





دانشگاه قم

دانشکده حقوق

پایان نامه کارشناسی ارشد

رشته حقوق خصوصی

عنوان:

مطالعه تطبیقی ابعاد حقوقی مجاورت املاک در

حقوق ایران و مصر و الجزایر

استاد راهنما:

دکتر سید حسن وحدتی شبیری

نگارنده:

یاسمین جرفی نژاد

زمستان ۱۳۹۷

تقدیم به:

پدر و مادرم به خاطر زحمات بسزای ایشان

چیدم گلرزیغ ادب تا بروز عید

در بارگاه میرادب پرور آورم

حیف است با خانگل دانش کنزشار

منزگل شار مردم دانشور آورم «شهریار»

تقدیر و تشکر

با تقدیر و تشکر شایسته از استاد فرهیخته و فرزانه جناب آقای دکتر سید حسن وحدت‌شیرینی که با نکته‌های دلاویز و گفته‌های بلند

صحیفه‌های سخنسر را علم پرور نمود و همواره راهنما و راه‌گشای نگارنده در تمام و لکال پایان نامه بوده است.

چکیده

بخش عمده‌ای از حقوق مدنی به حقوق اموال اختصاص دارد و یکی از مفاهیم مهمی که در این بخش مطرح می‌شود حق جوار یا مجاورت است. حقوق مجاورت عبارت است از حقوق ناشی از همسایگی و ارتباط املاک مجاور و ضمانت اجرای نقض آن‌ها به‌نحوی که در قوانین و مقررات تعیین شده و بر روابط مالکین یا متصرفین، حاکم است. در این تحقیق، حقوق مجاورت در سه‌نظام حقوقی مختلف ایران، مصر و الجزایر بررسی می‌شود. مهم‌ترین مبانی حق جوار، در این سه‌نظام حقوقی، قاعده‌های «تسلیط» و «لاضرر» است که در صورت تعارض این دو قاعده، قاعده‌ی لاضرر حاکم است و تصرفات مالکین و متصرفین در املاک مجاور را محدود می‌نماید. هرگاه حقوق همسایگی مراعات نشود و از جانب مجاورین نقض گردد، مقنن در حقوق ایران، مصر و الجزایر، حسب مورد ضمانت اجرای حقوقی یا کیفری خاصی را برای مقابله با شخص متعدی و جبران خسارت وارده یا اعاده‌ی وضعیت به حال سابق، وضع نموده است.

کلمات کلیدی: جوار، مجاورت، تسلیط، لاضرر، ضمانت اجرا.

فهرست مطالب

فصل اول: کلیات

۱-۱	مفهوم حق مجاورت	۲
۱-۱-۱	مفهوم حق	۲
۱-۱-۱-۱	معنای لغوی	۲
۱-۱-۱-۲	معنای اصطلاحی در فقه اسلامی	۳
۱-۱-۱-۳	معنای اصطلاحی در دانش حقوق	۴
۱-۱-۱-۴	اقسام حق در فقه اسلامی	۴
۱-۱-۱-۵	اقسام حق در حقوق موضوعه	۵
۱-۱-۱-۶	اقسام حق در حقوق الجزایر	۶
۱-۱-۱-۱-۱	حقوق مالی	۶
۱-۱-۱-۱-۲	حقوق غیرمالی	۷
۱-۱-۲	حق مجاورت	۸
۱-۱-۲-۱	معنای لغوی حق جوار	۸
۱-۱-۲-۲	معنای اصطلاحی حق جوار	۸
۱-۱-۲-۳	حق مجاورت در مضامین دینی	۹
۱-۱-۲-۴	حق جوار در حقوق موضوعه	۱۰
۱-۱-۲-۵	گونه شناسی حق مجاورت و انواع حق جوار	۱۲
۱-۲	حق مجاورت در حقوق ایران، مصر و الجزایر	۱۳
۱-۲-۱	پیشینه موضوع حقوق مجاورت در نظام حقوقی ایران، مصر و الجزایر	۱۸
۱-۳	گونه شناسی تخلفات رایج حقوق مجاورت	۱۹
۱-۳-۱	تخلفات رایج حق جوار در مجاورت‌های صنعتی	۱۹
۱-۱-۳-۱	ایجاد آلودگی صوتی	۱۹

