



دیوار مشترک و بررسی عوامل حقوقی مرتبط به آن

پدیدآورنده (ها) : کاوسی، اله بخش

میان رشته ای :: نشریه مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه :: پاییزه ۱۴۰۰، دوره هفتم - شماره ۳

صفحات : از ۶۶ تا ۷۰

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1869760>

تاریخ دائلود : ۱۴۰۲/۰۴/۰۹

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



دیوار مشترک و بررسی عوامل حقوقی مرتبط به آن

الهبخش کاوسی

استادیار، دانشکده فنی مهندسی، دانشگاه رازی، کرمانشاه، ایران

چکیده

از زمانی که بشر به سوی متمدن شدن گام برداشت حق مالکیت برای او تحقق یافت و ابهام در خصوص مفاهیم آن رفع گردید. او مالکیت را حقی می‌دانست که بیان‌کننده میزان تسلط افراد نسبت برآن چه که در تصرف دارند. دیوار مشترک به‌عنوان حق مالکیت یا بیان‌کننده نسبت مالکیت بین دو شخص می‌باشد. اگر به درستی تعریف و مشخص نگردد ممکن است به‌صورت تصرف مال توسط غیر باشد. در این میان برحسب شرایط حاکم و با تشخیص معیار عرف، تصرفات در استفاده مجاز از دیوار مشترک و یا تجاوز به حریم مالک دیگر محسوب می‌شود. نتایج مقاله نشان می‌دهد با شناخت دیوار مشترک و سهم هر کدام از طرفین به میزان اثربخشی مالکیت، اراده و اختیار بهره‌بردار در مباحث حقوقی مشخص می‌گردد و تصرف مجاز یا غیرمجاز برای افراد برمبنای قانون مدنی تمییز داده می‌شود و با آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون، این مهم نقش قابل توجهی در رسیدن جامعه به ثبات اجتماعی در خصوص حقوق دیوار مشترک دارد.

واژه‌های کلیدی: دیوار مشترک، ملک، قانون مدنی، شریک، مخارج

۱- مقدمه

دیوار مشترک همواره یکی از مهم‌ترین مسائلی به شمار می‌رود که بخشی از پرونده‌های حقوقی و قضایی را به خود اختصاص می‌دهد و به دلیل اهمیت حقوقی آن، مواد متعددی در قانون مدنی کشور به این مسأله اختصاص یافته‌است تا مشکلات ناشی از دعاوی حقوقی آن را حل و فصل گردد. چنان‌چه مالکیت و میزان سهم طرفین ذی‌نفع دیوار مشترک معین نگردد با استناد به ماده ۱۱۸ قانون مدنی، بالا بردن دیوار مشترک یا گذاشتن سر تیر روی دیوار و یا باز کردن دریچه و رف در دیوار بدون داشتن اجازه از شریک دیگر منع شده‌است. در صورت نبود توافق خاصی در مورد آن، تابع ماده ۱۱۳ قانون مدنی است که می‌گوید: مخارج دیوار مشترک بر عهده کسانی است که در آن شرکت دارند.

۲- اهداف مقاله

این مقاله در طی روند مطالعاتی خود اهداف زیر را دنبال می‌نماید.

- شناخت مالکیت و وظیفه در قبال دیوار مشترک
- تدابیر لازم در انجام به موقع تعهد مرتبط با دیوار مشترک
- کاهش سهم هرکدام از طرفین دیوار مشترک در پیش‌گیری از دعاوی حقوقی

۳- حقوق مختلف نسبت به اموال

مطابق ماده ۲۹ قانون مدنی ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه‌های ذیل را دارا باشند:

۱- مالکیت (اعم از عین یا منفعت).

۲- حق انتفاع.

۳- حق ارتفاق به ملک غیر. (منصور، ۱۳۹۹)

اصل سی و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران: اصل، برائت است و هیچ کس از نظر قانون مجرم شناخته نمی‌شود، مگر این‌که جرم او در دادگاه صالح ثابت گردد (منصور، ۱۳۹۹).

