

بحث در موضوعات حقوقی

در حق ارتفاق نسبت بملك غير

حق ارتفاق را ماده ۹۳ قانون مدنی باینطور تعریف نموده :

ارتفاق حقی است برای شخص در ملك دیگری و این تعریف بر حسب ظاهر مانع از دخول رهن نبوده و بر آن نیز صادق است و حال آنکه رهن داخل در حقوق ارتفافی نیست زیرا حقوق ارتفافی عبارت از حقوقی است که بین دو ملك برقرار باشد و لکن چون اضافه حق بملك بدون اینکه پای صاحب حقی در کار باشد خارج از معمول و متعارف است لذا مقنن از آن احتراز کرده و بتعریف فوق مبادرت نموده است در حالتی که ارتفاق حقی است قائم بملك و به تبدیل مالك اینحق تبدیل پیدا نمیکنند وقتی که صاحب ملكی حق عبور یا حق شرب یا حق داشتن نمودن بملك دیگری داشته باشد اگر نقل و انتقالی در ملك مورد حق و یا در ملكی که باعتبار آن این حق برای صاحبش موجود است بعمل آید اینحق از بین نرفته و بحالت اول باقی میماند یعنی حق مزبور در هر دو طرف تابع اصل ملك بوده و به تبدیل مالك در هر يك از طرفین تغییری در وضعیت آن حاصل نمیشود و این مانع نیست از اینکه صاحب حق ارتفافی از حق خود در مقابل مالك ملك مورد ارتفاق صرف نظر نموده و یا آنرا باو بوجهی از وجوه واگذار نماید و لکن در عین حال واگذار کردن حق ارتفاق را بغیر با ابقاء ملكی که اینحق باعتبار آن برای صاحب حق حاصل شده است بطوریکه از ملك تهكيك شده و دیگر بان اضافه نداشته باشد وجهی ندارد بنابراین برای اینکه هر دو جهت رعایت شده باشد نه حق ارتفاق را يك سره بملك نسبت داده و نامی از شخص نبریم و نه اینکه آنرا بشخص نسبت داده بدون اینکه اسمی از ملك پیریم آنرا باین قسم تعریف میکنیم :

حق ارتفاق عبارت از حقی است که مالك ملكی از حیث اینکه مالك آن ملك است بملك دیگری داشته باشد .

حق استفاده که صاحب ملكی از ملك دیگری دارد وقتی باین اسم موسوم است و آنرا حق ارتفاق گویند که هر يك مالك علیحده داشته باشد اما اگر مالك هر دو ملك یکی شد استفاده های او از یکی برای دیگری داخل در حقوق ارتفاق نبوده بلکه من باب سلطه ایست که هر مالكی نسبت با مالك خود داراست و هر گونه تصرفی میتواند در آن بنماید .

اگرچه حق ارتفاق را بملك نسبت داده اند و آن اعم است از اینکه منقول باشد یا غیر منقول و لکن حق ارتفاق اختصاص باراضی داشته و در غیر اراضی جاری نیست . حق ارتفافی که برای اشخاص نسبت با مالك حاصل میشود طریق حصول آن منحصر بقصد و قرار داد نبوده چنانکه در ماده ۹۴ مقرر گردیده : (هر ملكی میتواند در ملك خود هر حقی را که بخواهد نسبت بدیگری قرار دهد و در اینصورت کیفیت استحقاق تابع قرار داد و عقودی است که بموجب آن حق ارتفاق داده شده است) بلکه گاه حقوق ارتفافی ناشی از موقعیت طبیعی و احتیاجی است که بوجود اینحق موجود است چنانکه ماده ۹۵ قانون مدنی بان اشارة نموده و مقرر داشته است (هر گاه زمین یا خانه کسی مجرای فاضل آب یا آب باران زمین یا خانه دیگری بوده است صاحب آن خانه یا زمین نمیتواند جلو گیری از آن کند مگر در صورتیکه عدم استحقاق او معلوم شود) حکم مذکور در اینماده مبنی بر حق ارتفاق طبیعی است که بصاحبان زمین یا زمین دست حق جلو گیری از جریان آب باران و فاضل آب اراضی بالا دست را نداده است زیرا طبیعاً

صورت برای تعمیر مجری می‌تواند داخل خانه یا زمین شود و لکن بدون ضرورت حق ورود ندارد مگر باذن صاحب ملك (

همانطوریکه صاحب ملك مورد ارتفاق نمیتواند در ملك خود تصرفاتی که مانع از استفاده صاحب حق باشد بنماید صاحب حق ارتفاق نیز باید تصرفات خود را بهمان اندازه که محق است و استفاده از حق بر آن توقف دارد محدود کند پس اگر حدود تصرفات بر حسب قراردادی بین آنها تعیین شده باشد بهمان حد محدود خواهد بود و الا در تعیین مقدار تصرف برف و عادت رجوع خواهد شد .

