مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: "دعوى الضرر الناجم عن عدم مراعاة ارتدادات البناء الجوارية وفق أحكام القوانين الخاصة النافذة في الضفة الغربية / دولة فلسطين"
اسم الكاتب: أ.م.د. حسين عاهد عيسه
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/868
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 13:52 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

"دعوى الضرر الناجم عن عدم مراعاة ارتدادات البناء الجوارية وفق أحكام القوانين الخاصة النافذة في الضفة الغربية/ دولة فلسطين"

"Lawsuit of damage due to non-observance neighborhood legal distance in construction According to the provisions of the laws in force in Palestine/ West Bank"

ا.م.د. حسين عاهد عيسه

جامعة بيرزيت- فلسطين / كلية الحقوق والإدارة العامة

Assistance professor Dr. Hussein Ahed Ayaseh

Birziet University Palestine / public Administration and law collage

Email: hayaseh@birzeit.edu

الملخص

تركزت الدراسة على دعوى الضرر الناجم عن عدم مراعاة ارتدادات البناء الجوارية بين الملاك المتجاورين، متجلية أهميتها في إيضاح القواعد القانونية المستنبطة من تشريعات متعددة نافذة في الضفة الغربية التي تحكم مسألة الارتدادات الجوارية بين الأبنية المصنفة للسكن أو للأغراض التجارية أو الصناعية، وكذلك في بيان معيار الضرر الذي يبرر الشروع في الدعوى أمام المحكمة المختصة. وتمثلت اشكالية الدراسة في تحديد الأساس القانوني الذي يستطيع من خلاله الجار المتضرر من تجاوز جاره لارتدادات البناء في اقامة دعوى إزالة الضرر، بسبب تناقض التشريعات النافذة بهذا الشأن حول الأساس القانوني، هل هو إزالة الضرر عن الجار

أم إزالة البناء المخالف للارتدادات الجوارية. وتوصلنا من خلال البحث في الموضوع إلى العديد من النتائج، أهمها أن دعوى الضرر الناجمة عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية في البناء تقوم على أساس الضرر المفترض، ولا يقع على عاتق الجار المتضرر إثبات الضرر، بل يكفي إثبات الاخلال بالالتزام القانوني المتمثل بعدم مراعاة الارتداد المفروض في البناء. كما توصلنا إلى تحديد أن محكمة البداية هي المختصة بنظر هذه الدعوى بصفتها صاحبة الولاية العامة بالنظر في دعاوى إزالة الضرر رغم التناقض في قرارات المحاكم الفلسطينية بهذا الشأن.

الكلمات المفتاحية: البناء، الارتدادات الجوارية، إزالة الضرر.

Abstract

The study focused on the claim of damage resulting from case of non-observance neighborhood legal distance between neighboring owners. Its importance was taken to clarify the legal rules derived from various legislations in force in the West Bank that govern the issue of neighborhood setbacks between buildings classified for housing, commercial or industrial purposes, As well as to indicate the criteria upon which to determine the damage to file a lawsuit in the competent court. The problem of the study was to determine the legal basis on which the aggrieved neighbor could bypass the building setbacks in filing a lawsuit to remove the damage, due to the contradiction in the legislation in force in this regard regarding the legal basis, is it the removal of the damage to the neighbor or the removal of the building violating the ongoing setbacks. finally we reached many results, the most important was the

damage case is based on the presumed damage, and it is not the responsibility of the injured neighbor to prove the damage, also Court of First Instance is the competent authority to hear this case, in its capacity as the holder of the general mandate, to hear cases of elimination of damage despite of the contradiction in the decisions of the Palestinian courts in this regard.

Keywords: construction, collision setback, damage removal.

مقدمة

مثلما ابتغى المشرع المصلحة العامة من القيود القانونية الواردة على حق الملكية، كذلك الأمر ابتغى وحرص على المصلحة الخاصة المتمثلة بعدم الاضرار بملك الغير كالمجاورين والشركاء. ومن صور القيود التي فرضها المشرع على حرية المالك بالتصرف في ملكه مراعاة لمصلحة المجاورين هي ارتدادات البناء عن حد الجوار حين إقامة الأبنية والمنشئات حفاظاً على مصلحة الجار وخصوصيته، وكذلك لتقزيم مواطن النزاع بين الملاك المتجاورين. ولم تخلُ أي من القوانين المدنية من النص على هذا النوع من القيود لأهميتها للمصلحة الخاصة وكذلك للمصلحة العامة، فالارتدادات الجوارية من شأنها حفظ الصالح العام كونها أحد ركائز تنظيم الأبنية في المدينة أو البلدة مما ينعكس إيجاباً على منظرها الجمالى والبيئي.

وقد نظمت التشريعات النافذة بالضفة الغربية التي تعود بأصولها إلى حقب متعددة حسب الحقبة التي حكمت فلسطين مسألة الارتدادات الجوارية، فنجد أن مجلة الأحكام العدلية لسنة ١٨٧٦م وهي القانون المدني النافذ بالضفة الغربية منذ العهد العثماني، قد حرصت في قواعدها العامة على قاعدة لا ضرر ولا ضرار، والضرر يزال، وكذلك قانون تنظيم القرى والمدن والأبنية رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٦م النافذ بالضفة الغربية منذ الحقبة الأردنية، وبعض الأوامر العسكرية الإسرائيلية، ونظام مجلس

الوزراء الفلسطيني بشأن تنظيم الأبنية والهيئات المحلية رقم ٦ لسنة ٢٠١١، وكل هذه التشريعات بينت الأسس التي يجب مراعاتها حين البناء بما فيها الارتدادات المفروضة لصالح المالك المجاور، وكذلك فئتها وقدرها حسب نوع البناء من أجل الوصول إلى أعلى درجات التنظيم للأبنية ومنع عمليات البناء العشوائي الذي يؤثر سلباً على النواحي الصحية والجمالية والاجتماعية.

وبالرغم من وجود التشريعات الناظمة للارتدادات الجوارية في أراضي الضفة الغربية، إلا أننا نجد في المدن والقرى الفلسطينية العديد من التجاوزات في الأبنية على حدود الجوار التي أصبحت أمراً واقعاً، ويُعزى سبب ذلك، أن الضفة الغربية أبان خضوعها لحقبة الحكم العسكري الاسرائيلي لم يكن هناك أي اهتمام من قبل الحكم العسكري لضبط هذه المسائل، علاوة أن المواطنين الفلسطينيين لم يلجئوا للمحاكم التي أُديرت من الاحتلال الإسرائيلي لعرض مثل هذه النزاعات، لكن الاحتلال الاسرائيلي كان فقط يولي اهتمامه للأبنية التي تقام وتشكل خطر أمني بالنسبة له أو تعدي على ما يسمى بأملاك الحكومة. كما أن الذي يريد اللجوء للقضاء بدعوى إزالة الضرر يجب أن يكون صاحب بناية مرخصة، الأمر الذي كانت سلطات الاحتلال تصعبه على المواطنين الفلسطينيين إن لم يكن مستحيلاً في بعض المناطق.

أهمية البحث: تبرز أهمية البحث في إيضاح القواعد القانونية المستنبطة من تشريعات مختلفة التي تحكم مسالة الارتدادات الجوارية بين الأبنية المصنفة للسكن أو للأغراض التجارية أو الصناعية.

الإشكالية: تتجلى اشكالية البحث في تحديد الاساس القانوني الذي يستطيع من خلاله الجار المتضرر من تجاوز جاره لارتدادات البناء في اقامة دعوى ازالة الضرر، بسبب تناقض التشريعات النافذة بالضفة الغربية بهذا الشأن حول الأساس القانوني،

هل هو إزالة الضرر عن الجار أم ازالة البناء المخالف للارتدادات الجوارية ؟ بمعنى هل الغاية إزالة الضرر عن الجار أم إزالة البناء المخالف لغايات تنظيمية؟ فبموجب قانون تنظيم القرى والمدن والأبنية رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦م الذي شرّع لغايات تنظيمية وفنية وصحية يشترط حصول الجار الباني المسبب للضرر على رخصة البناء حتى يستطيع الجار الآخر الشروع في دعوى إزالة التعدي على الارتدادات الجوارية المفروضة. لهذا الحال ما الاساس القانوني لدعوى ازالة الضرر إذا لم يحصل الباني المتسبب بالضرر على رخصة البناء؟

اسئلة البحث: تتمثل بما يلي:

١ ما مفهوم الجوار لغاية التذرع بمسألة الضرر لعدم مراعاة الارتدادات الجوارية؟

٢ ما هو المفهوم القانوني للارتداد والمعايير المنظمة له باختلاف صور الأبنية السكنية والتجارية والصناعية؟

٣ ما التكيف القانوني لدعوى الضرر؟

٤ ما الجزاء المترتب على عدم مراعاة قواعد الارتداد بموجب التشريعات النافذة؟

٥ ما المحكمة المختصة في نظر دعوى إزالة الضرر لعدم مراعاة ارتدادات البناء الجوارية في ظل تناقض أحكام القضاء الفلسطيني في تكيف دعوى إزالة الضرر، فمن الأحكام ما كيفت هذه الدعوى بأنها إدارية والمحكمة النظامية – المدنية غير مختصة بها؟.

اهداف البحث : وتتمثل بما يلي:

١- بيان مفهوم الجوار لغايات اقامة دعوى ازالة الضرر لعدم مراعاة الارتدادات الجوارية في البناء.

٢- تحديد مفهوم الارتداد المفروض بين البنايات وكذلك تحديد فئاته بين الأبنية السكنية بمختلف تصنيفاتها وكذلك التجارية والصناعية والزراعية.

٣- تحديد التكييف القانوني لدعوى إزالة الضرر.

٤- بيان المحكمة المختصة بنظر دعاوى إزالة الضرر لعدم مراعاة الارتدادات الجوارية.

٥- تحديد الجزاء المترتب على الدعوى.

نطاق البحث: للبحث نطاق زماني ومكاني وكذلك موضوعي كما يلي:

النطاق المكاني: يتمثل في أراضي الضفة الغربية الواقعة ضمن المخططات الهيكلية المنصوص عليها في قانون تنظيم الأبنية رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦م والأنظمة الصادرة بموجبه من مجلس الوزراء الفلسطيني.

أما النطاق الزماني: فيتمثل في التشريعات التي عالجت موضوع القواعد الخاصة فيما يتعلق بمضار الجوار والموروثة عن حقب سابقة وصولاً إلى التشريعات السارية.

وفيما يتعلق بالنطاق الموضوعي: يتناول البحث موضوع دعوى إزالة الضرر الناجمة عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية بين الأبنية في نطاق الملكية الخاصة للأفراد.

منهج البحث: لطبيعة الموضوع ، سيتم اتباع المنهج التحليلي الوصفي بغية تحليل القواعد القانونية والتنظيمية المتعلقة بتنظيم عمليات البناء خاصة ما يتعلق منها بالارتدادات الجوارية.

خطة البحث: سنعالج اشكالية البحث والإجابة على اسئلته من خلال تقسيمه إلى مبحثين كما يلي:

المبحث الأول: تحديد مفهوم ارتدادات البناء الجوارية وفئاتها.

المبحث الثاني: دعوى إزالة الضرر وإجراءاتها.

I. المبحث الأول

تحديد مفهوم ارتدادات البناء الجوارية وفئاتها

"من المسلم فيه أن المشرع في جميع دول العالم قد أحظى عملية البناء والتوسع العمراني اهتماماً خاصاً من خلال وضع الأسس القانونية التي تكفل تنظيم وعدم عشوائية عمليات البناء في المدن والتجمعات السكانية، حتى أصبح هذا الموضوع من الأمور الأساسية المستقرة في الوقت الحاضر. وتتسابق الدول حالياً وكذلك المدن على المستوى المحلي من أجل الوصول إلى أعلى درجات التنظيم للأبنية"[١]. "والهدف الحقيقي من هذه القواعد هو منع عمليات البناء العشوائي الذي يؤثر بدوره على النواحي الصحية والجمالية والاجتماعية في المناطق كلها، سواء أكانت سكنية أم صناعية أم تجارية"[٢]. كما أن المشرع فرض عقوبات مختلفة على عدم مراعاة القيود الواردة على عمليات البناء سيما المتعلقة منها بمسألة الارتدادات سواء الارتداد عن الطرق العامة والمرافق العامة أو الارتدادات المفروضة لصالح الملاك المجاورين[٣]، فتنوعت العقوبات لعدم مراعاة الارتدادات عن الشارع العام مثلاً

---

[١] - حسن صالح عطية،"مضار الجوار غير المألوفة وأساسها القانوني" ، مجلة كلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، مجلد ٢ ، العدد(٤)، (٢٠١٣): ص٦٣.

