

حقوق آپارتمان نشینی کاربردی

مؤلف: مسعود رحمانیان
کارشناس ارشد حقوق

در شرح و تفسیر کامل
قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن
همراه با پرسش و پاسخ

به انضمام
نمونه‌هایی از آراء دادگاه‌های حقوقی «رویه قضایی»
و متن کامل قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی

انتشارات جنگل

سرشناسه	: رحمانیان، مسعود
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق آپارتمان نشینی کاربردی در شرح و تفسیر کامل قانون تملک آپارتمان‌ها و ... به انضمام نمونه‌هایی از آراء دادگاه‌های ... / مولف مسعود رحمانیان.
مشخصات نشر	: تهران: جنگل، جاودانه ۱۳۸۸.
مشخصات ظاهری	: ۲۰۸ ص.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۴۱۸-۶
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا.
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: آپارتمان‌نشین‌ها - - ایران.
موضوع	: آپارتمان‌ها - - قوانین و مقررات - - ایران.
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۸۸ ۳ الف/۹۶۱/HD۷۲۸۶۱۶
رده‌بندی دیویی	: ۶۴۷/۹۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۱۷۸۱۶۶۲



عنوان کتاب: حقوق آپارتمان‌نشینان کاربردی

مؤلف: مسعود رحمانیان

ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۸۸

قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۳۰۰۰۰ ریال

چاپ: شرکت زیتون چاپ بهاران

صحافی: جنگل

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۴۱۸-۶

تلفن: ۰۶۶۴۸۲۸۳۰-۹-۶۶۴۸۶۱۱۵-۲۱-۰۲۱ email://Info@junglepub.org

۰۲۲۳۹۸۰۹-۲۲۱۲۰۴۷-۳۱۱ http://www.junglepub.org

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۱	مقدمه
۱۳	کلیات

فصل اول - مالکیت قسمت‌های مشترک ساختمان / ۱۹

۲۱	مبحث اول - مالکیت قسمت‌های مشترک ساختمان
۲۱	گفتار اول - تعریف قسمت‌های مشترک
۲۲	گفتار دوم - ویژگی‌های قسمت‌های مشترک
۲۲	الف - عدم استفاده انحصاری از آنها توسط یک یا چند مالک
۲۲	ب - عدم تشخیص و تلقی به عنوان قسمت اختصاصی
۲۳	ج - انتقال قهری (غیر ارادی)
۲۳	د - تقسیم ناپذیری
۲۴	ه - ممنوعیت گذاردن اشیاء
۲۴	و - ممنوعیت نگهداری حیوانات
۲۵	گفتار سوم - تعیین قسمت‌های مشترک
۲۵	الف - زمین زیربنا
۲۶	ب - تأسیسات
۲۹	ج - اسکلت ساختمان
۲۹	د - درها، پنجره‌ها، راهروها، پله‌ها و پاگردها
۲۹	ه - تأسیسات مربوط به راه پله
۳۰	و - بام
۳۰	ر - نمای خارجی ساختمان

۳۱	ز - محوطه ساختمان
۳۲	مبحث دوم - مالکیت قسمت‌های اختصاصی ساختمان
۳۲	گفتار اول - تعریف قسمت‌های اختصاصی
۳۲	گفتار دوم - ویژگی‌های قسمت‌های اختصاصی
۳۲	الف - قابلیت انتقال ارادی (اختیاری)
۳۳	ب - استفاده انحصاری
۳۴	ج - داشتن سند رسمی
۳۴	د - تقسیم پذیری
۳۵	گفتار سوم - الحاقات و متعلقات قسمت‌های اختصاصی
۳۵	الف - انباری
۳۵	ب - پارکینگ

فصل دوم - هزینه‌های ساختمان / ۴۱

۴۳	مبحث اول - منابع تأمین هزینه‌های مشترک و موارد مصرف آنها
۴۳	گفتار اول - درآمد ساختمان
۴۳	الف - دریافت وجوه از مالکین
۴۴	ب - سود بانکی
۴۴	ج - وجوه حاصل از فروش وسایل
۴۴	گفتار دوم - موارد مصرف هزینه‌های مشترک
۴۵	الف - استفاده مالکان از ساختمان
۴۵	ب - حفظ و نگهداری عادی ساختمان
۴۵	ج - حفظ و نگهداری تأسیسات و تجهیزات مربوطه
۴۵	د - پرداخت حق بیمه
۴۵	ه - حق الزحمه مدیر (یا مدیران) ساختمان
۴۶	و - هزینه‌های اداری
۴۶	مبحث دوم - تعیین سهم مالکین از هزینه‌های مشترک ساختمان
۴۶	گفتار اول - تعیین سهم مالکین به صورت قانونی
۴۷	الف - هزینه‌های نسبی

۴۷	۱- هزینه‌های مستمر
۴۷	۲- حق بیمه
۴۸	ب - هزینه‌های ثابت
۴۸	ج - هزینه‌های اختصاصی
۴۸	گفتار دوم - تعیین سهم مالکین به صورت قراردادی
۴۸	الف - لزوم تنظیم قرارداد
۴۹	ب - نحوه تنظیم قرارداد
۵۰	۱ - تنظیم قرارداد با تصویب کلیه مالکین
۵۰	۲ - تنظیم قرارداد با تصویب اکثریت مالکین
۵۰	ج - تصمیم بعضی از شرکاء راجع به یک قسمت از بنا
۵۱	مبحث سوم - نحوه وصول هزینه‌های ساختمان
۵۳	گفتار اول - امتناع از پرداخت هزینه‌های مشترک
۵۳	الف - مطالبه بدهی به وسیله اظهارنامه از سوی مدیر
۵۳	ب - وظیفه مالک یا استفاده کننده پس از ابلاغ اظهارنامه
۵۴	ج - خودداری مدیر از دادن خدمات مشترک
۵۴	د - صدور اجرائیه علیه بدهکار
۵۵	ه - طرح دعوی در دادگاه
۵۶	گفتار دوم - سه نکته مهم در خصوص هزینه‌های مشترک ساختمان
۵۶	الف - تفاوت مراجعه به اداره ثبت و دادگاه
	ب - مسئولیت تضامنی مالک و استفاده کننده بدهکار در پرداخت هزینه‌های مشترک ساختمان
۵۸	ج - وظیفه دفاتر اسناد رسمی در خصوص هزینه‌های مشترک ساختمان
۵۹	گفتار سوم - چگونگی رفع اثر از اقدامات مدیر (یا مدیران)
۶۰	الف - پرداخت وجوه مورد مطالبه
۶۱	ب - ارائه دستور موقت دادگاه
۶۲	گفتار چهارم - اثر رأی دادگاه

فصل سوم - اداره امور ساختمان / ۶۵

- ۶۸ مبحث اول - ارکان مربوط به اداره ساختمان
- ۶۹ مبحث دوم - اداره ساختمان در قالب شرکت های موضوع قانون تجارت
- ۷۰ مبحث سوم - اداره ساختمان در قالب مقررات قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن
- ۷۱ مبحث چهارم - مجمع های عمومی مالکین و انواع آن
- ۷۲ گفتار اول - مجمع عمومی عادی
- ۷۲ الف - مجمع عمومی عادی نخستین
- ۷۸ ب - مجمع عمومی عادی سالانه
- ۸۶ ج - مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده
- ۸۶ گفتار دوم - مجمع عمومی فوق العاده
- ۸۷ الف - موارد تشکیل مجمع عمومی فوق العاده
- ۸۹ ب - وظایف و اختیارات مجمع عمومی فوق العاده
- ۸۹ ج - نحوه تشکیل مجمع عمومی فوق العاده
- ۹۱ مبحث پنجم - مدیر یا هیأت مدیران
- ۹۲ گفتار اول - انتخاب مدیر یا هیأت مدیران
- ۹۳ گفتار دوم - وظایف و اختیارات مدیر یا هیأت مدیران
- ۹۸ گفتار سوم - پایان مأموریت مدیر یا هیأت مدیران ساختمان
- ۹۹ الف - پایان مدیریت و عدم انتخاب مجدد از طرف مجمع عمومی
- ۹۹ ب - استعفاء مدیر یا مدیران
- ۹۹ ج - فوت مدیر یا هیأت مدیران
- ۹۹ د - عزل مدیر یا هیأت مدیران
- ۹۹ ه - حجر مدیر یا هیأت مدیران
- ۱۰۰ و - تغییر ترکیب اعضای هیأت مدیران
- ۱۰۰ گفتار چهارم - مدیریت مشارکتی
- ۱۰۰ مبحث ششم - خزانه دار و وظایف او
- ۱- تهیه گزارش مربوط به درآمد و هزینه های سالانه و ارائه آن به مجمع عمومی عادی برای تصویب
- ۱۰۱

- ۲- پیش‌بینی درآمد و هزینه‌های سالانه ساختمان و ارائه آن به مجمع عمومی عادی برای تصویب..... ۱۰۱
- ۳- نگهداری دفتر و قبوض اسناد مربوط به درآمد و هزینه‌های سالانه ساختمان .. ۱۰۲

فصل چهارم - بازسازی ساختمان / ۱۰۳

- مبحث اول - لزوم بازسازی ساختمان ۱۰۶
- گفتار اول - پایان عمر مفید ساختمان ۱۰۶
- گفتار دوم - فرسودگی کلی ساختمان که بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود... ۱۰۶
- مبحث دوم - چگونگی اقدام به بازسازی ساختمان..... ۱۰۷
- گفتار اول - تشخیص اولیه بازسازی ساختمان ۱۰۷
- گفتار دوم - انتخاب سه نفر کارشناس رسمی دادگستری ۱۰۷
- گفتار سوم - تأمین مسکن استیجاری برای مالکان مخالف بازسازی ۱۰۸
- گفتار چهارم - مراجعه مدیر به مراجع قضایی جهت بازسازی ساختمان ۱۰۹
- گفتار پنجم - هزینه‌های بازسازی ساختمان..... ۱۱۱
- گفتار ششم - رعایت حقوق ثبتی در بازسازی ساختمان..... ۱۱۲

فصل پنجم - پرسش و پاسخ / ۱۱۵

ضمائم / ۱۵۱

- بندهایی از مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ۱۵۳
- نمونه آراء دادگاه‌های حقوقی «رویه قضایی»..... ۱۵۵
- متن کامل قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب اسفندماه ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی ۱۹۱
- لایحه قانونی الحاق یک تبصره به عنوان تبصره ۳ به ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۵۸/۴/۲۵ شورای انقلاب..... ۱۹۷
- متن کامل آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ هیأت وزیران ۱۹۸
- منابع و مأخذ..... ۲۰۵

مقدمه

بی‌شک مسکن در مقایسه با دیگر نیازهای اولیه بشر از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است زیرا نیاز به سرپناه و مکانی که در آن بتوان احساس آرامش کرد، همیشه در انسان وجود داشته همچنین هزینه تأمین و تهیه آن نیز نسبت به سایر این نیازها بیشتر می‌باشد. در سده‌های گذشته با گسترش زندگی صنعتی که از اثرات آن‌گرایش خانواده‌ها به داشتن مسکن مستقل بوده، خانواده‌ها از حالت سنتی و گسترده به شکل کوچک و هسته‌ای درآمدند همچنین در اثر پیشرفت‌های قرون اخیر و بهبود زندگی انسان، نرخ رشد جمعیت به نحو بی‌سابقه‌ای افزایش یافته است که یکی از پیامدهای آن، احتیاج به مسکن برای تعداد کثیری از افراد می‌باشد. پس از گسترش شهرنشینی و هجوم جمعیت از روستاها به شهرها در چند دهه اخیر و محدودیت امکانات شهری از جمله زمین، گسترش و تبدیل خانه‌ها یا ویلاهای یک یا دو طبقه به آپارتمان‌های چند یا چندین طبقه را باعث گردیده است. به عبارت دیگر، آپارتمان‌های امروز سوغات گسترش بی‌رویه شهرهاست. با توجه به این‌که امروزه بسیاری از مردم کشور ماعموماً در شهرهای بزرگ از آپارتمان‌ها به عنوان محل سکونت یا کار خود استفاده می‌کنند، می‌توان آپارتمان و آپارتمان‌نشینی را از مظاهر و محصول تمدن جدید دانست که در کشور ما از قدمت زیادی برخوردار نیست و قانون مورد نظر در این خصوص که به منظور کاهش مشکلات آپارتمان‌نشینی و ایجاد نظم در این مکان‌ها وضع شده است^۱، قدمت زیادی ندارد. با توجه به گسترش آپارتمان‌سازی که لزوماً توسعه آپارتمان‌نشینی را به دنبال دارد و همجواری تعداد زیادی از مردم در یک مجتمع ساختمانی همچنین با عنایت به این مورد که

اقتضای زندگی جمعی در یک ساختمان احترام به حقوق ساکنین و رعایت مقررات حاکم بر آن است، نیاز شدید ساکنین آپارتمان‌های مسکونی، تجاری یا اداری از نظر اطلاع آنها از حقوق خود در این مورد محسوس می‌باشد و عدم آشنایی و رعایت این گونه مقررات و ضوابط قانونی و حقوق دیگران توسط بعضی افراد که با دید سنتی «چهار دیواری، اختیاری» اهمیتی برای آن قائل نیستند، باعث بروز اختلافات و تنش‌های بی‌شماری در زندگی آپارتمان‌نشینی می‌شود و آسایش و آرامش ساکنین آنها را گاه و بی‌گاه بر هم می‌زند، ضرورت آشنایی با حقوق و فرهنگ آپارتمان‌نشینی همچنین آگاهی از حقوق مالکین و مستأجرین آپارتمان‌ها بر هیچ کس پوشیده نیست.

به دلیل این که قوانین مصوب کمتر مورد مطالعه عامه مردم قرار می‌گیرند و فهم این قوانین علاوه بر تبحر و آشنایی به دانش حقوق، تفسیر خاصی را طلب می‌کند، بدین منظور نگارنده سعی نموده با اندک وسع علمی خود با بیانی ساده قسمت‌هایی از حقوق، مقررات و قوانین حاکم بر این پدیده را تشریح نماید. همچنین با توجه به کمبود تالیفات و تحقیقات در این زمینه و عدم دسترسی به آرای تحلیلی محاکم بحث و بررسی درخصوص مسائل حقوقی آپارتمانها بسیار دشوار می‌باشد اما علیرغم مشکلات و موانع موجود سعی شده تا به بسیاری از سؤالات و ابهامات در مورد حقوق آپارتمان‌نشینی پاسخ داد. سود.

امید که این نوشتار مورد استفاده دانش‌پژوهان، دانشجویان، وکلا و قضات محترم و کلیه علاقه‌مندان گردد و در آشنا ساختن خوانندگان با مسائل حقوقی آپارتمانها مفید باشد و بتواند راهگشای عزیزان در حل مشکلات این باب باشد زیرا آشنایی با حقوق، خود بهترین راه حل در رفع مسائل و مشکلات منصوبه است.

مسعود رحمانیان

زمستان ۸۷