

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



معاونت پژوهش و فناوری

به نام خدا

مشور اخلاق پژوهش

بیاری از خداوند سبحان و اعتماد به این که عالم محضر خداست و همواره ناظر بر اعمال انسان و به منظور پاس داشت مقام بلند دانش و پژوهش و نظریه اهمیت جایگاه دانشگاه در اعتدای فرهنگ و تمدن بشری، مادیان و اعضا هیات علمی و اعضای دانشگاه آزاد اسلامی متعهد می گردیم اصول زیر را در انجام فعالیت های پژوهشی مد نظر قرار داده و از آن تعهد می کنیم:

- ۱- اصل برانست: التزام به برانست جویی از هر گونه رفتار غیر حرفه ای و اعلام موضع نسبت به کسانی که حوزه علم و پژوهش را به مثابه های غیر علمی می آلائند.
- ۲- اصل رعایت انصاف و امانت: تعهد به اجتناب از هر گونه جانب داری غیر علمی و حفاظت از اموال، تجهیزات و منابع در اختیار.
- ۳- اصل ترویج: تعهد به رواج دانش و اشاعه نتایج تحقیقات و انتقال آن به همکاران علمی و دانشجویان به غیر از مواردی که منع قانونی دارد.
- ۴- اصل احترام: تعهد به رعایت حریم ها و حرمت ها در انجام تحقیقات و رعایت جانب تقد و خودداری از هر گونه حرمت شکنی.
- ۵- اصل رعایت حقوق: التزام به رعایت کامل حقوق پژوهشگران و پژوهشگران (انسان، حیوان و نبات) و سایر صاحبان حق.
- ۶- اصل رازداری: تعهد به صیانت از اسرار و اطلاعات محرمانه افراد، سازمان ها و کشور و کلیه افراد و نهاد های مرتبط با تحقیق.
- ۷- اصل حقیقت جویی: تلاش در راستای پی جویی حقیقت و وفاداری به آن و دوری از هر گونه پنهان سازی حقیقت.
- ۸- اصل مالکیت مادی و معنوی: تعهد به رعایت کامل حقوق مادی و معنوی دانشگاه و کلیه همکاران پژوهش.
- ۹- اصل منافع ملی: تعهد به رعایت مصالح ملی و در نظر داشتن پیشبرد و توسعه کشور در کلیه مراحل پژوهش.



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تهران مرکزی

دانشکده ادبیات و علوم انسانی – گروه فقه و حقوق خصوصی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

گرایش: فقه و حقوق خصوصی

عنوان:

حقوق ناشی از مجاورت املاک در فقه و حقوق ایران

استاد راهنما:

دکتر هادی عظیمی گرکانی

پژوهشگر:

سحر محسنی گرکانی

تابستان ۱۳۹۶

تقدیم بابوسه بردستان پدرم:

به او که نمی دانم از بزرگی اش بگویم یا مردانگی، سخاوت، سکوت، مهربانی و...

پدرم راه تمام زندگیست

پدرم دین خوشی همسگیست

و تقدیم به مادر عزیزتر از جانم:

مادرم هستی من ز، هستی تو ست تا، هستم و هستی دارم دوست

نگلمسار جاودانی مادر است

چشم سار مهربانی مادر است

بانشکر و سپاس از استاد دکتر اتقادر و سرمایه ام جناب آقای دکتر هادی عظیمی کرکانی

که از محضر پر فیض تدریستان بهره‌مندم

تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب سحر محسنی گرکانی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته به شماره دانشجویی ۹۳۰۷۰۴۲۰۰ در رشته فقه و حقوق مبانی اسلامی - فقه و حقوق خصوصی که در تاریخ ۹۶/۶/۱۵ از پایان نامه خود تحت عنوان: حقوق ناشی از مجاورت املاک در فقه و حقوق ایران با کسب نمره ۱۷ و درجه بسیارخوب دفاع نموده‌ام بدینوسیله متعهد می‌شوم:

۱. این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و...) استفاده نموده‌ام، مطابق ضوابط و رویه‌های موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده‌ام.

۲. این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاهها و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است.

۳. چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هر گونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و ... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.

