

## الملخص

تعد المطلات واحدة من الاستعمالات المقررة للمالك على ملكه والتي يخولها له حق الملكية ، لكن هذا الاستعمال غير مطلق وإنما محفوف ببعض القيود التي تنقرر على عقار لمصلحة العقارات المجاورة تمكيناً لأصحابها من الانتفاع بها واستغلالها ، لذلك وجب عدم غلو المالك في استعماله لحقه إلى حد يلحق الضرر الفاحش وغير المألوف بجيرانه وإلا تحققت مسؤوليته عما يصيب هؤلاء الجيران من ضرر ، ومساءلة المالك عما يسببه لجاره من أضرار مسألة هامة بالنظر لما تثيره من صعوبات نظرية وعملية ، وخير مثال على ذلك ، ما تقدمه علاقات الجوار السيئة من كم هائل من الدعاوى أمام القضاء .

لهذا وبغية الوقوف على أحكام المطل وبيان أهميته من الناحيتين النظرية والعملية ، ارتأينا توزيع الدراسة فيه إلى ثلاث مباحث ، أعطينا في المبحث الأول فكرة تعريفه لهذا الحق من خلال بيان تعريفه وأنواعه ، ومن ثم تمييزه عما يشبهه به ، وبعد ذلك بيان طبيعته القانونية ، ومن ثم إبراز شروط فتح المطل بالشكل القانوني السليم .

أما في المبحث الثاني فتطرقنا إلى أحكام فتح المطلات ، من خلال بيان الأحكام التي تترتب على كون المطل موافق أو غير موافق للشروط القانونية التي يستوجبها فتح المطل ، ومن ثم بيان كيفية اكتساب حق المطل بالتقادم .

وفي المبحث الثالث وقفنا على المسؤولية المترتبة على فتح المطل المضر بالجار ، من خلال بيان أساس هذه المسؤولية ، ومن ثم بيان الجزاء المترتب عليها ، وأخيراً انهينا بحثنا بخاتمة حاولنا الوقوف فيها على أهم ما نتج عن هذه الدراسة من نتائج معززه بمقترحات .

## المقدمة

يُعد حق الملكية من أهم الحقوق العينية التي وضعت لها التشريعات دراسات مستفيضة لبيان أحكامها ، وهذا الحق مر بعدة مراحل في تطوره ، فقد بدأت ملكية جماعية للقبيلة ثم بعد ذلك انتقلت من القبيلة إلى أن صارت ملكية عائلية ، وقد استمر تطور الملكية حتى أصبحت ملكية فردية أي أن حق المالك حق مطلق له سلطة ذاتية على الشيء الذي يملكه وسلطته على الشيء تخوله أن يستعمل الشيء في شؤونه الخاصة ويستعمله على الوجه الذي يقدر انه نافع له لا نافع للجميع ، وله أن يستغل الشيء محل الحق ارضاء لمصلحته الشخصية ووفاءه بحاجته الذاتية ، وله أن يتصرف بالشيء بجميع أنواع التصرفات .

لكن هذا المفهوم الذاتي لحق الملكية تغير بفعل التطورات الاجتماعية والاقتصادية والفكرية ، بحيث تم توجيه حق الملكية نحو وجهة اجتماعية تأخذ من حالة التضامن الاجتماعي عنوانا لها وبذلك لم يعد حق الملكية حق مطلق للمالك وإنما وظيفة اجتماعية ، بحيث يجب على المالك أن يعتبر نفسه عضو في المجتمع الذي يعيش فيه يأخذ منه ويعطيه فهو كما كسب ملكه بعمله فبهذا الكسب هو مدين للمجتمع فليس عمله وحده هو الذي اكسبه الملك بل أن المجتمع ساهم مساهمة ملحوظة في جهود المالك حتى يحصل هذا على ما أصبح مالكا له .

وما القيود التي ترد على حق الملكية إلا تأكيدا لهذا الاتجاه ، حيث تخضع الملكية لمختلف أنواع القيود التي تملئها المصلحة العامة والتضامن الاجتماعي ، إذ أن الغرض من وضع هذه القيود وخصوصا في إطار الملكية العقارية وما تفرضه حالة التلاصق والجوار التي تستدعي تقييد سلطات بعض الملاك لصالح البعض الآخر أو وضع قيود مشتركة ضمانا لتمكينهم جميعا من استعمال حقوقهم على نحو عادل .

وحق المطل واحد من الاستعمالات التي يفرزها حق الملكية والذي يجب أن يحاط بقيود تفرض على المالك بان لا يستعمله استعمالا يترتب عليه ضررا فاحشا ، وانه يجب عليه في استعماله لهذا الحق

أن يوجهه وجهة اجتماعية بحيث يحقق حالة الوئام والتضامن الاجتماعي التي يفرضها حق الملكية بمفهومه الجديد .  
 وحق المطل لم ينظمه المشرع العراقي بهذا العنوان الصريح وإنما نستطيع أن نخضعه ومن باب القياس إلى التزامات الجوار بصورة عامة التي تطرق إليها المشرع العراقي في المواد من ١٠٥٠ - ١٠٦٠ على خلاف التشريع المصري واللبناني والسوري ، حيث تضمنت هذه التشريعات تنظيماً كاملاً لهذا الحق .

لهذا وبُغية الوقوف على أحكام المطل وبيان أهميته من الناحيتين النظرية والعملية ، ارتأينا توزيع الدراسة فيه إلى ثلاث مباحث ، أعطينا في المبحث الأول فكرة تعريفه لهذا الحق من خلال بيان تعريفه وأنواعه ، ومن ثم تمييزه عما يشته به ، وبعد ذلك بيان طبيعته القانونية ، ومن ثم إبراز شروط فتح المطل بالشكل القانوني السليم .

أما في المبحث الثاني فتطرقنا إلى أحكام فتح المطلات ، من خلال بيان الأحكام التي تترتب على كون المطل موافق أو غير موافق للشروط القانونية التي يستوجبها فتح المطل ، ومن ثم بيان كيفية اكتساب حق المطل بالتقادم .

وفي المبحث الثالث وقفنا على المسؤولية المترتبة على فتح المطل المضر بالجار ، من خلال بيان أساس هذه المسؤولية ، ومن ثم بيان الجزاء المترتب عليها ، وأخيراً انهينا بحثنا بخاتمة حاولنا الوقوف فيها على أهم ما نتج عن هذه الدراسة من نتائج معززها بمقترحات .

### المبحث الأول

#### التعريف بحق المطل

تُعد المطلات واحدة من الاستعمالات المقررة للمالك على ملكه والتي يخولها له حق الملكية ، لكن هذا الاستعمال غير مطلق وإنما محفوف ببعض القيود التي تتقرر على عقار لمصلحة العقارات المجاورة تمكيناً لأصحابها من الانتفاع بها واستغلالها ، لذلك وجب عدم غلو المالك في استعماله لحقه إلى حد يلحق الضرر الفاحش وغير المألوف بجيرانه وإلا تحققت مسؤوليته عما يصيب هؤلاء الجيران من ضرر ، ومساءلة المالك عما يسببه لجاره من أضرار مسألة هامه بالنظر لما تثيره من صعوبات نظرية وعملية ، وخير

مثال على ذلك ، ما تقدمه علاقات الجوار السيئة من كم هائل من الدعاوى أمام القضاء .

لذلك ولأجل الإحاطة بالجوانب القانونية والمشاكل التي يثيرها استعمال هذا الحق (حق المطل) ، ارتأينا أولاً إعطاء فكرة تعريفية عن هذا الحق ، من خلال بيان تعريفه لغَةً واصطلاحاً ، والتعرف على أنواع المطلات في المطلب الأول ، ومن ثم هناك بعض الاستعمالات التي تتشابه مع استعمال المطل حاولنا الوقوف على نقاط التشابه والاختلاف بينها وبين المطلات في المطلب الثاني ، أما المطلب الثالث فخصصناه للتعرف على رأي الفقهاء في تكييف حق المطل ، وأخيراً وجدنا من اللازم بيان الشروط التي يستلزمها القانون لاستعمال حق المطل في مطلب رابع .

### المطلب الأول

#### تعريف المطل وأنواعه

نتعرف أولاً على تعريف المطل وبعد ذلك بيان أنواعه :

#### أولاً : تعريف المطل

**المُطَلَّ** لغةً بضم الميم وكسر الطاء وتشديد اللام مأخوذ من الفعل أَطَلَّ وأَطَلَّ عليّ يُطِلُّ إطلالاً فهو مُطِلٌّ ، والمفعول مُطِلٌّ عليه ، وأَطَلَّ على الشيء أشرف عليه ، كما يقال مدينة تُطِلُّ على البحر أي مُشرفة عليه ، أو يقال شرفته تُطِلُّ على الحديقة<sup>(١)</sup> .

وَمُطِلٌّ جمعه مُطِلُّون ومُطِلَّات وهو فاعل للفعل أَطَلَّ ومعناه الإشراف على الشيء ، لذلك يقال رآه مُطِلاً من النافذة أي مُشرفاً منها ، أو يقال نافذة مُطِلَّة على الحديقة أي مُشرفة عليها<sup>(٢)</sup> .

**أما اصطلاحاً** ، فالمطل عبارة عن فتحات في حيطان البناء تنفذ منها الضوء والهواء إلى داخل البناء ويمكن النظر منها للخارج كالنوافذ والشبابيك والشرفات والبلكونات والخارجات بوجه عام<sup>(٣)</sup> . وقد عرف أيضاً بأنه كل فتحة في البناء تمكن الشخص من النظر إلى الخارج على ملك الغير ، وهو إما مطل مواجه أو مباشر الذي يسمح برؤية الجار مباشرة دون الالتفات يمينا أو شمالاً كالنوافذ المطللة مباشرة على ملك الجار ، أو مطل غير مباشر أو شبه منحرف وهو

الذي يسمح بالرؤية إلى الخارج بعد الانحراف أو الالتفات يمينا أو يسارا<sup>(٤)</sup>.

وقد عرفته اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بأنه بروز لأرضية أي دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قامة الشخص بحيث يسمح بالإطلال منه على الفضاء الخارجي . من هذه التعاريف يتضح لنا بان المطل إما أن يكون عبارة عن فتحات داخل البناء تمكن المالك من الإطلال منها إلى الخارج والاستفادة منها للتهوية والإنارة والنظر كما هو الحال بالنسبة للشبابيك والنوافذ ، أو تكون عبارة عن بناء يخرج المالك من عقاره له قاعدة (أرضية) تحدد مسافتها قانونا وارتفاع لا يتجاوز قامة الإنسان تمكنه من الإطلال منها على الفضاء الخارجي والاستفادة منها أيضا للتهوية والإنارة والنظر كما هو الحال في البلكنات والشرفات .

### ثانيا : أنواع المطلات

هناك ثلاثة أنواع للمطلات ، تم تقسيمها بناءا على مدى مضايقتها للجار المطلة عليه وهي كالاتي :

#### ١ . المطلات المواجهة أو المباشرة

وهي التي يمكن الإطلال منها على ملك الجار مباشرة دون حاجة إلى الالتفات يمينا أو شمالا كالنوافذ والشبابيك والخارجات ، حيث تعتبر مطلات مواجهة للعقارات المقابلة من أي ناحية من النواحي الثلاث<sup>(٥)</sup>.

ولما كان المطل المواجه أكثر مضايقة للجار المفتوح عليه فقد قيد قانونا بقيد اشد من القيد المنحرف ، فقد حدد بمسافة قانونية اختلفت التشريعات العربية في مقدارها ، ففي القانون المدني المصري رقم (٣١) لسنة ١٩٤٨ نصت المادة (٨١٩) في فقرتها الأولى على ( لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متر وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل أو من حافة المشربة أو الخارجة).

أما القانون المدني السوري الصادر سنة ١٩٤٩ فقد جعل بعد المطل المواجه مترين<sup>(٦)</sup>، وفي قانون الملكية العقارية اللبناني فقد جاءت المادة (٦٦) منه لتمنع صاحب العقار من أن يكون له مطل مستقيم

(مواجهه) أو نوافذ أو شرفات أو سوى ذلك من النتوءات على ارض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط والشرفة وتلك ارض مسافة مترين .

أما في القانون المدني اليمني لعام ١٩٩٢ فقد خفض بُعد المطل المواجه إلى متر واحد بعد أن كان متر ونصف بين حدود ارض الجار والحافة الخارجة للجدار الذي تفتح فيه النافذة في القانون المدني الملغى لسنة ١٩٨٨<sup>(٧)</sup>.

وأيا كانت المسافة المحدد قانونا فما يهمننا هو كيفية احتساب هذه المسافة ، وقد قلنا بان المطل أما أن يكون فتحة في المبنى كأن يكون شبكا أو نافذة فهنا يبدأ احتساب المسافة من الخط الذي يتلاقى فيه الحائط مع الأرض المقام عليها الحائط كبدائية ، واخذ الحائط الذي يفصل ما بين العقارين كنهاية ، فان كانت المسافة ما بين خط البداية وخط النهاية مطابقة لما هو محدد قانونا كان المطل المواجه مفتوحا في حدود المسافة القانونية ، وان كانت اقل ، كان المطل المواجه متجاوزا لحدود المسافة القانونية ، هذا إذا كان المطل مفتوحا في حائط ، أما إذا كان المطل المواجه خارجة أو شرفه أو بلكون أو غير ذلك ، كانت نقطة البداية هي حافة المشربة أو الخارجة ونقطة النهاية هي دائما الخط الفاصل ما بين العقارين<sup>(٨)</sup>.

