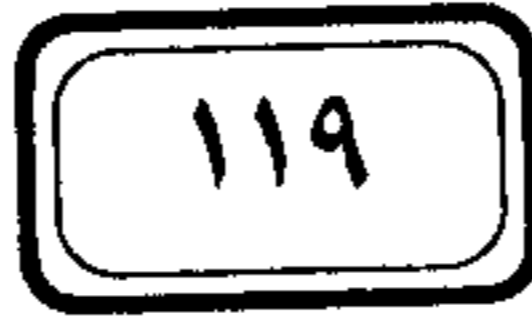


جلسة ٨ من مارس سنة ١٩٩٠

برئاسة السيد المستشار / درويش عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة
المستشارين / محمد عبد المنعم حافظ ، د . رفعت عبد المجيد نائب رئيس المحكمة ،
محمد خير الجندى و محمد شهاوى .



الطعن رقم ٣٣١ لسنة ٥٤ القضائية :

(١) دعوى « دعوى تعيين الحدود » . محكمة الموضوع . ملكية .

حكم .

الدعوى بتعيين الحد الفاصل بين عقارين متجاورين ورد الجزء المقتصب . إلتزام محكمة
الموضوع بحث ملكية العقارين وسيها ومحلتها متى كانت مناط الفصل فى النزاع . القضاء
برد المساحة محل النزاع للمطعون ضده إستناداً إلى عقود بيع عرفية وإلى زيادة مساحة
الأرض على عقود تملك الطاعن دون بيان سبب إكتساب المطعون ضده لملكيتها أو تحقيق
دفاع الطاعن أكتسابه ملكية تلك المساحة . قصور مبطل .

(٢) ملكية « القيود الواردة على الملكية : حق المظل . نقض .

« سلطة محكمة النقض » . حكم « تسبيب الحكم » عيوب

التدليل « ما يعد قصور » . مطلات .

حق الجار فى أن يكون له مظل على جاره . شرطه . المادتان ٨١٩ ، ٨٢٠ مدنى . المناور
ماهيتها . م ١٢١ مدنى . عده بيان الحكم ماهية المطلات التى أقيمت ووجه مخالفتها
للقانون . قصور .

//////////

١ - إذا كان مطلب الدعوى بتعيين الحد الفاصل بين عقارين متجاورين ورد الجزء المغتصب من أحدهما مرده إلى نزاع بين صاحبي هذين العقارين على الملكيه ذاتها ومداها فإنه ينبغي على محكمة الموضوع أن تعرض في قضائها لبحث ملكية كل منهما وسببها في القانون ومحلها وبالتحديد ، وإذ كان الثابت من الأوراق أن النزاع المطروح في الدعوى ثار بين طرفي التداعى في شأن نطاق ملكية كل منهما للعقارين المتجاورين ، وكان الخبر الذي اعتنق الحكم المطعون فيه تقريره قد خلص إلى ثبوت ملكية المطعون ضدهم للأرض محل النزاع من مجرد وجود نقص في الأرض التي يضعون اليد عليها بموجب عقود بيع عرفيه لم يتم تسجيلها ووجود زيادة في الأرض التي يضع الطاعن الأخير يده عليها عما هو ثابت في عقود البيع التي يستند إليها ، ودون أن يستظهر أن هذه المساحة بعينها بحسب إبعادها وحدودها تدخل في نطاق ملكية المطعون ضدهم التي أكتسبها بأحد من أسباب اكتساب الملكية المقرره في القانون ، وإذ اعتنق الحكم المطعون فيه هذا التقرير الذي يشوبه النقص والغموض وأحال إليه وانتهى إلى تأييد الحكم الابتدائي القاضي برد المساحة محل النزاع للمطعون ضدهم دون أن يبين سبب اكتسابهم للملكيتها ولم يعن بالرد على ما أثاره الطاعنون من اكتسابهم هم دون هؤلاء للملكية تلك المساحة ، فإنه يكون قد جاء مشوبا بعيب القصور المبطل .

٢ - يدل نص المواد ٨١٩ ، ٨٢٠ ، ٨٢١ من القانون المدني على أن المشرع حرص على تقييد حق المالك في فتح مظلات على ملك الجار رعاية لحرمة الجوار فحظر أن يكون للجار على جاره مظل مواجه على مسافة تقل عن متر ، أو أن يكون له مظل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتيمترا ويرتفع قيد المسافة عن كل مظل يفتح على طريق عام حتى ولو أمكن اعتباره في نفس الوقت من المظلات المنحرفة بالنسبة إلى ملك الجار ، ولا يسرى هذا الحظر على المناور

وهي تلك الفتحات التي تعلو قاعدتها عن قامه الأنسان المعتادة وأعدت لنفاذ النور والهواء دون الاطلال منها على العقار المجاور ، ولما كانت مخالفة المالك لحظر فتح مظل على عقار جاره سواء أكان المظل مواجهها أم منحرفاً تعد من مسائل القانون التي تنبسط إليها رقابة محكمة النقض فإنه يجب على الحكم المثبت لحصول هذه المخالفة والقاضي بإزالة المظلات أو بسدها أن يعرض لشروط تلك المخالفة فيبين بما فيه الكفاية ماهية .الفتحات . التي أنشأها الجار المخالف وما إذا كان ينطبق عليها وصف المظل المواجه أو المنحرف ومقدار المسافة التي تفصله عن عقار الجار ، فإذا خلا الحكم مما يفيد بحث هذه الأمور فإن ذلك يعد قصوراً في تسبب الحكم يعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيق القانون ، لما كان ذلك وكان تقرير الخبير الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه وأتخذ عماد القضاء لم يستظهر ما هية الفتحات التي أنشأها الطاعنون ومقدار إرتفاع قاعدتها عن سطح أرضيه الدور المفتوحة فيه فإن الحكم المطعون فيه إذ إنتهى إلى تأييد قضاء محكمة أول درجة بسد هذه الفتحات دون أن يبين وجه مخالفتها للقانون يكون معيباً بالقصور في التسبب .

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا إبتداء الدعوى رقم ١٥٨ سنة ١٩٧٨ مدنى أمام محكمة بندر الفيوم الجزئية على مورث الطاعنين الثمانية الأول

وعلى الطاعن الأخير بطلب الحكم بفصل الحدود بين أرضهم وأرض المدعى عليهما وبإلزامهما برد ما اغتصباه من أرضهم وإزالة ما أقاماه من مبان ومنشآت على الجزء المغتصب وإلزامهما أيضا بسد ما بمنزلهما من مطلات على أرض المطعون ضدهم من الجهة البحرية ، وقالوا بيانا لدعواهم أنهم يمتلكون أرضاً زراعية مساحتها أربعة قراريط وثمانية أسهم مبينه بالصحيفة وقد اغتصب مورث الطاعنين الثمانية الأول والطاعن الأخير جزء منها وإضافة لملكهما وأحدثا بجدار منزلهما المجاور للأرض المذكورة مطلات هي أربعة نوافذ وباب كما اغتصبا جزءا آخر من أرضهم واستعملاه طريقاً موصلاً بين الطريق العام وبين ذلك الباب الذي استحدثاه بمنزلهما الأمر الذي الجأهم لأقامة دعواهم ليحكم بمطلبهما ، نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره قضت بتاريخ ٢٥ من ديسمبر ١٩٧٩ بطلبات المطعون ضدهم . إستأنف الطاعنون هذا الحكم أمام محكمة الفيوم الابتدائية بهيئة إستئنافية بالإستئناف رقم ٧٧ سنة ١٩٨٠ ، وبتاريخ ٢ من ديسمبر سنة ١٩٨٠ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وعدم اختصاص محكمة بندر الفيوم الجزئية قيمياً بنظر الدعوى وإحالتها إلى محكمة الفيوم الابتدائية حيث قيدت أمامها برقم ٢٠٦٣ سنة ١٩٨٠ مدنى ، وبتاريخ ٢١ من ديسمبر سنة ١٩٨١ حكمت محكمة الفيوم الابتدائية بفصل الحدود بين أرض الطاعنين وأرض المطعون ضدهم وبرد ما اغتصبه الطاعن الأخير وتسليمها خالية وإلزامهم بوضع العلامات المميزة للحدود ، ومنع تعرضهم وكف منازعتهم للمطعون ضدهم وبإلزام الطاعن الأخير بسد جميع المطلات من نوافذ وأبواب وفتحات أنشأها بمنزله الواقع بالجهة البحرية لعقار المطعون ضدهم والمطلة على هذا العقار . إستأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة إستئناف بنى سويف « مأمورية الفيوم » بالإستئناف رقم ٧٤ سنة ١٨ قضائية طالبين الغاء ورفض الدعوى ، وبتاريخ ٥ من ديسمبر سنة ١٩٨٣ قضت المحكمة برفض

الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه فى السببين الأولين قصوره فى التسبب فيما قضى به فى مطلب الدعوى المتعلق بالنزاع على الحد الفاصل بين العقارين . ورد الجزء المغتصب ، وفى بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بملكيتهم للأرض محل النزاع والمدعى باغتصابها من أرض المطعون ضدهم وطلبوا نذب خبير آخر لتحقيق هذا الدفاع بدلا من الخبير السابق ندبه لخطئه فى تطبيق مستندات الطرفين على الطبيعة وعدم بيانه موضوع النقض فى ملكية المطعون ضدهم بحسب ما تدل عليه مستندات هذه الملكية وإذ لم يستجب الحكم المطعون فيه لطلبهم واعتنق تقرير الخبير دون أن - يستظهر السند القانونى الذى تملك بمقتضاه المطعون ضدهم الأرض محل النزاع مغفلا تحقيق دفاعهم بتملكهم هم دون المطعون ضدهم لهذه الأرض فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك بأن مطلب الدعوى . يتعين الحد الفاصل بين عقارين متجاورين ورد الجزء المغتصب من أحدهما إذا كان مرده إلى نزاع بين صاحبي هذين العقارين على الملكية ذاتها ومداها فإنه ينبغى على محكمة الموضوع أن تعرض فى قضائها لبحث ملكية كل منهما وسببها فى القانون ومحلها بالتحديد وإذ كان الثابت من الأوراق أن النزاع المطروح فى الدعوى ثار بين طرفى التداعى فى شأن نطاق ملكية كل منهما للعقارين المتجاورين ، وكان الخبير الذى اعتنق الحكم المطعون فيه تقريره قد خلص إلى ثبوت ملكية المطعون ضدهم للأرض محل النزاع من مجرد وجود نقص فى الأرض التى يضعون اليد

