي الذي يفرض فيه الالتزام

وفيه فرعيّن: الأول: منطقة الجوار، والثاني: معايير تحديد منطقة الجوار.

الفرع الأول: منطقة الجوار

منقطة الجوار هي الرقعة التي يقع فيها الملاك المتجاورين، وهي واقعة طبيعية فيزيائية واجتماعية (درباس، 2014، صفحة 13)، لا يخلو منها أي مكان أو زمان، فالإنسان كما يقول ابن خلدون اجتماعي بفطرته، بمعنى لا يتعايش بمعزل عن بقية أفراد المجتمع، فهو يسعى دائماً إلى العيش ضمن منظومة يكمل فيها كل فرد دور الفرد الآخر (رمضان، 1995، صفحة 11). وتحديد منطقة الجوار تتحدد بمن يعتبر جاراً لغاية الالتزام بعدم الإضرار بالملاك المتجاورين.

ويتعدد مفهوم الجار بتعدد حقول البحث فيه، فنجد له مفهوماً معيناً في نطاق الشريعة الإسلامية، ومفهوماً آخر في القانون، وحتى داخل القانون يوجد له أكثر من مفهوم باختلاف فروعه.

ففي الشريعة الإسلامية كونها المصدر الثاني بعد التشريع بموجب النظام القانوني الفلسطيني كمصدر للقانون (خضر، 2015، صفحة 34)، "فقد كانت الشريعة الغراء سباقة لغيرها من الشرائع والقوانين في وضع المفهوم الواسع للجوار والإحاطة به من كل الجوانب، وتميزت بتنظيم محكّم لالتزامات الجوار؛ وهي لم تكتف بمنع إيذاء الجار، بل حثت على إكرامه والإحسان إليه، وجعلت من منطقة الجوار فيها علاقة مبنية على التسامح والاحترام والتكافل" (عواطي، 2018، صفحة 432).

ونستند في تحديد منطقة الجوار في الشريعة الإسلامية إلى الآية الكريمة 36 من سورة النساء "وَاعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَى وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَن كَانَ مُخْتَالًا فَخُورًا". **صدق الله العظيم**. بالتمعن بهذه الآية الكريمة، نجد أن الشريعة الإسلامية قد توسعت بمفهوم الجار، ولم تفرق بين الجار القريب بالنسب أو المصاهرة أو بالمكان أو بالعرق أو الديانة، رغم ورود العديد من الخلافات التفسيرية بتحديد مفهوم الجار ذي القربى (ابن رجب الحنبلي، 2001)، غير أن سمات الإسلام توجب التسامح وعدم الأذى للغير سواء كان جاراً أم غير ذلك. وعليه نستنتج أن منطقة الجوار تتمثل بالمكان الذي يحتوي على

ملاك متجاورين سواء بالجنب أو بالمقابل أو بالعلو أو بالسفل أو حتى أبعد من ذلك طالما أن الشريعة الغراء فرضت التزام احترام الجوار وعدم تسبيب الأذى للجار.

أما في القانون، وفي نطاق مجلة الأحكام العدلية النافذة بالضفة الغربية والمستنبطة من الرأي الراجح من الفقه الحنفي، نجد أن المشرع قد عنى في بعض الحالات بتحديد مفهوم الجوار، ولم تثر صعوبات بشأنه لانضباطه، وذلك كشفعة الجوار المنصوص عليها في المادة 1008 من مجلة الأحكام العدلية، بينما في نطاق التزام الجوار لم تضع المجلة مفهوماً محدداً للجوار، وتركت الأمر لاجتهاد الفقه والقضاء لتحديد مفهوم ومعيار واقعة الجوار لغايات التزام الجار الذي بدوره أيضاً لم يتفق على رأي واحد.

فالفقه يصبو إلى مد نطاق الحماية إلى كل من يصيبه ضرر متى كان يمكن أن نعتبره جاراً، والقضاء يحاول أن يضبط هذه الحالات لتحقيق الحماية الكاملة للمضرور، مع مراعاة حتمية الجوار وحتمية المضايقات أيضاً (عبد الواحد، 1989، صفحة 23).

وفيما يتعلق بمعالجة التشريعات النافذة في الضفة الغربية لهذه المسألة، فقد كان قانون المخالفات المدنية رقم 36 لسنة 1944، وقانون البيئة الفلسطيني رقم 7 لسنة 1999، قد توسعا في تحديد مفهوم الجوار، ولم يقتصر نطاقه فقط على الجار الملاصق، بل يشمل كل جار يصيبه الضرر الفاحش بسبب مكرهة بيئية أو صحيّة في محيط سكني ما، وهذا ما كان صريح المادة 44 من قانون المخالفات المدنية تحت بند المكاره العامة والخاصة[2]، التي لم تشترط أي تلاصق بين مسبب المكرهة والمتضرر منها، فالدخان المتصاعد من مصنع قد يصيب حي أو بلدة بأكملها بالأضرار.

كما أن الأضرار يتصور حدوثها في كل صور الملكيات سواء ملكية أراضٍ أو حقول زراعية أو منازل، "وكذلك بين المتجاورين في ملكية الطبقات والشقق، وبهذا الصدد قضت محكمة النقض الفرنسية أن اضطرابات الجوار يمكن أن توجد في العمارة الواحدة وقررت مسؤولية المستأجر تجاه جاره المستأجر الآخر بسبب الروائح الكريهة المنبعثة من نافذة المطبخ" (عبد الواحد، 1989، صفحة 23) .

([2]) **المادة 44 من قانون المخالفات المدنية** (تنشأ المكرهة العامة عن إتيان فعل غير شرعي، أو ترك القيام بواجب قانوني، إذا كان من شأن ذلك الفعل أو الترك أن يعرض حياة أو سلامة أو صحة أو مال أو راحة الجمهور للخطر أو أن يعيق الجمهور عن ممارسة حق عام .لا تقام دعوى المكرهة العامة إلا: من قبل النائب العام أو ممثله بطلب إصدار أمر تحذيري، أو من قبل الشخص الذي لحقه ضرر مادي من جراء المكرهة.

والضرر الفاحش لا يقتصر فقط على الضرر الذي يسببه الجيران من حيث الأشخاص فيما بينهم، بل يشمل أيضاً الضرر الذي تسببه مؤسسات الدولة سنداً للمادة الرابعة من قانون المخالفات المدنية، وفي هذا السياق كان للقضاء المقارن – المصري سابقة قضائية حول مسؤولية الحكومة عن إقامتها محطة مجاري في حي مخصص للسكنى حتى ولو لم تخالف القوانين واللوائح، لأنه بعد التقدم الحديث في الآلات والمعدات فقد تضاعف الضجيج المنبعث منها، واتجه الرأي إلى أن الجار ملزم بتعويض جاره عما يصيبه من الضرر ولو لم يخالف في عمله نصا من نصوص القانون، أو اللوائح، وذلك متى كان هذا الضرر فاحشاً متجاوزاً الحد المألوف بين الجيران (شبيب، مجهول السنة، صفحة 239).

وتأسيساً على ما سبق، نستطيع القول إن التشريعات النافذة بالضفة الغربية ذهبت على غرار الشريعة الإسلامية بالتوسع في تحديد منطقة الجوار، إذ لم تشترط التلاصق أو التقابل أو العلو والسفل بواقعة الجوار فكل متضرر هو في حكم الجار.

وبتبني المفهوم الواسع للجوار الذي لا يقتصر على تلاصق الحدود بين الملكيات المتجاورة، فإن مفهوم الجوار يجب أن يتسع ليشمل الحي أو المنطقة بكاملها أو حتى مجموعة أحياء أو مدن بصرف النظر عن المسافة الواجب تركها بين العقارات. وبالتالي فإن من يقيم في حي سكني معين مثلاً، يعتبر جاراً لبقية السكان في هذا الحي، وهم جيران له أيضاً، وإن لم تتحقق حالة التلاصق بين الملكيات المتجاورة، وينطبق مفهوم الجوار على كل من يقيم في منطقة الجوار سواء كان مالكاً أم مستأجراً أم منتفعاً، وهذا يعني أن كل متضرر هو في حكم الجار سواء أكان مالكاً للعقار او منتفعا به، فالالتزام بعدم الإضرار لا يرتبط بحق الملكية.

