

کتابخانه



دانشگاه کاشان
دانشکده علوم انسانی
گروه حقوق

پایان نامه

جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد
در رشته حقوق خصوصی

عنوان:

بررسی حقوق همسایگی در نظام حقوقی ایران

استاد راهنما:

دکتر عباسعلی دارویی

استاد مشاور:

دکتر عباس زراعت

به وسیله:

نوشین پژوهنده

شهریور ۱۳۹۰



دانشگاه کاشان
دانشکده علوم انسانی

بسمه تعالی

تاریخ:
شماره:
پوست:

مدیریت تحصیلات تکمیلی دانشگاه
صورتجلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

نام و نام خانوادگی دانشجو: نوشین بژوهنده	شماره دانشجو: ۸۷۲۲۶۱۶۰۰۵
رشته: حقوق خصوصی	دانشکده علوم انسانی
عنوان پایان نامه: بررسی حقوق همسایگی در نظام حقوقی ایران	
تعداد واحد، پایان نامه: ۴	تاریخ دفاع: ۱۳۹۰/۶/۱۳

این پایان نامه به مدیریت تحصیلات تکمیلی به منظور بخشی از فعالیتهای تحصیلی لازم برای اخذ درجه کارشناسی ارشد ارائه می گردد. دفاع از پایان نامه در تاریخ ۹۰/۶/۱۳ مورد تأیید و ارزیابی اعضای هیأت داوران قرار گرفت و با نمره $\frac{۱۷.۵}{۲۰}$ به عدد $\frac{۱۷۵}{۲۰۰}$ و با درجه بسیار خوب به تصویب رسید.
اعضای هیأت داوران: حوزه رهنم به حروف

عنوان	نام و نام خانوادگی	مرتبه علمی	امضاء
۱. استاد راهنما	دکتر عباسعلی دارویی	استادیار	
۲. استاد مشاور	دکتر عباس زراعت	استاد	
۳. متخصص و صاحب نظر دانشگاه	دکتر سعید قماش	استادیار	
۴. متخصص و صاحب نظر دانشگاه	دکتر عباسعلی فراهی	استادیار	
۵. نماینده تحصیلات تکمیلی	دکتر فاطمه طاهری	استادیار	

✓
✓
✓
✓
✓

مدیریت تحصیلات تکمیلی دانشگاه

آدرس: کاشان - بلوار قطب رانندگی
کد پستی: ۸۷۳۱۷ - ۵۱۱۶۷
تلفن: ۵۱۱۲۷۲۷ - ۵۱۱۲۷۲۷
<http://www.kashanu.ac.ir>

تقدیم بہ :

تمام کسانی که قلبشان برای ایران زیبای من تپد

پدرم آن باغبان مهربان که به شوق بالیدنم خار

ملاست های بی شماری را به جان خرید.

مادرم آن شاه بانوی کشور وجودم که هر چه دارم از

عشق اوست.

همسر مهربانی که با صبر و پشیمانی مشوق من بود.

سپاسگزاری:

سپاس از آستان حضرت عشق که تمام زیبایی هایش را در اختیارم نهاد
تا زیبا بنمیم و زیبا بیندیشم فردا گرمی طلبی طاعت استاوسیر

سعی نبرده در این راه به جانی نرسد

با تقدیر و تشکر از استاد محترم راهبنا

جناب آقای دکتر عباسعلی دارویی

که با صبر و خوشرویی راهبناهایی های لازم را در تمامی مراحل تحقیق این
حقیر به کمال رسانند و نیز با سپاس از استاد محترم مشاور

جناب آقای دکتر عباس زراعت

که بار راهبناهایی های خود در انجام این پژوهش یاریم نمودند.

و با قدر دانی از

استاد محترم داور آقایان دکتر سعید قاشمی و دکتر عباسعلی فراہتی

و نماینده محترم تحصیلات تکمیلی سرکار خانم دکتر فاطمه طاحری

که با حضور خود در جلسه همراہیمان نمودند.

چکیده

واژه همسایه به اشخاصی اطلاق می‌شود که املاک آنها در مجاورت یکدیگر بوده و توسط حد فاصلی از یکدیگر منفک و متمایز گردیده‌اند. همسایگی و مجاورت به دو شکل قابل تحقق است: ۱- مجاورت در ساختمانهای ویلایی یا سنتی (مجاورت افقی) ۲- مجاورت در ساختمان‌های چند طبقه (مجاورت عمودی). صورت اخیر خود دارای چند حالت است؛ گاه هر طبقه از ساختمان دارای سند مستقل از کل ساختمان است و گاه چنین نیست.

