

المستخلص :-

حسب القواعد العامة ان المالك الذي يبني على أرضه يحق له ان يستعمل كل جزء منها وان يقيم حائط منزله على الخط الفاصل بين ملكه وملك جاره ،ولكن اذا أراد ان يفتح مظلات في هذا الحائط للأطلال او التهوية او الاضاءة ،يجب عليه ان يراعي المسافة القانونية التي فرضها القانون في هذا الخصوص ،والمظلات اما ان تكون مظلات مواجهه تسمح بالنظر على ملك الجار مباشرة دون الحاجة الى الالتفات يمينا او يساراً ،ومظلات منحرفة وهي التي لا تسمح بالنظر الى ملك الجار الا بالالتفات يمينا او يساراً ، فاذا كان المطل مستوفيا لقيد المسافة ،فانه يعد استعمالاً لرخصة ، ولا يعتبر حق ارتفاع ،اما اذا كان غير مستوفيا لقيد لمسافة ،فانه يحق لصاحب العقار المجاور ان يطلب سده .

### **Abstract**

According to the general rules of the owner who builds a home is entitled to use every part of it and the wall of staying home on the dividing line between the home and the home of his neighbor but if he wants to open vues in the wall of the ruins or ventilation lighting he must take into account the distance legal imposed by the law in this regard and a vues either vues be the face of permit given to the home of the neighbor directly without paying attention to the right or left and vues perverted namely which do not permit given to the home of neighbor but paying attention to the right or left if it vue an updating in the distance it is widely used for the is entitled to the property owner next door to ask plugged license and is the easement if either is perfected in the distance he

**المقدمة:-**

يعتبر حق الملكية من أول وأهم الحقوق العينية الاصلية ، ولقد مر نظام الملكية في اطوار عديدة، ففي البدء كان حق الملكية حق مطلق بمعنى انه من حق المالك ان يتصرف في الشيء المملوك بجميع انواع التصرفات ، الا انه بعد التطور الذي طرأ عليها في الوقت الحاضر ، اصبحت الملكية نظرية حديثة تركز على اساس اقتصادي واجتماعي بالدرجة الاولى ، وعليه يقيد حق الملكية قيودا كثيرة تحد من سلطات المالك على الشيء، والمطلات واحدة من القيود التي ترد على حق الملكية .

- لم يتطرق القانون المدني العراقي الى احكام فتح المطلات ، ولكن اذا كان القانون المدني العراقي لم ينظم احكام فتح المطلات ، فان ذلك لا يمنعنا من الرجوع الى القواعد العامة ، منها التزامات الجوار التي نصت عليها م ١٠٥١ منه .

-ان اهمية دراسة احكام فتح المطلات تأتي من قلة الدراسات القانونية المتعلقة بهذا الموضوع وبالأخص الدراسات القانونية العراقية ، ان لم نقل انعدامها، بالإضافة المشاكل العديدة التي تسببها المطلات بين الجيران ، وذلك لما فيها من انتهاك لحرمة المسكن والحياة الخاصة للجار .

-للإحاطة بموضوع البحث سنستخدم المنهج التحليلي ، الذي يقوم على اساس تحليل هذا الموضوع من خلال مناقشة الآراء الفقهية المطروحة بهذا الخصوص وترجيح الراجح منها ، بالإضافة الى المنهج المقارن وذلك بالمقارنة بين التشريعات القانونية وخاصة التشريع الفرنسي والتشريع المصري لانهما الاقرب الى التشريع العراقي .

-ان بيان أحكام المطلات يقتضي بنا تقسيم هذا البحث على مبحثين ، نبين بالمبحث الاول ماهية المطلات ، وبينما نناقش في المبحث الثاني حكم المطلات :

المبحث الاول :- ماهية المطلات

المبحث الثاني :- حكم المطلات

## المبحث الاول ماهية المظلات

ان المالك اذا اراد فتح مظلات في بنائه للأطلال منها والنظر الى الخارج ، ولدخول الهواء والضوء الى بنائه ،يجب عليه ان يراعي المسافة اللازمة لفتحها والمحددة قانونا ،وهذا المظلات اما ان تكون مواجهة او منحرفة ، وعليه فان تفصيل ما تقدم سيكون مدار بحثنا في هذا المبحث الذي سنقسمه على مطلبين ،نتناول في الاول لبيان تعريف المظلات ،اما المطلب الثاني فنخصصه لأنواع المظلات

### المطلب الاول تعريف المظلات

المظلات لغة :- من الفعل أطل ،أطل علي يطل ،أطل ، أطلالا ،فهو مطل ،’والمفعول مطل عليه ،وجمعه مظلات وطلول واطلال ، وأطل على الشيء، أذ يقال مدينة تطل على البحر أي تشرف عليه ، او يقال شرفته تطل على الحديقة<sup>(١)</sup>،ويقال أيضا اطل من النافذة اشرف ،اظهر نفسه منها ،وأطل القمر على السهول اي اشرف<sup>(٢)</sup> :

اصطلاحاً :- هي عبارة عن فتحات في حيطان البناء ينفذ منها الضوء والهواء الى داخل البناء ويمكن الأطلال منها للنظر الى الخارج مثل النوافذ والشبابيك والبلكونات والخارجات بوجه عام<sup>(٣)</sup> ، وقد عُرف ايضا بأنه فتحات لا تتجاوز قاعدتها في الارتفاع قامة الانسان العادي تمكن من ادخال الهواء والنور والأطلال الى الخارج فلا يكفي ان تسمح النافذة بمرور الهواء والنور لتكون مطلا بل يستلزم ان يكون الغرض الاساسي منها هو النظر الى الخارج<sup>(٤)</sup> . وعُرف ايضا بأنه بروز لأرضية اي دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قامة الانسان الاعتيادي، بحيث يسمح بالأطلال منه على الفضاء الخارجي<sup>(٥)</sup> .

وعرف ايضا بأنه فتحات المباني التي يمكن النظر منها الى الخارج في الوضع المعتاد للإنسان اي واقفا او جالسا كالنوافذ والشرفات والابواب ،وهذه المظلات قد تكون مظلات مواجهة (مباشرة) تمكن من يقف امامها من رؤية ملك الجار دون الحاجة الى الالتفاف يمينا

او يسارا، ويتحقق ذلك اذا تلاقى الخط العمودي على الحائط الذي يوجد به المطل مع ملك الجار في اي نقطة منه ،وقد تكون مطالات منحرفة (جانبية)اي لا يستطيع من يقف امامها رؤية ملك الجار الا اذا التفت يمينا او يسارا ،اي ان الخط العمودي على الحائط الذي توجد فيه هذه المطالات لا يتلاقى مع ملك الجار في اي نقطة منه.<sup>(٦)</sup>

نستنتج مما سبق اعلاه ان المطل اما ان يكون عبارة عن فتحات داخل البناء تسمح بمرور الهواء والضوء ، ويمكن الاطلاع منها على ملك الجار مثل النوافذ والشبابيك ،او تكون عبارة عن بروز يخرج المالك من عقاره بحيث تكون له ارضية تحدد مساحتها قانونا وبشرط ان يكون ارتفاعها اقل من قامة الانسان الاعتيادي بحيث يسمح بالنظر من خلاله الى الخارج بالإضافة الى مرور الهواء والضوء مثل الشرفات والبلكونات<sup>(٧)</sup> .

وفي رأينا انه التعريف الراجح للمطالات هو انها عبارة عن فتحات وثقوب في حيطان البناء ،لا تتجاوز قاعدتها في الارتفاع قامة الانسان الاعتيادي ،ينفذ من خلالها الضوء والهواء الى داخل البناء ، ويمكن الاطلاع من خلالها والنظر الى الخارج مثل الشبابيك والنوافذ والبلكونات والشرفات .

