

القيود الخاصة بفتح المطلات والمناور  
في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي  
Restrictions on the opening of Viewings and Skylights in the  
Algerian civil law and Islamic jurisprudence

د. بلخير حمداني، الجزائر، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية،  
جامعة أحمد دراية - أدرار - الجزائر  
[belkheir01@gmail.com](mailto:belkheir01@gmail.com)

تاريخ الإرسال: 2021-04-26 تاريخ القبول: 2021-12-22 تاريخ النشر: 2022-06-18  
الملخص:

يهدف هذا البحث إلى بيان الأحكام الخاصة بالقيود التي يفرضها القانون الجزائري على أصحاب المباني المتجاورة فيما يتعلق بالمسافات التي يجب عليهم مراعاتها عند إحداث فتحات في أبنيتهم، سواء أكان ذلك بغرض الإطلال إلى الخارج أو مجرد التهوية ومرور الضوء، ومقارنة تلك الأحكام مع ما ورد في الفقہ الإسلامي بخصوص هذه المسألة.  
الكلمات المفتاحية: المطلات، المناور، الجوار.

**Abstract:**

This research aims to indicate the provisions on the restrictions imposed by Algerian law on the owners of adjacent buildings with regard to the distances they must observe when making holes in their buildings, whether for the purpose of looking abroad or simply ventilation and the passage of light, and comparing those provisions with what is stated in Islamic jurisprudence on this issue

**Keywords :** Viewings. Skylights. Neighbourhood

\*المؤلف المراسل: حمداني بلخير، الإيميل: [belkheir01@gmail.com](mailto:belkheir01@gmail.com)

## المقدمة:

يشير التلاصق في الجوار مشاكل عديدة بين الجيران لذلك نجد أن التشريعات الوضعية تفرض العديد من القيود على الملاك المتجاورين، والتي من بينها تلك القواعد التي يجب على كل واحد منهم مراعاتها عندما يرغب في إحداث فتحات في بناته وهي الفتحات التي يسميها القانون الجزائري المطلات والمناور.

ويأتي هذا البحث بهدف توضيح تلك القيود التي نص عليها القانون المدني الجزائري، ومقارنتها بما يقابلها في الفقه الإسلامي، وذلك من خلال الإجابة على التساؤل التالي: ما هي القيود التي يفرضها القانون المدني الجزائري على المالك الذي يريد إحداث مطلات أو مناور في حائط منزله، وما مدى توافق تلك القيود مع ما ورد في كتب الفقه الإسلامي من أحكام تتعلق بالجوار؟

للإجابة عن هذا الإشكال اعتمدنا المنهج المقارن وذلك في الموازنة بين رأي القانون المدني الجزائري ورأي الفقه الإسلامي بخصوص هذا الموضوع، إضافة إلى المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية، معتمدين في ذلك على خطة قوامها مقدمة وخاتمة بينهما مطلبين هما:

المطلب الأول: القيود الخاصة بفتح المطلات والمناور في القانون المدني الجزائري.

المطلب الثاني: القيود الخاصة بفتح المطلات والمناور في الفقه الإسلامي.

### 1- المطلب الأول: القيود الخاصة بالمطلات والمناور في القانون المدني الجزائري

نظم المشرع الجزائري القيود المتعلقة بالمطلات والمناور في المواد (709، 710)، و(711) من القانون المدني، وهي قيود ترد على الملكية العقارية الخاصة وتختلف باختلاف ما إذا كان المقصود بالفتحات مجرد التهوية والإضاءة وتسمى "المناور" وما إذا كان المقصود بها النظر وتسمى المطلات وسوف نبين ذلك في الفرعين التاليين.

#### 1-1- الفرع الأول: قيود فتح المطلات في القانون المدني الجزائري

أولاً- تعريف المطلات وأنواعها:

يقصد بالمطلات فتحات المباني التي يمكن النظر من خلالها إلى الخارج، في الوضع العادي للإنسان أي في حالة وقوفه أو جلوسه، كالنوافذ، والشرفات<sup>1</sup> أو البلكونات، والأبواب<sup>2</sup>، وهي على نوعين:

أ. **المطلات المواجهة:** هي التي تسمح بالنظر مباشرة وفي خط مستقيم إلى ملك الجار، دون حاجة إلى الانحناء إلى الخارج أو إلى التلفت يميناً أو يساراً. وهذا يفترض أن يقع عقار الجار كله أو بعضه في مواجهة الفتحات، وعلى ذلك فإن البلكونات الخارجة عن البناء، تعتبر مطلات مواجهة للعقارات المقابلة لها من أي ناحية من النواحي الثلاث؛ لأن الشخص يمكنه أن ينظر إليها دون حاجة إلى الانحناء إلى الخارج<sup>3</sup>.

ب. **المطلات المنحرفة:** هي التي لا تسمح بالنظر إلى ملك الجار إلا بالاتفات إلى اليمين أو اليسار أو الانحناء إلى الخارج، ولذا فإنها تقتض أن حد ملك الجار يُكوّن زاوية مع حائط الملك الذي توجد فيه الفتحات، أو وجود ملك على مسافة بعيدة من الفتحات فلا يمكن رؤيته إلا بالانحناء إلى خارج تلك الفتحات<sup>4</sup>.

