

القيود الراجعة للتلاصق في الجوار

فرضت العديد من التشريعات المقارنة كالفرنسي والجزائري والمصري قيودا تتعلق بالتلاصق في الجوار على الملاك المتجاورين من حيث وضع الحدود بين الأملاك المتلاصقة ومن حيث الحائط الفاصل بين عقارين، أوفتح المطلات والمناور بما تثيره من مشاكل بين الجيران.

أولا : وضع الحدود بين الأملاك المتلاصقة

تنص المادة 703 ق.م.ج على أنه >> لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقة التحديد شركة بينهما <<. كنتيجة لهذه المادة يمكن القول أن تعريف عملية وضع الحدود هي عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين أرضين غير مبنيين، وإظهاره بعلامات مادية.

حيث تثار مشكلة وضع الحدود بالنسبة للعقارات دون المنقولات، فالعقارات بحكم اتصال حدود كل منهما بحدود غيره بما يؤدي إلى صعوبة التعرف على الحد الفاصل بين كل منهما، وتتطلب عملية وضع الحدود للقيام بها، اشتراك مالكي الأرضين المتجاورتين، وهو ما يستشف من عبارة >> تكون نفقة التحديد شركة بينهما <<

ويقتصر مضمون عملية وضع الحدود على إلزام الجار بترسيم حدود الأملاك المتلاصقة، ووضع علامات مادية ظاهرة لهذه الحدود، ليتعرف كل مالك للملكين المتجاورين والمتلاصقين على حدود ملكه في وضوح. ولا يقصد بالملكين المتلاصقين هنا حالة الشيوخ بل يقصد بها الملكية المفرزة لأحد الملاك التي تكون متجاورة ومتلاصقة مع ملكية مفرزة لمالك آخر.

كما تختلف عملية وضع الحدود عن التحويط حيث أن الأولى وإن كانت جائزة بحيث يجوز للمالك إجبار جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة مع الاشتراك في نفقات التحديد فإنه حسب المادة 1/708 من القانون المدني لا يجوز للجار إجبار جاره على تحويط ملكه على أن لا يتعسف في استعمال حقه بالمساس مثلا بحق الملكية لمالك آخر.

هذا ويقترن تعريف الحدود في جانبه القانوني بمسألة التعيين ، حيث أن محل دعوى تعيين الحدود ينحصر في إقامة حدود ثابتة بين أرضين غير مبنيتين متلاصقتين، مملوكتين ملكية فردية لمالكين مختلفين، ويغلب أن تكون الأراضان المتلاصقتان من الأراضي الزراعية، أو الأراضي الفضاء ولكن لا يوجد ما يمنع من أن توضع حدود فاصلة ما بين أرضين مبنيتين على أن تكون منتهيتين بفناءين هما متلاصقان، كما يجوز طلب وضع الحدود أن يتوسط الأرض طريق خاص مملوك لأحد المالكين أو مملوك لكليهما ملكية مفرزة، هذا وتستثنى من ذلك إذا توسط الأرض مجرى ماء كبير ثابت، فالمجرى يعد حدا فاصلا طبيعيا ولا حاجة إلى التحديد، أو إذا كان فصل طريق عام الأرضيين فيكون هذا الطريق هو الحد الفاصل، أو إذا كانت الأرض ملاصقة للأملك العامة، فإن جهة الإدارة هي التي تعين حدود الملك العام بقرار يصدر عنها لا عن طريق دعوى تعيين الحدود.

وبهذا أخيرا يمكن القول أن وضع الحدود يتطلب وجود أرضين غير مبنيتين متلاصقتان، وهما مملوكتان ملكية خاصة لمالكين مختلفين ويريد أحد المالكين أو كلاهما وضع حدود فاصلة ما بين أرضيهما حتى تتميز كل أرض عن الأخرى، ووجه أن وضع الحدود قيد على الملكية هو أن كل مالك من المالكين المتلاصقين يجبر على المساهمة في هذا العمل.

