

حقوق جامع
آپارتمان نشینی

تالیف

دکتر رضا پرتوی زاده

عضو هیئت علمی دانشگاه



مجمع علمی و فرهنگی مجد

سرشناسه	پرتوی زاده، رضا،
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
	.Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	حقوق جامع آپارتمان نشینی / رضا پرتوی زاده.
مشخصات نشر	تهران: مجد، ۱۳۹۴.
شابک	۳-۵۲۱-۱۹۳-۶۰۰-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
موضوع	آپارتمان‌ها-- قوانین و مقررات -- ایران
رده بندی کنگره	۱۳۹۴ ۴ پ ۴ / ۸۸۴ / ۴ KM
رده بندی دیویی	۳۴۶ / ۵۵۰۴۳
شماره کتابشناسی ملی	۴۰۴۵۷۸۷

هرگونه تکثیر، کپی، یا استفاده از کتاب بدون اجازه پدیدآورنده، یا ناشر خلاف قانون، شرع و اخلاق است.
 اردت تلف رایبه دفتر مرکزی «مجد» گزارش فرماید.

سوق جامع آپارتمان نشینی

تألف: دکتر رضا پرتوی زاده

انتشار: ۱۳۹۴

چاپ اول: ۱۳۹۵ تعداد: ۵۰۰ نسخه

حق چاپ محفوظ و منحصراً «مجد» است.

دفتر مرکزی:

تهران، میدان انقلاب، تقاطع خیابان وحید نظری ر ۱۲ فروردین، پلاک ۱۰۸

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۶۴۰۹۴۲۲ - ۶۶۴۲۱۱۱۱

شابک: ۳-۵۲۱-۱۹۳-۶۰۰-۹۷۸

ISBN: 978-600-193-521-3

شعبه فروردین: خیابان ۱۲ فروردین، مقابل تعمیرات، پلاک ۲۸۳، طبقه دوم تلفن: ۶۶۴۹۰۹۹۸
 شعبه اردیبهشت: خیابان اردیبهشت (میری جاوید)، تقاطع شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۷ تلفن: ۶۶۴۸۶۸۷۴

www.majdlaw.ir

E- mail: majdlaw92@gmail.com

سیستم اشتراک پذیری «مجد»:

ارسال پیامک حاوی نام و نام خانوادگی و شغل (در صورت تمایل) به شماره ۰۲۱۶۶۴۹۰۹۹۸
 فصلنامه حقوقی مجد با ارائه مقالات اساتید میرز حقوق کشور بطور منظم منتشر می‌شود.

فهرست مطالب

۷.....	مقدمه
۱۳.....	گفتار نخست: اصول و کلیات پیرامون آپارتمان نشینی
۱۳.....	الف. ویژگی ساخت و شکل گیری آپارتمان
۱۳.....	ب. تعریف آپارتمان
۱۴.....	ج. تفکیک
۱۵.....	گفتار دوم: مبانی حقوق آپارتمان‌ها
۱۵.....	الف. قسمت‌های مشاع ساختمان
۱۵.....	ب. قسمت‌های مشترک ساختمان
۲۳.....	ج. قسمت‌های اختصاصی ساختمان
۲۵.....	گفتار سوم: مباحث مالی حقوق آپارتمان
۲۵.....	الف. درآمد ساختمان
۲۵.....	ب. پرداخت وجوه از سوی مالکان
۲۶.....	ج. سود بانکی
۲۶.....	د. وجوه حاصل از فروش لوازم مستهلک ساختمان
۲۷.....	هزینه‌های مشترک
۲۷.....	الف. روش تعیین سهم مالکان از هزینه‌های مشترک
۳۰.....	ب. نحوه وصول هزینه‌های ساختمان
۳۵.....	گفتار چهارم: اداره امور ساختمان‌ها
۳۵.....	الف. مجمع عمومی
۳۵.....	ب. مدیریت ساختمان

- گفتار پنجم: بررسی اقداماتی در ساختمان که نیاز به مجوز ندارد ۳۹
- گفتار ششم: نکاتی چند در رابطه با خرید و اجاره آپارتمان ۴۱
- ملاحظات پایانی ۴۳
- ضمیمه ۴۷
- جموعه قوانین آپارتمان نشینی ۴۷
 این نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحیه‌های بعدی مصوب
 ۱۳۴۷/۲/۸ ۵۳
- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ ۶۰
- آیین نامه اجرایی قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ ۶۳
 قانون روابط موجر و مستاجر با اصلاحات و الحاقات بعدی مصوب
 ۱۳۶۲ ۶۸
- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۵۶ ۷۵
- آیین نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ ۸۹
- قانون مدنی ۹۱
- مراجع رسیدگی به دعاوی آپارتمان در تهران ۱۱۴
- نمونه اوراق قضایی دعاوی آپارتمان ۱۱۷
- منابع ۱۳۳

مقدمه

پیشینه (تاریخچه حقوق آپارتمان‌ها و آپارتمان‌نشینی)

گرچه آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در کشور ما از قدمت زیادی برخوردار نیست، اما الوصف تاریخ کوچکی دارد که آشنایی با آن اگر پرفایده نباشد قطعاً حال را پرفایده هم نخواهد بود.

هر پدیده نوپه‌وری که وارد زندگی جمعی انسان می‌شود بی‌تردید دارای منفعتی است و همه از آنها بر حسب طبیعت ذاتی خود طالب منافع بیشتریند. اگر این مطالبات برتری بری کسب منافع افزون‌تر، مبتنی بر ضوابط و قواعد حاضر نباشد، بی‌شک موجب تنش و فزون‌خواهی روز افزون و سیری ناپذیر عموم مردم خواهد بود که قضاوت‌های سلب‌آسایش، رفاه و امنیت انسان را فراهم نموده و همه را دچار حزن خواهد کرد. پس برای حل این معضل، لازم است قواعدی برای این پدیده نوپه‌ور وضع کرد تا منافع و رفاه همه آپارتمان‌نشینان تحت ضوابط قانونی حفظ و تامین گردد.

با احداث اولین مجموعه آپارتمانی در کوی شهر آرا (تهران) که کلنگ آن در روز پنج‌شنبه ۱۳۳۷/۲/۱۳ از طرف شرکت‌های شهرآرا در زمینی به وسعت بیش از یکصد هزار متر مربع به زمین زده شد و با انجام تدریجی عملیات ساختمانی و واگذاری آنها به خریداران، ضرورت تنظیم سند انتقال رسمی در دفتر اسناد رسمی و متعاقباً صدور سند مالکیت برای این واحدهای ساختمانی، احساس گردید چرا که قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۱۰ و اصلاحات و الحاقات بعد آن تا سال ۱۳۳۷ از لحاظ ثبتی حقوقی، جوابگوی این پدیده جدید نبود.

به علت خلاء قانونی، سازندگان و فروشندگان این آپارتمان‌ها، به ناچار مبادرت به تنظیم قوانین در این جهت نمودند، لیکن نتیجه‌ی آن انتقال مالکیت به خریدار نبود. به همین مناسبت، ثبت این قبیل معاملات مانند بیع، صلح، رهن و

هبه در دفتر املاک مقدور نمی‌گردید و از لحاظ مالی خریدار به حکم ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مالک آپارتمان موضوع سند رسمی تنظیمی شناخته نمی‌شد.

قسمتی از متن ماده ۲۲ قانون مذکور چنین است:

«همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا این که ملک مزبور را مالک رسمی آن به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. . .»

با نیت به این مقدمه، ضرورت داشت که برای حل این مشکل، یعنی ثبت و انتقال مالکیت آپارتمانی در دفتر املاک اداره ثبت چاره اندیشی شود.

در این راستا این اقدام تهیه صورت مجلس تفکیک بود تا بر مبنای درصد ثبت شده و شمار گدی قبالت احداثی در این پلاک، برای هر آپارتمان در دفتر اسناد رسمی از انتقال نظام سپس با تعیین پلاک فرعی بتوان آن را در دفتر املاک به ثبت رسانید.

تا سال ۱۳۴۱، تهیه صورت مجلس تفکیک نسبت به عرصه و در سطح اعمال می‌شد. از این سال به بعد موضوع تفکیک در ارتفاع، توجه دست اندرکاران را به خود جلب نمود، تا جایی که این نوآوری به انکس کارشناسان، مهندسی و نمایندگان دایره غرب ثبت تهران به منصفه ظهور کرد.

جهت درک روش تفکیک آپارتمان‌ها و نحوه تنصیم سند انتقال آنها در زمان فقدان قانون تملک آپارتمان‌ها و همچنین توضیح مبانی حقوقی ثبتی این گونه اسناد، ضروری است مثالی ذکر گردد.

