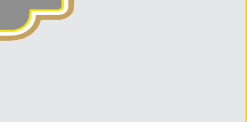


## چهار دیواری اختیاری؟



◀ اسم‌پوزنگی آبادی

در یکی از محلات تهران در یک کوچه بن‌بست، ساکنان ۱۲ واحد یک مجتمع مسکونی، سال‌های زیادی در سکوت و آرامش زندگی می‌کردند تا این که مستأجر جدیدی به جمع آن‌ها اضافه شد و ورق را برگرداند. همسایه جدید یک خانواده دوفقری است اما صدای جیغ و داد دعواهای گاه و بیگاه آن‌ها، صدای ناشی از باز و بسته کردن در ورودی و پارکینگ مجتمع و کوبیدن در آسانسور در ساعات مختلف روز و شب و میهمانی‌های شبانه و پرهیاهوی آن‌ها در روزهای آخر هفته و ایام تعطیلات به یک چالش همیشگی برای ساکنان آن مجتمع تبدیل شده است. مشکل خانواده‌ای که در طبقه همکف یک ساختمان شش‌واحدی در شهر اصفهان زندگی می‌کنند از جنس دیگری است. همسایه بالایی دو پسر بچه بازیگوش دارد که ساعات زیادی از روز و حتی شب در خانه تویپ بازی می‌کنند و می‌دوند. تذک‌های چندباره و خواهش و تمناها فایده‌ای ندارد. پدر این خانواده می‌گوید نمی‌توانم به بچه‌هایم بگویم بازی نکنند تا شبا آسوده باشند!

فربیا به‌خاطر شغلی که پیدا کرده از شهرستان به مرکز استان کرمان آمده است. او که خانه‌ای را در یک مجتمع اجاره کرده بود تا به‌تنهایی آنجا زندگی کند می‌گوید: در واحد روبه‌رویی من رفت‌وآمدها زیاد و بساط مهمانی‌ها همیشه پهن بود. یک شب مجبور شدم به‌خاطر صدای بلند موسیقی و گپ‌وگفت‌میهمانان جشن تولد همسایه‌روبه‌رویی تا نزدیکی‌های صبح با سر درد شدید بیدار بمانم. صبح که شد، از محل کار مرخصی گرفتم، به صاحبخانه تلفن کردم و گفتمم قرارداد را فسخ می‌کنم. فسخ این قرارداد علاوه بر زحمت و استرس پیدا کردن خانه جدید و اسباب‌کشی دوباره، برایم خسارت‌بار هم بود اما هر چه بود از زندگی در آن بهتر بود!

بنا به دلایل متعدد، بیش از نیم قرن است که زندگی شهرنشینان بسیاری از ما را از خانه‌های احاطار با اتاق‌های تودرتو، به سکونت در واحدهای درهم‌فشرده روانه کرده که از اتاق خواب آن تا پذیرایی خانه همسایه تنها چند سانتی‌متر فاصله است. درهای خانه‌ها گاهی دوشادوش هم قرار گرفته و راه‌پله و ورودی و آسانسور و پارکینگ هم با تعداد زیادی از افراد دیگر مشترک است. شکل جدید زندگی در واحدهای کوچک و با همسایگانی که گاهی حتی یک‌بار هم اسم شهر زادگاهشان را نشنیده‌ایم ما را در موقعیت تازه‌ای از زندگی اجتماعی قرار داده که بی‌چالش هم نبوده است.

##### سبک جدید زندگی

محمدمهدی حمزه‌پور، کارشناس و فعال فرهنگی با اذعان به این که فرهنگ آپارتمان‌نشینی در کشور چندان رواج پیدا نکرده، می‌گوید: فرهنگ آپارتمان‌نشینی در یک تعریف ساده، رعایت یک‌سری مقررات در خانه‌ها و مجتمع‌های مسکونی است تا ساکنان آن زندگی و روابط اجتماعی بهتری داشته باشند اما متأسفانه برخی از شهروندان این مقررات را رعایت نمی‌کنند و چالش‌های زیادی برای خود و دیگران به وجود می‌آورند. این مشکلات، زندگی در آپارتمان‌های چندواحدی را برای بسیاری از شهروندان سخت‌تر کرده و بهداشت روانی آن‌ها را در معرض خطر قرار داده است.

جامعه ما در حال گذر از فرهنگ سنتی به مدرن با سبک زندگی متفاوتی روبه‌رو شده که زندگی با تعداد زیادی از همسایگان غریبه در یک ساختمان از جمله این تغییرات است. در این موقعیت جدید باید یک‌سری از رفتارهای گذشته را کنار بگذاریم و خود را با مقررات جدید وفق بدهیم. وقتی آپارتمان‌نشین هستیم باید بپذیریم که دیگر مثل خانه‌های ویلایی نمی‌توانیم جیغ و داد و سروصدا داشته باشیم یا با صدای بلند به موسیقی گوش بدهیم یا هر ساعتی خواستیم اسباب‌کشی کنیم یا هر گونه آسبزی که خواستیم انجام بدهیم و دود و بو در ساختمان به وجود بیآوریم یا هر ساعتی از شبانه‌روز میمان دعوت کنیم. جمله معروف «چهار دیواری اختیاری» در زندگی آپارتمانی معنایی ندارد، باید آن را فراموش کنیم و خود را با سبک جدید زندگی مدرن وفق دهیم.

##### ترویج فرهنگ آپارتمان‌نشینی

حمزه‌پور با یادآوری این که خانه مکانی برای آرامش انسان و ذخیره انرژی برای انجام کارهای روزمره است، می‌گوید: وقتی محیط زندگی مطلوب باشد ثبات روحی و آرامش فکری ساکنان را به‌دنبال دارد و آن‌ها می‌توانند با روحیه بهتری، زندگی شغلی و اجتماعی و شخصی خود را پیش ببرند؛ به خصوص در دوران کنونی که بسیاری از مشاغل دورکار یا به‌صورت کار در منزل هستند.

با وجود اهمیتی که فرهنگ آپارتمان‌نشینی دارد برخی از افراد به آن توجهی ندارند. وضعیت به گونه‌ای شده که گاهی حتی آب و برق برخی مجتمع‌ها قطع می‌شود، چون بعضی از همسایگان سهم خود را پرداخت نمی‌کنند!

مدیر ساختمان، اعضای هیأت مدیره مجتمع‌ها و شهرداری‌ها می‌توانند در افزایش آگاهی شهروندان نقش بسیار مؤثری داشته باشند. گاهی با تذکر برخی نکات ساده و کوچک از سوی مدیر یک ساختمان یا مجتمع، رضایت همه ساکنان ایجاد می‌شود.

آموزش جدی مسائل مرتبط با فرهنگ شهروندی از جمله وظایف مهم سازمان فرهنگی شهرداری‌هاست که به نظر می‌رسد در بسیاری از شهرهای کشور مورد غفلت قرار گرفته یا در حدی که نیاز بوده به آن پرداخته نشده است. در ابتدای امر شاید همه ما شهرنشین باشیم ولی تا وقتی که آموزش‌های لازم را ندیده و به هنجارهای زندگی شهری توجه نداشته باشیم نمی‌توانیم بگویم شهروند هستیم.

در کنار آموزش مباحثی در زمینه تفکیک زباله و بازیافت و آموزش فرهنگ ترافیکی و… آموزش برای ارتقای فرهنگ آپارتمان‌نشینی نیز یک ضرورت است. نهادهای فرهنگی و شهرداری‌ها باید این موضوع را بیش از همیشه جدی بگیرند، چرا که به‌دلیل شرایط اقتصادی و کمبود زمین و افزایش مهاجرت به شهرها، روند آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در بسیاری از شهرهای کشور رو به افزایش گذاشته است.

شهرداری‌ها می‌توانند در این زمینه بسیار نقش‌آفرین باشند. آموزش‌های مربوط به آپارتمان‌نشینی از طریق بیلبوردها و تابلوهای سطح شهر و پرورشورها باید در مقیاس گسترده به شهروندان اطلاع‌رسانی شود. حتی اگر نیاز باشد می‌توان مشوق‌هایی برای ساکنان مجتمع‌های آپارتمانی در نظر گرفت تا قوانین و مقررات را بهتر و با وسواس بیشتری رعایت کنند.

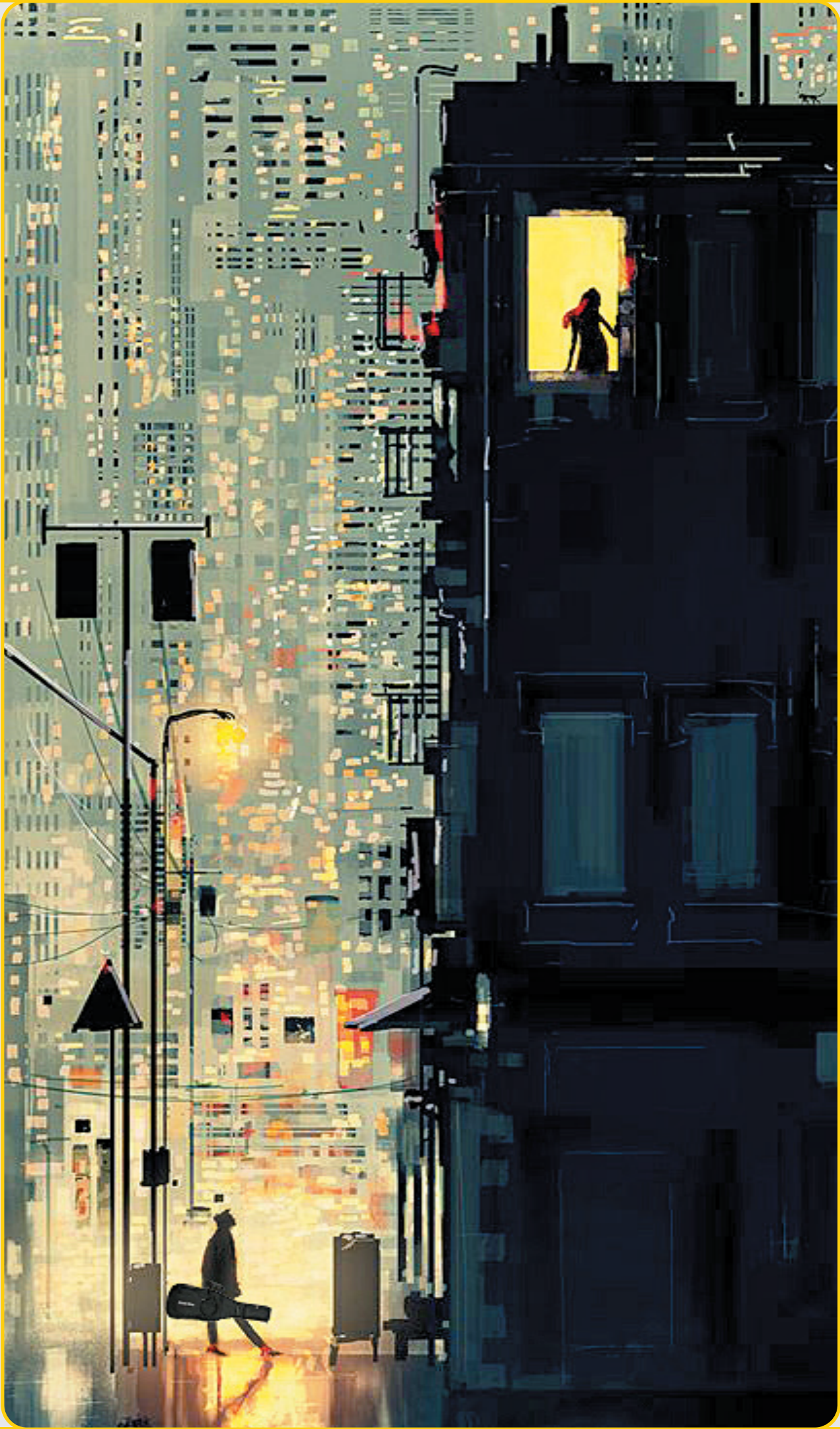
حمزه‌پور به نقش زیرساخت‌های شهری در افزایش کیفیت زندگی آپارتمان‌نشینی نیز اشاره می‌کند: احداث فضای سبز مناسب و مراکز خرید بزرگ در کنار مجتمع‌های مسکونی و در محله‌هایی که آپارتمان‌های زیادی دارند می‌تواند شرایطی را رقم بزند که شهروندان، زندگی سالم و آرام و رضایت‌بخشی داشته باشند.