۴. چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی‌ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی: سحر محسنی گرکانی

تاریخ و امضاء

دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی
(فرم ب)

فرم اطلاعات پایان نامه های کارشناسی ارشد

نام واحد دانشگاهی: تهران مرکزی	کد شناسایی پایان نامه: ۱۰۱۲۰۴۰۷۹۵۲۰۴۰۰
نام و نام خانوادگی دانشجو: سحر محسنی گرکانی شماره دانشجویی: ۹۳۰۷۰۴۲۰۰ تعداد واحد پایان نامه: ۶ تاریخ صدور کد: ۹۶/۴/۱۸	تاریخ تصویب پروپوزال: ۹۵/۵/۲ سال و نیمسال اخذ پایان نامه ها: نیم سال دوم ۹۵-۹۶ نام و نام خانوادگی استاد راهنما: دکتر هادی عظیمی گرکانی نام و نام خانوادگی استاد داور: دکتر مجید وزیری دکتر محمد سپهری
تاریخ دفاع از پایان نامه: ۹۶/۶/۱۵ رشته تحصیلی: فقه و حقوق اسلامی - فقه و حقوق خصوصی	نمره پایان نامه به عدد: ۱۷ نمره پایان نامه به حروف: هفده
عنوان پایان نامه کارشناسی ارشد: حقوق ناشی از مجاورت املاک در فقه و حقوق ایران	
چکیده پایان نامه: (شامل خلاصه، اهداف، روش های اجرا و نتایج بدست آمده): مالکیت مبتنی بر قاعده تسلیط می باشد و افراد هرگونه دخل و تصرف در اموال خود دارند. اما این قاعده توسط قاعده لاضرر و ماده ۱۳۲ ق.م و اصل ۴۰ ق.ا محدود و از ضرر به دیگران جلوگیری می کنند. ماده ۱۳۲ ق.م مانند قاعده لاضرر مقرر می دارد که کسی نمی تواند تصرفی بکند که باعث ورود ضرر به دیگری شود مگر برای رفع حاجت و دفع ضرر به صورت متعارف باشد. از قواعد دیگر بحث املاک حق ارتفاق است که علاوه بر جنبه مثبت که برای مالک در ملک دیگری حق ایجاد می کند می تواند منفی باشد و برای او محدودیت بوجود آورد چون برای دیگری در ملک او حق ایجاد کرده است. در املاک مشاع و در آپارتمانها قسمتهایی از ملک مشترک اند و مالکان در آن به اندازه سهم خود شریک هستند و بدون رضایت اکثریت و شریک خود نمی توانند اقدام به تغییر در مشترکات املاک کنند مگر به اذن شریک یا شرکا حتی در قسمتهای اختصاصی که در مالکیت اختصاصی فرد است چنانچه تصرف در قسمت اختصاصی خود باعث ایجاد ناهمگونی در ظاهر ساختمان و ورود ضرر به دیگر ساکنین است. این محدودیتها برای جلوگیری از ضرر به دیگران و حفظ منافع عمومی که بر منافع فردی ارجحیت دارد وضع شده است. در قانون تملک آپارتمانها نیز تعارض وجود دارد، امید است در اصلاحات بعدی قوانین، مقررات جامع تری در خصوص تنظیم روابط مالکان تدوین گردد. واژگان کلیدی: محدودیت، مجاورت، ملک، حق، همسایه، حریم	

توجه: ۱- این فرم باید تایپ شده تحویل داده شود. ۲- چکیده فوق همان چکیده پایان نامه است.

