



مسئولیت مدنی ناشی از ممانعت از بهره برداری از ملک: تحلیل رابطه میان فعل غیرقانونی همسایه و خسارات وارده به مالک فرزاد آهنگری خیابان، قاسم گرامی،

ORCID record is : <https://orcid.org/0009-0001-6055-7607>

نویسنده اول : فرزاد آهنگری خیابان

« دانش آموخته کارشناسی ارشد ، حقوق خصوصی ، واحد
ایلیچی ، دانشگاه آزاد اسلامی »

« MSc »

نویسنده مسئول

farzadah20@gmail.com

iau.ir@1362628344

ORCID iD: 0009-0007-5632-3019

ORCID record is : <https://orcid.org/0009-0007-5632-3019>

چکیده :

رشد سریع جمعیت و کمبود مکان مناسب بر زندگی، موجب افزایش و گسترش آپارتمان‌نشینی شده است. مهم‌ترین بخش آپارتمان‌نشینی فرهنگ و اخلاق همسایه‌داری است. هدف پژوهش توصیفی- تحلیلی حاضر بررسی مسئولیت مدنی ناشی از ممانعت از بهره برداری از ملک و تحلیل رابطه میان فعل غیرقانونی همسایه و خسارات وارده به مالک است. روش جمع‌آوری اطلاعات کتابخانه‌ای و ابزار مورد نیاز فیش برداری است

حق بهره برداری از ملک، از ارکان اصلی مالکیت است که در نظام حقوقی ایران مورد حمایت قرار گرفته است. با این حال، در تراکم‌های شهری، نقض ضوابط ساختمانی و قواعد همسایگی توسط اشخاص، می‌تواند مانع از اعمال این حق گردد. این پژوهش با تمرکز بر مسئولیت مدنی ناشی از «ممانعت از بهره‌برداری از ملک»، به تحلیل رابطه میان فعل غیرقانونی همسایه « از قبیل عدم رعایت عقب‌کشی » و خسارات مستقیم و تبعی « مانند سرقت خودرو » می‌پردازد. پرسش اصلی این است که آیا فعل غیرقانونی همسایه در عدم رعایت ضوابط ساختمانی، موجب مسئولیت مدنی برای خسارات ثانویه ناشی از این محرومیت است یا خیر؟ یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که با استناد به قاعده «لاضرر» و ماده ۱۳۲ قانون

نویسنده دوم : قاسم گرامی

« دانش آموخته کارشناسی ارشد ، حقوق خصوصی ،
واحد اهر ، دانشگاه آزاد اسلامی »

« کارآموز کانون وکلای استان آذربایجان شرقی »

« MSc »

gasemgerami.7@gmail.com

iau.ir@1362700355

ORCID iD: 0009-0001-6055-7607

به میان کشیده می‌شود. این مسئولیت، چارچوبی قانونی است که فرد متخلف را ملزم به جبران خسارات وارده به دیگری می‌نماید. در این میان، تحلیل رابطه میان فعل غیرقانونی همسایه و خسارات وارده به مالک، نقشی کلیدی در تعیین و احراز مسئولیت ایفا می‌کند. درک دقیق چگونگی شکل‌گیری این رابطه، تشخیص فعل زیان‌بار، اثبات ورود ضرر و تعیین رابطه سببیت میان آن دو، از مباحث بنیادین در دعاوی مربوط به ممانعت از بهره‌برداری از ملک است. این امر مستلزم بررسی دقیق قوانین موضوعه، آرای وحدت رویه قضایی و دکترین حقوقی است تا ضمن پاسداری از حقوق مالک، از هرگونه سوءاستفاده و طرح دعاوی واهی جلوگیری شود.

مدنی، و با تکیه بر نظریه «تسهیل وقوع ضرر»، می‌توان میان فعل واجد تقصیر همسایه و خسارات وارده، رابطه علیت حقوقی برقرار کرد. در نهایت، مقاله ضمن نقد رویکردهای سنتی که رابطه علیت را در چنین مواردی منقطع می‌پندارند، رویکردی نو در جهت الزام به رفع ممانعت و جبران مسئولیت تضامنی یا اشتراکی پیشنهاد می‌دهد.

کلیدواژه‌ها: مسئولیت مدنی، ممانعت از حق، رابطه علیت، سوءاستفاده از حق، حقوق همسایگی.

باید بگوییم که حق مالکیت، به عنوان یکی از حقوق بنیادین اشخاص، به مالک اجازه می‌دهد تا از منافع دارایی خود به هر نحو مشروع بهره‌مند گردد. در زندگی شهری امروز، کیفیت این بهره‌برداری، به شدت به رعایت قوانین و مقررات توسط مجاورین وابسته است. «ممانعت از حق»، صرفاً یک معضل فیزیکی برای پارکینگ یا مسیر عبور نیست؛ بلکه در بستر حقوق مسئولیت مدنی، می‌تواند به ایجاد شرایطی منجر شود که امنیت و منافع اقتصادی مالک را به مخاطره می‌اندازد. بروز خسارت به مالک به دلیل ممانعت همسایه، یک چالش حقوقی چندلایه است. زمانی که همسایه با تخطی از ضوابط طرح تفصیلی «مانند عدم رعایت عقب‌کشی»، مانع از بهره‌برداری مالک از پارکینگ اختصاصی خود می‌شود، پرسش مهم این است که اگر این ممانعت منجر به وقوع حادثه‌ای نظیر سرقت خودرو گردد، آیا می‌توان بار مسئولیت را بر دوش همسایه‌ای گذاشت که فعل غیرقانونی‌اش، زمینه‌ساز بی‌دفاع بودن خودرو شده است؟ در حقوق سنتی، وجود یک سارق به عنوان «مباشر» در وقوع جرم، اغلب باعث انقطاع رابطه علیت میان فعل همسایه و خسارت می‌شود. اما حقوق مدرن در پرتو تفسیرهای نوین از «رابطه علیت» و «تقصیر

مقدمه :

در جوامع شهری که تراکم جمعیتی و نزدیکی املاک مسکونی و تجاری امری رایج است، تعامل میان همسایگان همواره بخشی جدایی‌ناپذیر از زندگی روزمره محسوب می‌شود. هرچند این همسایگی در بسیاری از موارد موجب ایجاد روابط دوستانه و همکاری متقابل می‌گردد، اما گاهی نیز می‌تواند به صحنه بروز اختلافاتی تبدیل شود که پیامدهای حقوقی ناخواسته‌ای را در پی دارد. یکی از این اختلافات که به طور خاص حائز اهمیت است، «ممانعت از بهره‌برداری از ملک» توسط همسایه است. بهره‌برداری مشروع از ملک، از حقوق اساسی هر مالک محسوب می‌شود و قانون نیز در جهت صیانت از این حق، تدابیر لازم را اندیشیده است. اما زمانی که این حق با اعمال یا ترک فعل همسایه مورد تعرض قرار می‌گیرد و مالک را از منافع مترتب بر ملک خود محروم می‌سازد، پای مباحث حقوقی، به ویژه «مسئولیت مدنی»،

حوزه‌های خصوصی «مانند پارکینگ‌ها» است. این تحقیق ضرورت بررسی این موضوع را دارد که چگونه تخلفات ساختمانی می‌تواند زنجیره‌ای از خسارات ثانویه «مانند سرقت یا حوادث دیگر» را در جامعه ایجاد کند.

- در سطح قضایی: در رویه قضایی، اغلب به دلیل وجود «عنصر ثالث» «مانند سارق»، رابطه علیت میان فعل همسایه و خسارت وارده منقطع اعلام می‌گردد. ضرورت این تحقیق، ارائه چارچوبی نظری برای قضات است تا بتوانند در مواجهه با پرونده‌های پیچیده‌ای که در آن «تسهیل جرم» توسط یک شخص ثالث رخ داده، از دیدگاه منطقی و حقوقی به تحلیل رابطه علیت بپردازند.

نوآوری تحقیق

نوآوری این پژوهش در چند محور متمایز از مطالعات پیشین قرار دارد:

- گذار از نگاه سنتی به نگاه مدرن در «رابطه علیت»: برخلاف پژوهش‌های پیشین که عمدتاً بر رابطه مستقیم «فعل و نتیجه» تمرکز دارند، این تحقیق با ورود به مبحث «علیت غیرمستقیم» و «رابطه میان تقصیر ساختمانی و خسارت امنیتی»، رویکردی نوین ارائه می‌دهد. این پژوهش سعی دارد نشان دهد که «ممانعت از حق» می‌تواند به عنوان یک «عامل تسهیل‌کننده» در وقوع جرم عمل کند.

- تحلیل خسارات تبعی و ثانویه: اکثر مطالعات در حوزه حقوق همسایگی، تنها به «خسارت ناشی از خود

مدنی»، به دنبال یافتن راهکارهایی برای مسئول دانستن اشخاصی است که با نقض تعهدات قانونی خود، ضریب مخاطرات اجتماعی و اقتصادی علیه دیگران را افزایش می‌دهند. این مقاله بر آن است تا با تحلیل ارکان مسئولیت مدنی، خلأهای موجود در رویه قضایی را شناسایی کرده و نشان دهد که چگونه ممانعت از بهره‌برداری از ملک، می‌تواند فراتر از یک تداخل ساده، به عنوان یک «فعل زیان‌بار» شناخته شده و مسئولیت مدنی جبران خسارات تبعی را برای ممانعت‌کننده ایجاد نماید.

اهمیت و ضرورت تحقیق

اهمیت و ضرورت این پژوهش را می‌توان در سه سطح فقهی-حقوقی، اجتماعی-شهری و قضایی تبیین کرد:

- در سطح فقهی و حقوقی: در نظام حقوقی ایران، اصل بر «حرمت مالکیت» و «عدم ضرر به دیگری» است. با این حال، با گسترش تراکم‌های شهری، مرز میان «حق مالکیت» و «حق همسایگی» بسیار باریک شده است. ضرورت تحقیق در اینجا، بازخوانی قواعد مسئولیت مدنی «تقصیر، ضرر و رابطه علیت» در مواجهه با مفاهیم مدرنی نظیر «تسهیل ریسک» و «سوءاستفاده از حق» است تا مشخص شود تا چه حد می‌توان ممانعت از بهره‌برداری را به عنوان یک «فعل زیان‌بار» تلقی کرد.

- در سطح اجتماعی و شهری: با افزایش استانداردهای زیست‌محیطی و امنیتی در شهرها، پدیده «بی‌نظمی در ساخت‌وساز» «مانند عدم رعایت عقب‌نشینی» نه تنها یک تخلف ساختمانی، بلکه عامل ایجاد ناامنی در

ممانعت

ممانعت» «مانند ممانعت از ورود به ملک» می‌پردازند. نوآوری این تحقیق، بررسی «مسئولیت در قبال خسارات ثانویه» «مانند سرقت یا تخریب در اثر نبود امنیت ناشی از ممانعت» است که حوزه‌ای کمتر مورد واکاوی قرار گرفته است.

- ارائه مدل «تقصیر اشتراکی»: این پژوهش با ارائه الگویی از «تقصیر یا مسئولیت مشترک» سعی دارد راهکاری میان دو طیف «سلب مسئولیت کامل از همسایه» و «مسئول دانستن کامل همسایه برای سرقت» پیدا کند؛ رویکردی که می‌تواند به عدالت در صدور احکام قضایی کمک کند.