الفرع الثاني: المعايير المتبعة في تحديد الجوار

انسجاماً مع المفهوم الواسع للجوار الذي لا ينحصر نطاقه بمسألة التلاصق بين العقارات لتحديد منطقة الجوار، فقد اعتاد الفقه القانوني الاعتماد على معيارين: الجوار الجانبي والمقابل، كما نؤصل بدراستنا لمعيار ثالث نسميه بالجار المقابل نفصلها في البنود التالية:

البند الأول: الجار الأفقي (الجانبي)

يقصد بالجار الأفقي الجار الممتد وجوده أرضاً بالمستوى ذاته للمجاورين الآخرين أو بمستوى أعلى أوادنى وفق علو العقار، فالجار الأفقي وفق المفهوم الضيق يكون بحالة تلاصق الحدود، "وغالباً فإن هذا النوع من الملكية لا يتضمن أجزاء من البناء مملوكة على الشيوع بين الملاك المتجاورين، إذ إن القاعدة في ذلك، هي كل مالك يكون ملزماً بالبناء داخل حدود ملكيته، فلا يتعداها لتشمل ملكية مجاورة، وإلا كان ضامناً لما يترتب على مجاوزته الحدود الموضوعية لحق الملكية، ومع ذلك فقد توجد بعض الأجزاء المشتركة والمملوكة على الشيوع في هذه الحالة، مثل وجود ممر أو طريق خاص مشترك بين عدد من الملاك، وكذلك تخصيص مساحة من الأرض لأجل إقامة حديقة خاصة بين عدد من الملاك كي تطل عليها المباني الخاصة بهم" (مصطفى، 1994، صفحة 170).

وهذا يعني أن الجوار الأفقي يتعدى مسألة التلاصق لغاية فرض الالتزام، فليس بالضرورة أن يكون الجار ملاصق أفقياً حتى يعد جاراً، فطالما وجد الاشتراك بالطريق الخاص أو المشرب أو المجرى أو المسيل الخاص، فنرى أن واقعة الجوار تتحقق، إذ إن الاشتراك بهذا الارتفاق كخلطاء يفرض التزامات عليهم تجاه بعضهم البعض، ونستطيع انزال واقعة الخلط على واقعة الجوار لما تفرضه الأولى من التزامات فعلى سبيل المثال بحق المجرى للمياه إذا كان يمر من عقار رقم (1) فلا يحق لمالك العقار رقم (2) أن يمنع مجرى المياه عن عقار رقم (5) ولا يحق له الإضرار بالمياه الجارية أو تلويثها، فهذه الحالة برأينا تفرضها واقعة الجوار كونهم مشتركين وواقعين بقرب بعضهم كونهم مستفيدين من مجرى مياه واحد.

ونرى أن المسألة آخذة بالتوسع بخصوص تحديد واقعة الجوار الأفقي، وما يشجعنا على هذا الرأي خاصة في الحقل البيئي والصحي أن المشرع الفلسطيني في قانون البيئة الفلسطيني رقم 7 لسنة 1999 بموجب المادة الثالثة منه قد توسع بمفهوم الجوار وجعله كل شخص يتضرر بسبب المخالفة البيئية " يحق لأي شخص تقديم ومتابعة أية شكوى أو إجراءات قضائية معينة دون النظر إلى شروط المصلحة الخاصة ضد أي شخص طبيعي أو اعتباري يسبب ضرراً للبيئة". والأضرار البيئية كما هو مسلم بها أنها تصيب دائماً الجار القريب (Paul & Bunyan, 1992, p. 922).

البند الثاني: الجار الرأسي

وهو الجار الذي يكون في العمارات والأبنية المتعددة الطبقات والشقق، وهذا النوع من الأبينة يخضع في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية إلى إزدواجية المعايير من حيث النظام القانوني الذي تخضع له، فمنها ما يخضع لنظام ملكية الطبقات والشقق بموجب قانون ملكية الطبقات والشقق الفلسطيني رقم 1

لسنة 1996، والجزء الآخر يخضع للنظام القديم وهو نظام العلو والسفل بموجب مجلة الأحكام العدلية المنصوص عليه بموجب المواد 1192– 1194، وتكون هذه الحالة من الجوار بصورتين:

الصورة الأولى: ملكية العلو والسفل: وتعرف في مجلة الأحكام العدلية بحق التعلي (عرقاوي، 2023، صفحة 69)، وهي الصورة الدارجة من الملكيات بهذا الشأن بسبب أن قانون ملكية الطبقات والشقق الفلسطيني محدود النطاق في التطبيق نظراً لوضعية الأراضي وكذلك الوضع السياسي الراهن بالضفة الغربية، وبمقتضى هذه الصورة فإن كل مالك يملك طبقة بنائه علواً أو سفلاً ملكية خالصة، أرضاً وسقفاً وجدراناً وأبواب ونوافذ. وتمتد ملكية صاحب السفل إلى الأرض المقام عليها البناء كله، كما يكون له حق السقف في العلو، بينما يكون لمالك العلو حق القرار على السفل والاستقرار عليه، وله حق الارتفاع والعلو والبناء بما يتحمله السفل (حمزة، 2006، صفحة 89). "ومن ثم يترتب على ذلك وجود نوع من الجوار بين الملاك، فمالك العلو يعتبر جاراً لملاك الطبقات الآخرين الذين أسفل منه، وهكذا بالنسبة لمالك السفل المتصل بالأرض فإنه يعتبر جاراً لمالك العلو، أياً كان عدد الطبقات التي يتكون منها البناء" (Stemmer, 2000, p174).

الصورة الثانية: ملكية الطبقات والشقق: ودرجت هذه الصورة من الملكيات بموجب قانون ملكية الطبقات والشقق الفلسطيني رقم 1 لسنة 1996 وقد حذا المشرع الفلسطيني بهذا القانون القوانين المقارنة التي لم تخلُ من أي دولة نظراً للانتشار الكبير لهذه الصورة من الملكيات، فهي تحتوي على نوعين أيضاً من الملكيات المنسجمة مع هذا النظام: الأولى ملكية الشقة أو الطبقة ذاتها مفرزة، والثاني ملكية الأجزاء المشتركة التي يستفيد وينتفع منها جميع الملاك في البناية كالمصعد والمناور والباب الخارجي والسطح ...الخ بحيث يشترك جميع الملاك في الانتفاع بهذه الأجزاء فيما أُعدت له، ولا يجوز لأحدهم الاستئثار وحده بالانتفاع بها أو التصرف بها أو الاضرار بها (Clarke, Kohler, 2005, p 241).

البند الثالث: الجار المقابل

وهو الجار الواقع في العقارات المتقابلة المواجهة لبعضها البعض، مع وجود فاصل كالطريق بينهما بما يشمل التقابل في الأراضي والمنازل والمباني السكنية العالية، إذ يكون في منطقة الجوار الجيران المتقابلين في الأبنية العالية، ولا يوجد في التشريعات النافذة ما يحدد البعد المتري لهذا التقابل يستند إليه

للحكم فيما إذا كان المقابل يكون في منطقة الجوار أم لا، ورغم ذلك نرى أنه طالما تسبب بضرر بحكم القرب والتقابل فيكون الجار المتضرر في منطقة الجوار التي توجب التزام الجوار.

ونستنتج من المعايير الثلاثة السابقة التفصيل أن منطقة الجوار متسعة تشمل حي أو حارة بكاملها، فكل من يقيم بحي سكني معين يعتبر في منطقة الجوار بالنسبة للسكان الآخرين وهم جيرانه، حتى وإن لم تتلاصق الحدود بينهم. وهذا ما يحقق نتيجة هامة مفادها أنه يحق لكل واحد من سكان الحي إذا تضرر من سوء استخدام أحد من المجاورين لملكه أن يلجأ للقضاء لجبر الضرر الواقع.