نظر استاد راهنما مناسب است تاریخ و امضا:
 مناسب نیست

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	چکیده
۱	مقدمه
فصل اول: کلیات و مفاهیم	
۵	۱-۱ کلیات
۵	۱-۱-۱ بیان مسئله
۶	۱-۱-۲ اهمیت تحقیق
۶	۱-۱-۳ اهداف تحقیق
۶	۱-۱-۴ سوالات تحقیق
۷	۱-۱-۵ فرضیه های تحقیق
۸	۱-۱-۶ پیشینه تحقیق
۹	۱-۱-۷ روش تحقیق
۹	۱-۱-۸ چهارچوب کلی تحقیق
۱۰	۲-۱ مفاهیم
۱۰	۱-۲-۱ محدودیت
۱۰	۱-۲-۱-۱ مفهوم لغوی محدودیت
۱۱	۱-۲-۱-۲ مفهوم اصطلاحی محدودیت
۱۱	۲-۲-۱ ملک
۱۱	۱-۲-۲-۱ معنای لغوی ملک
۱۱	۲-۲-۲-۱ معنای اصطلاحی ملک
۱۲	۳-۲-۱ مجاورت
۱۲	۱-۳-۲-۱ مفهوم لغوی مجاورت
۱۲	۲-۳-۲-۱ مفهوم اصطلاحی مجاورت
۱۳	۴-۲-۱ حق
۱۳	۱-۴-۲-۱ معنای لغوی حق
۱۴	۲-۴-۲-۱ معنای اصطلاحی حق
۱۴	۱-۲-۴-۲-۱ حق در اصطلاح فقها
۱۴	۲-۲-۴-۲-۱ حق در اصطلاح حقوقدانان
۱۵	۵-۲-۱ همسایه
۱۵	۱-۵-۲-۱ معنای لغوی همسایه
۱۶	۲-۵-۲-۱ معنای اصطلاحی همسایه

- ۱-۲-۶-۶ حریم ۱۶
- ۱-۲-۶-۱ معنای لغوی حریم ۱۶
- ۱-۲-۶-۲ معنای اصطلاحی حریم ۱۶

فصل دوم: تحدید مالکیت و سوءاستفاده از آن

- ۱-۲-۱-۱ تعریف واوصاف مالکیت و حدود اختیار مالک ۱۹
- ۱-۲-۱-۲ تعریف مالکیت ۱۹
- ۱-۲-۱-۳ اوصاف مالکیت ۱۹
- ۱-۲-۱-۴ مطلق بودن ۱۹
- ۱-۲-۱-۵ انحصاری بودن ۲۰
- ۱-۲-۱-۶ دائمی بودن ۲۱
- ۱-۲-۱-۷ مبانی تحدید مالکیت ۲۱
- ۱-۲-۱-۸ مبنای فقهی ۲۲
- ۱-۲-۱-۹ قاعده ی "لاضرر و لاضرار" ۲۴
- ۱-۲-۱-۱۰ مستندات قاعده لاضرر ۲۴
- ۱-۲-۱-۱۱ مفاد قاعده ی "لاضرر و لاضرار" ۲۷
- ۱-۲-۱-۱۲ قاعده ی "لاضرر" در قانون مدنی ایران ۲۹
- ۱-۲-۱-۱۳ قاعده تسلیط ۳۰
- ۱-۲-۱-۱۴ قلمرو قاعده سلطنت ۳۴
- ۱-۲-۱-۱۵ قلمرو قاعده نسبت به انواع مال ۳۴
- ۱-۲-۱-۱۶ قلمرو قاعده نسبت به اقسام مالکیت ۳۵
- ۱-۲-۱-۱۷ قلمرو قاعده نسبت به انحاء تصرفات ۳۵
- ۱-۲-۱-۱۸ رابطه ادله سلطنت و لاضرار (تعارض اصل تسلیط با قاعده لاضرر) ۳۶
- ۱-۲-۱-۱۹ مبنای حقوقی ۳۸
- ۱-۲-۱-۲۰ سوء استفاده از حق مالکیت ۳۹

فصل سوم: مبانی و ماهیت شناسی حق انتفاع و حق ارتفاق

- ۱-۳-۱-۱ تعریف و ماهیت حق انتفاع ۴۳
- ۱-۳-۱-۲ تعریف انتفاع ۴۳
- ۱-۳-۱-۳ اقسام حق انتفاع ۴۳
- ۱-۳-۱-۴ عمری ۴۳
- ۱-۳-۱-۵ رقبی ۴۴
- ۱-۳-۱-۶ سکنی ۴۴
- ۱-۳-۱-۷ حبس مطلق ۴۴