از حقوق ارتفافی قانون مدنی حقوق ذیل را نام برده :

حق مجری - حق عبور - حق شرب - حق ناودان
حق درب و شبکه .

گفته شد که حق ارتفاق یا طبیعی است و یا ناشی از قرارداد است و ممکن است مستند باذن باشد باینکه مالك اجازه داده باشد که از ملك او عبور کرده و یا از آب او مشروب شوند و اینصورت حق دائر مدار بقاء اذن است و با انتفاء آن حقی نیست یعنی هر وقت بخواهد میتواند اذن او جلوگیری کرده و از اذنی که داده است عدول نماید .

نقل و انتقال در ملكی که مورد حق ارتفاق است و همچنین در ملكی که حق ارتفاق راجع بان ملك است تأثیری در وضعیت حق ارتفاق نخواهد نمود و حق ارتفاق بهمان کیفیت که برای ملكی در ملك دیگر برقرار بوده ثابت خواهد بود و به تغییر مالك تغییر پیدا نمی‌کند حتی اگر ملكی که برای آن حق عبور از ملك دیگر برقرار بوده متعلق به یک نفر بوده است و آن ملك بچندین نفر بطور مشاع انتقال یافته است همه آنها حق عبور خواهند داشت و همچنین اگر دو نفر شريك الملك حق عبور از ملك دیگری داشته‌اند وقتی یک نفر از آنها سهم خود را بدیگری انتقال داد حق

فاضل آب هر زمین بالادستی باید بزمین پائین دست رود مگر اینکه از اول ترتیب دیگری اتخاذ شده باشد مثل اینکه فاضل آب زمین بالا دست بچاه فرو میرفته و بعداً روی چاه را گرفته‌اند که فاضل آب آن زمین بزمین زیر دست رود .

پس حق ارتفافی که مستند بمنزل باشد بدون حصول توافق بین مالکین حاصل نمیشود و لولاینکه عمل مزبور با طبیعت هم موافق باشد .

بنا بر این اگر همسایه بالا دست ناودانی بخانه زیر دست نداشته نمیتواند باستناد اینکه این حق طبیعی است ناودان خود را بسمت خانه او قرار دهد و لذا در ماده ۹۹ قانون مدنی مقرر گردیده هیچکس حق ندارد ناودان خود را بطرف ملك دیگری بگذارد یا آب باران از بام خود به بام یا ملك همسایه جاری کند و یا برف بریزد مگر باذن او .

حق ارتفاق محدود بخود حق نبوده بلکه اینحق در وسائل و مقدمات آن نیز جاری است بنا بر این صاحب حق برای انتفاع و استفاده از حق خود میتواند تصرفات دیگر که انتفاع بر آن توقف دارد بنماید .
صاحب ملك مورد ارتفاق حق ندارد تصرفاتی در ملك خود که منافی باحق غیر باشد بنماید مصارفی که ملك مورد ارتفاق لازم دارد اگر راجع با استفاده صاحب حق باشد بعهده صاحب حق است و اگر راجع بخود ملك باشد بعهده خود صاحب ملك است .

و برای تأمین این نظریه است که در ماده ۱۰۰ مقرر داشته است (اگر مجرای آب شخصی در خانه دیگری باشد و در مجری خرابی بهم رسد بنحویکه عبور آب موجب خسارت خانه شود مالك خانه حق ندارد صاحب مجری را به تعمیر مجری اجبار کند بلکه خود او باید دفع ضرر از خود نماید چنانچه اگر خرابی مجری مانع عبور آب شود مالك خانه ملزم نیست که مجری را تعمیر کند بلکه صاحب حق باید خود رفع مانع کند در این

فرق حق ارتفاق و حق انتفاع

- ۱ - حق ارتفاق اختصاص بغیر منقول دارد اما حق انتفاع ممکن است در منقول و غیر منقول هر دو باشد.
- ۲ - حق ارتفاق فقط برای منفعت ملك است و حق انتفاع برای شخص .
- ۳ - حق ارتفاق حق دائمی است مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد اما حق انتفاع طبعاً موقت است .
- ۴ - عملیاتی که مبنی بر حقوق ارتفافی میباشد محدود است برعکس حق انتفاع محدود نیست .
- ۵ - حق انتفاع دارای استقلال خاصی است و میشود آنرا منفرداً بدیگری واگذار کرد یا رهن گذاشت و یا توقیف کرد اما حق ارتفاق مستقلاً در معرض این معاملات نمیتواند در آید .

در احکام و آثار املاک نسبت باملاک مجاور

- ۱ - بقاء خروجی در دیوار سمت خیابان یا کوچه‌هایی که بن بست نباشد در صورتیکه مزاحمتی برای عابرین فراهم نسازد مانع قانونی ندارد ولو اینکه مشرف بخانه‌های اطراف باشد .
- ۲ - قانون از باز کردن درب جدید بطرف معابر عمومی منعی نکرده است اما احداث خروجی و همچنین باز کردن درب حیاط برای آمدورفت در کوچه بن بست بدون تحصیل اجازه از کسانی که درب منازلشان آنجا است ممنوع است اگر چه ضرری برای آنها نداشته باشد زیرا کوچه ملك آنها است و تصرف در ملك دیگران بانداشتن اذن از آنان مورد منع قانونی است اما باز کردن پنجره برای داخل شدن هوا و روشنایی چون مستلزم تصرف در ملك دیگری نیست مانعی ندارد .
- ۳ - اگر شخصی در کوچه بن بست دارای دو خانه باشد و برای هر کدام درب علیحده ایست آن شخص میتواند بین آنها درب دیگری باز کند .

عبور باو اختصاص خواهد داشت زیرا حق ارتفافی قابل بیع و تجزی به نیست .

همانطوریکه سبق تصرف در املاک دلیل مالکیت شناخته شده سبق حق ارتفاق نیز دلیل حق است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود بنا بر این اگر برای کسی در ملك دیگری از قدیم حق مجری بوده این حق برای او بطور مستمر خواهد بود مگر اینکه صاحب ملك مورد حق اثبات نماید که استفاده مزبور مبنی بر قراردادی نبوده و مستند با اجازه موقتی بوده که وجودش تابع بقاء اذن است .

صفات خاصه حق ارتفاق

- ۱ - حق ارتفاق داخل در حقوق عینی و تابع ملك است بزوال ملکیت زائل و با بقاء آن باقی میماند مگر اینکه بر حسب قرارداد حق ارتفاق بوقت معینی محدود شده باشد .
- ۲ - حق ارتفاق اختصاص بغیر منقول حقیقی داشته و به اموالیکه تابع غیر منقول یا در حکم منقولند اضافه نمی شود .
- ۳ - حق ارتفاق تابع غیر منقول است بطوریکه اگر ملكی که حق ارتفاق بر آن قرار گرفته به دیگری انتقال یابد در وضعیت اینحق تغییری حاصل نیست و همچنین اگر مالیکه اینحق بنفس آن برقرار گردیده به دیگری منتقل شود حق ارتفاق نیز به تبع آن انتقال خواهد یافت .
- ۴ - مالك نمیتواند از حق ارتفافی که دارد برای ملك دیگر خود استفاده نموده و یا آن را بملك دیگری تخصیص دهد .
- ۵ - ارتفاق با تلف هر يك از دو ملك از بین میرود .
- ۶ - بیع حق ارتفاق یا رهن یا توقیف آن مستقلاً بدون ملك بهر کس جائز نیست .

اگر فرض کنیم در کوچه بن بستى دو درب خانه موجود است از سر کوچه تا درب اول مشترك بين صاحبان هر دو خانه است و از آن بعد اختصاص بصاحب خانه دومى دارد بنا بر اين صاحب خانه اول نمیتواند درب حياط خود را در امتداد ديوارى كه دارد عقب ببرد و جلو آوردن آن مانعى ندارد اما صاحب خانه دومى تا هر جا كه ديوار دارد میتواند درب حياط خود را جلو تر آورده و با عقب تر برده و يا درب ديگرى باز كند و همين ترتيب در جايى كه درب هاى واقع در كوچه زائده بر دو عدد نيز باشد جارى است. اگر صاحب ديوارى به مسايه خود اجازه دهد كه ساختمانى روى ديوار او كرده و يا سر تيرى روى آن بگذارد قبل از ساختمان و يا گذاشتن سر تير صاحب ديوار مى تواند از اجازه كه داده عدول كند اما بعد از آن آيا براى او حق عدول هست يا نه؟ شيخ طوسى و پيروانش عدول از آنها تجويز نكرده و ميگويند ماداميكه وضعيت حاصله باقى است صاحب ديوار حق ندارد از اذن خود عدول نمايد زيرا اولاً مقتضاي اذن در امثال مورد دوام و استمرار بر قرارى بنا است و ثانياً حق رجوع از اذن مستلزم ضرر و موجب خرابى ملك مأذون له خواهد شد و باين جهت ممنوع است - اما ديگران آنها را از باب عاريه قرار داده و ميگويند صاحب ديوار همه وقت حق دارد از اذن خود عدول كند زيرا مقتضاي اصل اين است كه مالك بتواند هر زمان بخواهد در ملك خود تصرف نمايد و سلب حق عدول از اذن منافی با اين اصل است و قانون مدنى مبنى بر اين اصل قول اخير را اختيار كرده و در ماده ۱۲۰ مقرر داشته است (اگر صاحب ديوار به همسايه اذن دهد كه بر روى ديوار او سر تيرى بگذارد يا روى آن بنا كند هر وقت بخواهد میتواند از اذن خود رجوع كند مگر اينكه بوجه ملزمى اين حق را از خود سلب كرده باشد).

در صورتى كه بواسطه عدول مالك از اذن خود ساختمان واقع روى ديوار خراب و يا سر تير برداشته شود

آيا ساختمان آن به همة مالک ديوار خواهد بود يا نه بعضى نظر باصالت برائت ذمه مالك بر او چيزى وارد نميدانند و بعضى ديگر او را صامن خسارات حاصله قرار داده و ميگويند اجاره فلع و تخريب بنائى كه باذن مالك بوده بدون اينكه تحميل خسارتى براى خود از انصاف و عدالت دور و روا نيست و نظر باينكه خرابى مستند بصاحب ديوار است كه از اجازه قبلى خود برگشته لذا بموجب ماده ۳۳۱ و ۳۳۲ قانون مدنى مسئوليت خسارات حاصله بر ماذون له بهر دو صاحب ديوار خواهد بود ولو اينكه خرابى بمباشرت او صورت نگرفته باشد.

بهر حال اگر بنا منهدم گردد و يا سر تير برداشته شود تجديد بنا و يا از سر گذاشتن سر تير موقوف بتمصيل اذن مجددى از صاحب ديوار است زيرا اذن مزبور عنوان عاريه را حائز بوده و معير هر وقت بخواهد ميتواند به مستعار رجوع نمايد ولو اينكه مستلزم ضررى باشد و همين جهت باو حق داده شده است كه قبل از خرابى و برداشتن سر تير نيز رجوع نمايد نهايت آنكه مى بايست در اين صورت ضرر وارده بر مستعير را بدو از ازش يعنى تفاوت قيمت بين دو حالت بر قرارى بنا و خرابى آنها جبران نمايد پس در حائيكه خرابى مستند باو نباشد بطريق اولى تجديد بنا موكول با اجازه او خواهد بود چنانكه در ماده ۱۲۱ مقرر گرديده (هر گاه كسى باذن صاحب ديوار بر روى ديوار سر تيرى گذارده باشد و بعد آنها بردارد نمیتواند مجدداً بگذارد مگر باذن جديد از صاحب ديوار و همچنين است ساير تصرفات).

ديوار واقع بين دو ملكى كه براى هريك مالك جدا گانه است در صورتيكه قرينه و يا اماره بر تعلق آن با حد طرفين نباشد ديوار مشترك بين دو نفر خواهد بود اما اگر قرينه بر اختصاصى آن با حد مالکين وجود دارد محكوم بملكيت او است مگر اينكه مطابق موازين قضائى خلاف آن در محكمه ثابت و محقق شود و حكم موضوع بحث در ماده ۱۰۹ قانون مدنى بعبارت ذيل مذکور گرديده:

محمد پروجردي