

تکالیف مالکین مجتمع های آپارتمانی از دیدگاه فقه و حقوق اسلامی

مؤلفان :

فاطمه صفایی کارشناس ارشد گروه فقه و حقوق اسلامی واحدتهران مرکز ، دانشگاه آزاد اسلامی ، تهران- ایران^۱

Fatemeh safaee.master/Department of jurisprudence and Islamic law/central Tehran branch
.Islamic Azad University/Tehran_Iran.

مجید وزیری استادیار گروه فقه و حقوق اسلامی واحدتهران مرکز ، دانشگاه آزاد اسلامی ، تهران- ایران^۲.

Majid vaziri/porofessor assistant/Department of jurisprudence and Islamic law/central Tehran
branch .Islamic Azad University/Tehran_Iran.

چکیده:

مالک ساختمان براساس صراحت موادقانونی مجازبه بهره مندی ازقسمت های اختصاصی ومشترک ساختمان است.امابه ازای این استفاده ،بنابه حکم قانون ، مکلف به رعایت تکالیفی نیزمی باشد ، از جمله ؛ پرداخت هزینه های مشترک،مشارکت درکارهای ساختمان و.. ولیکن مالک دراستفاده از ملک خود دارای آزادی مطلق نبوده و نمی تواند به ازای بهره مندی ازملک خود موجبات تضررسایرین رافراهم سازد ؛ زیرا قاعده تسلیط به واسطه ی قاعده لاضرروقاعدہ ی عدم سؤاستفاده ازحق دارای ممیزی هایی می باشد.

از سوی دیگر مالکین ممکن است دراثرتوافق وطنی تنظیم قراردادی خودرا ملزم به رعایت اصولی نمایند.جدالزاین دو تکلیف ،برخی تکالیف نیز ریشه در وجدان واخلاق فردی دارند که دارای اهمیت زیادی بوده و در تعالیم دینی بسیار بر آنها تأکید شده است در حالیکه امروزه درزندگی آپارتمان نشینی رعایت این امر تاحدودزیادی رنگ باخته است .

دراین نوشتار سعی شده است تکالیف مالکین مجتمع های آپارتمانی در سه حیطه تکالیف قانونی ، تکالیف قراردادی و تکالیف اخلاقی مورد بررسی قرار گیرد .

۱

ghoghnus_f1۳۶۸۲۹@yahoo.com

۰۹۱۲۷۹۴۴۶۲۳

۲

Madjid_vaziri@yahoo.com

۰۹۱۲۷۲۶۰۳۸۹

واژگان کلیدی: فقه، حق، تکلیف، مالک، مجتمع آپارتمانی.

مقدمه:

باتوجه به معضل رشد جمعیت در چند دهه ی اخیر امروزه کم تر خانه های ویلایی و بعضاً یک یا دو طبقه دیده می شود. در واقع امکان ساخت خانه های ویلایی در سطح کلان برای تأمین مسکن چندین میلیون نفر، شاید کاری بعید به نظر بیاید.

امامتأسفانه با وجود تعداد آپارتمانهای موجود در سطح شهر، کمتر کسی با قانون تملک آپارتمانها و مفاد آن آشنایی دارد و شاید بتوان گفت رعایت مفاد آن در کم تر آپارتمانی اجرا می شود. باتوجه به مواد موجود در قانون ایران، مالکین آپارتمانها در کنار استفاده و انتفاع از ملک خود، مکلف به رعایت یکسری باید ها و نبایدها هستند. در واقع مالکین آپارتمانها موظف هستند به ازای بهره برداری از ملک شخصی خود، تکالیف محول شده بر آنها را نیز رعایت نمایند.

در کنار تکالیف قانونی محول شده بر مالکین آپارتمانها، که توسط قانونگذار وضع گردیده است، ممکن است در بعضی موارد مالکین در اثر توافق و طی تنظیم قراردادی خود را ملزم به رعایت اصولی نمایند. جدا از این دو تکلیف، برخی تکالیف بر عهده ی مالکین آپارتمانها وجود دارد که نه قانون و نه قرارداد؛ فرد را ملزم به رعایت آن نمی کند؛ بلکه ضمانت اجرای آن، وجدان و اخلاق فردی است. متأسفانه زندگی امروزی، افراد را از تکالیف اخلاقی غافل نموده است؛ در حالیکه اهمیت آنها اگر از دو تکلیف پیش، بیش تر نباشد، کم تر نیست. با وجود تأکیدات فراوانی که در دین مبین اسلام در باب رعایت حق همسایه، عدم آزار و اذیت نسبت به همسایه، نیکی به همسایه و... شده است؛ اما امروزه این مسأله به شدت در زندگی آپارتمان نشینی رنگ باخته است.

در این مقاله سعی شده است تا با واکاوی این امر در راستای تقلیل مشکلات زندگی آپارتمان نشینی، تکالیف مالکین مجتمع های آپارتمانی در سه شاخه تکالیف قانونی، تکالیف قراردادی و تکالیف اخلاقی مورد بررسی قرار گیرد.

تکالیف:

۱- تکالیف قانونی:

بنابر اشعار ماده ۳۰ قانون مدنی: "هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع را دارد".

باتوجه به این ماده، مالک ساختمان حق تصرف و انتفاع و انتقال نسبت به مال خود را دارد. به تبع این حقوق که

توسط قانونگذار برای افراد تعیین شده است، مالک ساختمان مکلف به رعایت یکسری تکالیف نیز می باشد؛ چنانچه در حدیثی از حضرت علی (علیه السلام) آمده است که: «حق، له هیچ کس قرارداد نشده مگر آنکه علیه اونیز قرارداد شده و علیه هیچ کس قرار داده نشده مگر له اونیز قرار گیرد» (مطهری / ۱۱۴).

باتوجه به متن صریح قانون مدنی و همچنین قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه ی اجرایی آن؛ مالکین ساختمان ملزم به رعایت یکسری از مقررات می باشند. در واقع ضمانت اجرای زندگی در آپارتمان را می توان در گروهی اجرای این تکالیف دانست، که این تکالیف قانونی عبارتند از:

الف) عدم تجاوز از قاعده تسلیط و عدم سواستفاده نمودن از حق:

قاعده ی تسلیط که از حدیث نبوی: "الناس مسلطون علی اموالهم" (مجلسی / بحار الأنوار / ج ۲ / ۲۷۲) نشأت می گیرد از جمله قواعد تثبیت کننده ی ارکان مالکیت می باشد، که بر اساس آن هر نوع تصرف در مال برای صاحب آن در حدود متعارف جایز است و تصرف در مال غیر جز از طریق جلب رضایت مالک جایز نیست (انصاری / المکاسب / ج ۳ / ص ۵۴). در واقع مفاد ماده ۳۰ قانون مدنی ترجمان مبرهنی از این قاعده می باشد.

به موجب حدیث نبوی: «حُرْمَةُ مَالِ الْمُسْلِمِ كَحُرْمَةِ ذِمَّتِهِ» (مجلسی/ بحار الأنوار/ ج ۷۶/ ص ۲۰۰)؛ مال مسلمان مانند خورش محترم است. بی شک معنی احترام مال مسلمان، مأذون بودن او در کلیه ی تصرفات مالکانه و غیرمأذون بودن دیگران در تصرف در مال اوست.

