

فصلنامه بین المللی قانون یار

License Number: 78864 Article Cod: Y7SH26A1142 ISSN-P: 2538-3701

بررسی وضعیت مشاعات بدون رضایت سایر ساکنین

(تاریخ دریافت ۱۴۰۱/۱۲/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۲/۰۳/۱۸)

دکتر رضا بیرانوند^۱

عضو هیئت علمی دانشگاه علوم انتظامی

فرشته خوش سلوک رودسری

دانشجوی کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشگاه غیرانتفاعی مهر دانش، تهران، ایران

چکیده

در این مقاله به دنبال تبیین و مقایسه بررسی وضعیت مشاعات بدون رضایت سایر ساکنین هستیم و قصد داریم به بررسی مسائل حقوقی آپارتمان ها پردازیم. یکی از مصداق های مسئولیت اسباب متعدد در برابر خسارت واحد مسئولیت مالکین آپارتمان ها در برابر خسارت ناشی از قسمت های مشترک است. در حقوق ایران استناد عرفی فعل زیانبار به عامل آن مبنای مسئولیت بوده و نظریه (تقصیر) می تواند در تشخیص عرفی و فعل و رفتار نامتعارف مالکان آپارتمان ها در مراقبت از قسمت های مشترک راهگشا باشد. طبق قاعده (من له الغنم فعليه الغرم) مالکان به عنوان اشخاص منتفع از قسمت های مشترک ضامن حفظ و نگهداری این قسمت ها بوده و به نظر برخی از فقها تلازم بین خسارت و فایده، خسارت ناشی از این قسمت ها در وهله نخست متوجه مالکان می سازد. اکنون این پرسش مطرح است که در فرض تغییرات مشاعات بدون رضایت سایر ساکنین مسئولیت اشخاص چگونه است؟ در این مقاله در ابتدا به مالکیت قسمت های اختصاصی و به قواعد حاکم بر مشترکات ساختمان می پردازیم سپس به قواعد حاکم بر مشاعات ساختمان و به قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرائی آن، مبنا و حدود مسئولیت مالکین آپارتمان در خسارات جامعه از مشاعات، تفاوت میان مشترکات و مشاعات ساختمان، قوانین کلی تغییرات در آپارتمان ها، تصرف عدوانی می پردازیم.

واژگان کلیدی: مالکیت خصوصی، مالکیت مشترک، مشاعات، تصرف عدوانی، آپارتمان

^۱ نویسنده مسئول

مقدمه

آپارتمان در اصطلاح معماری عبارتست از ساختمانی که دارای بیش از یک واحد مستقل برای سکونت فعالیت اقتصادی و... باشد در این نوع ساختمان حیاط، پارکینگ، راهرو، راه پله و... غیر اختصاصی بوده و به صورت مشترک مورد استفاده قرار می گیرد. نقش آپارتمان در گسترش شهرنشینی روز به روز افزایش پیدا کرده و درموردی اختلاف متعددی بین مالکین در خصوص مسئولیت پرداخت هزینه ها، مراقبت و خسارت های ناشی از قسمت های اختصاصی و مشترک ایجاد می می گردد. هر یک از مالکین در قسمت های اختصاصی و مشترک تعهدات خاصی دارند و رفتار نامتعارف آن ها می تواند منجر به ایجاد خسارت برای سایرین شود. (بجنوردی، ۱۳۷۱، ۳۲) مالکیت یکی از موضوعات مهم حقوق خصوصی است که در بسیاری از موارد، مشاع است. اشاعه باعث اشتراک و امتزاج حق مالکیت دو یا چند نفر در یک مال، در زمان واحد می شود. بر طبق قواعد اشاعه و اصول حاکم بر آن، هیچ یک از شرکاء نمی توانند بدون اذن دیگری در مال مشاع تصرف کنند و اصل بر حاکمیت اراده جمع می باشد. برخی، حقوق مالکان آپارتمان ها نسبت به قسمت های مشترک را از مصادیق اشاعه دانسته اند، اما با توجه به تفاوت های بسیار احکام مال مشاع با قسمت های مشترک آپارتمان مثل غیر قابل تقسیم بودن قسمت های مشترک، باید ماهیتی غیر اشاعه برای آن قائل شد. سولاتی که با آن مواجه می شویم که آیا تغییرات مشاعات بدون رضایت سایر ساکنین امکان پذیر است؟ قوانین متداول در آپارتمان نشینی چیست و کدام نیاز به رای اکثریت دارد؟ ضمانت اجرا برای جلوگیری و مقابله با تصرف یک همسایه در مشاعات چیست؟ تفاوت میان مشاعات و مشترکات ساختمان چیست؟، برخورد اصولی با هر پدیده ایی مستلزم شناخت کافی از آن پدیده است. ضرورت شناخت مخصوصا اگر شهر باشد اهمیت بسیاری دارد، چرا که شهر متشکل از واحد های پیچیده در کنار هم می باشد که باید رفتارها و کنش ها در آن مشخص شود که مجموعه منسجم و به دور از تنش باشد تا ساکنان با آرامش بیشتر در محیط زندگی خود بسر ببرند. (یوسف پور، جعفر، مرتضی اخلاقی دهکا، رضا عاطف) این پژوهش در نوع خود کاربردی و روش تحقیقاتی پرونده حقوقی، داده های کتابخانه ای و اسنادی و ابزار جمع آوری داده ها سنتی، الکترونیکی و میدانی بوده است.

بخش اول: مالکیت قسمت اختصاصی

قسمت های اختصاصی شامل مواردی است که در سند مالکیت قید شده باشد و مالک یا خود مستاجر فقط حق استفاده از این قسمت ها را دارند و سایر مالکین نمی توانند به این قسمت ها دسترسی داشته باشند. فضاهای داخلی آپارتمان شامل: هال و پذیرایی، اتاق خواب، آشپزخانه، بالکن و سرویس ها می باشد که این قسمت ها به عنوان فضاهای اختصاصی در نظر گرفته شده است. همچنین انباری و پارکینگ ملک اگر در سند قید شده باشد جزء فضاهای اختصاصی محسوب می شوند. کسانی که مالک بخش خصوصی یک ساختمان هستند آنجا را حریم خصوصی خود دانسته و آزادند که هر تغییر دلخواهی را در آن ایجاد کنند. البته ایجاد همین تغییرات نیز شامل قوانین خاصی می شود. اما موضوع مهم این است که دیگر اهالی ساختمان نمی توانند در فرآیند ایجاد تغییرات اعمال نظر کرده و با آن مخالفت کنند. حقوق و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان بجز هزینه های که بدلیل عدم ارتباط با مساحت زیر بنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد (برق مشترک) و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشند. پرداخت هزینه های مشترک (مانند چیلر) اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است. (ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها) (برقی، زهره، ۱۳۸۹، ص ۷)

بخش دوم: قواعد حاکم بر مشترکات ساختمان

اغلب ساکنان و مالکان واحدهای آپارتمانی تعریف درستی از مشاعات و مشترکات یک ساختمان ندارند. بخش مشترک یک ساختمان به فضاهای گفته می شود که بین دو یا چند واحد آپارتمانی مشترک است. مشترکات به قسمت های از یک ساختمان گفته می شود که تمام مالکان به نسبت قسمت اختصاصی که در اختیار دارند می توانند از آن استفاده کنند و حق استفاده آن به یک یا چند آپارتمان خاص یا محل کار مخصوص مربوط نمی شود، به طور کلی بخشی از یک ساختمان که نام آن ها در سند مالکیت به عنوان ملک اختصاصی یک یا چند نفر مالکان قید نشده باشد و این که به عنوان ملک اختصاصی تشخیص داده نشده باشد از جمله قسمت های مشترک به حساب می آید مگر اینکه به خاطر عرف و عادت محل در

تعلق آن به بخش معینی شک و تردید وجود داشته باشد. به عنوان مثال: ممکن است یک واحد انباری اضافی در ساختمان وجود داشته باشد که دو واحد آپارتمانی از آن به صورت مشترک استفاده می کنند. همچنین گاهی یک واحد پارکینگ اضافی به طور مشترک و طبق تفاهم بین سه واحد آپارتمان مورد استفاده قرار می گیرد. به طور معمول ایجاد هر تغییری در قسمت های مشترک ساختمان براساس تفاهمی که بین مشترکین و صاحب سهام آن به وجود می آید، صورت می گیرد. برای داشتن آرامش و راحتی در زندگی آپارتمانی تا حدود زیادی آگاهی به قوانین مربوط به مشترکات ساختمان و نکات حقوقی مربوط به آن تاثیر گذار است.