[٢] - جنان نوال، "المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير "،(رسالة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، (٢٠١٧)، ص ٤.

[٣]- حسين عيسه، الحقوق العينية الاصلية وفقا لمجلة الاحكام العدلية والتشريعات النافذة في فلسطين، الملكية وأحكامها،ط (رام الله : مطبعة حنين، (٢٠١٩)، ص ٣٧.

بإزالة التعدي والغرامة، وربما يصل الأمر إلى الحبس، لأن الفعل قد جرمه أيضاً قانون العقوبات كونه من صور التعدي على الأملاك العامة.[٤] كما يتنوع أيضا الجزاء المترتب على عدم مراعاة ارتدادات البناء لصالح الجوار، فيكون إما إزالة الضرر أو التعويض أو كلاهما معاً. [٥] وكون ارتدادات البناء لصالح الملاك المجاورين هو موضوع بحثنا، سنقصر الدراسة على تناول الجوانب القانونية للارتدادات الجوارية من حيث اطارها القانوني ومفهومها وفئاتها والغاية منها، وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين: نبحث في الأول: الارتدادات الجوارية بموجب التشريعات النافذة في الضفة الغربية، وفي الثاني: فئات الارتداد بين الأبنية.

I. أ . المطلب الأول

الارتدادات الجوارية بموجب التشريعات النافذة في الضفة الغربية

حتى يكون الموضوع متسلسلاً ومترابطاً، يحتم الأمر علينا أن نبين مفهوم الارتدادات والأبنية التي يُفرض عليها الارتدادات، وكذلك الأمر بيان التشريعات الناظمة لهذه المسألة كونها مبعثرة في أكثر من تشريع مختلف المصدر حسب الحقبة التي حكمت الضفة الغربية، وسنقسم هذا المطلب إلى فرعين: نبحث في الأول: المفهوم القانوني للارتدادات، وفي الثاني: التشريعات الناظمة لعملية الأبنية والارتدادات الجوارية.

---

[٤] - عدنان عمر، القانون الإداري الفلسطيني، المرفق العام، (القدس :المطبعة العربية الحديثة، (٢٠٠٣)، ص ١٣٨.

[٥] - فيصل زكى عبد الواحد ،" أضرار البيئة في محيط الجوار ،" (رسالة دكتوراه ،جامعة عين شمس ،١٩٨٨)،ص ٢٥.

I. أ . . الفرع الأول

المفهوم القانوني لارتدادات البناء الجوارية والغاية منها

لم يرد في مجلة الاحكام العدلية ما يشير إلى تعريف الارتداد بين الملاك المتجاورين، كما لم تحدد مفهوم الجوار لغرض الارتدادات الجوارية، وكل ما ورد في نص المادة ١٠٠٨ التي أوجبت أن يكون الجار ملاصق لغاية الشفعة. أما في نطاق نظرية أضرار الجوار، فلم تتضمن المجلة مفهوماً محدداً له، وتركت الأمر لاجتهاد الفقه والقضاء الذي بدوره أيضاً لم يتفق على رأي واحد. "فالفقه يصبو إلى مد نطاق الحماية إلى كل ما 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". [٦]

غير أنه في الآونة الأخيرة، ظهر العديد من الأنظمة والقوانين المتعلقة بالقطاع البيئي والصحي كقانون البيئة الفلسطيني رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ التي توسعت في تحديد مفهوم الجوار، ولم تقصرالمفهوم فقط على الجار الملاصق، بل يشمل كل جار يصيبه الضرر غير المألوف، كما هو الحال في الأنظمة والتعليمات التي توجب التعويض لكل من سبب ضرر غير مألوف فيما إذا سبب مكرهة بيئية أو صحية في محيط سكني ما، فلا يشترط تلاصق العقارات لمسائلة الجار المتسبب في الضرر، بل يكفى أن يكون الجار متأذياً من الضرر وإن لم يوجد تلاصق للعقارات. [٧]

وفيما يتعلق بالارتدادات الجوارية، وكما هو الحال بالنسبة لمفهوم الجوار، فلم يرد في مجلة الأحكام العدلية تعريف واضح أو مباشر لها، بل بقى المفهوم متسعاً تحت

---

[٦] - فيصل زكى عبد الواحد ، مصدر سبق ذكره ، ص ٢٣.

[٧] - شروق عباس،" مضار الجوار الغير مألوفة: دراسة تطبيقية"، مجلة الحقوق، الجامعة المستنصرية، المجلد (٤)، العدد(٧)، (٢٠١٢): ص٧

بند مضار الجوار وحق المطل، لكن ورد تعريف لها بموجب التشريعات الخاصة بعمليات التنظيم والبناء حيث عرفتها المادة الثانية من قانون تنظيم المدن القرى والأبنية رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ النافذ في الضفة الغربية على أنها "الفسحة التي تفصل بين البناية ووحدة قطعة الأرض القائمة عليها البناء أو خط الطريق الملاصق لقطعة الأرض". وكذلك عرفتها المادة الأولى من الأمر العسكري رقم ٤٠٣ تعديل رقم ١٠ لسنة ١٩٩٣ "يراد بكلمة الارتداد المسافة التي تفصل بين البناية وحد قطعة الأرض المنشأة عليها البناية أو التي ستنشأ عليها، أو إلى خط الطريق الملاصق".[٨]

ويتضح من التعريفات أعلاه، أن الارتداد هو مسافة الأمان الواجب مراعاتها عند إقامة البناء وفق ما حدده القانون والأنظمة، مراعاة لغايات عديدة منها التهوية والحفاظ على الخصوصية، وقد اعتبر المشرع عدم التقييد بهذه المسافة إضراراً بحد ذاته على المالك المجاور، ولا يتطلب منه إثبات الضرر، إذ يكفي إثبات عدم مراعاة الارتدادات الجوارية. ويمكننا تلخيص الغاية التي أرادها المشرع من هذه الارتدادات بما يلي:

١) "الارتدادات الجوارية من شأنها حفظ الخصوصية وأسرار البيوت وحرمتها، فترك مسافة معينة بين الأبنية السكنية من شأنه أن يوفر قدر من الخصوصية لأصحاب تلك البيوت".[٩]

٢) "مراعاة الارتدادات الجوارية يؤدي إلى المحافظة على سلامة وأمن البناء والأبنية المجاورة وخاصة في بداية عمليات البناء، إذ من الممكن أن تتسبب عمليات الحفر والإنشاء إلى إلحاق الضرر بالأبنية المجاورة إذا لم تراعِ

[٨] - الأمر العسكري الإسرائيلي رقم ٤٠٣ تعديل رقم ١٠ لسنة ١٩٩٣ المنشور العدد ٥ من الأوامر والمناشير والتعيينات – الاحتلال الاسرئيلي (١٩٩٣) .

[٩] - بوشلوش عبدالغني، "التخصيصات السكنية في مدن فرجيوة، ميلة والقرارم، الاطار القانوني – كلفة التعميروالانعكاسات المجالية والاجتماعية،" (رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية ٢٠٠٨/٢٠٠٩)، ص ٣٩- ٤٠.

الارتدادات المطلوبة مما يؤدي إلى تصدعها وانهيارها حال كانت ضعيفة البنية".[١٠]

٣) "الارتدادات الجوارية تجعل البناء سيما المخصص للسكن بناءً صحياً، فالارتدادات المفروض من شانه توفير التهوية والإضاءة، ويجنب البناء وساكنيه مشاكل الرطوبة التي تؤدي إلى آثار صحية سلبية كالربو مثلاً". [١١]

٤) "الارتدادات الجوارية والتقييد بها يحافظ على الشكل الجمالي للقرى والمدن مما ينعكس إيجاباً على المنظر العام للمدينة أو البلدة".[١٢]

I. أ . ٢ . الفرع الثاني

التشريعات الناظمة لعملية الأبنية والارتدادات الجوارية

"لقد مرت فلسطين منذ العام ١٥١٦م بسلسلة غير منتهية من الحقب التي حكمت واحتلت الأرض بدءً من عهد الدولة العثمانية التي سيطرت على فلسطين في الفترة الممتدة من (١٥١٦ -١٩١٧) ، مرورا بالانتداب البريطاني (١٩١٧-١٩٤٨) ، والإدارة الأردنية في الضفة الغربية، والمصرية في قطاع غزة منذ عام (١٩٤٨ - ١٩٦٧)، والاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية وقطاع غزة (١٩٦٧-١٩٩٤)، وصولا إلى السلطة الوطنية الفلسطينية من العام ٩٩٤ حتى الآن". [١٣] الأمر الذي خلق معه حالة من التشعب والتشتت التشريعي بكافة المجالات بما فيها التشريعات الناظمة لمسألة الأبنية والإنشاءات وضوابطها، حتى وصلت الحالة الناظمة لمسألة الأبنية والإنشاءات بشكل خاص والعقارات بشكل عام إلى حد التناقض والتضارب

---

[١٠] - الدليل الارشادي للأبنية الخضراء – دولة فلسطين، اصدار نقابة المهندسين الفلسطينيين، ط ، رام الله (٢٠٣)، ص٤٥.

[١١] - اسماعيل غانم، الحقوق العينية الاصلية، حق الملكية، ج ، ط٢، ١٩٦٢، ص ١٠٠-١٠١ .

[١٢] عقيل سرحان محمد، "دراسة قانونية في حق المطل، " مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، جامعة القادسية، المجلد (٧)، العدد (٢)، كانون أول (٢٠٠٦): ص ٣٩٠.

[١٣] - حسين عيسه، "النظام القانوني لملكية الأراضي بالضفة الغربية وقطاع غزة،" (اطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية بطنجة، المملكة المغربية،٢٠١٨) ص ٢.

في بعض المسائل، ما أوجد حالة من عدم الانسجام في تشريعات البناء والتنظيم في الضفة الغربية، ومثاله اختلاف الأنظمة والأوامر المتعلقة بالبناء والارتدادات التي يطبقها الاحتلال الإسرائيلي في المناطق التي تصنف بـ (ج) الخاضعة لسيطرته عن الأنظمة التي تطبقها السلطة الوطنية الفلسطينية بمناطق سيطرتها المدنية في مناطق (أ+ب).[١٤] ورغم هذا الاختلاف سنسلط الضوء على أهم التشريعات الناظمة لعملية الأبنية والارتدادات المطبقة في الضفة الغربية التي تتمثل بما يلي:

١- قانون الأبنية لسنة ١٣٣٢ هجري[١٥]، وقد سن هذا القانون أبان الإدارة العثمانية لفلسطين، واعتبر النواه الأولى لجميع قوانين تنظيم الأبنية والإنشاءات اللاحقة له، وقد نص صراحة على ضرورة تشكيل لجان مختصة من قبل البلديات تشرف على عملية تنظيم الأبنية والمرافق العامة والطرقات، كما نص في مادته الثانية على ضرورة ترك مسافة ارتداد بين الأبنية تحت بند حق المطل والتهوية بين الملاك المتجاورين، وبقي هذا القانون نافذ حتى الآن بما لا يتعارض مع القوانين اللاحقة له.