فتتقيد بذلك حرية الشخص في ملكه بعد أن كان حرا في تحديد هذا الملك أو في عدم تحديده ، وذلك إذا لم يتراضى المالكان و يتفقان وديا على وضع الحدود، فهناك إذن اتفاق ودي على وضع الحدود، فإن تعذر هذا الاتفاق إما لرغبة أحدهما في تجنب نفقات التحديد أو لخشيته من ظهور زيادة في ملكه يكون قد اغتصبها أو لغير ذلك من الأسباب جاز للمالك الآخر أن يرفع على المالك الأول دعوى تعيين الحدود، وعليه سنتطرق أولا إلى صور وضع الحدود وفقا لما يلي :

أ/ وضع الحدود بالاتفاق :

كما قلنا سابقا قد يتفق المالكان المتلاصقان على وضع الحدود ما بين أرضيهما وديا لا عن طريق القضاء ، فيكونان بذلك متفقان أولا على ملكية كل منهما لأرضه، ومساحة أرض كل منهما، غير أنهما غير متحققين من الحدود التي تفصل ما بين أرضيهما، فيرغبان في وضع علامات ظاهرة تبين تلك الحدود فيتفقان على خبير يلجأ إليه للقيام بمسح أرضيهما من واقع مستندات الملك. فا يتم

بناء على ذلك رسم الحدود الفاصلة بين الأرضيين بوضع علامات ظاهرة تبين هذه الحدود بعدما يقوم الخبير بتحرير محضر رسمي يسمى محضر تحديد يوقع عليه المالكان ويكون ملزما لهما بحيث يتم الرجوع إليه إذا طمست أو زالت الحدود فيصبح بمثابة عقد بينهما لا يجوز الطعن فيه إلا بما يطعن في العقد.

ب/ وضع الحدود بالجوء الى القضاء :

تعتبر دعوى تعيين الحدود دعوى عينة عقارية إذ هي تتعلق بقيد أو بحق عيني على عقار، وهي دعوى غير قابلة للتقادم ، ما دام سببها قائما وهو التلاصق ما بين الأراضي المتجاورة، غير أنه إذا انطمست الحدود التي تعينت ومضى على انطاماسها 15 سنة تقادمت دعوى إعادة هذه الحدود إلى أصلها ووجب رفع دعوى من جديد لتعيين الحدود كذلك إذا قامت حيازة متعارضة مع الحدود التي تعينت، جاز كسب ما يتعارض مع هذه الحدود بالتقادم المكسب.

وتختلف دعوى تعيين الحدود عن دعوى الاستحقاق وعن دعوى الحيازة.

❖ الفرق بين دعوى تعيين الحدود و دعوى الاستحقاق:

تختلف دعوى تعيين الحدود عن دعوى الاستحقاق في أن ملكية الأراضي المتلاصقة ليست محل نزاع بين أطراف الدعوى ، وكل ما يطلب فيها هو تعيين الحدود الفاصلة ما بين هذه الأراضي ، لا تثبيت ملكية أرض أو جزء من الأرض لأحد المتخاصمين كما هو الأمر في دعوى الاستحقاق، فإذا ما تخلل دعوى تعيين الحدود نزاع جدي على ملكية الأراضي المتلاصقة أو على ملكية بعض أجزائها فإن الدعوى تتحول إلى دعوى استحقاق.

❖ الفرق بين دعوى تعيين الحدود ودعوى الحيازة :

تختلف دعوى تعيين الحدود عن دعوى الحيازة في أن المطلوب من دعوى الحيازة هو تثبيت الحيازة مؤقتا للحائز الذي توافرت فيه الشروط إلى أن ترفع دعوى الاستحقاق. فهي دعوى تمهيدية لهذه الدعوى الأخيرة، وهي دعوى ترفع في مواعيد معينة لابد من مراعاتها، وإلا كان قبولها غير جائز.

أما دعوى تعيين الحدود فهي ليست دعوى تمهيدية لدعوى الاستحقاق، بل النقيض من ذلك دعوى الاستحقاق هي التمهيد لدعوى تعيين الحدود، فإذا ما استقرت الملكية لكل من المالكين المتلاصقين عينت الحدود الفاصلة ما بين أرضيهما طبقاً لما استقر عليه أمر الملكية، بالإضافة إلى أن دعوى تعيين الحدود ليست مرتبطة بميعاد معين، فهي ترفع في أي وقت، وهي غير قابلة للتقادم.