در هر حال، تنظیم روابط مالکین املاک مجاور مستلزم وجود قوانین و مقرراتی است که حاکم بر این روابط بوده، حقوق و تعهدات مالکین را تعیین و ضمانت اجرای نقض آنها را مشخص نماید. مجموعه این قواعد و مقررات "حقوق همسایگی" نام دارد که در این پژوهش در صدد بررسی آن در نظام حقوقی ایران می‌باشیم.

حقوق همسایگی در نظام حقوقی ما در قالب مواد ۱۰۹ الی ۱۳۵ قانون مدنی و همچنین قانون تملک آپارتمانها (۴۳/۱۲/۱۶) و آیین نامه اجرایی آن (۴۷/۲/۱۸) تبلور یافته است. روابط مالکین در ساختمان‌های ویلایی (مجاورت افقی) و نیز ساختمان‌های چند طبقه (مجاورت عمودی) که هر واحد فاقد سند رسمی مجزا و مستقل باشد، تابع مقررات قانون مدنی می‌باشد. در خصوص ساختمان‌های چند طبقه‌ای که برای هر واحد سند رسمی مستقل از کل ساختمان تنظیم شده باشد (آپارتمان) نیز، قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه آن، تنظیم کننده روابط مالکین خواهد بود.

مبنای تمام مواد قانونی موجود قاعده لاضرر می‌باشد که در کشاکش و تعارض با سایر اصول و قواعد فقهی بر تمامی آنها حکومت نموده، تصرفات مالکین در املاکشان را، که در راستای اصول مالکیت انجام می‌شود، محدود خواهد نمود. هیچ مالکی حق ندارد در تصرفات خود در ملکش موجبات تضرر غیر را فراهم آورد، در غیر این صورت به منع از تصرفات و جبران خسارات وارده محکوم خواهد شد.

با مطالعه مواد قانونی موجود می‌توان گفت پاره‌ای از احکام مربوط به مجاورت افقی مندرج در قانون مدنی دچار نقص و ابهام بوده محتاج به تفسیر و بررسی می‌باشد. افزون بر این، در خصوص قواعد مربوط به ساختمان مشترک در قانون مدنی و قانون تملک آپارتمانها نیز تعارضی به چشم می‌خورد که جز با تسامح و اختصاص هر قانون به مورد خاص آن رفع نخواهد شد. امید است در اصلاحات بعدی قوانین، مقررات جامع‌تری در خصوص تنظیم روابط مالکین تدوین گردد.

کلمات کلیدی: همسایه، مجاورت، حقوق همسایگی، قاعده لاضرر.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مقدمه
	فصل اول: کلیات
۶	مبحث اول - مفاهیم
۶	گفتار اول - مفهوم همسایه
۷	گفتار دوم - مفهوم مجاورت
۹	گفتار سوم - مفهوم حقوق همسایگان
۱۱	مبحث دوم - اصول حاکم بر روبربط همسایگان
۱۱	گفتار اول - اصل مطلق بودن مالکیت
۱۱	الف) مفهوم
۱۴	ب) محدودیت‌ها
۱۴	۱- محدودیت قانونی مالکیت
۱۴	۲- محدودیت مالکیت با قاعده لاضرر
۱۵	۳- منع سوءاستفاده از حق
۱۸	۴- مجاورت املاک
۱۸	گفتار دوم - اصل انحصاری بودن مالکیت
۱۸	الف) مفهوم
۱۹	ب) محدودیت‌ها
۲۰	گفتار سوم - قاعده لاضرر
۲۱	الف) مفهوم قاعده
۲۳	ب) مفهوم ضرر
۲۷	ج) قاعده لاضرر در حقوق موضوعه
۲۷	د) تراحم قاعده لاضرر و تسلیط
۳۷	گفتار چهارم - قاعده ید
۳۷	الف) مفهوم ید یا تصرف
۳۹	ب) ارکان تصرف
۴۰	ج) ارزش اثباتی اماره تصرف
۴۱	د) تعارض ید و سایر ادله
۴۲	ه) قلمرو و قاعده ید
۴۲	۱- اماره ید در منافع
۴۳	۲- اماره ید در حقوق
۴۴	و) اماره حجیت قاعده ید