وقد أقرت محكمة النقض المصرية ذلك في قرار لها جاء فيه ( إذ جاءت النصوص الخاصة بقيود المسافة على المطلات عامة دون تفرقة بين باب و نافذة ، فإنها تسري على المطلات جميعا متى أمكن الإطلال منها مباشرة على ملك الجار عند الحد الفاصل بين العقارين ويكون للأخر طلب الحكم بسدها عند عدم مراعاة المسافة القانونية ولو كان العقار المطل عليه أرضا فضاء باعتبار أن فتح المطل في هذه الحالة اعتداء على الملك يترتب على تركه اكتساب المعتدي حق ارتفاع بالمطل يلزم صاحب العقار المطل عليه بمراعاة المسافة القانونية بين المطل وما قد يقيمه فيما بعد من بناء )<sup>(٩)</sup>.

## ٢. المطل المنحرف

هي التي لا تسمح بالنظر إلى ملك الجار إلا بالاتفات إلى اليمين أو إلى الشمال أو بالانحناء إلى الخارج ، إذ يفتح في حائط يكون زاوية مع الحد الفاصل بين العقارين بحيث يتعين على من ينظر منه إلى ملك الجار أن يلتفت أو ينحني<sup>(١٠)</sup>.

وقد حددت التشريعات العربية مسافة قانونية لهذا المطل تقل عن تلك المسافة التي تحكم المطل المواجه باعتبار أن هذا المطل أقل مضايقة للجار، فمثلا في القانون المصري حددت المسافة بخمسين سنتمتر<sup>(١١)</sup>، إما في القانون اللبناني فايضا منعت المادة (٦٧) من قانون الملكية العقارية أن يكون لصاحب العقار مطل جانبي أو منحرف ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الأرض المجاورة مسافة نصف متر<sup>(١٢)</sup>، وكذلك كانت المسافة نفسها في القانون السوري<sup>(١٣)</sup>، لكن القانون المدني اليمني القديم ارتفع بمسافة المطل المنحرف فجعلها خمسة وسبعون سنتمتر، لكن بصدور القانون المدني الجديد لسنة ١٩٩٢ فقد حدد مسافة المطل المواجه دون أن يتعرض لمسافة المطل المنحرف<sup>(١٤)</sup>.

وتقاس مسافة المطل المنحرف من حافة الحائط المحدث فيه المطل إلى الخط الفاصل ما بين العقارين ، أما إذا كان الخط الفاصل بين العقارين أرضا فضاء مشتركة كطريق خاص أو ممر للاستعمال المشترك دخلت هذه أرض الفضاء كلها في حساب المسافة القانونية سواء كان المطل مواجه أو منحرف فتحسب المسافة القانونية من المطل إلى آخر الأرض المشتركة حيث تلاصق عقار الجار لا إلى نصف هذه الأرض فقط<sup>(١٥)</sup>.

وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية في قرار لها جاء فيه<sup>(١٦)</sup> (أن المشرع قد وضع قيودا على حق الملكية من بينها ما نص عليه في المادتين (٨١٩ و ٨٢٠) من القانون المدني انه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متر وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل أو من حافة المشربة أو الخارجية ولا يجوز له أن يكون له على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتمتر من حرف المطل ، ولكن يرتفع هذا الحظر إذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت

ذاته مطل مواجه للطريق العام ، إلا انه إذا كان الفاصل بين العقارين أرضا فضاء مشتركة كطريق خاص أو فناء أو ممر للاستعمال المشترك دخلت هذه الأرض الفضاء كلها في حساب المسافة القانونية سواء للمطل المواجه أو المنحرف فيحسب المتر أو النصف متر من المطل إلى آخر الأرض المشتركة حيث تلاصق عقار الجار إلى نصف هذه الأرض فقط ) .

### ٣. المطلات المعفاة من قيد المسافة

هناك مطلات أعفيت من قيد المسافة لان تحديدها بمسافة سيحول دون تحقيق الغرض من وجودها لذلك يمكن فتحها على أي مسافة كانت من العقار المجاور وهذه المطلات هي :

١. الأبواب ومداخل العقارات : هذه المطلات وضعت لغرض

الدخول والخروج منها فهي تعتبر مستثناة من قيد المسافة لان تحديدها بمسافة يجب مراعاتها مع العقار المجاور سيمنعها من أداء الغرض الذي من اجله وضعت<sup>(١٧)</sup> .

٢. السطوح أو أي مطل لا يكشف من العقار المجاور إلا حيطانا

مسدودة ما لم تهدم هذه الحيطان أو لا يبصر الناظر منها إلا السماء ، والعلة في استثناءها من قيد المسافة أنها ليست معدة أصلا للنظر منها على العقارات المجاورة لذلك يجوز فتحها في الحائط المقام على الخط الفاصل ما بين العقارين ، ثم أن فرض قيد المسافات على السطوح يؤول إلى حظر البناء على حدود الأرض في كل جهة من جهاتها ولو لم يكن صاحبها يقصد إحداث مطل على الأرض المجاورة<sup>(١٨)</sup> .

٣. المطلات المواجه للطريق العام أيضا استثنيت من قيد

المسافة وهذا ما أشارت إليه المادة (٨٢٠) من القانون المدني المصري بالقول (ولكن يرتفع هذا الحظر (قيد المسافة) إذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام) فمن هذا النص يتضح ، إن قيد المسافة فرض بالأصل لمصلحة الأملاك الخاصة من العقارات المجاورة فلا تسري والحالة هذه على المطلات والشرفات المفتوحة على الطريق العام إضافة إلى أن الطريق



العام مخصص أصلاً لإعطاء النور والهواء للكافة بما فيهم أصحاب العقارات الواقعة على جانبي الطريق<sup>(١٩)</sup>.

### المطلب الثاني

#### تمييز المطل عما يشته به

قلنا بان المطلات معناها الإشراف على الأرض المجاورة بمعنى إننا إذا استطعنا أن نشرف على أرض الغير كنا أمام حالة الإطلال عليها ، هذا الإطلال قد يتحقق باستعمالات أخرى أو بوسائل أخرى ، لذلك يشته به مع المطل أوضاع أخرى نحاول فك هذا الاشتباه والوقوف على نقاط التشابه والاختلاف وذلك على النحو الآتي :

#### أولاً : تمييز المطل عن المنور

يعرف المنور بأنه نافذة أو فتحة في البناء لا يقصد منها إلا مرور الهواء ونفاذ النور دون أن يستطاع الإطلال منها على الجار<sup>(٢٠)</sup>، أو بعبارة أخرى الفراغ المتصل من أعلاه بالفضاء الخارجي والفضاء السكني (فضاء الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبنى) وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتسر اتصالها مباشرة بالفناء<sup>(٢١)</sup>.

من هذا التعريف نجد انه لا فرق بين المنور والمطل إذ أن كلاهما فتحات في الحائط ، لكن الفرق بينهما انه لا يمكن الإطلال منها للنظر للخارج في الأول بينما يتحقق ذلك في الثاني .

ولم تفرض القوانين المنظمة للمناور أية مسافة قانونية يجب مراعاتها في فتحه وإنما كان هناك تحديد لارتفاع المنور ، ففي القانون المصري وضع معيار لارتفاع المنور وهو أن تعلو قاعدة المنور عن قمة الإنسان المعتادة حتى لا يستطاع الإطلال منه وبهذا ترك المشرع لمحكمة الموضوع تقدير الارتفاع المطلوب وفقاً لهذا المعيار<sup>(٢٢)</sup>.

في حين كان تحديد الارتفاع واحد في كل من القانونين السوري واللبناني حيث حدد ارتفاع المنور في الدور الأرضي بمترين ونصف وفي الأدوار العلوية بمتر وتسعين سنتمتر<sup>(٢٣)</sup>.

وفي القانون اليمني والذي أطلق على المنور اسم (نافذة التهوية) فإن الحكم بشأن تحديد ارتفاع المنور كان فيه قيدان ، في القانون القديم لسنة ١٩٨٨ نصت الفقرة الثانية من المادة (٢٦٣) على ( و نافذة

التهوية تعلقو قاعدتها على مترين ونصف ولا يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور دون أن يستطاع الإطلال منها على الجار) بينما في القانون اليمني الجديد لسنة ١٩٩٢ فقد هبط بارتفاع المنور إلى قمة الإنسان الاعتيادي<sup>(٢٤)</sup>.

فرق آخر نضيفه إلى فرقي (النظر ، وقيد المسافة) هو أن المناور وعل عكس المطلات - وكما سنلاحظ - أنها لا تكتسب بالتقادم لان فتحها يعتبر استعمالا لرخصة فهو لا يتضمن أي تعد على ملك الجار ولا يصح أن تقوم الحيازة على عمل يأتيه الشخص باعتباره مجرد رخصة من المباحات<sup>(٢٥)</sup>.

وعليه وبما أن القوانين المنظمة للمناور لم تفرض أي مسافة لذلك يسوغ للجار أن يحدث بناء يسد به نوافذ بيت جاره سدا يمنع الضوء عنه ذلك لأنه إذا فتح شخص منورا فان هذا الفتح لا يفرض في الأصل أي قيد على ملكية الجار ومن ثم يجوز لهذا الجار أن يستعمل ملكه في الحدود المقررة له فيقيم حائط بناءه على حدود هذا الملك ولو أدى ذلك إلى سد المنور وحجب الضوء عن الجار ، وليس للجار أن يعترض على هذا البناء بحجة انه اكتسب حق ارتفاع بالمطل بالتقادم ذلك لأنه يستعمل رخصة فتحت على سبيل التسامح ولم يكن فيها أي تعدٍ وبالتالي لا يكتسب المنور بالتقادم<sup>(٢٦)</sup>.

ولكن قد يتحول المنور إلى المطل ، في حالة فتحة بارتفاع اقل مما حدد قانونا بحيث يمكن الإطلال منه على ملك الجار وبهذا يخضع لأحكام المطلات وليس المناور كأن يفتح بارتفاع يقل عن قمة الإنسان العادي مثلا لا يتجاوز علو قاعدته عن متر ونصف بحيث يمكن النظر منه إلى ملك الجار فبهذا يتحول المنور إلى مطل يخضع للشروط القانونية التي يستلزمها فتح المطل وهي كما قدمنا ضرورة التقيد بقيد المسافة وفي هذا نتحقق من وجود هذه المسافة المحددة قانونا لفتح المطلات فان كانت متواجدة عد ذلك مطلا مشروعاً أما إذا لم تراعى قيد المسافة القانونية فيه ففي هذه الحالة يجوز للجار أن يعترض عليه وان يطلب سده ولا يجوز لصاحبه أن يدعي انه فتح منورا لا مطلا وان ادعى بان شكل الفتحة وسعتها ووضعها يدل على أنها منور وليس مطلا وان المقصود منها الإنارة والتهوية لا الإطلال فما دامت الفتحة ليست على الارتفاع الواجب قانونا فهي

مطل لا منور يسري عليها جميع الأحكام التي تسري على المطلات<sup>(٢٧)</sup>.

### ثانيا : تمييز المطل عن ارتفاع الرؤية

تقسم حقوق الارتفاع إلى أنواع متعددة بعضها يتعلق بمصدرها والبعض الآخر يتعلق بموضوعها ، وما يهمنا هنا هو تقسيمها باعتبار موضوعها ، فهي تقسم إلى حقوق ارتفاع ايجابية وسلبية<sup>(٢٨)</sup> ، وحقوق ارتفاع مستمرة وغير مستمرة ، فيكون الارتفاع مستمرا عندما يكون قائما دون حاجة لتدخل مباشر وأني من الإنسان كالارتفاع المتعلق بعدم حجب النظر(ارتفاع الرؤية) أو ارتفاع مسيل المياه ، ويكون الارتفاع منقطعاً غير مستمر عندما تحتاج ممارسته تدخلا مستمرا من قبل الإنسان كحق المرور وحق المجرى<sup>(٢٩)</sup> . كذلك تقسم حقوق الارتفاع من حيث موضوعها إلى حقوق ارتفاع ظاهرة وغير ظاهرة ، وحقوق الارتفاع الظاهرة تلك التي يكون لها مظهر خارجي يرشد إلى وجودها كالطريق في حق المرور والمجرى والمسيل ، أما الارتفاعات غير الظاهرة فهي تلك التي لا يكون لها مظهر خارجي يرشد إلى وجودها كارتفاع عدم التعلي في البناء وارتفاع الرؤية<sup>(٣٠)</sup> .