ونظرا للمضايقات التي يسببها فتح المطالات بالنسبة للجيران ،لذلك فان القانون يضع قيود على هذه المطالات مهما كان نوعها ،ولكن هذا القيد يختلف حسب نوع المطل فإذا كان المطل مواجهها اي يسمح بالأطلاع على ملك الجار مباشرة دون الحاجة الى الالتفات يمينا او يسارا ،فان القانون يفرض قيود اشد على المطل المواجه لان المضايقة تكون اكبر ،اما اذا كان المطل منحرفا اي لا يسمح بالأطلاع على ملك الجار الا بالالتفات يمينا او يسارا فان القانون يفرض عليه قيودا اخف من القيود التي يفرضها على المطل المواجه ،وذلك لان المضايقة التي يسببها المطل المنحرف للجار تكون اخف من المضايقة التي يسببها المطل المواجه<sup>(٨)</sup>

ذكرنا فيما سبق ان المطل يجب ان يكون في مستوى قامة الانسان العادي او اقل منها ،ولقد حددت محكمة النقض المصرية قامة الانسان الاعتيادي ١٨٠ سم<sup>(٩)</sup> ،وبالتالي فان اي فتحة في الحائط

تكون على مسافة ١٨٠ سم وأقل فأنها تعتبر مطلا وتخضع لأحكامه ،اما اذا كانت اكثر من ١٨٠ سم فأنها لا تعتبر مطلا ولا تخضع لأحكامه وانما تعتبر منورا<sup>(١٠)</sup>،ولكن يلاحظ ان معيار قامة الشخص الاعتيادي والذي حددته محكمة النقض المصرية لم ينص عليه القانون وبالتالي قد لا تأخذ المحاكم به وانما تلجأ الى معايير اخرى وذلك حسب تكييف محكمة الموضوع للفتحة<sup>(١١)</sup> .

بالإضافة الى انه يتساوى في القانون ان يكون المطل مفتوحا بشكل دائم مثل البلكونة او يكون مفتوحا في اوقات محددة مثل الشبايك كما يتساوى في القانون ان يتسع المطل ليشمل كل الحائط او لا ،او ان يكون المطل واحد في الحائط او يتعدد المطل في ذات الحائط .

### المطلب الثاني

#### انواع المظلات

بعد أن وضحنا في المطلب الاول تعريف المطل ،و عرفناه بأنه كل فتحة في حيطان البناء تسمح بمرور الضوء والهواء من خلالها ويمكن الاطلاع منها للنظر الى الخارج ،سوف ننتقل في المطلب الثاني لمناقشة انواع المظلات ،أذ يقسم المطل حسب درجة المضايقة التي يسببها للجار الى ثلاثة انواع ،فهو اما ان يكون مطلا مواجهها يمكن الاطلاع منه على ملك الجار مباشرة دون الحاجة الى الالتفات يمينا او يسارا او الانحاء الى الخارج ،او مطلا منحرفا لا يمكن الاطلاع منه على ملك الجار الا بعد الالتفات يمينا او يسارا او الانحاء الى الخارج ،وهناك نوع ثالث لا يخضع لقيد المسافة ،لذلك سوف نقسم هذا المطلب على ثلاثة فروع على النحو الاتي :-

الفرع الاول :- المظلات المواجهة

الفرع الثاني :- المظلات المنحرفة

الفرع الثالث :- المظلات المعفاة من قيد المسافة

## الفرع الاول

## المطلات المواجهة

تعرف المطلات المواجهة بانها تلك الفتحات التي يمكن من خلالها الأطلال مباشرة على ملك الجار من غير ان يضطر الناظر الى الانحناء الى الخارج وكذلك من غير ان يلت رأسه الى اليمين او اليسار<sup>(١٢)</sup>، بعبارة اخرى يقصد بها هي الفتحات التي تسمح بالنظر المستقيم الى ملك الجار ، اذ تفتح في حائط يوازي الخط الفاصل بين العقارين او يقرب من ان يكون كذلك ، بحيث يتقابل الخط العمودي المقام من سطح المطل في احدى النقط مع الملك المجاور ، فهو بذلك لا يكلف من يطل منه اي عناء في ان يرى ما يحصل عند جاره بأن يلت رأسه يمينا او يسارا ، او ينحني الى الخارج<sup>(١٣)</sup> ، ولذلك فان الخارجات والبروزات كالشرفات والبلكونات والنوافذ تعتبر مطلات مواجهة بالنسبة للعقارات المواجهة لها في اي ناحية من نواحيها الثلاثة ، وذلك لأنها تمكن الناظر من النظر من خلالها دون الحاجة الى الانحناء للخارج<sup>(١٤)</sup> .

ويتضح مما تقدم ان المطل المواجه دائما يفترض وجود ملك الجار كله او بعضه في مواجهة الفتحات التي تسمح بالنظر تجاهه<sup>(١٥)</sup> .

يعتبر المطل المواجه اشد مضايقة للجار من المطل المنحرف لأنه يمكن الجالس في مسكنه من ان يرى ما يحدث لدى جاره دون ان يتحرك ، لذلك نجد ان المشرع قيد فتح المطل المواجه بقيد اشد من القيد الذي فرضه على فتح المطل المنحرف حيث حدد فتحه بمسافة قانونية معينة<sup>(١٦)</sup>

الا انه مما يلاحظ على ذلك هو اختلاف التشريعات في مقدار هذه المسافة القانونية

ففي القانون الفرنسي نصت المادة ٦٧٨ من القانون المدني الفرنسي على انه (لا يحق لمالك العقار ان تكون له مطلات مواجهة او نوافذ للرؤية ، ولا شرفات او نتوءات اخرى مشابهة على عقار لجاره مسور او غير مسور الا على مسافة تسعة عشر ديسمتر بين الحائط الذي تحدث فيه والعقار المذكور ، ما لم يكن العقار أو الجزء من

العقار الذي يمارس حق المظل عليه مثقلا لصالح العقار المستفيد  
بارتفاق مرور يحول دون تشييد ابنية عليه) .<sup>(١٧)</sup>  
يتضح من النص السابق انه وفقا للقانون الفرنسي لا يجوز ايجاد  
مجلات مواجهة او خارجات او شرفات او اي نتوءات اخرى  
مشابهة الا على مسافة تسعة عشر ديسمتر (سنة اقدم ) من الحائط  
المنشأة فيه <sup>(١٨)</sup> .

اما بالنسبة للقانون المدني المصري رقم ٣١ لسنة ١٩٤٨ فقد نصت  
الفقرة الاولى من المادة ٨١٩ على انه " لا يجوز للجار ان يكون له  
على جاره مظل مواجه على مسافة تقل عن متر وتقاس المسافة من  
ظهر الحائط الذي فيه المظل او من حافة المشربة او الخارجة "<sup>(١٩)</sup>  
ومهما اختلفت التشريعات القانونية في تحديد المسافة القانونية لفتح  
المجلات المواجهة ،فإن الاهم هو كيف يتم احتساب هذه المسافة  
ولأجل ذلك نفرق بين حالتين

الحالة الاولى :- اذا كان المظل المواجه نافذة او شبكا مفتوحا في  
حائط من حوائط المبنى ،ففي هذه الحالة يأخذ الخط الذي يتلاقى فيه  
الحائط مع الارض المقام عليها الحائط كنقطة بداية ،في حين الخط  
الذي يفصل ما بين العقارين يأخذ كنقطة نهاية ،فاذا كانت المسافة  
بين خط البداية(الخط الذي يتلاقى فيه الحائط مع الارض المقام  
عليها) وخط النهاية(الخط الذي يفصل بين العقارين ) مطابقة للمسافة  
المحددة قانونا او اكثر ،كان المظل المواجه مفتوحا في حدود  
المسافة القانونية ،اما اذا كانت المسافة اقل مما هو محدد قانونا ،  
فإن المظل المواجه يكون في هذه الحالة مجاوزا لحدود المسافة  
القانونية .<sup>(٢٠)</sup>

مثلا في القانون المدني المصري وفقا للمادة ٨١٩ اذا كانت المسافة  
بين خط البداية وخط النهاية متر او اكثر فان المظل المواجه يكون  
موافقا للقانون ، اما اذا كانت اقل من متر فانه يكون مخالفا للقانون  
،بينما في القانون اللبناني او السوري اذا كانت المسافة مترين او  
اكثر فانه يكون موافقا للقانون ،اما اذا كانت اقل من مترين فانه يكون  
مجاوزا للقانون .