مزاحمت

حق

مزاحمت در لفظ به معنای اذیت کردن و تنگ گرفتن بر کسی است و در اصطلاح قوانین عادی تصرف عبارت از هر اقدامی که استفاده متصرف از مال را غیر ممکن و یا لاقط محدود می‌سازد. «عمید حسن، 1355: 1081» از جمله شرایطی که با مذاقه در متن ماده ذکر شده می‌توان به عنوان شرایط اساسی مزاحمت تلقی کرد، غیر منقول بودن موضوع جرم است. به عبارتی مزاحمت موضوع این ماده تنها نسبت به اموال غیر منقول و آن هم غیر منقول ذاتی محقق است و شامل سایر مزاحمت‌ها نمی‌شود. «زراعت عباس، 1351: 42» اصولاً رویه نویسندگان آیین دادرسی مدنی هم بر همین منوال بوده است ابتدا دعاوی را به منقول و غیر منقول تقسیم نموده سپس در دعاوی از دو نوع نام می‌برند که عبارتند از دعاوی مالکیت و دعاوی تصرف و این مبرهن می‌سازد که شرط اصلی قبول دعاوی تصرف غیر منقول بودن مورد دعوی است. «متین دفتری، 1340: 52»

ممانعت در لفظ و لغت به معنی کسی را از کاری بازداشتن منع کردن می‌باشد. «عمید حسن، 1355: 1135» مانع عبارت است از امری که جلوگیری می‌کند از اموری که از اثر بخشیدن امر دیگر دعوی ممانعت از حق تطابق موضوعی با تعریفی دارد که قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی در ماده ۱۵۹ ارائه نموده است: دعاوی ممانعت از حق عبارت است از تقاضای کسی که رفع ممانعت از حق ارتفاق یا انتفاع خود را در ملک دیگری بخواهد.

فرد گرایان در تعریف حق می‌گویند: اقتدار و امتیازی که شخص در برابر سایر اعضای جامعه دار است. «کاتوزیان ناصر، 1382: 14» حقوقی را که انسان بر اشیاء دارد به دو دسته تقسیم کرده اند حق عینی و حق دینی در واقع حق قدرت و امتیازی است که قانون به اشخاص می‌دهد و منابع آن ناشی از قانون یا قرارداد و یا عرف مسلم می‌باشد. حق عینی عبارت است از حقی که شخص به طور مستقیم و بی واسطه نسبت به چیزی پیدا می‌کند و می‌تواند از آن استفاده کند مانند حق مالکیت. حق مالکیت کامل ترین نوع حق عینی است که به موجب آن مالک حق همه گونه انتفاع و تصرف را در ملک خود پیدا می‌کند. حق انتفاع و حق ارتفاق که موضوع حق در دعاوی ممانعت از حق و مزاحمت از حق می‌باشند از اجزا و شاخه های حق مالکیت هستند و صاحب آن به طور محدود می‌تواند در عین مال تصرف کند و از منافع آن بهره مند شود

مقایسه تصرف عدوانی و مزاحمت

مقایسه ممانعت از حق با مزاحمت

با در نظر گرفتن و جمع مواد ۱۵۸ و ۱۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۷۹ تفاوت این دو دعوی را می توان به شرح زیر عنوان کرد:

در مورد تفاوت این دو دعوی نیز از جمع مواد ۱۵۹ و ۱۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۷۹ این تفاوتها برداشت می شود که به شرح ذیل است:

۱. اگر چه کلمه مزاحمت در لسان عرف دارای وسعت بوده که نه تنها تصرف عدوانی و ممانعت از حق را نیز در بر می گیرد بلکه ایذا و آزار روانی و حیثیتی را نیز شامل می باشد ولی با توجه به مواد قانونی و مفهوم عرفی می توان گفت هر تصرف عدوانی می تواند مزاحمت باشد ولی هر مزاحمتی نمی تواند تصرف عدوانی تلقی شود یعنی نسبت آن دو عموم و خصوص مطلق می باشد. به طور کلی در اغلب موارد فی الواقع مزاحمت مقدمه ای است برای شروع به تصرف عدوانی

۱. عامل مزاحمت، در مال مورد اختلاف هیچ نوع مالکیت و تصرفی نداشته و ندارد و حال آنکه اصطلاح ممانعت برای موردی است که ایجاد کننده آن متصرف اصلی ملک است و تصرفات ارتفاقی و انتفاعی به زیان ملک او استقرار یافته و به عبارت دیگر خواهان دعوی ممانعت کسی است که در محل متصرفی خود را در مجاورت ملک خوانده در اختیار دارد و برای کمال انتفاع از محل متصرفی خود در ملک همسایه نیز تصرفاتی ایجاد و اعمال می کند.

۲. در تصرف عدوانی مال از ید متصرف اصلی خارج می شود و به تصرف متصرف عدوانی در می آید. ولی در مزاحمت اعمالی که انجام می گیرد صرفاً منجر به اخلاف در استفاده از مال می شود، بدون اینکه مال از تصرف متصرف قانونی خارج شود.

۲. در تحقق معنای مزاحمت عدم خروج مال از ید متصرف سابق از شرایط ضروری و حتمی است در حالیکه ممانعت مفهومی وسیع دارد که هم شامل موردی است که محل ارتفاق و انتفاع از تصرف خواهان خارج شده و هم شامل مواردی است که مانند مزاحمت محل انتفاع و ارتفاق در تصرف خواهان باقی است و صرفاً استفاده از آن غیر ممکن است یا محدود می شود. « شریف علی اصغر ، ۱۳۵۶ : ۴۵ »

۳. در تصرف عدوانی ایجاد یک فعل است در حالی که مزاحمت منع یک فعل و عمل.

رکن مادی مزاحمت

۴. تصرف عدوانی برای بقاء خود نیازمند و محتاج به تجدید و تکرار عمل ندارد در حالی که مزاحمت در بقاء خود احتیاج به تکرار عمل دارد « شریف علی اصغر ، ۱۳۵۶ : ۱۴ »

هر جرمی الزاماً دارای یک عنصر مادی است. از این الزام می توان نتیجه گرفت که تحقق جرم موکول به بروز عوارض بیرونی اراده ارتکاب جرم است. تا وقتی این عوارض خارجی اراده به صورتی از جمله فعل یا ترک فعل تحقق نیافته است جرم واقع نمی شود. بنابراین صرف داشتن عقیده و اندیشه و قصد ارتکاب جرم بدون انجام هیچگونه عمل مادی قابل تعقیب و مجازات نمی باشد زیرا اصولاً موارد مزبور به تنهایی قابل کشف نیستند. برای ارتکاب جرم بزهکار مراحل را طی می کند ابتدا مجرم قصد ارتکاب جرم می کند پس به تهیه مقدمات جرم مبادرت می ورزد بعد شروع به اجرای آن می نماید و نهایتاً جرم را به مورد اجرا می گذارد. « گلدوزیان ایرج ، 1372 : 217 » جرم تصرف عدوانی نیز از این قاعده مستثنی نیست و می بایستی کلیه این مراحل گذرانده شود تا عنصر مادی جرم محقق شود این جرم و مزاحمت و ممانعت از حق از جمله جرائمی هستند که به صورت فعل مثبت خارجی تجلی می یابند و ترک فعل، نمی تواند عنصر مادی این جرائم را تشکیل دهد. فعل مرتکب در ماده ۹۰۸ قانون مجازات اسلامی به صورت تصرف ذیحق معرفی قرار می گیرند.

مالک و دارنده اموال و حقوقی هستند که باید امنیت و ثبات آن اموال را از طریق به ثبت رساندن تضمین و کیفرهای ثبتی پاسخ تجاوزهای ثبتی به حقوق مالکانه افراد جامعه است. همانگونه که می دانید مالکیت به اندازه ای اهمیت دارد که نمی توان از کنار آن بی تفاوت گذشت به گونه ای که در پویایی و تحرک انسان ها و شکل گیری اقتصاد جوامع تأثیر بسیاری دارد و قانون گذار را وا داشته که به وضع قانون بپردازد. مالکیت مهم ترین حق عینی است که شامل منفعت نیز هست و رابطه ای میان شخص و شی که به وی حق همه گونه تصرف و انتفاع را می دهد. « صفایی سید حسن ، 1379 : 169 » در واقع حق قانونی انسان در استفاده از عین و منافع زمانی که شخص بتواند انتفاعات ممکنه را از آن داشته و کسی هم نتواند مانع آن بشود و قانون هم آنرا به اعتبار بشناسد. مالکیت آن محرز شده است مانند مالکیت خانه- مالکیت منافع- مالکیت حق تحجیر و غیره...

تفاوت اثبات مالکیت با تثبیت مالکیت

اثبات مالکیت

از زمانی که پیدایش مالکیت و تحولات آن در جهان شکل گرفت بررسی مالکیت و کیفیت بهره برداری از زمین در ادوار مختلف بشری و رویدادهای تاریخی اهدافی را دنبال می کند. مهم ترین هدف تحکیم و تثبیت مالکیت انسان ها بر مایملک خود می باشد که مجموع تلاش ها و کوشش ها برای نیل به حکومت در مالکیت اراضی و تسلط آن و دارایی در جامعه است و ثبت املاک و اراضی باعث ماندگاری حکومت در اثبات مالکیت و اموال بشری خواهد بود. در ثبت مالکیت، قراردادی میان حکومت و جامعه برقرار و حکومت با انعقاد قرارداد قبول دارد که جامعه

لازم است با اندکی تأمل مفاهیم اثبات و تثبیت که ذهن را بلافاصله متوجه دادرسی و حل مسأله حقوقی و دادگاه می کند. این توجه را که مفهوم سند تنها برای اثبات دعوا یا دفاع از آن در دادگاه نیست و از منظر ثبوتی « شهادت عدلین برای طلاق » و از طریق اثباتی « سند خانه و اتومبیل » مرتبط دانست. رابطه میان اثبات و تثبیت عموم و خصوص من وجه است یعنی در مواردی عمل، اثبات و در واقع تثبیت نیز دارد و در مواردی تثبیت تنها یا اثبات بدون تثبیت خواهد بود. « مکی بن محمد شهید اول ، 1372 : 679 » در نتیجه منطق ویژه حقوقی و خصوصیت اعتباری باعث شده میان اثبات و ثبوت عمل ویژگی های خاص تری را می توان مشاهده کرد و با توجه به محدود بودن در طرح دعوا و قضاوت آن به نحوی موجب شد که قاعده ماهوی تبدیل به قاعده دادرسی شود و

که استیلا بدون تصرف و یا در مواقعی استیلا و تصرف مصداق ید نامیده می شود. « محمدی ابوالحسن، 1394: 171 » مثلاً شخصی که کلید ملک یا مغازه ای در دست دارد بر آن ید و تسلط دارد و اگر علاوه بر آن در آنجا ساکن هم باشد این پرسش مطرح میشود که آیا متصرف هم در معنای ید مؤثر است یا صرف معنای مجازی آن شرط استیلا است؟ فقها بیان می دارند که ید و استیلا تفاوت ندارند صرف استیلا کافی است نه استیلا و تصرف با هم به طور مثال در دست داشتن سند اصلاحات ارضی مصداق ید است با اینکه در آنها تصرف وجود ندارد. قاعده ید در صورتی برای اثبات مالکیت مورد استفاده قرار می گیرد که توأم با تصرف یا حداقل امکان آن و اینکه تصرف مالکانه باشد.