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
فصل دوم: حقوق همسایگی در املاک مجاور	
کلیات.....	۴۷
مبحث اول - حقوق همسایگی در مجاورت افقی.....	۴۹
گفتار اول - حقوق همسایگان در دیوار مشترک.....	۴۹
الف) مفهوم دیوار مشترک.....	۵۰
ب) اداره دیوار مشترک.....	۵۰
ج) تصرف در دیوار مشترک.....	۵۵
گفتار دوم - حقوق همسایگی در دیوار اختصاصی.....	۵۸
الف) مفهوم دیوار اختصاصی.....	۵۸
ب) حدود اختیار مالک در دیوار اختصاصی.....	۶۲
۱- حدود اختیار مالک نسبت به احداث در و پنجره در دیوار اختصاصی.....	۶۲
۲- حدود اختیار مالک در رجوع در اذن در ارتفاع.....	۶۴
ج) اجبار به تخریب دیوار متمایل.....	۷۱
گفتار سوم - حقوق همسایگی در فضای خانه همسایه.....	۷۳
الف) منع بازکردن خروجی.....	۷۳
ب) منع بازکردن درب.....	۷۴
ج) منع ورود شاخه یا ریشه درخت به فضای ملک همسایه.....	۷۶
د) مبنای حقوقی.....	۷۹
گفتار چهارم - حقوق همسایگی در حریم.....	۸۰
الف) مفهوم حریم.....	۸۰
ب) ماهیت حریم.....	۸۱
ج) شرایط ایجاد حریم.....	۸۲
د) اراضی موضوع حریم.....	۸۲
ه) مبنای حریم.....	۸۶
و) مقدار حریم.....	۸۷
مبحث دوم - حقوق همسایگی در مجاورت عمودی (ساختمان مشترک).....	۸۹
مقدمه.....	۸۹
گفتار اول - مفاهیم.....	۹۱
الف) مفهوم ساختمان مشترک در قانون مدنی.....	۹۱
ب) مفهوم ساختمان مشترک در ق.ت.أ.....	۹۱
ج) مفهوم حصه اختصاصی و اشتراکی.....	۹۳
۱ - مفهوم حصه اشتراکی.....	۹۳

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۹۴.....	۱-۱ مصادیق قسمت‌های مشترک
۹۶.....	۲-۱ ویژگی‌های قسمت‌های مشترک
۹۷.....	۲-مفهوم حصه اختصاصی
۹۸.....	۱-۲ مصادیق حصه اختصاصی
۱۰۰.....	۲-۲ ویژگی‌های حصه اختصاصی
۱۰۲.....	گفتار دوم- حقوق همسایگان در ساختمان مشترک
۱۰۲.....	الف) حقوق همسایگان در حصه اشتراکی
۱۰۲.....	۱- منع اجبار به تعمیر سقف
۱۰۴.....	۲- ممنوعیت گذاردن اشیاء در قسمت‌های مشترک
۱۰۵.....	۳- ممنوعیت نگهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک
۱۰۵.....	۴- منع ورود به حیاط مشترک واقع در قسمت اختصاصی
۱۰۶.....	۵- پرداخت مخارج و ضمانت اجرای آن
۱۰۷.....	۱-۵ پرداخت مخارج
۱۱۰.....	۲-۵ نحوه تعیین سهم
۱۱۵.....	۳-۵ ضمانت اجرای عدم پرداخت مخارج
۱۱۸.....	ب) حقوق همسایگان در حصه اختصاصی
	فصل سوم : نتیجه‌گیری
۱۲۲.....	نتیجه‌گیری
	فهرست مراجع
۱۲۸.....	فهرست مراجع فارسی
۱۳۰.....	فهرست مراجع عربی
۱۳۲.....	پیوست‌ها

مقدمه

انسانها از بدو تولد و قدم نهادن بر کره خاکی محکوم به زندگی و حضور در جامعه و ارتباط با هم‌نوعان خویش می‌باشند. طبیعتاً زندگی در اجتماع مسئولیت‌ها و تعهداتی را بر عهده افراد گذاشته آزادی‌های آنها را محدود به حدودی خواهد نمود. یکی از مهم‌ترین مسئولیت‌های اجتماعی انسان، چگونگی رفتار او با همسایگانش می‌باشد؛ در حقوق اسلام، که نظام حقوقی ما بر گرفته از آن است، نیز چگونگی برخورد با همسایگان و رعایت حقوق آنان همواره مورد تأکید بوده است. قرآن کریم در برشماری مجموعه‌ای از حقوق اسلامی مسلمانان در قبال یکدیگر، نیکی به چند گروه و از جمله همسایگان را سفارش می‌کند (آیه ۳۶ سوره نسا). در فرمایش‌های ائمه (ع) نیز اهتمام هر مسلمانی نسبت به مجاوران خود آنچنان با اهمیت تلقی گردیده است که در ردیف نخستین دستورات و توصیه‌های اخلاقی معصومان قرار گرفته و منتهی به تعیین حقوق و تکالیف همسایگی گردیده است.