الحالة الثانية :- اذا كان المطل المواجه خارجه او شرفة او فيرندا او تيراسا او بلكونا او غير ذلك ، ففي هذه الحالة تكون نقطة البداية دائما هي حافة الشربة أو الخارجة ونقطة النهاية هي دائما الخط الفاصل بين العقارين ، فاذا كانت المسافة بين هاتين النقطتين موافقة للمسافة القانونية او اكثر منها ، كان المطل المواجه مفتوحا في حدود المسافة القانونية ، اما اذا كانت اقل مما هو محدد قانونا كان المطل المواجه مجاوزا لحدود المسافة القانونية<sup>(٢١)</sup>

اما اذا كان يفصل بين العقارين حائط مشترك ففي هذه الحالة فان الخط الذي يفصل بين العقارين هو منتصف سمك هذا الحائط ، وبالتالي اذا كان حائط المبنى قائما على مسافة اقل مما هو محدد قانونا من الخط الفاصل او كان حائط المبنى قائما على الخط الفاصل ذاته ، فانه لا يجوز في هاتين الحالتين ان تفتح في الحائط مطلات مواجهة<sup>(٢٢)</sup>

وفي حالة اذا كان يفصل بين العقارين ارض فضاء مشتركة مثل طريق خاص او ممر معد للاستعمال المشترك او فناء ، فانه هنا تدخل هذه الارض الفضاء كلها في حساب المسافة القانونية ، حيث تحسب هذه المسافة الى اخر الارض المشتركة حيث تلاصق عقار الجار لا الى نصف هذه الارض فقط<sup>(٢٣)</sup> .

### الفرع الثاني

#### المطلات المنحرفة

تعرف المطلات المنحرفة أو الجانبية بأنها تلك الفتحات التي لا يمكن النظر والاطلال على ملك الجار الا بعد الانحناء الى الخارج او بعد الالتفات يمينا او يسارا ، اذ تفتح في حائط يكون زاوية مع الحد الفاصل بين العقارين بحيث يتعين على من ينظر منها الى ملك الجار ان يلتفت يمينا او يسارا او ينحني الى الخارج<sup>(٢٤)</sup> ، اي أنها تفترض ان عقار الجار يقع على خط واحد مع العقار الذي توجد فيه هذه الفتحات ، او وجود ملك الجار على مسافة بعيدة من الفتحات ، فلا يمكن رؤيته الا بالانحناء الى خارج تلك الفتحات .<sup>(٢٥)</sup>



يعتبر المطل المنحرف اقل مضايقة للجار من المطل المواجه ،لذلك نجد ان التشريعات القانونية قد قللت من المسافة التي يجب ان يفتح عليها المطل المنحرف ،ولكنها ايضا كما في المطل المواجه اختلفت في مقدار هذه المسافة .  
مثلا في القانون المدني الفرنسي نصت المادة ٦٧٩ منه على انه " لا يحق لمالك العقار ان تكون له مظلات جانبية او منحرفة على العقار المجاور عينه الا اذا بلغت المسافة الفاصلة ستة دسيمترات " (٢٦)

هذا يعني انه وفقا للقانون الفرنسي لا يجوز لمالك العقار ان يفتح مظلات منحرفة على ملك جاره الا على مسافة ستة دسيمترات (قدمين ) من ملك الجار . (٢٧)

اما بالنسبة لكيفية احتساب هذه المسافة وفقا للقانون الفرنسي فقد نصت المادة ٦٨٠ منه على انه " تحسب المسافة المذكورة في المادتين السابقتين (م ٦٧٨ و م ٦٧٩) اعتبارا من الواجهة الخارجية للحائط المحدثة فيه الفتحة، وفي حالة وجود شرفات او نتوءات اخرى مشابهة ، اعتبارا من خطها الخارجي ولغاية الخط الفاصل بين الملكيتين " (٢٨)

حيث تحسب المسافة اعتبارا من الواجهة الخارجية للحائط المحدثة فيه الى الخط الفاصل بين العقارين اذا كان المطل عبارة عن نافذة او شباك في الحائط ،اما اذا كان المطل عبارة عن خارجات او شرفات او اي نتوءات اخرى مشابهة تحسب المسافة اعتبارا من خطها الخارجي ولغاية الخط الفاصل بين الملكيتين .

ويتضح من صياغة نص م ٦٨٠ من القانون المدني الفرنسي (تحسب المسافة في المادتين السابقتين .....اي المسافة الواجب مراعاتها بالنسبة للمظلات المواجهة (م ٦٧٨) والمسافة الواجب مراعاتها بالنسبة للمظلات المنحرفة (م ٦٧٩) ،الا أن بعض الفقهاء<sup>(٢٩)</sup> الفرنسيين يرى أن نص المادة ٦٨٠ لا تطبق الا بالنسبة للمظلات المواجهة ، اما بالنسبة للمظلات المنحرفة تقاس المسافة من طرف النافذة الذي يكون اقرب الى العقار المجاور والا لو اتبعت الطريقة التي حددتها المادة ٦٨٠ لأمكن القول بعدم امكان ايجاد مظلات منحرفة في الحائط المتصل بملك الغير بأحد اطرافه .

في حين نصت المادة ٨٢٠ من القانون المدني المصري على انه " لا يجوز ان يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتيمترا من حرف المطل ولكن يرتفع هذا الحظر اذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام "

يتضح من هذا النص ان القانون المصري قد حدد المسافة التي يجب ان يفتح عليها المطل المنحرف بمسافة نصف متر اي خمسين سنتيمتر<sup>(٣٠)</sup>.

وتقاس مسافة المطل المنحرف من حافة الحائط المحدث فيه المطل الى الخط الفاصل بين العقارين ، فاذا كان العقارين المتجاورين يفصل بينهما ارض فضاء مشتركة بين المالكين ففي هذه الحالة يجب التفرقة في شأنها بين الشيوخ العادي والشيوخ الاجباري فاذا كان الشيوخ عاديًا يجب على من يفتح مطلا من المالكين ان يراعي المسافة القانونية من حد الارض المشتركة المجاورة لعقاره وليس من منتصف هذه الارض<sup>(٣١)</sup>.

اما اذا كان الشيوخ جبريا كما لو كانت الارض فناء او طريقا معدا لاستعمال المالكين الدائم، دخلت هذه الارض الفضاء كلها في حساب المسافة القانونية اي لا يجب وجود هذه المسافة بين الحائط الذي به النافذة او بين حافة المشربة ومنتصف تلك الارض ، بل تحسب المسافة القانونية من المطل الى اخر الارض المشتركة حيث تلاصق عقار الجار لا الى منتصف هذه الارض فقط<sup>(٣٢)</sup>، وذلك لان لكل مالك على الشيوخ ان يستعمل العقار المشترك وان يفتح فيه ما يشاء من مطلات بشرط الا يغير الغرض الذي خصصت له طبقا للقانون او الاتفاق، او يمس حقوق الشركاء الذين يتمتعون على العقار المشترك بمثل حقه<sup>(٣٣)</sup>.

وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية في قرار لها جاء فيه "ان المشرع قد وضع قيودا على حق الملكية من بينها ما نص عليه في المادتين ( ٨٩ ، ٨٢٠ ) من القانون المدني انه لا يجوز للجار ان يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متر وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل او من حافة المشربة او

الخارجة ولا يجوز له ان يكون له على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتمتر من حرف المطل ولكن يرتفع هذا الحظر اذا كان المطل المنحرف هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام ،الا انه اذا كان الفاصل بين العقارين ارض فضاء مشتركة كطريق خاص او ممر للاستعمال المشترك دخلت هذه الارض الفضاء كلها في حساب المسافة القانونية سواء كان للمطل المواجه او المنحرف فيحسب المتر او نصف المتر من المطل الى اخر الارض المشتركة حيث تلاصق عقار الجار لا الى نصف هذه الارض فقط" (٣٤) .

### الفرع الثالث

#### المظلات المعفاة من قيد المسافة

هناك نوع اخر من الفتحات تكون مستثناة من قيود المسافة ، الخاصة بفتح المظلات ،وبالتالي يمكن فتحها على اية مسافة كانت من العقار المجاور، وذلك لان تحديدها بمسافة معينة قد يحول دون تحقيق الغرض من وجودها ، وهذا النوع من المظلات بعضها منصوص عليه في القانون وبعضها اشار اليه الفقه وهي :-

اولا :- الابواب ومداخل العقارات

لقد ثار خلاف فقهي حول امكانية اعتبار الابواب ومداخل العقارات تعتبر من المظلات ام لا ؟

وللإجابة على التساؤل السابق انقسم الفقه الى اتجاهين :-

ذهب اصحاب الاتجاه الاول (٣٥) الى ان الابواب و مداخل العقارات لا تعتبر مظلات بالمعنى القانوني لأنها موجودة اصلا للدخول الى العقار والخروج منه ،وليس للإطلال على ملك الجار .

