

محمد تقی طباطبائی
سردفتر ۱۱۲ تهران

نقل از حقوق امروز

احکام همسایگی و همسایگان

شرح مواد ۱۰۹ و ۱۱۰ قانون مدنی

امارات و قرائن میتوانند مؤید ادله واقع شوند نه آنکه دلیل باشند مگر در مواردی که قانون در مورد خاص، به قرائن و امارات حجیت داد باشد.

باینکه روابط و وظایف و تکالیف همسایگان در مقابل یکدیگر از موضوعات مهمه است که در کیشهای خدائی و کتب آسمانی تلویحاً و تصریحاً و تأکیداً مورد اوامر و نواهی و ارشادها و وعده و وعیدها و توبیخ و ترغیب و تشویقها و موضوع احکام و مقرراتی قرار گرفته است و از جمله در آیه ۱۸ باب ۱۹ سفر لایبان و آیه ۲۴ باب ۲۷ سفر تشینه تورات و در آیه ۱۹ باب ۱۹ انجیل متی نسبت به همسایه و همسایگی توصیه‌هایی شده است تاجائی که در آیه ۳۸ و ۳۹ باب ۲۲ انجیل متی و آیه ۳۰ و ۳۱

و ۳۳ باب ۱۲ انجیل مرقس و آیه ۲۷ باب ۱۰ انجیل لوقا (همانطور که آیه ۳۶ و سوره نساء قرآن کریم اشعار دارد) همسایه دوستی و خوش رفتاری با همسایگان در ردیف خدا دوستی و بیکتاپرستی و یکی از دو رکن اساسی ایمان قرار داده شده و در آئین مقدس اسلام برای همسایگی و همسایگان احکام و مقرراتی است وسیع و دامنه دارتر و همسایه آزاری بهر درجه باشد عتاب و خطاب الهی را در پی دارد .

یکی از اخبار متواتره فریقین مشعر است که توصیه جبرئیل نسبت به همسایه بحدی بوده است که پیامبر گرامی تصور فرموده اند مأمور ابلاغ حکم توارث بین همسایگان است^۱ و نسبت بشعاع صدق عنوان همسایه در احکام اخلاقی و معنوی و حقوق ادبی و نیز شعاع صدق عنوان همسایه نسبت به حقوق مادی و احکام مدنی^۲ در فرمایشات پیامبر گرامی و اولیای اسلام راز و رمزها و نکات دقیق است که اقتضا داشته در قانون مدنی هم بر مبنای ارشادات و احکام و مقررات اسلامی مقرراتی وجود داشته باشد ولی متأسفانه احکام همسایگان از مباحث قانون مدنی بدور و خارج مانده است و با اینکه از نظر زندگی اجتماعی امروزه و وضع ساختمانهای چند اشکوبه و بوجود آمدن قوانینی از قبیل تملک آپارتمانها^۳ و دیگر کونیتهائی که در وضع همزیستی های اجتماعی شده و خواهد شد . ضرورت اجتماعی شدیداً ایجاب مینماید که قوانین و مقررات خاصی برای همسایگی و روابط همسایگان بوجود آید و با وضع فعلی و آئیه متذمتین ناگزیر خواهند شد که قوانینی برای همسایگان در روابط و همزیستی آنها مقرر دارد تا حدود ناراحتی را که يك همسایه بایستی از همسایه دیگر تحمل کند معین شود و معلوم گردد .

مثلاً تا چه وقت و تا چه حد شخصی میتواند با استفاده از رادیو و تشکیل جلسات شب نشینی های معمول فعلی موجب سلب آسایش و ناراحتی همسایگان گردد یا با همسایه نابابی که بشغلی منافعی حیثیت و حفظ شرافت همسایگان اشتغال دارد چه میتواند کرد و چه باید کرد . و بالجمله روابط و حقوق مادی و معنوی . ادبی و اجتماعی همسایگان مخصوصاً در ساختمانهای چند اشکوبه در چه دایره و بر چه پایه بایستی برقرار و استوار شود .

با این وصف الهی است که این موضوع ضروری اجتماعی که تاکنون مورد توجه واقع نشده باین ترتیبها هم مورد توجه واقع نشود تا حسب المعمول قانون و مقرراتی سرپا شکسته و معیوب و غیر عملی مانند قوانین دیگر (که گذشته از اینکه دردی دوا نکرده دردهائی هم بر دردها و مفاسد اجتماعی اضافه نموده است) بوجود نیاید! و موقعی این موضوع مهم و ضروری اجتماعی مورد توجه واقع شود که فقط ابلاغ وزارتی بوجود آورنده لیاقت و صلاحیت برای تصدی مشاغل و از جمله تهیه و تنظیم لوایح قانونی (در اطاقهای در بسته) نباشد و علم و بینش و دانش و شعور الهی مالک لیاقت و صلاحیت در تصدی مشاغل امور اجتماعی و از جمله تنظیم تهیه لوایح قانونی گردد.

با افکار ماشینی آنها ماشین زنگ زده که فقط متفکرین آنها بسا صدور ابلاغ به حساب آمده‌اند و ابلاغ وزارتی سبب پیدایش لیاقت و بوجود آمدن صلاحیت شده هیچ قانون صحیح و عمل بجائی صورت پذیر نخواهد شد چنانچه تاکنون نشده است .

در هر حال قانون مدنی فقط احکام املاک مجاور را تا حدود لازم و متناسب با زمان تهیه و تنظیم قانون مدنی در مبحث دوم بیان نموده است که بشرح مواد آن میپردازیم.^۴

مبحث دوم

در احکام و آثار املاک نسبت باملاک مجاور

ماده ۱۰۹ - دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترك مابین صاحبان آن دو ملک محسوب میشود مگر اینکه قرینه یا دلیلی برخلاف آن موجود باشد.

شرح

مقتضی بود ماده ۳۵ که مقرر داشته (تصرف بعنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود^۵) در اول این مبحث ذکر شود چه مقنن در

ماده ۳۵ در مقام بیان حکم موضوع بر آمده و در این ماده تا ماده ۱۱۲ در مقام بیان موضوع حکم و مصداق آن است و بعبارت دیگر ماده ۳۵ آثار و حکم تصرف بعنوان مالکیت را تعیین نموده و این مواد (ماده ۱۰۹ تا ۱۱۲) در این مقام است که موارد تصرف را که دلیل مالکیت است و ممکن است بعنوان شبهه موضوعیه^۶ و مصداقیه مورد شبهه و قابل تشکیک فرض شود تعیین کند و در این ماده مقرر داشته دیوار مابین دو ملک چون متصرفی صاحبان آنها شناخته میشود محکوم بملکیت هر دو خواهد بود مگر دلیل یا قرینه مشعر بر تعلق و اختصاص یکی از آنها یا عدم تعلق به هر دو و تعلق بدیگری موجود باشد و بالنتیجه ماده مشعر بر دو مطلب است :

الف - اصل این است که دیوار بین دو ملک متصرفی صاحبان هر دو ملک است و مشترك بین آنها مگر دلیل یا قرینه بر خلاف این اصل موجود باشد .

ب - چنانکه در شرح مواد ۱۲۳۱ تا ۱۳۲۴ بیان خواهد شد امارات و قرائن در قانون میتوانند مؤید ادله واقع شوند نه آنکه دلیل باشند مگر در مواردی که قانون در مورد خاص یا نسبت بمورد خاص بقرائن و امارات حجیت داده و ارزش و تأثیر آنها را تا حد دلیل بالا برده باشد و از جمله مواردیکه قانون بحجیت اماره تصریح نموده امارات و قرائنی است که مشعر بر تصرف دیوار واقع بین دو ملک و اختصاص آن به یکی از دو مالک است که قانون قرینه را در چنین موردی ملاک اعتبار قرار داده که بوسیله آن میتوان تصرف و تعلق اختصاصی دیوار را بمالکی که قرینه بر تصرف او موجود است تشخیص داد که در این مورد قرینه مثل دلیل در نظر قانون میتواند مبین موضوع شده و مثبت حکم گردد یعنی میتوانیم با اماره و قرینه تصرف اختصاصی یکی از آنها را نسبت بدیوار بین دو ملک تشخیص داده و از لحاظ تصرف حکم بملکیت دیوار برای او بنماییم بدیهی است حجیت قرینه و اماره تا وقتی است که دلیل معارضی نباشد و در صورت تعارض دلیل با قرینه حجیت قرینه از بین میرود مثل اینکه مدرک و سندی ابراز شود که مالک یکی از دو ملک همجوار فقط اجازه داده به همسایه که سر تیر بدیوار او استوار نماید.

ماده ۱۱۰ - بنا بطور ترصیف و وضع سر تیر از جمله قرائن است که دلالت بر تصرف و اختصاص میکند .

شرح

ترصیف^۷ و وضع سر تیر از جمله قرائن و امارات قانونی است که مبین تصرف یکی از صاحبان دو ملک مجاور است در دیوار فاصل بین دو ملک و از جهة تصرف موجب تشخیص مالکیت یکی از دو مالک است که ترصیف باملك او واقع شده و سر تیر مربوط بملك او بر آن وضع گردیده است و از عبارت (از جمله قرائن است) در ماده استفاده میشود که تصریح ماده به ترصیف و وضع سر تیر من باب مثل است نه بعنوان حصر امارات قانونی بآنها و مشعر است که امارات تصرف و اختصاص دیوار بین دو ملک بیکى از دو مالک منحصر به ترصیف و وضع سر تیر نیست بلکه امارات دیگری هم که دلالت بر تصرف یکی از دو مالک داشته باشد از قبیل طاقچه و رف و نما و امثال آنها که اهل فن و کارشناسان فنی آن علائم و امارات را ملاک تصرف و اختصاص قرار میدهند در نظر قانون بطوریکه در شرح ماده ۱۰۹ بیان شد ارزش دلیل را دارد و ماده ۱۰۹ هم که برای اثبات اختصاص و عدم اشتراك دیوار قرینه مطلق را متعرض شده مؤید همین معنی است و مشعر است که مطلق قرائن و امارات میتوانند مثبت اختصاص دیوار باشند .

و بالجمله چنانچه بین دو مالک نسبت بملکیت دیوار واقع بین دو ملک اختلاف شود و دلیل مثبتی در بین نباشد اگر برای یکی از آنها جهت اختصاصی که موجب صدق ید و تصرف گردد باشد دیوار محکوم بملکیت او است و اگر موجبات صدق ید و امارات تصرف در دو طرف و برای هر دو متسارياً باشد چنانکه ماده ۱۱۱ اشعار دارد محکوم باشتراك است و همچنین است اگر از هیچ طرف قرینه نباشد و بالنتیجه با وجود اماره بر له یکی از دو مالک عنوان دعوی مدعی و منکر است نه تداعی و با عدم وجود اماره با وجود اماره از دو طرف در صورت دعوی اختصاص هر دو مالک عنوان تداعی خواهد داشت نه مدعی و منکر لذا در مورد اول دیوار محکوم بملکیت

صاحب قرینه است و مدعی اختصاص یا اشتراك بقاعده (البنية على المدعى) محتاج بدلیل مثبت ادعا خواهد بود و در مورد دوم بعنوان تداعی محکوم باشتراك است تا دلیل اختصاص ابراز گردد .

۱ - روایت ابو نعیم مشعر است که پیامبر گرامی برای همسایه مشترك هم توصیه و بیان حق همسایگی فرموده‌اند و در خبری رعایت حال و آسایش همسایه از شرایط ایمان قرار داده شده و در روایت عمر بن شعیب از جمله حقوقی که در فرمایش پیامبر گرامی برای همسایه رعایت آن لازم شده است این است که دیوار مشرف بر همسایه را بقدری بالا نبرند که مانع استفاده همسایه از جریان نور و هوای لازم گردد . (اگر مراجع صحیح قضائی داشته باشیم این موضوع بدون تردید خارج از مدلول ماده (۱۳۲) تلقی نخواهد شد) و از جمله مقررات عجیبی که خیر عایشه از پیامبر گرامی اشعار دارد اولویت همسایه مقابل است بر همسایه مجاور (شاید فلسفه آن این باشد که دو همسایه‌ای که در مقابل یکدیگر قرار گرفته‌اند بیشتر می‌توانند بر یکدیگر مسلط و از اسرار زندگی یکدیگر واقف گردند .

۲ - از نظر حقوق مدنی تشخیص شعاع صدق عنوان همسایه در مواردی لازم است مانند اینکه نذر یا وقف یا وصیتی بر له همسایگان بشود مثلاً شخصی ملک را وقف یا وصیت کند ثلث اموال او را به مصارف مصالح همسایگان برسانند که بایستی دید مراجع قضائی با تکلیف ماده ۳ آئین دادرسی چه اشخاصی را بعنوان همسایه ذیحق در ثلث مزبور یا موقوف علیه وقف اعلام خواهند نمود و در روایت زهری بامر پیامبر گرامی تا چهل خانه همسایه اعلام شده و زهری چهل خانه را در بیان پیامبر از هر جهت از جهات اربعه دانسته است تا نظر مراجع قضائی چه باشد ،

۳ - تملك آپارتمانها واحداث ساختمانهای چند اشکوبه در تهران که فعلاً از طرف مقامات رسمی تشویق میشود بنوعی که مورد عمل واقع شده گذشته از اینکه بر بی‌قوارگی شهر تهران افزوده شده و میشود و بدون تردید مستلزم ضرر همسایگان است که از موارد بارز انطباق ماده ۱۳۲ قانون مدنی خواهد بود و ناقض و مخالفست بین با فرموده پیامبر گرامی اسلام هم دارد که عمر بن شعیب روایت نموده است مضافاً باینکه ناقض مقصود اصلی می‌گردد چه مقصود اصلی از ساختمانهای چند اشکوبه این است که بر محل مسکونی قابل زیست انسانها اضافه شود نه آنکه با وجود آمدن چنین ساختمانهایی منازل مسکونی اطراف از نور و هوا و آنچه لازمه بهره صحیح است بی‌بهره و از حیز انتفاع خارج گردند . اصولاً اقتضا دارد مقرر شود ارتفاع اشکوبه‌های ساختمانها (در نقاطی که مستلزم ضرر دیگران

نیوده و لازم شود) با در نظر داشتن عرض معابر (از کوچه و خیابان) و شرقی و غربی و شمالی و جنوبی بودن آنها و خصوصیات طبیعی منطقه و موقعیت محل از نظر فصول سال حساب کرده صورت گیرد و چه بسا احداث ساختمانهای چند اشکوبه فقط در یک جبهه یک محل و معبر و منطقه تطبیق با خصوصیات طبیعی آن محل داشته باشد که در منطقه دیگر در جبهه دیگری مقضی باشد تردید نیست احداث ساختمانهای چند اشکوبه در شرق یا غرب یا شمال یا جنوب معابر اهواز با در نظر داشتن یادهای موسمی محل و سایر خصوصیات جوی با رشت و تبریز و ... فرق دارد که بایستی شهرداریهای هر محل (از نظر عرض معبر و تناسب تعداد اشکوبه‌ها) مقتضیات جوی و خصوصیات محلی را در صورت پروانه احداث ساختمانهای چند اشکوبه در نظر داشته باشند. طرح ساختمانهای چند اشکوبه در اراضی غیر معمور و محلهای جدید در خارج شهرها (با در نظر داشتن شرایط اقلیمی و تناسب معابر) بایستی صورت گیرد نه در داخل شهرها که بطور دیگری پایه گذاری شده.

۴ - از نظر وضع امروزه و آتیه احکام املاک مجاور بیش از آنست که قانون مدنی متناسب با زمان تصویب مقرر داشته است و با اینکه اقتضا داشته در قانون ثبت که پس از قانون مدنی پی‌ریزی شده بر حسب مقتضیات و شرایط زمان احکام املاک مجاور مورد توجه قرار گیرد متأسفانه مورد توجه واقع نشده است و چه بهتر که مورد توجه واقع نشده است چه قانون ثبت هم مانند سایر قوانین بدون توجه و ناشیانه و بدون رعایت شرایط زمان و مکان، غلط و از بای بسم الله تا تای تمت آن نارسا یا صحیح است و اگر در زمینه احکام هم جواری املاک هم مقرراتی پیش بینی میکرد درد دیگری بر دردها اضافه می‌گردید.

۵ - اگر ماده ۳۵ مقرر میداشت (بد) ظهور در ملکیت و استحقاق دارد بهتر بنظر می‌رسید چه ید اعم از تصرف است و تصور می‌رود مقنن از کلمه (تصرف) مجازاً معنای ید را خواسته است.

۶ - در مواردی شبهه شبهه حکمیه است که: موضوع معین است ولی حکم از جهة جهل بشکلیف معین نیست مثل اینکه میدانیم مایع معین شراب است یا این حیوان مشخص خوک است و لسی نمیدانیم حکم آن چیست، نجس است یا پاک. حرام است یا حلال و یک مرتبه شبهه شبهه موضوعیه است یعنی عالم بحکم هستیم و میدانیم خوک نجس است و شراب حرام ولی نمیدانیم این مایع معین شراب است یا آب و این حیوان مشخص خوک است یا گوسفند و ماده ۳۵ برای رفع شبهه حکمیه است و مواد ۱۰۹ تا ۱۱۲ برای تعیین مصداق و رفع شبهه موضوعیه.

۷ - تزئین تداخل اجزاء دو دیوار است در یکدیگر بطور قفل و بند.

واقف

مرحوم محمد اسحاق صاحب

چون اهل اسلام را ملك عجم فتح شد دختر یزدگرد شهریار را که شهر بانو نام داشت به اسیری بمدینه بردند و خواستند بفروشد حضرت امیر (ع) نگذاشت و فرمود که بیع ملوک و اولاد ایشان روا نیست . پس او را با امام حسین عقد بستند و امام زین العابدین از او متولد شد . روزی ولید بن عبدالملك مروان ششمین خلیفه اموی بر سبیل تعریض با امام سجاد گفت اگر خیال خلافت داری نفی آن کن! که لایق این منصب نیستی ، امام فرمود چنین خیالی ندارم ، اما تواز کجا میگوئی که لایق این منصب نیستم ، ولید گفت از آنجا که تو کنیز زادهئی یعنی مادرت شهر بانو است که او را عجم باسارت آورده است ، امام فرمود اسمعیل پسر ابراهیم کسه پیغمبر و پیغمبر زاده بود از هاجر که کنیز کی بود متولد شده بود و خاتم الانبیاء محمد مصطفی از نسل اسمعیل بود . ولید از این جواب متحیر و منفعل شد .