۴۴	۳-۱-۲-۵ وقف
۴۵	۳-۱-۳ حقوق و تکالیف منتفع
۴۵	۳-۱-۴ وضع مالک در برابر منتفع
۴۶	۳-۲ حق ارتفاق
۴۶	۳-۲-۱ تعریف حق ارتفاق
۴۶	۳-۲-۲ ماهیت حق ارتفاق
۴۶	۳-۲-۲-۱ مشخصات حق ارتفاق
۴۸	۳-۲-۲-۲ اقسام حق ارتفاق
۴۸	۳-۲-۲-۲-۱ تقسیم به اعتبار سبب حق
۴۹	۳-۲-۲-۲-۲ تقسیم به اعتبار اجرای حق
۵۰	۳-۲-۲-۳ شرایط برقراری حق ارتفاق
۵۱	۳-۲-۲-۴ تفاوت حق انتفاع با حق ارتفاق
۵۱	۳-۲-۳ مبانی حق ارتفاق از دیدگاه مذاهب اسلامی
۵۲	۳-۲-۳-۱ کتاب
۵۳	۳-۲-۳-۲ سنت
۵۴	۳-۲-۳-۳ بنا عقلاء
۵۵	۳-۲-۳-۴ عمل صحابه
۵۶	۳-۲-۴ احکام حق ارتفاق
۵۶	۳-۲-۴-۱ تکالیف مالک و صاحب حق ارتفاق
۵۹	۳-۲-۴-۲ حق ارتفاق در مورد انتقال ملک
۶۰	۳-۲-۴-۳ حق ارتفاق در مورد تقسیم ملک

فصل چهارم: حقوق مجاورت و همسایگی در املاک از نظر فقه و حقوق ایران

۶۳	۴-۱ حریم
۶۴	۴-۱-۱ حریم در املاک مجاور از نظر فقه امامیه
۷۷	۴-۱-۲ حریم املاک در حقوق ایران
۷۸	۴-۲ احکام و آثار املاک مجاور در حقوق موضوعه ایران
۷۹	۴-۲-۱ همسایگی در مجاورت افقی و عمودی
۸۰	۴-۲-۲ دیوار مشترک
۸۰	۴-۲-۲-۱ اداره دیوار مشترک
۸۱	۴-۲-۲-۲ تصرف در دیوار مشترک
۸۲	۴-۲-۲-۳ منع باز کردن در و پنجره
۸۲	۴-۲-۳ دیوار اختصاصی

۸۲	..... ۱-۳-۲-۴ قرائن اختصاصی بودن دیوار
۸۳	..... ۲-۳-۲-۴ ترصیف در بنا و وضع سرتیر
۸۳	..... ۳-۳-۲-۴ نما، طاقچه، رف و کارشناس رسمی دادگستری دیگر قرائن اختصاصی
۸۴	..... ۴-۳-۲-۴ مبنا حدود اختیار مالک در دیوار اختصاصی
۸۷	..... ۳-۴ مالکیت طبقات ساختمان (آپارتمان)
۸۷	..... ۱-۳-۴ صور مختلف مالکیت در طبقات
۸۷	..... ۲-۳-۴ منشأ مالکیت طبقاتی
۸۸	..... ۳-۳-۴ قسمتهای اختصاصی آپارتمان
۸۹	..... ۴-۳-۴ قسمتهای اشتراکی آپارتمان
۹۱	..... ۵-۳-۴ اختیار مالکین طبقات
۹۲	..... ۶-۳-۴ وضع سقف مشترک
۹۲	..... ۷-۳-۴ هزینه های مشترک و تأمین آن

فصل پنجم: نتیجه گیری و پیشنهادات

۹۵	..... ۱-۵ نتیجه گیری
۹۹	..... ۲-۵ پیشنهادات
۱۰۱	..... منابع و مآخذ
۱۰۲	..... کتابنامه
۱۰۲	..... منابع فارسی و عربی
۱۰۵	..... منابع الکترونیکی
۱۰۶	..... چکیده انگلیسی