مراحل وضع الحدود:

1. المرحلة الأولى: ويتم فيها ما يلي :

أ/ فحص مستندات الملكية لتحديد إجمالي مساحة ملك طرفي الدعوى وفقاً للمستندات ومضاهاتها بالمساحة الواردة في صحيفة عريضة الدعوى، وليس من الضروري أن تكون هذه السندات مشتركة بين أطراف الدعوى، ويفترن بذلك معاينة الأرض على الطبيعة للتعرف على أوضاعها و شكلها ومن هي تحت حيازته والعلامات المادية الموجودة فيها.

ب/ مسح الأراضي المتلاصقة وهذا لتحقق من مساحتها الحقيقية وعدم وجود زيادة أو نقص فيها وقد يستلزم الأمر في بعض الأحيان سواء بناء على طلب أطراف الدعوى أو بناء على أمر القاضي من تلقاء نفسه مسح أراضي مجاورة إذا وجد عجز في مساحة الأراضي المتلاصقة ، فقد تبين أن هذا العجز موجود فيها وبخاصة إذا كانت هذه الأراضي المجاورة هي والأراضي المتلاصقة مجموعاً واحد ثم قسم بعد ذلك، فليس لأصحاب الأراضي المجاورة أن يحتجوا بعدم تلاصق أراضيهم بالأراضي المطلوب تحديدها.

2. المرحلة النهائية: وتتضمن هذه العملية ما يلي :

أ/ رسم الحدود الفاصلة ما بين الأراضي المتلاصقة وإقامة معالم مادية ثابتة لهذه الحدود، وقد توضع في هذا الإطار قوالب من الطوب أو تدق قطع من الحديد في شكل وتد في نهاية كل من الحدود الأربعة.

ب/ تحرير محضر تحديد يثبت فيه اتجاهات الحدود المرسومة بالدقة المستطاعة حتى يمكن الرجوع إليه لإعادة معالم الحدود إذا ما انطمست هذه معالم ، ويوقع الطرفان على هذا المحضر، أما في حالة عدم التوقيع فلا بد من التصديق عليه من طرف المحكمة، لأنه في الحالة الأولى والثانية يعد

حجة لما جاء فيه على كل من الطرفين من حيث مساحة كل أرض ومن حيث الحدود الفاصلة بين الأرضين.

غير أن هذا المحضر يفقد قيمته إذا ما تغيرت معالم الحدود أو انطمست ومضى على تغييرها أو انطماسها 15 سنة، إذ تسقط دعوى إعادة الحدود إلى ما كانت عليه بالتقادم المسقط.

أما بالنسبة لنفقات هذه العملية فما يجب التمييز بين أنواع ثلاثة من النفقات :

1- نفقات التحديد ذاته من فحص مستندات التملك وتطبيقها على الطبيعة ورسم الحدود الفاصلة ووضع معالم مادية ثابتة لها، فهذه النفقات تكون شركة ما بين المالكين المتلاصقين وتقسّم بينهما مناصفة.

2- نفقات مسح الأراضي المتلاصقة، وهذه تقسم بين المالكين المتلاصقين كل منهما بنسبة مساحة الأرض التي يملكها.

3- نفقات الدعاوي إذا وقع نزاع في الملكية فهذه تكون على من خسر الدعوى طبقاً للقواعد العامة.

أولاً: إقامة الحائط الفاصل المشترك

بناء على ما تم قوله سابقاً يمكن للجار أن يجبر جاره على وضع الحدود بين أملاكهما المتلاصقة وفي المقابل ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه، فالمالك حر في تحويط ملكه أو عدم تحويطه وذلك وفقاً للمادة 708 ق.م.ج.

كما تضمنت المادة 707 ق.م.ج على أنه يعد الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلاً بين بنائين مشتركاً حتى مفرقهما، هذا ما لم يقر الدليل على عكس ذلك. وعليه قد يكون الحائط الفاصل بين عقارية مملوكة للجارين معاً، وإما أن يكون مملوكاً ملكية خاصة لأحدهما وحده (بمعنى ملكية مشتركة أو غير مشتركة)

(1) الحائط ملكية مشتركة بين الجارين:

تعود الملكية المشتركة للحائط من طرف الجارين بسبب إما لأن الجارين قد اشتركا في إقامته، أو لأن أحدهما أقامه وسمح بعد ذلك بإشراك الجار الآخر فيه بمقابل أو بدون مقابل.

وعليه تثار في هذا الصدد بعض الإشكالات خاصة فيما يتعلق بإثبات في الاشتراك في هذا الحائط أو في حقوق الشركاء في الحائط المشترك.

