

بسمه تعالی

اشاره: با نگاهی به آموزه‌های دینی بدست می‌آید که رعایت حقوق همسایه از سوی همسایه دیگر واجب بوده و این امر دو طرفه می‌باشد و اصولاً کسی نمیتواند در ملک خود تصرفاتی انجام دهد که به دیگری ضرر برساند. گرچه نمیتوان کلیه روابط انسانها را با قانون تنظیم کرد و انتظار داشت تا هیچ تخلفی از آنها سرزنند اما مسلماً با آشنایی نسبی در خصوص حدود و حریم هر یک از همسایه‌ها نسبت به تصرفاتی که در ملک خود به عمل می‌آورند میتوان تا حدودی جلوی برخی از اختلافات را گرفت.

پرسش: اگر شاخه درخت همسایه وارد حیاط منزل ما شد آیا میتوان آن را قطع کرد؟

پاسخ: برابر قانون اگر شاخه درخت کسی داخل در فضای خانه یا زمین همسایه شود باید از آنجا بازگردانده شود و اگر به این امر مبادرت نکرد همسایه میتواند آن را به سمت خانه‌ای که درخت در آن مستقر است بازگرداند و اگر امکان بازگرداندن شاخه نباشد همسایه میتواند آن را از حد خانه خود قطع کند.

پرسش: اگر به جای شاخه درخت، ریشه آن وارد ملک همسایه شود چه باید کرد؟

پاسخ: همانند مورد بالا عمل میشود.

پرسش: برای انجام این عمل آیا نیاز به مجوز قضایی یا مراجعه به نیروی انتظامی است؟

پاسخ: این امر محتاج به اقامه دعوی و کسب اجازه از دادگاه نیست البته بدیهی است که در صورت بروز اختلاف (برای مثال صاحب درخت مدعی شود که همسایه بیش از حد و حریم خانه خود شاخه درخت را قطع کرده است و ...) طرفین حق مراجعه به دستگاه قضایی دارند.

پرسش: همسایه‌ای برای نوسازی آپارتمان مبادرت به گودبرداری میکند و به موجب این گودبرداری خانه همسایه مجاور ریزش میکند آیا برای این عمل باید خسارت بپردازد؟

پاسخ: برابر قانون (ماده ۱۳۲ قانون مدنی) هیچ کس نمیتواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم ضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد پس اگر همسایه‌ای برای رفع حاجت یا دفع ضرر از خود چاهی برای فاضلاب حمام خود حفر کند و اتفاقاً این عمل موجب ضرر همسایه گردد مسؤولیتی ندارد اما در مورد پرسش بالا باید گفت اولاً: عمل همسایه برای نوسازی باید برای رفع نیاز یا ضرر از خودش باشد ثانیاً این عمل گودبرداری باید با رعایت مقررات شهرداری و نیاز سایر نکات ایمنی صورت گرفته باشد که در این صورت حتی اگر این عمل موجب ضرر دیگری شود مسؤولیتی نخواهد داشت. اما اگر عمل نامبرده بدون در نظر گرفتن نکات ایمنی و اصول

مقررات و آیین نامه‌های شهرداری و سایر مراجع ذیصلاح باشد
مکلف به جبران خسارت خواهد بود.

پرسش: اگر مستأجر در ملک مورد اجاره تصرفی خارج از حد متعارف بنماید و موجب ورود خسارت به مالک ملک مجاور شود مالک ملک علیه چه کسی باید طرح دعوی کند؟
پاسخ: مالک ملک باید علیه مستأجر اقامه دعوی کند اما اگر خسارت وارده ناشی از عمل مستأجر نبوده بلکه ناشی از وضعیت غیرمتعارف ساختمان مورد اجاره باشد در این صورت باید علیه مالک ملک مورد اجاره اقامه دعوی کند.

پرسش: اگر همسایه‌ای در ملک خود پنجره‌ای به سمت خانه همسایه دیگر باز کند چه باید کرد؟

پاسخ: اصولاً هیچ‌کسی حق ندارد از دیوار خانه خود به خانه همسایه در باز کند اگر چه دیوار ملک اختصاصی خودش باشد ولی می‌تواند از دیوار اختصاصی خود روزنه یا شبکه باز کند و همسایه حق ندارد او را از این عمل منع کند البته در این حالت می‌تواند جلوی شبکه و روزنه دیوار بکشد یا پرده بیاویزد که مانع رویت شود. پس اگر همسایه‌ای مبادرت به ساخت طبقه دوم بر روی ملک خود کند به نحوی که این احداث موجب دید از پنجره یا تراس طبقه دوم به خانه مجاور شود این عمل با رعایت موازین و مقررات ساخت و ساز منعی ندارد و همسایه مجاور می‌تواند جلوی پنجره را دیوار بکشد یا پرده آویزان نماید.
پرسش: چنانچه عمر مفید یک آپارتمان سه طبقه به پایان رسیده

باشد و از ساکنین آن فقط مالک طبقه اول یا دوم حاضر به تجدید بنا نباشد چه باید کرد؟

پاسخ: در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگر ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند میتوانند با حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکانی که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام کنند و پس از پایان عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده سهم آنها را به اضافه اجاره بهای که برای مسکن اجاری آنها پرداخت شده از اموالشان از جمله همان واحد ساخته شده برداشت کنند.

پرسش: این کارشناسان چگونه تعیین میشوند؟

پاسخ: باتوافق مالکان و در صورت عدم توافق با درخواست مدیر یا هیأت مدیره وزارت مسکن و شهرسازی اقدام به انتخاب کارشناسان رسمی دادگستری خواهد کرد.

پرسش: در صورت عدم تخلیه واحد از سوی مالک یا مالکان مخالف چه باید کرد؟

پاسخ: مالکی که از همکاری برای تخلیه واحد متعلق به خودش خودداری میکند با درخواست مدیر یا مدیران مجموعه از رئیس مجتمع قضایی محل وقوع آپارتمان و پس از احراز تأمین مسکن مناسب برای او توسط سایر مالکان دستور تخلیه آپارتمان صادر میشود.