بينما يرى اصحاب الاتجاه الثاني (٣٦) اعتبار الابواب ومداخل العقار من المظلات ،وبالتالي فأنها تخضع لقيود المسافة وذلك لأنها تمكن من الاطلال على الجار .

وقد اخذت محكمة النقض المصرية بالاتجاه الثاني في قرار لها (٣٧) جاء فيه "اذ جاءت النصوص الخاصة بوضع قيود المسافة على المظلات عامة ،ودون تفرقة بين باب و نافذة ،فأنها تسري على المظلات جميعا متى امكن الاطلال منها مباشرة على ملك الجار عند

الحد الفاصل بين عقارين ،ويكون للأخير طلب الحكم بسدها عند عدم مراعاة المسافة القانونية ولو كان العقار المطل عليه ارضا فضاء باعتبار ان فتح المطل في هذه الحالة اعتداء على الملك يترتب على تركه ،اكتساب المعتدي حق ارتفاق بالمطل يلزم صاحب العقار المطل عليه بمراعاة المسافة القانونية بين المطل وما قد يقيمه فيما بعد من بناء وهي نتيجة تتأبى مع النظر القانوني السليم "

ثانياً :- الفتحاح التي لا تكشف من العقار المجاور الا حيطاناً مسدودة مالم تنهدم هذه الحيطان او لا تكشف الا السطح او التي لا يبصر الناظر منها الا السماء

يرى بعض الفقهاء <sup>(٣٨)</sup> ان الفتحاح التي تفتح على حائط مسدود (اصم) لا نوافذ فيه لا تخضع لقيد المسافة وذلك لانعدام الحكمة منها (منع النظر القريب على ملك الجار ) ،ومن ثم يجوز فتحها دون مراعاة لأية مسافة ،بل يجوز فتحها في الحائط المقام على الخط الفاصل بين العقارين ،بيد ان هناك رأياً في الفقه يذهب عكس ذلك <sup>(٣٩)</sup> .

اما بالنسبة للفتحاح التي لا تكشف الا السطح او لا يبصر الناظر منها الا السماء ،فإنها لا تخضع لقيد المسافة، وبالتالي فلا يكون للمالك ان يراعي المسافة القانونية بين حافة السطح وملك الجار ،وذلك لان سطوح الابنية ليست معدة للنظر منها والاطلال على العقارات المجاورة ،<sup>(٤٠)</sup> بالإضافة الى أن فرض قيد المسافات على السطوح يؤدي الى حظر البناء على حدود الارض في كل جهة من جهاتها ،حتى ولو لم يقصد صاحبها احداث مطل على العقار المجاور .<sup>(٤١)</sup>

ثالثاً :- المطلات المواجهة للطريق العام

لا تخضع المطلات المواجهة للطريق العام لقيد المسافة ولو كانت مطلات منحرفة بالنسبة للعقار المجاور وهذا نص عليه الشرط الاخير من م ٨٢٠ مدني مصري ( .....ولكن يرتفع هذا الحظر "قيد المسافة " اذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطلاً مواجهاً للطريق العام ،وذلك لان قيد المسافة فرض في الاصل حماية للملكيات الخاصة المجاورة <sup>(٤٢)</sup> ،بالإضافة الى انه الطريق العام معد لان يكون على جانبيه منازل ،وان توجد فيه

شبابيك تطل عليه ،بل ان المصلحة العامة تستلزم ذلك ،لأنه فضلا عن ان لا يكون للشارع منظر جميل اذا لم يكن للمنزل منافذ عليه ،فانه لا يؤمن على حياة المارة اذا لم توجد فيه هذه الفتحات ،وكذلك ان اباحة فتح المظلات على الشارع او الطريق العام فيه مصلحة للجارين المتقابلين ،لأنه يكون لكل منهما ان ينشأ في منزله الفتحات التي يريدها ،وبالتالي يستفيد الجاران اكثر مما يخسران (٤٣) .

ويقول الاستاذ السنهوري (٤٤) ان الاستثناء الوارد في العبارة الاخيرة من المادة ٨٢٠ قد ورد بشأن المطل المنحرف الذي يكشف عقارا مملوكا ملكية خاصة ، ولا حاجة لمثل هذا النص في شأن المطل المواجه للطريق العام اذا لم يكن مطلا منحرفا كاشفا لعقار مملوك ملكية خاصة ،وذلك لان الطريق العام انما تسري عليه القواعد والنظم التي تضعها السلطات الادارية العامة ،فليس هناك حاجة لقيود المسافة .اي ان المالك بعد مراعاة التشريعات الخاصة بالأبنية يستطيع ان يقيم بناءه على الخط الذي يفصل ارضه عن الطريق العام ، وان يفتح في بناءه ما يشاء من مظلات تواجهه ،دون ان يستطيع جاره على اليمين او على الشمال ان يعترض على نوافذه او شرفاته بانها مظلات منحرفه على عقاره ،وفتحت على اقل من المسافة التي فرضها القانون (٤٥) .

ويلاحظ ان الحق في الفتحات التي للملاك على الشارع لا يعتبر حق ارتفاع ،وبالتالي فأن اخراج الطريق من الملك العام يترتب عليه سد الفتحات الي تكون على اقل من المسافة القانونية . (٤٦)

## المبحث الثاني

## حكم المطلات

سبق وان قلنا ان فتح المطل القانوني يشترط فيه التقيد بمسافة قانونية معينة سواء كان مطلا مواجهها او منحرفا بالإضافة الى ذلك يجب الا يلحق بالجار ضررا فاحشا او غير مألوف ، وعليه متى كان المطل مستوفيا لهذه الشروط فانه يعد استعمالا لرخصة في حدودها القانونية ولا يعتبر المطل في هذه الحالة سواء كان مواجهها او منحرفا حق ارتفاق على العقار المجاور بل يعتبر كما قلنا قيد من قيود الملكية لمصلحة العقار المجاور ، والذي دعا الى هذا القيد هو ما تحدته المطلات من مضايقة للعقارات المجاورة اما اذا كان المطل غير مستوفيا لتلك الشروط بان كان مفتوحا مثلا على اقل من المسافة القانونية ، فانه يحق لصاحب العقار المجاور طلب سده، كذلك يترتب على فتح المطل سواء كان مستوفيا للشروط او غير مستوفيا لها عدة احكام قانونية اخرى سوف نحاول توضيحها في هذا المطلب ، لذلك فانه يمكن تقسيم حكم المطلات على مطلات مستوفية للشرائط القانونية ومطلات غير مستوفية للشرائط القانونية وفق ما يلي :-

المطلب الاول :- المطلات المستوفية للشرائط القانونية

المطلب الثاني :- المطلات غير المستوفية للشرائط القانونية

## المطلب الاول

## المطلات المستوفية للشرائط القانونية

المطلات التي تنشأ وفقا لنصوص القانون لا تعتبر حقوق ارتفاق لمنفعة المالك الذي يفتحها على ملك جاره ، لان المالك عندما يحدثها لم يعمل سوى انه استعمل حق ملكيته ، واذا كان القانون قد قيد فتح المطلات فانه فعل ذلك لأنه وجد ان هذه القيود واجبه لاستعمال هذا الحق ، فهي من شروط استعمال الملكية<sup>(٤٧)</sup> ، والمالك المجاور لا يمكنه ان يطلب ازالتها ، لان القانون اباح فتحها وابقاءها ، فيجب عليه ان يتحملها ، وبما انها لا تعتبر حقوق ارتفاق واجبا احترامها فانه يكون للجار الحق في البناء حتى اخر حدود ملكه ، ولو حجب هذه المطلات ، لأنه هو ايضا لم يفعل الا كونه استعمل حق ملكيته ، ويبقى له هذا الحق في البناء مهما مضى من الزمن بعد احداث هذه

المظلات ، ولو زاد على خمس عشر سنة (مدني مصري) وثلاثين سنة (قانون فرنسي)<sup>(٤٨)</sup> ، ولا يمكن لجاره ان يحتج عليه بالتقادم ، لأنه يشترط للاحتجاج بالتقادم ان يكون قد ارتكب فعلا مخالفا للقانون ، اي انه يعتدي على حق غيره وهنا لم يفعل المالك الا انه استعمل ما سمح له القانون ان يستعمله بمقتضى حق ملكيته.<sup>(٤٩)</sup>

بعبارة اخرى ان المطل المستوفي للشروط القانونية يعد استعمالا لرخصة في حدود القانون ولا يمكن اعتباره حق ارتفاق مقرر على ملك الجار واذا اراد صاحب العقار المجاور ايضا البناء في ملكه فانه سيكون مخيرا بين ان يبني في حدود ملكه فيقيم حائطا على الخط الفاصل بين العقارين ، لكنه في هذه الحالة لا يستطيع ان يفتح فيه مطلا لأنه بالتأكيد سوف لا يكون في حدود المسافة القانونية ، او ان يبتعد عن الخط الفاصل بالمسافة القانونية اللازمة لفتح المطل سواء كان مطلا مواجهها او مطلا منحرفا.<sup>(٥٠)</sup>

وقد اكدت محكمة النقض المصرية بان المطل المستوفي لقيد المسافة لا يعتبر حق ارتفاق في قرار لها جاء فيه (ان كل ما قصده الشارع من المادة ٣٩ من القانون المدني القديم المقابلة للمادة ٨١٩ من القانون المدني الجديد هو تقييد حرية صاحب الارض المعدة للبناء في ان يقيم البناء على نهايتها اذا اراد فتح مظلات له على ملك جاره ، وهو لم يقصد بحال ان 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 ان يقيم بناء على حدود ملكه وان يسوره ويتصرف في سوره بالبناء والهدم مرة بعد مرة وفي كل ان وذلك لان هذا الارتفاق السلبي ليس مما يكتسب بالتقادم فالمطل لا يعتبر ارتفاقا للعقار المطل عليه متى كان مفتوحا على المسافة القانونية)<sup>(٥١)</sup>

## المطلب الثاني

## المطلات غير المستوفية للشروط القانونية

إذا كان المطل غير مستوفي، بأن كان مفتوحاً على أقل من المسافة القانونية، أو دون ترك أي مسافة، كان يكون مفتوحاً في القانون المصري على مسافة أقل من متر إذا كان مطلاً مواجهها، أو على مسافة أقل من نصف متر إذا كان مطلاً، ففي هذه الحالة يكون لصاحب العقار المجاور أن يطلب سده وإن لم يصبه ضرراً<sup>(٥٢)</sup>، ولا يرد على طلبه بالقول أن كل مالك حر في ملكه، فله أن يفتح ما يشاء من مطلات ولجاره أن يقيم ما يشاء من المباني ولو أدى إلى سدها<sup>(٥٣)</sup>، لأن إيقاع هذه المخالفة يعد اعتداءً على ملكه، ومن ثم أن ترك الفتحة قد يترتب عليه اكتساب صاحبها حق ارتفاع بالمطل بالتقادم، ويصدر القاضي في هذه الحالة حكماً بإزالة الاعتداء أي بسد المطل وبناء على طلب الجار، دون أن يبحث فيما إذا كان هذا الأخير قد أصابه ضرر من فتح المطل أم لا<sup>(٥٤)</sup>.

ولم يبين القانون الشروط التي بها يحكم بسد المطل الذي يفتح من دون مراعاة المسافة القانونية وهذه مسألة موضوعية تختلف باختلاف الأحوال والمحكمة تقدر في كل دعوى على حدتها إذا ما كانت الطريقة التي تسد بها النافذة تكفي لتحقيق ما أراد القانون<sup>(٥٥)</sup>، مثلاً قد يعتبر كافياً إقامة حاجز من الخشب بشرط أن يسد المطل سداداً تاماً وإن يكون دائماً، ولكن لا يكون كافياً إذا كان الحاجز المقام حاجزاً متحركاً ومن الممكن إزاحته عن محله بسهولة، وفي مثل هذه الحالة لا يمكن أن يبقى الجار معرضاً لأن يكرر دعوى منع التعرض ويكون هناك محلاً للحكم بإزالة المطل بصفة دائمة بالبناء<sup>(٥٦)</sup>.

ويحق لصاحب العقار المجاور 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 تهديدية إذا لم ينفذ قرار المحكمة بغلقه<sup>(٥٧)</sup>.

وقد ذهب القضاء إلى إقرار طرق مختلفة في صدد سد المطل مثلاً يجوز بدلاً من إقرار سد المطل بكامله الاكتفاء بتحويله إلى منور وذلك بسد الجزء الأسفل منه بحيث تصبح قاعدته أعلى من قمة



الانسان العادية<sup>(٥٨)</sup>، كما انه يجوز استعمال الزجاج غير الشفاف الثابت لمنع الرؤية عند مخالفة قيد المسافة القانونية ، لان الغاية من هذا القيد هي منع الرؤية لمالك الجار وان استعمال هذا الزجاج المذكور يحقق هذه الغاية ، كذلك يمكن سد النوافذ والشبابيك بالزجاج الثابت المحجر غير القابل للكسر والازالة وهو ما يتفق مع حكم المسافة القانونية قيد ، كما انه يكفي سد الشرفة لرفع ضرر الرؤية من البابين الموصولين الى هذه الشرفة .<sup>(٥٩)</sup>

اذا فرضنا ان المطل كان مواجهها وكان مفتوحا في حائط قائم على الخط الفاصل بين العقارين ، كان لصاحب العقار المجاور ان يقيم حائطا في عقاره وعلى نفس الخط الفاصل بين العقارين فيسد بذلك المطل المفتوح عليه ، ولكن في هذه الحالة يشترط الا يفتح هو بدوره مطلا في الحائط الذي اقام ، وذلك لان هذا المطل سيكون حتما هو ايضا غير مستوفيا لقيد المسافة<sup>(٦٠)</sup> .

اذا كان الفرق بين المسافة القانونية والمسافة التي تركت بين المطل والعقار المجاور طفيفة مثلا كانت المسافة بين المطل المواجه والعقار المجاور ٩٨ سنتمترا ، فان هذا لا يجيز للقاضي التجاوز على تطبيق القانون والسماح للجار ببقاء المطل تطبيقا لقاعدة "القاضي لا يعبأ بالأشياء الصغيرة" لان القانون قد اظهر منتهى التساهل بتحديد المسافة القانونية بـ متر واحد<sup>(٦٠)</sup>

واذا بقي المطل غير المستوفي للشروط القانونية مفتوحا اقل من سنة ، ففي هذه الحالة يحق لصاحب العقار المجاور ان يرفع دعوى منع التعرض لان المالك بفتح المطل في غير الحدود القانونية يكون قد تعرض له في حيازته<sup>(٦١)</sup> .

اما اذا بقي المطل غير المستوفي لقيد المسافة مفتوحا مدة سنة واستوفى شروط دعوى منع التعرض او دعوى وقف الاعمال الجديدة بان كانت الحيازة صحيحة خالية من العيوب وليست على سبيل التسامح ، فان صاحب المطل يستطيع ان يمنع الجار من التعرض له في المطل وذلك بدعوى منع التعرض او من اقامة حائط على حدود ملكه بسد المطل وذلك بدعوى وقف الاعمال الجديدة وعلى الجار ان يرفع على صاحب المطل دعوى انكار حق الارتفاق ، ففي هذه الحالة يكون على صاحب المطل ، وقد رفعت عليه

الدعوى الموضوعية ، ان يثبت انه كسب حق الارتفاق بالمطل بسبب  
من اسباب كسب حقوق الارتفاق ومنها التقادم<sup>(٦٢)</sup> .  
واذا ظل المطل المفتوح على اقل من المسافة القانونية مدة خمس  
عشر سنة فاكثر دون اعتراض ، فان صاحب المطل يكسب حق  
ارتفاق بالمطل .