در مفهوم اماره ید اساسی ترین دلیل بر اعتبار ید همین دلیل است که متصرف در آن هر گونه تصرفی بنماید و از تجاوز دیگران جلوگیری نماید. « گرجی، ابوالقاسم، 1375: 46 » عرف و عقلا تنها استیلا را علت و سبب اولویت و مالکیت دانسته اند. « محمدی، ابوالحسن 1394: 173 » برای تحلیل اثبات مالک بودن بهتر است علاوه بر بحث بنای عقلا قاعده «البینه علی المدعی» در احکام و مقررات شرع اسلام احکام امضایی دلالت ید بر مالکیت است و می تواند دلیل حجیت قاعده- ید باشد. لذا به منظور ایجاد قاعده ید و استیلا بر مالکیت یکی از قواعد حقوق قاعده لاجرح که می توان به آن استناد کرد به گونه ای که اگر ید و استیلا را دلیل مالکیت ندانیم موجب عصر و حرج و شاید هم غیر ممکن باشد، بدین منظور باید استیلا و ید را برای مالکیت متصرف و ذوالید کافی بدانیم. تصرف در مفهوم ید شرط نیست و نسبت ید و تصرف عموم و خصوص من وجه است. می دانیم که در اثبات مالکیت فقط دارنده سند رسمی مالکیت دارد و از امتیازات مالکیت می تواند استفاده کند و طبق ماده ۲۲ ق. ث. مالک شناخته و نیازی به اثبات سبب مالکیت نیست گرچه؛ اختلاف بین برخی

نظام کامن لا دشوار و سخت جلوه کند. در نظام کامن لا ابتدا باید مقدماتی در قالب نوشته برای قابلیت استماع دعوا باشد و در بعضی موارد که ادعای خواهان منطبق با آنها نبود، این عملکرد باعث رشد بی رویه قواعد دادرسی به دلیل تأکید نظام کامن لا بر شیوه طرح دعوا و تقدم این قواعد بر قواعد ماهوی و اعتراضاتی که برای استماع دعوی در قالب نوشته به کار گرفته نمی شد است. آثار این عملکرد در حقوق کامن لا شکل گرا شد و این مانع از رشد اندیشه های فلسفی و تحلیل مسائل حقوقی بود و در آن تفاوت بین نظام کامن لا و رومی ژرمنی به خوبی مشهود بود و با توجه به گسترش عناوینی که در دادگاهها متفاوت به نظر می رسیدند راه برای احقاق حق و رفع موانع اثباتی برداشته شد و دادگاهها با تفسیر موسع دعوی را استماع می نمودند. « کاتوزیان ناصر، 1386: 11-19 » وقتی که رویه قضایی اعتبار ماهوی نقل و انتقال اسناد عادی را پذیرفته و انتقال عادی را انتقال مال غیر می داند، اصل بیع را پذیرفته و منکر اصل نقل و انتقال نیست می توان از ثبوت مالکیت دفاع کرد از آنجا که اسناد عادی انتقال آنها در محاکم پذیرفته نیست و بیع مربوط به املاک ثبت شده از نظر ثبوتی تشریفاتی نیست و به موجب سند عادی انجام می گیرد ولی پذیرش این دعوی باید به موجب سند رسمی و به صورت دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا ابطال این اسناد مواجه است بنابراین با قولنامه یا بیع نامه می توان به طرح دعوای خلع ید اقدام نمود. البته محاکم سند عادی را مستند دعوای خلع ید، مطالبه اجرت المثل، حق امتناع مال غیرمنقول ثبت شده قرار نمی دهند و مراجع عمومی هم آن را می پذیرند ولی در مرحله اثبات و نه ثبوت.

نقش قاعده تصرف یا اماره ید

این دو واژه گاهی باهم و گاهی به جای یکدیگر به کار می روند منظور اینکه گاهی به طور مترادف است به نوعی

مورخ 17/4/1334 هیأت عمومی دیوان کشور دلیل بر این مدعاست

مبنی بر اینکه ید باعث حفظ روابط بین مردم و جلوگیری از اختلال در بعضی مواقع وضع شده است و برای تردید در غلبه بر این موضوع که اثبات مالکیت در ایادی سابق برآن مشروع و قانونی بوده و انتقال آن به صورت

دعوی خلع ید

نظر به اینکه دعوی خلعی به عنوان دعوایی که مالک یک مال غیرمنقول به طرفیت متصرف غیرقانونی مال خود اقامه می‌کند و از دادگاه می‌خواهد به تصرف غیر مجاز متصرف پایان دهد و ملک را از تصرف او خارج و به او تحویل دهد. دعوی خلع ید فرع بر اثبات مالکیت و ابطال رأی کمیسیون و سند مالکیت و طرح آن پیش از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست وبا توجه به رأی کمیسیون ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی تصرف خوانده و سند مالکیت موجود در ید اوست و تا زمانی که رأی کمیسیون باطل نگردد دلیل برای رسیدگی به دعوی خلع ید وجود ندارد. «بازگیر، ۱۳۷۷: ۲۳۲» لذا اشخاص صاحب حق در اراضی و املاک تملک شده پس از ابطال تصرف ابتدا باید نسبت به ابطال سند انتقال متصرف اقدام و پس از ابطال سند و اعاده مالکیت به اقامه دعوی خلعی بطرفیت متصرف اقدام نمایند. در بعضی رویه قضایی نشان داده شده است دادگاهها دعوی خلعی را تخلیه می‌دانند و دعوی تصرف عدوانی را به مالکیت باز می‌گردانند و دعوی تقسیم ماترک و مطالبه سهم الارث را قابل انطباق بر هم می‌دانند.

دعوی اثبات مالکیت

در دعوی اثبات مالکیت دادگستری نسبت به اصل استماع دعوی می‌پردازد و نام متقاضی و خواهان در عنوان دعوی مقدم بر مسایل دیگر و این باید همراه با

شرعی و قانونی صحت معاملات باشد ولی چنین نیست. «مکارم شیرازی، ۱۳۸۳: ۹۰» در این صورت خانه‌ای که متصرفیم و شرع و قانون هم ما را مالک آن می‌شناسد و مالکیت واقعی در زمینی که قابل تملک باشد و حال آنکه اراضی مفتوح‌العنوه قابل تملک خصوصی نیست و در دوره‌ای از تاریخ از عوامل حکومت وقت اراضی را تیول خود کرده است که اگر موات بوده بدون احیای واقعی و اگر آباد بوده بدون رضایت از آنان گرفته شده، آیا در اینجا می‌توان گفت مالکیت‌ها واقعی است؟ آیا کسی چیزی را عیناً و واقعاً در اختیار داشت مالک است؟ آیا «استیلای عینی» و «استیلای اعتباری» به معنای مالکیت است؟ پس دلالت در ید و استیلا از مالکیت واقعی به لحاظ طبع آن بوده و هست نه غلبه مالکیت بر غصب و شبه آن. نتیجه این تحلیل این است که متصرف تصرف او مالکیت محسوب و در صورت اثبات شروع به تصرف از طرف غیر-متصرف، غیر محسوب می‌شود و در صورت اقرار در تعارض دو اماره آنکه قویتر است مقدم و به واسطه اقرار به سبق ملک غیر یا به اذن مالک متصرف مدعی و اثبات بر عهده اوست مگر در صورت مدعی بلا-معارض. برخی از حقوق‌دانان «کاتوزیان: ۱۸۱» معتقدند هیچ خصوصیتی از اقرار نیست و باید بر این ثبوت مالکیت سابق بر مدعی به هر دلیل که باشد، اثر اماره تصرف را از بین می‌برد و برخی بر این عقیده معتقدند «امامی، ۱۳۷۵: ۵۴» بر تعارض دو ید و دو متصرف که در این صورت یکی از دو ید عرفاً قوی‌تر باشد مقدم و گرنه هر دو تعارض و تساقط می‌کنند. رویه قضایی دادگاه‌های کشور تصرف به عنوان وقفیت را دلیل وقفیت و تصرف به عنوان مالکیت را دلیل مالکیت می‌دانند هرچند ملک سابقه وقفیت داشته باشد و رأی شماره ۶۹۹

نظام‌مندی و چهارچوب دادرسی و دخالت دادگاه در مورد دعوایی اعمال گردد. در دعوای اثبات اگر کسی ادعای از بین رفتن دلایل اثبات را داشته باشد با تأمین دلیل می‌تواند آنرا به دست آورد وقتی مالکیت در دعوی خلعی بررسی و اثبات شود اثر آن خارج کردن ملک از تصرف شخص است در اینجا آیا قصد خارج کردن متصرف است یا اعلام کردن حق و با توجه به قواعد ماهوی در همین اصل دادگاهها می‌بایست بلافاصله رسیدگی کنند و به دلیل اینکه آراء مختلفی در این خصوص صادر شده، پایه اعتبار امر مختوم و حیثیت دادگستری را به مخاطره می‌اندازد و از آنجا که اثبات مالکیت مقدمه فرعی دعوی خلعی است و باید اصل دعوی و اثر ذاتی آنرا معیار قرار داد صرف مقدمه برای آن کافی نیست و خلعی از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت و طرح آن پیش از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست و آثار نامطلوبی چون درآمد، املاکی که ثبت آگهی نوبتی آن منتشر اما درخواست ثبت نشده است و در املاکی که سابقه ثبت نداشته و آگهی ثبت برای آنها منتشر نشده است منجر به اختلافات بیشتری شده است. « خدابخشی ، 1389 : 65 » طرح دعوای اثبات مالکیت تنها راجع به املاک فاقد سابقه ثبتی مسموع است و همچنین در مراجع قضایی بسیاری مطرح می‌شود و دادگاهها در مورد قابلیت استماع آن اختلاف دارند و در برخی موارد دعوای مرتبط مانند تنفیذ قولنامه را می‌پذیرند که نفی یا پذیرش مطلق آن اثبات مالکیت را دشوار یا غیرممکن می‌کند ولی به صورت استثنا در وضعیت خاص حقوقی در مراجع قضایی می‌توان از آن دفاع نمود و از آنجا که تسلط و تصرف اشخاص بر اموالی که در اختیار دارند دلیل مالکیت است مگر در صورت اثبات خلاف آن. گاهی مالکیت اشخاص بر اموال و دارایی‌هایشان با توجه به مستندات و دلایلی با انکار و تردید طرف مقابل مواجه شده است بنابراین چاره‌ای جز اثبات مالکیت از طریق طرح آن در رویه قضایی نخواهد بود

استمرار در تصرف

تصرف، در صورتی قابل استناد است که استمرار و تداوم داشته ولاینقطع باشد و استیلائی، مفید سبق تصرف خواهد بود که بطور مستمر، به یاد متصرف لاحق، متهی و ملحق شود. شرط استمرار در سبق تصرف مدعی از مواد ۱۵۸ و ۱۶۱ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۷۹ استنباط می‌گردد. به نظر برخی از اساتید حقوق « در عین حال تصرف قبلی خواهان دعوای تصرف، می‌بایست اوصاف دیگری را دارا باشد. بنحوی که در نظر عرف دارنده آن، متصرف شناخته شود به همین جهت تصرف باید مستقر، مستمر، و علنی و غیرمهم و کامل باشد. بنا به مراتب مذکور بایستی قائل به دو فرض شد؛ بدین صورت که، اگر خروج ملک، برخلاف رضای متصرف سابق باشد با وجود سایر شرایط دعوی تصرف عدوانی اصلی، قابل طرح می‌باشد. در فرض دوم؛ اینکه خروج ملک با رضای متصرف سابق بوده و یا متصرف سابق ملک را مدتی رها کرده و تصرفی بر آن نداشته، که در این فرض چون متصرف به میل خود، ملک را به تصرف دیگری داده بدون هیچ معامله انتقالی، دعوی تصرف عدوانی موضوع ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی قابل طرح نیست. در حالت دیگر این فرض، زمین زراعتی را یکسال کشت نکند و یا بدون هیچ علتی، تصرفش بر ملک، استمرار نیابد و شخص دیگری ملک موصوف را تصرف نماید. حال سوال اینجاست آیا شخص اخیرالذکر متصرف عدوانی شناخته می‌شود یا خیر؟ در پاسخ باید گفت که دعوی تصرف عدوانی دعوایی است مبتنی بر نظم، که وجود استیلائی متصرف سابق در حین خروج ملک توسط متصرف لاحق، ضرورت دارد به هر حال استیلا استمرار آن بر اساس عرف قابل تشخیص است و اوضاع و احوال و آثار موجود در آن می‌تواند قرائن و اماراتی در همین راستا باشند تا مقام قضایی را در کشف تصرف معتبر در دعوی مذکور، کمک کند. برخی اعتقاد دارند در صورتی که متصرف سابق، ملک یا زمین تحت تصرف را رها کند و دیگری آن را تصرف کند متصرف سابق، نمی‌تواند براساس قانون، طرح دعوی

تصرف عدوانی نماید، زیرا مال از تصرف وی خارج نشده است و این نکته ای است که در ماده ۱۵۸ ق.آ.د.م مصوب وی به آن اشاره کرده است « انتظاری ابوالفضل ، ۱۳۷۰ : ۲۸ »

رفتار مرتکب « ایجاد ممانعت »

عنصر مادی جرم ممانعت به صورت فعل مثبت مادی خارجی محقق می شود و ترک فعل، نمی تواند عنصر مادی این جرم تلقی گردد. فلذا فعل مثبت مادی، در این جرم به صورت فعل مادی محسوس عینی، قابل تصور است. « شامبیاتی هوشنگ ، ۱۳۷۷ : ۳۱۶ »

رکن مادی ممانعت از حق

عنصر مادی جرم عبارت است از تبلور خارجی فکر مرتکب در واقع تجلی خارجی یا مادی افکار مرتکب است که به صورت انجام یک کار یا خودداری از انجام کاری واقع می شود که از آن تحت عنوان پیکره جرم نیز یاد می کنند حال می خواهیم در این قسمت عنصر مادی ممانعت از حق را مورد بررسی قرار دهیم.