در مجتمع های آپارتمانی، مالکین حق دارند تا از قسمت های مختلف ملک خود اعم از قسمت های اختصاصی^۳ و با قسمت های مشترک^۴ استفاده نمایند. اما این استفاده باید در حدود متعارف صورت پذیرد.

درواقع می توان گفت مالکین حق ندارند به واسطه حق مالکیت از حدود متعارف تجاوز نمایند. در واقع قاعده تسلیط به واسطه قاعده لاضرر، قاعده ی منع سؤاستفاده از حق و... از مطلق بودن خارج می گردد. به بیان دیگر مالک نمی تواند به بهانه ی حق مالکیت خود به دیگران ضرر وارد سازد؛ زیرا بر اساس حدیث نبوی: «لا ضرر ولا ضرار فی الاسلام» (حرعاملی/ وسائل الشیعه/ ج ۱۷/ ۳۴۱)، هرگونه ضرر وارد نمودن به دیگران در اسلام جایز نیست.

به عبارتی پایمال کردن حق الناس توسط افراد از جانب خداوند قابل چشم پوشی نیست و این امر به کرات توسط ائمه (ع) گوش زده شده است.

در این باب حضرت علی (ع) فرمودند: «خدای سبحان حقوق بندگان را بر حقوق خویش مقدم کرده است و رعایت حقوق مردم به ادای حقوق خدا خواهد انجامید» (تمیمی آمدی/ غرر الحکم و درر الکلم/ ۴۸۰).

همچنین ایشان در حدیث دیگری فرمودند: «خدای تعالی می فرماید: به عزت و جلالم سوگند ازستم هیچ ستمگری نخواهم گذشت گرچه به اندازه دست بردست زدنی یا فشار دادن دستی از روی ستم باشد». هم چنین امام صادق (ع) فرمودند: «کم ترین حقوق برادرت بر تو این است که هر آنچه را برای خودت می پسندی برای اونیز بیسندی و آنچه برای خود نمی پسندی برای برادرت هم روانداری» (طوسی/ الأُمالی/ ۹۸).

درواقع بنا بر مفاد قاعده ی منع سوء استفاده از حق، اِعمال حق، مطلق و آزاد دانسته نشده است و برای آن حدود و ثغوری تعیین کرده اند؛ مثلاً سوء استفاده از حق مالکیت به این معناست که دارنده ی حق از حق خود به نحوی نباید استفاده کند که در نتیجه باعث اضرار ناروا به دیگری شود.

در فقه اسلامی، افراد در اِعمال حق خویش دارای آزادی مطلق نیستند پس هیچ مالکی نمی تواند به بهانه ی داشتن چهار دیواری مختص به خود در هر ساعت از شبانه روز ایجاد سرو صدا کند یا در تعمیرات واحد خود از حدود متعارف تجاوز نماید و... (نصرتی صدقیانی/ «سؤاستفاده از حق مالکیت در آپارتمانها»/ ۳۳). برای مثال طبق ماده ی ۹ ق. تملک آپارتمانها به مالک این اجازه داده شده است که در ملک اختصاصی خود تغییرات و تعمیراتی را صورت دهد، اما در کنار این اختیاره موجب قانون، مالک اجازه ندارد اسباب سلب آسایش سایر مالکین را فراهم نماید و در صورت اقدام به تعمیرات؛ بایستی این امر در ساعات مناسب در طول روز صورت پذیرد.

۳

قسمت هایی از بنا اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد^۴ بنا بر اشعار ماده فوق الذکر برای تعیین قسمت های اختصاصی از مشترک این مبنا را عرف تعیین می نماید.

۴

از قسمتهایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد بطور کلی قسمتهای که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتهای مشترک محسوب می شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.



همچنین مدت تعمیرات نباید از خدمتعارف تجاوز کند، علاوه بر این، مالک اجازه تغییر دادن قسمت هایی که در مرئی و منظر عمومی است از جمله در، سردر و... را ندارد مگر با کسب اجازه از سایر مالکین ساختمان.

همچنین طبق تبصره ماده ۳ آیین نامه اجرایی ق. تملک آپارتمانها؛ قانونگذار مالک را از گذاشتن وسایلی از جمله میز و صندلی و...، همچنین نگهداری حیوان در قسمت های مشترک ساختمان منع نموده است.

فروض تصرفات مالک:

در یک تقسیم بندی کلی این تصرفات عبارتند از:

مورد ۱) تصرف مالک در ملک خود موجب ضرر دیگری نیست ولی موجب عدم انتفاع دیگری است :

فقها در این مورد معتقدند که بی تردید این مورد از مصادیق اجرای قاعده ی لاضرر نیست بلکه در اینجا قاعده ی تسلیط حکومت می کند و تصرف مالک در ملک خودش معتبر است.

مورد ۲) تصرف مالک در ملک خود موجب ضرر دیگری است که این مورد خود شامل سه قسم می باشد:

الف) عدم تصرف مالک در ملک خود باعث ضرر خودش می شود :

از عبارت ماده ۱۳۲ ق. مدنی چنین برمی آید: «هیچکس نمی تواند در ملک خود تصرفی نماید که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت و دفع ضرر از خود باشد.»

از عبارت مرحوم شیخ انصاری (ره) چنین برداشت می شود که: تصرف مالک جایز است یعنی به حاکمیت قاعده ی تسلیط عقیده دارند؛ زیرا معتقدند قاعده ی نفی ضرر هم در باره ی غیر جاری است و هم در باره ی خود مالک. پس در این حالت که تصرف به دیگری و عدم تصرف به خود مالک ضرر وارد می کند، قاعده ی تسلیط حکومت دارد (بهرامی احمدی/ قواعد فقه / ج ۲ / ۲۶۶؛ محقق داماد / قواعد فقه (بخش مدنی) / ۱۶۰ الی ۱۶۱).

آیت الله بجنوردی در این باره می فرمایند: «چنانچه سلطنت منشاء ضرر شود باید توسط قاعده ی لاضرر مورد نفی قرار گیرد و گفته شود که شارع در اینجا سلطنت را اعتبار نمی بخشد چون لازمه ی اعتبار بخشیدن در این مورد ورود ضرر است، اما در صورتیکه ترک تصرف مالک و حکم به عدم سلطنت او موجب ضرر مالک باشد؛ جریان قاعده ی لاضرر نسبت به خود مالک و شخص دیگر با هم تعارض پیدامی کند و در نتیجه تساقط دوم تعارض رخ می دهد و در نتیجه قاعده ی سلطنت حاکم می شود و قهراً مالک در مال خود می تواند تصرف کند.» (موسوی بجنوردی / قواعد الفقهیه / ۲۶۷)

همچنین مرحوم شیخ انصاری (ره) در این رابطه می گوید: "در جواز تصرف مالک در این فرض هیچ خلافی دیده نمی شود و در واقع منع مالک از تصرف در ملکش، برای دفع ضرر برای او حرج و ضیق است. در واقع قاعده ی (نفی حرج) نیز مؤید این امر است که اگر مالک را از تصرف در ملکش منع کنیم موجب حرج برای مالک خواهد بود.

