

پایان نامه



موسسه آموزش عالی ارشاد دماوند
دانشکده حقوق
واحد تهران

پایان نامه کارشناسی ارشد «M.A»
گرایش: حقوق خصوصی

موضوع:

حقوق مالکین مجتمع های آپارتمانی بر طبق قانون تملک آپارتمان ها با تاکید بر رویه قضایی

نگارش

مریم مجدی

استاد راهنما

سرکار خانم دکتر مینا مهاجر

استاد مشاور

سرکار خانم دکتر میترا حسینیان

تابستان 1400

"من توکل علیہ، کفاه"¹

"درد است که آدمی را راهبر است.

دهرکاری که همت، تا او را درد آن کار و هوس و عشق آن کار در درون نخیزد، او قصه

آن کار نکند و آن کار بی درد او میسر نشود، خواه دنیا، خواه آخرت..."²

تقدیم به:

پدر و مادر دلسوزم که زبان از مهر و محبتی که به من ابراز نمودند الکن است که

راه آموختن علم و دانش را بر من هموار نمودند.

¹ امام علی (ع) نهج البلاغه خطبه 90 ص 108.

² مولانا، فی ما فیہ، ص 118

تقدیر و تشکر:

سپاس و تسلیش خداوند بزرگ را که بر بندگان خود منت نهاد و پیامبران را برای تعلیم و تربیت آنها فرستاد و درود بر پیامبر خاتم (ص) و امانان معصوم (ع) که معلمان صادق و دلسوز بشیرتند. و با تشکر از اساتید بزرگوار که برگزیدگان خداوند و رهپویان راه انبیاء الهی در تربیت انسانها، تاریکی جهل را به روشنائی علم مبدل نموده، رموز هستی را در می یابند. اکنون که با لطف و عنایت پروردگار، توفیق آغاز، انجام و اتمام این پایان نامه حاصل گردیده بر خود واجب می دانم تا بدین وسیله مراتب سپاسگزاری خود را از زحمات بی شائبه همه معلمین و اساتید بزرگوار می که در تمامی مراحل تحصیل با کمال بردباری و تشکیبایی مرا یاری نمودند ابراز داشته و سلامتی و موفقیت این عزیزان را از خداوند متعال آرزو می نمایم.

از استاد عالی قدر سرکار خانم دکتر مینا مهابجر که استاد راهنمای تحقیق اینجانب بودند و در طول این دوره زحمات ارزشمندی را متحمل شدند کمال تشکر و سپاسگزاری را دارم.

از استاد ارجمند جناب آقای رمضانعلی مطهری نژاد، وکیل پایه یک دادگستری که در این تحقیق مرا یاری نمودند، کمال تشکر و قدردانی را دارم.

بمچنین از اساتید گرانقدر سرکار خانم دکتر میرا حسینیان و جناب آقای دکتر طیبی، وکیل پایه یک دادگستری که در این تحقیق مرا یاری نمودند، کمال تشکر و قدردانی را دارم.

فهرست موضوعات

صفحه	عنوان
1	چکیده
2	مقدمه
3	کلیات تحقیق
3	الف. بیان مسئله:
4	ب. اهمیت و هدف تحقیق:
4	پ. پیشینه تحقیق:
5	ت. روش جمع آوری تحقیق:
5	ث. ضرورت تحقیق :
6	ج. محدودیت‌ها و مشکلات تحقیق:
6	چ. پرسش های تحقیق :
5	1- پرسش اصلی
5	2- پرسش های فرعی
7	ح. فرضیه های تحقیق
7	1-فرضیه اصلی
7	2- فرضیه های فرعی
8	خ. ساختار تحقیق:

بخش اول : مفاهیم، تعاریف و مبانی

حقوق آپارتمان نشینی در مجتمع های مسکونی

- فصل اول: بررسی حقوق آپارتمان نشینی در مجتمع های مسکونی 9
- مبحث اول: تعریف آپارتمان 10
- گفتار اول: مفهوم حقوق آپارتمان نشینی 11
- بند اول: قوانین آپارتمان نشینی 11
- بند دوم: قانون تملک آپارتمان ها 11
- بند سوم: هدف از تدوین قانون تملک آپارتمان ها 11
- گفتار دوم: رعایت اصول آپارتمان نشینی 12
- بند اول: رعایت رفتار و اخلاق اسلامی 12
- بند دوم: رعایت مصارف عمومی در آپارتمان ها 13
- مبحث دوم: قانون آپارتمان نشینی و مجتمع های آپارتمانی در ایران 13
- گفتار اول: مشاعات در مجتمع های آپارتمانی 15
- بند اول: سایر مقررات 16
- بند دوم: پروژه های عمرانی 17
- بند سوم: مالکیت در هر واحد آپارتمان 19
- گفتار دوم: تعریف قسمت های مشترک آپارتمان ها 19
- بند اول: قسمت های مشترک آپارتمان ها 19
- بند دوم: ویژگی های قسمت های مشترک آپارتمان ها 20
- بند سوم: ماهیت حقوقی قسمتهای مشترک آپارتمان 23

24	مبحث سوم: حدود اختیارات مالکین در تغییرات آپارتمان
24	گفتار اول: مالکیت اختصاصی
246	بند اول: تعریف قسمت های اختصاصی آپارتمان
246	بند دوم: قسمت های اختصاصی آپارتمان
254	گفتار دوم: ویژگی های قسمت های اختصاصی
26	بند اول: ماهیت حقوقی قسمتهای اختصاصی آپارتمان
26	بند دوم: حدود اختیارات مالکین نسبت به قسمت های اختصاصی

