جامعة الأزهر
AL-AZHAR UNIVERSITY

حماية الجيران من أضرار الجوار في الشريعة والنظام السعودي

دراسة وصفية تحليلية

إعداد

د . ماجد بن نايف الشيباني

أستاذ القانون المدني المشارك - كلية إدارة الأعمال

جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز

بحث مستل من الإصدار الثالث ٢/٢

من العدد الثامن والثلاثين – يوليو / سبتمبر ٢٠٢٣م

حماية الجيران من أضرار الجوار في الشريعة والنظام السعودي

دراسة وصفية تحليلية

إعداد

د . ماجد بن نايف الشيباني

أستاذ القانون المدني المشارك - كلية إدارة الأعمال

جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز

موجز عن البحث

أكدت الشريعة الغراء على ترسيخ مبدأ الأخوة وحسن الجوار بين الناس، وعدم إلحاق الضرر لبعضهم البعض. فالجار ملتزم بعدم الاضرار بجاره، والمراد بالضرر هنا هو الضرر غير المألوف الذي قد يكون ناتج عن تعسف الجار في استعمال حقه على نحو يلحق فيه ضرر لجاره، أو مخالفة القيود التي رسمها النظام او التنظيمات الخاصة بتنظيم حسن الجوار.

ونظراً لاختلاف مصالح الجوار وتأثره بما حوله من نشاطات تجارية وتوسعات معمارية، فقد أوجد ذلك صعوبة بحثية من حيث التنقيب في أغلب الأنظمة واللوائح والأدلة الاسترشادية الصادرة في المملكة العربية السعودية، التي يتوقع أن تتنبه إلى خصوصية الجوار، وتأخذها بعين الاعتبار. ويضاف إلى ذلك أن دارسي حماية الجيران كثيراً ما يجنحون إلى الدراسة الفقهية، ويشيرون إشارات سريعة إلى بعض التنظيمات السعودية العامة ذات الصلة بها.

لذا فقد تناولت في هذا البحث بيان مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها، كما تنولت بيان مفهوم حماية الجيران في الشريعة الإسلامية والنظام

السعودي؛ حيث يناقش البحث مفهوم حماية الجيران شرعا ونظاما ويتناول الأساس القانوني للمسؤولية عن اضرار الجوار، بالإضافة إلى بيان الفرق بين الضرر المألوف وغير المألوف في النظام السعودي.

وأخيرا استعرضت في البحث طرق أو وسائل حماية الجار في الشريعة الإسلامية والنظام السعودي.

الكلمات المفتاحية: الحماية ، الجار، الشريعة ، النظام ، الضرر المألوف وغير المألوف، وسائل حماية الجار

Protecting Neighbors from the Damages in the Sharia And The Saudi Legal System- A Comprehensive Descriptive And Analytical Examination

Majed N. Al-Shaibani
Department of Civil Law ، College of Business Administration ، Prince Sattam bin Abdul-Aziz University ، Saudi Arabia.
E-mail : m.alshaibani@psau.edu.sa

Abstract:

Sharia law places a strong emphasis on fostering a sense of brotherhood and promoting good neighborliness. It highlights the duty for individuals to abstain from causing harm to one another. In the context of neighbors, this obligation necessitates individuals not to engage in actions that result in undue harm, arising from the abuse of one's rights in a manner that adversely affects their neighbor. This includes violations of the established system or regulations governing good neighborliness.

The diverse interests connected with neighborhoods, coupled with their significant impact on commercial activities and architectural developments in their neighborhood, pose a research challenge in comprehensively examining the multitude of laws, regulations, and guidelines established in the Kingdom of Saudi Arabia. These regulations consider the unique dynamics of each neighborhood. Furthermore, researchers focusing on neighbor protection frequently resort to jurisprudential studies, often making brief references to overarching Saudi regulations related to this subject.

In this study, I investigate into the explanation of the consequences of unfamiliar neighbors and the corresponding responsibilities associated with them. Additionally, I explore the conceptual framework of protecting neighbors within Islamic law and the Saudi legal system. The research examines the legal aspects of neighbor protection and probes into the underlying principles governing responsibility for damages within neighborhoods. Furthermore, the study differentiates between familiar and unfamiliar damages within the Saudi legal framework.

In conclusion, the study observes various methods and mechanisms prescribed for protecting one's neighbor within the frameworks of both Islamic law and the Saudi legal system.

Keywords: Neighbor ، Sharia ، Common and Uncommon Damages ، Ways And Methods Of Protecting Neighbors.

مقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، وعلى آله وصحابته والتابعين، وبعد:

تفرض المجاورة نفسها على الإنسان نظراً لطبيعة الحياة، ولطبيعة الإنسان نفسه، فهو اجتماعي، ومن شأنه أن يعيش ضمن مجتمعات إنسانية، تبدأ من دائرة الجوار، ثم تتسع بعد ذلك. والناس ليسوا سواء في تعاملاتهم مع الأخرين. ولذلك قد يفرض هذا التعايش والاحتكاك بين الناس بعض التصرفات التي قد ينتج عنها بعض المشكلات والخلافات التي تلحق الضرر بهم، ولهذا جاءت الأنظمة لتحديد الأفعال المجرمة والمخالفة لحسن الجوار مع بيان العقوبات الرادعة لها.

وإذا لم يكن هنالك خوف من الفضلاء أحاسن الأخلاق، فإن الأمر مع غيرهم يختلف، لأن سوء الخلق بدرجاته المختلفة يدعو إلى التجاوز والتعدي، ولذا كان من الأولويات الشرعية التأكيد على حسن الجوار، والتحذير الشديد من الإساءة إلى الجيران، مع كفالة النظام السعودي لرد الظلم واستيفاء الحق، وهو ما التفتت إليه الأنظمة المدنية عمومـًا، والنظام السعودي على وجه الخصوص الذي ينطلق من الكتاب والسنة، ويعتمد عليهما، ويأخذ بأقوال فقهاء الشريعة، أو بأحدها على سبيل الترجيح ومراعاة المصلحة الآنية عند الاختلاف.

فقد أكدت الشريعة الغراء على ترسيخ مبدأ الأخوة وحسن الجوار بين الناس، وعدم إلحاق الضرر لبعضهم البعض. فالجار ملتزم بعدم الاضرار بجاره، والمراد بالضرر هنا هو الضرر غير المألوف الذي قد يكون ناتج عن تعسف الجار في

استعمال حقه على نحو يلحق فيه ضرر لجاره، أو مخالفة القيود التي رسمها النظام او التنظيمات الخاصة بتنظيم حسن الجوار. وقد أمرنا الله سبحانه وتعالى في كتابة الكريم إلى الإحسان بالجار " وبالوالدين إحسانا وبذي القربى واليتامى والمساكين والجار ذي القربى والجار الجنب والصاحب بالجنب.. "[1]، كما أوصى نبينا محمد صلى الله عليه وسلم بحسن المعاملة مع الجار، قوله " مازال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه"[2].

ونظراً لاختلاف مصالح الجوار وتأثره بما حوله من نشاطات تجارية وتوسعات معمارية، فقد أوجد ذلك صعوبة بحثية من حيث التنقيب في أغلب الأنظمة واللوائح والأدلة الاسترشادية الصادرة في المملكة العربية السعودية، التي يتوقع أن تتنبه إلى خصوصية الجوار، وتأخذها بعين الاعتبار. ويضاف إلى ذلك أن دارسي حماية الجيران كثيراً ما يجنحون إلى الدراسة الفقهية، ويشيرون إشارات سريعة إلى بعض التنظيمات السعودية العامة ذات الصلة بها.

وإزاء ذلك آثرت عمل بحث تجتمع فيه النظرة الفقهية والتنظيم القانوني السعودي، مع إبراز الجوانب القانونية قدر المستطاع، وذلك تحت عنوان: حماية الجيران في النظام السعودي والشريعة الإسلامية سائلاً الله تعالى التوفيق والإعانة.

---

(١)سورة النساء، آية (٣٦).

(٢)سنن أبي داود، تحقيق شعيب الأرناؤوط ومحمد قره بللي، ط١، دار الرسالة العالمية، لبنان، ١٤٣٠هـ. (ح:٥١٥٢)، سنن الترمذي، تحقيق بشار عواد، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٨هـ. (ح:١٩٤٣)، مسند الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق شعيب الأرناؤوط، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط١، ١٤٢١هـ. (ح:٦٤٩٦).

المشكلة البحثية:

لوحظ في كثير من الدراسات القانونية لحماية الجيران اعتمادها على قوانين عدد من الدول العربية كالجزائر والأردن ومصر، ولا ضير في ذلك، فالموضوع مهم جداً ومعظم تلك الدراسات صادرة في تلك البلاد، فبديهي أن ينظر في قوانينها، مع إجراء شيء من المقارنات المعززة للموضوع والموضحة له، وهي في مجملها دراسات لقانون مدني لم يُبْن أصالة على الفقه الإسلامي، ولا يمنع ذلك من التوافق معه أو الاعتماد عليه في طائفة من المواد التنظيمية. وهذا الأمر بحد ذاته ينبه إلى الفارق بين دراسة قانون يعتمد الشريعة ابتداء ويقوم عليه، ودراسة تعتمد على تلك القوانين، الأمر الذي يعني ضرورة البحث في النظام السعودي على وجه الخصوص للإجابة على التساؤل الرئيس وهو: ما وجه التكامل بين النظام السعودي والفقه الإسلامي في حماية الجيران؟ ويتبعه تساؤلات أخرى أبرزها:

- ما مفهوم حماية الجيران شرعـًا ونظامـًا؟
- ما هو الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار الجوار؟
- ما طرق حماية الجار في الشريعة والنظام السعودي؟

الأهمية:

يمكن تحديد أهمية البحث في الآتي:

١-تماس البحث مع ظاهرة إنسانية قديمة متجددة لا يستطيع المجتمع الإنساني الانفكاك عنها مطلقـًا.

٢-تنوع حوائج الجيران ومنافعهم وتجددها، الأمر الذي يستدعي التأصيل والمقايسة والتتبع لتنزيل الأحكام وتطبيق القانون على الوجه الصحيح.

٣-الاستفادة الشخصية للباحث بمعرفة المنحى القانوني في مختلف الدراسات ذات الصلة، والتطبيقات القضائية في المملكة العربية السعودية لهذه الحماية.

٤-السعي لإثراء المكتبة القانونية والشرعية بدراسة حديثه تركز على قضية الحماية، وتعتمد على الفقه والنظام السعودي على وجه التحديد.

الأهداف:

١-بيان مفهوم حماية الجيران في الفقه والقانون، مع التوسع في معرفة المدلولات الخاصة بكلٍ من مصطلحات: الحماية، والجوار، والضرر.

٢-تحديد الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار الجوار وأيضا الضرر الموجب لحماية الجار في الفقه والنظام السعودي، مع التعريج على أصل التسامح والتصالح في علاقات الجوار.

٣-التعرف على طرق حماية الجار في الشريعة والنظام السعودي.

٤-الإشارة إلى بعض التنظيمات الخاصة في المملكة التي تكفل حسن الجوار وعدم التعدي.

منهج البحث :

يعتمد البحث المنهجين الوصفي لما ورد لدى الفقهاء حيال مسألة حماية

الجيران، وما اشتمل عليه النظام السعودي بهذا الخصوص، ثم المنهج التحليلي لأجل المقايسة والاستنتاج.

حدود البحث:

للبحث ثلاثة حدود موضوعية هي:

أولها: حماية الجيران، دفعاً للتوسع في مسائل الجيران العامة.

والثانية: الأقوال الفقهية الواردة في الحماية وتحديد الضرر المستوجب للمسؤولية الجنائية ومن ثم الحماية.

والثالثة: النظام السعودي بما صدر عنه من أنظمة ولوائح وأدلة استرشادية معتمدة.