۲۰	ایجاد آلودگی زیست محیطی	۲-۱-۳-۱
۲۰	تخلفات رایج حق جوار در مجاورت‌های زراعی	۲-۳-۱
۲۰	نشت سموم	۱-۲-۳-۱
۲۱	جاری‌سازی آب و بر هم زدن ساختار زه کشی	۲-۲-۳-۱
۲۱	تخلفات رایج حق جوار در مجاورت‌های مسکونی	۳-۳-۱
۲۱	عدم رعایت حقوق آپارتمان‌نشینی	۱-۳-۳-۱
۲۱	تجاوز به دیوار و سقف مشترک	۲-۳-۳-۱
۲۲	تعدی به مشاعات ساختمانی	۳-۳-۳-۱

فصل دوم: حقوق مجاورت در پرتو اصول و مبانی حاکم بر آن

۲۴	قاعده‌ی تسلیط و ارتباط آن با حقوق مجاورت	۱-۲
۲۴	بیان قاعده	۱-۱-۲
۲۴	مستندات قاعده	۲-۱-۲
۲۴	مستندات قرآنی	۱-۲-۱-۲
۲۶	مستندات روایی	۲-۲-۱-۲
۲۹	مستند اجماعی	۳-۲-۱-۲
۳۰	بنای عقلا	۴-۲-۱-۲
۳۱	نقش و اثر قاعده‌ی تسلیط در حقوق ایران، مصر و الجزایر	۳-۱-۲
۳۱	نقش قاعده تسلیط در استقرار مالکیت	۱-۳-۱-۲
۳۴	معیار تصرف مجاز در اعمال قاعده تسلیط	۲-۳-۱-۲
۳۵	نظریه اطلاق حق تسلیط یا تقدم قاعده تسلیط بر لاضرر	۳-۳-۱-۲
۳۸	انواع تصرفات مجاز مالک در ملک خود با توجه به رعایت قاعده‌ی تسلیط	۴-۱-۲

- ۳۸ ۱-۴-۱-۲ اعمال تصرف در ملک اختصاصی و ارتباط آن با حقوق همسایه
- ۳۹ ۲-۴-۱-۲ تصرف در همسایگی آپارتمانی
- ۴۱ ۳-۴-۱-۲ محدودیت‌های اعمال اصل تسلیط در املاک مجاور
- ۴۲ ۲-۲ قاعده‌ی لاضرر و نقش آن در حقوق مجاورت
- ۴۳ ۱-۲-۲ بیان قاعده
- ۴۳ ۱-۱-۲-۲ در لغت و اصطلاح
- ۴۵ ۲-۱-۲-۲ مفاد قاعده لاضرر
- ۴۷ ۲-۲-۲ مستندات قاعده
- ۴۷ ۱-۲-۲-۲ مستندات قرآنی
- ۴۹ ۲-۲-۲-۲ مستندات روایی
- ۵۳ ۳-۲-۲-۲ مستند عقلی
- ۵۳ ۳-۲-۲ جایگاه قاعده‌ی لاضرر در حقوق ایران، مصر و الجزایر
- ۵۳ ۱-۳-۲-۲ نگاه کلی و عمومی
- ۵۶ ۲-۳-۲-۲ قاعده لاضرر نسبت به املاک مجاور
- ۵۸ ۴-۲-۲ تعارض قاعده لاضرر با قاعده تسلیط
- ۶۵ ۳-۲ مشارکت‌ها در حقوق مجاورت
- ۶۵ ۱-۳-۲ حقوق ارتفاعی میان همسایگان
- ۶۵ ۱-۱-۳-۲ معنای حق ارتفاع
- ۶۶ ۲-۱-۳-۲ مصادیق حق ارتفاع
- ۶۷ ۳-۱-۳-۲ مشارکت در حق ارتفاع
- ۶۷ ۲-۳-۲ دیوار مشترک
- ۶۷ ۱-۲-۳-۲ بیان مسئله
- ۶۸ ۲-۲-۳-۲ اختلافات شایع ناشی از مشارکت در دیوار
- ۶۹ ۳-۲-۳-۲ راه حل‌ها و احکام قانونی اختلافات شایع در دیوار مشترک

