

آیا همسایه خوبی هستیم؟

در گذشته که همه افراد خانواده در یک خانه حیاطدار کنار یکدیگر زندگی می‌کردند...



در گذشته که همه افراد خانواده در یک خانه حیاط دار کنار یکدیگر زندگی می کردند، این زندگی جمعی دارای مزیت های بسیاری بود که از آن جمله می توان به تکریم و احترام بزرگ ترهای فامیل و خانواده و پیوند و تحکیم بنیان خانواده اشاره کرد، اما با پیشرفت تکنولوژی امروز انسان ها در آپارتمان ها زندانی شده اند و هر روز از یکدیگر فاصله بیشتری می گیرند.

به گزارش ایسنا، روزنامه «جوان» در ادامه نوشت: گسترش آپارتمان نشینی و زندگی در مجتمع های مسکونی توجه بیش از پیش به مسائل همسایگی را می طلبد. از آن جایی که هر کاری قوانین و آداب خاص خود را دارد در مورد آپارتمان نشینی نیز آداب و قوانینی وجود دارد که با آگاهی و رعایت کردن آن ها می توان هم زندگی را برای خود خوشایند کرد هم باعث رضایت همسایگان شد.

اهمیت همسایه داری و فرهنگ آپارتمان نشینی

در دین اسلام به موضوع همسایه و همسایه داری سفارش اکید شده است و اکنون که ما به ناچار وارد زندگی آپارتمانی شده ایم باید حساسیت بیشتری به خرج دهیم و روش های همسایه داری در آپارتمان ها را نیز یاد بگیریم. متأسفانه به رغم توسعه آپارتمان نشینی در تمام شهرهای کشور، فرهنگ آن در کشور ما آن چنان که باید و شاید جا نیفتاده و هنوز مردم حق همسایگان خود را به درستی رعایت نمی کنند. در رابطه با فقدان فرهنگ آپارتمان نشینی به طور مثال می توان بی توجهی برخی از ساکنان آپارتمان ها نسبت به نظافت و تمیزی محیط را عنوان کرد زیرا در هر آپارتمان افرادی هستند که با بی توجهی خود نسبت به نظافت مجتمع، علاوه بر آلودگی محیط پیرامون خود، باعث ناراحتی و آزار دیگر همسایگان می شوند. آپارتمان ها باید طوری طراحی شوند که تأسیسات مربوط به آب و برق با کنتور جداگانه نصب باشند.

یک قانون بسیار مهم

قانون تملک آپارتمان ها در سال ۱۳۴۳ به تصویب رسیده است، تقریباً اوایل گسترش آپارتمان نشینی این قانون مصوب شده است. شاید تدوین کنندگان این قانون نمی دانسته اند که در حال نوشتن چه قانون مهم و مؤثری هستند. با گذشت بیش از ۵۵ سال از تصویب این قانون امروز بسیاری از مشکلات ساکنان آپارتمان با مراجعه به این قانون و آیین نامه آن برطرف می شود. در این قانون پیش بینی شده است که آپارتمان دارای دو بخش مختلف خواهد بود که بر هر یک قواعد حقوقی مختلفی حاکم است؛ بخش های مشترک و بخش های اختصاصی آپارتمان.

چهاردیواری اختیاری ولی به شرط حفظ حقوق دیگران

سند رسمی مالکیت که بعد از خرید یک ملک اعطا می شود یکی از محکم ترین و معتبرترین دلایلی است که در قانون پذیرفته می شود. آن بخش هایی از آپارتمان که در این سند به طور واضح به آن اشاره شده در ملکیت اختصاصی شماست. به این قسمت ها «بخش های اختصاصی ساختمان» می گویند. مشخصات کامل قسمت اختصاصی مانند حدود طبقه، شماره، مساحت قسمت های وابسته و ارزش در سند مالکیت بیان شده است.

در قانون آپارتمان بخش های اختصاصی و انحصاری ساختمان این طور 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.» پس آن بخشی از ساختمان که به وسیله مالک یا کسی که از مالک اجازه دارد، به صورت انحصاری مورد استفاده قرار می گیرد قسمت های اختصاصی ساختمان است. برای نمونه، بالکن یا انباری یک ملک، به صورت انحصاری مورد استفاده صاحب آن ملک است، بنابراین از بخش های اختصاصی محسوب می شود. اگر چه مالکیت حقیقی است که قانون اساسی به رسمیت شناخته و مالک حق استفاده مطلق، دائمی و انحصاری از ملک خود را دارد ولی آزادی مالک و چهاردیواری اختیاری او تا جایی که به رسمیت شناخته می شود که به حقوق و آزادی های دیگران خدشه ای وارد نکند.

در ماده ۱۳۲ قانون مدنی حدود اختیار مالک در استفاده از ملک خود به این صورت محدود شده است: «کسی نمی تواند در ملک

خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد.»

یعنی مالک در استفاده از ملک خود نمی تواند از حدود معمول و متعارف عبور کند زیرا چنین کاربری موجب آسیب به همسایه ها خواهد بود.

این بخش ها اشتراکی است

بخش مشترک ساختمان قسمتی هایی است که مالکیت آن بین مالکان قسمت های اختصاصی آپارتمان مشترک است. قواعدی که بر این قسمت ها جاری است متفاوت از قوانین عمومی مثل کوچه ها و خیابان هاست، زیرا قسمت های مشترک یک آپارتمان، مربوط به تمام مالکان آپارتمان است و دیگران در آن حقی ندارند و این نوع مالکیت با مالکیت قسمت های اختصاصی متفاوت است. کسی نمی تواند ادعای انحصار بخش اشتراکی را داشته باشد. به طور کلی قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی نیست یا در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکان تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب می شود. زمین و اسکلت ساختمان از جمله قسمت های مشترک ساختمان است، تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اتاق سرایدار، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه های فاضلاب، لوله ها، 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 به هر صورتی که باشد قسمت مشترک نیز وابسته به آن منتقل می شود. مراد این است که هیچ مالکی نمی تواند مالکیت خود را در راهروها یا آسانسور جداگانه به دیگری واگذار کند، بلکه مالکیت بخش های اختصاصی و عمومی به یکدیگر متصل هستند. قسمت های اشتراکی ساختمان، مشترک بین تمامی ساکنان است و پیش از استفاده باید تمامی ساکنان مجتمع رضایت داشته باشند.

مواردی که باید رعایت کنیم

از قرار دادن کفش، گلدان یا وسایل دیگر در راه پله ها و راهروها خودداری کنید. در راه پله ها یا پنجره آپارتمان، از بلند صحبت کردن خودداری کنید زیرا به دور از ادب همسایگی است. از ساعت یک تا چهار بعد از ظهر و ۹ شب تا ۹ صبح روز بعد ایجاد سر و صدای غیرمتعارف ممنوع است. قرار دادن زباله در حیاط، آسانسور و ... به دور از ادب است. برای برگزاری مراسمی که تا دیروقت طول می کشد باید به دیگر همسایگان اطلاع دهید و رضایت آن ها را جلب کنید. ایجاد سر و صداهای نامتعارف به ویژه در ساعات استراحت خانواده ها، نگهداری حیوانات اهلی که ممکن است ناقل بیماری به دیگران باشند، اسراف در مصرف آب و برق عمومی مانند شستن خودرو درست نیست. به طور کلی در استفاده از قسمت های اشتراکی نباید آسایش و آرامش را از دیگر همسایگان سلب کرد. یکی از معضلات آپارتمان نشینی نحوه تأمین هزینه های بخش های مشترک آپارتمان و چالش های ناشی از آن است که باید مالکان آپارتمان آن را پرداخت کنند. این پرداختی ها شامل هزینه های لازم برای حفظ و نگهداری بنا، تأسیسات و تجهیزات ساختمان و نیز حق الزحمه مدیر ساختمان می باشد. نکته قابل توجه این است که به رغم تصور برخی از مالکان که هزینه ها را تعداد اعضای هر خانواده می پندارند، مساحت قسمت های اختصاصی در پرداخت این هزینه ها مؤثر است. بهتر است تمامی قوانین مربوط به آپارتمان نشینی را بدانید و درباره آن ها اطلاعات لازم را کسب کنید تا زندگی خوشایند و همراه با آسایش برای همدیگر را فراهم کنید.