من هذا يتضح بان ارتفاع الرؤية هو من حقوق الارتفاع المستمرة وغير الظاهرة التي لا يتطلب استعمالها تدخل الإنسان بشكل أني بحيث يعطي للمالك الحق في الإطلاع على ملك جاره -- وهنا نقطة الالتقاء مع المطل -- والنظر إلى مدى بعيد بحيث لا يسمح للجار بالبناء في حدود هذا المدى حتى لا يعطل حق المالك في النظر<sup>(٣١)</sup> . وهذا الحق يكسب بما يكسب به سائر حقوق الارتفاع ، فيمكن إنشاءه عن طريق التصرف القانوني (العقد أو الوصية) بين مالكي العقارين المرتفق والمرتفق به ، أو بالميراث أو بالتقادم متى توفرت شروطه المتمثلة في الحيازة لمدة معينة محددة قانونا إذا لم تقترن بحسن نية أو لم تستند إلى سبب صحيح ، وكذلك من أسباب كسب هذا الارتفاع تخصيص المالك الأصلي أي يجب أن لا يكون العقاران المرتفق والمرتفق به مملوكان لشخص واحد<sup>(٣٢)</sup> .

وعليه مثلما يعتبر ارتفاع الرؤية من الارتفاعات المستمرة فان حق المطل الذي يفتح على اقل من المسافة القانونية يعتبر من قبيل

الارتفاقات المستمرة لكن الفرق بينهما أن ارتفاق الرؤية يعتبر ارتفاق مستمر غير ظاهر لا يكون له مظهر خارجي يرشد إليه بينما ارتفاق المطل ارتفاق مستمر ظاهر فهو يوجد بمجرد وجود فتحة تطل على عقار الغير.

لكن هناك من يقول بان هناك فرق بين ارتفاق الرؤية وارتفاق المطل يتجلى بان ارتفاق الرؤية لا يكتسب بالتقادم لأنه ارتفاق مستمر غير ظاهر بينما يكسب ارتفاق المطل بالتقادم ، وحجتهم في ذلك أن الارتفاق غير الظاهر لا يمكن كسبه بالتقادم لاقتران الحيازة فيه بعيب الخفاء ، ونحن نؤيد ما ذهب إليه الدكتور محمد وحيد الدين سوار في رده على هذا الرأي إذ يرى بان هذا الرأي خلط بين معنى الظهور الذي يقوم عليه تقسيم حقوق الارتفاق إلى ظاهرة وغير ظاهرة والظهور باعتباره شرطا لصحة الحيازة في حين أن المعنيين مختلفان ، فالارتفاق الظاهر هو الذي توجد علامة خارجية تدل عليه أما الحيازة الظاهرة أي غير الخفية فهي التي يباشر الحائز الأعمال المادية المكوّنة لها على نحو ظاهر للجمهور، وعلى ذلك يمكن منطقيًا أن توجد حيازة ظاهرة لحق ارتفاق غير ظاهر كما هو الحال بالنسبة لإرتفاق الرؤية حين ينظر من خلاله الشخص إلى الخارج وبشكل ظاهر دون أن يكون هناك طريق مخطط للنظر من خلاله<sup>(٣٣)</sup>.

خلاصة القول ، نجد بأنه لا توجد نقطة التقاء بين حق المطل وبين ارتفاق الرؤية سوى في الإطلال منهما إلى الخارج ، لكون حق المطل هو قيد من القيود القانونية التي ترد على حق الملكية بينما ارتفاق الرؤية هو نوع من أنواع الارتفاقات ولكل منهما أحكامه القانونية الخاصة به ، لكن التشابه بين الاثنين يقترب في حالة فتح المطل دون مراعاة المسافة القانونية لفتحه (سواء كان مواجه أو منحرف ) وبقي مدة خمسة عشر سنة ويتضمن معنى التعدي وليس التسامح فيعطي لصاحبه حق ارتفاق بالمطل يكتسبه بالتقادم فهنا يتحول القيد إلى حق ارتفاق يتشابه مع ارتفاق الرؤية كونه نوع من أنواع الارتفاقات لكن الاختلاف كما قلنا يظهر بكون ارتفاق الرؤية ارتفاق مستمر غير ظاهر بينما ارتفاق المطل ارتفاق مستمر ظاهر

سواء اتخذ شكل فتحة في البناء كالنوافذ أو بروز نتوءات كما في حالة الشرفات والبلكنات .

### المطلب الثالث

#### تكييف حق المطل

هناك اختلاف كبير بين الفقهاء حول الطبيعة القانونية لحق المطل هل هو حق مطلق بمعنى أن يكون لصاحبه سلطة مباشرة تخوله استعماله واستغلاله بالشكل الذي يرغب فيه أم انه مقيد بالشكل الذي يحقق الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية ، وفي هذا الأمر اتجاهاً :

**الاتجاه الأول :** يرى أنصاره<sup>(٣٤)</sup> بان حق المطل قيد يرد على حق الملكية تقرر حماية لمصلحة خاصة هي أولى بالرعاية قاصرة على الملكية العقارية ، لان العقارات بحكم ثباتها واستقرارها تنشأ حالة من التلاصق مما يستدعي تنظيم حالة الجوار بوضع قيود تقيد سلطات بعض الملاك لصالح البعض الآخر أو وضع قيود مشتركة ضمناً لتمكينهم جميعاً من استعمال حقوقهم بشكل متساوي .

**الاتجاه الثاني :** يقول مؤيدوه<sup>(٣٥)</sup> بان حق المطل حق ارتفاق حقيقي لأنه يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار آخر فيمثل حق مطلق لصاحبه يستعمله كما يشاء .

أما تشريعياً فنجد أن القانون المصري اخذ بالاتجاه الأول واعتبر حق المطل قيد يرد على حق الملكية حيث أورده ضمن القيود التي ترد على حق الملكية<sup>(٣٦)</sup> .

ويبدو أن المشرع العراقي اخذ بهذا الاتجاه أيضاً إذ نجد انه عندما نظم حقوق الارتفاق لم يضع (حق المطل والتزامات الجوار) من قبيل هذه الارتفاقات في حين نجد انه تطرق لمضار الجوار ضمن القيود التي ترد على حق الملكية<sup>(٣٧)</sup> . وعلى خلاف ذلك نجد أن القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ فقد نظم حق المطل ضمن حقوق الارتفاق (الحقوق المجردة) على اعتبار أنها تحد من منفعة عقار لمصلحة عقار آخر<sup>(٣٨)</sup> ، في حين نجد أن القانون اللبناني أطلق على حق المطل تسمية الارتفاق الطبيعي<sup>(٣٩)</sup> .

ونحن نرى بان حق المطل هو في الأصل قيد يرد على حق الملكية بحكم كونه مقرر من جانب القانون لذلك يعتبر قيد عام لكل ملكية

توجد في ظروف معينة بحيث يكون من شأنه أن ينظم الوضع العادي لحق الملكية في هذه الظروف ، لكن هذا القيد يتحول إلى حق ارتفاق وذلك عند فتح المطل سواء كان مواجه أو منحرف على مسافة اقل مما هو مقرر قانونا ، بمعنى آخر عند فتحه بشيء من التعدي وليس على سبيل التسامح لذلك فبمرور الزمان يكسبه صاحبه بالتقادم وبذلك يسمى ارتفاق بالمطل فيخضع لكل ما يخضع له حق الارتفاق من أحكام.

وللتمييز بين حق الارتفاق والقيود القانونية نتائج مهمة وكالاتي<sup>(٤٠)</sup>:

١. عدم خضوع القيود القانونية للشكالية المتمثلة بالتسجيل في السجل العقاري (إجراءات الشهر والإعلان) حيث أن مصدرها القانون وتمثل الوضع العادي للملكية في ظروف معينة على خلاف حقوق الارتفاق التي تخضع لذلك .
٢. بما أن القيود القانونية بما فيها حق المطل يعتبر التنظيم الطبيعي المألوف لحق الملكية فان البائع سقط عنه ضمان هذا القيد بمعنى انه إذا باع عقار مملوك له وضمن للمشتري خلوه من حقوق الارتفاق ثم تبين أن هناك قيود قانونية ترد على العقار المبيع من حق شرب أو مجرى أو حق مطل فان هذه القيود لا يضمنها البائع لأنها ليست بحقوق ارتفاق ولم يقصد البائع ضمانه خلو العقار من حقوق الارتفاق خلو العقار من هذه القيود فهي قيود مصدرها القانون وعلى المشتري أن يعرف ذلك .
٣. لا تسقط القيود القانونية بعدم الاستعمال مهما طالنت مدته فهي قيود دائمة تدوم بدوام حق الملكية على خلاف حقوق الارتفاق التي تسقط بعدم استعمالها لمدة قانونية محددة في الوضع العام (١٥ سنة)<sup>(٤١)</sup>.
٤. إن القيود القانونية باعتبارها تمثل الوضع العادي للملكية لا تعد الإفادة منها تعديا على الملك الوارد عليه (كما لو فتح المطل في حدود المسافة القانونية) ومن ثم في ظل هذا الوضع لا تصلح مبدأ لحيازة مكسبه لحق ارتفاق بالتقادم مهما طال الزمن لكن لو فتح المطل بأقل من المسافة المحددة قانونا شمل معنى التعدي وبالتالي وضع اليد عليه وحيازته فترة

التقادم تكسبه حق ارتفاق بالمطل ، في حين نجد أن حقوق ارتفاق تكتسب بالتقادم باعتبارها أعباء استثنائية تفترض التعدي على ملك الغير وهو ما يصلح أساسا للحيازة المكسبة للارتفاق بالتقادم<sup>(٤٢)</sup>.

### المطلب الرابع

#### شروط فتح المطل

انطلاقا من فكرة الموازنة بين المصالح الخاصة المتعارضة وبُغية إيجاد حالة تنظيمية لحالة الجوار ، وضعت القوانين المنظمة لحق المطل شروط ينبغي مراعاتها في فتح المطل كي لا يتصرف المالك في ملكه تصرفا مضرا بالجار ضررا فاحشا، وكذلك ضرورة التقيد بالمسافات القانونية المحددة لهذا الحق تمكينا للطرفين من الانتفاع بعقاراتهم المتجاورة واستغلالها بشكل عادل ، وعليه سنوضح هذه الشروط وكما يأتي :

#### أولا : عدم الإضرار بالجار

تقتضي الروابط الاجتماعية بين الجيران أن يكون هناك تعاون في ممارستهم لحقوقهم الناتجة عن حالة التلاصق والجوار فيجب أن يتصف كل منهما بالتسامح ورحابة الصدر فليس للجار أن يسأل جاره عن كل ضرر يترتب على استعماله لملكه لان ذلك سيوقع الجيران في حرج شديد ولغلت أيدي الملاك عن استعمال حقوقهم ، لذلك ولرفع هذا الحرج يجب أن يتحمل كل منهم قدرا من الإضرار التي يفرضها الجوار ويمكن التسامح فيها وهي التي تسمى مضار الجوار المألوفة.

وعلى ذلك فان الضرر الذي يوجب المسؤولية يجب أن يكون على درجة معينة من الجسامة اصطلحت عليه معظم التشريعات العربية اسم الضرر غير المألوف أو الضرر الفاحش<sup>(٤٣)</sup>، ومن هنا كان التزام المالك بان لا يحدث ضرر غير مألوف لجاره قيذا يرد على حق الملكية لأنه يرافق الملك وينتقل معه أينما ذهب<sup>(٤٤)</sup>.

ويعرف الضرر الفاحش أو غير المألوف بأنه كل ما كان سببا لوهن البناء أو هدمه أو منع الحوائج الأصلية أي المنافع المقصودة من البناء<sup>(٤٥)</sup>، ويعتبر من قبيل الضرر الفاحش وغير المألوف حجب الضوء عن الجار فلا يجوز للمالك أن يحدث بناء يسد به نوافذ بيت

جاره سدا يمنع الضوء عنه ، كما ويعد ضررا فاحشا رؤية مقر النساء في ملك الجار كالمطبخ و صحن الدار، وقد جاء قرار لمحكمة التمييز الأردنية<sup>(٤٦)</sup> بينت فيه المقصود من مقر النساء بالنسبة لعقار السكن هو المحل المعد لاحتياجات السكن واستعمالاته الداخلية بما يخرج عن مفهوم الساحات الخارجية والارتدادات التنظيمية والحدائق أو ما يماثلها وعليه يتوجب في تقرير الكشف تبيان الناحية المتعلقة بوصف ساحات المنزل التي تطل عليه نوافذ الجار وفيما إذا كانت بحسب طبيعة الدار وحاجات الاستعمال تعتبر صحن الدار ومقر النساء فتوجب عندها للجار حق الرجوع بطلب إزالة المطل . وعليه فإننا نخلص إلى نتيجة ، بأنه متى فتح المطل أو المنور بشكل يتحقق معه الضرر الفاحش كان المالك مسؤولا عن ذلك ، وقلنا بان الضرر الفاحش كما عرفته المادة (١١٩٩) من مجلة الأحكام العدلية (هو كل ما يمنع الحوائج الأصلية يعني المنفعة الأصلية المقصودة من البناء كالسكنى (وفتح المطل لرؤية مقر نساء الجار يحول دون المنفعة الأصلية المقصودة من البناء وهي السكن) أو يضر بالبناء أي يجلب له وهنا ويكون سبب انهدامه ) .

أما الضرر غير الفاحش فهو الذي يؤدي إلى منع وتعطيل المنافع التي لا تعتبر من الحوائج الأصلية كسد الهواء والنظارة ومنع دخول الشمس أما سد الضياء بالكلية فهو ضرر فاحش فان احدث رجل بناء فسد بسببه شباك بيت جاره وصار بحال لا يقدر على القراءة من الظلمة فله أن يكلفه برفعه<sup>(٤٧)</sup> .

