

تاريخ القبول: 2021/10/17

تاريخ الإرسال: 2021/09/01

حق المطل في القانون المدني الجزائري

The right of the overlook ink in the Algerian civil Law

لعشاش محمد^{1*}¹ جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، (الجزائر)، lachachemoh@gmail.com

المخلص:

يحق للمالك قانونا فتح مطلات على الملكية المجاورة للإطلال منها إلى الخارج، شرط احترامه لقيد المسافة القانونية وهي بالنسبة للمطلات المواجهة لا تقل عن مترين على ملك الجار، بينما في المطلات المنحرفة لا تقل عن ستين سنتيمترا ما لم يكن المطل المنحرف مواجهها في الوقت ذاته للطريق العام. أجاز المشرع الجزائري اكتساب ارتفاع المطل غير القانوني بالتقادم إذا لم يعترض الجار عليه طيلة مدة التقادم.

الكلمات المفتاحية: المالك، التقادم، الجزاء، حق المطل، القانون الجزائري.

Abstract:

The owner is legally entitled to open views of the neighboring property in order to look out from the outside, provided that he respects the restriction of the legal distance and is with respect to the facing frontiers no less than two meters on the property of the neighbor, while in the deviant views not less than sixty centimeteres unless the perverted view is facing at the same time the main road. The Algeria legislator permits the acquisition of an illegal provision for statute of limitations if the neighbor does not object to it during the statute of limitations.

Keywords: Owner, Prescription, Sanction, The right of overlooking, Algerian Law.

مقدمة:

للمالك حق التمتع والتصرف وحده في ملكيته العقارية للاستفادة من مزاياها ومنافعها كما يشاء، ما لم يكن ذلك مخالفا للقوانين والأنظمة المعمول بها⁽¹⁾، فله أن يبني على حافة ملكه ما يشاء من بناء، وأن يفتح فيه ما يشاء من مطلات للإطلال منها إلى الخارج وبالأبعاد التي يراها مناسبة، غير أنه حرصا على حقوق الجوار وتجنباً لإحراجهم وحفاظاً على العلاقات الجوارية⁽²⁾، فقد أخضع المشرع الجزائري فتح المطلات على الجوار لجملة من القيود نصت عليها المادتان 709 و710 من القانون المدني الجزائري، يجب على المالك مراعاتها وإلا كان متعسفا في استعمال حقه في الملكية يطاله القانون، وهذا احتراما لحقوق الجوار وإرساء لقواعد قانونية ملزمة ومن أجل المحافظة على الطابع الجمالي للمباني، فهي بمثابة قيود سلبية تمنع المالك من القيام بعمل ما على ملكيته العقارية مراعاة لحقوق الملاك المجاورين⁽³⁾، وهي قيود عامة ومشتركة ومتقابلة مفروضة على كل الملاك دون تمييز. وعليه نطرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى وفّق المشرع الجزائري في تحقيق التوازن في فتح المطلات بين مصلحة المالك في التمتع بملكه العقارية، وبين مصلحة الجار بعدم الإضرار به وبالعلاقات الجوارية التي يحميها القانون؟.

نجيب على هذه الإشكالية من خلال المحاور الآتية، حيث نتناول مفهوم حق المطل(محور أول)، أحكام حق المطل(محور ثان)، الجزاء المترتب على مخالفة قيد المسافة القانونية في المطل(محور ثالث).

المحور الأول: مفهوم حق المطل

تعد المطلات والنوافذ والشرفات والشبابيك من مستلزمات البناء مسكونا كان أو غير مسكون، فهي ليست قبور، لذلك فإنه من حق المالك فتح مطلات على الجوار، رغم أنها محل إحراج ومضايقة للجار، وللتعرف أكثر على هذه المطلات نتناول تعريفها (أولا) ثم أنواعها (ثانيا).

أولاً: تعريف المطلات

المطلات هي فتحات يحدثها المالك في ملكه للنظر منها إلى الخارج ولمرور الهواء والضوء، وذلك مثل النافذة⁽⁴⁾، كما عرفها آخر بأنها: فتحات تمكّن من إدخال الهواء والنور والنظر إلى الخارج ينشئها صاحب البناء حتى يتسنى له النظر منها إلى الخارج في الوضع العادي للإنسان⁽⁵⁾، كالنوافذ والأبراج والشرفات والخارجات⁽⁶⁾.

وعليه فإن المطلات هي عبارة عن فتحات يحدثها المالك في الجدران من أجل دخول الهواء والضوء والنور إلى غرف المبنى، كالنوافذ والشبابيك والشرفات والخارجات عن حدود الواجهات بشكل عام.

والشرفات هي عبارة عن نتوءات في البناء معدة للنظر منها إلى الخارج شأنها في ذلك شأن المطلات وهي تخضع لنفس القيود والضوابط لاسيما ما تعلق منها بقيد المسافة القانونية⁽⁷⁾.

ثانياً: أنواع المطلات

المطلات نوعان : مطلات مواجهة، ومطلات منحرفة.

1- المطلات المواجهة: وتسمى أيضا بالمطلات المستقيمة أو المقابلة لأنها تكون في وضع مقابل تماماً لملك الجار تسمح بالنظر إلى ملك هذا الجار مباشرة⁽⁸⁾، دون حاجة إلى الانحناء إلى الخارج أو الالتفات يمينا أو يسارا⁽⁹⁾، ما يعني أن عقار الجار كله أو بعضه يقع في مواجهة الفتحات، وذلك كالنوافذ التي تكون في واجهتين لبنائين متلاصقين تأخذ شكل خط مستقيم، وكان كل منهما يمتلكه شخص غير الشخص الآخر، وكالشرفات المواجهة للعقارات المقابلة لها من أية ناحية من النواحي، حيث يمكن للشخص أن ينظر منها مباشرة دون تحمله مشقة الانحناء.

لذلك فإن هذا النوع من المطلات تتسم بخطورة على الجار، لأنها تشكل له إخراجاً من خلال النظر منها والإطلال على عقار الجار مباشرة، لهذا السبب لا يجوز للمالك فتحها على أرض الجار ما لم تحترم المسافة القانونية المسموح بها وهي مترين على الأقل، وينطبق هذا الحكم على الشرفات والنوافذ فهي مطلات مستقيمة لذلك لا يجوز إنشاؤها إلا على بعد مترين من أرض الجار.

