

حقوق

مالکین آپارتمانها

مسکونی - اداری - تجاری

ابراهیم اسماعیلی حریری
وکیل دادگستری

مطبع
داد

سرشناسه : اسماعیلی هریسی، ابراهیم، ۱۳۲۸-
 عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام
 عنوان و نام پدیدآور : حقوق مالکین آپارتمانها مسکونی - اداری - تجاری/ ابراهیم
 اسماعیلی هریسی
 وضعیت ویراست : [ویراست؟]
 مشخصات نشر : تهران: دادگستر، ۱۳۹۰.
 مشخصات ظاهری : ۴۹۸ ص.
 شابک : ۹۷۸-۹۶۴-۶۳۵۲-۳۱-۵ : ۲۰۰۰۰۰ ریال (چاپ سیزدهم) ۲۵۰۰۰۰ ریال
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیبا
 یادداشت : ویراست قبلی با عنوان «حقوق مالکین آپارتمانها به انضمام متن
 کامل قانون تملک آپارتمانها و آیین‌نامه اجرایی مربوط با لحاظ
 آخرین اصلاحات» در سال ۱۳۸۷ منتشر شده است.
 یادداشت : چاپ سیزدهم: ۱۳۹۴ (فیبا)
 موضوع : آپارتمان‌ها - قوانین و مقررات - ایران
 رده‌بندی کنگره : ۱۳۹۰ الف ۸۸۴/آ۲ KMH
 رده‌بندی دیویی : ۳۴۱/۵۵۰۴۳
 شماره کتابشناسی ملی : ۲۴۴۸۱۲۵

حقوق مالکین آپارتمانها

نگارنده: ابراهیم اسماعیلی هریسی

وکیل دادگستری

ناشر: انتشارات دادگستر

چاپ سیزدهم: پاییز ۱۳۹۲

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۲۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۶۳۵۲-۳۱-۵

همه‌ی حقوق چاپ و نشر این اثر برای نشر دادگستر محفوظ است. تکثیر، انتشار و بازنویسی این اثر یا قسمتی از آن به هر شیوه، از جمله: فتوکپی، الکترونیکی، ضبط و ذخیره در سیستم‌های بازیابی و پخش بدون دریافت مجوز کتبی و قبلی از ناشر ممنوع است. این اثر تحت حمایت «قانون حمایت از حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان ایران» قرار دارد.

دفتر مرکزی انتشارات: تهران، میدان حضرت ولی عصر (عج)، بلوار کشاورز، ابتدای

خیابان فلسطین، کوچه شهید ذاکری، بن‌بست سوم، پلاک ۶

تلفن ۸۸۹۰۴۴۶۵ - ۸۸۹۰۵۴۶۰ فکس ۸۸۹۱۰۳۳۳

کدپستی: ۱۴۱۶۷۵۳۶۸۱

آدرس سایت: www.dadgostarpub.ir

فهرست مطالب

۲۱	«مقدمه»
۲۷	«کلیات»
۲۷	۱ - طرح مطالب
۲۷	۲ - تاریخچه‌ی حقوق مالکین آپارتمانها
۳۲	۳ - تعریف حقوق
۳۴	۴ - تعریف مالکین
۳۵	۵ - تعریف آپارتمان
۳۷	۶ - منابع حقوق مالکین آپارتمانها
۳۷	۷ - قوانین مربوط به آپارتمان
۴۱	۸ - سلسله مراتب قوانین و مقررات
۴۳	۹ - عرف آپارتمان‌نشینی
۴۴	۱۰ - رویه قضایی
۴۷	۱۱ - دکترین حقوقی
۴۹	۱۲ - ساختمانهای کوچک - ساختمانهای بزرگ
۵۰	۱۳ - تقسیم مطالب

فصل نخست - مالکیت قسمتهای مختلف ساختمان

۵۱	۱۴ - قسمتهای اختصاصی و مشترک
۵۱	مبحث یکم - قسمتهای مشترک

- ۱۵ - مالکیت قسمتهای مشترک ۵۱
- ۱۶ - فرق تفکیک با افراز و تقسیم ۶۲
- ۱۷ - تفکیک ساختمان دو طبقه ۶۴
- ۱۸ - تعریف قسمتهای مشترک ساختمان ۶۵
- ۱۹ - تعیین قسمتهای مشترک ساختمان ۶۶
- ۲۰ - زمین زیربنا ۶۸
- ۲۱ - تأسیسات ۷۰
- ۲۲ - چاه آب، پمپ منبع آب ۷۱
- ۲۳ - مرکز حرارت و تهویه ۷۲
- ۲۴ - رختشویخانه ۷۲
- ۲۵ - تابلوهای برق، کتورها، تلفن مرکزی ۷۳
- ۲۶ - انبار عمومی ساختمان ۷۳
- ۲۷ - اتاق سرایداری ۷۳
- ۲۸ - دستگاه آسانسور و محل آن ۷۹
- ۲۹ - چاههای فاضلاب ۸۲
- ۳۰ - لوله‌ها ۸۲
- ۳۱ - گذرگاههای زباله و محل جمع‌آوری آن ۹۳
- ۳۲ - اسکلت ساختمان ۹۴
- ۳۳ - تأسیسات راه‌پله ۹۴
- ۳۴ - بام ۹۹
- ۳۵ - نمای خارجی ساختمان ۱۰۲
- ۳۶ - محوطه‌ی ساختمان (حیاط) ۱۰۶
- ۳۷ - استخر و جکوزی ۱۲۲

