

راهکار قانونی جهت مواجهه با همسایه ای که شارژ ساختمان پرداخت نمی کند!

مالکیت حقیقی است که قانون به رسمیت شناخته و مالک حق استفاده مطلق، دائمی و انحصاری از ملک خود را 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.



مالکیت حقیقی است که قانون به رسمیت شناخته و مالک حق استفاده مطلق، دائمی و انحصاری از ملک خود را 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. 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.

به گزارش «تابناک» راهکارهای قانونی برخورد با امتناع کنندگان از پرداخت شارژ ساختمان این است که، در صورت خودداری مالک یا مستأجر یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک، مدیر ساختمان مراتب را از طریق ثبت اظهارنامه در دفاتر خدمات قضایی، به وی ابلاغ می کند و اگر ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، وی سهم بدهی اش را پرداخت نکند مدیر ساختمان می تواند از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ، تهویه مطبوع، آب گرم، برق، گاز و غیره خودداری کند. (ماده 10 مکرر قانون تملک آپارتمان ها مصوب 16/12/1343 با اصلاحات و الحاقات بعدی)

لازم به گوشزد می باشد که منظور، فقط خدمات مشترک است، بنابراین اگر برق یا آب اختصاصی مالک امتناع کننده از هزینه شارژ باشد، مدیر نمی تواند 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 را پرداخت نشود، چه اقدامی از سوی مدیر باید انجام شود؟

اگر مالک یا مستأجر 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 امتناع کننده، اجراییه صادر خواهد کرد. لازم به ذکر است که عملیات اجرائی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف می باشند 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 می تواند به دادگاه حقوقی دادخواست بدهد. دادگاه به این گونه دعاوی خارج از نوبت رسیدگی می کند و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می شود محروم می کند و تا دو برابر مبلغ بدهی او را به نفع مجموعه، جریمه خواهد کرد.

چنانچه مالک یا مستأجر 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 آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی می دهد که این رأی قطعی است. و در مواردی که خدمات مشترک قطع می شود و رسیدگی سریع به اعتراض مالک یا مستأجر 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 مستأجر و صاحب خانه دارد، که اگر توافق شده که صاحب خانه پرداخت کند و پرداخت نشد، در این صورت مستأجر می تواند میزان شارژ ساختمان را از اجاره بها کم کند. اما چنانچه قرار بر این باشد که مستأجر شارژ را پرداخت کند و نپردازد، مدیر می تواند به مالک رجوع کند، سپس مالک هزینه را از وی خواهد گرفت.