٢- نظام تنظيم المدن (الأبنية المؤقتة) لسنة ١٩٣٠[١٦]: صدر أبان الانتداب البريطاني لفلسطين، وكان هذا التشريع مبتكراً لأنظمة جديدة في عملية تنظيم الأبنية اذ حدد مقدار الارتدادات بين الأبنية داخل البلديات بأقل حد مترين. وما

---

[١٤] - تقسم الضفة الغربية بموجب اتفاقية أوسلو عام ١٩٩٣ بين منظمة التحرير الفلسطينية وحكومة الاحتلال الاسرائيلي الى ثلاثة مناطق: منطقة (أ) وتشكل ما نسبته ٤% من مساحة الضفة الغربية وتخضع لسيطرة مدنية وأمنية للسلطة الوطنية الفلسطينية. منطقة (ب) وتشكل ما نسبته ٨% من أراضي الضفة الغربية وتخضع لسلطة مدنياً للسلطة الفلسطينية وامنياً لحكومة الإحتلال. منطقة (ج) وتشكل ما نسبته ٦٨% من أراضي الضفة الغربية وتخضع لإدارة مدنية وأمنية لحكومة الاحتلال وهي المساحة الاكبر التي تسيطر عليها حكومة الاحتلال وتقيم فيها المستوطنات الاسرائيلية، انظر رابط وكالة وفا الرسمية الفلسطينية (http://info.wafa.ps/ar_page.aspx?id=578)

[١٥] - قانون الأبنية لسنة ١٣٣٢ هجري – المنشور في مجموعة عارف رمضان.

[١٦] - المنشور في مجموعة درايتون عدد ٠ صفحة ٢٨٢٨ بتاريخ ١٩٣٧//٢٢.

زال هذا القانون ساريا بالضفة الغربية بما لا يتعارض مع ما لحقه من قوانين وأنظمة.

٣- نظام تنظيم الأبنية الخارجية (في مدينة رام الله) لسنة ١٩٤١[١٧]: قانون انتدابي أيضاً، وما يميز هذا القانون أنه فرض غرامات وجزاءات على عدم مراعاة الارتداد بين المجاورين تحقيقاً للغاية الأساسية منه وهي تنظيم شكل الأبنية الخارجية في مدنية رام الله.

٤- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦ [١٨]: صدر هذا القانون خلال فترة الحكم الأردني للضفة الغربية، وكان هذا القانون بمثابة تطوير للتشريعات القائمة منذ الحقبة البريطانية والعثمانية وكذل بعض التشريعات الأردنية السابقة له كقانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (٣) لسنة ١٩٥٥، ويتميز هذا القانون بأنه التشريع الأول الذي فصل العديد من الأمور المتعلقة في تنظيم الأبنية والطرق واللجان المشرفة عليها من خلال المادة ٣. وبعد احتلال إسرائيل الضفة الغربية في حزيران ١٩٦٧ شكل هذا القانون الإطار القانوني الأساسي لعملية التخطيط والبناء، بالإضافة إلى بعض التعديلات التي أدخلتها عليه الأوامر العسكرية الإسرائيلية وما زال هذا القانون ساري المفعول في الضفة الغربية.

٥- نظام الأبنية وتنظيم الهيئات المحلية الصادر بقرار عن مجلس الوزراء الفلسطيني رقم (٦) لعام ٢٠١١[١٩]: ويعتبر هذا النظام التشريع الفلسطيني الأول الصادر من مجلس الوزراء الذي جاء مفصل للعديد من الأمور التي كانت مبهمة، وأيضاً محدثا للأمور التي كانت سارية بموجب قانون تنظيم

---

[١٧] - المنشور في مجموعة درايتون، العدد ١١٥٢، صفحة٢٢٥١ بتاريخ١١ /١٩٤١/١٢.

[١٨] المنشور في جريدة الرسمية الأردنية العدد ١٩٥٢، صفحة ١٩٢١ بتاريخ١٩٦٦/٩/٢٥

[١٩] - المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية بالعدد ٩٢ بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٥، صفحة ٧٥.

القرى والمدن والأبنية رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦، فحدد هذا النظام فئات البناء التجارية والسكنية والزراعية والصناعية، والآليات الجديدة للحصول على الرخص وشروطها، كما وضح للوهلة الأولى مقدار الارتدادات الامامية والخلفية والجوارية حسب تصنيف البناء.

I. ب. المطلب الثاني

فئات الارتدادات بين الأبنية الجوارية ومقدارها

يختلف مقدار الارتدادات الجوارية بين الأبنية حسب نوع البناء وتصنفيه، وكذلك حسب المنطقة المقام فيها، وحتى نستطيع تحديد مقدار الارتداد، يحتم علينا الأمر أن نوضح أنواع الأبنية وتقسيماتها بموجب التشريعات النافذة بالضفة الغربية، لذلك، سنقسم هذا المطلب إلى فرعين: الأول: في مفهوم البناء وتصنيفاته، والثاني: مقدار الارتدادات الجوارية ودور الهيئة المحلية في تحديدها وضبطها.

I. ب. . الفرع الأول

مفهوم الأبنية وتقسيماتها

الأبنية المقصودة لغايات الارتدادات سواء الارتدادات الجوارية أو الارتدادات الأخرى المفروضة لصالح الشارع العام، وكذلك لغايات القيود الأخرى المفروضة بموجب التشريعات النافذة، هي الأبنية التي وردت في المادة الثانية من قانون تنظيم القرى والمدن والأبنية رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ "وتشمل كلمة (بناية) أو (بناء) أي إنشاء سواء أكان من الحجر أو الخرسانة أو الطين أو الحديد أو الخشب أو أية مادة أخرى لأغراض البناء وتشمل الحفريات والأساسات والجدران والسقوف والمداخن والفرندات والمقرنصات (الكورنيش) أو أي بروز أو أي قسم من البناء أو أي شيء

لاصق به وأي حائط أو سد تربي أو سور أو سياج أو أي إنشاء آخر يحدد أو يحيط أية أرض أو ساحة أو بئر ماء".

وكذلك الأمر هي الأبنية التي تمنح التراخيص من قبل الهيئة المحلية حتى تأخذ صفة البناء المقصودة من النص أعلاه[٢٠]، وخلاف ذلك، يعتبر البناء غير مرخص ومصيره الهدم إذا كان من غير الممكن تصويب الوضع القانوني والحصول على ترخيص إذا استوفى الشروط، وهو ما يطلق عليه وفق المادة الثانية من القانون ذاته تحت بند التعريفات بالبناء المخالف التي عرفته "وتعني عبارة (البناء المخالف) لأي مخطط إعمار مقرر أو مصدق أو لأي نظام أو تعليمات أو أمر أو إشعار وضع أو اعتبر أنه وضع موضع التنفيذ أو أي بناء يتأثر من هذه المخالفة بمقتضى هذا القانون وتشمل كذلك البناء المخالف للرخصة الصادرة لإنشائه بوجه مشروع". كما يعتبر البناء مخالف وفق المادة ذاتها "إذا استعمل البناء لغاية غير الغاية التي رخص الاستعمال لها بالاستناد إلى أي مخطط إعمال مقرر أو أي نظام أو أمر أو إشعار وضع أو اعتبر أنه وضع موضع التنفيذ بموجب هذا القانون أو أي قانون سابق مما ينطبق أو يؤثر على تلك الأراضي أو ذلك البناء أو خلافا لأي رخصة صدرت أو اعتبرت أنها صدرت بموجب هذا القانون أو أي قانون سابق".

والأبنية المخالفة سيكون مصيرها الهدم كما ذكرنا "إذا لم تصوب أوضاعها خلال المدة القانونية التي تمنحها الهيئة المحلية، وكذلك الأمر إذا لم يكن بالإمكان تصويب وضعها بالبناء كالمخالفة التي لا يمكن تصويبها كالبناء على المرفق العام أو في

[٢٠] - رخص البناء في نظام ٦ لسنة ٢٠١١ المنصوص عليها من المواد ٥ حتى ٢٠. "وتعرّف رخص البناء على أنها عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص للبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم، والمتناسبة مع المنطقة التي يريد فيها القيام بالبناء".

أرض الغير بسوء نية"[٢١]، وهذا ما نصت عليه ٦٤ من قانون تنظيم القرى والمدن والأبنية رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ " يجوز للسلطات التنظيمية المعنية إصدار أمر إلى المالك بأن يزيل على نفقته الخاصة خلال أي وقت معين بالأمر أية إنشاءات مؤقتة أو بالية أو خطرة أو تشكل مكرهة صحية مرخصة كانت في الأصل أم أنشئت أصلا بدون رخصة وفي حالة تخلفه عن إزالة الإنشاء خلال المدة المقررة بالأمر يكون لسلطة التنظيم المعنية حق إزالة الإنشاء الذي صدر الأمر بهدمه على نفقة المالك ولا يدفع أي تعويض على ذلك، ولا يجوز إبقاء الأراضي المحاذية للشوارع الرئيسية مكشوفة ويجوز للجان التنظيمية تكليف أصحابها بتسويرها خلال المدة التي تحددها وإذا تخلف عن ذلك خلال المدة المحددة فإنه يحق للجنة التنظيمية المختصة حسب مقتضى الحال القيام بها على نفقتهم كما يمنع إشغال الأراضي المكشوفة بالأبنية المؤقتة أو أي إنشاءات تشوه المنظر العام أو استعمالها لمعامل اللبن أو المصانع أو الكراجات أو أشغالها بالأكشاك والخردة والحطب والبراكيات وما إلى ذلك ويجوز للجان التنظيمية القيام بإزالتها على نفقة أصحابها إذا تخلفوا عن ذلك وتجبى هذه النفقات بالطرق التي تحصل بها رسوم وأموال البلديات خلال المدة التي تحدد لهم دون أن يحق لهم المطالبة بأي تعويض عن ذلك"، وفي الاتجاه ذاته، قضت محكمة العدل العليا الفلسطينية في قرارها رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠٠٤ [٢٢]، وأيضاً في القرار ٤٧ لسنة ٢٠٠٣[٢٣].

---

[٢١] - خزان عفاف،" أحكام البناء في ملك الغير،" (رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الوادي، الجزائر، السنة الدراسية ٢٠١٤/٢٠١٥)، ص ٢.

[٢٢] - حكم محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله في الدعوى الإدارية رقم 298 لسنة 2004 بتاريخ ٢٠٠٤/٢/٢٢، قلم محكمة العدل العليا الفلسطينية.

[٢٣] - حكم محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله في الدعوى الإدارية رقم ٤٧ لسنة ٢٠٠٣ بتاريخ ٢٠٥/٢/٤، قلم محكمة العدل العليا الفلسطينية.

والأبنية المرخصة تصنف وفقا لذيل رقم ٢ و٣ من نظام تنظيم القرى والمدن والأبنية رقم ٦ لسنة ٢٠ التي يُفرض عليها مراعاة الارتدادات القانونية تصنف بما يلي:

أولاً: فئة الأبنية السكنية وتشمل الأبنية التالية:

١- الأبنية السكنية العالية: "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ٢٠٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٩ طوابق".

٢- الفلل: "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ٧٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٣ طوابق".

٣- سكن (أ) مرتفع: "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ١٠٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٧ طوابق".

٤- سكن (أ): "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ١٠٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٥ طوابق".

٥- سكن (ب): "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ٧٥٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٥ طوابق".

٦- سكن (ج): "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ٥٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٥ طوابق".

٧- سكن (د): "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ٣٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٥ طوابق".

٨- سكن البلدة القديمة: "ويتم تحديد ضوابط ومعايير هذه الأبنية وفق ما تقرره اللجنة المختصة في الهيئة المحلية مع مراعاة أحكام الأبنية المجاورة".

ثانياً: فئة الأبنية التجارية: وتشمل الأبنية التالية:

١- التجاري المحلي والمكاتب: وتطبق أحكام تنظيم استعمال المنطقة التي يقع بها.

٢- التجاري الطولي: "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ٤٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٦ طوابق".

٣- المعارض التجارية: "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ١٠٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٦ طوابق".

٤- المركز التجاري الرئيسي: "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ٨٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٦ طوابق".

٥- المركز التجاري الفرعي: "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ٦٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٤ طوابق".

ثالثاً: فئة الأبنية الصناعية: وتشمل الأبنية التالية:

١- مباني الصناعات الثقيلة والمتوسطة: "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ١٠٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٦ طوابق".