### ثانياً - شروط فتح المطل:

يشترط القانون المدني الجزائري لفتح المطلات أن يكون البناء المراد فتحها فيه، بعيداً عن ملك الجار مسافة معينة يختلف قدرها بحسب نوع المطل، إذ يعد المطل المواجه أكثر مضايقة للجار من المطل المنحرف لكونه يطل مباشرة على ملك هذا الأخير، وهذا بخلاف المطل المنحرف الذي يحتاج الناظر منه إلى الالتفات يميناً أو شمالاً أو حتى الانحناء، لذلك قيده المشرع بقيد أشد من المطل المنحرف<sup>5</sup>. فقد نصت المادة (709) من القانون المدني على أنه: « 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 للشرفة أو من النتق» فهذا النص يقيد حق المالك في فتح المطلات المواجهة بأن تكون على بعد لا يقل عن مترين (2م) من ملك الجار، وتقاس هذه المسافة كما هو وارد بالنص من ظهر الحائط الذي يوجد فيه المطل إذا كان المطل نافذة، أو من الحافة الخارجية للمطل إذا كان عبارة عن شرفة.

أما بالنسبة للمطلات المنحرفة فإن المادة (710) من القانون المدني الجزائري تنص على أنه: «لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن ستين (60) سنتيمتراً من حرف المطل» فالمسافة الواجب مراعاتها في فتح المطلات المنحرفة - طبقاً لهذا النص - هي (60) سنتيمتراً وتحسب من حرف المطل المنحرف إلى ملك الجار.

وجملة القول أن المطل مواجهاً كان أو منحرفاً لا بد في فتحه من التقيد بالمسافة القانونية، وذلك مهما كانت حالة العقار المجاور، بناء أو أرضاً فضاء، كما أنه لا عبرة باتساع المطل ما دام قد روعي في فتحه التقيد بالمسافة القانونية المسموحة<sup>(6)</sup>. غير أن هناك حالات يجوز فيها فتح المطلات دون مراعاة المسافة التي يشترطها القانون، والتي يمكن حصرها فيما يلي:

أ. إذا كان المطل المنحرف مواجهاً في الوقت ذاته للطريق العام، وهذا ما نصت عليه المادة (710) من القانون المدني الجزائري بقولها: «...على أن هذا التحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام». وعلى ذلك فإن المالك إذا فتح مطلقاً مواجهاً على الطريق العام، وكان هذا المطل يعد في الوقت ذاته مطلقاً منحرفاً بالنسبة لملك الجار، فإن فتح المطل في هذه الحالة لا يتقيد بمسافة معينة من ملك الجار من أي من جانبي المطل<sup>7</sup>.

ومرد هذا الحكم هو أن الطريق العام مخصص للمنفعة العامة بما يمكن الجميع من الاشتراك في الانتفاع به والإطلال عليه خاصة<sup>8</sup>، وبالتالي تسري عليه القواعد المنظمة لاستغلال المرافق العامة، وليس في حاجة إلى قيد المسافة. وينبغي ملاحظة أن هذا النص قد ورد بشأن المطل المنحرف الذي يكشف عقاراً مملوكاً ملكية خاصة، ولا حاجة لمثل هذا النص في شأن المطل المواجه للطريق العام إذا لم يكن مطلقاً منحرفاً كاشفاً لعقار مملوك ملكية خاصة<sup>9</sup>.

ب. الأبواب ومدخل العقار، فهي لاتعد من قبيل المطلات؛ لأن الغرض منها ليس الإطلال وإنما الدخول إلى العقار والخروج منه<sup>10</sup>.

ت. إذا كان المطل لا يكشف من العقار المجاور إلا حيطاناً مسدودة، ما لم تنهدم هذه الحيطان؛ فقد ذهب بعض شراح القانون إلى أنه لا يخضع لقيود المسافة، لأن الغرض من ترك المسافة هو منع النظر ولما كان ممتنعاً فلا مبرر للتقييد<sup>11</sup>.

ث. في حالة الشيوخ الإجباري: إذا كان العقاران المتجاوران يفصل بينهما أرض مشتركة بين المالكين، فإنه يجب التفرقة في شأنها بين الشيوخ العادي والشيوخ الإجباري، فإن كان الشيوخ عادياً تعين على من يفتح مطالاً من المالكين أن يراعي المسافة القانونية من حد الأرض المشتركة المجاورة لعقاره وليس من منتصف هذه الأرض، وإن كان الشيوخ جبرياً - كما لو كانت الأرض المشتركة فناء أو طريقاً معداً لاستعمال المالكين بشكل دائم - فإن قيد المسافة يرتفع، بشرط ألا يقل عرض هذه الأرض عن المسافة القانونية، وألا يتعارض فتح المطل مع الغرض الذي خصصت له<sup>12</sup>.

يتضح من كل ما تقدم أن فتح المطلات مع التقيد بالمسافة القانونية، لا يعتبر حق ارتفاق لمنفعة العقار التي هي به، وإنما هو قيد قانوني وارد على الملكية العقارية مقرر للمصلحة الخاصة بالمالك المتجاورين. ويترتب على ذلك أن فتح المالك لمطل في بنائه، لا يمنع جاره من البناء على حدود ملكه دون التقيد بمسافة معينة، طالما أنه لا يقوم بفتح مطلات في بنائه، ولا يُقبل ادعاء المالك اكتساب حق ارتفاق بالمطل على ملك الجار بمضي مدة التقادم على فتح مطله، ليمنع بمقتضاه الجار من البناء على هذا النحو؛ لأن فتح المطل مع مراعاة المسافة القانونية رخصة أو عمل من المباحات، فلا يحمل معنى التعدي على ملك الغير، وبالتالي لا يعد مبدءاً لحيازة مؤهلة لاكتساب حق ارتفاق بالتقادم<sup>13</sup>.

