

مبنا و حدود مسئولیت مالکین آپارتمان در خسارات حاصل از مشاعات*

سید حسن حسینی مقدم (نویسنده مسئول)**

و جیهه رستگاری***

چکیده

یکی از مصداق‌های «مسئولیت اسباب متعدد در برابر خسارت واحد»، مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها در برابر خسارت ناشی از قسمت‌های مشترک است. در حقوق ایران استناد عرفی فعل زبان‌بار به عامل آن، مبنای مسئولیت بوده و نظریه «تقصیر» می‌تواند در تشخیص عرفی و فعل و رفتار نامتعارف مالکان آپارتمان‌ها در مراقبت از قسمت‌های مشترک راهگشا باشد. طبق قاعده «من له العنم فعليه الغرم»، مالکان به عنوان اشخاص منتفع از قسمت‌های مشترک، ضامن حفظ و نگهداری این قسمت‌ها بوده و به نظر برخی از فقها تلازم بین خسارت و فایده، خسارت ناشی از این قسمت‌ها را در وهله نخست متوجه مالکان می‌سازد. طبق مواد ۴ و ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها، سهم و تعهد هر یک از مالکین از هزینه قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت قسمت‌های اختصاصی تعیین می‌گردد؛ اکنون این پرسش مطرح است که در فرض خسارت ناشی از قسمت‌های مشاعی و عمومی ساختمان چه شخص یا اشخاصی مسئول‌اند و نحوه توزیع مسئولیت چگونه است؟ در فرض آنکه خسارت ناشی از عدم رعایت اصول فنی ساختمانی و متوجه سازنده به طور خاص نباشد، هر یک از مالکین مشاعی به تناسب سهم اختصاصی خویش از کل سهم اختصاصی ساختمان، در نگهداری و پرداخت هزینه‌های جاری ساختمان مسئول هستند و در جبران خسارات وارده به اشخاص ثالث دیگر نیز بر همین اساس به طور اشتراکی مسئولیت دارند و قاعده مسئولیت تضامنی و یا اعمال مسئولیت به طور تساوی، بر مالکین حاکمیت نخواهد یافت، مگر اینکه خسارت ناشی از تقصیر شخص معینی از مالکان و یا اشخاص ثالث باشد. در این صورت شخص عامل مسئول محسوب می‌گردد، زیرا انتساب ضرر به مالک معین و اشخاص ثالث همانند قوه قاهره می‌تواند باعث تعدیل مسئولیت نسبی مالکان گردد.

کلید واژه‌ها: مسئولیت مشاعی، خسارت، آپارتمان، مالکان، قسمت‌های مشاعی.

* تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۹/۰۹/۲۶ - تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۹/۱۱/۳۰ - نوع مقاله: علمی، ترویجی.

** استادیار دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران/

s. h. hoseinimoghadam@umz. ac. ir

*** کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه شمال آمل، مازندران، ایران / V. rastegar22@gmail. com

مقدمه

آپارتمان در اصطلاح معماری عبارت است از:

ساختمانی که دارای بیش از یک واحد مستقل برای سکونت، فعالیت اقتصادی و... باشد. در این نوع ساختمان، حیاط، پارکینگ، راهرو، راهپله و... غیر اختصاصی بوده و به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد.^۱

نقش آپارتمان‌ها در گسترش شهرنشینی، روزبه‌روز افزایش پیدا کرده و در مواردی اختلاف متعددی بین مالکین در خصوص مسئولیت پرداخت هزینه‌ها، مراقبت و خسارت‌های ناشی از قسمت‌های اختصاصی و مشترک ایجاد می‌گردد. هر یک از مالکین در قسمت‌های اختصاصی و مشترک تعهدات خاصی دارند و رفتار نامتعارف آن‌ها می‌تواند منجر به ایجاد خسارت برای سایرین شود. بر اساس فقه اسلامی، هر ضرری باید توسط عامل یا عواملی که عرف، ضرر را منتسب به او می‌داند جبران شود و بنا به مستندات قرآنی و روایی، به ویژه قاعده لاضرر، ورود ضرر به دیگری امری ناپسند بوده و جبران آن امری ضروری است. (بجنوردی، ۱۳۷۱: ۳۲)

در خصوص میزان مسئولیت مالکین مشاع و نحوه جبران خسارت ناشی از اموال مشاع توسط مالکین، حکم خاصی در تألیفات حقوقی دیده نمی‌شود. با این حال در شرایطی که اسباب متعدد باعث ایجاد خسارتی شوند قاعده کلی انتساب ضرر به سبب، قابلیت طرح دارد و قواعدی مانند تساوی اسباب و یا ضمان سبب مقدم در تأثیر می‌تواند چارچوب مشخصی برای تعیین مسئول جبران خسارت ایجاد نماید. سؤالات ذیل در خصوص مسئولیت مالکان آپارتمان‌ها مطرح می‌گردد:

۱. نحوه توزیع مسئولیت بین مالکان آپارتمان‌ها به چه شکلی است؟

۲. مبنای مسئولیت مالکان چیست؟

درباره ابعاد مختلف مسئولیت مالکان آپارتمان تا کنون در قالب موضوعات مختلف پرداخته شده است، اما با توجه به اهمیت مالکیت مشاعی در آپارتمان‌ها، در این پژوهش سعی شده است مسئولیت مالکان در برابر خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک بررسی و بر اساس مبنای فقهی و حقوقی مسئولیت و مواد قانونی مطرح شده به سؤالات مربوطه پاسخ داده شود. قطعاً مواردی نیز ممکن است خسارت ناشی از نقض مقررات مربوط به اصول فنی ساخت‌وساز باشد که بر مبنای تخلف مهندس ذیربط ساختمان در ساخت نشئت گرفته باشد. قانون در این خصوص مانند تبصره ذیل ماده ۵۱۷ قانون مجازات اسلامی ضمان مالکان را منتفی و مسئولیت را متوجه اشخاصی که عمل زیان‌بار

۱. بر اساس تعاریف و استانداردهای سایت مرکز اطلاعات راه، مسکن و شهرسازی به نشانی اینترنتی:



منتسب به اوست (مهندس سازنده) می‌داند. با وجود این، چگونگی احراز مسولیت مالکان از اشخاص ثالث و یا مهندسان سازنده بسیار حائز اهمیت است که بدان پرداخته خواهد شد.