الدراسات السابقة:

أسلفت أن معظم الدراسات القانونية لموضوع الحماية اتجهت لقوانين البلاد التي تمت فيها الدراسة، وما كتب عن حماية النظام السعودي -فيما ظهر لي- مقالات قصيرة، أو تعليقات على قرارات صادرة، أو استقراء لبعض تطبيقات المحاكم، ولم أقف على بحث مختص يستنطق جوانب حماية الجيران في النظام السعودي، وفيما يأتي بعض الدراسات التي وقفت عليها أذكرها على سبيل التمثيل لا الحصر:

١-أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، أعدته سليمى الهادي وشهيدة قادة، وركز على الإطار المفاهيمي لمضار الجوار غير المألوفة، وتحديد القانون الجزائري للجوار، وأثر

أسبقية الاستغلال في تقدير الضرر.

ومثل هذه الدراسة مفيدة للباحث من جهة المفاهيم نوعـًا ما، ويبقى الفارق الجوهري في القانون محل الدراسة، فدراسة سليمي وشهيدة متكئة على القانون الجزائري تمامـًا، بينما بحثي معني بالقانون السعودي مع الأقوال الفقهية.

٢- استقلالية نظرية مضار الجوار غير المألوفة عن نظرية التعسف في استعمال الحق، لنبيل خادم، الذي أقام البحث على أساس الفصل بين نظرية الضرر غير المألوف ونظرية التعسف، ودفع الخلط بينهما من وجهة نظره، وما يتعلق بذلك من قضايا التعويض ومقدار الضرر المشروط لقيام المسؤولية. وقد اتجهت هذه الدراسة إلى القانون المصري والجزائري. والفارق ظاهر من جهة عناية دراستي بحماية الجار، وليس التمييز بين النظريتين المشار إليهما، بالإضافة إلى عنايتي بالقانون السعودي، وليس المصري والجزائري.

٣- المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون المدني الليبي، لمصطفى عبدالحميد عياد، وتركز الدراسة على مفهوم الجوار والتزاماته، والأساس القانوني للمسؤولية عن الغلو في استعمال حق الملكية، وأثر الترخيص الإداري والأسبقية في الاستغلال على قيام المسؤولية، ومعيار الضرر غير المألوف والتعويض الواجب عنه، وكل ذلك استناداً إلى القانون الليبي. ومرة أخرى أنبه إلى أن دراستي تعتمد الفقه والقانون السعودي، ولا يمنع ذلك من وجود توافق في بعض جزئيات المفاهيم.

خطة البحث:

اشتمل البحث على مقدمة وتمهيد ومبحثين وخاتمة وثبت لمصار البحث ومراجعه.

في المقدمة أبرزت مشكلة البحث وأهميته وأهدافه ومنهج الباحث في دراسته وحدوده والدراسات السابقة والخطة التي استقر البحث عليها.

❖**تمهيد وفيه:**

المطلب الأول: الحماية ومفهومها

المطلب الثاني: مفهوم الجيران

المطلب الثالث: مفهوم الضرر

❖**المبحث الأول: الأساس القانوني للمسؤولية من أضرار الجوار، وفيه أربعة مطالب:**

المطلب الأول: الغلو في استعمال الحق

المطلب الثاني: عدم الحماية من الضرر المألوف.

المطلب الثالث: الحماية من الضرر غير المألوف.

المطلب الرابع: التمييز بين الضرر المألوف وغير المألوف.

❖**المبحث الثاني: طرق حماية الجار في الشريعة والنظام السعودي. وفيه مطلبان:**

المطلب الأول: وسائل حماية الجار من الضرر في الشريعة الإسلامية.

المطلب الثاني: وسائل حماية الجار من الضرر في النظام السعودي.

المطلب الثالث: التعويض عن الأضرار الناشئة عن الجوار

❖**وفي الخاتمة إجمال لما توصل إليه البحث من نتائج وتوصيات.**

التمهيد

ينطوي عنوان الدراسة صراحة على مصطلحين رئيسين هما الحماية والجوار، وعلى معنى ضمني هو الضرر غير المسموح به، ومن الأوفق التعريف بهما على نحو مفصل، ثم الشروع في المباحث الأخرى وفقًا للمفهوم الإجرائي المستقر عليه في هذه الدراسة، وهما: الحماية، والجار.

المطلب الأول: الحماية ومفهومها

الحماية في اللغة مشتقة من حَمَى، ويرجع أصلها إلى الحرارة حسية كانت أم معنوية، وروعي الجانب المعنوي عند التعبير بالحَميّة عن القوة الغضبية(١)، وقد استحضرت هذه الدلالة الأصلية للتعبير بالحماية عن: الدفع والنصرة، وشدة الأمر، والواصل العِلّي بين هذه المعاني وأصل الدلالة: أن الحرارة فيها إشارة إلى الإرادة الموجّهة، وهي ذاتها حاضرة في المعاني اللغوية الآنفة.

وأما في الاصطلاح: فعرفتها منظمة أوكسفام بأنها: "كافة النشاطات الهادفة إلى الحصول على الاحترام الكامل لحقوق كافة الأفراد دون أي تمييز، وفقًا لما تضمنته القوانين والأطر ذات العلاقة"(٢)،

---

(١) ينظر: المفردات للراغب الأصفهاني، تحقيق صفوان الداودي، دار القلم، دمشق، ط١، ١٤١٢هـ. ص٢٥٨.

(٢) ما هي الحماية، كتيب أعدته منظمة أكسفام لصالح التجمع العالمي للحماية، بتمويل من المفوضية الأوربية للمساعدات الإنسانية والحماية المدنية، ونشرته الأمم المتحدة بتعريب شريف سرحان، ص٣. وهو مرفوع على الرابط: https://2u.pw/nqZLnN.

وأما في النظام السعودي، فعند التأمل في الأنظمة واللوائح ذات الصلة يلحظ أن واضع النظام ركز على تعريف المضاف دون المضاف إليه، فعلى سبيل المثال: حماية الطفل تم في المادة الأولى منه تعريف الطفل والإيذاء والإهمال، ولم يتوقف النظام عند الحماية، ونظام حماية البيانات الشخصية تم في المادة الأولى منه تعريف البيانات الشخصية، ولم تعرّف الحماية، وربما كان السبب في ذلك أن الحماية مجسدة في مواد النظام، وكذا وضوح المدلول.

وبالنظر إلى المدلول اللغوي للحماية والتعريف الاصطلاحي لجمعية أوكسفام يمكن تعريف الحماية اصطلاحاً بأنها: التدابير القانونية والقضائية المانعة للاعتداء أو مطلق الأذى.

ويلاحظ أن تلك التدابير تختلف وفق القانون الذي تصدر عنه والدولة التي تعتمده، دون أن يختلف المقصد الرئيس وهو منع الاعتداء.

المطلب الثاني: الجيران

الجيران جمع جار، ويطلق في اللغة على معان حسنة منها: قريب المنزِل والمشارِك والمقاسِم والحليف والناصر والحامِي – المعيذ-. كما يطلق على: المنافق والمتَلَوِّن في أفعاله[1].

وهي في مجملها معان يتصور وجودها في جار المنزل، كما أنها تشعر بتنوع سلوكه، فتارة يكون حسناً، وتارة يكون سيئاً، كما أن هنالك بعداً ثالثاً لهذه المعاني

(١)) ينظر: تهذيب اللغة للأزهري، تحقيق محمد مرعب، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط١، ٢٠٠١م. (١١/ ١٢٠).

وهو البعد التشاركي بين الجيران، أي أن التماس بين الجيران حتمي، ينتج عنه منافع وأضرار، وبما أن الأضرار هي محل الإشكال الشرعي والقانوني فإن الجهات التنظيمية فصلت في مستوياتها، وسيأتي بيان ذلك قريباً.

والجار في الاصطلاح لا يخرج في مدلوله عن المعنى اللغوي الرئيس وهو القُرب، ويمكن أن يقال: إنه المجاور في المسكن.

إلا أن مفهوم الجوار يمكن أن يتسع ليتجاوز الجار الملاصق، إلى المساكن القريبة، ويزداد الأمر اتساعاً لو عُمل بقول علي بن أبي طالب رضي الله عنه أن الجيران هم: "من سمع النداء[١]، يعني الأذان. وقال أبوبكر بن العربي: «والجارُ على الحقيقةِ من كان قريبًا منك، أو من يجمعك معه مجلسٌ أو مسجدٌ[٢]، وذهب ابن شهاب الزهري والأوزاعي إلى أن أربعين داراً من كل ناحية جيرةٌ.[٣]

وهذا المفهوم المتسع يفضي بنا إلى عدّ سكان حي بأكمله جيراناً، ولكن هذا غير مأخوذ بعين الاعتبار في المسؤولية القانونية بشأن أضرار الجار المألوفة وغير المألوفة، فلا بد أن يكون ملاصقاً أو قريباً جداً، ولعل هذا الإطار الملاصقة

(١) (ينظر: شرح صحيح البخاري لابن بطال، تحقيق ياسر إبراهيم، ط١، مكتبة الرشد، الرياض، ١٤٢٣هـ. (٦/ ٣٨٣) .

(٢) (المسالك في شرح موطأ مالك، لأبي بكر بن العربي، تحقيق محمد وعائشة السليماني، ط١، دار الغرب الإسلامي، الأردن، ١٤٢٨هـ. (٧/ ٣٩٤).

(٣) (ينظر: رياض الأفهام، للفاكهاني، تحقيق نورالدين طالب، ط١، دار النوادر، سوريا، ١٤٣١هـ. (٤/ ٤٨٦).

أو القرب الشديد هو الأضبط لتحديد المسؤولية. وهذا الجوار له نوعان:

- الجوار الناشئ عن حقّ التعلّي [1]، ويراد به سكان عقار مكوّن من عدة طوابق، وتأثر هؤلاء ببعضهم كبير جداً.
- الجوار الجانبي، ويقصد به السكان المتجاورون في عقارات متلاصقة جانبياً[2]، والتأثر في هذه الحالة يحدث بوضوح بين المساكن المتلاصقة مباشرة، أو المتقابلة، ويقل التأثّر كثيراً مع التباعد، وهنا تصبح المسؤولية محل نظر وتدقيق، حتى وإن صدق عليهم مسمّى الجيران.

ورغم عناية النظام السعودي بحقوق الجوار مجملاً ومفصلاً، إلا أن التركيز لم يقع على تعريف الجار بقدر ما كان على نوعية الجوار، ونوع الضرر: مألوف أو غير مألوف، والإجراءات المانعة أو المعاقبة للضرر غير المألوف.

وتجدر الإشارة إلى أن النظام السعودي فيه نوع من التوسع في تأطير الجوار، فأدخل فيه المحال التجارية الملاصقة للمساكن، وكذا الباعة المتجولين الذين يقفون بجوار المساكن.[3]

---

(١) ينظر: أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤوليات عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، لسليمى الهادي وشهيدة قادة، بحث منشور في مجلة الواحات للبحوث والدراسات، ج٧، عدد ٢، عام ٢٠١٤، ص٣٤٦.

(٢) ينظر: المصدر السابق.

(٣) ينظر: اللائحة التنظيمية للباعة المتجولين، المادة ٤/ ٣/ ٦. واشتراطات المطاعم والمطابخ، المادة ٥/ ١/ ١٧ و ٦/ ٣.

المطلب الثالث: مفهوم الضرر

الضرر هو الأذى الذي يصيب الأنسان في حق من حقوقه المقرره له نظاما، وهذا الحق قد الحقوق العامة اللصيقة بشخصية الأنسان كحقه سلامة جسده أو عاطفته أو حريته، وقد يكون الحق متعلقا بحق يتعلق بأمواله العينية أو الشخصية.

ومن المتفق عليه قانونيـًا وفقهيـًا أن الضرر هو جوهر المسؤولية: عقدية كانت أو تقصيرية[١]، فبدهي إذن أن يُعرّف به ليكون مدخلاً لتحديد الضرر الذي تحصل حماية الجار منه تاليـًا.

