



امروزه بدنبال ازدیاد جمعیت و گسترش شهرها، ضرورت آپارتمان نشینی به امری بدیهی تبدیل شده و کم کم جمله معروف "چهار دیواری اختیاری" که خاص خانه های ویلایی و مستقل بود، جای خود را به نوعی نظم پذیری در یک خانواده بزرگتر به نام مجتمع های مسکونی داده است. گرچه مالکیت حقیقی است که قانون به رسمیت شناخته و مالک حق استفاده مطلق، دائمی و انحصاری از ملک خود دارد، ولی در کلیه مجموعه های ساختمانی اعم از مسکونی و تجاری، چگونگی تصرف مالک باید به گونه ای باشد که به حقوق همسایگان آسیبی نرساند. از جمله این موارد ایجاد سر و صداهای نامتعارف به ویژه در ساعات استراحت خانواده ها، نگهداری حیوانات اهلی که گاه ناقل بیماری به دیگران می باشند، اسراف در مصرف آب و برق عمومی مانند شستشوی خودرو و یا استفاده انحصاری از مشاعات که به تفصیل آنها در نوشتار مستقلی تحت عنوان باید ها و نباید های آپارتمان نشینی پرداخته شده است.

البته در آموزه های دینی برای حقوق همسایه تا چهل خانه اطراف، سفارش های بی شماری شده است، و در تفسیر آن باید اذعان نمود که یکی از مزایای ارج نهادن به دوستی با همسایگان، تعمیم ایجاد امنیت و آرامش برای ساکنین در یک مجموعه، توسط خود ساکنین است. در روایتی از حضرت رسول اکرم (ص) نقل شده که فرمودند: جبرئیل در باره همسایه آن قدر به من سفارش می کرد که من پنداشتم همسایه ها از یکدیگر ارث خواهند برد. بنابراین ارتباط با همسایه و رعایت حقوق آنان را می توان در چارچوب مسایل اخلاقی ملاحظه کرد. گرچه با هدف جلوگیری از بروز مسائل فوق در روابط آپارتمان نشینی، تمهیداتی با وضع قانون تملک آپارتمان ها اتخاذ شده، اما کاهش مشکلات جاری به چیزی بیش از رعایت قانون نیاز دارد، بنابراین باید فرهنگ و اخلاق آپارتمان نشینی در جامعه امروزی نهادینه شود.

اینک به لحاظ اینکه آشنایی با حدود و ثغور حقوق همسایگان نقش مهمی در رعایت همزیستی مسالمت آمیز دارد، در این نوشتار پیش نیاز های لازم قانونی، از جمله اینکه اگر مالکی از همکاری و مشارکت در هزینه های قسمت های مشترک و نیز پرداخت هزینه های شارژ قسمت اختصاصی قصور ورزد، دارای چه ضمانت اجرایی است، بیان خواهد شد.

بخش های مشترک و اختصاصی ساختمان
یک مجتمع مسکونی آپارتمانی، از بخش ها و قسمت های مختلفی تشکیل شده است. برخی از قسمت ها مورد استفاده انحصاری مالکان است و برخی دیگر مورد استفاده عموم مالکان است و مقرراتی که بر هر یک از این دو بخش حاکم است تفاوت می کند.

بخش های اختصاصی ساختمان
آن قسمتی از ساختمان که به وسیله مالک یا کسی که از مالک اجازه دارد، به صورت انحصاری مورد استفاده قرار می گیرد قسمت های اختصاصی آپارتمان نام دارد. از نظر قانونی نیز، بخش های اختصاصی ساختمان اینگونه تعریف شده است: "قسمت هایی از بنا اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد." به علاوه، سند رسمی مالکیت که بعد از خرید یک آپارتمان صادر می شود، یکی از مستندات است که آن قسمت از آپارتمان را که در ملکیت اختصاصی مالک است، نشان می دهد. و مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود طبقه، شماره، مساحت

قسمت های وابسته، ارزش و... در سند مالکیت بیان می دارد.

قسمت های مشترک (مشاعی)

آنچه آپارتمان را از سایر املاک دیگر متفاوت می کند، وجود قسمت هایی است که مالکیت آن بین مالکان قسمت های اختصاصی آپارتمان مشترک است. از یک سو قواعدی که بر این قسمت ها حاکم است، با قواعدی که بر معابر عمومی مثل کوچه ها و خیابان ها حکومت می کند فرق دارد، زیرا که قسمت های مشترک یک آپارتمان، ملک مشترک تمام مالکان آپارتمان است و دیگران در آن حقی ندارند. از سوی دیگر این نوع مالکیت با مالکیت قسمت های اختصاصی متفاوت است، چرا که اعضای مجتمع نمی توانند هر گونه استفاده ای از آن بکنند و این استفاده باید با اجازه سایر شرکاء باشد.

به طور کلی زمین و اسکلت ساختمان از جمله قسمت های مشترک ساختمان است، همچنین تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اتاق سربدار، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه های فاضلاب، لوله ها از قبیل لوله های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفست، هواکش ها، لوله های بخاری، گذرگاه های زباله و محل جمع آوری آن، همه جزو قسمت های مشترک ساختمان است. حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و سهم او در قسمت های مشترک آپارتمان را نمی توان از یکدیگر جدا کرد. در صورت انتقال قسمت اختصاصی ملک، قسمت مشترک نیز وابسته به آن منتقل می شود. بنابراین هیچ مالکی نمی تواند مالکیت خود را در راهروها یا انباری جداگانه به دیگری واگذار کند، بلکه مالکیت بخش های اختصاصی و عمومی به یکدیگر متصل هستند.

اثرات تقسیم آپارتمان به قسمت های مشترک و اختصاصی

تقسیم بندی ساختمان به قسمت های اختصاصی و مشترک، حدود اختیارات مالکان را مشخص می کند. مالک در قسمت های اختصاصی می تواند از حقوق مالکانه خود به صورت کامل استفاده کند، اما برای استفاده از حق مالکیت خود در قسمت های مشاعی نیازمند اجازه دیگران است. به طور مثال گذاشتن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است. این تقسیم بندی علاوه بر نشان دادن حدود اختیارات مالک، آثار دیگری از جمله تعیین سهم هر واحد از هزینه های مشترک ساختمان را نیز در بر دارد.

مبنای محاسبه هزینه های ساختمان

بیشترین معضلات در زندگی آپارتمان نشینی، چگونگی تأمین هزینه های قسمت های مشترک آپارتمان و اختلافات ناشی از آن است، که باید مالکان آپارتمان آن را بپردازند. این هزینه ها شامل هزینه های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات مربوطه و نیز هزینه های اداری و حق الزحمه مدیر یا مدیران می باشند.

مهم ترین نکته قابل توجه این است که بر خلاف تصور برخی که ملاک هزینه ها را تعداد اعضای هر خانواده می پندارند، مساحت قسمت های اختصاصی در پرداخت این هزینه ها موثر است.

مگر هزینه هایی مانند دستمزد سربدار که باید به طور مساوی تقسیم شود و ربطی به مساحت واحد آپارتمانی ندارد و همه باید یکسان پرداخت کنند. زیرا که سهم هر یک از مالکان قسمت های اختصاصی از مخارج قسمت های مشترک، متناسب با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان تعیین می شود. بنابراین هر چه مساحت قسمت های اختصاصی مالک بیشتر باشد، سهم وی در هزینه های قسمت های مشترک افزایش می یابد. البته این قاعده دو استثنا دارد: ۱) در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیر بنای اختصاصی ساختمان هستند، هزینه های مشترک می تواند به اشکال دیگری نیز مورد توافق قرار گیرد.

۲) در خصوص آن قسمت هایی از ساختمان که تنها بین چند مالک سربدار است، لزومی ندارد همه ساکنان ساختمان هزینه های آن را بپردازند. بطور مثال چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده تمام ساختمان تعیین می شود. بنابراین هر چه مساحت قسمت های اختصاصی مالک بیشتر باشد، سهم وی در هزینه های قسمت های مشترک افزایش می یابد. البته این قاعده دو استثنا دارد: ۱) در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیر بنای اختصاصی ساختمان هستند، هزینه های مشترک می تواند به اشکال دیگری نیز مورد توافق قرار گیرد.

وظیفه دفاتر اسناد رسمی نسبت به هزینه های قسمت های مشترک ساختمان

دفاتر اسناد رسمی موظف هستند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره، گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترک را که به تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد، از مالک یا قائم مقام او مطالبه کنند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد کسی که ملک به او منتقل شده را مبنی بر پرداخت بدهی های معوق مالک نسبت به هزینه های موضوع این قانون را در سند تنظیمی قید کنند.