المطلب الثاني

التأصيل القانوني لالتزامات الجوار

نص المشرع في مجلة الأحكام العدلية بالمواد 1197 – 1212 تحت بند المعاملات الجوارية على الالتزامات التي يجب على الجار أن يلتزم بها تجاه جاره، وهذه المواد جاءت بناءً على القاعدة العامة "لا ضرر ولا ضرار" الواردة بالمادة 27 من المجلة ذاتها، فالأساس القانوني لالتزام الجار تجاه جاره، هو ذلك السبب الذي من أجله فرض القانون هذا الالتزام، وقد انقسم الفقه القانوني في تأصيل التزام الجار إلى اتجاهات عدة، منهم من قال أن أساس الالتزام بعدم الإضرار هو نظرية التعسف في استعمال الحق، والجانب الآخر على أساس نظرية التزام الجوار، نوضح كل نظرية بفرع كما يلي:

الفرع الأول: نظرية التعسف في استعمال الحق

القانون لا يمنع المالك من التصرف والانتفاع في ملكه، وهذه القاعدة التي تنسجم مع أساس حق الملكية، طالما كان الانتفاع بالملك في الإطار الذي يسمح فيه القانون، فاالتعسف في استعمال الحق هو العمل الذي يضر الغير بضرر يستوجب المساءلة (Neil & Anne, 2010, p. 67).

فنظرية التعسف في استعمال الحق ليست بالنظرية الحديثة، بل تعود إلى قديم الزمان، فقد ذهب جانب من الفقه الفرنسي إلى أن أساس التزام الجار تجاه جاره وعدم تسبيب أضرار غير مألوفة له، يقوم على فكرة التعسف في استعمال الحق (العوجي، 2016، صفحة 316). وقد أصبحت هذه النظرية من

الضوابط الاساسية لا سيما في حق الملكية التي يستند اليها في تحديد ما إذا كان هناك تعدٍ من المالك تجاه جاره أم لا (Martin, 2002, p. 218).

وقد اقتفى حذوها العديد من التشريعات المدنية العربية الحديثة كالقانون المدني المصري بصراحة المادة 807 "على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار" والتي تقابل المادة 934 من مشروع القانون المدني الفلسطيني والمادة 1144 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمادة 816 من القانون المدني الليبي.

ونرى أن مجلة الأحكام العدلية وفي النصوص الناظمة لالتزامات المعاملات الجوارية لم يرد فيها حرفياً أسوة بالقوانين المدنية العربية عبار "ألا يغلو" رغم أن النتيجة برأينا تكون واحدة وهي مساءلة الجار المتسبب بالضرر، وعليه فلا يمكننا أن نعزي أن مجلة الأحكام العدلية قد أخذت بنظرية التعسف في استعمال الحق فيما يتعلق بتأسيس التزام الجوار. والحال ذاته في القانون المدني الأردني بموجب المادة 1021 الذي ابتعد عن استخدام مصطلح ألا يغلو ومستشهدا بالنص التالي: ".. ما لم يكن تصرفاً مضراً فاحشاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة". والحكم ذاته في التشريعات الأخرى النافذة بالضفة الغربية التي تلامس نوعاً خاصاً من الملكيات، فقانون ملكية الطبقات والشقق الفلسطيني رقم 1 لسنة 1996 لم يحذُ حذو التشريعات الحديثة في المجال ذاته، فقد ورد بصراحة نص المادة السادسة "لكل مالك أن يتصرف في الجزء المفرز الذي يملكه، وله أن يستعمله، وأن يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه أو مع ما أعد له"، إذ استخدم المشرع الفلسطيني عبارة بما لا يتعارض، وكذلك في المادة السابعة منه "لكل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه مفرزاً أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك". وهنا استخدم المشرع الفلسطيني عبارة مراعاة لحقوق الغير، بخلاف ما ورد في نص المادة التاسعة من نظام الوحدات العقارية السعودي لسنة 1423 هجري.

وفي قانون المخالفات المدنية رقم 36 لسنة 1944 النافذة بالضفة الغربية وبصراحة نص المادة الثانية منه "وتعني لفظة "الضرر" الخسارة أو التلف الذي يلحق بمال، أو سلب الراحة أو الأضرار بالرفاه الجسماني أو السمعة أو ما إلى ذلك." فقد أعطى تحقق الضرر كأساس لقيام المسؤولية المدنية التقصيرية متخذاً التعدي تحت مسمى المخالفة المدنية كأساس لقيام المسؤولية (النصرة، 2023، صفحة 67).

واستنتاجاً مما سبق، نرى أن التشريعات النافذة بالضفة الغربية لم تأخذ بنظرية التعسف في استعمال الحق كأساس لالتزام الجار تجاه جاره، وبالتالي نستبعد هذه النظرية كأساس للالتزام الجوار في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية.

الفرع الثاني: نظرية التزام الجوار

ذهب جانب من الفقه الفرنسي كالفقيه جورسان إلى محاولة تأسيس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة على أساس وجود التزامات جواريه معينة بين المالك المتجاورين، يلتزم بمقتضاها كل مالك بأن يستعمل ملكه ضمن الحدود الموضوعية التي رسمها القانون له، شرط ألا يرتب ذلك مضاراَ تلحق بجيرانه، وعليه إذا أخل بالتزامه فإن فعله يستوجب المسؤولية طبقاً للمسؤولية التقصيرية، وتعود أصول هذه النظرية إلى القضاء الفرنسي الذي أقر عام 1944 مبدأ مسؤولية مضار الجوار على أساس التزام الجار بعدم الخطأ مستندا إلى أحكام المادة 1382 من القانون المدني الفرنسي، وأساس هذه النظرية أن المالك كما يستفيد من ملكه فعليه بالمقابل أن يتحمل كافة النتائج الضارة من استعماله (العذار، 2018، صفحة 11) ، ولم تنجُ هذه النظرية من خلافات فيما بين أنصارها في تحديد نوع الالتزام الواقع على الجار، فمنهم من قال بأنه التزام شبه عقدي، بمعنى أن الجيران ارتبطوا فيما بينهم بشبه العقد الذي يلتزم كل طرف منهم ألا يلحق الضرر بالآخر، حيث يعد الجوار حسب هذا الفريق شبه عقد، مستندين إلى نص المادة 651 من القانون المدني الفرنسي "يفرض القانون على المالكين التزامات متبادلة تجاه بعضهم البعض، بغض النظر عن أي اتفاق بينهم وبالتالي فان مصدر التزامات الجوار هو القانون وليس العقد لتكون العلاقة تقصيرية وليست عقدية أو شبه عقدية".

وفريق آخر يرى أن المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، تقوم على أساس التزام عرفي، فقد جرى العرف منذ القدم على التسامح في قدر معين من الضرر، ويستدل هذا الفريق رأيه بأنه إذا لم يكن هناك نص في القانون المدني يستنتج منه أساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، فإنه يتوجب الرجوع إلى العرف باعتباره مصدراً للقانون (عواطف، 2013، صفحة 207).

ومنهم ذهب إلى أن مسؤولية الجار نحو جاره عن مضار الجوار غير المألوفة، تقوم على أساس وجود التزام فرضه القانون، مقتضاه عدم إلحاق أضرار بالجيران تجاوز الحد المألوف، فمالكو العقارات

المتجاورة ملتزمون تجاه بعضهم البعض بالتزامات متبادلة أنشأها القانون (رميصاء، 2017، صفحة 16)، ومن ثم الإخلال بهذه الالتزامات خطأ يستوجب المسؤولية، أي أن مسؤولية الجار نحو جاره تتحقق متى أخل بأي التزام من هذه الالتزامات، ويثبت هذا الإخلال بمجرد إثبات الجار الضرر.