(2) إثبات الاشتراك في الحائط المشترك:

تقضي القاعدة العامة في الإثبات أن عبء الإثبات يقع على من يدعي الاشتراك في الحائط، حيث أنه إذا ادعى أحد المالكين الاشتراك في ملكية الحائط ولم يكن حقه مسجلا في السجل العقاري أو كان في منطقة لم يجر فيها التحديد فإن القاعدة العامة في الإثبات تقتضي بأن يقيم مدعي الاشتراك الدليل على ذلك، بينما نجد أن موقف المشرع الجزائري وعلى غرار بعض التشريعات، خرجت عن هذه القاعدة بوضعها قرينة في هذا الصدد وذلك طبقا للمادة 707 ق.م.ج والتي تنص على: " الحائط الذي يكون مشتركا حتى مفترقا، ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك "، إذ يشترط لقيام هذه القرينة توافر شرطين :

-أن يكون الحائط فاصلا بين بنائين، من ثمة لا تقوم القرينة إذا كان هناك أرضان متلاصقان لمالكين مختلفين، وكذلك لا تقوم القرينة إذا كان هناك بناء مجاور لأرض فضاء أو لفناء أو لحديقة أو لأرض زراعية وقد أقيم حائط في الحد الفاصل بينهما.

-أن يكون الحائط قد فصل بين البنائين منذ إنشائه فإذا أقيم الحائط ولم يكن هناك إلا بناء واحدا فإن الحائط يكون جزءا من هذا البناء وحده. وإذا أقيم بعد ذلك بناء ملاصق للبناء الأول فإن الحائط لا يكون مشتركا بل يكون حائطا فاصلا بين البنائين غير مشترك وهو ملك تام لصاحب البناء.

ثانيا :حقوق الشركاء في الحائط المشترك

تنص المادة 704 من القانون المدني على >> لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته.

فإذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له، فإن نفقة ترميمه وإعادة بنائه تكون على الشركاء كل بنسبة حصته فيه<<. من استقراء هذه المادة يمكن أن نستنتج أن لكل شريك في الحائط أن يستعمله على أن استعماله مقيد بما يلي :

أ- أن يكون الاستعمال بحسب الغرض الذي أعد له، بمعنى استئثار كل شريك به بحيث يسند عليه بنائه، كما يمكنه إقامة عوارض فقط الحائط المشترك ليسند عليها كل شريك سقف بناؤه، ومن ذلك أيضا إحداث حفر في الحائط لتهيئة مكان للمدفأة أو الدواليب، أو لمد مواسير المجاري أو المياه.

ب- يشترط ألا يتحمل الحائط فوق طاقته، وألا يحول هذا الاستعمال، دون استعمال الشريك الآخر له وألا يترتب عليه ضررا بالغير أو بذات الحائط ومن أمثلة هذه الاستعمالات التي تجوز تحميل الحائط ما لا يتحملة المباني، وتجاوز الفتحات نصف سمك الحائط، أو تجاوز العوارض الموضوعه عليه هذا الحد، فلا يضع من العوارض إلا بمقدار نصف ما يتحمل الحائط حتى يدع لشريكه مجالا لاستعمال حقه، وإذا وقع خلافا بين الشريكين في استعمال حق كل منهما جاز الالتجاء إلى القضاء¹ ولما كان شيوع الحائط المشترك شيوعا إجباريا نظرا للغرض الذي أعد له الحائط فإنه لا يجوز لأي من الشريكين أن يطلب قسمة الحائط. كما لا يجوز له التصرف في حصته الشائعة فيه مستقلة عن العقار الذي يملكه ولا يجوز لدائنيه لحجز على هذه الحصه الشائعة استقلالا. (2)

● إصلاح الحائط وتعليته:

تنص المادة 704 الفقرة 2 من القانون المدني على أنه إذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له، فإن نفقة ترميمه وإعادة بناءه تكون على الشركاء كل بنسبة حصه فيه، بمعنى أنه إذا أصاب الحائط المشترك خلا، بحيث أصبح غير صالح للغرض الذي أعد له ولم يكن الخلل راجع إلى خط أحد الشركاء فإن نفقة إصلاحه وترميمه يلتزم بها الشركاء كل بنسبة حصته في الحائط المشترك .