۱. مبنای مسئولیت مدنی^۱ مالکان در حقوق ایران و فقه

در تعریف مبنای مسئولیت مدنی، آمده است: «دلیلی است که به واسطه آن، فردی را به عنوان مسئول جبران خسارت معرفی می‌کنیم». (مبین، ۱۳۸۷: ۳۴)

ماده یک قانون مسئولیت مدنی هر گونه ضرر مادی و معنوی را که به عمد یا در اثر بی‌احتیاطی افراد به دیگری ایجاد گردد، موجب مسئولیت می‌داند و افراد را ملزم به جبران خسارات وارده می‌نماید. در فرض ایجاد ضرر به طور مستقیم، مباشر بدون اثبات تقصیر ضامن جبران خسارت خواهد بود (ماده ۳۲۸ ق. م.) و در صورتی که سببی به طور غیرمستقیم باعث خسارت شود، باید دید خسارت به کدام یک از اسباب قابل انتساب است، لذا مسئولیت می‌تواند ناشی از «اتلاف» که مشابه نظریه خطر (عدم تقصیر) و یا «تسبیب» که مشابه مسئولیت مبتنی بر تقصیر است، باشد.

امروزه حقوق دانان معتقدند هیچ کدام از نظریه‌های تقصیر، خطر و... نمی‌تواند به تنهایی جوابگوی اثبات مسئولیت مدنی در یک نظام حقوقی باشد (مبین، ۱۳۹۰: ۲۴۵)،

۱. در خصوص مبنای مسئولیت در حقوق ایران و همچنین فقه امامیه نظریات گوناگونی مطرح شده است. همان طور که ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی به آن اشاره داشته است، مسئولیت بر مبنای تقصیر استوار است؛ اما لزوماً تقصیر، شرط تحقق مسئولیت نیست. در حقوق موضوعه ایران نیز تقصیر مبنای منحصر مسئولیت نیست، اما اهمیت زیادی دارد. با دقت در حقوق اسلام نیز متوجه می‌شویم تقصیر به عنوان یکی از ارکان مسئولیت جایگاه مستقلی ندارد. (کاتوزیان، ۱۳۸۸: ۱۹۰) به تدریج با بروز تحولات اجتماعی، نظریه «تقصیر» از حل تمام مشکلات حقوقی ناتوان ماند و نظریه‌های جدیدی برای بیان و اثبات مسئولیت مالکان مطرح گردید. از جمله این نظریه‌ها، نظریه خطر بود که با وجود اینکه برخی معتقدند بر مبنای قاعده «نفي ضرر» که مبنای مسئولیت در حقوق اسلام مطرح است، استوار است، اما مفهوم نوعی داشته و به موجب آن همه افراد در قبال محیط خطرناکی که ایجاد می‌کنند مسئول خواهند بود. برخی از حقوق دانان قاعده فقهی «من له العنم فعليه العرم» را مترادف نظریه خطر می‌دانند. (کاتوزیان، ۱۳۷۹: ۱۰۰) بر اساس این قاعده فقهی هر کس که غنم و منفعت برای اوست، غرم و خسارت نیز بر عهده او خواهد بود. در این بین، مسئولیت در فقه تحت عنوان «ضمان» مطرح شده و می‌تواند ناشی از تقصیر یا عدم تقصیر باشد، لذا فقها همه مسئولیت‌ها را تحت قاعده «اتلاف بالتسبیب و بالمشارة» بیان نموده‌اند. (موسوی الخمی، بی‌تا: ج ۲: ۶۸) به پشتوانه این قاعده، غالب فقها و حقوق دانان نظریه تقصیر، خطر و نظریات تعدیل شده را برای اثبات مسئولیت مالکان کافی نمی‌دانند (مبین، ۱۳۹۰: ۲۴۵) و صدق عرفی تلف را معیار ضمان دانسته‌اند. این اتلاف گاهی بر مباشر و گاه بر سبب صادق است. (مراغی، ۱۴۱۸ق: ۳۲۲) در حقوق موضوعه ایران نیز همه مسئولیت‌ها بر مبنای تقصیر استوار نشده است. همان طور که در مواد ۳۲۸ الی ۳۳۰ قانون مدنی بیان شده است، صرفاً ایجاد رابطه علیت عرفی بین فعل شخص و تلف برای تحقق مسئولیت کافی است و نیازی به احراز تقصیر وجود ندارد. تسبیب نیز در مواد ۳۳۱ تا ۳۳۵ قانون مدنی جمع‌آوری شده است و وجود تقصیر را می‌توان از مواد ۳۳۴ و ۳۳۳ استنباط نمود.



لذا به عقیده آن‌ها مبنای قابل انتساب ضرر ذیل موضوعات اتلاف و تسبیب یک مبنای جامع و کامل بوده و تقصیر در این موضوع نقشی اثباتی دارد، بدین معنا که برای اثبات وجود رابطه سببیت مفید بوده و خود تقصیر موضوعیتی در این بین ندارد.

مسئولیت مالکان آپارتمان در برابر خسارت ناشی از اموال خود بر مبنای قاعده «من له الغنم فعلیه الغرم» تا حدودی قابل توجیه خواهد بود، اما شرایط حاکم بر موضوع مالکیت در آپارتمان‌ها پیچیدگی‌های قابل توجهی به دلیل تداخل و مجاورت قسمت‌های مشترک و اختصاصی داشته و قاعده فقهی مذکور می‌تواند تنها به عنوان مبنای فقهی مناسب در این رابطه کمک نماید، لیکن کافی نیست.

با بررسی کلی در منابع فقهی و حقوقی می‌توان بیان نمود که در خصوص مبنای مسئولیت مالکان و به خصوص مالکین آپارتمان‌ها مبنای قابلیت انتساب عرفی ضرر ذیل مبنای اتلاف و تسبیب می‌تواند مورد توجه قرار گیرد و در نتیجه آن انتساب عرفی ضرر به مالکین، آن‌ها را در برابر خسارت‌های ناشی از اموال خود مسئول قرار می‌دهد. انتساب مذکور ممکن است در نتیجه اقدامات و رفتارهای نامتعارف آن‌ها در قسمت‌های تحت تصرف خود از قبیل عدم پرداخت هزینه جلوگیری از خسارت، عدم اطلاع‌رسانی در حالت ممکن مالی و... باشد.

در حقیقت، در فرضی که مالکین در انجام وظایف عرفی خود در مراقبت و نگهداری از آن قسمت‌ها کوتاهی کرده و رفتار نامتعارفی داشته باشند، مسئولیت آن‌ها تحقق می‌یابد. مسلماً رفتار متعارف به عنوان یک رفتار مطلق شناخته نمی‌شود و حسب شرایط تغییر می‌کند. ممکن است این اندیشه به ذهن خطور نماید که به صرف مالکیت می‌بایست مالکان را مسئول جبران خسارات وارده دانست، بی‌آنکه موضوع تحقق تقصیر مالکان ضرورت داشته باشد، لیکن بنظر می‌رسد در حقوق ما قوانین به سمت و سویی در حرکت است که این اندیشه را منتفی می‌داند و از آن گذر نموده است، زیرا مقنن در موادی مانند ۳۳۴ و ۳۳۳ قانون مدنی، مسئولیت مالکان بنا و حیوان را در صورت بروز تقصیر در حفظ و نگهداری آنان می‌داند و نه بر اساس مالکیت‌شان؛ حتی در ماده ۵۱۹ قانون مجازات اسلامی شرط دیگری مانند برخورداری مالک از تمکن را برای رفع و اصلاح ایرادات شرط دانسته است که مؤید این مطلب است که توجه مسئولیت بر تقصیر مالکان استوار است نه بر صرف مالکیت. بر همین اساس است که برخی از حقوق‌دانان به جهت دشواری اثبات تقصیر مالکان از سوی زیان‌دیده پیشنهاد داده‌اند که قانونگذار در اصلاحات بعدی از تئوری تقصیر به تئوری خطر، تضمن یا تعهد ایمنی متوسل شود که در پی آن مالکان در هر حال مسئول تلقی و ناچار از بیمه مسئولیت ساختمان خواهند بود. (یزدانیان، ۱۳۹۲: ۲۷۳)

۲. عوامل مؤثر بر تعدیل مسئولیت مالکین

مسئولیت مدنی همراه با سه عنصر اصلی فعل زیان بار، ضرر و رابطه سببیت، ضرورت می‌یابد و عناصر مذکور در ایجاد مسئولیت برای مالکان نیز مؤثر بوده و علاوه بر آن ممکن است عوامل بیرونی بر روی این ارکان اثرگذار بوده و به نوعی باعث کاهش و یا مانع مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها در برابر خسارت ناشی از قسمت‌های مشترک باشند. به طور کلی موانع مسئولیت مالکین باعث نفی یا کاهش مسئولیت مالکین در برابر خسارت‌های ناشی از حوادث زیان بار قسمت‌های مختلف آپارتمان می‌گردند. در ادامه به مواردی از این عوامل خواهیم پرداخت:

۲.۱. تقصیر زیان‌دیده

در تحقق مسئولیت مدنی ناشی از خسارات با حالتی مواجه می‌شویم که ممکن است شخص زیان‌دیده به دلیل رفتار نامتعارف در بروز خسارت مشارکت داشته است و می‌توان زیان‌دیده را در کنار عامل ورود زیان، در تحقق زیان مؤثر دانست. در خصوص خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک آپارتمان در شرایطی که خسارتی از محل قسمت‌های مشترک به یکی از مالکین وارد شود، از آنجایی که تمام مالکین در برابر قسمت‌های مشترک وظیفه نگهداری و مراقبت دارند، می‌توان زیان‌دیده را نیز مقصر دانست، لذا مالک زیان‌دیده به میزان سهم مشاعی خود در برابر خسارت ایجاد شده مسئولیت پیدا می‌کند و به دنبال آن به همان میزان از مسئولیت سایر مالکین کاسته می‌شود. این امر می‌تواند نسبت به ثالث غیر مالک نیز متصور باشد که در بروز حادثه یا ورود خسارت به خود نقش داشته باشد. به عنوان مثال مالک اتومبیل کامیون بدون مجوز از صاحب کوچه اختصاصی، در ذیل ساختمانی که سنگ نمای آن فاقد اسکوپ (پیچ کردن) است پارک نموده به دلیل فشار وزن اتومبیل سنگ‌های ساختمان رها شود و به کامیون آسیب وارد کند، در این صورت اقدام راننده اتومبیل در بروز خسارت مؤثر بوده است.

۲.۲. قوه قاهره

قوه قاهره می‌تواند نقش بسیار مهمی در رفع مسئولیت مدنی داشته باشد، اما در قانون مدنی و همچنین قانون مسئولیت مدنی تعریفی از آن نشده است. قانون مجازات اسلامی (مصوب ۱۳۹۲) در موادی از جمله ماده ۵۱۸ و ۵۳۰، زلزله، سیل و طوفان را از مصادیق قوه قاهره معرفی نموده است. در منابع حقوقی، قابل پیش‌بینی و قابل اجتناب نبودن، از ویژگی‌های قوه قاهره ذکر شده است. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۳: ۵۵۳)

ماده ۵۳۰ قانون مجازات اسلامی به مسئولیت جبران خسارتی که ناشی از قوه قهریه است، می‌پردازد. از مفاد این ماده می‌توان در جهت تعیین مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها





نیز استفاده نمود. ممکن است قوه قاهره به عنوان علت منحصر خسارت نباشد و خسارت به سبب رفتار نامتعارف مدیر یا مدیران ایجاد شده و به تبع آن قوه قاهره نیز باعث گسترش خسارت گردد. موضوع تأثیر همراهی قوه قاهره در ایجاد خسارات باعث می‌شود که مصداق تعدد اسباب در ایجاد خسارت مطرح شود؛ از آنجایی که مسئولیت تضامنی در حقوق ایران، خلاف اصل است (عیسائی تفرشی و همکاران، ۱۳۸۶: ۲۱۸) با اعمال قواعد مربوط به تعدد اسباب، خواننده فقط مسئول جبران بخشی از خسارات است که به آن منتسب است، لذا در شرایطی که بخشی از خسارات ناشی از قسمت‌های مشترک در آپارتمان به قوه قاهره منتسب باشد، به همان میزان مسئولیت مالکان کاهش می‌یابد. هر چند برخی از اساتید ممکن است با این عقیده مخالف باشند و به دلیل عدم امکان تفکیک قوه قاهره از تقصیر اشخاص، مسئولیت را متوجه شخص خاطی دانسته و نقش قوه قاهره را نادیده بگیرند. (کاتوزیان، ۱۳۷۹: ۹۳) اما باید گفت عدالت اقتضاء دارد نقش قوه قاهره را اساساً نباید نادیده گرفت و به همان اندازه در کاهش مسئولیت نیز مؤثر دانست.

۳.۲. شخص ثالث

علاوه بر تقصیر شخص زیان‌دیده، در صورتی که شخص ثالث در ایجاد یک حادثه مؤثر واقع شود، مسئولیت عامل زیان را کاهش می‌دهد و یا منتفی می‌سازد. (باریکلو، ۱۳۸۹: ۱۴۵) بحث مربوط به فعل شخص ثالث و تأثیر آن در مسئولیت عامل زیان در مواد ۵۰۳ و ۵۲۵ قانون مجازات مورد اشاره قرار گرفته است. بنابراین در شرایطی که ایجاد خسارت علاوه بر عامل زیان به شخص ثالث نیز قابل انتساب باشد، هر دو مسئولیت جبران خسارت را بر عهده دارند. (صفایی، ۱۳۹۰: ۲۱۲)

مالکین آپارتمان‌ها نیز می‌توانند با استناد به این موضوع و اثبات نقش شخص ثالث در ایجاد خسارت، خود را از مسئولیت مبری کنند و یا مسئولیت خود را کاهش دهند، زیرا در این صورت موضوع تداخل اسباب مطرح خواهد شد و بدیهی است ثالثی که در کنار مالکین در بروز خسارت نقش داشته است مسئول جبران هر اندازه از خسارت ناشی فعل خویش که به زیان‌دیده وارد نموده است باشد؛ مانند اینکه در یک ساختمان که خطوط سیم‌های برق آن به دلیل کهنگی اختلال دارد و به وسیله مالکان تعمیر نشده و همسایه مجاور که برای عملیات جوشکاری منزل خویش بدون اجازه از برق همین ساختمان استفاده نموده و در اثر اتصالی و انفجار، شخص ثالثی که در حال گذر از مسیر جلو ساختمان بود مصدوم گردد، در این صورت اقدام همسایه در بروز حادثه مؤثر بوده، لذا در برابر زیان‌دیده، مسئولیت متوجه وی می‌باشد.

۳. وظایف مالکان آپارتمان در برابر قسمت‌های مشترک

۳.۱. اداره قسمت‌های مشترک آپارتمان

در مورد رفتار و وظایف مورد انتظار از مالکین آپارتمان‌ها در قبال قسمت‌های مشترک، چندین ماده در قانون تملک آپارتمان‌ها بیان شده است که از جمله آن‌ها ماده ۶ این قانون^۱ نقش اکثریت مالکین از حیث مساحت قسمت‌های اختصاصی را در تصمیم‌گیری‌ها مهم برمی‌شمارد. قانون تملک آپارتمان‌ها در ابتدا قاعده‌ای مشابه با ماده ۵۷۶ قانون مدنی^۲ را در خصوص اداره قسمت‌های مشترک مطرح نموده و اداره قسمت‌های مشترک را در وهله اول مطابق با قرارداد اولیه شرکاء می‌داند و در صورتی که چنین قراردادی بین آن‌ها نباشد، نظر اکثریت مالکین از حیث مساحت قسمت‌های اختصاصی آپارتمان می‌تواند بر نظر اقلیت غالب گردد و همین امر موجب ایجاد تفاوت‌هایی در نحوه اداره قسمت‌های مشترک آپارتمان با مال مشاع است، چرا که اداره اموال مشاع با توافق همه مالکین انجام می‌شود. موضوع مالکیت و اداره اموال در قسمت‌های مشترک آپارتمان و همچنین اموال مشاع از آن جهت مهم تلقی می‌شود که مسئولیت جبران خسارت‌های ناشی از این قسمت‌ها در صورت عدم انجام وظایف متعارف در زمینه تصمیم‌گیری و اداره این قسمت‌ها متوجه مالکین خواهد بود.

۳.۲. پرداخت هزینه مربوط به قسمت‌های مشترک

ماده ۴ قانون تملک آپارتمان‌ها حقوق و تعهدات هر مالک از مخارج قسمت‌های مشترک را متناسب با مساحت قسمت‌های اختصاصی می‌داند و هزینه‌هایی را که به نحوی مرتبط با مساحت زیربنا باشند، به تناسب مذکور بین مالکین تقسیم می‌نماید و حتی در شرایطی که مالکین از ملک خود استفاده نکنند نیز ملزم به پرداخت هزینه‌ها خواهند بود. در مواردی نیز همانند آنچه که در ماده ۲۶ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها آمده است، هزینه نگاهداری برخی از قسمت‌ها بر اساس توافق صورت گرفته بین مالکین، بر عهده بعضی از شرکاء بوده و آن‌ها موظف به پرداخت و تعیین تکلیف هزینه‌ها خواهند بود. بنابراین بر اساس توافق مالکین وظایف مراقبت، تصمیم‌گیری و پرداخت هزینه قسمت‌های مشترک می‌تواند بر عهده تعدادی یا همه آنها باشد.

۱. ماده ۶ ق. ت. ا: «چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد، کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند».

۲. ماده ۵۷۶ ق. م. : «طرز اداره کردن اموال مشترک تابع شرایط مقرره بین شرکاء خواهد بود».





۳.۳. مشارکت در بازسازی ساختمان

ساختمان‌ها برای داشتن عمر مفید و عدم فرسودگی همواره نیاز به مراقبت و بازسازی دارند و یکی از وظایف اصلی مالکین آپارتمان‌ها توجه به امور مربوط به بازسازی ساختمان است. تأمین منابع مالی لازم برای بازسازی آپارتمان امری ضروری بوده و قانونگذار با تعیین اندوخته قانونی و مکلف نمودن ساکنین به تأمین منابع مالی در بلندمدت اهمیت این موضوع را در نظر گرفته است.

با توجه به قانون تملک آپارتمان‌ها می‌توان میزان پرداخت هزینه‌های مربوط به این امر از سوی هر یک از مالکین را به میزان نسبت مساحت قسمت‌های اختصاصی دانست. (اسماعیلی هریسی، ۱۳۹۲: ۱۱۳)

تصمیم‌گیری در مورد بازسازی ساختمان ممکن است نظرات مخالفی را به دنبال داشته باشد و به دلیل مخالفت‌های موجود در نهایت خساراتی به سایر مالکین وارد گردد. ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها مقرر می‌دارد در صورتی که: «عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود»، بازسازی ساختمان ضرورت دارد. بنابراین احراز دو شرط «پایان عمر مفید ساختمان» و «فرسودگی کلی ساختمان» باید به همراه خطر جانی و ضرر مالی برای ساکنین ساختمان باشد و تعمیرات اساسی نیز نتواند پایان عمر مفید ساختمان را به تأخیر بیندازد تا بازسازی لازم گردد. (تقی‌لو، ۱۳۸۴: ۱۴۱)

برخی دیگر از حقوق‌دانان قید «خطر جانی و ضرر مالی» را تنها برای فرسودگی ساختمان لازم دانسته‌اند و به عقیده آنان «پایان عمر مفید ساختمان» به تنهایی موجب ضرورت بازسازی می‌شود؛ بدون اینکه همراه با خطر جانی و ضرر مالی باشد (رحمانیان، ۱۳۸۸: ۱۰۶)، اگر چه از ظاهر ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها چنین برداشتی نمی‌شود. مالکین ساختمان در صورتی می‌توانند اقدام به بازسازی کنند که اکثریت آن‌ها با این امر موافق باشند؛ به طوری که موضوع بازسازی در مجمع عمومی مطرح می‌شود و در صورت موافقت اکثریت مالکین آپارتمان از حیث مساحت قسمت‌های اختصاصی، بازسازی ساختمان قابلیت اجرا داشته و در غیر این صورت اگر اقلیت مالکین موافق بازسازی ساختمان باشند، اقدام به بازسازی ساختمان ممکن نیست. البته بازسازی ساختمان بعد از تصمیم‌گیری اکثریت مالکین نیاز به تأیید سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری دارد. در مواردی ممکن است برخی از مالکین در زمینه تصمیم‌گیری و بازسازی ساختمان همکاری نکنند و بدین ترتیب امکان بازسازی ساختمان مهیا نگردد.



مطابق ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها^۱ در صورتی که اقلیت مالکین با تجدید بنای ساختمان موافق نباشند، آن دسته از مالکین که قصد بازسازی دارند می‌توانند بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکانی که از همکاری خودداری می‌ورزند، نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و در عین حال، اقلیت مخالف نیز از هزینه‌های مربوط به تجدید بنا سهیم بوده و پس از انجام تجدید بنا علاوه بر هزینه‌های مربوط به بازسازی، هزینه مربوط به اجاره مسکن آنان نیز دریافت و از اموال آنان از جمله همان واحد استیفا می‌شود.

۴. حدود مسئولیت مالکان آپارتمان در برابر قسمت‌های مشترک

مبنای مسئولیت مالکان آپارتمان بر اساس رفتار متعارف و وظایف آن‌ها در برابر قسمت‌های مشترک است که به آن‌ها در بخش قبل اشاره شد و بر همین مبنا مسئولیت مالکان در برابر خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک تحقق می‌یابد. بنابراین عدم انجام هر کدام از وظایف مطروحه می‌تواند منشأ مسئولیت مالکان برای خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک شود.

با توجه به رویه خاصی که قانون تملک آپارتمان در مورد نحوه اداره قسمت‌های مشترک پیش‌بینی نموده، ممکن است عدم مشارکت هر یک از مالکین منجر به تأخیر در تصمیم‌گیری و یا عدم تصمیم‌گیری در مورد هزینه‌ها و مراقبت‌های قسمت‌های مشترک شود و خسارت‌های زیادی به سایر مالکین تحمیل گردد. در واقع تصمیم‌گیری بر اساس نظر اکثریت مالکین اگر چه باعث تسریع در تصمیم‌گیری می‌شود، اما از سوی دیگر طبق ماده ۸ آیین نامه اجرایی آپارتمان‌ها در صورتی که مالکین بیش از نصف مساحت قسمت‌های اختصاصی حاضر نشوند، جلسه رسمیت نمی‌یابد و در این صورت جلسه برای ۱۵ روز بعد تجدید خواهد شد.^۲ بنابراین هر گونه خسارت ناشی از قسمت‌های

۱. ماده ۱۳ ق. ت. ا: «در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری 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 بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آن‌ها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیئت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد».

۲. ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی ق. ت. ا: «برای رسمیت مجمع، حضور مالکین بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی یا نماینده آنان ضروری است. تبصره: در صورت عدم حصول اکثریت مندرج در این ماده جلسه برای ۱۵



مشترک که به عدم اداره مناسب و تصمیم‌گیری به موقع آن‌ها منتسب باشد، موجب مسئولیت آن‌ها خواهد شد. علاوه بر این، خسارت‌هایی که ناشی از عدم پرداخت هزینه‌های مربوط به قسمت‌های مشترک از سوی شرکاء توافقی و یا تعیین شده در قانون تملک آپارتمان‌ها ایجاد شود، مسئولیت جبران آن متوجه همان مالکین تعیین شده خواهد بود، زیرا این امر از همان مصادیق عدم مواظبت مذکور در ماده ۳۳۳ قانون مدنی محسوب می‌گردد که در فرض عدم تعمیر و نگهداری لازم، نوعی تقصیر برای مالکان تلقی خواهد شد و آن‌گاه باید مفاد ماده ۵۱۹ قانون مجازات اسلامی را به خاطر داشت که به موجب آن، زمانی ضمان ناشی از بروز خسارت به مالکان ساختمان متوجه خواهد بود که با وجود تمکن مالی اقدام لازم برای تعمیر و مرمت را بکار نبندند و آلا اگر ثابت شود که از تمکن مالی برخوردار نبوده‌اند، این امر یکی از موارد معاف کننده از مسئولیت مالکان محسوب می‌شود. در این صورت شاید بتوان گفت شرط دیگری بر ماده ۳۳۳ ق.م. برای بروز مسئولیت مالکان وفق این ماده اضافه شده است.

همچنین منشأ دیگر مسئولیت مالکان می‌تواند به دلیل عدم انجام وظایف در خصوص بازسازی ساختمان باشد. در این خصوص همان‌گونه که ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها بیان نموده است اگر برخی از مالکین از انجام تعمیرات ضروری قسمت‌های مشترک سر باز زنند، باید مابقی مالکین به انجام تعمیرات پرداخته و از خسارت جلوگیری نمایند و همچنین این حق را دارند که هزینه‌های صورت گرفته را از مالکین ممتنع دریافت کنند.

در شرایطی که تصمیم نسبت به بازسازی غیرضرور باشد و هزینه بازسازی بر گروه اقلیت از مالکین تحمیل شود، نمی‌توان آن‌ها را ملزم به پرداخت هزینه‌های مربوطه نمود، چرا که تشخیص لزوم بازسازی ساختمان بر عهده سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری است (تقی‌لو، ۱۳۸۴: ۱۴۳) و علاوه بر این، اتخاذ چنین تصمیمی باعث اضرار اقلیت شده و بنا به قاعده مسئولیت مدنی، اقلیت متضرر می‌تواند ادعای جبران خسارت نمایند. بنابراین رفتار نامتعارف مالکین در حوزه تصمیم‌گیری در خصوص بازسازی و همچنین پرداخت هزینه‌های مربوطه نیز منجر به ایجاد مسئولیت برای آن‌ها شده و متعاقباً وظیفه جبران خسارت‌های وارده به سایر مالکین و یا اشخاص ثالث را بر عهده خواهند داشت.



۵. مسئولیت مدنی ناشی از عدم اطلاع مالکین از عیوب ساختمان

طبق ماده دوم قانون تملک آپارتمان‌ها، قسمت‌های مشترک عبارت است از قسمت‌هایی که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت‌های اختصاصی آن‌ها تعلق می‌گیرد. یکی از ویژگی‌های مهم این قسمت‌ها عدم استفاده انحصاری است، چرا که این قسمت‌ها متعلق به همه مالکین است و هیچ‌کس از یک مالکین نمی‌تواند به گونه‌ای از این قسمت‌ها استفاده نماید که مانع انتفاع سایرین شود.

خسارات ایجاد شده در یک ساختمان در برخی موارد ناشی از عیوب بنا همانند تأسیسات برقی و مکانیکی ساختمان، لوله‌کشی آب و مواردی از این دست می‌باشد، به طوری که تشخیص مسئول این‌گونه خسارات نیاز به بحث و بررسی بیشتری دارد، چرا که بخشی از این تأسیسات در حوزه تأسیسات قسمت‌های مشترک و بعضی نیز در قسمت‌های اختصاصی قرار می‌گیرد.

برای مثال این خسارت‌ها ممکن است به دلیل نشت سیال از لوله‌های معیوب یا عیوب موجود در سیم‌کشی برق ساختمان و... رخ دهد. بنابراین اقدام نامتعارف مالک به دلیل ترک فعل و عدم مراقبت و نگهداری از اموال، تحقق یافته و به دنبال آن به املاک مجاور خسارتی وارد می‌گردد. ماده ۳۳۳ قانون مدنی ایران^۱ نیز تنها در مورد خسارت‌های ناشی از ویرانی صحبت کرده است و نمی‌توان در مورد خسارت‌هایی غیر از ویرانی به آن استناد نمود.^۲ حال در صورتی که خسارت‌های ایجاد شده غیر از موارد ویرانی باشد، آیا برای اثبات مسئولیت، وجود عیب در بنا و اطلاع مالک از آن ضرورت دارد یا خیر؟ در مورد خاصی که خسارت ایجاد شده ناشی از ویرانی باشد مالکین مسئول بر اساس مؤلفه‌هایی همچون عدم مراقبت و اطلاع از عیوب، مسئول شناخته می‌شوند. همچنین باید خاطر نشان ساخت که عدم مراقبت و اطلاع مالک از عیوب ساختمان در هر شرایطی اگر نشان دهنده رفتار خارج از عرف مالک باشد، مسئولیت عامل زیان را طبق ماده ۳۳۱ قانون مدنی به دنبال خواهد داشت، لذا در چنین مواردی باید به دنبال اثبات رفتار نامتعارف و رابطه علیت بین خسارت و رفتار مالک بود و همین که ترک وظیفه نگهداری

۱. ماده ۳۳۳ ق.م: صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب شدن آن وارد می‌شود، مشروط بر اینکه خرابی در نتیجه عیبی حاصل گردد که مالک مطلع بر آن بوده و یا از عدم مواظبت او تولید شده است.
 ۲. طبق ماده ۳۳۱ قانون مدنی نیز: «هر کس سبب تلف مالی بشود باید مثل یا قیمت آن را بدهد و اگر سبب نقص یا عیب آن شده باشد باید از عهده نقص قیمت آن برآید»، لذا تسبیب در صورتی ضمان آور است که در نظر عرف تجاوز و عدوان باشد. بدین جهت، تقصیر یکی از ارکان ضمان تسبیب است و در صورتی که فعل عامل زیان در چارچوب ماده ۳۳۱ قرارگیرد نیز با فرض تقصیر، مسئولیت خواهد داشت.



و عدم مراقبت از قسمت‌های تحت مالکیت اثبات شود، می‌توان مسئولیت را به مالک نسبت داد و نیازی به اطلاع مالک از عیوب موجود نیست، زیرا به عقیده برخی از حقوق‌دانان فرض براین است که مالک از عیب اموال خویش آگاه است و برآن اشراف دارد. (کاتوزیان، ۱۳۷۹: ۱۲۹)

۶. نحوه توزیع مسئولیت خسارت ناشی از قسمت‌های مشترک بین مالکین آپارتمان

خسارت‌های ایجاد شده در یک ساختمان ممکن است ناشی از قسمت‌های مشترک باشد. قسمت‌های یادشده اساساً تحت اداره همه مالکین است و هر گونه تصمیمی که از سوی اکثریت اتخاذ شود برای سایر مالکین نیز لازم‌الاجراست. در صورتی که محافظت نکردن از قسمت‌های مشترک منجر به بروز خسارت شده باشد، این سؤال پیش می‌آید که توزیع مسئولیت بین مالکین به چه صورت خواهد بود. آیا شخص زیان‌دیده می‌تواند به منظور جبران خسارت به یکی از مالکین رجوع کند و یا الزاماً باید همه مالکین را طرف دعوی خسارت قرار دهد؟ آیا مالکین متضامناً در برابر خسارت ایجاد شده مسئولیت دارند و باید همه خسارت را جبران نمایند یا اصل بر عدم تضامن بوده و همانند مسئولیت جمعی بر پایه مسئولیت مشترک و از نوع تساوی و یا فراتر از آن است؟ و اینکه آیا می‌توان موضوع تأمین هزینه‌های ساختمان که حصه هر یک از مالکان در قسمت مشترک و مشاعی به تناسب حصه اختصاصی آن‌ها در مشاعات استوار است، در توزیع مسئولیت و جبران خسارات ناشی از قسمت‌های مشاعی به اصل تساوی مسئولیت عاملین متعدد که در برخی از مواد قانون مجازات اسلامی مانند ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ تاسی نمود و یا اینکه باید قاعده خاص را که همان تناسب مسئولیت مالکان با حصه اختصاصی آن‌ها (مطابق قانون تملک آپارتمان‌ها) را پذیرفت؟

علی‌القاعده هدف اصلی مسئولیت مدنی جبران خسارت زیان‌دیده است، ممکن است تضامن مسئولیت بین اسباب متعدد در نیل به هدف مذکور مؤثرتر باشد، اما اصل عدم تضامن بر سیستم حقوقی کشور ما حاکم بوده و در شرایطی که به مسئولیت تضامنی مالکین در برابر زیان دیده، حکم داده نشده باشد، استناد به آن خلاف اصل می‌باشد. بنابراین در خصوص مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها در برابر خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک، اصول اولیه این است که مسئولیت هر یک از مالکین به میزان رابطه آن‌ها با خسارت ایجاد شده باشد و از آنجایی که هیچ‌یک از مالکین نباید مسئولیت تقصیر دیگر مالکین را بر دوش بکشد، نمی‌توان مسئولیت تضامنی را برای مالکین آپارتمان‌ها قائل شد و هر یک از آن‌ها به میزان سهم خود مسئولیت جبران خسارات را



بر عهده خواهد داشت. علاوه بر این اگر چه معیار تساوی به عنوان قاعده عمومی در حقوق ایران به ویژه در بحث ضمان در ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی پذیرفته است، اما در جایی که فعل یا تقصیر یکی از افراد مسئول، بیشتر یا کمتر از دیگری مؤثر بوده است، تقسیم مسئولیت بر اساس میزان مداخله یا تأثیر عمل عادلانه‌تر و منطقی‌تر است. (صفایی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۶۱)

به نظر می‌رسد باید بین حکم ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی و قانون تملک آپارتمان‌ها نوعی رابطه برقرار نمود که قابل جمع باشد. از یک سو در همان ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی مقرر می‌دارد: «... مگر اینکه تأثیر رفتار مرتکبان متفاوت باشد که در این صورت هر یک، به میزان تأثیر رفتارشان مسئول هستند» و از سوی دیگر ماده ۴ قانون تملک آپارتمان‌ها نیز بنای تأمین هزینه در بخش مشترکات را به نسبت سهم اختصاصی هر یک از مالکین از مجموع قسمت‌های اختصاصی تعیین نموده است. در این صورت این معیار یعنی توازن بین مسئولیت‌های مالک هر واحد آپارتمان با درصدی از سهم اختصاصی همان مالک از مجموع حاصل می‌شود، بی آنکه فرمول تساوی را به کار برد. در واقع اجرای همان فراز دوم ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی است که مقرر می‌دارد: «... مگر اینکه تأثیر رفتار مرتکبان متفاوت باشد...» مؤید همان تفاوت در میزان حصة‌ها و سهم هر یک در مالکیت تلقی و بر همان مبنا می‌توان نوعی عامل متفاوت مذکور در ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی را در این مورد خاص به دست آورد و اعمال نمود و در نتیجه نه تنها از حکم به تضامن دوری جست، بلکه از اعمال و حکم بر مسئولیت مالکان به طور مساوی نیز دست کشید. به عنوان مثال اگر در اثر ریزش قسمتی از بنای ساختمان به اتومبیل در حال گذر ۸۰۰ میلیون ریال خسارت وارد شود و از مجموع چهار واحد آپارتمان، مساحت حصة اختصاصی دو واحد ۱۰۰ مترمربع و دو واحد دیگر هر یک ۲۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، طبیعی است در جبران خسارات وارده کل مساحت اختصاصی ۶۰۰ مترمربع بوده و مالکان واحدهای اختصاصی ۱۰۰ متری هر یک به میزان یک‌ششم و مالکان آپارتمان‌های ۲۰۰ متری هر یک دو ششم، از مجموع ۸۰۰ میلیون ریال خسارات وارده را پرداخت خواهند نمود.

همچنین تصمیم‌گیری‌های مربوط به این قسمت‌ها بر اساس سهم نسبی و مساحت قسمت‌های اختصاصی صورت می‌پذیرد. رویه تقسیم مسئولیت بر اساس سهم نسبی مالکین می‌تواند منطقی‌تر باشد و در شرایطی که رفتار نامتعارف متوجه همه مالکین باشد، آن‌ها به نسبت مذکور موظف به جبران خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک خواهند بود. وانگهی مسئولیت خسارات به وجود آمده در یک ساختمان متوجه کسانی است که وظیفه مراقبت از آن را بر عهده دارند. اگر وقوع حادثه ناشی از عیوب قسمت‌های مشترک



ساختمان باشد، مجموع مالکین در مقابل زیان دیدگان مسئولیت پیدا کرده و در صورت انتساب زیان به آن‌ها، هر یک به نسبت سهم مشاعی خود مسئول جبران خسارات خواهند بود.

ممکن است مسئولیت خسارات ناشی از قسمت‌های مشترک متوجه همه مالکین نباشد و این در شرایطی است که طبق قرارداد مشخصی تعدادی از مالکین، مسئول محافظت و نگهداری از بعضی قسمت‌ها تعیین شده باشند. بنابراین در این حالت مسئولیت ناشی از خسارت قسمت‌های مذکور بر عهده مالکین تعیین شده است که در ماده ۲۶ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها^۱ نیز به این موضوع اشاره شده است.

همین وضع در مواردی که مالک یکی از واحدهای ساختمان در اثر تقصیر و بی احتیاطی خویش در قسمت مشاعات و مشترکات باعث ورود خسارات به اشخاص ثالث گردد، مانند این است که شخص ثالثی مرتکب تقصیر و فعل زیان‌بار شده است که در این صورت سایر مالکان ساختمان چون در این امر و بروز خسارت نقشی نداشته‌اند، مسئولیتی متوجه آنان نیست، چون مبنای مسئولیت به صرف مالکیت نیست و در این صورت همان عامل بروز خسارت که مالک یکی از واحدهای ساختمان می‌باشد، مسئول جبران خسارت است. به عنوان مثال اگر مالک یک واحد در زمان نصب کمپرسور کولر شخصی خویش در قسمت نمای خارجی ساختمان در بخش مشاعات و مشترک ساختمان موجب خرابی قسمتی از ساختمان و ورود به ساختمان مجاور یا رهگذران شود در این فرض سایر مالکان ساختمان مسئولیتی نخواهند داشت.

نتیجه‌گیری

اگر چه قانونگذار با تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها اهمیت ویژه‌ای برای آپارتمان قائل شده و در مواد مختلف در مورد شرایط تصمیم‌گیری و وظایف مالکین آپارتمان و سایر ارکان اداره کننده آن حکم خاصی وضع نموده است، اما به طور خاص در هیچ یک از این قوانین در مورد مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها و قلمرو مسئولیت‌های آنان سخنی به میان نیامده است. علی‌ای‌حال، می‌توان یافته‌های پژوهش را به شرح ذیل بیان نمود:

۱. اساس مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها مبتنی بر وظایف آنان بوده و به نوعی کوتاهی در انجام وظایف می‌تواند منشأ مسئولیت برای هر یک از مالکین گردد و به صرف مالکیت موجبی برای انتساب مسئولیت در جبران خسارات وارده نخواهد شد، بلکه همان تقصیر

۱. ماده ۲۶ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها: «در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه‌های نگاهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگاهداری و عملیات یک جزء از تأسیسات فقط به عهده بعضی از شرکاء باشد، فقط همین شرکاء ملزم به انجام آن بوده و در تصمیمات مربوط به این هزینه‌ها تعیین تکلیف خواهند نمود».



ناشی از عدم اقدام مالکان در حفظ و نگهداری و یا کوتاهی در مواظبت با وجود تمکن مالی برای تعمیر و مرمت وفق مواد ۳۳۳ ق. مدنی و ماده ۵۱۹ قانون مجازات اسلامی می‌باشد.

۲. در خصوص تقسیم مسئولیت بین مالکان، نظریات مختلفی از سوی فقها و حقوق دانان مطرح است. اگر چه قاعده تساوی در فرض تعدد اسباب در حقوق ایران وفق ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی عمومیت دارد و یا ممکن است از مفاد ماده ۱۴ قانون مسئولیت مدنی احتمال تحمیل مسئولیت تضامنی در مسئولیت گروهی و جمعی وجود داشته باشد، اما به نظر می‌رسد در شرایطی که بتوان بین مداخله افراد در ایجاد خسارت تمایز قائل شد، تقسیم مسئولیت بر اساس میزان تأثیر و مداخله وفق فراز دوم از همان ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی منطقی‌تر و عادلانه‌تر باشد و برای تعیین مسئولیت مالکین آپارتمان‌ها در برابر خسارت‌های ناشی از قسمت‌های مشترک، بین دو قانون مجازات اسلامی و تملک آپارتمان‌ها، از قانون تملک آپارتمان‌ها به عنوان نص خاص استفاده نمود و از قواعد عام دست کشید، همان طور که مسئولیت تضامنی نوعی استثناء بوده و اجرای آن جز به حکم قانون و یا با وضع قرارداد ممکن نیست.

در واقع اجرای فراز دوم ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی مؤید همان تفاوت در میزان حصه‌ها و سهم هر یک در مالکیت تلقی شده و بر همان مبنا می‌توان نوعی عامل متفاوت مذکور در ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی را در این مورد خاص به دست آورد و اعمال نمود و در نتیجه نه تنها از حکم به تضامن رها خواهیم شد، بلکه از اعمال و حکم بر مسئولیت مالکان به طور مساوی نیز برابر صدر ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی می‌توان دست کشید. در این صورت بر اساس قانون تملک آپارتمان‌ها که منطبق بر شق خاص ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی یعنی توزیع مسئولیت بر مبنای تأثیر رفتار مرتکبان بوده عمل خواهد شد و تفاوت حصه اختصاصی مالکیت هر شخص به نسبت مجموع مالکیت‌های اختصاصی کل مالکان دیگر در قبول مسئولیت لحاظ خواهد شد و از تحمیل مسئولیت ناروا که در نتیجه اعمال و حکم بر تساوی مسئولیت بین مالکان پدید خواهد آمد، جلوگیری می‌گردد و در عین حال قانون خاص تملک آپارتمان‌ها مورد احترام و اجرا قرار خواهد گرفت.

۳. با توجه به گسترش فضاهای آپارتمانی و همچنین بروز مسائل و اختلافات جدید در خصوص مسئولیت‌های مالکان آپارتمان، پیشنهاد می‌گردد قانون تملک آپارتمان‌ها به منظور شرح صریح‌تر وظایف مالکین آپارتمان‌ها در برابر قسمت‌های مشترک و تفکیک وظایف آنان بازنگری شود و به خصوص در مورد مسئولیت‌های هر یک از مالکین در صورت خودداری از پرداخت هزینه‌ها و نحوه توزیع مسئولیت جبران خسارات، ضمانت



اجرای صریحی برای جبران خسارات وارده و ضمان ناشی آن پیش‌بینی شود، به طوری که با توجه به نحوه تصمیم‌گیری در آپارتمان‌ها، هیچ کدام از گروه‌های اقلیت و اکثریت نتوانند از رویه تصمیم‌گیری متضرر شده و یا از مفاد حکم ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی سوءاستفاده نمایند و به طور تساوی، بی‌توجه به حصه اختصاصی هر مالک تحمیل مسئولیت نمایند. علاوه بر این، مرز بین مسئولیت‌های مالکین آپارتمان‌ها و مدیران به طور مشخص تعیین خواهد شد. این موضوع می‌تواند در قالب موادی جداگانه و یا تبصره به قانون تملک آپارتمان‌ها اضافه شود.

منابع و مأخذ:

- اسماعیلی هریسی، ابراهیم (۱۳۹۲)، حقوق مالکین آپارتمان‌ها، ج ۱۲، تهران: نشر دادگستر.
- امیری قائم مقامی، عبدالمجید (۱۳۷۸)، حقوق تعهدات، ج ۲، تهران: نشر میزان.
- باریکلو، علی رضا (۱۳۸۹)، مسئولیت مدنی، تهران: نشر میزان.
- بجنوردی، محمد حسن (۱۳۷۱)، القواعد الفقهیه، ج ۲، قم: اسماعیلیان.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۳)، مقدمه عمومی علم حقوق، ج ۷، تهران: گنج دانش.
- حسینی نژاد، حسینقلی (۱۳۷۰)، مسئولیت مدنی، تهران: جهاد دانشگاهی / دانشگاه شهید بهشتی.
- رحمانیان، مسعود (۱۳۸۸)، حقوق آپارتمان نشینی کاربردی، ج ۲، تهران: انتشارات جنگل.
- صفایی، سید حسین و همکاران (۱۳۹۷)، «معیار تقسیم مسئولیت در فرض تعدد اسباب و تحول آن در حقوق ایران»، فصلنامه دیدگاه‌های حقوق قضایی، دوره ۲۴، ش ۸۴، ص ۱۶۴-۱۴۷.



- صفایی، سیدحسین و حبیب‌الله رحیمی (۱۳۹۰)، مسئولیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد) تهران: انتشارات سمت.
- عیسائی تفرشی، محمد و همکاران (۱۳۸۶)، «تأثیر همراهی قوه قاهره با تقصیر خوانده بر مسئولیت مدنی»، پژوهش‌های تطبیقی، ش ۴ (پیاپی ۵۴).
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۹)، وقایع حقوقی، تهران: نشر دادگستر.
- _____ (۱۳۸۸)، «تحول مفهوم تقصیر در حقوق مسئولیت مدنی»، تهران: فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۳۹.
- تقی‌لو، زهرا (۱۳۸۴)، مسائل حقوقی آپارتمان‌ها، ج ۲، تهران: پرتو خورشید.
- مبین، حجت (۱۳۸۷)، نظریه قابل استناد به عنوان مبنای مسئولیت مدنی در فقه امامیه و حقوق ایران با مطالعه تطبیقی در حقوق فرانسه، تهران: پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه امام صادق علیه السلام.
- مبین، حجت (۱۳۹۰)، نظریه قابل استناد به عنوان مبنای مسئولیت مدنی، تهران: دانشگاه امام صادق علیه السلام.
- مراغی، میرعبدالفتاح (۱۴۱۸ق)، العناوین الفقہیہ، تهران: مؤسسه نشر اسلامی.
- موسوی خمینی، روح‌الله (بی‌تا)، تحریر الوسیله، ج ۲، تهران: انتشارات مکتبه العلمیه الاسلامیه.
- یزدانیان، علیرضا (۱۳۹۲)، حقوق مدنی تطبیقی، ج ۱، ج ۱، تهران: نشر میزان.