براساس ماده ۳۰ قانون مدنی هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

طبق ماده ۱۰۹ قانون مدنی دیواری که مابین دو ملک قرار دارد بین آن دو ملک مشترک است، مگر این‌که با قرینه یا دلیل، خلاف آن را ثابت کرد.

این دیوار می‌تواند میان دو زمین، خانه، باغ یا هر ملک غیر منقول دیگری مشترک باشد. طبق قانون که این دیوار را بین دو همسایه مشترک می‌داند، حق استفاده از آن نیز برای طرفین متناسب با میزان شراکت است.

۴- دیوار مشترک

دیوار بین دو ملک، که به هدف جداسازی حریم خصوصی مابین آن دو باشد دیوار مشترک نامیده می‌شود. یکی از موارد اختلاف در مباحث حقوقی درخصوص دیوار مشترک، مربوط به هزینه‌های نگهداری و تعمیر و اداره آن می‌باشد. بخشی از پرونده‌های دعاوی حقوقی و قضایی، به دیوارهای مشترک اختصاص می‌یابد.

دیوار مشترک مطابق ماده ۱۰۹ قانون مدنی، دیوار میان دو همسایه می‌باشد مگر این‌که قرینه یا دلیلی، خلاف آن را اثبات کند و هرگاه قرائن اختصاصی فقط از یک طرف باشد. براساس ماده ۱۱۲ قانون مدنی هرگاه قرائن اختصاصی فقط از یک طرف باشد تمام دیوار محکوم به ملکیت صاحب آن طرف خواهد بود مگر اینکه خلافش ثابت شود. هم‌چنین براساس ماده ۱۱۳ قانون

مدنی مخارج دیوار مشترک برعهده کسانی است که در آن شرکت دارند. ازطرفی دیگر هیچ یک از شرکاء مطابق ماده ۱۱۴ قانون مدنی نمی‌تواند دیگری را اجبار بر بنا و تعمیر دیوار مشترک نماید مگر این که دفع ضرر به نحو دیگر ممکن نباشد. دیوار مشترک با رضایت شریکان ساخته می‌شود و هیچ‌یک را نمی‌توان به احداث یا تجدید آن اجبار کرد که این نتیجه یکی از آثار اجرای اصل تسلیط و اصل نداشتن ولایت بر دیگری است. (کاتوزیان، ۱۳۹۲)

۵- احکام دیوار مشترک

دیوار بین دو ملک، دیوار مشترک نامیده می‌شود. یکی از موارد اختلاف در مباحث حقوقی درخصوص دیوار مشترک، مربوط به هزینه‌های نگهداری و تعمیر و اداره آن می‌باشد. در کشور ما، هر سال بخشی از پرونده‌های دعاوی حقوقی و قضایی، به دیوارهای مشترک اختصاص می‌یابد