بنابراین فعلی که مرتکب جرم می بایست انجام دهد به صورت عینی و محسوس جلوه گر می شود فعل مرتکب ممکن است به صورت حتی تصاحب نسبت به متصرفات و مالکیت املاک تحقق یابد.

رکن مادی فی الواقع همان استیلا و اقتدار ظاهری برشی است اثبات عنصر مذکور در شرایط اساسی « سبق تصرف » به عهده شاکی می باشد و عدم اثبات آن باعث رد ادعای شاکی خواهد شد جهت اینکه شخصی مانع از استفاده از حل شده ضابطه خاصی وجود ندارد که در این صورت عرف و تشخیص قاضی رسیدگی کننده می تواند ملاک این امر باشد که مقام قضایی نیز برای اینکه به این تشخیص برسد با استماع گواهی گواهان و انجام تحقیقات و معاینات محلی و حسب مورد قرار کارشناسی جهت صحت و سقم تجاوز مشتکی عنه اقدام می نماید.

از جمله موارد دیگری که در این ماده می توان به عنوان فعل مرتکب آن را تلقی کرد تجاوز می باشد یعنی اینکه کسی در بهره برداری از موارد مذکور در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی سابق مقررات مربوطه را رعایت نکند و از آن بگذرد. تجاوز به موارد مذکور در این ماده لفظ عامی است و مصادیق فراوانی دارد.

تعلق ملک به دیگری

نتیجه اینکه ضابطه مشخصی در این خصوص وجود ندارد و تشخیص بنظر مقام قضایی رسیدگی کننده می باشد که عرف اصولاً تعیین کننده آن است و این تشخیص نمی تواند خارج از ضابطه قرائن و شواهد و امارات عرف باشد.

در این باب ماده ۱۵۹ ق.آ.د.م. مصوب ۷۹ اشعار داشته دعوای ممانعت از حق عبارت است از تقاضای کسی که حق ارتفاق و انتفاع خود را در ملک دیگر بخواهد. ماده ۴۰ قانون مدنی در باب حق انتفاع اشعار داشته حق انتفاع عبارت از حق است. ... عین آن ملک دیگری است یا مالک

اساسی کشور نیز بر نظام همسایگی تأکید شده است. توجه به حقوق همسایه و حریم خصوصی او تا حدی مهم است که در اعلامیه جهانی حقوق بشر نیز مورد توجه بوده است. با این توصیف در زیر به مواد قانونی در ارتباط با حق همسایه اشاره می‌شود: اصل ۲۲ قانون اساسی: «حیثیت، جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است، مگر در مواقعی که قانون تجویز کند» «ولی‌پور، ۱۳۸۹، قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، ص ۴۰».

ماده ۱۳۰ قانون مدنی: «کسی حق ندارد خانه خود را به فضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد و اگر بدون اذن او خروجی بدهد، ملزم به رفع آن خواهد بود.»

ماده ۱۳۲ قانون مدنی: «کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود، مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا ضرر از خود باشد.»

ماده ۱۳۳ قانون مدنی: «کسی نمی‌تواند از دیوار خانه خود به خانه همسایه در باز کند، اگرچه دیوار ملک مختصی «مخصوص شده» او باشد، لیکن می‌تواند از دیوار مختص خود روزنه یا شبکه باز کند و همسایه حق منع او را ندارد، ولی همسایه هم می‌تواند جلوی روزنه و شبکه دیوار بکشد یا پرده بیاویزد که مانع رؤیت شود.»

تکالیف قراردادی مالکین آپارتمان

ماده ۵۷۶ قانون مدنی بیان می‌دارد: «طرز اداره کردن اموال مشترک، تابع شرایط مقرر مابین شرکاء خواهد

خاص ندارد استفاده کند. «ماده ۱۹۳ قانون مذکور عنوان نموده ارتفاق حق است برای شخص در ملک دیگری» وجه اشتراک هر سه ماده در استفاده و انتفاع متصرف در ملک غیر است که این وجه تمایز دعوی مخالفت از حق را از دعوی تصرف عدوانی و مزاحمت جدا می‌کند به لحاظ اینکه در دعوی تصرف عدوانی و مزاحمت نقص، متصرفین سابق ملک مورد تصرف یا بعنوان مالک در آن حضور دارند یا بعنوان متصرف قانونی در حالیکه در دعوی ممانعت ملک، متعلق بغیر است نه متصرف فعل. با در نظر گرفتن این توضیحات دعوی ممانعت از حق را می‌توان اینگونه تعریف کرد که دعوی کسی که رفع ممانعت از تصرفات ارتفاعی و انتفاعی خودش در مال مورد تصرف دیگری درخواست می‌نماید بنابراین با پذیرش این تصرف کافی است که ملک موضوع استفاده در تصرف دیگری باشد خواه متصرف مالک آن باشد یا بعنوان دیگر.

تکالیف قانونی مالکین آپارتمان

بنا بر اشعار ماده ۳۰ قانون مدنی: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع را دارد.» با توجه به این ماده، مالک ساختمان حق تصرف و انتفاع و انتقال نسبت به مال خود را دارد. به تبع این حقوق که توسط قانون‌گذار برای افراد تعیین شده است، مالک ساختمان مکلف به رعایت یکسری تکالیف نیز می‌باشد؛ چنانچه در حدیثی از حضرت علی «ع» آمده است که: «حق، له هیچ‌کس قرار داده نشده، مگر آنکه علیه او نیز قرار داده شود و علیه هیچ‌کس قرار داده نشده مگر له او نیز قرار گیرد» «مطهری، ۱۳۷۷، حکمت‌ها و اندرزها، چ دوم، ص ۱۱۴».

امروزه به تبعیت از فقه و حقوق اسلامی در قانون

است. این قانون با اصلاحات والحاقت آن شامل ۱۵ ماده می‌باشد. به‌طور خلاصه قانون تملک آپارتمان‌ها پاسخگوی ساکنین و مالکین آپارتمان‌ها در ارتباط با مالکیت و حقوق و تکالیف مرتبط با این موضوع و چگونگی اداره آپارتمان و نحوه همکاری برای این امر می‌باشد. برای درک درست و اجرای صحیح قانون، آیین‌نامه اجرایی وجود دارد و آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها، ضمن آنکه کلیه مواد مندرج در قانون تملک آپارتمان‌ها را توضیح می‌دهد چگونگی اجرای آنها را نیز مشخص می‌نماید تا از بروز اختلاف از نظر محتوایی و یا از نظر اجرایی جلوگیری شود.

اصل سلطه مالکانه و استثنائات آن

مالکیت کامل‌ترین نوع حقی است که افراد از نظر قانونی به دست می‌آورند. مالک قادر است هر نوع تصرف قانونی را متناسب با تشخیص و خواست خود نسبت به ملک خود اعمال نماید. مگر مواردی که تصرف مالک از نظر قانونی و اصول حقوقی محدود شده باشد. «م. ۳۰ قانون مدنی» این قاعده اصل سلطه یا تسلیط مالکانه نامیده می‌شود. بی‌تردید در وضعیت فعلی نمی‌توان پذیرفت مالکین امکان هر نوع تصرف در املاک خود را خواهند داشت زیرا هر تصرف مالک با تصرف مالک ملکی دیگر تزامم پیدا می‌نماید و از نظر حقوقی باید این تزامم را حل نمود.

آنچه مسلم است اینکه مالک قادر است تصرفاتی را که به زیان دیگران نمی‌انجامد انجام دهد اما در جایی که زیانی به دیگران وارد می‌آید ضروری است امکان یا عدم امکان انجام تصرف تحلیل شود. این موارد را می‌توان در فروض زیر تحلیل نمود:

بود. «مطابق ماده ۶ قانون تملک آپارتمان‌ها: «چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد، کلیه تصمیمات مربوط به قسمتهای مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالک باشند.» در واقع بنا بر این ماده، اداره امور مربوط به قسمتهای مشترک ساختمان در وهله اول همانند حکم قانون مدنی که در بالا اشاره گردید، برابر قرارداد مقرر بین مالکین «شرکاء» است «صفایی و وزیری، ۱۳۹۳: ۹۱».

قانون مدنی تعریفی از تعهد را نوعی رابطه حقوقی می‌داند که به موجب آن، شخصی می‌تواند از دیگران انجام امری را بخواهد. در واقع بر این اساس می‌توان به قاعده «المومنون عندلشروطهم» تمسک نمود. این قاعده دارای دو معنی در کنار هم است، یکی آنکه هر شخصی می‌تواند هر شرطی را که مخالف شرع نباشد با طرف قرارداد خود منعقد کند و دوم اینکه متعاملین متعهدند که به شرطی که بین خود منعقد کرده‌اند وفادار باشند و به آنها عمل کنند «بهرامی احمدی، ۱۳۹۰، ج ۱، ص ۲۸۷».

حضرت صادق «ع» فرمود: «پیامبر «ص» فرمودند: «هر که به خدا و روز جزا ایمان دارد باید به وعده‌ای که می‌دهد وفا کند» «کلینی، ۱۳۷۲: ۶۹»

قانون تملک در آپارتمان قانون تملک آپارتمانها

قانونی که برای تضمین آرامش و تنظیم روابط ساختمانی ساکنین آپارتمانها در سال ۱۳۴۳ تصویب شد و سپس در سال ۱۳۶۷ بعضی از مواد آن اصلاح گردیده

گرفتن آن نیز به مسئولیت حقوقی منجر می شود. ماده ۳۸ قانون مدنی مقرر می دارد: «مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هرکجا بالا برود و همچنین است نسبت به زیرزمین بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فراز گرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد.» مقرراتی که شهرداری ها طبق قانون شهری برای ساخت و ساز تعیین می نمایند مصداقی از استثنائاتی است که در بخش پایانی این ماده بیان شده است. در نتیجه امروزه تردیدی نیست که دامنه اصل سلطه مالکانه تنها بر اساس رعایت وضعیت همسایگان مجاور محدود نمی شود بلکه ضروری است مقررات ساخت و ساز شهری نیز به عنوان یکی دیگر از عوامل تحدید کننده مالکیت مدنظر قرار گیرد. حتی باید گفت اهمیت ضوابط شهری بیش از ضوابط مربوط به حقوق همسایگان مجاور است زیرا حقوق شهری در مقام حمایت از عموم افراد جامعه و ایجاد فضای روانی و بصری مناسب برای شهر است در نتیجه ماهیتی عمومی و غیر شخصی دارد.

قاعده لاضرر

یکی از مهم ترین اصول حقوقی که انسان ها در راستای اعمال حق خود ناچار از رعایت آن هستند، قاعده «لاضرر» است. اهمیت این اصل تا آن جاست که قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اصل ۴۰ خود را به بیان آن اختصاص داده و تصریح کرده است: «هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد».