وفيما يتعلق بموقف التشريعات النافذة بالضفة الغربية، فيمكننا القول إنه بموجب مجلة الأحكام العدلية تكون التزامات الجوار نابعة من فكرة الضرر وتحمل التبعية كونها مستنبطة من الفقه الإسلامي الذي لم يوجب المسؤولية إلا على تحقق الضرر، بينما في قانون المخالفات المدنية نجده قد بنى أساس التزام الجوار على ضوء القواعد العامة فيجب أن يتحقق الخطأ أولاً ثم الضرر ثانياً ثم العلاقة السببية بينهما لوجوب المساءلة (دواس، 2010، صفحة 66). والموقف ذاته في قانون البيئة الفلسطيني رقم 7 لسنة 1999. وبرأينا وبالتمعن في التشريعات النافذة المتعددة "مجلة الأحكام العدلية وقانون البيئة وقانون المخالفات المدنية وقانون ملكية الطبقات والشقق الفلسطيني، وكذلك قانون تنظيم القرى والمدن والأبنية رقم 79 لسنة 1966 النافذ بالضفة الغربية منذ الحقبة الأردنية والأنظمة الصادرة بموجبه لاسيما نظام مجلس الوزراء الفلسطيني بشأن تنظيم الأبنية رقم 6 لسنة 2011" التي ورد فيها ما يشير إلى التزامات الجوار، نجد أن التزامات الجوار ما هي إلا قيود قانونية واردة لصالح الجار، بمعنى أنها قيود قانونية واردة للمصلحة الخاصة، وما يشجعنا على هذا الرأي هو استقرار المحاكم العليا الفلسطينية على هذا النحو، حيث ذهبت محكمة النقض الفلسطينية في قرارها نقض مدني رقم 589 لسنة 2018 الصادر بتاريخ 2021/5/31، التي قضت به أنه "قيّد القانون لصالح جاره المدعى عليه بالبناء في منطقة الارتداد القانوني الخاص بالمدعي ، مما يسبب حجب الهواء والضوء عن المدعي وبنائه". وبالاتجاه ذاته قضت محكمة استئناف حقوق رام الله في القضية رقم 2016/219 بتاريخ 2016/11/17. (موقع مقام، https://maqam.najah.edu).

المبحث الثاني

النطاق الموضوعي لالتزامات الجوار

نطاق التزام الجوار هو المدى الذي يكون فيه الجار مسؤولاً تجاه جاره عن الأضرار الواقعة، ولتحديد هذا المدى بموجب التشريعات النافذة، لا بد من معرفة طبيعة الضرر الذي يشكل التزاماً تجاه الجار وكذلك المسؤولية عنه، وهذا ما سنبحثه في مطلبين: نخصص الأول للضرر الذي يشكل التزاماً لصالح الجار، والثاني للمسؤولية عن الضرر.

المطلب الأول

الضرر الموجب للمسؤولية في واقعة الجوار

لا شك أن الضرر يكون مفترض الوقوع حين ينتفع كل مالك بمنطقة الجوار بملكه سواء سكني أو صناعي أو تجاري أو زراعي، " فهي سنة الكون كلما تجمع الناس كثرت الأضرار بممارسة كل منهم حقه" (Wood, 1999, p. 298).

لكن هل كل الأضرار التي يتسبب فيها الجار توجب المسؤولية لمخالفته؟

الاجابة قطعياً لا؛ لأنه من الطبيعي مثلاً حين يبني المالك في أرضه بجانب منزل جاره أن يحجب عنه شروق الشمس او غروبها، فطالما كان بناء الجار بالضوابط المسموحة والمألوفة، فلا يساءل هذا الجار الباني، كذلك الأمر من الطبيعي في المناطق السكنية أن يسبب كل منهم للأخر إزعاجا لممارسته حياته اليومية في منزله أو شقته، فمنطقة الجوار تفترض هذا الأمر، وطبيعة الأموال كذلك، فاستعمالها لا بد من أن ينجم عنه بعض السلبيات والانزعاج من هذا الاستعمال، فطالما الضرر مألوف بين المجاورين وناجم عن الانتفاع الطبيعي في الملك، فلا يكون التزاما توجب مخالفته المساءلة، وهذا ما تنص عليه المادة 1201 من مجلة الأحكام العدلية "منع المنافع التي ليست من الحوائج الأصلية كسدّ الهواء والنظارة ومنع دخول الشمس ليس بضرر فاحش لكن سدّ الضياء بالكلية ضرر فاحش".

كما أن واقعة الجوار عادة ما تسبب مضايقات وأضرارا لا يمكن تلافيها إلا بالتضييق على الناس في استعمال حقوقهم وحرياتهم، مما يوقعهم في الحرج ويشل أيديهم عن استعمالها، لذلك جرى العرف بين الجيران على تحمل قدر من هذه الأضرار بل والتسامح بشأنها بحيث يمكن وصف هذا القدر بالمضار المألوفة ولا مسؤولية عنها (Cooke, 2007, p. 387)، لكن إذا كان الضرر غير مألوف ويجعل الأمر خارج عن نطاق ما يتحمله الجار العادي، فنكون بصدد الضرر الفاحش الذي يشكل التزاماً على المالك

مراعاة لمصلحة الجار، وهذا هو الضرر الذي يشكل نطاق التزام الجار لجاره، وسنبين في هذا المطلب الضرر غير المألوف من حيث الماهية ومعايير تحديده من الحياه الفلسطينية في فرعين:

الفرع الأول: الضرر غير المألوف

وهو الضرر الفاحش الذي لا يمكن تحمله أو التسامح فيه، "فهذا الضرر يتجاوز الحد الطبيعي الذي تعارف عليه الناس في علاقاتهم في منطقة الجوار مما يوجب على مسببه المسؤولية القانونية" (حواس، 2011، صفحة 207).

وكانت مجلة الأحكام العدلية بموجب المادة 1199 محددة لمفهوم الضرر الفاحش أنه "هو كل ما يمنع الحوائج الأصلية يعني المنفعة الأصلية المقصودة من البناء كالسكنى أو يضر بالبناء أي يجلب له وهناً ويكون سبب انهدامه". وقد حددت صور الأضرار التي تصنف بالأضرار الفاحشة نوجزها كما يلي:

1- الضرر الوارد في المادة 1200 "وهن البناء المجاور الناجم عن ورشة الحدادة أو الطاحون، فطرق الحديد ودوران الطواحين يعتبر ضررا فاحشا بسبب الوهن الذي يسبب للجار".
2- الضرر الوارد في المادة 1201 المتمثل "بالمنع والحجب الكلي للهواء والشمس عن الجار.
3- الضرر الوارد في المادة 1202 المتمثل "بكشف الجار منزل جاره سيّما مقر النساء فيه كصالة المنزل والمطبخ".
4- الضرر الوارد في المادة 1205 المتمثل "بالكشف عن نساء الجوار بسبب قطف ثمار الشجر في الجنينية".
5- الضرر الوارد في المادة 1210 المتمثل "بالضرر الفاحش في الحائط المشترك فلا يجوز للجار أن يعليه أو يهدمه إلا بإذن جاره او يوهنه أو يثقل عليه يجعله آيل للسقوط".
6- الضرر الوارد في المادة 1212 المتمثل "بالضرر الفاحش في بئر المياه كردمه أو تلويثه بالأوساخ والأملاح أو يوهنه بحفر حفرة قاذورات بجانبه".

وبهذا، تكون مجلة الأحكام العدلية بموجب المواد السابقة قد حددت ماهية الضرر الفاحش الذي يوجب المساءلة على مسببه باعتبار هذه الأضرار الفاحشة التزامات قانونية مفروضة لصالح الملاك

المجاورين. كما كان لقانون المخالفات المدنية دور بارز بالتوسع في نطاق الأضرار الصحية والبيئية تحت بند المكاره الصحية وكذلك قانون الصحة الفلسطيني والذي سنوضحة في الفرع الثاني.

كما أن الضرر الفاحش غير العادي في عرف الفقهاء هو ذلك الضرر الذي لم تجر العادة على تحمله دون شكوى، ويكون غير مألوف إذا كان يمنع الجار من تحصيل المنافع الرئيسة لملكه والغالب أن يكون هذا الضرر فاحشاً (عمران، 1990، صفحة 27).

وفي تأصيل طبيعة الضرر الفاحش فقد اتجه الفقه القانوني إلى عدة اتجاهات، منهم من قال: إن الضرر الفاحش هو تجاوز حدود الملكية لأن المالك مقيد بعدم الغلو والتعسف في استعمال ملكه، ومنهم من ذهب إلى اعتبار الضرر الفاحش هو نية الإضرار بالغير فلا مساءلة دون قصد (تناغو، 2009، صفحة 241)، بينما ذهب فريق آخر إلى اعتباره بضرر غير مشروع، فالمالك حين استعمال ملكه يقصد مصلحة غير مشروعة جراء هذا الاستعمال مخالفة للقانون والنظام العام فالمالك الذي يؤجر منزله لإيواء المجرمين يكون قاصداً غاية غير مشروعة (عبد الواحد، 1989، صفحة 393).

وفي رأينا أن الضرر الفاحش في إطار مجلة الأحكام العدلية هو ضرر سواء كان بقصد أم بغير قصد وسواء تعسف المالك في ملكه أم لا، فما ينسجم مع نص المجلة هو فقط الضرر الفاحش الذي يفرض التزاماً للجوار، لا بل هو قيد يجب ألا يتجاوزه المالك في ملكه.

الفرع الثاني: وسائل تقدير الضرر الفاحش

تضمنت مجلة الأحكام العدلية الواردة في باب المعاملات الجوارية بموجب المواد 1192 – 1212، بعض معايير تقدير الضرر غير المألوف، فورد فيها أنه يراعى في ذلك العرف، وطبيعة العقارات، وقربها من المناطق السكنية، والغرض الذي خصصت له، وكلها ظروف موضوعية بحتة على التفصيل الآتي:

أولاً: العرف: وهو أول معيار يجب الاعتداد به لتقدير عادية الضرر من عدمه. والعرف هنا بمعنى ما اعتاد الناس على تحمله دون شكوى، ويستمد ذلك من ظروف المكان التي تلعب دوراً كبيراً في تحديد صفة الأضرار، فما يعد مألوفاً في منطقة ما قد لا يعد مألوفاً في أخرى (أبو موسى، 2012، صفحة 111). فالضرر غير المعتاد هو الذي لم تجرِ عادة الجيران على تحمله أو التسامح بشأنه، والأمثلة هنا لا تحصر، فإقامة حفلات الأعراس بشوارع القرى الفلسطينية وأيضاً السرادقات للعزاء واستعمال الميكرفونات تشكل ضرراً مألوفاً لأن العادة جرت بين الجيران على التسامح بشأنها في الكثير من القرى والمدن الفلسطينية.

ثانياً: طبيعة الأشياء وموقعها: فإذا كان العقار محلاً عاماً، أو فندقاً، أو مقهاً، أو حانوتاً للتجارة، أو نحو ذلك من وجوه الاستغلال، يتحمل من الضوضاء ما لا يتحمله المكان الهادئ، وأيضاً فإن ما يعتبر ضرراً مألوفاً بالنسبة لمصنع تدور فيه الآلات ويحتشد فيه العمال، قد يعتبر ضرراً غير مألوفاً بالنسبة إلى مدرسة أو مستشفى، وقد بينا في الفرع الأول الأضرار التي يمكن التذرع بها واعتبارها أضراراً فاحشة نظراً لطبيعتها وموقعها في إطار مجلة الأحكام العدلية. وبالتالي "يكون لطبيعة الأحياء من شعبية أم راقية أم متوسطة تأثيراً في تقدير عادية الضرر من عدمه" (Fleming, 1998, p. 26).

وكذلك الحال فيما يتعلق بموقع العقار فصاحب السفل يجب بطبيعة موقعه أن يتحمل من العلو ما لا يتحمله العلو من السفل، والجار الملاصق يجب عليه تحمل قدراً من المضايقات لا ينبغي على الجار البعيد تحملها كالضوضاء البسيطة أو دبيب الأقدام في العلو (السنهوري، 2021، صفحة 699).

ثالثاً: قاعدة سبق الوجود: تنطلق هذه الفكرة من وجود نشاط قديم في المكان، ويأتي شخص أو أشخاص جدد ويجاورون صاحب النشاط، ثم يتضرر الجار الجديد مدعياً عدم عادية الأضرار مطالباً بإزالته، فهل هو محقاً في دعواه أم يجب احترام الأوضاع الظاهرة المستقرة؟

للإجابة عن هذا السؤال، وفي ضوء التشريعات النافذة يجب التفرقة بين الأضرار الفاحشة التي لا تدخل في نطاق المكاره البيئية والصحية، وبين الأضرار التي تعتبر مكاره بيئة وصحية، كما يلي:

1- **الأضرار الفاحشة التي لا تدخل في نطاق المكاره الصحية:** عالجت المادة 1207 من مجلة الأحكام العدلية "إذا كان رجل يتصرف في ملكه تصرفاً مشروعاً فجاء آخر وأحدث عنده بناء فإن كان هذا المحدث متضرراً فعليه دفع الضرر. مثلاً إذا كان لدار قديمة شباك مشرف على مقر نساء دار محدثة فيلزم صاحب الدار المحدثة أن يدفع هو مضرّته وليس له صلاحية أن يدّعي على صاحب الدار القديمة".

وبهذا النص يكون صاحب البناء القديم محصناً من المسؤولية عن الأضرار الفاحشة التي يسببها لجاره الحديث، كما أن هذا النص أسس قاعدة مفادها "احترام الوضع الظاهر والقديم" والتي تهدف إلى دعامة استقرار المعاملات خاصة إذا كان هذا الوضع من شأنه أن يخلق اعتقاداً عاماً باحترامه وبإلزاميته، فإذا استقر الشخص في مكان وجعله مسكناً يأوي إليه أو محلاً يكسب منه رزقه ومعيشته أو غير ذلك من الأغراض، فإن العدل والمنطق يأبى حرمانه من حق التمتع العادي والهادئ لما بدأه من نشاط داخل نطاق

القانون نصاً وروحاً، ومن هذا المنطق رأى بعض الفقه الفرنسي الاحتماء خلف هذه الفكرة السليمة والبسيطة والمقبولة للقول بضرورة الاعتداد بفكرة الأسبقية الفردية، أو سبق الوجود الفردي وما يحتمه ذلك من الحماية القانونية (عمران، 1990، صفحة 278).

كما أن مجلة الأحكام العدلية في المادة 1760 تحت بند ترجيح البينات، أعطت البينة القديمة في الوجود سبباً لدفع دعوى الضرر المقامة من الجار الحديث وعدم سماعها، ولم يقف الأمر على صعيد المبادئ النظرية، بل تعدى ذلك إلى التطبيق العملي في الأحكام القضائية، حيث استقر القضاء المصري على أنه "إذا أقدم شخص على بناء دار قريبة من معامل فلا يحق له التضرر من وجودها لدخان يتصاعد من مداخنها أو لقلق تحدثه آلاتها، لأنه جار طارئ عليها ولأنه تخير في بناء داره نقطة ظاهرة العيب وعلى ذلك فلا يحق له طلب التعويض من أصحاب المعامل عن شيء من ذلك" (عمران، 1990، صفحة 276). وعلى صعيد القضاء الفلسطيني، فقد قضت بذلك محكمة استئناف رام الله في الدعوى الجزائية رقم 1994/798 ومحكمة استئناف حقوق غزة رقم 1995/108(موقع المقتفي، http://muqtafi.birzeit.edu).