2- المطلات المنحرفة: وتسمى كذلك بالمطلات المائلة وهي التي لا تسمح بالنظر إلى ملك الجار إلا بالاتفاف إلى اليمين أو إلى الشمال أو بالانحناء إلى الخارج، لذلك فهي ليست كالمطلات المواجهة التي تكون في مواجهة ملك الجار مباشرة، فهي مطلات مائلة وليست مستقيمة.

فهي تلك الفتحات التي تمكن من رؤية الجار لجاره لكن بطريقة غير مباشرة، ذلك أن الخط العمودي على الحائط الذي يوجد به المطل لا يلاقي ملك الجار في أية نقطة منه. ولهذا فإن هذه المطلات المنحرفة تفترض أن يكون حد ملك الجار زاوية مع حائط الملك الذي توجد فيه الفتحات، فلا يمكن رؤيته إلا بالانحناء إلى الخارج من تلك الفتحات، وتعتبر مطلا منحرفا بالنسبة لعقار الجار الذي يقع خط واحد مع العقار الذي توجد فيه.

لذلك فإن هذه المطلات لا تتسم بخطورة على الجار كما هو الحال بالنسبة للمطلات المواجهة، إلا أنها تخضع هي الأخرى للتقييد رغم أنها أقل تأثيرا وإحراجا للجار المقابل من المطلات المواجهة.

المحور الثاني: أحكام فتح المطلات

تخضع المطلات في التشريع الجزائري للأحكام القانونية المنصوص عليها بموجب القانون المدني كقاعدة عامة، وهي تتمثل في قيد المسافة القانونية (أولا)، ومدى خضوع ارتفاق المطل لنظام النقاد (ثانيا)، وحكم فتح المطل في الحائط الفاصل (ثالثا).
أولا: خضوع المطل لقيد المسافة القانونية

وهو ما نصت عليه المادة 709 فقرة 1 من القانون المدني جاء فيها:

"لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل أو من الحافة الخارجية للشرقة، أو من النتوء..."

وأما المادة 710 من القانون المدني الجزائري فقد نصت:

"لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن ستين سنتيمترا من حرف المطل، على أن هذا التحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام".

يتضح من خلال هذه الأحكام أن للمالك الحق في فتح مطلات على الجار للتمتع بملكيته العقارية، دون اشتراط قبول وموافقة هذا الجار ورضاه، ودون أن يكون لهذا الجار الحق في الاحتجاج والاعتراض على فتح المالك لهذه المطلات مهما كان عددها لاستغلالها لأغراض النظر والتهوية والإطلال منها إلى الخارج، غير أن هذا الحق لا يخضع لإرادة المالك وحده وإنما يخضع لإرادة المشرع إذ يشترط في هذه المطلات أن تكون مطابقة للمسافة المحددة قانونا، والتي لا يجب أن تقل عن مترين في المطلات المواجهة نظرا لخطورتها على حرمة الجار لأنها تشكل إطلالا مباشرا عليه، وأن لا تقل عن ستين سنتيمترا بالنسبة للمطلات المنحرفة لكون هذه المطلات أقل خطورة من المطلات المواجهة فهي لا تشكل إخراجا كبيرا للجار، لذلك كانت المسافة المشروطة أقل، ويراعى أنه إذا كان المطل المنحرف مواجهها في الوقت ذاته للطريق العام فإن هذا الحظر يرتفع، فإذا فتح المالك مطلا مواجهها للطريق العام وكان المطل يعد في الوقت ذاته مطلا منحرفا بالنسبة لملك الجار، فلا يتقيد المالك لفتح مثل هذا المطل بمسافة معينة من ملك الجار من أي جانبي المطل⁽¹⁰⁾، ويشكل هذا التحريم استثناء عن القاعدة التي مفادها خضوع المطل المنحرف للمسافة القانونية تحت طائلة اعتباره مطلا مخالفا للقانون.

وتجدر الإشارة إلى أن اشتراط المسافة القانونية لفتح المطلات لا يقتصر على المباني المسكونة ولا المأهولة فحسب، وإنما تشمل كل المباني مسكونة كانت أو غير مسكونة، مسورة أو غير مسورة، أو كانت أرض فضاء، وسواء وجدت هذه المباني في المدينة أو في الريف، تابعة للملكية الخاصة أو للملكية العامة، أو كانت وقفية، بل وينبغي أن تراعى تلك المسافة حتى ولو لم تكن هناك مطلات مواجهة في العقار المجاور، ويجب مراعاة هذا القيد الوارد من حيث المسافة دون اهتمام بعد ذلك بارتفاع المطل أو عرضه.

فقيد المسافة القانونية لفتح المطل هو قيد عام يخضع للقواعد العامة التي تسري على أي مطل مهما كان نوعه، لذلك فهو لا يخضع للقواعد والأحكام الخاصة في القانون الخاص، وأما إذا وجد قانون خاص ينظم هذه المطلات كقوانين التهيئة والتعمير، فإنها تخضع لأحكامه طالما أنه يحدد مسافات معينة على خلاف القواعد العامة عملاً بقاعدة الخاص يقيد العام⁽¹¹⁾.

وهو قيد شامل لأنه يسري من جهة على جميع الملاك دون استثناء حماية للجوار، ومن جهة أخرى فهو قيد ينطبق على كل المباني، طالما أن أحكام المادة 709 من القانون المدني جاءت عامة دون تمييز بين محل وآخر، لذلك فإن هذه الأحكام تسري على كل المباني وسواء كانت مسكونة أو غير مسكونة، وهو ما قضت به المحكمة العليا في عدة قرارات صادرة عنها جاء في أحدها⁽¹²⁾:

لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين.

لا فرق بين المطل المتعلق بسكن، والمطل المتعلق بمحل".

وأما في حالة فتح هذه المطلات دون مراعاة شرط المسافة القانونية فإنها تعد مطلات مخالفة للقانون، يتعين على الجار رفع دعوى قضائية لفرض احترام المسافة القانونية، وهو حق مقرر للمالك فقط، لذلك فإن صفة التقاضي ضرورية لقبول الدعوى القضائية⁽¹³⁾، فلا تكفي فيها صفة الجوار لإثبات صفة التقاضي لأن هذه الدعوى من دعاوى إزالة مضار الجوار، وهي من دعاوى الملكية تطبيقاً لأحكام المادة 691 من القانون المدني⁽¹⁴⁾، وعليه فإن كل دعوى ترمي إلى دفع أي إخلال أو تجاوز من المالك لهذه القيود الواردة على حق الملكية ومنها قيد المطل، يجب أن تستند إلى ما يثبت العلاقة بين المدعي من التعسف والمدعى عليه في مضار الجوار.

تحسب المسافة القانونية من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل، أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء إلى نقطة النهاية، وهي حدود ملك الجار أي حدود الخط الفاصل بين العقارين والذي يشكل دائماً نقطة النهاية بالنسبة للمطل، أي من بداية خط الحائط للمطل أو حافة الشرفة إلى نهاية الخط الذي يفصل بين عقاري الجارين.

وأما في حالة وجود عقارين متقابلين ولكل منهما مطل مواجه، فيجب أن تكون المسافة بين حدي المباني مترين على الأقل إذا كانت مطلات في العقارين أو كانت عبارة عن نوافذ، وتتسع المسافة بين حائطي الجارين أكثر فأكثر إذا كانت المطلات عبارة عن شرفات حيث تقاس المسافة من الحافة الخارجية للشرفة وليس من ظهر الحائط كما هو الحال بالنسبة للمطل.

لذلك يجب أن تكون المسافة بين نقطة البداية ونقطة النهاية لا تقل عن مترين، وإذا كان العقاران يفصل بينهما حائط مشترك، فالخط الفاصل هو منتصف سمك الحائط، وعليه إذا كان الحائط المبني قائماً على مسافة نقل عن مترين من الخط الفاصل بين العقارين، أو كان من باب أولى قائماً على الخط الفاصل ذاته وهذا جائز، فإنه لا يصح في هاتين الحالتين أن تفتح في الحائط المشترك مطلات مواجهة أو منحرفة لعدم توفر شرط المسافة القانونية⁽¹⁵⁾.

1- لذلك يتضح أنه في حالة ما إذا كان كل من الجارين يرغب في فتح مطل مواجه للآخر، فإنه يجب على كل منهما أن يترك مسافة المترين على الأقل من حافة مطله إلى الخط الفاصل بينهما، بحيث إذا قيست المسافة فيما بين حائطي مطل كل منهما نجدها أربعة أمتار⁽¹⁶⁾، وأما بالنسبة للمطلات المنحرفة فلا يجب أن تقل عن سنتين سنتيمترا من حرف المطل إلى الخط الفاصل بين العقارين.

ويسري قيد المسافة القانونية على المطلات المنحرفة بقوة القانون ما لم يكن المطل المنحرف على العقار المجار هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام، حيث لا يعتد في هذه الحالة بشرط المسافة القانونية، وتكمن العلة في ذلك إلى أن هذه القيود قد فرضت في الأصل لمصلحة الأملاك الخاصة من العقارات المجاورة، فلا تسري والحالة هذه على المطلات والشرفات المفتوحة على الطريق العام لأنه مخصص أصلاً لإعطاء النور والهواء للكافة بما فيهم أصحاب العقارات الواقعة على جانبي هذا الطريق، فإذا فتح أحد هؤلاء المجاورين منورا أو نافذة على الطريق العام فلا يجوز لصاحب العقار الواقع على الطرف المقابل من الطريق منعه من ذلك مهما قلّ علو المنور أو ضاق عرض الطريق طالما لم يكن في مواجهة الجار.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أن المدخل المشترك لا يعد ملحقا بالطريق العام، لذلك لا يجوز لصاحب العقار الواقع على أحد جانبي هذا المدخل فتح نافذة على العقار المقابل من الجانب الآخر إذا كان عرض هذا المدخل يقل عن المسافة القانونية.

ومتى كان المطل قانونيا قد استوفى قيد المسافة القانونية فهو يعد استعمالا لرخصة قانونية، وفي هذه الحالة لا يعتبر المطل حق ارتفاق على العقار المجاور بل يبقى قيد من قيود الملكية العقارية مقرر لمصلحة صاحب المطل يخضع لأحكام القانون، على غرار فتح المناور⁽¹⁷⁾، وحق المرور المقرر لمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام⁽¹⁸⁾، فالقيود يجب أن تبقى خاضعة لما يفرضه القانون من أحكام، وأما إذا خالفت هذه الأحكام فإنها تفقد صفتها وتتحول إلى ارتفاقات تطبق عليها أحكام الارتفاق وليس الأحكام المطبقة على القيود القانونية الواردة على حق الملكية.

لذلك فإن الارتفاق هو حق ينقرر على عقار لمصلحة عقار آخر، يخرج بكل من العقار المرتفق والعقار المرتفق به عن النظام العام لحق الملكية⁽¹⁹⁾، ويتمثل هذا النظام في كون حق الملكية هو حق خال من كل قيد، سوى تلك القيود التي فرضها القانون، لذا فإن ما تقرر من قيود يخرج بالملكية عن حدود التنظيم العام فهو حق ارتفاق⁽²⁰⁾، وهذه القيود التي فرضها القانون منها ما تقرر للمصلحة العامة، ومنها ما تقرر للمصلحة الخاصة، وهي بهذا المفهوم تمثل التنظيم العام المألوف للملكية⁽²¹⁾.

فالقيود القانونية إذن هي ليست حقوق ارتفاق والتي مصدرها دائما فعل الإنسان المادي أو الإرادي متعلقة بعقار بالذات يجعل منها أعباء استثنائية⁽²²⁾، وإنما هي مقررة بقوة القانون لحماية مصالح الجوار، لذلك ليس للجار قبول أو رفض فتح مطل على عقاره، وإنما يخضع ذلك لنص القانون شرط احترام المسافة القانونية.

ثانيا: مدى اكتساب حق المطل بالنقد، وأثره القانوني

1: اكتساب حق المطل بالنقد

النقد هو نظام قانوني لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري محل الحيابة المستوفية للمدة والشروط القانونية المطلوبة⁽²³⁾، وهو سبب من أسباب كسب الملكية، يؤدي لسقوط الحق في الملكية بالنقد على أساس الحيابة لا بعدم الاستعمال، فعدم

الاستعمال لا يلغي الملكية مهما طال الزمن لأن من خصائص الملكية الدوام، وهو يقوم مقام سند الملكية.