اکثر فقها در این فرض، گذشته از آنکه تصرفات مالک را مجاز دانسته اند، اظهار عقیده کرده اند که مالک در تصرف خود ضامن خسارتی که فرضاً به همسایه وارد می شود نیست ولی شهید اول (ره) در موردی که شخصی در خانه ی خود به قدر متعارف و حاجت خود آتشی افروخته و از این بابت زبانی به همسایه وارد آمده، اظهار عقیده نموده که مالک ضامن خسارتی است که از این بابت به همسایه وارد می آید.

البته باید به این نکته اشاره نمود که جواز تصرف مالکی که از عدم تصرف زیان می بیند در صورتی است که ضرر وارد شده به همسایه، ضرر جانی یا صدماتی شبیه به آن نباشد چون این ضررها از این فرض مستثناء هستند. و هر انسانی موظف است که حتی با تحمل ضرر از وارد آوردن آسیب هایی به تمامیت جسمانی



اشخاص احتراز کند(توکلی/ «قاعده ی لاضرر وقاعده ی تسلیط در نظام حقوقی ایران» / ۴۲ الی ۴۴).

ب) عدم تصرف مالک در ملک خود موجب عدم انتفاع می شود :

در این مورد میان فقها در مورد حاکمیت مالک اختلاف نظر وجود دارد، یعنی جمعی معتقد به حاکمیت قاعده ی تسلیط هستند و گروهی به حکومت قاعده ی لاضرر عقیده دارند ؛ در این مورد ، نظر فقها بر آنست که مالک، حق تصرف در مال خود را دارا گرچه تصرف او موجب ضرر همسایه شود؛ استدلال فقها آنست که جلوگیری مالک از انتفاع ملک خود موجب حرج عظیم است و اگر چنین محدودیتی باشد مثل اینست که حق مالکیت او را از بین برده باشیم، البته منظور تصرفاتی است که لازمه ی حق مالکیت مالک است (تصرفات متعارف) (بهرامی / قواعد فقه / ۲۷۶).

ج) نه عدم تصرف مالک در ملک خودش موجب ضرر است و نه تصرف او موجب نفع برای خودش باشد:

فقها تصرفاتی که بدون نفع متعارف است و تصرفات لغو و بیهوده را تحت عنوان "تصرفات لغومحض" می نامند. تصرفات غیر متعارف، مثل اینکه شخصی در محل مسکونی شهری، مبادرت به احداث مرغداری کند و یا در شهر یا محله ای که ساختمان چند طبقه مرسوم نیست، مبادرت به احداث ساختمان چند طبقه و یا برج نماید. تصرفات یا اینکه شخصی در منزل خود ساعت ها طبل و دهل بکوبد یا حیاط منزل خود را پر از آب کند که در نتیجه ی آن رطوبت به دیوار همسایه سرایت نماید.

در واقع در این حالت ، تصرف مالک در ملک خود نه از روی احتیاج است و نه به منظور انتفاع لازم است ، در واقع این فرض خود به دو صورت قابل تصور است:

۱) از تصرف خود قصد اضرار به همسایه را دارد :

اگر شخص از تصرف خود قصد اضرار داشته باشد، تردیدی نیست که چنین تصرفی غیر مجاز است حتی در صورتی که قصد اضرار نیز وجود نداشته باشد در عدم جواز این قبیل تصرفات تردید موجهی وجود ندارد.

۲) چنین قصدی ندارد بلکه قصد ونیت اوفق صرف تصرف است ولی تصرف او بیش از حد متعارف و یا تصرف لغواست: عقیده فقها این است که این نوع از تصرف نیز غیر مجاز است ؛ زیرا از تصرف برای مالک نفع عقلایی متصور نیست که در نتیجه فقدان آن برایش ضرر محسوب شود.

در این صورت فقها متفقاً عقیده دارند که قاعده ی لاضرر به اعتبار ضرر همسایه بر قاعده ی تسلیط حاکم است (بهرامی احمدی / قواعد فقه / ج ۲ / ۲۶۶ الی ۲۶۸ ؛ محقق داماد / قواعد فقه (بخش مدنی) / ۱۱۶۰ الی ۱۶۲).

برخی دیگر در این فرض ، عدم جواز تصرفات مالک را از این جهت دانسته اند که حق تصرف مالک منحصر به تصرفات عقلایی است و مالک حق ندارد تصرفی را که خواست در ملک خود بنماید، بنابراین چنین تصرفاتی نه تنها از جهت ضرر همسایه بلکه حتی از لحاظ غیر عقلایی بودن نیز ، غیر مجاز است.

در مورد تصرفاتی که غیر عقلایی نیست ولی غیر مجاز است نیز می توان گفت که منع مالک از این قبیل تصرفات در صورتی که مستلزم ضرر همسایه باشد برای مالک ضرر محسوب نمی شود، تنها منع از آن نوع تصرف ضرر محسوب می گردد که متعارف باشد (توکلی/ «قاعده ی لاضرر وقاعده ی تسلیط در نظام حقوقی ایران» / ۴۵).

تزامم دوضرر:

در موارد بسیاری اعمال حق در دفع ضرر از خود ، با دیگران برخورد می کند ؛ از جمله مصادیق آن عبارتند از:

الف) اضرار به غیر برای دفع ضرر از خود:



آیا افراد چنین حقی دارند که برای دفع ضرر از خود ضرر را به دیگران سرایت دهند؟ مثلاً در زمان وقوع سیل مالک خانه یا مزرعه برای جلوگیری از دفع ضرر مسیرسیلاب را به سمت خانه یا مزرعه ی همسایه ی خود هدایت کند و یا مثالی که شیخ انصاری (ره) در این باب مطرح نموده است مبنی بر اینکه وقتی دیوار خانه ای خوف خرابیش می رود مالک دیوار آن را به وسیله ی چوبی ببندد و به طرف خانه ی همسایه متمایل کند، به نحوی که برای همسایه ایجاد خطر نماید. فقها معتقدند که بدون تردید اوحق ندارد تا با اضرار به غیر خود دفع ضرر از خود نماید؛ در واقع مقتضای قاعده ی لاضرر این است که جایز نیست شخصی برای دفع ضرری که متوجه اوست به دیگری ضرر برساند (بهرامی احمدی / قواعد فقه / ۲۴۹؛ محقق داماد / قواعد فقه / بخش حقوق مدنی) (۱۴۴).

ب) تحمل ضرر برای دفع ضرر از غیر:

آیا بر انسان واجب است که برای دفع ضرر از دیگری خودش متحمل ضرر شود؟ در واقع چنین اقدامی از نظر اخلاقی، ایثار و عملی پسندیده است؛ ولی به عقیده ی فقها هیچ کس ملزم نیست که با تحمل ضرر، از دیگری دفع ضرر کند. در این حالت فرقی بین ضرر کم و زیاد وجود ندارد چنانچه مرحوم شیخ انصاری (ره) و جوب دفع ضرر از غیر را حکم ضرری و مشمول قاعده لاضرر دانسته است و به استناد همین قاعده به نفی و جوب آن نظر داده است. در واقع اینکه کسی با اضرار دیگری از خود دفع ضرر کند هیچ عس و حرجی نیست ولی در اینکه شخص ملزم باشد با تحمل ضرر از دیگری دفع ضرر کند قطعاً حرج و سختی وجود دارد (بهرامی احمدی / قواعد فقه / ۲۵۱ الی ۲۵۲).