وينبغي التنبيه في الأخير إلى أن قيد المسافة المذكور، يعد من القواعد العامة التي تسري على كل مطل لا يخضع لقانون خاص، أما إذا وجد قانون خاص، فإن أحكام هذا الأخير هي التي تطبق في الأماكن الخاضعة لحكمه، ومثال ذلك القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي ينص على مسافات مختلفة وهي أربعة (4) أمتار بدل قيد المترين المذكور في المادة (709) من القانون المدني الجزائري.

ثالثاً - أثر مخالفة قيد المسافة في فتح المطل:

إذا خالف المالك قيد المسافة المذكور آنفاً، وقام بفتح مطلات دون مراعاة المسافات القانونية، فإنه يكون بذلك قد قام بعمل فيه تعد على حقوق جاره مما يبيح له المطالبة بسده، ولا يكون الجار مطالباً بأن يثبت أنه قد أصابه ضرر معين من فتح المطل المخالف لقيد المسافة؛ لأن مجرد فتح هذا المطل ينطوي على تعد عليه في ملكه<sup>14</sup>.

غير أنه ينبغي الإشارة إلى أن المطل المخالف لقيد المسافة، إذا بقي مفتوحاً ودون اعتراض على فتحه لمدة (15) سنة، فإن صاحبه يكتسب حق ارتفاق بالمطل على ملك جاره، وذلك بشرط أن يتضمن فتح هذا المطل معنى التعدي على ملك الجار بتحمله عبئاً استثنائياً بالمطل عليه دون تقيد بالمسافة القانونية، وهو ما يفترض أنه ليس في فتحها أو تركها أية مظنة للعفو أو التسامح من جانب الجار؛ لأن الحيابة لا تقوم على عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح.

ويترتب على اكتساب حق الارتفاق بالمطل، أن المالك يتحلل من قيد المسافة القانونية، وذلك بحرمان الجار من طلب سد المطل المفتوح على أقل من هذه المسافة، وإلزامه هو بمراعاة المسافة القانونية بين المطل والبناء الذي يقيمه، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل<sup>15</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة (2/709) بقولها: « 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». وعليه فإن كسب ارتفاق المطل بالتقادم يؤدي إلى نقل عبء التقيد بالمسافة القانونية من العقار المُطَلِّ إلى العقار المُطَلِّ عليه؛ بمعنى أن مالك العقار المجاور إذا أراد البناء على حدود ملكه فعليه أن يرتد بنائه في ملكه بالقدر الذي تتوفر فيه المسافة القانونية أمام هذا المطل، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه هذا المطل<sup>16</sup>.

ومن هنا فإن المطل المكتسب بالتقادم - سواء أكان مواجهاً أو منحرفاً - إذا كان مفتوحاً على حدود الملك دون ترك أي مسافة، وأراد الجار أن يبني في ملكه، فيجب عليه أن يبتعد عن هذا المطل إلى حد المسافة القانونية لكي يحقق المطل الفائدة المبتغاة منه، والقول بغير ذلك يتعارض مع معنى الارتفاق، إذ هو تكليف على العقار المرتفق به ويحقق منفعة

للعقار المخدوم، فإذا مكن الجار من البناء حتى يحجب المطل فلا يكون هناك معنى لبقاء حق الارتفاق الذي كسب بالتقادم<sup>17</sup>. وإذا انهدم البناء الذي فتح فيه هذا المطل فإن الارتفاق لا يزول، فيجوز لصاحبه أن يعيد فتح المطل عند إعادة البناء، وبنفس المدى السابق دون زيادة، وذلك ما لم تكن قد مضت مدة التقادم بين هدم البناء وإعادة بنائه؛ لأن حق الارتفاق بالمطل يكون قد زال بعدم الاستعمال لمدة طويلة<sup>18</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن المالك الذي يكتسب بالتقادم حق ارتفاق بالمطل على ملك جاره، لا يجوز له فتح مطل آخر استناداً إلى هذا الحق، فإذا كان قد اكتسب بالتقادم حق المطل من نافذة واحدة، فلا يحق له أن يفتح نافذة أخرى، وإذا اكتسب بالتقادم مطلاً في طابق معين، فلا يحق له أن يفتح مطلاً آخر في طابق غيره، إلا أنه يجوز لهذا المالك أن يوسع من فتحة مطله المكتسب بالتقادم وذلك لأن القانون لم يضع قيداً معيناً على سعة المطل<sup>19</sup>.

### 1-2- الفرع الثاني: القيود الخاصة بفتح المناور في القانون المدني الجزائري

يقصد بالمناور الفتحات التي تسمح بمرور الهواء والضوء دون النظر من خلالها إلى عقار الجار، لارتفاعها عن القامة العادية للإنسان<sup>20</sup>. وقد نصت عليها المادة (711) من القانون المدني الجزائري بقولها: " 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 الاطلاع منها على العقار المجاور"

يتضح من هذا النص أن القيد في المناور هو في الارتفاع لا في المسافة، فلا يشترط لفتحها أن يترك المالك أية مسافة كما هو الشأن بالنسبة للمطلات، غير أنه يجب أن تفتح على ارتفاع لا يقل عن المترين من أرض الغرفة المراد إنارتها وتهويتها، وهو الارتفاع الذي قدره المشرع الجزائري أنه يفيد المالك من جهة ولا يؤدي الجار من جهة أخرى<sup>21</sup>، والعبارة بتوافر الارتفاع القانوني من ناحية أرض المالك الذي فتح المنور بصرف النظر عن مستوى ارتفاع الأملاك المجاورة. وعلى ذلك فإن للمالك فتح منور في الحائط الذي يبنيه على الحد الفاصل بينه وبين جاره دون أن يترك أية مسافة ما دام أنه التزم أحكام المادة المذكورة فجعل قاعدة المنور على ارتفاع مترين من أرض الغرفة<sup>22</sup>.