وعليه فإن الأصل في القيود القانونية الواردة على حق الملكية كحق المظل هي قيود دائمة تدوم بدوام هذا الحق، باعتبارها تمثل الوضع العادي للملكية، لذلك فهي لا تزول بعدم الاستعمال، كما لا يمنع السكوت عنها من إمكانية المطالبة بها في أي وقت مهما طال الزمن⁽²⁴⁾. فهذه القيود غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب، لأن الإفادة منها تعبير من المباحات فلا تصلح للحيازة المكتسبة بالتقادم⁽²⁵⁾، وهي تعتبر استعمالاً لرخصة في حدودها القانونية، لذلك لا يعتبر المظل في هذه الحالة مواجهاً كان أو منحرفاً بمثابة حق ارتفاق على العقار المجاور، بل هو قيد من قيود الملكية مقرر لمصلحة العقار المجاور، وأما في الحالة التي لم يستوف فيها المظل المسافة القانونية فهو يخرج عن هذه الأحكام، ويتحول إلى حق ارتفاق للعقار المجاور يخضع للأحكام المطبقة على حق الارتفاق لاسيما من حيث اكتسابه بالتقادم⁽²⁶⁾.

وتطبيقاً لهذه الأحكام أجاز المشرع الجزائري حق اكتساب ارتفاق المظل المواجه على مسافة تقل عن مترين بالتقادم المكسب، بمرور خمس عشرة سنة كاملة من فتحه دون اعتراض الجار، وهو ما نصت عليه المادة 709 فقرة 2 من القانون المدني جاء نصها: "... وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مظل 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 المظل".

وعليه يتضح أن المطلات التي تقل عن مترين خلافاً للقانون تعتبر من قبيل الارتفاقات التي يجوز اكتسابها بالتقادم، وهو ما أكدته الاجتهاد القضائي الجزائري للمحكمة العليا معتبراً أن الحق في المظل المباشر وفتح نوافذ على مسافة أقل من المسافة القانونية بالنسبة للجار يشكل ارتفاعاً ظاهراً ومستمرًا يمكن اكتسابه بالحيازة للمدة الطويلة، شرط إثبات هذه الحيازة القانونية واستمرارها لمدة 15 سنة كاملة⁽²⁷⁾، وهو لا ينقطع إلا إذا مس بأصل الحق⁽²⁸⁾، لكن ما يلاحظ على قرارات المحكمة العليا هو أنها لم تكن بشرط المهلة القانونية لاكتساب ارتفاق المظل بالتقادم، وإنما اشترطت فضلاً عن ذلك

أن يكون الارتفاق ظاهراً ومستمراً وموجوداً، ما لم يكن هذا المطل الذي لم تحترم فيه المسافة القانونية مفتوحاً على سبيل التسامح، كون الحيازة لا تقوم على عمل يأتيه الغير على سبيل الرخصة أو التسامح كقاعدة عامة⁽²⁹⁾، وهو ما أكدته المحكمة العليا تطبيقاً للقانون⁽³⁰⁾.

ثانياً: الآثار القانونية لاكتساب المطل بالتقادم

يترتب على اكتساب ارتفاق المطل بالتقادم نتيجتان:

1- ليس للجار أن يطلب إزالة مطل مفتوح على أقل من المسافة القانونية تم اكتسابه بالتقادم، كما أنه ليس من حقه المطالبة بسده أو طلب إزالته، هذا في الحالة التي لا يريد فيها هذا الجار فتح مطلات في بنائه وهي النتيجة الأولى.

2- وأما النتيجة الثانية فإذا أراد الجار إقامة بناء مواجه لهذا المطل، فعليه مراعاة المسافة القانونية بين البناء الذي يقيمه وبين المطل المكتسب بالتقادم، فلا يجوز للجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين إذا كان المطل مواجهاً أو مستقيماً تقاس من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل، أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء، وأن لا تقل عن ستين سنتيمتراً من حرف المطل، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه هذا المطل، لأنه ملزم بمراعاة ما اكتسبه الجار بالتقادم من ارتفاق المطل⁽³¹⁾.

وأما إذا ترك الجار مسافة مترين من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل المكتسب بالتقادم، فلا يجوز للمالك صاحب حق الارتفاق بالمطل الذي كسبه بالتقادم منع الجار من البناء، فهو لم يكتسب حق ارتفاق بعدم البناء وإنما كسب حق المطل بالتقادم، كما لا يجوز له فتح مطلات أخرى على أقل من المسافة القانونية في ذات الطابق أو أعلاه أو أسفله أو على طول الجدار الذي فتح فيه المطل المكتسب بالتقادم⁽³²⁾، ذلك أن القول بأن حق المطل المكتسب بالتقادم يمتد إلى المطلات الأخرى علواً إلى الطابق الذي يليه، عملاً بقاعدة عدم تجزئة حق المطل المكتسب بالتقادم هو تفسير خاطئ لأحكام المادة 709 فقرة 2 من القانون المدني، والتي تطبق أحكامها على المطل المكتسب بالتقادم فقط دون أن تمتد أحكامها إلى المطلات الأخرى المنشأة حديثاً⁽³³⁾.

غير أنه من ناحية أخرى يمكن لصاحب المطل المكتسب بالتقادم أن يزيد في سعة المطل، طالما لم يقيد القانون سعة المطلات، وفي هذه الحالة إذا سكنت الجار عن توسعة المطل ولم يعترض عليه طيلة مدة التقادم سقط حقه أيضا في الاعتراض بالتقادم لصالح صاحب المطل.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أنه إذا تهدم الحائط الذي به المطل المكتسب بالتقادم وأعيد بناؤه من جديد، فإنه يعاد معه فتح المطل على حالته الأولى لأن الارتفاق لا يزول، ولا يجوز للجار الاحتجاج بتهدم المطل المكتسب بالتقادم لمطالبة صاحب المطل باحترام المسافة القانونية، ما لم يبق الحائط مهدما طيلة مدة التقادم حيث يسقط حق صاحب المطل المكتسب بمرور زمن التقادم، فلا يمكنه الاحتجاج بعد ذلك باكتساب المطل بالتقادم، وإنما يجب عليه احترام المسافة القانونية إذا أراد فتح مطل من جديد.