هذا وقد بينت محكمة التمييز في العراق ما يعتبر ضرر فاحش وما لا يعتبر في قرار لها كان مفاده (بان ما يعتبر ضررا فاحشا في الشريعة الإسلامية ممكن اعتباره كذلك في القانون العراقي)<sup>(٤٨)</sup> ، و قضت في قرار آخر لها<sup>(٤٩)</sup> جاء فيه (إذا كانت الشبايك المطلة على دار المدعي على ارتفاع يمنع الإشراف منها إلا باستعمال السلم فلا يجوز الحكم بسدها لعدم وجود الضرر)، كذلك أعطت المحكمة معيارا للضرر الفاحش في قرار لها كان مضمونه يقضي بان (فتح شباك على دار مجاوره يعتبر ضررا فاحشا إذا كان يحد من حق تصرف صاحب الدار في ملكه)<sup>(٤٩)</sup> . كذلك من تطبيقات الضرر



الفاحش قيام الجار برمي نفايات منزله من فتحة المظل أو المنور<sup>(٥٠)</sup>.

وينضح مما طرحناه ، إن تقدير ما إذا كان الضرر مألوف أو غير مألوف يعتبر مسألة موضوعية يترك التقدير فيها لقاضي الموضوع وهو يعتد في هذا التقدير بظروف المنازعة المعروضة عليه من حيث اعتبار الزمان والمكان ، بان يراعى في ذلك العرف ، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر ، والغرض الذي خصصت له ، فما جرت عليه العادة بين الجيران أن يتحملة بعضهم من بعض كان يخرج المالك ويستنشق الهواء أو النظر من فتحة مطله إذا كان بالكون أو شرفه فهذا جرى العرف باعتباره ضرراً مألوفاً لا يمكن تجنبه فعلى الجيران أن يتحملوه ، ويعتبر أيضاً في العرف ظرف المكان ، فما يعتبر ضرراً مألوفاً في المدينة قد يعتبر ضرراً مألوفاً في الريف<sup>(٥١)</sup>، ولطبيعة العقار أيضاً اعتبار في تقدير الضرر غير المألوف ، فالعقار الملاصق للعقار الذي فتح فيه المظل يختلف عن العقار الذي يفصل بينه وبين العقار الذي فتح فيه المظل إذا كان ارض فضاء ، كذلك بالنسبة لموقع كل عقار بالنسبة للعقار الآخر ، فصاحب السفل المجاور يجب بطبيعة موقعه من العلو الذي فتح فيه أن يتحمل ما لا يتحملة العلو من السفل ، كذلك ما يكون ضرراً مألوفاً بالنسبة إلى أحياء الطبقة البرجوازية فانه يكون ضرر غير مألوف في الأحياء الشعبية<sup>(٥٢)</sup>، كذلك فان للغرض الذي خصص له العقار دور في تقدير جسامته الضرر ، فالعقار الملاصق للعقار الذي فتح فيه المظل إذا كان مخصص للسكنى غير العقار الذي خصص لأغراض المقاهي أو المحلات العامة<sup>(٥٤)</sup>.

هذا مع ملاحظة ، بان الضرر الذي يوجب مسؤولية المالك فاتح المظل ضرر مفترض قانوناً ، وهذا ما أشارت إليه محكمة النقض المصرية في قرارها القاضي (إن المقرر في قضاء هذه المحكمة إن قول الشارع في المادة (٣٩) من القانون المدني القديم والمقابلة للمادة (١/٨١٩) من القانون المدني الحالي لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مظل مواجه على مسافة تقل عن متر معناه التحريم والتحرير يوجب إزالة الفعل المُحرّم بلا نظر إلى كونه أحدث ضرراً بالفعل أم لم يحدث فانه مع التحريم يكون الضرر مفترضاً قانوناً)<sup>(٥٥)</sup>، وفي

قرار آخر جاء فيه ( يوجب القانون إزالة المطل بلا نظر إلى الضرر)<sup>(٥٦)</sup>.

### ثانيا : شرط المسافة

حتى يكون فتح المطل موافق للقانون ينبغي مراعاة المسافة القانونية في فتحه سواء كان مطلا مواجهها أو منحرفا لان الغرض من وضع هذه المسافة وكما قلنا هو تنظيم استغلال العقارات المجاورة بشكل متساوي بين الجارين من خلال تقييد صاحبي الأرض المعدة للبناء في أن يقيما البناء على نهاياتهما إذا كانا يريدان فتح مطلات لهما على ملك احدهما الآخر ، فإذا كان لا يجوز للمالك أن يفتح مطلا مواجهها على مسافة تقل عن متر في القانون المصري ، فان حق الجار يتقيد بهذا القيد كذلك ، إذ ليس له أن يفتح مطلا إلا على المسافة نفسها من حد جاره ، وبهذا فيتصور إذا كان لكل من الجارين مطلات مواجهة أن تكون المسافة بين حدي المباني مترين في القانون المصري وذلك متى كانت المطلات من العقارين نوافذ ، وقد تتسع المسافة بين حائطي الجارين أكثر من هذا إذا كانت المطلات بالكونات مثلا حيث تقاس المسافة السابقة من حافة البلكون الخارجي<sup>(٥٧)</sup>.

ومتى فتح المطل بحدود المسافة القانونية المحددة قانونا فانه يعد استعمالا لرخصة في حدودها القانونية ، أما إذا كان المطل غير مستوفي لقيد المسافة فانه يترتب على ذلك أحكام عدة كما سنوضح ذلك في المبحث التالي .

## المبحث الثاني أحكام المطلات

لقد وضعت القوانين المنظمة لحق المطل جملة من الأحكام القانونية التي تنظم عملية فتح هذه المطلات بالشكل الذي يحقق حماية كاملة للجوار وما تقتضيه حالة التلاصق بين العقارات المتجاورة ، لأن حق الملكية لم يعد ميزه للمالك بل هو وظيفة اجتماعية لذلك يجب إحاطة هذا الحق بقيود عدة بالشكل الذي يحقق هذه الوظيفة ، وعليه عندما يتعارض حق الملكية مع مصلحة خاصة هي أولى بالرعاية من مصلحة المالك فهذه المصلحة الخاصة هي التي تقدم وبذلك فان على المالك أن يمتنع عن استعمال حقه إذا كان من شأن هذا الاستعمال أن يسبب للغير ضررا غير مشروع .  
وعليه ولأجل الوقوف على الكيفية التي تعاملت بها القوانين المنظمة لحق المطل وما ترتب عليها من أحكام قانونية نظمت بها هذا الحق ، شرعنا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، بينا في المطلب أحكام المطلات المستوفية للشروط القانونية وما يترتب على فتحها دون التقيد بهذه الشروط ، وفي المطلب الثاني وضحنا كيفية اكتساب حق المطل بالتقادم .

### المطلب الأول

#### أحكام المطلات المستوفية وغير المستوفية للشروط القانونية

سبق القول منا ، بان عملية فتح المطل بالشكل القانوني السليم يستوجب أن لا يترتب على هذا الفتح أي ضرر فاحش غير مألوف للجار ، وان يراعى في فتحه التقيد بالمسافة القانونية سواء كان المطل مواجه أو منحرف ، ومتى ما روعي هذين الشرطين فان فتح المطل يعد استعمالا لرخصة في حدودها القانونية ولا يعتبر المطل هنا حق ارتفاق على العقار المجاور بل هو كما قلنا قيد من قيود الملكية وضع لتحقيق الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية .  
وعليه إذا أراد صاحب العقار المجاور هو أيضا البناء في ملكه كان بالخيار بين أن يبني في حدود ملكه فيقيم حائط على الخط الفاصل بين العقارين ولكنه في هذه الحالة لا يستطيع أن يفتح فيه مطلا لأنه لا يكون في حدود المسافة القانونية ، أو أن يبتعد عن الخط الفاصل بالمسافة القانونية إذا أراد فتح مطل مواجه أو منحرف<sup>(٥٨)</sup> .

أما إذا قام المالك بفتح مطلات في ملكه دون مراعاة للمسافة القانونية المقررة فإن للجار أن يطلب سده وان لم يصبه ضرر ، ذلك لان إيقاع هذه المخالفة يعد اعتداء على ملكه ثم أن ترك الفتحة قد يترتب عليه اكتساب صاحبها حق ارتفاق مطل بالتقادم<sup>(٥٩)</sup>، وله أن يطلب من القضاء التصريح له بغلق المطل من الخارج بإقامة جدار أصم على حدود ملكه على نفقة صاحب المطل ، وقد يطلب من القاضي إلزام صاحب المطل بغرامة تهديديه إذا لم ينفذ قرار المحكمة بغلقه<sup>(٦٠)</sup>، إلا انه يجوز بدلا من سد المطل سدا كاملا أن يكتفي بتحويله إلى منور وذلك بسد الجزء الأسفل منه بحيث تصير قاعدته أعلى من قمة الإنسان العادي إذا كان ذلك ممكنا<sup>(٦١)</sup>.

وفي حالة ما إذا بقي المطل مفتوحا لمدة تقل عن سنة ، فللجار أن يرفع دعوى منع التعرض لان المالك بفتحه المطل في غير الحدود القانونية يكون قد تعرض له في حيازته ، أما إذا بقي المطل غير المستوفي لقيود المسافة مدة سنة فأكثر واستوفي شروط منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة بان كانت الحيازة صحيحة وخالية من العيوب وليست على سبيل التسامح فان صاحب المطل يستطيع أن يمنع الجار من التعرض له في المطل وذلك بدعوى منع التعرض أو من إقامة حائط على حدود ملكه بسد المطل وذلك بدعوى وقف الأعمال الجديدة ، وعلى الجار أن يرفع على صاحب المطل دعوى إنكار حق الارتفاق بالمطل<sup>(٦٢)</sup>.

إلا إننا يجب أن نميز في سكوت الجار بعد فتح المطل ، بين سكوته من قبيل التسامح كما لو كانت أرضه فضاء أو كما لو كانت بين الجارين قرابة أو كما لو كان هناك سور مرتفع يمنع المطل ، ففي هذه الحالة يحتفظ بحقه في إنكار حق المطل الأرتفاقي وبحقه في المطالبة بغلق هذا المطل أو بعدم الاعتداء به عند البناء في أرضه ، أما إذا كان السكوت منتفيا فيه التسامح واستمر المطل المخالف لقيود المسافة لمدة خمسة عشر سنة فان صاحب المطل يكتسب حق ارتفاق بالمطل على عقار الجار<sup>(٦٣)</sup>.

## المطلب الثاني

## اكتساب ارتفاع المطل بالتقادم

حقوق الارتفاع ومنه ارتفاع المطل إنما يجوز اكتسابها بالتقادم إذا توافرت أركان وضع اليد المكسب للملكية أو بعبارة أخرى أن تكون هناك حيازة قانونية صحيحة أما إذا كانت مجرد رخصة من المباحات أو مجرد عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح فلا يؤدي إلى كسب حق ارتفاع بالمطل بالتقادم<sup>(٦٤)</sup>.

والأعمال المباحة هي الأعمال التي يباشرها الإنسان في حدود حقه فإذا حاز مالك العقار المتسلط حق الارتفاع على العقار الخادم فإن الأعمال التي تدخل في مضمون هذا الحق تعتبر في الأصل تعدياً على ملكية العقار المرتفق به وبالتالي فإن العنصر المادي لحيازة حق الارتفاع يتحقق بقيام الحائز بأعمال تنطوي على اعتداء على ملكية عقار مملوك لغيره<sup>(٦٥)</sup>.

أما أعمال التسامح فهو ذلك العمل الذي يأتيه الشخص على ملك جاره ويتحملة الجار على الرغم مما فيه من تعد لا على انه مقرر على ملكه بل على انه نوع من المجاملة مراعاة لما يقتضيه حسن العلاقات بين الجيران كأن يفتح شخص مطلاً على ملك جاره دون التقيد بالمسافة القانونية ويتركه الجار تسامحاً منه نظراً لانتفاء الضرر أو تفاهته كأن تكون ارض الجار فضاء أو يكون بين الجيران صلة قرابة ففي هذه الحالة لا يكتسب هنا المطل بالتقادم وتقدير التسامح مسألة يعود تقديرها لقاضي الموضوع<sup>(٦٦)</sup>.

لذلك فإذا ظل المطل المفتوح على اقل من المسافة القانونية على هذا النحو ودون اعتراض على فتحه مدة خمسة عشر سنة يكتسب صاحبه حق ارتفاع بالمطل وذلك شريطة وكما قلنا أن يتضمن فتح المطل معنى التعدي على ملك جاره بتحميله عبئاً استثنائياً بالمطل عليه دون تقيد بالمسافة القانونية وهو مما يفترض أن ليس في فتحها أو تركها أية مظنة للعفو والتسامح من جانب الجار<sup>(٦٧)</sup>. وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية في قرار لها جاء فيه ( أن حقوق الارتفاع ومنها حق المطل إنما يجوز اكتسابها بالتقادم إذا ما توفرت أركان وضع اليد المكسبة للملكية المقررة في المادة (٧٦) من القانون المدني القديم والتي تقابلها المادة (٩٦٨) من القانون الحالي

فإذا قضت المحكمة باكتساب حق الارتفاق بالمطل وجب عليها أن تبين في حكمها جميع العناصر الواقعية اللازمة لثبوته من وضع اليد ومظهره ومبدئه واستمراره طوال المدة المكسبة له حتى يتسنى لمحكمة النقض مراقبة صحة تطبيق القانون<sup>(٦٨)</sup>.