## الخاتمة

في نهاية بحثنا لموضوع احكام فتح المطلات ، وبعد ان القينا نظرة شاملة على الموضوعات التي تضمنها البحث ،يجدر بنا ان نذكر أهم النتائج والمقترحات التي توصلنا اليها :-

اولا:- النتائج

١- تبين لنا ان المطلات هي عبارة عن فتحات في حيطان البناء لا تتجاوز قاعدتها في الارتفاع قامة الانسان الاعتيادي ،يدخل من خلالها الضوء والهواء الى داخل البناء ويمكن الاطلاع منها للنظر الى الخارج ،مثل النوافذ والشرفات والبلكونات ،اي ان المطلات يكون الغرض الاساس منها هو الاطلاع الى الخارج ،اما اذا كانت لا يمكن الاطلاع منها الى الخارج ،واقترنت على ادخال الضوء والهواء فإنها لا تعتبر مطلات وانما تسمى مناوور .

٢- لم يتطرق القانون المدني العراقي الى احكام فتح المطلات ،على خلاف القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي ، وذلك في المادة (٨١٩-٨٢٠) من القانون المدني المصري ، والمادة (٦٧٥ - ٦٨٠) ،ولكن اذا كان القانون المدني العراقي لم ينظم احكام فتح المطلات ،فان ذلك لا يمنعنا من الرجوع الى القواعد العامة وخصوصا م ١٠٥١ وما بعدها .

٣- ان المطلات تكون اما مطلات مواجهة او منحرفة ، والمطلات المواجهة هي التي تسمح بالأطلاع والنظر منها الى الخارج دون الحاجة الى التلفت يمينا او يسارا ، ودون الانحناء الى الخارج ،اما المطلات المنحرفة هي التي لا تسمح بالنظر الى الخارج الا بالالتفات يمينا او يسارا او بالانحناء الى الخارج .

٤- يوجد نوع ثالث من المطلات تكون مستنناة من قيد المسافة، لان تحديدها بمسافة معينة يحول دون تحقيق الغرض المقصود منها ، وبالتالي يمكن فتحها على اية مسافة من العقار المجاور ، ومن امثلتها الابواب ومداخل العقارات والمطلات المواجهة للطريق العام والفتحات التي لا تكشف من العقار المجاور الا حيطانا مسدودة ،او لا تكشف الا السطح او لا يبصر الناظر منها الا السماء .

٥- المثل المستوفي لقيد المسافة القانونية لا يعتبر حق ارتفاق على العقار المجاور ،بل انما يعتبر قيد من القيود القانونية الواردة على

حق الملكية لمصلحة العقار المجاور ،اما اذا كان المطل غير مستوفيا لقيود المسافة يحق لصاحب العقار المجاور ان يطلب سده .  
ثانيا :- المقترحات

ندعو المشرع العراقي الى تنظيم احكام فتح المطلات بصورة صريحة وواضحة ،من خلال تحديد المسافة القانونية اللازمة لفتحها ،ضمن القيود التي ترد على حق الملكية ،ولتكن الصياغة بالشكل التالي :-

(١- لا يجوز للجار ان يكون له مطل مواجه على ارض مسورة او غير مسورة لجاره الا على مسافة لا تقل عن مترين ، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل ،او من حافة المشربة او الخارجة .

٢- كما لا يجوز ان يكون للجار على جاره على مطل منحرف على مسافة تقل عن نصف متر ، وتقاس المسافة بالطريقة السابقة ،ولكن يرتفع هذا الحظر اذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في ذاته مطل مواجه للطريق العام ) .

### الهوامش

(١) احمد مختار عمر ،معجم اللغة العربية المعاصرة ،ط١ ،عالم الكتاب ،القاهرة ،٢٠٠٨ ، منشور على الرابط الالكتروني الاتي

[www.almeshkat.net /book /open .php?cat=16&book=5132](http://www.almeshkat.net/book/open.php?cat=16&book=5132)

(٢) ابي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور ،لسان العرب ،دار صادر ،ط٦ ،مج ١١ ،بيروت - لبنان ،١٩٩٧ ،ص٤٠٦ . احمد مختار عمر ،المصدر السابق ،ص٥١٤ .

(٣) عبد الرزاق احمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والاموال ، ط٣ ، ج٨ ، منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت لبنان ،٢٠٠٩ ،ص٧٧٥ . وانظر بنفس المعنى توفيق حسن فرج ،الحقوق العينية الاصلية ،مؤسسة الثقافة الجامعية ،الاسكندرية ،ص٦٩٢ .

(٤) محمد عزمي البكري ،موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني حق الملكية ،مجلد ١٤ ،دار محمود للنشر والتوزيع ،القاهرة ،ص٤٦٥ .

- (٥) ذكر هذا التعريف في اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، ص ١٣ .
- (٦) انور العمروسي، الملكية واسباب كسبها في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ص ١٩٥ .
- (٧) السنهوري، المصدر السابق، ج ٨، ص ٧٧٩ .
- (٨) ادوار عيد، الحقوق العينية العقارية الاصلية، ج ٢، بدون ذكر اسم المطبعة، ص ٢٠٤ .
- (٩) طعن رقم ١٩٩٣ لسنة ٥٠ ق/- جلسة ١٩٨١/٤/٢٣ اشار اليه سعيد احمد شعلة، قضاء النقض المدني في الملكية مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض خلال سبعين عاما ١٩٣١ - ٢٠٠٠، منشأة المعارف بالإسكندرية جلال حزي وشركاه، الاسكندرية، ٢٠٠٠، ص ١٢٥ .
- (١٠) رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارى، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية الملكية، ص ٦٧، منشور على الرابط الالكتروني التالي [www.olc.bu.edu.eg/olc/images/411.pdf](http://www.olc.bu.edu.eg/olc/images/411.pdf)
- (١١) رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارى، المصدر السابق، ص ٦٧ .
- (١٢) أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، ج ٥، المكتب الجامعي الحديث، بدون ذكر مكان الطبع، ٢٠٠١، ص ٤٧ .
- (١٣) سعيد سعد عبد السلام، حق الملكية فقها وقضاء، بدون ذكر مكان الطبع، بدون ذكر سنة الطبع، ص ١٢٤، عبد المنعم فرج الصده، حق الملكية، ط ٣، مطبع مصطفى البابي الحلبي واولاده، مصر، ١٩٦٧، ص ١٤٥ .
- (١٤) نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠١٠، ص ١٠١ . محمد عزمي البكري، المصدر السابق، ص ٤٦٩ .
- (١٥) محمود جمال الدين زكي، الحقوق العينية الاصلية، مطبعة جامعة القاهرة، بدون ذكر مكان الطبع، ١٩٧٨، ص ٧٥ .
- (١٦) عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت - لبنان، ١٩٨٢، ص ١٢٤ . والسنهوري، المصدر السابق، ج ٨، ص ٧٧٦ .
- (١٧) وهذا نص المادة ٦٧٨ باللغة الفرنسية :-

(on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect ,ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin ,s'il n'y a 19 décimètres de distance entre le mur ou on les pratique et le dit héritage )

(١٨) محمد كامل مرسي باشا ،فتح المطلات والمناور ،بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الرابعة – العدد الاول ، ١٩٣٤ ، ص٢٣٧ (١٩) انور العمروسي ، الموسوعة الوافية شرح القانون المدني بمذاهب الفقه واحكام القضاء الحديثة في مصر والاقطار العربية ، ط٤ ، ج٦ ، دار العدالة ، القاهرة ، ٢٠٠٩ - ٢٠١٠ ، ص٤٨٠ . رمضان ابو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت – لبنان ، ٢٠٠٢ ، ص٤٩٣ .

(٢٠) محمد مومن ، حقوق الارتفاق في القانون المغربي ، ط١ ، المطبعة والوراقة الوطنية ، مراكش ، ٢٠٠٢ ، ص٢٠٤ . توفيق حسن فرج ، المصدر السابق ، ص١٩٣ .