وفتح المنور مع مراعاة قيد الارتفاع القانوني يعد رخصة أو عملاً من المباحات، ولا يصلح أساساً للحيازة ولا للتملك بالتقادم المكسب، فمهما طال الأمد على فتح المنور فإن صاحبه لا يكسب أي حق من حقوق الارتفاق على عقار جاره، فيكون لهذا الأخير دائماً الحق في إقامة بناء بواجهة صماء على الخط الفاصل ما بين العقارين، رغم أن ذلك يؤدي إلى سد المنور المفتوح.<sup>23</sup>

ومن الواضح أن حق المالك في فتح مناور، يخضع للقيد العام على استعمال الحقوق وهو عدم التعسف في استعمالها، فإذا تعسف المالك في استعمال المنور كان للجار المطالبة بسده، وذلك كأن يعتلي ما يمكنه من الإطلال منه، أو إلقاء مخلفاته منه لتسقط في ملك جاره.<sup>24</sup> كما أنه قد يحدث وتكون المناور على السلم، مما يسهل على الصاعد النظر منها إلى ملك الجار، وفي هذه الحالة يعتبر المنور مطلاً تجب إزالته؛ وذلك لأن القانون الجزائري قيد المناور - علاوة على ارتفاع قاعدتها بمترين من أرض الغرفة - بعدم إمكان الإطلال منها على العقار المجاور.<sup>25</sup>

نستخلص مما سبق أن المنور إذا استوفى شرط الارتفاع ولم يحاول صاحبه أن يطل منه على ملك الجار بطرق ملتوية، فإنه يترتب على ذلك أمران: الأول: لا يجوز لهذا الجار أن يطلب سد المنور لأي سبب من الأسباب. والأمر الثاني: أنه يجوز لهذا الجار أن يبيني على حدود ملكه حائطاً أصماً أو به مناور، ولا يستطيع صاحب المنور الأول أن يعترض على ذلك، أو أن يطلب منع جاره من هذا البناء حتى ولو كان قد مضى على فتح المنور مدة تزيد على الخمس عشرة سنة. أما إذا لم تستوف المناور الارتفاع المقرر فإنها تعتبر مطلات، يشترط فيها المسافة السابقة، كما أنه لا يجوز للجار الاعتراض عليها أو المطالبة بسد الجزء السفلي منها بما يمنع الاطلال من خلالها.<sup>26</sup>

## 2- المطلب الثاني: القيود الخاصة بفتح المطلات والمناور في الفقہ الإسلامي

تعد حقوق الجوار من الأحكام والآداب التي أعارها الشارع الحكيم أهمية كبيرة، وذلك من خلال الوصاية بإكرام الجار والإحسان إليه ودفع الأذى عنه، واجتناب أي تصرف يمكن

أن يكون فيه إضرار به، فهي حقوق تقوم على منع الضرر بالجار ضرراً بيناً فاحشاً في سبيل انتفاع أحد الجارين بملكه، ومن ثم فهي تقييد لانتفاع المالك بعقاره بقيد عدم الاضرار بجاره. ومن أهم حقوق الجوار التي يجب على المسلم أن يلتزم بها في علاقته بجاره، حفظ حرمة الجار وستر عياله، ويكون ذلك بالجدار الساتر وبالنافذة التي لا يطل منها الجار على حريم جاره. فقد ورد النهي عن الكشف والاطلاع على عورات المسلمين في نصوص كثيرة من الكتاب والسنة، ومن ذلك قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْذِنُوا وَتَسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكَ خَيْرٌ لَكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ﴾<sup>27</sup>، يقول السعدي في تفسير هذه الآية: «يرشد الباري عباده المؤمنين، أن لا يدخلوا بيوتاً غير بيوتهم بغير استئذان، فإن في ذلك عدة مفسدات: منها ما ذكره الرسول صلى الله عليه وسلم، حيث قال: "إنما جعل الاستئذان من أجل البصر" فبسبب الإخلال به، يقع البصر على العورات التي داخل البيوت، فإن البيت للإنسان في ستر عورة ما وراءه، بمنزلة الثوب في ستر عورة جسده».

ومن السنة: قول النبي ﷺ: «لَا يَحِلُّ لِأَمْرِي مُسْلِمٍ أَنْ يَنْظُرَ إِلَى جَوْفِ بَيْتٍ حَتَّى يَسْتَأْذِنَ ، فَإِنْ فَعَلَ فَقَدْ دَخَلَ»<sup>27</sup>. وقال أيضاً: «مَنْ أَطَّلَعَ فِي بَيْتٍ قَوْمٍ بغيرِ إِنْهَمٍ فَقَدْ حَلَّ لَهُمْ أَنْ يَقْتُلُوا عَيْتَهُ»<sup>28</sup>.

