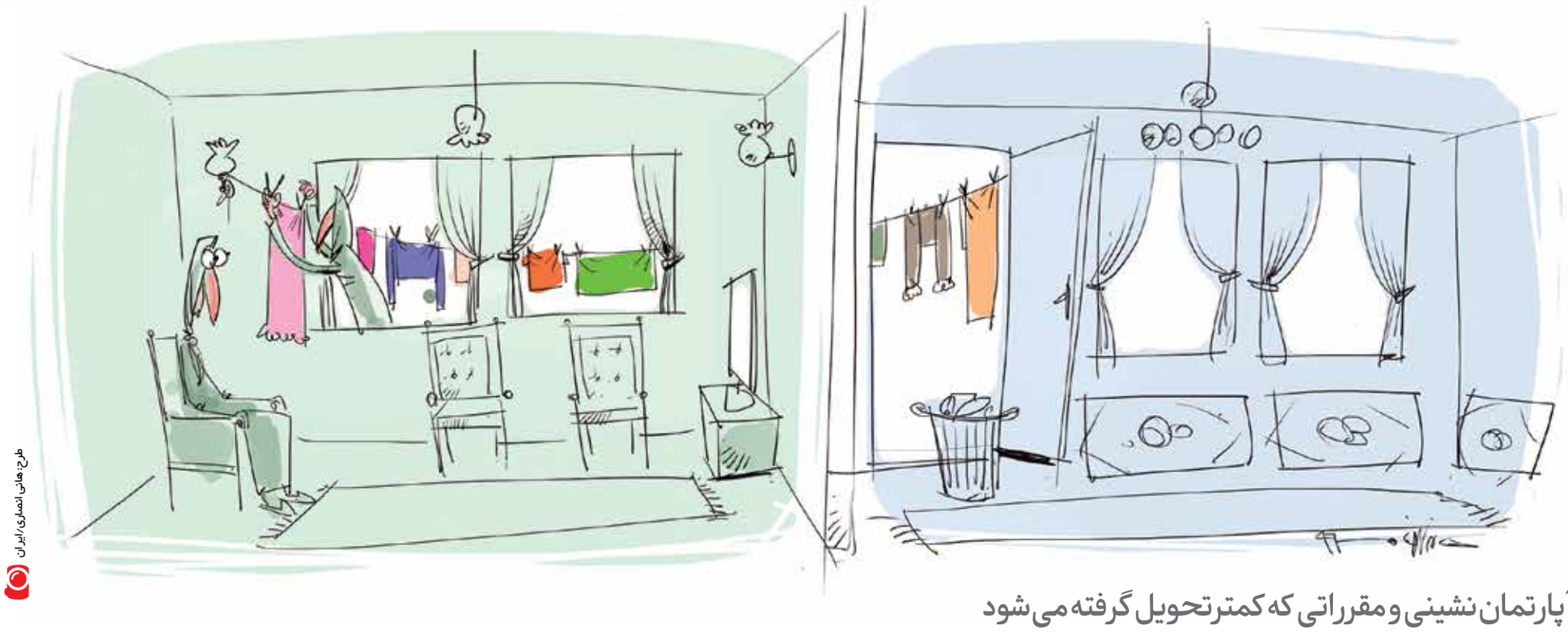


طرح: هانی انصاری/ایران

آپارتمان نشینی و مقرراتی که کمتر تحویل گرفته می‌شود

قانون برای همسایه‌ها غریبه است

«قانون تملک» آپارتمان نشینی مصوب سال ۱۳۴۳ هجری شمسی بوده و سنخیت چندانی با شرایط کنونی جامعه ندارد

حمیدرضا بازگشا

کلافه در بنگاه معاملات ملکی نشسته بود و شاگرد بنگاه دارهم تند تند مشخصات خانه‌هایی را که برای رهن و اجاره داشت برایش می‌خواند و هر از گاهی هم به نشانه همدردی سری تکان می‌داد و می‌گفت: «از قدیم می‌گویند آدم را اگرگ بیابان بخورد اما دچار همسایه بد نکند.» من هم که یکی از مشتریان بنگاه بودم، با شنیدن این ضرب‌المثل، جویای احوالش شدم؛ از قرار دل پرخونی داشت و با اینکه هنوز کمتر از نیمی از مدت اجاره نامه‌اش می‌گذشت اما مصمم به تغییر خانه‌اش بود. گویا در چند ماه اخیر همسایه‌ای داشته که با رفتارهای ناهنجار سبب سلب آسایش خانواده‌اش شده بود و حتی پس از چند بار تذکر موضوع به پلیس اطلاع داده شده بود و مأمور نیروی انتظامی هم فقط برگه‌ای را تنظیم و به دستش داده بود که به دادسرا برود و شکایت کند.

تجربه تلخ این شهروند را شاید هر کدام از ما که در یک آپارتمانی زندگی می‌کنیم به نوعی دیگر و شاید حتی مشابه داشته باشیم؛ بیشتر اوقات از راه گفت‌وگو و مردمداری این مسائل حل و فصل می‌شود و گاهی نیز همچنان که ذکر شد یا منجر به نزاع‌های خشونت‌آمیز می‌شود یا فرد ترجیح می‌دهد؛ دل از خانه و کاشانه‌اش بکند و جای دیگری سکنی گزیند.

کارشناسان بر این باورند که بخشی از این مشکل به نبود میزان و قانونی معین برای مقررات آپارتمان نشینی و همسایگی است چرا که قانون تملک آپارتمان نشینی مصوب سال ۱۳۴۳ هجری شمسی بوده و سنخیت چندانی با شرایط کنونی جامعه ندارد.

■ **زندگی با مقررات ۵۳ سال پیش**

محمد کاظمی نایب رئیس کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس شورای اسلامی در همین زمینه به خبرنگار «ایران» می‌گوید: «قانون تملک آپارتمان‌ها با توجه به گذشت مدت زمان طولانی از تاریخ تصویبش نیاز به بازنگری دارد.

همچنین با توجه به بروز مسائل و مشکلات جدید در بحث آپارتمان‌نشینی که مختص فضای کنونی جامعه است؛ باید قانون تملک آپارتمان‌ها اصلاح شود.

البته باید شهرداری‌ها و نهاد و ارگان‌هایی که مرتبط با املاک مشاع بوده و مجوزها را ارائه و نظارت می‌کنند و کارهای فنی و مهندسی ساختمان‌ها را انجام می‌دهند؛ مداخله اساسی را در این اصلاحیه داشته باشند.»

وی می‌افزاید: «مباحثی همچون چگونگی استفاده از مشاعات، مزاحمت‌های صوتی، اذیت و آزارهایی که از وجود حیوانات در آپارتمان‌ها برای همسایگان ایجاد می‌شود؛ از جمله مواردی است که هم اکنون بسیار مورد اختلاف شهروندان کنفرانس‌های علمی به بیان نظراتشان بپردازند و در نهایت گروه‌های کارشناسی مشکلات را با استناد از قضات محاکم حقوقی جمع‌آوری کنند و پیشنهادهای اصلاحیه خودشان را به قوه قضائیه ارائه کنند تا طی یک لایحه به مجلس فرستاده شود.»

■ **پنت‌هاوس، شارژ...**

عیسی کشوری، حقوقدان نیز در همین زمینه به خبرنگار «ایران» می‌گوید: «قوانین همیشه نیاز به بازبینی دارند چرا که با گذشت زمان، شرایط نیز تغییر می‌یابد.

قانونی که در سال ۱۳۴۷ نوشته شده است به طور حتم مرتبط با شرایط آن مقطع زمانی بوده و الان در بحث آپارتمان نشینی در کلانشهرها شاهد شرایطی هستیم که به طور کلی در آن زمان وجود نداشته است.» وی می‌افزاید: «قانون تملک آپارتمان‌ها نیز همچون سایر مواردی که مربوط به گذشته است نیازمند به‌روز شدن است و این حتی در قانون اساسی کشورها نیز دیده می‌شود. برخی قوانینی که در گذشته تصویب شده دیگر توانایی حل و فصل مشکلات را ندارد و بالعکس موجب بیشتر شدن اختلافات نیز می‌شود. این قوانین چون جوابگوی نیازهای کنونی جامعه نیست سبب کثرت پرونده‌های قضایی نیز می‌شود.»

وی می‌افزاید: «هم‌اکنون مسائلی در باب آپارتمان نشینی داریم که در زمان تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها اصلاً وجود نداشته است و چون قوانین ناقص است سبب اختلافات عدیده‌ای می‌شود به طور نمونه هم‌اکنون پرونده‌ای دارم که در یک آپارتمانی در تهران فردی واحدهای ساختمان را به سایر شهروندان فروخته است و فقط طبقه بالایی را برای خودش نگه داشته است و تراس و کل پشت بام را اختصاصی خودش کرده است.

همسایه‌های دیگری نیز اگر می‌خواهند به پشت بام بروند؛ راهی ندارند چون جزوملک شخصی آن فرد به شمار آمده است؛ این یکی از هزاران نمونه‌ای است که در قانون سال ۴۷ پیش‌بینی نشده است.» این حقوقدان خاطرنشان می‌سازد: «عمده مواردی که باید هم‌اکنون در قانون تملک آپارتمان‌ها به آنها توجه کرد، مسائل جدیدی است که ایجاد شده و به آنها پرداخته نشده است. یک سری قوانین تملک آپارتمان‌ها داریم که برای کشورهای مدرن است و معتقدم باید با مطالعات تطبیقی و با توجه به نیازهای روز جامعه خودمان، قوانینی را که آنها آزمایش کرده و جواب گرفته‌اند را با بومی‌سازی به کار گیریم. همین معضلات و مسائلی که هم‌اکنون در بحث آپارتمان نشینی وجود دارد در کشورهای دیگر هم وجود داشته اما توانسته‌اند با تصویب قوانینی جامع و علمی مشکلات خود را حل کنند و ما نیز می‌توانیم از این تجربیات بهره‌مند شویم.

همچنین هم‌اکنون سندهای تک‌برگی از جانب دفاتر ثبت اسناد رسمی ارائه می‌شود؛ به نظرم در مترهای مشاعی قانون تملک آپارتمان‌ها هم باید تعیین تکلیف کند و مشخص سازد که هر مالک از چه سهمی از مشاعات برخوردار است. یا اینکه میزان شارژی که صاحبان واحدهای آپارتمانی می‌دهند؛ چون در قانون مشخص نشده است، افراد به سلایق خودشان تفسیر رأی می‌کنند به گونه‌ای که در یک آپارتمانی که فردی واحد ۳۶۰ متری دارد با واحد دیگری که ۸۰ متر دارد؛ شارژیکسانی می‌دهند و این در حالی است که میزان برق و گاز و سایر موارد مصرفی دو واحد مذکور با یکدیگر بسیار متفاوت است. هر چند اکنون در برخی آپارتمان‌ها بر اساس متراژ واحدها، شارژها مشخص می‌شود اما واقعیت این است که در همه جا اینگونه نیست.»

■ **قدیمی اما کارآمد**

هرچند موافقان تغییر و اصلاح قانون آپارتمان نشینی، قدیمی بودن آن را مهم‌ترین دلیل تغییر عنوان می‌کنند با این حال این قانون ۵۳ ساله طرفدارانی هم دارد.

حسام عقبایی رئیس اتحادیه مشاوران املاک در این زمینه می‌گوید: «قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین نامه اجرایی مرتبط به آن خوشبختانه قانونی پخته و آینده نگرانه بوده است.

باوجود اینکه این قانون قدیمی است اما جامع و کامل بوده و به نکات خیلی خوبی توجه کرده است اما هم‌اکنون نیز در کشور به بخشی از همین قانون نیز بی‌توجهی شده و اجرایی نمی‌شود. همچنین متأسفانه هنوز فرهنگ آپارتمان نشینی در حدی نیست که این آیین نامه به طور کامل اجرایی شود؛ البته این مطالب به این مفهوم نیست که این قانون نیاز به بازنگری ندارد.

به طور حتم اصلاح و بازنگری قانون با شرایط فعلی کشور که مباحث آپارتمان‌نشینی افزایش یافته و دامنه مرتبط به این حوزه فراگیر شده و نیازها و فرضیه‌هایی در حوزه آپارتمان‌نشینی نوین به وجود آمده که در گذشته بدان پرداخته نشده است؛ لذا بازنگری و اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها و نیز آیین نامه مرتبط به آن می‌تواند از موجبات به روز شدن و پیشگیری از بسیاری از دعاوی این حوزه در کشور باشد.» وی می‌گوید: «اگر روزی بازنگری آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها عملیاتی شود باید از نهادهایی همچون نظام مهندسی، سازمان نظام کاردانی، شهرداری‌ها، وزارت راه و شهرسازی، ادارات آب و برق و تلفن، خدمات شهری، اتحادیه مشاوران املاک و غیره نظرات تکمیلی و کارشناسی بدهند تا یک آیین نامه به روز و علمی در حوزه تملک آپارتمان‌ها به وجود آید. هم‌اکنون در مبحث آپارتمان نشینی تغییراتی در حوزه مدیریت‌ها، نیازسنجی‌ها، شارژها، خدمات جدیدی که در واحدها است، مشترکات و حقوق مشاعات و غیره دارای خلأهای قانونی هستیم که معتقدم باید برطرف شود.»

رئیس اتحادیه مشاوران املاک می‌افزاید: «متأسفانه شهروندان نیز از قانون تملک آپارتمان‌ها اطلاع کافی ندارند و رسانه‌های دیداری، شنیداری و مکتوب در این راستا کوتاهی کرده‌اند.

همچنین رسانه ملی و شهرداری‌ها نیز به این موضوع اهمیت کمی داده‌اند و باید نهادها و دستگاه‌های دیگری که مرتبط با حوزه مدیریت شهری هستند؛ بیشتر بدان توجه کنند تا مردم با قوانین آپارتمان نشینی هر چه بیشتر آگاه شوند. شهروندان باید به این آگاهی برسند که حقوق خود و همسایگان را در آپارتمان‌ها متوجه شوند و این با کار فرهنگی امکان‌پذیر است که متأسفانه تاکنون اقدامات مناسب و مطلوبی در این زمینه نشده است. معتقدم فرهنگ‌سازی در زمینه زندگی آپارتمان نشینی باید از دوران مهدکودک آموزش داده شود تا نهادینه شود و همگان از زمان طفولیت با فرهنگ آپارتمان نشینی آشنا شوند.

رسانه‌ها همانگونه که شهروندان را با حقوق راهنمایی و رانندگی و غیره آشنا می‌کنند؛ باید به ترویج فرهنگ آپارتمان‌نشینی نیز توجه بیشتری کنند؛ خصوصاً که در شرع مقدس دین مبین اسلام نیز آمده است که الجارُ ثُمّ الدّارُ (اول همسایه، سپس خانه خود). این روایت، مبین این نکته است که ما باید به حقوق همسایگانمان توجه کنیم و لازمه‌اش در کشورهای امروزی و شرایط کنونی، دانستن قوانین است که بتواند ما را به حقوق دیگران واقف کند.

در نهایت معتقدم قانون موجود از لحاظ جنبه بازدارندگی، حالت کم واندکی دارد و باید با رویکرد قوی‌تر و قهری‌تر تنظیم شود تا جنبه اجرایی بیشتری داشته باشد.»

■ **فرهنگ‌سازی مهم‌تر از تغییر قانون**

مثل همه مسائل دیگر، بسیاری معتقدند تاوقتی فرهنگ آپارتمان‌نشینی نباشد، قانون به کار نمی‌آید. درواقع ریشه بسیاری مشکلات در فرهنگ رفتاری ما به‌عنوان همسایه‌هایی است که قرار است برای سال‌ها با هم زندگی کنیم. **عباسعلی دریانی** رئیس شوراهای حل اختلاف استان تهران نیز در همین زمینه می‌گوید: بنده که در شوراهای حل اختلاف استان تهران مشغول به کار هستیم و هر سال برای ۲ هزار پرونده شکایت حکم تخلیه صادر می‌کنیم؛ معتقدم قانون تملک آپارتمان‌ها جامع است. بر این باورم که قانون تملک آپارتمان‌ها، محکم و کامل بوده اما متأسفانه آنگونه که شایسته‌اش بوده؛ اجرایی نشده است. همچنین متأسفانه این قانون در صدا و سیما بدرستی ترویج و آموزش داده نشده است این در حالی است که اغلب خانه‌ها در کلانشهرها و بخصوص تهران به صورت آپارتمانی هستند و درواقع نیاز میلیون‌ها شهروند ایرانی آموزش حقوق و فرهنگ آپارتمان نشینی است.

اجرای قانون، نحوه نهادینه شدن و ترویج آن نیازمند مدیریت خاصی است که تفسیر آن در اینجا نمی‌گنجد زیرا محورهای زیادی اعم از اختلافات در تخلیه منازل، مشکلات آپارتمان نشینی، مشاعات، تفسیر و تبیین قانون و غیره دارد که هر کدام نیاز به مباحث طولانی دارد.» وی می‌افزاید: «به طور حتم برای این معضل و پرونده‌های زیادی که در این زمینه در قوه قضائیه تشکیل شده است؛ حتماً باید راهکارکارشناسی شده‌ای پیدا کرد. رسانه‌ها باید بیش از گذشته به این موضوع بپردازند واهتمام ویژه در اطلاع‌رسانی و آگاهی بخشی به شهروندان در مورد فرهنگ آپارتمان‌نشینی داشته باشند.» دریانی خاطرنشان می‌سازد: «قانون تملک آپارتمان‌ها بازدارندگی ندارد بلکه بحث تعیین محدوده حدود مالکان آپارتمان‌ها در حیطه محل سکونت و کارشان است؛ این قانون حقوق مالک یک آپارتمان را در چارچوب مشاعات و فضای اختصاصی تحت تصرف مالکان اعم از پارکینگ، انباری، راه پله یا سایر مباحث تشریح کرده و گفته حقوق مالکان در چه حدی است و چگونه باید از حقوقشان دفاع کنند.

معتقدم قانون تملک آپارتمان‌ها فی نفسه می‌تواند بسیاری از مشکلات را برطرف سازد به شرطی که اطلاع‌رسانی شفاف و آگاهی بخشی گسترده‌ای از آن به عموم شهروندان از طریق رسانه‌ها ارائه شود.»

رئیس شوراهای حل اختلاف استان تهران تصریح می‌کند: «اهل حقوق می‌دانند اما مردم عادی و اغلب شهروندان کشور اطلاعات کافی از قانون تملک آپارتمان‌ها و مزایای آن ندارند و اینکه چقدر می‌تواند مشکلاتشان را برطرف کند. پس باید برای نهادینه‌سازی در ابتدا آموزش و ترویج آن صورت گیرد که می‌توان با گزارش‌های کارشناسانه و میزگردهای تخصصی اهل فن، در مورد قانون تملک آپارتمان‌ها، نکات ریز و کور این قانون را مشخص کنند.

باید به شهروندان آموزش داد که قبل از خرید واحد مسکونی در آپارتمان‌ها به مسائلی همچون مشاعات و غیره توجهی ویژه کنند. ما شاهد رشد روزافزون آپارتمان نشینی در تهران هستیم و همین امر سبب افزایش پرونده‌های قضایی شده است؛ چرا که شهروندان از قوانین آگاهی ندارند که در صورت ایجاد سروصدا در خانه‌های همسایگان یا در راه‌پله‌ها یا بازی کودکان در حیاط یا مشکلات آیفون‌های مجتمع و آسانسور و غیره چه حکمی صادر شده است. چون ابهامات قانونی در این زمینه‌ها داریم سبب اعمال سلیقه‌های افراد در جاهای مختلف شده است؛ به‌طور نمونه فردی را می‌شناسم که پنت هاوس دارد اما چون مدیر ساختمان هم است؛ همان شارژی را می‌دهد که واحد ۱۰۰ متری همان ساختمان می‌دهد.» دریانی تصریح می‌کند: «در قانون تملک آپارتمان‌ها در مورد ایجاد سرو صداها و مزاحمت‌های صوتی برای همسایگان نیز مبحث خاصی وجود ندارد و این در حالی است که منزل هر شخصی محلی برای استراحت وی به شمار می‌رود و شما فکر کنید شهروندی بعد از کار روزانه می‌خواهد در محیط آرام خانه‌اش استراحت کند اما موارد زیادی داریم که همسایه‌اش در ساعات پایانی شب جشن و پارتی به راه می‌اندازد یا سروصدای کودکانش که تازه ۱۲ شب می‌خواهند در خانه شروع به دویدن و بازی کنند سبب سلب آسایش از طبقه پایین می‌شود. این قانون در مورد چنین مسائلی هیچ گونه پیش‌بینی نداشته است و همسایه‌ای که نیاز به استراحت دارد و به سبب ایجاد مزاحمت‌های صوتی همسایه‌اش نمی‌تواند بخوابد و مجبور است تا پاسی از شب بیدار بماند تا شاید این بازی‌های کودکان همسایه یا رقص و جشن و میهمانی‌شان به اتمام برسد. اگر هم همسایه‌ای گلایه کند ممکن است فرد مقابل بگوید که ملک خودم است و به قولی چهار دیواری اختیاری است! و دوست دارم تا صبح جشن و پارتی راه بیندازم! اینها از جمله مواردی است که در قانون تعیین و تکلیف نشده است.

حتی شاهد جرایم اینترنتی نیز در آپارتمان‌ها هستیم به گونه‌ای که فرد از وای فای همسایه‌اش استفاده کرده و وارد اطلاعات خصوصی‌اش می‌شود؛ با توجه به مثال‌های ذکر شده و هزاران نمونه دیگر معتقدم نیازمند بازنگری در قانون تملک آپارتمان‌ها هستیم.»

■ **قانون آپارتمان‌نشینی نیازمند بازنگری**

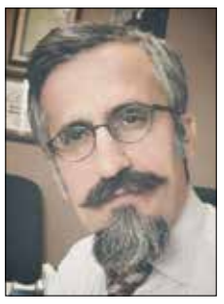
دکتر حسین بیات- حقوقدان دراین‌باره می‌گوید: قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن در اوایل دهه ۴۰ شمسی به تصویب رسید. دهه ۴۰ شمسی مقارن بود با آغاز دوره مدرنیزاسیون پهلوی دوم که در قالب برنامه‌های پنج ساله توسعه به اجرا درمی‌آمد. برنامه‌هایی که یکی از اهداف اصلی آن یا به عبارتی یکی از نتایج آن تغییر سبک زندگی سنتی و پیدایش عناصر مدرن و غربی بود. اقبال گسترده به زندگی شهرنشینی نیز که به‌صورت محدود از دوره پهلوی اول آغاز شده بود در دوره پهلوی دوم رو به گسترش نهاد و سیل جمعیت از روستاها به شهرها به امید تأمین رفاه بیشتر افزایش یافت.

وی می‌افزاید: طبیعی است که مهاجرت روستاییان به شهرهای بزرگ دولت را با معضلی به نام تأمین مسکن روبه‌رو کرد. به‌همین منظور آپارتمان‌سازی برای اقشار متوسط جامعه در دستور کار دولت قرار گرفت و در اقصی نقاط شهرهای بزرگ بخصوص تهران بروز و ظهور یافت.

این حقوقدان با بیان اینکه شرایط جدید و تفاوت زیادی که زندگی در آپارتمان‌ها از جنبه تعامل و نظام و روابط حقوقی ساکنان آپارتمان‌ها با زندگی در خانه‌های ویلایی داشت دولت را مجاب کرد تا مبادرت به قانونگذاری در این حوزه کند. قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن محصول همین دوران است. با بررسی قانون موجود می‌توان دریافت که این قانون از جامعیت و مانعیت قابل قبولی در زمان تصویب برخوردار بوده و به لحاظ تکنیک و ساختارهای قانونگذاری و خصوصیاتی که هر قانون عادی باید داشته باشد از اعتبار خوبی برخوردار است

> **عباسعلی دریانی:** متأسفانه قانون آپارتمان ها در صدا و سیما به درستی ترویج و آموزش داده نشده است این در حالی است که اغلب خانه‌ها در کلانشهرها آپارتمانی هستند و در واقع نیاز میلیون‌ها شهروند ایرانی آموزش حقوق و فرهنگ آپارتمان‌نشینی است

> **حسام عقبایی:** رسانه‌ها همانگونه که شهروندان را با حقوق راهنمایی و رانندگی و غیره آشنا می‌کنند؛ باید به ترویج فرهنگ آپارتمان‌نشینی نیز توجه بیشتری کنند؛ خصوصاً که در شرع مقدس دین مبین اسلام نیز آمده است که الجارُ ثُمّ الدّارُ (اول همسایه، سپس خانه خود)

> **عیسی کشوری:** هم اکنون مسائلی در باب آپارتمان نشینی داریم که در زمان تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها اصلاً وجود نداشته است و چون قوانین ناقص است سبب اختلافات عدیده‌ای می شود . مانند پنت‌هاوس ها و حق سایر مالکان در بهره‌برداری از پشت‌بام و ...

> **حسین بیات:** قانون تملک آپارتمان از جامعیت و مانعیت قابل قبولی در زمان تصویب برخوردار بوده و به لحاظ تکنیک و ساختارهای قانونگذاری و خصوصیاتی که هر قانون عادی باید داشته باشد از اعتبار خوبی برخوردار است