

دوستی بین دیوارهای مشترک

درباه جرمی به نام «مزامحت همسایه» که بسیاری از آپارتمان نشین ها از آن بی اطلاع هستند

از یثا حسین زاده عطار تصور کنید در آپارتمان شما همسایه ای زندگی می کند که هر روز مهمانی های نامتعارف و پرسرو صدا دارد یا همسایه ای که در زمان استراحت دیگران این قدر صدای موزیکش بالاست که زن و شوهر مسن همسایه دیوار به دیوارش هر لحظه عاصی و کلافه اند یا همسایه ای که وقت استراحت همسایه ها فرزندانش را به حیاط آپارتمان می فرستد و صدای بازی شان امان همسایه ها را می برد.

برخی افراد به اشتباه فکر می کنند که چهار دیواری اختیاری است، ولی این موضوع به هیچ عنوان با مبانی حقوقی سازگاری ندارد. در واقع هیچ کس نمی تواند در منزل شخصی خود به گونه ای رفتار کند که موجب پایمال شدن حقوق دیگر همسایه هایش شود. از این رو، قرار است در این گزارش در گفت و گو با سهراب دهقان، وکیل پایه یک دادگستری به سؤالات متداول شهروندان برای شکایت از همسایه مزاحم پاسخ دهیم.

ماده های قانونی زیر ذره بین قانون اساسی

ماده ۶۱۸

طبق این ماده مصوب سال ۱۳۷۵ بخش تعزیرات، هر کس با هیا هو و جنجال یا حرکات غیر متعارف یا تعرض به افراد موجب اخلال در نظم و آسایش و آرامش عمومی گردد یا مردم را از کسب و کار باز دارد به حبس از سه ماه تا یک سال و تا ۷۴ ضربه شلاق محکوم خواهد شد.

ماده ۱۴۹

در موارد تخلفات با جنبه حقوقی نیز می توان به اخذ تأمین دلیل برای ثبت وقایع و تغییرات موجود در ساختمان جهت بهره برداری بعدی مطابق این ماده اقدام کرد.

ماده ۳۰

هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد.

اصل ۴۰

هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را، وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.

ماده ۱۳۲

کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر به همسایه شود، مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد.

مواد ۱۵۸ تا ۱۷۷

در مورد تخلف حقوقی همسایه، مانند تصرف عدوانی، ممانعت از حق و مزاحمت مطرح شده اند.

مواد ۳۷ و ۳۸

در صورتی که رأی به حبس یا شلاق تعزیری داده شود، در صورت عدم وجود سابقه محکومیت، این حبس و شلاق، قابلیت تبدیل به جزای نقدی در حق دولت را دارد.

توجه!

پلیس ۱۱۰

در مواردی که اختلافات به درگیری فیزیکی یا تهدید جانی منجر شود، پلیس ۱۱۰ می تواند به ما مجرا ورود پیدا کند.

مصادیق جرم مزاحمت همسایه

- مزاحمت در مشاعات یا همان قسمت های مشترک آپارتمان
- بهداشت عمومی
- سروصدای همسایه
- مزاحمت حیوانات خانگی (سرو صدا، عدم رعایت بهداشت)
- تعمیرات در ساعات نامتعارف
- مزاحمت هایی بر سر جای پارک و اشغال فضای بیش از حد در پارکینگ

نقش ریش سفیدی به نام مدیر ساختمان

مدیر ساختمان شدن مسئولیت های بسیاری را برای هر فردی ایجاد می کند. چون قرار است آن فرد ریش سفید ساختمان شود و با نظم و انضباط هر مسئله ای را حل کند. یکی از وظایف اصلی مدیر ساختمان، رسیدگی به تخلفات ساکنان است.

- ساکنان را از قوانین و مقررات ساختمان مطلع کند.
- به ساکنان متخلف انضباط و برای رفع آن مهلت دهد.
- در مواردی که تخلفات جدی تر باشد، مدیر ساختمان می تواند برای یافتن راه حل جلسه ای با حضور سایر اعضای هیئت مدیره یا با ساکنان برگزار کند.
- در صورت ادامه دار بودن تخلفات و عدم همکاری ساکنان، مدیر ساختمان می تواند اقدام به طرح دعوای حقوقی یا کیفری کند که باید با رضایت مالکان دیگر باشد.