٢- مباني الصناعات الخفيفة والحرفية: "وهي الأبنية التي تقام على مساحة ٦٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٤ طوابق".

رابعاً: فئة المباني العامة: "وهي الأبنية المخصصة كمرافق عامة وخدمات عامة للجمهور التي على مساحة ٢٠٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٦ طوابق".

خامساً: فئة المرافق السياحية: "وهي الأبنية المخصصة كمرافق سياحية التي على مساحة ١٠٠٠ متر مربع على الأقل وعدد الطوابق بحد أعلى ٦ طوابق".

I. ب. ٢ . الفرع الثاني

مقدار الارتدادات الجوارية ودور الهيئة المحلية في ضبطها

بعد أن قمنا بتعريف البناء وتقسيماته وفق التشريعات النافذة بالضفة الغربية، سنقوم من خلال هذا الفرع بتحديد مقدار الارتدادات المفروضة حسب أنواع الأبنية سواء الارتدادات الجانبية أو الارتدادات الخلفية عن أرض الجوار، وكذلك دور الهيئة المحلية في ضبط هذه الارتدادات. ويظهر الجدول التالي مقدار الارتدادات المفروضة:

.	الحد الأعلى				الحد الأدنى		
فئة الاستعمال أوالمشروع	للنسبة المئوية للبناء	للنسبة الطابقية	لعدد الطوابق	لارتفاع البناء (م)	للارتداد الأمامي (م)	للارتداد الخلفي (م)	للارتداد الجانبي (م)
أ- المناطق السكنية وتقسم كالتالي							
الأبنيه السكنية العالية	٣٦%	٣٢٤%	٩	٣٠	٢	٨	٨
فلل	٣٠%	٩٠%	٣	*٢	٥	٥	٥
سكن أ مرتفع	٤٠%	٢٨٠%	٧	٢٥	٥	٦	٦
سكن أ	%36	%80	5	8	5	5	4
سكن ب	%42	%20	5	8	5	4	3
سكن ج	%48	%240	5	8	4	4	3
سكن د	%52	%260	5	5	3	3	3
البلدة القديمة	حسب ما تقرره اللجنة المختصة مع مراعاة أحكام الأبنية المجاورة						
ب- المكاتب	حسب المنطقة التي تقع فيها		5	8	حسب المنطقة التي تقع فيها		
ج- المباني العامة	٣٦%	%26	6	22	10	10	8
د- المرافق السياحية	٣٠%	%80	6	22	10	5	5
هـ- السكن الريفي	٥٠% بحد أقصى ٣٠٠ م٢	٢٠%	٢	٨	٢	٧	٧
و- السكن الزراعي ويقسم كالتالي:-							

مساحة القطعة ٣٦٠٠م٢ فأكثر	٥% بحد أقصى ٦٠٠م٢	٣٠%	٢	٨	٢	١٠	١٠
مساحة القطعة من ٢٠٠٠م٢ ٣٥٩٩م٢	٢٠% بحد أقصى ٥٤٠م٢	٤٠%	٢	٨	١٠	١٠	١٠
مساحة القطعه من ٦٠٠م٢ ٩٩٩م٢	٢٥% بحد أقصى ٤٠٠م٢	٥٠%	٢	٨	١٠	٧	٥
مساحة القطعة من ٦٠٠م٢ ٩٩٩م٢	٣٠% بحد أقصى ٢٥٠م٢	٦٠%	٢	٨	٧	٥	٥
مساحة القطعة من ٥٩٩م٢ فأقل	٣٠% بحد أقصى ٨٠م٢	٦٠%	٢	٨	٧	٤	٤
فئة الاستعمال أو المشروع	للنسبة المئوية للبناء	للنسبة الطابقية	لعدد الطوابق	لارتفاع البناء (م)	للارتداد الأمامي (م)	للارتداد الخلفي (م)	للارتداد الجانبي (م)
ز- المناطق التجارية وتقسم كالتالي:-							
التجاري المحلي	للاستعمال السكني الذي يقع فيه تطبق أحكام التنظيم						
التجاري الطولي	%70	%420	6	23	---	4	
المعارض التجارية	%42	%252	6	23	10	6	4
المركز التجاري الرئيسي	%55	%330	6	23	10	6	-
المركز التجاري الفرعي	%50	%200	4	6	10	5	-
ح- المناطق الصناعية وتقسم كالتالي:-							
الصناعات	%50	%300	6	23	10	5	4
الصناعات الخفيفة والحرفي	%50	%200	4	6	6	4	3

وفيما يتعلق بدور الهيئة المحلية، فيقتصر دورها على تفحص المخططات ومدى مراعاتها للارتدادات الجوارية حسب تصنيف البناء، وكذلك مدى موائمة الأبنية والمخططات للأنظمة المعمول بها في الهيئة المحلية بغية منح الرخصة[٢٤]. أما إذا تجاوز البناء حدود الرخصة وتعدى على حدود أرض الجوار وكذلك إذا قام الباني

[٢٤] - النزاهة والشفافية في تنفيذ مشاريع البلديات وترخيص الأبنية، منشورات هيئة مكافحة الفساد الفلسطينية، اذار(٢٠١٨)، ص ٦٦.

بالبناء دون رخصة ابتداءً ولم يراعي الارتدادات، فيكون دور الهيئة صلاحية اصدار أمر وقف البناء وفق نص ٣٦ من قانون تنظيم القرى والمدن والأبنية ٧٩ لسنة ١٩٦٦، وكان لمحكمة العدل العليا الفلسطينية قراراً في هذا الشأن بالاستدعاء رقم (٨ ٢٠٦ الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/٤/٢٥) " وفي هذا الاستدعاء نجد وبالتدقيق في الرخصة المبرز س/ أن اللجنة المحلية للتنظيم والبناء في بلدية بير زيت قد اشترطت على المستدعي ضده الثاني، الممنوحة له الرخصة المطعون فيها، وجوب التقيد بالمخطط والارتداد عن الشوارع والجيران، وبالتالي فإن الأخذ على اللجنة حسبما جاء في البند الثالث من لائحة الاستدعاء بأنها منحت المستدعى ضده الثاني رخصة بناء على قطعته دون التقييد بشروط الارتداد القانوني وخلافا لواقع ملكيته للمساحة البالغة خمسمائة متر مربع يعتبر في غير محله، أما إذا كان المستدعى ضده قد خالف مضمون الرخصة محل الطعن بمخالفة الشروط المشار إليه فيها فإن مسؤولية هذه المخالفات تقتصر عليه وحده ولا داعي لمساءلة المستدعى ضدها الأولى عن ذلك."[٢٥]

II. المبحث الثاني

دعوى إزالة الضرر وإجراءاتها

بعد بيان ماهية الارتدادات الجوارية ومقدارها وكذلك الأبنية وتصنيفاتها في المبحث الأول، سنخصص هذا المبحث لدعوى الضرر الناجمة عن عدم مراعاة تلك الارتدادات وفق مطلبين: نخصص الأول: لأساس دعوى الضرر، والثاني: إجراءات الدعوى وآثارها.

[25] http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=8093,date8/8/208,time:44pm

II.أ. المطلب الأول

أساس دعوى الضرر

لقد اختلف الفقه في تحديد أساس المسؤولية القانونية عن مضار الجوار غير المألوفة، حيث ذهب الدكتور نبيل سعد في كتابه الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها- إلى أن أساس المسؤولية هو "تعسف المالك في استعمال حقه إذا اتجه قصد المالك للإضرار بجاره وبالتالي يسأل عن تعسفه وإساءة استعماله لحقه"[٢٦]. بينما ذهب المرحوم السنهوري إلى إقامة المسؤولية على أساس "الخطأ بالإخلال بالتزام فرضه القانون مما يكون خطأً تقصيرياً يوجب التعويض"[٢٧]. "وهناك من التشريعات ما رتب المسؤولية على أساس الخطر كالقانون السويسري الذي أخذ بفكرة الخطر المستحدث، ومنهم من رتب المسؤولية على أساس الإثراء بلا سبب"[٢٨].

وعلى الرغم من كثرة الآراء الفقهية، فقد استقرت التشريعات النافذة بالضفة الغربية على أن أساس الدعوى هو المسؤولية عن مضار الجوار الناتجة عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية التي تقوم على أساس المسؤولية التقصيرية التي تفترض وجود خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما، حيث أجاز المشرع للمضرور أن يلجأ للقضاء طالباً إزالة الضرر الذي وقع عليه والتعويض عنه، ومهد له الطريق من خلال تسميته لدعوى إزالة الضرر التي يقيمها المتضرر مباشرة أمام القضاء، وقد جعلها المشرع الفلسطيني أُسوة بالمشرعين الآخرين دعوى أساسية تحت مسمى دعوى

---

[٢٦] - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية_أحكامها و مصادرها، (مصر: منشأة المعارف، (٢٠٠١) ص.٦٥.

[٢٧] عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، الطبعة الثالثة، (لبنان : منشوارت الحلبي الحقوقية، (٢٠٠٠)، ص .٧٠٢

[٢٨] وهيبة حاجير و جورادي فتيحة ،"دعاوى المالك في مواجهة مضار الجوار بشكل عام"(رسالة ماجستير، جامعة عبد الرحمان ميرة، (٢٠١٥)، ص٢٩

إزالة الضرر. وقد أجاز المشرع هذا الحق للمتضرر في القواعد الأساسية من مجلة الأحكام العدلية كالمادة ٩ "لا ضرر ولا ضرار" والمادة ٢٠ "الضرر يزال" والمادة ٢٥ "الضرر لا يزال بمثله" والمادة ٩٢ "والمباشر ضامن وإن لم يتعمد".

والضرر الناجم عن عدم مراعاة الارتدادات القانونية هو الاخلال بالتزام قانوني الذي ينحدر من المسؤولية التقصيرية التي تتخذ صوراً ثلاثة الفعل الشخصي الضار للغير، و الإهمال، والإخلال بالتزام قانوني والتي تعتبر من أهم مصادر الالتزام في القانون المدني.[٢٩] وعليه يكون أساس دعوى الضرر في هذه الصورة الناتجة عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية هو المسؤلية التقصيرية،[٣٠] وتتمثل الفكرة الرئيسية في هذا النوع من المسؤولية في الجزاء الذي يترتب على الفرد جراء الإخلال بالالتزامات المفروضة والمتمثلة بعدم الإضرار بالغير.[٣١]

وأرى أن التعبير الصحيح لقيام المسؤولية التقصيرية بحالة عدم مراعاة الارتدادات الجوارية أنها تقوم على أساس الضرر المفترض، بمعنى لا يقع على عاتق الجار المتضرر إثبات الضرر، بل يكفي إثبات الاخلال بالالتزام القانوني المتمثل بعدم مراعاة الارتداد المفروض في البناء. ومهما كان الأمر، فالمسؤولية التقصيرية تقوم على ثلاثة أركان أساسية تتمثل في (الخطأ/الفعل، الضرر، العلاقة السببية). وسنبحث في هذه الأركان وفق فرعين: الأول: نخصصه لركن الخطأ المتمثل بالإخلال بالالتزام القانوني، وفي الثاني: الضرر والعلاقة السببية.

---

[٢٩] - أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، ط،(عمان: منشورات الجامعة الأردنية، (١٩٨٧) ص٢٩٨.

[٣٠] - أمين دواس، مجلة الأحكام العدلية وقانون المخالفات المدنية -ط ،(رام الله :المعهد القضائي الفلسطيني، (٢٠١٢)، ص ٣٤.

[٣١] المذكرات الايضاحية للقانون المدني الاردني ج،ط٢، اعداد المكتب الفني – نقابة المحامين ،(عمان :مطبعة التوفيق ، (١٩٨٥).

II.أ. . الفرع الأول

الإخلال بالالتزام القانوني بعدم مراعاة الارتدادات الجوارية في البناء

إن عدم مراعاة الباني للارتدادات الجوارية المفروضة لصالح أرض أو بناء الجوار يتجسد فعله بالخطأ المتمثل بالإخلال بالالتزام القانوني الذي يعتبر أحد صور المخالفة المدنية (الفعل الضار) وفق قانون المخالفات المدنية رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٤[٣٢] ، وهذا القانون افترض الاخلال بالالتزام القانوني من أبرز صور التعدي المتمثل بتجاوز الحدود التي يجب الالتزام بها، الأمر الذي ينتج عنه الإضرار بحق أو مصلحة مشروعة للغير، وهذا صريح المادة الثانية التي ذكرت لفظ "تقصير" المرتبط بالفعل الصادر عن الشخص، "وهي تعني أي فعل قام به شخص، أو تقصير شخص عن القيام بأي فعل، أو صدر منه تقصير بالحذق أو اتخاذ الحيطة على الوجه المقتضى إذا تسبب عنه ضرر، وكان يشكل مخالفة مدنية من المخالفات المنصوص عليها في كل من المادة (٥٠) والمادة (٥٥)، حيث نصت المادة (يتألف الإخلال بواجب قانوني من تقصير أي شخص في القيام بواجب مفروض عليه بمقتضى أي تشريع".

ونلاحظ من هذه النصوص أن قانون المخالفات قد اشترط الإهمال أو التقصير من أجل قيام (الفعل الضار) وهو الذي أطلق عليه الفقه مصطلح (الخطأ). حيث عرّف الخطأ على أنه "الانحراف عن السلوك المألوف بين الناس وذلك بمخالفته، والسبب قانوني وهو عدم الاضرار بالغير".[٣٣]

---

[٣٢] قانون المخالفات المدنية رقم (٣٦) لسنة ١٩٤٤، جريدة الوقائع ، العدد ٣٨٠ ، ١٩٤٤/٢/٢٨.

[٣٣] عثمان التكروري و أحمد طالب سويطي، مصادر الالتزام ،ط٢، (فلسطين :المكتبة الاكاديمية ، (٢٠١٩)، ص ٢٠٤.

وأرى أن المسؤولية عن الفعل الضار في هذه الصورة التي لا يلتزم فيها الباني بالارتدادات الجوارية بالإخلال الشخصي في التزام قانوني يلحق ضرر بالآخرين، سواء كان بحسن أو بسوء نية.

ولم يرد في نصوص التشريعات النافذة مقدار التعدي على الارتدادات الجوارية، الأمر الذي أرى فيه بمجرد عدم مراعاة البناني القدر المطلوب من الارتدادات، وعدم التقيّد، بها يعد من قبيل التعدي، أي الاخلال بالالتزام القانوني مهما بلغ قدر التعدي، حتى لو كان بالسنتيمترات. مع مراعاة تطبيق القواعد الخاصة بتقدير حجم الاضرار في هذه الحالة سيما قاعدة الضرر الأشد يزال بالضرر الاخف حال كان التجاوز للارتدادات بالقدر البسيط.

II.أ. ٢ .الفرع الثاني

الضرر والعلاقة السببية

الضرر اللاحق لمالك العقار المجاور جراء عدم مراعاة جاره الباني الارتداد المطلوب يعد ركناً لقيام المسؤولية المدنية عن هذا الفعل الضار، فلا يتصور قيام المسؤولية دون هذا الركن، على اعتبار أن الضرر وليس الخطأ أو التعدي هو الذي يبرر عملية الحكم بالتعويض أو الازالة، ما يجعله بمثابة روح المسؤولية تدور معه وجوداً و عدماً. وعليه "لا يتصور أن يقوم شخص بالمطالبة بالتعويض أو بإزالة الضرر طالما لم يتحقق الضرر من جراء الفعل"[٣٤]. وعرّفت المادة الثانية من قانون المخالفات المدنية رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٤ الضرر على أنه "الموت أو الخسارة أو التلف الذي يلحق بمال، أو سلب الراحة، أو الإضرار بالرفاه الجسماني، أو السمعة أو ما يشبه ذلك من الضرر أو الخسارة". وفي السياق ذاته عرفت محكمة استئناف

[٣٤] أمين دواس، مصدر سبق ذكره ، ص ٧٦.

رام الله في قرارها رقم ٢٠١٠/٣٤٤ – حقوق الصادر بتاريخ ٢٠١١/٢/٦ "أن الضرر وهو ما يؤذي الشخص في نواحي مادية ومعنوية".[٣٥] والضرر بالصورة المفترضة في موضوع البحث حتى يقوم ويوجب المسائلة لا بد من توافر الشروط العامة للضرر فيه والمتمثلة بما يلي:

١. "أن يكون الضرر محققاً وليس افتراضاً أو احتمالاً، بل ثابت على وجه اليقين"[٣٦]، وأرى أن الضرر في حالة عدم مراعاة الارتدادات الجوارية يكون قد تحقق فعلياً، ولا مجال هنا للتفرقة بين الضرر المستقبل والضرر المحتمل، بل الضرر هنا محقق يستوجب المسائلة بالإزالة أو التعويض.
٢. أن يكون ضرراً مباشراً، "وهو ما يتصور تلقائياً حين عدم مراعاة الارتدادات فلا يمكن أن يكون الضرر بهذه الحالة غير مباشر".[٣٧]
٣. "أن ينصب الضرر على مصلحة مشروعة للمتضرر يكفل القانون لها حماية"[٣٨]، وهذا أيضاً ما يتحقق في صورة عدم مراعاة الارتدادات بالنسبة للجار الذي فرض له القانون قيود على ملكية جارة تمثلت بالارتداد الجواري في البناء.

كما أن الضرر هنا يعد قائم مجرد عدم مراعاة الارتدادات المفروضة، لأن الضرر ناتج عن صورة الخطأ بالإخلال بالتزام قانوني، فلا يشترط إثبات الضرر المادي فعلياً في هذه الحالة، فمجرد إثبات الخطأ المتمثل بعدم مراعاة الارتدادات يتحقق

---

[35] http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=8093, date8/8/2018,time:8pm.

[٣٦] - براهيمي موثق، "البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء،" (رسالة ماجستير، جامعة ابو بكر بلقايد، الجزائر، السنة الجامعية (٢٠١٦/٢٠١٧)، ص ٢٣.

[٣٧] - عبد الرحمن حمزة، مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني"،(القاهرة : دار النهضة العربية،(٢٠٠٦.) ، ص ٢٠.

[٣٨] - رمضان أبو السعود،النظرية العامة للإلتزام"مصادر الإلتزام"(مصر: دار المطبوعات الجامعية، (٢٠٠٢)،ص ٣٢.

الضرر. وهذا ما أكدت عليه محكمة استئناف حقوق رام الله في قرارها رقم (٢٠٠٣/٩٢) الصاد بتاريخ ٢ /٩/ ٢٠٠٤" ومن الثابت لدينا أن المدعى عليه (المستأنف) لم يحصل على رخصة بناء بالإنشاءات والتي أقامها مما يكون والحالة تلك قد خالف أحكام القانون ابتداء بهذا الخصوص، وحيث إنه من الثابت بنص المادة ٩٢ من المجلة أن للكل الحقّ أن يتصرف في ملكه كيف شاء إلا إذا تعلق به حق الغير فإنه يمنع من التصرف في ملكه تصرفا مضرا بالغير بدون رضائه، ولو كان الضرر غير فاحش وقد قضت محكمة التمييز بقرارها ٨٠/٨٧ بأنه يستفاد من نص المادة ٢٩ و ٩٧ من المجلة أن مشروعية حقوق المالك بالتصرف في ملكه تقف عند حد المساس بحقوق الغير، أو الحاق الضرر الفاحش بهم، وإن خرج المالك عن حدود المشروعية فجزاؤه أن يتحمل دفع الضرر وإزالته وأن يمنع من التصرف الضار".[٣٩]

وفيما يتعلق بالعلاقة السببية المتمثلة بالركن الثالث في المسؤولية التقصيرية التي تعني أن الضرر ناتج عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية، فأرى أن هذه العلاقة السببية تكون مفترضة في صورة التعدي على المساحة المفروضة بموجب التشريعات النافذة بأن تكون فسحة بين الابنية الجوارية، وأرى لا اشكالية تثور في إثبات هذه العلاقة السببية بين الفعل والضرر الناتج عن التعدي على الارتداد، فالعلاقة السببية هنا مفترضة كما هو الحال بالضرر، إذ يعتبر مفترضاً مجرد إثبات عدم المراعاة للارتداد المفروض.

لكن فيما يتعلق بإثبات الضرر في هذه الحالة، فأرى أنه لا يمكن اثباته سوى بتقرير الخبرة الذي يعد من قبل المحكمة المختصة الناظرة في النزاع بواسطة خبير فني

(39) http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=8093, date2/8/2018,time6: pm.

مختص يبين في تقريره حجم التعدي وأبعاده، رغم أن القانون أجاز للمتضرر اثبات الضرر الواقع عليه بكل طرق الاثبات.

وتجدر الاهمية هنا للإشارة إلى أن التعدي على الارتدادات الجوارية وعدم مراعاتها حين البناء يعتبر من النظام العام وفق التشريعات النافذة بالضفة الغربية وكذلك وفق ما استقر عليه القضاء، إذ لا يمكن للملاك المجاورين مخالفة النص والاتفاق على تقليص مساحة الارتدادات، وهذا ما قضت فيه محكمة التمييز الأردنية في قرارها حقوق رقم (تمييز ١٩٨٣/٥٧ "بما أن هذه المسافات قد تم النص عليها صراحة في أحكام القانون وإن عدم مراعاتها ينطوي عليه مخالفة فإنها بذلك تعتبر من النظام العام مما يستتبع عدم جواز التنازل عنها، أي أنه لا يجوز أن يتم البناء ومنح الرخصة ضمن مسافات أقل من المسافات المقررة في القانون ولو تم التنازل من قبل الجار الآخر عنها إلا أنه وفي نفس الوقت فيتم التسامح في المسافات الصغيرة جداً التي لا يترتب عليها ضرراً فاحشاً يلحق بالجار والتي لا يكون التجاوز فيها منطوي على مخالفة متعمدة، لذلك فإن المعيار المتبع هو مقدار الضرر وهل هو ضرراً فاحشاً أم لا". [٤٠] وأرى في قرار محكمة التمييز الأردنية أنه اتخذ موقفاً مرناً بما يتعلق بالتعدي بمساحات صغيرة جداً، فهنا افترض قرار المحكمة أن المسافات الصغيرة لا تسبب الضرر الفاحش الموجب للإزالة، وهذا لا يعني عدم المسالة عن تعويض عادل. وفي الاتجاه ذاته قضت محكمة استئناف حقوق رام الله في قرارها المشار له سابقاً رقم (٢٠٠٣/٩٢) الصادر بتاريخ ٢ /٩/ ٢٠٠٤ " تجدر الإشارة ابتداء أن القواعد القانونية المتعلقة بالارتداد المنصوص عليه في قانون تنظيم المدن لم توضع لتقرير حق للجار على جاره، وإنما وضعت لغايات تنظيمية فنية وصحية...."

[٤٠] منير مزاوي وتوفيق سالم،" المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في القضايا الحقوقية" ج٥،(عمان: نقابة المحامين، مجهول السنة) ص٨٣٨.

لكن أرى أن الملاك المتجاورين يجوز لهم الاتفاق على زيادة الارتداد عن حد الارتداد المنصوص عليه في القانون وذلك حفظا منهم على خصوصية وسرية بعضهم البعض، وإيجاد فسحة جيدة للتهوية، لأن مسافة الارتدادات المفروضة بموجب قرار مجلس الوزراء ٥ لسنة ٢٠١١ سيما في المنطق السكنية أرى فيها أنها قد لا تحقق الغاية المبتغاه من اقرار مبدأ الارتداد، لأن مسافة ٣ متر او ٤ متر لا تحقق غاية الخصوصية والتهوية الجدية سيما في مناطق الفلل السكنية وكذلك مباني السكن داخل المدن الفلسطينية.

II.ب. المطلب الثاني

إجراءات الدعوى وآثارها

للمتضرر اللجوء للقضاء وهذا حق دستوري مكفول في جميع دساتير العالم،[٤١] وقد تناول هذا المبدأ المشرع الفلسطيني في القانون الاساسي المعدل لسنة ٢٠٠٣[٤٢] في المادة ٣٠ "التقاضي حق مصون ومكفول للناس كافة، ولكل فلسطيني حق الالتجاء إلى قاضيه الطبيعي"، وسنبحث في هذا المطلب المحكمة المختصة بالنظر في دعوى الضرر وأطرافها في فرع أول، والآثار المترتبة على الدعوى في فرعٍ ثانٍ.

II.ب. . الفرع الأول

المحكمة المختصة في دعوى الضرر وأطرافها

لقد تضاربت أحكام المحاكم الفلسطينية في تحديد المحكمة المختصة بالنظر في الدعاوى الناتجة عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية، فمنها ما ذهب إلى أن هذا النوع من الدعاوى يكون من اختصاص محكمة العدل العليا – المحكمة الادارية،

[٤١] - عثمان التكروري، الكافي في شر قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية ،ج،(بدون مكان نشر: دار الفكر، (٢٠١٣)، ص.
[٤٢] - القانون الاساسي الفلسطيني، المنشور في جريدة الوقائع عدد ٥٧ بتاريخ ٢٠٠٣/٣/٩.

ومنها ما ذهب إلى اختصاص المحاكم العادية بها، فعلى مستوى محكمة الاستئناف الفلسطينية – حقوق، ناقضت نفسها في قرارين صادرين منها:

الأول: القرار رقم ٢٠٠٣/٩٢ الصادر بتاريخ ٢٠٠٤/٩/٢ من محكمة استئناف رام الله الذي أكدت على اختصاص المحاكم العادية بالنظر في هذه الدعوى وليس اختصاص العدل العليا[٤٣]. وفي الاتجاه ذاته قضت حديثاً في قرار آخر لها رقم ١٠٣٤ لسنة ٢٠١٨.[٤٤]

الثاني: القرار رقم ٢٠٠/٣٢٨ الصادر بتاريخ ٢٧ /٦/ ٢٠١٢ من محكمة استئناف القدس الذي قضى بعدم صلاحية المحاكم العادية بالنظر في هذه الدعاوى، وأن الجهة المختصة هي محكمة العدل العليا رغم أن الطلب في الدعوى الاصلية المستأنف حكمها وهي القضية الحقوقية رقم ٨٢/ لسنة ١٩٩٧ بداية الخليل كان منصباً على الحكم بإلزام المدعى عليه بإغلاق كافة الشبابيك والبرندات التي تم بناؤها دون مراعاة الارتدادات القانونية والتي تطل على المدعى.[٤٥]

ورغم الخلاف والتناقض في توجهات المحاكم الفلسطينية بدرجتها الأولى والثانية، كان لمحكمة النقض الفلسطينية حكماً في هذا الشأن في القرار رقم ٢٠١٢/١٣٣ - حقوق - الصادر بتاريخ ٢٠١٣/٣/٥ "وعليه، وحيث خالفت المحكمة مصدرة الحكم أحكام وقواعد القانون المتعلقة بالاختصاص النوعي، وما استقر عليه العمل والاجتهاد القضائي باعتبار القضاء النظامي صاحب الاختصاص الأصيل في دعاوى إزالة الضرر، إذ كان عليها وتأسيساً على ما بينا بحث الاستئناف المطروح

(43) http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=8093, date ٢ /٣/2019,time 6:8 am

(٤٤) - قرار محكمة استئناف رام الله حقوق رقم ١٠٣٤ لسنة ٢٠١٨ الصادر بتاريخ ٢٠٨/٠/٣٠، قلم محكمة استئناف رام الله.

(45)http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=8093, date2/3/2019,time6:20 am

عليها موضوعاً، فإن ذهولها عن كل ذلك يجعل حكمها المطعون فيه معيباً مستوجباً النقض".[٤٦] وكان في الاتجاه ذاته قرار محكمة استئناف رام الله رقم ٧٤٩ لسنة ٢٠٠١ الصادر بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٣ الذي جاء مبيناً لحالات اختصاص محكمة العدل العليا والمحكمة النظامية في حالة عدم مراعاة الارتدادات القانونية حيث جاء فيه " القواعد القانونية المتعلقة بالارتدادات عند البناء لم توضع لتقرير حق للجار على جاره، وإنما وضعت لغايات تنظيمية لا ترقى إلى مصاف الحقوق حتى يكون للجار مصلحة في رفع دعوى مدنية يطلب فيها إلزام جارة بالارتداد، وإنما له أن يرفع الدعوى لدى القضاء الإداري لإلغاء أي قرار بالترخيص إن كان هناك قرار من هذا القبيل، لكن إذا قام الجار بالبناء في المسافات الواجب تركها فعدنها تقبل الدعوى المدنية لإزالة الضرر".[٤٧]

وبالرغم من تلك القرارات المشار لها التي حددت اختصاص المحاكم النظامية في دعوى إزالة الضرر لعدم مراعاة الارتدادات الجوارية، فمازالت المحاكم الفلسطينية في تخبط وتناقض في تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إزالة الضرر الناتج عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية، حيث قضت مؤخراً محكمة بداية نابلس في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٥/٦٣ بتاريخ ٢٠١٨/٧/٨ برد الدعوى لعدم اختصاص المحاكم النظامية في هذا النوع من الدعاوى وأن الاختصاص منوط لمحكمة العدل العليا.[٤٨]

---

(46) http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=8093 ,date6/7/2019,time 2:20 pm

(47) http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/ViewCJCard.aspx?CJID=3954, date8/7/2019,time3:4 pm

(٤٨) - قرار محكمة بداية نابلس حقوق رقم ٦٣ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٧/٨، قلم محكمة استئناف رام الله.

ولم يقف الخلاف في توجهات القضاء الفلسطيني على اختصاص القضاء الاداري أم العادي في مثل هذه الدعاوى، بل أمتد الخلاف أيضاً داخل اروقة القضاء العادي الذي تارة يعتبر أن هذه النوع من الدعاوى يندرج تحت إطار دعوى منع المعارضة بالمنفعة ويكون من اختصاص محكمة الصلح كالقرار الصادر من محكمة صلح طولكرم في الدعوى الحقوقية رقم ٥٤٥ لسنة ٢٠٠٣ بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٣[٤٩]، وتارة يعتبرها من اختصاص محكمة البداية كقرار محكمة بداية بيت لحم في القضية الحقوقية رقم ٨٥ لسنة ٢٠١٢ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٤/٨[٥٠].

ورغم الخلاف في تحديد المحكمة المختصة الذي سبب ارباكاً وتأخيرا في تحقيق العدالة، أرى أن المحكمة المختصة في النظر والبت في هذا النوع من الدعاوى هي محكمة البداية كاختصاص حصري وذلك بالنظر إلى طبيعة الدعوى القائمة على أساس الضرر من الباني المجاور، وكذلك على أساس قيمة الدعوى التي تكون غير مقدرة أساساً سنداً لنص المادة ٣٨ من قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم ٢ لسنة ٢٠٠١، وأستند في ذلك على ما قضت به محكمة النقض الفلسطينية في القرار رقم ٢٠٠٩/٣٨١ حقوق الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٢ الذي جاء فيه" وحيث أن دعوى ازالة الضرر الذي يشكل أساس هذه الدعوى تدخل في مفهوم الدعاوى غير مقدرة القيمة تخرج عن اختصاص محكمة الصلح وتدخل ضمن اختصاص محكمة البداية طبقا لأحكام المادة المادة ٣٨ من قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم ٢ لسنة ٢٠٠١".[٥١]

---

[٤٩] - قرار محكمة صلح طولكرم حقوق ٥٤٥ لسنة ٢٠٠٣ بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٣، قلم محكمة صلح طولكرم.

[٥٠] - قرار محكمة بداية بيت لحم حقوق ٨٥ لسنة ٢٠١٢ بتاريخ ٢٠١٧/٤/٨، قلم محكمة بداية بيت لحم.

[51] - http://www.qanon.ps/news.php?action=list&cat_id=64, date 8/7/2019,time2:45 pm.

وبعد تحديد المحكمة صاحبة الاختصاص النوعي في دعوى إزالة الضرر لعدم مراعاة الارتدادات الجوارية ، بقي أن نوضح اجراءات اقامة الدعوى سيما بما يتعلق بالجهة المدعية والمدعى عليها، فالمدعى في هذه الدعوى هو الشخص المتضرر وقد يكون المالك لقطعة الأرض المجاورة سواء ملكية مفرزة أو على الشيوع، لأن المالك على الشيوع يجوز له من باب اعمال الحفظ والإدارة على المال الشائع أن يباشر الدعاوى على الغير في سبيل المحافظة على المالك الشائع،[٥٢] وفي هذا كان لمحكمة التمييز الاردنية القرار رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ الذي جاء في " يكون للشريك المالك رفع دعاوى استرداد الحيازة أو دعوى الاستحقاق وقطع التقادم ".[٥٣]

كما يكون المدعى كل شخص صاحب حق عيني على العقار المجاور المعتدى عليه بعدم مراعاة الارتدادات الجوارية، فقد يكون صاحب حق المساطحة أو حق الحكر في العقارات الوقفية، وكذلك يكون صاحب حق الانتفاع بصورة الاستعمال والسكنى، أو صاحب حق التصرف في الأراضي الأميرية[٥٤]، كما يكون لمتولي الوقف مباشرة هذه الدعوى وفقا للمادة السادسة من قانون الاوقاف الخيرية الباب ١١ لسنة ١٩٢٤[٥٥] النافذ بالضفة الغربية "يلزم المتولي بالمرافعة والمدافعة في جميع الدعاوي وباتخاذ التدابير الاخرى الضرورية ضمن الحد المعقول للمحافظة على المال الموقوف واثبات ملكيته او صيانتها على ان يراعي في ذلك نوع المال الموقوف ومقداره أو قيمته".

---

[٥٢] - نبيلة رسلان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "أحكامها ومصادرها"، كلية الحقوق، جامعة طنطا، ٩٩٥، ص ٢٧.

[٥٣] - قرار تمييز حقوق ٣٢ لسنة ١٩٨٦ بتاريخ ١٩٨٦/٤/، مجلة نقابة المحامين الاردنيين العدد الاول لسنة ١٩٨٨، ص ٥٧٢.

[٥٤] - هادي العبيدي ، الحقوق العينية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (١٩٩٩)، ص٢٥٣.

[٥٥] - قانون الأوقاف الخيرية، الباب ١٤ لسنة ١٩٢٤ الصادر أبان الانتداب البريطاني المنشور في مجموعة درايتون، عدد١٤، ص١٢٥، بتاريخ ١٩٣٧/١/٢٢.

أما فيما يتعلق بالمستأجر فأرى بعدم أحقيته في مباشرة هذه الدعوى باسمه إلا إذا تضمن عقد الايجار مع المؤجر هذا الشأن فنكون بصدد وكالة مسبقة، لأن المستأجر هو صاحب حق شخصي بموجب عقد الايجار ويكون حقه حجة فقط على المؤجر وعلى خلفه العام بخلاف صاحب الحق العيني كالمنتفع بالسكنى مثلاً الذي يكون حقه حجة على الناس كافة، وهذا من الفروقات الجوهرية بين صاحب حق الانتفاع والمستأجر في مواجهة الغير.[٥٦] كما أرى بعدم صحة توجه القضاء الفلسطيني في قرار محكمة بداية بيت لحم في الدعوى الحقوقية رقم ٧٤٩ لسنة ٢٠٠١ الصادر بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٣ [٥٧] الذي أعطى المستأجر حق مباشرة دعوى إزالة الضرر الوارد على ملكية المأجور على الغير، لأن بقرارها هذا قد اعدمت التفرقة بين الحق الشخصي وهو الإيجار وبين حق الانتفاع مثلا وهو الحق العيني، إذ أرى أن الصواب في هذه المسألة، هو أن يكون المدعى هو المؤجر سواء كان مالكاً أو صاحباً لحق عيني على العقار المؤجر.

وبالنسبة للجهة المدعى عليها فيكون الباني سواء كان الملك للأرض أو الغير بإذن المالك لها أو دون إذنه كالباني سيء النية.