در صورت جلسه تفکیکی ۴۷۵۹۲ مورخ ۱۳۴۱/۳/۱۷ دایره غرب ثبت تهران، دو سال قبل از تصویب تملک آپارتمان‌ها که تحت سند انتقال شماره ۷۱۹۱ به تاریخ ۱۳۴۵/۸/۲۰ در دفتر خانه شماره ۱۴۵ تهران مبنای صدور قرار گرفته، ملاحظه می‌شود:

اولا حقوق مالکان آپارتمان‌های مجاور تحتانی و فوقانی و دیوارهای مشترک و قائم بر یکدیگر، سقف و کف اشتراکی و عبور لوله‌های بخاری، آب باران، آب

مشروب و سیم برق و اف اف بر مبنای حقوق ارتفاعی مذکور در قانون مدنی، استوار شده است.

ثانیا مالک هر واحد برای حفظ حقوق دیگر مالکان، ضمن عقد خارج لازم، متعهد و ملزم شده که از محوطه و فضای اطراف ساختمان و مشرکات غیر از منظور مندرج در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال استفاده دیگری ننماید.

ثالثا استفاده از پشت بام‌ها را حتی به منظور نصب آنتن رادیو و تلویزیون، فقط محدود به رعایت عرف و عادت دانسته و از ایجاد هر گونه بنا یا اختلال در آن بر حذر داشته است.

ملاحظه می‌شود که در آن زمان نه فقط برای نحوه تفکیک و انتقال مالکیت آپارتمان‌ها، بلکه در خصوص نحوه تأمین منابع مالی و وصول این‌ها هم هزینه‌های مشترکات و بهره برداری، حفاظت، نگهداری و تعمیرات این قبیل ساختمان‌ها نیز، علیرغم وجود مالکین متعدد و اختلاف سلیقه‌ها، ضوابط مشخصی وجود نداشت، مگر مقررات فصل سوم از قانون مدنی در باب حقوق ارتفاقی نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور از مجاور از حیث حق العبور، حق المجرا، حق پنجره و روزنه و شبکه، حق الشرب، حق المنظر و حق فاسلاب که آن هم مستلزم انعقاد نوعی عقد ما بین طرفین یا رعایت عرف و عادت محل، بوده است.

بر طبق قاعده کلی، تعمیر ملک بر عهده مالک آن است و لذا قانون مدنی تأمین هزینه‌های لازم برای نگهداری یا تعمیر هر قسمت را در آن اختصاص به یک مالک دارد بر عهده مشارالیه گذارده و هزینه‌های قسمتهای مشترک یا مشاع را بر عهده مالکین ذی سهم و به نسبت استفاده یا سهمی که در آن مال یا مشرکات دارند، قرار داده است.

در قسمت‌های اختصاصی، ممکن نیست مالکی را مجبور به تقبل هزینه مرمت و تعمیر نمود (ماده ۲۸ ق. م). اما در قسمت‌های اشتراکی چنان چه دفع ضرر ممکن نباشد، مالک از طرف مقدمات صالحه، دارای جواز قانونی است (قاعده لاضرر).

بدیهی است، رعایت و اجرای این عموماًت قانونی یا قواعد کلی در مورد مالکین

مجتمع‌های آپارتمانی در عمل، مشکلات و ابهاماتی را همراه داشت. از این رو در جریان انجام کار ساختمانی بزرگترین پروژه آپارتمانی از محل اعتبارات ماده ۹۲ قانون بودجه سال ۱۳۴۰ و اعتبارات تخصیصی هیأت عمران بین المللی آمریکا در ایران، اصل چهار ترومن^۱، توسط بانک ساختمانی نحوه بهره برداری و نگهداری این مجموعه و حقوق و تکالیف آپارتمان‌ها به موضوع فوق العاده حائز اهمیتی تبدیل گردید.

برای حل مشکل، موضوع با هیأت عمران بین المللی آمریکا به میان گذارده شد و هیأت مذکور در جهت حل معضل، نامه ای به تاریخ ۱۳۴۲/۱/۱۸ خطاب به مدب عامل بانک ساختمان نوشت که متضمن پیشنهاد اعطای پنج بورس برای اعزام پنج نفر به آمریکا جهت اخذ تعلیمات ضروری برای راه اندازی و بهره برداری از هزار دستگاه آپارتمان‌های کهن بود. در این نامه توضیح داده شد که این افراد باید دارای شرایطی معین به این شرح باشند:

«یک نفر باید جهت مدیریت کلی پروژه (مجموعه) انتخاب گردد و این شخص باید دارای اطلاعات حقوقی و ساختمانی بوده و در امور اداری مدیریت نیز، سابقه داشته باشد.

نفر دوم باید به عنوان مدیر داخلی تحت تعلیم قرار گیرد و سوابقی هم در امر حساب و دقت‌داری داشته باشد. این شخص هم روزی با ساکنین منازل در

۱. ترومن نطق افتتاحیه دور دوم ریاست جمهوری خود را در ابتدای سال ۱۹۴۰ میلادی کرد. نطق افتتاحیه وی شامل چهار اصل سیاست خارجی ایالات متحده بود؛ ولی اصل چهارم آن بیش از باقی اصول شهرت یافت و عامل مهمی در گسترش سیاست خارجی و همچنین برنامه توسعه اقتصادی خارجی آمریکا شد. او در ۲۰ ژانویه ۱۹۴۹، پس از برشمردن سه اصل اول، درباره اصل چهارم چنین گفت: ما باید اقدام جدیدی راجع به قابل دسترس کردن مزایای پیشرفت‌های علمی و صنعتی برای بهبود و رشد کشورهای در حال توسعه انجام دهیم. بیش از نیمی از مردم جهان در شرایط بسیار بدی به سر می‌برند. غذای آنها کافی نیست و قربانی بیماری‌ها هستند. زندگی اقتصادی آنها ابتدایی و راکد است. فقر یک مشکل است و همه به خصوص مناطق مرفه را تهدید می‌کند و برای اولین بار در تاریخ بشر دانش و مهارت را در اختیار می‌گیرد تا به این مردم رنج کشیده کمک کند. (روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۱۹۶۰ به تاریخ ۸۸/۹/۱۲، صفحه ۳۲ (تاریخ اقتصاد))

تماس بوده و بایستی نسبت به مردم روحیه دوستانه داشته باشد. اشخاص سوم و چهارم باید به عنوان رئیس و معاون نگهداری و تعمیرات اماکن انتخاب و تحت آموزش قرار بگیرند. آنها عهده دار در عملیات روزانه - مراقبت - نگهداری، تعمیر و سرپرستی وضعیت عمومی کلیه پروژه خواهند بود. افراد مزبور باید مهندس و دارای سوابقی از عملیات نگهداری ساختمان باشند.

نفر پنجم که بهتر است از میان خانم‌ها انتخاب شود باید به عنوان مدیر فعالیت‌های اجتماعی که نباید با کارگر امور اجتماعی اشتباه گرفته شود، تحت تعلیم قرار گیرد. فعالیت‌های مربوط به نامبرده، شامل کمک به خانم‌های پروژه (مجموعه) در ارائه زمین بهتر زیستن، متشکل ساختن اطفال در بازی‌های دسته جمعی و تشویق ساکنین منازل استفاده از اوقات استراحت و بیکاری می‌باشد. «. به این ترتیب مشخص گردید که آپارتمان نشینی و حقوق و تکالیف ساکنین آپارتمان‌ها، نحوه اداره و نگهداری آنها برای مسئولین دولتی نیز امری ناشناخته بوده است.

بدین سبب، سرانجام کمیسیون تعیین مجلس شورای ملی لایحه، قانون تملک آپارتمان‌ها را که تحت شماره ۸۱۲، در تاریخ ۱۳۳۷/۸/۱۲ به مجلس تقدیم و رسیدگی و تصویب آن به تأخیر افتاده بود، تأسیس وزارت آبادانی و مسکن و ادغام بانک ساختمانی از سال ۱۳۴۲ و آن وزارتخانه را برپا گیری‌های این وزارت خانه و اعمال اصلاحات و نظرات نمایندگان بانک ساختمانی، پس از حدود ۶ سال وقفه پس از اصلاح ایراداتی که مجلس سنا به آن وارد نموده بود، در جلسه ۱۳۴۳/۲/۱ مورد رسیدگی قرار داد و پس از تأیید کمیسیون‌های دادگستری و آبادانی و مسکن در جلسه ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ به تصویب رسید. پس از قریب ۳۸ ماه آیین نامه ای اجرایی این قانون نیز آن وارد مجموعه قوانین کشور شد و اصلاحات و الحاقاتی نیز تدریجاً تا پایان سال ۷۶ در آن به عمل آمد.

مجموعه این اقدامات سبب گردید قانون مزبور نهایتاً به صورت متن حاضر مورد عمل و اقدام قرار گیرد.

در آخر از زحمات همکار عزیزم جناب آقای دکتر حسینی نیک مدیر محترم
انتشارات مجد تشکر و تقدیر می نمایم.
و درود خداوند و بندگان خاص او بر محمد و آل محمد(ص)
فلک الحمد ، حمدا دائما سرمدا یزید و لا یبید کما تحب و ترضی

والعاقبة للمتقين

رضا پرتوی زاده

بهمن ۹۴