ثالثا- أحكام فتح المطلات في الحائط الفاصل

لم ينص المشرع الجزائري بموجب أحكام المواد المنظمة للحائط الفاصل⁽³⁴⁾ على إمكانية فتح مطلات أو مناور بالحائط الفاصل، وهذا خلافا للفقهاء الذي يرى إمكانية ذلك، غير أنه يجب التمييز بين ما إذا كان الحائط مشتركا (1)، أو غير مشترك (2).

1 - في الحائط المشترك: ليس لأحد الجارين أن يفتح فيه مطلات أو مناور، لأن هذا يتعارض مع الغرض الذي أعد له الحائط، وهو ستر لكل من العقارين اللذين يفصل بينهما⁽³⁵⁾، لذلك يمتنع على الجار أن يفتح فيه أي مطل بأي كيفية كانت، ولو لإدخال النور فحسب وحتى لو كان من زجاج نصف شفاف، إلا إذا وافق جاره على ذلك فهي وحدها التي تكفيه لتحقيق رغبته، أما إذا رفض هذا الجار فلا سبيل لفتح المطل أبدا.

لذلك فلا يجب على الشركاء في هذه الحالة مجاوزة القدر الواجب مراعاته في استعمال الحائط المشترك، وإذا أقدم أحد الجوار على فتح مطلات أو مناور في الحائط المشترك دون إذن صاحبه جاز للطرف الآخر أن يطلب سد هذه الفتحات⁽³⁶⁾، وعليه يستطيع الشريك في الحائط المشترك منع جاره من فتح أي مطل في الحائط، دون أن يكون ملزما على بيان أسباب موقفه السلبي، ويعد الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلا

بين بنائين مشتركا حتى مفرفهما، هذا ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك⁽³⁷⁾، فهو يأخذ حكم الشيء المشاع ويعد بذلك صورة من صور الشيوع في الملكية الخاصة بالجدران. لذلك فإن استعمال الحائط المشترك من طرف الملاك، كتعليقه أو إسناد السقف عليه دون إلحاق أي ضرر بالشركاء جائز، وهو يخضع لأحكام المادتين 704 و 705 من القانون المدني الجزائري، إلا أنه لا يجوز لأي مالك القيام بفتحات في الحائط المشترك أو الانتقاص من علوه أو سمكه أو القيام بأي عمل يمس بمتانتته، كفتح مطلات من أحد الشركاء، كما لا يجوز لأي مالك التمسك بالتقادم والأولوية في إنجاز الفتحات في الحائط المشترك ما دام أنها غير مشروعة أصلا ومخالفة لأحكام القانون⁽³⁸⁾.

2- في الحائط غير المشترك

1- كما لو أقام المالك حائطا لسترة داره على الحد الفاصل بين ملكه وملك جاره، فإن الأصل فيه جواز أن يفتح فيه ما يشاء من فتحات علوا كالمناور مثلا، وهذا لأن المالك حر في استعمال كل جزء من أجزاء أرضه مع مراعاة ما يفرضه القانون من قيود، دون فتح المطلات لأنها تخضع لقيد المسافات القانونية وهي غير متوفرة في هذا الحال.

2- ومراد التفرقة بين المناور والمطلات يرجع إلى أن القانون لم يشترط في المناور التقيد بأية مسافة بينها وبين أرض الجار سوى أن تعلو بمترين على الأقل من أرض الغرفة التي يراد إنارتها⁽³⁹⁾، غير أنها إذا استعملت للإطلال تحولت إلى مطلات تخضع للأحكام المطبقة على المطلات ومنها شرط المسافة القانونية.

3- لذلك يجوز للمالك فتح مناور في حائطه مهما قربت المسافة بين الحائط المفتوحة فيه وبين الأرض المجاورة، بل حتى ولو كان الحائط ملاصقا للحد الفاصل بين العقارين، شريطة أن تحترم مسافة الارتفاع في المنور المراد فتحه بألا تقل عن مترين من سطح الغرفة المراد تهويتها في التشريع الجزائري.

المحور الثالث: جزاء مخالفة أحكام فتح المطلات

يجب مراعاة في فتح المطلات احترام المسافة القانونية حسب نوع المطل، وأما إذا كانت هذه المطلات مخالفة للقانون جاز للجار طلب إزالتها أو سدها، وهو تنفيذ عيني(أولاً)، دون اشتراط حصول الضرر للجار(ثانياً).

أولاً: التنفيذ العيني

الأصل في المطلات المخالفة للقانون التنفيذ العيني، وذلك بطلب إزالتها⁽⁴⁰⁾، أو سدها بالزجاج المحجر أو تعديل مكانها، وهو جزاء لعدم احترام المسافة القانونية، وذلك برفع دعوى قضائية لفرض احترام المسافة القانونية وهي دعوى عينية مخولة للمالك باعتباره صاحب حق عيني دون الحائز العرضي تحت طائلة رفضها⁽⁴¹⁾، لأن التعويض وحده لا يكفي لإزالة الضرر والإحراج عن الجار، غير أنه يتعين على قاضي الموضوع في هذه الحالة التحقق أولاً من مدى توفر المطلات محل النزاع على المسافة القانونية قبل الفصل في النزاع بغلقها أو إزالتها تحت طائلة مخالفة القانون⁽⁴²⁾، خاصة وأن القاضي يتمتع بالسلطة التقديرية في تقدير الوقائع، دون أن يكون خاضعاً لرقابة المحكمة العليا.

كما أنه يجوز للقاضي بدلاً من أن يحكم بالتنفيذ العيني بسد المطل المخالف للقانون الأمر بتعديله، أو اتخاذ التدبير الذي يراه مناسباً لإزالة آثار المخالفة، وأما إذا قرر إزالة المطلات والشرفات المخالفة دون الاكتفاء بسدها بالزجاج المحجر مثلاً أسوة بالنوافذ، فإن قراره لا غبار عليه حيث لا يحدد القانون للقاضي طريقة معينة⁽⁴³⁾.

ومتى كان المطل غير مشروع فليس للمالك في هذه الحالة الدفع بطبيعة عقار الجار، بالقول أن ملك الجار مسوراً بحائط مرتفع لا توجد به فتحات، بحيث يمتنع النظر إليه من المطل الذي في حائط جاره وحتى وإن لم يلحقه ضرر، أو القول بأن بناء الجار غير مشروع ذلك مما يؤول للمصالح الإدارية المختصة، فالمالك مطالب باحترام المسافة القانونية في المطلات باعتبارها قيد قانوني ولا يجوز له الدفع بأي من الدفوع لتبرير عدم احترامه للقانون.

