



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الموصل
كلية الحقوق

التنظيم القانوني لحق المٌطل في علاقات الجوار - دراسة مقارنة -

محمد خسرو محمود

رسالة ماجستير

في القانون الخاص/ القانون المدني

بإشراف الدكتور

حبيب إدريس المزوري

أستاذ القانون المدني المساعد

المستخلص

يعد الحق في فتح المُطلات أحد أنواع الحقوق المقررة للمالك على ملكه، وهذا الحق يمنح صاحبه استعمالات عديدة في ملكه كفتح المُطلات والمناور والمنافذ والشرفات والأسطح، إلا أن هذا الحق ليس مطلقاً، إنما مقيد بقيود قانونية مقررة على عقار لمصلحة عقارات أخرى تمكيناً لصاحبه من الانتفاع بعقاراته واستغلالها بما يُحقق النفع التام له ، حيث يمكن تعريفه بأنه عبارة عن فتحات في حيطان البيوت أو الشقق السكنية أو أي بناء آخر لينفذ منها الضوء والهواء، ويمكن النظر منهما للخارج كالنوافذ والشبابيك والبلكونات دون إلحاق الضرر بالجوار ويكون إما على شكل مواجهة للبناء المجاور أو منحرفاً عنه .

ويلزم المالك في استعماله لحقوقه القانونية ومنها حق المُطل بأن لا يلحق الضرر بجيرانه، وإلا يُعد مسؤولاً عن الضرر الذي يلحقه بهم.

لهذا فقد اعتنى مشرعي القوانين المدنية المقارنة بتنظيم هذا الحق بما يتلاءم وطبيعة المجتمعات التي تشترع فيها هذه القوانين، إذ قيد المشرع العراقي في القانون المدني المالك في استعماله لحقه في فتح المُطل مشروطاً على المالك عدم إلحاق الضرر الفاحش بجاره إلا أن معيار تقدير الضرر الفاحش واسع النطاق ويعود مناط تقديره إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع معتمداً على أدلة الإثبات المعروضة أمامه.

في حين أن مشرعي القوانين المدنية المقارنة كالمصري والجزائري قيّدوا حق المالك بالمُطل بمسافات قانونية محددة مسبقاً وطبقاً لنوعية المُطل سواء أكان مواجهاً أم منحرفاً وفق الشروط والأحكام التي يتطلبها كل مشرع في القوانين المدنية، وإلا تعرض إلى المسؤولية القانونية المترتبة عن الأضرار الناشئة على فتح المُطل، فلصاحب العقار المجاور ان يطالب بإغلاق المُطل إذا كان قد لحقه ضرر فاحش من جراء فتح المُطل ، وله كذلك أن يطلب إغلاقه وسده بالكامل، ولو لم يصيبه ضرر جراء ذلك ، إذا كان المُطل غير مستوفٍ لقيد المسافة سواء كان مُطلاً مواجهاً أم منحرفاً ، لأن فتحه يعد اعتداءً على ملك الجار وحرية ، وذلك حتى لا يكشف الجار عن الحياة الخاصة لجيرانه نظراً لقدسية هذه الحياة وسريتها، ناهيك عن النزاعات التي يمكن أن تقع بين الجيران بسبب هذه المُطلات والمناور من أجل فتحها أو غلقها أو اكتسابها.ومما تجدر الإشارة إليه أن الإخلال بالمسؤولية الناجمة عن استعمال الحق في المُطلات استعمالاً غير مشروع يترتب عليه جزاء قانوني يتمثل بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن هذا الاستعمال والذي قد يكون تعويضاً عينياً ، أو قد يكون تعويضاً.

Abstract

The right of opening the overlooking spaces is considered one of the owner's rights that entitles him to have several uses in the property he owns such as opening the outlook spaces, light spaces, apertures, balconies and roofs, but this right is not absolute and it is constrained by legal regulations imposed on the real estate in favor of other properties or real estates, that the owner will be able to utilize his real estates and exploit them in a way that can achieve a general benefit.

Therefore, the owner can utilize his legal rights including the right of overlooking on a condition that he/she will not inflict a serious or unfamiliar harm to his neighbors, otherwise, he/she will be liable for the harm caused to them.

The legislators of the civil laws and the comparative civil laws paid a good attention to this right in a way that conforms to the nature of the societies. In the civil law, the Iraqi legislator confined the owner in terms of using the right of overlooking by stipulating that the owner should not inflict a serious damage or a harm to his/her neighbor, but the criterion of the damage is very wide in its sense and it can only be submitted to the estimation of the competent judge by depending on the proofs and evidences that were submitted to him.

From the other hand, other legislators, like the Egyptian and the Algerian legislators, restricted the right of the owner of the overlook with certain distances that were previously specified, whether the overlooking space is confronting or inclined in accordance with the conditions and terms demanded by the legislators in the civil laws, otherwise the owner will be held responsible and liable for the damages caused by opening that overlook because the neighbor should not view and disclose the private life of his/her neighbor as this life is sacred and private in addition to the conflicts that can take place between the neighbors due to these overlook spaces and balconies and to decide if they should be closed, opened or acquired.

**Ministry of Higher
Education & Scientific
Research
University of Mosul/
College of Law**



The Legal Regulation of The Right of Overlook in The Neighborhood Relations

- A comparative study -

Mohammed Khesro Mahmood

**A master thesis
In Private Law / Civil Law**

**Supervised by
Dr. Habeeb Idrees AlMazouri
Professor of the Civil Law**

1445 A.H.

A.D. 2024