

قانون چار دیواری!

آن زمان که می گفتند چهار دیواری اختیاری است، گذشت. آپارتمان نشینی به دنبال زندگی شهری و افزایش جمعیت امری اجتناب ناپذیر شده است و به دنبال آن مشکلات و معضلات این قسم زندگی شهری هم روز بیشتر از قبل پر رنگ می شود. در واقع هر چه افراد تعاملات نزدیک تری داشته باشند، سطح ارتباط و توقعات به تناسب آن بالاتر می رود. زندگی آپارتمان نشینی هم از این اصل مستثنی نیست و به نوعی به دلیل شراکت زیر یک سقف کلی، برخوردها بیشتر است. افراد ناگزیرند ضمن همکاری قانونمند با یکدیگر و با تشکیل مدیرت ساختمان، در ازای حقوقی که پیدا می کنند، تکالیفی را در مقابل دیگران بپذیرند.

طبق آماري که دو سال پیش از وضعیت رضایتمندی آپارتمان نشینی در رسانه‌ها منتشر شده است، بخشی از افراد به دلیل اختلافات موجود با ساکنان ساختمان در حد سلام کردن ارتباط دارند. سوآلی که از شهروندان تهرانی پرسیده شد، این بود: «در ساختمانی که زندگی می کنید، عدم رعایت کدام یک از موارد توسط

همسایگان، باعث آزار و اذیت شما شده است؟» و دقیقاً عدم تعامل به دلیل اختلافات یکی از مشکلات موجود است. جالب این است طبق آمار منتشر شده توسط ایسپا و دفتر مطالعات اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران، عوامل مختلفی در آزار و اذیت شهروندان در آپارتمان نشینی دخیل هستند، از جمله این موارد می توان به ناآگاهی همسایه‌ها از قوانین آپارتمان نشینی، عدم رعایت نظافت و بهداشت راه پله و راهرو، استفاده شخصی از فضای مشاع، بازی و سروصدای کودکان، عدم پرداخت هزینه شارژ یا هزینه‌های مشترک، سروصدای میهمانی همسایه، کشیدن سیگار و انداختن فیلتر در راهرو، تردد زیاد همسایه‌ها به ویژه در ساعات استراحت، عدم استفاده صحیح از آسانسور، استفاده نامناسب از بالکن، غیر قابل اعتماد بودن همسایه‌ها، مشکلات مربوط به اسباب کشی، احساس ناامنی در ساختمان، عوض شدن زود به زود همسایه‌ها، مسائل مربوط به نگهداری حیوانات، دخالت همسایه‌ها در زندگی شخصی شما و استفاده از پوشش نامناسب توسط آقایان یا خانم‌ها اشاره کرد.

قانون مالکیت

زندگی آپارتمان نشینی شامل دو بخش مجزاست که یکی مالکیت قسمت‌های اختصاصی و دیگری مالکیت قسمت‌های مشترک است. طبق ماده قانون تملک آپارتمان‌ها قسمت مشترک شامل قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نیست و به تمامی مالکان به نسبت قسمت‌های اختصاصی آن تعلق می‌گیرد و به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت اختصاصی یک یا چند نفر از مالکان تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود. طبق ماده ۲۴ قانون تملک آپارتمان‌ها، قسمت‌هایی از آپارتمان که مشخصات کامل آن از لحاظ حدود، طبقه، شماره، مساحت قسمت‌های وابسته، ارزش و غیره در سند قید شده است و برای استفاده انحصاری مالک تخصیص یافته، قسمت اختصاصی نامیده می‌شود. به جز قسمت‌هایی که در اسناد مالکیت اختصاصی یک یا چند نفر از مالکان نوشته شده است یا اینکه طبق عرف و عادت محل آن قسمت متعلق به واحدی خاص باشد، همه قسمت‌های یک آپارتمان جزو قسمت‌های مشترک است. قسمت‌های مشترک آپارتمان بخش‌هایی از آن است که به طور مستقیم یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام ساکنان است و نمی‌توان حق انحصاری برای آنها قائل شد. به عبارت دیگر حق استفاده از این قسمت‌ها منحصر به یک یا چند واحد مخصوص نیست و به تمامی ساکنان به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد.

قسمت مشترک

که در خارج از قسمت‌های اختصاصی قرار گرفته‌اند. ■ تأسیسات قسمت‌های مشترک: از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رخت‌شویخانه، تابلوهای برق، کنتررها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اتاق سربدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه‌های فاضلاب و لوله‌ها از قبیل: (لوله‌های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش‌ها، لوله‌های بخاری) گذرگاه‌های زباله و محل جمع آوری آن و غیره. ■ اسکلت ساختمان ■ درها، پنجره‌ها، راهروها، پله‌ها و پارکینگها

■ زمین زیر بنا، خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد. ■ تأسیسات قسمت‌های مشترک: از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رخت‌شویخانه، تابلوهای برق، کنتررها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اتاق سربدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه‌های فاضلاب و لوله‌ها از قبیل: (لوله‌های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش‌ها، لوله‌های بخاری) گذرگاه‌های زباله و محل جمع آوری آن و غیره. ■ اسکلت ساختمان ■ درها، پنجره‌ها، راهروها، پله‌ها و پارکینگها

حق مالکیت آپارتمان مجوز پایمال کردن حقوق همسایگان نیست

«جوان» در گفت و گو با یک وکیل دادگستری و مشاور حقوقی

سوآلات پر تکرار مربوط به قوانین آپارتمان نشینی را پاسخ داده است

خلأهای قانونی در رابطه با تخلفات آپارتمان نشینی چیست؟ آیا وظایف مدیر ساختمان را می‌دانید؟ برای شما هم پیش آمده است مدیر ساختمان خرج‌های غیر ضروری بپردازد یا حتی خود از قوانین آپارتمان نشینی تخلف کند؟ از سروصدا و نگهداری حیوانات خانگی هم که حرفی به میان نیاید بهتر است؛ موضوعی که برای تک‌تک ما پیش آمده و در نهایت هم به بن بست خورده‌ایم و این‌ها ما بوده‌ایم که از ترس لج و لجبازی بیشتر، تسلیم همسایه به سر و صدا و مغل آسایش و امنیت شده‌ایم! شاید کسانی هم باشند که مجبور شده‌اند واحد خود را به فروش بگذارند و قید خانه را بزنند و ترک ساختمان کنند! آیا می‌دانید که برای اثبات سروصدا نیازمند مستندات هستید؟! این موضوع می‌تواند شامل همه موارد پر سروصدا باشد. آیا می‌دانید که هیچ‌کس مجوز استفاده اختصاصی از مشاعات را ندارد؟! برای داشتن اطلاعات بیشتر از قوانین آپارتمان نشینی و در یافت سوآلات خود این مطلب را بخوانید.

محمد مهاجری، وکیل دادگستری و مشاور حقوقی است. وی در گفت‌وگو با «جوان» به سوآلات پر تکرار قوانین آپارتمان نشینی پاسخ داده است. هر چند وی در جایگاه یک وکیل با مشکلات و پرونده‌های متعدد حقوقی در حوزه تخلفات آپارتمان نشینی روبه‌رو است اما اعتقاد دارد: «حوزه آپارتمان نشینی بیشتر معطوف به اخلاق و فرهنگ آپارتمان نشینی بوده تا قانون و حقوق. در واقع اصل و اساس عدم مراجعه به دادگاه است، مگر اینکه چاره‌ای وجود نداشته باشد».

وی پاسخ سوآلات را به صورت قانونی و مستند با تکیه بر قانون تملک آپارتمان‌ها (قدیمی‌ترین قانون) داده اما معتقد است: «قوانین ما در حوزه آپارتمان نشینی جامع و کامل نیست و خلأ قانونی قابل توجهی در حوزه آپارتمان نشینی وجود دارد، به خصوص در مواردی مثل نگهداری حیوانات در قسمت‌های اختصاصی یا جزئیات و مقررات تعیین نشده و همین سرمنشأ اختلافات بسیاری است».

مهاجری می‌گوید: «با ارتقای فرهنگ آپارتمان نشینی می‌توان کمتر به دادگستری مراجعه کرد و همسایه‌ها باید به لحاظ اخلاقی رعایت حال یکدیگر را بکنند».

مهاجری ضمن تأکید بر این نکته که قوانین در حوزه آپارتمان نشینی به روز نیست و نیازمند تدابیر جدی در حوزه‌های مختلف و جدید است، برخی سوآلات پر تکرار مشکلات آپارتمان نشینی را پاسخ داده است.

واحد خالی به جز انشعابات مابقی هزینه‌های شارژ را باید پرداخت کند



اصلی‌ترین کار مدیر ساختمان انجام کارهای اجرایی است



مجمع عمومی امکان و اجازه تغییر مدیر ساختمان متخلف را می‌دهد

در صورت تخلف مدیر ساختمان مطالبه خسارت کنید



قانون باید مشخص متخلف و مجرم را ملزم به تخلیه واحد آپارتمانی کند



امکان شکایت از همسایه محل نظم و آسایش عمومی وجود دارد

برای اثبات سروصدا مستندات قانونی مثل فیلم و عکس تهیه کنید



استفاده خصوصی از مشاعات مثل نگهداری حیوان ممنوع است



خلأ قانونی در مواجهه با خودروی مزاحم مقابل پارکینگ وجود دارد



با همسایه‌ای که سروصدا می‌کند چگونه رفتار قانونی داشته باشیم؟

فضای زندگی در آپارتمان فضای حقوقی نیست و نیازمند فرهنگ آپارتمان نشینی و فرهنگی است. در واقع برخورد های حقوقی هم سخت می‌شود. به عنوان مثال در آپارتمان سروصدا از طبقات بالا و پایین می‌آید که به لحاظ انبثاتی ما دچار مشکل می‌شویم. در بسیاری از مواقع برای استشهادهای گرفتن یا فراخواندن سایر همسایگان افراد دچار مشکل هستند. برخی موارد اثبات سروصدا مثل میهمانی شبانه، حمل و نقل وسایل، استفاده از ابزار آلات صوتی و موسیقی امکانپذیر است. یکی از مشکلات جدی این است که فارغ از موضوع حقوقی، رفتارهای مبتنی بر قوانین در یک ساختمان عواقب بعدی دارد چرا که افراد در یک زیست مشترک با یکدیگر تعامل دارند اما وقتی شکایتی صورت می‌گیرد، عواقب اجتماعی ناشی از این شکایت، نحوه برخورد و رفتار افراد با یکدیگر تفاوت پیدا می‌کند. این افراد در راهرو، آسانسور و مشاعات یکدیگر را می‌بینند و منجر به لج و لجبازی‌های عجیبی می‌شود و در نهایت هم موضوع لاینحل باقی می‌ماند. اگر موضوع قابل اثبات بود، ابتدا باید از مدیر ساختمان خواست تا تذکر موضوع را حل و فصل کند اما اگر حل نشد، صورت جلسه تنظیم شود. گاهی فیلم گرفتن یا ضبط کردن صدا برای اثبات ماجرا بسیار کمک خواهد کرد. در واقع اگر بخواهیم بدون هر گونه مستند و دلیلی به شورای حل اختلاف و دادگستری مراجعه کنیم، به احتمال زیاد شکایت ما رد می‌شود، در نتیجه باید پادمان باشد که مستندات کاملی برای شکایت خود داشته باشیم.

نقش اصلی مدیر ساختمان چیست و چه وظایفی دارد؟

تکالیف و وظایف مدیر ساختمان در آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ذکر شده است. اصلی‌ترین کار یک مدیر ساختمان اداره و انجام کارهای اجرایی ساختمان است. به عنوان مثال اداره ساختمان به لحاظ تجهیزات و حفظ چارچوب ساختمان به لحاظ بهداشتی و امنیتی جزو وظایف مدیر ساختمان است. طبق ماده ۲۰ آیین‌نامه مذکور، مدیران موظف هستند آپارتمان را در برابر آتش‌سوزی بیمه کنند و در خصوص بیمه آسانسور هم مدیر باید وظیفه خود را انجام دهد. همچنین دریافت شارژ، سایر هزینه‌ها و حتی زیباسازی هم جزو وظایف هیئت مدیره و مدیران ساختمان ذکر شده است.

اگر مدیر ساختمان خود متخلف بود چه باید کرد؟

برای این منظور باید یک دسته‌بندی مبتنی بر آپارتمان‌های کوچک و برج‌های بزرگ داشته باشیم. اگر ما ساکن آپارتمان کوچک هستیم و مدیر ساختمان تخلف کرد، باید مجمع عمومی هم جمع کنیم (ساکنان جمع شوند) یا از صورت سستی یا از طریق اظهارنامه دعوت شوند و در خصوص تخلف صحبت و تقاضای برکناری توسط همسایه‌ها انجام شود. تغییر و برکناری مانعی ندارد اما اگر تخلف اتفاق افتاده و مجمع عمومی هم مدیر ساختمان را برکنار نمی‌کند، می‌توانیم پیگیری حقوقی انجام دهیم و به شرط اثبات از مدیر ساختمان طلب خسارت داشته باشیم. اجاره دادن قسمت‌های مشاع توسط مدیر ساختمان یا تخلف عدم انجام تکالیف و وظایف مثل میله آتش‌سوزی از جمله موارد است.

اگر همسایه‌ها به نظر مدیر ساختمان معترض باشند چه باید کنند؟

وقتی شخصی را به عنوان بازوی اجرایی ساختمان انتخاب می‌کنیم، او صلاحیت اخذ تصمیمات در شرایط مختلف را دارد. مثلاً در پرونده‌های حقوقی شاهد هستیم مدیر ساختمان تعمیری را ضروری می‌داند، در حالی که همسایه‌ها اعتقاد داشتند این تعمیر از روش دیگر با هزینه کمتری امکان‌پذیر است. در نتیجه اگر موردی هست که فکر می‌کنیم تخلفی اتفاق افتاده است، می‌توان از طریق ساکنان اقدام به برکناری کرد یا از طریق ساکنان اقدام به گرفتن خسارت و ضرر و زیان داشت. در روش‌های مبتنی بر اعمال تسلیقه امکان پیگیری حقوقی وجود ندارد.

قانونی برای پارک خودروها مقابل پارکینگ وجود دارد؟

با تماس نیروی انتظامی و گرفتن عکس و فیلم قابلیت اثبات در این زمینه وجود دارد و می‌توان شخص را ملزم به رفع مزاحمت کرد. اگر خودرو قابل تشخیص نباشد یا ندانیم متعلق به کیست یا راننده را نبینیم، عملاً با یک مانع عملی مواجه هستیم.

اگر تذکره‌های مکرر مدیر ساختمان نتیجه نداد چه بر خوردی باید صورت گیرد؟

به روز نبودن قوانین این سؤال را ایجاد می‌کند. در واقع باید موارد قانونی در نظر گرفته شود تا فرد ملزم به جبران خسارت یا پرداخت جزای نقدی شود. در مورد شارژ گفته می‌شود اگر کسی شارژ را پرداخت نکند، مدیر می‌تواند او را از امکانات ساختمان محروم کند. جا دارد قوانین ما به روز تر باشد و در اینجا خلأهای قانونی داریم. قانون باید شخص متخلف و مجرم را ملزم به تخلیه واحد کند نه اینکه فردی که آسیب می‌بیند، مجبور به تخلیه و رها کردن ملک خود شود.

اگر خانه‌ای خالی باشد، آیا باز هم باید مثل سایر اهالی ساختمان

حق شارژ پرداخت کند؟

بله واحدهای خالی هم مثل سایر واحدها ملزم به پرداخت شارژ هستند و خیلی از موارد که ایمنی ساختمان است، برای آن واحد هم در نظر گرفته می‌شود اما در مواردی که مربوط به داخل ساختمان است مثل انشعابات، الزامی برای پرداخت وجود ندارد.

با همسایه‌ای که مغل آسایش و امنیت همسایگان است، چگونه باید برخورد کرد؟

تذکر اولیه از سمت مدیر ساختمان اصلی‌ترین راه است اما اگر به این تذکرات توجهی نشد، می‌توان طبق ماده ۶۱۸ قانون مجازات اسلامی بخش تعزیرات عمل کرد و شکایت به عمل آورد. طبق این ماده قانونی «هر کس با هبایهو و جنجال یا حرکات غیر متعارف یا تعرض به افراد موجب اخلال نظم و آسایش و آرامش عمومی گردد یا مردم را از کسب و کار باز دارد، به حبس از سه ماه تا یک سال و تا ۷۴ ضربه شلاق محکوم خواهد شد.» در سایر موارد به شورای حل اختلاف ارجاع می‌شود و تحت عنوان مزاحمت هم امکان شکایت وجود دارد. شورای حل اختلاف برای صلح و سازش تلاش می‌کند اما در غیر این صورت از طریق دادسرا پرونده پیگیری می‌شود و حتی در حالت شدید، شخص خاطی مجرم شناخته می‌شود.

نگهداری حیوانات در مشاعات ساختمان چه قانونی دارد؟

نگهداری حیوانات در قسمت مشاعات امکانپذیر و مجاز نیست. در مشاعات ساختمان هیچ کدام از همسایگان حق گذاشتن وسیله یا حتی نگهداری حیوان ندارند، حتی در حد کش گذاشتن یا کالسکه جلوی واحد آپارتمان هم می‌تواند غیر مجاز باشد. اگر مدیر ساختمان تذکر بدهد در این باره کاملاً درست است. طبق قانون استفاده خصوصی از مشاعات ممنوع است و حتی هیچ یک از ساکنان اختیار واحد آخر را هم ندارند که وسیله اختصاصی پشت در بگذارند. اگر رفت و آمد در مشاعات مشکلات بهداشتی ایجاد کند، شخص نگهدارنده حیوان ملزم به رفع ناراحتی و رعایت نکات بهداشتی و جبران خسارت است. در قسمت‌های اختصاصی که چهار دیواری است، قوانین فرهنگ آپارتمان نشینی می‌گوید: درست است که ما مالک یک سقف هستیم یا یک واحد را در اختیار داریم اما با حق مالکیت خود نمی‌توانیم به دیگران ضرر برساییم. ضرر مطرح شده صرفاً مادی نیست. اگر ما آسایش و آرامش دیگران را سلب کنیم یا صدای حیوان خانگی مان ایجاد مزاحمت می‌کند، قابلیت پیگیری حقوقی دارد، یعنی نگهداری حیوان خانگی باید با شرط رعایت آسایش و امنیت روانی سایرین باشد.

اگر تذکره‌های مکرر مدیر ساختمان نتیجه نداد چه بر خوردی باید صورت گیرد؟

با تماس نیروی انتظامی و گرفتن عکس و فیلم قابلیت اثبات در این زمینه وجود دارد و می‌توان شخص را ملزم به رفع مزاحمت کرد. اگر خودرو قابل تشخیص نباشد یا ندانیم متعلق به کیست یا راننده را نبینیم، عملاً با یک مانع عملی مواجه هستیم.

اگر خانه‌ای خالی باشد، آیا باز هم باید مثل سایر اهالی ساختمان

حق شارژ پرداخت کند؟

بله واحدهای خالی هم مثل سایر واحدها ملزم به پرداخت شارژ هستند و خیلی از موارد که ایمنی ساختمان است، برای آن واحد هم در نظر گرفته می‌شود اما در مواردی که مربوط به داخل ساختمان است مثل انشعابات، الزامی برای پرداخت وجود ندارد.