أما فيها يتعلق بالتعليه فتتص المادة 705 ق. م. ج بأنه: >> للمالك إذا كانت له مصلحة جدية في تعليه الحائط المشترك أن يعليه بشرط أن لا يلحق بشريكه ضررا بليغ، وعليه أن يتحمل وحده نفقة

¹ مونة مقالاتي، مرجع سابق، ص 217

² أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 995

التعليه وصيانة الجزء المعلى وأن يقوم بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادرا على حمل زيادة العبء الناشئ عن التعليه دون أن يفقد شيئا من متانته.

فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحا لتحمل التعليه فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته، بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته هو بمقدار الاستطاعة، ويضل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركا دون أن يكون للجار الذي أحدث التعليه حق في التعويض.<<

وبهذا فإن للمالك أن يستعمل الحائط المشترك بحسب الغرض الذي أعد له. وقد يتطلب منه في بعض الأحيان تعليه حتى يستر سطح البناء أو الطبقات الجديدة التي يراد إنشائها، فإذا اتفق الشريكان على التعليه تحمل كل منهما نصيبه في نفقاتها، وإذا لم يتفق الشريكان جاز لأي منهما أن يستقل بالقيام بالتعليه وذلك بشرط أن تكون له مصلحة جدية في هذه التعليه وألا يلحق بشريكه ضررا بليغا.

وإذا انفرد الشريك بالتعليه سواء كان ذلك بموافقة الشريك الآخر أو كان بدون موافقته فإنه يجب على هذا الشريك الذي قام بالتعليه أن يتحمل وحده نفقات التعليه وصيانة الجزء المعلى، كما يجب عليه أن يقوم بجميع الأعمال اللازمة لجعل الحائط يتحمل زيادة العبء الناشئ عن التعليه دون أن يفقد شيئا من متانته، بحيث يتحمل نفقات صيانة الجزء الأسفل من الحائط إذا كانت الصيانة لازمة بسبب زيادة العبء الناشئ عن التعليه⁽¹⁾.

وإذا لم يكن الحائط المشترك صالحا لتحمل التعليه فإن للشريك الذي يرغب فيها أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته بشرط أن تكون له مصلحة جدية في ذلك، وألا يلحق بشريكه ضررا بليغا. وإذا انفرد أحد الشريكين بتعليه الحائط المشترك في الحالات السابقة أصبح الجزء المعلى ملكا خاصا له، وذلك سواء تمت التعليه دون تجديد الحائط أو بعد تجديده، فإذا ما أصبح للشريك الآخر حاجة إلى الإفادة من الجزء المعلى فقد أعطاه حق الاشتراك فيه جبرا على مالكة مقابل دفعه نصف قيمة نفقات

¹ نفس المرجع، ص.ص. (220. 221)

التعلية، ونصف قيمة الأرض التي تقوم عليها الزيادة في السمك، إن كانت هناك زيادة من ناحية الشريك الذي قام بالتعلية وذلك حسب المادة 706 ق.م.ج.

ثانياً: الحائط غير المشترك

يعد الحائط الغير مشترك ذلك الحائط الذي تكون ملكيته خالصة لأحد الجارين ويتحقق ذلك إذا أثبت أحد الجارين ملكيته وحده للحائط أو إذا انتقت القرينة القانونية على اشتراك الجارين في ملكية الحائط الفاصل بين البنائين المملوكين لهما، وقد نصت المادة 708 من القانون المدني الجزائري على ذلك بقولها: >> ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 697. غير أنه ليس لمالك الحائط أن يهدمه مختاراً دون عذر قانوني إن كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط. << وبهذا يجب تناول أمرين في هذا الإطار:

1- تحويط الملك والاشترك في ملكية الحائط الفاصل : يقصد بتحويط الملك إنشاء سياج فاصل بينه وبين ملك الجار فهو يختلف عن وضع الحدود (المدرّوس سابقاً) وذلك لأن المالك له الحرية الكاملة في تحويط ملكه وعدم تحويطه، حيث ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه كله أوتسويره، ولمن يريد من الجارين ذلك فله أن يفعل ولكن دون أن يجبر جاره على المساهمة في ذلك. فإذا بنى الحائط بينه وبين جاره بناه على نفقته وعليه وحده أن يقوم بصيانته. كما لا يجوز للجار أن يشترك في ملكية الحائط الفاصل جبراً على مالكه، وذلك فيما عدا الحالة التي ينفرد فيها أحد الشركاء بتعلية الحائط المشترك. والجار الذي يملك الحائط الفاصل ملكية خالصة له وحده حق استعماله والتصرف فيه سواء كان هذا التصرف تصرفاً مادياً أو تصرفاً قانونياً. وإذا قام الجار بتعلية الحائط غير المشترك على نفقته، فيجوز لجاره أن يطلب الاشتراك في الجزء المعلق، ويصبح الحائط كله مشتركاً ولكن شريطة أن يكون الحائط منذ بدايته حائطاً مشتركاً حتى بعد التعلية⁽¹⁾.

2- هدم الحائط دون عذر قوي:

¹ نفس المرجع، ص.ص. (224. 226)

نص المشرع الجزائري في المادة 708/2 من ق.م.ج على قيد حق الجار في أن يتصرف في الحائط بالهدم بقوله <>... ومع ذلك فليس لمالك الحائط أن يهدمه مختارا دون عذر قوي إذا كان هذا يضر بالجار الذي يستتر ملكه بالحائط <<.

حيث يرجع الفقه ذلك إلى أعمال تطبيقات نظرية التعسف في استعمال حق الملكية، فالمالك الذي يهدم الحائط دون عذر قوي مسببا بذلك ضررا كبيرا للجار الذي يستتر ملكه بهذا الحائط يكون متعسفا في استعمال حقه، لأنه يرمي إلى تحقيق مصالح قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما قد يصيب الغير من ضرر بسببها.

ولهذا يمنع على المالك إجراء هدم الحائط الفاصل إذا توافرت شروط من بينها:

- أن يكون ملك الجار مستترا بالحائط فيكون ملك هذا الجار مسورا من جهات ثلاث والجهة الرابعة هي التي يستتر فيها بالحائط، أما إذا كان ملك الجار غير مسور إلا من جهتين، أو من جهة واحدة أو كان غير مسور أصلا، فلا يمكن القول بأنه مستترا بالحائط الفاصل.
- ويجب أن يكون من شأن هدم الحائط أن يضر بالجار و ألا تكون حاجة المالك إلى الهدم ملحة بمعنى < لا يكون لديه عذر قوي في الهدم >⁽¹⁾.

المطلات والمناور

عند إقامة بناء يقتضي الأمر ثقب فتحات في حيطانه ينفذ منها الضوء والهواء إلى داخل بناء ويمكن منها الإطلال للنظر إلى الخارج، فإذا أعدت هذه الفتحات لهذه الأغراض الثلاثة معا (الضوء، الهواء النظر) سميت مطلا وذلك كالنوافذ والشبابيك والشرفات والبلكونات والخارجات بوجه عام. وإذا اقتصر على الضوء والهواء دون النظر سميت منورا. وتصنف المطلات إلى نوعين؛ إما أن تكون مطلات مواجهة أو مطلات منحرفة.

أولا: حرية المالك في فتح المطلات

1- المطلات

¹ أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.ص. (1005. 1006)

والمطلات المواجهة هي تلك التي يمكن الإطلال منها مباشرة على ملك الجار مباشرة دون حاجة إلى الالتفات يمينا أو شمالا، و المطلات المنحرفة فلا يمكن الإطلال منها على ملك الجار إلا بعد الالتفات يمينا أو شمالا أي إلا بعد الانحناء إلى الخارج. ولما كان المطل المواجهة هو أشد الفتحات مضايقة للجار ويليه المطل المنحرف ثم المنور فقد جعل القانون لكل واحد حكمه وقيد المطل المواجه بقيد أشد من قيد المطل المنحرف، وأطلق المنور من كل قيد.

أ/ المطل المواجه:

قيد المشرع الجزائري فتح المطلات المواجهة بنص المادة 709 ق.م.ج التي تقضي بأنه >> لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء.

وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لمالك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بينها أعلاه، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل <<.