دیوار مشترک مطابق ماده ۱۰۹ قانون مدنی، دیوار میان دو همسایه می‌باشد مگر این که قرینه یا دلیلی، خلاف آن را اثبات کند و هرگاه قرائن اختصاصی فقط از یک طرف باشد. تمام دیوار براساس ماده ۱۱۲ قانون مدنی محکوم به ملکیت صاحب آن طرف خواهد بود مگر این که خلافش ثابت شود. هیچ یک از دو شریک مطابق ماده ۱۱۸ قانون مدنی حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا سرتیر بگذارد یا دریچه و رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید مگر به اذن شریک دیگر. هر یک از شرکاء براساس ماده ۱۱۹ قانون مدنی بر روی دیوار مشترک سرتیر داشته‌باشد نمی‌تواند بدون رضای شریک دیگر تیرها را از جای خود تغییر دهد و به جای دیگر از دیوار بگذارد. هم‌چنین براساس ماده ۱۲۰ قانون مدنی اگر صاحب دیوار به همسایه اذن دهد که بر وی دیوار او سرتیر بگذارد یا روی آن بنا کند هر وقت بخواهد می‌تواند از اذن خود رجوع کند مگر این که به وجه ملزومی این حق را از خود سلب کرده‌باشد. هرگاه کسی به اذن صاحب دیوار بر روی دیوار سرتیری گذارده‌باشد و بعد آن را بردارد براساس ماده ۱۲۱ قانون مدنی نمی‌تواند مجدداً بگذارد مگر به اذن جدید از صاحب دیوار و هم‌چنین است سایر تصرفات. حق استفاده از دیوار مشترک به دو دسته تقسیم می‌شوند. دسته اول تصرفاتی که به تصرف همسایه دیگر زیان وارد نکند مانند میخ کوبیدن به دیوار یا آویزان کردن لباس که همسایه در این حد، حق چنین تصرفی را دارد و دوم تصرفاتی مانند قراردادن سیم برق یا تلفن به شرط آن که از اول مورد توافق دو همسایه نبوده‌باشد و اجرای آن، به تصرف همسایه دیگر زیان وارد کند مجاز نیست. برای تغییرات نوع دوم اجازه همسایه لازم است به عبارتی دیگر تصرف همسایه تا حدی مجاز است که موجب برهم خوردن وضع دیوار نشود.

موضوع قابل اهمیت حقوقی در مورد دیوار مشترک، هزینه‌های اداره دیوار است که در صورت نبود توافق خاصی در مورد آن، تابع ماده ۱۱۳ قانون مدنی می‌باشد که طبق آن، مخارج دیوار مشترک برعهده کسانی است که در آن شرکت دارند. برای استفاده‌های مکرر در هر بار اجازه صاحب ملک شرط لازم و قانونی اجرای بنا روی دیوار مشترک می‌باشد برای نمونه و براساس ماده ۱۲۱ قانون مدنی هرگاه کسی به اذن صاحب دیوار، بر روی دیوار، سرتیری گذارده‌باشد و بعد آن را بردارد نمی‌تواند مجدداً بگذارد مگر به اذن جدید از صاحب دیوار و هم‌چنین است سایر تصرفات. چنانچه خرابی دیوار ضروری باشد، در این شرایط هزینه آن را متوجه تخریب کننده نمی‌گردد. نظم عمومی به‌طور آشکار با منافع و مصالح جامعه مرتبط بوده و طبیعت آن به‌گونه‌ای است که همه افراد باید آن را محترم شمرده و تجاوز به آن غیرممکن باشد. (کاتوزیان، ۱۳۹۳).

در صورتی که دیوار مشترک خراب شود و احد شریکین از تجدید بنا و اجازه‌ی تصرف در مبنای مشترک امتناع نماید شریک دیگر براساس ماده ۱۱۵ تا ماده ۱۲۰ قانون مدنی می‌تواند درحده خاص خود تجدید بنای دیوار را کند و هرگاه احد شرکا، راضی به تصرف دیگری در مبنا باشد ولی از تحمل مخارج مضایقه نماید شریک دیگر می‌تواند بنای دیوار را تجدید کند و در این صورت اگر بنای جدید با مصالح مشترک ساخته‌شود، دیوار مشترک خواهد بود والا مختص به شریکی است که بنا را تجدید

کرده‌است و همچنین اگر یکی از دو شریک، دیوار مشترک را خراب کند در صورتی که خراب کردن آن لازم نبوده، باید آن که خراب کرده مجدداً آن را بنا کند.

هرگاه محکوم به انجام عمل معینی باشد و محکوم‌علیه از انجام آن امتناع ورزد و انجام عمل به توسط شخص دیگری ممکن باشد براساس ماده ۴۷ قانون اجرای احکام مدنی محکوم‌له می‌تواند تحت‌نظر دادورز (مأمور اجرا) آن عمل را وسیله دیگری انجام دهد و هزینه آن را مطالبه کند و یا بدون انجام عمل هزینه لازم را به‌وسیله قسمت اجرا از محکوم‌علیه مطالبه نماید. (قانون اجرای احکام مدنی، ۱۳۹۴).