چکیده

مالکیت مبتنی بر قاعده تسلیط می باشد و افراد حق هرگونه دخل و تصرف در اموال خود دارند. اما این قاعده توسط قاعده لاضرر و ماده ۱۳۲ ق.م و اصل ۴۰ ق.ا محدود و از ضرر به دیگران جلوگیری می کنند. ماده ۱۳۲ ق.م مانند قاعده لاضرر مقرر می دارد که کسی نمی تواند تصرفی بکند که باعث ورود ضرر به دیگری شود مگر اینکه برای رفع حاجت و دفع ضرر به صورت متعارف باشد. از قواعد دیگر بحث املاک حق ارتفاق است که علاوه بر جنبه مثبت که برای مالک در ملک دیگری حق ایجاد می کند می تواند منفی باشد و برای او محدودیت بوجود آورد چون برای دیگری در ملک او حق ایجاد کرده است. در املاک مشاع و در آپارتمانها قسمتهایی از ملک مشترک اند و مالکان در آن به اندازه سهم خود شریک هستند و بدون رضایت اکثریت و شریک خود نمی توانند اقدام به تغییر در مشترکات املاک کنند مگر به اذن شریک یا شرکا حتی در قسمتهای اختصاصی که در مالکیت اختصاصی فرد است چنانچه تصرف در قسمت اختصاصی خود باعث ایجاد ناهمگونی در ظاهر ساختمان و ورود ضرر به دیگر ساکنین است. این محدودیتها برای جلوگیری از ضرر به دیگران و حفظ منافع عمومی که بر منافع فردی ارجحیت دارد وضع شده است. در قانون تملک آپارتمانها نیز تعارض وجود دارد، امید است در اصلاحات بعدی قوانین، مقررات جامع تری در خصوص تنظیم روابط مالکان تدوین گردد.

واژگان کلیدی: محدودیت، مجاورت، ملک، حق، همسایه، حریم

مقدمه

بشر دارای زندگی اجتماعی است. لازمه زندگی اجتماعی مجاورت و مشارکت با سایرین است. لذا تدوین پاره ای از مفاهیم و رعایت بعضی قوانین از ضروریات زندگی اجتماعی می باشد. از جمله این مفاهیم می توان به حقوقی که اشخاص نسبت به املاک خود و سایرین دارند اشاره کرد. اهمیت رعایت حقوق همسایگان به قدری است که پیامبر اکرم (ص) می فرماید: للجار حق (همسایه حقی دارد) و در جایی دیگر می فرماید اذا اراد احدکم ان یبیع عقاره فلیعرضه علی جاره (وقتی کسی بخواهد خانه یا ملک خود را بفروشد باید نخست همسایه خویش پیشنهاد کند).

حق ارتفاق نیز به عنوان یک حق تبعی ملزم به ملک در جهت تسهیل در استفاده از ملک شخصی بوده و در راستای زندگی اجتماعی بشر می باشد. حق ارتفاق بر پایه قرارداد دارای شرایط و آثاری است که در حقوق موضوعه و حقوق اسلام پایاپای و در کنار هم قرار گرفته اند و از آنجایی که قواعد اسلامی ریشه قوانین موضوعه کشورمان می باشد بنابراین توجه به موضوع حاضر از اهمیت ویژه ای برخوردار می باشد.

قوانین و مقررات تحدید مالکیت خصوصی در نظام حقوقی ما کم نیستند. منفعت عمومی و اعمال حاکمیت، از دایره تسلط مالک خصوصی بر مال خود کاسته و به دو صورت تحدید مالکیت مطلق و نسبی حکومت دارد. علاوه بر تملک اراضی به منظور اجرای طرح های عام المنفعه توسط دولت و دستگاه های اجرایی، قسمتی از اطراف این طرح ها به عنوان حریم طرح، بدون پرداخت عوض نیز تصرف شده و مالک زمین را از تصرفات قانونی محروم می نمایند. ماهیت این حریم که در ملک غیر ایجاد می شود، بر خلاف فقه و قانون مدنی که حریم را فقط در اراضی موات پذیرفته است، روشن نیست. تصرفات دولت به عنوان صاحب حق حریم، مالکانه نیست و بر خلاف نظر کسانی که معتقدند حق ارتفاق در ملک غیر است، به نظر می رسد تحدید مالکیت بوده و اصل مالکیت را منتفی نمی کند. مبنای این تحدید نیز تعارض دو قاعده تسلیط و لا ضرر، رعایت نظم عمومی و حفظ مصالح عام است.