فإذا ما كسب صاحب العقار المرتفق بالتقادم حق الارتفاق بالمطل كان له الحق في استبقاء مطلة مفتوحا على اقل من المسافة القانونية كما هو وليس للجار وهو صاحب العقار المرتفق به أن يعترض حتى لو كان المطل مفتوحا في حائط في ملكه إلا بعد أن يبتعد عن الخط الفاصل بمقدار المسافة القانونية وذلك حتى لا يسد المطل المكتسب بالتقادم<sup>(٦٩)</sup>.

واكتساب حق ارتفاق بالمطل لا يقتصر أثره على مجرد تمكين المالك فاتح المطل من التحلل من قيود المسافة القانونية وإنما يشمل أيضا إلزام الجار بان يراعي المسافة القانونية بين المطل والبناء الذي يقيمه وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل<sup>(٧٠)</sup>.

ويكسب صاحب المطل بالتقادم حق ارتفاق بالمطل في نطاق الحيابة التي كانت أساسا للتقادم ، ومعنى ذلك أن من كسب بالتقادم حق المطل من نافذة واجدة لا يحق له أن يفتح مطلا في نافذة أخرى ومن كسب مطلا في الطابق العلوي لا يحق له أن يفتح مطلا في طابق أسفل ، لكن بما انه لا يستطيع أن يضيف اليه مطلا آخر يستطيع أن يزيد في سعة المطل الذي كسبه بالتقادم<sup>(٧١)</sup>.

وان هدم البناء الذي فتح فيه المطل فان الارتفاق لا يزول فيجوز لصاحبه أن يعيد فتحه عند إعادة البناء وذلك ما لم تكن قد مضت مدة التقادم على هدم البناء دون أن يعاد فتح المطل إذ يسقط حق الارتفاق حينئذ بعد الاستعمال<sup>(٧٢)</sup> ، وبهذا قضت محكمة النقض المصرية في قرار لها جاء فيه ( إذا أنهدم العقار القديم وأعيد بناؤه فان حق الارتفاق بالمطل يعود للعقار الجديد وان يكون هذا ارتفاق في حدود الارتفاق الأصلي فإذا كان الثابت أن الارتفاق الأصلي لا يجاوز الدور الأرضي من العقار القديم فان الحكم المطعون فيه بتقرير حق المطل لكافة الطوابق التي تعلو الأرض من عقار المطعون ضده الجديد يكون قد خالف القانون)<sup>(٧٣)</sup>.

### المبحث الثالث

#### مسؤولية المالك عن أضرار المظلات

إن قيام المسؤولية يستوجب توافر الأركان الثلاثة وهي الخطأ أي الإخلال بالتزام قانوني سابق يصدر عن إدراك وهذا الالتزام السابق هو الالتزام باحترام حقوق الكافة وعدم الإضرار بهم وهو التزام ببذل عناية وهذه العناية تتضمن اتخاذ الحيطة والتحلي باليقظة والتبصر في السلوك لتحاشي الإضرار بالغير ، ثم الضرر الذي يعني كل أذى يصيب الشخص في حق أو في مصلحة مشروعة له ، وأخيراً لا بد من وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر .

وفي فتح المظلات تتحقق المسؤولية عندما يرتكب فاتح المظلم خطأ يتمثل بتجاوز المسافة القانونية المحددة للمظلم مما يترتب على ذلك إصابة الجار بضرر يتمثل بحرمانه من استغلال ملكه استغلال مماثل بفتح مظلم أو غير ذلك ، أو قيام فاتح المظلم باستعمال مظلمة استعمال غير مشروع من خلال النظر إلى مقر نساء جاره ، أو قيام فاتح المظلم برمي الأوساخ ونفايات بيته من هذا المظلم لتستقر في بيت جاره إلى غير ذلك من التصرفات التي تحمل معنى الخطأ التي يترتب عليه ضرر يستوجب المسؤولية (التعويض) .

من هنا وجدنا من الضروري الوقوف على الأساس القانوني الذي تقوم عليه مسؤولية المالك عن أضرار المظلات ، ومن ثم نبين ما هو جزاء هذه المسؤولية وذلك في مطلبين اثنين وكما يأتي :

#### المطلب الأول

##### الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن أضرار المظلات

إن مسألة تحديد الأساس القانوني لمسؤولية المالك نحو جاره عن مضرار المظلات مسألة تختلف بشأنها التشريعات التي عالجت موضوع مضرار الجوار لذلك وجدنا من الأهمية بمكان أن نبحث في هذا الأساس في كل من القانون الفرنسي والقانون المصري والقانون العراقي وعلى النحو الآتي :

##### أولاً : في القانون الفرنسي

لقد ثار خلاف في الفقه الفرنسي بصدده هذه المسألة نظراً لعدم وجود نص قانوني يقرر مسؤولية المالك عن مضرار الجوار ومنها مضرار المظلات وأمام هذا النقص في التشريع فقد ارجع الفقهاء مسؤولية

المالك عن مضار المطلات - مضار الجوار بصورة عامة - إلى القواعد العامة ، فمنهم من ردها إلى التزام قانوني هو التزام الجوار أو الخطأ التقصيري ، ومنهم من أرجعها إلى نظرية التعسف باستعمال الحق ، ومنهم من جعل المسؤولية مبنية على نظرية تحمل التبعة ، ومنهم من ذهب إلى أن الغلو في استعمال المالك لحق ملكيته هو في ذاته خطأ يستوجب التعويض ، وسنوضح ذلك وكما يأتي :

### ١. أساس المسؤولية هو التزام الجوار

يرى بعض الفقه الفرنسي<sup>(٧٤)</sup> بأن أساس مسؤولية المالك عن أضرار الجوار غير المألوفة هو التزام قانوني مفاده ضرورة احترام الجار لجاره وان لا يأت بأي عمل من شأنه إلحاق الضرر غير المألوف بجاره ويقولون أن أساس هذا الالتزام القانوني يستخلص من نصوص قانونية وردت في القانون المدني الفرنسي كالمادة (٦٥١) التي تشير إلى هذا الالتزام بالقول ( يخضع القانون الملاك لالتزامات مختلفة بعضهم نحو بعض دون أن يكون هناك أي اتفاق بينهم ) وكذلك المادة (١٣٧٠ ، ١ ، ٢ ، ٣) من القانون نفسه إذ تنص على ( تنشأ التزامات معينة دون أن يكون هناك اتفاق سابق عليها لا من جانب الملتزم ولا من جانب الملتزم نحوه وبعض هذه الالتزامات تنشأ بحكم القانون وحده وبعض آخر ينشأ من عمل شخص يصدر من الملتزم فالأولى هي الالتزامات التي تنشأ دون إرادة الملتزم كالتزامات التي تقوم فيما بين الجيران... ) .

### ٢. مسؤولية المالك تقوم على نظرية التعسف باستعمال الحق

وذهب جانب آخر من الفقه الفرنسي إلى أن أساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة إنما يرجع إلى التعسف باستعمال الحق ، أي أن المالك الذي يلحق بجاره ضرراً غير مألوف يكون متعسفاً باستعمال حق ملكيته عندما يقوم بعمل ينطبق عليه احد معايير التعسف وهي تعمد الإضرار بالجار ، أو رجحان مصلحة المالك رجحاناً كبيراً ، أو قصد المالك تحقيق مصلحة مشروعة<sup>(٧٥)</sup> .

### ٣. مسؤولية المالك أساسها نظرية تحمل التبعة

ومعنى ذلك أن المالك وهو يستعمل حق ملكيته فقد الحق بنشاطه هذا ضرراً غير مألوف بالجار وهو بهذا الاستعمال لم يرتكب خطأً تقصيري بإخلاله بالالتزام القانوني المتمثل بضرورة احترام الجار



وعدم الإضرار به وكذلك لم يتعسف باستعمال حقه ومع ذلك أصيب الجار بضرر نتيجة هذا النشاط ، فأنصار هذا الرأي يرون بان مسؤولية المالك هنا تتقرر على أساس انه يتحمل تبعه نشاطه في استعمال لحق ملكيته لان عليه الغرم كما كان له الغنم<sup>(٧٦)</sup>.

#### ٤. مسؤولية المالك تقوم على الغلو في استعمال حق الملكية

إن الغلو في استعمال حق الملكية يستلزم من المالك أن يعرض جاره عن الضرر غير المألوف الذي لحق جاره وليس هناك خطأ في أن يستعمل المالك حق ملكيته استعمالاً استثنائياً ليحصل منه على أكبر فائدة ممكنة ، ولكنه غي هذه الحالة يجب عليه أن يعرض الجار الذي أصابه هذا الاستعمال الاستثنائي بضرر غير مألوف فعدم التعويض لا الاستعمال الاستثنائي لحق الملكية هو الخطأ الذي يرتب مسؤولية المالك<sup>(٧٧)</sup>.

#### ثانياً : في القانون المصري

على الرغم من إيراد المشرع المصري نصوصاً صريحة تقرر مسؤولية المالك عن مزار الجوار كما هو الحال في المادة (٨٠٧)، ف١) من القانون المدني المصري القاضية (على المالك أن لا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار) وكذلك الفقرة الثانية من المادة نفسها التي قررت (وإنما له (للجار) أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف).

ومع ذلك اختلف الفقه في مصر أيضاً حول أساس هذه المسؤولية ، فمنهم من يرى إلى أن الغلو في استعمال الملكية يعتبر خروجاً على حدود هذا الحق كما قررها القانون ومن ثم يكون خطأ تقصيري يوجب المسؤولية<sup>(٧٨)</sup>.

ويرى البعض الآخر بان مسؤولية المالك في هذا الصدد تعتبر تطبيقاً لنظرية التعسف باستعمال الحق التي نصت عليها المادة (٥) من القانون المدني المصري<sup>(٧٩)</sup>.

وأخيراً يذهب بعض الفقهاء ، إلى أن مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة ترجع إلى تنظيم خاص لعلاقات الجوار فهي مسؤولية يملئها التضامن الاجتماعي بين الجيران فإذا كانت فكرة حسن الجوار مسألة ذات طابع أخلاقي إلا أن القانون في بعض الحالات يرقى بها إلى مصاف الالتزامات القانونية<sup>(٨٠)</sup>.

**ثالثا : في القانون العراقي**

على الرغم من أن القانون المدني العراقي لم يضع نص ينظم فيه المطلات وما يترتب عليه من أحكام ، إلا انه وضع في المادة (١٠٥٠) وما بعدها نصوصا عامة ينظم فيها مضار الجوار بصورة عامة والتي بإمكاننا أن نجعل فتح المطلات تطبيقا لهذه المضار ، وعليه متى ما ترتب على فتح المطل ضررا فاحشا بحق الجار فإننا نكون إمام مسؤولية المالك التي توجب التعويض.

وأساس هذه المسؤولية يمكن رده في القانون إلى نظرية التعسف باستعمال الحق<sup>(١١)</sup> التي أشارت إليها المادة (٧) من القانون المدني العراقي في قولها ( ١ . من استعمل حقا استعمالا غير جائز وجب عليه الضمان ٢ . ويصبح استعمال الحق غير جائز في الأحوال التالية أ . إذا لم يقصد بهذا الاستعمال سوى الإضرار بالغير ب . إذا كانت المصالح التي يرمي هذا الاستعمال إلى تحقيقها لا تتناسب مطلقا مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها ج . إذا كانت المصالح التي يرمي هذا الاستعمال إلى تحقيقها غير مشروعة ) .

يتضح من هذا النص بأنه قد ينجم الضرر غير المألوف عن إطلاق حرية ممارسة الحقوق دون حدود مما يؤدي إلى التعسف في استعمال الحق ، لذلك فإن التطبيق العملي لنظرية التعسف باستعمال الحق يتجسد في حق الملكية الذي يعطي لصاحبه سلطات واسعة أشبه بالمطلقة على الشيء الذي يملكه ، ولكن وبعد أن أصبح حق الملكية حق ذو وظيفة اجتماعية فإن تجاوز صاحبه حدودا معينة في استعماله يصبح متعسفا لأنه يكون قد حول هذا الحق عن هدفه المرسوم له مما يترتب عليه مسؤولية إذا ألحق تعسفه ضررا بالغير فعليه أن يمارس حقه باستعماله استعمالا طبيعيا وشرعيا وليس ليظلم الغير وإلا يعتبر مخطئا وبالتالي مسؤولا .

وبالرجوع إلى نص المادة (٧) سالف الذكر ، يتبين لنا أن استعمال الشخص لحقه يعتبر منطويا على تعسف إذا توافر في شأنه احد المعايير الثلاثة :

- ١ . قصد الإضرار بالغير ، إذ أن من شأن الخلافات والحساسيات بين الجيران أن تدفع البعض منهم إلى القيام بأعمال لمجرد الإساءة إلى جيرانهم ويظهر سوء نية الجار من طبيعة العمل

الضار الذي قام به وعلى المتضرر أن يثبت سوء النية بجميع وسائل الإثبات<sup>(٨٢)</sup>.