هرگاه یکی از دو شریک دیوار را خراب کند، باید آن را به مثل صورت اول بنا نماید خواه این تخریب عمدی باشد یا غیر عمد و خواه ائتلاف به مباشرت انجام شود یا به نسبت. (کاتوزیان، ۱۳۹۲)

۶- تخریب اموال

درباره تخریب اموال در ماده ۶۷۷ قانون مجازات اسلامی آمده‌است که فرد خاطی علاوه بر جبران خسارت به زیان‌دیده به حبس از شش ماه تا سه سال نیز محکوم می‌شود، به شرطی که محرز شود تخریب دیوار مشترک آگاهانه و به نیت صدمه به دیگری بوده است. قانون مجازات اسلامی. ۱۳۹۲

اعمال حقوقی، اعمالی هستند که شخص با اراده خویش انجام می‌دهد و قصد ایجاد تعهد را می‌نماید و ایجاد تعهد منتسب به اراده شخص می‌باشد، مثل این که شخص اراده می‌نماید که خودرویی را خریداری نماید و ضمن معامله متعهد می‌گردد که مبلغ خودرو را پرداخت نماید (کاتوزیان، ۱۳۸۷).

برای تخریب ضروری دیوار در ماده ۱۲۲ قانون مدنی آمده‌است که اگر دیواری متمایل به ملک غیر یا شارع و نحو آن شود که مشرف به خرابی گردد صاحب آن اجبار می‌شود که آن را خراب کند و همچنین اگر از قدیم سرتیر عمارتی روی دیوار مختصی همسایه بوده و سابقه‌ی این تصرف معلوم نباشد براساس ماده ۱۲۴ قانون مدنی باید به حال سابق باقی بماند و اگر به سبب خرابی عمارت و نحو آن، سرتیر برداشته‌شود صاحب عمارت می‌تواند آن را تجدید کند و همسایه حق ممانعت ندارد مگر این که ثابت نماید وضعیت سابق به صرف اجازه او ایجاد شده‌است.

۷- اختیارات مالکیت

تصرف‌هایی که باعث تغییر مادی دیوار می‌شود، یا از نظر حقوقی موجب تصرف در مال سایرین است بدون اذن شریک مجاز نیست. زیرا هیچ کس نمی‌تواند در ملک دیگری بدون رضای او تصرف کند. پس باید پذیرفت استفاده‌ای که به نظر عرف یا تراضی دو طرف مطابق با سبب اصلی حق مالکیت مشاع است، تا جایی که مانع استفاده دیگران نشود برای هر یک از شریکان مجاز است (خردمندی، ۱۳۸۶)

مالکیت یا صاحب بودن ملک و اختیارات مالک براساس ماده ۱۲۶ تا ۱۳۵ قانون مدنی، صاحب اطلاق تحتانی نسبت به دیوارهای اطلاق و صاحب فوقانی نسبت به دیوارهای غرفه بالاخصاص و هر دو نسبت به سقف مابین اطاق و غرفه بالا اشتراک متصرف شناخته می‌شوند و پله‌ی فوقانی، ملک صاحب طبقه‌ی فوقانی محسوب است مگر این که خلاف آن ثابت شود. همچنین هیچ یک از صاحبان طبقه‌ی تحتانی و غرفه‌ی فوقانی نمی‌تواند دیگری را اجبار به تعمیر یا مساعدت در تعمیر دیوارها و سقف آن بنماید. لازم به توضیح است که هرگاه سقف واقع مابین عمارت تحتانی و فوقانی خراب شود، در صورتی که بین مالک فوقانی و مالک تحتانی، موافقت در تجدید بنا حاصل نشود و قرارداد ملزومی سابقاً بین آنها موجود نباشد هر یک از مالکین اگر تیرعاً سقف را تجدید نموده، چنان چه با مصالح مشترک ساخته شده‌باشد سقف، مشترک است و اگر با مصالح مختصه ساخته‌شده، متعلق به بانی خواهد بود.