(٢١) وليد خالد عطية الجابري ، التكاليف العينية الارتفاقية في ظل القانون المدني ، اطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية القانون جامعة بغداد ، ٢٠٠١ ، ص١٧٣ . همام محمد محمود زهران ، الحقوق العينية الاصلية حق الملكية ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، ٢٠٠٦ ، ص٢٣٠ . (٢٢) وهذا نص المادة ٦٧٩ باللغة الفرنسية

(On ne peut avoir des vues par cote ou obliques sure le même héritage , s'il n'y a six décimètres de distance )

(٢٣) محمد كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني الجديد الحقوق العينية الاصلية ، ط٢ ، ج١ ، المطبعة العالمية ، القاهرة ، ١٩٥١ ، ص٤٦٧ .

(٢٤) هذا نص المادة ٦٨٠ باللغة الفرنسية:-

(la distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur ou l'ouverture se fait et s'il a balcons ou autres semblables saillies depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés)

(٢٥) اوبرى ورو وبلانيول وريبير وبيكار وبودري لا كنتنري وشوفو، اشار اليهم محمد كامل مرسي باشا، فتح المظلات والمناور، المصدر السابق، ص ٢٣٨ .

(٢٦) تقابلها المادة ٩٧٠ ف١ من القانون المدني السوري رقم ٨٤ لسنة ١٩٤٩، المادة ١١٧٣ من القانون المدني اليمني رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٢، المادة ٦٦ من قانون الملكية العقارية اللبناني رقم ٣٣٣٩ لسنة ١٩٣٠، المادة ٧٠٩ من القانون المدني الجزائري، والمادة ٦٨ من مدونة الحقوق العينية المغربية 39.08 لسنة ٢٠١١ .

حيث نصت م ٩٧٠ ف١ من القانون المدني السوري على انه (لا يجوز لمالك العقار ان يكون له مطل مستقيم او نوافذ او شرفات او سوى ذلك من النتوءات على ارض مسورة او غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل او هذه الشرفات وبين تلك الارض مسافة مترين ) نستنتج من ذلك ان المشرع السوري قيد فتح المطل المواجه بمسافة مترين .

ونصت المادة ١١٧٣ من القانون المدني اليمني على انه (ليس للجار ان يفتح على ماك جاره نافذة دون ان يترك مسافة متر تقاس من ظهر الحائط او الخارجة منه) هذا يعني ان المشرع اليمني قد قيد فتح المطل المواجه بمسافة متر في القانون المدني النافذ بعد ان كانت المسافة متر ونصف في القانون المدني الملغي لسنة ١٩٨٨ ووفقا للمادة ١١٨٠ منه وقد جاءت المادة ٦٦ من قانون الملكية العقارية اللبناني مطابقة تماما للمادة ٩٧٠ مدني سوري حيث نصت على انه (لا يجوز لصاحب العقار ان يكون له مطل مستقيم او نوافذ او شرفات او سوى ذلك من النتوءات على ارض مسورة او غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل او هذه الشرفات وبين تلك الارض مسافة مترين) .

في حين نصت المادة ٩٠٧ من القانون المدني الجزائري على انه (لا يجوز للجار ان يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين وتُقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل او من الحافة الخارجية للشرفة او النتوء )

اما بالنسبة للمادة ٦٨ من مدونة الحقوق العينية المغربية فقد نصت على انه (لا يجوز فتح مظلات او شرفات او فتحات اخرى مماثلة مواجهة لملك الجار الا على مسافة مترين ..... )ومن هذا يتبين ان كلا من القانون الجزائري والمغربي قد حدد فتح المطل المواجه بمسافة مترين .

- (٢٧) محمد شريف عبد الرحمن احمد عبد الرحمن ،حق الملكية ،دار النهضة العربية ،القاهرة - مصر ، ٢٠٠٩ ، ص ٣٦٩ ، انور العمروسي ، الملكية واسباب كسبها ،المصدر السابق ،ص ١٨٩ .
- (٢٨) عبد الرزاق احمد السنهوري ،المصدر السابق ،ج ٨ ، ص ٧٨٠ ، انور طبلية ، المصدر السابق ،ص ٤٧ .
- (٢٩) السنهوري ،المصدر السابق ،ج ٨ ، ص ٧٨٠ . وسعيد سعد عبد السلام ،المصدر السابق ،ص ١٢٥ .
- (٣٠) تقابلها م ٩٧١ مدني سوري حيث نصت على انه " لا يجوز لصاحب العقار ان يكون له مطل جانبي او منحرف على ارض مسورة او غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل والارض المذكورة مسافة نصف متر "يتضح من ذلك ان المشرع السوري شأنه شأن المشرع المصري من حيث المسافة اللازمة لفتح المطل المنحرف وهي نصف متر ، و م ٦٧ ملكية عقارية لبناني "لا يجوز لصاحب العقار ان يكون له مطل منحرف او جانبي ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل والارض المذكورة مسافة نصف متر " ، و م ٧١٠ مدني جزائري " لا يجوز ان يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن ستين (٦٠) سنتمرا من حرف المطل ..... " وم ٦٨ من مدونة الحقوق العينية المغربية " لا يجوز فتح مطلات منحرفة على ملك الجار الا على مسافة متر ..... "
- (٣١) محمد عزمي البكري ،المصدر السابق ،ص ٤٧٥ .
- (٣٢) محمد كامل مرسي باشا ،الحقوق العينية الاصلية ،المصدر السابق ،ص ٤٧٩ ،
- (٣٣) محمد كامل مرسي باشا ،فتح المطلات والمناور ،المصدر السابق ،ص ٢٤٩ ، سعيد سعد عبد السلام ،المصدر السابق ص ١٢٥ .
- (٣٤) الطعن رقم ٢٩٩٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٤/١/٦ اشار اليه عبد المنعم حسني ،المصدر السابق ،٦٩٢ .
- (٣٥) السنهوري ،المصدر السابق ،ج ٨ ، ص ٧٨١ ، انور العمروسي ، الملكية واسباب كسبها ،المصدر السابق ،ص ١٩٠ .
- (٣٦) محمد كامل مرسي باشا ،شرح القانون المدني الجديد الحقوق العينية الاصلية ،المصدر السابق ،ص ٤٧٥ ، عبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري ،المصدر السابق ،ص ١٣٧ .



- (٣٧) الطعن رقم ١٩٩٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٢/١/٨ اشار اليه السيد خلف محمد ،قضاء النقض في الملكية في اربعة وسبعين عاما ،٢ط،المركز القومي للإصدارات القانونية ،القاهرة ،بدون ذكر سنة الطبع ص٦٧-ص٦٨
- (٣٨) محمد كامل مرسي باشا ،الحقوق العينية الاصلية ،المصدر السابق ،ص٤٧٦ ،السنهوري ،المصدر السابق ،ج٨ ،ص٧٨٢ .
- (٣٩) يرى اصحاب هذا الراي ان المظلات التي تفتح على حائط مسدود لا نوافذ فيه تخضع لقبد المسافة ،وذلك لان عدم اخضاعها لا يستند الى اساس في القانون ،حيث ان القانون لم يفرق بين العقارات المسورة وبين غير المسورة ،ولم يفرق بين ما اذا كان الحائط مسدود يمنع من النظر او لا يمنع .انظر محمود جمال الدين زكي ،المصدر السابق ،ص٧٨ .
- (٤٠) محمد مومن ،المصدر السابق ،ص٢٠٨
- (٤١) محمد وحيد الدين سوار ،الحقوق العينية الاصلية في القانون المدني السوري ،ج١ ،مطبعة الف باء الاديب ،دمشق ،١٩٦٨ ،ص٢٠٨ .
- (٤٢) عبد المنعم فرج الصده ،الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون السوري ،المصدر السابق ص ١٢٦ ،سعيد سعد عبد السلام ،المصدر السابق ،١٢٦ .
- (٤٣) محمد كامل مرسي باشا ،شرح القانون المدني الجديد الحقوق العينية الاصلية ،المصدر السابق ،ص٤٧٨ ،محمد عزمي البكري ،المصدر السابق ،ص٤٨٠
- (٤٤) السنهوري ،المصدر السابق ،ج٨ ،ص٨٧٢
- (٤٥) محمود جمال الدين زكي ،المصدر السابق ص٧٧ .
- (٤٦) محمد كامل مرسي باشا ،فتح المظلات والمناور ،المصدر السابق ،ص٢٤٨ .
- (٤٧) محمد كامل مرسي باشا ، فتح المظلات والمناور ، المصدر نفسه ،ص٢٥٠ .
- (٤٨) محمد عزمي البكري ، المصدر السابق ، ص ٤٧٩ .
- (٤٩) محمد كامل مرسي باشا ، الحقوق العينية الاصلية ، المصدر السابق ، ٤٨٢ .
- (٥٠) السنهوري ، المصدر السابق ،ج٨ ، ص ٧٨٣ ،محمود جمال الدين زكي ، المصدر السابق ، ص٧٨ .