۳۸ -	سالن اجتماعات و لابی.....	۱۲۴
۳۹ -	اماکن تجاری متعلق به ساختمان.....	۱۲۵
۴۰ -	پاسیو و نورگیر.....	۱۲۵
۴۱ -	ویژگیهای قسمتهای مشترک.....	۱۳۰
۴۲ -	عدم استفاده انحصاری از قسمتهای مشترک.....	۱۳۱
۴۳ -	عدم تشخیص و تلقی قسمتهای مشترک به عنوان قسمت اختصاصی.....	۱۳۵
۴۴ -	انتقال قهری قسمتهای مشترک.....	۱۳۷
۴۵ -	تقسیم پذیری قسمتهای مشترک.....	۱۳۹
۴۶ -	تبدیل قسمتی از مشرکات به آپارتمان.....	۱۴۱
۴۷ -	ممنوعیت گذاردن اشیاء در قسمتهای مشترک.....	۱۴۹
۴۸ -	ممنوعیت نگهداری حیوانات در قسمتهای مشترک.....	۱۵۰
مبحث دوم -	قسمتهای اختصاصی.....	۱۵۲
۴۹ -	تعریف قسمتهای اختصاصی.....	۱۵۲
۵۰ -	ویژگیهای قسمتهای اختصاصی.....	۱۵۳
۵۱ -	قابلیت انتقال ارادی قسمتهای اختصاصی.....	۱۵۴
۵۲ -	استفادهی انحصاری از قسمتهای اختصاصی.....	۱۵۴
۵۳ -	تعمیر آپارتمان و احتمال مزاحمت برای دیگران.....	۱۵۷
۵۴ -	تغییر کاربری ساختمان.....	۱۶۱
۵۵ -	عدم تردید در تعلق قسمتی از ساختمان به یک یا چند مالک.....	۱۶۴
۵۶ -	تقسیم پذیری.....	۱۶۷
۵۷ -	داشتن سند رسمی آپارتمان.....	۱۶۷
۵۸ -	مزاحمت در قسمتهای اختصاصی.....	۱۶۹
۵۹ -	لواحق و متعلقات آپارتمان.....	۱۶۹

- ۶۰ - انباری..... ۱۷۱
- ۶۱ - عدم انتقال انباری و پارکینگ اختصاصی به غیر مالکان ساختمان..... ۱۷۲
- ۶۲ - پارکینگ..... ۱۷۶
- ۶۳ - اختلافات ناشی از پارکینگ ساختمان..... ۱۷۹
- ۶۴ - تجاوز به پارکینگ اقلیت از سوی اکثریت..... ۱۸۴
- ۶۵ - توقف خودرو در حیاط مشاع..... ۱۸۵
- ۶۶ - فروش آپارتمان با پارکینگ و تحویل آن بدون پارکینگ..... ۱۸۶
- ۶۷ - تصرف عدوانی پارکینگ..... ۱۹۰
- ۶۸ - مزاحمت در توقف خودرو..... ۱۹۱
- ۶۹ - اختلاف در تعیین پارکینگ مالکان..... ۱۹۱
- ۷۰ - استفاده از پارکینگ به عنوان انباری..... ۱۹۳
- ۷۱ - انتقال پارکینگ به غیر مالکان ساختمان..... ۱۹۳
- ۷۲ - توقف خودرو در قسمت مشاعی ساختمان..... ۱۹۳
- ۷۳ - امکان تردد مالکان فاقد پارکینگ در پارکینگ اختصاصی..... ۱۹۴

فصل دوم - ماهیت حقوقی قسمتهای مشترک ساختمان

- ۷۴ - مفهوم شرکت و انواع آن..... ۲۰۱
- ۷۵ - تکامل شرکتهای مدنی..... ۲۰۴
- ۷۶ - شرکتهای دارای شخصیت حقوقی..... ۲۰۶
- ۷۷ - اسباب و عناصر تشکیل دهنده‌ی شخصیت حقوقی..... ۲۱۰
- ۷۸ - تولد و مرگ اشخاص حقوقی..... ۲۱۲
- ۷۹ - مرگ اشخاص حقوقی..... ۲۱۶
- ۸۰ - ماهیت حقوقی قسمتهای مشترک ساختمان..... ۲۱۶

- ۸۱ - شخصیت حقوقی قسمتهای مشترک ساختمان ۲۲۰
- ۸۲ - جایگاه قسمتهای مشترک ساختمان در تقسیم‌بندی اشخاص حقوقی ۲۲۳
- ۸۳ - تأسیس و انحلال شخصیت حقوقی مجموعه‌ی آپارتمانی ۲۲۵

فصل سوم - هزینه‌های ساختمان

- ۸۴ - طرح بحث ۲۲۷
- مبحث یکم - منابع تأمین هزینه‌های مشترک و موارد مصرف آنها ۲۳۰
- ۸۵ - درآمد ساختمان ۲۳۰
- ۸۶ - پرداخت وجوه از سوی مالکان ۲۳۰
- ۸۷ - درآمد ناشی از اجاره‌ی قسمتی از ساختمان ۲۳۱
- ۸۸ - سود بانکی ۲۳۱
- ۸۹ - وجوه حاصل از فروش لوازم اسقاطی ساختمان ۲۳۲
- ۹۰ - موارد مصرف هزینه‌های مشترک ۲۳۲
- ۹۱ - استفاده از ساختمان ۲۳۳
- ۹۲ - حفظ و نگهداری ساختمان ۲۳۳
- ۹۳ - پرداخت حق بیمه ۲۳۳
- ۹۴ - هزینه‌های کارکنان ساختمان ۲۳۴
- ۹۵ - حق الزحمه مدیر (مدیران) ۲۳۴
- ۹۶ - روش تعیین سهم مالکان از هزینه‌های مشترک ۲۳۴
- ۹۷ - روش قراردادی ۲۳۵
- ۹۸ - قرارداد جمعی ۲۳۶
- ۹۹ - اساسنامه ساختمان به مثابه قرارداد جمعی ۲۳۸
- ۱۰۰ - روش قراردادی تعیین سهم مالکان ۲۳۹