ماده ۱۳۹ قانون مدتی در بیان ماهیت حریم مقرر میدارد: «حریم در حکم ملک صاحب حریم است و تملک و تصرف در آن، که منافی باشد با آنچه مقصود از حریم است، بدون اذن از طرف مالک صحیح نیست و بنابراین کسی نمیتواند در حریم چشمه یا قنات دیگری چاه قنات بکند، ولی تصرفاتی که موجب تضرر نشود جایز است". ماده ۱۰۳ مقرر میدارد که هرگاه شرکاء ملکی دارای حقوق و منافی باشند و آن ملک مابین شرکاء تقسیم شود، هر کدام از آنها به قدر حصه مالک آن حقوق و منافع خواهد بود: مثل این که اگر ملکی دارای حق عبور در ملک غیر بوده و آن ملک که دارای حق است بین چند نفر تقسیم شود، هر یک از آنها حق عبور از همان محلی که سابقاً حق داشته است خواهد داشت. هرگاه احد شرکاء راضی به تصرف دیگری در بنا باشد ولی از تحمل مخارج مضایقه نماید، شریک دیگر می تواند بنای دیوار را تجدید کند و در این صورت اگر بنای جدید با مصالح مشترک ساخته شود، دیوار مشترک خواهد بود و الا مختص به شریکی است که بنا را تجدید کرده است. اگر صاحب دیوار به همسایه اذن دهد که به روی دیوار او سر تیر بگذارد یا روی آن بنا کند، هر وقت بخواهد می تواند از اذن خود رجوع کند مگر این که به وجه ملزومی این حق را از خود سلب کرده باشد.

در این پایان نامه سعی شده تا آثار و احکام مربوط به ارتفاع، املاک مجاور، حرائم املاک و آپارتمانها، قوانین مربوط، ضررهای نامتعارف همسایگی و همچنین محدودکننده های مالکیت مورد بحث و بررسی قرار گیرد.

به دلیل ابهامات موجود در مسأله ی محدودیتهای ناشی از مجاورت املاک در این فصل ابتدا به کلیات این مبحث و سپس به ارائه و تصویر نمایی کلی از مفاهیم و واژگان مربوط به بحث مجاورت املاک می پردازیم.

این فصل مشتمل بر مفهوم و واژه است که این مفاهیم و واژگان عبارتند از: محدودیت، مجاورت، ملک، حق، همسایه، حریم.

فصل اول:

کلیات و مفاهیم

۱-۱ کلیات

۱-۱-۱ بیان مسئله

زندگی در اجتماع، رشد طبیعی جمعیت انسانها و از طرفی محدودیت اراضی و امکانات موجود در جامعه، ایجاب می نماید که محل سکونت و اشتغال اشخاص در مجاورت یکدیگر باشد که همین امر سبب بروز مسائل و پیچیدگی هایی خواهد شد.

در سالیان گذشته همسایگی به اشکال ساده ای تحقق یافته و افراد غالبا در ساختمان های سنتی و در اصطلاح ویلایی سکونت داشتند. در سالیان اخیر و با پیشرفت جوامع و رشد بی رویه شمار انسانها؛ همسایگی و مجاورت نیز در اشکال جدید و صور مختلف محقق گردیده است؛ زمین ها و اراضی موجود به هیچ وجه نمی تواند پاسخگوی نیاز انسان ها به محل سکونت باشد. در نتیجه به تدریج منازل و ساختمان هایی در چند طبقه و گاه نیز برج های عظیم و غول پیکر مشتمل برده ها و صدها واحد مسکونی و تجاری احداث و نهایتا پدیده ای به نام "آپارتمان نشینی" ایجاد گردید. بدین طریق از کمترین امکانات، بیشترین بهره برداری و استفاده به عمل آمد.

با عنایت به وضعیت موجود، حقوقی لازم است تا روابط اشخاص را در این حوزه تنظیم نماید. حقوق همسایگان اصطلاحی است که برای مقررات حاکم بر روابط صاحبان املاک مجاور یا آنچه عرفا همسایگی گفته می شود اختیار شده است. محتوی حقوق همسایگی نیز عبارت است از تعهداتی که همسایگان در مقابل یکدیگر دارند.

۱-۱-۲ اهمیت تحقیق

امروزه زندگی اجتماعی به گونه ای است که می توان گفت هر شخصی لامحاله در عرصه های مختلف زندگی با همسایه ای روبرو نباشد؛ به عبارت دیگر همسایگی در جوامع پیشرفته امروزی امری اجتناب ناپذیر می باشد. به همین دلیل طبیعتاً مسائل و دعاوی مختلفی به دنبال خواهد داشت که شایسته بررسی مستقل است. فلذا با تعیین حدود اختیارات مالکین املاک مجاور، تفسیر و کمک به اجرای صحیح مواد قانونی موجود و همچنین شرح و بسط ضمانت اجرای احصا شد در مواد قانونی در تحقیق مورد نظر سعی بر اجرای هرچه بهتر عدالت و پیشگیری از اختلافات و نزاع های اجتماعی مابین مردم می باشد.

۱-۱-۳ اهداف تحقیق

هدف اصلی

- تبیین محدودیتهای ناشی از مجاورت املاک در فقه و حقوق ایران

اهداف فرعی از این رساله

- ۱) مبنای قواعد تحدید و حق مالکیت
- ۲) مبانی و ماهیت حق انتفاع و ارتفاق
- ۳) مبانی حقوق مجاورت و همسایگی در فقه و حقوق ایران

۱-۱-۴ سوالات تحقیق

سوال اصلی

- چه محدودیتی برای مجاورت املاک قابل تصور است؟

سوالات فرعی

- ۱) مبنای تحدید مالکیت چیست کدامین قوانین باعث محدودیت حق مالکیت شده است؟
- ۲) ماهیت و اسباب حق انتفاع و حق ارتفاق چیست؟

۳) مجاورت و همسایگی برای مالکین به چه صورت است؟

۱-۱-۵ فرضیه های تحقیق

فرضیه اصلی

- بر مبنای ماده ۳۰ قانون مدنی هر مالکی نسبت به ملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع را دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد. فلذا به منظور منع اضرار به غیر و برقراری عدالت، حقوق همسایگان در ملک خود مطلق نبوده و محدودیت هایی دارد که در مواد قانونی به آنها اشاره شده است؛ از جمله مواد ۳۰، ۴۴ قانون اساسی، ۱۳۲ و... در قانون مدنی و قانون تملک آپارتمانها.

فرضیه های فرعی

۱) مبنای تحدید مالکیت به صورت فقهی که خود به دو دسته تقسیم می گردد قاعده لاضرر که مالکیت را محدود کرده است که از ضرر به دیگران جلوگیری کند و قاعده ولایت حاکم بر ممتنع که حاکم بر اموال و نفوس مردم به نفع عموم ولایت دارد. مبنای حقوقی که بر اساس ماده ۴۰ ق.ا است که بخاطر حفظ نظم و مصالح اجتماع، مالکیت فرد را محدود کرده اند. بر مبنای ماده ۱۳۲ قانون مدنی کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف برای رفع حاجت و یا دفع ضرر باشد.

۲) حق انتفاع به موجب ایقاع و بر اساس اذن، عقد لازم، عقد جایز، به صورت شرط ضمن عقد و یا به موجب قانون ایجاد میشود. برقراری حق انتفاع برای منتفع و مالک دارای آثاری است و برای آنها حقوق و تکالیفی را ایجاد میکند. از جمله اینکه منتفع نباید از مال سوء استفاده کند و مال در دست او امانت است و در مقابل مالک باید هزینه های لازم برای حفظ و بقاء مال را بپردازد و از انجام اعمالی که موجب میشود منتفع نتواند به خوبی از مال خود انتفاع ببرد بپرهیزد. حق ارتفاق حق عینی است. و قائم به ملک است. این حق، حق غیر منقول است. حق ارتفاق از توابع ملک میباشد و از آن جدا نمیشود و نمیتوان آن را به طور مستقل به غیر واگذار کرد. حق ارتفاق به سبب قانون، قرارداد، عقد و یا به موجب وضع طبیعی املاک به وجود میآید.

۳) مجاورت و همسایگی به دو صورت افقی در ساختمانهای ویلایی و سستی یا به صورت عمودی که به صورت ساختمانهای چند طبقه ای هستند، که هرکدام دارای بخشهای اختصاصی و مشترک می باشند. در هر حال تنظیم روابط مالکین املاک مجاور مبتنی بر قواعد و مقرراتی است که روابط مالکین را تنظیم کرده و از ضرر به دیگری جلوگیری کنند.

۱-۱-۶ پیشنهاد تحقیق

نویسندگان حقوقی و حقوقدانان ایران، در کتب خود در این باب کما بیش به طور پراکنده به برخی مسائل مربوط به حقوق همسایگی در املاک مجاور به صورت افقی و عمودی پرداخته اند؛ در این میان برخی اساتید بزرگ حقوق مدنی از جمله دکتر صفایی، دکتر کاتوزیان، دکتر امامی و ... در کتب خود برخی مسائل حقوقی قابل طرح در مبحث حقوق همسایگی از قبیل مسائل حقوقی دیوار مشترک و دیوار اختصاصی و ... مطرح نموده اند. لکن تحقیق جامع و مستقلی که تمام مباحث مربوط به مجاورت را با تمام جزئیات آن بررسی نموده باشد انجام نشده است.

مقاله

۱. احمدی، امیر؛ خدایی، مهدی، دلیل مشروعیت حق ارتفاع از دیدگاه مذاهب اسلامی، ۱۳۹۰، پژوهش های فقهی، شماره ۲، پاییز و زمستان
۲. ایرانمنش، محمد حسین، مبنای حدود حق مالکیت در حقوق فرانسه و حقوق ایران، ۱۳۴۰، کانون وکلا، شماره ۷۶، خرداد و تیر

کتاب

۱. امامی، سید جلال الدین، حقوق مدنی، ۱۳۸۲، ج ۱، چاپ اول، تهران، انتشارات پایدار
۲. حیاتی، عباس، حقوق مدنی، ۱۳۸۸، جلد ۲، چاپ اول، تهران، انتشارات میزان

پایان نامه

۱. بدوی، رزگار، مسئولیت مدنی ناشی از مجاورت املاک، دانشگاه پیام نور تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، شهریور، ۱۳۹۴
 ۲. پژوهنده، نوشین، بررسی حقوق همسایگان در نظام حقوقی ایران، دانشگاه کاشان، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، شهریور، ۱۳۹۰
- در این رساله ها مباحثی مانند تعریف حریم، تاریخچه حریم، ادله ثبوت حریم، ماهیت حریم و رابطه حق حریم با حق ارتفاع و حق انتفاع را مطرح کرده بودند مانند حریم راه، خانه، دریا و... در این پایان نامه ها به صورت اجمالی به بحث مبانی حریم اشاره کرده بودند. لذا به هیچ یک از مواد قانونی که در این پایان نامه حدود و قوانین همسایگی و املاک را مشخص کرده است نپرداخته اند. اما آنچه که کار انجام شده توسط حقیر از تحقیق های مذکور متمایز مینماید این است که بیشتر توجه بنده به بحث در خصوص مبانی حریم بوده است چرا که معتقدم که با شناخت دقیق مبانی حریم راه برای بازشناسی بحث های دیگر حریم باز میشود آرای علما و حقوقدانان را آورده ام و همچنین به قوانین مربوط به ساختمانهای عمودی و آپارتمانها پرداخته ام.

۱-۱-۷ روش تحقیق

روش تحقیق در این پایان نامه، توصیفی-تحلیلی است و مطالب به صورت کتابخانه ای جمع آوری شده است.

۱-۱-۸ چهارچوب کلی تحقیق

این نوشتار حاضر در ۴ فصل کلی تنظیم یافته است. این فصل شامل دو مبحث جداگانه می باشد؛ در مبحث اول از این فصل به بیان موضوعات کلی مربوط به موضوع تحقیق پرداخته ایم و در مبحث دوم به بیان مفاهیم اصلی که آشنایی با آنها جهت فهم مطالب ضرورت دارد.