يتبين من هذه النصوص أن الشريعة الإسلامية تنهى عن الاطلاع على عورات المسلمين في مساكنهم، لأن المحافظة على خصوصية الناس، وحفظ العورات والستر والعفاف هي من أهم المقاصد المرجوة من بناء المساكن. وبالجملة فإن للفقهاء آراء متباينة في حكم تصرف الإنسان في ملكه بما يضر بجاره كفتح كوة<sup>29</sup> تشرف على الجار، فذهب بعضهم إلى جوازه، وذهب بعضهم إلى منعه، وفصل آخرون الحكم في ذلك، وفيما يلي سنبين آراء فقهاء المذاهب الأربعة في هذه المسألة:

**أولاً - مذهب الحنفية:** ذهب المتقدمون من فقهاء الحنفية، إلى القول بأن لصاحب الملك أن يفعل في ملكه ما يشاء، ولا يرون تقييده في ملكه لأجل مصلحة جاره؛ لأن مقتضى الملك التام أن يكون للمالك الاختيار في انتفاعه بملكه على الوجه الذي يريد ما دام خالصاً من تعلق حق غيره به، وعلى ذلك يكون للمالك أن يصنع في عقاره ما شاء من غير قيد ولا شرط وإن أضر بجاره، فله فتح ما شاء من النوافذ في بيته ولو كانت تطل على منزل جاره، وليس للجار حق المنع من ذلك إنما عليه أن يبني ما يستر جهته وهذا هو القياس وظاهر المذهب<sup>30</sup>.

أما الفقهاء المتأخرين من الحنفية فيرون منع المالك من التصرف في ملكه إذا كان يضر بجاره ضرراً فاحشاً، لا فرق في ذلك بين القديم والحديث؛ وسندهم في هذا المنع، الاستحسان لأجل المصلحة. وعلى ذلك يمنع المالك من فتح طاقة يشرف منها على جاره وعياله؛ لأن هذا يعد ضرراً فاحشاً، أما إذا كانت النافذة للضوء فقط فلا يمنع، كما لو كانت الكوة مرتفعة عن أرض الغرفة مقدار قامه الإنسان<sup>31</sup>.

وقد أخذت مجلة الأحكام العدلية بهذا القول، فنصت في المادة (1202) على ذلك بأن: «رؤية المحل الذي هو مقر النساء كالمطبخ وباب البئر وصحن الدار يعد ضرراً فاحشاً...». وجاء في المادة (1203) أنه: «إذا كانت نافذة في محل أعلى من قامه الإنسان فليس لجاره أن يطلب سدها لاحتمال أنه يضع سلباً وينظر إلى مقر نساء ذلك الجار». وعلى ذلك، فإن لكل جار أن يحدث نافذة في ملكه في موضع أعلى من قامه الإنسان وليس لجاره منعه، أما إذا وضع صاحب النافذة سلباً ونظر من غير إخبار إلى مقر نساء جاره أكثر من مرة فالظاهر أن القاضي يعزز صاحب النافذة ويمنعه من ذلك ولكن لا يؤمر بسد النافذة<sup>32</sup>.

ثانياً - مذهب المالكية: يرى جمهور الفقهاء المالكية منع المالك من فتح نافذة يشرف منها على جاره، فإن فتح شيئاً من ذلك تعين عليه سده، أما إذا كانت الفتحة عالية بحيث لا يمكن التطلع منها على الجار إلا بالصعود على سلم وشبهه، فإنه لا يمنع من إحداثها، ولا يقضى بسدها. وذلك لما روي أن عمر بن الخطاب سئل عن رجل أحدث غرفة على جاره ففتح عليه كوى، فكتب إليه عمر في ذلك أن يوضع وراء تلك الكوى سريراً ويقوم عليه رجل، فإن كان ينظر إلى ما في دار جاره منع من ذلك، وإن كان لا ينظر لم يمنع من ذلك<sup>33</sup>.

غير أن القول المشهور في المذهب هو المنع مطلقاً، ولو كانت الكوة عالية بحيث لا يمكن الاطلاع منها على الجار إلا بالسلم أو الوقوف على سرير ونحوه<sup>34</sup>، وذلك لمعوم حديث: "لا ضَرَر ولا ضِرَار". وهذا القول هو المعمول به، وذلك بشروط:

1. أن تكون النافذة تطل على دار، بخلاف ما يطل على المزارع، فلا يمنع من فتح النوافذ المشرفة عليها اتفاقاً، واختلف فيما يطل على الجنان والبساتين التي جرت العادة بالتردد عليها بالأهل ولو في بعض الأوقات، فقليل بالجواز، وقليل بالمنع وهو المعتمد<sup>35</sup>.

2. أن تكون النافذة قريبة بحيث إذا نظر منها الناظر إلى دار جاره تبين له الأشخاص والوجوه، ويعرف الذكر من الأنثى والحسن من القبيح، فإن كان لا يتبين له ذلك منها، فإنه لا يمنع منها ولا يؤمر بإزالتها، لانتفاء الضرر<sup>36</sup>.

3. أن تكون النافذة حديثة، بخلاف القديمة فإنه لا يقضى بسدها على المعمول به، إلا أنه يمنع على المالك أن يطلع منها على جاره، ويجب عليه للحفاظ على دينه أن يتطوع بسدها<sup>37</sup>.

وأما صفة سد النافذة أو الكوة الممنوعة إذا فتحت، فالمعتمد الذي به العمل أنه يجب سدها وتغيير معالمها بإزالة آثارها وكل ما يدل عليها، ولا يكفي سد ظاهرها مع بقاء شكلها؛ لأنه يمكن أن يكون في المستقبل ذريعة لأن يدعي صاحبها أنها قديمة ويطلب بفتحها<sup>38</sup>.