- استفاده کننده قانونی ملک چه مالک چه مستاجر درباره اجرای قوانین اداره ساختمان های مشمول قانون تملک متعهد است.
- قسمت های مشترک ساختمان از جمله زمین، تاسیسات مشترک مانند سیستم گرمایش و سرمایش مشترک، بالابر، فاضلاب، انشعاب آب مشترک، انبار مشترک، اسکلت ساختمان، سیم های برق، رختشویی خانه و هر آنچه که مطابق صورت جلسه تفکیک آپارتمان ها برای آپارتمان خاصی اختصاصی نشده باشد غیر قابل انتقال هستند و هریک از مالکان به اندازه مالکیت اختصاصی خود در استفاده از آن سهم دارند.
- هزینه مشترکات به هزینه های اطلاق می شود که برای محافظت و نگهداری ساختمان تاسیسات و تجهیزات، هزینه های اداری، تعمیر ساختمان و حقوق الزامه مدیران در نظر گرفته می شود. از جمله این هزینه ها مشترکات می توان به مواردی مانند رنگ آمیزی در، دیوار و نرده های مشترک، سرایداری و سایر گزینه های مشابه در بخش مشترک اشاره کرد.
- براساس قوانین آپارتمان نشینی هر مالک باید سهمی معادل نسبت مساحت اختصاصی آپارتمان به کل بخش های اختصاصی دیگران بپردازد. علاوه بر این در صورتی که فرد یا افرادی از قسمتی از مشترکات به صورت اختصاصی استفاده می کنند براساس قانون و عرف باید هزینه استفاده از آن را بپردازند. همچنین افراد ساکن در ساختمان می توانند از تنظیم قرارداد برای محاسبه سهم هریک از مالکان استفاده

کنند یا این که افراد می توانند برسر این که برخی هزینه های قسمتی از ساختمان را تعدادی از مالکان بر عهده بگیرند به توافق برسند.

- یکی دیگر از مواردی که جز و مشترکات اصلی ساختمان به حساب می آید نمای ساختمان است. بنابراین برای هر گونه تغییر در ظاهر ساختمان از جمله تغییر در نما، درب ها و دیوار ها، موافقت همه ساکنین الزامی است و هزینه آن جزو هزینه مشترکات محسوب می شود. (موسسه حقوقی و داوری)

بخش سوم: بررسی و شناخت قواعد حاکم بر مشاعات ساختمان

نکته ی بسیار مهم در مورد قسمت های مشاع ساختمان این است که همه ساکنین یک آپارتمان در قسمت مشاع آن سهم دارند. البته میزان این سهم برای هیچ کس مشخص و محدود نیست. ضمن آن که موضوع سهم بودن همه ی ساکنین در قسمت مشاعات ساختمان به این معنی نیست که آن ها می توانند به عنوان مالک هر تغییری را در آن ایجاد کرده یا از بخشی از این قسمت ها تنها به نفع خود بهره ببرند. به عنوان مثال هیچ کس حق ندارد جاکفشی خود را بدون رضایت دیگران در راه پله ی ساختمان قرار دهد. براساس ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها آمده است هر قسمت از آپارتمان را که در سند مالکی برای آن عنوان نشده و همه ساکنین به طور مشترک از آن استفاده می کنند، مشاعات ساختمان می نامند. زمین ساختمان، پشت بام، درب ورودی، راهرو، پنجره های راهرو، آسانسور، ورودی پارکینگ، پارکینگ اضافی، پله ها، شوافز خانه، تاسیسات مشترک، انشعابات مشترک، حیاط، لابی و باغچه جزء قسمت های مشاعات محسوب می شوند. هر مالکی یا به نسبت مالکیت خود یا مساحت آپارتمانش، در آن به صورت مشترک و مشاعی سهم است. ساکنین ساختمان باید در حد معمول از مشاعات استفاده کنند طوری که استفاده از آن ها مانعی برای استفاده سایرین نباشد، براساس ماده ۴۸ که عبارتند از که هیچ فردی حق گذاشتن کفش و جاکفشی در راهرو ندارد، مثلاً قرار دادن کفش یا لوازم اضافه در پله و حیاط ساختمان به عنوان استفاده اختصاصی تلقی می شود و سایر واحدها می توانند به آن اعتراض کنند. برای اینکه ساکن یا ساکنان مجتمع آپارتمانی بتوانند در قسمت مشترک هر نوع دخل و تصرفی داشته باشند، باید رضایت ۱۰۰ درصدی همه صاحبان آن مجتمع را جلب کنند، زیرا براساس قانون هیچ شریکی بدون اجازه شریک دیگر