٢. رجحان الضرر على المصلحة رجحانا كبيرا ، وهذا معناه صحيح أن لصاحب الحق مصلحة في استعمال حقه ولكن يتعين أن تكون هذه المصلحة ذات شان تسوغ ما قد يتعرض له الغير من ضرر جراء استعمال الحق ، أما إذا كانت المنفعة تافهة بالنسبة للضرر الذي يلحق بالغير فعندئذ يعد المالك انه قد انحرف في استعمال ملكه<sup>(٨٣)</sup>.

٣. عدم مشروعية المصلحة التي يرمي صاحب الحق إلى تحقيقها ، ومقتضى هذا المعيار انه لا يكفي أن تكون هذه المصلحة التي ينشدها المالك من وراء استعمال ملكه ذات نفع له بل يجب أن تكون هذه المصلحة مشروعة فإذا ما انحرف المالك عن الطريق المشروع وسخر ملكه لتحقيق مصالح غير مشروعة كان متعسفا باستعمال ملكه<sup>(٨٤)</sup>.

مما تقدم نستطيع القول ، أن حالات مضار الجوار متى ما خضعت لواحد من المعايير الثلاث كنا أمام تطبيق لنظرية التعسف باستعمال الحق ، لكن قد يستعمل المالك حقه بشكل طبيعي محترما القوانين والأنظمة ودونما إهمال من قبله ودون قصد الإضرار وعن حسن نية وبهدف الحصول على منفعة أو مصلحة جديّة مشروعة ، ومع ذلك قد يلحق الاستعمال الطبيعي للحق ضررا بالجوار فيتخطى الأضرار المألوفة الواجب على الجيران تحملها فهنا لا يوجد مبرر لإقامة مسؤولية المالك على أساس نظرية التعسف باستعمال الحق لهذا فقد ذهب البعض<sup>(٨٥)</sup> ممن يؤسسون مسؤولية المالك على هذه النظرية إلى إضافة معيار رابع للمعايير الثلاثة المتقدمة هو معيار مضار الجوار غير المألوفة الذي أخذت به المادة (٨٠٧) من القانون المدني المصري وكذلك المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي ، وإذا كان الاعتراض بان المشرع قد وضع معايير ثلاثة يقوم عليها التعسف باستعمال الحق بحيث لا يعتبر استعمال الشخص لحقه منظويا على تعسف إلا إذا توافر في شأنه احد المعايير الثلاث ، فيمكن الرد على ذلك انه ليس هناك ما يحول دون أن يضيف المشرع معيار آخر في نص خاص يورده في مجال تطبيقه المناسب<sup>(٨٦)</sup>.

## المطلب الثاني

### جزاء المسؤولية عن مضار المطلات

إن الخلاف في تحديد الأساس الذي تقوم عليه مسؤولية المالك عن مضار المطلات لا يفسد في الأمر قضية ، وهي ضرورة التعويض الكامل عن الضرر تطبيقاً لأحكام المسؤولية المدنية ، وهذا التعويض طبقاً للقواعد العامة أما أن يكون تعويضاً نقدياً أو تعويضاً عينياً ، وهذا ما سنوضحه بالشكل التالي :

#### أولاً : التعويض النقدي

هو مبلغ من النقود يقدره القاضي كوسيلة لجبر الضرر وهو يدور مع الضرر وجوداً وعدمًا وهذا التعويض ينبغي أن يتكافأ مع الضرر غير المألوف دون أن يزيد عليه أو ينقص عنه ، وعليه فمتى ما نشأ عن فتح المطلات ضرراً فاحشاً يستوجب المسؤولية جاز للجار مطالبة فاتح المطل بالتعويض النقدي وهذا التعويض يقدره قاضي الموضوع ، وقد يدوم الضرر زمناً معيناً فيجوز للقاضي أن يحكم بتعويض نقدي عن كل وحده من الزمن يدوم فيها الضرر عن كل يوم أو أسبوع أو شهر أو أكثر من ذلك<sup>(٨٧)</sup>.

#### ثانياً : التعويض العيني

ويقصد به إزالة عين الضرر فيجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناءً على طلب المتضرر أن تأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه أو تحكم بأداء أمر معين وذلك على سبيل التعويض ، لذلك فإذا خالف المالك القاعدة التي تمنعه من أن ينظر من جهة جاره إلى ما يحرم نظره وذلك بفتحه مطلاً يبسر هذا النظر كان للجار أن يطلب إزالة الفتحة كتعويض عيني أو تعديل مكانها<sup>(٨٨)</sup>، وهذا ما قرره المادة (١٠٥١- ف١) من القانون المدني العراقي بالقول (الضرر الفاحش يزال سواء حدثاً أو قديماً) ، وإزالة الضرر هي من فروع القاعدة العامة القاضية بان الضرر يزال وان لا ضرر ولا ضرار<sup>(٨٩)</sup>.

وإزالة الضرر الفاحش المترتب على فتح المطل قد لا يستلزم بالضرورة من الاستعمال المشكو منه لهذا المطل وإنما يكتفى باتخاذ بعض الإجراءات الكفيلة التي تحول دون وقوع الضرر مع بقاء ذلك الاستعمال قائماً فإذا لم يمكن ذلك يجبر المالك عندئذ على تغيير

طريقة استعمال المطل بحيث يؤدي ذلك إلى منع وقوع الضرر مستقبلاً<sup>(٩٠)</sup>.

وإذا رأى القاضي أن يحكم بالتعويض العيني بإزالة الضرر غير المألوف المترتب على فتح المطل جاز له أن يلجأ إلى فرض غرامة تهديديه عن كل يوم أو أسبوع أو شهر يتأخر فيه عن تنفيذ الأمر بإزالة المطل<sup>(٩١)</sup>.

وقد يلجأ القاضي إلى تنفيذ التعويض العيني بالتدريج ، ابتداءً من تعديل طريقة استعمال المطل ثم بعد ذلك بتحديد هذا الاستعمال نسبياً في الزمان كفتحه في أوقات معينة وغلقه في أوقات أخرى إلى الحكم بغلقه مؤقتاً أو جزئياً إلى أن يصل في الحالات القصوى إلى إزالة الضرر كلياً بإغلاق المطل نهائياً<sup>(٩٢)</sup>.

على أنه إذا كان في التعويض العيني إرهاب للمدين ففتح المطل ، جاز للمحكمة أن يقتصر حكمها على التعويض النقدي على أن لا يلحق بالدائن الجار ضرراً جسيماً<sup>(٩٣)</sup>، ويجوز أيضاً للقاضي أن يحكم بتعويض نقدي أو بتعويض عيني ويخير المالك ففتح المطل بتنفيذ أي من الجزاءين يختاره<sup>(٩٤)</sup>.

## الخاتمة

اقتضت الأسس العلمية في كل بحث أن يوضح الباحث في نهاية بحثه أهم ما توصلت إليه دراسته في بحثه من نتائج ، وتقديمه للمقترحات التي يجد من الضرورة طرحها بغير المساهمة في تطوير العملية التشريعية بالشكل الذي يتحقق معه محاولة إيجاد الحل لمشكلة البحث ، وهذا ما سنبينه بالاتي :

### أولاً : النتائج

١. المطلات في حقيقتها ما هي إلا فتحات داخا البناء تمكن المالك من الإطلال منها إلى الخارج ، أو بناء يخرج المالك من عقاره أو بيته له قاعدة تحدد مسافاتنا قانونا وارتفاع لا يتجاوز في الأغلب قامة الإنسان تمكنه من الإشراف منها على الفضاء الخارجي والاستفادة منها للتهوية والإنارة والنظر .

٢. إن القوانين العربية اختلفت في تنظيمها للمطلات فمنها ما التزم الصمت كالقانون المدني العراقي والقانون المدني الأردني ، ومنها ما عمد الو وضع تنظيم كامل للمطلات كالقانون المدني المصري والقانون المدني السوري وقانون الملكية العقارية اللبناني والقانون المدني اليمني .

٣. نعتقد بان المشرع العراقي في تنظيمه لمضار الجوار في المادة (١٠٥٠) وما بعدها من القانون المدني العراقي وضع أحكاما عامة نستطيع إرجاع فتح المطلات وما يترتب عليها من مضار إلى تلك الأحكام خصوصا وأنها تحدثت عن الضرر الفاحش غير المألوف الذي يحدثه المالك بجاره ومن الممكن أن تكون المطلات واحدة من الاستعمالات التي يترتب عليها مثل هذا الضرر .

٤. وجدنا بان مقدار جسامه الضرر الذي تترتب عليه مسؤولية فاتح المظل حدد بالضرر الفاحش أو الضرر غير المألوف ، لان مسألة التضامن والوئام الاجتماعي التي تقتضيها حالة الجوار تلزمهم بان يتحمل كل منهما الأضرار المألوفة التي تنتج عن استعمالهما لحق الملكية ، على أن مسألة معرفة

الضرر الفاحش مسالة يعود تقديرها إلى قاضي الموضوع ثم أن هذا الضرر مفترض قانونا .

٥. لم تتفق كلمة القوانين المنظمة لحق المطل على الأساس القانوني الذي يبرر مسؤولية فاتح المطل عن الأضرار الناجمة عن فتحه ، فرأينا في القانون الفرنسي وبغياب النص القانوني أدلى الفقهاء بدلوهم فهناك عدة آراء ، بعضها أقام أصحابها المسؤولية على أساس الخطأ التقصيري ، والبعض أرجعها إلى التعسف باستعمال الحق ، وهناك رأي يقيمها على أساس المغالاة في استعمال المالك لحقه ، ومنهم من أرجعها إلى نظرية تحمل التبعة ، في حين أرجعها القانون المصري إلى نظرية المغالاة في استعمال المالك لحقه في فتح المطل ، ونعتقد بان المشرع العراقي اخضع التزامات الجوار وما يترتب عليها من أضرار إلى نظرية التعسف باستعمال الحق .

٦. يترتب على قيام مسؤولية المالك عن فتح المطل وما ينتج عنه من أضرار أن يجيز للجار المطالبة بالتعويض سواء كان تعويضا نقديا أو عينيا يتضمن إزالة عين المخالفة وذلك بسد المطل نهائيا .

### ثانيا : المقترحات

١. إن تطور الهندسة المعمارية وتصاميم البناء في العراق يصاحبها ارتفاع في دخل الفرد ، دفع بالمالك إلى بناء مساكنهم وعقاراتهم على خرائط تتضمن وضع مطلات ومناور ما انزل الله بها من سلطان ، ترتب على ذلك وقوع الكثير من المشاكل والحساسيات بين الجيران الأمر الذي يتطلب وضع تنظيم خاص لهذه المطلات يتضمن شروط فتحها من خلال تحديد مسافاتهما وارتفاعاتها بالشكل الذي يحقق التوازن بين صاحب العقار في حقه في التهوية والإنارة وبين مصلحة الجار في حقه في حرمة مسكنه .

٢. يجب أن تكون هناك تفرقة في التنظيم بين المطلات والمناور فالمطلات تحدد مسافاتنا قانونا بالشكل الذي لا يترتب عليه ضررا فاحشا للجار ، أما المناور فمادام الغرض منها للتهوية

والإنارة فيحدد ارتفاع قاعدتها وفق هذا الغرض كأن تكون قامة الإنسان الاعتيادي كمعيار لتحديد هذا الارتفاع ، ومع ذلك وبُغية سد ذريعة الإطلال منها بالإمكان وضع زجاج لنوافذ المنور من الزجاج المشجر لا كما نراه حاليا من وضع زجاج مضلل عاكس بحيث يمكن للمالك فاتح المطل أو المنور النظر إلى جاره بدون أن يراه ذلك الجار وبذلك يتحقق ضرر حرمة المسكن .

٣. نقتراح بان تكون مسالة تقدير الضرر الفاحش الذي تدور معه مسؤولية فاتح المطل وجودا وعدما قائمة على أساس أحكام الشريعة الإسلامية الغراء ، وذلك من خلال الحكم باعتبار كل ما تعتبره الشريعة الإسلامية من مضار الجوار غير المألوفة فهو ضرر فاحش يستوجب المسؤولية لان الشريعة الإسلامية وضعت نظرية أخلاقية واجتماعية كاملة لحالة الجوار وبالشكل الذي يحفظ للجار حقه في حرمة مسكنه وعرضه .



## الهوامش

١. احمد مختار عمر - معجم اللغة العربية المعاصر - ط ١ - عالم الكتب - القاهرة - ٢٠٠٨ - ص ٥١٤ .
٢. انظر د. عبد الغني أبو العزم - معجم الغني - منشور على الرابط الالكتروني :

[www.almeshkat/book/open.php?cat=168book=4896](http://www.almeshkat/book/open.php?cat=168book=4896).