**ثالثاً - مذهب الشافعية:** يرى الشافعية أنه يجوز للمالك أن يفتح النوافذ للاستضاءة وغيرها كيفما شاء، سواء أكانت في أعلى الجدار أم في غير أعلاه، حتى ولو أشرفت على جاره وحريمه؛ وذلك لأنه تصرف في ملكه، غير أن صاحب النافذة يحرم عليه الاطلاع منها على جاره، ويمكن للجار أن يدفع الضرر عن نفسه ببناء سترة أمام النافذة، ولو أدى ذلك إلى تضرر صاحب النافذة بمنع الضوء والنظر من خلالها<sup>39</sup>.

**رابعاً - مذهب الحنابلة:** ذهب الحنابلة إلى أن فتح الكوة والأبواب للإشراف على حريم الجار، ممنوع ويقضى بسد ذلك، أما إن كانت لا تشرف عليه فلا مانع من فتحها<sup>40</sup>. وحول هذا المعنى يقول السيوطي: «ولا يلزم الأعلى سد طاقة إذا لم ينظر منها ما يحرم نظره من جهة جاره؛ إذ لا ضرر فيها على الجار حينئذ، فإن رأى ذلك منها لزمه سترها»<sup>41</sup>.

وقد ذكر ابن رجب في شرحه لحديث "لا ضَرَر ولا ضِرَار"، أن المراد بالضرر، هو الضرر بغير حق وهو على نوعين: «... النوع الثاني: أن يكون له غرض صحيح مثل أن يتصرف في ملكه بما فيه مصلحة له فيتعدى ذلك إلى ضرر غيره ... إن كان على الوجه المعتاد ففيه للعلماء قولان مشهوران ... الثاني: المنع، وهو قول أحمد ووافقه مالك في بعض الصور، فمن صور ذلك: أن يفتح كوة في بنائه العالي مشرفة على جاره، أو يبني بناءً عالياً يشرف على جاره ولا يستره فإنه يُلزم بستره، نص عليه أحمد ووافقه طائفة من أصحاب الشافعي»<sup>42</sup>.

وقد أشار صاحب مجلة الأحكام الشرعية إلى هذا الحكم في المادة (1683) بقوله: « من كانت له منافذ في داره يرى منها ما يحرم نظره من جهة جاره لزمه سدها، أما إذا لم ير منها ذلك لا يلزم بسدها»<sup>43</sup>.

نخلص مما سبق أنه يوجد في الفقه الإسلامي رأيان حول مسألة فتح النوافذ إذا كانت تشرف على الجار، **أولهما**: عدم جواز فتح هذه النوافذ، وإلى هذا ذهب متأخرو الحنفية وجمهور المالكية والحنابلة. **وثانيهما**: جواز فتح النوافذ، وهو قول متقدمو الحنفية والصحيح عند الشافعية.

والقول الذي نراه راجحاً هو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من المالكية، والحنابلة، وبعض الحنفية؛ الذين يرون أن الكوى أو النوافذ التي تسمح بمرور الضوء والهواء فقط دون إمكان الإطلال منها، وذلك بأن تكون مرتفعة عن أرض الغرفة بمقدار قامة الإنسان، لا مانع من فتحها ولا يُقضى بسدها، خلافاً لتلك التي تسمح بالاطلاع على الجار، فإنه يمنع من فتحها، وذلك لأن هذا القول هو الأقرب إلى الإنصاف والعدالة، ولأن الحكمة من فرض هذه القيود هي حماية الجار ومنع الضرر عنه فيكون من الأنسب عدم بسطها على كل أنواع النوافذ دون تمييز وإنما قصرها على تلك التي يتحقق من وراء فتحها مضايقة الجار فحسب، وهذا هو الرأي الذي أخذ به القانون المدني الجزائري مع الاختلاف في التسمية، فالأولى تسمى مناور والثانية سماها مطلات، فهو كذلك يميز بين الفتحات أو النوافذ طبقاً للغرض من فتحها إلى مطلات يقصد بها أساساً النظر والاطلال ومناور يقصد بها مجرد التهوية.

### خاتمة:

من خلال هذا البحث تم التوصل إلى النتائج التالية:

1. يميز القانون المدني الجزائري بين الفتحات طبقاً للغرض من فتحها إلى مطلات يقصد بها أساساً النظر والاطلال إلى الخارج، ومناور لا يقصد منها إلا مرور الهواء ونفاذ النور، بحيث تكون على ارتفاع لا يستطيع معه الإطلال منها على ملك الجار.

أما الفقه الإسلامي فرغم أنه لم يستعمل مصطلح المطلات والمناور، إلا أنه يمكن القول بأن ما ورد في القانون المدني الجزائري، يتفق مع الراجح من أقوال الفقهاء، وهو ضرورة التفرقة بين الفتحات التي تسمح بالنظر والاطلاع على ملك الجار، وبين الفتحات التي لا تسمح بذلك، فالنوع الأول من هذه الفتحات ممنوع ويُقضى بسده، أما النوع الثاني فغير ممنوع.

**2.** إن القانون المدني الجزائري يلزم المالك الذي يريد فتح مطل في ملكه بالابتعاد عن حدود ملك جاره مسافة معينة، وهذا من شأنه أن يحد من المضايقات التي يمكن أن تنشأ بسبب وجود هذا المطل، في حين تجنب النص على مسافة معينة لفتح المناور، ولكنه أوجب أن تكون على ارتفاع مترين من أرضية الغرفة.