ج) تعارض ضررین:

این حالت در صورتی رخ می دهد که دو حکم ضرری باهم تعارض داشته باشند؛ به شکلی که اگر یکی از آن دو حکم نفی شود، مستلزم حکم به ثبوت ضرر دیگر است. مفاد قاعده لاضرر اقتضاء می کند که اگر ضرری بر شخصی وارد آید، آن شخص باید از آن ضرر اجتناب کند. ولی در حالت تعارض ضررین اجتناب از یکی مستلزم وقوع ضرر دیگر است؛ یعنی وقوع یکی از دو ضرر اجتناب ناپذیر است (همان: ۲۵۷).

د) شقوق مختلف در تعارض ضررین عبارتند از:

مورد ۱) دو ضرر مربوط به خود شخص است.

مورد ۲) دو ضرر مربوط به دو نفر است.

و در هر دو حال ممکن است دو فرض زیر متصور شود:

الف) هر دو ضرر اهمیت مساوی دارند.

ب) اهمیت یکی از دو ضرر بیش تر است.

در فرضی که دو ضرر متوجه به دو نفر است دو حالت قابل تصور است:

۱) یکی از دو نفر تعدی و تفریط کرده باشد.

۲) هیچ یک از دو نفر تعدی و تفریط نکرده باشد.

۱) دو ضرر مربوط به خود شخص است:

چنانچه هر دو ضرر متوجه خود شخص باشد در اعمال ضابطه ی مذکور ایشکالی به نظر نمی رسد. در واقع شخصی که هر دو ضرر برای او پیش آمده، هر کدام از دو ضرر را که مصلحت بداند می تواند فدای ضرر دیگر کند. در واقع این مقتضای قاعده ی لاضرر است؛ زیرا خداوند نیز به



ضرربندگانش راضی نیست؛ لذا وقتی امری دائر بر دوضرر باشد خداوند به طور قطع ضرر کم تر را برای بندگانش انتخاب می کند(همان: ۲۵۸).

(۲) دوضرر مربوط به دونفر است:

مثال این مورد نیز در صورتی است که دینار فردی درون شیشه ی دوات دیگری افتاده و چاره ای جز شکستن شیشه ی دوات نیست. و یا وقتی لوله های کف ساختمان یک واحد دچار نشتی شده باشد و برای تعمیر آن چاره ای جز خراب کردن سقف طبقه تحتانی نباشد. درباره ی دوحکم ضرری برای دونفر نیز همان ضابطه ی کلی قبل اِعمال می شود؛ زیرا مقتضای قاعده ی لاضرر که امتنان بر مردم است، ایجاب می کند که شارع به ضرر کم تراضی باشد چون همه ی مردم از نظر شارع یک نفرند و ضررهایی که بر افراد مختلف وارد می شود، مثل این است که بر یک نفر وارد شده است؛ لذا باید اقل ضررین را انتخاب کرد. اما به عقیده ی فقها آنچه ملاک است ضابطه ی شخصی است، لذا سبکی و سنگینی را باید با توجه به شخص سنجید. ممکن است ضرری نسبت به شخصی سبک باشد و همان ضرر برای شخص دیگر سنگین باشد. در واقع در انتخاب اقل ضررین باید انتخاب شخصی را در نظر گرفت. البته این ملاک در صورتی پذیرفته است که هیچ یک از طرفین مرتکب تعدی و تفریط نشده باشند.

ولی چنانچه میزان ضررین مساوی باشد در اینجا ضابطه ی تخییر نیز کارساز نمی باشد در این حالت ورود ضرر به هر کدام که پذیرفته شود زبانی را حاصل می کند و در نتیجه باید به عموماً دیگر مراجعه کرد و چنانچه راهی نباشد باید از قرعه استفاده نمود(همان: ۲۵۹).

در اینجا می توان به راه حل دیگری که برای این فرض تصور شده نیز توجه کرد در این زمینه آیت الله مکارم شیرازی معتقد است: قاعده ی لاضرر شامل فرضی می شود که با اِعمال این قاعده ضرر بر طرف شود ولی در جایی که تعارض ضررین است و سرانجام یکی از دوضرری ماند و به هیچ وجه نمی توان کاری کرد که ضرر کاملاً بر طرف شود، در این فرض جای اِعمال قاعده ی لاضرر نیست و باید راه حل دیگری جایگزین شود یعنی یا سیره ی عقلاء و یا جمع حقوق مشکل را بر طرف نمود(به نقل از: بهرامی احمدی/ قواعد فقه ج ۲، ۲۶۱).

الف) سیره ی عقلاء: بر اساس حکم عقل اگر دوضرر وجود داشته باشد، باید ضرری که شدیدتر است دفع گردد.

ب) جمع بین حقوق: اگر هیچ یک از دو طرف تعدی و تفریط نکرده باشند؛ یعنی اگر هر دو ضرر در اثر عوامل طبیعی حادث شده باشد باید ضرر ضعیف انتخاب شود.

در واقع وقتی نمی توان ضرر را به کلی نفی کرد، باید ضرر را به حداقل رساند و در اینجا قاعده ی «الْمَيْسُورُ لَا يَسْقُطُ بِالْمَعْسُورِ» نیز به کمک قاعده ی لاضرر می آید و می تواند جمع بین حقوق را توجیه کند و در واقع همانطور که خداوند قاعده ی عسر و حرج را برای سهولت امر بر مکلفین قرار داده است؛ قاعده «الْمَيْسُورُ لَا يَسْقُطُ بِالْمَعْسُورِ» را نیز قرار داده مبنی بر اینکه آنچه در استطاعت مکلف است باید به جا آورد. در واقع اگر جزیی از یک تکلیف قانونی قابل اجرا باشد و جزیی دیگر قابل اجرا نباشد باید جزیی قابل اجرا را به جا آورد(بهرامی احمدی/ قواعد فقه ج ۲، ۲۶۲؛ جعفری لنگرودی / ترمینولوژی حقوق / ۷۸۰).

پس می توان چنین نتیجه گرفت که اگر بین دوضرر تعارض باشد به شکلی که هر دو ضرر را با هم نتوان از بین برد، یعنی نفی یک ضرر مستلزم وجود ضرر دیگری است و وضع ناشی از حادثه ی صدر در صد طبیعی بود، یعنی هیچ یک از دو مالک در نگهداری مال خود تقصیر نکرده و حادثه منتسب به یکی از دو مال نباشد مثل آنکه طوفان باعث شود دینار در شیشه ی دوات بیفتد، در این فرض دوضرر با معیار شخصی سنجیده می شوند و باید ضرر کم تر را پذیرفت.(بهرامی احمدی/ قواعد فقه / ۲۶۳).