الضرر ضد النفع، ويصدر عن طرف واحد، بخلاف الضرار الذي يصدر عن اثنين فأكثر[٢]، وللضرر ومشتقاته في اللغة معان أبرزها: الشدة، والنقص، وسوء الحال، والمرض، والفقر، والأذى[٣]، ويشمل مدلوله وصف الإتلاف والإفساد الموجبين للضمان[٤].

أما في الاصطلاح فللضرر تعريفات عدة، ولكن الأقرب للبحث هنا هو إيراد

---

(١) ينظر: أصول الالتزامات – الكتاب الأول في نظرية العقد، لحلمي بهجت بدوي،، مطبعة نوري، القاهرة، ١٩٤٣م. ص ٤٠٣.

(٢) ينظر: النهاية في غريب الحديث لابن الأثير، تحقيق أحمد الزاوي وآخر، المكتبة العلمية، بيروت، ١٣٩٩هـ. ٣/ ٨١.

(٣) ينظر: تاج العروس للزبيدي محمد مرتضى، تحقيق مجموعة من المتخصصين، نشر وزارة الإرشاد والأنباء الكويتية، ١٣٨٥ – ١٤٢٢هـ.١٢/ ٣٨٥.

(٤) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني علاء الدين بن مسعود، ط٢، دار الكتب العلمية، بيروت. ١٤٠٦هـ. ٤/ ٢١١

التعريفات بحسب نوع الضرر، وذلك وفق الآتي:

الفرع الأول: الضرر المادّي

وهو الذي يصيب الذمة المالية للمتضرر، ويعرّف بأنه: "عبارة عن إتلاف مال الغير، سواء كان ذلك إتلافًا كليًا أو جزئيًا، أو أدّى إلى تعييب المال ونقص قيمته"[١]. وقيل: "هو الإخلال بحق أو بمصلحة ذات قيمة مالية للمضرور"[٢]، وكذلك الاعتداء على ممتلكات الشخص، كإتلاف زرعة، أو هدم منزله، أو الاعتداء على حقه في الانتفاع بحق من حقوقه المالية[٣].

الفرع الثاني: الضرر المعنوي أدبي

وهو الذي يتجه إلى الجوانب المعنوية في الإنسان، فيتسبب له بالهم أو الغم أو الحسرة، ويندرج تحته الشتم والقذف[٤]، وعرفه بدوي بأنه: "لا يلحق ذمة الإنسان المالية، بل يلحق ذمته المعنوية"[٥]، ومثل له بالضرر الذي يمس الشرف والشعور والعواطف.

---

(١) تعويض الضرر المادي في القانون المدني الأردني، لعاصم الطراونة، رسالة ماجستير، نوقشت في جامعة مؤتة عام ٢٠٠٩ص٢٣.

(٢) الوجيز في مصادر الالتزام، للدكتور عثمان طالبي، دار الإجادة، الرياض، ٢٠٢٠م. ص٢١٧.

(٣) ينظر: نفس المرجع ص ٢١٨.

(٤) التعويض عن الضرر الأدبي دراسة مقارنة، لباسل قبها، رسالة ماجستير، نوقشت في جامعة النجاح، عام ٢٠٠٩، ص١٧. ومنشورة على https://2u.pw/tQUHYL.

(٥) أصول الالتزامات – الكتاب الأول في نظرية العقد، لحلمي بهجت بدوي،، مطبعة نوري، القاهرة، ١٩٤٣م ص ٤٠٥.

والجار وأن كان يمارس حقه بالنظام إلا أن هذا الحق مقيد نظاما بشرط عدم إلحاق الضرر بالغير. فاستعمال الجار لحقه مقيد بسلامة الغير، فقد نصت المادة ١٣٥ من نظام المعاملات المدنية السعودي بأن: استعمال الحق في المنافع العامة مقيد بسلامة الغير، فمن استعمل حقه في منفعة عامة وأضر بالغير ضرراً يمكن التحرز منه كان مسؤولاً عن ذلك الضرر.[١]

ولا خلاف لدى القانونيين وعلماء الشريعة على وجود الضرر لقيام المسؤولية القانونية، لأن الضرر موجود وملموس ويمكن تحديده والتعويض المناسب له سواء كان التعويض منصوصاً عليه، أو بحسب سلطة القاضي التقديرية، ويكون التعويض فيه من باب الجبر المادي للضرر.

أما الضرر المعنوي فالناظر في عبارات الفقهاء يجد بينهم اختلاف في التعويض عنه، وقد أورد شهاب الدين القرافي نموذجاً لهذا الاختلاف في مسألة القذف عند المالكية[٢]: فعبدالله بن نافع الصائغ لا يرى الصلح فيه على مال. وخالفه سحنون عبدالسلام التنوخي فقال بجواز الصلح. ولم يفرق حمديس بن إبراهيم اللخمي بين الحق المادي والمعنوي من حيث جواز الصلح فيهما، قال: "لا فرق بين حقوق بدنه وعرضه وإن منعت مكارم الأخلاق من ثمن العرض"[٣]، وفرق أشهب بن عبدالعزيز

(١)نظام المعاملات المدنية الصارد بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/ ١٩٩) بتاريخ ٢٩/ ١١/ ١٤٤٤هـ.أ.

(٢) ينظر: الذخيرة للقرافي، تحقيق مجموعة من العلماء، ط١، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٤م ٧/ ٣٢٥.

(٣) المرجع السابق.

القيسي بين الحدود فقال: "الحدود التي لا يشرع فيها الصلح هي التي لا يشرع فيها العفو كالسرقة والزنا وما عفي فيه صولح فيه لأنه حق فيتمكن من التصرف فيه بالعفو فيتصرف فيه بالعوض"[1].

وصورة الخلاف هنا وردت عند الشافعية، قال أبو إسحاق إبراهيم بن علي الشيرازي: "ثلاث مسائل أخالف فيها أصحابي: حد القذف وحق الشفعة ومقاعد الأسواق؛ أجوز الصلح عنها. ومنعها سائر الأصحاب لأنها ليست بمال وإنما يصح الاعتياض عما هو مال فأما إذا كان حقا مجردا فلا"[2].

وحاصله أن الفقهاء مختلفون في التعويض عن الحق المعنوي، وأكثرهم على عدم التعويض منه، لأنه ليس ماديـًا فيقدر بمال، وإنما يترتب عليه العقوبة الزاجرة كما هو الحال في حدّ القذف.

ومن الجدير بالذكر أنه – وبعد صدور نظام التعاملات المدنية السعودي لعام ١٤٤٤هـ، أصبح الأمر واضحا في مسالة جواز التعويض عن الضرر المعنوي، حيث أوضحت المادة ١٣٨ من النظام بأن "التعويض يشمل الضرر المعنوي، ويشمل الضرر المعنوي ما يلحق الشخص ذا الصفة الطبيعية من أذى حسيٍ أو نفسيٍ، نتيجة المساس بجسمه أو بحريته أو بعرضه أو بسمعته أو بمركزه الاجتماعي".

فيظهر جليا جواز التعويض عن الضرر المعنوي في النظام السعودي وذلك بعد صدور نظام المعاملات المدنية.

---

(١) المرجع السابق.

(٢) تكملة المجموع شرح المهذب للسبكي، مطبعة التضامن، القاهرة، ١٣٤٩هـ. ١٢/ ١٦٨ .

كما يظهر من تطبيقات المحاكم في المملكة العربية السعودية أنها تجيز التعويض عن الضرر المعنوي، ومن أمثلة ذلك[١]:

١) قرار محكمة الاستئناف الإدارية في حكمها رقم ٥١٩/ ٤ لعام ١٤٣٥هـ، مستندة إلى قاعدة "الضرر يزال"، وهي عامة لا تقتصر على ضرر دون آخر سواء كان ماديـًا أم معنويـًا.

ولكن يلحظ في حيثيات الحكم ورود عبارة "ولاسيما إذا كان تابعـًا لضرر مادي"، ولا بد من التنبيه هنا إلى أن الضرر له شق مادي، وجاء التعويض عن هذا الجانب. في هذه الحالة لا خلاف بين الفقهاء في التعويض.

٢) قرار محكمة الاستئناف الإدارية في القضية رقم ٥٢٧١/ ٢/ س لعام ١٤٣٦هـ، وهو صريح في التعويض عن الضرر المعنوي البحت، حيث جاء في حيثيات الحكم: "التعويض المعنوي هو كل أذى يصيب الإنسان في مصلحة غير مادية كالعرض والشرف والتخويف بغير حق وأن العموم في الحديث لا "ضرر ولا ضرار" لا يقتصر على الضرر المادي".

والأمر ذاته معمول به في المحاكم المصرية، حيث يحكم بالتعويض عن الضرر المترتب على الإخلال بالالتزام العقدي ولو كان هذا الضرر معنويـًا[٢].

وخلاصة القول ... أن تعسف الشخص في استعمال حقه في النفع العام أو حقه في الانتفاع بملكيته قد ينتج عنه ضررا للطرف المقابل. وهذا الضرر قد يكون ضررا مادي يتمثل في اتلاف ممتلاكات الغير أو ضررا معنويا.

---

(١) ينظر: استشارات قانونية على الرابط: https://cutt.us/SjKho.

(٢) ينظر: أصول الالتزامات – الكتاب الأول في نظرية العقد، لحلمي بهجت بدوي،، مطبعة نوري، القاهرة، ١٩٤٣م ص ٤٠٧.

المبحث الأول
الأساس القانوني للمسؤولية عن الضرر الموجب للحماية

أورد النظام السعودي الأساس القانوني للمسؤولية عن اضرار الجوار من نظام المعاملات المدنية السعودي، بالإضافة إلى صور الأضرار المألوفة وغير المألوفة وحقوق الجار المتضرر منها. نتطرق في المطلب الأول الغلو في استعمال الحق، ثم في المطلب الثاني الحديث عن الحماية من الضرر المألوف وغير المألوف في المطلب الثالث، وأخيرا في المطلب الرابع التمييز بين الضرر المألوف وغير المألوف.

المطلب الأول: الغلو في استعمال الحق

الأصل أن من استعمل حقه على الوجه المشروع والمنصوص عليه نظاما لا يكون مسؤولا عما ينشأ من ذلك ضرر للغير. وهذا تطبيقا لمبدأ شرعي في الفقه الإسلامي وهو أن: " الجواز الشرعي ينافي الضمان".

ولكن تجدر الإشارة إلى أن استعمال صاحب الحق لحقه جاء مقيداً بالنظام وغير مطلق، حيثه قيده النظام بشرط ألا يغلو في استعمال حقه، وإلا اعتبر متعسفـًا وخارجـًا عن الحدود التي رسمها له النظام، وهو ما يعبر عنها فقهاء القانون بالتعسف في استعمال الحق.

وقد ذهب النظام السعودي إلى أن أساس المسؤولية عن اضرار الجور غير المألوفة يكمن في نظرية التعسف في استعمال الحق. فقد أشار نظام المعاملات المدنية إلى أن الأساس في اضرار الجوار يعود إلى الغلو في استعمال حق الملكية، حيث أشارت

المادة ٦١١ من نظام المعاملات المدنية نصا يقيد المالك في استعمال حق الملكية وذلك حتى لا يضر بجاره، فقد أشارت إلى: " على المالك أن يتقيد في استعمال حقه بما تقضي به النصوص النظامية من قيود مقرره للمصلحة العامة أو الخاصة.

ويفيد هنا النص بأن المالك له الحق في الانتفاع بملكه على الوجه الذي لا يخالف به نصا نظاميا. وهذا الحق الممنوح للمالك مقيدا بعدم التعسف والغلو في استعمال حقه في الملكية على منزله. فقد أورد النظام المدني السعودي نصا صريحا لأساس المسؤولية القانونية عن اضرار الجوار عند ممارسة حق الملكية وهو نص الفقرة ١ من المادة ٦١٣ الذي يقرر أنه: " على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

ومؤدى ذلك النص أن مسؤلية الجار عن اضرار الجوار تقوم على أساس التزام قانوني وهو عدم الغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

وقد منح النظام السعودي للجار أن يرجع إلى جاره ويطلب بإزالة هذه المضار إذا كان ممكنـًا، أو بالتعويض.[1] يأتي بيانها في المطلبين التاليين.