أما الفقه الإسلامي فلم يشترط مسافة معينة لفتح المطلات ولا لفتح المناور بل ترك الأمر للعرف، على أنه لا مانع شرعاً من أن يقوم ولي الأمر ممثلاً في الجهات المختصة من تقييد ذلك بحدود معينة.

#### قائمة المصادر والمراجع

##### أولاً- كتب الفقه الإسلامي

1. ابن أبي زيد القيرواني، أبو عبد الله بن عبد الرحمن أبي زيد: النوادر والزيادات، ط1، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1999.
2. ابن الرامي: الإعلان بأحكام البنين، (دون رقم الطبعة)، مركز النشر الجامعي، تونس، 1999.
3. ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيراسي ثم السكندري: فتح القدير، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2003.
4. ابن عابدين، محمد أمين: رد المحتار على الدر المختار، (دون رقم الطبعة)، دار عالم الكتب، الرياض - المملكة العربية السعودية، 2003.
5. ابن قدامة موفق الدين: المغني، ط3، دار عالم الكتب، الرياض - المملكة العربية السعودية، 1997.

6. الباجي، سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب: المنتقى في شرح موطأ مالك، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، 1999.
7. البخاري: الأدب المفرد، ط1، مكتبة المعارف، الرياض - المملكة العربية السعودية، 1998.
8. التسولي، أبي الحسن علي بن عبد السلام: البهجة في شرح التحفة، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، 1998.
9. حيدر علي: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، طبعة خاصة، دار عالم الكتب، الرياض - المملكة العربية السعودية، 2003.
10. الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس: نهاية المحتاج، ط3، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، 2003.
11. الزرقاني، عبد الباقي بن يوسف بن أحمد: شرح مختصر خليل، ط2، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، 2002.
12. السيوطي، مصطفى بن سعد بن عبده: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهي، ط2، المكتب الإسلامي، 1994.
13. الشربيني، شمس الدين محمد بن الخطيب: مغني المحتاج، ط1، دار المعرفة، بيروت - لبنان، 1997.
14. القاري أحمد بن عبد الله: مجلة الأحكام الشرعية، ط3، مطبوعات تهامة، جدة - المملكة العربية السعودية، 2005.
15. الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط2، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، 1989.
16. مسلم: صحيح مسلم، بيت الأفكار الدولية، الرياض - المملكة العربية السعودية، 1998.
17. النووي: روضة الطالبين، طبعة خاصة، دار عالم الكتب، الرياض - المملكة العربية السعودية، 2003.

**كتب القانون**

1. أبو السعود رمضان: الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، (دون رقم الطبعة)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية - مصر، 2004
2. بلحاج العربي: الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، (دون رقم الطبعة)، دار هومة، الجزائر، 2016.
3. توفيق فرح حسين: الحقوق العينية الأصلية، (دون رقم الطبعة)، الدار الجامعية، بيروت - لبنان، (دون سنة الطبع).
4. الجمال مصطفى: نظام الملكية، (دون رقم الطبعة)، النشر والطبع للمؤلف، 2000.
5. زرارة عواطف: التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011.
6. السنهوري عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، (دون رقم الطبعة)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (دون سنة الطبع).
7. سوار محمد وحيد الدين: حق الملكية في ذاته، ط2، دار الثقافة، عمان - الأردن، 2010.
8. الصده عبد المنعم فرج: الحقوق العينية الأصلية، (دون رقم الطبعة)، دار النهضة العربية، بيروت، (دون سنة الطبع).
9. عامر عبد العزيز: دروس في حق الملكية، (دون رقم الطبعة)، دار النهضة العربية، القاهرة، (دون سنة الطبع).
10. قاسم محمد حسين: موجز الحقوق العينية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 2005.
11. كبيرة حسن: الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها)، (دون رقم الطبعة)، منشأة المعارف، الإسكندرية - مصر، (دون رقم الطبعة).
12. نبيل إبراهيم سعد: الحقوق العينية الأصلية، (دون رقم الطبعة)، منشأة المعارف، الإسكندرية - مصر، 2001.

**نصوص قانونية**

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975م، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

### مقالات

1. عمورة حكيمة: مفهوم حق المطل كقيد على الملكية العقارية الخاصة وتأثير تقريره على سلطات المالك، مقال مقدم إلى الملتقى الوطني حول الملكية العقارية والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، تنظيم جامعة 8 ماي 1945 بقالة، يومي 25 و 26 سبتمبر 2013، ص202.

### الهوامش:

- <sup>1</sup> الشرفة: أعلى الشيء. ويقصد بها هنا، بناء خارج من البيت يستشرف منه على ما حوله، وجمعها شرف. المعجم الوسيط، ص480.
- <sup>2</sup> زارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، ط2، الجزائر، 2011، ص146.
- <sup>3</sup> توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت - لبنان، ص166.
- <sup>4</sup> نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية - مصر، 2001، ص96؛ توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الاصلية، ص166.
- <sup>5</sup> عمورة حكيمة، مفهوم حق المطل كقيد على الملكية العقارية الخاصة وتأثير تقريره على سلطات المالك، مقال مقدم إلى الملتقى الوطني حول الملكية العقارية والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، تنظيم جامعة 8 ماي 1945 بقالة، يومي 25 و 26 سبتمبر 2013، ص202.
- <sup>6</sup> عامر عبد العزيز، دروس في حق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص80.
- <sup>7</sup> قاسم محمد حسين، موجز الحقوق العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت - لبنان، 2005، ص90.
- <sup>8</sup> كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، الإسكندرية - مصر، ص115.
- <sup>9</sup> السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ج8، ص782.
- <sup>10</sup> أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية - مصر، 2004، ص48.
- <sup>11</sup> الجمال مصطفى، نظام الملكية، النشر والطبع للمؤلف، 2000، ص247.