ولی اگر یکی از دو مالک تقصیر کرده و یا حادثه به یکی از دو مال منتسب شود در این صورت باید قاعده ی «مَنْ لُهُ الْغَنَمُ فَعَلَيْهِ الْغَرَمُ» را جاری ساخت. این قاعده بیان می دارد که کسی که از مالی بهره می برد خسارت هم بر عهده ی اوست. در این وضعیت انتخاب اقل ضررین به کار نمی آید؛ زیرا کسی که باید تحمل خسارت کند در صورتی به نجات مال خود راضی خواهد بود که ارزش آن بیش از ارزش مال شخص



دیگر باشد، پس در واقع صاحب مالی که تقصیر کرده یا حادثه منتسب به مال اوست، خسارت را تحمل می کند (بهرامی احمدی / قواعد فقه/ ج ۲/ ۲۶۴؛ جعفری لنگرودی/ ترمینولوژی حقوق / ۷۸۷).

ب) پرداخت هزینه های مشترک ساختمان:

قسمت های مشترک ساختمان مورد استفاده ی تمام مالکین قرار می گیرد و در نتیجه ی این استفاده باید هزینه ای نیز پرداخت شود در واقع این امر از قاعده ی فقهی «مَنْ لَهُ الْعِنْمُ فَعَلَيْهِ الْعَرْمُ» نشأت می گیرد، بر اساس این قاعده، انسان برای استفاده از هر چیزی ناچار از پرداخت هزینه است؛ از طرفی استفاده کنندگان آپارتمانها لزوماً خود مالک نمی باشند بلکه ممکن است، مالک آپارتمان خود را تحت عناوینی از قبیل رهن، اجاره، بیع، وقف، صلح و... در اختیار اشخاص ثالث قرار دهد. در واقع قانونگذار تنها مالکان آپارتمان را مسؤول پرداخت این هزینه ها نشناخته، بلکه اشخاص ثالث را هم تحت عنوان "استفاده کننده" و "مستأجر" در برابرمدیبرامدیبران ساختمان متعهد دانسته است. پس هر شخصی اعم از مالک یا ثالث که آپارتمان را بنامه هر عنوانی و دلایلی (مانند مالک، مستأجر، موقوف) علیه متصلح و... در تصرف و اختیار داشته باشد در قبال پرداخت هزینه های مشترک ساختمان، مسؤول است اعم از اینکه از مال خود استفاده نماید یا استفاده نکند (اسماعیلی هریسی / حقوق مالکین آپارتمانها/ ۲۲۷، ۲۵۲؛ بصیری / « احکام فقهی و حقوقی مالکیت مشاع» / ۱۱۴).

بنابراین ماده ی ۲۵ آیین نامه ی اجرایی ق تملک آپارتمانها هزینه های مشترک عبارتست از:

مورد ۱) هزینه های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات مربوطه.

مورد ۲) هزینه های اداری و حق الزحمه ی مدیر.

بر اساس بیان ماده ی فوق الذکر هزینه ی قسمت های مشترک عبارتست از:

۱) هزینه ی سرویس دوره ای تأسیسات.

۲) هزینه ی مصرف برق، آب، گاز (عمومی).

۳) هزینه ی سرایداری، پرسنل، کارکنان ساختمان.

۴) هزینه ی باغبانی.

۵) هزینه ی تعمیرات.

۶) هزینه ی سرویس دوره ای آسانسور.

۷) هزینه ی آسفالت پشت بام و... (اسماعیلی هریسی / حقوق مالکین آپارتمانها/ ۲۲۹، ۲۲۸؛ تقی لو / مسائل حقوقی آپارتمانها / ۵۴).

ج) حق مشارکت در اداره ی امور ساختمان

در قانون تملک آپارتمانها دوسامانه ی متفاوت برای اداره ی ساختمان پیش بینی شده است که عبارتست از:

اول) اداره ی ساختمان در قالب شرکت های موضوع قانون تجارت:

اداره ی یک مجتمع در قالب یکی از شرکت های موضوع قانون تجارت به دو صورت امکانپذیر است:

۱) مالکان آپارتمانها برای اداره ی قسمت های مشترک رأساً شرکت تشکیل دهند:



امکان تأسیس شرکتی جهت اداره ی امور ساختمان می تواند پیش از تکمیل ساختمان یا در ضمن آن ویا حتی بعد از پایان احداث ساختمان صورت پذیرد . با تأسیس این شرکت تأسیس کنندگان باید اصول حاکم بر تأسیس شرکت را به صورت کامل اجراء نمایند.

۲) یکی از شرکت های موضوع قانون تجارت به عنوان مدیر ساختمان انتخاب شود :

در صورتیکه مالکان رأساً شرکتی را تأسیس نکنند، می توانند یکی از شرکت های تأسیس شده رابه عنوان مدیر ساختمان تعیین نمایند. شرکت فوق الذکر دارای شخصیت حقوقی مستقل است و باید موضوع فعالیتش بنا بر ماده ی ۵ قانون تملک آپارتمانها مطرح شده باشد^۵ و الاً باید حوزه ی فعالیتش را تغییر دهد (اسماعیلی هریسی/ حقوق مالکین آپارتمانها/ ۳۴۰).

دوم) اداره ی ساختمان در قالب مقررات آیین نامه ی اجرایی:

مهم ترین و اصلی ترین رکن اداره ی ساختمان ، مجمع عمومی مالکان است . بر اساس ماده ی ۵ آئین نامه ی اجرایی ق. تملک آپارتمانها، چنانچه تعداد مالکین از ۳ نفر تجاوز کند مجمع عمومی مالکین تشکیل می شود.

در واقع مجمع عمومی را مالکان ساختمان تشکیل می دهند و بنا بر مفهوم مخالف ماده ی فوق الذکر ، چنانچه تعداد مالکین کم تر از میزان مطرح شده باشد نیازی به تشکیل مجمع عمومی نیست .

بنا بر اشعار ماده ۶ آیین نامه این قانون ، زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین در صورتیکه توافق بین مالکین صورت گرفته باشد ، بر حسب توافق و چنانچه توافقی رخ نداده باشد ، به موجب اکثریت مطلق آرای مالکینی خواهد بود که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند و در صورت عدم حصول اکثریت مزبور زمان تشکیل مجمع عمومی با تصمیم حداقل سه نفر از مالکین تعیین می شود.

۲- تکالیف قراردادی:

ماده ی ۵۷۶ ق. مدنی بیان می دارد: " طرز اداره کردن اموال مشترک ، تابع شرایط مقرره فی مابین شرکاء خواهد بود " . مطابق ماده ۶ ق. تملک آپارتمانها: «چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه ی تصمیمات مربوط به قسمت های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند.» ؛ در واقع بنا بر این ماده، اداره ی امور مربوط به قسمت های مشترک ساختمان در وهله ی اول همانند حکم ق. مدنی که در بالا بدان اشاره گردید " برابر قرارداد مقرر بین مالکین (شرکاء) است " .

