

نکات کلیدی و کاربردی

مقررات و فرهنگ آپارتمان‌نشینی

به انضمام

مقررات و آیین‌نامه اجرایی و اصلاحات قانون تملک
آپارتمان‌ها، نظریه کارشناسی، آراء قضایی، نظریه‌های مشورتی،
دادگستری، کانون سردفتران، شهرداری‌ها، بخش‌های ثبتی و...

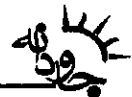
پدیدآورندگان

عباس بشیری

مهناز کشتکار (زیارانی) عیسی شعبانی (زیارانی)

وکلاء دادگستری

انتشارات جاودانه



سرشناسه : بشیری، عباس، ۱۳۴۷-، گردآورنده
عنوان قراردادی : ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور : نکات کلیدی و کاربردی مقررات و فرهنگ آپارتمان‌نشینی به انضمام... /
پدیدآورندگان: عباس بشیری، مهناز کشتکار (زیارانی)، عیسی شعبانی (زیارانی)
مشخصات نشر : تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری : ۲۰۸ ص.
شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۲۵۶-۱
وضعیت فهرست‌نویسی : فیپا
موضوع : آپارتمان‌ها - - قوانین و مقررات - - ایران
شناسه افزوده : کشتکار، مهناز، گردآورنده
شناسه افزوده : شعبانی، عیسی، گردآورنده
رده‌بندی کنگره : KMHA۸۸۴/۱۲ب۵۴ ۱۳۹۲
رده‌بندی دیویی : ۳۴۱/۵۵۰۴۳
شماره کتابشناسی ملی : ۱۶۴۷۲۷

عنوان کتاب: نکات کلیدی و کاربردی مقررات و فرهنگ آپارتمان‌نشینی
پدیدآورندگان: عباس بشیری، مهناز کشتکار (زیارانی)، عیسی شعبانی (زیارانی)
ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل
ناظر فنی: امین لشکری
نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۲
قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه
قیمت: ۶۰۰۰۰ ریال
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۲۵۶-۱

[http:// www.junglepub.org](http://www.junglepub.org)
[email:// Info@junglepub.org](mailto:Info@junglepub.org)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰
۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

پیشگفتار

در کتاب حاضر قصد تفسیر و توضیح مباحث تئوری آپارتمان را نداریم بلکه آنچه به‌عنوان مشکل و معضل برای مردم بوده، و منجر به اختلافات و مباحث کاربردی آپارتمان شده است را به‌عنوان نکات کلیدی، مقررات و فرهنگ آپارتمان‌نشینی مورد بررسی قرار می‌دهیم.

اشخاصی که در یک مجتمع مسکونی زندگی می‌کنند بایستی با همدیگر هم‌زیستی مسالمت‌آمیزی داشته باشند و حفظ و نگهداری یک ساختمان بزرگ، رعایت قواعد و ضوابط محکم و مجری را طلب می‌کند.

همچنین مرمت، تعمیر قسمت‌های مختلف حیاط، پشت‌بام، موتورخانه و غیره هر کدام ذهن را به سوی می‌برد که مختصات چیست و مشترکات و مشاعات چه می‌باشند؟ استیلا براساس قاعده ید و ماده ۳۵ قانون مدنی که تصرف را از طرق اثبات مالکیت قلمداد نموده و ذوالید بودن (تسلط بر مالی داشتن) را دلیل مالکیت می‌شمارد و تصرفی را دلیل مالکیت می‌داند که منشاء آن مشخص و معین باشد.

پس تصرفی دلیل مالکیت شناخته می‌شود، که بر مبنای یکی از اسباب انتقال مالکیت استوار بوده و بیانگر مالکیت دیگری بر ملک نباشد و تصرف زمانی محترم و لازم‌الرعایه است که متصرف ثابت نماید تصرف او به‌عنوان مالکیت است؛ دیوان عالی کشور در رأی ۳۳/۹۷۶ مورخ ۱۳۴۸/۱/۱۸ اعلام کرده است: «تصرف مستأجر در حکم تصرف موجر است». پس تصرف به‌عنوان مالکیت بایستی مشروع، واقعی و دارای منشاء قانونی و روشن و نیز فاقد تعارض، تزامم و اختلاف نیز باشد. در این خصوص شورای عالی ثبت در رأی مورخ ۱۳۴۷/۴/۱ اظهار داشته است: «از نظر تعارض در تصرف، تقاضای ثبت باطل می‌شود. اداره

ثبت بر طبق مقررات از متصرف قانونی تقاضای ثبت را خواهد پذیرفت». حقوق مدنی در تعیین حدود تصرفات مالک با پیروی از فقه امامیه در نتیجه اعمال دو قاعده لاضرر و تسلیط، تعیین کرده است که مالکیت حقی است مطلق و هر مالکی می‌تواند طبق ماده ۳۰ قانون مدنی نسبت به ملک خود همه‌گونه تصرف داشته باشد و هر انتفاعی از آن ببرد، مادام که موجب تضرر مالکین املاک مجاور نگردد و در ماده ۱۳۲ همین قانون اشعار داشته «کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد». استیلا بر عین مال معمولاً سلطه بر منفعت آن را نیز به دنبال دارد و از ناحیه دیگر استفاده از منفعت هم عادتاً با استیلا بر عین ملازمه دارد پس منظور از تصرف سلطه متصرف نسبت به عین ملک و استیفای منفعت از آن را شامل می‌شود. در بند ۳۲۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی آورده شده است: «مالک عرصه باید نسبت به عین و منفعت ملک مورد تقاضای ثبت متصرف باشد.»

مالکیت قسمت‌های اختصاصی آپارتمان، بخش‌های اشتراکی، استفاده متعارف از مشترکات و مشاعات، تفکیک و افراز، قدر سهم عرصه، تقسیم‌بندی هزینه‌های مشترک، روش‌های تعیین سهم مالکین، تعیین سهم به طریق قانونی، قراردادی، توافقی، نحوه وصول هزینه‌های ساختمان، وظایف و اختیارات قانونی مجمع عمومی مالکین، هیأت مدیره، مدیرعامل، رسیدگی به اعتراض هر یک از شرکاء، وکالت‌نامه نماینده شرکاء، وصول مطالبات ساختمان، بازسازی ساختمان، امتناع‌کنندگان از پرداخت شارژ آپارتمان، سوءاستفاده از حق در آپارتمان‌ها، آپارتمان‌های اجاره‌ای، نظریه‌های مشورتی در مورد مباحث اختلافی آپارتمان، روش‌های ثبت در افراز، تفکیک، تجمیع و اخذ اسناد و در پایان مقررات و آیین‌نامه اجرایی آپارتمان‌ها در این اثر موجود است.

عباس بشیری

VakilBashiri.com

فهرست مطالب

- فصل اول: مختصات، مشترکات، اختصاصی، مشاعات آپارتمان ۱
- ۱- تقسیم، تفکیک، افراز، حقوق مالک در اختصاصی و مشاعات آپارتمان ۶
- ۲- مالکیت قسمت‌های اختصاصی آپارتمان ۶
- ۱-۲- حقوق هر مالک در آپارتمان یا طبقه اختصاصی او ۶
- ۲-۲- حقوق و الزامات مالکان مجاوز در قسمت‌های مشترک ۸
- ۳- بخش‌های اشتراکی در مجتمع ساختمانی ۹
- ۴- رفع تصرف، خلع ید در آپارتمان مشاعی ۱۱
- ۵- استفاده متعارف از مشترکات و مشاعات آپارتمان در آراء و نظریات کارشناسی و عرف موجود ۱۲
- ۶- آپارتمان‌های مورد تقسیم و تعهد به عدم واگذاری منافع آن ۲۳
- تقسیم‌نامه آپارتمان ۲۳
- ۷- قدرالسهم اختصاصی ناشی از تقسیم ۲۴
- ۸- شرح قسمت‌های مشاعی و مشترک ۲۵
- ۹- تفکیک آپارتمان ۲۶
- ۱۰- دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۸۲/۵/۲۰) ۲۸
- ۱۱- تعیین مساحت حیاط مشاعی در صورت مجلس تفکیکی ۳۴
- ۱۲- افراز آپارتمان ۳۶
- ۱۳- رعایت حکم دادگاه در افراز ۴۵
- ۱۴- محاسبه میزان سهم مالک آپارتمان از عرصه کلی ملک ۴۶
- فصل دوم: تقسیم‌بندی هزینه‌های مشترک ۴۹
- ۱- هزینه‌های نسبی ۴۹

- ۲- هزینه‌های ثابت ۴۹
- ۳- هزینه‌های اختصاصی ۵۰
- ۴- روش‌های تعیین سهم مالکین از هزینه‌ها ۵۰
- ۴-۱- نخست؛ تعیین سهم به طریق قانونی ۵۱
- ۴-۲- دوم؛ تعیین سهم به طریق قراردادی یا توافقی ۵۱
- ۵- نحوه وصول هزینه‌های ساختمان ۵۲
- ۶- متصدی امور دخل و خرج ۵۴
- ۷- وظایف و اختیارات قانونی مدیر ساختمان ۵۵
- ۸- وظایف و اختیارات مجمع عمومی مالکین ۵۶
- ۹- وظایف مدیر یا هیأت مدیره در اداره امور مجتمع‌های ساختمانی (آپارتمان‌ها) ۵۶
- ۱۰- حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی مالکین ۵۷
- ۱۱- عدم تفویض مدیریت به اشخاص غیر ۵۸
- ۱۲- بیمه کردن تمام بنا در مقابل آتش‌سوزی ۵۸
- ۱۳- نحوه تعیین سهم هزینه‌های مشترک هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان ۵۸
- ۱۴- رسیدگی به اعتراض هر یک از شرکاء ۶۰
- ۱۵- رویت و بررسی وکالتنامه نماینده شرکاء ۶۰
- ۱۶- نگهداری صورت‌جلسات مجامع عمومی ساختمان ۶۰
- ۱۷- اطلاع‌رسانی تصمیمات متخذة مجامع عمومی به شرکاء غایب و وزارت مسکن و شهرسازی ۶۱
- ۱۸- ارسال اظهارنامه به مالکین با استفاده‌کنندگان بدهکار ۶۱
- ۱۹- خودداری از دادن خدمات مشترک به مالکین یا استفاده‌کنندگان بدهکار ۶۲
- ۲۰- تقاضای صدور اجرائیه برای وصول مطالبات ساختمان ۶۲
- ۲۱- طرح دعوی در مراجع قضایی جهت وصول مطالبات ساختمان ۶۲
- ۲۱-۱- دادن گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه‌های مشترک ساختمان ۶۲
- ۲۱-۲- درخواست از وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر انتخاب کارشناسان موضوع ماده ۱۳ قانون ۶۳
- ۲۱-۳- اقدام به بازسازی تمام مجموعه ساختمان پس از تصویب مجمع عمومی ۶۳
- ۲۲- درخواست تخلیه واحدهای خودداری‌کننده از همکاری در امر بازسازی ساختمان ۶۳
- ۲۳- شیوه اداره آپارتمان ۶۴
- ۲۴- امتناع‌کنندگان از پرداخت شارژ آپارتمان و راه‌حل‌ها ۶۶
- ۲۵- هزینه‌های تعمیرات ۶۹
- ۲۶- نوسازی آپارتمان ۷۰

۲۷- عدم رعایت اصول ایمنی ساخت آپارتمان..... ۷۰

۲۸- اجرای قرار تأمین دلیل..... ۷۱

فصل سوم: پرسش و پاسخ در ارتباط با مجتمع آپارتمانی..... ۷۳

۱- اگر کسی تمام یا قسمتی از بنایی را که طبق پروانه ساختمانی باید مسکونی باشد بصورت تجاری درآورد موضوع با کدامیک از تبصره‌های اصلاحی ماده صد قانون شهرداری تطبیق می‌کند؟..... ۷۳

۲- اگر بعد از قطع خدمات مشترک، ساکن خا طی که هزینه‌های مشترک را پرداخت نمی‌نماید، باز هم اقدامی در حسب پرداخت هزینه‌ها نکرد، تکلیف چیست؟..... ۷۴

۳- آیا اقدام مؤثر دیگری برای الزام ساکن متخلف وجود دارد؟..... ۷۴

۴- نحوه تعیین هزینه‌های مشترک چگونه است و آیا قابل اعتراض یا خیر؟..... ۷۴

۵- پرداخت هزینه‌های مشترک در رابطه بین موجر و مستأجر به عهده چه کسی است؟..... ۷۵

۶- مجمع عمومی در چه مجتمع‌هایی تشکیل می‌شود و در چه زمانی؟..... ۷۵

۷- مالک آپارتمانی از یک مجمع مسکونی به ادعای اینکه از قسمت اشتراکی مجتمع به علت سهل‌انگاری در شستشوی آن به ملک اختصاصی او رطوبت سرایت نموده تنها به طرفیت یکی از مالکین یا متصرفین به خواسته الزام به رفع رطوبت اقامه دعوی نموده است..... ۷۵

۸- آیا با توجه به قانون تملک آپارتمان‌ها مالک آپارتمان می‌تواند آپارتمان اختصاصی خود را به کسی و انباری یا پارکینگ مربوط به آن را به شخص دیگر به‌طور جداگانه بفروشد یا خیر و در صورت ممنوعیت چنانچه این معاملات صورت گرفته باشد راه حاره چیست؟..... ۷۶

۹- اگر با قطع خدمات مشترک باز هم هزینه را پرداخت نکرد چه اقدامی از سوی مدیر باید انجام شود؟..... ۷۸

۱۰- آیا راه دیگری هم برای الزام فرد ممتنع وجود دارد؟..... ۷۸

۱۱- چنانچه مالک یا مستأجر به نظر مدیر ساختمان معترض باشد چه باید کند؟..... ۷۸

۱۲- هزینه‌های مشترک بر چه مبنایی تعیین می‌شوند و آیا قابل اعتراض اند؟..... ۷۹

۱۳- آیا مدیر آپارتمان باید از میان مالکین باشد؟..... ۷۹

۱۴- وظیفه اصلی مدیر ساختمان چیست؟ و چند نفر در یک آپارتمان می‌تواند به‌عنوان مدیر انجام وظیفه نمایند؟..... ۷۹

۱۵- آیا مدیر قبیل از پایان مدت مدیریتش قابل برکناری است؟..... ۸۰

۱۶- در صورت تعدد مدیر در یک آپارتمان تصمیمات مدیران چه زمانی معتبر می‌باشد؟..... ۸۰

۱۷- آیا مدیر یا مدیران می‌توانند فرد دیگری را به جای خود برای انجام وظایف مدیریت بگمارند؟..... ۸۰

۱۸- غیر از حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی مدیران چه وظایف دیگری بر عهده دارند؟..... ۸۰

- ۱۹- آیا مدیران می‌توانند به علت امتناع از پرداخت هزینه‌های مشترک، خدمات آب، برق، گاز و... واحد مربوطه را قطع کنند؟..... ۸۱
- ۲۰- اگر یکی از واحدها برای سایرین ایجاد مزاحمت کند آیا مدیر موظف است از واحد مزبور شکایت کند؟..... ۸۱
- ۲۱- اگر مدیر ساختمان را در مقابل آتش‌سوزی بیمه نکند چه ضمانت اجرایی وجود دارد؟..... ۸۲
- ۲۲- بنده در یک آپارتمان مدیر ساختمانم، مدیر قبلی کلید انبار عمومی آپارتمان را که باید وسایل آپارتمان در آن گذاشته شود را تحویل نمی‌دهد و وسایل شخصی خود را در انبار عمومی گذاشته است. برای حل این مشکل از لحاظ قانونی چه باید بکنیم؟..... ۸۲
- ۲۳- گذاشتن دوچرخه و موتورسیکلت در پارکینگ برای واحدها فاقد پارکینگ در آپارتمان‌ها، مجاز می‌باشد یا خیر؟ آیا می‌توان از قانون مشاعات پارکینگ برای استفاده در حد موتور و دوچرخه استفاده کرد؟ (البته در عرف آپارتمان‌ها این کار را می‌کنند)..... ۸۲
- ۲۴- من و خواهرم در یک آپارتمان شریک هستیم، به علت مشکلاتی قصد جدایی داریم اما متأسفانه خواهرم نه حاضر به فروش است و نه حاضر به خرید سهم بنده؛ مرا راهنمایی کنید..... ۸۲
- ۲۵- سؤال اینجانب در خصوص قانون تملک آپارتمان است. در ساختمان ما مجموعاً ۱۰ واحد وجود دارد که ۲ واحد آن خالی بوده و ۱ واحد توسط مالک آنها اجاره داده شده است. یکی از مالکین از مالک ۲ واحد اجاره‌ای و مالک ۲ واحد تخلیه‌نامه‌ای مبنی بر نماینده بودن خود در جلسات گرفته است و عملاً رأی او ۵ رأی محسوب می‌گردد. سؤال من اینست که آیا با رأی ایشان و یک نفر دیگر (مجموعاً ۶ رأی) می‌توان تصمیمی را به دیگران تحمیل نمود که هزینه دارد؟ ایشان قصد دارد با وجود سرایدار در آپارتمان، یک نفر را به‌عنوان مدیر استخدام کند و حدود ۴۰ تا ۵۰ هزار تومان در ماه به هر آپارتمان علاوه بر شارژ فعلی تحمیل نماید..... ۸۳
- ۲۶- بنده ۷ ماه پیش آپارتمانی را رهن کردم و به خارج از کشور رفتم، متأسفانه لوله آپارتمان ترکیده بوده و هزینه آب بسیار گزاف شده، مالک علی‌رغم اینکه این مسأله قبل از حضور ما در ملک بوده، مدعی است باید سهم آب را به‌طور کامل بپردازم از لحاظ قانونی این امر صحیح است؟ ساکنان ملک هم به علت اختلاف لوله‌ها را تعمیر نکرده‌اند؟..... ۸۳
- ۲۷- بنده در آپارتمانی ساکن هستم که همسایه طبقه پایین در ساعات یابانی شب با زدن ضربات متعدد به دیوار موجبات سلب آرامش و آسایش ما را فراهم آورده است و اعلام می‌کند که این اعمالش بخاطر سر و صدای ایجاد شده توسط ماست. از آنجا که بنده حدود ۶ ماه است در این واحد ساکن شده‌ام و طبق اظهارات همسایگان این خانم که به تنهایی در واحدش سکونت دارد و چند وقت پیش همسرش را از دست داده است، با مستأجران قبلی واحدی که بنده در آن ساکن هستم نیز همین برخورد را داشته است و جالب است که تهدید به آوردن پلیس و شکایت نموده است و این در حالی است که هیچ سر و صدایی که ایجاد مزاحمت برای ایشان نماید ایجاد نشده است. لطفاً بنده را راهنمایی فرمائید که به چه صورت در مراجع قانونی اقدام نمایم؟..... ۸۴
- ۲۸- من عضو هیأت مدیره یک مجتمع مسکونی ساحلی با حدود ۴۰۰ واحد با اساسنامه ثبت شده با عنوان مجتمع مسکونی هستم و لازم به ذکر است مجتمع در محدوده قانونی شهر

می‌باشد و با توجه به اینکه این مجتمع یک شهرک مصوب نیست و تنها یک مجتمع مسکونی ثبت شده می‌باشد. ۱- لطفاً راهکارهای قانونی وصول مطالبات مجتمع شارژ‌های معوقه مالکین را اعلام فرمایید. ۲- آیا با توجه به قرارگرفتن این مجتمع در محدوده قانونی شهر وصول شارژ و تصویب قوانین داخلی مجتمع در مجامع عمومی با قوانین کشوری مغایرت دارد؟ ضمناً جهت اطلاع معروض می‌دارد در اساسنامه ثبت شده، ممتنع وصول شارژ و هزینه‌های عمومی را با استناد به قانون تملک آپارتمان‌ها دانسته آیا استناد به این قانون در یک مجتمع که آب و برق واحدهای مسکونی بصورت جدا و انفرادی می‌باشد چگونه وصول مطالبات معوقه امکان‌پذیر می‌باشد. ۸۵.....

۲۹- در خصوص دعاوی و شکایات مربوط به نحوه محاسبه حق شارژ واحدهای مسکونی، عرف محاسبه حق شارژ هر واحد مسکونی چیست؟ هزینه گاز مشترک بر حسب مترآژ واحد مسکونی؟ هزینه آب مشترک بر حسب تعداد افراد هر خانوار ساکن در واحد مسکونی؟ ۸۶.....

فصل چهارم: نمونه دادخواست‌ها، اظهارنامه و درخواست‌ها برای مطالبه وجه در مجتمع

آپارتمانی ۸۷

۱- برگ اظهارنامه پرداخت حق شارژ ۸۷

۲- دادخواست پرداخت حق سهم از مستاجر آپارتمان تجاری ۸۸

ریاست محترم شورای حل اختلاف «نام شهرستان محل اقامت خوانده» ۸۸

۳- عدم پرداخت سهم شارژ توسط یکی از مالکین مشاعی ۸۸

ریاست محترم شورای حل اختلاف «نام شهرستان محل اقامت خوانده» ۸۸

۴- نمونه نامه برای صدور اجرائیه علیه ممتنع از پرداخت شارژ ۸۹

ریاست محترم اداره ثبت اسناد و املاک «نام شهرستان محل وقوع آپارتمان» ۸۹

فصل پنجم: اداره مجتمع آپارتمانی با استفاده از مقررات ۹۱

۱- مجامع عمومی ۹۱

۲- مجمع عمومی نخستین ۹۲

۳- مجمع عمومی عادی ۹۳

۴- مدیر یا هیأت مدیره ساختمان ۹۵

۵- هزینه‌های مشترک ۱۰۰

فصل ششم: نظریه کارشناسی در ارتباط با موارد اختلافی آپارتمان ۱۰۱

۱- موضوع: تعیین سهم عرصه حصه اختصاصی ۱۰۱

۲- موضوع: عرصه و اعیانی دو پلاک آپارتمانی ۱۰۲

۳- موضوع: نواقص بخش‌های مشاع و اختصاصی آپارتمان ۱۰۳

۴- موضوع: تصرف غیرمجاز در مشاعات ۱۰۴

- ۵- موضوع: موانع و مزاحمت در مشاعات آپارتمان ۱۰۴
- ۶- موضوع: تشریح مشاعات در آپارتمان ۱۰۵
- ۷- موضوع: کسری هفت (۷) متر به صورت راهرو ۱۰۷
- ۸- موضوع: تأمین مالی وجه تعمیر بام مشترک از شارژ ساختمان ۱۰۸
- ۹- موضوع: نصب تابلو تبلیغاتی در آپارتمان ۱۰۹
- ۱۰- موضوع: تصرف غیرمجاز در مشاعات (نورگیر حمام) آپارتمان ۱۱۰
- ۱۱- موضوع: رفع خلاف انبار تجاری ۱۱۲
- ۱۲- موضوع: تصرف غیرمجاز در مشاعات از طریق لوله‌کشی گاز ۱۱۳

فصل هفتم: دعاوی تصرف، ممانعت و مزاحمت از حق در آپارتمان ۱۱۵

- ۱- دعاوی تصرف در حقوق ایران ۱۱۵
- ۲- در قانون آیین دادرسی سال ۱۳۷۶ سه نوع دعوی تصرف پیش‌بینی شده است: دعوی تصرف عدوانی، دعوی مزاحمت و دعوی ممانعت ۱۱۷
- ۳- آیا دعاوی موضوع قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مزاحمت و ممانعت مربوط به قطع آب، انشعاب تلفن و جریان گاز و برق وسایل تهویه و نقاله از قبیل آسانسور، پله برقی و غیره مشمول مقررات این قانون است؟ ۱۲۹
- ۴- آیا در صورتی که مستأجر در مورد اجاره حق استفاده از انشعاب آب و برق، تلفن، گاز، تأسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور را داشته باشد موجر حق قطع آن را دارد؟ ۱۳۱
- ۵- چگونگی قطع خدمات عمومی مشترکات در قانون آپارتمان‌ها از قبیل آب، برق، شوقاژ، استفاده از آسانسور و غیره ۱۳۲
- ۶- با توجه به مراتب فوق آیا در صورت عملی شدن تصمیم و قطع خدمات مشترک، خواهان حق مراجعه به دادسرا و درخواست رسیدگی بر اساس مقررات ماده ۷ قانون جلوگیری از تصرف عدوانی سال ۵۲ را خواهد داشت؟ ۱۳۳
- ۷- عدم نسخ قانون تصرف عدوانی سال ۱۳۵۲ ۱۳۴
- ۸- دعاوی ممانعت از حق ۱۳۶
- ۹- مصادیق تجاوز در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی ۱۳۷
- ۱۰- میزان مجازات مندرج در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی ۱۳۸
- ۱۱- سؤال: آیا تصرف عدوانی جرم مستمر است؟ ۱۳۹
- ۱۲- سؤال: تصرف عدوانی قابل گذشت است یا خیر؟ ۱۴۰
- ۱۳- سؤال: با توجه به قسمت اخیر تبصره ۲ ماده ۶۹۰ ق.م.ا. مصوب ۱۳۷۵ که مقرر می‌دارد: «در صورتی که تعداد متهمان سه نفر یا بیشتر باشد و قرائن قوی بر ارتکاب جرم موجود باشد قرار بازداشت صادر خواهد شد، مدعی می‌تواند تقاضای خلع ید و قلع بنا و اشجار و رفع آثار

تجاوز را بنماید، آیا صدور حکم بر خلع ید و قطع بنا و اشجار با توجه به ماده ۹ قانون آیین دادرسی کیفری موکول به تقدیم دادخواست است یا نه؟.....	۱۴۱
۱۴- سؤال: گاهی ممکن است که محکوم علیه نسبت به رفع آثار تصرف و تجاوز اقدامی نکند یا مستلزم هزینه‌ای زیاد برای محکوم له باشد در اینصورت هزینه رفع آثار با چه کسی است؟.....	۱۴۲
فصل هشتم: سوءاستفاده از حق در آپارتمان‌ها، مزاحمت و ممانعت از حق و سلب آسایش همسایگان.....	۱۴۳
۱- سوءاستفاده از حق مالکیت در اداره ساختمان.....	۱۴۳
۱-۱- ضمانت اجرا.....	۱۴۴
۱-۲- پیشنهاد.....	۱۴۵
۲- سوءاستفاده از حق با حضور نداشتن در جلسه مجمع عمومی ساختمان.....	۱۴۵
۲-۱- ضمانت اجرا.....	۱۴۶
۲-۲- پیشنهاد.....	۱۴۷
۳- سوءاستفاده از حق مالکیت با ایجاد سر و صدا در قسمت‌های اختصاصی.....	۱۴۷
فصل نهم: قانون حاکم در اجاره مسکونی، اداری، تجاری آپارتمان بعد از سال ۱۳۷۶.....	۱۴۹
موارد تحت شمول قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶.....	۱۴۹
فصل دهم: ضرورت تجدیدنظر در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن.....	۱۵۳
موارد پیشنهادی.....	۱۵۷
فصل یازدهم: روش افراز، تفکیک، تبدیل و تجمیع اسناد مجتمع آپارتمانی.....	۱۶۱
۱- روش افراز املاک در اداره ثبت اسناد و املاک محل.....	۱۶۱
۲- روش اجرای احکام افراز صادره از مراجع قضائی صالح (موضوع قانون افراز مصوب سال ۵۷).....	۱۶۳
۳- روش تفکیک املاک.....	۱۶۴
۴- روش تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد.....	۱۶۵
۵- روش تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می‌باشند.....	۱۶۶
۶- روش صدور سند مالکیت به نام وارث.....	۱۶۷
۷- روش تعیین تکلیف سهم الارث زوجه.....	۱۶۸
فصل دوازدهم: نظریات مشورتی کانون سردفتران در ارتباط با نحوه نقل و انتقال رسمی (پارکینگ، انباری) آپارتمان.....	۱۶۹
۱- موضوع: تنظیم سند انتقال سه دانگ مشاع یک واحد انباری آپارتمان.....	۱۶۹
۲- موضوع: اخذ مفصاحساب از هیأت مدیره آپارتمان با قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی.....	۱۷۰

- ۳- موضوع: نقل و انتقال واحد تفکیکی و مفروزی آپارتمان جدید ۱۷۰
- ۴- موضوع: رعایت بند ۱۶ دستورالعمل تفکیکی آپارتمان مبنی بر عدم جواز انتقال انباری و پارکینگ مستحده ۱۷۱
- ۵- موضوع: صدور استعلام ثبتی و اطلاع از عدم بازداشت بودن آپارتمان در نقل و انتقال رسمی ۱۷۲
- ۶- موضوع: دایرکردن دفتر وکالت، ازدواج، طلاق، مجله، روزنامه، مهندسی در آپارتمان ۱۷۲
- ۷- موضوع: نگهداری دفتر راجع به املاک دارای سند المثلی ۱۷۳
- ۸- انتقال حق سرقفلی در صورتی که مصالح مالک باشد یا مصالح مستاجر باشد ۱۷۴
- فصل سیزدهم: کد رهگیری معاملات املاک و مستغلات (آپارتمان) ۱۷۵
- تصویب‌نامه کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی (۱۳۸۷/۱۰/۲۱) ۱۷۷
- فصل چهاردهم: قانون تملک آپارتمان‌ها ۱۷۹
- قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها ۱۸۴
- فصل پانزدهم: آیین‌نامه اجرایی قانونی تملک آپارتمان‌ها (با اصلاحات بعدی) ۱۸۷
- بخش اول - قسمت‌های ساختمان ۱۸۷
- فصل اول - قسمت‌های اختصاصی ۱۸۷
- فصل دوم - قسمت‌های مشترک ۱۸۷
- بخش دوم - اداره امور ساختمان ۱۸۸
- فصل اول - مجمع عمومی ۱۸۸
- فصل دوم - اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران ۱۹۰
- فصل سوم - هزینه‌های مشترک ۱۹۱
- فصل چهارم - حفظ و نگهداری تعمیر بنا ۱۹۲
- منابع و مآخذ ۱۹۳