٣. انظر د. عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - ج ٨ - ط ٣ - منشورات الحلبي - بيروت ، لبنان - ٢٠٠٩ - ص ٧٧٥ .
٤. انظر د. علي هادي العبيدي - الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية - ط ٨ - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان ، الأردن - ٢٠١١ - ص ٤٤ هامش رقم (١) .
٥. انظر د. نبيل إبراهيم سعد - الحقوق العينية الأصلية - ط ١ - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت ، لبنان - ٢٠١٠ - ص ١٠١ .
٦. انظر المادة (٩٧١) من القانون المدني السوري .
٧. انظر المادة (٢٦٢) من القانون المدني اليمني القديم لسنة ١٩٨٨ والمادة (١١٨٠) من القانون المدني اليمني الجديد لسنة ١٩٩٢ .
٨. انظر د. محمد وحيد الدين سوار - حق الملكية في ذاته في القانون المدني - ط ٢ - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان ، الأردن - ٢٠١٠ - ص ٧٤ . وانظر كذلك حسن كيره - الحقوق العينية الأصلية - الإسكندرية - ١٩٦٥ - ص ١١٩ - ١٢٤ .
٩. الطعن رقم ٥٨٩٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٢/١/٨ منشور في الموسوعة الماسية للقواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض المصرية للدكتور عبد المنعم حسني - الإصدار المدني - ج ٢ - مركز حسني للدراسات والاستشارات القانونية والمحاماة - مطبعة القاهرة - ٢٠٠٦ - ص ٦٩١ .
١٠. انظر د. نبيل إبراهيم - المصدر سابق - ص ١٠٢ .
١١. تنص المادة (٨٢٠) مدني مصري على (لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتمتر

- من حرف المطل ولكن يرتفع هذا الحظر إذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام) .
١٢. انظر د. مروان كركبي و د. سامي بديع منصور - الأموال والحقوق العينية العقارية - ط ٣ - منشورات الحلبي الحقوقية - لبنان ، بيروت - ٢٠٠٩ - ص ١٩٩ .
١٣. تنص المادة (٩٧١) مدني سوري على (لا يجوز لصاحب العقار أن يكون له مطل جانبي أو منحرف على ارض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور مالم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الأرض المذكورة مسافة نصف متر) .
١٤. تنص المادة (٢٦٢) مدني يمني قديم (١) لا يجوز للجار أن يكون له على جاره نافذة للإطلال مواجهة أو منحرفة على مسافة تقل عن المسافة المقررة في اللوائح ٢. فان لم توجد لوائح وجب أن تفتح نافذة الإطلال المواجهة في المباني الجديدة وكذلك أي نافذة جديدة في مبنى قديم على مسافة متر ونصف بين حدود ارض الجار والحافة الخارجية للجدار الذي تفتح فيه النافذة ، و نافذة الإطلال المنحرفة على مسافة خمسة وسبعين سنتمرا بين حدود ارض الجار واقرب نقطة من النافذة) .
١٥. انظر د. عبد المنعم فرج الصدة - الحقوق العينية الأصلية - دار النهضة العربية - بيروت -- ١٩٨٢ - ص ١٢٣ .
١٦. الطعن رقم ٢٩٩٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٤/١/٦ أشار اليه د. عبد المنعم حسني - المصدر السابق - ص ٦٩٢ .
١٧. انظر د. مروان كركبي ود. سامي بديع منصور - المصدر السابق - ص ١٩٩ .
١٨. انظر د. محمد وحيد الدين سوار- الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني السوري - ج ١ - مطبعة ألف باء الأديب . دمشق - ١٩٦٨ - ص ٣٢٨ . وانظر عكس هذا الاتجاه د. عبد المنعم فرج الصدة - المصدر السابق - ص ١٤٦ وكذلك د. منصور مصطفى منصور - حق الملكية في القانون المدني المصري - ١٩٦٥ - ص ٩٢ هامش رقم ١ ، حيث يرون بأنه إذا أنهدم الحائط الذي يكشفه المطل فأصبح المطل يكشف أجزاء العقار الداخلية جاز لصاحب العقار المجاور أن يطلب بسد المطل حتى لو بقي المطل مفتوحا على

الحائط مدة خمسة عشر سنة ذلك لان بقاء المظل مفتوحا على الحائط هذه المرة لا يكسب صاحبه حق ارتفاع بالتقادم إذ ليس في هذا العمل اعتداء يكسب قيامه حقا بالتقادم.

١٩. انظر د. السنهوري - المصدر السابق - ص ٧٨٢ .  
 ٢٠. انظر د. نبيل إبراهيم - المصدر السابق - ص ١٠٤ ، أما في القانون الفرنسي فالمنور لا يكون إلا لنفاذ الضوء دون الهواء إذ يجب تجهيزه بشباك من حديد لا تزيد العين من عيونه على ديسمبر واحد وسده بزجاج غير شفاف فلا يمر فيه الهواء ولا يمكن منه النظر للخارج ، انظر د. السنهوري - المصدر السابق - ص ٧٧٥ .  
 ٢١. ورد هذا التعريف في اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

٢٢. انظر د. إسماعيل غانم - الحقوق العينية الأصلية ج ١ - حق الملكية - ط ٢ - ١٩٦١ - ص ٩٩ - ١٠٠ ، وقد قضت محكمة استئناف مصر إذا كان ارتفاع الفتحة عن سطح الغرفة بمقدار يعلو عن قامة الرجل العادي بحيث لا يتسنى الإطلال منها على الجار فإنها تعتبر بمثابة منور لا مظل ، استئناف مصر ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٤٠ - مجلة المحاماة - العدد ٢١ رقم ٣٢٧ - ٧٤٢ أشار اليه د. السنهوري - المصدر السابق - ص ٧٨٩ .

٢٣. انظر المادة (٩٧٠ ف٢) مدني سوري والمادة (٦٦ ف٢) من قانون الملكية العقارية اللبناني .

٢٤. انظر المادة (١١٨٠) مدني يمني لسنة ١٩٩١ .  
 ٢٥. انظر د. نبيل إبراهيم - المصدر السابق - ص ١٠٥ .  
 ٢٦. انظر د. محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية في القانون السوري - المصدر السابق - ص ٣٣١ .

٢٧. انظر د. السنهوري - المصدر السابق - ص ٧٩١ .  
 ٢٨. حقوق ارتفاع الايجابية هي التي تخول صاحب العقار المرتفق الحق في القيام بإعمال معينة في العقار المرتفق به كحق المرور وحق المسيل وغيرها أما الحقوق السلبية فهي التي تفرض على صاحب العقار به التزاما بالامتناع عن القيام بإعمال معينة في عقاره كان يحق له القيام بها كعدم الارتفاع بالبناء إلى حد معين ، انظر د.

- محمد طه البشير و د. غني حسون طه - الحقوق العينية - ج ١ - مطابع مديرية دار الكتب - جامعة الموصل - ١٩٨٢ - ص. ٣٢٥
٢٩. انظر د. مروان كركبي و د. سامي بديع منصور - المصدر السابق - ص. ٤٤٤
٣٠. انظر د. محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - أسباب كسب الملكية - ط ١ - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان ، الأردن - ١٩٩٩ - ص. ٤٤٨
٣١. انظر د. السنهوري - المصدر السابق - ص ٧٧٦ هامش رقم (١)
٣٢. انظر في أسباب كسب حقوق الارتفاق عند د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه - المصدر السابق - ص. ٣٢٦
٣٣. انظر د. محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - أسباب كسب الملكية - المصدر السابق - ص ٤٣٩ هامش رقم (٢)
٣٤. انظر بهذا الاتجاه كل من د. السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - ج ٩ - أسباب كسب الملكية - ط ٣ - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت ، لبنان - ٢٠٠٩ - ص ١٢٩٦ وكذلك د. عبد الفتاح عبد الباقي - دروس في الأموال - القاهرة - ١٩٥٦ - فقرة ٩١ وكذلك د. عبد المنعم البدر اوي - الحقوق العينية الأصلية - ط ٢ - القاهرة - ١٩٥٦ - فقرة ٧٨ وكذلك د. منصور مصطفى منصور - المصدر السابق - ص ٩٦ وكذلك د. محمد كامل مرسي - الحقوق العينية الأصلية - ج ١ - حق الملكية بوجه عام - القاهرة - ١٩٤٩ - فقرة ٣٧٣ وكذلك د. محمد علي عرفه - حق الملكية - ج ١ - ط ٣ - القاهرة - ١٩٥٤ - ص ٢٣٩ وكذلك د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه - المصدر السابق - ص ٨١ . وفي فرنسا يأخذ بهذا الاتجاه كولان وكابيتان ودي لامور انديير - القانون المدني - ج ٢ - باريس - ١٩٥٩ - فقرة ١٠٠٥ وكذلك جوسران - دروس في القانون المدني الفرنسي - ج ١ - ط ٣ - باريس - ١٩٣٨ - فقرة ١٩٦٨ وآخرون نقلا عن د. نبيل إبراهيم - المصدر السابق - ص ٥٧ هامش رقم (٢) ، وقد قضت محكمة النقض المصرية في قرارها القاضي (إن كل ما قصده المشرع من المادة (٣٩) من القانون المدني القديم والمطابقة للمادة (٨١٩ ف ١) من القانون

المدني الجديد إنما تقييد حرية صاحب الأرض المعدة للبناء في أن يقيم البناء على نهاياتها إذا كان يريد فتح مطلات على ملك جاره وهو لم يقصد بحال أن يجعل العقار المجاور خادما للعقار الذي فتح فيه المطل على المسافة القانونية من يوم فتحه بحيث يكون محملا بحق ارتفاق سلبي لا يمكن معه لصاحب العقار أن يقيم بناء على حدود ملكه وان يسوره ويتصرف في سوره بالهدم والبناء مره بعد مره وفي كل آن وذلك لان هذا الارتفاق السلبي ليس مما يكتسب بالتقادم فالمطل لا يعتبر ارتفاقا للعقار المطل عليه متى كان مفتوحا على المسافة القانونية) ، نقض مدني في ١٨ مارس ١٩٣٧ أشار إليه د. السنهوري - الوسيط ج ٨ -- المصدر السابق - ص ٧٨٣ .

٣٥ . انظر د. شفيق شحاته - النظرية العامة للحق العيني - القاهرة - ١٩٥١ - فقرة ٣٣٠ وفي فرنسا اخذ بهذا الاتجاه بلانيول وريبير واسمان - المطول العملي في القانون المدني الفرنسي -- ج ٣ - ط ١ - باريس - ١٩٥٢ - فقرة ٤١٤ ص ٩٠٠ نقلا عن د. السنهوري - الوسيط ج ٩ - المصدر السابق - ص ١٢٩٧ .

٣٦ . انظر في ذلك د. نبيل إبراهيم - المصدر السابق - ص ٥٨ .

٣٧ . انظر المادة (١٠٥٢) وما بعدها من القانون المدني العراقي .

٣٨ . انظر د. علي هادي العبيدي - المصدر السابق - ص ٤٤ هامش رقم (١) .

٣٩ . انظر د. مروان كركبي و د. سامي بديع - المصدر السابق - ص ١٦٩ .

٤٠ . انظر د. السنهوري - الوسيط ج ٩ - المصدر السابق - ص ١٢٩٦ وكذلك د. نبيل إبراهيم - المصدر السابق - ص ٥٨ .

٤١ . انظر د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه - المصدر السابق - ص ٣٣٧ .

٤٢ . انظر د. محمد وحيد الدين سوار - حق الملكية في ذاته - المصدر السابق - ص ٦٤ .

٤٣ . انظر المادة (٨٠٧) مدني مصري وكذلك المادة (٧٧٦) مدني سوري والمادة (١٠٥١) مدني عراقي التي تنص على (لا يجوز للمالك أن يتصرف في ملكه تصرفا مضرا بالجار ضررا فاحشا والضرر الفاحش يزال سواء كان حادثا أو قديما) .