فصل سوم : قلمرو حق جوار و ضمانت اجرای آن

- ۱-۳. قلمرو حق مجاورت ۷۱
- ۱-۱-۳. سلامتی جسمی ۷۱
- ۱-۱-۱-۳. خطرهای ساختمانی ۷۲
- ۲-۱-۱-۳. آلودگی بهداشتی ۷۴
- ۳-۱-۱-۳. محرومیت از آفتاب ۷۵
- ۲-۱-۳. حق بر سلامت روانی ۷۷
- ۱-۲-۱-۳. آلودگی صوتی ۷۸
- ۱-۲-۱-۳. تعریف و اثرات آلودگی صوتی ۷۸
- ۲-۱-۲-۱-۳. جهات آلودگی صوتی ۷۹
- ۲-۲-۱-۳. اشراف بر منزل همسایه ۸۰
- ۲-۳. ضمانت اجرای تخلف از حقوق مجاورت (مدنی و کیفری) ۸۵
- ۱-۲-۳. قوانین و مقررات ۸۵
- ۲-۲-۳. رویه قضایی ۸۶
- ۳-۳. قلمرو و ضمانت اجرای حق جوار در قانون مدنی مصر ۹۳
- ۱-۳-۳. مبنای قانونی التزامات همجواری ۹۳
- ۲-۳-۳. ضررهای غیرمتعارف همسایگی ۹۵
- ۳-۳-۳. سوءاستفاده در بهره‌مندی از حق مالکیت شخصی ملک ۹۷
- ۱-۳-۳-۳. سوءاستفاده (تعسف) در بهره‌مندی از حق ۹۸
- ۲-۳-۳-۳. اشکال سوءاستفاده در بهره‌مندی از حق ۹۸
- ۴-۳-۳. تطبیق نظریه سوءاستفاده در بهره‌مندی از حق مالکیت خصوصی ۱۰۰

۱۰۲.....	شروط تحقق سوءاستفاده در بهره‌مندی از حق مالکیت شخصی	۵-۳-۳
۱۰۴.....	ضمانت اجرای تخلف از حقوق مجاورت	۶-۳-۳
۱۰۵.....	جبران عینی	۱-۶-۳-۳
۱۰۵.....	جبران نقدی	۲-۶-۳-۳
۱۰۶.....	قلمرو و ضمانت اجرای تخلف از حق مجاورت در حقوق الجزایر	۴-۳
۱۰۶.....	اجبار همسایه توسط مالک در خصوص ایجاد مرز برای املاک و مستغلات	۱-۴-۳
۱۰۷.....	مسیر مسالمت‌آمیز تعیین حدّ و مرز	۱-۱-۴-۳
۱۰۸.....	دیوار جداکننده ملکیت مستقل	۲-۴-۳
۱۱۰.....	دیوار جداکننده مشترک	۳-۴-۳
۱۱۱.....	حقوق شرکا در دیوار جداکننده مشترک	۱-۳-۴-۳
۱۱۳.....	وظایف شرکا در خصوص دیوار جداکننده مشترک	۲-۳-۴-۳
۱۱۵.....	قیدهای مسافت	۴-۴-۳
۱۱۵.....	پنجره و انواع آن	۱-۴-۴-۳
۱۱۸.....	حکم پنجره‌های قانونی و غیرقانونی	۲-۴-۴-۳
۱۲۰.....	روزنه‌ها و ویژگی‌هایی که آن‌ها را از شرط مسافت مستثنی می‌کند	۳-۴-۴-۳
۱۲۳.....	نتیجه‌گیری	
۱۲۷.....	فهرست منابع	
۱۲۵.....	پیشنهادات	
۱۳۵.....	Abstract	

فصل اول: کلیات

۱-۱. مفهوم حق مجاورت

از زمانی که نخستین انسان‌ها در اولین جوامع بشری در کنار یکدیگر قرار گرفتند و اندک‌اندک مفهوم مالکیت را در روابط خود سامان دادند، مفهوم همسایگی به وجود آمد؛ بنابراین مقدمه «همسایگی» مفهومی بسیار کهن و قدیمی است که در اعصار مختلف زندگی انسان همراه او بوده است. انسان‌ها در دوره‌های مختلف برای مجاورت‌های فی‌مابین خود قواعدی مقرر ساخته‌اند. در نظام‌های حقوقی اولیه، این قواعد ساده و تدریجاً رو به دشواری رفته‌اند (ویل دورانت، ۱۳۶۳، ص. ۴۲).

امروزه همسایگی قواعد پیچیده و متعدد خود را دارد که درک آن‌ها بدون فهم مقدماتی در باب مفهوم «حق» و پس‌از آن مفهوم «مجاورت» ممکن نیست.

عبارت «حق مجاورت» متشکل از دو واژه «حق» و «مجاورت» است. ابتدائاً انسان‌ها در روابط خود مفهوم حق و اقسام آن نظیر مالکیت را به‌وجود آورده‌اند و سپس از رهگذار توسعه مفهوم حق، مصادیق متعدد آن نظیر حق مجاورت را به رسمیت شناخته‌اند. در ادامه ابتدا به مفهوم حق و سپس به بررسی مفهوم مجاورت می‌پردازیم.