- 12 الصده عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت- لبنان، ص128؛ زيدان زكي زكي حسين، حدود المسؤولية عن مضار الجوار في الشريعة الإسلامية والقانون المدني- دراسة مقارنة، دار الكتاب القانوني، ص211.
- 13 كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، ص115.
- 14 زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، ص148.
- 15 بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016، ص131؛ أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، ص49.
- 16 نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، ص97؛ الصده عبد المنعم فرج: الحقوق العينية الأصلية، ص630.
- 17 عامر عبد العزيز، دروس في حق الملكية، ص84؛ الجمال مصطفى: نظام الملكية، ص248.
- 18 السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، ص787؛ نبيل إبراهيم سعد: الحقوق العينية الأصلية، ص97.
- 19 أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، ص50.
- 20 الجمال مصطفى، نظام الملكية، ص248؛ كيرة حسن: الموجز في أحكام القانون المدني، ص115.
- 21 بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، ص133.
- 22 توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، ص170؛ عامر عبد العزيز، دروس في حق الملكية، ص78.
- 23 كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، ص119؛ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، ص790؛ أبو السعود رمضان: الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، ص50.
- 24 الجمال مصطفى، نظام الملكية، ص245؛ نبيل إبراهيم سعد: الحقوق العينية الأصلية، ص97.
- 25 عامر عبد العزيز، دروس في حق الملكية، ص89؛ توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، ص171.
- 26 زيدان زكي زكي حسين، حدود المسؤولية عن مضار الجوار في الشريعة الإسلامية والقانون المدني، ص212.
- 27 أخرجه البخاري، الأدب المفرد، ط1، مكتبة المعارف، الرياض - المملكة العربية السعودية، 1998، ج2، ص613.
- 28 أخرجه مسلم، صحيح مسلم، بيت الأفكار الدولية، الرياض - المملكة العربية السعودية، 1998، ص890.
- 29 الكوة - بالفتح والضم مع تشديد الواو - في اللغة هي فتحة في الجدار يدخل منها الهواء والضوء، أي النوافذ. المعجم الوسيط، ص806.
- 30 السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت. لبنان، ج15، ص21؛ الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، ط2، بيروت - لبنان، 1989، ج8، ص509.

- 31 ابن عابدين، محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار، دار عالم الكتب، الرياض - المملكة العربية السعودية، 2003، ج8، ص153؛ ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيراسي ثم السكندري: فتح القدير، دار الكتب العلمية، ط1، بيروت-لبنان، 2003، ج7، ص306.
- 32 حيدر علي: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، طبعة خاصة، دار عالم الكتب، الرياض؛ المملكة العربية السعودية، 2003، ص222.
- 33 الباجي، سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب: المنتقى في شرح موطأ مالك، دار الكتب العلمية، ط1، بيروت لبنان، 1999، ج7، ص405؛ ابن أبي زيد القيرواني، أبو عبد الله بن عبد الرحمن أبي زيد: النوادر والزيادات، دار الغرب الإسلامي، ط1، بيروت، 1999، ج11، ص37.
- 34 الإمام مالك بن أنس الأصبحي: المدونة الكبرى برواية سحنون، دار الكتب العلمية، ط1، بيروت-لبنان، 1994، ج3، ص408.
- 35 ابن الرامي، الإعلان بأحكام البنين، مركز النشر الجامعي، تونس، 1999، ص76؛ الوئشيري، أبي العباس أحمد بن يحيى: المعيار المعرب، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية للمملكة المغربية، الرباط - المملكة المغربية، 1981، ج8، ص451.
- 36 التسولي، البهجة في شرح التحفة، دار الكتب العلمية، ط1، بيروت - لبنان، 1998، ج2، ص560.
- 37 ابن أبي زيد القيرواني، النوادر والزيادات، ج11، ص38؛ التطيلي، عيسى بن موسى: كتاب الجدار، دار روائع الكتب، ط1، الرياض، 1996، ص174.
- 38 الزرقاني، شرح الزرقاني على مختصر خليل، دار الكتب العلمية، ط1، بيروت. لبنان، 2002، ج6، ص114؛ ابن الرامي، الإعلان بأحكام البنين، ص75.
- 39 الرملي، نهاية المحتاج، دار الكتب العلمية، ط3، بيروت- لبنان، 2003، ج4، ص404؛ الشربيني، مغني المحتاج، دار المعرفة، ط1، بيروت، 1997، ج2، ص242؛ النووي، روضة الطالبين، دار عالم الكتب، الرياض - المملكة العربية السعودية، 2003، ج3، ص445.
- 40 ابن قدامة موفق الدين، المغني، دار عالم الكتب، ط3، الرياض، 1997، ج7، ص53.
- 41 السيوطي، مصطفى بن سعد بن عبده: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهي، المكتب الإسلامي، ط2، الرياض، 1994، ج3، ص358.
- 42 ابن رجب، زين الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن شهاب الدين: جامع العلوم والحكم، مؤسسة الرسالة، بيروت- لبنان، 1999، ج2، ص212-217.
- 43 القاري أحمد بن عبد الله، مجلة الأحكام الشرعية، تهامة، ط1، جدة - المملكة العربية السعودية، 1981.