2- الأضرار الفاحشة التي تدخل في نطاق المكاره الصحية: وعالجتها المادة 47 من قانون المخالفات المدنية: "لا يعتبر دفاعاً صحيحاً، في دعوى المكرهة الخاصة، إقامة الدليل على أن المكرهة كانت موجودة قبل إشغال المدعي أو تملكه للمال غير المنقول الذي تناولته المكرهة"، وبالتالي تكون المكاره الصحية الخاصة مستثناه من قاعدة الأسبق في الوجود، ولا يجوز التذرع بالأسبقية لإباحة الضرر أو عدم المسؤولية عنه، ويكون من حق الجار الجديد المتضرر منها المطالبة بإزالتها، وكذلك التعويض عن الأضرار التي لحقته منها سنداً للمادة 45 من قانون المخالفات المدنية "لا يستحصل المدعي على تعويض عن مكرهة خاصة إلا إذا كان قد لحق به ضرر من جراء المكرهة"، وكذلك المادة 40 من قانون الصحة العامة الفلسطيني رقم 20 لسنة 2004 "على كل شخص إزالة المكرهة الصحية التي تسبب بها، أو كان مسؤولاً عنها". وفي هذا الاتجاه قضت محكمة النقض الفلسطينية نقض جزاء رقم 24 لسنة 2018(موقع مقام، https://maqam.najah.edu).

وفيما يتعلق بتحديد ماهية المكاره الصحية، فلم يرد في قانون الصحة العامة الفلسطيني تعريف لها، بل أسند مهمة تحديدها إلى الجهات المختصة من وزارة الصحة بالتنسيق مع الجهات الأخرى ذات العلاقة

كالهيئات المحلية مثلاً، وفقا لما ورد في المادة 39: "بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة تقوم الوزارة تحديد المكاره الصحية التي تؤثر سلباً على الصحة العامة أو تهدد صحة البيئة بأي وجه كان".

ونشير أخيراً إلى أنه يعفى مسبب الأضرار من المكرهة الخاصة من المسؤولية إذا كان استعمالها أو تسبيبها ناجم عن اتفاق مع الجار المتضرر منها، وهذا ما نصت علية المادة 46 من قانون المخالفات المدنية "يعتبر دفاعاً صحيحاً في دعوى المكرهة الخاصة، إقامة الدليل على أن الفعل المشكو منه قد وقع بموجب شروط عهد أو عقد ملزم للمدعي وقائم لمنفعة المدعى عليه".

وفيما يتعلق بترخيص الإدارة للنشاط المسبب للضرر غير المألوف، فإنه وفقاً للأنظمة والتشريعات النافذة في فلسطين لا سيما قانون الحرف والصناعات رقم 16 لسنة 1953 النافذ بالضفة الغربية، فالترخيص لا يحول دون المسؤولية المدنية والجنائية، ومما يشجع على هذا التفسير صراحة المواد 4 – 9 من القانون ذاته، فالترخيص إنما يمنح لطالبه بعد التحقق من توافر الاشتراطات التي ينص القانون عليها، ولا يمس حقوق الغير، فالمالك يظل مسؤولاً عما ينتج عن الاستغلال من ضرر غير مألوف. كما أن القوانين واللوائح النافذة في فلسطين تضع شروطاً لحماية الصالح العام، وعلى المالك وحده ومن تلقاء نفسه أن يراعى مصلحة الجيران، وهذا ما استقر عليه القضاء الفلسطيني في قرار نقض جزاء رقم 2014/293 : "إن وجود رخصة بناء صادرة عن بلدية أريحا (اللجنة المحلية للتنظيم والبناء– بتاريخ 1962/9/26) لإقامة بناء عبارة عن غرفتين ومنافع وبرنده وزريبة أبقار في قطعة الأرض محل الشكوى لا يحول دون إدانة الطاعن بتهمة إحداث مكرهة صحية متى تحققت تلك المكرهة؛ ذلك إن ترخيص تربية الأبقار لا يعني بحال أنها رخصة لإحداث مكرهة صحية، الأمر الذي يجعل هذا السبب معتلاً وحرياً بالرد". وكذلك في قرار استئناف حقوق رام الله 219 لسنة 2016 الصادر بتاريخ 2016/11/17 "ورغم أن التراخيص الإدارية لا تعصم من المسؤولية فيما إذا ثبت أن المضر بجاره أحدث الضرر، على أساس أن الترخيص هو مجرد تدبير وقائي يهدف لحماية المصلحة العامة، بينما المصلحة الخاصة بالجيران على كل جار أن يراعيها من تلقاء نفسه"(موقع مقام، https://maqam.najah.edu).

وبعد بيان وتفصيل المعايير التي يمكن من خلال تقدير عادية الضرر من عدمه، ورغم ورود معايير صريحة بذلك بالتشريعات النافذة، إلا أن الأمر لم يخلُ من النواقص والضبابية في معايير الضرر خاصة فيما يتعلق بالأمور المستحدثة التي من شأنها تسبب أضرار فاحشة كما هو الحال في أبراج تقوية

الاتصالات الخلوية سواء الفلسطينية أو الخاصة بالاحتلال الإسرائيلي المنتشرة في مدن الضفة الغربية، كذلك الأمر في مكبات النفايات والمسالخ التي أضحت ظاهرة في كل المناطق، فهنا أرى أن العرف وطبيعة الأموال ومكان تواجدها لم يعد بالمعيار الواضح الذي يستند إليه فلا بد من تدخل المشرع في هذا الأمر.

المطلب الثاني :المسؤولية عن أضرار الجوار

الإضرار بالجار يرتب آثاراً تعطي للجار المتضرر أن يطالب بإزالة الضرر كونه يعيد التوازن الذي اختل بسببه، فإذا تعذر ذلك، جاز التعويض النقدي (سيد، 2008، صفحة 40). وجزاء الإضرار في إطار المسؤولية المدنية هو إزالة الضرر أو التعويض، ونقسم هذا المطلب إلى فرعين: نخصص الأول لإزالة الضرر، والثاني للتعويض النقدي كما يلي:

الفرع الأول: إزالة الضرر

يقصد بإزالة الضرر إزالة آثاره وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوعه، هو أفضل وسيلة لجبر الضرر كونه يزيله بدلا من بقائه لقاء تعويض نقدي، وهو ترضية من جنس ما أصابه من ضرر بدلا من الحكم له بمبلغ من النقود (التكروري و سويطي، 2021، صفحة 308).

وجبر الضرر بإزالته لا يتخذ صورة واحدة، فهو مختلف حسب الحالة، فقد يكون جبر الضرر بإلزام الجار المسؤول تعديل في طريقة الاستغلال على نحو من شأنه المنع أو الحد من حصول الضرر، بحيث يعيد الأضرار الواقعة إلى الحد المألوف أو إلى منعها بصورة نهائية وبهذا توجهت محكمة النقض الفلسطينية في قرارها نقض مدني رقم 2023/928 الصادر بتاريخ 2023/12/21، الذي قضت فيه "بإلزام الجار بإغلاق نصف الشابيك الكاشفة لصحن بيت الجار المتضرر للحد الذي يحجب الرؤية"، وقد يكون بإلزام الجار المسؤول بإزالة مصدر الضرر، ومن تطبيقات ذلك، ما قضت به محكمة النقض الفلسطينية في قرارها نقض جزاء24 لسنة 2018" بإزالة زريبة الأبقار التي سببت الضرر للجار"
(موقع مقام، https://maqam.najah.edu).

كما أن المادة 1200 من مجلة الأحكام العدلية أعطت أمثلة عديدة عن الأضرار الفاحشة وآلية إزالتها، "يدفع الضرر الفاحش بأي وجه كان. مثلاً لو اتخذ في اتصال دار دكان حداد أو طاحون. وكان من طرق الحديد ودوران الطاحون يحصل وهن للبناء أو أحدث في جانبها فرن أو معصرة، فتأذى صاحب الدار من دخان الفرن، ورائحة المعصرة، حتى تعذرت عليه السكنى، وكذا لو كان لرجل عرصة متصلة بدار آخر، فشق فيها نهراً إلى طاحونة، وجري الماء يوهن جدار الدار، أو اتخذ واحد في أساس جدار جاره مزبلة،

وإلقاء القمامة يضر بالجدار، وكذا لو أحدث رجل بيدراً في قرب دار لآخر، وبمجيء الغبار منه يتأذى صاحب الدار، حتى لا يطيق الإقامة فيها، وكما لو أحدث رجل بناء مرتفعاً في قرب بيدر لآخر، وسد مهب ريحه، وكذا لو أحدث رجل دكان طباخ في سوق البزارين، وكان الدخان يصيب أمتعة الجار ويضرها".

