

ملک و تاریخ؛ ثبت؛ ملک؛ در دفتر املاک؛ نام و نام؛ خانوادگی؛ شماره؛ شناسنامه؛ و محل؛ صدور آن؛ و محل؛ اقامت؛ و تابعیت؛ مالک؛ نوع؛ و مشخصات؛ ملک؛ و محل؛ وقوع؛ و اجزا و متعلقات؛ آن؛ حدود ملک؛ بهای؛ ملک؛ در بند ۷ از ماده؛ ی ۱۰۳ آیین؛ نامه؛ مزبور صراحتاً بر درج کلیه؛ حقوقی ارتفاقی در دفتر املاک به شرح ذیل تصریح گردیده است:

حقوق عینی؛ که؛ اشخاص؛ در آن؛ ملک؛ دارند با اسامی؛ صاحبان؛ حقوق؛ و همچنین؛ حقوق؛ ارتفاقی؛ که؛ برای؛ ملک؛ مورد ثبت؛ در املاک؛ مجاور و یا برای املاک؛ مجاور در ملک؛ مورد ثبت؛ موجود است؛ (حقوق ارتفاقی باید در دفتر ثبت املاک ثبت شود و سند مالکیت برای آن منظور شود)؛

از دیگر ویژگی؛ های حق ارتفاق عدم قابلیت تقسیم آن است. بنابراین اگر چند نفر مالکان مشاع ملکی باشند که این ملک در زمین دیگری حق ارتفاقی داشته باشد و این مالکان مشاع، ملک خود را بین خودشان تقسیم کنند اینگونه نیست که حق ارتفاق به یکی از آنها اختصاص یابد بلکه همه؛ ی آنها دارای حق مزبور خواهند بود.

در ضمن باید به این نکته توجه کنیم که در حق ارتفاق هم صاحب ملکی که به نفع ملک دیگری حق ارتفاق در ملک او ایجاد شده مکلف به رعایت حقوق طرف مقابل است و نباید در راستای استیفا حقوق قانونی یا قراردادی صاحب حق مانعی ایجاد کند؛ از طرف مقابل صاحب حق نیز در اعمال حق خود مکلف به رعایت متعارف و حدود اذن خواهد بود و نباید اعمال حق خود را موجب اضرار به غیر و تجاوز به حریم شخصی ایشان قرار دهد.

تفاوت حق ارتفاق و حق انتفاع چیست؟

در خاتمه با توجه به بیان ویژگی؛ های خاص حق ارتفاق، تفاوت میان حق مزبور و حق انتفاع مشخص می شود. حق انتفاع حقی است که به موجب آن شخص می؛ تواند از مال متعلق به دیگری استفاده کند. در حق انتفاع برای منتفع فقط حق استفاده و بهره؛ برداری از مال دیگری ایجاد می؛ شود بدون اینکه مالکیتی برای وی نسبت به مال موضوع حق انتفاع ایجاد شود، حتی ممکن است در حق انتفاع، مالکیت عین (درخت) و منافع حاصل از آن مال (میوه) لزوماً متعلق به شخص واحد نباشد به عبارتی مالک منافع است که می؛ تواند نسبت به ایجاد حق انتفاع از منافع تحت مالکیت خود اقدام نماید. بنابراین در ایجاد این حق توجه صرفاً به شخص است و برخلاف حق ارتفاق اختصاص به ملک ندارد. برای تمایز میان مفاهیم بیان شده با ذکر یک مثال این مطلب را به پایان می؛ بریم.

یک قطعه آپارتمان به موجب اسناد مربوطه متعلق به شخص الف است که با تنظیم قرارداد اجاره؛ ای مبادرت به انتقال منافع یک ساله؛ ی آپارتمان موصوف به شخص ب می؛ نماید؛ در این فرض مالکیت عین همچنان برای الف باقی مانده است و آنچه موضوع قرارداد اجاره واقع گردیده است صرفاً مالکیت منافع بوده که برای مدتی مشخص به شخص ب منتقل شده است؛ حال شخص ب به عنوان مالک منافع می؛ تواند حق انتفاع از آپارتمان موصوف را به شخص ج انتقال بدهد بدون اینکه مالکیتی برای ج نسبت به منافع ملک ایجاد شود.

در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر در قانون مدنی:

ماده ۹۳

ارتفاق، حقی است برای شخص، در ملک دیگری.

ماده ۹۴

صاحبان املاک می؛ توانند در ملک خود هر حقی را که بخواهند نسبت به دیگری قرار دهند در این صورت، کیفیت استحقاق، تابع قرارداد و عقدی است که مطابق آن، حق داده شده است.

ماده ۹۵

هر گاه زمین یا خانه؛ ی کسی مجرای فاضلاب یا آب باران زمین یا خانه؛ ی دیگری بوده است صاحب آن

خانه یا زمین نمی‌تواند جلوگیری از آن کند مگر در صورتی که عدم استحقاق او معلوم شود.

ماده ۹۶

چشمه و ی‌واقعه در زمین کسی، محکوم به ملکیت صاحب زمین است مگر این که دیگری نسبت به آن چشمه عیناً یا انتفاعاً حقی داشته باشد.

ماده ۹۷

هر گاه کسی از قدیم در خانه یا ملک دیگری مجرای آب به ملک خود یا حق مرور داشته، صاحب خانه یا ملک نمی‌تواند مانع آب بردن یا عبور او از ملک خود شود و همچنین است سایر حقوق از قبیل حق داشتن در و شبکه و ناودان و حق شرب و غیره.

ماده ۹۸

اگر کسی حق عبور در ملک غیر ندارد ولی صاحب ملک اذن داده باشد که از ملک او عبور کنند، هر وقت بخواهد می‌تواند از اذن خود رجوع کرده و مانع عبور او بشود و همچنین است سایر ارتفاقات.

ماده ۹۹

هیچ کس حق ندارد ناودان خود را به طرف ملک دیگری بگذارد یا آب باران از بام خود به بام یا ملک همسایه جاری کند و یا برف بریزد مگر به اذن او.

ماده ۱۰۰

اگر مجرای آب شخصی، در خانه و ی دیگری باشد و در مجری خرابی به هم رسد به نحوی که عبور آب موجب خسارت خانه شود مالک خانه حق ندارد صاحب مجری را به تعمیر مجری اجبار کند بلکه خود او باید دفع ضرر از خود نماید چنان چه اگر خرابی مجری مانع عبور آب شود مالک خانه ملزم نیست که مجری را تعمیر کند بلکه صاحب حق باید خود رفع مانع کند در این صورت برای تعمیر مجری می‌تواند داخل خانه یا زمین شود ولیکن بدون ضرورت حق ورود ندارد مگر به اذن صاحب ملک.

ماده ۱۰۱

هرگاه کسی از آبی که ملک دیگری است به نحوی از انجا، حق انتفاع داشته باشد، از قبیل دایر کردن آسیا و امثال آن، صاحب آن نمی‌تواند مجری را تغییر دهد به نحوی که مانع از استفاده و ی حق دیگری باشد.

ماده ۱۰۲

هر گاه ملکی کلاً یا جزئاً به کسی منتقل شود و برای آن ملک حق و الارتفاقی در ملک دیگر یا در جزء دیگر همان ملک موجود باشد آن حق به حال خود باقی می‌ماند مگر این که خلاف آن تصریح شده باشد.

ماده ۱۰۳

هر گاه شرکای ملکی، دارای حقوق و منافع باشند و آن ملک مابین شرکا 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.

ماده ۱۰۴

حق ارتفاق مستلزم وسایل انتفاع از آن حق نیز خواهد بود مثل این که اگر کسی حق شرب از چشمه یا حوض یا آب انبار غیر دارد حق عبور تا آن چشمه یا حوض و آب انبار هم برای برداشتن آب دارد.

ماده ۱۰۵

کسی که حق ارتفاق در ملک غیر دارد مخارجی که برای تمتع از آن حق، لازم شود به عهده صاحب حق می‌باشد مگر این‌که بین او و صاحب ملک، بر خلاف آن، قراری داده شده باشد.

ماده ۱۰۶

مالک ملکی که مورد حق ارتفاق غیر است نمی‌تواند در ملک خود تصرفاتی نماید که باعث تضییع یا تعطیل حق مزبور باشد مگر با اجازه صاحب حق.

ماده ۱۰۷

تصرفات صاحب حق در ملک غیر که متعلق حق اوست باید به اندازه‌ای باشد که قرار داده‌اند و یا به مقدار متعارف و آن چه ضرورت انتفاع، اقتضا می‌کند.

ماده ۱۰۸

در تمام مواردی که انتفاع کسی از ملک دیگری به موجب اذن محض باشد مالک می‌تواند هر وقت بخواهد از اذن خود رجوع کند مگر این که مانع قانونی موجود باشد.