

## راهکارهای قانونی برخورد با امتناع کنندگان از پرداخت شارژ ساختمان

بعضی اوقات ساکنان آپارتمان‌ها در شهرها با مشکل عدم پرداخت هزینه‌های مشترک و به اصطلاح حق شارژ روبرو هستند که به لحاظ عدم آگاهی آپارتمان‌نشینان از مقررات و ضوابط قانونی این امر به مشاجره و نزاع منجر شده و پای آنان را به مراجع قضایی باز می‌کند.

در حالی که راهکار قانونی این است که، در صورت خودداری مالک یا مستاجر یا استفاده‌کنندگان از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک، مدیر ساختمان مراتب را از طریق ثبت اظهارنامه در دفتر خدمات قضایی، به وی ابلاغ می‌کند و اگر ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه وی سهم بدهی اش را پرداخت نکند، مدیر ساختمان می‌تواند از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ، تهویه مطبوع، آب گرم، برق، گاز و غیره خودداری کند. لازم به گوشزد می‌باشد که منظور فقط، خدمات مشترک است، بنابراین اگر برق یا آب اختصاصی مالک امتناع‌کننده از هزینه شارژ باشد مدیر نمی‌تواند آن را قطع کند، زیرا این عمل خود قابل تعقیب بوده و از نظر کیفری، مدیر به عنوان ممانعت از حق به مجازات حبس محکوم خواهد شد.



## اگر با قطع خدمات مشترک بازهم هزینه پرداخت نشود چه اقدامی از سوی مدیر باید انجام شود؟

اگر مالک یا مستاجر علیرغم قطع خدمات مشترک بازهم از پرداخت بدهی اش امتناع کرد، مدیر ساختمان به اداره ثبت محل وقوع آپارتمان مراجعه و اداره ثبت بر مبنای اظهارنامه ابلاغ شده علیه شخص امتناع‌کننده اجراییه صادر می‌کند. لازم به ذکر است که عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیأت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

## آیا راه دیگری هم برای الزام فرد ممتنع وجود دارد؟

در صورتی که قطع خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، علاوه بر آنچه گفته شد، مدیر ساختمان می‌تواند به دادگاه حقوقی دادخواست بدهد. دادگاه به این گونه دعاوی خارج از نوبت رسیدگی می‌کند و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می‌شود محروم می‌کند و تا دو برابر مبلغ بدهی او را به نفع مجموعه جریمه خواهد کرد.

## چنانچه مالک یا مستاجر به نظر مدیر ساختمان معترض باشد، چه باید کند؟

نظر مدیر ساختمان ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک در دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است و دادگاه به این اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی می‌دهد که این رأی قطعی است و در مواردی که خدمات مشترک قطع می‌شود و رسیدگی سریع به اعتراض مالک یا مستاجر ممکن نباشد، چنانچه دلایل معترض قوی باشد دادگاه دستور متوقف ماندن تصمیم قطع خدمات مشترک را صادر خواهد کرد.



## مستأجران چه وظایفی در ارتباط با شارژ ساختمان دارند؟

این امر بستگی به قرارداد بین مستاجر و صاحب‌خانه دارد، که اگر توافق شده که صاحب‌خانه پرداخت کند و پرداخت نشود، در این صورت مستاجر می‌تواند میزان شارژ ساختمان را از اجاره بها کم کند. اما چنانچه قرار بر این باشد که مستاجر شارژ را پرداخت کند و نپردازد، مدیر می‌تواند به مالک رجوع کند، سپس مالک هزینه را از وی خواهد گرفت.

## حقوق مالکین در فرض نیاز به تعمیرات در آپارتمان چیست؟

در صورتی که نیاز به بازسازی آپارتمان در بخش اختصاصی باشد، بدیهی است که با رعایت حقوق دیگران هر گونه سلیقه‌ای قابل اعمال است. از جمله اینکه مالک این بخش می‌تواند دکور داخلی یا درب آپارتمان را متناسب با ذائقه خود تغییر دهد. به طور مثال حق تعویض درب اصلی ساختمان و یا پنجره‌هایی را که در بخش نمای بیرونی ساختمان تعبیه شده، ندارد.

## در صورت نیاز به تجدید بنا چه حقوقی پیش‌بینی شده است؟

در فرضی که ساختمان فرسوده شده باشد و اگر عده کمی از ساکنان با تجدید بنا مخالفت کنند، چنانچه از طریق شورای حل اختلاف تأمین دلیل شود بدین معنا که سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری گواهی دهند که ادامه زندگی در این ساختمان خطر جانی و مالی در پی دارد، می‌توان به تجدید بنا اقدام نمود. اما قبل از آن باید با اجازه دادگاه، خانه مناسبی برای کسانی که مخالف هستند، اجاره شود و اگر از جابجایی امتناع کردند، با مراجعه به دادگستری می‌توان تقاضای تخلیه همسایگان مخالف را ارائه نمود.

## آیا سازنده آپارتمان می‌تواند پارکینگ و انباری را به صورت جداگانه به غیر مالکین منتقل نماید؟



اگر چه انباری یا پارکینگ حسب قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن از قسمت‌های مشترک نبوده و جزء قسمت‌های اختصاصی است لیکن چون از لوازم و ملحقات آپارتمان است نمی‌تواند مالک مستقل داشته باشد و فروش انباری یا پارکینگ به صورت جداگانه با روح قانون تملک آپارتمان‌ها سازگاری ندارد. زیرا این امکان را به غریبه می‌دهد که بدون داشتن مالکیت نسبت به آپارتمان از پارکینگ یا انباری آن استفاده کند. بنابراین مالک آپارتمان نمی‌تواند آپارتمان خود را به شخصی و پارکینگ یا انباری آن را که معمولاً در سند تفکیکی دارای پلاک علیحده نیست به دیگری بفروشد و اگر فرضاً خریدار آپارتمان هم راضی شده باشد، که آپارتمان را بدون پارکینگ یا انباری معامله نماید، باز هم مالک نمی‌تواند آنها را به غیر از مالکین آپارتمان‌های آن مجموعه بفروشد و در صورت فروش به غیر، چنانچه مبیعه‌نامه عادی باشد فاقد اثر قانونی است و اگر رسمی باشد مالک یا مالکین سایر آپارتمان‌ها می‌توانند ابطال معامله مذکور را از دادگاه خواستار شوند.

## مجموعه حقوق گام به گام (۵): اصول و مقررات حاکم بر اراضی درون و برون شهری

### پس از تجدید بنا سهم مالکین بر چه اساسی تعیین می‌گردد؟

بستگی به این دارد که قبل از تخریب سهم هر واحد بر اساس مترای آن، به چه میزان از زمین می‌باشد. در واقع چنانچه هر واحدی به مترای مساوی باشد به عنوان یک امتیاز شناخته می‌شود. زیرا که این مساله بیانگر برخورداری مساوی هر یک از واحدها از زمین آن ملک است. بنابراین اگر میزان سهم هر واحد مسکونی به تبع واحد اختصاصی، متفاوت باشد، این موضوع هنگام بازسازی مورد لحاظ واقع خواهد شد. بنابراین سهم مذکور بستگی به این دارد که قبل از تخریب سهم هر واحد بر اساس مترای آن، به چه میزان از زمین می‌باشد. البته باید به این نکته اشاره کرد که هر چه تعداد واحدها کمتر باشد و میزان مترای زمین بیشتر باشد، ملک از ارزش بیشتری بهره‌مند خواهد بود. به همین علت مرغوبیت مجتمع‌های کم واحد و در عین حال با مساحت بالای عرصه، فقط به دلیل کاهش تردد ساکنان و کاهش آلودگی صوتی و مشکلات آپارتمان یا برج نشینی نیست، بلکه بدین معنا است که هر یک از مالکان این واحدها مقدار سهم بیشتری از زمین برخوردار می‌شوند.

با مراجعه به سایت [www.farhangionline.ir](http://www.farhangionline.ir) و نیز در تلگرام به آدرس @gambegaam به فایل متنی و نیز PDF منشورات دست یابید.



## فرهنگ حقوقی و آپارتمان نشینی