نقش صاحب خانه در مزاحمت مستأجر

«نمی دانم چه کنم که این مستأجر رفتارهایش را اصلاح کند. اصلاً نمی دانم بلاهایی که بر سر دیگر همسایه های آپارتمان می آورد از طریق من قابل پیگیری هست یا نه؟» این صحبت های صاحب خانه ای بود که بدون تحقیق خانه اش را به مستأجری اجاره داده بود و مانده بود چه کند. مزاحمت مستأجر به هر گونه عمل یا رفتاری اطلاق می شود که حقوق مالک را نقض کرده و او را از استفاده مناسب از ملک باز می دارد. این مزاحمت ها می تواند شامل ایجاد آلودگی صوتی، عدم رعایت قواعد و قوانین آپارتمان، آسیب زدن به ملک یا عدم پرداخت به موقع اجاره نامه باشند. در این گونه موارد موجر می تواند این اقدامات را انجام دهد.

- اطلاع رسانی و اخذ تعهدات اخلاقی حداقل کاری است که موجر می تواند از مستأجر خود بگیرد.
- اما در صورت شرط فسخ قرارداد برای مزاحمت های موجر در قولنامه، در صورتی که مزاحمت های مستأجر ادامه دار باشد، مالک می تواند قرارداد اجاره را فسخ کند.
- این اقدام نیازمند رعایت اصول و مقررات خاصی است که در قوانین اجاره داری تدوین شده است.

اقدامات قانونی پس از مزاحمت همسایه ها

اقدامات درباره مزاحمت های همسایه ها اگر قرار باشد از جنبه کیفری مورد بررسی قرار گیرد مشتمل بر موارد زیر می شود.

- ارسال اظهار نامه و طرح شکایت
- کیفری برای مزاحمت همسایه
- اخذ تأمین دلیل جهت حفظ آثار
- در تصرفات حقوقی و مزاحمت های
- ملکی همسایه
- طرح دعوای حقوقی به جهت رفع مزاحمت یا ممانعت

چه مواردی مصادیق مزاحمت همسایه نیست

باید حواستان باشد که سروصدای اسباب کشی، گریه نوزاد همسایه یا سروصدای متعارفی که در روز جشن عروسی در ساعات متعارف شبانه روز به گوش می رسد، در زمره جرم مزاحمت همسایه نیست. این امر به قدری مهم است که قانون گذار در قوانین خاص در ماده ۵۹ قانون آپارتمان نشینی بیان می کند.

- در میهمانی های شب های غیر تعطیل بعد از ساعت ۲۲ و در شب های تعطیل بعد از ساعت ۲۴ رعایت سکوت کامل ساختمان (چه از لحاظ صدای میهمانان و از لحاظ صدای موسیقی) الزامی است.
- در ماده ۳۰ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها قانون گذار می گوید قرار دادن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است.
- درباره نگهداری حیوانات در قسمت های اختصاصی نیز رعایت دو شرط ضروری است. برای همسایه ها ایجاد مزاحمت نکند و از نظر قوانین و مقررات ایجاد بیماری نکند.
- قانون گذار محل زندگی مردم را محلی برای آرامش تعیین و حقوقی را تعیین کرده که طرفین با رعایت آن مانع آزار همدیگر شوند.
- از طرفی قانون گذار ضمانت عدم اجرای این قوانین را در قانون مجازات اسلامی جرم انگاری کرده است.

نقش استشهاده زمان و محتویات آن

پیرمرد خیلی مستأصل است و وقتی سراغم می آید که مسئله اش را توضیح دهد بسیار به هم ریخته است. دو نفر در همسایگی مان هستند که همه را عاصی کرده اند. دو خانم مجرد که دو ماه است به آپارتمان ما آمده اند و همیشه خدا میمانی در خانه شان برقرار است. راستش را بخواهید خانمم یک ماهی است دچار بیماری شده است که دکتر بیشتر از هر چیزی آرام بودن محیط را توصیه کرده است. مانده ایم یا این همسایه چه کنیم. همسایه ها نسخه استشهادهای را پیچیده اند چون همه شاک هستند. استشهادهای محلی، یک فرم کتبی است که می تواند، به صورت دستی یا در فرم های چاپی از پیش آماده، تنظیم شود.

- استشهادهای برای اثبات مزاحمت همسایه، توسط افرادی که تنظیم کننده را به واسطه همسایگی یا همکاری و مواردی از این دست می شناسند، امضا و تأیید می شود.
- در آن مواردی که شخص قصد دارد امضا کنندگان، آن را تأیید و گواهی کنند، درج می گردد.
- استشهادهای جهت ارائه به دادسرا و مراجع انتظامی باید مشتمل بر شهادت موضوع محقق شده و مشخصات شاهد باشد.
- در این مورد باید شهود شخصاً به مرجع انتظامی، دادسرا و در صورت لزوم در دادگاه حاضر شوند.



سهراب دهقان، وکیل پایه یک دادگستری؛ باید حواستان باشد که سروصدای اسباب کشی، گریه نوزاد همسایه یا سروصدای متعارفی که در روز جشن عروسی، در ساعات متعارف شبانه روز به گوش می رسد، در زمره جرم مزاحمت همسایه نیست