٤٤. انظر د. السنهوري - الوسيط ج ٨ - المصدر السابق - ص ٦٨٦.
٤٥. هذا التعريف مأخوذ من المادة (٥٩) من مرشد الحيران .
٤٦. تمييز حقوقية ، ٨٥/٤٣٤ هيئة عامة في ١٩/٢١/١٩٨٥ وفي قرار آخر جاء فيه (إن المادة (١٢٠٤) من مجلة الأحكام العدلية المقصود بمقر النساء هو المحل الذي لا يمكن للنساء الاستغناء عنه غالباً كصحن الدار والبئر وغرف النوم والمطبخ والأماكن التي تجلس فيها النساء غالباً وإن المادة المذكورة لم تعتبر الحديقة من مقار النساء وإن كانت النساء يخرجن إليها في بعض الأحيان) ، تمييز حقوقية ٢٠٠٤/٧٦١ هيئة عامة ٢٠٠٥ ، أشار لكل من القرارين د. علي هادي العبيدي - المصدر السابق - ص ٤٦ هامش رقم (٤) ، وفي قرار لمحكمة التمييز في العراق اعتبرت فيه الحديقة من مقار النساء جاء فيه ( فتح نوافذ مطلة على حديقة الجار يعتبر ضرراً فاحشاً يجب إزالته) ، القرار رقم ٢٧٦٣/حقوقية/٩٦٥ أشار إليه إبراهيم المشاهدي - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - القسم المدني - مطبعة العمال المركزية - بغداد - ص ٤٥٩.
٤٧. انظر المادة (١٢٠١) من مجلة الأحكام العدلية .
٤٨. القرار رقم ٨٣٠/س/٩٦٨ في ١٤/٥/١٩٦٨ أشار إليه د. محمد طه البشير وغني حسون طه - المصدر السابق -- ص ٧٢.
٤٩. القرار رقم ٣١١٧/حقوقية/٩٦٣ أشار إليه إبراهيم المشاهدي -- المصدر السابق -- ص ٤٥٥.
٥٠. القرار رقم ٢٧/حقوقية أشار إليه إبراهيم المشاهدي - المصدر السابق -- ص ٤٦٠.
٥١. انظر د. إسماعيل غانم - المصدر السابق - ص ٩٩ - ١٠٠ .
٥٢. انظر د. مروان كركبي و د. سامي بديع - المصدر السابق - ص ٢١٣.
٥٣. انظر د. السنهوري - الوسيط ج ٨ - المصدر السابق - ص ٦٩٨.
٥٤. انظر د. حسن كيره - المصدر السابق - ص ٣٢٧ هامش رقم (٢) .
٥٥. الطعن رقم ١٦٥٦ لسنة ٥٢/قضائية جلسة ١٩٨٦/٤/٦ أشار إليه محمد خيرى أبو الليل - مجموعة القواعد التي قررتها محكمة

٥٦. النقض في تطبيق قوانين الإيجار والمباني خلال سنتين عام -- ج ٢ - طبعة ١٩٩٣ - القاهرة - القاعدة رقم ١١١٩ - ص ٨٣٩
٥٧. نقض مصري - جلسة ١٩٤٨/١/١٥ أشار إليه معوض عبد التواب - مدونة القانون المدني - ج ٢ - الإسكندرية - منشأة المعارف -- ١٩٨٧ -- ص ١٥٦٦ .
٥٨. انظر د. توفيق حسن فرج - الحقوق العينية الأصلية - الدار الجامعية -- بيروت -- ١٩٨٨ -- ف ٨٢ ص ١٦٨ .
٥٩. انظر د. نبيل إبراهيم - المصدر السابق - ص ١٠٣ .
٦٠. انظر د. نعمان جمعة -- الحقوق العينية الأصلية - ج ٢ -- دون ذكر مكان وزمان الطبع - ص ٣٨٤ .
٦١. انظر د. شفيق شحاته - المصدر السابق - فقرة ٣٨٦ ص ٢٧٧ وكذلك د. إسماعيل غانم - المصدر السابق -- ص ١٠٠ .
٦٢. انظر د. محمد كامل مرسي - المصدر السابق - فقرة ٣٧٣ وكذلك د. محمد علي عرفة - المصدر السابق - ص ٣٣٣ .
٦٣. انظر د. نعمان جمعة - المصدر السابق - ص ٣٨٤ - ٣٨٥ .
٦٤. انظر د. السنهوري - الوسيط ج ٨ -- المصدر السابق - ص ٧٨٤ وانظر خلاف ذلك في القانون الأردني الذي قرر في المادة (١٢٧ ف ١) إن حق المظل على نساء الجار باعتباره عمل غير مشروع لا يكتسب بالتقادم مهما طال الزمن ، انظر د. محمد وحيد الدين سوار - حق الملكية في ذاته - المصدر السابق - ص ٨٨ .
٦٥. انظر د. السنهوري - الوسيط ج ٩ - المصدر السابق - ص ١٣٤٩ .
٦٦. انظر د. محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - المصدر السابق - ص ٤٤٨ .
٦٧. انظر د. السنهوري ج ٨ - المصدر السابق - ص ٧٨٤ -- ٧٨٥ .
٦٨. نقض مدني في ١٧/٤/١٩٩٤ السنة ٤٥ ، مجموعة أحكام النقض - ص ٧٢٤ .
٦٩. انظر د. السنهوري - ج ٨ - المصدر السابق - ص ٧٨٥ .

٧٠. انظر د. نبيل إبراهيم - المصدر السابق - ص ١٠٣ ، وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية في قرار لها يقضي بان (حق المطل يجوز كسبه بالتقدم إذا كان مفتوحا على اقل من مسافة متر وظل على هذا النحو مدة ١٥ سنة وكانت الحيازة مستوفية لشرائطها وليست على سبيل التسامح وحتى لو كان مقاما على الحد الفاصل بين العقارين ويلتزم الجار في هذه الحالة بعدم إقامة حائط في ملكه إلا بعد أن يبتعد عن الخط الفاصل بمسافة متر وذلك حتى لا يسد المطل المكسب بالتقدم) ، نقض مدني في ١٢/٤/١٩٨٠ طعن ٤٩٠ لسنة ٤٩ ق منشور عند عبد المنعم حسني - المجموعة الماسية -- المصدر السابق - ص ٦٨٨ .
٧١. انظر د. السنهوري ج ٩ -- المصدر السابق -- ص ١٣٥ .
٧٢. انظر د. عبد المنعم فرج الصدة - المصدر السابق - فقرة ٩١ .
٧٣. نقض مدني في ٨/٤/١٩٧٢ الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٢٧ ق ، مجموعة أحكام النقض س ٢٣ ص ٦٧٦ .
٧٤. انظر في هذا المعنى كابيتان - التزامات الجوار - بحث منشور في المجلة الاقتصادية - ١٩٠٠ وما بعدها وكذلك كولان ودي لامور انديير - المصدر السابق - فقرة ١٠٢٤ نقلا عن السنهوري - الوسيط ج ٨ -- المصدر السابق - ص ٧٠٣ -- ٧٠٤ .
٧٥. انظر كولان وكابيتان ودي لامور انديير -- المصدر السابق -- نقلا عن د. غني حسون طه و د. محمد طه البشير - المصدر السابق - ص ٧٣ هامش رقم (٣) .
٧٦. انظر جوسران - التعسف باستعمال الحق -- ص ٨٢ وكذلك بلانيول وريبير واسمان - المصدر السابق -- فقرة ٤٧١ ص ٤٦٥ نقلا عن السنهوري -- الوسيط ج ٨ - المصدر السابق -- ص ٧٠٥ .
٧٧. انظر بلانيول وريبير واسمان - المصدر السابق - فقرة ٤٧١ ص ٤٦٤ أشار إلى ذلك السنهوري - ج ٨ -- المصدر السابق -- ص ٧٠٦ .
٧٨. انظر د. السنهوري -- الوسيط في شرح القانون المدني - ج ١ - ط ٣ - منشورات الحلبي الحقوقية -- بيروت ، لبنان -- ٢٠٠٩ - ص ٨٣٢ هامش رقم ٤ ، وكذلك د. إسماعيل غانم -- المصدر السابق - ص ١٣١ .



٧٩. انظر د. حسن كيره - المصدر السابق - ص ١٤٤ وكذلك د. محمد علي عرفه - المصدر السابق - ص ٢٤٦ .
٨٠. انظر د. عبد المنعم فرج الصدة - المصدر السابق - ص ٦٢ وكذلك د. توفيق حسن فرج - المصدر السابق -- ص ١١٣ .
٨١. انظر د. صلاح الدين الناهي -- الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - بغداد - ١٩٦٠ -- ص ٨٦ وكذلك د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه -- المصدر السابق - ص ٧٥ .
٨٢. انظر د. مروان كركبي و د. سامي بديع -- المصدر السابق - ص ٢٠٦ .
٨٣. انظر د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه -- المصدر السابق - ص ٧٥ .
٨٤. انظر د. محمد وحيد الدين سوار - حق الملكية في ذاته - المصدر السابق - ص ٧٠ .
٨٥. انظر د. حسن كيره - المصدر السابق - ص ٩٨ وكذلك د. منصور مصطفى منصور - المصدر السابق - فقرة ٢٥ .
٨٦. انظر د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه -- المصدر السابق - ص ٧٧ .
٨٧. انظر د. السنهوري - الوسيط ج ٨ -- المصدر السابق ص ٧٠٩ .
٨٨. انظر د. محمد وحيد الدين سوار -- حق الملكية في ذاته - المصدر السابق -- ص ٨٨ .
٨٩. انظر المادة (٢١٦) من القانون المدني العراقي .
٩٠. انظر د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه -- المصدر السابق -- ص ٧٣ .
٩١. انظر د. السنهوري - الوسيط ج ٨ -- المصدر السابق -- ص ٧٠٩ .
٩٢. انظر د. مروان كركبي و د. سامي بديع -- المصدر السابق -- ص ٢١٩ .
٩٣. انظر د. إسماعيل غانم - المصدر السابق -- ص ١٣٦ وكذلك د. عبد المنعم فرج الصدة -- المصدر السابق -- ص ٩٦ .
٩٤. انظر د. السنهوري - الوسيط ج ٨ -- المصدر السابق -- ص ٧٠٩ .

## المصادر

### أولاً : المعاجم

١. احمد مختار عمر -- معجم اللغة العربية المعاصر - ط ١ - عالم الكتب -- القاهرة -- ٢٠٠٨ .
٢. انظر د. عبد الغني أبو العزم - معجم الغني - منشور على الرابط الإلكتروني :  
www.almeshkat/book/open.php?cat=168 book=4896.

### ثانياً : الكتب القانونية

١. د. إسماعيل غانم - الحقوق العينية الأصلية ج ١ - حق الملكية - ط ٢ - ١٩٦١ .
٢. د. توفيق حسن فرج - الحقوق العينية الأصلية - الدار الجامعية -- بيروت -- ١٩٨٨ .
٣. د. حسن كيره - الحقوق العينية الأصلية - الإسكندرية - ١٩٦٥ .
٤. د. شفيق شحاته - النظرية العامة للحق العيني - القاهرة - ١٩٥١ .
٥. د. صلاح الدين الناهي -- الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - بغداد - ١٩٦٠ .
٦. د. عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - ج ٨ -- ط ٣ - منشورات الحلبي - بيروت ، لبنان -- ٢٠٠٩ .
٧. د. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - ج ٩ - أسباب كسب الملكية - ط ٣ - منشورات الحلبي الحقوقية -- بيروت ، لبنان -- ٢٠٠٩ .
٨. د. عبد الرزاق السنهوري -- الوسيط في شرح القانون المدني - ج ١ - ط ٣ - منشورات الحلبي الحقوقية -- بيروت ، لبنان -- ٢٠٠٩ .
٩. د. عبد الفتاح عبد الباقي - دروس في الأموال - القاهرة -- ١٩٥٦ .
١٠. د. عبد المنعم البدر اوي - الحقوق العينية الأصلية - ط ٢ - القاهرة - ١٩٥٦ .
١١. د. عبد المنعم فرج الصدة - الحقوق العينية الأصلية - دار النهضة العربية - بيروت -- ١٩٨٢ .
١٢. د. علي هادي العبيدي - الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية - ط ٨ - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان ، الأردن - ٢٠١١ .
١٣. د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه - الحقوق العينية - ج ١ - مطابع مديرية دار الكتب - جامعة الموصل - ١٩٨٢ .
١٤. د. محمد علي عرفه - حق الملكية - ج ١ - ط ٣ - القاهرة - ١٩٥٤ .
١٥. د. محمد كامل مرسي - الحقوق العينية الأصلية - ج ١ - حق الملكية بوجه عام - القاهرة - ١٩٤٩ .
١٨. د. محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني السوري - ج ١ - مطبعة ألف باء الأديب . دمشق - ١٩٦٨ .

١٩. د. محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - أسباب كسب الملكية - ط١ - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان ، الأردن - ١٩٩٩ .
٢٠. د . محمد وحيد الدين سوار - حق الملكية في ذاته في القانون المدني - ط٢ - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان ، الأردن - ٢٠١٠ .
٢١. د . مروان كركبي و د . سامي بديع منصور - الأموال والحقوق العينية العقارية - ط٣ - منشورات الحلبي الحقوقية - لبنان ، بيروت - ٢٠٠٩ .
٢٢. د. منصور مصطفى منصور - حق الملكية في القانون المدني المصري - ط١ - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت ، لبنان - ٢٠١٠ .
٢٣. د. نبيل إبراهيم سعد - الحقوق العينية الأصلية - ط١ - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت ، لبنان - ٢٠١٠ .
٢٤. د. نعمان جمعة - الحقوق العينية الأصلية - ج٢ -- دون ذكر مكان وزمان الطبع .

### ثالثاً : الموسوعات القضائية

١. إبراهيم المشاهدي - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - القسم المدني - مطبعة العمال المركزية - بغداد - ١٩٨٨ .
٢. محمد خير أبو الليل -- مجموعة القواعد التي قررتها محكمة النقض في تطبيق قوانين الإيجار والمباني خلال ستين عام -- ج٢ - القاهرة - ١٩٩٣ .
٣. معوض عبد التواب - مدونة القانون المدني - ج٢ - الإسكندرية - منشأة المعارف -- ١٩٨٧ .
٤. الموسوعة الماسية للقواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض المصرية للدكتور عبد المنعم حسني - الإصدار المدني - ج٢ - مركز حسني للدراسات والاستشارات القانونية والمحاماة - مطبعة القاهرة - ٢٠٠٦ .

### رابعاً : القوانين

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .
٢. القانون المدني المصري رقم (٣١) لسنة ١٩٤٨ .
٣. القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ .
٤. القانون المدني السوري الصادر سنة ١٩٤٩ .
٥. القانون المدني اليمني الصادر سنة ١٩٨٨ الملغي .
٦. القانون المدني اليمني الصادر سنة ١٩٩١ .
٧. قانون البناء المصري رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ .