

## {درنگ}



## گفتاری در باب

## حقوق شهری و حق بر شهر

هر جامعه از شهروندانی با سلیق و انگیزه‌های متفاوت تشکیل می‌شود، از این‌رو زندگی اجتماعی، مستلزم وجود روابط حقوقی بین افراد و گروه‌های مختلف جامعه است که باید این روابط تحت تعلم و قاعده باشد، چرا که در غیر این صورت زور، اجحاف و تزویر بر روابط بین افراد حاکم می‌شود و این موضوع موجب هرج و مرج و نابسامانی خواهد شد، بنابراین حقوق شهری را که دربرگیرنده چگونگی روابط مردم شهر با هم، حقوق و تکالیف آنان در برابر یکدیگر و همچنین جامعه است، می‌توان اصولی دانست که منشعب از حقوق اساسی کشور و نیز شاخه‌ای از حقوق شهروندی است. در واقع حقوق شهری یکی از الزامات دنیای مدرن و از نخستین شاخص‌ها و نتایج مدرنیته است. منابع حقوق شهری عبارت است از قانون اساسی، قوانین مجلس شورای اسلامی، منشور حقوق شهروندی، منشور حقوق بشر، قوانین و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مصوب شورای اسلامی شهر. نظام قانون شهری را می‌توانیم به مثابه روند قانونمند کردن فرایندهای چندگانه نظام مدیریت شهری و نیز قانونمندی و وظایف و تکالیف متقابل شهرداری و شهروند و همچنین شهروندان نسبت به یکدیگر بدانیم که هدف اصلی آن، بسامان کردن زندگی شهری و فعالیت‌های شهرداری و شهروندان است. این گونه به خوبی اهمیت نقش و جایگاه نظام حقوق شهری در مدیریت شهری و نیز رابطه و نسبت مدیریت شهری و حقوق، مشخص می‌شود. در فرصت‌های آینده به تبیین نقش و جایگاه شهرداری و شورای شهر خواهیم پرداخت.

\*مجتبی ملانی

کارشناس حوزه فرهنگ شهروندی

## {بازتاب}



در پی چاپ گزارش شهر آramحه روی داد

## شاهنامه ۱۱ آسفالت می‌شود

هفته گذشته گزارشی در شهر آramحه با عنوان «بازی کثیف» چاپ شد. این گزارش منعکس‌کننده انتقاد شهروندان درباره رهایی فاضلاب‌های خانگی در داخل خیابان، خاکی بودن معبر و نظافت نشدن کوچه بود. سعید عزت‌طلب، رئیس ناحیه ۲ شهرداری منطقه ۱۲، در پاسخ به گلایه‌های ساکنان خیابان شاهنامه ۱۱ گفت: «در باره تکمیل آسفالت‌انتهای شاهنامه ۱۱، با توجه به تأیید این پروژه در شورای اجتماعی محله، در حال پیگیری هستیم تا مشکل هر چه سریع‌تر برطرف شود.» وی همچنین کمبود نیروهای خدماتی را دلیل نظافت نامنظم این کوچه دانست و افزود: «با توجه به کمبود نیروی خدماتی، محل یادشده تنها دو روز در هفته نظافت می‌شود. همچنین هر پنجشنبه، به جمع‌آوری آب اقدام می‌گردد.»



بی‌اطلاعی برخی ساکنان از قوانین آپارتمان‌نشینی

## خواب راحتی که از چشم آپارتمان‌نشینان ربوده شده است

کوشکی

در مرکز فرهنگی الهیه هفته گذشته جلسه‌ای تشکیل شد که با حضور اعضای هیئت‌مدیره مجتمع‌های منطقه ۱۲ و کارشناس ارشد حقوق، سیر تحول آپارتمان‌نشینی و قوانین و مشکلات مربوط به مجتمع‌های آپارتمانی، بررسی و به پرسش‌های حاضران پاسخ داده شد.

## نگاهی به ۵۰ سال زندگی در آپارتمان

سیدمحسن ابوترابی، کارشناس ارشد حقوق، با اشاره به سابقه پنجاه ساله زندگی آپارتمان‌نشینی در ایران گفت: «شیوه متداول زندگی جامعه ایران در طول قرن‌های متمادی، زندگی در خانه‌های ویلایی با حیاط‌های وسیع بوده است، اما به تدریج با ماشینی شدن جامعه و افزوده شدن بر ارزش زمین، شهرها به سمت آپارتمان‌نشینی پیش رفت، چنان که با افزایش چشمگیر جامعه آپارتمان‌نشین، قوانین و مقرراتی نیز برای زندگی در آپارتمان‌ها در سال ۱۳۴۳ مصوب شد.»

## سردرگمی آپارتمان‌نشینان در مالکیت مشاع و صدورصدی

ابوترابی در ادامه با اشاره به تفاوت مالکیت در مجتمع‌های آپارتمانی با خانه‌های ویلایی گفت: «در خانه‌های ویلایی صاحب خانه، مالکیتش به صورت صدورصدی است و تمام محیط خانه را شامل می‌شود و ساکنان اجازه هر نوع تغییر و تحولی را در دکر و اصل بنا دارند، اما در مجتمع‌های آپارتمانی ما با دو نوع مالکیت روبه‌رو هستیم؛ مالکیت اختصاصی که فضای داخل منزل را شامل می‌شود و صاحب خانه حق دخل و تصرف در آن را دارد و نوع دیگر که مالکیت مشترک یا مشاع است، شامل پله‌ها، راهرو و پشت‌بام می‌شود. این فضاها مورد استفاده عموم ساکنان قرار می‌گیرد و هیچ کدام از ساکنان نمی‌توانند مانع استفاده دیگران از آن شوند، مگر اینکه موردی در سند مالکیت ذکر شده باشد؛ به عنوان مثال پشت‌بام در مالکیت مشاع قرار دارد و همه ساکنان حق استفاده از فضای آن را دارند، اما اگر در سند مالکیت ساختمان قید شده باشد که قسمتی از پشت‌بام متعلق به مالک فلان واحد است، دیگر ساکنان مجتمع حق استفاده از آن را ندارند (که البته وجود چنین مالکیتی، خیلی موردی و محدود است). این نوع مالکیت در مجتمع‌های مسکونی که به صورت صدورصدی و کامل نیست، باعث بروز اختلاف‌هایی شده است و ساکنان مجتمع بر سر پرداخت برخی هزینه‌های جاری و استفاده از مکان‌های مجتمع، دچار سردرگمی شده‌اند؛ به همین دلیل در سال‌های بعد، ملحقات و تبصره‌های جدیدی به قانون تملک آپارتمان‌ها افزوده شد و در سال ۱۳۷۶ با محوریّت ساکن بودن در مجتمع، اجرای قوانین و مقررات آپارتمان‌نشینی برای ساکنان مجتمع (مالک یا مستأجر) لازم‌الاجرا شد.

## برداشت حق شارژ از اموال فرد متخلف

پرداخت نکردن شارژ توسط برخی ساکنان، مهم‌ترین مشکل بسیاری از مجتمع‌های آپارتمانی است که هنوز بعد از این همه مدت، موجب درگیری‌هایی بین مدیران و ساکنان می‌شود. ابوترابی با اشاره به قوانین تصویب‌شده برای حل این مشکل گفت: «حق شارژ در مجتمع‌های آپارتمانی صرف هزینه‌های جاری مانند نظافت، تعمیرات جزئی آسانسور و... می‌شود اما گاهی اوقات برخی ساکنان از پرداخت آن خودداری می‌کنند. در هنگام برخورد با چنین مشکلی، در اولین مرحله اعضای هیئت‌مدیره باید با تهیه لیست ریز هزینه‌ها، فرد مدنظر را قانع کنند.

نوعی از مالکیت مسکونی که به صورت صدورصدی و کامل نیست، باعث بروز اختلاف‌هایی شده است و ساکنان مجتمع بر سر پرداخت برخی هزینه‌های جاری و استفاده از مکان‌های مجتمع، دچار سردرگمی شده‌اند

## نگهداری حیوانات خانگی در آپارتمان، ممنوع است

ابوترابی در پاسخ به سؤال یکی از حاضران در خصوص ایجاد تغییرات در نمای ظاهری ساختمان و نگهداری از حیوانات خانگی در مجتمع‌ها گفت: «بر پایه قوانین تملک آپارتمان‌ها، نمای ظاهری ساختمان و هر آنچه در انظار عمومی مشاهده شدنی باشد، در حکم مالکیت عمومی و مشترک می‌باشد و هیچ کدام از ساکنان مجتمع از لحاظ قانونی به تنهایی اجازه تغییر در نمای ساختمان را ندارند. بر اساس همین قانون، ساخت لانه و محل نگهداری حیوان خانگی، کبوتر و... در محل تراس و نمای ظاهری ساختمان، راهروها، پله‌ها و پشت‌بام نیز غیرقانونی و ممنوع است. همچنین نگهداری پرندگان و حیوانات در داخل منزل، با وجود برخورداری از مالکیت خصوصی، در صورتی که باعث بیماری و تهدید بهداشت عمومی شود، غیرقانونی و ممنوع است و حیوان را باید از مجتمع خارج کرد.»

## مشکل پارکینگ‌ها و انباری‌های بی‌سند

وی در پایان با اشاره به اختلافاتی که گاهی اوقات بر سر محل پارکینگ و انباری پیش می‌آید، گفت: «در صورتی که محل دقیق پارکینگ و انباری هر واحد ساختمانی در سند مالکیت واحد مشخص شده باشد، کسی حق اعتراض ندارد و هر کس بر طبق مشخصات سند مالکیت، می‌تواند از انبار و پارکینگ اختصاصی استفاده کند اما در صورتی که (انبار و پارکینگ) در سند مالکیت مشخص نشده باشد، ساکنان می‌توانند با توافق جمعی به صورت چرخشی چندماهه از پارکینگ و انبار استفاده کنند. در صورت نرسیدن به توافق نیز می‌توان با قهره کشی، پارکینگ و انبار هر واحد را مشخص کرد.»