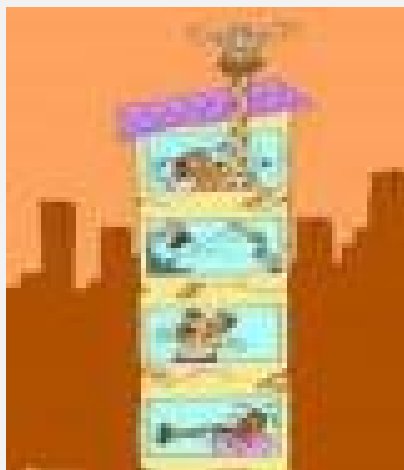


«چاردیواری» همسایگان تا چه حد «اختیاری» است؟

حقوق اشخاص، دایره و مرزی دارد که این مرز، برخورد حق آنها با حقوق دیگران و همچنین با قواعد آمره قانون است. به عنوان نمونه، در آپارتمان ها که قسمت های مشاعی دارند و در آپارتمان ها که قسمت های مشاعی دارند



حقوق اشخاص، دایره و مرزی دارد که این مرز، برخورد حق آنها با حقوق دیگران و همچنین با قواعد آمره قانون است. به عنوان نمونه، در آپارتمان ها که قسمت های مشاعی دارند و نوعی زندگی در کنار هم است، حقوق اشخاص به دلیل نزدیکی با هم ارتباط و تداخل دارد؛ اما پرسش اینجاست که وسعت و دایره حقوق مالکان تا کجاست؟

به گزارش «تابناک»؛ طبق اصل ۴۰ قانون اساسی که به قاعده «لاضرر» مشهور است، هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر قرار دهد؛ اصل ۴۰ مربوط به اجرای زیانبار حق است؛ یعنی جایی که شخصی مطابق قانون حق انجام کاری را دارد اما نباید اعمال حق به گونه ای زیانبار انجام گیرد و موجب ضرر رساندن به دیگران شود. بدیهی است اگر شخص، حق اجرای کاری را اساسا نداشته باشد، انجام آن قطعاً ممنوع و موجب مسئولیت است.

بنابراین، کسی نمی تواند بگوید طبق ماده ۳۰ قانون مدنی، من در آپارتمان خودم می توانم هر کاری انجام دهم و به عنوان مثال در ملک خودم سر و صدا ایجاد کنم (صدای حیوان خانگی یا موسیقی) و دیگران حق اعتراض ندارند. واضح است که برخورد اعمال حقوق مالکانه ملک شما با ملک مجاور باید راه حل داشته باشد؛ وگرنه موجب از بین رفتن آرامش دیگران می شود. طبق ماده ۱۳۲ قانون مدنی که چهره ای از اصل ۴۰ قانون اساسی است، کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود؛ مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا دفع ضرر از خود باشد؛ یعنی مالک حق ندارد در ملک خود تصرفی انجام دهد که برای همسایه ضرر ایجاد کند.

این ضرر شامل ضررهای مادی و معنوی است؛ مواردی مانند میخ کوبیدن برای زدن قاب به دیوار که باعث آسیب دیوار ملک مجاور شود، بنایی و احداث کف که موجب خسارت به سقف طبقه پایین شود و خسارت های غیرمادی که موجب مخدوش شدن آرامش و آسایش دیگران می شود. البته این قانون استثناهایی دارد یعنی وقتی تصرف زیانبار مجاز است که برای رفع نیاز (نیازهای مادی و معنوی) و البته قدر متعارف باشد یعنی از نگاه عرف زیاده خواهی محسوب نشود.

اگر تصرفی غیرمتعارف باشد یا نیازی را برطرف نکند، طبق اصل ۴۰ قانون اساسی و ماده ۱۳۲ قانون مدنی ممنوع است. البته این چارچوب کلی و قانونی است و در مصادیق مختلف ممکن است اختلاف نظر پیش بیاید. به عنوان نمونه شخصی انجام تصرفی را رفع نیاز خودش بداند و همسایه اش چنین نظری نداشته باشد. در این صورت قاضی دادگاه با توجه به موقعیت قرارگیری محل و با توجه به شرایط اجتماعی، فرهنگی و اخلاقی حاکم بر قضیه، نظر نهایی را می دهد. به نظر می رسد که حکم قانون گذار بر مبنای عقلی و منطقی تدوین شده است.

به این معنا که انسان ها به عنوان موجوداتی اجتماعی، دارای فهم لازم برای زندگی در کنار یکدیگر هستند و بر این اساس از تصرفات و اقداماتی که به حکم عقل و منطق مخل آسایش دیگران است و موجب محرومیت آنها از زندگی توأم با آرامش و برخورداری از حقوق خود می شود، پرهیز می کنند. بنا بر آنچه گفته شد، مشخص است که قاعده «تسلیط»؛ اصل ۴۰ قانون اساسی، ماده ۳۰ قانون مدنی و یا ماده ۱۳۲ آن قانون چارچوب کلی و قانونی هستند. بدیهی است وقتی ملک محل سکونت از شکل ویلایی با حریمی شخصی، به شکل یک چاردیواری در آپارتمانی چندطبقه که در هر طبقه چند واحد دارد، درمی آید، محدودیت هایی ایجاد می شود.

البته نباید فراموش شود، در اعمال قوانین یاد شده و محدود کردن حقوق افراد در زندگی آپارتمانی نباید زیاده روی کرد؛ به شکلی که اصل و قاعده باعث ایجاد محدودیت شود و استثنای آن امکان تصرف مالکانه را فراهم کند. در حقیقت مقصود مقنن این بوده که جواز تصرف مالکانه همیشه اصل محسوب شود و صرفاً در صورت برخورد با قاعده آمره یا حقوق

دیگران، نسبت به ایجاد محدودیت و مرز برای آن اقدام صورت گیرد. به نظر می رسد در قانون تملک آپارتمان ها نیز که قسمت های اختصاصی و مشاع از یکدیگر جدا و تابع احکام متفاوتی شده اند، روح قانون به لزوم امکان زندگی با آرامش افراد در کنار یکدیگر توجه داشته است.