ثانيا: عدم اشتراط حصول الضرر

لا يشترط لطلب إزالة مطل غير مشروع إثبات الضرر، لأن الضرر يكون محققا متى كان المطل مخالفا للقانون، فالعبرة باحترام المسافة القانونية في المطلات باعتبارها من القيود القانونية التي ينظمها القانون وتخضع لأحكامه لا بمدى حصول الضرر، وعلى القاضي التحقق من مطابقة المطل للقانون وليس البحث فيما إذا أصاب الجار ضرر من ذلك أم لا⁽⁴⁴⁾، فالضرر يعد محققا في المطلات المخالفة وهو نتيجة طبيعية لعدم احترام المالك للمسافة القانونية، وهو ضرر غير مألوف ناتج عن تعسف المالك في استعمال حقه في الملكية، لذلك فإن عدم احترام ما يفرضه القانون من قيود هو تطبيق من تطبيقات نظرية التعسف لحد الإضرار بالجار من شأنه أن يؤدي إلى قيام المسؤولية التقصيرية⁽⁴⁵⁾.

وفي هذه الحالة لا يطلب من الجار المضرور إثبات الضرر باعتباره الركن الثاني من أركان المسؤولية طبقا للقواعد العامة، لأن المادة 709 من القانون المدني لا تشترط حصول الضرر للجار من فتح المطل، ويكفيه للاستجابة لطلبه معاينة إنجاز المطل الذي يجب أن تحترم فيه المسافة، لأنها ستشكل مصدر رؤية مباشرة على ملك الجار⁽⁴⁶⁾.

فعدم جواز أن يكون للمالك مطل مخالف للقانون معناه التحريم، والتحريم يقتضي إزالة الفعل المحرم، بغض النظر عما إذا كان هذا المطل أحدث ضررا أم لا، أو أنه سوف يؤدي إلى حدوث الضرر مستقبلا، لأن مع التحريم وعدم الجواز يكون الضرر محققا دون أن يتحمل الجار عبء إثباته.

وهو ما أكدته الاجتهاد القضائي الجزائري حيث جاءت قرارات المحكمة العليا كلها مطابقة لأحكام المادتين 709 و710 من القانون المدني، فقضت بشرعية هذه المطلات متى كانت مطابقة لأحكام القانون⁽⁴⁷⁾، في حين قضت بعدم شرعية أي مطل مخالف للقانون وأمرت بسده⁽⁴⁸⁾.

غير أنه في قرار آخر غريب صدر عن المحكمة العليا موضوعه نزاع حول الشرفتين المنجزتين على أقل من المسافة القانونية، حيث أيدت ما قضى به مجلس

القضاء بتعليق الجدار الفاصل بينهما واعتبرته حلا مناسباً لفك النزاع، وأنه ليس للمحكمة العليا أية رقابة على هذه الوقائع وهو ما يخالف أحكام المادة 709 من القانون المدني⁽⁴⁹⁾.

وأما بالنسبة للمطلات غير القانونية المفتوحة على الأراضي الفضاء وغير المبنية، فالأصل فيها أنها مفتوحة على سبيل التسامح بين الجيران، وكذلك تلك المطلات المعفاة من قيد المسافة القانونية كالأبواب ومداخل العقارات لكونها معدة أصلاً للدخول والخروج وليست للإطلال منها على الجار، وكذلك المطلات المطلّة مباشرة على الجدران في ملك الجار لعدم كشف حرمة الجار، ما لم تتهدم هذه الجدران وتزول بأي سبب من الأسباب، وكذلك المطلات التي لا تستهدف سوى النظر منها إلى السماء.

الخاتمة

نخلص في نهاية هذه الدراسة إلى القول بأن المالك لا يمكنه التمتع بملكيته العقارية المعدة لغرض السكن إلا بالاستفادة من مزاياها وإشباع غريزته من الملكية يوافق طبيعتها، لذلك فقد أجاز المشرع الجزائري للمالك حق فتح مطلات لدخول الهواء والضوء والإطلال منها إلى الخارج، غير أنه يجب خضوعها للمسافة القانونية حسب نوع المطل مواجهها كان أم منحرفاً حرصاً على حماية الجار.

فحق المطل هو قيد من القيود القانونية التي ترد على الملكية العقارية، فهو يقيد سلطات الملكية لكنه لا يلغيها أو يجمدها، فالمستفيد من قيد قانوني عليه مراعاة حدود هذا القيد حتى يحظى بالحماية القانونية، وأما إذا خالف المالك هذه الأحكام فإنه يجوز للجار طلب سد أو هدم كل مطل مخالف للقانون ولو لم يلحقه ضرر من ذلك.

لا يجوز اكتساب حق المطل بالتقادم لأنه قيد قانوني مقرر لمصلحة المالك بشروط، على خلاف حقوق الارتفاق، غير أن المشرع الجزائري خرج عن هذه القواعد عندما أقر لصاحب المطل غير القانوني حق اكتسابه بالتقادم بمرور مدة التقادم دون اعتراض الجار، معتبراً أن أحكام المطلات تطبق على المطلات القانونية باعتبارها قيود، وأما إذا لم تحترم فيها هذه الأحكام فتتحول إلى حقوق ارتفاق يمكن خضوعها لنظام التقادم بسكوت الجار، وهو ما أكدته المحكمة العليا مشترطة فضلاً عن ذلك ظهور الارتفاق

واستمراره المدة القانونية للنقادم مع توفر شروط الحيازة الصحيحة، كما أكدت على أن حق رفع الدعوى القضائية لفرض احترام المسافة القانونية مخول فقط للمالك الحقيقي تطبيقاً لأحكام المادة 709 فقرة 2، لذلك فإن صفة الجار محل اعتبار ولا يكفي الجوار. وعليه نقترح ما يلي:

- عدم تكريس حق اكتساب المطل المخالف للقانون بالنقادم، لكونه يظل من القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية بقوة القانون ولا يتحول لحق ارتفاق.
 - تقرير حق رفع الدعوى القضائية لطلب فرض احترام المسافة المقررة للمطلات للجار المتضرر مهما كانت صفته مالكا حقيقيا أو مجرد حائز عرضي.
- التوصيات:**