عليها بموجب عقود بيع عرفية لم يتم تسجيلها ووجود زيادة في الأرض التي يضع الطاعن الأخير يده عليها عما هو ثابت في عقود البيع التي يستند إليها ، ودون أن يستظهر أن هذه المساحة بعينها بحسب أبعادها وحدودها تدخل في نطاق ملكية المطعون ضدهم التي اكتسبوها بأحد من أسباب اكتساب الملكية المقررة في القانون ، وإذ أعتنق الحكم المطعون فيه هذا التقرير الذي يشوبه النقص والغموض وأحال إليه وانتهى إلى تأييد الحكم الابتدائي القاضي برد المساحة محل النزاع للمطعون ضدهم دون أن يبين سبب إكتسابهم للملكيتها ولم يعن بالرد على ما أثاره الطاعنون من إكتسابهم هم دون هؤلاء للملكية تلك المساحة ، فإنه يكون قد جاء مشوباً بعيب القصور المبطل .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون في السبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب فيما قضى به من سد المطلات وفي بيان ذلك يقولون أن الفتحات الموجودة بجوار منزلهم المجاور لعقار المطعون ضدهم لا تعد مطلات إذ هي باب للمنزل ومناور أعدت لنفاذ الضوء والهواء ، ومعفاه من قيد المسافة ، وإذ إنتهى الحكم الابتدائي الذي أيداه الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه إلى القضاء بسد هذه الفتحات دون أن يبين إرتفاعها ووجه مخالفتها للقانون فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي شديد ذلك بأن النص في المادة ٨١٩ من القانون المدني على أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متر ، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل أو من حافة المشرفة أو الخارجة وفي المادة ٨٢٠ من هذا القانون على أنه لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتيمتراً من حرف المطل ولكن يرتفع هذا الحظر إذ كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام وفي المادة ٨٢١ من ذات القانون على أنه لا تشترط

أية مسافة لفتح المناور ، وهي التي تعلو قاعدتها عن قمة الانسان المعتادة ولا يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور ، دون أن يستطاع الأطلال منها على العقار المجاور يدل على أن المشرع حرص على تقييد حق المالك في فتح مطلات على ملك الجار رعاية لحرمة الجوار فحظر أن يكون للجار على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متر ، أو أن يكون له مطل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتمراً ويرتفع قيد المسافة عن كل مطل يفتح على طريق عام حتى ولو أمكن اعتباره في نفس الوقت من المطلات المنحرفة بالنسبة إلى ملك الجار ، ولا يسرى هذا الحظر على المناور وهي تلك الفتحات التي تعلو قاعدتها عن قمة الإنسان المعتادة وأعدت لنفاذ النور والهواء دون الأطلال منها على العقار المجاور ، ولما كانت مخالفة المالك لحظر فتح مطل على عقار جاره سواء أكان المطل مواجهها أم منحرفاً تعد من مسائل القانون التي تنبسط إليها رقابة محكمة النقض فإنه يجب على الحكم المثبت لحصول هذه المخالفة والقاضي بإزالة المطلات أو بسدها أن يعرض لشروط تلك المخالفة فيبين بما فيه الكفاية ما هية الفتحات التي أنشأها الجار المخالف وما إذا كان ينطبق عليها وصف المطل مواجه أو المنحرف ومقدار المسافة التي تفصله عن عقار الجار ، فإذا خلا الحكم مما يفيد بحث هذه الأمور فإن ذلك يعد قصوراً في تسبيب الحكم يعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيق القانون ، لما كان ذلك وكان تقرير الخبير الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه واتخذة عماداً لقضائه لم يستظهر ما هية الفتحات التي أنشأها الطاعنون ومقدار إرتفاع قاعدتها عن سطح أرض الدور المفتوحة فيه فإن الحكم المطعون فيه إذ إنتهى إلى تأييد قضاء محكمة أول درجة بسد هذه الفتحات دون أن يبين وجه مخالفتها للقانون يكون معيباً بالقصور في التسبيب .

وحيث إنه لما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

////////////////////