قانون مدنی تعریفی از تعهد ننموده است ، ولی مرسوم است که تعهد انوعی رابطه ی حقوقی می دانند که به موجب آن ، شخصی می تواند از دیگران انجام امری را بخواهد. در واقع بر این اساس می توان به قاعده ی «المومنون عندالشرطهم» تمسک نمود. این قاعده دارای دو معنی در کنار هم است ، یکی آنکه هر شخصی می تواند هر شرطی را که مخالف شرع نباشد با طرف قرارداد خود منعقد کند و دوم اینکه متعاملین متعهدند که به شروطی که بین خود منعقد کرده اند وفادار باشند و به آنها عمل کنند (بهرامی احمدی اقواعد فقه ج ۱ / ۲۸۷).

حضرت صادق (علیه السلام) فرمود: پیامبر (صلی الله علیه وعلیه) فرمودند: «هر که به خدا و روز جزا ایمان دارد باید به وعده ای که می دهد وفا کند» (کلینی/ اصول کافی / ج ۴ / ۶۹).

۳- تکالیف اخلاقی:

۱۵ انواع شرکتهای موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند .



در باب موضوع مورد بحث می توان گفت که حقوق اخلاقی در روابط همسایگان با یکدیگر دامنه ای وسیع و گسترده دارد و به طور کامل بر مدار و معیار اخلاقی صحیح می چرخد و لذا از زاویه ی احسان و نیکی مورد تجزیه و تحلیل قرار می گیرد و دستور صریح شارع مقدس و وجود روایات فراوان و همچنین عرف اجتماعی بر احسان و نیکی، نسبت به همسایه بسیار مورد تأکید قرار گرفته است. در واقع همسایگان در کنار وفای به عهد در تکالیف قراردادی و همچنین رعایت تکالیف قانونی خود موظف هستند به اخلاقیات نیز پایبند باشند .

با وجود اهمیت تکلیف اخلاقی به گواه تأکيدات دین مبین اسلام در این زمینه ، اما در دنیای امروز اجرای این تکلیف به طور واقعی در میان همسایگان بالأخص آپارتمانهای امروزی به طور واقعی مورد اجرا قرار نمی گیرد.

بنابر آیه ۳۶ سوره نساء: " وَأَعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَنْ كَانَ مُخْتَالًا فَخُورًا " ۶۱۱

در آیه ی فوق الذکر ، بعد از رعایت حق والدین مبالغه ای عظیم در مورد حق همسایه صورت گرفته است . تا جائیکه در حدیثی از رسول خدا (صلی الله علیه وآله و سلم) که فرمودند: احترام همسایه نسبت به همسایه همچون احترام مادر است که حتما باید رعایت شود (طبرسی/ مستدرک الوسائل ومستنبط المسائل / ج ۲ / ۷۹).

خداوند در این آیه مقام همسایه را در ردیف مقام پدر و مادر برمی شمارد.

در مورد وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنُبِ در آیه بالا چند نظر وجود دارد:

- ۱) در برخی کتب تفسیری منظور از این دو تعبیر، همسایه خویشاوند و همسایه بیگانه (غیر خویشاوند) است (مغنیه / تفسیر کاشف / ج ۲ / ۵۰۶؛ قرشی / تفسیر احسن الحديث / ج ۲ / ۳۶۲؛ رفسنجانی / تفسیر راهنما / ج ۲ / ۳۷۶)
- ۲) در برخی کتب به معنای نزدیکی و دوری دین و آیین است (انصاریان / تفسیر و شرح صحیفه ی سجادیه / ۳۴۸؛ جوادی آملی / مفاتیح الحیاه / ۳۴۳؛ تفسیر تسنیم / ۶۲۳؛ مکارم شیرازی / تفسیر نمونه / ج ۳ ، ۳۸۰ الی ۳۸۱) تا جائیکه در حدیثی از رسول خدا (صلی الله علیه وآله و سلم) که به حضرت علی (علیه السلام) فرمودند: ای علی! همسایه را گرامی بدار، گرچه کافر باشد (شعیری / جامع الأخبار / ۸۳).
- در واقع همسایه مشرک هم حق همسایگی دارد چنانچه در آیه ۲۹ سوره توبه خداوند به اهل کتاب تا زمانی که قوانین و احکام اسلام را محترم شمارند اجازه می دهد که به صورت یک اقلیت سالم مذهبی با مسلمانان زندگی مسالمت آمیز داشته باشند (طبرسی / تفسیر مجمع البیان / ۱۴۳).
- ۳) معنای دیگر آن دوری و نزدیکی مکانی است (گنابادی / تفسیر بیان السعاده فی مقامات العباد / ج ۴ / ۶۵؛ مکارم شیرازی / تفسیر نمونه / ۳۸۰ الی ۳۸۱، ج ۳؛ طباطبایی / تفسیر المیزان / ۵۲۱، ج ۴).
- بنابر حدیثی از پیامبر اکرم (ص)؛ شاید بتوان هر سه معنا را شامل واژه جار در آیه فوق دانست (کاشانی / تفسیر کبیر منهج الصادقین / ج ۳ و ۴ الی ۲۳؛ فیض کاشانی / ترجمه تفسیر صافی / ۲۱۷).

خدا را بپرستید و چیزی را با او شریک مگردانید و به پدر و مادر احسان کنید و در باره خویشاوندان و یتیمان و مستمندان و همسایه خویش و همسایه بیگانه و همنشین و در راه مانده و بردگان خود [نیکی کنید] که خدا کسی را که متکبر و فخر فروش است دوست نمی دارد.



همسایگان سه قسمند: همسایه ای که یک حق دارد و او از همه همسایگان کم حق تر است و همسایه ای که دو حق دارد و همسایه ای که سه حق دارد. همسایه ای که یک حق دارد همسایه مشرک است که خویشاوندی ندارد در واقع او فقط حق همسایگی دارد و اما همسایه ای که دو حق دارد و او همسایه

مسلمانی است که حق اسلام و حق همسایگی دارد و همسایه ای که سه حق دارد همسایه مسلمان

خویشاوند است که علاوه بر حق اسلام دارای حق همسایگی و حق خویشاوندی نیز هست^۷ (نراقی / معراج السعاده / ۴۴۸)

در حدیثی از رسول الله (صلی الله علیه وآله) که فرمودند: "كُلُّ أَرْبَعِينَ دَارِجِيرَانٍ مِّنْ بَيْنِ يَدَيْهِ وَمِنْ خَلْفِهِ وَغَنِّ يَمِينِهِ وَغَنِّ شِمَالِهِ" هر چهل خانه از چهار سمت و سو همسایه اند؛ از سمت چپ، از پشت، راست و از شمال (مجلسی / بحار الأنوار / ج ۴۳ / ۶؛ کلینی / اصول الکافی / ج ۲ / ۶۶۹). در واقع باید گفت چهل خانه حد شرعی است نه حد عرفی؛ زیرا ممکن است عرف تا چهل خانه را همسایه نشمارد هر چند در برخی روایات این حد را تا چهل خانه بیان نموده است اما مراد این نیست که نظیر هندسه مسطح مانند دایره، چهار سمت رابه شعاع چهل خانه همسایه بدانیم بلکه اگر حالت کروی هم داشته باشد چنین است؛ یعنی فضا را هم شامل می شود و منحصر به مسطح نمی شود و در چنین حالتی حد همسایگی محدود به چهار طرف (راست، چپ، جلو و شمال) نیست بلکه بالا و پایین را هم شامل می شود و در نتیجه مثلاً اگر کسی در آپارتمان چهل طبقه زندگی کند همه طبقات همسایه هم محسوب می شوند (جوادی آملی / تفسیر تسنیم / ۶۳۶).