حق دخل و تصرف مادی در مال مشاع را ندارد. طبق ماده ۴۷ قانون هیچ کدام از ساکنین نمی توانند قسمت های مشترک و پارکینگ را به منظور استفاده اختصاصی اشغال کنند. هیچ یک از ساکنین اجازه تصرف مشاعات را ندارند و نمی تواند آن را به شخص دیگری واگذار کند مگر اینکه ساکنین توافق کرده باشند و قانون به او اجازه این کار را بدهد. استفاده از مشاعات نباید مورد اذیت و آزار ساکنین دیگر واحدها شود. مثلاً صافکاری خودرو در پارکینگ یا نگه داری حیوانات در حیاط خلاف قانون است.

- گذاشتن زباله در راهرو که موجب پخش بوی بد در کل ساختمان می شود ممنوع است. طبق ماده ۵۱ نیز هیچ یک از ساکنین حق ندارند زباله و سطل زباله را در بخش های مشترک مانند راهرو، حیاط، پارکینگ و پله ها قرار دهند.
- هرگونه تغییر شکل و رنگ در آپارتمان که موجب برهم زدن و ناهماهنگی در نمای ساختمان شود ممنوع است.

بند اول: نگاهی اجمالی یک پرونده حقوقی مرتبط با موضوع

دادنامه ۳۱۴۲۸۴۱۰۰۳۱۳۹۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۷/۱۷ صادره از شعبه ۴۲ شورای حل اختلاف کرج مبنا این است که خانم همسایه بدون اجازه از مدیر ساختمان در قسمت مشاعات و تعمیرات ساختمان که شامل باغچه است هزینه کرده است و از مدیر ساختمان مطالبه وجه کرده است مطابق ماده ۲ قانون آئین دادرسی مدنی قرار عدم استماع دعوی خواهان صادر و اعلام شده است و حکم به بی حقی خانم همسایه شده است.

- استفاده اختصاصی از برق و آب مشاع ساختمان ممنوع است.
- خودروها نباید در محلی غیر از محل تعیین شده پارک شوند یا جلورفت و آمد ساکنین ساختمان را بگیرد.
- استفاده از فضای پارکینگ برای مهمانی تنها با رضایت ساکنین و اجازه مدیر ساختمان امکان پذیر است.
- هرگونه تغییر در نقشه ساختمان بدون رضایت ساکنین و کسب مجوز های لازم ممنوع است.

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 استفاده کننده یا استفاده کنندگان است. (برقی، زهره، ۱۳۸۹)

بخش چهارم: تعیین تکلیف مخارج مشاعات ساختمان

طبق ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها شرکای ساختمان موظفند در پرداخت هزینه های مستمر و هزینه هایی که برای حفظ و نگهداری قسمت های مشترک بنا مصرف می شود، طبق مقررات زیر مشارکت نمایند:

در صورتی که مالکین ترتیب دیگری برای پرداخت هزینه های مشترک پیش بینی نکرده باشند، سهم هر یک از مالکین یا استفاده کنندگان از هزینه های مشترک آن قسمت که ارتباط با مساحت زیر بنای قسمت اختصاصی دارد از قبیل آب، گازوئیل، آسفالت پشت بام و غیره به ترتیب مقرر در ماده ۴۴ قانون تملک آپارتمانها وسایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیر بنا ندارد از قبیل هزینه های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگهداری تأسیسات، باغبان، تزیینات قسمتهای مشترک و غیره به طور مساوی بین مالکین یا استفاده کنندگان تقسیم می گردد. تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده کنندگان با مدیر یا مدیران می باشد.