- (٥١) طعن رقم ٣٥ لسنة ٦ ق جلسة ١٨ / ٣ / ١٩٣٧ ، مذكور عند قضاء النقض في الملكية لسيد خلف محمد ، المصدر السابق ، ص ٤٩ .
- (٥٢) السنهوري ، المصدر السابق ، ج ٨ ، ص ٧٨٣ .
- (٥٣) محمود جمال الدين زكي ، المصدر السابق ، ص ٧٩ ، سعيد سعد عبد السلام ، المصدر السابق ، ص ١٢٧ .
- (٥٤) ادوار عيد ، المصدر السابق ، ص ٢١٣ .
- (٥٥) محمد كامل مرسي باشا ، الحقوق العينية الاصلية ، المصدر السابق ، ص ٤٨٣ .
- (٥٦) محمد عزمي البكري ، المصدر السابق ، ص ٤٨٣ .
- (٥٧) نعمان محمد خليل جمعة ، الحقوق العينية الاصلية ، دار النهضة العربية ، دون ذكر مكان الطبع ، ١٩٩٧ ، ص ١٢٧ .
- (٥٨) السنهوري ، المصدر السابق ، ج ٨ ، ص ٧٨٣ هامش رقم (١) ، عبد المنعم فرج الصده ، حق الملكية ، المصدر السابق ، ص ١٤٩ .
- (٥٩) ادوار عيد ، المصدر السابق ، ص ٢١٤ .
- (٦٠) السنهوري ، المصدر نفسه ، ج ٨ ، ص ٧٨٤ .
- (٦١) محمود جمال الدين زكي ، المصدر السابق ، ص ٧٩ ، محمد عزمي البكري ، المصدر السابق ، ص ٤٨٣ .
- (٦٢) السنهوري ، المصدر السابق ، ج ٨ ، ص ٧٨٤ .
- (٦٣) انور العمروسي ، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني ، المصدر السابق ، ص ، ادوار عيد ، المصدر السابق ، ص ٢١٥ .

## المصادر

القران الكريم

اولاً :- كتب اللغة

- ١- احمد مختار عمر ، معجم اللغة العربية المعاصرة ، ط ١ ، عالم الكتب ، القاهرة ، ٢٠٠٨ ، منشور على الرابط الالكتروني التالي :-

[www.almeshkat.net/book/open.php?cat=16&book=513](http://www.almeshkat.net/book/open.php?cat=16&book=513)

- ٢- ابي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور ، لسان العرب ، دار صادر ، ط ٦ ، مج ١١ ، بيروت - لبنان ، ١٩٩٧ .

ثانياً:- المؤلفات القانونية

- ١- ادوار عيد ، الحقوق العينية العقارية الاصلية ، ج٢ ، بدون ذكر اسم المطبعة ، دون ذكر مكان وزمان الطبع .
- ٢- انور العمروسي ، الموسوعة الوافية شرح القانون المدني بمذاهب الفقه واحكام القضاء الحديثة في مصر والاقطار العربية ، ط٤ ، ج٦ ، دار العدالة ، القاهرة ، ٢٠٠٩ - ٢٠١٠ .
- ٣- انور العمروسي ، الملكية واسباب كسبها في القانون المدني ، دار محمود للنشر والتوزيع ، القاهرة ، دون ذكر زمان الطبع .
- ٤- أنور طلبة ، الوسيط في القانون المدني ، ج٥ ، المكتب الجامعي الحديث ، بدون ذكر مكان الطبع ، ٢٠٠١ .
- ٥- توفيق حسن فرج ، الحقوق العينية الاصلية ، مؤسسة الثقافة الجامعية ، الاسكندرية ، دون ذكر زمان الطبع .
- ٦- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية الملكية ، ص٦٧ ، منشور على الرابط الالكتروني التالي [www.olc.bu.edu.eg/olc/images/411.pdf](http://www.olc.bu.edu.eg/olc/images/411.pdf)
- ٧- رمضان ابو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، ٢٠٠٢ .
- ٨- سعيد سعد عبد السلام ، حق الملكية فقها وقضاء ، بدون ذكر مكان الطبع ، بدون ذكر سنة الطبع .
- ٩- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والاموال ، ط٣ ، ج٨ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، ٢٠٠٩ .
- ١٠- عبد المنعم فرج الصده ، حق الملكية ، ط٣ ، مطبع مصطفى البابي الحلبي واولاده ، مصر ، ١٩٦٧ .
- ١١- عبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت - لبنان ، ١٩٨٢ .
- ١٢- (٢٧) محمد شريف عبد الرحمن احمد عبد الرحمن ، حق الملكية ، دار النهضة العربية ، القاهرة - مصر ، ٢٠٠٩ .
- ١٣- محمد عزمي البكري ، موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني حق الملكية ، مجلد ١٤ ، دار محمود للنشر والتوزيع ، القاهرة .
- ١٤- محمد كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني الجديد الحقوق العينية الاصلية ، ط٢ ، ج١ ، المطبعة العالمية ، القاهرة ، ١٩٥١ .

- ١٥- محمد مومن ،حقوق الارتفاق في القانون المغربي ،ط١ ،المطبعة والوراقة الوطنية ،مراكش ،٢٠٠٢ .
- ١٦- محمد وحيد الدين سوار ،الحقوق العينية الاصلية في القانون المدني السوري ،ج١ ،مطبعة الف باء الاديب ،دمشق ،١٩٦٨ .
- ١٧- محمود جمال الدين زكي ،الحقوق العينية الاصلية ،مطبعة جامعة القاهرة ،دون ذكر مكان الطبع ،١٩٧٨ .
- ١٨- نبيل ابراهيم سعد ،الحقوق العينية الاصلية ، ط١ ،منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت - لبنان ،٢٠١٠ .
- ١٩- نعمان محمد خليل جمعة ، الحقوق العينية الاصلية ،دار النهضة العربية ،دون ذكر مكان الطبع ،١٩٩٧ .
- ٢٠- همام محمد محمود زهران ، الحقوق العينية الاصلية حق الملكية ،دار الجامعة الجديدة ،الاسكندرية ،٢٠٠٦ .
- ثانياً :- البحوث والرسائل والأطاريح
- ١- محمد كامل مرسي باشا ،فتح المطلات والمناور ،بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الرابعة - العدد الاول ،١٩٣٤ .
- ٢- وليد خالد عطية الجابري ،التكاليف العينية الارتفاقية في ظل القانون المدني ،اطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية القانون/ جامعة بغداد ، ٢٠٠١
- ثالثاً :- الموسوعات القضائية
- ١- سعيد احمد شعلة ،قضاء النقض المدني في الملكية مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض خلال سبعين عاما ١٩٣١ - ٢٠٠٠ ،منشأة المعارف بالإسكندرية جلال حزي وشركاه ،الاسكندرية ،٢٠٠٠ .
- ٢- السيد خلف محمد ،قضاء النقض في الملكية في اربعة وسبعين عاما ،ط٢ ،المركز القومي للإصدارات القانونية ،القاهرة ،بدون ذكر سنة الطبع .
- رابعا :- القوانين
- ١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .
- ٢- القانون المدني الفرنسي لعام ١٨٠٤ .
- ٣- القانون المدني المصري رقم ٣١ لسنة ١٩٤٨ .
- ٤- قانون البناء المصري رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨ . مع لائحته التنفيذية .
- ٥- قانون الملكية العقارية اللبناني رقم ٣٣٣٩ لسنة ١٩٣٠ .
- ٦- القانون المدني اليمني رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٢ .
- ٧- القانون المدني الجزائري رقم ٧٥-٥٨ لسنة ١٩٧٥ .
- ٨- مدونة الحقوق العينية المغربية 39.08 لسنة ٢٠١١ .