



برخی قواعد مرتبط با مشاعات آپارتمان

یکی از مهمترین و پرکاربردترین بخش های هر آپارتمان، مشاعات آن است.

یکی از مهمترین و پرکاربردترین بخش های هر آپارتمان، مشاعات آن است. مشاعات متعلق به تمامی مالکان و ساکنان یک آپارتمان بوده و در قانون تملک آپارتمان ها مقررات مربوط به نحوه استفاده از آن پیش از افزایش جمعیت شهرها و زندگی شهری موجب شده است روز به روز جمعیت آپارتمان نشینان به صورت فزاینده افزایش پیدا کند.

به گزارش تابناک؛ این سبک زندگی نیز دارای قواعد مختص به خود است که در صورت عدم رعایت آن، طبیعتاً مشکلات و اختلافاتی را به همراه خواهد داشت.

علاوه بر مسایل مرتبط با مدیریت ساختمان، یکی از موضوعاتی که ساکنان یک آپارتمان را می تواند درگیر خود کند، موضوعات مرتبط با قسمت مشاعات است.

مشاعات به بخش هایی از ساختمان گفته می شود که به طور مستقیم یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکا و افرادی است که در ساختمان حضور دارند و نمی توان به طور انحصاری از آن استفاده کرد. قسمت هایی مانند پله ها، آسانسور، پشت بام، حیاط و در این تعریف گنجانده می شوند.

بنابراین گذاشتن لوازمی مانند میز، صندلی، کپسول گاز، کباب پز و وسایل مستعمل یا نگهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است زیرا قسمت های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک است؛ هرچند که در قسمت های اختصاصی واقع شده باشد.

مشاعات آپارتمان هم مانند دیگر قسمت های آن قواعدی دارد که در قانونی تحت عنوان قانون تملک آپارتمان ها ذکر شده است.

استفاده غیرمتعارف از مشاعات

استفاده غیرمتعارف از مشاعات فقط با اجازه همه مالکان مشاعی امکانپذیر است. مشاعات (قسمت های مشترک) آپارتمان به همه مالکان آن اختصاص دارد و استفاده های غیرمتعارف از این قسمت ها صرفاً با اجازه همه مالکان امکان پذیر است.

برای مثال در یک ساختمان چهار طبقه، حیاط خلوتی در پشت ساختمان قرار دارد اما جز ساکن طبقه اول این ساختمان، ساکنان طبقات دیگر برای ورود به آن راه ندارند.

در این حالت با اینکه ساکن طبقه اول به این قسمت راه دارد اما نمی تواند به ساخت انباری در حیاط خلوت اقدام کند یا اینکه وسایل خود را در آن قرار دهد و بگوید که شما هم اگر می خواهید، می توانید وسایل خود را در آن قرار دهید.

در چنین شرایطی، چنانچه یکی از مالکان از قسمت های مشترک استفاده غیر متعارف داشته باشد و مالکان دیگر رضایت نداشته باشند، می توانند به جرم مزاحمت از او شکایت کرده و از دادسرا، رفع آن را بخواهند.

این موضوع در مواردی که یکی از مالکان اقدام به نگهداری حیواناتی مانند مرغ و خروس یا سگ در قسمت های مشترک مانند حیاط می کند، بیشتر به چشم می خورد.

پرداخت هزینه های مرتبط با تأسیسات مشترک

هزینه‌ها و مرتبط با تأسیسات مشترک ساختمان بر عهده مالکان ساختمان است. در صورتی که تأسیسات مشترک ساختمان نیاز به هزینه‌هایی داشته باشد، این هزینه را باید تمامی مالکان آپارتمان بپردازند و هیچ کدام از آنها نمی‌تواند به دلیل عدم استفاده از این تأسیسات از پرداخت هزینه خودداری کند.

برای مثال اگر به دلیل کاهش فشار آب، اهالی ساختمان تصمیم به نصب پمپ آب بگیرند، همه مالکان باید در پرداخت هزینه مشارکت کنند و مالکان واحد‌ها طبقه همکف نمی‌توانند به بهانه اینکه مشکل کمبود فشار آب ندارند، از پرداخت هزینه نصب پمپ آب خودداری کنند.

بنابراین پرداخت هزینه‌ها و مرتبط مشترک خواه مورد استفاده همه مالکان باشد و خواه برخی از آنان مورد استفاده قرار دهند، برای تمامی مالکان الزامی است.

هزینه تعمیرات طبقه آخر ساختمان

هزینه تعمیرات طبقه آخر بر عهده تمام مالکان ساختمان است. در حقیقت، پرداخت هزینه‌ها و مرتبط تعمیرات مرتبط با طبقه آخر ساختمان، اگر از مشاعات مانند آب باران و برف و ناودان نشأت گرفته باشد، بر عهده تمام مالکان ساختمان است.

همچنین اگر هزینه‌ها و مرتبط به این طبقه، ناشی از پشت‌بام باشد، تمام مالکان ساختمان موظفند هزینه‌ها را بپردازند.

برای مثال اگر در اثر بارش باران و برف ایزوگام ساختمان فرسوده شده و آب به داخل ساختمان نشت کند و خساراتی به بار آورد، هزینه تعمیرات مربوط به داخل ساختمان را باید تمام مالکان بپردازند.

همچنین اگر در اثر مسایل مربوط به پشت‌بام، سقف خانه طبقه آخر نم دهد و به آن آسیبی وارد شود، هزینه تعمیرات سقف طبقه آخر بر عهده همه مالکان خواهد بود.

هزینه‌های جزیی مشاعات

هزینه‌های جزیی مشاعات بر عهده مستأجر و هزینه‌های کلی آن بر عهده مالک است. اگر فردی طبقه‌ای از یک آپارتمان را از مالک آن اجاره کند، یکی از مسایلی که باید در خصوص آن تعیین تکلیف شود این است که هزینه‌های مربوط به قسمت مشاعات را باید مستأجر بپردازد یا اینکه پرداخت این هزینه‌ها بر عهده مالک آپارتمان است؟

در پاسخ به این پرسش باید گفت که اگر هزینه‌ها جزیی بوده و محدود به زمان سکونت مستأجر باشد، او باید هزینه‌های مربوط به آن را بپردازد اما اگر هزینه‌ها کلی باشد، به گونه‌ای که محدود به زمان سکونت مستأجر نباشد، باید مالک (موجر) آنها را بپردازد.

برای مثال هزینه‌های مربوط به ایزوگام یا تعمیر آیفون هزینه‌های کلی است که باید مالک بپردازد. در واقع چون این هزینه‌ها صرفاً محدود به زمان سکونت مستأجر نیست، منصفانه نیست که وظیفه پرداخت آنها را بر او تحمیل کنیم.

موضوع دیگری که باید مورد بررسی قرار گیرد، این است که تمامی مالکان ساختمان حق دارند به صورت متعارف از قسمت‌های مشترک آن استفاده کنند. قسمت‌های مشترک مورد استفاده تمام ساکنان یک آپارتمان است و نمی‌توان به صورت انحصاری از آنها استفاده یا اینکه آنها را قفل کرد. برای مثال هیچ یک از ساکنان ساختمان نمی‌توانند به درب ورودی پشت‌بام قفل بزنند و مانع تردد در آن شوند.

حتی مدیر ساختمان هم نمی‌تواند این کار انجام دهد. اگر همه مالکان با هم تصمیم بگیرند که تردد در برخی قسمت‌های مشترک مانند پشت‌بام جز در موارد ضروری ممنوع باشد، در این حالت مدیر نمی‌تواند به عنوان اجراکننده تصمیمات مالکان مانع تردد و رفت و آمد افراد در این قسمت‌ها شود. اما این

مورد هم برای موارد غیر ضروری است.

به این معنا که چنانچه برای مثال رفت ‍ و آمد به پشت ‍ بام برای انجام اموری مانند تنظیم آنتن تلویزیون ضرورت داشته ‍ باشد، در این مواقع مدیر ساختمان نمی ‍ تواند مانع رفت ‍ و آمد به پشت ‍ بام شود.