

سلامت و رفاهیت



دانشگاه پیام نور

مرکز ایلام

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته حقوق

گرایش: حقوق خصوصی

عنوان:

مالکیت در آپارتمان، حقوق، تعهدات و هزینه نگهداری از آن

استاد راهنما:

دکتر محمد شکری

استاد مشاور:

دکتر مجتبی عباسی

نگارنده:

مجتبی نیانظر

پاییز ۱۴۰۱

## صور تجلسه دفاع

## گواهی اصالت

## تشکر و قدردانی

با تقدیر و تشکر از استاد محترم جناب آقای دکتر محمد شگری که به حق مرا در طول دوره تحصیل و طی مراحل مختلف این پژوهش صبورانه و مشفقانه راهنمایی کرده و از محضر علمیشان مستفیض گردانیده‌اند و همچنین از اساتید دانشگاه پیام نور ایلام و جناب آقای دکتر مجتبی عباسی که با قبول زحمت مشاوره مرا در انجام این پژوهش یاری داده‌اند ممنون و سپاسگزارم.

تقدیم به:

تامی پدران و مادران این سرزمین که نفس و دحایشان بدرقه و فریادس است، آنان که عمر خویش

را در جهت

آموزش فرزندان طی می کنند و سایه تقدیر می باشند.

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
	چکیده
۱	مالکیت در آپارتمان، حقوق، تعهدات و هزینه نگهداری از آن.....

### فصل اول: کلیات تحقیق

۳	۱-۱- مقدمه.....
۵	۲-۱- بیان مسئله (اهمیت و بیان ضرورت تحقیق).....
۶	۳-۱- سابقه و پیشینه تحقیقات انجام شده.....
۸	۴-۱- اهداف تحقیق.....
۸	۱-۴-۱- هدف کلی.....
۹	۲-۴-۱- اهداف جزئی.....
۹	۵-۱- سوال‌های تحقیق.....
۹	۱-۵-۱- سوال اصلی.....
۹	۲-۵-۱- سوالات فرعی.....
۹	۱-۶-۱- فرضیه اصلی.....
۹	۲-۶-۱- فرضیه‌های فرعی.....
۹	۷-۱- جنبه نوآوری و جدید بودن.....
۱۰	۸-۱- روش اجرای تحقیق.....

### فصل دوم:

#### مبانی و مفاهیم تحقیق

۱۲	۱-۲- تعریف مالکیت.....
۱۷	۲-۲- انواع مالکیت.....
۱۹	۳-۲- عناصر مالکیت.....
۲۱	۴-۲- اهمیت حقوق مالکیت در فقه اسلامی.....
۲۳	۵-۲- حقوق مالکیت و پیامدهای خارجی یا تعارض قاعده «تسلیط» و قاعده «لاضرر».....
۲۵	۶-۲- حقوق نظارت دولت و حقوق مالکیت.....
۲۸	۷-۲- راهبردهای حقوق مالکیت در نهج البلاغه.....

۳۱	۸-۲- تعریف آپارتمان.....
۳۱	۹-۲- تاریخچه حقوق مالکان آپارتمان‌ها.....
۳۶	۱۰-۲- منابع حقوق مالکان آپارتمان‌ها.....

### فصل سوم: حقوق مالک در آپارتمان

۴۲	۱-۳- اوصاف مالکیت.....
۴۴	۲-۳- حدود مالک در املاک.....
۴۵	۳-۳- حدود اختیارات مالک.....
۴۶	۴-۳- حق مالکیت در بخش های مشترک و اختصاصی :.....
۵۰	۵-۳- حق بهره برداری متعارف از قسمت های مشترک.....

### فصل چهارم: تعهدات مالک و هزینه نگهداری از آپارتمان

۶۰	۱-۴- تعهدات مالک.....
۶۰	۱-۱-۴- منع در اختیار گذاشتن قسمت های اشتراکی به اشخاص دیگر.....
۶۵	۲-۱-۴- رعایت حقوق دیگران در قسمت های مشترک.....
۶۶	۳-۱-۴- منع تصرف اختصاصی در قسمت های مشترک.....
۸۴	۴-۱-۴- منع تغییر و تحولات مغایر با حق دیگران در قسمت های مشترک.....
۹۱	۵-۱-۴- عدم مزاحمت در قسمت های مشترک.....
۹۳	۶-۱-۴- منع تغییر کاربری.....
۹۵	۷-۱-۴- رعایت نظم عمومی و اخلاق حسنه در ساختمان.....
۹۷	۸-۱-۴- رعایت درز انقطاع توسط مجاوران و مالکان.....
۱۰۰	۲-۴- هزینه های نگهداری از آپارتمان.....

۱۱۵	نتیجه گیری و پیشنهادات.....
۱۲۱	منابع.....



## چکیده

هدف از نگارش این پژوهش بررسی مالکیت در آپارتمان، حقوق، تعهدات، هزینه ها و رابطه مالکین و ساکنین با همدیگر جهت آرامش در زندگی است زیرا از اساسی ترین نیازها داشتن مسکن مناسب می باشد که به دنبال آن بسیاری از مشکلات و آسیب ها کاهش می یابد، اطلاعات و منابع این پژوهش به روش کتابخانه ای گرد آوری شده است و روش پژوهش حاضر نیز توصیفی و تحلیلی می باشد.

برخورد اصولی با هر پدیده ای از جمله آپارتمان و آپارتمان نشینی نیاز به آگاهی از آن دارد تا با شناخت بهتر تصمیم صحیح را انتخاب نمود، آرامش در زندگی از اهداف هرکسی می باشد، امروزه افزایش جمعیت، مهاجرت به شهرها، کمبود زمین برای احداث خانه های تک واحدی، امنیت بیشتر در مجتمع های مسکونی، توان مالی شهروندان و عوامل متعدد دیگری بر توسعه آپارتمان و آپارتمان نشینی تاثیر بسزایی گذاشته است و باعث می شود افراد در اموالی با هم شریک شوند (که مالکیت افراد بر قسمت های اختصاصی آپارتمان باعث ایجاد اشاعه در موارد متعددی می شود) همچنین باعث می شود افراد در بسیاری از حق و حقوق با هم شریک شوند و رفتار آنان بر یکدیگر تاثیرگذار باشد و باعث تداخل خرده فرهنگ ها و ایجاد مسائل مختلفی شده است که ممکن است دارای مزایا یا معایبی باشد، این اثر دوسویه از ویژگی ها و الزامات آپارتمان نشینی است. سکونت در مجتمع های مسکونی و رابطه شهروندان با هم قانون، ادبیات و فرهنگ خاصی را می طلبد که عدم آشنایی افراد با حق و حقوق یکدیگر باعث ایجاد کدورت ها و اختلافات می شود که در این پژوهش قوانین و مقررات، علت اختلافات و راه حل های آن و همچنین مزایا و معایب آپارتمان نشینی و مسائل مربوط به آن بررسی شده است که رعایت و اجرای این مباحث باعث دستیابی به آرامش، امنیت و احترام به حق و حقوق همدیگر می شود که رفاه، عدالت، جلوگیری از غصب حق و حقوق دیگری و احترام به حقوق مالکان و مالکیت را به ارمغان می آورد.

# مالکیت در آپارتمان، حقوق، تعهدات و هزینه نگهداری از آن

# فصل اول: کلیات تحقیق

## ۱- مقدمه

راه و روش و رفتار درست با هر عامل و پدیده ای نیاز به شناخت و آگاهی از آن دارد. وقتی عامل و پدیده از چیزهای نوظهور و جدید باشد احتیاج بیشتری به تحقیق و تفحص دارد تا بتوان با آگاهی و شناخت نسبت به آن، تصمیم صحیح را انتخاب نمود.