##### معماری و آسایش

جواد ابراهیمی، معمار و مدرس دانشگاه درباره نقش معماری در ارتقای کیفیت زندگی شهروندان در مجتمع‌ها و آپارتمان‌ها می‌گوید: معماری در سطح جهانی و در لائبراتورهای پیشرفته به‌طور مداوم در حال دگرگونی و رشد است و تلاش می‌کند از طریق شاخه‌های مطالعاتی میان‌دانشی از جمله معماری و علوم اعصاب، معماری و روان‌شناسی، معماری و میکروبی‌شناسی و… با شناسایی عوامل مؤثر کشف‌شده در آسایش و آرامش فردی و اجتماعی نقش خود را در زندگی ارتقا دهد.

در شکل‌گیری و تکامل فرهنگ آپارتمان‌سازی نیز معمار باید همگام با تغییرات جامعه و پیشرفت دانش و تکنولوژی و توجه به محیط زیست عمل کند.

عضو هیأت موسس کانون کشوری مهندسان معمار ایران تأکید می‌کند: لازم است که معمار زمانه خود باشیم. ما معماران می‌توانیم با درک تغییرات و تحولات جامعه پاسخگوی نیازهای جدید مردم بوده و بر کیفیت زندگی در محیط پیرامون خود تأثیر بگذاریم.



##### ◀ سردار فارسی

پدیده آپارتمان‌نشینی سابقه چندان زیادی در ایران ندارد. این پدیده نو به دهه چهل شمسی برمی‌گردد که شهر تهران به عنوان پایتخت کشور گسترش پیدا کرد. طی چهار دهه گذشته با رشد جمعیت و توسعه شهرها این سبک زندگی در تمام مناطق کشور رواج یافته و از شهرهای بزرگ به شهرهای کوچک نیز رسیده است. با توجه به رشد به‌نسبت سریع آپارتمان‌نشینی می‌توان ادعا کرد هنوز فرهنگ آن در ایران جا نیفتاده و هماهنگ با آهنگ ساخت آپارتمان نبوده است.

آپارتمان‌نشینی خود یک سبک زندگی است و هر سبک زندگی به فرهنگ خود نیاز دارد. توجه به مسأله همسایه‌داری و رعایت حقوق دیگران از جمله مهم‌ترین مواردی هستند که عدم رعایت آن‌ها باعث به‌وجود آمدن برخی مشکلات می‌شود. ساکنان مجتمع‌های آپارتمانی با مشکلاتی مانند سر و صدای مهمان، اختلاف در مشاعات، هزینه‌های نگهداری امکانات و تجهیزات، هزینه‌های شارژ، خرده‌فرهنگ‌های نامتجانس با فرهنگ اکثریت و… دست و پنجه نرم می‌کنند.

فرهنگ آپارتمان‌نشینی یعنی رعایت نکاتی که مخصوص خانه‌های آپارتمانی است و باعث بهتر شدن زندگی و روابط اجتماعی همسایگان می‌شود. کشور ما در حال گذار از فرهنگ سنتی به مدرنیته است و زندگی‌های سنتی به تدریج جای خود را به زندگی مدرن می‌دهند. این موضوع، سبک زندگی ما را تحت‌تأثیر قرار داده و در آن تغییراتی را به‌وجود آورده است. برخی از مباحث زیادی از عمر خود را در خانه‌های ویلایی با سبک زندگی سنتی گذرانده‌ایم و ممکن است چندان با فرهنگ آپارتمان‌نشینی آشنایی نداشته باشیم. آگاهی نسبت به فرهنگ آپارتمان‌نشینی و رعایت سکوت در آپارتمان امری مهم به شمار می‌رود. در این زمینه با محمد کریم حبیبی، وکیل پایه یک دادگستری، مشاور حقوقی و مدرس دانشگاه گفتگویی انجام داده‌ایم.



##### فرهنگ آپارتمان‌نشینی چیست و پدیده آپارتمان‌نشینی از چه دوره‌ای در ایران آغاز شده است؟

قبل از هر چیزی باید فرهنگ را تعریف کنیم که مجموعه دستاوردهای مادی و معنوی است؛ فرهنگ حاکم بر جامعه و خانواده است. ما چند نوع فرهنگ داریم که ریشه آن از فرهنگ فردی شروع شده و به خانواده و اجتماع تسری می‌یابد.

پدیده آپارتمان‌نشینی عمدتاً از شهرهای پر جمعیت آغازمی‌شود، چون در این شهرها هم زمین کم بوده و هم قدرت خرید مردم پایین است؛ بنابراین افراد به مسکنی با عنوان آپارتمان روی می‌آورند که خارج از چارچوب و ساختار خانه‌های ویلایی است.

در ایران از سال ۱۳۴۳ به بعد که فرهنگ آپارتمان‌نشینی در کشور و به‌خصوص در تهران رایج می‌شود، مجلس شورای ملی وقت برای آن که بتواند نظم قانونی به این پدیده مدرن بدهد، قانونی را با عنوان «حق تملک آپارتمان‌ها» تصویب کرده و در آن حقوق و مزایایی را که ساکنین آپارتمان‌ها نسبت به بهینه‌سازی یا استفاده از آن دارند تعیین می‌کند.

آپارتمان به ساختمانی اطلاق می‌شود که بیشتر از سه‌واحد باشد و کمتر از این را آپارتمان تلقی نمی‌کنند. آپارتمان نوع حق مالکیت اختصاصی و اشتراکی دارد. مالکیت اختصاصی همان است که خود فرد، آپارتمان را خریداری کرده یا به ارث برده و مالکیت اشتراکی مربوط به قسمت‌هایی است که همه ساکنین آپارتمان متناسب با سهم اقتصادی خود از آن استفاده می‌کنند، مانند پارکینگ، آسانسور، زیرزمین و… که مشاعات محسوب می‌شوند. هر مالک اختصاصی نسبت به سهم اقتصادی از مجموعه آپارتمان در بخش‌های اشتراکی از عرصه و زمین مالکیت دارد.

##### چهارراه گفتگو — ۵ ضمیمه جامعه

## حقوق آپارتمان‌نشینی



##### ساکنین آپارتمان از چه حقوقی برخوردار هستند؟ راهکار قانونی حفظ حقوق ساکنین آپارتمان‌ها به چه شکل است؟

ساکنین آپارتمان علاوه بر حقوق فردی، یک‌سری حقوق اجتماعی نیز دارند که شامل مالکیت حق اشتراکی و امکانات رفاهی است که مدیریت مجتمع فراهم می‌کند. برای مثال در مجتمع ۶۰ واحدی سعیدیه همدان، امکانات رفاهی مانند پارک و زمین بازی و… تهیه کرده‌اند که آپارتمان‌نشینان باید هزینه‌های نگهداری و توسعه رفاهیات را به موقع پرداخت کنند.