۱-۱-۱. مفهوم حق

۱-۱-۱-۱. معنای لغوی

حق واژه‌ای عربی است که در قاموس کلمات زبان فارسی نیز راه‌یافته است. در زبان‌های عربی و فارسی معانی مختلفی از جمله راستی، عدالت، ثابت و یقین (جبران مسعود، ۱۳۸۵، ص. ۱۴۶) شایسته و سزاوار، راستی در گفتار، مال، ملک و سلطنت (دهخدا، ۱۳۷۶، ص. ۳۶۵)

برای آن ذکر شده است. با توجه به کثرت معانی لغوی عموماً معنای اصطلاحی بر معنای لغوی حق غلبه داشته و در اکثر موارد برای دانستن معنای این واژه باید به موضوع متن به کاررفته در آن توجه نمود.

۱-۱-۲. معنای اصطلاحی در فقه اسلامی

واژه حق در حوزه‌های مختلف علوم انسانی معانی مختلف به خود گرفته است. این معنای اصطلاحی گاهی کاملاً با یکدیگر متفاوت‌اند. به‌عنوان مثال معنای حق در «عرفان»، فاصله‌ای بسیار با معنای این واژه در فقه و حقوق دارد. در فقه اسلامی فقها معانی مختلفی برای واژه حق برشمرده‌اند که به برخی از آن‌ها اشاره می‌گردد:

۱. شیخ انصاری در مکاسب «حق» را به توانایی و سلطنت فعلیه‌ای تعریف می‌کند که قائم به دو طرف «من له الحق» و «من علیه الحق» است و معتقد است که ممکن نیست که «من له الحق» و «من علیه الحق»، شخص واحدی باشد. به خلاف ملک که نسبت میان مالک و مملوک، نیازی به «من یملک علیه» ندارد (انصاری، ۱۳۸۶، ص. ۲۱).

۲. سید محمد کاظم یزدی نیز در حاشیه بر مکاسب می‌نویسد: حق، مرتبه ضعیفی از ملک است، بلکه نوعی از ملک و مالکیت است. در مقابل آن، «حکم» قرار دارد که مجرد جعل رخصت و اجازه در انجام دادن یا انجام ندادن چیزی و یا حکم به بار کردن اثر بر فعلی یا ترک فعلی است (طباطبایی یزدی، ۱۳۸۰، ص. ۴۵).

۳. آیت‌الله خوئی معتقد است، حق، نوعی از سلطنت است که امور آن به دست «من له الحق» می‌باشد (خویی، ۱۳۵۲، ص ۲۲۶).

با ملاحظه نظرات فوق چنین می‌توان ابراز داشت که «حق» در اصطلاح فقهی اغلب به معنی «سلطنت» آمده است. این معنی از آیه شریفه «مَنْ قُتِلَ مَظْلُوماً فَقَدْ جَعَلْنَا لَوْلِيهِ سُلْطَاناً» (اسراء: ۳۳)؛ هر کس مظلوم کشته شود، به سرپرست وی سلطنت و قدرتی داده‌ایم. نیز استفاده می‌شود؛ زیرا مراد از سلطنت در این آیه شریفه، سلطنت و امتیازی است که ولی دم، در قصاص از قاتل و یا گرفتن دیه از او می‌تواند اعمال نماید. همچنین است وقتی گفته می‌شود فرد «حق خیار» دارد، مقصود سلطنتی است که صاحب حق بر فسخ معامله پیدا می‌کند. همچنین در «حق شفعه»، «حق ارث»، «حق نفقه»

و مانند آن، مراد سلطنتی است که صاحب حق به سبب شراکت یا وراثت، یا زوجیت و امثال آن به دست می‌آورد. بنابراین، می‌توان گفت: وقتی فقها در ابواب مختلف فقهی از «حق» سخن می‌گویند، عموماً حق به معنای «سلطنت» است.

۱-۱-۳. معنای اصطلاحی در دانش حقوق

حق در اصطلاح حقوقی، مفهومی اعتباری است؛ بدین معنا که این مفهوم، به هیچ‌وجه ما بزاء عینی خارجی ندارد. تنها در ارتباط با افعال اختیاری آدمیان مطرح می‌شود. انسان‌ها از آنجایی که دارای اختیار هستند، لاجرم دسته‌ای از کارها را باید انجام داده، دسته‌ای دیگر را نباید انجام دهند و از انجام آن صرف‌نظر کنند. با توجه به همین «باید»ها و «نباید»های حاکم بر رفتار انسان‌ها، مفاهیمی از قبیل «حق» و «تکلیف» اعتبار می‌شوند. مثلاً، وقتی گفته می‌شود: حق خیار، حق شفعه و یا حق زن بر مرد و به‌عکس، همین مفهوم اعتباری موردنظر می‌باشد.