المطلب الثاني: عدم الحماية من الضرر المألوف

أولا: أشار نظام المعاملات المدنية السعودي في الفقرة ٢ من نص المادة ٦١٣ على أنه: "ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، ويراعى في

(١) نص المادة (٦١١ و ٤٣٦ و ٦٥٠ و ٦٥١) من نظام المعاملات المدنية السعودي.

ذلك العرف، وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخر، والغرض الذي خصصت له، ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال الجار حقه في المطالبة بإزالة هذه المضار".

ويلاحظ أن النظام السعودي أشار إلى عدة معايير لتحديد المضار وذلك من حيث:

العرف والعادات في المجتمع – وطبيعة العقارات – وموقع كلا منها بالنسبة للآخر – وأخيرا الغرض الذي خصصت له يأتي بيانها على النحو التالي:

١- **معيار العرف والعادات في المجتمع**: يقصد بالعرف هنا ما استقر في ضمير جماعة معينة مدة زمنية طويلة، بحيث أصبح قاعدة ملزمة على المجتمع من الصعب مخالفتها. وقد جرت العادة بين الجيران على وجود بعض التصرفات التي قد تكون من قبيل الاضرار المألوفة مثل ما يحدث من ضجيج أيام المناسبات العائلية في المنازل من زحام للسيارات وغيرها، حيث يقضي العرف بين الجيران بتوقع مثل هذا الضجيج والصخب وتحملهم لذلك.

٢- **معيار طبيعة العقارات**: معيار طبيعة العقار قد يكون له أثر في تحديد الضرر 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.

٣- **معيار تحديد الضرر من حيث موقع العقارات فيما بينها**: القاعدة هنا أنه ما قد يقد ضرراً مألوفا بالنسبة لعقار يعد مألوفـًا لعقار آخر. فعلى سبيل المثال: قد يتضرر

بعض الجيران الساكنين في الدور الأرضي 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 التصرفات ضررا عليهم في حين لا يرون الجيران في الأدوار العلوية أي ضرر في ذلك.

٤ – معيار تحديد الضرر من حيث الغرض الذي خصص له العقار:

أولا: راعي النظام السعودي في تحديد معيار الضرر الهدف أو الغرض الذي خصص له العقار. فعلى سبيل المثال، يتوقع كثرة الزحام ويصدر الضجيج ويزدحم المكان في أماكن المولات والمطاعم والكافيهات وما يصدر منها من أضرار قد تضر بالجيران وذلك على عكس قطاعات الأجهزة الحكومية والمستوصفات والمستشفيات حيث يعتبر الهدوء فيها أكثر من غيرها.

ثانيا: ورد النص على الضرر المألوف في المادة السادسة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها[١]، وهو ما عبر عنه بعض الفقهاء بالضرر المعتاد[٢]، أو الضرر غير الفاحش[٣].

وبتأمل عبارات النظام السعودي، وكذا عبارات الفقهاء، لا نجد تحديداً دقيقاً

(١) موقع: هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، الرابط: https://cutt.us/9tjEf

(٢) ينظر: نهاية المحتاج للرملي، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة عام ١٤٠٤هـ ٥/ ٣٣٧.

(٣) ينظر: مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان لمحمد قدري باشا، ط٢، المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، القاهرة، ١٣٠٨هـ.، ص١١.

للمضار المألوفة، فعبارة المادة السادسة المشار إليها آنفاً تصفه بأمرين هما:

- "ألا يغلوا -المالك- في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بجاره".
- و المضار "التي لا يمكن تجنبها".

وعبارات الفقهاء ترد ذلك إلى العُرف تارة.[1]

وتبقى هذه التقديرات فيها نوعٌ من الاتساع والاختلاف وفقاً للمجتمعات ولطبيعة التجاور ذاته، فما يصدق على المجاورة بالتعلّي، لا يصدق على المجاورة الجانبية، وإن كانت ثمة ما هو مشترك بينهما. وقد انعكس ذلك في اجتهادات الفقهاء أنفسهم، فقد نقل شمس الدين الرمليّ عن فقهاء الشافعية اختلافهم فيمن جعل داره المحفوفة بمساكن حمّاماً أو طاحونة أو مدبغة أو فُرْنا؛ على ثلاثة أقوال:

الأول: عدم المنع، لأن من المالك من ذلك إضرار لا جابر له.

الثاني: المنع، لأنه إضرار غير معتاد، وإنما المعتاد في ذلك اتخاذها في الأسواق والأماكن العامة.

الثالث: عدم المنع إلا إن ظهر من المالك قصد التعنت والفساد[2].

---

(١) ينظر: الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي ٤/ ٣٢٥٦.

(٢) ينظر: نهاية المحتاج للرملي، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة عام ١٤٠٤هـ ٥/ ٣٣٧. والظاهر من عمل الناس وتطبيقاتهم: المنع من ذلك، بقرينة وجود ما يعرف بـ (حمام السوق)، وكذا تنظيمات الأسواق. وأما التنظيمات الحديثة للمدن فالظاهر فيها التأسيس على المنع، فلائحة الاشتراطات البلدية لنشاط المخابز اليدوية في المملكة تشترط في المادة الثانية أن يكون الموقع "على شوارع مخصصة للاستخدام التجاري"[ينظر: منصة استطلاع، عل الرابط: https://cutt.us/rq5wb

وعليه فإن التحديد يرجع إلى التقدير القضائي، وربما استعان القضاة بالخبراء وفقـًا لنوع النزاع.

ثالثا: أمثلة للأضرار غير المألوفة متفق عليها؛ ربما تكون معياراً للقياس أو المقاربة، ومنها ما أشار إليها نظام المعاملات المدنية السعودي:

١- البناء أ والغراس بمواد من المحدث على أرض مملوكة لغيره بحسن نية، وللمحدث أن يزيله إذا لم تكن الإزالة تضر بالأرض.

٢- الجور بحسن نية من مالك الأرض على جزء من الأرض الملاصقة لأرضه، وللمحكمة إذا رأت محللاً لذلك أن تجبر صاحب هذه الأرض على أن ينزل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء، وذلك مقابل تعويض عادل.

٣- رائحة الطلاء الجديد للمسكن، فهذه من احتياجات مالك العقار، وهو لا يستطيع الامتناع عن هذه الرائحة فضلاً عن حماية جاره منها.

٤- رائحة الطبخ.

٥- دخان الشّواء أو التنّور في حالة الجوار الجانبي.

٦- الإصلاحات اللازمة لشبكة ماء المسكن أو كهربائه أو ما تلف من الأبواب والنوافذ، فهذه وإن ترتب عليها ضجيج وإزعاج فإنها من الأمور الداخلة في إطار المألوف، ويتحرى أن تتم نهاراً إلا إن اقتضت الضرورة غير ذلك.

٧- ضجيج صالات الأعراس المجاورة للمساكن، فهذا ناتج عن الابتهاج وإعلان الزواج، وهو من الأمور التي تحقق مصلحة اجتماعية لا يمكن التحرز عن

توابعها.

وحاصل الأمر أن الأضرار المألوفة تبقى تصرفات حياتية يصعب التحرز عنها، لو منع منها صاحب العقار للحق به ضرر كبير، وفي الوقت نفسه لا تشكل إلا ضرراً عارضـًا للجار، سرعان ما يزول.

ويمكن أن نخرج بإطار فيه شيء من التحديد للأضرار غير المألوفة وهو: أن يباشر الجار استعمال حقه بقصد تحقيق مصلحة صحيحة ومشروعة، دون أن يقصد إلحاق ضرر بجاره، ومع ذلك يقع الضرر[1].

وأما أسباب عدم الحماية من الضرر المألوف، فيمكن تحديها في الآتي[2]:

١) الأصل جواز تصرف المالك في خالص ملكه تصرفـًا كاملاً.

٢) الأخذ بالضرر المظنون المتوقع تعطيل للمنافع المباحة في الأصل.

٣) منع التصرف المعتاد للمالك في عقاره إضرار لا جابر له.

٤) التصرف المعتاد لا يتعلق به حق الغير.

---

(١) ينظر: ينظر: استقلالية نظرية مضار الجوار غير المالوفة عن نظرية التعسف لنبيل خادم، بحث منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبدالحميد بن باديس بمستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ج٨، عدد ٢، ص ٢٩٣.

(٢) ينظر: نهاية المطلب في دراية المذهب للجويني، تحقيق عبدالعظيم الديب، ط١، دار المنهاج، ١٤٢٨هـ ٨/ ٣٣٦. نهاية المحتاج للرملي، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة عام ١٤٠٤هـ ٥/ ٣٣٧، الموسوعة الفقهية الكويتية، نشر وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالكويت، ١٤٠٤ – ١٤٢٧هـ ٢٠/ ٢٤١.

المطلب الثالث: الحماية من الضرر غير المألوف

نشير في هذا المطلب إلى تعريف الضرر غير المألوف ثم أبرز ملامح هذا الضرر في النظام السعودي.

الفرع الأول: التعريف القانوني للضرر غير المألوف

لقد جاء في الفقرة الثانية من نص المادة ٦١١ على أنه: "ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف ..."[١]

ومن التعريف يتضح أن المالك غير مسؤولا عن الضرر الذي أصاب الجار نتيجة الضرر المألوف الذي لا يمكن تجنبه ما بين الجيران؛ إلا اذا تجاوز المالك الحد المألوف. ومسؤولية المالك تقوم عن الضرر الفاحش غير المألوف للجوار.[٢] وقد اعترف المنظم السعودي بأن لا مسؤولية على المالك عند إلحاقه ضررا مألوفا بين الجيران والتي لا تعتبر اضرار يسيره وبسيطة يعذر فيها الجيران بعضهم بعضا. في حين أن المنظم لم يبين مفهوم الضرر غير المألوف، وإنما اكتفى بالإشارة إلى معيار الضرر غير المألوف عند تجاوز الحد المألوف.

الفرع الثاني: التعريف الشرعي للمضار غير المألوفة

يقول محمد قدري باشا: "الضرر الفاحش ما يكون سببًا لوهن البناء أو هدمه

---

(١) المادة ٦١١/ ٢ من نظام المعاملات المدنية السعودي الصادر بالرسوم الملكي رقم (م/ ١٩١) بتاريخ ٢٩/ ١١/ ١٤٤٤هـ

(٢) عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد – حق الملكية ، ص ٦٩٣

أو يمنع الحوائج الأصلية أي المنافع المقصودة من البناء"[1].

وكذا التعريف الذي أورده الزحيلي وهو: "كل ما يمنع الحوائج الأصلية، يعنى المنفعة الأصلية المقصودة من البناء كالسكنى، أو يضر البناء أي يجلب عليه وهناً ويكون سبب انهدامه"[2].

والتعريفان بمعنى واحد، ويلحظ على عبارتهما أنهما اشتملا نوعي الضرر: المادي وهو ظاهر، والمعنوي وهو متضمن في الحوائج الأصلية.. المنافع المقصودة من البناء.

وهنالك تعريف ثالث ذكر تحت مسمى التعسّف وهو: أن يرتكب صاحب الملك "خطأ أثناء ممارسته لحقه، وهو قصد الجار في الإضرار، أو سعيه لتحقيق مصلحة لا تتناسب والضرر اللاحق بالجار، أو عدم مشروعية هذه المصالح"[3].

أما الجويني فذكر صورتين للضرر غير المعتاد هما[4]:

---

(١) ينظر: مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان لمحمد قدري باشا، ط٢، المطبعة الأميرية ببولاق، القاهرة، ١٣٠٨هـ.، ص١١.