وبهذا يمكن القول أن المشرع قيد فتح المطلات المواجهة بوجوب ألا تقل المسافة بين هذه المطلات وملك الجار عن مترين، وتتحد نقطة البداية التي تقاس منها المسافة من ظهر الحائط الذي فتح فيه المطل، فلا تقاس هذه المسافة من داخل الحائط، وإذا كان هذا المطل مشربة أو خارجة فتكون البداية هي الحافة الخارجية للمشربة أو الخارجية، أما نقطة النهاية دائما هي الحد الفاصل بين العقارين، وإذا كان العقاران يفصل بينهما حائط مشترك، فالخط الفاصل هو منتصف سمك الحائط، وإذا كان البناء على مسافة أقل من متر أو مترين أو متر ونصف عن الخط الفاصل، أو كان على الخط الفاصل فإنه لا يجوز فتح أي مطل مواجه للجار.

كما يجب مراعاة هذه المسافة مهما كانت طبيعة المطل سواء كان نافذة أو مشربة أو خارجة، ومهما كان العقار المجاور سواء كان بناء أو أرض ويستوي أن يكون مسكونا أو غير مسكون ولكن لا يسري هذا القيد إذا كان مفتوحا على الطريق العام.

ب/المطل المنحرف :

يعرف هذا المطل بكونه المطل الذي لا يتسنى النظر منه بطريقة عمودية على ملك الجار، بحيث أن الإطلال منه يحتاج إلى الالتفات يمينا أو شمالا أو الانحناء للخارج وهو ما يتحقق حيث ينتج المطل في حائط يمثل زاوية مع حد الملك مع الجار أو حيث يجري فتح نافذة في حائط تقع على خط واحد مع ملك الجار.

وقد قيد المشرع الجزائري فتح المطلات المنحرفة بمسافة لا تقل عن 60 سم وذلك طبقا للمادة 710 ق.م.ج التي تنص على: >> لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن 60 سم من حرف المطل على أن هذا التحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام.<<.

وبهذا طالما كان المطل منحرف لا يمكن من النظر المباشر على ملك الجار فإن المشرع قيده بمسافة تقل عن 60 سم تقاس من حافة المطل التي تقع ناحية الجار، غير أنه إذا كان مواجه في الوقت ذاته للطريق العام، فإن هذا القيد يترك وبالتالي لا يتقيد المالك عند فتح المطل بأية مسافة بينه وبين جاره. وفي حالة فتح المطل المنحرف بأقل من المسافة القانونية المطلوبة ولم يكن مواجهها لطريق العام فإن من حق الجار أن يطلب سده، فإذا سكت الجار عن المطالبة بسد هذا المطل مدة 15 سنة ولم يكن ذلك عن تسامح منه سقط حقه في الاعتراض والمطالبة بسد هذا المطل.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك مطلات معفاة من قيد المسافة وهي :

أ / الأبواب ومداخل العقار فهي لا تعد مطلات، بل هي موجودة أصلا للدخول إلى العقار والخروج منه.

ب/ المطلات التي لا تكشف من العقار المجاور إلا حيطانها مسدودة ما لم تهدم هذه الحيطان، أو لا تكشف إلا السطح أو التي لا يبصر منها الناظر إلا السماء فالحكمة من قيد المسافة في هذه الحالات منعدمة.

ج/ المطلات المواجهة للطريق العام⁽¹⁾

- حكم المطلات المفتوحة دون مراعاة المسافة القانونية

¹ مونية مقلاتي، المرجع السابق، ص.ص. (235.236)

إذا وجب قيد المسافة في المطل وكان مستوفيا له، فإنه يعد استعمالا لرخصة في حدودها القانونية ولا يعتبر المطل مواجهها كان أو منحرفا في هذه الحالة حق ارتفاق على العقار المجاور بل هو قيد من قيود الملكية لمصلحة العقار المجاور، ومن ثمة فلا يجوز للجار أن يطلب سده وإنما له أن يستعمل ملكه في الحدود المقررة فيقيم حائط لبنائه على حدود هذا الملك ما دام أنه لا يفتح فيه مطلا، ومهما مضى على هذا المطل من زمن فلا يجوز لصاحبه أن يتمسك بأنه قد كسب بالتقادم ارتفاق المطل لأنه إنما يستعمل رخصة.

أما إذا فتح المطل على أقل من المساحة القانونية فإن للجار أن يطلب سده ولو لم يصيبه ضرر لأن فتحه على هذا النحو يعتبر اعتداء على ملك الجار وقد يترتب على تركه أن يكسب صاحبه حق ارتفاق بالمطل، وعلى القاضي في هذه الحالة أن يحكم بسد المطل متى طلب الجار ذلك دون أن يبحث فيما إذا كان هذا الجار قد أصابه ضرر من فتحه.