كما أن قانون البيئة الفلسطيني ألزم بموجب مواده 63 و 74 مسبب الأضرار البيئية للمجوارين بإزالة المكرهه المسببة للضرر على نفقة المخالف، وهذا يعني أن التشريعات النافذة بالضفة الغربية وأيضاً القضاء الفلسطيني قد أخذ بفكرة التعويض العيني كوسيلة للتعويض عن الضرر الفاحش.

الفرع الثاني: التعويض النقدي

تبنت مجلة الأحكام العدلية التعويض النقدي، بنص المادة 53 منها أنه "إذا بطل الأصل يصار إلى البدل"، والمعنى الواضح لهذه القاعدة، أن الذي يجب أداؤه هو الأصل، فإذا تعذر إيفاؤه بالفوات أو التفويت، يصار إلى البدل. قد يستحيل على القاضي في بعض الأحوال الحكم بالتعويض العيني أي أعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل الضرر، إذا كان مرهقاً للجار المتسبب به بسبب التكلفة الباهظة التي قد يتكبدها من جراء إعادة الحال إلى ما كانت عليه، وقد تكون الفائدة من إزالة الضرر لا تتناسب والضرر الواقع حتى لمحدث الضرر (Liz, 2008, p. 201). كما لو كان المصنع محدث الضرر يناسبه موقعه المقام فيه من الناحية الاقتصادية، ويعمل به عدد كبير من العمال، ويتعذر منع ضرره للجار بغير الإزالة، فلا شك أن هذه الإزالة تؤدي إلى إرهاق مالك المصنع، كما ستؤدي إلى بطالة عدد كبير من العمال، ولذلك يجوز للقاضي أن يرفض طلب إزالة المصنع الذي يسبب للجار مضار غير مألوفة، ويقضي بالتعويض النقدي (سيد، 2008، صفحة 55)، وفي هذا إعمال للقاعدة الكلية الواردة بنص المادة 65 من مجلة الأحكام العدلية "الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف".

وبالرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بالتعويض النقدي، نجد أن المبدأ العام الذي يحكم تقدير التعويض، هو مبدأ التعويض الكامل للضرر، فيحكم القاضي بتعويض الجار تعويضاً نقدياً كاملاً عن الضرر غير المألوف الذي لحقه من استعمال المالك لحق ملكيته، سواء كان ضرراً مادياً أو أدبياً، ويشترط لاستحقاق التعويض أن يكون الضرر غير المألوف وفقاً للقواعد العامة مباشراً، وهو الذي يكون نتيجة طبيعية للفعل الذي أصاب المضرور. وخلافاً للمسؤولية العقدية حيث يقتصر التعويض على الضرر المتوقع فقط، فإن التعويض في المسؤولية عن الفعل الضار يشمل كل ضرر مباشر، متوقعاً كان هذا الضرر أم غير متوقع.

كذلك، يشترط في التعويض أن يكون متكافئاً مع الضرر ليس دونه وغير زائد عليه، وفي هذا المعنى تنص المادة 2/64 من قانون المخالفات المدنية أنه "في الإجراءات التي تتخذ للحصول على قسم من التعويض بمقتضى هذه المادة، يكون المبلغ الذي يمكن تحصيله من أي شخص من أصل التعويض، المبلغ الذي تجده المحكمة متفقاً مع العدالة والإنصاف بالنظر إلى مدى تبعة ذلك الشخص عن الضرر، وتكون للمحكمة صلاحية إعفاء أي شخص من تبعة المساهمة في التعويض، أو الإيعاز بجعل المبلغ الذي يحصل من أي شخص معادلاً للتعويض بكامله".

كما يشترط أن يكون الحكم بالتعويض بقدر الأضرار المطالب بالتعويض عنها، وفي هذا المعنى تنص المادة (60/ب) من قانون المخالفات المدنية أنه "وإذا كان قد لحق بالمدعي ضرر مادي، فلا يحكم بالتعويض عن ذلك الضرر إلا إذا كان المدعي قد بين تفاصيل ذلك الضرر في لائحة ادعائه أو أرفقها بها".

وتعويض الجار عن الأضرار المادية يشمل الخسارة اللاحقة والكسب الفائت، استناداً إلى نص المادة (60/أ) من قانون المخالفات المدنية، التي جاء فيها أنه "إذا كان قد لحق بالمدعي ضرر، فلا يحكم بالعقوبة إلا عن الضرر الذي قد ينشأ بصورة طبيعية في سياق الأمور الاعتيادية والذي ينجم مباشرة عن المخالفة المدنية التي ارتكبها المدعي".

والأصل أن يكون التعويض النقدي مبلغاً معيناً يعطى للمضرور دفعة واحدة، ولكن لا يوجد ما يمنع من أن يكون هذا التعويض على هيئة أقساط أو يدفع على شكل إيراد مترتب مدى الحياة، وذلك وفقاً لما تتوصل إليه محكمة الموضوع من ظروف القضية (التكروري و سويطي، 2021، صفحة 176). وفي هذا المعنى، تقول محكمة التمييز الأردنية في قرارها تمييز حقوق رقم 1998/1760 أنه "يستفاد من نص المادة 269 من القانون المدني إن التعويض في حال تعذر إعادة الحال يكون عن طريق التعويض، والقاعدة العامة في هذه الحالة أن يكون التعويض مبلغاً من المال، ومع ذلك يجوز أن تختلف صوره فيكون مبلغاً إجمالياً أو إيراد لمدة معينة أو مدى الحياة، كل ذلك وفق ما تتوصل إليه محكمة الموضوع من ظروف القضية، وعليه يكون حكم المحكمة للمدعي بمبلغ محدد من المال بتغطية ما أصابه من ضرر غير مخالف للقانون" (عرقاوي، 2023، صفحة 175).

ووفقاً للرأي المستقر، فإن العبرة في تقدير التعويض عن الضرر الذي أصاب المضرور وقت صدور الحكم وليس وقت وقوع الضرر، وقد أكدت محكمة النقض الفلسطينية على هذا المعنى في قرارها رقم

2021/935 الصادر بتاريخ 2023/2/8 بالقول "العبرة في تقدير التعويض هي بقيمته وقت الحكم بالتعويض وليس بقيمته وقت وقوعه، إذ يلتزم المسؤول عن الخطأ بجبر الضرر كاملاً ولا يكون التعويض كافياً لجبره إذا لم يراع في تقديره قيمة الضرر وقت الحكم"(موقع مقام، https://maqam.najah.edu).

وأرى في وقت تقدير التعويض عن مضار الجوار غير المألوفة بوقت صدور الحكم، ما يتفق والغاية الأساسية من التعويض، فالهدف من التعويض هو جبر الضرر كاملاً، ولا يكون التعويض كافياً لجبره إذا لم يراع في تقديره قيمة الضرر وقت صدور الحكم، على اعتبار أن النتائج التي تترتب على الضرر قد تشتد أو تخف تبعاً لظروف مختلفة، وبالتالي لا يمكن تحديدها إلا يوم صدور الحكم.

وتجدر الإشارة إلى أن المسؤولية المدنية المترتبة على الإضرار بالجوار سواء بإزالة الضرر أو التعويض تقع على الجار مسبب هذا الضرر سواء كان مالكاً أو مستأجراً أو منتفعاً طالما هو الذي سبب الضرر، وهذا ما ينسجم مع القواعد العامة في المسؤولية المدنية التي ألزمت مسبب الضرر بإزالته أو التعويض عنه إن كانت الإزالة مستحيلة أو مرهقة كما وضحنا.