تبصره: چنانچه به موجب اجاره نامه یا قرارداد خصوصی پرداخت هزینه های مشترک به عهده مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید، مستاجر می تواند از محل مال الاجاره هزینه های مزبور را پرداخت کند و در صورتی که پرداخت هزینه های جاری مشترک به عهده استفاده کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند، مدیر یا مدیران می توانند علاوه بر مراجعه به استفاده کننده، به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند. همچنین طبق حکم ماده ۲۴ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها هر یک از شرکاء که در مورد سهمیه یا میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد می تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضوع را بنماید در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض شریک می تواند به مراجع صلاحیت دار قضایی مراجعه کند.

هزینه های مشترک عبارتند از:

الف) هزینه های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تاسیسات و تجهیزات مربوطه.

ب) هزینه های اداری و حق الزحمه مدیر یا مدیران.

- فصل چهارم: حفظ و نگهداری تعمیر بنا
- ماده ۲۶- در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه های نگهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگهداری و عملیات یک جزء از تاسیسات فقط به عهده بعضی از شرکاء باشد، فقط همین شرکاء ملزم به انجام آن بوده و در تصمیمات مربوط به این هزینه ها تعیین تکلیف خواهند نمود.
- ماده ۲۷- مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می کند به منظور تامین هزینه های ضروری و فوری، وجوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند. (استاذزاده، ۱۳۹۵)

بخش پنجم: در یک مجتمع مسکونی قوانین آپارتمان نشینی اولویت دارد یا عرف موجود؟

درب برخی از آپارتمان ها هیئت مدیره تصمیم می گیرند که در برخی موارد با توجه به اینکه قانون نیز درباره ی آن روشنی انداخته اما عرف رادر نظر بگیرند و از آن تبعیت کنند. اگر بخواهیم تعریفی از عرف داشته باشیم، عرف عبارت است از از رفتاری که به تدریج شکل گرفته و تکرار می شود و اشخاص اعتقاد به الزام آور بودن آن رفتار دارند.

بخش ششم: تعیین تکلیف حقوقی تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان

تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان به این صورت است که یک یا چند نفر ساکنین آپارتمان به صورت شخصی از مشاعات استفاده می کنند و اجازه استفاده را به سایر اعضا نمی دهند یا اینکه حق سایر ساکنین در استفاده از آن را ضایع می کنند. برای مثال، یکی از ساکنین ساختمان وسایل خود را در حیاط یا راهروی آپارتمان نگهداری می کند و سایر ساکنین نتوانند از آن قسمت استفاده کنند یا رفت و آمد برای بقیه سخت می شود. در مورد نمونه های دیگر از تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان می توان به مواردی مانند نگهداری حیوانات خانگی در راهروها و حیاط آپارتمان، قرار دادن وسایل شخصی مانند کمد، میز یا صندلی در محوطه

عمومی آپارتمان اشاره کرد. گاهی اوقات نیز ممکن است برخی از ساکنین ساختمان بدون آن که در استفاده سایر ساکنین از مشاعات آپارتمان مزاحمت ایجاد کنند یا اینکه قسمت های عمومی آپارتمان را تصرف نمایند، از تصرف ساکنین آپارتمان به صورت عمدی جلوگیری نمایند که این مورد نیز جز تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان محسوب می گردد و بایستی با آن شخص به صورت قانونی برخورد شود. تصرف در مال دیگران بدون اجازه قانون و مالک مال را تصرف عدوانی می گویند. (نجفی بابادی، ۱۳۹۸)

همانطور که می دانیم دعاوی تصرف عدوانی دو نوع است:

-تصرف عدوانی حقوقی -تصرف عدوانی کیفری

اگر این دعوی به صورت حقوقی توسط خواهان مطرح شود، امکان اقامه دعوی کیفری برای وی امکان ندارد. به مالکان پیشنهاد می شود جهت جلوگیری از اتلاف وقت، یکی از این دو نوع دعوای رفع تصرف عدوانی را در کل روند پیگیری پرونده انتخاب نمایند. برخی اوقات دیده می شود ساکنین، بدون اینکه خودشان در قسمت های مشاعات آپارتمان به صورت عدوانی و یا بدون اینکه باعث مزاحمت در استیفای خود به جهت استفاده از مشاعات گردند مانع تصرف ساکنین دیگر آپارتمان شوند. همین موضوع یکی از مصادیق تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان می باشد. قرار دادن اشیای اضافی، گذاشتن میزو صندلی و نگهداری از حیوانات در قسمت های مشترک ساختمان و پارکینگ اختصاصی در تمامی قسمت های ساختمان ممنوع است. (نجفی بابادی، ۱۳۹۸)

بند اول: مجازات متصرف عدوانی چیست؟

در صورت تصرف عدوانی از جانب هر یک از شرکاء بین یک ماه الی یک سال برای او حبس صادر می شود. چنانچه شخص خواهان سند مالکیت نداشته باشد، فقط می تواند در دادگاه حقوقی دعوای خود را مطرح نماید. مجازات تصرف عدوانی ملک مشاع در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی بیان شده است. در صورتی که هر یک از شرکاء در مراجع کیفری اقدام به تنظیم دعوای تصرف عدوانی نماید. دیگر نیازی به مطرح کردن دعوای خلع ید نخواهند داشت، چرا که جهت رفع ممانعت یا

مزاحمت از تصرف ملک، شخص خوانده از تصرف خلع ید خواهد شد.(نجفی بابادی، ۱۳۹۸)

بند دوم: چگونگی رفع تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان

در صورت تصرف عدوانی از جانب یکی از ساکنین و عدم امکان رفع تصرف عدوانی او، می توان با مراجعه به شورای حل اختلاف در صورتی که طرفین دعوی برای ارجاع اختلاف به داوری به جهت ایجاد صلح و سازش با یکدیگر تراضی نمایند. در غیر این صورت با مراجعه به دادگاه حقوقی و یا کیفری (در صورتی که مدعی تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان باشد) و تقدم دادخواست به مراجع مذکور، رفع تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان را، توسط شخصی که تصرف نموده است، درخواست کرد، چنانچه هرگاه به جهت تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان توسط شخص و دخل و تصرف او، خساراتی وارد شده باشد، می توان، از باب تسبیح و تقصیر، جبران ضرر و زیان وارده را در خواست نمود. دادخواست تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان، یکی دعوی غیر مالی و قابل تجدید نظرخواهی می باشد.(نجفی بابادی، ۱۳۹۸)

بند سوم: آیا هر تصرف در مشاعات آپارتمان عدوانی است؟

تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان، زمانی غیر قانونی است که شخص، در مشاعات به نوعی تصرف می کند که ساکنین نمی توانند، منتفع شوند. ولی هرگاه شخص به موجب قانون این اجازه را داشته باشد که مانع تصرف ساکن یا ساکنین دیگر در مشاعات گردد، نمی توان عمل او را غیر قانونی تلقی نمود. بنابراین هرگاه یکی از ساکنین از پرداخت هزینه های مشترک مشاعات آپارتمان که به عهده مالک و ساکنین می باشد، امتناع نماید. در صورت ارسال اظهار نامه توسط هیئت مدیره به شخص مستکف از پرداخت هزینه های ساختمان و عدم پرداخت آن در ظرف مدت ده روز، می توان او را از ارائه ی خدمات مشترک که به نوعی داخل در مشترکات و مشاعات ساختمان می باشد، محروم کرد و منع نمود.

بخش هفتم: تعیین تکلیف قانون مشاعات در مورد پارکینگ خودرو ساختمان

معمولا در تمامی آپارتمان های امروزی بخشی به عنوان پارکینگ وجود دارد، که تمامی ساکنین حق استفاده از آن را دارند. با این که هر ساختمانی قوانین مخصوص به خود را دارد

اما در خصوص پارکینگ در قانون مشاعات ساختمان حتما باید به موارد زیر توجه کرد: | ۱۸

۱- در هنگام نوشتن اجازه نامه یا در هنگام خرید حتما سهم خود را از پارکینگ مشخص کنید و در صورتی که پارکینگ به شما تعلق پیدا می کند، حتما آن را سند یا اجازه نامه قید کنید.

۲- شما نمی توانید بدون اجازه از پارکینگ که متعلق به شخص یا واحد دیگری است استفاده کنید. در صورتی که یکی از واحدهای آپارتمان، برای مدتی خالی باشد و همسایگان از پارکینگ آن بدون اجازه استفاده کنند، پس از این که مالک در خانه خود سکونت کرد، می تواند اجازه مدت استفاده از پارکینگش را از استفاده کننده درخواست کند.

۳- اگر پارکینگ خالی در ساختمان موجود باشد، می توانید آن را با آگاهی کامل مالک اجازه کرده و استفاده کنید.

۴- اگر فردی در پارکینگ آپارتمان فرد دیگری خودرو پارک کند و تمایل به برداشتن آن نداشته باشد، براساس قانون آپارتمان نشینی جرم محسوب شده و جریمه و حبس به عنوان مجازات برای او در نظر گرفته می شود.

۵- طبق قانون نمی توان بدون جلب رضایت تمام اعضای ساختمان در پارکینگ مراسم برگزار کرد. قرار دادن وسایلی مانند میز و صندلی در پارکینگ برای استفاده شخصی ممنوع بوده و دخل و تصرف در حقوق دیگر مالکان محسوب می شود. (کیوشن دل آرام، ۱۳۸۸، ص ۶۹)

بخش هشتم: تعیین تکلیف قانون مشاعات ساختمان در مورد حیاط

حیاط به صورت یک فضای باز و مشاع است و تمامی ساکنین ساختمان به صورت یکسان حق استفاده از این قسمت را دارند، اما مطابق با قوانین هیچ یک از آن ها اجازه ندارند وسایل شخصی مورد استفاده خود را در این حیاط قرار بدهند، مگر اینکه چنین کاری با اجازه سایر ساکنین انجام گیرد. همچنین حق این که بتوانند در حیاط مشاع خودرو پارک کنند وجود ندارد مگر این که از سایر ساکنین اجازه لازم را کسب کرده باشند. اگر یکی از ساکنین تصمیم داشته باشد که حیاط مشاع را مسقف نماید، باید از تمامی ساکنین ساختمان اجازه بگیرد، در غیر این صورت، کار او خلاف قوانین مشاع محسوب می شود، اصولاً به محوطه

بیرونی و پستی از یک ساختمان حیاط خلوت گفته می شود که معمولاً بدون سقف یا دارای سقف نورگیر است. همان طور که اغلب ساکنین طبقه های آخر نسبت به پشت بام حس مالکیت دارند و جز بخش های اختصاصی خود می دانند، ساکنین طبقه های اول نیز نسبت به حیاط خلوت همین احساس را دارند. اگر چه قسمت حیاط خلوت ساختمان عموماً در اختیار ساکنین طبقه اول است اما ایجاد هر گونه تغییر در این حیاط از جانب این ساکنین ممنوع می باشد. تا زمانی که استفاده ی ساکنین طبقه ی اول از حیاط خلوت برای سیرین آزار دهنده نباشد، این افراد می توانند از آن استفاده کنند و اگر ساکنین طبقه اول آپارتمان قصد داشته باشند که حیاط خلوت را مسقف کنند، باید از سایر ساکنین ساختمان اجازه بگیرند، در غیر این صورت، اهالی و مدیر ساختمان می توانند علیه او شکایت کنند.

نتیجه گیری

در نتیجه گیری پایانی این مقاله باید گفت مالک آپارتمان یعنی شخصی که سند رسمی آپارتمان در دفتر ثبت املاک به نام او به ثبت رسیده باشد، طبق ماده ۱ قانون تملک آپارتمانها دارای دو نوع مالکیت می باشد: مالکیت اشتراکی و مالکیت خصوصی که این دو مالکیت به صورت قهری با یکدیگر مرتبط و متصل هستند، حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصة (سهم) او در قسمتهای مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود. مشاعات در ساختمان به قسمت های از آن گفته می شود که متعلق به اکثریت ساکنین ساختمان است و هیچ کسی حق انحصاری در خصوص مالکیت آن ها را ندارد. استفاده شخصی از ملک عمومی جایز نیست مگر با رضایت عموم. در این مقاله قسمت های مشترک ساختمان با قسمت های که مشاعات ساختمان است تفاوت دارند مورد بررسی قرار گرفته است، اشتراک ساکنین در فضاهای مشاع مجتمع به این ترتیب می باشد که تمام ساکنین آپارتمان در بهره گیری از آنها سهیم بوده و حق و حقوقی خواهند داشت. در واقع قسمت های مشاع یک آپارتمان به نوعی است که هیچ یک از مالکین به صورت کامل و شخصی حق مالکیت آن را ندارند و در اختیار همه اعضا است. در صورت اقدام تصرف عدوانی از سوی هر کدام از ساکنان، با وی برخورد قانونی خواهد شد.

منابع و مآخذ

الف) کتب و مقالات

- حسینی مقدم، سیدحسن، رستگاری، وجیهه، بررسی فقهی حقوقی تفاوت نحوه تصمیم گیری مالکان آپارتمان ها و شرکاء در مالکیت مشاعی، مجله تحقیقات حقوق خصوصی و کیفری، ۱۴۰۰.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی نظریه عمومی تعهدات، دادگستر، ۱۳۷۹.
- برقی، زهره، حقوق و فرهنگ آپارتمان نشینی، انتشارات نور علم، ۱۳۸۹.
- استاد زاده، سعید، مجموعه قوانین تملک آپارتمان ها، تهران، پندار قلم، ۱۳۹۵.
- تقی لو، زهرا، جواد یزدانی، مسائل حقوقی آپارتمان ها، قم، پرتو خورشید، ۱۳۹۲.
- یوسف پور، جعفر، مرتضی، اخلاقی دهکا، رضا عاطف، بررسی قوانین آپارتمان نشینی در ایران، چهارمین کنگره سراسری فناوریهای نوین ایران با هدف دستیابی به توسعه پایدار، ۱۳۹۵.
- نجفی بابادی، قاسم، چگونگی رفع تصرف عدوانی از مشاعات آپارتمان، تصرف عدوانی در مشاعات آپارتمان، ۱۳۹۸.
- کیوشن، دل آرام، نکاتی برای آپارتمان نشینی بهتر، ناشر مهدی رضایی، ۱۳۸۸.
- برقی، زهره، حقوق همسایگی در آپارتمان و فرهنگ نگهداری از حیوانات خانگی، تهران، نشر نور علم، ۱۴۰۰.
- مقاله موسسه حقوقی و داوری
- مقاله مشاوران حقوقی، عصر و کالت

ب) آرای قضایی

- دادنامه شماره ۳۱۴۲۸۴۱/۱۳۹۰/۱۰/۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۷/۱۷ صادره از سوی شعبه ۴۲ شورای حل اختلاف در کرج

- دادنامه شماره ۱۲۸۶۹۷۱۲۰۰۲۸۶۹۷۱۲ مورخ ۱۴۰۱/۶/۱۰ صادره از سوی شعبه شورای حل اختلاف در کرج
- دادنامه شماره ۸۷۴۷۵۸۷۰۰۴۰۴۷۵۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۸/۷ صادره از شعبه ۲۲ دادگاه عمومی حقوقی در کرج

۰۲۱۶۶۹۷۱۵۱۹ - دبیرخانه مرکزی - بهار ۱۴۰۲ - شماره ۲۵ - شماره هفتم - دوره حقوقی قانون بار - فصلنامه علمی - حقوقی قانون بار - دوره هفتم - شماره ۲۵ - بهار ۱۴۰۲ - دبیرخانه مرکزی - ۰۲۱۶۶۹۷۱۵۱۹