حقوقدانان در ابتدای کلام خود به مقتضای بحث تعاریفی از حق ارائه داده‌اند که هر یک به جنبه‌ای از حقوق توجه ویژه کرده‌اند. به‌عنوان نمونه دکتر حسن امامی حق را به مثابه اقتداری که قانون به افراد می‌دهد تا عملی را انجام دهند تعریف نموده است (امامی، ۱۳۹۲، ص. ۲۶). آزادی عمل، رکن اساسی حق در این تعریف می‌باشد؛ یعنی آدمیان در انجام یا عدم انجام آن عمل آزادند. به تعبیر دیگر، حق امری اعتباری است که پشتوانه قانونی دارد. ثمره آن حفظ نظم جامعه است. از این‌رو، طبق این دیدگاه، «حق»، غیر از اعتبار شدن توسط اجتماع شأن دیگری ندارد.

نهایتاً با ملاحظه آراء مختلف حقوقدانان بیان نمود که حق، امری است اعتباری که بر حسب آن، شخص یا گروه خاصی، قدرت قانونی پیدا می‌کند که نوعی تصرف خارجی در شیء یا شخص دیگر انجام دهد و لازمه آن، امتیازی برای ذی‌حق بر دیگران و اختصاص متعلق حق به وی می‌باشد که نوعی اضافه است. همانطور که لازمه دیگر آن، تحقق اضافه دیگری میان «من له الحق» و «من علیه الحق» خواهد بود که بر اساس آن، «من علیه الحق» موظف است جانب «من له الحق» را در مورد حق وی رعایت کرده و از تجاوز به آن خودداری کند. در این تعریف از نگاه فقهی فقها نیز استفاده شده است.

۱-۱-۴. اقسام حق در فقه اسلامی

فقها سه گونه حق را به رسمیت شناخته‌اند که عبارتند از:

۱. حق الله: حق الله شاخه‌ای مهم از اقسام سه‌گانه حق در فقه اسلامی است که منظور از آن نوعی رابطه‌ی تکلیفی میان خداوند و بندگان می‌باشد. در این منظومه تقسیمی وجوب امری همچون روزه در اثر اعمال «حق الله» است.
۲. حق الناس: علی‌رغم اهمیت حق الله، آنچه در روایات معصومین و منابع اسلامی به اجرای آن و پرهیز از ترک تکالیف ناشی از آن تأکید بسیار شده است، حق الناس است. حق الناس رابطه ایست که میان بندگان (=الناس) با یکدیگر به وجود می‌آید. در راستای اجرای تکالیف ناشی از حق الناس است که افراد مکلف به پرداخت دیون خود هستند.
۳. حقوق مختلط: در بعضی اعمال و تکالیف و یا محذورات شرعی وجوهی از حق الناس و حق الله در کنار یکدیگر واقع شده‌اند. به‌عنوان نمونه حرمت تجاوز به عفت هم از جهت رعایت حق الله است و هم از جهت حق الناس (فیض، ۱۳۷۲، ص. ۱۵۴)

۱-۱-۵. اقسام حق در حقوق موضوعه

در دانش حقوق، حقوقدانان حداقل دو قسم برای مفهوم حق قائل شده‌اند:

۱. حق به‌مثابه اختیاراتی که قانون‌گذار برای مردم تعیین نموده است: قانون‌گذار به فراخور موضوع گاهی اختیاراتی به شهروندان داده است؛ مثلاً به آنان اختیار داده که آزادانه سخن بگویند. از این اختیار به‌حق آزادی بیان تعبیر می‌شود. در حقیقت این معنای حق به معنای اختیار است. هر آنجا که شخصی اختیاری دارد در این نظام فکری، صاحب حقی نیز شده است.
۲. حق به معنای «قدرت اعمال» اختیار قانونی: داشتن حق از قسم قبلی برای اجرا و اعمال آن کافی نیست بلکه شخص باید قدرت قانونی اعمال آن را نیز داشته باشد. در این معنا مراد از حق، قدرت استیفای آن است. به‌عنوان نمونه کسی که از دیگری طلبی دارد اما دین او مشمول مرور زمان شده است، حق از قسم اول را داراست اما فاقد حق به معنای گونه‌ی دوم است، به همین خاطر علی‌رغم داشتن حق، نمی‌تواند حق خود را استیفا نماید (شمس، ۱۳۹۵، ص. ۱۱۲).

۱-۱-۱-۶. اقسام حق در حقوق الجزایر

حقوق انواع و گونه‌های متعددی دارد. چراکه تقسیمات متنوعی برای حقوق از حیث خصوصیات و صفات وجود دارد که به واسطه اختلاف زاویه نگاه به حق، این تقسیمات هم متفاوت هستند. حقوق دارای طبقه‌بندی هستند که هر طبقه دربردارنده حقوقی با طبیعت واحد و احکام مشترک است؛ اما تقسیم‌بندی سنتی که فقه بر آن اجماع دارد و اکثر قانون‌گذاری‌ها نیز از آن تبعیت کرده‌اند؛ تقسیم حقوق به مالی و غیرمالی است:

۱-۱-۱-۶-۱. حقوق مالی

برخی حقوق دارای صبغه مالی هستند. به این معنا که ارزش مالی دارند؛ زیرا موضوع حق، برپایه یک مال است. این حقوق در دایره معاملات واقع می‌شوند و جنبه مثبت مسئولیت مالی را برای شخص پدید می‌آورند. همچنانکه این حقوق مطابق با قانون عمومی، به ورثه منتقل می‌شوند و معامله در خصوص آن‌ها صحیح است و از حیث به دست آمدن و از دست رفتن، تابع گذر زمان می‌باشند. حقوق مالی دودسته هستند: حق عینی و حق شخصی.

حق عینی: حق عینی، حقی است در مورد شیء معینی که به صاحب خود امکان تسلط مستقیم بر آن شیء را می‌دهد (قاسم، ۲۰۰۹، ص. ۱۰۴). این حقوق، دو نوع دارند: حقوق عینی اصلی و حقوق عینی تبعی. حقوق عینی اصلی، حقوقی هستند که مستقلاً قائم‌به‌ذات هستند و در وجود خود به حق دیگری تکیه ندارند. حق عینی، ارزش اقتصادی شیء مدنظر را منحصرأً به مالک خود می‌دهد که شامل تمام اختیارات می‌شود و در استفاده از شیء، بهره‌مندی از آن و تصرف در آن نمود می‌یابد. زمانی که تمام اختیارات جمع هستند؛ شخص دارای حق مالکیت است. (قاسم، ۲۰۰۹، ص. ۱۰۵) اما اگر اختیارات پراکنده باشند، حقوق عینی دارای شاخه‌های متعددی می‌شود مانند حق انتفاع، حق سکنی، حق تحجیر، حق ارتفاق.

در خصوص حقوق عینی تبعی نیز ماده ۱۸۸ قانون مدنی الجزایر حکم می‌کند که «اموال شخص بدهکار، ضامن وفای بدهی او هستند و در صورتی که حق اولویت انتفاع وجود نداشته باشد؛ مطابق قانون تمام طلبکاران (بستانکاران) در برابر این ضامن مساوی هستند».

از این، تعبیر به ضمان عام می‌شود و مطابق آن، هر طلبکاری که زمان ادای حق او فرارسیده است اما بدهکار با اختیار اقدام به ادای حق نمی‌کند؛ این امکان را دارد که حق خود را با اجبار از بدهکار بگیرد. به این ترتیب که اموال بدهکار را بلوکه کند و در حراج به فروش برساند و حق خود را از قیمت آن بردارد. رهن رسمی، رهن حیازی، حق اختصاصی و حقوق امتیازی، انواع حقوق عینی تبعی هستند.

حق شخصی: حق شخصی، حقی است در رابطه میان دو شخص نمود می‌یابد که به مقتضای آن، شخص بدهکار به پرداخت شیء معینی به شخص طلبکار، انجام کاری و یا عدم انجام کاری ملزم است. طلبکار در این حالت نسبت به بدهکار دارای قدرت مطالبه (سلطه اقتضاء) است.

۱-۱-۱-۶-۲. حقوق غیرمالی

برخی حقوق وجود دارند که موضوع آن‌ها مالی نیست؛ چراکه دارای ارزش معنوی هستند؛ بنابراین داخل در دایره معاملات نیستند و از طریق ارث منتقل نمی‌شوند و از حیث به دست آمدن یا از دست رفتن مشمول گذر زمان نمی‌شوند. حقوق غیرمالی شامل حقوق سیاسی، حقوق عمومی، حقوق خانواده و حقوق معنوی می‌شوند.

حقوق سیاسی: حقوق سیاسی، حقوقی است که قانون برای شهروندان مقرر می‌کند به این اعتبار که شهروندان عضو گروه مشخصی هستند و به موجب آن قادرند در اداره امور این گروه مشارکت کنند. این حقوق عبارتند از حق انتخاب، حق کاندید شدن، حق بر عهده گرفتن وظایف عمومی. حقوق عمومی یا حقوق شخصی: حقوق عمومی یا حقوق شخصی، دسته‌ای از حقوق هستند که به صرف وجود داشتن انسان برای او مقرر می‌شود؛ فلذا متصل به خود شخص است و به آن‌ها حقوق متصل به شخص می‌گویند. همچون حق حیات، حق سلامت جسمی، حق حریم خصوصی و احترام.

حقوق معنوی و ذهنی: حقوق معنوی و ذهنی، حقوقی است که به امور معنوی غیر محسوس یعنی ثمره افکار و تخیلات شخص ناظر است و به موجب آن، شخص دارای حق انحصاری در خصوص آن‌ها پیدا می‌کند. به گونه‌ای که این امور تنها به او منسوب می‌شوند؛ چراکه امتداد شخصیت او هستند و حق بهره‌مندی مالی از آن‌ها همچون حق تألیف، مختص اوست. حق تألیف در حقیقت امری دوگانه

است که شامل دو بخش ادبی و مادی می‌شود. بخش ادبی به تراوشات فکری مزبور اطلاق می‌شود و بخش مادی، حق بهره‌مندی او از ثمره و دستیابی به منافع آن است

۱-۱-۲. حق مجاورت

۱-۲-۱-۱. معنای لغوی حق جوار

واژگان «جوار» و «مجاورت» که در فارسی به «همسایگی» معنا شده‌اند همگی از لغات عربی هستند که به قاموس لغات فارسی یافته‌اند. در زبان عربی کلمه جوار به معنای همسایگی در زبان فارسی آمده است (جبران مسعود، ۱۳۸۵، ص. ۷۶). در زبان فارسی نیز واژه «جوار» به «نزدیکی، قرب و همسایگی» معنا شده است (دهخدا، ۱۳۷۶، ص. ۲۱۱).

۱-۲-۱-۲. معنای اصطلاحی حق جوار

در صفحات قبل درباره‌ی پیشینه‌ی حق مالکیت و اهمیت آن در عرصه‌ی فقه و حقوق سخن گفتیم. بخش عمده‌ای از حقوق مدنی به حقوق اموال اختصاص دارد و یکی از مفاهیم مهمی که در این بخش مطرح می‌شود حقوق همسایگی است.

البته شایان ذکر است که موضوعی خاص تحت عنوان حقوق همسایگی در زبان فقها و حقوقدانان نیامده است لیکن برخی مفاهیم طرح شده در حقوق اموال ارتباط تنگاتنگی با مفهوم مجاورت و همسایگی دارند.

یکی از آن مفاهیم، مسئله‌ی حق ارتفاع است که عموماً در املاک همسایه مطرح می‌شود. هرچند حق ارتفاع می‌تواند در املاکی که با یکدیگر همسایگی ندارند نیز تصور شود اما مصداق بارز حق ارتفاع حقوق ناشی از همسایگی در املاک مجاور است؛ بنابراین هنگامی که فقها و حقوقدانان درباره‌ی مجاورت سخن می‌گویند مرادشان حقوق و تکالیفی است که دو همسایه در اثر مستقیم همسایگی با هم نسبت به یکدیگر پیدا می‌کنند.

در زبان فقها و حقوقدانان حق مجاورت دقیقاً به همین صورت استعمال شده است. لذا حقوق مجاورت در موضوع بحث ما با توجه به تعریف غالب در لسان فقها و حقوقدانان عبارت است از قوانین

و مقررات حاکم بر روبرو مالکین املاک مجاور که حقوق و تکالیف مالکین را تعیین و ضمانت اجرای نقض آنها را مشخص می‌نماید.

۱-۲-۳. حق مجاورت در مضامین دینی

پس از خانواده که کوچک‌ترین و اساسی‌ترین تشکل اجتماعی انسان‌ها به شمار می‌آید، افرادی که در یک محل گرد هم می‌آیند و با یکدیگر همسایه می‌شوند با وحدت، وفاق و معاشرت‌ها و روابط عاطفی می‌توانند پاسدار بُعد انسانی و ارزشی و ضامن استحکام و استواری واحد اجتماعی خویش باشند.

اسلام برای همسایگان همچون خویشاوندان، حقوقی قائل شده که اگر کسی بخواهد آن‌ها را نادیده انگارد یا ضایع نماید، گناهکار، خاطی و متجاوز است. در آیه ۳۶ از سوره نساء، خداوند از انسان مسلمان و بنده راستین و با اخلاص خود می‌خواهد که پس از اطاعت و عبادت او، حقّ بندگان دیگر و آداب معاشرت را مراعات کند و درواقع طبق این آیه، خداوند نسبت به حقّ خویش و حقوق انسان‌ها ده فرمان صادر نموده است که بند ششم و هفتم آن، در خصوص همسایگان دور و نزدیک است که اولاً رعایت حقوق آنان طبق مفاد این آیه، عمل نمودن فرمان واجب الهی است و ثانیاً این رفتار در ردیف پرستش خداوند و شرک نوزیدن به او آمده است. مفسرین برای «جار ذی القربی» و «جار جنب» که در این آیه آمده، بررسی‌های گوناگونی ارائه داده‌اند (طباطبایی، ۱۴۰۰، ص. ۱۷۹).

در روایات معصومین نیز به رعایت حقوق همسایه تأکید فراوان شده است. از جمله در حدیثی

پیامبر اکرم می‌فرمایند:

«حَقُّ الْجَارِ أَنْ مَرَضَ عُدَّتَهُ وَ أَنْ مَاتَ شَيْعَتَهُ وَ أَنْ اسْتَقْرَضَكَ أَقْرَضْتَهُ وَ أَنْ أَصَابَهُ خَيْرٌ هَنَأْتُهُ وَ أَنْ أَصَابَتْهُ مُصِيبَةٌ عَزَيْتَهُ وَ لَا تَرْفَعُ بِنَاءَكَ فَوْقَ بِنَائِهِ فَتَسُدُّ عَلَيْهِ الرِّيحَ» (مجلسی، ۲۰۰۶، ص. ۲۴۹).

حق همسایه آن است که اگر بیماری به وی روی آورد، عیادتش نمایی و اگر مرگش فرارسید، در تشییع جنازه او شرکت کنی و اگر از تو قرض خواست، از پرداخت آن امتناع نکنی و اگر شادمانی در زندگی‌اش رخ داد، بر او تبریک گویی و در مصائب و ناگواری‌ها و در ناراحتی‌های او شریک باشی و بنای خویش را از کلبه وی فراتر نبرده و او را از نسیم هوا محروم نکنی

در حدیث دیگری از آن حضرت نقل شده است که: «مَنْ كَانَ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَلْيُكْرِمْ الْجَارَ» (همان، ص. ۲۱۱): هرکس به خدا و روز قیامت ایمان دارد باید همسایه‌اش را حرمت نهد و اکرام نماید.

توجه به حقوق همسایگان در موارد بسیاری در احادیث معصومین و سیره نبوی منعکس شده است که البته بررسی تمامی آن‌ها از حوصله این پژوهش خارج بوده، لذا به همین اندازه بسنده می‌شود.

۱-۲-۴. حق جوار در حقوق موضوعه

با توجه به آنکه مالکیت از مهم‌ترین حقوق مورد توجه نظام‌های قانون‌گذاری است و حق مجاورت نیز ذیل مفهوم حق مالکیت مطرح می‌شود در قوانین مختلفی به حق مجاورت پرداخته و اشاره شده است. در نظام حقوقی ایران در قانون مدنی طی مواد ۹۳ تا ۱۳۹ به مفاهیمی نظیر حق حریم و حق ارتفاق که هرکدام می‌تواند از موضوعات حقوق همسایگی قلمداد شود پرداخته شده است. طرفه اینکه قانون‌گذار عنوان این بخش از قانون را «در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور» انتخاب نموده است. پس از قانون مدنی نیز در قوانین و آیین‌نامه‌های بسیاری مسئله حق مجاورت مورد توجه قرار گرفته است که از جمله آن‌ها می‌توان به قانون اصلاحات ارضی، قانون زمین شهری، قانون تملک کاشانه‌ها و ... اشاره نمود.

برخی احکام همسایگی در رویه قضایی کاربرد بیشتری دارند و بسیاری از این احکام ملکه‌ی ذهنی شهروندان در رابطه با همسایگان‌شان شده‌اند. قوانین ایران برخی مسائل مربوط به همسایگی را به‌وضوح تشریح کرده‌اند از جمله اینکه چنانکه کسی بخواهد در حیاط منزل خود باغچه‌ای احداث نماید باید موارد لازم فنی را رعایت کند. از جمله فاصله لازم بین دیوار همسایه و باغچه، استفاده از عایق مورد نیاز جهت جلوگیری از نفوذ آب و رطوبت به منزل همسایه و موارد دیگر، به‌گونه‌ای که منجر به ورود ضرر و زیان به ملک همسایه نگردد. در غیر این صورت ملزم به جبران و پرداخت خسارات ناشی از آن می‌باشد.

چنانکه کسی بخواهد در حیاط منزل خود باغچه‌ای احداث نماید باید موارد لازم فنی را رعایت کند. از جمله فاصله لازم بین دیوار همسایه و باغچه، استفاده از عایق مورد نیاز جهت جلوگیری از نفوذ