استفتا از حضرت امام «ره»

* تصرفات مالک هیچ زبانی به همسایه نمی رساند: این تصرفات مجاز است حتی اگر غیرمتعارف باشد.

* تصرفات مالک موجب زیان همسایه است:

* اگر تصرف بیش از حد متعارف باشد: مالک قادر به اعمال تصرف نخواهد بود.

* اگر تصرف در حد متعارف باشد: در این صورت مشروط به اینکه برای رفع حاجت و یا رفع یا دفع ضرر باشد مالک قادر به اعمال تصرف خواهد بود. حتی اگر تصرف به زیان همسایه باشد. «م. ۱۳۲».

منظور از رفع حاجت، وضعیتی است برای ملک و یا مالک آن که انجام تصرف را اقتضی می نماید. و منظور از رفع یا دفع ضرر نیز وجود زبانی است برای ملک که جز با تصرف مالک از بین نرفته و یا جلوگیری نمی شود. در واقع در فرض اخیر اگر مالک تصرف ننماید خود ضرر خواهد دید و اگر تصرف نماید، همسایه زیان می بیند تنها با تحلیل فوق است که با وجود زیان دیدن همسایه، می توان مالک را مجاز به تصرف دانست. نکته ای که باید به آن اشاره کرد اینکه احراز قیود فوق نیازمند طرح دعوا و رسیدگی قضایی است. یعنی مقام قضایی باید احراز نماید که در فرض اختلاف آیا تصرف صورت گرفته برای رفع نیاز و دفع ضرر متعارف بوهده است یا خیر.

در عین حال می توان پذیرفت مهمترین قید تصرفات مالکانه ضوابط و قوانین حقوق شهری است که نادیده

حق همسایه در قانون مدنی

به دلیل اهمیت رعایت حق همسایه، قانون مدنی در موادی به آن پرداخته است. به ویژه آن که برخی بر اساس تصور نادرست «چار دیواری اختیاری»، خیال می‌کنند می‌توانند هرگونه که بخواهند در ملک و منزل خود تصرف کنند. در این قانون، چند ماده به محدودیت‌های اعمال تصرف در منزل و ملک اشاره کرده و حق و حقوق همسایه مورد تاکید قرار گرفته است. در ماده ۱۳۰ این قانون بیان می‌کند: «کسی حق ندارد خانه خود را به فضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد و اگر بدون اذن او خروجی بدهد، ملزم به رفع آن خواهد بود.» بر اساس این ماده، باز کردن معبر و در خروجی به ملک همسایه مجاز نیست. برخی حقوق دانان هم از این ماده استنباط کرده‌اند که کسی نمی‌تواند از داخل خانه خود روزنه یا پنجره‌ای نصب کند که بر خانه همسایه اشراق داشته باشد. ماده ۱۳۳ هم به جنبه دیگری از حق همسایه اشاره می‌کند و می‌نویسد: «کسی نمی‌تواند از دیوار خانه خود به خانه همسایه در باز کند اگرچه دیوار ملک مختص او باشد لیکن می‌تواند از دیوار مختص خود روزنه یا شبکه باز کند و همسایه حق منع او را ندارد ولی همسایه هم می‌تواند جلوی روزنه و شبکه دیوار بکشد یا پرده بیاویزد که مانع رویت شود.» همچنین در ماده ۱۳۲ به نحوی قاعده لاضرر را مورد اشاره قرار می‌دهد و تصریح می‌کند: «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 خود باشد.» در ماده ۱۳۱ همین قانون نیز به همسایگی در املاک زراعی اشاره و بیان می‌کند که نباید مالک اسباب مزاحمت برای ملک همسایه فراهم آورد. در این ماده، آمده است: «اگر شاخه درخت کسی داخل در فضای خانه یا زمین همسایه شود

حضرت امام خمینی «ره» هم در آثار فقهی خود به این اصل اشاره کرده و مبنای این قاعده فقهی را که حدیث «لاضرر و لاضرار» است، توضیح داده‌اند. علاوه بر این، در پاسخ به استفتایی که درباره اعمال حق مالکانه شده، از محدودیت اعمال این حق سخن گفته‌اند. متن استفتا و پاسخ حضرت امام «ره» چنین است: «س-درقراء و روستاها زمین‌های مزروعی و مشجر در کنار هم قرار گرفته‌اند و چه بسا درخت‌های همسایه ملک، کلاً یا بعضاً در ملک مجاور سرکشیده باشند به طوری که صاحب ملک مجاور در اثر مزاحمت درخت‌های همسایه نتواند از ملک خود محصولی را برداشت کند و صاحب درخت به هیچ وجه حاضر نیست غرامت بدهد و یا شاخه‌های مزاحم را ببرد آیا صاحب زمین متضرر از باب قاعده «لاضرر» حق دارد در ملک خود بایستد و شاخه‌های مزاحم را از درخت همسایه ببرد یا محصول درخت همسایه را که در ملک مجاور می‌ریزد، به نفع خود برداشت نماید یا خیر؟ ج-می‌تواند از مالک بخواهد که شاخه‌ها را بکشد ببندد و یا قطع نماید و هرگاه مالک حاضر به اقدام نشد، می‌تواند خودش اقدام نماید و در صورت امکان به حاکم شرع مراجعه کند.

حق شفعه

اگر بخواهیم حقوق همسایگی در عرصه‌های مختلف را بررسی کنیم، باید تمام باب‌های معاملات را بکاویم و احکام آن را استخراج کنیم اما به عنوان نمونه می‌توان از توجه فقه به شریک و همکار مالی سخن گفت و اظهار کرد؛ یکی از امتیازهایی که فقه برای شریک قائل شده، «حق شفعه» است. این حق عبارت از حق تقدم شریک در خریدن سهم شریک دیگر است. به این معنا که اگر شخصی بخواهد سهم خود از مال مشاع را بفروشد، شریک او در خریدن این سهم اولویت دارد.

صورت جبران خسارت، به عهده‌ی اداره یا موسسه مربوطه است. ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هر گاه اقداماتی که بر حسب ضرورت برای تامین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود، دولت مجبور به پرداخت خسارت نخواهد بود.

قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ / ۱۱/۴

در بند ۶ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها تصریح شده که در مورد تجاوز به معابر شهر مالکان در هنگام نوسازی می‌بایست رعایت بره‌ای اصلاحی را بنمایند؛ این تبصره به شهرداری اجازه می‌دهد در صورت مراجعه اشخاص برای دریافت پروانه احداث یا بازسازی بنا، اصلاحی مصوب در طرح را رعایت نمایند. بر خلاف استنباط برخی اشخاص که عقیده دارند به دلیل تکلیف مالک به رعایت بره‌ای اصلاحی بر اساس پروانه ساختمانی و طرح‌های مصوب، هیچ حقوقی به مالک تعلق نمی‌گیرد، این تبصره هیچ دلالتی بر این که مالکین مقدار عقب نشینی شده را مجاناً به شهرداری واگذار و تملیک کنند، ندارد و درست است که قانون‌گذار در بند ۶ ماده ۱۰۰ اشاره‌ای به پرداخت معوض ننموده، ولی در تبصره ۵ ماده ۹۶ قانون شهرداری، برای ملکی که در مسیر توسعه خیابان و گذر عمومی قرار گرفته اعم از این که دارای سابقه ثبتی باشد یا حتی به ثبت نرسیده باشد، پرداخت غرامت در نظر گرفته است، فلذا عدم تصریح به پرداخت معوض در این ماده به منزله تملیک مجانی نیست و تملیک رایگان نیاز به تصریح قانون‌گذار دارد و با توجه به این که مقدار عقب نشینی به تملک شهرداری در می‌آید، شهرداری می‌تواند نسبت به میزان عقب نشینی بنام خود سند مالکیت دریافت کند و مطابق تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری و ماده ۴۵ آیین نامه مالی شهرداری‌ها، کوچه‌های عمومی جزو اموال شهرداری و در مالکیت شهرداری قرار می‌گیرد. بدیهی است در صورتی که میزان بر اصلاحی، مساحتی باشد که

باید از آن جا عطف کند و اگر نکرد همسایه می‌تواند آن را عطف کند و اگر نشد از حد خانه خود قطع کند و همچنین است حکم ریشه‌های درخت که داخل ملک غیر می‌شود.» در موادی از قانون مجازات اسلامی نیز به محدودیت‌های اعمال تصرف مالکان در ملک خود و ضمانت آن‌ها در صورت وارد آوردن خسارت اشاره شده است. بر اساس این مواد، اگر کسی در ملک خود آتشی روشن کند و آتش به جایی سریت کند و خساراتی وارد آورد ضامن خواهد بود.

قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹ / ۲/۷

شخصی که با دیگری رابطه قراردادی ندارد، ولی به دیگری خسارت وارد کرده است، در برابر او مسئولیت مدنی دارد، تفاوتی نمی‌کند که زیان رساننده دولت باشد یا اشخاص حقوقی یا حقیقی در تامین توافقی که ناشی از توافق ارادی شهرداری و صاحبان حقوق مالکانه است و به اصطلاح ماهیت حقوقی آن، عمل حقوقی می‌باشد آنچه به صاحبان حقوق پرداخت می‌شود، عوض قراردادی می‌باشد؛ اما در جایی که الزام شهرداری به جبران و تامین حقوق مالکانه در نتیجه تسلط بر مال دیگری یا تجاوز از حقوقی که قانون برای افراد ایجاد کرده به صورت قهری و به حکم دیوان عدالت اداری یا محاکم عمومی باشد، مسئله جبران خسارت مطرح شده و مطابق ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی، شهرداری به عنوان عامل ورود ضرر، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می‌باشد. شرایط مسئولیت مدنی دولت و سازمانهای دولتی، در ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی، پیش بینی شده است. به موجب این ماده کارمندان دولت و شهرداری و موسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی‌احتیاطی، خسارتی به اشخاص وارد نمایند، شخصاً مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند، ولی هرگاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسایل ادارات و موسسات مزبور باشد، در این

قاعده تسلیط، از سلطه و مالکیت اشخاص نسبت به اموالشان حمایت شده است. قانون‌گذار در وضع مقرارت مربوط به اجرای طرح‌های عمومی توسط شهرداری به این قاعده توجه زیادی داشته است و دخل و تصرف در حقوق مالکانه اشخاص توسط شهرداری‌ها، در بسیاری از موارد منوط به پرداخت غرامت به مالک شده است. این وضعیت چیزی جز عنایت و احترام به حقوق اشخاص بر اموال خود و چیزی جز توجه به قاعده تسلیط نبوده است. «بهشتیان، ۱۳۹۴: ۱۱۵»

اصول و قواعد

آیا می‌توان از عقب‌نشینی اجتناب کرد؟

خیر نمی‌توان، اجباری و قانونی است. بسیار پیش آمده که فرد برای دریافت پروانه ساخت و ساز یا پیگیری فرآیند فروش خانه‌اش به شهرداری مراجعه می‌کند. در پی این اقدام متوجه می‌شود که ملک در طرح قرار گرفته و به اجبار باید تخریب و عقب‌نشینی را تحمل کند.

اقدام به نوسازی خانه و عقب‌نشینی اجباری

فرض کنید که می‌خواهید ملک را مورد بازسازی قرار دهید. برای چنین اقداماتی نیاز دارید از شهرداری مجوز بازسازی دریافت کنید. در این فرآیند مطلع می‌شوید که خانه در طرح شهرداری قرار گرفته و باید عقب‌نشینی را حتماً لحاظ کنید. تبعاً این عقب‌نشینی به هیچ عنوان قابل اغماض نیست. برخی از مالکان با فرض اینکه طرح تعریض شهرداری به لحاظ اجرایی هنوز فاصله زمانی زیادی دارد، دست به نوسازی می‌زنند که این کار عواقب زیادی دارد. خانه‌های کلنگی که در کوچه‌های باریک قرار دارند عمدتاً با این مسئله مواجه می‌شوند. اما نکته را

عملاً امکان احداث بنا و صدور پروانه ساختمانی در باقیمانده پلاک میسر نباشد، مطابق تبصره ماده ۱۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ در صورت پیشنهاد مالک، شهرداری مکلف است به‌های کل مساحت اعم از اصلاحی و باقیمانده را به مالک بپردازد. «پورسلیم بناب، ۱۳۹۴: ۷۵».

نظام حقوق اسلامی مبتنی بر اصول و قواعد فقهی است که می‌تواند به هنگام ضرورت، مبنای حل مسائل اقتصادی و اجتماعی مردم و حکومت قرار گیرد؛ در این جا در مقام بیان تمام این قواعد نمی‌باشیم، بلکه مهم‌ترین اصول و قواعدی که مبین احترام به سلطه دیگران بر اموالشان و لزوم رفع تجاوز شهرداری از اموال اشخاص و نفی و جبران ضرر به افراد است، اشاره می‌شود.

قاعده تسلیط

برخی از قواعد فقهی هستند که از حاکمیت و سلطه اشخاص به اموال خود سخن می‌گویند یکی از مبانی مهم فقه اسلامی که زیر بنای بسیاری از مقررات اسلامی قرار گرفته، قاعده تسلیط است که از آن با تعبیر «الناس مسلطون علی اموالهم» یاد می‌کنند که بیان‌کننده این معنی است که هر مالکی نسبت به مال خود تسلط کامل دارد و می‌تواند در آن، هر گونه تصرفی اعم از مادی و حقوقی بکند و هیچ کس نمی‌تواند او را بدون مجوز شرعی، از تصرفات منع کند. در اصل ۲۲ و ۴۴ قانون اساسی، به عنوان برترین سند قانونی، با عنایت و توجه به

باید در نظر بگیرید:

پرداخت هزینه است.

اگر تخلف کنید و طرح را در زمینه عقب‌نشینی ملک نادیده بگیرید، شهرداری از صدور گواهی پایان کار امتناع خواهد کرد. بدون این گواهی، دریافت سند امکان‌پذیر نیست.

به استناد قانون، مالکیت کوچه‌ها و معابر عمومی تحت تسلط شهرداری است. در صورت تخلف در عقب‌نشینی، مشخصاً در املاک شهرداری دخل و تصرف نموده‌اید.

شهرداری می‌تواند از طریق مراجع قانونی برای تخریب خانه‌ای که مالکش مرتکب تخلف شده و حدود عقب‌نشینی را رعایت نکرده اقدام کند.

عقب‌نشینی: از خسارت تا قوانین مصوب

نکته مهم این است که شهرداری‌ها قدرت اجرایی دارند و قانون از آنها حمایت می‌کند. یعنی در پیشبرد طرح‌های زیرساختی با هدف نوسازی و بهینه‌سازی، اقدامات شهرداری‌ها غیر قابل توقف است. نتیجتاً با مذاکره و همکاری بر سر مترآژی که قرار شده تخریب شود و عقب‌نشینی را تحمل کند باید رقمی را تعیین کرد. پس به جای تلاش بیهوده باید به نکات مهم‌تری توجه کنید از جمله:

هزینه عقب‌نشینی را تمام و کمال دریافت کنید. بر اساس قانون، شهرداری در قبال این اقدام ملزم به

اقدامات ناشی از عقب‌نشینی ملک احتمال دارد به اعیان یا به عرصه ملک خسارت وارد کرده باشد.

اگر چنین وضعی پیش آمد حتماً از طریق کارشناسان این حوزه و مراجع قانونی میزان خسارت را ثبت و درخواست پرداخت هزینه را از شهرداری پیگیری نمایید. شهرداری موظف به پرداخت خسارت است.

اگر که به عرصه «زمین» خسارتی وارد شده باشد، برای جبران خسارت، ارزش ملک به بهای یک سال قبل از ارزیابی در نظر گرفته خواهد شد و به این ارزش ۶٪ افزوده می‌گردد. اگر طبق این محاسبه مبلغ بدست آمده از قیمت فعلی زمین بیشتر باشد همان قیمتی که کارشناسان در زمان ارزیابی تعیین کرده‌اند مبنا قرار خواهد گرفت.

وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

ماده واحده - کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمانها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از «حقیقی و حقوق» قرار داشته و در داخل محدوده

شهرها و شهرک‌ها و حریم استحقاقی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱ - در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان‌بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲ - شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳ - مالکین املاک و اراضی واقع در طرح‌های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا را دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین آن گونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

تبصره ۴ - در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.

مدت زمان معقول اجرای طرح و تملک املاک واقع در طرح:

پس از اعلام رسمی وجود طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها باید حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه نسبت به انجام معامله قطعی املاک واقع در طرح‌های مذکور و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام گردد. همچنین در صورتیکه اجرای طرح و تملک املاک واقع در طرح ظرف مدت پنج سال انجام نشود مالک از کلیه حقوق مالکانه خویش برخوردار است.

تکلیف شهرداری در صورت عدم اجرای طرح‌های دولتی و شهرداری در قبال مالکین:

در برخی موارد که اجرای طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

نقض مقررات نظم عمومی استخراج می‌کند اشاره شده است. که ضرر ما در اینجا دو بخش است: ۱. ضرر اصلی «عدم امکان استفاده از پارکینگ» ۲. ضرر تبعی «دزدیده شدن ماشین»

آیا بین پارک نکردن ماشین در پارکینگ و سرقت آن، رابطه مستقیم وجود دارد؟ آیا اگر ماشین در پارکینگ بود، باز هم دزدیده می‌شد؟ اگر پاسخ منفی باشد، همسایه «سبب» اصلی «یا یکی از اسباب» است.

استدلال‌های تخصصی برای «رابطه علیت» مفاهیم «سبب و مباشر» است:

«مباشر» کیف‌قاپ یا سارق است، اما آیا می‌توان گفت «سبب» «همسایه» با ایجاد شرایط بی‌دفاع بودن خودرو، او را ترغیب به سرقت کرده است؟

در حقوق مدرن، اگر کسی زمینه‌ی وقوع جرم را با یک فعل غیرقانونی فراهم کند «یعنی باز گذاشتن فضای کوچه‌ای که ماشین در آن ناامن است»، بخشی از مسئولیت «مسئولیت تضامنی یا اشتراکی» متوجه اوست.

سوال ۱: آیا مالکیت مطلق بر زمین، اجازه می‌دهد که مانعی برای استفاده از تسهیلات لازم «مثل پارکینگ» ایجاد شود؟

به‌طور کلی پاسخ خیر است. مالکیت مطلق بر یک ملک

به موجب برنامه زمان بندی به حداقل پنج سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح، از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث بنا، تجدیدبنا، افزایش بنا، تعمیر، فروش، اجاره، رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که مدت مزبور کمتر از ۵ سال باشد، مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هرگاه زمان اجرای طرح پیش از ۵ سال شروع شود، حق مطالبه هزینه احداث و تجدیدبنا را ندارد.

امتیازات شهرداری برای عقب نشینی

شرایطی را در نظر بگیرید که مالک به نحوی از طرح شهرداری مطلع شده و قبل از اجرای طرح، به تشخیص و تصمیم خود اقدام به تخریب و بازسازی بنا می‌کند. در چنین شرایطی مسئولیت تمام اقدام بر عهده مالک ملک است، بنابراین شهرداری تعهدی در قبال پرداخت مبلغ بهای ملک به مالک نداشته و جبران هزینه بابت عقب نشینی متوجه آن نیست. در این حالت شهرداری نه تنها وظیفه‌ای برای پرداخت غرامت ندارد، بلکه حتی مجبور به اعطای تسهیلات تراکم و تخفیف مالیاتی نیز نخواهد بود.

ممانعت از بهره‌برداری:

یعنی مالک، علیرغم داشتن سند مالکیت، به دلیل وجود مانعی «فیزیکی یا قانونی» نمی‌تواند از منافع ملک خود «مانند پارکینگ، نور، یا مسیر عبور» استفاده کند فعل زیان‌بار «غیرقانونی»: عدم عقب‌کشی همسایه صرفاً یک «تخلف ساختمانی» نیست، بلکه یک «فعل زیان‌بار» است که در ضوابط طرح تفصیلی شهرداری و پروانه‌های ساختمانی که «عدم عقب‌کشی» را به عنوان

پروانه ساخت تایید شده باشد، مالک زمین نمی‌تواند مانع ایجاد آن شود.

به این معنا نیست که مالک می‌تواند هر کاری با آن انجام دهد، به‌ویژه اگر باعث سلب حق استفاده از تسهیلات «حق ارتفاق» دیگران شود.

* حق تقدم و حقوق همسایگان: اگر استفاده از پارکینگ برای همسایگان یا سایر مالکان ساختمان ضروری باشد «مثلاً در آپارتمان‌ها»، مالکیت انفرادی نمی‌تواند مانع دسترسی آن‌ها شود.

حق ارتفاق: در حقوق ایران «و بسیاری از نظام‌های حقوقی»، اگر ملکی برای دسترسی به پارکینگ یا معبر عمومی نیاز به عبور از زمین دیگری داشته باشد و این حق به‌طور قانونی «عرفی یا قراردادی» ایجاد شده باشد، مالک زمین بالادست نمی‌تواند * مانع عبور شود.

* منافع عمومی: اگر ایجاد مانع باعث اختلال در دسترسی عمومی یا ایمنی شود، قانون اجازه نمی‌دهد.

قاعده «تسلیط»: طبق قاعده فقهی «الناس مسلطون علی اموالهم»، افراد بر مال خود مسلط هستند. اما این قاعده با قاعده «لاضرر» «لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام» محدود می‌شود. یعنی اگر اعمال حق مالکیت باعث ضرر یا سلب حق دیگران شود، ممنوع است.

سوال 2: اگر همسایه مانع پارکینگ شود و ملک خود را عقب کشی نکند تا ما ماشین را در پارکینگ خود پارک کنیم و به دلیل همین مانع، ماشین ما را دزدیده شود، آیا رابطه «علت و معلول» برای مطالبه خسارت برقرار است؟

ماده ۱۳۲ قانون مدنی ایران: کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که باعث مزاحمت برای همسایه یا سلب حقوق مرتبط با ملک مجاور شود. اگر حق استفاده از پارکینگ «به‌عنوان حق ارتفاق» برای ملک شما در سند یا عرف محل ثبت شده باشد، مالک زمین مقابل حق ایجاد مانع را ندارد.

سناریوی اول: رابطه علیت مستقیم

شرایط فیزیکی: به دلیل عدم عقب‌کشی همسایه، تنها راه پارک کردن، در حاشیه کوچه یا در فضایی است که دید دوربین‌های مداربسته یا دید خانه شما به آن وجود ندارد.

در حقوق ایران «و اکثر کشورها»، مالکیت مطلق با «قوانین عمومی» و «حقوق همسایگان» محدود می‌شود. چند نکته مهم وجود دارد:

- تسهیل جرم: این وضعیت فیزیکی «که ناشی از تخلف همسایه است»، فضای امن برای سارق ایجاد کرده است.

* قوانین شهرسازی و شهرداری: اگر پارکینگ جزو امکانات ضروری ساختمان باشد و در طرح تفصیلی یا

تحلیل حقوقی: همسایه با «تخطی از ضوابط قانونی»

۲. مالک با پارک کردن ماشین در مکانی که می دانسته ناامن است، «ریسک» را پذیرفته است «تقصیر دوم».

در این حالت، دادگاه ممکن است مسئولیت را تقسیم کند؛ یعنی همسایه را مسئول بخشی از خسارت بداند «مثلاً ۵۰ درصد» چون با رفتار غیرقانونی خود، امنیت محیط را مختل کرده است.

سوال 3: آیا دادگاه می تواند با حکم، همسایه را مجبور به عقب نشینی «تغییر در ساختار ملک» کند؟

بله، اما با شرایط بسیار سخت گیرانه.

در حقوق، ما بین دو نوع حکم تمایز قائل می شویم:

1. حکم به «رفع ممانعت»: اگر ممانعت همسایه، یک امر فیزیکی و آشکار باشد «مثلاً دیوار یا بنایی که در زمین شما یا در مسیر عبور شما ساخته شده»، دادگاه به راحتی حکم به «رفع ممانعت» می دهد. در اینجا دادگاه نمی گوید «ساختمان را تغییر بده»، بلکه می گوید «آن چیزی که در جای غیرقانونی ساخته شده را بردار». این حکم مستقیماً بر اساس حق مالکیت شما صادر می شود.

2. حکم به «تغییر در ساختار ملک»: اگر ممانعت از نوعی باشد که مستلزم تغییر در اجزای اصلی بنای همسایه باشد «مثلاً عقب نشینی یک ستون یا جابه جایی دیوارهای اصلی برای باز شدن مسیر پارکینگ»، اینجا با چالش اصلی روبرو هستیم.

عدم عقب کشی «»، «شرایط وقوع جرم» را فراهم کرده است. در این حالت، اگرچه همسایه سارق نیست، اما او «سبب» ایجاد شرایطی است که منجر به خسارت شده است. در حقوق مدنی، اگر فعل کسی باعث شود ریسک وقوع ضرر برای دیگری به شدت بالا برود، او مسئول است.

سناریوی دوم: رابطه علیت غیرمستقیم یا منقطع همسایه در دادگاه اینگونه دفاع خواهد کرد:

- «من عقب کشی نکردم، اما این یک تخلف ساختمانی است که جریمه دارد؛ اما سرقت، فعل مستقل یک شخص ثالث «سارق» است. من مسبب سرقت نیستم، بلکه سارق مسبب است.»

تحلیل حقوقی: اگر قاضی معتقد باشد که سرقت یک اتفاق کاملاً مستقل و غیرقابل پیش بینی بوده که هیچ ربطی به عقب کشی همسایه ندارد، رابطه علیت را «منقطع» می داند. در این صورت، ما فقط می توانیم از همسایه بخواهیم که «ممانعت را رفع کند»، اما نمی توانیم خسارت سرقت را از او بگیریم.

سناریوی سوم: مسئولیت اشتراکی در حقوق مفهومی به نام «تقصیر مشترک» یا «تسهیل ریسک» وجود دارد.

تحلیل حقوقی: 1. همسایه با نقض قانون، «ریسک» را افزایش داده است «تقصیر اول».

«پول دادن» از زیر بار مسئولیت فرار کند. در اینجا «اجبار به رفع ممانعت» تنها راه بازگرداندن حق به حالت اصلی است.

برای اینکه قاضی حکم به عقب‌نشینی «تغییر در ساختار» بدهد، باید سه شرط زیر به طور همزمان احراز شود:

سوال 4 : وقتی قوانین شهرداری با حقوق مالکیت فردی در تضاد قرار می‌گیرد، اولویت با کدام است؟

1. اثبات تخلف از طرح تفصیلی «عدم مشروعیت» : باید ثابت شود که ساخت بنای همسایه برخلاف پروانه ساختمانی و قوانین شهرداری بوده است «یعنی او از ابتدا حق نداشته آنجا را تا آن نقطه بسازد» .

در نظام حقوقی ایران، وقتی قوانین شهرداری «به عنوان نماینده دولت و حاکمیت» با خواسته‌ی فردی مالک در تضاد قرار می‌گیرد، قوانین و مقررات عمومی و شهرداری اولویت دارند.

2. اصل ضرورت و نبود راه حل جایگزین: دادگاه بررسی می‌کند که آیا راه دیگری برای رفع مشکل شما وجود دارد یا خیر؟ اگر تنها راه حل، عقب‌نشینی همسایه باشد، دادگاه به سمت صدور حکم می‌رود.

مالکیت خصوصی مطلق نیست: مالکیت شما در چارچوب «منافع عمومی» و «قوانین شهرسازی» تعریف شده است. یعنی شما مالک زمین هستید، اما حق ندارید از آن به شکلی استفاده کنید که به نظم شهر، ایمنی، یا حقوق همسایگان لطمه بزند.

3. توازن منافع: این مهم‌ترین بخش است. قاضی باید وزن کند: آیا ضرر وارده «عدم امکان پارکینگ و سرقت» بسیار سنگین‌تر از ضرر وارده به همسایه «هزینه تخریب و بازسازی بخشی از بنا» است؟ اگر ضرر بسیار بزرگتر باشد، قاضی حکم به تغییر ساختار می‌دهد.

حاکمیت قانون: شهرداری‌ها بر اساس قوانین مصوب مجلس «مثل قانون شهرداری‌ها و قانون تعارض منافع» فعالیت می‌کنند. اگر طرحی «مثل ساخت پارکینگ، خیابان، یا فضای سبز» به نفع منافع عمومی باشد، مالک نمی‌تواند با استناد به مالکیت شخصی‌اش مانع شود.

دیدگاه اول: مخالفان این حکم می‌گویند حکم به تغییر ساختار، نقض حق مالکیت است و می‌تواند منجر به تخریب اموال قانونی شود. آن‌ها معتقدند خسارت باید با پول «جبران خسارت مدنی» جبران شود، نه با تخریب بنا.

جبران خسارت: در برخی موارد خاص «مثلاً اگر شهرداری بخشی از زمین شما را برای یک پروژه عمومی بردارد»، قانوناً باید به شما جبران خسارت یا غرامت پرداخت کند، اما حق مالکیت شما نمی‌تواند مانع اجرای پروژه شود.

دیدگاه دوم : موافقان می‌گویند وقتی کسی با ساخت بنای غیرقانونی، حق دیگری را سلب کرده است، نباید با

غیرمجاز» ، این یک «دفاع مشروع» یا «دفاع از حق» است، نه جرم.

استثنا: تنها در شرایط بسیار خاص و نادر، اگر همسایه بداند شما در حال ارتکاب جرم سنگین هستید «مثلاً ساخت مخفیانه برای قاچاق» و عمداً مانع رسیدگی پلیس یا جلوگیری از جرم نشود، ممکن است مسئولیت داشته باشد، اما این مورد بسیار پیچیده است و نیاز به اثبات «قصد» دارد.

به طور خلاصه: ممانعت همسایه معمولاً یک اختلاف حقوقی «مدنی» است، نه یک جرم کیفری. مگر اینکه ثابت شود او عمداً در حال کمک به یک عمل غیرقانونی بوده است.

اولویت مطلق با هیچکدام نیست. در تعارض مشروع، منافع عمومی بر مالکیت فردی اولویت دارد مشروط به جبران خسارت. در تعارض نامشروع «خودسرانه» ، حقوق مالکیت فردی از طریق مراجع قضائی قابل دفاع است.

آیا ممانعت همسایه، می‌تواند از نظر حقوقی «تسهیل‌کننده جرم» تلقی شود؟ بله، در شرایط خاصی ممانعت یا خودداری همسایه می‌تواند از نظر حقوقی مصداق معاونت در جرم یا تسهیل‌کنندگی جرم تلقی شود. اما این موضوع به عوامل متعددی بستگی دارد: آگاهی از وقوع جرم ، قصد و نیت ، ارتباط سببی ، وظیفه قانونی یا قراردادی اقدام

یک استثنا مهم: اگر شهرداری بدون رعایت تشریفات قانونی یا خارج از چارچوب قوانین مصوب، اقدامی کند که به مالکیت لطمه بزند، شما حق دارید از طریق دیوان عدالت اداری شکایت کنید و در صورت اثبات تخلف، حکم به نفع شما صادر شود. پس اولویت با قانون و منافع عمومی است، مگر اینکه شهرداری خودش قانون را نقض کرده باشد.

سوال 5: آیا ممانعت همسایه، می‌تواند از نظر حقوقی «تسهیل‌کننده جرم» تلقی شود؟

خیر، به طور کلی ممانعت همسایه از یک کار «حتی اگر آن کار قانونی باشد» به خودی خود «تسهیل‌کننده جرم» محسوب نمی‌شود.

در حقوق، مفهوم «تسهیل‌کننده جرم» «ماده ۱۲۶ قانون مجازات اسلامی» معمولاً به کسی اطلاق می‌شود که عمداً و با قصد کمک به ارتکاب جرم، دست به کاری بزند یا مانع جلوگیری از آن نشود.

برای اینکه کسی را «تسهیل‌کننده» بدانند، باید ثابت شود که آن شخص می‌دانسته کار همسایه جرم است و قصد داشته به او کمک کند. اگر همسایه فقط از حقوق قانونی خود «مثل حق مالکیت یا حق پیشگیری از آسیب» دفاع کند، قصد مجرمانه ندارد.

اگر همسایه مانع کار شما می‌شود چون فکر می‌کند آن کار به حقوقش لطمه می‌زند «مثلاً ساخت پارکینگ

نتیجه گیری :

ویژه‌ای در دادرسی‌های مربوط به ممانعت از بهره‌برداری یافته است. در نهایت می‌توان گفت که حقوق ایران، با وجود خلأهای قانونی در برخی حوزه‌های خاص «مانند آلودگی صوتی در بافت مسکونی یا ممانعت از منظر»، ظرفیت لازم برای حمایت از مالک را از طریق تفسیر موسع از «فعل زیانبار» و «خسارت معنوی» دارد.

و در محدودیت حق مالکیت نتایج نشان داد که حق مالکیت هرچند مطلق است، اما در مواجهه با حقوق همسایگان «قاعده استعمال رایج» محدود می‌شود. با این حال، این محدودیت نباید به بهانه «حق همسایه»، مایه از بین رفتن «اصل بهره‌برداری» مالک شود و ماهیت مسئولیت ممانعت از بهره‌برداری از ملک، فراتر از یک مزاحمت ساده، مصداق بارز «تعدی به حق مالکیت» است. مسئولیت مدنی در اینجا، بر پایه «خطای همسایه» «اعم از فعل یا ترک فعل» استوار است که منجر به نقض حق استفاده از ملک شده است و تحلیل‌ها نشان می‌دهد که رابطه میان فعل غیرقانونی همسایه «مانند ایجاد دیوار مزاحم، مسدود کردن مسیر یا ایجاد آلودگی‌های شدید» و خسارت وارده به مالک، یک رابطه مستقیم و حاکم است. در واقع، ممانعت از بهره‌برداری، خود به تنهایی می‌تواند «خسارت» ایجاد کند، حتی اگر آسیب فیزیکی به خود بنا وارد نشده باشد و به دلیل تنوع خسارات باید بگوییم که خسارت ناشی از این ممانعت تنها محدود به خسارات مادی «مانند کاهش ارزش ملک یا از دست رفتن درآمد اجاره» نیست، بلکه می‌تواند شامل خسارات معنوی و کاهش کیفیت زندگی نیز باشد که در نظام حقوقی ایران نیازمند دقت بیشتری در محاسبه و اثبات است.

در نهایت، می‌توان گفت که حقوق ایران، با وجود نداشتن قانونی جامع و مستقل در زمینه حسن همجواری، از ظرفیت کافی برای حمایت از مالک علیه فعل

حق بهره‌برداری از ملک، یکی از اساسی‌ترین شئون حق مالکیت محسوب می‌شود و هرگونه فعل یا ترک فعل که منجر به سلب یا کاهش این بهره‌برداری گردد، می‌تواند مبنای مسئولیت مدنی قرار گیرد. در این پژوهش، روشن شد که ممانعت از بهره‌برداری، صرفاً محدود به اعمال فیزیکی مانند دیوارکشی یا تخریب راه دسترسی نیست، بلکه طیف وسیعی از اقدامات غیرمستقیم مانند ایجاد سر و صدا، آلودگی، یا سلب حریم خصوصی را نیز دربرمی‌گیرد که همگی تحت عنوان «فعل زیانبار همسایه» قابل تحلیل هستند.

از منظر مبانی حقوقی، رابطه سببیت میان فعل غیرقانونی همسایه و خسارت وارده به مالک، مهم‌ترین رکن برای تحقق مسئولیت مدنی است. اثبات این رابطه، مستلزم احراز دو مؤلفه است: نخست، غیرقانونی بودن فعل که می‌تواند ناشی از نقض قوانین آپارتمان‌نشینی، مقررات شهرداری، یا اصول حسن همجواری و عرف مسلم باشد. دوم، احراز خسارت که ممکن است به صورت مادی «کاهش ارزش ملک، هزینه دادرسی، از دست رفتن منافع قابل پیش‌بینی» یا معنوی «اضطراب، تشویش خاطر، سلب آرامش» نمود پیدا کند.

تحلیل رویه قضایی در این حوزه نشان می‌دهد که دادگاه‌ها در مواردی که اثبات دقیق خسارت مادی دشوار است، به سمت استفاده از نهادهای تسبیب و قاعده لاضرر و بعضاً قاعده غرور حرکت کرده‌اند تا از تضییع حق مالک جلوگیری شود. همچنین، نهاد حکم به رفع مزاحمت به عنوان یک راهکار فوری و پیشگیرانه، جایگاه

استان‌ها ویژه دعاوی همجواری و ممانعت از بهره‌برداری، تا با اشراف بیشتر به موضوعات فنی و عرف محلی، آرای عادلانه‌تری صادر شود.

۳. آموزشی و فرهنگی: گنجاندن مباحث حقوق همجواری و مسئولیت مدنی در دوره‌های آموزش شهروندی و سرفصل‌های نظام مهندسی ساختمان، تا از بروز اختلافات پیشگیری شود.

ترویج نهاد میانجیگری محلی و حکمیت برای حل سریع دعاوی همسایگی قبل از ورود به مرحله دادرسی رسمی، که هزینه‌های روحی و مالی طرفین را به شدت کاهش می‌دهد

۴. پذیرش گسترده‌تر خسارات غیرمادی: پیشنهاد می‌گردد در رویه قضایی، خسارات ناشی از کاهش ارزش کاربری ملک و کاهش کیفیت زیست « که مستقیماً با بهره‌برداری در ارتباط است » با دید بازتری مورد پذیرش قرار گیرد و از نگاه سنتی «فقط خسارت به جسم یا مال» فاصله گرفته شود.

۵. تقویت نقش کارشناسی در تعیین رابطه سببیت: با توجه به پیچیدگی فنی ممانعت‌ها « مانند مسائل مربوط به نور، هوا یا زیرساخت‌ها » ، پیشنهاد می‌شود سیستم‌های کارشناسی قضایی در حوزه مهندسی عمران و معماری تقویت شوند تا رابطه سببیت میان فعل همسایه و کاهش ارزش یا بهره‌وری ملک، با دقت علمی بیشتری اثبات گردد.

غیرقانونی همسایه برخوردار است. با این حال، کلید موفقیت در تفسیر پویا از «خسارت» و استفاده از قرائن و امارات در اثبات رابطه سببیت نهفته است. در واقع، فلسفه وجودی «مسئولیت مدنی» در این حوزه، جبران خسارت و بازگرداندن تعادل از دست‌رفته به زندگی شهروندان است و این مهم بدون تحلیل دقیق رابطه میان فعل زیانبار و زیان وارده، محقق نخواهد شد.

پیشنهادهای :

۱. قانونی و تقنینی: تصویب قانونی جامع و مستقل تحت عنوان «قانون مسئولیت مدنی ناشی از حسن همجواری و ممانعت از بهره‌برداری از ملک» که در آن مصادیق فعل زیانبار « مانند ایجاد سایه دائمی، آلودگی صوتی بالاتر از حد مجاز، یا ممانعت از دسترسی به نور طبیعی » به صورت شفاف احصا شود و ضمانت‌اجرای مشخصی برای هرکدام تعیین گردد.

اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها و الحاق تبصره‌ای مبنی بر امکان اقامه دعوی رفع مزاحمت توسط مالک علیه همسایه مزاحم بدون نیاز به طرح دعوی در شورای حل اختلاف « برای سرعت بخشی به دادرسی » .

۲. قضایی و رویه‌ای: تشویق قضات به تفسیر موسع از «خسارت معنوی» و صدور احکام متناسب با ارزش روز املاک، به ویژه با استفاده از کارشناسان رسمی دادگستری برای تعیین بهای از دست رفتن منافع.

ایجاد شعبات تخصصی در دادگستری‌های مراکز

منابع :

زراعت ، عباس ، ۱۳۵۱ ، قانون مجازات اسلامی در نظم
کنونی ، انتشارات ققنوس ، چاپ دوم ، تهران

امامی ، دکتر سید حسن ، ۱۳۷۵ ، حقوق مدنی ، جلد
اول ، انتشارات اسلامیه ، تهران ، چاپ شانزدهم

شریف ، علی اصغر ، ۱۳۷۱ ، مظاهر تصرف عدوانی ،
انتشارات قضایی ، جلد اول ، چاپ اول ، تهران

انتظاری ، ابوالفضل ، ۱۳۷۰ ، موقعیت حقوقی و جزای
مفاهیم تصرف عدوانی و ممانعت و مزاحمت از حق ،
دانشگاه تهران

شامبیاتی ، هوشنگ ، ۱۳۷۷ ، حقوق اختصاصی ، جلد
دوم ، انتشارات ژوبین ، چاپ سوم ، تهران

بهرامی احمدی ، حمید ، ۱۳۹۰ ، قواعد فقه ، تهران ،
دانشگاه امام صادق « ع »

شامبیاتی ، هوشنگ ، ۱۳۷۷ ، حقوق کیفری اختصاصی
، جلد دوم ، انتشارات ژوبین ، چاپ سوم ، تهران

بهشتیان ، سید محسن ، ۱۳۹۴ ، تملک اراضی توسط
شهرداری ها ، چاپ سوم ، تهران ، مجد

صفایی ، سید حسن ، ۱۳۷۹ ، دوره مقدماتی حقوق
مدنی ، جلد اول ، تهران ، نشر میزان

بازگیر ، یدالله ، ۱۳۷۷ ، آرا دیوان عالی کشور ، رای
شماره ۱۹/۷۳/۵۲۰ - ۱۳۷۳/۱۲/۱۷ امور حقوقی ،
ققنوس ، چاپ اول

صفایی ، فاطمه ، وزیری ، مجید ، ۱۳۹۳ ، تکالیف
مالکین مجتمع های آپارتمانی از دیدگاه فقه و حقوق
اسلامی ، کنفرانس بین المللی علوم رفتاری و مطالعات
اجتماعی ، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

پورسلیم بناب ، جلیل ، ۱۳۹۴ ، اراضی و املاک واقع در
طرح ها و نحوه دفاع از حقوق مالکانه ، چاپ چهارم ، تهران
، فردوسی

عمید ، حسن ، ۱۳۵۵ ، فرهنگ فارسی عمید ،
انتشارات جاویدان ، چاپ دهم ، تهران

خدابخشی ، دکتر عبد الله ، ۱۳۸۹ ، تحلیل حقوقی
دعوی اثبات مالکیت ، مجله پژوهشهای حقوقی

کاتوزیان ، دکتر ناصر ، ۱۳۸۶ ، اعتبار امر قضاوت شده
در دعوی مدنی ، تهران ، میزان ، چاپ هفتم

کاتوزیان ، ناصر ، ۱۳۷۴ ، دوره مقدماتی حقوق مدنی «
اموال و مالکیت » ، انتشارات میزان ، جلد هفتم ، چاپ
اول ، تهران

متین دفتری ، احمد ، ۱۳۷۸ ، آیین دادرسی و بازرگانی ،
انتشارات مجد ، جلد اول ، چاپ چهارم ، تهران

کاتوزیان ، دکتر ناصر ، ۱۳۸۲ ، اثبات و دلیل اثبات ، نشر
میزان ، چاپ دوم ، جلد اول

محمدی ، ابوالحسن ، ۱۳۹۴ ، قواعد فقه ، نشر میزان ،
چاپ چهاردهم ، ویرایش چهاردهم

کاتوزیان ، دکتر ناصر ، 1387 ، حقوق مدنی در نظم
کنونی ، انتشارات میزان ، چاپ چهاردهم

مکارم شیرازی ، ناصر ، ۱۳۸۳ ، القواعد الفقهية ، ناشر ،
مدرسه الامام علی بن ابی طالب ، قم ، جلد دوم ، ۱۴۲۵
قمری

کاتوزیان ، دکتر ناصر ، 1400 ، فلسفه حقوق ، جلد دوم ،
ناشر گنج دانش ، چاپ دوم

مطهری ، مرتضی ، ۱۳۷۷ ، حکمت ها و اندرز ها ، تهران
، نشر صدرا ، چاپ دوم

کلینی ، ابوجعفر محمد بن یعقوب ، ۱۳۷۲ ، اصول کافی
، ترجمه آیت الله محمد باقر کمره ای ، جلد چهارم ، چاپ
دوم ، تهران ، اعتماد

ولی پور ، ۱۳۸۹ ، قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران

قوانین:

گلدوزیان ، ایرج ، ۱۳۷۲ ، حقوق جزای عمومی ، جلد
دوم ، انتشارات مجد ، چاپ اول ، تهران

1 « قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲7 »
قانون شهرداری مصوب 11/4 / 1334 3 « آیین نامه
قانون تعیین تکلیف اسناد فاقد سند رسمی 4 « قانون
مدنی 5 « قانون مجازات اسلامی 6 « قانون ثبت اسناد و
املاک

گرگی ، ابوالقاسم ، ۱۳۷۵ ، مقالات حقوقی ، تهران ،
انتشارات دانشگاه

مکی بن محمد ، محمد ، شهید اول ، ۱۳۷۲ ، القواعد و
الفوائد ، جلد دوم ، ترجمه سید مهدی صانعی ، مشهد
انتشارات ، دانشگاه فردوسی ، چاپ اول

Civil liability arising from obstruction of

analyzing the relationship between the neighbor's illegal act « such as failure to comply with setback » and direct and consequential damages « such as car theft » . The main question is whether the neighbor's illegal act in not complying with building regulations gives rise to civil liability for secondary damages arising from this deprivation or not? The findings of this research show that by citing the "no harm" rule and Article 132 of the Civil Code, and relying on the theory of "facilitating the occurrence of damage", a legal causal relationship can be established between the neighbor's culpable act and the damages incurred. Finally, while criticizing traditional approaches that consider the causal relationship to be interrupted in such cases, the article proposes a new approach to requiring the removal of the obstruction and .compensation for joint or joint liability

Keywords: Civil liability, obstruction of rights, causal relationship, abuse of rights, neighborly rights

:property use

Analysis of the relationship between the neighbor's illegal act and the damages suffered by the owner

:Abstract

Rapid population growth and lack of suitable living space have led to the increase and spread of apartment living. The most important part of apartment living is the culture and ethics of neighborliness. The aim of this descriptive-analytical research is to investigate civil liability arising from preventing the exploitation of property and to analyze the relationship between the illegal act of the neighbor and the damages caused to the owner. The method of collecting library information and the required tool are .receipts

پاورقی‌ها:

پانویس‌ها:

The right to exploit property is one of the main pillars of ownership that has been protected in the Iranian legal system. However, in urban densities, violation of building regulations and neighborhood rules by individuals can prevent the exercise of this right. This research focuses on civil liability arising from "prevention of property exploitation",