آپارتمان‌ها باید با تشکیل جلسه، هیأت مدیره شکل دهند و مدیر ساختمان را انتخاب کنند و این مدیر موظف است براساس معیارهای قانونی برای دریافت هزینه‌های جاری و مشاعات ساختمان از ساکنین به واسطه قراردادی که بین آن‌ها وجود دارد یا براساس مالکیت اختصاصی و اشتراکی اقدام کند.

مشاهده می‌شود که برخی افراد از پرداخت به‌موقع شارژ ساختمان و هزینه‌ها امتناع می‌کنند که در این موارد مدیر ساختمان حق دارد در نسبت به پرداخت هزینه‌ها یا رعایت حقوق دیگر ساکنین ساختمان اقدام کند.

اگر بعد از این فرصت قانونی، فرد موردخطاب اقدامی نکرد، مدیر ساختمان می‌تواند خدمات عمومی او را قطع کند. اگر باز مقاومت کرد، قانون راهکار تعیین کرده که از طریق اداره ثبت اسناد و املاک یا محاکم قضایی نسبت به اقامه دعوی و با تعیین کارشناس برای برآورد خسارات ایجادشده، فرد خاطی را مخاطب قرار دهد و حقوق اشتراکی سایر ساکنین را تأمین و فراهم کند.

##### راهکار فرهنگ‌سازی در پدیده آپارتمان‌نشینی چیست؟

چالش فرهنگی مقدم بر چالش قانونی است، چون هیچ قانون‌گذاری نمی‌تواند در شخص، وجدان، شرافت و احساس مسئولیت ایجاد کند. بستر فرهنگ‌سازی در مجموع به سیستم حکومتی مربوط است، چراکه قدرت و امکانات در اختیار حاکمیت و نظام حکمرانی است که می‌تواند با گسترش آموزش و توسعه فرهنگ شهرنشین و آپارتمان‌نشینی، احترام به حقوق دیگران، مسئولیت‌پذیری و… فرهنگ‌سازی کند. تأکید می‌کنم که باور به حفظ حقوق دیگران در آحاد جامعه باید ایجاد شود تا افراد حقوق شهروندی یکدیگر را در موارد مختلف رعایت کنند و این مهم را سیستم حکمرانی باید به وسیله فرهنگ‌سازی انجام دهد.

خود فرد به تنهایی نمی‌تواند در وجود خود فرهنگ‌سازی کند، بلکه این کار از سیستم حکمرانی شروع شده و در سطح شهرها و خانواده گسترش می‌یابد. فرهنگ‌سازی را نمی‌توان یک‌شبه انجام داد، بلکه فرهنگ به مرور زمان ایجاد می‌شود. تسریع در فرهنگ‌سازی را می‌توان با تذکرات زبانی توأم با ادب و احترام به وجود آورد که به نظر من با توجه به زمینه‌های فرهنگی که در افراد وجود دارد، این نوع از تذکرات زبانی می‌تواند مؤثر واقع شود.

در بدترین حالت، اگر یک فرد در مجموعه آپارتمانی به هیچ عنوان فرهنگ عامه آپارتمان‌نشینی را رعایت نکند، قانون‌گذار موضوع مرز مشترک و همسایه مشترک را در قانون پیش‌بینی کرده است که موارد مختلف از طریق دستگاه قضایی پیگیری و رسیدگی شود. حکم صادره از سوی قاضی در این موارد قابل اجرا بوده و فرد خاطی مکلف به تمکین از قانون است.

به هر حال آپارتمان‌نشینی می‌طلبد که افراد با پذیرش شرایط جدید و سبک زندگی متفاوت از گذشته، خود را به لحاظ فرهنگی ارتقا داده و نسبت به رعایت حقوق همسایگان و ساکنین ساختمان ملزم بدانند، زیرا در دین اسلام نیز به رعایت حقوق دیگران و به خصوص حق همسایه تأکید شده است.