

محكمة الصلح المدنية الموقرة بدمشق

الجهة المدعية : السيد ، يمثلته المحامي ، بموجب سند توكيل بدائي عام رقم (٠٠٠/ابيض ٠٠٠) الموثق بتاريخ ٢٠٠٥/٠١/٠٠ من قبل مندوب رئيس مجلس فرع نقابة المحامين بدمشق .

المدعى عليه : السيد أصالة عن نفسه وإضافة لتركة المرحوم ، المقيم في دمشق - حي - شارع بناء طابق
الموضوع : إزالة مطل .

يملك المدعي الحصة البالغة (٢٤٠٠/٠٠٠) سهما من العقار رقم (٠٠٠) من منطقة العقارية بدمشق ، ويشغل المدعى عليه بصفته مالكا أحد ورثة المرحوم وقد آلت إليه حصة من العقار رقم (٠٠٠) من منطقة العقارية بدمشق الطابق الأول فني من العقار المذكور وكلا العقارين متجاورين { ربطا إخراج قيد عقاري لكل من العقارين و مخطط مساحي}.

وكان عقار المدعي مرتفق لمصلحة العقار المشغل من المدعى عليه بثلاث نوافذ إنارة ، إلا أن المدعى عليه قام مؤخرا بتحويل نوافذ الإنارة إلى نوافذ عادية وعلى ارتفاع لا يتجاوز مترا واحداً من الأرض بحيث أصبح له مطل مباشر على الفسحة السماوية وعلى غرف العقار العائد للمدعي ، كما أشاد درج بشكل مخالف ومطل مباشرة على عقار المدعي ووضع على سطح عقاره دوش اصطناعي مما أدى لرشح المياه وجعل استعماله لذلك الدرج والدوش يشكل مطلا مخالفا للقانون ، الأمر الذي يشكل مخالفات لأحكام المادة ٩٧٠ من القانون المدني وللإجتهااد القضائي المستقر حول تفسيرها ، مما يوجب إزالة تلك المطلات :

{ ١ . لا يجوز لمالك عقار أن يكون له مطل مستقيم أو نوافذ أو شرفات أو سوى ذلك من النتوءات على أرض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل أو هذه الشرفات وبين تلك الأراضي مسافة مترين .

٢ . وإذا لم تكن هذه المسافة موجودة فلا يجوز فتح النوافذ أو الشبائيك إلا على علو مترين ونصف من أرض الغرفة المراد إضاءتها إذا كان الطابق أرضياً وعلى علو متر وتسعين سنتمراً من أرض الغرفة إذا كان الطابق علوياً}.

وكان الاجتهد القضائي حول تفسير تلك المادة مستقراً على:

{ ١ . عندما تراعى المسافة القانونية لفتح المنور فإنه لا يكسب أي حق بهذا المنور باعتبار أن المنور المفتوح وفق الأبعاد القانونية رخصة من القانون لا تلقي بأي عبء على العقار المجاور .

٢ . يملك صاحب العقار المجاور إلزام جاره بإغلاق أي مطل يفتحه على عقاره خلافاً للأبعاد القانونية والقانون يمنع المدعي في هذه الحالة أن يقيم الدليل على أن منحه لهذا المطل لا يلحق ضرراً بجاره لأن القانون افترض الضرر في هذه الحالة فرضاً لا يقبل إثبات العكس .

٣ . إن الوجود الواقعي المادي لا يكسب حقاً مخالفاً لقيود السجل العقاري .

٤ . إن الباني الذي خالف القانون بشأن الارتفاع ابتداء لا يحق له المطالبة بتطبيق نظرية التعسف والاستفادة من أحكامها.

٥ . إذا كان العقار غير مرتفق بمطل على العقار المجاور فإن حق صاحبه بفتح منور على الارتفاع النظامي لا يحد من حق صاحب العقار المجاور بأن يبني في عقاره بحيث يغلق المنور أو المطل إذ لا وجود قانوني لهما ليحمى ولا تقبل هنا نظرية التعسف في استعمال الحق.

(قرار محكمة النقض رقم ٤٠٦ أساس عقاري ٤٢٢ تاريخ ٢١ / ١١ / ١٩٧٤ المنشور في مجلة المحامون صفحة ٣٣٦ لعام ١٩٧٤) .