وبعد اقامة الدعوى أمام محكمة البداية المختصة مكانياً وهي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المعتدى عليه، لا يجوز لها وفق المادة ٥٦ من قانون البينات الفلسطيني رقم ٤ لسنة ٢٠٠١،[٥٨] أن تبت في الدعوى الا بإجراء الخبرة الفنية بواسطة خبير معتمد يبين فيها حدود الأرض الخاصة بالباني، وأيضاً بالجوار، وتحديد صنف الأرض والارتدادات الواجبة قانوناً وبيان قدر التعدي على الارتداد ،

---

[٥٦] - عبدالمنعم فرج الصدة، حق الملكية، ط٢، (بدون مكان نشر: دار النهضة العربية، ١٩٦٤)، ص ٣٤٤.

[57] http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/ViewCJCard.aspx?CJID=3954, date8/7/2019,time3:4 pm.

[٥٨] - قانون البينات الفلسطيني رقم ٤ لسنة ٢٠٠١ المنشور في جريدة الوقائع بتاريخ ٢٠٠١/٩/٥، ص٢٢٦

وكذلك قيمة البناء الذي يعود للباني، وخلاف ذلك لا يكون القرار الصادر صحيحاً، وهذا ما قضت به محكمة النقض الفلسطينية بصفتها الحقوقية في العديد من قراراتها نشير منها الى القرار رقم ٥٣٥ لسنة ٢٠١٢ الصادر بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٧.[٥٩]

كما نشير إلى أنه يمكن للمتضرر اللجوء للقضاء الاستعجالي قبل الشروع في الدعوى لوقف التعدي على الارتدادات الجوارية سندا للمادة ١٠٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم ٢ لسنة ٢٠٠١[٦٠]، التي نصت على "يجوز لمن يخشى حدوث ضرر محتمل من فوات الوقت أن يقدم طلباً إلى قاضي الأمور المستعجلة يطلب فيه اتخاذ إجراءات وقتية وفقاً لمقتضى الحال بما لا يمنع قاضي الموضوع من نظر هذا الطلب تبعاً للدعوى الأصلية"، ونرى أن ظرف الاستعجال الذي اشترطته المادة والمتمثل بوجود ضرر محتمل يتحقق حال قيام الجار بالشروع بالبناء دون التقيّد بالارتدادات الجوارية، إذ يجوز للمتضرر من التجاوز أن يتقدم بطلب مستعجل للمحكمة المختصة للحصول على قرار بوقف البناء، شريطة أن يقيم دعوى إزالة الضرر – دعوى أصلية بعد ثمانية أيام كحد أقصى من حصوله على قرار وقف البناء بموجب الطلب المستعجل، وإلا اعتبر القرار الصادر بموجب الطلب كأن لم يكن سندا للمادة ١٠٧ " إذا أصدر قاضي الأمور المستعجلة قراره في الطلب قبل إقامة الدعوى الأصلية فيجب أن يتضمن القرار إلزام المستدعي بتقديم لائحة دعواه خلال ثمانية أيام وإلا اعتبر القرار الصادر في الطلب كأن لم يكن"، وكان لمحكمة النقض الفلسطينية العديد من القرارات بهذا الشأن والخاصة بوقف التعدي على الارتدادت الجوارية بموجب الطلبات المستعجلة نشير منها الى قرار رقم ٤٩ لسنة ٢٠٠٤ / نقض مدني الصادر بتاريخ ٢٠٠٤/٠/٢٣ " يختص القضاء

(59) http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/ViewCJCard.aspx?CJID=97334, date9/7/209,time:33 pm

(٦٠) - قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم ٢ لسنة ٢٠٠١، المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد ٣٨، بتاريخ ٢٠٠١/٩/٥.

المستعجل بالفصل في المنازعات التي تحصل بين الجيران بخصوص المباني التي يقيمها كل منهم في أرضه، فإذا تبين له وجود خطر شديد على مباني منزل الجار كاحتمال سقوطها فيختص قاضي الأمور المستعجلة بوقف البناء".[٦١]

II.ب. ٢ .الفرع الثاني

آثار دعوى الضرر

بعد التأكد من وجود التعدي بناء على تقرير الخبرة الذي اعتمدته المحكمة كبينة اساسية في الدعوى، يكون جلياً لها حجم الضرر الواقع،وكذلك فيما إذا كان يندرج تحت إطار الضرر الفاحش أم لا، مع ضرورة التأكيد أن الضرر لعدم مراعاة الارتدادات يكون قد وقع ويوجب المسؤولية المدنية على الباني في كل الظروف، لكن نتسائل هل الحكم الذي ستتخذه المحكمة يكون بالإزالة أم بالتعويض؟

بالرجوع إلى القواعد العامة في مجلة الاحكام العدلية الخاصة بحق المالك بالتصرف في ملكه، وكذلك القواعد العامة الخاصة بالضرر، نجد أنها أوجدت الحل وربما يكون الأمثل حال التعدي على ملكية الغير بما فيها صورة عدم مراعاة الارتداد القانوني المفروض في البناء، فجاءت المادة ١١٩٢ "كل يتصرف بملكه كيفما يشاء، والمادة ١١٩٧ (لا يمنع أحد من التصرف في ملكه ما لم يكن فيه ضرر فاحش للغير) والضرر الفاحش وفق المادة ١١٩٩ هو كل ما يمنع الحوائج الأصلية، يعني المنفعة الأصلية المقصودة من البناء كالسكنى، أو يضر بالبناء أي يجلب له وهناً ويكون سبب إنهدامه.

(61) - http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/ViewCJCard.aspx?CJID=34878, date 9/9/2020, time 0:50 Am.

ويتضح من المواد المشار لها أنها اعطت قدراً واسعاً للمالك أو المتصرف للتصرف في أرضه بالطريقة التي يراها شرط مراعاة القيود، سيما المفروضة منها لصالح ملكية الجار التي تسمى بالتزامات الجوار، بمعنى عدم التسبب بالضرر الفاحش للجار في البناء، وبما أن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية هو اخلال بالتزام قانوني، افترض المشرع الضرر معه، فيكون الضرر بمجرد الاخلال قد تحقق تطبيقاً للمادة ٩٢ من المجلة (المباشر ضامن وان لم يتعمد) ، والضرر حسب نص المادة ٢٠ من المجلة يزال، والمادة ٣١ (الضرر يدفع بقدر الامكان)، لكن هل المقصود بإزالة الضرر هو ازالة سببه في كل الحالات أم التعويض؟

أرى في اجابة هذا السؤال أنها تتعلق بحجم الضرر الناتج عن عدم مراعاة الارتدادات، فإذا كان الضرر فاحشاً وعلى سبيل المثال كان الارتداد المفروض ٤ امتار وتعدى الباني على مساحة مترين منها، فأرى هنا أن الضرر فاحش يستوجب الازالة والهدم، لكن إذا كان التعدي واقع على مساحة متر مثلاً أو اقل أو بعض السنتمترات فيكون الضرر هنا غير فاحش أي لا تفوت معه المنفعة والحاجة الاصلية من العقار المجاور وبالتالي يمكن أن يحكم بإزالة الضرر دون هدم البناء على سبيل المثال اغلاق النوافذ والمطلات، وكذلك إذا كان البناء الذي يشكل تعدي ازالته تشكل خسارة كبيرة، فهنا يلجأ القاضي إلى قاعدة التعويض تطبيقا للمادة ٢٧ من المجلة (الضرر الاشد يزال بالضرر الاخف) والمادة ٢٩ (يختار اهون الشرين). وقد تأمر المحكمة أيضاً إلى جانب التعويض اغلاق النوافذ للبناء الذي شكل تعدياً على ملكية الجوار، وهذا ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الأردنية في القرار حقوق رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٦١ (للمالك أن يتصرف في ملكه بإنشاء الأبنية كما يشاء، وليس لجاره منعه ما لم يكن هناك ضرر فاحش، وأن على المحكمة عند حكمها بإزالة الضرر أن تبين نوع الضرر الذي تقول إنه لحق المدعي من جراء عمل المدعى

عليه لمعرفة ما إذا كان يشكل ضرراً فاحشاً بالمعنى المقصود بالمادة ٩٩ من المجلة أم لا).[٦٢] ونشير هنا ايضا أن المعتدي لا يمكن أن يتذرع بأسبقيته في الملكية أو البناء لتبرير الضرر، لأن الضرر وفق المادة ٧ من مجلة الاحكام العدلية لا يكون قديماً، وبالتالي مهما كان الضرر قديم أو تغير المالك للعقار المتعدى أو المُتعدى عليه فلا يبرر الضرر ويوجب المسؤولية القانونية.

كما أن حصول الباني على ترخيص في البناء من الجهات المختصة لا يبرر تعديه على ملك الجوار ولا يغير من طبيعة الضرر شيئاً، وفي هذه قضت محكمة النقض الفلسطينية في القرار رقم ٢٠١٤/٢٩٣ جزاء "إن وجود رخصة بناء صادرة من بلدية اريحا لا يحول دون ادانة الطاعن بتهمة احداث مكره صحية"[٦٣] وفي الاتجاه ذاته قضت محكمة استئناف رام الله في الدعوى الحقوقية ٧٤٩ لسنة ٢٠٠١ الصادرة بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٣.[٦٤]

كما لا يبرر للباني أو للقاضي الحكم للمتعدى عليه أن يقوم بالبناء دون مراعاة الارتدادات الجوارية المفروضة لأن الضرر لا يزال بمثله وفق المادة ٢٥ من مجلة الاحكام العدلية.

كما نشير إلى ضرورة أن المحكمة تتخذ قرارها بالإزالة أو التعويض أو اغلاق النوافذ والمطلات حسب كل حالة إذا كانت الأرض المعتدى عليها مملوكة للخواص، أما إذا كانت من ضمن أملاك الدولة فيكون الحكم في كل حالات التعدي عليها هو الهدم والإزالة ولا تطبق القواعد المشار لها، وهذا ما كان صريح نص المادة الثالثة

---

[٦٢] قرار محكمة التمييز الأردنية حقوق رقم ١٩٦١/٢٢٢، مجلة نقابة المحامين الاردنيين، العدد الثاني ١٩٦٣، ص ٦٥.

[٦٣] - مجموعة احكام النقض الفلسطينية في الدعاوى الجزائية (٢٠١٥)ص ٩٠- ٩٤.

(64) - http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/ViewCJCard.aspx?CJID=3954, date8/7/2019,time3:4 pm.

من القرار بقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٨ بشأن المحافظة على أملاك وأراضي الدولة[٦٥] (إضافةً إلى ما ورد في الفقرة الأولى من هذه المادة، يجب أن يتضمن قرار المحكمة المختصة ما يلي :أ. إزالة جميع ما أحدثه المعتدي على أراضي وأملاك الدولة على نفقته، وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل الاعتداء ب. أو المصادرة، وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل الاعتداء). كما أن الفقرة الأولى من المادة ذاتها اعتبرت التعدي على أراضي وأملاك الدولة من قبيل الافعال الجرمية وعاقبت عليها بالحبس لمدة لا تقل عن سنة ولا تتجاوز ثلاث سنوات، مع ضرورة الاشارة ايضا أن القرار بقانون في مادته الأولى أناط لمحكمة الصلح اختصاص النظر في قضايا الاعتداء على أراضي وأملاك الدولة.

وفي النهاية وعملاً 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 لتعدد صوره وتشعب التشريعات الناظمة له في أرض فلسطين.

الخاتمة

اتمنى من الله عز وجل أن أكون قد وفقت فيما تناولته في هذا البحث من العناصر والآراء والأفكار التي تضيف كل ما هو جديد ومفيد في الموضوع، حتى يكون أحد المراجع العلمية المهمة في مجال البحث، فقد حاولت بقدر المستطاع البحث في الموضوع وفق التشريعات النافذة بالضفة الغربية، وتوصلت من خلاله إلى عدة نتائج وتوصيات نوجزها كما يلي:

[٦٥] - القرار بقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٨ بشأن المحافظة على أملاك وأراضي الدولة، ، المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية العدد ٨، ص٢، بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣.