تعديل أحكام المادة 709 من القانون المدني الجزائري لتستجيب للاقتراحات أعلاه.
الهوامش والمراجع المعتمدة

1- تنص المادة 674 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 1975/09/30 معدل ومتمم على ما يلي: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

2- لم يعرف المشرع الجزائري حالة الجوار، وإنما اكتفت هذه القوانين بتنظيم علاقات الجوار وتبيان القيود الواردة عليها والجزاء المترتب على مخالفتها، انظر، وزارة عوطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 77

وأما الفقه فمنهم من حصر حالة الجوار في التلاصق بين العقارات، ومنهم من اعتبر الجوار باجتماع العقارات و تقاربها من بعضها، لأكثر لتفاصيل انظر، السيد عبد الوهاب عرفة، الشامل في حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار الفكر والقانون، القاهرة، مصر 2010، ص 21 وما بعدها

- وأما شخص الجار فهي صفة تتعقد لكل من يشغل العقار مالكا كان أو مستأجرا، انظر،
 أشرف جابر السيد، المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة الناشئة عن أعمال
 البناء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2010، ص22
- 3- خواجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الفكر،
 العدد الرابع، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 233
- 4- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان 2001،
 ص 193
- 5- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق،
 جامعة البحرين، البحرين 2012، ص 108
- 6- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي
 الحقوقية، بيروت- لبنان 2002، ص493
- 7- ولد خصال محمد، قيود الملكية العقارية- قيد المطلات والمناور- مجلة المنار،
 العدد الخامس، جوان 2018، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ص380
- 8- سليمي شهيدة، المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة-دراسة مقارنة-
 أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر
 بلقايد، تلمسان، الجزائر 2016، ص117
- 9- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص493
- 10- توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص192
- 11- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ج3، منشورات الحلبي
 الحقوقية، ط2، لبنان 2010، ص203
- 12- انظر قرار المحكمة العليا رقم 1027082 مؤرخ في 2017/01/12، م/ق،
 ع/2، ص139
- 13- انظر قرار المحكمة العليا رقم 206483 مؤرخ في 2001/3/28، الاجتهاد
 القضائي للغرفة العقارية، ج2، الجزائر 2004، ص 398

- 14- انظر قرار المحكمة العليا رقم 1075064 مؤرخ في 2017/10/12، م/ق، ع/2، الجزائر 2017، ص56
- 15- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ج9، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000، ص654
- 16- عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 110
- 17- تم تنظيم قيد حق فتح المناور بموجب المادة 711 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق
- 18- تم تنظيم قيد حق المرور بموجب المواد من 693 إلى 703 من القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه
- 19- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ج9، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000، ص654
- 20- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص335
- 21- عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص638
- 22- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 335
- 23- انظر المادة 827 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق
- 24- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص478
- 25- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص641
- 26- انظر المادة 867 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق
- 27- جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 224346 مؤرخ في 2002/02/20، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، ص403: " يشترط لاكتساب حق المثل بالتقادم أن يكون ارتفاعا ظاهرا ومستمرا وموجودا من جراء إحداث فتحة على ملك الغير، شريطة أن تكون الحيازة هادئة ومن دون إبهام وأن تستمر مدة 15 سنة دون اعتراض مالك العقار المجاور، ولا يكفي إثبات المدعي بأنه شيد بناءه قبل المدعى عليه للدعاء باكتساب ارتفاع المثل".

28- جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 1075011 مؤرخ في 2017/10/12، م/ق، ع/2، الجزائر 2017، ص46: " لا ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية أمام قاضي الاستعجال، لعدم مساسه بأصل الحق.

يحق للدائن، دون المدين، طلب قطع التقادم بالمطالبة القضائية.

لا أثر على التقادم، في حالة صدور حكم بعدم قبول المطالبة القضائية شكلاً.

29- انظر المادة 808 فقرة 1 من الأمر رقم 58-75 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق

30 - قرار المحكمة العليا رقم 658179 مؤرخ في 2011/05/12، م/ق، ع/2، الجزائر 2011، ص160

31- توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 197 وما بعدها

32- جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 499305 مؤرخ في 2009/01/11، م/ق، عدد خاص، ج3، الجزائر 2010، ص 366:

" إذا اكتسب أحد بالتقادم مطالاً مواجهها لملك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل.

حيث يستخلص مما سبق أن قضاة الموضوع أعطوا تفسيراً خاطئاً لنص المادة 709 فقرة 2 من ق.م، مما مؤداه أن حق ارتفاع المطل المكتسب بمضي مدة التقادم طبقاً للمادة 827 من ق.م، يقتصر على المطل الذي تتوفر فيه شروط المادة المذكورة، ولا يجوز لصاحبه أن يفتح مطلات أخرى في أية جهة من واجهة جاره مهما كان موقعها ما لم تراعى فيها شروط المادة 709 فقرة 2 من ق.م، ومن هنا يكون القضاة قد خالفوا القانون".

33- نلاحظ هنا أن الأحكام المتعلقة بنطاق الملكية المنصوص عليها بموجب المادة 675 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري لا يمكن تطبيقها على حق المطل

المكتسب بالتقادم، والتي جاء نصها: " وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا".

- 34- انظر المواد من 704 إلى 708 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق
- 35- انظر المادة 704 فقرة 1 القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه
- 36- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية- الحقوق العينية الأصلية- حق الملكية، مطابع الأديب دمشق، 1969، ص158
- 37- انظر المادة 707 من القانون المدني، المرجع السابق
- 38- وهو ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها رقم 338735 مؤرخ في 2006/03/15، م/ق، ع/1، الجزائر 2006، ص429 جاء فيه: " لا يجوز لمالك الحائط المشترك إحداث فتحات فيه أو الانتقاص من علوه أو سمكه أو القيام بأي عمل يمس بمتانته".