بیان مساله و طرح موضوع

زندگی در اجتماع، رشد طبیعی جمعیت انسانها و از طرفی محدودیت اراضی و امکانات موجود در جامعه، ایجاب می‌نماید که محل سکونت و اشتغال اشخاص در مجاورت یکدیگر باشد که همین امر سبب بروز مسائل و پیچیدگی‌هایی خواهد شد.

در سالیان گذشته همسایگی به اشکال ساده‌ای تحقق یافته و افراد غالباً در ساختمان‌های سنتی و در اصطلاح ویلایی سکونت داشتند. در سالیان اخیر با پیشرفت جوامع و رشد بی‌رویه شمار انسانها؛ همسایگی و مجاورت نیز در اشکال جدید و صور مختلف محقق گردیده است؛ زمین‌ها و اراضی موجود به هیچ وجه نمی‌تواند پاسخگوی نیاز انسان‌ها به محل سکونت باشد. در نتیجه به تدریج منازل و ساختمان‌هایی در چند طبقه و گاه نیز برج‌های عظیم و غول‌پیکر مشتمل بر ده‌ها و صدها واحد مسکونی و تجاری احداث و نهایتاً پدیده‌ای به نام

"آپارتمان‌نشینی" ایجاد گردید. بدین طریق از کمترین امکانات، بیشترین بهره‌برداری و استفاده به عمل آمد.

با عنایت به وضعیت موجود، حقوقی لازم است تا روابط اشخاص را در این حوزه تنظیم نماید. حقوق همسایگی اصطلاحی است که برای مقررات حاکم بر روابط صاحبان املاک مجاور یا آنچه عرفاً همسایگی گفته می‌شود اختیار شده است. محتوی حقوق همسایگی نیز عبارت است از تعهداتی که همسایگان در مقابل یکدیگر دارند و ضمانت اجرایی که در حقوق برای نقض این تعهدات در نظر گرفته شده است.

پیشینه موضوع

نویسندگان حقوقی و حقوقدانان ایران، در کتب خود در باب اموال و مسئولیت مدنی، کمابیش به طور پراکنده به برخی مسائل مربوط به حقوق همسایگی در املاک مجاور به صورت افقی و عمودی پرداخته‌اند؛ در این میان برخی اساتید بزرگ حقوق مدنی از جمله دکتر صفایی، دکتر کاتوزیان و ... در کتب خود برخی مسائل حقوقی قابل طرح در مبحث حقوق همسایگی از قبیل مسائل حقوقی دیوار مشترک و دیوار اختصاصی و ... را مطرح نموده‌اند. لکن تحقیق جامع و مستقلی که تمام مباحث مربوط به مجاورت را با تمام جزئیات آن بررسی نموده باشد، انجام نشده است.

اهداف تحقیق

اهدافی که در تحقیق حاضر به دنبال تحقق آنها می‌باشیم عبارت است از اینکه با بررسی قوانین و مقررات موجود، اولاً حقوق و تکالیف و به عبارت بهتر محدوده تصرفات مالکین املاک مجاور را تعیین نموده، ثانیاً به بیان ضمانت اجرایی که در قوانین برای نقض این حقوق و تعهدات در نظر گرفته شده است بپردازیم و از این طریق زمینه برقراری روابط مسالمت‌آمیز فیما بین همسایگان را فراهم نماییم. امید است با مطالعه مواد قانونی موجود و تفسیر دقیق و درست از آنها، خلأهای موجود در زمینه حقوق همسایگی برطرف و اجرای صحیح قوانین میسر گردد.

اهمیت و ارزش تحقیق

امروزه زندگی اجتماعی به گونه ای است که می‌توان گفت هر شخصی لامحاله در عرصه‌های مختلف زندگی با همسایه‌ای رو به رو است؛ به عبارت دیگر همسایگی در جوامع پیشرفته امروزی امری اجتناب‌ناپذیر می‌باشد. به همین دلیل طبیعتاً مسائل و دعاوی مختلفی به دنبال خواهد داشت که شایسته بررسی مستقل است. فلذا با تعیین حدود اختیارات مالکین املاک مجاور، تفسیر و کمک به اجرای صحیح مواد قانونی موجود و همچنین شرح و بسط ضمانت اجرای احصا شده در مواد قانونی در تحقیق مورد نظر سعی بر اجرای هرچه بهتر عدالت و پیشگیری از اختلافات و نزاع‌های اجتماعی مابین مردم می‌باشد.

سوالات و فرضیه‌های ویژه

سوالاتی که در نوشتار حاضر در صدد پاسخگویی به آنها می‌باشیم عبارت است از اینکه اولاً: قلمرو اختیارات همسایگان در مقابل یکدیگر چیست؟ ثانیاً: چه ضمانت اجرایی برای نقض تعهدات همسایگان در نظر گرفته شده است؟ وثالثاً: آیا اصول و قواعد مالکیت در روابط همسایگی کاملاً اجرا می‌شوند؟

فرضیه‌هایی که با عنایت به آنها در صدد پاسخگویی به سوالات فوق می‌باشیم به شرح زیر می‌باشد:

اولاً بر مبنای ماده ۳۰ قانون مدنی هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع را دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد. فلذا به منظور منع اضرار به غیر و برقراری عدالت، حقوق همسایگان در ملک خود مطلق نبوده و محدودیت‌هایی دارد که در مواد قانونی به آنها اشاره شده است؛ از جمله مواد ۹۴، ۹۵، ۹۹، ۱۳۰، ۱۳۱، ۱۳۲ و.... در قانون مدنی و قانون تملک آپارتمانها.

ثانیاً ضمانت اجرای متعددی (کیفری- مدنی) در قوانین برای نقض حقوق همسایگی پیش‌بینی گردیده است از جمله حکم به جبران خسارت، منع از تصرف، ...

ثالثاً در روابط همسایگی بسیاری از اصول مالکیت تخصیص خورده می‌شوند.

نوع تحقیق

پژوهش حاضر در زمره تحقیقات بنیادی جای دارد.

روش تحقیق

در این تحقیق از روش کتابخانه‌ای و تحلیلی و توصیفی استفاده شده و بسیاری از مطالب از طریق مراجعه به کتابخانه و بهره‌گیری از کتب موجود و مرتبط با موضوع تدوین یافته است.

طرح کلی و پلان تحقیق

نوشتار حاضر در دو فصل کلی تنظیم یافته است؛ در فصل اول به بیان موضوعات کلی مربوط به موضوع تحقیق پرداخته‌ایم. این فصل شامل دو مبحث جداگانه می‌باشد؛ در مبحث اول از این فصل مفاهیم اصلی، که آشنایی با آنها جهت فهم مطالب ضرورت دارد، مطرح می‌گردد که خود مشتمل بر سه گفتار مستقل است. مبحث دوم از این فصل نیز به بیان اصول حاکم بر روابط همسایگان اختصاص یافته است که در چهار گفتار مستقل بررسی می‌گردد.

در فصل دوم از تحقیق حاضر، در صدد طرح و بررسی موضوع اصلی پژوهش، یعنی حقوق همسایگی در املاک مجاور می‌باشیم. این فصل نیز از دو مبحث اصلی تشکیل یافته است؛ مبحث نخست از این فصل به بیان حقوق همسایگی در مجاورت افقی، و مبحث دوم به بیان حقوق همسایگی در مجاورت عمودی می‌پردازد. در مبحث اول (حقوق همسایگی در مجاورت افقی)، حقوق همسایگان در دیوار مشترک، دیوار اختصاصی، فضای ملک همسایه، و نهایتاً در حریم، طی گفتارهای جداگانه مورد بررسی قرار می‌گیرد. مبحث دوم از این فصل (حقوق همسایگی در مجاورت عمودی)، نیز در دو گفتار مستقل مطرح می‌گردد؛ گفتار اول به ارائه مفاهیم مربوطه و گفتار دوم به بیان حقوق همسایگان در ساختمان مشترک می‌پردازد. در پایان نیز به ارائه نتایج کلی به دست آمده از این پژوهش خواهیم پرداخت.

امید که این نوشتار مورد استفاده علاقمندان به این مباحث قرار گرفته و پاسخگوی سؤالات مخاطبین در خصوص مسائل حقوقی " مجاورت املاک و همسایگی " در نظام حقوقی ایران باشد.

فصل اوّل

کلیات

مبحث اول - مفاهیم

گفتار اول - مفهوم همسایه

آنچه در رساله پیش رو در صدد بررسی، مطالعه و تحقیق پیرامون آن می‌باشیم، حقوق همسایگی در نظام حقوقی ایران است. برای شناخت "حقوق همسایگی" ضروری است که بدو مفهوم "همسایه" شناخته شده و تعریف روشنی از آن ارائه گردد. در کتب لغت و دایره المعارف در تعریف همسایه آمده است: «هم دیوار - دو تن یا دو خانواده که کنار هم خانه دارند یا در دو قسمت یک خانه زندگی می‌کنند و به کنایه: قرین و مجاور»^۱ - «دو یا چند کس که در زیر سایه یک سقف باشند، دو یا چند کس که اتاق یا خانه آنها متصل یا نزدیک به هم باشد». ^۲ «کسی که با دیگری در یک منزل یا دو خانه پهلوی هم زندگی می‌کنند، همجوار». ^۳

تعریف اصطلاحی همسایه نیز نزدیک به تعریف لغوی آن و بلکه منطبق بر آن است؛ در قوانین و مقررات ایران علیرغم اینکه واژه همسایه در مواد مختلف استعمال گردیده (مواد ۱۲۰ - ۱۲۴ - ۱۳۰ - ۱۳۱ - ۱۳۳ ق. م.) لکن تعریف صریحی از آن ارائه نشده است. اما با عنایت به عنوان سرفصل‌های موادی که واژه همسایه در آنها به کار رفته است یعنی "در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور" (مواد ۱۰۹ الی ۱۳۵ ق. م.) می‌توان واژه همسایه را در حقوق اینگونه تعریف کرد: «همسایه به اشخاصی گفته می‌شود که املاک آنها در مجاورت یکدیگر بوده و توسط فاصلی همچون دیوار، درخت، حفیره و و در ساختمانهای عمودی از طریق سقف از یکدیگر منفک و متمایز گردیده‌اند.»

۱- علی اکبر دهخدا، لغت نامه دهخدا، شماره ۱۲۹ انتشارات دانشگاه تهران.

۲- محمد معین، فرهنگ معین، چاپ اول، انتشارات معین.

۳- حسن عمید، فرهنگ عمید، جلد دوم، انتشارات امیرکبیر، چاپ چهارم.

گفتار دوم – مفهوم مجاورت

در راستای تکمیل تعریفی که از همسایه ارائه گردید، باید گفت واژه مجاورت در لغت به معنای مجاور بودن، همسایه بودن، در جوار کسی بودن همسایگی، نزدیکی آمده است و در قانون مدنی ایران نیز دارای یک معنای اصطلاحی است. مطابق مواد ۱۰۹ الی ۱۳۵ ق. م. د. دو ملک در دو صورت در مجاورت یکدیگر هستند.

نخست در فرضی که دو ملک اعم از زمین یا ساختمان به صورت افقی در کنار یکدیگر قرار گرفته مابین آنان حائل و فاصلی از قبیل دیوار، درخت، حفیره و امثال آن قرار دارد که دو ملک را از یکدیگر جدا می‌کند. ماده ۱۳۵ قانون مدنی در این خصوص مقرر می‌دارد: "درخت و حفیره و نحوه آنها که فاصل مابین املاک باشد در حکم دیوار مابین خواهد بود" بنابراین با توجه به مفهوم ماده مذکور، مقررات قانون مدنی در خصوص دیوار مشترک و تکالیف همسایگان در این خصوص که در ساختمانهای مجاور محقق می‌گردد، در مورد درخت و حفیره و نهر و که در املاک و زمینهای مجاور حائل و فاصل دو ملک می‌باشند نیز مجری خواهد بود.

و اما فرض دیگر مجاورت آن است که ساختمانی دارای واحدها و طبقات متعددی بوده و هر یک از این واحدها و طبقات متعلق به مالک خاصی باشد و ضمن داشتن قسمت‌های مشترک، دیوار یا سقفی حسب مورد مالکیت آنها را متمایز می‌نماید.

به این ترتیب مجاورت در فرض اخیر، خود دارای چند حالت است: حالت نخست اینکه ساختمانی دارای چند طبقه بوده و هر طبقه مالک مستقلی دارد و سقفی مابین آنها قرار داشته و مالکیت آنها را از یکدیگر تفکیک می‌نماید.

حالت دیگر اینکه یک ساختمان دارای یک طبقه ولی چند قسمت بوده و دیواری مابین این قسمت‌ها واقع شده باشد و بالاخره فرضی که ساختمان دارای طبقات متعدد و نیز واحدهای مستقلی بوده و هر واحدی دارای مالک مستقلی است به این قسم از ساختمانهای عمودی اصطلاحاً "آپارتمان" اطلاق می‌گردد. توضیح اینکه در سال‌های اخیر محدودیت امکانات شهری از جمله زمین باعث گسترش شهرها از حالت افقی به صورت عمودی گردید. به

جای احداث خانه‌های ویلایی با یک یا دو طبقه بنا آپارتمانهای چند طبقه و بلکه برج‌های عظیم سر به فلک کشیده ساخته شد. امروزه مردم در شهرهای بزرگ و کمابیش در شهرهای کوچک از آپارتمانها به عنوان محل سکونت و بلکه اشتغال استفاده می‌کنند و می‌توان گفت آپارتمان نشینی از مظاهر شهری جدید است. در تعریف آپارتمان آمده است: " محلی است برای سکونت یا اشتغال که در مجموعه‌ای از یک ساختمان دارای سند رسمی مجزا از کل ساختمان باشد"^۱. بنابر تعریف مزبور ساختمانی که واحدهای آن از لحاظ ثبتی تفکیک نشده است قانوناً به عنوان آپارتمان شناخته نمی‌شود هر چند ممکن است عرفاً به آن آپارتمان گفته‌شود.

از میان اقسام مجاورت‌های فوق‌الذکر، بجز قسم اخیر، دو حالت اول مشمول مقررات قانون مدنی بویژه مواد مبحث "در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور" (یعنی مواد ۱۰۹ الی ۱۳۵) بوده و مجاورت در حالت سوم (آپارتمان) نیز مشمول قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳ می‌باشد.

همانگونه که اشاره کردیم قانون مدنی ایران از ماده ۱۰۹ الی ۱۳۵ احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور را چه به صورت افقی و چه به صورت عمودی مورد توجه قرار داده است. قانون مدنی با توجه به زمان تصویب آن دورانی را در نظر نداشته است که ساختمان‌های عظیم و آسمان خراش‌ها و برج‌های چند طبقه و عظیم امروزی ساخته می‌شود که دهها و گاهی صدها آپارتمان را در خود جای داده و هر کدام دارای پلاک و مشخصات مستقل است و مقررات مخصوص به خود را لازم دارد. با عنایت به توسعه آپارتمان‌سازی و در راستای تنظیم روابط مالکین آپارتمانها، در سال ۱۳۴۳ قانونی با ۱۵ ماده و ۱۰ تبصره به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. در این قانون، آئین نامه اجرایی پیش‌بینی شده بود که باید هیات وزیران آن را به تصویب برسانند، که این آئین‌نامه سرانجام پس از چند سال تأخیر در اردیبهشت ماه سال ۱۳۴۷ در ۲۷ ماده و ۷ تبصره به تصویب رسید و به مورد اجرا درآمد. در سال‌های ۵۳ و ۷۱ اصلاحاتی در مقررات فوق وارد گردید که در مباحث بعدی سعی بر آن است قانون و آئین‌نامه فوق‌الذکر به تفصیل مورد بررسی و مطالعه قرار گیرد.

۱ - ابراهیم اسماعیلی هریسی، حقوق مالکین آپارتمانها، نشر دادگستر، چاپ اول، بهار ۷۷، ص ۲۹.

بنابراین با توجه به مطالب گفته شده و نیز با عنایت به تعریفی که از آپارتمان ارائه گردید باید بگوئیم چنانچه تعریف مزبور بر ساختمانی صدق نماید به این معنی که ساختمان در یک مجتمع واقع و در خصوص هر واحد تفکیک صورت گرفته و سند رسمی مجزا برای هر واحد تنظیم، صادر و ثبت شده باشد در این صورت همسایگان چنین مجتمعی بایستی روابط خود را بر اساس قانون تملک آپارتمانها و آئین‌نامه اجرایی آن تنظیم نمایند. لکن چنانچه ساختمان به صورت عمودی بنا شده اما به دلیل عدم تفکیک، مالک هر واحد سند رسمی مجزا نداشته باشد و به تعبیر قانون مدنی در مالکیت ساختمان‌های چند طبقه، روابط همسایگی تابع قانون مدنی خواهد بود.