- ۱۰۱ - عدم مغایرت قرارداد جمععی با قوانین و مقررات..... ۲۴۱
- ۱۰۲ - روش قانونی تعیین سهم مالکان..... ۲۴۲
- ۱۰۳ - هزینه‌های نسبی..... ۲۴۲
- ۱۰۴ - هزینه‌های مساوی..... ۲۴۶
- ۱۰۵ - ضابطه‌ی تشخیص هزینه‌های نسبی از مساوی..... ۲۴۷
- ۱۰۶ - هزینه‌های اختصاصی..... ۲۴۸
- ۱۰۷ - نحوه‌ی تنظیم قرارداد یا اساسنامه‌ی ساختمان..... ۲۴۸
- ۱۰۸ - تصمیم‌گیری بعضی از مالکان راجع به یک قسمت بنا..... ۲۵۱
- مبحث دوم - نحوه‌ی وصول هزینه‌های ساختمان..... ۲۵۲
- ۱۰۹ - مسؤلیت پرداخت هزینه‌های ساختمان به عهده‌ی کیست؟..... ۲۵۲
- ۱۱۰ - الزام به پرداخت هزینه‌ها در صورت استفاده‌نکردن از آپارتمان..... ۲۵۳
- ۱۱۱ - امتناع از پرداخت هزینه‌های مشترک..... ۲۵۵
- ۱۱۲ - تابلوی اعلانات..... ۲۵۵
- ۱۱۳ - رعایت اصول اخلاقی در مطالبه‌ی هزینه‌ها..... ۲۵۶
- ۱۱۴ - رعایت اصول قانونی در مطالبه‌ی هزینه‌ها..... ۲۵۷
- ۱۱۵ - تعیین جریمه دیرکرد در پرداخت هزینه‌ها..... ۲۵۷
- ۱۱۶ - ترتیب وصول هزینه‌ها..... ۲۵۸
- ۱۱۷ - اخطار قانونی..... ۲۵۸
- ۱۱۸ - ثبت اظهارنامه در دفتر دادگاه..... ۲۶۰
- ۱۱۹ - وظیفه بدهکار پس از ابلاغ اظهارنامه..... ۲۶۱
- ۱۲۰ - اعتراض آپارتمان‌نشین به بدهی خود در دادگاه..... ۲۶۲
- ۱۲۱ - خودداری مدیر از دادن خدمات مشترک..... ۲۶۶
- ۱۲۲ - ممنوعیت قطع جریان آب سرد بدهکار..... ۲۶۶

- ۱۲۳ - رعایت موعد اظهارنامه در قطع خدمات مشترک..... ۲۶۷
- ۱۲۴ - ممنوعیت قطع برق اختصاصی بدهکار..... ۲۶۷
- ۱۲۵ - محرومیت از خدمات دولتی..... ۲۶۸
- ۱۲۶ - ممنوعیت اقدامات ایزدایی علیه بدهکار..... ۲۷۹
- ۱۲۷ - واکنش درست آپارتمان‌نشین، در مقابل اقدامات مدیر..... ۲۸۰
- ۱۲۸ - پرداخت بدهی..... ۲۸۱
- ۱۲۹ - ارائه دستور موقت از سوی آپارتمان‌نشین به مدیر..... ۲۸۲
- ۱۳۰ - اقدامات قضایی یا ثبتی..... ۲۸۵
- ۱۳۱ - صدور اجرائیه علیه بدهکار..... ۲۸۹
- ۱۳۲ - تعریف اجرا..... ۲۸۹
- ۱۳۳ - اجرای اسناد رسمی..... ۲۹۲
- ۱۳۴ - آیا اظهارنامه سند عادی است یا رسمی؟..... ۲۹۳
- ۱۳۵ - استفاده از خدمات وکیل دادگستری..... ۲۹۵
- ۱۳۶ - نحوه‌ی اعمال مقررات اجرای اسناد رسمی..... ۲۹۵
- ۳۷ - واکنش ساکن آپارتمان در برابر اقدامات اجرائی اداره‌ی ثبت..... ۳۰۴
- ۱۳۸ - طرح دعوا در دادگاه علیه بدهکار ساختمان..... ۳۰۵
- ۱۳۹ - تکلیف دادگاه..... ۳۰۸
- ۱۴۰ - چگونگی دفاع ساکن آپارتمان در دادگاه..... ۳۱۱
- ۱۴۱ - نحوه‌ی اجرای حکم دادگاه..... ۳۱۱
- ۱۴۲ - تفاوت مراجعه به دادگاه و اداره‌ی ثبت و آثار آنها..... ۳۱۵
- ۱۴۳ - اعسار آپارتمان‌نشین بدهکار از پرداخت بدهی..... ۳۱۹
- ۱۴۴ - مسؤولیت تضامنی مالک و استفاده‌کننده در پرداخت هزینه‌های مشترک..... ۳۱۹
- ۱۴۵ - فرق «استفاده‌کننده» و «مستأجر» و سایر مسائل مرتبط..... ۳۲۰

- ۱۴۶ - عدم مسؤولیت مستأجر جدید در پرداخت بدهی مستأجر سابق..... ۳۲۲
- ۱۴۷ - وظیفه دفاتر اسناد رسمی در مورد هزینه‌های مشترک ساختمان..... ۳۲۲
- الف - صدور گواهی نامه - ۳۲۳
- ب - اعلام موافقت مدیر - ۳۲۳
- ۱۴۸ - تخلف سردفتر اسناد رسمی..... ۳۲۴
- ۱۴۹ - عدم مسؤولیت مالک جدید نسبت به بدهی مالک سابق..... ۳۲۵
- ۱۵۰ - چگونگی وصول هزینه‌های مشترک در ساختمانهای کمتر از سه واحد..... ۳۲۵
- ۱۵۱ - نحوه وصول هزینه‌های مشترک ساختمانی که آپارتمانهای آن تفکیک نشده..... ۳۲۶
- ۱۵۲ - داوری به جای دادگاه و اداره‌ی ثبت..... ۳۲۷
- ۱۵۳ - رسیدگی به دعاوی آپارتمان‌نشینان در شوراهاى حل اختلاف..... ۳۳۰