وإذا سكت الجار عن الاعتراض على هذا المطل عفوا و تسامحا منه فإن فتحه على أقل من المسافة القانونية لا يؤدي إلى كسب حق ارتفاق بالمطل مهما مضى عليه من زمن لأن الحيابة لا تقوم على عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح.

أما إذا كان فتح المطل على أقل من المسافة القانونية يتضمن معنى التعدي ومضت عليه مدة التقادم، فإن صاحبه يكسب بالتقادم حق ارتفاق بالمطل طبقا للفقرة 2 من المادة 709 بنصها على: >>.. وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة، السابق بيانها أعلاه، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل<<.

هذا ويعد اثر كسب ارتفاق المطل بالتقادم لا يقتصر على التحلل من قيد المسافة القانونية بحرمان الجار من طلب سد المطل المفتوح على أقل من هذه المسافة، بل يتضمن أيضا إلزام الجار بأن يراعي المسافة القانونية بين المطل والبناء الذي يقيمه وذلك على طول البناء الذي فتح فيه هذا المطل.

وإذا كان المطل غير المستوفي لقيد المسافة مفتوحاً لمدة سنة واستوفى شروط دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة بأن كانت الحياة صحيحة خالية من العيوب وليست على سبيل التسامح، فإن 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 الاتفاق، فيكون على صاحب المطل وقد رفعت عليه الدعوى الموضوعية أن يثبت أنه كسب حق ارتفاق المطل بسبب من أسباب كسب حقوق الارتفاق ومنها التقادم.

وإذا انهدم الحائط الذي به المطل وأعيد بناؤه قبل مضي 15 سنة جاز للبانى أن يعيد المطل الذي اكتسبه بالتقادم في موضعه كما كان، أما إذا أعيد البناء بعد 15 سنة، فإن ارتفاق المطل المكتسب بالتقادم يسقط بعدم الاستعمال مدة 15 سنة.

ثانياً/حرية المالك في فتح المناور

تنص المادة 711 ق. م. ج على أنه: >> لا تشترط أية مسافة لفتح المناور التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها، ولا يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور دون أن يمكن الإطلاع منها على العقار المجاور <<.

وبهذا نجد أن المنور لا يشترط في فتحه أية مسافة بمعنى أن الفتحات في الحائط تعلو قاعدتها عن قامة الإنسان المعتادة وتعود مسألة تقدير ارتفاع العلو إلى قاضي الموضوع وهو يختلف باختلاف الزمان. فكل ما يشترط فيه أن يكون على ارتفاع معين وألا يستعمل إلا لنفاذ النور ومرور الهواء فلا يجوز الإطلاع منه على العقار المجاور، وللمنور الذي استوفى هذه الشروط حكم في القانون، يترتب عنها أنه لا يمكن للجار الاعتراض على المنور وطلب سده لانتفاء الضرر منه، وإنما يكون له أن يبني على حدود ملكه مباشرة دون ترك أية مسافة ولو ترتب على هذا البناء سد المنور أو انعدام الفائدة منه، ولا يمثل فتح المنور في هذا الإطار تعدياً على ملك الجار.

غير أنه قد يكون في بعض الأحيان على الارتفاع القانوني المطلوب ومع ذلك يمنع ويجب إزالته إذا أمكن منه رؤية منزل الجار، بل للجار طلب سد المنور المفتوح في ملك جاره ولو كان على الارتفاع القانوني إذا كان فتحه يسيء استعماله مثال رمي المخلفات على ملك الجار (استعمال غير مشروع). هذا وإذا فتحت المناور على ارتفاع أقل من قامة الإنسان المعتادة أو أقل من مترين أو مترين ونصف، يجوز للجار الاعتراض عليها أو المطالبة بسد الجزء السفلي منها، بما يمنع الإطلال من خلالها، ولكن إذا استمرت المناور مفتوحة على هذا الوضع المخالف للقانون وفقا لهذه الحالة لمدة 15 سنة ولم توجد مظنة التسامح اعتبرت من قبل المطلات واكتسبت بالنقادم ارتفاع بها على ملك الجار.

المرجع: نقلا عن مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، دار هومة، الجزائر، 2019.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.