امروزه با گسترش شهرنشینی، نوع سکونت مردم به آپارتمان نشینی تغییر پیدا کرده است، که ممکن است ناشی از تغییر فرهنگ، عوامل اقتصادی، کمبود زمین، امنیت واحدهای آپارتمانی، سیاست های دولت جهت خدمت دهی آسان و بسیاری از مسائل دیگر باشد که افرادی با فرهنگ های مختلف با هم همسایه و در قسمت های مختلف ساختمان با هم شریک می شوند، پس نیاز است با قوانین و مقررات، آشنا و حق و حقوق همدیگر را رعایت نمایند و با رعایت نمودن فرهنگ آپارتمان نشینی و قرار دادن آداب، ادبیات و فرهنگ خاص آپارتمان نشینی از بروز اختلافات جلوگیری و با آرامش و بدون اختلاف و مشکل در کنار هم زندگی کنند، زیرا که بیشتر اختلافات ناشی از عدم آشنایی افراد با حقوق و تکالیف خویش است.

اصطلاحات و کلمات مورد استفاده نیاز است معنی و مفهوم آن را برای خواننده آشنا باشد و ذهن او را به سمت معانی مورد نظر هدایت نماید.

مالک، شخص حقیقی یا حقوقی است که دارای املاک، ماشین آلات، وسیله یا هرچیزی می باشد که دارای ارزش است، مالکیت در واقع حالت یا حق انحصاری و کنترل بر دارایی یا مال است که ممکن است یک شی، زمین، املاک، مالکیت فکری و... باشد

به کلیه اموال غیر منقول در یک ملک املاک گفته می شود که بیشتر برای اشاره به خانه است. مالکیت انواع مختلفی دارد که از لحاظ رابطه بین شخص و مال ممکن است شامل مالکیت فردی باشد (که در آن یک نفر مالک چیزی است و شریک ندارد)، مالکیت گروهی (که در آن مال به افراد مختلف و جمع خاصی تعلق دارد)، مالکیت مفروز و مشاع، اینکه گاهی مالکیت مربوط به شخص می باشد یا اشخاص سبب می شود که مالکیت به مفروز و مشاع تقسیم شود، در واقع وقتی یک نفر مالک ملکی باشد مالکیت او مفروز است ولی وقتی تعدادی از افراد با هم شریک باشند مالکیت آنان مشاع است.

اسباب اشاعه عقد، ارث، مزج، حیازات مباحات و ... است. اشاعه ممکن است در اموال متعددی به وجود بیاید که یکی از آنها اشاعه در آپارتمان است طبق تعریفی که در آپارتمان نشینی از آن شده است عبارت است از یک واحد مستقل در ساختمان چند طبقه که کارکرد مسکونی یا تجاری دارد، در آپارتمان قسمت هایی است که همه مالکین حق استفاده از آن را دارند که شامل موتورخانه، زمین زیر بنا، آسانسور و غیره می باشد که این قسمت ها را مشاعات گویند.

برقرار شدن این شیوه مالکیت به معنای نقض مالکیت اختصاصی نیست و هر مالک در اداره حصه یا واحد اختصاصی خود کاملاً مختار است و تا جایی که به حقوق سایرین لطمه وارد نشود، نمی توان او را محدود یا مجبور کرد، زیرا طبق قاعده تسلیط که در مواد ۳۱ به بعد قانون مدنی نیز منعکس شده، هر مالک حق اعمال هر تغییر در مال خود را دارد تا زمانی که به دیگران ضرر نرساند. به عنوان نمونه تبصره ۳ ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم مقرر می دارد: از نظر مالیات بر درآمد اجاره املاک هر واحد آپارتمان در حکم یک واحد مستقل محسوب می شود. (زرگر، ۱۳۹۷: ۷۴).

در زمان واگذاری واحدهای آپارتمان باید حدود و ثغور مالک جدید بر بخش های اختصاصی و مشاعی آپارتمان کاملاً مشخص باشد در غیر این صورت مشکلات زیادی در این زمینه ایجاد خواهد شد. بخشی از اشاعات آپارتمان شامل انشعابات آب، برق، گاز و تلفن است که از نظر ماهیت نوعی امتیاز برای هر یک از مالکان است و کالا محسوب نمی شود، بنابراین نقل و انتقال آن در قالب عقد بیع ممکن نیست و تابع عقد صلح است، هر چند به غلط در مبایعه نامه ها، قولنامه ها یا محاوره های عمومی از آن به عنوان خرید و فروش یاد می شود. البته انتقال تلفن ثابت به دلیل آنکه جرایمی مانند مزاحمت های تلفنی بر آن بار می شود و لازم است مشخصات مالک آن کاملاً مشخص باشد، مالک جدید می تواند با در دست داشتن اسناد مالکیت به یکی از دفاتر خدمات پستی مراجعه و تقاضای انتقال مالکیت تلفن ثابت را تسلیم کند. نکته بسیار مهم آنکه همه این موارد در ساختمان هایی مصداق دارد که همه واحدها با کنتور مشترک تغذیه می شود در غیر این صورت، یعنی حالتی که هر واحد انشعاب آب، برق و گاز مجزا داشته باشد، در زمان انتقال واحد، انشعابات نیز تعیین و واگذار می شود. (نجفی، ۱۳۹۴: ۱۳۷).

قانون تملک آپارتمانها فقط به تعریف قسمتهای مشترک ساختمان بسنده کرده ولی آئین نامه اجرایی قانون مرقوم در ماده ۴ قسمتهای مشترک مذکور در ماده ۲ قانون یادشده را به شرح زیر احصاء کرده است. زمین زیر بنا، تاسیسات، اسکلت ساختمان، درها و پنجره ها، راهروها، پله ها، پاگردها، تاسیسات مربوط به راه پله، بام، نمای خارجی ساختمان، محوطه ساختمان و نظایر اینها. وجود فرهنگ ها و سلیقه های مختلف، بی توجهی به حقوق همسایه ها، الزام نداشتن برای جبران خسارت های احتمالی، توافق نداشتن بر سر استفاده از محل های مشاع بعضی از مشکلاتی است که در آپارتمان ها به وجود می آید؛ ما سعی داریم مجموعه ی قوانین و مقررات کاملاً پراکنده راجع به آپارتمان نشینی و حقوق و تعهدات مالکان را جمع آوری و تدوین نماییم و در اختیار جامعه حقوقدانان ایران قرار دهد. با توجه به موارد مطرح شده، مساله اصلی تحقیق حاضر، تبیین حقوق، تعهدات و هزینه نگهداری از آپارتمان می باشد که سعی می شود ابعاد و زوایای مختلف این مهم مورد واکاوی قرار گیرد.

## ۱-۲- بیان مسئله (اهمیت و بیان ضرورت تحقیق)

یکی از درگیریهای زندگی امروز در شهرها، زندگی آپارتمان نشینی است این شیوه زندگی علاوه بر آنکه موجب تداخل خرده فرهنگ ها، به ویژه خرده فرهنگهای معارض شده، نا بهنجاری های دیگری را هم رقم زده که هریک در نوع خود پیچیده می باشد. الگوی آپارتمان نشینی مربوط به سبکی از زندگی است که در آن بسیاری از مفاهیم از جمله حریم ها و حقوق مورد بازتعریف قرار می گیرند و این تعاریف جدید سبکی از زندگی را بر افراد تحمیل می کند، این اثر دوسویه و این مفاهیم با تعریف جدید خود از ویژگی ها و الزامات آپارتمان نشینی محسوب می شود. قانون تملک آپارتمان ها در تقسیم بندی کلی، مالکیت در آپارتمانها را به دو قسمت اختصاصی و مشترک تقسیم می کند. قسمت های مشترک آپارتمان بخش هایی از آن است که به طور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام ساکنین می باشد و نمی توان حق انحصاری برای آنها قائل شد. به عبارت دیگر حق استفاده از این قسمت ها منحصر به یک یا چند واحد مخصوص نیست و به کلیه ساکنین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد. همه قسمت های یک آپارتمان جزو قسمت های مشترک است مگر

آنکه در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی شده باشد و یا اینکه طبق عرف و عادت محل آن قسمت متعلق به واحدی خاص باشد. بنابراین، ویژگی های قسمت های مشترک عبارتند از: عدم استفاده انحصاری، عدم تشخیص و تلقی به عنوان قسمت اختصاصی، انتقال قهری، تقسیم ناپذیری، ممنوعیت گذاردن اشیاء، ممنوعیت نگاهداری حیوانات و مانند اینها. از آنجایی که در تحقیق حاضر تلاش می شود به بررسی حقوق، تعهدات و هزینه های نگهداری از آپارتمان در حقوق ایران پرداخته شود و ابعاد و زوایای مختلف این مهم مورد واکاوی قرار گیرد، در نتیجه این پژوهش دارای اهمیت زیادی است.

### ۱-۳- سابقه و پیشینه تحقیقات انجام شده

منصوری (۱۴۰۰) پایان نامه ای با عنوان تحلیل رژیم ثبتی املاک فاقد سند رسمی نوشته است. در این پایان نامه هدف اصلی تحلیل، چرایی و چگونگی تصویب قوانین ثبتی املاک فاقد سند رسمی است. روش مورد استفاده توصیفی-تحلیلی و مطالعات از نوع کتابخانه ای می باشد. نتایج نشان می دهد در خصوص وضعیت ثبتی املاک بدون سند، قانون جدید، اختصاص به املاک داخل شهر ساخته شده دارد. همچنین با توجه به انجام معاملات معارض نسبت به ملک ثبت شده و از جهت ایجاد نظام حقوقی مناسب برای ممانعت از معاملات معارض لازم است علاوه بر تشریفاتی شدن معاملات غیرمنقول و ثبت اجباری آن نظام اجباری عقد عینی نیز در خصوص این املاک تشریح گردد. علاوه بر آن، در صورت اجباری نبودن انجام معاملات به موجب سند رسمی کلیه اقدامات انجام شده براساس قانون ثبت کم فایده و کم کاربرد خواهد شد.

سیاری (۱۳۹۵) در مقاله ای با عنوان بررسی تطبیقی تشریفات ثبت ملک در حقوق ایران و انگلیس به بررسی تشریفات ثبتی ایران و انگلیس پرداخته شده و نکات اشتراک و افتراق و مزایا و معایب دو سیستم ثبتی بیان شده است. با مطالعه مواد قانونی میتوان دریافت که اصل آینه که دربرگیرنده مندرجات دقیق سند مالکیت است در هر دو کشور به طور نسبی اعمال شده است ولی در حقوق ایران اصل تضمین برخلاف حقوق انگلیس که دولت شخصاً موظف به جبران خسارت در صورت اشتباه در سند مالکیت است، وجود خارجی ندارد. در تحقیق حاضر به اهداف قانون ثبت و تاثیرات

آن بر نظم و امنیت اجتماعی و تشریفات ثبتی املاک پرداخته شده است و نحوه صدور سند مالکیت و مزایای مطالعه تطبیقی در ارتباط با موضوعات ثبتی مورد بحث قرار گرفته است.

یوسف پور (۱۳۹۵) در مقاله ای با عنوان بررسی قوانین آپارتمان نشینی در ایران، معتقد است که با توجه به سرعت بوجود آمدن آپارتمان ها و کمبود تألیفات و تحقیقات جامع و اصولی و کمبود کارشناسان زبده، بحث و بررسی در زمینه مسائل حقوقی آپارتمان ها بسیار دشوار است. اما علی رغم مشکلات و موانع موجود، سعی شده تا بسیاری از سؤالات و پرسش های موجود در رابطه با آپارتمان ها، بیان شود از این رو، در مقاله حاضر سعی شده تا به مسائل حقوقی آپارتمان ها پرداخته شود.

سلیمی (۱۳۹۱) در مقاله ای با عنوان تضمین حقوق طرفین قرارداد پیش فروش واحدهای ساختمانی در حقوق ایران و امارت معتقد است که قانون پیش فروش ساختمان پس از بیش از چهل ماه بررسی، در زمستان ۱۳۸۹ به تصویب قوه مقننه رسیده و در روزنامه رسمی منتشر شد. در کشور امارات متحده عربی نیز از سال ۲۰۰۶ تا سال ۲۰۱۰ قوانین و مقررات متعددی برای ضابطه مند کردن پیش فروش ساختمان به تصویب رسیده است. قانون ایران تمهیدات نسبتاً مناسبی برای حمایت از حقوق پیش خریداران اندیشیده ولی این حمایت ها کامل نیست. در قانون ایران به حقوق پیش فروشنده توجه کافی نشده است. قوانین امارت به حقوق پیش فروشنده در برابر پیش خریداران بیشتر توجه کرده و در مواردی حقوق پیش خریداران را به کلی فراموش کرده است. در این مقاله سعی شده است نقاط ضعف و قوت قوانین این دو کشور مورد تجزیه و تحلیل حقوقی قرار گیرد.

یزدانیان (۱۳۹۱) در مقاله ای با عنوان بررسی وضعیت حقوقی نظریه تملیک از طریق تعهد یک جانبه در فقه و حقوق ایران معتقد است که انتقال مالکیت غالباً به وسیله توافق دو اراده آزاد تحقق می پذیرد و این امر که بتوان با اراده انشایی یک طرف، مالی را به دیگری منتقل نمود، به نحوی که بدون اعمال اراده منتقل الیه آن مال، وارد ملکیت و دارایی وی شود، به دلیل تعارض با استقلال و آزادی افراد مورد اقبال واقع نشده است. تأمل در آثار مکتوب فقها نیز بیانگر این است که، به رغم وجود مخالفت های صریحی که در باب پذیرش «تملیک از طریق تعهد یک جانبه» عنوان شده است، این موضوع امری



نامعهود نیست و می‌توان رد پای آن را در مصادیقی چون، وصیت تملیکی، جعل ملک به صورت شرط نتیجه، شیربها و برخی دیگر از نهادهای فقهی یافت. از نظریه‌ی نویسنده‌گان حقوق مدنی ایران نیز، قانون مدنی همچون نظر مشهور فقها اراده‌ انشایی یک طرف را به طور ابتدایی در ایجاد ملکیت برای دیگری، خلاف قاعده می‌داند و جز در موارد استثنایی آن را طرد می‌نماید؛ اما این‌که این نظر تا چه اندازه در سیستم حقوقی ایران پذیرفته شده، قابل تأمل است. مقاله حاضر ضمن بررسی آراء فقها در مورد پذیرش یا عدم پذیرش تملیک از طریق تعهد یک جانبه و نقد دلایل آنان، امکان پذیرش - چنین تملیکی را در حقوق موضوعه مورد بررسی قرار می‌دهد.

یزدانیان (۱۳۸۹) در مقاله ای با عنوان مطالعه تطبیقی مسئولیت مدنی مالک ساختمان در حقوق ایران و فرانسه معتقد است که یکی از مسئولیت های خاص، مسئولیت مالک ساختمان است. گاه شهروندان از فرو ریزی ساختمان ها آسیب های جبران ناپذیری دیده اند و این امر سبب شده که در هر رژیم حقوقی مالک یا محافظ ساختمان مسئول جبران ضرر باشد. در حقوق روم مالک ساختمان مسئول بود و این مسئولیت وارد ماده ۱۳۸۶ قانون مدنی فرانسه و سپس وارد اکثر رژیم های حقوقی از جمله ماده ۳۳۳ ق.م ایران شد. حقوقدانان و رویه قضایی فرانسه این مسئولیت را مورد تحلیل قرار داده اند که جای آن در حقوق ایران خالی است. وانگهی با تصویب قانون تملک آپارتمان ها و با توجه به این که امروزه در بنای یک ساختمان اشخاص زیادی دخیل هستند این مسولیت متحول شده که تعیین مسئول و جبران خسارات ناشی از فرو ریزی ساختمان نگرشی دوباره به این مسئولیت را ضروری می سازد. در این مقاله با مطالعه تطبیقی ابعاد این مسئولیت روشن می شود.

## ۱-۴-اهداف تحقیق

باتوجه افزایش سریع جمعیت شهرنشین و گسترش افقی شهرها (آپارتمان ها) نیاز است که افراد با حقوق و تکالیف همدیگر آشنا باشند تا با آرامش در کنار همدیگر زندگی کنند.

### ۱-۴-۱- هدف کلی

بررسی مالکیت در آپارتمان در حقوق ایران

### ۱-۴-۲-اهداف جزئی

بررسی حقوق ناشی از مالکیت در آپارتمان در حقوق ایران  
بررسی تعهدات و هزینه های ناشی از مالکیت در آپارتمان در حقوق ایران

### ۱-۵-۵-سوال های تحقیق

#### ۱-۵-۱-سوال اصلی

رویکرد حقوق ایران نسبت به مالکیت آپارتمان چگونه است؟

#### ۱-۵-۲-سوالات فرعی

حقوق ناشی از مالکیت در آپارتمان در حقوق ایران کدام است؟

تعهدات و هزینه های ناشی از مالکیت در آپارتمان در حقوق ایران کدام است؟

#### ۱-۶-۱-فرضیه های تحقیق:

##### ۱-۶-۱-۱-فرضیه اصلی

در حقوق ایران با شکل گیری مالکیت آپارتمان، مالک دارای حقوق و تکالیفی است که در قانون به صراحت مشخص شده است.

##### ۱-۶-۱-۲-فرضیه های فرعی

حقوق ناشی از مالکیت در آپارتمان در حقوق ایران شامل استفاده از مشاعات، حق تعیین مدیر و... است.

تعهدات و هزینه های ناشی از مالکیت در آپارتمان در حقوق ایران مواردی از قبیل پرداخت شارژ، تأسیسات و تجهیزات مربوطه، هزینه های اداری و... است.

### ۱-۷-۱-جنبه نوآوری و جدید بودن

در خصوص موارد مربوط به آپارتمان کتب و مقالات فراوانی نوشته شده است که هر کدام از زاویه ای به بحث در این رابطه پرداخته اند. جنبه ی نوآوری پژوهش حاضر این است که از یک منظر تحلیلی به بررسی حقوق، تعهدات و هزینه نگهداری از آپارتمان پرداخته است که در این زمینه تحقیق جامعی صورت نگرفته است.

## ۱-۸- روش اجرای تحقیق

در این تحقیقات اطلاعات و مواد اولیه تحلیل به روش کتابخانه‌ای گردآوری می‌شود. روش پژوهش حاضر نیز توصیفی - تحلیلی است.

جمع‌آوری اطلاعات مورد استفاده در این تحقیق به روش کتابخانه‌ای، اسنادی است و کتاب‌ها، مجلات و ... مورد استفاده قرار می‌گیرد. همچنین اطلاعات مورد استفاده در این تحقیق با استفاده از فیش برداری گردآوری خواهد شد.

## فصل دوم: مبانی و مفاهیم تحقیق