(٢) الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي، دار الفكر، دمشق. ٤/ ٣٢٥٧.

(٣) استقلالية نظرية مضار الجوار غير المألوفة عن نظرية التعسف في استعمال الحق، دراسة على ضوء الاجتهاد الجزائري والمصري. لنبيل خادم، مجلة القانون العقاري والبيئة، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبدالحميد بن باديس، مستغانم، ج٨، عدد ٢، عام ٢٠٢٠م. ص ٢٩٢.

(٤) ينظر: نهاية المطلب في دراية المذهب للجويني، تحقيق عبدالعظيم الديب، ط١، دار المنهاج، ١٤٢٨هـ. ٨/ ٣٣٧.

الأولى: أن يتصرف المالك في عقاره تصرفًا غير معتاد يلحق الضرر بعقاره، ويتعدى إلى جاره.

والثانية: أن يرتفق المالك بعقاره، ولكنه يجاوز العادة في ذلك الارتفاق، ويجرّ ضرراً ظاهراً على جاره.

والمتأمل في هذه التعريفات والصور يجدها غير حاسمة في تحديد الضرر المألوف، فالأمثلة الواردة في تعريف محمد قدري ليست على سبيل الحصر، بل هي جزء يسير من تلك الأضرار، كما أن تقدير الحوائج الأصلية ومنافع البناء، كلها أمور تقديرية يتفاوت فيها الاجتهاد.

وأما المقاصد فأكثر خفاءً، وتتطلب قرائن واستدلالات عديدة حتى يُتأكّد من حقيقة مقصد صاحب الملك.

الفرع الثالث: أبرز ملامح الضرر غير المألوف والتي ورد بعض منها في نظام المعاملات المدنية في نص المادة ٦٥٢، ٦٥٣

هي:

١- أن يكون التصرف ضرراً جسيمًا.

٢- أن يكون الضرر الناتج عن التصرف أكبر بكثير من المصلحة المتحققة. ويعبّر عنه بـ عدم التناسب بين المصلحة والضرر.

٣- أن يكون التصرف في أصله غير مشروع، مثل كشف حريم الجار ونحو ذلك.

٤- ألا يتناسب الارتفاق مع طبيعة الجوار بالتعلي، كاتخاذ التنور أو جعل البيت مدبغة أو طاحونة، فهذه الارتفاقات إن كان فيها خلاف في الجوار الجانبي، فإنها

في الجوار بالتعلّي غير مألوفة، وضررها فاحش.

كما أشار نظام المعاملات المدنية السعودية إلى مجموعة من الأضرار غير المألوفة والتي وردت في نص المادة ٦١٤، ٦١٥، ٦١٦ على النحو التالي:

- إذا كان الحائط مشتركا بين اثنين أو أكثر فلا يجوز لأي منهما أن يحدث أي تغيير فيه بما يتنافى مع الغرض الذي أعد له بغير أذن الآخر.
- للشريط في الحائط المشترك أن يعليه على نفقته إذا كانت له مصلحة جدية في ذلك، بشرط الا يلحق بشريكه ضرراً جسيماً.
- إذا لم يكن الحائط المشترك صالحًا للتعلية فعلى من يرغب في تعليته من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته.
- إذا أصبح الحائط المشترك غير صالح للغرض الذي أقيم من أجله، فنفقة إصلاحه على جميع الشركاء بنسبة حصة كل منهم فيه.
- ليس لمالك الحائط أن يهدمه إن كان الهدم يضر بالجار الذي يستتر ملكه بالحائط، إلا إذا كان هناك سبب معتبر للهدم.

المطلب الرابع: التمييز بين الضرر المألوف وغير المألوف

عند التأمل في نوعي الضرر المألوف وغير المألف يُلْحظ أن التمييز بينهما أمر ليس باليسير، فما هو مألوف في حال، لا يكون مألوفًا في حال أخرى، مثل ضجيج الأعراس في الصالات المخصصة لها يعد أمراً مألوفًا ولا ينظر في شكوى الجيران بشأنها، بينما الضجيج نفسه إذا وقع في مسكن الجار فهو غير مألوف وينظر في شكوى الجار، وكذلك يقع التباين بناء على العرف والعادات الاجتماعية ونوع

الضرر المتحقق.

ومناط قيام مسؤولية من صدر منه الضرر يربتط بالضرر غير المألوف وهي اضرار تبعث عدم ارتياح للمتضررين. أما الاضرار المألوفة التي لا يمكن تجنبها فلا تعويض عنها ويغلب فيها التسامح بين الجيران لأنه لا مفر منها وفي سبيل استعمال حق الملكية على الوجه المشروع.

ومن ثم فإن التمييز في حقيقة الأمر مردّه إلى التقدير القضائي المبني على العرف القائم، ونوع الضرر وأثره، و"طبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة للآخر، والغرض الذي خُصّصت له"[1]، وكذا تقدير الخبراء، ويدخل في هذا التقدير الموازنة بين ضرر الفِعل، وضرر المنع من الفعل.

(١) الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي، دار الفكر، دمشق. ٤/ ٣٢٥٧.

المبحث الثاني
طرق حماية الجار في الشريعة والنظام السعودي

توافق النظام السعودي مع الشريعة في حماية الجيران وغيره أمر بدهي، وربما نظر بعض الباحثين إلى التطبيقات القانونية للحماية فظن أن هنالك تفاوتاً بين الشريعة والقانون، وهذا خطأ جلي، فأصل الحماية متفق عليه، والكيفيات من القضايا الاجتهادية المبنية على المصالح المرسلة، كما أن الشريعة تمتلك نوعاً من الحماية تفتقدها التطبيقات القانونية، وهو الاعتماد على الجانب الإيماني، والتخويف من العقوبة الأخروية. وفي المطلبين الآتيين أبرز طرق الحماية في الشريعة والنظام السعودي، وهي:

المطلب الأول: وسائل حماية الجار من الضرر في الشريعة الإسلامية

أولاً: الحث على إكرام الجار

جاء في حديث أبي شريح العدوي رضي الله عنه، أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فليكرم جاره"[1]. وبناء العلاقة بين الجيران على أساس الإكرام يستلزم انتفاء الإيذاء بينهم، لأن التعامل بينهم لن يخرج عن إطار مكارم الأخلاق. والتلازم بين الإيمان وإكرام الجار يدفع المرء المؤمن إلى تحرّي الإحسان إلى الجار، والحذر من الإساءة، حتى لا ينعكس ذلك على إيمانه.

وإن كان ابن عبد البر يحكي الإجماع على أن إكرام الجار ليس بفرض[2]. إلا أنه

(١) صحيح البخاري، تحقيق محمد الناصر، دار طوق النجاة، ط١، ١٤٢٢هـ. ٨/ ١١ برقم ٦٠١٩.

(٢) ينظر: التمهيد لابن عبد البر، تحقيق مصطفى العلوي ، نشر وزارة الأوقاف ، ١٣٨٧ هـ.٢١/ ٤٧

بالضرورة مانع من الإساءة، لذا نجد ابن حجر يجعل حكم إكرام الجار يبدأ بالفرض العيني، ولا ينزل عن رتبة الاستحباب حيث يقول: " ثم الأمر بالإكرام يختلف باختلاف الأشخاص والأحوال فقد يكون فرض عين وقد يكون فرض كفاية وقد يكون مستحبا ويجمع الجميع أنه من مكارم الأخلاق"(١).

«ومن الحديث الحَسَن: قال رسول الله – صلّى الله عليه وسلم – في الجار: "من حفظ جاره، جاز يوم القيامة على الصِّراط، ونجا من النّار، ووصل إلى الجنّة"»(٢)

ثانياً: المنع الصريح من إيذاء الجار

يقول أبو هريرة رضي الله عنه: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فلا يؤذ جاره"(٣)، والنهي هنا على سبيل التحريم، فالإيذاء معصية، وهذه حماية صريحة للجار، ذلك أن المجاورة والتماس تكشف الأخلاق وتظهر الإشكالات لدى كل شخص، الأمر الذي يساعد على التجاوز والإساءة، ولأن مبدأ العلاقة في الإسلام قائم على الإحسان ومكارم الأخلاق كما تقدم، فلا مجال في الشريعة للتسامح في الإيذاء أيًّا كانت دواعيه، وذكر الإيمان بالله تعالى فيه تنبيه إلى وجوب إقامة العلاقات الاجتماعية على أساس مبادئ الشريعة المانعة من الإيذاء، كما أن ذكر الإيمان باليوم الآخر يشتمل على تحذر من المحاسبة يوم

(١) فتح الباري لابن حجر، دار المعرفة، بيروت، ١٣٧٩هـ. ١٠/ ٤٤٦.

(٢) المسالك في شرح موطأ مالك، لأبي بكر بن العربي، تحقيق محمد وعائشة السليماني، ط١، دار الغرب الإسلامي، الأردن، ١٤٢٨هـ. ٧/ ٣٩٥.

(٣) صحيح البخاري، تحقيق محمد الناصر، دار طوق النجاة، ط١، ١٤٢٢هـ. ٨/ ١١ برقم ٦٠١٨.

القيامة[1]، فكأنما قيل: لا يأتينّ أحدكم يوم القيامة بمعصية إيذاء جاره، فإنه محاسب عليها ومجازى. والله أعلم.

ثالثاً: النّبْذ المجتمعي للجار المؤذي

والدلالة عليه مستنبطة من حديث أبي هريرة رضي الله عنه قال: "جاء رجل إلى النبي صلى الله عليه وسلم يشكو جاره، فقال: اذهبْ فاصْبر. فأتاه مرتين أو ثلاثا، فقال: اذهب فاطرح متاعك في الطريق. فطرح متاعه في الطريق، فجعل الناس يسألونه، فيخبرهم خبره، فجعل الناس يلعنونه: فعل الله به وفعل. فجاء إليه جاره فقال له: ارجع، لا ترى مني شيئا تكرهه"[2].

وفي الحديث الشريف هذا معالجتين:

الأولى: الصبر على أذى الجار قدر الإمكان، ففي ذلك أجرٌ من جهة، كما أنه قد يُنبّه الجار المؤذي إلى خطئه فيتراجع عنه لما يرى من حُسن أخلاق جاره وحُسن تعامله.

الثانية: فضح الجار المؤذي وتعريضه للسخط المجتمعي المنضبط بالإطار الشرعي، فوضع الجار لأغراض بيته في الطريق أشعر الناس بشدة إيذاء الجار وتماديه رغم صبر جاره عليه، الأمر الذي يجعل المجتمع يلفظ هذا الجار المؤذي

(١) ينظر: عمدة القاري شرح صحيح البخاري، للعيني، دار إحياء التراث العربي، ودار الفكر، بيروت. ٢٢/ ١١٠.

(٢) سنن أبي داود، تحقيق شعيب الأرناؤوط، ط١، دار الرسالة العالمية، لبنان، ١٤٣٠هـ. ٧/ ٤٦٢ برقم ٥١٥٣ وإسناده جيد.

ويشعره بمهانته بينهم نتيجة سلوكه. فهذه طريقة لحماية الجار أعلى وأكثر تأثيراً من النهي، لأنها تجمع بين الدافع الإيماني والعقاب اللفظي المجتمعي، فتكون فرصة الحماية والتراجع عن الإيذاء أكبر كما هو حال الصحابي هنا.

رابعاً: التهديد بالعذاب الأخروي

ومن أدلته ما رواه أبو هريرة رضي الله عنه عن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "لا يدخل الجنة من لا يأمن جاره بوائقه"(١)، والبوائق صنف من الأذى الشديد: ظلماً أو شراً(٢)، أو تلصصا على العورات أو الاعتداء عليها.. وغيرها من الدواهي والمصائب التي تباغت الجار من حيث لا يتوقع، ولمن تأمّل الحديث الشريف هذا يدرك الحماية المبنية على لون شديد من الوعيد، ذلك أن الممنوع من دخول الجنة مطلقاً هو الكافر، فهذه الصيغة تشبّه عمل الجار ذي البوائق والمصائب بعمل الكافر، بجامع الاشتراك في الغدر وسوء السريرة والاستهانة بأحكام الشريعة التي عظمت حق الجار، ويقابل هذا تشابه العقوبة في الآخرة من حيث الشدّة وطول المكث في جهنم إلى حين أن يتنقى من تلك البوائق التي عملها في الدنيا بحق جيرانه.

ومثل هذا الوعيد يعيد الإنسان إلى نفسه لينظر في صحة اعتقاده، ويخشى على

(١) صحيح مسلم، تحقيق محمد فؤاد عبدالباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت ١/ ٦٨ برقم ٧٣ - (٤٦).

(٢) ينظر: غريب الحديث لأبي عبيد، تحقيق محمد خان، ط١، مطبعة دائرة المعارف العثمانية، حيدر أباد، الهند، ١٣٨٤هـ، ١/ ٣٤٨.

نفسه سوء الخاتمة وسوء المآل، بل إن أبا العباس القرطبي نبه إلى أن ذلك النوع من الإيذاء الشديد فيه دلالة على "فساد اعتقادٍ ونفاق، فيكون كافراً... وإما على استهانة بما عظَّم اللهُ تعالى مِن حرمةِ الجار، ومِن تأكيدِ عهدِ الجوار، فيكونُ فاسقًا فِسقًا عظيمًا، ومرتكبَ كبيرةٍ، يُخَافُ عليه من الإصرار عليها أن يُختَمَ عليه بالكفر؛ فإنَّ المعاصيَ بريدُ الكُفر"(١).

خامسا: التسامح بين الجيران ومبدأ الصلح المقرر في الشريعة الإسلامية

ومن أدلته عموم قوله تعالى: ﴿**وَالصُّلْحُ خَيْرٌ**﴾ [النساء: ١٢٨].

وقول النبي صلى الله عليه وسلم: "الصلح جائز بين المسلمين، إلا صلحا حرم حلالا، أو أحل حراما"(٢).

والشريعة الإسلامية توجه دائماً إلى التصالح، وحل الإشكالات الواقعة بين المتخاصمين أنفسهم دون الترافع إلى المحاكم، لذا نبه الشيخ محمد بن عثيمين رحمه الله إلى "أن النزاعات التي تكون بين الجيران تحل عن طريق المصالحة"(٣)، وهي جائزة ومعتبرة سواء كان الصلح دون مقابل، وهو الأغلب، أو مقابل عوض(٤).

---

(١) المفهم لما أشكل من تلخيص كتاب مسلم لأبي العباس القرطبي، تحقيق محيي الدين مستو وآخران، ط١، دار ابن كثير بدمشق وعمان ودار الكلم الطيب بدمشق وعمان، ١٤١٧هـ. ١/ ٢٢٨. وينظر: إكمال المعلم بفوائد مسلم للقاضي عياض، تحقيق يحيى إسماعيل، ط١، دار الوفاء، مصر، ١٤١٩هـ. ١/ ٢٨٣.

(٢) سنن الترمذي، تحقيق بشار عواد، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٨ه ٣/ ٦٢٧ برقم ١٣٥٧. وقال: هذا حديث حسن صحيح.

(٣) الشرح الممتع على زاد المستقنع لابن عثيمين دار ابن الجوزي، ط ١ ١٤٢٢ه، ٩/ ٢٤٨.

(٤) ينظر: جامع العلوم والحكم لابن رجب الحنبلي، تحقيق شعيب الأرناؤوط وآخر، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط٧، ١٤٢٢هـ. ٦/ ٤٠٦-٤٠٧.

وتجدر الإشارة إلى أن النظام السعودي – فيما يخص الجوار- ألزم " جميع ملاك العقار والمستخدمين لأي من مرافقه وأجزائه بالآداب العامة والأنظمة المرعية وحسن الجوار"[١]، وفي الوقت ذاته اعتمد مبدأ الصلح عموماً بين يدي المنازعات، تطلعاً إلى إنهائها قبل اللجوء إلى التقاضي لدى المحاكم، وصدر عن مجلس الوزراء قراراً برقم ١٠٣ وتاريخ ٨/ ٤/ ١٤٣٤هـ باعتماد قواعد العمل في مكاتب المصالحة وإجراءاته[٢]، وهذه المكاتب تستقبل ما يحال إليها من المحاكم، ومن صلاحياتها أن تستقبل طلبات المصالحة من المتنازعين أنفسهم دون إحالة من المحكمة، ويلحظ أن القضايا الملحقة بالقرار وهي: رقم ٧٥٩ دعوى تعدي أو ضرر – حق خاص ورقم ٣٣٩ إيذاء الغير ورقم ٥٣٩ دعوى سب وشتم – حق خاص ورقم ٣٢٠ تهديد الغير؛ كلها مما يمكن أن يقع بين الجيران كما يمكن أن يقع من غيرهم. وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة الحادية والعشرين على أن "محضر الصلح ملزم لأطراف المصالحة بتوقيعهم عليه، ويكون بعد اعتماد سنداً تنفيذياً تطبق عليه أحكام المستندات التنفيذية الواردة في نظام التنفيذ".

وللتيسير على المتنازعين الراغبين في الصلح أنشأت وزارة العدل مركز المصالحة، واستحدثت منصة تراضي بهدف "نشر ثقافة الصلح في المجتمع، ليصبح البديل المفضل اجتماعياً واقتصادياً لتسوية النزاعات"، وتمارس عملية المصالحة

(١) المادة الثلاثون من النظام الأساسي الاسترشادي لجمعية الملاك المنشور على الرابط:
https://mullak.housing.gov.sa/public-page/360 .

(٢) منشور على الرابط: https://www.moj.gov.sa/Documents/Regulations/pdf/48.pdf

عبر الواقع الافتراضي، اختصاراً للوقت ودفعاً للمشقة، ولتحقيق الهدف الرئيس وهو التراضي وإنهاء النزاعات.

ويلحظ أن هذا الإجراء القانوني يشمل جانباً من الإشكالات التي تقع بين الجيران، ووصلت إلى درجة تتطلب تدخلاً خارجياً، وتوثيقاً وضبطاً يساعد على حل تلك الإشكالات وعدم تكراراها.

ولكن هناك جانب آخر وهو إمكان تصالح الجيران فيما بينهم، وهو الأفضل والأوفق، ولعل قول النبي صلى الله عليه وسلم: "تعافوا الحدود فيما بينكم"[1]، يوجه إلى أدبٍ عام بين المسلمين والجيران على وجه الخصوص، وهي قضية التسامح فيما يمكن التسامح فيه.

ويلحظ أن التسامح بين الجيران واحتمال بعضهم بعضاً يشمل كافة أنواع الضرر المادية والمعنوية، أو ما أسمته المادة السادسة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالمضار المألوفة وغير المألوفة؛ فالصلح توجه شرعي وقانوني عظيم الفائدة، وغالباً ما تكون إيجابياته أكبر بكثير من سلبياته.

المطلب الثاني: وسائل حماية الجار من الضرر في النظام السعودي

بالنظر في الأنظمة والمواد القانونية في مجمل الأنظمة واللوائح السعودية وبالتحديد في نظام المعاملات المدنية السعودي، يتأكد لنا أنها منبثقة عن النظرة الشرعية لحقوق الجار، ولكن عبر تطبيقات إجرائية تدخل -كما سبق- في إطار

---

(1) سنن أبي داود، تحقيق شعيب الأرناؤوط ومحمد قره بللي، ط١، دار الرسالة العالمية، لبنان، ١٤٣٠هـ. ٦/ ٤٢٩ برقم ٤٣٧٦. وهو صحيح لغيره.

المصالح المرسلة التي تعتمدها الدولة لتيسير الإجراءات وتحريـًا لتطبيق العدالة الكاملة، والصورة العامة لحماية الجيران في النظام السعودي يمكن إيضاحها فيما يأتي:

أولاً: اعتبار خصوصية الجوار في العديد من الأدلة الإرشادية الصادرة عن أمانة مدينة الرياض

فقد ورد في الدليل الإرشادي لاشتراطات رخص البناء على "المحافظة على خصوصية المجاورين، وإقامة أسوار جهة الشوارع السكنية"[١]. ومقتضاه أن هذا الدليل وسائر الأدلة الأخرى الصادرة عن أمانة مدينة الرياض مبنية على عدة أسس، أحدها حماية خصوصية الجيران، وأي مساس بها يترتب عليه حجب الترخيص، أو إلزام بإزالة التعدي.

ثانياً: حماية الجيران من إزعاج الباعة المتجولين

فقد جاء في اشتراطات الترخيص لهم مراعاة "عدم تضرر أصحاب المحلات التجارية أو السكان المجاورين"[٢]، فهذا الإزعاج وأي إزعاج مماثل يعرض صاحبه إلى سحب الترخيص والمنع من مزاولة النشاط، لما في تصرفهم من اعتداء على حقوق الجوار.

---

(١) رابط موقع أمانة مدينة الرياض https://test2.alriyadh.gov.sa. وجاء بمعناه في اشتراطات مباني الأبراج السكنية، ومدارس تعليم الطيران، ومختبرات الطب.

(٢) المصدر السابق.

ثالثاً: مستأجري الوحدات السكنية

إلزام مستأجري الوحدات السكنية "باستعمال الوحدات محل التعاقد الاستعمال المعتاد لها، وطبقًا للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، ولا يباشر أو يسمح للغير أن يمارس فيها أية أعمال تتنافى مع الشريعة الإسلامية، أو الآداب العامة"[1]. وهذا النص يتكامل مع المادة السادسة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها التي تقدمت معنا، والتي تقسم الضرر إلى مألوف وغير مألوف مع لفت النظر إلى الآداب الشرعية وطبيعة العقار وموقعه، فنص عقد الإيجار يستلهم تقسيم الأضرار، ويؤكد على الاستعمال المعتاد الذي لا يترتب عليه مسؤولية جنائية، ولكن يشعر بأن الاستعمال غير المعتاد والمخالف للأنظمة والأعراف والتقاليد وما يتنافى مع الشريعة الإسلامية والآداب العامة، تترتب عليه المسؤولية الجنائية إذا تحقق الضرر، وفي هذه الحالة سيتدخل القضاء لحماية الجيران ومنع أي تعدٍّ من هذا القبيل.

ومضمون عبارة عقد الإيجار السكني والمادة السادسة المشار إليهما آنفـًا يتناول كافة الأمور الفقهية ذات الصلة بالجار شخصـًا ومسكنا، منها ما تقدم في الأحاديث الشريفة، ومنها كذلك:

- تأسيس التعامل بين الجيران على الإحسان، وعدم الإضرار، عملاً بقول النبي

(١) موقع إيجار، رابط: https://www.ejar.sa/ar/page/19420 (عقد إيجار سكني).

صلى الله عليه وسلم: "لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ"[١]، والضّرر والضرار إن كانا بمعنى واحد فالمراد تأكيد منع الضرر، وإن أريد بالضرر ما يفعله الإنسان لنفع نفسه ويؤذي به غيره، والضّرار: الأذى المجرد، فإن المرادين مشتركان في الإيذاء المحرّم، ومن صوره ذات الصلة بالجوار ما يأتي:

١) اتخاذ الأفران ومحال الحدادة والمعامل التي تعتمد على الدقّ والاهتزاز في الحي السكني، فإنها مؤذية للجيران برائحتها أو مخلفاتها أو اهتزازاتها التي توهن الجدران مع الوقت، وتؤدّي إلى تصدر الجدران. وتنظيمات المدن في المملكة العربية السعودية تمنع وجود هذه المحال بين البيوت، ولا ترخّص لها إلا في النطاق التجاري، بل وتصنف الأسواق بحيث تكون متجانسة.

٢) حجب المنافع الضرورية عن مسكن الجار، ومن صوره: أن يرفع الجار بناء داره إلى حدٍّ يمنع عنه الهواء أو ضوء الشمس. وأن يبني على الطريق التي يسلكه الجار للوصول إلى بيته أو يقطعها، وليس للجار طريقًا أخرى غيرها، فهذا من الضرر الذي يزال حماية لمنافع الجار، ولا يسقطه تقادم الزمن[٢].

---

(١) (مسند الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق شعيب الأرناؤوط، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط١، ١٤٢١هـ. (٥/ ٥٥) برقم ٢٨٦٥. وحسنه ابن رجب الحنبلي جامع العلوم والحكم، تحقيق شعيب الأرناؤوط وآخر، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط٧، ١٤٢٢هـ.٢/ ٢٠٧، وصححه الألباني..

(٢) ينظر: المنتقى شرح الموطأ للباجي، مطبعة السعادة، مصر، ط١، ١٣٣٢هـ. (٦/ ٤١). و الإعلان بأحكام البنيان لابن البناء، تحقيق فريد سلمان، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، ١٩٩٩م. (ص: ٥٩).

رابعاً: تقديم الشكوى عند حصول الضرر

تمكين الجار من التقدم بشكوى حينما يتعرض لضرر غير مألوف، وقد ضمنت له هذا الحق المادة السادسة عشرة من نظام الإجراءات الجزائية[1]، باعتبارها دعوى تتعلق بالحق الخاص. إلا أن المادة السابعة عشرة نصت على أحقية هيئة التحقيق والادعاء العام إذا رأت مصلحة عامة في رفع الدعوى والتحقيق في تلك الجرائم.

خامساً: تحديد عقوبات رادعة لمن يرتكب بعض الأفعال أو المخالفات المجرمة في النظام السعودي

فقد نصت المادة الثالثة من نظام مكافحة جرائم المعلوماتية على معاقبة من يرتكب أي فعل يمس الحياة الخاصة أو التشهير بالأخرين "بالسجن مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تزيد على خمسمائة ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين"[2]. وتوفر هذه المادة حماية مباشرة للجيران، لأن فرص التجسس والاطلاع على الخصوصيات فيما بينهم كبيرة جداً، خصوصاً إذا اطمأن بعضهم إلى بعض.

ويلحظ أن هذه المادة تتناول حُرمة البيت وساكنيه، فقد جاء في حديث ثوبان رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "لَا يَحِلُّ لِامْرِئٍ مُسْلِمٍ أَنْ يَنْظُرَ إِلَى جَوْفِ بَيْتٍ حَتَّى يَسْتَأْذِنَ"[3]، وتتسع دلالة التحريم في الحديث لتشمل كل ما يحفظ كرامة الجار وخصوصياته.

---

(١) صدر نظام الإجراءات الجزائية بموجب مرسوم ملكي رقم (م/ ٢) بتاريخ ٢٢/ ١/ ١٤٣٥هـ، وهو منشور على موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، رابط: https://cutt.us/6921d.

(٢) نظام مكافحة جرائم المعلوماتية ، موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء رابط:https://cutt.us/OuO11.

(٣)) سنن الترمذي، تحقيق بشار عواد، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٨هـ. ١/ ٤٦٢ برقم ٣٥٧ وقال: حديث حسن. وصححه الألباني.

كما أنها تتكامل مع المادة الحادية والأربعين من نظام الإجراءات الجزائية التي وفرت الحماية "للأشخاص ومساكنهم ومكاتبهم ومراكبهم حرمة تجب صيانتها".

سادسًا: صدور لائحة المحافظة على الذوق العام بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٤ بتاريخ ١٤٤٠/٨/٤هـ، والتي حددت بعض التصرفات التي تعتبر مخالفة للذوق العام والغرامة المحددة لها، نذكر منها ما يتصل بحماية الجار:

- رفع صوت الموسيقى داخل الأحياء السكنية إذا اشتكى أحد سكان الحي من ذلك شريطة أن لا يكون هناك موافقة مسبقة، حيث حددت العقوبة لأول مره بغرامة ٥٠٠ ريال وللمرة الثانية ١٠٠٠ ريال.
- عدم إزالة مخلفات الحيوات الأليفة من قبل مالكها، وغرامتها ١٠٠ريال وفي حال التكرار تكون الغرامة ٢٠٠ ريال.
- البصق وإلقاء النفايات في غير الأماكن المخصصة لها، وغرامتها لأول مره ٥٠٠ وفي حال التكرار ١٠٠٠ريال.
- إشعال النار في الحدائق العامة ضمن أماكن غير مسموح بها فإنّ المخالفة تكون من ١٠٠-٢٠٠ ريال.

وبهذا نجد النظام السعودي قدم إطاراً عامـًا لحماية الجيران، ونص على عقوبات محددة لأكثرها خطورة، مع تفضيله لمبدأ التسامح بين الجيران، باعتبار أن المجتمع السعودي يلتزم الشريعة الإسلامية، ويتحلى بأخلاقها، وقد انعكس ذلك على الواقع من حيث قِلة خصومات الجيران المرفوعة إلى المحاكم، وحل معظم خلافاتهم عن طريق المصالحة.

المطلب الثالث: التعويض عن الأضرار الناشئة عن الجوار

تحدثنا أن مسؤولية الجار تنشأ بتحقق الضرر غير المألوف الذي قد ينتج عند ممارسته لحقه في الانتفاع بملكيته. اذ تقتضي قواعد المسؤولية التقصيرية تعويض المتسبب في الضرر لمن وقع عليه. فالهدف من التعويض هو لجبر الضرر الذي لحق الجار المتضرر من الضرر غير المألوف، سواء كان هذا الضرر ماديا أو معنويا. وقد عرفت المادة ١٣٦ من نظام المعاملات المدنية السعودي التعويض بأنه: "يكون التعويض بما يجبر الضرر كاملاً، وذلك بإعادة المتضرر إلى الوضع الذي كان فيه أو كان من الممكن أن يكون فيه لولا وقوع الضرر".

والتعويض عن اضرار الجوار لا يكون إلا بسبب ضرر غير مألوف، حيث أشارت الفقرة الثانية من نص المادة ٦١١ على أنه: "ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف ..."

ويتضح من هذا النص أنه إذا تحقق وقوع الضرر غير المألوف نتيجة استعمال الجار لحق الملكية، كان للجار المتضرر أن يطلب إزالة الضرر الواقع وهذا ما يعرف بالتعويض المعنوي. ومؤدى ذلك إذا أصاب الجار ضررا لاستعمال جاره لحقه المشروع في ملكه وكان هذا الضرر مألوفًا، فأنه لا مسؤولية على الجار.

ونستعرض في هذا المطلب أنواع التعويض عن اضرار الجوار غير المألوفة وهي:

الفرع الأول: التعويض العيني

لم يعرف النظام المدني السعودي التعويض العيني وإنما أشار إلى أنه يجوز للمحكمة تبعًا للظروف وبناءً على طلب المتضرر أن تقضي بالتعويض بالمثل أو إعادة الحال إلى ما كانت عليه، أو أن تقضي بأمر معين متصل بالفعل الضار.

يقصد بالتعويض العيني " الحكم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل ارتكاب المسؤول عن الضرر بفعل الخطأ الذي يستوجب المسؤولية".[1]

ومن أمثلة اللجوء إلى التعويض العيني عند حدوث أضرار الجوار هي ما اشارت اليه المادة ٦١٤ بأنه في حالة احداث أي تغيير في الحائط المشترك من أحد الجيران المتجاورين بما يتنافى مع الغرض الذي أعد له بغير إذن الأخر، فهنا يجوز للطرف المتضرر أن يطلب من المحكمة أن تزيل هذا التغيير. وتطبيق آخر للتعويض العيني طلب الجار المتضرر من المحكمة بهدم بناء الحائط الذي قام به جاره وأدى إلى حجب الضوء أو الهواء عنه، فتقوم المحكمة بهدم الحائط على سبيل التعويض. وهذا لا يعدو كونه تطبيقا للقاعدة الفقهية الضرر يزال، وقاعد لا ضرر ولا ضرار.

كما قد يكون من صور التعويض العيني التي قد يحكم بها القاضي، الحكم بإغلاق مشروع دواجن أو مركز خدمات للسيارات، أو مبنى لمواقف للسيارات

(١) د. عائشة الأمين، مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة، دراسة مقارنة، المجلة القانونية بجامعة القاهرة، ٢٠٢١م

قوعها بالقرب من مساكن الجيران، أو هدم مدخنه، وقد يحكم القاضي بتعديل مصدر الضرر، كإقفال صاحب محطة البنزين للباب الخلفي المؤدي إلى الجيران، أو نقل مأوى للحيوانات من مكانها إلى مكان آخر.

الفرع الثاني: التعويض النقدي

يعرف التعويض النقدي بأنه: " عبارة عن مبلغ من النقود يساوي ويوازي المنفعة التي كان يحصل عليها الدائن لو نفذ المدين التزامه على النحو الذي يقضي بهم بدافع حسن النية والثقة المتبادلة بين الناس".[1]

قد تلجأ المحكمة إلى الحكم بالتعويض النقدي إذا تعذر جبر الضرر بالتعويض العيني. وهنا لا يجد القاضي مناصا من الحكم بالتعويض النقدي في حالة عدم إمكانية إزالة الضرر بأمر معين متصل بالفعل الضار. وفي سابقة قضائية في المملكة، حكم القاضي للمدعي بالتعويض النقدي وذلك بإلزام المدعى عليه بتعويض المدعي عن الأضرار التي لحقت بعقاره بسبب إقامة مواقف للسيارات متعددة الأدوار. حيث تمثل الضرر في كشف المنزل وإنقاص قيمة العقار، حيث رأت الدائرة الأخذ بمتوسط تقديرات نزع الملكية للعقارات التي نزعت ملكيتها والتي قام الموقف على انقاصها.[2]

---

(١) انظر مرجع سابق، ص ٨٧٣.

(٢) مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية، ديوان المظالم، رقم القضية ١/٣٣٨/عام ١٤١٤، تاريخ الجلسة ١٤١٤/٩/٢٠هـ.

الخاتمة

الاهتمام بحماية الجيران وما يتعلق بها من الأحكام الشرعية والتطبيقات القانونية مكنني بحمد الله من التركيز على هذه القضية، والبحث عن أهم الجوانب المتعلقة بها، وقد توصلت في ختام البحث إلى عدد من النتائج، أبرزها:

١- تحوز قضية حماية الجيران أولوية في الشريعة والقانون، وقد تمثلت تلك الأولوية في التناول الفقهي الموسع لها، والنص على جزئيات كثيرة تحرزاً من تعدّي الجيران على بعضهم، وكذا في القانون السعودي، فقد وجدنا الحديث عن خصوصية الجوار والتأكيد عليه في العديد من اللوائح والأدلة الاسترشادية.

٢- علاقة الجيران في أصلها مبنية على حسن الجوار، والسماحة في التعامل، وغض الطرف ما أمكن عن الأخطاء التي تصدر من هذا الجار أو ذاك.

٣- تحبيذ النظام السعودي لمبدأ المصالحة بين الجيران، ولذلك أتاح للمحاكم ومكاتب المصالحة أن تقوم بذلك الدور تطلعاً إلى أن تحل خلافات الجيران فيما بينهم صلحاً، ومن ثم تقل خصومات الجيران المعروضة على المحاكم، ولهذا تأثير إيجابي على المجتمع، وتذكير للجيران المتخاصمين بأن التعامل الحسن أنجع وسيلة للحفاظ على الكرامة والخصوصية فيما بينهم.

٤- أبدى النظام السعودي صرامة في الجرائم المبنية على الغدر والتجسس، وحدد لها عقوبات رادعة، نظراً لخطورة هذه التصرفات التي تنم عن أخلاق سيئة لدى مقترفيها.

٥- اعتراف النظام السعودي بالتعويض النقدي والعيني لجبر اضرار التعدي على الجوار.

