

۱۳۵.۹۵۶

شماره ثبت

آپارتمان

(بررسی فقهی و حقوقی)

تألیف:

حاج آید فخار طوسی



مجمع علمی و فرهنگی مجد

www.ketab.ir

سرشناسه	: فخارطوسی، جواد
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: آپارتمان (بررسی فقهی و حقوقی) / تالیف جواد فخارطوسی.
مشخصات نشر	: تهران: مجد، ۱۳۹۴.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۳-۴۳۳-۹
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: ساختمان‌سازی -- قراردادها (فقه)
موضوع	: ساختمان‌سازی -- ایران -- قراردادها
موضوع	: عقود و ایقاعات (فقه)
موضوع	: آپارتمان‌ها -- قوانین و مقررات -- ایران
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۴ ف۳ ۲س BP۱۹۸/۷
رده بندی دیوبند	: ۲۹۷/۳۷۹
شماره کتابخانه ملی	: ۳۹۳۱۲۵۵

هرگونه تکثیر یا استفاده غیرمجاز از این کتاب بدون اجازه پدیدآورنده، یا ناشر خلاف قانون، شرع و اخلاق است.
 در صورت تمایل با دفتر مرکزی «مجد» گزارش فرمایید.

آپارتمان (بررسی فقهی و حقوقی)

تألیف: جواد فخارطوسی

انتشارات مجد

چاپ اول: ۱۳۹۴ تعداد: ۵۰۰ نسخه

حق چاپ محفوظ و منحصر «مجد» است.

دفتر مرکزی:

تهران، میدان انقلاب، خیابان وحید نظری، ساطع ۱۱، زرردین پلاک ۱۰۸

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۶۲۰۹۴۲۲ - ۶۶۴۶۳۳۰۶

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۳-۴۳۳-۹

ISBN: 978-600-193-433-9

شعبه فروردین: خیابان ۱۲ فروردین، مقابل تمزیرات، پلاک ۲۸۳، طبقه دوم تلفن: ۶۶۴۶۳۳۰۶
 شعبه اردیبهشت: خیابان اردیبهشت (منیری جاوید)، تقاطع شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۷، سن: ۶۶۴۶۳۳۰۶

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 مبرز حقوق کشور بطور منظم منتشر می‌شود.

فهرست مطالب

.....	مقدمه	۷
.....	بخش اول: مرحله پیش از ساخت آپارتمان	۱۳
.....	فصل اول: قرارداد مشارکت در ساخت	۱۹
.....	۱- تردید در قراردادی مستقل به نام قرارداد مشارکت:	۲۰
.....	۲- ابهام شرعی در قراردادهای مشارکت در ساخت از نظر آورده طرفین:	۳۲
.....	چک - فصل اول	۴۳
.....	فصل دوم: قرارداد سمان کاری و سفارش ساخت	۴۴
.....	موضوع پیمان کاری در قراردادهای آپارتمان سازی	۴۶
.....	چکیده فصل دوم	۶۶
.....	فصل سوم: پیش فروش آپارتمان ها	۶۷
.....	۱- ضرورت اذن سائرش کاء	۶۷
.....	۲- ضرورت معلوم بودن مورد معامله در پیش فروش ها	۷۴
.....	۳- ضرورت دریافت بهای مورد معامله در مجلس عقد	۷۶
.....	۴- ضرورت کلی بودن مبیع	۸۵
.....	چکیده فصل سوم:	۹۰
.....	بخش دوم: مرحله ساخت آپارتمان	۹۳
.....	فصل اول: ضوابط ساخت و ساز از نظر حقوق همسایگان	۹۵
.....	۱- ممنوعیت مزاحمت های غیر خسارتی به استناد دلیل لاضرر	۹۷
.....	۲- حفظ امتیازات خانه های همسایه	۱۰۹
.....	چکیده فصل اول	۱۳۰
.....	فصل دوم: مراعات حقوق عمومی در مرحله ساخت و ساز	۱۳۲
.....	۱- مالکیت معابر عمومی	۱۳۳
.....	۲- ضوابط ساخت و ساز با توجه به حقوق عامه در معابر:	۱۳۷
.....	۳- ضوابط ساخت و ساز از نظر مراعات قوانین و مقررات حکومتی:	۱۴۹
.....	۴- ضوابط ساخت و ساز از نظر حقوق خریداران	۱۵۸

۱۸۱	چکیده فصل دوم
۱۸۳	بخش سوم: مرحله بعد از ساخت
۱۸۶	فصل اول: فروش آپارتمان های ساخته شده
۱۸۶	۱- واگذاری وام آپارتمان
۱۹۳	۲- تملیک مشاع در کنار مفروز
۱۹۴	۳- تاثیر و پیدایش مالکیت تدریجی
۱۹۴	چکیده فصل اول
۱۹۶	فصل دوم: سایر قراردادهای واگذاری آپارتمان های ساخته شده
۱۹۶	۱- واگذاری وکالتی آپارتمان ها
۲۰۴	۲- واگذاری مشارکتی آپارتمان
۲۰۸	چکیده فصل سوم
۲۰۹	بخش چهارم: زندگی در آپارتمان
۲۱۲	فصل اول: مالکیت مشاع در آپارتمان
۲۱۲	۱- مفهوم مالکیت مشاع
۲۱۴	۲- مالک ملک مشاع
۲۱۶	۳- موضوع ملکیت مشاع
۲۱۸	۴- سبب پیدایش مالکیت مشاع
۲۲۹	۵- فضاهای مشاع داخل مجتمع های آپارتمانی
۲۳۴	چکیده فصل اول:
۲۳۶	فصل دوم: تعهدات ساکنان مجتمع های آپارتمانی
۲۳۶	۱- هزینه ها و پرداخت ها
۲۳۸	۲- همراهی با دیگران
۲۳۹	چکیده فصل دوم
۲۴۱	منابع

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمه

افرادی که از میان سالی عبور کرده اند وقتی به خاطرات کودکی خود مراجعه می‌کنند خانه های بزرگی را به یاد می‌آورند با حیاط و درخت و حوض و اتاق های بزرگ نشیمن و مهمانخانه و مطبخی در گوشه حیاط.

فامی فراخ و محیط فراهم آن خانه ها این امکان را می‌داد که افراد بیشتری از یک فامیل در کنار هم زندگی کنند و گاه دیده می‌شد که چند نسل در کنار هم به سر می‌برند پدر بزرگ و مادر بزرگ در کنار پدر و مادر و فرزندان و نوه ها...

نویسنده که در چنین خانه ای پای به دنیا گذارده به خوبی در خاطر دارد که بزرگی و فراخی آن خانه فقط در داخل نمایش داده نمی‌شد بلکه وقتی پای را از خانه بیرون می‌گذاشتیم کپه ها و خیابان هایی خلوت را مشاهده می‌کردیم که به خاطر پهنا و وسعت خانه هر موجود در کوچه ها و خیابان ها جمعیت کمتری را ساکن معابر شهری ساختند از آن رگه تمام یک طرف کوچه را عرض یا طول خانه ای به تنهایی می‌گرفت.

امروزه دیگر اثری از آن خانه ها وجود ندارد و ندرت و در گوشه و کنار شهرها آن هم به عنوان میراثی تاریخی به جای مانده از دوران گذشته.

تغییر الگوی زندگی شهری و تراکم بیش از حد جمعیت در شهرها سبب شد تا الگوی مسکن شهری نیز تغییر یابد و به جای خانه های بزرگ و خلوتی مجتمع های مسکونی با واحدهای آپارتمانی کوچک بنا شود.

پذیرش آپارتمان - که فرهنگستان زبان و ادب پارسی کلمه «ساکن» را برای معادل آن برگزیده است - به عنوان الگوی مسکن در شهرها، آثار و لوازمی را به همراه داشت که تن دادن به آن ها ناگزیر می‌نمود؛ از ساخت این واحدها گرفته تا ملازمات سلوک و زندگی افراد مختلف در کنار هم، گستره ای وسیع از این آثار و لوازم به شمار می‌آید.

پژوهش گری که به موضوع آپارتمان نشینی علاقه نشان می‌دهد می‌تواند آن را از زوایای مختلف مورد مطالعه قرار دهد و از نتایج این مطالعات در مسیر تدوین

یک الگوی صحیح و منطبق با نیازها بهره برد. اجتماع، فرهنگ، اقتصاد، مدیریت و... هر یک پنجره هایی هستند که می‌تواند به این بحث گشوده شود هم چنان که مطالعات فقهی و حقوقی نیز یکی از مهم ترین بررسی های است که می‌تواند در مورد این موضوع صورت گیرد.

اهمیت پژوهش فقهی و حقوقی در باب موضوع آپارتمان نشینی از آن رو است که نتیجه آن در جهت اصلاح قوانین مرتبط و نیز تدوین مقررات مورد نیاز قابل استفا، می‌باشد هم چنان که می‌تواند به عنوان یک منبع جامع و کامل مورد استفاده کسانی قرار گیرد که در حوزه تحقیقات مربوط به آپارتمان فعالیت می‌نمایند.

پیشینه تحقیق:

در زمینه تفقه آپارتمان، آثاری در قالب مقاله یا برخی تک نگاری ها ارائه شده است اما دو نقص اساسی در این آثار دیده می‌شود که نوشتار حاضر با هدف رفع آن دو نگارش یافته است.

اول: صاحبان بیشتر این تحقيقات صرفاً از منظر حقوقی و بررسی قوانین مرتبط به موضوع پرداخته و به کلی اغراض بحث و بررسی فقهی نوشته خود را سامان داده اند. عدم اهتمام نسبت به تهیه یک منبع فقهی که مشتمل بر بحث همه جانبه و مبتنی بر متد و سازوکار استنباط های فقهی باشد نقصان بزرگی بود که نویسندگان را به ورود در این عرصه وادار ساخت.

۱- در نظر فقهای ما، دریافت قوانین و احکام شرعی، همانند هر تلاش علمی و دستاوردی، قاعده‌مند است و به پیروی از روش‌هایی نیاز دارد که بدون آن، نمی‌توان حکم به دست آمدن را حکم شرعی تلقی کرد. اصولاً هر دانشی، مبتنی بر قاعده و روشی است که تنها با اعمال آن روش، می‌تواند به نتیجه مطلوب از آن دانش، دست یافت. از این رو، یکی از مقدمات هر دانشی، روش‌شناسی یا همان متدولوژی ویژه آن است. برای نمونه، معادلات ریاضی را نمی‌توان با روش آزمون و خطا - که در علوم تجربی متداول است -، حل کرد. همچنین در دانش‌های تجربی، با تحلیل ذهنی - که در علوم عقلی کاربرد دارد -، نمی‌توان راه به جایی برد. بدیهی است که اگر از این اصل تخطی شود و در یک دانش، از روش دانشی دیگر، بهره گرفته شود، نتیجه‌ای به دست نمی‌آید و اگر نظر یا نظریه تازه‌ای هم به ذهن برسد، پذیرفته نخواهد شد. دانش فقه نیز از این قاعده برکنار

دوم: در برخی از این تحقیقات دیده می‌شود که علاوه بر نادیده گرفتن جنبه فقهی مباحث، فقط بخشی از مسائل مرتبط با آپارتمان نشینی مورد توجه قرار گرفته و تلاشی در جهت ارائه یک پژوهش جامع در زمینه همه مباحث مرتبط با این موضوع، صورت نپذیرفته است. این نقص تا حد زیادی معلول آن است که پاره ای از نویسندگان در ضمن مباحث دیگر (مثل حقوق اموال و مالکیت) به موضوع آپارتمان گریزی زده اند و روشن است که امکان ارائه بحث همه جانبه در باب این موضوع وجود نداشته است.

سوم: نیاز به گفتن ندارد که آثار مزبور به دلیل دو نقیصه ای که یاد گردید؛ نمی‌توانند در اصلاح و یا تدوین قوانین نقش تاثیرگذاری داشته باشند.

با توجه به آن چه گفته شد نویسنده در این اثر کوشید تا ضمن پرداختن همه جانبه به موضوع، منظری فقهی و با اعمال روش استنباط مباحث را پی گیری نماید.

قلمروی تحقیق.

در اشاره ای گفتیم که عمرو، بحث، اختصاص به قسمتی خاص از مباحث مرتبط با آپارتمان ندارد؛ از این رو خاسته اید انتظار آن را داشته باشد که آن چه را در همه مراحل - پیش از ساختن، فروش، نحوه تملک، و زندگی در آپارتمان - به این موضوع مرتبط می‌باشد، در این نوشتار مطالعه نماید.

روش تحقیق:

این نوشته بر مباحث فقهی متمرکز است. در این زمینه عموماً به نقل و گزارش آرای فقهاء اکتفاء نشده است بلکه نویسنده - که تهیه یک منبع جامع به منظور ارائه الگوی مورد نظر شریعت در زمینه آپارتمان نشینی را مد نظر داشته است - در ضمن نقل و گزارش آرای فقهاء، به نقد و تحلیل این آراء نیز می‌پرداخت. دامنه بحث را مبتنی بر متد استنباط های فقهی تا گزینش رأی مختار (هر چند منصف با مشهور) می‌گستراند. از این رو تاکید می‌شود که نظرات فقهی شخص نویسنده (که

نیست و برای رسیدن به نتایج نو در عرصه احکام شرعی، نمی‌توان روش علمی دانش فقه را کنار گذاشت و به بحث و بررسی موضوعات پرداخت. از این رو باید تلاش کنیم که با نگاهی فقیهانه و با به کارگیری روش های مقبول در اجتهاد و استنباط احکام، به تحلیل و تبیین گزاره های مورد بحث بپردازیم.

اغلب با هدف بن بست شکنی و حرکتی رو به جلو در زمینه معرفی الگوی آپارتمان نشینی مورد نظر شرع ارائه گردیده است) درجای جای کتاب به چشم می‌خورد که در مواردی بی سابقه و مخالف با نظرات رائج می‌باشد.

در نتیجه می‌توان گفت: روش کاردر این پژوهش، توصیفی تحلیلی همراه با ارائه نظرات اختصاصی مؤلف می‌باشد.

تذکر این نکته ضرورت دارد که در بخش‌های زیادی از این کتاب، خواننده نقش تحقیقات و مطالب فقهی را بسیار پررنگ تر از مباحث حقوقی و نقد و بررسی قوانین خواهد یافت این امر، معلول آن است که از یک سو در این بخش‌ها قانون ویا تفسیر حقوقی قابل ذکر وجود ندارد و از دیگر سو هدف نویسنده بر آن بوده که از دل منابع فقهی و با نگاه به روشی که معمولاً فقهاء برای استنباط و اجتهاد به کار می‌گیرند نتواند الگوهای مختلفی را در همین موارد نبود یا سکوت قوانین، ارائه نماید.

سرفصل‌های تحت‌مبحث:

مجموعه حاضر به چهار بخش تقسیم شده است. در ذیل هر بخش، مباحث در قالب فصل‌هایی سامان یافته‌اند.
بخش اول: مرحله پیش از ساخت آپارتمان (تحلیل فقهی حقوقی قراردادهای رائج مرتبط با آپارتمان)

فصل اول: قرارداد مشارکت در ساخت؛

فصل دوم: قرارداد پیمان کاری و گذاری ساخت آپارتمان پیمان کاران؛

فصل سوم: قرارداد پیش فروش آپارتمان؛

بخش دوم: مرحله ساخت آپارتمان؛

فصل اول: ضوابط ساخت و ساز از نظر حقوق همسایگان؛

فصل دوم: مراعات حقوق عمومی در مرحله ساخت و ساز؛

بخش سوم مرحله بعد از ساخت؛

فصل اول: واگذاری آپارتمان ساخته شده؛

فصل دوم: سایر قراردادهای واگذاری آپارتمان‌های ساخته شده؛

بخش چهارم: زندگی در آپارتمان؛

فصل اول: مالکیت مشاع در آپارتمان‌ها؛

فصل دوم: تعهدات ساکنان مجتمع‌های آپارتمانی؛

نویسنده در هر قسمت که ضرورت داشته باشد ابتدا الگویی را که براساس مراجعه به آموزه های فقهی و روائی به دست آورده است ارائه می نماید و سپس می کوشد تا دلائل و شواهد اثبات کننده الگوی مزبور را به صورت مستدل و فنی به بحث بگذارد.

در مواردی، الگوی ارائه شده از سوی نویسنده، با آن چه که امروزه مشاهده می گردد تفاوت چشمگیر دارد. از باب مثال وقتی که خواننده به الگوهای ارائه شده در حله ساخت و ساز نظر می اندازد نه تنها تفاوت این الگوها با رویه رائج را مشاهده می کند بلکه گاه دچار تعجب شده و مراعات و اجرای این الگوها را سخت و دشوار و یا حتی غیر عملی می بیند. باید بدانیم که این شگفتی و غرابت، نه به خاطر اغراق آمیزی یا غرض منکر بودن الگوهای مورد نظر، بلکه معلول خو گرفتن با مدل های ائمه و عادت نمودن به سبک زندگی شهری فعلی می باشد و اگر پیش از آن، الگوهای فاضل خاوری استخراج از دل منابع اسلامی در میان ما غالب گردیده بود، وضعیت به گونه ای دیگر رقم می خورد.

هنر این نیست که به آن چه در انجمن می دهیم عادت کنیم و آن چه را که در ورای این عادت ها قرار داشته ایم، همانا دین ما سازگارتر، و برست ها و سبک زندگی مورد نظر شریعت منطبق تر می کنیم. هنر این است که با بازگشت به اصول خودی، الگوهای خودی را به دست آورده و عملی سازیم، کاری که نه تنها در زمینه ساخت و ساز و زندگی شهری بلکه در همه زمینه ها باید صورت داد.

«کاشانه اسلامی» باید آن چنان باشد که در عرصه ایط و قواعد شرعی مقرر می دارد. این که سبک زندگی آپارتمانی فعلی ما مطابقت با این الگو دارد یا نه موضوع دیگری است که نباید باعث سستی پژوهشگران در کاشانه است. تراج و ارائه الگوهای اسلامی گردد. ما می توانیم «الگوی اسلامی آپارتمان» را با دین ما امروز پیشنهاد کنیم و ادعا نماییم که در این الگو حقوق همه کسانی که در مجتمع های آپارتمانی به سر می برند در همه مراحل و سطوح به جد مد نظر قرار می گیرد و هر چیز در جای خود دیده می شود.

در پایان نویسنده بر خود لازم می‌داند مراتب سپاس و قدردانی خود را از مدیریت محترم انتشارات مجد و همکاران ارجمندشان ابراز دارد که اسباب چاپ و انتشار این اثر را فراهم ساختند و از همگان انتظار دارد تا نقدهای سازنده و سودمندشان را از او دریغ نکنند.

جواد فخارطوسی

j.fakhar.@gmail.com

www.ketab.ir