براساس ماده ۳۳۳ قانون مدنی صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب شدن آن وارد می‌شود مشروط بر این که خرابی در نتیجه عیبی حاصل گردد که مالک مطلع بر آن بوده و یا از عدم مواظبت او تولید شده‌است. تصرفاتی مانند میخ کوبیدن به دیوار یا آویزان کردن لباس، چون طبیعت دیوار مشترک اقتضا دارد تا جایی که به تصرف همسایه دیگر زیان وارد نکند، مجاز و قانونی است. (فصیحی زاده، ۱۳۷۷)

باز کردن درب یا پنجره یا زدن نورگیر در سمت همسایه یا همسایه‌ها که امروزه در بعضی موارد توسط بعضی از سازندگان بناها صورت می‌گیرد از آن جایی که این عمل، باعث به هم خوردن حریم خصوصی همسایه می‌شود، سازنده مجاز نیست و بایستی با مسدود نمودن دسترسی و دید بر ملک هم‌جوار، رفع مزاحمت نماید.

۸- نتیجه‌گیری

مالکین هر دو ملک مجاور نسبت به دیوار مشترک، به نحو مشاع مالکیت دارند. نحوه تصرف مالکین در دیوار مشترک به موجب مقررات قانون مدنی باید به گونه‌ای باشد که باعث تخریب دیوار مشترک و یا تجاوز به حریم مالک دیگر نشود. هیچ یک از دو شریک طبق ماده ۱۱۷ قانون مدنی نمی‌تواند بدون اذن شریک دیگر در دیوار مشترک تصرف نماید و بدون اذن تصرف او عدوانی خواهد بود. در صورتی که دیوار مشترک خراب شود و احد شریکین از تجدید بنا و اجازه تصرف در مبنای مشترک امتناع نماید، شریک دیگر می‌تواند در حصه خاص خود تجدید بنای دیوار را انجام دهد. با بررسی و مطالعه دیوار مشترک مشخص گردید که مهم‌ترین بحث حقوقی در مورد آن، هزینه‌های اداره دیوار می‌باشد که در زمان احداث بهتر است بین مشترکین دیوار، توافقی صورت گیرد در صورتی که توافقی خاصی در مورد آن نبوده، در صورت ایجاد مشکل براساس ماده ۱۱۳ قانون مدنی رفتار می‌شود. اختصاص مواد متعددی در قانون مدنی به دیوار مشترک نشان از وجود دعاوی مختلف و کثیر مربوط به آن در محافل حقوقی و راه‌حل‌های ایجاد حق برای محق در مقابل متشکی‌عنه می‌باشد.

منابع

۱. منصور، جهانگیر (۱۳۹۹). قانون مدنی با آخرین اصلاحیه‌ها و الحاقات و توضیحات و معانی لغات و اصلاحات همراه با قانون مسئولیت مدنی. (۳ج) تهران: نشردیدار.
۲. منصور، جهانگیر (۱۳۹۹). قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸ اصلاحات و تغییرات و تنظیم. تهران: انتشارات دوران.
۳. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۵). دوره مقدماتی حقوق مدنی: وقایع حقوقی: مسوولیت مدنی. شرکت سهامی انتشار.
۴. قانون اجرای احکام مدنی. (۱۳۹۴). مصوبات مجلس شورا ۱۳۵۶. تهران: تدوین گروه علمی مؤسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش.
۵. قانون مجازات اسلامی. (۱۳۹۲). مصوبات مجلس شورا
۶. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). دوره مقدماتی حقوق مدنی: اعمال حقوقی- قرارداد - ایقاع. تهران: شرکت سهامی انتشار.
۷. خردمندی، سعید. (۱۳۹۲). تحدید مالکیت، چاپ اول، انتشارات اندیشه عصر.
۸. علیرضا فصیحی زاده. (۱۳۸۷). اذن و آثار حقوقی آن، مرکز مطالعات و تحقیقات اسلامی