گفتار سوم – مفهوم حقوق همسایگی

ضرورت حضور و زندگی در اجتماع از یک سو و محدودیت امکانات شهری از طرف دیگر بویژه محدودیت اراضی ایجاب می‌نماید که محل زندگی و بلکه محل اشتغال اشخاص در مجاورت یکدیگر باشد. طبیعتاً با نزدیک‌تر شدن روابط اشخاص به دلیل مجاورت و همسایگی، مسائل و مشکلات بیشتر و پیچیده‌تری نیز مطرح خواهد شد؛ مسائلی از قبیل حدود استفاده همسایگان از املاک خویش بگونه‌ای که موجب مزاحمت دیگران نشوند، مسائل مربوط به وضعیت دیوار مشترک و اختصاصی و نحوه استفاده از آن، هزینه‌های مشترک و غیره. بنابراین لامحاله در راستای بهبود روابط همسایگی و حل مسائل و مشکلات موجود مقرراتی لازم است تا پاسخگوی این مسائل بوده و روابط همسایگان را در این حوزه تنظیم نماید. این مقررات را می‌توان "حقوق همسایگی" نامید. با توجه به مطالب فوق‌الذکر در تعریف حقوق همسایگی می‌توان گفت: «حقوق همسایگی مجموعه قوانین و مقرراتی است که حاکم بر روابط صاحبان املاک مجاور بوده و حقوق و تعهدات همسایگان را در راستای بهبود روابط همسایگی تعیین می‌نماید.»

بنابراین محتوای حقوق همسایگی تعهداتی است که همسایگان در مقابل یکدیگر دارند و همچنین ضمانت اجرایی که در حقوق برای نقض این تعهدات در نظر گرفته شده است. در نظام حقوقی ایران علاوه بر اصول و قواعد فقهی از جمله قاعده تسلیط، قاعده لاضرر و همچنین قاعده ید یا تصرف که حاکم بر روابط همسایگان می‌باشد، قانون مدنی (مواد ۱۰۹

الی (۱۳۵) و قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳ و آئین نامه اجرایی آن حسب مورد روابط همسایگان را در املاک مجاور تنظیم و حقوق و تعهدات آنان را تضمین می نماید که در ادامه، به تفصیل به بررسی هر یک خواهیم پرداخت .

مبحث دوم - اصول حاکم بر روابط همسایگان

گفتار اول - اصل مطلق بودن مالکیت

اصل مطلق بودن حق مالکیت یکی از اوصاف مالکیت می‌باشد. لذا پیش از ورود به بحث و آشنایی با مفهوم این اصل، ضروری است تعریفی از مالکیت ارائه گردد. در قانون مدنی ایران تعریفی از حق مالکیت به چشم نمی‌خورد. اما نویسندگان حقوق مدنی در کتب خود تعاریف متعددی از این حق ارائه نموده‌اند. که این تعاریف غالباً با توجه به اوصاف حق مالکیت (مطلق بودن، انحصاری بودن و دائمی بودن) شکل یافته‌اند.

دکتر ناصر کاتوزیان در تعریف این حق بیان می‌دارد: «مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند^۱». در تعریف دیگری از حق مالکیت آمده است: «مالکیت عبارت از رابطه‌ای است بین شخص و شی که به وی حق همه‌گونه تصرف و انتفاع را می‌دهد.^۲» پس از آشنایی با مفهوم مالکیت به بحث پیرامون مطلق بودن این حق می‌پردازیم؛

الف) مفهوم

یکی از اوصاف اصلی حق مالکیت "مطلق بودن" آن است. به این معنا که مالک در تصرفات خود در ملک خویش آزاد است و می‌تواند انواع تصرفات را در ملک خود بنماید. البته اطلاق حق مالکیت در مفهوم دیگری نیز به کار می‌رود: اعتبار این حق محدود به رابطه معین و نسبی نیست بلکه در برابر همه قابل استناد است و تمامی افراد جامعه بایستی حق مالکیت را محترم شمارند بنابراین مالکیت حقی است مطلق. اما معنایی که از مطلق بودن در این مبحث مراد ماست، همان مفهوم نخست یعنی اختیار مالک در اعمال انواع تصرفات در ملک خویش است و بر اساس همین مفهوم ادامه بحث را پی می‌گیریم.

به موجب ماده ۳۰ قانون مدنی: هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد. این ماده به نوعی بیانگر اصل مطلق

۱ - ناصر کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی اموال و مالکیت، نشر میزان، چاپ هفتم، ۸۲، ص ۱۰۶.

۲ - سید حسین صفایی، حقوق مدنی (اشخاص و اموال)، نشر میزان چاپ سوم ۸۳، ص ۱۶۸.