الخاتمة:

عملاً بالقاعدة الفقهية القائلة "ما لا يدرك كله لا يترك جله". لم أكن أبغى من خلال هذه الدراسة أن أخرج ببحث كامل وشامل لكل ما يدور حول الموضوع، وذلك لتعدد وتفرع الأضرار الجسيمة التي يسببها الجيران لبعضهم البعض، لكن حاولت بقدر المستطاع وبعد تذليل الصعوبات والعقبات المتمثلة بتفرع وتشعب التشريعات الناظمة للموضوع في الضفة الغربية، البحث في الموضوع وأن أخرج بدراسة بموجب التشريعات النافذة تعتبر كنقطة انطلاقة للبحث والتوسع في موضوع التزامات الجوار، وقد توصلت من خلال البحث في الموضوع إلى عدة استنتاجات وتوصيات نوجزها كما يلي:

النتائج:

1- إن التشريعات الناظمة لالتزامات الجوار، تعتبر قديمة كون معظمها يعود للحقبة العثمانية والبريطانية والأردنية في فلسطين، ولم تواكب التطورات الكبيرة خاصة في المجال التكنلوجي البيئي الذي أضحى من أكبر مسببات مضار الجوار.

2- الجار الذي يفرض عليه الالتزام بعدم الإضرار بجاره بأضرار فاحشة هو المقيم في منطقة الجوار سواء كان ملاصقاً أو غير ذلك، إذ إن التشريعات النافذة توسعت بمفهوم الجار ليشمل الجار المقابل والرأسي والجانبي، سواء كان هذا الجار المتسبب بالضرر هو المالك أو المستأجر أو المنتفع بإحدى صور الانتفاع.

3- إن الترخيص من الجهات الإدارية المختصة لا تكون سببا مبيحا أو معفيا للمسؤولية عن أضرار الجوار، فيكون الجار مسؤولا عن الضرر سواء بالإزالة أو التعويض، فالعبرة لوقوع الضرر حتى لو كان سبب الضرر حاصلاً على ترخيص من الدولة.

4- إن التزامات الجوار المتمثلة بامتناع تسبيب الجار الضرر الفاحش لجاره هي التزامات سلبية، وهي قيود قانونية ترد على حق الملكية في ذاته مراعاة لمصلحة خاصة ألا وهي مصلحة المجاورين في منطقة الجوار.

التوصيات: وبدراسة الموضوع في ضوء التشريعات التي استنبطنا منها الأحكام المنظمة لالتزام الجوار لنا توصيات تتمثل بما يلي"

1- نوصي المشرع الفلسطيني خاصة في التشريعات الناظمة للقطاع الزراعي المتمثلة بالقرار بقانون رقم 14 لسنة 2018 الصادر من الرئاسة الفلسطينية، أن يأخذ بعين الاعتبار مسألة التنظيم القانوني لواقعة الجوار في الأراضي الزراعية وتنظيم الالتزامات فيها، ولا يتركها للقواعد العامة، خاصة وأن المجال الزراعي فيه من التقنيات والمبيدات التي قد يكون باستخدامها ضرر فاحش، وهذا ما يستوجب مراجعة القرار بقانون المذكور وتنظيم واقعة الجوار الزراعي خاصة وأن السمة الغالبة لأراضي الضفة الغربية هي أراضي زراعية.

2- كما نوصي المشرع الفلسطيني بسن التشريعات الحديثة المواكبة للتطور خاصة التكنولوجي منه، فالتشريعات النافذة لم تواكب التفصيل العميق في مجال أبراج المراقبة وأبراج التقوية للشبكات الاتصال الخلوي والأنترنت، والتي قد تسبب إضرارا فاحشة لم يستدل عليها في التشريعات الناظمة مما يستدعي سن التشريعات المواكبة للمستجدات في هذا المجال أسوة بالدول المقارنة.

المراجع

Cooke, E. (2007). *Modern Studies in Property Law. Volume 4. HART Publishing.*

Fleming, J. (1998). *Introduction to the law of torts. 9th ed. Oxford: LBC information service.*

Liz, W. (2008). *Tort law text , cases and materials.* Oxford university press.

Martin, D. (2002). *Principles of Land Law, Fourth Edition, Cavendish Publishing Limited. .* London.

Neil, D., & Anne, R. (2010). *Property Law and Practice, College of Law Publishing, Braboeuf Manor, Portsmouth Road, St Catherines, Guildford .*

Paul, M., & Bunyan, B. (1992). *"Environmental Injustice: Weighing Race and Class as Factors in the Distribution of Environmental Hazards," 63 no. 4,.* University of Colorado Law Review.

Wood, D. (1999). *Law and the Built Environment, First Edition. MACMILLAN PRESS LTD.* London.

أ. إبراهيم. (2012). *حق الجار*. دار نهضة مصر.

أ. النصرة. (2023). *المسؤولية التقصيرية في فلسطين، في ضوء قانون الإخطاء المدنية الإنجليزي*. جامعة بيزيت.

أشرف سيد. (2008). المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة الناشئة عن أعمال البناء: الاتجاهات الحديثة في مسؤولية رب العمل والمشيدين، دراسة مقارنة في القانونيين المصري والفرنسي. (عدد 19). *مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية*.

أمجد أبو موسى. (2012). *قاعدة الضرر يزال وأثرها في المعاملات المالية (رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا)*. غزة: جامعة الأزهر.

أنيس العذار. (2018). نظرية مضار الجوار والمسؤولية عن الضرر البيئي. جامعة عمار ثليجي بالأغواط. (عدد 3). *المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية*.

بوعلي رميصاء. (2017). *المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة (رسالة ماجستير)*. كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح.

ح. عيسه. (2021). *ملكية الأراضي في الضفة الغربية*. دار الشامل للنشر والتوزيع.

رنا دواس. (2010). *المسؤولية المدنية للمتسبب: دراسة مقارنة (رسالة ماجستير)*. فلسطين: جامعة النجاح الوطنية.

رولا عرقاوي. (2023). *القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية وفق التشريعات السارية في الضفة الغربية (رسالة ماجستر)*. جامعة بيزيت.

زرارة عواطف. (2013). *مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة (رسالة دكتوراه)*. كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر.

زين الدين ابن حمد ابن رجب الحنبلي. (2001). *جامع العلوم والحكم في شرح خمسين حديثاً من جوامع الكلم، تحقيق شعيب الأرناؤوط* (المجلد 7). مؤسسة الرسالة.

س. تناغو. (2009). *مصادر الالتزام*. مكتبة الوفاء القانونية.

ع. حمزة. (2006). *مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني*. دار النهضة العربية.

ع. التكروري، و أ. سويطي. (2021). *مصادر الحق الشخصي* (المجلد 2). المكتبة الجامعية.

ع. حواس. (2011). *المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق بيئة الجوار*. دار الجامعة الجديدة.

عبد الحميد عياد مصطفى. (1994). المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الليبي. المجلد 13. *مجلة دراسات قانونية، جامعة بنغازي*.

عبد الرزاق السنهوري. (2021). *الوسيط في شرح القانون المدني ـ حق الملكية، تنقيح أحمد المراغي، ط1، ج: 8، ص: 699*. القاهرة: دار النهضة العربية.

عبير درباس. (2014). *المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين: دراسة مقارنة (رسالة ماجستير)*. جامعة بيرزيت.

ف. عبد الواحد. (1989). *أضرار البيئة في محيط الجوار والمسؤولية المدنية عنها*. مكتبة وهبة.

فاطمة الزهراء عواطي. (2018). التزامات الجوار: دراسة تأصيلية في ضوء السنة النبوية الشريفة. مجلد 15، (عدد 2). *مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية*.

ل. شبيب. (مجهول السنة). *الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسبها وصورها* (المجلد 3). دار النهضة العربية.

م. العوجي. (2016). *القانون المدني، المسؤولية المدنية (ط 5). ج2*. منشورات الحلبي الحقوقية.

م. رمضان. (1995). *المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية* (المجلد 1). دار الجيب للنشر والتوزيع.

م. عمران. (1990). *الحقوق العينية الأصلية*. دار النهضة العربية.

م. خضر. (2015). *التنظيم الدستوري في فلسطين*. منشورات مركز مساواة.