روایات در باب ضرورت رعایت حق همسایه:

به جهت اهمیت رعایت حق همسایه، احادیث فراوانی از ائمه اطهار (ع) وارد شده است که گواه محکمی بر اهمیت رعایت این حق است. امام صادق (علیه السلام) فرمودند: ای پیروان آل محمد (ص) بدانید هر کس رفتارش با همسایه اش نیکو نباشد از مانیت (کلینی / اصول کافی / ج ۲ / ۶۳۷).

پیامبر (صلی الله علیه وآله) فرمودند: خدای رحمت کند همسایه ای را که، همسایه اش را به نیکی یاری کند (کلینی / اصول کافی / ج ۴ / ۴۹۲). و نیز فرمودند: با همسایه ات نیکو رفتار کن تا مؤمن باشی (محمدی ری شهری / میزان الحکمه / ج ۲ / ۳۹۶).

پیامبر (صلی الله علیه وآله) فرمودند: هر کس کالایی را از همسایه ی خود دریغ کند، خداوند در روز قیامت خیر خود را از او دریغ می کند و او را به خودش واگذار می کند (فلاح / اخلاق همسایه داری و آپارتمان نشینی / ۲۹).

امام سجاد (علیه السلام) فرمودند: هر کس لباس اضافی داشته باشد و بداند که در همسایگی او مومنی نیازمند لباس است، ولی لباس مازاد را به او ندهد، خداوند در روز قیامت او را با صورت در آتش پرتاب می کند (صدوق / ترجمه ی ثواب الأعمال و عقاب الأعمال / ۴۵۷).

روایات در باب عدم آزار رساندن به همسایه:

^۷ الجیران ثلاثه: فجارٌ له حقٌ واحدٌ وهو أَدْنَى الجیرانِ حَقًّا وجارٌ له حقانٌ ثلاثٌ حقوقٌ فأما أَدْنَى له حقٌ واحدٌ فجارٌ مشرکٌ لارجمٍ له له حقٌ الجوارِ وأما أَدْنَى له حقانٌ فجارٌ مسلمٌ له حقٌ الإسلامِ وحقٌ الجوارِ وأما أَدْنَى له ثلاثهٌ حقوقٌ فجارٌ مسلمٌ ذورحمٍ له حقٌ الإسلامِ وحقٌ لاجوارٍ وحقٌ الرجمِ



پیامبر (صلی الله علیه وآله وسلم) فرمودند: «اگر همسایه ای به گونه ای زندگی کند که امنیت همسایه خود را در معرض خطر قرار دهد از قافله مومنان راستین و افراد شایسته خارج است» (نراقی / معراج السعاده / ۱۳۹۲ / ۳۹۹).

و نیز فرمودند: «هرکس همسایه خود را بیازارد بوی بهشت بر او حرام می شود و جایگاه او در جهنم است» (حرعاملی / وسائل الشیعه / ۱۱ / ۲۸۳).

حضرت امام صادق (علیه السلام) فرمودند: هر که آزار خود را از همسایه باز دارد حق تعالی در روز قیامت از گناهان او درگذرد. (مجلسی / حلیه المتقین / ۲۰۲).

امام کاظم (علیه السلام) فرمودند: حسن همجواری، به ترک آزار نیست، بلکه به شکیبایی برآزار همسایه است" (أشتیانی / طرائف الحکم / اندر زهای ممتاز / ۲ / ۳۰۳؛ کلینی / اصول الکافی / ۲ / ۶۶۷).

نتیجه گیری:

مالکین آپارتمان در کنار بهره مندی از حق مالکیت خود در بخش اختصاصی و بهره مندی از بخش های مشترک ساختمان، در واقع در کنار حق تسلیط خود بر مال خویش؛ موظف به رعایت یکسری تکالیف و ممیزی ها نیز می باشند.

بر این اساس همانگونه که یک مالک حق بهره مندی از مال خویش را دارد به همان میزان نیز مالک دیگر این حق را داراست و به عبارتی هر فردی در کنار حق مالکیت ملزم به رعایت تکالیفی در برابر دیگر مالکین است.

تکالیف مالک در سه بخش: تکالیف قانونی، قراردادی و اخلاقی قابل بررسی است. تکالیف قانونی عبارتند از:

۱) عدم تجاوز از قاعده تسلیط و عدم سواستفاده نمودن از حق.

۲) پرداخت هزینه های مشترک ساختمان.

۳) حق مشارکت در اداره ی امور ساختمان.

مالکین ساختمان موظفند در کنار بهره مندی از ملک خویش موجبات تضرر سایر مالکین را فراهم نسازند و از حق مالکیت خود تجاوز ننمایند؛ زیرا به واسطه ی مفاد قاعده ی لاضرر، هیچ ضرر و ضراری در اسلام وجود ندارد.

از طرفی مالکین ساختمان موظف هستند به ازای بهره مندی از امکانات مشترک ساختمان مثل آب، برق، گاز و... به موجب قاعده ی «مَنْ لُةَ الْغَنَمِ فَعَلَيْهِ الْغَرْمُ» هزینه ی این بهره مندی را نیز بپردازند. طریقه ی پرداخت این هزینه هائیز به واسطه ی صلاحدید ساکنین ساختمان به میزان تعداد نفرات، متر از ساختمان و... تعیین می گردد.

علاوه بر تکالیف قانونی، ساکنین ساختمان می توانند یکسری تکالیف را با صلاحدید اعضای ساختمان وضع نمایند که رعایت این تکالیف نیز بنا بر اصل وفای به عهده که به طور مکرر در آیات و روایات نسبت به رعایت آنها سفارش شده است، واجب می باشد. در کنار این دو تکلیف، می توان به تکالیف اخلاقی نیز اشاره نمود که اهمیت این قسم نیز از دو تکلیف پیشین کم تر نمی باشد. حقوق اخلاقی در روابط همسایگان با یکدیگر دامنه ای وسیع و گسترده دارد و به طور کامل بر مدار و معیار اخلاقی صحیح می چرخد و لذا از زاویه ی احسان و نیکی مورد تجزیه و تحلیل قرار می گیرد و دستور صریح شارع مقدس و وجود روایات فراوان و همچنین عرف اجتماعی بر احسان و نیکی، نسبت به همسایه بسیار مورد تأکید قرار گرفته است در واقع همسایگان در کنار وفای به عهد در تکالیف قراردادی و همچنین رعایت تکالیف قانونی خود موظف هستند به اخلاقیات نیز پایبند باشند.