أولاً: النتائج:

١. الجوار المقصود به للشروع بدعوى إزالة الضرر الناجم عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية في البناء هو الجوار الملاصق، ولا يمتد إلى الجوار غير الملاصق لخصوصية الدعوى وافتراضها التلاصق بالحدود.

٢. الارتداد القانوني هو الفسحة المطلوب الحفاظ عليها بين الأبنية لغايات عديدة صحية وتنظيمية وكذلك الأمر لغايات جمالية، وتعتبر هذه الفسحة وبمسافتها المفروضة والمختلفة حسب نوع الأبنية من النظام العام لا يجوز للملاك المتجاورين الاتفاق على خلافها أو انقاص مسافتها.

٣. تقوم دعوى إزالة الضرر الناجم عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية على أساس الضرر المفترض، ولا يقع على عاتق الجار المتضرر إثبات الضرر، بل يكفي إثبات الاخلال بالالتزام القانوني المتمثل بعدم مراعاة الارتداد المفروض في البناء.

٤. تختص محكمة البداية بصفتها صاحبة الولاية العامة بالنظر في دعاوى إزالة الضرر الناجم عن عدم مراعاة الارتدادات الجوارية ، ويكون الجزاء الذي تحكم به إما الهدم أو التعويض أو كلاهما معا، كما يمكن في حالة كان التعدي بسيطاً أن يكون الحكم بإغلاق النوافذ والمطلات إن وجدت.

٥. عدم وضوح الغاية التشريعية من إقرار قدر الارتدادات في النظام رقم ٦ لسنة ٢٠١١ وعدم كفايتها، إذ الارتداد بقدر ٣ أو ٤ أمتار لا يحقق الغاية المنشودة منها، ولا تحقق السرية، ولا تحافظ على طابع حضاري وبيئي.

٦. إشكالية حقيقة في تطبيق معايير ومقدار الارتداد في أراضي الضفة الغربية، كون أن نسبة ٦٥% من الأراضي غير مسجلة في السجل العقاري الذي

يوضح مساحتها وحدودها الدقيقة، فالأرض غير المسلجة قد لا تتضح فيها الحدود الحقيقة، وقد لا يستطاع تحديد ما إذا كان تعدي أم لا في عملية البناء.

٧. التخبط في قرارات المحاكم الفلسطينية حول اختصاص النظر في دعوى الضرر الناتجة عدم مراعاة الارتداد ات الجوارية في البناء، فتارة نجد احكاماً تسند الاختصاص للقضاء العادي وتارة للقضاء الاداري.

ثانياً: التوصيات

١- أوصي الهيئات المحلية الفلسطينية سواء في البلديات أو المجالس القروية ضرورة التشدد في مراقبة الأبنية للمحافظة على الارتدادات الجوارية المفروضة بين الملاك المجاورين، وأن تمارس صلاحياتها في وقف المعتدي عن استكمال البناء المخالف.

٢- على المشرع الفلسطيني إعادة النظر في مقدار الارتدادات المفروضة في قرار مجلس الوزراء ٥ لسنة ٢٠١١ وزيادة مقدار الارتداد، اذ المسافة المفروضة حالياً لا تحقق الغاية المبتغاه من اقرار مبدأ الارتداد، لأن مسافة ٣ متر أو ٤ متر لا تحقق غاية الخصوصية والتهوية الجدية سيما في مناطق الفلل السكنية وكذلك مباني السكن داخل المدن الفلسطينية.

المصادر والمراجع

اولاً:الكتب

١- حسين عيسه. الحقوق العينية الاصلية وفقا لمجلة الاحكام العدلية والتشريعات النافذة في فلسطين. الملكية وأحكامها، ط . رام الله : مطبعة حنين. ٢٠١٩.
٢- عدنان عمر. القانون الإداري الفلسطيني. المرفق العام. القدس :المطبعة العربية الحديثة. ٢٠٠٣.
٣- اسماعيل غانم، الحقوق العينية الاصلية. حق الملكية. ج . ط٢. ١٩٦٢.
٤- نبيل إبراهيم سعد. الحقوق العينية الأصلية_أحكامها و مصادرها. مصر: منشأة المعارف. ٢٠٠١.

٥- عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، الطبعة الثالثة. (لبنان : منشوارت الحلبي الحقوقية. ٢٠٠٠.
٦- أنور سلطان. مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني. ط.عمان: منشورات الجامعة الأردنية. ١٩٨٧.
٧- أمين دواس. مجلة الأحكام العدلية وقانون المخالفات المدنية -ط .رام الله :المعهد القضائي الفلسطيني. ٢٠١٢.
٨- عثمان التكروري و أحمد طالب سويطي. مصادر الالتزام .ط٢. فلسطين :المكتبة الاكاديمية ٢٠١٩.
٩- عبد الرحمن حمزة. مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني" .القاهرة : دار النهضة العربية، ٢٠٠٦ .
١٠- رمضان أبو السعود .النظرية العامة للإلتزام "مصادر الإلتزام" مصر: دار المطبوعات الجامعية. ٢٠٠٢.

١١- منير مزاوي وتوفيق سالم." المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في القضايا الحقوقية" ج٥ عمان: نقابة المحامين. مجهول السنة.
١٢- عثمان التكروري. الكافي في شر قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية .بدون مكان نشر: دار الفكر٢٠١٣.
١٣- هادي العبيدي . الحقوق العينية .عمان:مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع١٩٩٩.
١٤- عبدالمنعم فرج الصدة. حق الملكية. ط٢. بدون مكان نشر: دار النهضة العربية. ١٩٦٤.

ثانيا:المجلات والدوريات

١- حسن صالح عطية."مضار الجوار غير المألوفة وأساسها القانونى" العدد(٤) ، المجلد (٢)، مجلة كلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، ٢٠١٣.

٢- الدليل الارشادي للأبنية الخضراء – دولة فلسطين. اصدار نقابة المهندسين الفلسطينيين. ط ١، رام الله (٢٠١٣).
٣- شروق عباس. "مضار الجوار الغير مألوفة: دراسة تطبيقية". مجلة الحقوق. الجامعة المستنصرية المجلد (٤). العدد (٧). ٢٠١٢.
٤- عقيل سرحان محمد. دراسة قانونية في حق المطل. مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية. جامعة القادسية.المجلد(٧)، العدد(٢) . كانون أول (٢٠١٦).
٥- النزاهة والشفافية في تنفيذ مشاريع البلديات وترخيص الأبنية. منشورات هيئة مكافحة الفساد الفلسطينية. اذار(٢٠١٨).

ثالثا:الاطروحات والرسائل الجامعية

١- براهيمي موثق." البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء." رسالة ماجستير. جامعة ابو بكر بلقايد. الجزائر. السنة الجامعية ٢٠١٦/٢٠١٧.
٢- بوشلوش عبدالغني." التخصيصات السكنية في مدن فرجيوة. ميلة والقرارم، الاطار القانوني – كلفة التعميروالانعكاسات المجالية والاجتماعية." رسالة ماجستير. جامعة منتوري قسنطينة. الجزائر. الجامعية ٢٠٠٨/٢٠٠٩.
٣- حسين عيسه." النظام القانوني لملكية الأراضي بالضفة الغربية وقطاع غزة." اطروحة دكتوراه. كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية بطنجة، المملكة المغربية ٢٠١٨.
٤- خزان عفاف." أحكام البناء في ملك الغير.رسالة ماجستير.جامعة الوادي، الجزائر، السنة الدراسية ٢٠١٤/٢٠١٥.

٥- فيصل زكى عبد الواحد." أضرار البيئة في محيط الجوار." رسالة دكتوراه .جامعة عين شمس ١٩٨٨.

٦- نوال جنان. "المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة". رسالة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر ٢٠١٧.

٧- وهيبة حاجي."دعاوي المالك في مواجهة مضار الجوار بشكل عام" رسالة ماجستير. جامعة عبد الرحمان ميرة، ٢٠١٥.

رابعا: الأحكام القضائية

١- حكم محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله في الدعوى الإدارية رقم 298 لسنة2014 بتاريخ ٢٠١٤/٢/٢٢. قلم محكمة العدل العليا الفلسطينية.

٢- حكم محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله في الدعوى الإدارية رقم ٤٧ لسنة ٢٠١٣ بتاريخ ٢٠١٥/٢/٤، قلم محكمة العدل العليا الفلسطينية.

٣- قرار محكمة استئناف رام الله حقوق رقم ١٠٣٤ لسنة ٢٠١٨ الصادر بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٣٠، قلم محكمة استئناف رام الله.

٤- قرار محكمة بداية بيت لحم حقوق ٨٥ لسنة ٢٠١٢ بتاريخ ٢٠١٧/٤/٨، قلم محكمة بداية بيت لحم.

٥- قرار محكمة بداية نابلس حقوق رقم ٦٣ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٢٠٨/٧/٨، قلم محكمة استئناف رام الله.

٦- قرار محكمة صلح طولكرم حقوق ٥٤٥ لسنة ٢٠٠٣ بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٣، قلم محكمة صلح طولكرم.

٧- مجلة نقابة المحامين الاردنيين العدد الاول لسنة ١٩٨٨.

٨- مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد الثانى، سنة ١٩٦٣.

٩- مجموعة احكام النقض الفلسطينية في الدعاوى الجزائية ٢٠١٥.

خامسا: القوانين والوائح:

١- قانون الأوقاف الخيرية، الباب ١٤ لسنة ١٩٢٤ الصادر أبان الانتداب البريطاني المنشور في مجموعة درايتون، عدد١٤، ص١٢٥، بتاريخ١٩٣٧/١/٢٢.

٢- نظام تنظيم الأبنية الخارجية (في مدينة رام الله) لسنة ١٩٤١ المنشور في مجموعة درايتون، العدد ١١٥٢، صفحة٢٢٥١ بتاريخ ١٩٤١/١٢/١١.

٣- قانون المخالفات المدنية رقم (٣٦) لسنة ١٩٤٤، جريدة الوقائع ، العدد ٣٨٠ بتاريخ ١٩٤٤/٢/٢٨.

٤- نظام تنظيم الأبنية الخارجية (في مدينة رام الله) لسنة ١٩٩٤ المنشور في مجموعة درايتون. العدد ٥٢. صفحة٢٢٥ بتاريخ ١٩٩٤.

٥- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦ المنشور في جريدة الرسمية الأردنية العدد ٩٥٢. صفحة ٩٢ بتاريخ١٩٦٦/٩/٢٥.

٦- الأمر العسري الإسرائيلي رقم ١٤٠٣ تعديل رقم ١٠ لسنة ١٩٩٣ المنشور العدد ١٥١ من الأوامر والمناشير والتعيينات – الاحتلال الاسرئيلي ١٩٩٣.

٧- قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم ٢ لسنة ٢٠٠١، المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد ٣٨، بتاريخ ٢٠٠١/٩/٥.

٨- قانون البينات الفلسطيني رقم ٤ لسنة ٢٠٠١ المنشور في جريدة الوقائع بتاريخ ٢٠٠١/٩/٥

٩- قانون الأبنية لسنة ١٣٣٢ هجري – المنشور في مجموعة عارف رمضان.

١٠- مجلة الاحكام العدلية لسنة ١٢٩٣ هجري المنشورة في مجموعة عارف رمضان العدد ٠

١١- القانون الاساسي الفلسطيني. المنشور في جريدة الوقائع عدد ٥٧ بتاريخ ٢٠٠٣/٣/٩.

١٢- نظام الأبنية وتنظيم الهيئات المحلية الصادر بقرار عن مجلس الوزراء الفلسطيني رقم (٦) لعام ٢٠١١ المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية بالعدد ٩٢ بتاريخ ٢٠١١/٢/٢٥.

١٣- القرار بقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٨ بشأن المحافظة على أملاك وأراضي الدولة. المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية العدد ٨. بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣.

سادسا:المواقع الالكترونية

1- http://muqtafi.birzeit.edu

2- http://www.qanon.ps

3- http://info.wafa.ps.