٦- اشتمال نظام المعاملات المدنية على نصوص نظامية لحماية الجار من الأضرار غير المألوفة مع بيان الآثار المترتبة على حدوثه وكيفية إزالته.

٧- عدم اغفال نظام المعاملات المدنية السعودي لتصرفات الجار حسن النية وبيان كيفية إزالة الضرر الصادر عنه.

٨- اعتمدت الشريعة الإسلامية لحماية الجار على عدة جوانب، منها: الوازع الإيماني وهو الرادع الأكبر للمسلم، والضغط المجتمعي، والعقوبات المادية بإزالة التعديات غير المألوفة.

٩- تمييز الضرر المألوف عن غير المألوف مبني على الاجتهاد والعرف، ولذا يختلف من مجتمع لآخر، ومن قضية لأخرى، ولذا فإن الحسم فيها يتم عن طريق التقدير القضائي المبني على العرف وآراء الخبراء المختصين في كل قضية.

وأما التوصيات فإن الجيران في الوقت الراهن بحاجة إلى دورات تثقيفية توضح لهم أولويات علاقات الجوار، وأنواع الحقوق التي اختلفت عما كانت عليه في السابق، فتنوع الوحدات السكنية وتقاربها مع الوحدات التجارية أوجد طائفة من المتغيرات ينبغي التعرف عليها والإحاطة بها، ليعرف الإنسان ما له وما عليه. والله الموفق.

المراجع

كتب القانون:

١. أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤوليات عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، لسليمى الهادي وشهيدة قادة، بحث منشور في مجلة الواحات للبحوث والدراسات، ج٧، عدد ٢، عام ٢٠١٤.

٢. استقلالية نظرية مضار الجوار غير المألوفة عن نظرية التعسف في استعمال الحق، دراسة على ضوء الاجتهاد الجزائري والمصري. لنبيل خادم، مجلة القانون العقاري والبيئة، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبدالحميد بن باديس، مستغانم، ج٨، عدد ٢، عام ٢٠٢٠م.

٣. أصول الالتزامات – الكتاب الأول في نظرية العقد، لحلمي بهجت بدوي،، مطبعة نوري، القاهرة، ١٩٤٣م.

٤. الوجيز في مصادر الالتزام، للدكتور عثمان طالبي، دار الإجادة، الرياض، ٢٠٢٠م.

٥. الوجيز في أحكام الالتزام، للدكتور متولي عبد المؤمن مرسي، دار الإجادة، الرياض، ٢٠١٩م.

٦. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد – حق الملكية –، المجلد ٨، منشورات الحلبي، ط٣، لبنان، ٢٠٠٢م.

٧. مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة، د. عائشة الأمين، دراسة مقارنة، المجلة القانونية بجامعة القاهرة، ٢٠٢١م.

٨. تعويض الضرر المادي في القانون المدني الأردني، لعاصم الطراونة، رسالة ماجستير، نوقشت في جامعة مؤتة عام ٢٠٠٩، مرفوعة على الرابط:
https://2u.pw/OUc9uG .
٩. التعويض عن الضرر الأدبي دراسة مقارنة، لباسل قبها، رسالة ماجستير، نوقشت في جامعة النجاح، عام ٢٠٠٩، ص١٧. ومنشورة على:
https://2u.pw/tQUHYL .
١٠. ماهية الحماية، كتيب أعدته منظمة أكسفام لصالح التجمع العالمي للحماية، بتمويل من المفوضية الأوربية للمساعدات الإنسانية والحماية المدنية، ونشرته الأمم المتحدة بتعريب شريف سرحان، ص٣. وهو مرفوع على الرابط:
https://2u.pw/nqZLnN
١١. نظرية التعويض في الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة فقهية مقارنة، لجمانة فوزي النعيمات، رسالة دكتوراه، نوقشت في الجامعة الأردنية، عام ٢٠١٦، مرفوعة على الرابط:
https://search-mandumah-com.sdl.idm.oclc.org/Record/1134944 .
١٢. نظرية الضمان وأحكام المسؤولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، وهبة الزحيلي، دار الفكر، دمشق، ١٩٩٨م.

كتب الفقه:

١٣. الإعلان بأحكام البنيان لابن البناء، تحقيق فريد سلمان، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، ١٩٩٩م.
١٤. بدائع الصنائع للكاساني علاء الدين بن مسعود، ط٢، دار الكتب العلمية، بيروت. ١٤٠٦هـ.

١٥. تكملة المجموع شرح المهذب للسبكي، مطبعة التضامن، القاهرة، ١٣٤٩هـ.
١٦. الحاوي الكبير للماوردي، تحقيق علي معوض وعادل عبدالموجود، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١٩هـ.
١٧. الذخيرة للقرافي، تحقيق مجموعة من العلماء، ط١، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٤م.
١٨. رياض الأفهام، للفاكهاني، تحقيق نورالدين طالب، ط١، دار النوادر، سوريا، ١٤٣١هـ.
١٩. الشرح الممتع على زاد المستقنع لابن عثيمين دار ابن الجوزي، ط ١ ،١٤٢٢هـ
٢٠. الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي، دار الفكر، دمشق.
٢١. مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان لمحمد قدري باشا، ط٢، المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، القاهرة، ١٣٠٨هـ.
٢٢. نهاية المحتاج للرملي، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة عام ١٤٠٤هـ.
٢٣. نهاية المطلب في دراية المذهب للجويني، تحقيق عبدالعظيم الديب، ط١، دار المنهاج، ١٤٢٨هـ.
٢٤. المنتقى شرح الموطأ للباجي، مطبعة السعادة، مصر، ط١، ١٣٣٢هـ.
٢٥. الموسوعة الفقهية الكويتية، نشر وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالكويت، ١٤٠٤ – ١٤٢٧هـ.

كتب السنة:

٢٦. إكمال المعلم بفوائد مسلم للقاضي عياض، تحقيق يحيى إسماعيل، ط١، دار الوفاء، مصر، ١٤١٩هـ.

٢٧. التمهيد لابن عبد البر، تحقيق مصطفى العلوي ومحمد البكري، نشر وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية بالمغرب، ١٣٨٧ هـ.

٢٨. جامع العلوم والحكم لابن رجب الحنبلي، تحقيق شعيب الأرناؤوط وآخر، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط٧، ١٤٢٢هـ.

٢٩. سنن أبي داود، تحقيق شعيب الأرناؤوط ومحمد قره بللي، ط١، دار الرسالة العالمية، لبنان، ١٤٣٠هـ.

٣٠. سنن الترمذي، تحقيق بشار عواد، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٨هـ.

٣١. شرح صحيح البخاري لابن بطال، تحقيق ياسر إبراهيم، ط١، مكتبة الرشد، الرياض، ١٤٢٣هـ.

٣٢. صحيح البخاري، تحقيق محمد الناصر، دار طوق النجاة، ط١، ١٤٢٢هـ.

٣٣. صحيح مسلم، تحقيق محمد فؤاد عبدالباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت.

٣٤. عمدة القاري شرح صحيح البخاري، للعيني، دار إحياء التراث العربي، ودار الفكر، بيروت.

٣٥. غريب الحديث لأبي عبيد، تحقيق محمد خان، ط١، مطبعة دائرة المعارف العثمانية، حيدر أباد، الهند، ١٣٨٤هـ

٣٦. فتح الباري لابن حجر، دار المعرفة، بيروت، ١٣٧٩هـ.

٣٧. المسالك في شرح موطأ مالك، لأبي بكر بن العربي، تحقيق محمد وعائشة السليماني، ط١، دار الغرب الإسلامي، الأردن، ١٤٢٨هـ.

٣٨. مسند الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق شعيب الأرناؤوط، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط١، ١٤٢١هـ.

٣٩. المفهم لما أشكل من تلخيص كتاب مسلم لأبي العباس القرطبي، تحقيق محيي الدين مستو وآخران، ط١، دار ابن كثير بدمشق وعمان ودار الكلم الطيب بدمشق وعمان، ١٤١٧هـ.

٤٠. النهاية في غريب الحديث لابن الأثير، تحقيق أحمد الزاوي وآخر، المكتبة العلمية، بيروت، ١٣٩٩هـ.

كتب اللغة:

٤١. تاج العروس للزبيدي محمد مرتضى، تحقيق مجموعة من المتخصصين، نشر وزارة الإرشاد والأنباء الكويتية، ١٣٨٥ – ١٤٢٢هـ.

٤٢. تهذيب اللغة للأزهري، تحقيق محمد مرعب، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط١، ٢٠٠١م.

٤٣. المفردات للراغب الأصفهاني، تحقيق صفوان الداودي، دار القلم، دمشق، ط١، ١٤١٢هـ..

مواقع ومنصات إليكترونية :

٤٤. منصة استطلاع، عل الرابط: https://cutt.us/rq5wb.

٤٥. موقع أمانة مدينة الرياض https://test2.alriyadh.gov.sa

٤٦. موقع إيجار، رابط: https://www.ejar.sa/ar/page/19420 عقد إيجار سكني.

٤٧. موقع: استشارات قانونية على الرابط: https://cutt.us/SjKho

الأنظمة واللوائح:

٤٨. نظام الإجراءات الجزائية، موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، رابط:
https://cutt.us/6921d .

٤٩. النظام الأساسي الاسترشادي لجمعية الملاك، رابط:
https://mullak.housing.gov.sa/public-page/360 .

٥٠. نظام المعاملات المدنية السعودي الصادر بالرسوم الملكي رقم م/ ١٩١ بتاريخ ٢٩/ ١١/ ١٤٤٤هـ

٥١. لائحة المحافظة على الذوق العام، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٤ وتاريخ ٤/ ٨/ ١٤٤٠هـ

٥٢. نظام مكافحة جرائم المعلوماتية، موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء رابط:. https://cutt.us/OuO11

٥٣. النظام الأساسي الاسترشادي لجمعية الملاك، رابط:
https://mullak.housing.gov.sa/public-page/360 .

٥٤. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ٥ بتاريخ ١١/ ٢/ ١٤٢٣هـ

فهرس الموضوعات

موجز عن البحث **٥١٠**

مقدمة **٥١٣**

التمهيد **٥٢٠**

المطلب الأول: الحماية ومفهومها ٥٢٠

المطلب الثاني: الجيران ٥٢١

المطلب الثالث: مفهوم الضرر ٥٢٤

الفرع الأول: الضرر المادّي ٥٢٥

الفرع الثاني: الضرر المعنوي أدبي ٥٢٥

المبحث الأول : الأساس القانوني للمسؤولية عن الضرر الموجب للحماية **٥٢٩**

المطلب الأول: الغلو في استعمال الحق ٥٢٩

المطلب الثاني: عدم الحماية من الضرر المألوف ٥٣٠

المطلب الثالث: الحماية من الضرر غير المألوف ٥٣٦

الفرع الأول: التعريف القانوني للضرر غير المألوف ٥٣٦

الفرع الثاني: التعريف الشرعي للمضار غير المألوفة ٥٣٦

الفرع الثالث: أبرز ملامح الضرر غير المألوف والتي ورد بعض منها في نظام المعاملات المدنية في نص المادة ٦٥٢، ٦٥٣ ..... ٥٣٨

المطلب الرابع: التمييز بين الضرر المألوف وغير المألوف ٥٣٩

المبحث الثاني طرق حماية الجار في الشريعة والنظام السعودي **٥٤١**

المطلب الأول: وسائل حماية الجار من الضرر في الشريعة الإسلامية ٥٤١
المطلب الثاني: وسائل حماية الجار من الضرر في النظام السعودي ٥٤٧
المطلب الثالث: التعويض عن الأضرار الناشئة عن الجوار ٥٥٣
الفرع الأول: التعويض العيني ٥٥٤
الفرع الثاني: التعويض النقدي ٥٥٥
الخاتمة **٥٥٦**
المراجع **٥٥٨**
فهرس الموضوعات **٥٦٤**