منابع:

۱. آشتیانی، میرزا احمد، طرائف الحكم (اندرزهای ممتاز)، جلد ۲، ۱۳۸۳، تهران: کتابخانه صدر
۲. اسماعیلی هریسی، ابراهیم، حقوق مالکین آپارتمانها ۱۳۹۲، چاپ ۱۲، تهران: دادگستر
۳. انصاری، مرتضی، مکاسب، جلد ۳، (بی تا)، دارالکتب الإسلامیه.
۴. انصاریان، حسین، تفسیر و شرح صحیفه ی سجادیه، جلد ۹، ۱۳۸۹، چاپ ۱، تهران: دارلعرفان.
۵. بصیری، حمیدرضا، احکام فقهی و حقوقی مالکیت مشاع، ۱۳۷۷_۱۳۷۶، مقطع کارشناسی ارشد، مدرسه ی عالی شهید مطهری (ره).
۶. بهرامی احمدی، حمید، سؤاستفاده از حق، ۱۳۷۷، چاپ ۲، تهران: اطلاعات
۷. همو _____، قواعد فقه، جلد ۱ و ۲، ۱۳۹۰، چاپ ۲، تهران: دانشگاه امام صادق (ع).
۸. تمیمی آمدی، عبدالواحد بن محمد، غرر الحكم و درر الکلم، ۱۳۶۶، چاپ ۱، قم: دفتر تبلیغات اسلامی.
۹. توکلی، سعید، قاعده ی لاضرر و قاعده ی تسلیط در نظام حقوقی ایران، آذر ودی ۱۳۸۱، شماره ۳۵، سال ۶.
۱۰. ماهنامه ی دادرسی.
۱۱. تقی لو، زهرا، مسائل حقوقی آپارتمانها، ۱۳۸۴، چاپ ۱، تهران: پرتو خورشید.
۱۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، ۱۳۸۶، چاپ ۱۸، تهران: گنج دانش
۱۳. جهانگیر منصور، آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها، ۱۳۹۲، چاپ ۴۴، تهران: نشر دوران
۱۴. همو _____، قانون تملک آپارتمانها، ۱۳۹۲، چاپ ۴۴، تهران: نشر دوران
۱۵. جوادی آملی، عبدالله، تفسیر تسنیم، ۱۳۹۰، چاپ ۳، قم: أسراء
۱۶. همو _____، مفاتیح الحیاه، ۱۳۹۱، چاپ ۷، قم: أسراء.
۱۷. حر عاملی، محمد بن حسن، وسائل الشیعه، جلد ۱۱، ۵، ۱۲، ۱۷، ۲۷، ۱۳۷۹، چاپ ۲۰، قم: موسسه آل البيت علیه السلام.
۱۸. حیدری نراقی، علی محمد، رساله ی حقوق امام سجاد (ع)، ۱۳۸۸، چاپ ۱۵، تهران: مهدی نراقی
۱۹. شعیری، محمد بن حیدر، جامع الأخبار، ۱۳۶۳، چاپ ۲، قم: نشر شریف رضی.
۲۰. صدوق، ابو جعفر محمد بن علی، ترجمه ی ثواب الأعمال و عقاب الأعمال، ترجمه: احمد بانپور، ۱۳۸۹، چاپ ۱، مشهد: نشر استوار
۲۱. طباطبایی، محمد حسین، تفسیر المیزان، جلد ۴، ترجمه ی: محمد رضا صالحی کرمانی، ۱۳۷۶، تهران: بنیاد علمی علامه طباطبایی.
۲۲. طبرسی، ابوعلی الفضل بن حسن، تفسیر مجمع البیان، ج ۵، ترجمه ی: احمد بهشتی، ۱۳۵۱، چاپ ۳، تهران: فراهانی
۲۳. طبرسی، میرزا حسین نوری، مستدرک الوسائل و مستنبط المسائل، جلد ۲، ۱۴۰۸، چاپ ۱، قم: موسسه آل البيت (ع).
۲۴. الطوسی، محمد بن حسن، الأمالی، ۱۴۱۴، چاپ ۱، قم: دارالثقافه.



۲۵. فلاح، محمدجواد، اخلاق همسایه داری و آپارتمان نشینی، ۱۳۹۲، چاپ ۱، قم: پژوهشکده ی صداوسیما (کتاب نشر).
۲۶. فیض کاشانی، محمدحسن، ترجمه تفسیر صافی، جلد ۲. ترجمه ی: استاد عبدالرحیم عقیقی بخشایشی، ۱۳۸۷، چاپ ۵، تهران: نوید اسلام
۲۷. قرشی، علی اکبر، تفسیر احسن الحدیث، جلد ۲، ۱۳۷۷، چاپ ۳، تهران: بنیاد بعثت.
۲۸. کاشانی، فتح الله، تفسیر کبیر منهج الصادقین، جلد ۳ و ۴، ۱۳۴۶، چاپ ۳، تهران: اسلامیه
۲۹. کلینی، ابو جعفر محمد بن یعقوب، اصول کافی، جلد ۴ و ۶. ترجمه: آیه الله محمد باقر کمره ای، ۱۳۷۲، چاپ ۲، تهران: اعتماد
۳۰. کلینی، ابو جعفر محمد بن یعقوب، اصول الکافی، جلد ۲، (بی تا)، دارالکتب الإسلامیه.
۳۱. همـــــوـــــو، اصول کافی، جلد ۴ و ۶. ترجمه: آیه الله محمد باقر کمره ای، ۱۳۷۲، چاپ ۲، تهران: اعتماد
۳۲. گنابادی، سلطان محمد، تفسیر بیان السعاده فی مقامات العباد، جلد ۴. ترجمه: محمد آقاخانی، حشمت الله ریاضی، ۱۳۷۷، چاپ ۱، تهران: وزارت فرهنگ و ارشاد.
۳۳. مجلسی، محمد باقر بن محمد تقی، حلیه المتقین، (بی تا)، تهران: قائم.
۳۴. مجلسی، محمد باقر بن محمد تقی، بحار الأنوار، جلد ۲، ۷۶، ۴، ۱۴۰۴، بیروت: الوفاء.
۳۵. محقق داماد، مصطفی، قواعد فقّه (بخش مدنی)، ۱۳۷۴، چاپ ۱، تهران: سمت
۳۶. محمدی ری شهری، محمد، میزان الحکمه، جلد ۲، ۱۳۸۷، چاپ ۲، دارالحدیث
۳۷. مطهری، مرتضی، حکمت ها و اندرزها، ۱۳۷۷، چاپ ۲، صدرا.
۳۸. مغنیه، محمد جواد، تفسیر کاشف، جلد ۲. ترجمه ی: موسی دانش، ۱۳۸۳، قم: مرکز چاپ و نشر تبلیغات اسلامی قم
۳۹. مکارم شیرازی، ناصر، تفسیر نمونه، جلد ۳، ۱۳۷۶، چاپ ۳۵، تهران: دارالکتب الاسلامیه.
۴۰. موسوی بجنوردی، محمد، قواعد الفقهیه، ۱۳۷۹، چاپ ۳، تهران: عروج
۴۱. نراقی، احمد، معراج السعاده، ۱۳۹۲، چاپ ۶، تهران: آدینه ی سبز.
۴۲. نصرتی صدیقیان، ناصر، سوآستفاده از حق مالکیت در آپارتمانها، بهمن ۱۳۸۹، مقطع کارشناسی ارشد. دانشگاه پیام نور تهران.
۴۳. هاشمی رفسنجانی، اکبر، تفسیر راهنما، جلد ۳، ۱۳۷۳، چاپ ۱، قم: دفتر تبلیغات اسلامی حوزه ی قم