

## مقاله حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک، نسبت به املاک مجاور

چکیده در این مقاله سعی شده تا آثار و احکام مربوط به ارتفاق، املاک مجاور، حرائم املاک، قوانین مربوط، ضررهای نامتعارف همسایگی و همچنین محدودکننده های مالکیت مورد بحث و بررسی قرار گیرد. ارتفاق از کلمه رفق (به فتح رأی) به معنی مدارا مشتق می شود و به این حق ارتفاق گفته شده برای اینکه مالک ملک باید با صاحب حق ارتفاق به وفق ومدارا رفتار کند و جلوگیری از استفاده او ننماید. حق ارتفاق در اصطلاح، حق کسی است در ملک دیگری برای کمال استفاده از ملک خود؛ مانند آن که باغی در مجاورت خانه دیگری است و مالک باغ، برای سیراب نمودن درختان باغ خود، حق بردن آب از خانه همسایه داشته باشد. حق ارتفاق گاهی جنبه مثبت دارد؛ مانند حق شرب، حق عبور، حق فاضل آب، حق ناودان و حق پنجره، و گاه نیز جنبه منفی دارد؛ مانند حق عدم ساختمان و حق عدم بالا بردن بنا بیش از دو طبقه و... هر مالکی می تواند آزادانه در ملک خود، هر گونه حق ارتفافی را به طور رایگان و یا در برابر عوض، برای مالک ملک دیگر قرار دهد. حق ارتفاق شامل حق انتفاع نیز می شود. حق انتفاع که از کلمه نفع می آید به معنی سود بردن از ملکی است البته با عقد قرار داد. مثلاً اگر شخصی ملکش را اجاره دهد از آن ملک منتفع شده است. واژه های کلیدی: مالکیت تبعی، حق ارتفاق، املاک مجاور، حرائم املاک

فهرست مطالب مقدمه .. ۳.

مبحث اول : حق ارتفاق نسبت به ملک غیر ۴

مالکیت تبعی ۴

مالکیت فضا و قرار زمین ۴

تعریف حق ارتفاق ۸ .

حق ارتفاق بوسیله عقد (قرار داد) برقرار می شود ۱۰..

تصرف در حق ارتفاق ۱۱.

اذن در استفاده از ارتفاق . ۱۲.

تفاوت های حق ارتفاق، با اذن ۱۳

مواردی که از اذن نمی توان رجوع کرد ۱۴

تکالیف مالک .. ۱۶..

تکالیف صاحب حق ارتفاق ۱۷.

حق ارتفاق در مورد انتقال ملک ۱۹

تکالیف صاحب حق ارتفاق و حق ارتفاق در مورد تقسیم ملک . . ۲۱..

حق ارتفاق در مورد انتقال ملک ۲۲..

مبحث دوم : احکام و آثار املاک مجاور، ماهیت حقوق املاک مجاور ۲۲..

تصرفات مادی که هر یک از شرکا در ملک مشترک و مشاع می نماید بر دو نوع است ۲۵.

در صورتی که دیوار مشترک خراب شود . ۲۷.

حق ارتفاق در مالکیت طبقات یک ساختمان : ۲۸.

موارد مشترک در طبقات به شرح زیر می باشد . ۲۸

اختلافات بین مالکین ۲۹ ..

دیوار ۲۹..

پله ۳۰ .

در مورد تعمیر سقف مشترک طبقات ماده ۱۲۸ قانونی می گوید . ۳۰

مبحث سوم : ارتفاق در حریم املاک ۳۲ ..

حریم چاه ۳۲..

منابع و ماخذ ۳۵..