- 39- انظر المادة 711 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق
- 40- جاء في أحد قرار المحكمة العليا رقم 188803 مؤرخ في 1999/07/28، م/ق، ع/1، ص147: "من الثابت قانونا أنه لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وأن القرار المطعون فيه الذي أمر بغلق النافذة وبناء جدار يفصل بين العقارين على علو مترين بعد التأكد من أن النافذة محل النزاع لها مطل مباشر على منزل المدعى عليه في الطعن، قد طبق القانون تطبيقا صحيحا، ومتى كان كذلك يتعين رفض الطعن".

- 41- لأن الصفة من شروط قبول الدعوى، انظر المادة 13 فقرة 1 من القانون رقم 09-08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

- 42- وهو ما جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 373675 مؤرخ في 2006/10/11، ن/ق، ع/66، الجزائر 2006، ص395: " حيث يتبين من القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس ذهبوا إلى القول بغلق جميع المطلات والنوافذ الكائنة بالجهة

الجنوبية لأرضه دون أن يتعرضوا لمدى مراعاة الطاعن للمسافة المحددة بالمادة 709 من ق. م.

وحيث أنه فضلا عن ذلك أن مسألة مراقبة مدى مطابقة البناية لرخصة البناء هي مما يؤول للمصالح الإدارية المختصة.
وحيث بهذا فإن قضاة المجلس بفصلهم كما فعلوا يكونون قد أعابوا قضاءهم بالخطأ في تطبيق القانون لاسيما المادة 709 من ق. م، مما يجعله عرضة للنقض والإبطال".

43- توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 195

44- جاء في قرار المحكمة العليا رقم 358696 مؤرخ في 13/09/2006، م/ق، ع/2، الجزائر 2007، ص369: " يتعين على قضاة الموضوع إبراز ومناقشة مدى توفر المسافة القانونية من عدم ذلك عملا بأحكام المادتين 709 و710 من القانون المدني وليس على مدى وجود ضرر من عدم وجوده، ولا عبرة أيضا بشرعية البناء ومدى مطابقته لقوانين العمران فهو لا يؤثر على قيد المسافة التي يجب أن تحترم

45- انظر المادة 691 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق

46- وهو ما قضت به المحكمة العليا، انظر قرار رقم 312692 مؤرخ في 14/09/2005، نشرة القضاة، ع/62، ص397، وقرار رقم 390416 مؤرخ في 14/02/2007، م/ق، ع/2، ص407.

47- جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 54887 مؤرخ في 19/10/1988، مجلة القضاة، ع/4، الجزائر 1992، ص 28:

"ولما كان ثابتا- في قضية الحال- أن المطعون ضده احترام المسافة القانونية المنصوص عليها بموجب المادة 709 من القانون المدني، فإن قضاة المجلس بقضائهم بفتح النافذتين فإنهم طبقوا صحيح القانون، عندما أشاروا إلى أن

المسافة القانونية بين الشرفة والجدار الفاصل بين العقارين تقدر ب: 2،52 م
كما ظهر من تقرير الخبرة".

48- انظر قرار للمحكمة العليا رقم 188803 مؤرخ في 28/07/1999، المشار إليه سابقا

49- قرار للمحكمة العليا رقم 506915 مؤرخ في 08/04/2009، م/ق، عدد خاص، ج3، الجزائر 2010، ص349.

المراجع المعتمدة

أولاً: الكتب

- 1- السيد عبد الوهاب عرفة، الشامل في حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار الفكر والقانون، القاهرة، مصر 2010
- 2- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان 2001
- 3- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان 2002
- 4- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر 2009
- 5- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين، البحرين 2012
- 6- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ج3، منشورات الحلبي الحقوقية، ط2، لبنان 2010
- 7- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ج9، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000
- 8- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية- الحقوق العينية الأصلية- حق الملكية، مطابع الأديب دمشق، 1963

ثانيا: الرسائل الجامعية

- 1- أشرف جابر سيد، المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة الناشئة عن أعمال البناء- دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة حلوان 2010
- 2- سليمي الهادي، المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة- دراسة مقارنة- أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، الجزائر 2016

ثالثا: المقالات

- 1- خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد الرابع، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص ص 232-247
- 2- ولد خصال محمد، قيود الملكية العقارية- قيد المطلات والمناور- مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، جوان 2018، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، ص ص 279-293

رابعا: النصوص القانونية

- 1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30/09/1975 معدل ومتمم
- 2- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008

رابعا: القرارات القضائية للمحكمة العليا

- 1- قرار رقم 54887 مؤرخ في 19/10/1988، م/ق ع/1992، ص ص 28-31
- 2- قرار رقم 188803 مؤرخ في 28/07/1999، م/ق، ع/1، 1999، ص ص 147-150
- 3- قرار رقم 206483 مؤرخ في 28/3/2001، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج2، 2004، ص ص 398-401

- 6- قرار رقم 224346 مؤرخ في 20/02/2002، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، 2003، ص ص403-405
- 7- قرار رقم 312692 مؤرخ في 14/09/2005، ن/ق، ع/ع62، ص ص397 - 400
- 8- قرار رقم 338735 مؤرخ في 15/03/2006، م/ق/للمح/ع، ع/ع1، 2006، ص ص429
- 9- قرار رقم 358696 مؤرخ في 13/09/2006، م/ق/للمح/ع، ع/ع2، ص ص369 - 371
- 9- قرار رقم 373675 مؤرخ في 11/10/2006، م/ق، ع/ع66، 2006، ص ص395-398
- 10- قرار رقم 506915 مؤرخ في 08/04/2009، م/ق/للمح/ع، عدد خاص، ج3، 2010، ص ص349-352
- 11- قرار رقم 390416 مؤرخ في 14/02/2007، م/ق/للمح/ع، ع/ع2، ص ص410-407
- 12- قرار رقم 499305 مؤرخ في 11/01/2009، م/ق/للمح/ع، عدد خاص، ج3، 2010، ص ص366-369
- 13- قرار رقم 658179 مؤرخ في 12/05/2011، م/ق/للمح/ع، ع/ع2، 2011، ص ص160-163
- 14- قرار رقم 1075011 مؤرخ في 12/10/2017، م/ق/للمح/ع عدد2، 2017، ص ص46-49
- 15- قرار رقم 1075064 مؤرخ في 12/10/2017، ع/ع2، 2017، ص ص56-60
- 16- قرار رقم 1027082 مؤرخ في 12/01/2017، ج ر ع/ع2، 2017، ص ص139-142