{ إن إمكان الإطال من الباب يجعله داخلاً في شمول كلمة مطل الواردة في المادة ٩٧٠ مدني . وأن تقييد حرية المالك بالقيود المنصوص عليه في هذه المادة إنما يراد به حماية المصلحة العامة ومنع الضغائن بين الجيران والحد من المضايقات الجوارية بقدر الإمكان فيطبق على الباب ما يطبق على النافذة بهذا الخصوص لوحدة العلة والموجب القانوني. }

(قرار محكمة النقض رقم ٧٠٩ تاريخ ٢٦/٥/١٩٥٥ المنشور في مجلة المحامون صفحة ٢٧٦ لعام ١٩٥٥ وفي التقنين المدني السوري - شفيق طعمة + أديب استانبولي الجزء الثامن).

{ يجب إغلاق النوافذ (المطل) حتى ارتفاع ١٩٠ سنتماً ولا يجوز الاستعاضة عن الإغلاق بإقامة شريط منخل حتى هذا الارتفاع. }

(قرار النقض رقم ٦٥ أساس ١٥٥ تاريخ ٢٠/١/١٩٦٨ المنشور في مجلة المحامون صفحة ١٧٢ لعام ١٩٦٨ وفي التقنين المدني السوري - شفيق طعمة + أديب استانبولي الجزء الثامن) .

وكان إثبات هذه الوقائع { الثابتة في الصور الفوتوغرافية المرفقة ربطاً } يتطلب الاستعانة بالخبرة الفنية منوهين إلى ما استقر عليه الاجتهاد القضائي:

{ لا يمكن للقاضي أن يلم في جميع المسائل المعروضة عليه والتي يحتاج بعضها إلى معلومات فنية دقيقة من طبيبه وهندسية وحسابية وتجارية وغيرها فرخص له المشروع في أن يلجأ إلى أهل الخبرة فيما يعرض عليه من مسائل فنية لكي يسترشد برأيهم في فهم تلك المسائل وتكوين رأي سليم في أوجه المنازعة... }

(قرار محكمة النقض رقم ٥٩ أساس مخاصمة ٤٢٦ لعام ١٩٩٤ تاريخ ١٤/٢/١٩٩٤ المنشور في مجلة القانون لعام ١٩٩٥ صفحة ٢٥٢) .

ولما كان وجود تلك المطلات المخالفة لنص القانون يلحق ضرراً بالغاً بالمدعي ويمنعه من استعمال عقاره الأمر الذي يتطلب سرعة النظر بهذه القضية عن طريق تقصير مهل الحضور والتبليغ فيها .

الطلب: لذلك جئنا بهذه الدعوى نلتمس بعد الأمر بقيدها في سجل الأساس لدى محكماتكم الموقرة تقصير مهل الحضور والتبليغ فيها إلى ٨/٤ ساعة ، ثم إجراء الكشف الحسي والخبرة الفنية على عقار المدعي لوصف حالته الراهنة والتحقق من المطلات المخالفة التي انشأها المدعي عليه في عقاره وتبيان مدى انطباق واقع المطلات التي تشكل حق ارتفاع مسجل في السجل العقاري على الأبعاد

والارتفاعات المقررة في أحكام المادة ٩٧٠ مدني وفي ما استقر عليه الاجتهاد القضائي حول تفسير أحكام تلك المادة.

ومن ثم دعوة الطرفين إلى أقرب جلسة ممكنة و بعد المحاكمة والثبوت إعطاء القرار :

- [١] بتثبيت وصف الحالة وفقا لضبط الكشف وتقرير الخبرة المزمع إجراءهما.
- [٢] بإزالة المطلات التي فتحها المدعى عليه بشكل مخالف للقانون و إعادة المطلات موضوع حق الارتفاق المسجل في السجل العقاري إلى وضعها النظامي عن طريق إغلاق القسم المخالف منها و إعادته إلى الارتفاق المقرر في المادة ٩٧٠ من القانون المدني.
- [٣] بتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .
دمشق في ٢٠٠٥/٠١/٠٠

بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل