

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه شمال (غیر دولتی - غیر انتفاعی)

دانشکده علوم انسانی و اجتماعی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد

رشته حقوق خصوصی

# بررسی قلمرو فقهی و حقوقی مسئولیت مالکان آپارتمان ها ناشی از خسارت حاصله از قسمت های مشاعی

نگارش:

وجیهه رستگاری

استاد راهنما:

دکتر سید حسن حسینی مقدم

شهریور ۱۳۹۹



به نام خدا

تعهد نامه اصالت اثر

تاریخ ۱۳۹۹، ۷/۶

اینجانب وجیهه رستگاری متعهد می‌شوم که مطالب مندرج در این پایان نامه حاصل کار پژوهشی اینجانب تحت نظارت و راهنمایی اساتید دانشگاه شمال بوده و به دستاوردهای دیگران که در این پژوهش از آنها استفاده شده است مطابق مقررات و روال متعارف ارجاع و در فهرست منابع و مآخذ ذکر گردیده است. این پایان نامه قبلاً برای احراز هیچ مدرک هم‌سطح یا بالاتر ارائه نگردیده است.

در صورت اثبات تخلف در هر زمان، مدرک تحصیلی صادر شده توسط دانشگاه از درجه اعتبار ساقط بوده و دانشگاه حق پیگیری قانونی خواهد داشت.

کلیه نتایج و حقوق حاصل از این پایان نامه متعلق به دانشگاه شمال می‌باشد. هر گونه استفاده از نتایج علمی و عملی، واگذاری اطلاعات به دیگران یا چاپ و تکثیر، نسخه برداری، ترجمه و اقتباس از این پایان نامه بدون موافقت کتبی دانشگاه شمال ممنوع است. نقل مطالب با ذکر مآخذ بلامانع است.

نام و نام خانوادگی دانشجو: وجیهه رستگاری

امضا و تاریخ:  
۱۳۹۹، ۷/۶



باسم تعالی

تاریخ: .....  
شماره: 97123402448-1 / 20  
پوست: .....

### ارزشیابی نهایی پایان نامه

نام و نام خانوادگی دانشجو: وجهه رستگاری شماره دانشجویی ۹۷۱۲۳۴۰۲۴ مقطع: کارشناسی ارشد

### عنوان پایان نامه:

بررسی قلمرو مسئولیت فقهی و حقوقی مالکان آپارتمان‌ها ناشی از خسارت حاصله از قسمت‌های مشاعی

تاریخ دفاع: ۱۳۹۹/۶/۱۱

ارزشیابی پایان نامه:

عالی  بسیار خوب  خوب  قابل قبول  غیر قابل قبول

نمره پایان نامه بدون نمره مقاله: (به عدد): ..... : (به حروف): .....  
نمره نهایی پایان نامه: (به عدد): ..... : (به حروف): .....

### هیات داوران:

استاد راهنما: جناب آقای دکتر سیدحسن حسینی مقدم

استاد مدعو: جناب آقای دکتر یوسف نورانی

استاد مدعو: جناب آقای دکتر سید هادی پژومان

نماینده تحصیلات تکمیلی: جناب آقای دکتر یوسف نورانی

امضاء: .....  
دکتر نورانی

امضاء: .....

امضاء: .....  
دکتر نورانی

دسترسی به این مدرک بر پایه آیین‌نامه ثبت و اشاعه پیشنهادها، پایان‌نامه‌ها، و رساله‌های تحصیلات تکمیلی و صیانت از حقوق پدیدآوران در آنها (وزارت علوم، تحقیقات، فناوری به شماره ۱۹۵۹۲۹/۱۹۵۹۲۹ و تاریخ ۱۳۹۵/۹/۶) از پایگاه اطلاعات علمی ایران (گنج) در پژوهشگاه علوم و فناوری اطلاعات ایران (ایرانداک) فراهم شده و استفاده از آن با رعایت کامل حقوق پدیدآوران و تنها برای هدفهای علمی، آموزشی، و پژوهشی و بر پایه قانون حمایت از مؤلفان، مصنفان، و هنرمندان (۱۳۴۸) و الحاقات و اصلاحات بعدی آن و سایر قوانین و مقررات مربوط شدنی است.

تقدیم به:

مادر مهربانم که زندگیم را مدیون مهر و عطوفت آن می دانم.

سپاسگذاری :

بر حسب وظیفه از استاد فرزانه، جناب آقای دکتر سیدحسن حسینی مقدم که با سعه‌ی صدر و فروتنی، راهنمایی‌های موثری در انجام این پایان‌نامه داشتند و همچنین سایر اساتید محترم که زحمت داوری این پایان‌نامه را متقبل شدند، کمال تشکر و قدردانی را دارم.

## چکیده

ضرورت جبران خسارت های وارده بر افراد به عنوان یکی از اهداف اصلی مسئولیت مدنی است. مطابق با ماده ۳۰ قانون مدنی هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هر گونه تصرف و انتفاع را دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد. مالکین ساختمان ها و آپارتمان ها نیز از این امر مستثنی نبوده و می توانند از اموال تحت مالکیتشان (قسمت های اختصاصی و مشترک) در جهت منافع خود بهره برداری نمایند. از سوی دیگر قاعده لاضرر در دین مبین اسلام تصرفاتی که ممکن است موجب ضرر به دیگران شود را محدود می نماید. اما سوال مطرحه این است که در آپارتمان ها توزیع مسئولیت مالکین در برابر خسارت ناشی از قسمت های مشترک چگونه است و آیا مالکین آپارتمان ها می توانند بدون توجه به تصمیم سایر مالکین در مورد تعمیر و بازسازی قسمت های مشترک و در جهت ایجاد خسارت برای آنها تصمیم گیری نمایند؟ مالکین آپارتمان ها همانگونه که از قسمت های مشترک منتفع و بهره مند می شوند، موظف به حفاظت و مراقبت از این قسمت ها هستند و این وظیفه ی مالکین در قسمت های مشترک مستلزم همکاری میان همه ی آنهاست؛ بنابراین مسئولیت ناشی از اینگونه خسارت ها متوجه همه ی مالکین بوده و هر کدام از آنها به نسبت مساحت قسمت های اختصاصی تحت مالکیت خود مسئولیت جبران خسارت را دارد. همچنین مالکین آپارتمان ها در برابر تعمیر قسمت های مشترک و بازسازی ساختمان مسئول هستند و هیچ یک از آنها نمی تواند به قصد اضرار سایر مالکین از پرداخت هزینه های مربوطه خودداری نماید؛ در این صورت (امتناع عده ای از مالکین از پرداخت هزینه ها) مالکین موافق اقدام به تعمیر و بازسازی قسمت های مشترک می کنند و مالکین مخالف نیز موظف به پرداخت هزینه های مربوطه هستند. تصمیمات آپارتمان با موافقت اکثریت نسبی مالکین قسمت های اختصاصی اتخاذ می شود و در کنار آن، مدیران آپارتمان نیز به عنوان یکی از مهم ترین ارکان اجرایی و اداره آپارتمان باید با اخذ سهم بیمه از مالکین، ساختمان را در برابر آتش سوزی بیمه نمایند و در فرض عدم بیمه آپارتمان، خسارت های ناشی از آتش سوزی مشترکا متوجه مالکین و مدیران آپارتمان است.

**کلمات کلیدی:** مسئولیت، خسارت، آپارتمان، قسمت های مشاعی

## فهرست مطالب

۱۳	۱. کلیات
۱۳	۱-۱. مقدمه
۱۵	۱-۲. بیان مسئله
۱۸	۱-۳. اهمیت و کاربرد تحقیق
۱۸	۱-۴. پیشینه تحقیق
۲۰	۱-۵. سوالات تحقیق
۲۰	۱-۶. فرضیه تحقیق
۲۰	۱-۷. اهداف تحقیق
۲۰	۱-۸. روش تحقیق
۲۰	۱-۹. ساختار تحقیق
۲۱	۲. مبانی، مفاهیم و احکام مسئولیت مدنی ناشی از خسارت
۲۱	۲-۱. مفاهیم
۲۱	۲-۱-۱. مفهوم مسئولیت مدنی
۲۳	۲-۱-۱-۱. مسئولیت قراردادی
۲۳	۲-۱-۱-۲. مسئولیت قهری
۲۴	۲-۱-۲. مفهوم ساختمان
۲۴	۲-۱-۳. مفهوم مالکیت مشاعی و اختصاصی
۲۵	۲-۱-۴. مفهوم ضرر
۲۵	۲-۱-۴-۱. مسلم بودن ضرر
۲۶	۲-۱-۴-۲. مستقیم بودن ضرر
۲۶	۲-۱-۴-۳. ضرر ناشی از لطمه به حق قانونی
۲۶	۲-۱-۴-۴. جبران نشدن ضرر
۲۷	۲-۲. مبانی مسئولیت مدنی مالکان مشاعی آپارتمان
۲۷	۲-۲-۱. آپارتمان
۲۸	۲-۲-۱-۱. قسمت های اختصاصی
۳۰	۲-۲-۱-۲. قسمت های مشاعی
۳۱	۲-۳. احکام ناظر بر مالکیت مشاعی در آپارتمان



- ۳۲-۳-۱. حقوق..... ۳۲
- ۳۲-۳-۱-۱. تصرفات حقوقی و مادی مالکین مشاعی..... ۳۲
- ۳۳-۳-۱-۲. منابع حقوقی وظایف مالکین آپارتمان ها..... ۳۳
- ۳۴-۳-۲. مسئولیت و تعهدات..... ۳۴
- ۳۵-۳-۲-۱. نقش تقصیر در مبنای مسئولیت مالکین مشاعی آپارتمان..... ۳۵
- ۳۷-۳-۲-۲. عوامل موثر در ایجاد مسئولیت ناشی از تصرفات مالکانه..... ۳۷
۳. تصرفات و تصمیم گیری مالکین آپارتمان ها و آثار آن در ایجاد مسئولیت ناشی از خسارت..... ۴۱
- ۳-۱-۱. اداره قسمت های مشترک آپارتمان..... ۴۱
- ۳-۱-۱. ارکان اداره قسمت های مشترک..... ۴۲
- ۳-۱-۱-۱. مجمع عمومی مالکین..... ۴۳
- ۳-۱-۱-۲. مدیران و هیئت مدیره..... ۴۵
- ۳-۱-۲. تفاوت اداره مال مشاع با قسمت های مشترک آپارتمان..... ۴۷
- ۳-۲. خسارت های ساختمان..... ۴۸
- ۳-۲-۱. خسارت ناشی از تخریب بنا..... ۵۰
- ۳-۲-۱-۱. نقش تمکن مالی مالکین در رفع مسئولیت ناشی از تخریب بنا..... ۵۱
- ۳-۲-۱-۲. تاثیر عدم اطلاع از عیب بنا بر مسئولیت مدنی مالکان..... ۵۲
- ۳-۲-۱-۳. نقش مسئولیت قراردادی سازندگان ساختمان در مسئولیت مدنی مالکان..... ۵۲
- ۳-۲-۲. خسارت ناشی از عیوب قسمت های مختلف ساختمان..... ۵۳
- ۳-۲-۲-۱. خسارت های ناشی از قسمت های مشترک..... ۵۴
- ۳-۲-۲-۲. خسارت ناشی از قسمت های اختصاصی..... ۵۵
- ۳-۳. قواعد فقهی و حقوقی ایجاد مسئولیت ناشی از تصرفات برای مالکین آپارتمان ها..... ۵۶
- ۳-۱-۳. قواعد فقهی..... ۵۷
- ۳-۱-۳-۱. قلمرو قاعده تسلیط در استفاده و تصمیم گیری قسمت های مشترک..... ۵۷
- ۳-۱-۳-۲. تحدید قاعده تسلیط با قاعده لاضرر..... ۵۸
- ۳-۳-۲. قاعده مسئولیت در برابر انتفاع..... ۵۹
۴. نحوه ی توزیع مسئولیت ناشی از خسارات قسمت های مشترک بین مالکین آپارتمان ها و مدیران..... ۶۱
- ۴-۱. توزیع مسئولیت بین مالکین آپارتمان..... ۶۱

- ۶۳-۱-۴-۱. اشتراکی بودن مسئولیت مالکین آپارتمان ها در برابر قسمت های مشاعی .....
- ۶۴-۱-۴-۲. مسئولیت مالکین در برابر هزینه های قسمت های مشترک .....
- ۶۵-۱-۴-۱. مسئولیت قانونی .....
- ۶۵-۱-۴-۲. مسئولیت قراردادی .....
- ۶۶-۲-۴. عوامل موثر بر توزیع مسئولیت بین مالکین آپارتمان ها .....
- ۶۶-۱-۴-۱. تاثیر فعل یکی از شرکاء در قسمت های مشترک بر رفع مسئولیت سایر مالکین .....
- ۶۷-۲-۴-۲. تاثیر تقصیر مالک زیان دیده در میزان رفع مسئولیت سایر مالکین .....
- ۶۷-۲-۴-۳. تاثیر بری دانستن یکی از مالکین از سوی شخص زیان دیده بر مسئولیت سایر مالکین .....
- ۶۷-۳-۴. مسئولیت مالکین و مدیران در خسارات ناشی از آتش سوزی ساختمان .....
- ۶۸-۱-۴-۳. مسئولیت مالکین آپارتمان ها در برابر بیمه آتش سوزی ساختمان .....
- ۶۸-۲-۴-۳. مسئولیت مدیران آپارتمان ها در فرض عدم بیمه آتش سوزی ساختمان .....
- ۶۸-۱-۴-۳-۲. مدیر مالک .....
- ۶۹-۲-۴-۳-۲. مدیر غیر مالک .....
- ۶۹-۴-۴. تاثیر خودداری از تعمیر و بازسازی آپارتمان در ایجاد مسئولیت های ناشی از خسارات .....
- ۷۰-۱-۴-۴. ضرورت بازسازی ساختمان .....
- ۷۰-۲-۴-۴. تصمیم گیری در مورد بازسازی ساختمان در صورت مخالفت برخی از مالکین .....
- ۷۱-۳-۴-۴. اختلاف در تعمیر قسمت های مشترک و تاثیر آن در سلب مسئولیت موافقان انجام تعمیر و بازسازی .....
- ۷۱-۴-۴-۴. مسئولیت خسارت به مالکین دیگر ناشی از تعمیر قسمت های اختصاصی .....
- ۷۲-۵-۴-۴. مسئولیت خسارت قسمت های مشترک در صورت به حد نصاب نرسیدن اعضای مجمع عمومی ساختمان .....
- ۷۲-۵-۴-۵. موانع مسئولیت مالکین آپارتمان ها ناشی از خسارت قسمت های مشترک .....
- ۷۲-۱-۴-۵. قوه ی قاهره .....
- ۷۳-۲-۴-۵. تقصیر زیان دیده .....
- ۷۳-۳-۴-۵. فعل شخص ثالث .....
- ۷۴-۵. نتیجه و پیشنهاد .....
- ۷۴-۱-۵. نتیجه .....
- ۷۶-۲-۵. پیشنهاد .....
- ۷۸- منابع .....

## ۱. کلیات

### ۱-۱. مقدمه

مسئولیت مدنی به عنوان یک اصل در جهت جبران خسارت‌های شخص زیان دیده در حقوق خصوصی است. اگرچه مسئولیت مدنی در ارتباط با جامعه و وارد کننده زیان هم کارکردهای خاص خود را دارد. مسئولیت ناشی از خسارت ممکن است متوجه یک شخص و یا اشخاص متعددی باشد. در حالت فردی، یک شخص به تنهایی مسئول جبران خسارت است، اما در فرضی که دو یا چند عامل باعث تحقق خسارت شوند باید قواعد حقوقی مناسبی برای تقسیم مسئولیت بین آنها تعیین شود. معیارهای مختلفی در خصوص تقسیم مسئولیت بین اسباب متعدد مطرح گردیده است که معیار تساوی به عنوان قاعده عمومی در حقوق ایران پذیرفته شده است. اما مفهومی که از ماده ۵۲۶ قانون جدید مجازات اسلامی استنباط می‌شود این است که در حالتی که فعل یا تقصیر یکی از افراد مسئول، بیشتر یا کمتر از دیگری در ایجاد خسارت موثر باشد، نمی‌توان از قاعده تساوی استفاده نمود.

موضوع مسئولیت ناشی از خسارت ایجاد شده در آپارتمان‌ها نیز بسیار مهم است. با افزایش جمعیت شهرها و تراکم جمعیت، زندگی آپارتمانی بیش از پیش گسترده شده است و بخش قابل توجهی از خانواده‌ها به زندگی در فضاها آپارتمانی روی آورده‌اند. آپارتمان‌ها شامل قسمت‌های اختصاصی و مشترک هستند. قسمت‌های اختصاصی شامل فضاهایی است که تحت مالکیت یکی از مالکان بوده و تنها او حق استفاده از آن قسمت‌ها را دارد. اما قسمت‌های مشترک متعلق به همه ی مالکین بوده و همه آنها نیز می‌توانند از این قسمت‌ها استفاده نمایند. مالکین آپارتمان‌ها به عنوان رکن اصلی اداره و تصمیم‌گیری در مورد قسمت‌های مشترک آپارتمان، به میزان نسبت مساحت قسمت‌های اختصاصی در برابر قسمت‌های مشترک مسئولیت محافظت و نگهداری دارند و به همین نسبت نیز هزینه‌های مربوطه را باید پرداخت نمایند.

آنچه که موجب مسئولیت مالکین ساختمان‌ها در برابر خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مختلف می‌گردد، وظیفه ی حفاظت و نگهداری از این قسمت‌هاست. بنابراین از آنجایی که مالکین به عنوان افرادی که وظیفه ی مراقبت از قسمت‌های مختلف ساختمان را دارند؛ مسئولیت خسارت‌های ناشی از این قسمت‌ها نیز در وهله ی اول متوجه مالکین است. در خصوص قسمت‌های مشترک آپارتمان، مالکین آپارتمان‌ها مشترکاً وظیفه مراقبت و نگهداری از آنها را دارند و به همین

دلیل نیز مسئولیت جبران خسارات ناشی از این قسمتها مربوط به همه ی مالکین است، به طوری که هر یک از مالکین به میزان نسبت مساحت قسمت‌های اختصاصی مسئولیت جبران خسارت را دارد.

آپارتمان‌ها به دلیل فرسودگی و نیاز به بازسازی‌های دوره‌ای و همچنین تعمیر قسمت‌های مشترک نیاز به همکاری همه ی مالکین دارند و هیچ یک از مالکین نمی‌تواند به قصد اضرار به سایر مالکین از پرداخت هزینه‌ها و همچنین همکاری‌های لازم در راستای تعمیرات و بازسازی سر باز زند. این یکی از موضوعات حقوقی است که در متون فقهی و حقوقی به آن اشاره زیادی شده است و قاعده لاضرر به عنوان یکی از مهمترین قواعد فقهی مالکین را تصرفاتی که باعث ایجاد خسارت برای سایر مالکین می‌گردد را منع می‌نماید. چه بسا هر یک از مالکین بنا به قاعده ی تسلیط خواهان تصرف در قسمت‌های اختصاصی و مشترک آپارتمان باشد اما نمی‌تواند هر گونه تصرفی را در جهت انتفاع خود انجام دهد و تنها می‌تواند تصرفات متعارف را انجام دهد.

مسئولیت خسارات ناشی از قسمت‌های مشترک آپارتمان در نگاه اول مربوط به مالکین آن است. اما باید سایر ارکان موثر در اداره ی آپارتمان را نیز مورد بررسی قرار داد. مدیران آپارتمان به عنوان اجرا کننده دستورات مجمع عمومی مالکین نقش مهمی در پیش برد تصمیم‌های مالکین دارد و علاوه بر آن، وظایف مشخصی از سوی قانون تملک آپارتمان‌ها برای آنها تعیین گردیده است که یکی از مهمترین وظایف بیمه نمودن ساختمان در برابر آتش سوزی است. بنابراین مسئولیت خسارت‌های ناشی از آتش سوزی را در فرضی که تقصیر متوجه مدیران باشد بر عهده ی همان مدیران است. اگر چه نقش قوه قاهره و تقصیر اشخاص ثالث در تعدیل و کاهش مسئولیت‌های مالکین و مدیران آپارتمان‌ها نیز می‌تواند به عنوان موضوع مهم مورد بحث قرار گیرد.

موضوع خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک می‌تواند ما را به تفکر و سوالات بیشتری در مورد فرآیند تصمیم‌گیری در آپارتمان‌ها سوق دهد. از آنجایی که رای اکثریت مالکین در تصمیم‌گیری‌های مربوط به آپارتمان مورد قبول واقع می‌شود؛ بنابراین رای اکثریت در خصوص موارد دیگر از جمله تعمیر و بازسازی آپارتمان نیز مهم است. لذا این موضوع چالش‌هایی را در خصوص خسارت‌هایی که ممکن است به دلیل مخالفت بعضی از مالکین با تعمیرات و بازسازی آپارتمان صورت گیرد را ایجاد می‌کند.

قلمرو تصمیم‌گیری‌ها در یک آپارتمان به صورت مطلق انجام نمی‌شود چرا که مجاورت واحدهای آپارتمانی و به هم پیوستگی منافع ایجاب می‌کند مالکین علاوه بر بهره برداری شخصی از قسمت‌های تحت مالکیت خود، شرایطی که ممکن

است به دیگر مالکین ضرر وارد شود را نیز در نظر بگیرند. بنابراین مسئولیت ناشی از خسارات قسمت‌های مشترک می‌تواند از جنبه‌های مختلف فقهی حقوقی مورد بررسی قرار گیرد. مبانی تقسیم مسئولیت در خسارت و همچنین تعارض بین قاعده لاضرر و قاعده تسلیط می‌تواند به عنوان مقدمه‌ای برای بررسی مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها در برابر خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک مورد بحث قرار گیرد. از سوی دیگر فرآیند تصمیم‌گیری به عنوان عاملی مهم در پیشگیری از خسارات ناشی از قسمت‌های مشترک و سهم هر یک از مالکین در این فرآیند نیز در توزیع مسئولیت‌ها بسیار مهم است. در این پایان‌نامه در ابتدا با بیان مقدمه‌ای در مورد مسئولیت مدنی و تقسیم مسئولیت در فرض تعدد اسباب، موضوع مالکیت و نقش آن در مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها مورد بحث قرار گرفته و در ادامه موضوع مسئولیت مالکان آپارتمان‌ها ناشی از خسارات قسمت‌های مشترک آپارتمان‌ها از جوانب مختلف بررسی می‌شود.

## ۱-۲. بیان مسئله

قلمرو مسئولیت مدنی افراد در برابر هر خسارتی همواره مشخص نیست. به خصوص در یک اجتماع آپارتمانی که شامل قسمت‌های مشترک و اختصاصی بوده و سرنوشت ساکنین به هم پیوسته است، عده‌ای با توجه اینکه در قسمت‌های مشاعی آپارتمان حق مالکیت دارند و با اقداماتی از جمله خودداری از تعمیر و پرداخت هزینه‌ی این قسمت‌ها، از حق مالکیت خود سوءاستفاده می‌کنند و باعث وارد شدن خساراتی به آپارتمان و دیگر مالکین می‌شوند. همانند قاعده لاضرر در اسلام، در اصل ۴۰ قانون اساسی بیان شده است که، هیچ‌کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله‌ی اضرار به غیر قرار دهد. اما به نظر می‌رسد تنها این اصل برای پاسخگویی به مسائل به وجود آمده در تعیین قلمرو مسئولیت‌های مالکان آپارتمان‌ها کافی نباشد و در کنار آن بایستی به دیدگاه‌های فقهی و حقوقی دیگر و همچنین معیار عرف مراجعه کرد.

مسئولیت ناشی از هرگونه خسارت مبتنی بر اثبات تقصیر است که در خصوص انواع تقصیر در حقوق و همچنین فقه بحث‌های زیادی شده است. به طور کلی هرگاه سه عنصر تحقق مسئولیت مدنی یعنی ضرر، فعل زیان‌بار و رابطه‌ی سببیت بین فعل زیان‌بار و ضرر وارده نسبت به شخصی محقق گردد، وی مسئول جبران کلیه‌ی خسارت ناشی از آن فعل می‌باشد (باریکلو، ۱۳۸۹: ۱۹۷). در حقوق ایران مبنای مسئولیت مالک، تقصیر می‌باشد و زیان‌دیده باید تقصیر مالک را ثابت کند. در فقه نیز به این موضوع اشاره شده است که اگر خسارت ناشی از خرابی نبوده و در اثر عاملی دیگر مانند برخورد با آوار ناشی از خرابی ساختمان باشد نمی‌توان مسئولیت خاص مالک را مطرح کرد (طوسی، ۱۴۱۷، ج ۵: ۲۸۹). در واقع مباشر خسارت، هنگامی ملزم به پرداخت خسارت می‌شود که رفتار وی اخلاقاً ناشی از تقصیر باشد؛ در غیر این صورت ضمانی بر عهده‌ی او نیست (حسینی نژاد، ۱۳۸۹: ۲۹). به بیانی تجاوز از رفتار متعارف ملاک تقصیر است. به نظر می‌رسد که مسئولیت مدنی در حقوق ایران مبتنی بر استناد عرفی عمل زیان‌بار به شخص است و تقصیر فقط در تشخیص و احراز این استناد می‌تواند به قاضی کمک نماید (باریکلو، ۱۳۸۹: ۵۹). مطابق قاعده‌ی "من له الغنم فعليه الغرم" هر کس که غنم و منفعت برای اوست، غرم و خسارت نیز بر عهده‌ی او خواهد بود. برخی از فقها نیز در این رابطه آورده‌اند که "...عقلا ضامن مال را کسی می‌دانند

که منافع برای او است و چون منافع برای مالک است پس ضمان نیز بر مالک می‌باشد" (موسوی خویی، ۱۴۱۲ق، ج ۷: ۴۱). مطابق این قواعد فقهی می‌توان گفت که از آنجایی که همه‌ی مالکین آپارتمان‌ها از قسمت‌های مشترک استفاده کرده و منفعت می‌برند، لذا همه‌ی مالکین نیز در قبال خسارات ناشی از قسمت‌های مشترک آپارتمان مسئولیت دارند و سوالاتی در مورد نحوه‌ی توزیع مسئولیت ناشی از خسارات بین مالکین پیش می‌آید که باید به آن پاسخ دهیم.

تا حدودی می‌توان مسئولیت مالکان آپارتمان‌ها را در قبال خسارت ناشی از قسمت‌های مشترک را با مفهوم اشتراک اسباب عرضی در یک خسارت بیان کرد. شرکت در تسبیب باعث ضامن شدن همه‌ی اسباب دخیل در حادثه خواهد بود، اما اینکه مسئولیت هر کدام از اسباب به چه میزان است جای اختلاف نظر است. در این رابطه برخی از فقها به نظریه‌ی برابری مسئولیت با وجود تفاوت آن‌ها در تأثیرشان حکم کرده‌اند (زراعت، ۱۳۷۸: ۴۶۱). عده‌ای از فقها میزان مسئولیت اسباب در جبران خسارت را بر مبنای درجه‌ی تقصیر آن‌ها می‌دانند. در واقع آنچه در اینجا اهمیت دارد توجه به میزان تقصیر در مسئولیت است، اگرچه کسی آن را از موارد تسبیب نداند (حکمت‌نیا، ۱۳۸۶: ۲۳۵).

خسارات به وجود آمده در آپارتمان ممکن است به دلیل عیوب و یا مشکلات مربوط به قسمت‌های اختصاصی باشد و یا اینکه ناشی از قسمت‌های مشترک باشد. مسئولیت خسارات به وجود آمده متوجه کسانی است که وظیفه‌ی مراقبت از آن را بر عهده دارند. اگر وقوع حادثه ناشی از عیوب قسمت‌های مشترک ساختمان باشد، مجموع مالکین در مقابل زیان دیدگان مسئولیت مدنی پیدا کنند و در صورت اثبات تقصیر آنها، هر کدام از مالکین به نسبت سهم مشاعی خود مسئول جبران خسارات خواهند بود (تاروردیزاده، ۱۳۹۳: ۳). همچنین خسارت ناشی از قسمت‌هایی که هزینه‌ی نگهداری آن‌ها توسط برخی از شرکاء پذیرفته شده است، می‌تواند دلیلی بر سلب مسئولیت سایر شرکاء در حفاظت از بنا دانست (ماده ۲۶ آیین‌نامه اجرایی).

به موجب قانون، مدیر آپارتمان موظف است بخشی از درآمد ساختمان را صرف بیمه ساختمان در برابر آتش‌سوزی نماید. در این مورد ماده ۱۴ قانون تملک آپارتمان‌ها چنین بیان داشته است: "مدیر یا مدیران مکلف‌اند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی بیمه نمایند. سهم هر یک از مالکان به تناسب سطح زیربنای اختصاصی آنها به وسیله مدیر یا مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش‌سوزی مدیر یا مدیران مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند". بیمه کردن ساختمان در برابر آتش‌سوزی برای مدیر یک تکلیف قانونی است و برابر ذیل ماده ۱۴ قانون تملک آپارتمان‌ها در صورت عدم اقدام و بروز آتش‌سوزی، مدیر یا مدیران مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند مگر اینکه ثابت نمایند که در راستای عدم اقدام به بیمه نمودن، مرتکب هیچ‌گونه تقصیری نشده و برای اقدام به این کار از حداقل اختیار یا توان برخوردار نبوده‌اند (تاروردیزاده، ۱۳۹۳: ۵۵). بدین ترتیب، هر گاه بر اثر نقض تکلیف قانونی آتش‌سوزی رخ دهد و خسارت به بار آید، بر حسب مورد و محل وقوع آتش‌سوزی، مالکین یا مدیران مجتمع‌های آپارتمانی در مقابل زیان دیده مسئولیت مدنی پیدا کرده و ملزم به جبران خسارت وارده می‌شوند.

سوال دیگری که مطرح می‌شود این است که در صورتی که برخی از مالکین از تعمیر و پرداخت هزینه‌های مربوط به قسمت‌های مشترک امتناع کنند آیا مالکین دیگر ملزم به تعمیر این قسمت‌ها هستند یا خیر و هزینه‌ی مربوطه چگونه پرداخت

خواهد شد؟ مطابق ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها: "در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند بر اساس حکم دادگاه، با تامین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیات مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد."

در تبصره ۲ ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها نیز چنین آمده است که "چنانچه مالک خودداری کننده از همکاری اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند، حسب درخواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تامین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد."

بنابراین در صورتی که برخی از مالکین از انجام تعمیرات قسمت‌های مشترک سر باز زنند، باید مابقی مالکین به انجام تعمیرات پرداخته و از خسارت جلوگیری نمایند و همچنین این حق را دارند که هزینه‌های صورت گرفته را از مالکین ممتنع دریافت کنند. ولی در صورتی که شرایط مورد نیاز بازسازی، پدید نیامده باشد و اکثریت تصمیم به بازسازی غیر ضروری بگیرند، اقلیت مجبور به اطاعت از این امر نیستند؛ هر چند تصمیمات مربوط به ساختمان با نظر اکثریت گرفته می‌شود و نمی‌توان اقلیت را مجبور به تحمل ضرر و الزام به پرداخت هزینه بازسازی نمود. تشخیص لزوم بازسازی ساختمان را سه کارشناس رسمی دادگستری که از طرف اکثریت مالکین آپارتمان‌ها انتخاب می‌شوند، خواهند داد. ولی تصمیم اولیه به بازسازی را خود مالکین آپارتمان‌ها با نظر اکثریت می‌گیرند و در صورت عدم توافق مالکین در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیات مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده می‌کند. اگر مالکان مخالف بازسازی نظر کارشناسان منتخب اکثریت موافق و یا منتخب وزارت مسکن را قبول نداشته باشند، دادگاه در صورت لزوم موضوع را به هیات پنج نفره کارشناسان رسمی دادگستری ارجاع خواهد داد که با توجه به نظر آنها قاضی حکم خواهد داد که لازم‌الاتباع است (تقی لو، ۱۳۸۴: ۱۴۳). اگر در یک آپارتمان تنها اقلیت، موافق بازسازی ساختمان باشند، حتی با جلب نظر کارشناس نیز نمی‌توانند در این خصوص اقدام کنند (تقی لو، ۱۳۸۴: ۱۴۲) و ساکنین مختارند در صورت وجود خطر در سکونت در آپارتمان، آنجا را ترک نمایند یا مالکیت آن را منتقل نمایند (نصرتی صدقیانی، ۱۳۸۹: ۱۴۳). در جلوگیری از این مورد، موضوعی که اهمیت فراوان دارد اثبات نیت و قصد مخالفین بازسازی است. ولی در هر حال به نظر می‌آید در صورت اثبات قصد اضرار آنها، می‌توان با استناد به اصل ۴۰ قانون اساسی از این سوء استفاده از حق مالکیت جلوگیری نمود و در صورت ورود خسارت با استناد به ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی تقاضای دریافت خسارت را از دادگاه کرد. با این تفاسیر باید دید دیدگاه‌ها و مواد حقوقی و مبانی فقهی موجود تا چه حد و چگونه می‌تواند در تعیین و توزیع مسئولیت مالکان آپارتمان‌ها

موثر بوده و اختلافات بین مالکین آپارتمان‌ها را حل و فصل نماید و همچنین چه عواملی می‌تواند مانع ایجاد مسئولیت خسارات ناشی از قسمت‌های مشاعی ساختمان برای آنها گردد؟ بنابر آنچه گفته شد مالکین آپارتمان‌ها از سویی در برابر قسمت‌های مشترک مالکیت داشته و از این قسمت‌ها بهره‌مند می‌گردند و از سویی دیگر بر مبنای قاعده‌ی لاضرر نمی‌توانند با تکیه بر این حق مالکیت باعث اضرار دیگر مالکین گردند و در برابر حوادث ناشی از قسمت‌های مشترک مسئولیت مشترک دارند و به نسبت سهم مشاعی خود باید پاسخگو باشند. اما با توجه اینکه اداره‌ی قسمت‌های مشترک آپارتمان با رای اکثریت مالکین قسمت‌های اختصاصی آپارتمان‌ها انجام می‌شود و اینکه قانونگذار در قانون تملک آپارتمان‌ها توافق همه‌ی شرکاء را برای تصمیم‌گیری لازم ندانسته است؛ باید بررسی کرد که تصمیم‌گیری مالکین در مورد تعمیر قسمت‌های مشترک و جلوگیری از خسارات ناشی از این قسمت‌ها چگونه خواهد بود. بی‌تردید همانطور که گفته شد برخی از مالکینی که مخالف انجام تعمیرات ضروری قسمت‌های مشترک هستند، نمی‌توانند مانع انجام تعمیرات شده و در برابر هزینه‌های صورت گرفته از سوی مالکین موافق تعمیرات نیز مسئول می‌باشند که در این پایان‌نامه بحث بیشتری درباره‌ی این موارد صورت می‌گیرد.

### ۳-۱. اهمیت و کاربرد تحقیق

با توجه به توسعه‌ی محیط‌های آپارتمانی در جوامع شهری امروزی و وجود قسمت‌های مشترک در این محیط‌ها و بروز مسائل جدید باید با توجه به مبانی فقهی و حقوقی گامی برای پاسخ به این مسائل و مشکلات به وجود آمده در این زمینه برداشت. محیط‌های آپارتمان مجموعه‌ای از قسمت‌های اختصاصی و مشترک بوده و اداره‌ی قسمت‌های مشترک با قوانین متفاوت از قوانین اداره‌ی مال مشاع مرتبط است که قانون تملک آپارتمان‌ها توصیه می‌کند. ممکن است حوادثی ناشی از عیب‌های موجود در قسمت‌های مشترک رخ دهد و به دنبال آن خساراتی به مجموعه آپارتمان وارد گردد لذا ضروری است میزان مسئولیت هر کدام از مالکین ساختمان و همچنین مدیران ساختمان در قبال این حوادث مشخص گردد. از طرفی با توجه به اینکه بیشتر تصمیمات مربوط به ساختمان توسط اکثریت مالکین آپارتمان‌ها اتخاذ می‌شود، ممکن است تصمیماتی با قصد اضرار به آپارتمان و برخلاف آنچه ضرورت دارد از سوی اکثریت اتخاذ شود، که در این صورت نیز باید با مراجعه به فقه و رویه‌های حقوقی و قضایی موجود به سؤالات مرتبط با این موضوعات پاسخ دهیم. بنابراین با توجه به گستره و تنوع مسائل مربوط به خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک آپارتمان‌ها و همچنین توسعه محیط‌های آپارتمانی، پرداختن به بحث قلمرو مسئولیت مالکان آپارتمان‌ها از دیدگاه‌های فقهی و حقوقی ضروری به نظر می‌رسد.

### ۴-۱. پیشینه تحقیق

تاکنون در مورد قلمرو مسئولیت فقهی و حقوقی مالکان آپارتمان‌ها ناشی از خسارت حاصله از قسمت‌های مشاعی و بخصوص در مورد دیدگاه فقهی به این موضوع پایان‌نامه و مقاله‌ای نگارش نشده است. با این حال پایان‌نامه‌ها و مقالاتی به موضوعات مسئولیت مدنی، آثار تقصیر بر مسئولیت مدنی، مسئولیت مدنی ناشی از تاسیسات معیوب آپارتمانها، موانع مسئولیت مدنی در فقه امامیه و تاثیر میزان تقصیر در مسئولیت مدنی در فقه امامیه و حقوق ایران و ... پرداخته‌اند:



۱- بهنام تاروردیزاده در سال ۱۳۹۳ در پایان‌نامه‌ای تحت عنوان "مسئولیت مدنی ناشی از تاسیسات معیوب در آپارتمانها" در صفحه‌ی ۳ بیان می‌کند: "... اگر ورود خسارت ناشی از کیفیت تاسیسات و تجهیزات منصوب در قسمت‌های مشترک باشد؛ در صورت وجود هیئت مدیره، مشارالیه‌م از باب مسئولیت مدنی مسئول جبران خسارت وارده خواهند بود والا مجموع مالکین باید طرف دعوی خسارت قرار گیرند...".

۲- احمد دیلمی، محمدزمان رستمی و محمدهادی رستمی در سال ۱۳۹۵ در شماره ۱۰ مجله‌ی پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب و مقاله‌ای با عنوان "تعدی و تفریط به عنوان رفع‌کننده مانع مسئولیت مدنی در فقه امامیه و اختلاف آن با نهاد تقصیر در کامن‌لا" در صفحه‌ی ۶۵ بیان می‌کند: "...در یک حالت، تعدی و تفریط موجب خسارت شود و سبب می‌شود ید امانی امین به ید ضمانی تبدیل شود و وی ضامن خسارت بشود..... برای این که یک فرد، مسئول شناخته شود باید یک مبنای مسئولیت مانند تقصیر یا خطر، بر رفتار وی تطبیق یابد."

۳- شهرام اصغری در سال ۱۳۸۵ در شماره‌ی ۲ و ۳ پژوهشنامه حقوق و علوم سیاسی و مقاله‌ای با عنوان "تاثیر میزان تقصیر در مسئولیت مدنی در فقه امامیه و حقوق ایران" در صفحه‌ی ۲۳ بیان می‌کند که "...استناد فعل به دو نفر (سبب و مباشر یا اجتماع اسباب) مانع از تعیین مسئولیت بر اساس میزان تقصیر هر یک از آنها نمی‌شود.... و باید بر اساس میزان تقصیر که به نظر می‌رسد تاثیر وجودی نیز در تعیین تقصیر موثر باشد، هر یک مسئول شناخته می‌شوند."

۴- ناصر نصرتی صدقیانی در سال ۱۳۸۹ در پایان‌نامه‌ای با عنوان "سوء استفاده از حق مالکیت در آپارتمانها" در صفحه‌ی ۱۴۱ بیان می‌کند "...در صورتی که شرایط مورد نیاز بازسازی، پدید نیامده باشد و اکثریت تصمیم به بازسازی غیر ضروری بگیرند اقلیت مجبور به اطاعت از این امر نیستند هر چند تصمیمات مربوط به ساختمان با نظر اکثریت گرفته می‌شود..." و در صفحه‌ی ۱۴۳ بیان می‌کند "با بازسازی ساختمان هزینه‌هایی بر مالکین تحمیل خواهد شد که کلیه مالکین ساختمان اعم از موافق و مخالف، به نسبت سهم خود مکلف به پرداخت هزینه‌های مزبور هستند..."

۵- پریسا قنبری در سال ۱۳۹۵ در پایان‌نامه‌ای با عنوان "تشخیص مسئول جبران خسارت در تعدد اسباب" در صفحه‌ی ۴۶ بیان می‌کند "...در شرکت در تسبیب، همه‌ی اسباب دخیل در حادثه ضامن خواهند بود، اما اینکه مسئولیت اسباب به چه میزان است بحثی اختلافی است" و در صفحه‌ی ۴۷ بیان می‌کند "...برخی از فقها به صراحت به تساوی مسئولیت اسباب با وجود تفاوت آنها در میزان تاثیرشان حکم کرده‌اند..." و در همین صفحه بیان می‌کند "عده‌ای از فقها میزان مسئولیت اسباب در جبران خسارت را بر مبنای درجه‌ی تقصیر آنها تقسیم می‌کنند..."

۶- بختیار عباسلو در سال ۱۳۸۹ در مقاله‌ای با عنوان "تقسیم مسئولیت مدنی" در فصلنامه تحقیقات حقوقی آزاد در صفحه ۱۸۷ بیان می‌کند "وقتی دو یا چند شخص مشترکاً به عنوان سبب زمینه حادثه زیانبار را ایجاد نموده باشند، اصطلاحاً چند سبب در عرض یکدیگر محسوب می‌گردند و به نسبت مساوی مسئول جبران خسارت خواهند بود. دو سبب ممکن است موجب حوادث زیانبار جداگانه‌ای به زیاننده‌ی واحدی گردند، در این صورت اصطلاحاً چند سبب با تاثیر جداگانه نامیده می‌شوند و در این مورد اصولاً هر شخص مسئول خساراتی است که خود وارد نموده..."

**۵-۱. سوالات تحقیق**

- ۱- نحوه‌ی توزیع مسئولیت مالکان در خسارات ناشی از قسمت‌های مشترک آپارتمان چگونه است؟
- ۲- در صورت عدم همکاری کلیه شرکاء، آیا یک یا چند شریک مکلف به تعمیر قسمت‌های مشترک آپارتمان و جلوگیری از بروز خسارت می‌باشد یا خیر؟
- ۳- مسئولیت خسارت ناشی از آتش‌سوزی در فرض عدم بیمه آپارتمان توسط مدیر، متوجه چه شخصی می‌باشد؟

**۶-۱. فرضیه تحقیق**

- ۱- مسئولیت جبران خسارت ناشی از قسمت‌های مشترک آپارتمان بر عهده‌ی مجموع مالکین بوده و هر کدام از مالکین به نسبت سهم مشاعی خود مسئول خسارات وارد شده است.
- ۲- در صورت عدم مشارکت برخی از شرکاء در انجام تعمیر و جلوگیری از خسارات، سایر شرکاء مکلف به تعمیر بوده و همچنین حق مطالبه هزینه انجام شده را از شریک ممتنع را دارا می‌باشند.
- ۳- مسئولیت جبران خسارت ناشی از آتش‌سوزی در فرض عدم بیمه بر عهده‌ی مالکان و مدیر مشترک می‌باشد.

**۷-۱. اهداف تحقیق**

- ۱- تعیین میزان و نحوه‌ی توزیع فقهی و حقوقی مسئولیت بین مدیران و مالکین آپارتمان‌ها در خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک آپارتمان
- ۲- تعیین میزان اختیارات اقلیت در تصمیم‌گیری در مورد تعمیرات و بازسازی قسمت‌های مشترک ساختمان
- ۳- تعیین میزان مسئولیت مدیران ساختمان در فرض عدم بیمه آتش‌سوزی ساختمان
- ۴- عوامل و موانع ایجاد مسئولیت برای مالکان آپارتمان‌ها در قبال خسارات ناشی از قسمت‌های مشترک آپارتمان

**۸-۱. روش تحقیق**

انجام تحقیق با مراجعه و جمع‌آوری اطلاعات لازم از منابع کتابخانه‌ای فقهی و حقوقی، مقالات، آیین‌نامه‌های اجرائی، رویه‌های قضایی و منابع اینترنتی و نرم‌افزارهای مربوط و به صورت تحلیلی و توصیفی انجام می‌گردد.

**۹-۱. ساختار تحقیق**

این پایان‌نامه در پنج فصل تنظیم گردیده است. در فصل اول و دوم در خصوص کلیات و مبانی اصلی تحقیق بحث شده است. در فصل سوم و چهارم عوامل فقهی و حقوقی موثر بر مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها در قبال خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک و همچنین عوامل موثر در نحوه‌ی توزیع مسئولیت‌ها بین ارکان مختلف اداره‌ی ساختمان بیان گردیده و در فصل آخر نتیجه و پیشنهادات مربوطه در خصوص تسهیل تعیین مسئول خسارت‌ها در یک مجموعه آپارتمانی ارائه شده است.

## ۲. مبانی، مفاهیم و احکام مسئولیت مدنی ناشی از خسارت

### ۲-۱. مفاهیم

در بحث مربوط به مسئولیت مالکان آپارتمان‌ها در برابر خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک با مفاهیم اصلی مسئولیت و ساختمان روبرو می‌شویم. در واقع آنچه که در صدد رسیدن به آن هستیم مسئولیت مجزای هر یک از مالکان است و در این راستا نحوه‌ی توزیع مسئولیت بین مالکان می‌تواند به ما کمک کند. در مورد مسئولیت مدنی به عنوان مفهومی بنیادین توضیحات و تفصیلات فراوانی از سوی فقها، حقوقدانان ارائه گردیده است و سعی بر این است مفاهیم کاربردی و اصلی که می‌تواند گره‌گشای موضوع خسارت در آپارتمان‌ها باشد، مطرح گردد. ساختمان و آپارتمان به عنوان محل سکونت جوامع شهری باعث به وجود آمدن شکل جدیدی از مالکیت تحت عنوان مالکیت مشاعی شده است. مالکیت در آپارتمان‌ها را نمی‌توان به صورت مجزا و تفکیک شده در نظر گرفت زیرا قسمت‌هایی از آپارتمان مورد استفاده و بهره‌برداری همه‌ی مالکان قرار گرفته و همه‌ی آنها نیز در عین بهره‌برداری، وظیفه مراقبت و نگهداری از آن قسمت‌ها را دارند. بنابراین در وهله‌ی اول قسمت‌های مختلف آپارتمان و مشاعی بودن آنها تشخیص داده شده و سپس عوامل و شرایط تاثیرگذار در مسئولیت هر یک از مالکان در برابر خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک تعریف می‌شود.

### ۲-۱-۱. مفهوم مسئولیت مدنی

در جوامع مختلف افراد و اشخاص به دلایل مختلف متحمل خسارت‌هایی می‌شوند که می‌تواند به دلیل عملکرد نا صحیح افراد دیگر جامعه باشد. مسئولیت مدنی به عنوان مفهوم و کارکردی خاص در این رابطه اهداف مشخصی دارد که از جمله آن جبران خسارت شخص زیان دیده و مقابله با وارد کنندگان زیان است. مسئولیت مدنی در فرهنگ لغت به معنای مسئول بودن نسبت به انجام امری تعریف شده است (معین، ۱۳۷۱، ج ۱: ۲۹). مسئولیت همواره برای یک فرد تعریف نمی‌شود و در شرایط مختلف ممکن است مسئولیت ناشی از زیان‌های وارده متوجه گروهی از افراد شود. به طور کلی منظور و کاربرد مسئولیت مدنی "تکلیف وارد کننده زیان نسبت به پاسخگویی به زیان در مقابل دادگاه و بر عهده گرفتن آثار مدنی، کیفری، انتظامی و ... آن است. اعم از اینکه چنین تکلیفی در مقابل زیان دیده باشد یا جامعه ..." (بادینی، ۱۳۸۴: ۲۸). آنچه که مشخص است همه مسئولیت‌ها با اخلاق ارتباط نزدیک دارند و این موضوع در همه ادیان و مکاتب بروز یافته است. ادیان مختلف همواره کاری که موجب آسیب و یا ضرر و زیان به افراد دیگر شود مورد نکوهش قرار داده‌اند و فرد خاطی را ملزم به جبران آسیب‌های ناشی از اعمال خود نموده‌اند. بنابراین در مسئولیت مدنی فرد علاوه بر مسئولیت اخلاقی ناشی از

شرمساری در برابر وجدان خود، در برابر دیگران نیز مسئول است (یزدانیان، ۱۳۷۹: ۴۶). اصل مسئولیت مدنی برگرفته از این قاعده اخلاقی است که هیچکس نباید به سایر اشخاص حقیقی و حقوقی ضرر و زیانی وارد نماید. لذا هر گاه به هر دلیلی ضرری حادث شود، اخلاق حکم می‌کند که خسارت زیان دیده جبران گردد. مفهوم و معنایی که در حدیث نبوی "لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام" نیز کاملاً مشهود است. مسئولیت مدنی در فقه، حقوق و عرف از جنبه‌های مختلف تعریف شده است و موضوع و مفهوم مشترک در همه‌ی تعاریف "جبران زیان" است. در اصطلاح حقوق مسئولیت مدنی دارای دو مفهوم عام و خاص است. مفهوم عام آن "تعهد قانونی" شخص به جبران زیان وارد شده به دیگری است؛ لذا مسئولیت مدنی در مفهوم کلی و عمومی خود عبارت است از مسئولیت جبران خسارت ناشی از رفتارهای زیان بار (ره‌پیک، ۱۳۸۸: ۲۲). در فقه مسائل مربوط به مسئولیت مدنی تحت عنوان ضمان یا ضمانات بررسی شده است و در بیان مسئولیت مدنی، واژه‌ی ضمان قهری به کار رفته است. همانگونه که در حدیث نبوی: "من مات فی سبیل الله فهو ضامن علی الله ان یدخله الجنة" (ره‌پیک، ۱۳۸۸: ۴۳) آمده است، تنها برخی از معانی ضمان بر مفهوم مسئولیت و التزام دلالت می‌کند. در فقه شیعه نیز ضمان و کلمات هم‌خانواده‌ی آن بارها مورد استفاده قرار گرفته است به طوری که در کتاب جواهرالکلام حدود ۳۲۴۵ بار به کار رفته است (ره‌پیک، ۱۳۸۸: ۴۵). موضوع مورد بحث در این پایان‌نامه می‌تواند بیشتر در ارتباط با ضمان قهری باشد و اگر سبب ایجاد تعهد به مالی، خارج از عقد باشد، اصطلاحاً در این امور ضمان قهری به کار می‌رود که لازم است بیشتر به آن پرداخته شود.

آنچه که مبین است در خصوص مسئولیت مدنی ناشی از خسارت و تشخیص مسئول نمی‌توان همواره به قانون تمسک جست؛ چرا که حوزه‌ی مسئولیت مدنی و خسارت وارده بر شخص زیان دیده با شرایط مختلف و متنوعی همراه است که در نص قانون پیش‌بینی نشده است. در خصوص اینگونه مسائل و ابهامات موجود علاوه بر قانون، می‌توان شرایط مزبور را با عرف تطبیق داد. از جمله نموده‌های اصلی عرف در نظریات حقوقی می‌توان به مفهوم تقصیر اشاره کرد که دارای مفهومی عرفی و نوعی است و قانون مدنی نیز در مواد ۹۵۱، ۹۵۲ و ۹۵۳ تعریفی از آن ارائه داده است. بنابراین مقایسه رفتار شخص در ایجاد خسارت با رفتار متعارف می‌تواند در کنار سایر منابع در تشخیص مسئولیت کمک کند. موضوع مسئولیت در ساختمان نیز به طور گسترده در قانون مطرح نگردیده است و حقوقدانان در برخی از شرایط با توجه مواد حقوقی موجود و علاوه بر آن با توجه به رفتار متعارف مورد انتظار اقدام به توزیع مسئولیت بین عوامل موثر در ایجاد خسارت می‌نمایند که در حالتی که عوامل متعددی در ایجاد خسارت موثر باشند؛ می‌تواند به حل مسائل موجود کمک نماید.

<sup>۱</sup> ماده ۹۵۱ ق.م. : " تعدی تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری."

ماده ۹۵۲ ق.م. : " تفریط عبارت است از ترک عملی که به موجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر لازم است."

ماده ۹۵۳ ق.م. : " تقصیر اعم است از تفریط و تعدی."