منابع و مأخذ: حقوق مدنی ، جلد اول ، دکتر میر حسین امامی متین، مجموعه رویه قضایی، قسمت حقوقی، ص ۳۱۹  
بررسی عقد حق انتفاع در رابطه با عمری، رقبی و سکنی» احمد حاجی محمدپور، حسینقلی حسینی نژاد، مسئولیت  
مدنی، ص ۱۳۶

مقدمه : بشر دارای زندگی اجتماعی است. لازمه زندگی اجتماعی مجاورت و مشارکت با سایرین است. لذا تدوین پاره‌ای از مفاهیم و رعایت بعضی قوانین از ضروریات زندگی اجتماعی می‌باشد. از جمله این مفاهیم می‌توان به حقوقی که اشخاص نسبت به املاک خود و سایرین دارند اشاره کرد. اهمیت رعایت حقوق همسایگان به قدری است که پیامبر اکرم (ص) می‌فرماید : للجار حق (همسایه حقی دارد) و در جایی دیگر می‌فرماید اذا اراد احدکم ان یبیع عقاره فلیعرضه علی جاره (وقتی کسی بخواهد خانه یا ملک خود را بفروشد باید نخست همسایه خویش پیشنهاد کند). در این مقال سعی شده تا آثار و احکام مربوط به ارتفاق، املاک مجاور، حرائم املاک ، قوانین مربوط ، ضررهای نامتعارف همسایگی و همچنین محدودکننده های مالکیت مورد بحث و بررسی قرار گیرد.

مبحث اول : حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از آنجا که حق ارتفاق یکی از تبعات مالکیت می باشد در ابتدا به بررسی مالکیت تبعی می پردازیم: مالکیت تبعی - ثمرات و متعلقات اموال که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد یا بالتبع مال مالک همان اموال می‌باشد همچنین است نما و محصول حاصل از زمین و نتایج حیوانات تحت شرایط مقرر

بدین معنی که اگر نما یا حاصل از اصله (نهال) یا حبه (دانه) غیر حاصل شده باشد درخت و محصول مال صاحب اصله یا حبه خواهد بود اگرچه بدون رضایت صاحب زمین کاشته شده باشد. مالکیت فضا و قرار زمین - مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا با لارود و همچنین است نسبت به زیر زمین تا هر کجا که پائین رود به همین جهت دادن در، پنجره یا هر نوع خروجی از ملک مجاور به فضای خانه همسایه بدون اجازه ممنوع می‌باشد و در مورد داخل شدن شاخه و یا ریشه درخت در فضای خانه، یا زمین همسایه مالک درخت بایستی نسبت به عطف آن اقدام کند. در صورتیکه کسی در دیوار اختصاصی خود در مجاورت ملک همسایه روزنه یا شبکه ایجاد کند همسایه می‌تواند جلو شبکه و روزنه مانع ایجاد کند. با وجود موارد یاد شده مالکیت حقی نامحدود نیست و حدودی برای آن مقرر شده است. حدود دیگر مالکیت را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد: (الف) حدودی که مبتنی بر قاعده لاضرر است و (ب) حدودی که برای حفظ منافع عمومی به موجب قوانین خاص مقرر شده است. الف - حدودی که مبتنی بر قاعده لاضرر است این قاعده از حدیث نبوی لاضرر و لاضرار فی الاسلام گرفته شده است. در مواردی که تصرف مالک در مال خود به موجب نقص خاصی منع نشده است و تصرف اصولاً جزء لوازم حق و از لحاظ نوعی داخل در قلمرو اعمال حق است، مالک نباید در مال خود تصرفی کند که از آن زبانی به دیگری برسد. چنین تصرفی در اصطلاح حقوقی سوء استفاده از حق نامیده می‌شود. در حقوق ما نیز اصل چهلم قانون اساسی سوء استفاده از حق را ممنوع اعلام کرده است. در این اصل چنین می‌خوانیم: «هیچکس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد». با وجود این، اصل چهلم قانون اساسی معیار تشخیص سوء استفاده از حق را به دست نمی‌دهد. به موجب ماده ۱۳۲ این قانون: «کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود، مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد». گرچه این ماده ناظر به تصرفی است که مالک در مال غیرمنقول خود می‌کند و از آن زبانی به همسایه وارد می‌شود، لیکن می‌توان، بنا بر وحدت ملاک، و با توجه به اصل ۴۰ قانون اساسی حکم آن را به کلیه تصرفات زیان‌آور مالک (اعم از اینکه مال، غیرمنقول یا منقول باشد و اعم از اینکه ضرر به همسایه وارد شود یا به دیگری) گسترش داد، مشروط بر اینکه شرایط مندرج در ماده ۱۳۲ در آن جمع باشد. حتی می‌توان قاعده مذکور را به حقوق دیگر (غیر از مالکیت) تعمیم داد و قاعده کلی «سوء استفاده از حق» را از آن به دست آورد. اطلاق به اصل ۴۰ قانون اساسی مؤید این نظر است. قاعده لاضرر نیز که مأخذ این حکم است یک قاعده کلی است و اختصاص به مورد مذکور در ماده ۱۳۲ ندارد. تصرفات زیان‌آور مالک همیشه موجب مسئولیت او نیست، بلکه وی می‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم ضرر غیر باشد، به شرط اینکه: اولاً، تصرف به قدر متعارف باشد. برای تشخیص اینکه تصرف به قدر متعارف است یا نه باید به عرف محل مراجعه کرد. ممکن است ساختن عمارت ۵ طبقه در محلی متعارف و در محلی دیگر غیرمتعارف محسوب شود. آب دادن مکرر به باغچه با فاصله‌های کوتاه که به دیوار خانه همسایه زیان رساند ممکن است غیرمتعارف به شمار آید. البته اگر مقررات آمره‌ای وجود داشته باشد، بر عرف مقدم خواهد شد و رعایت آن الزامی است، چنانکه در مقررات شهرداری محدودیتهایی از نظر طبقات ساختمان (تراکم) پیش‌بینی شده است.

ثانیاً، تصرف برای رفع حاجت یا رفع ضرر از مالک باشد، چنانکه کسی برای رفع احتیاج چاهی در حدود متعارف در ملک خود بکند و از آن ضرری به همسایه برسد، یا آنکه برای رفع ضرر از خود، گله گوسفند را از ملک خویش دور سازد و در نتیجه گله به ملک دیگری وارد شده، خسارتی وارد آورد. بنابراین، اگر مالک در ملک خود تصرفی کند که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد و از آن خسارتی به غیر وارد آید مسئول نیست. اما اگر

تصرف زیان آور وی واجد دو شرط مذکور نباشد، چنانکه به قصد اضرار و بدون احتیاج چاهی در ملک خود، در مجاورت دیوار همسایه، بکند و موجب خرابی آن گردد، مسئول و مکلف به جبران خسارت است. سوء استفاده از حق نه تنها موجب مسئولیت مدنی است، بلکه زیان دیده می‌تواند، علاوه بر جبران خسارت، از بین بردن منبع ضرر و جلوگیری از ادامه خسارت را نیز از دادگاه بخواهد، چنانکه پرکردن چاه یا تعمیر مجرای آبی را که باعث ضرر شده است تقاضا کند. رویه قضائی مؤید این نظر است. ب - حدودی که برای حفظ منافع عمومی به موجب قوانین خاص مقرر شده است. در قدیم، مالکیت فردی را حقی مقدس می‌شمردند و قانونگذاران از تجاوز به آن بی‌م داشتند و سلب آن را، به ویژه بدون پرداخت قیمت عادلانه، مخالف حقوق فطری می‌دانستند. لیکن قانونگذار جدید در راه مصالح اجتماعی و برای حفظ منافع عمومی، در موارد بسیاری، تصرفات مالک را محدود و حتی سلب مالکیت را تجویز کرده است. قوانین و مقررات خاصی در موضوعات مختلف، از قبیل اصلاحات ارضی، ملی شدن جنگلها و مراتع، سهیم شدن کارگران رد سود کارخانه‌ها، حفظ و حراست آبهای سطحی و زیرزمینی، بهره‌برداری از معادن، روابط مالک و مستأجر، حفظ آثار ملی، توسعه معابر و غیر اینها، اختیارات مالک را محدود و یا سلب مالکیت را در راه مصلحت عمومی پیش‌بینی کرده است.

تعریف حق ارتفاق : ماده ۹۳ - ارتفاق ، حقی است برای شخص، در ملک دیگری. ارتفاق از کلمه رفق (به فتح رأ ی) به معنی مدارا مشتق می‌شود و به این حق ارتفاق گفته شده برای اینکه مالک ملک باید با صاحب حق ارتفاق به وفق ومدارا رفتار کند و جلوگیری از استفاده او ننماید . حق ارتفاق در اصطلاح، حق کسی است در ملک دیگری برای کمال استفاده از ملک خود؛ مانند آن‌که باغی در مجاورت خانه دیگری است و مالک باغ، برای سیراب نمودن درختان باغ خود، حق بردن آب از خانه همسایه داشته باشد. حق ارتفاق گاهی جنبه مثبت دارد؛ مانند حق شرب، حق عبور، حق فاضل آب، حق ناودان و حق پنجره، و گاه نیز جنبه منفی دارد؛ مانند حق عدم ساختمان و حق عدم بالا بردن بنا بیش از دو طبقه و... هر مالکی می‌تواند آزادانه در ملک خود، هر گونه حق ارتفاقی را به طور رایگان و یا در برابر عوض، برای مالک ملک دیگر قرار دهد. حق ارتفاق شامل حق انتفاع نیز می‌شود . حق انتفاع که از کلمه نفع می‌آید به معنی سود بردن از ملکی است البته با عقد قرار داد . مثلاً اگر شخصی ملکش را اجاره دهد از آن ملک منتفع شده است . بالحاظ تعریف مندرج در قانون مدنی بنظر میرسد حق ارتفاق تفاوتی با حق انتفاع ندارد در حالیکه بین این دو حق تفاوتی وجود دارد که از جمله عبارتست از: ۱- حق ارتفاق بنفع ملک دیگر برقرار میشود لذا تابع ملک میباشد در حالیکه حق انتفاع بنفع شخص برقرار میشود و به لحاظ استقلال قابل نقل و انتقال و بازداشت میباشد. ۲- حق ارتفاق به تبع ملک منتقل می‌گردد لکن حق انتفاع حقی مستقل میباشد. یعنی اگر کسی خانه ای را که درای حق ارتفاق است بفروشد حق از آن صلب نمی‌شود و به شخص خریدار بعدی واگذار می‌شود.

۳- حق ارتفاق بر منحصرأ غیر منقول (زمین) برقرار میشود ولی برقراری حق انتفاع در مورد اموال منقول نیز ممکن می‌باشد. ۴- حق ارتفاق برای کمال استفاده از ملک صاحب حق است ولی حق انتفاع مستقیماً برای استفاده شخصی منتفع برقرار میشود. ۵- حق ارتفاق دائم است ولی حق انتفاع جز در مورد حبس موقت می‌باشد. مصادیق عمده حق ارتفاق از جمله عبارتست از: حق العبور، حق المجری، حق پنجره و روزنه و شبکه، حق الشرب، حق منظره، حق ناودان و حق مجرای فاضلاب. حق ارتفاق محدودیتی است نسبت به حق مالکیت صاحب ملکی که حق ارتفاق بر علیه آن برقرار شده است. ارتفاق بموجب اذن (اجاره) نیز میتواند برقرار شود و در اینصورت اذن دهنده در هر زمان می‌تواند از اذن خود رجوع کند. یعنی قرار داد را فسخ کند.

حق ارتفاق بوسيله عقد (قرار داد) برقرار می شود: