

بسمه تعالی

اشاره:

بعضی اوقات ساکنان آپارتمانها در شهرها با مشکل عدم پرداخت هزینه های مشترک و به اصطلاح حق شارژ هستند که به لحاظ عدم آگاهی آنان از مقررات و ضوابط قانونی این امر به مشاجره و گاه زد و خورد کشیده شده و پای آنان در مراجع قضایی باز می شود. با هدف پیشگیری از جرم در این بروشور به نکاتی چند در این ارتباط اشاره می شود.

همان طور که می دانیم هر آپارتمان دارای قسمتهای اختصاصی و مشترک است و مقصود از قسمت مشترک، بخشهایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنهاست که به طور مستقیم یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکا و ساکنان قرار می گیرد مانند راه پله ها، آسانسور، حیاط، پشت بام و ... هرگاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد و بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی با مالکان یا قائم مقام قانونی آنها وظیفه دارند مدیر یا مدیرانی از بین خود یا از خارج انتخاب کنند. مدیر هر ساختمان مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی است و موظف می باشد مخارج مربوط به قسمتهای مشترک را ماهیانه جمع آوری و در ردیفهای مربوط هزینه کند.

در صورت خودداری مالک یا مستأجر یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک، مدیر ساختمان

مراتب را از طریق اظهارنامه به او ابلاغ می کند و اگر ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه 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 به او خودداری کند. در اینجا باید توجه داشت که منظور فقط خدمات مشترک است پس اگر برق یا آب اختصاصی مالک امتناع کننده از هزینه شارژ باشد مدیر نمی تواند آن را قطع کند. پس برای قطع خدمات مشترک باید به دو نکته توجه داشت:

۱ - برگ اظهارنامه برای امتناع کننده از طریق دادگستری فرستاده شود و ده روز از تاریخ ابلاغ آن گذشته باشد و مالک یا مستأجر از پرداخت شارژ امتناع کند.

۲ - مدیر ساختمان فقط حق قطع خدمات مشترک را دارد نه خدمات اختصاصی را. بنابراین اگر مدیر ساختمان بدون رعایت مراتب بالا خدمات مشترک را قطع کند خودش قابل تعقیب بوده و از نظر کیفری به عنوان ممانعت از حق به مجازات حبس محکوم می شود. (ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی)

پرسش: اگر با قطع خدمات مشترک باز هم هزینه را پرداخت نکرد چه اقدامی از سوی مدیر باید انجام شود؟
پاسخ: اگر مالک یا مستأجر علیرغم قطع خدمات مشترک

باز هم از پرداخت بدهی اش امتناع کرد مدیر ساختمان به اداره ثبت محل وقوع آپارتمان مراجعه و اداره ثبت بر مبنای اظهارنامه ابلاغ شده که در بالا از آن صحبت کردیم علیه شخص امتناع کننده اجرائیه صادر می کند.

پرسش: آیا راه دیگری هم برای الزام فرد ممتنع وجود دارد؟
 پاسخ: در صورتی که قطع خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد مدیر ساختمان می تواند به دادگاه عمومی حقوقی دادخواست بدهد. دادگاه به این گونه شکایتها 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.

پرسش: چنانچه مالک یا مستأجر به نظر مدیر ساختمان معترض باشد چه باید کند؟

پاسخ: 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 آیین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی می کند و رأی می دهد و 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 بود

دادگاه دستور متوقف ماندن تصمیم قطع خدمات مشترک را صادر خواهد کرد.

پرسش: هزینه های مشترک بر چه مبنایی تعیین می شوند و آیا قابل اعتراض اند؟

پاسخ: تعیین نحوه محاسبه هزینه های مشترک قبل از هر چیز به اراده و تصمیم اهالی همان ساختمان برمی گردد که می توانند به هر نحوی آن را تعیین کنند اگر روش خاصی به این منظور تعیین نشده باشد سهم هر یک از مالکین یا استفاده کنندگان از هزینه های مشترک بر دو پایه است:

۱ - آن قسمت که ارتباط با مساحت زیربنای قسمت اختصاصی دارد مانند آب، گازوئیل، گاز، آسفالت پشت بام و ... به نسبت مساحت واحد به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان محاسبه می شود.

۲ - سایر مخارجی که ارتباطی به میزان مساحت زیربنا ندارد مانند هزینه های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگهداری شواژ خانه و تأسیسات، تزئینات قسمت های مشترک ساختمان، نظافت محوطه و ... به طور مساوی محاسبه می شود. در هر صورت هر یک از واحدها که در مورد سهمیه یا میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد، می تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی کند و در صورت رد اعتراض یا ترتیب اثر ندادن به اعتراض به دادگستری مراجعه نماید.