فصل چهارم - اداره‌ی امور ساختمان

- ۱۵۴ - اداره‌ی مجتمع با سیستم منظم و مدیران لایق..... ۳۳۳
- ۱۵۵ - مالکان مصمم..... ۳۳۴
- ۱۵۶ - مدیر (ان) مدبر..... ۳۳۴
- ۱۵۷ - سیستم منظم..... ۳۳۵
- ۱۵۸ - امکان اداره‌ی ساختمان در قالب شرکت تجاری..... ۳۳۷
- ۱۵۹ - تشکیل شرکت برای اداره‌ی مجتمع..... ۳۳۹
- ۱۶۰ - تعیین شرکت به عنوان مدیر مجتمع..... ۳۴۰
- ۱۶۱ - انواع شرکتهای تجاری..... ۳۴۰
- ۱۶۲ - ارکان شرکتهای تجاری..... ۳۴۱
- ۱۶۳ - اداره‌ی مجتمع به وسیله مالکانی که بیش از نصف زیر بنا را مالک‌اند..... ۳۴۱

۳۴۴.....	مبحث یکم - مجامع عمومی مالکان
۳۴۴.....	۱۶۴ - انواع مجامع عمومی.....
۳۴۵.....	۱۶۵ - صورتهای مختلف تشکیل مجمع عمومی عادی.....
۳۴۷.....	۱۶۶ - ضرورت تشکیل مجمع عمومی عادی نخستین.....
۳۴۸.....	۱۶۷ - طرز تشکیل مجمع عمومی عادی نخستین.....
۳۴۸.....	۱۶۸ - اراده‌ی تعدادی از مالکان آپارتمانها.....
۳۵۰.....	۱۶۹ - مفهوم «اکثریت مطلق» و «اکثریت نسبی».....
۳۵۲.....	۱۷۰ - ارسال دعوت‌نامه.....
۳۵۳.....	۱۷۱ - ارسال دعوت‌نامه از طریق پست سفارشی.....
۳۵۳.....	۱۷۲ - نشانی مالکان برای ارسال دعوت‌نامه.....
۳۵۴.....	۱۷۳ - ابلاغ دستی با اخذ رسید.....
۳۵۴.....	۱۷۴ - ضمانت اجرای عدم ارسال دعوت‌نامه به بعضی مالکان.....
۳۵۴.....	۱۷۵ - ذکر دستور جلسه در دعوت‌نامه.....
۳۵۵.....	۱۷۶ - اشخاص مجاز به حضور در جلسه.....
۳۵۷.....	۱۷۷ - مستأجر حق حضور در جلسه‌ی مجمع عمومی را ندارد مگر به عنوان نماینده‌ی مالک.....
۳۵۸.....	۱۷۸ - معرفی یک نفر نماینده از سوی شرکای یک آپارتمان.....
۳۵۹.....	۱۷۹ - رسمیت جلسه.....
۳۵۹.....	۱۸۰ - جلسه‌ی نخست.....
۳۵۹.....	۱۸۱ - جلسه‌ی دوم.....
۳۶۰.....	۱۸۲ - جلسه‌ی سوم.....
۳۶۱.....	۱۸۳ - حذف یک نوبت از جلسات مجمع.....
۳۶۱.....	۱۸۴ - طرز رأی‌گیری.....
۳۶۳.....	۱۸۵ - عدم محاسبه مساحت پارکینگ و انباری برای رسمیت جلسه.....

- ۱۸۶ - تنظیم صورت جلسه ۳۶۳
- ۱۸۷ - ابلاغ تصمیمات مجمع به شرکای غایب ۳۶۶
- ۱۸۸ - وظایف و اختیارات مجمع عمومی عادی نخستین ۳۶۷
- ۱۸۹ - تعیین رئیس مجمع ۳۶۸
- ۱۹۰ - انتخاب مدیر (یا مدیران) و خزانه دار ۳۷۰
- ۱۹۱ - تعداد مدیران ۳۷۱
- ۱۹۲ - انتخاب نوبتی و چرخشی مدیر(ان) ۳۷۲
- ۱۹۳ - انتخاب بازرسی قانونی نیست ۳۷۲
- ۱۹۴ - انتخاب مدیر از خارج ساختمان ۳۷۳
- ۱۹۵ - انتخاب خزانه دار ۳۷۳
- ۱۹۶ - اتخاذ تصمیم نسبت به اداره‌ی امور ساختمان ۳۷۴
- ۱۹۷ - تصویب بودجه‌ی ساختمان ۳۷۴
- ۱۹۸ - تعیین تاریخ سالانه‌ی مجمع ۳۷۵
- ۱۹۹ - تصویب اساسنامه‌ی ساختمان در صورت لزوم ۳۷۶
- ۲۰۰ - لزوم تشکیل مجمع عمومی عادی سالانه ۳۷۶
- ۲۰۱ - مسؤولیت تشکیل مجامع عمومی به عهده‌ی کیست؟ ۳۷۸
- ۲۰۲ - طرز تشکیل مجمع عمومی عادی سالانه ۳۷۸
- ۲۰۳ - وظایف و اختیارات مجمع عمومی عادی سالانه ۳۷۹
- ۲۰۴ - تعیین رئیس مجمع عمومی ۳۸۰
- ۲۰۵ - انتخاب مدیر و خزانه دار و رسیدگی اعمال آنها ۳۸۰
- ۲۰۶ - اتخاذ تصمیم نسبت به اداره‌ی امور ساختمان ۳۸۲
- ۲۰۷ - قوانین امری، قوانین تکمیلی ۳۸۴
- ۲۰۸ - ضابطه‌ی تشخیص قوانین امری از قوانین تکمیلی ۳۸۵

۳۸۷.....	۲۰۹ - ایجاد نظم برای زمان بازی کودکان در مجتمع
۳۸۸.....	۲۱۰ - تصویب گزارش مربوط به درآمد و هزینه‌های سالانه
۳۸۸.....	۲۱۱ - آثار حقوقی تصویب نشدن گزارش مالی
۳۹۰.....	۲۱۲ - تأمین دلیل
۳۹۱.....	۲۱۳ - الصاق بیلان مالی در ساختمانهای کوچک
۳۹۱.....	۲۱۴ - اهمیت گزارش مالی در ساختمانهای بزرگ
۳۹۲.....	۲۱۵ - اثر گزارش مالی در تعیین بودجه سالانه مجتمع
۳۹۲.....	۲۱۶ - تصویب بودجه توسط مجمع عمومی و تقسیم آن به وسیله مدیر(ان)
۳۹۴.....	۲۱۷ - غیرقابل اعتراض بودن مقدار بودجه ساختمان در مراجع قضایی
۳۹۵.....	۲۱۸ - ممنوعیت کنترل انفرادی دخل و خرج ساختمان
۳۹۷.....	۲۹۶ - ایجاد اندوخته برای امور ساختمان
۳۹۸.....	۲۲۰ - عدم استرداد اندوخته ساختمان به مالک قبلی
۳۹۸.....	۲۲۱ - نحوه‌ی مصرف اندوخته‌ی ساختمان
۳۹۹.....	۲۲ - نحوه‌ی انعقاد قراردادهای مهم ساختمان
۴۰۰.....	۲۲ - پرداخت تنخواه گردان به مدیر(ان)
۴۰۱.....	۲۲۵ - تصویب بازسازی تمام ساختمان
۴۰۲.....	۲۲۵ - انتخاب کارشناس جهت احراز فرسودگی ساختمان
۴۰۲.....	۲۲۶ - زمان تشکیل مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده
۴۰۴.....	۲۲۷ - لزوم تشکیل مجمع عمومی فوق العاده
۴۰۵.....	۲۲۸ - وظایف و اختیارات مجمع عمومی فوق العاده
۴۰۶.....	۲۲۹ - انتخاب جانشین (یا جانشینان) مدیر
۴۰۶.....	۲۳۰ - استعفای مدیر یا مدیران
۴۰۷.....	۲۳۱ - فوت مدیر یا مدیران

- ۴۰۷..... ۲۳۲ - عزل مدیر یا مدیران
- ۴۰۷..... ۲۳۳ - سوءاستفاده مالی مدیر(ان)
- ۴۰۸..... ۲۳۴ - حجر مدیر یا مدیران
- ۴۱۰..... ۲۳۵ - تجدید انتخابات هیأت مدیره
- ۴۱۲..... ۲۳۶ - اهمیت ترکیب هیأت مدیره
- ۴۱۲..... ۲۳۷ - انتقال آپارتمان توسط مدیر و ابقا بر مدیریت
- ۴۱۳..... ۲۳۸ - اعضای علی البدل هیأت مدیره
- ۴۱۵..... ۲۳۹ - نحوه تشکیل مجمع عمومی فوق العاده
- ۴۱۵..... ۲۴۰ - احترام به رأی اکثریت و مصوبات مجمع عمومی
- ۴۱۹..... ۲۴۱ - آثار حقوقی مصوبات مجمع عمومی
- ۴۲۰..... مبحث دوم - مدیر یا هیأت مدیران
- ۴۲۰..... ۲۴۲ - انتخاب مدیر یا هیأت مدیران
- ۴۲۱..... ۲۴۳ - وظایف و اختیارات مدیر قائم به شخص است
- ۴۲۲..... ۲۴۴ - مدیریت اشخاص حقوقی
- ۴۲۳..... ۲۴۵ - معایب انتخاب مدیر از میان مالکان
- ۴۲۴..... مبحث سوم - وظایف و اختیارات مدیر
- ۴۲۴..... ۲۴۶ - طرح بحث
- ۴۲۴..... ۲۴۷ - حفظ و اداره‌ی ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی
- ۴۲۵..... ۲۴۸ - عدم تفویض مدیریت به اشخاص ثالث
- ۴۲۶..... ۲۴۹ - بیمه کردن بنا در مقابل آتش سوزی
- ۴۲۷..... ۲۵۰ - اعلام میزان هزینه‌ها به شرکا
- ۴۲۸..... ۲۵۱ - استخدام دربان یا سرایدار
- ۴۲۹..... ۲۵۲ - تعیین سهم هزینه‌های مشترک واحدها

۴۳۰	..... رسیدگی به اعتراض شرکا
۴۳۰	..... رؤیت و بررسی برگ نمایندگی شرکا
۴۳۲	..... نگهداری صورت جلسات مجامع عمومی
۴۳۳	..... ابلاغ تصمیمهای مجامع عمومی به شرکای غایب
۴۳۳	..... ارسال اظهارنامه به مالکان بدهکار
۴۳۶	..... خودداری از دادن خدمات به مالکان بدهکار
۴۳۷	..... تقاضای صدور اجرائیه یا طرح دعوا برای وصول مطالبات
۴۳۸	..... شکایت از متصرف بدهکار جهت قطع خدمات دولتی
۴۳۹	..... دادن گواهی تسویه حساب به دفترخانه‌ها
۴۳۹	..... قبول پرداخت بدهی‌های معوقه مالک از خریدار آپارتمان
۴۴۰	..... درخواست انتخاب کارشناسان از وزارت مسکن و شهرسازی
۴۴۰	..... بازسازی ساختمان پس از تصویب مجمع عمومی
۴۴۱	..... درخواست تخلیه واحد خودداری کننده از بازسازی ساختمان
۴۴۱	..... جبران خسارات ناشی از آتش سوزی ساختمان
۴۴۳	..... سایر وظایف محوله از سوی مجمع عمومی
۴۴۳	..... مبحث چهارم - پایان مأموریت مدیر
۴۴۳	..... شرح پایان مأموریت مدیر (یا هیأت مدیران)
۴۴۳	..... عدم انتخاب مجدد مدیر
۴۴۴	..... استعفای مدیر
۴۴۴	..... فوت مدیر
۴۴۴	..... عزل مدیر
۴۴۵	..... حجر مدیر
۴۴۵	..... تغییر ترکیب اعضای هیأت مدیره

- ۲۷۵ - مدیریت مشارکتی..... ۴۴۶
- ۲۷۶ - عدالت در رفتار مدیران..... ۴۴۷
- مبحث پنجم - خزانه‌داری..... ۴۴۸
- ۲۷۷ - خزانه‌دار و وظایف او..... ۴۴۸
- ۲۷۸ - تهیه گزارش مالی سالانه..... ۴۴۹
- ۲۷۹ - پیش‌بینی درآمد و هزینه‌های سالانه..... ۴۴۹
- ۲۸۰ - نگهداری اسناد مالی..... ۴۵۰
- ۲۸۱ - مدیریت مالی در ساختمانهای کوچک..... ۴۵۱

فصل پنجم - بازسازی ساختمان

- ۲۸۲ - عمر ساختمان..... ۴۵۳
- ۲۸۳ - لزوم بازسازی ساختمان..... ۴۵۸
- ۲۸۴ - فرسودگی کلی ساختمان..... ۴۵۸
- ۲۸۵ - چگونگی بازسازی ساختمان..... ۴۶۰
- ۲۸۶ - تشخیص اولیه بازسازی ساختمان..... ۴۶۰
- ۲۸۷ - انتخاب سه نفر کارشناس رسمی دادگستری برای تشخیص بازسازی..... ۴۶۲
- ۲۸۸ - نقش وزارت مسکن و شهرسازی در انتخاب کارشناسان..... ۴۶۳
- ۲۸۹ - تأمین مسکن استیجاری برای مالکان مخالف بازسازی..... ۴۶۴
- ۲۹۰ - حکم دادگاه مبنی بر تجویز بازسازی ساختمان..... ۴۶۵
- ۲۹۱ - امکان ابطال مصوبه‌ی مجمع عمومی در مورد بازسازی ساختمان..... ۴۶۷
- ۲۹۲ - ضرورت رسیدگی فوری دادگاه در مورد بازسازی ساختمان..... ۴۷۰
- ۲۹۳ - دستور قضایی جهت تخلیه آپارتمان مخالف بازسازی..... ۴۷۱
- ۲۹۴ - انتقاد از تبصره (۲) ماده ۱۳ قانون..... ۴۷۲

۴۷۴.....	۲۹۵ - هزینه‌های بازسازی ساختمان.....
۴۷۴.....	۲۹۶ - هزینه‌های مربوط به احداث ساختمان.....
۴۷۴.....	۲۹۷ - اجور پرداخت شده برای مسکن استیجاری.....
۴۷۵.....	۲۹۸ - نحوه‌ی استیفای سهم مالک بدهکار و اجور مسکن او.....
۴۷۵.....	۲۹۹ - طریقه‌ی سهل بازسازی ساختمان.....
۴۷۶.....	۳۰۰ - ضرورت اصلاح قانون در مورد بازسازی ساختمان.....
۴۷۶.....	۳۰۱ - فروش آپارتمان از سوی مخالفان بازسازی به موافقان.....
۴۷۶.....	۳۰۲ - انهدام کلی ساختمان و نحوه‌ی بازسازی آن.....
۴۷۷.....	۳۰۳ - انهدام چند طبقه از ساختمان و چگونگی بازسازی آن.....
۴۷۹.....	ضمائم.....
۴۸۶.....	بخش اول - قسمت‌های مختلف ساختمان.....
۴۸۸.....	بخش دوم - اداره‌ی امور ساختمان.....
۴۹۵.....	فهرست منابع و ماخذ.....

«مقدمه»

خوراک و پوشاک و مسکن را اولین نیازهای بشر می‌دانند و اخیراً بهداشت و آموزش و امنیت نیز بدانها افزوده شده است. از میان نیازهای اولیه بالا، مسکن دارای اهمیت بسزایی است، زیرا هزینه تأمین و تولید آن نسبت به دیگر نیازهای اولیه، به مراتب بیشتر است. تقریباً در همه دنیا تهیه مسکن به لحاظ هزینه‌ی گران آن، معضلی است که گریبانگیر اکثر مردم و دولتهای جهان است. علت آن این است که: در اثر پیشرفتهای مادی و معنوی قرون اخیر، زندگی انسان به طور قابل توجهی بهبود و نرخ رشد جمعیت به طور بی‌سابقه‌ای افزایش یافته است. طبیعتاً مشکلات انسان در بُعد غذا و مسکن نیز به تدریج ظاهر شده و از طرفی محدودیتهای امکانات شهری از قبیل زمین، حمل و نقل، سوخت، آب، برق، حیابان، اماکن تفریحی، فرهنگی، آموزشی و از همه مهمتر کاهش درآمد خانوارها باعث شده که شهرها از حالت افقی به صورت عمودی گسترش یابد و به جای احداث خانه‌ها و ویلاهای یک یا دو طبقه که لزوماً باعث گسترش افقی شهرها می‌شود، آپارتمانهای چند طبقه، بل، برجهای عظیم سر به فلک کشیده، ساخته شود.

اصولاً همه باید مسکن مناسب داشته باشند و مسکن مناسب باید به ابعاد مختلف نیازهای انسانی توجه کند. در کشور ما نگاه کمی و کالبدی به مسکن وجود دارد که البته از مقولات اساسی است، اما مسکن در درجه‌ی نخست یک مقوله‌ی اجتماعی و اقتصادی است که باید منطبق با فرهنگ جوامع و پاسخگوی نیاز انسان باشد. لذا در هر جامعه‌ای با توجه به ویژگیهای فرهنگی آن، تعریف «مسکن مناسب» متفاوت خواهد بود.

امروزه در بسیاری از ساختمانهای مسکونی توجهی به ویژگیهای فرهنگی و اجتماعی مردم نشده است. به طور مثال بسیاری از مردم در ایران میلند مراسم ازدواج

و ختم را در خانه های خود برگزار کنند اما اغلب آپارتمانهای مسکونی ما فعلاً نمی تواند پاسخگوی این نیازها باشد، در حالی که می توان از مجموعه های مسکونی، فضاهایی برای انجام این نوع مراسم و پاسخگویی به نیاز خانواده ها پیش بینی کرد. کوچک شدن واحدهای مسکونی برای افزایش قدرت خرید خانوارها یک الزام اقتصادی است اما نباید منجر به بی توجهی به نیازهای اساسی انسانها در مسکن شود. به نظر می رسد در هیچ نقطه ای از جهان، انسانها به زندگی در واحدهای کوچک تمایل نداشته و تحت تأثیر فشارهای اقتصادی و اجبارهای ناشی از صنعتی شدن، زندگی در برجها و مجموعه های مسکونی را می پذیرند در حالی که اگر بتوانند سعی می کنند در خانه های ویلایی بزرگ زندگی کنند.

توسعه نیافتگی و فشارهای اقتصادی سبب شده بسیاری از خانواده ها به مسکن بزرگتر و با کیفیت بهتر فکر نکنند. از طرف دیگر تولیدکنندگان خصوصی و مجموعه های دولتی نیز نگاه سودجویانه به مسکن داشته و تنها به فکر درآمد بیشتر از ساخت و سازها هستند. حتی این نگاه سودجویانه به معماران و مهندسان ساختمان هم نفوذ کرده و سبب بی توجهی آنها به ویژگیهای فرهنگی و اقلیمی شده است.

آنچه در بازار به عنوان مسکن عرضه می شود نیز انتخاب گسترده ای پیش روی خانواده ها نمی گذارد چرا که به توان مالی آنها توجه نمی شود. در گذشته توجه به کیفیت مسکن از دل مشغولیهای مردم بود اما امروزه ذوق و دقت خانواده ها تحت تأثیر فشارهای مالی کاهش یافته و آنها فقط سعی می کنند خود را با این مشکل از مسکن تطبیق دهند که می تواند انواع تنشهای جسمی و روحی را برای آنها به دنبال داشته باشد.

رفته رفته آن کوچه های تنگ و باریک و آشتی کنان جای خود را به راه پله های بلند و تاریک و آسانسورهای تمیز و خراب و نیمه خراب تغییر داده است. متأسفانه چون این آپارتمانها و برجها در ایران بدون مطالعه ای اصول شهرسازی ساخته می شوند، موجب

ازدحام جمعیت عظیم در برخی از شهرها و باعث تردد فشرده و طاقت فرسا در خیابانها می‌شود.

اینک بسیاری از مردم در شهرهای بزرگ از آپارتمان به عنوان محل سکونت یا کار خود استفاده می‌کنند. بنابراین، آپارتمان و آپارتمان‌نشینی را می‌توان از مظاهر تمدن جدید دانست که چون دیگر محصولات تمدن نوین در کشورهای جنوب (جهان سوم)، مانند وصله‌ی ناجوری در میان بافت بومی و سنتی، چهره خود را نشان داده است.

در کشور ما، آپارتمان‌نشینی سابقه‌ی زیادی ندارد و به لحاظ توسعه نیافتگی صنعتی، علمی، و اقتصادی و سیاسی همپای دیگر کشورهای پیشرفته جهان، از یک سو و وسعت خاک کشور ایران نسبت به جمعیت آن از سوی دیگر، بیشتر مردم سکونت در خانه‌های ویلایی را به سکونت در آپارتمانها ترجیح می‌دهند.

در ایران، آپارتمان‌نشینی بیشتر در تهران تمرکز یافته و شهرهای بزرگ و مراکز استانها کم‌کم وارد این وادی شده‌اند. در حالی که در شهرهای کوچک تقریباً اثری از آپارتمان‌نشینی نیست و سکونت در خانه‌های قدیمی و سنتی رواج کامل دارد.

از این است که از عمر قانون مربوط به آپارتمانها^۱ بیش از پنجاه سال نگذشته و هنوز بسیاری از آپارتمان‌نشینان با «فرهنگ آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی» آشنایی کافی ندارند. متأسفانه اکثر آپارتمان‌نشینان کمتر به مقررات آپارتمانی توجه می‌کنند و برخی با همان دید سنتی «چهار دیواری، اختیاری» اهمیتی بدان مقررات قائل نیستند. تا زمانی که کتاب حاضر توسط حقیر تألیف نیافته بود و قانون از دید حیل عظیمی از مردم پنهان بود اختلافات آپارتمان‌نشینی بی‌شمار و آسایش و آرامش ساکنین آنها روزافزون بود. اما پس از تألیف کتاب «حقوق مالکین آپارتمانها» که چند دوره تجدید چاپ شده و با مطالعه آن توسط آپارتمان‌نشینان و مدیران آپارتمانها خوشبختانه مشاهده می‌شود که روند اختلافات رو به کاهش است و در اثر آشنایی با روح مقررات

۱- قانون تملک آپارتمانها (مصوب ۱۳۴۳).

آپارتمانی رفته رفته اشتیاق مردم به دانستن «بایدها و نبایدها»ی قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه‌ی اجرایی آن روزبروز بیشتر می‌شود. زیرا، مردم دریافته‌اند که اساساً مسکن تنها مکانی است که انسان پس از تلاش و تکاپو و جنب و جوش فراوان در بیرون از منزل، باید با خاطری آسوده و خیالی راحت و دور از جار و جنجال به تفریح و استراحت بپردازد تا خود را برای تلاش بعدی مهیا سازد.

اصولاً ساختار قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه‌ی اجرایی مربوط، با این که در دهه‌ی چهل مصوب شده، ولی طوری تنظیم گردیده که رأی اکثریت ملاک اداره‌ی ساختمان است. البته این امر طبیعی است زیرا زندگی جمعی جز با رأی اکثریت اداره نمی‌شود و این ساختار در واقع ساختاری دمکراتیک و مردم سالارانه است. از این روی، مشارکت اهالی ساختمان جهت اداره‌ی امور آن از هر حیث، از جمله تحمل آرای مخالف و احترام به نظر اکثریت از لوازم این قانون به طور اخص، و از لوازم زندگی جمعی به طور اعم شمرده می‌شود. می‌توان گفت: تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری در مورد راهکارهای اداره‌ی مجتمع آپارتمانی خود به خود، نوعی نهاد مدنی است که باید در آن به تمرین دمکراسی پرداخت.

پس می‌توان چنین گفت: ساختمان باید محل تمرین مردم‌سالاری و مدیریت آن فرصتی برای مدیریت جمعی باشد چندان که مدیران به خوبی بر مالکان آپارتمانها مدیریت کنند و اهالی نیز ناظران تیزبینی بر اعمال مدیران خود باشند. کسی که برای آسایش و آرامش خود در منزل خویش احساس مسؤولیت کند ناگزیر است در اداره‌ی مجموعه‌ی آپارتمانی خود کوشا باشد چه آنهایی که خود را صاحب صلاحیت اداره‌ی مجموعه می‌دانند و چه آنان که مدیر یا مدیران مجموعه را انتخاب می‌کنند. بی‌تفاوتی و تعلل در این خصوص، حاکی از سهل‌انگاری در حفظ آسایش انسان در آپارتمان خویش خواهد بود. زیرا، در اثر بی‌تفاوتی ممکن است اشخاصی مدیریت مجتمع را به عهده گیرند که صلاحیت اداره‌ی آن را نداشته باشند در نتیجه مدیران نالایق با تصمیمات خام و غیر مدبرانه، محل آسایش سایرین باشند.

به همین خاطر، مطالعه‌ی قانون تملک آپارتمانها و آیین‌نامه‌ی اجرایی آن و مطالعه‌ی کتاب حاضر را برای همه‌ی کسانی که زندگی یا اشتغال در آپارتمانها را اختیاراً یا اجباراً برگزیده‌اند، به شدت توصیه می‌کنم. چرا که، این امر نه تنها آغازی برای رفاه خویش در منزل و محل کار، بل که شروعی برای مشارکت فعال در اداره‌ی امور جمعی می‌باشد.

توجه شود که نباید از قانون تملک آپارتمانها توقع بیش از حد داشته باشیم به این معنا که هر چه در مجموعه‌ی آپارتمانی اتفاق افتاده راه حل آن را در آن قانون بیابیم. به هیچ وجه این توقع به‌جا نیست بدین دلیل که، بسیاری از امور، هیچ ربطی به قانون یاد شده ندارد ولو این که در داخل و محیط مجتمع آپارتمانی اتفاق افتاده باشد. مثلاً این که در ساختمان یا مجموعه‌ی مسکونی یا غیرمسکونی عده‌ای به عناوین مختلف ایجاد مزاحمت می‌کنند یا خسارت‌هایی به خودروی افراد در پارکینگ وارد می‌سازند یا کسی آپارتمانی را با سند عادی (قولنامه - مبیعه‌نامه) خریده و فروشنده از تنظیم سند رسمی خودداری می‌کند یا کفش برخی افراد از راه پله به سرقت می‌رود و اموری از این قبیل، هیچ‌گونه ربطی به قانون تملک آپارتمانها ندارد. آنها قوانین مخصوص به خود را دارند که باید راه حل آنها را در قوانین جست. قانون تملک آپارتمانها صرفاً نحوه‌ی روابط و همزیستی افراد ساکن آپارتمانها را از حیث اداره‌ی امور مربوط مانند تأمین هزینه‌های مشترک و رعایت حقوق ساکنان و مدیران و در مواردی چگونگی بازسازی ساختمان و نحوه‌ی تعمیرات و تأمین انرژی کلی ساختمان و زیبایی و پاکیزگی محیط آن را در حیطة حکومت خود قرار می‌دهد. با این حال، در مواردی ناچاریم برخی از مسائل غیرمرتبط به قانون تملک آپارتمانها را فقط برای آگاهی خوانندگان گرامی از پاره‌ای مسائل حقوقی، در لابلای مطالب، عرضه کنیم.

شیوه‌ی ما در تألیف این کتاب به گونه‌ای است که تا حد ممکن مطالب را به طور ساده و عاری از هر نوع تکلف و پیچیدگی و بدون استفاده از واژه‌ها و کلمات و عبارات و جملات پرطمطراق و غامض بیان کنیم تا همه‌ی مردم بتوانند به راحتی مطالب را بخوانند و بفهمند. کوشش می‌کنیم حتا اصطلاحات حقوقی را برای آنان بشکافیم تا

بهره‌ای ولو کوچک از دانش حقوق برده باشند، هر چند این ساده‌سازی ممکن است دوستان حقوقدان ما را کمی ملول و خسته کند اما آرزو می‌کنیم که همه‌ی متخصصین علوم دیگر برای ارتقای فرهنگ عمومی جامعه، دانش خود را تا حدی که می‌توانند بی‌آلایش و ساده در اختیار همگان قرار دهند. این یک تلاش بزرگ برای پیشرفت و بهبود فرهنگ جامعه‌ی ماست که به شدت بدان نیاز داریم.

هر چند کوشش کرده‌ام که کتاب حاضر را تا جایی که امکان داشته، بی‌عیب و نقص عرضه کنم اما چون به خرد جمعی احترام وافر قائلم، بسیار خرسند خواهم شد که در صورت مشاهده هرگونه نقصی در آن، بنده را در رفع نواقص یاری رسانند. به قول مولانا:

کاین خردها چون مصابیح انور است بیست مصباح از یکی روشنتر است

ابراهیم اسماعیلی هریسی
تهران - ۱۳۸۹

نشانی مؤلف: تهران، سعادت‌آباد، بالاتر از میدان کالج، خیابان علی‌اکبر (دوازدهم)، پلاک ۱۸

واحد یک طبقه همکف تلفن ۲۲۳۷۸۱۳۰ - ۲۲۳۷۹۵۲۲

همراه: ۰۹۱۲۱۰۳۳۱۵۵ پست الکترونیکی: ebrahim_herisi@yahoo.com