بخش دوم

حق شفعه در مجتمع های آپارتمانی

287	فصل اول: شفعه:
298	مبحث اول: بایسته های اخذ به شفعه از منظر نظام حقوقی ایران وفقه شیعه
298	گفتار اول: شرایط اخذ به شفعه
29	بند اول: شرایط شفیع
29	بند دوم: فوریت اخذ به شفعه
310	بند سوم: شیوه و روش اخذ به شفعه
31	گفتار دوم: ویژگی ها و آثار حق شفعه و اخذ به شفعه
31	بند اول: بررسی آثار حق شفعه و اخذ به شفعه
33	بند دوم: حق اخذ به شفعه در شرکت بیش از دونفر در ساختمان های آپارتمانی
36	بند سوم: ممر و مجری و چگونگی مصداق آن ها در مجتمع های آپارتمانی
37	بند چهارم: حالات تحقق حق اخذ به شفعه در مجتمع های آپارتمانی

بخش سوم

بررسی وضعیت حقوقی مشاعات در واحدهای آپارتمانی

- فصل اول: بررسی وضعیت حقوقی مشاعات در واحدهای آپارتمانی 43
- مبحث اول: وضعیت حقوقی پارکینگ و انباری در واحدهای آپارتمانی 443
- گفتار اول: نحوه نقل و انتقال انشعابات 44
- بند اول: اشتراک آب و برق و گاز بخش اختصاصی واحدهای آپارتمانی 454
- بند دوم: ضمانت اجرای قطع خدمات 45
- گفتار دوم: آثار مالکیت بر بخش مشترک و اختصاصی آپارتمان ها 465
- بند اول: حقوق هر مالک در قسمت های اختصاصی و مشترک 465
- بند دوم: مالکیت بر پارکینگ های مشاع 476
- بند سوم: مالکیت بر انباری 498
- گفتار سوم: اداره امور ساختمان 49
- بند اول: مجمع عمومی 49
- بند دوم: نحوه و زمان تشکیل جلسات مجمع 50
- بند سوم: انتخاب مدیر یا مدیران 51
- مبحث دوم: اختیارات و وظایف هیئت مدیره 51
- گفتار اول: مباحث مالی حقوق آپارتمان ها 54
- بند اول: درآمد ساختمان 54
- بند دوم: هزینه های مشترک 56
- بند سوم: روش تعیین سهم مالکان از هزینه های مشترک 57

بند چهارم: بررسی اقداماتی در ساختمان که نیاز به مجوز ندارد 57

فصل دوم: نمونه آراء صادره از شعب دادگاه ها 58

مبحث اول: رأی شعبه دادگاه تجدید نظر استان تهران 58

مبحث دوم: رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری 62

نتیجه گیری 74

م ن ب ا ب ع و م ا خ ن د

..... 79

چکیده لاتین 80

چکیده

از آنجا که در حدود یکصد سال اخیر، در عصر جوامع امروزی آپارتمان محل سکونت غالب افراد بوده است و تمام اتفاقات و سیر مراحل مختلف زندگی فردی و اجتماعی اعضای خانواده در همین محل شکل و سرخط شروع روابط اجتماعی در جامعه محسوب می گردد، بهتر است که همه ی افراد برای ایجاد آرامش و آسایش بیشتر و در عین حال حفظ و ارتقای موقعیت اجتماعی و خانوادگی خود با قوانین و مقررات اجتماعی مربوط به آپارتمان نشینی آشنایی کامل داشته باشند و در انجام کامل آن بکوشند. برای مشخص شدن حقوق و تکالیف درست آن، نیازمند اطلاع و آگاهی از قوانین مربوط و عرف حاکم هستیم، تاثیر این آگاهی و شناخت کمک می کند تا از بروز بسیاری از اختلافات و عدم مسئولیت پذیری و همچنین جلوگیری از ناهماهنگی ها در نظم عمومی جامعه، پیشگیری و همواره پایداری نظم عمومی را که شاخصه اصلی و هدف جوامع شهری محسوب می گرد، حفظ شود و ضمن صرفه جویی در وقت و هزینه ها، محیطی آرام و راحت برای همه ی ساکنین و مالکین فراهم سازیم، این امر منوط بر آشنایی تک تک ساکنین به حقوق خود و دیگران در مجتمع های مسکونی می باشد. در این پژوهش که از نوع کاربردی، می باشد، سعی بر آن شده است که حقوق و قوانین مربوط به حقوق مالکین ساکن در مجتمع های آپارتمانی را بیان کرده با این امید که در سایه افزایش دانش حقوقی شهروندان، زمینه ی همزیستی مسالمت آمیز هر چه بیشتر بین آنها فراهم گردد تا دیگر شاهد درگیری و ناهنجاری ها در بین ساکنین و مالکین در مجتمع های آپارتمانی نباشیم.

کلمات کلیدی: قوانین آپارتمان نشینی، حقوق مالکین، حقوق شهروندی، مجتمع های

آپارتمانی، حق شفعه

مقدمه

آپارتمان نشینی قانون دارد، قانون در این عبارت در معنای اخص آن به کار رفته است. یعنی قوانین آپارتمان نشینی در دسته قوانین طبیعی یا ارزشهایی قرار دارد که بر اساس تجربه زندگی جمعی حاصل شده اند و رعایت آنها امری اخلاقی محسوب می شود.

شاید یکی از مهمترین دلایل به وجود آمدن اختلافات میان همسایگان در آپارتمان ها عدم آگاهی از مقررات آپارتمان نشینی باشد. یعنی ملاک این که حق با کدام یک از همسایه های یک آپارتمان می باشد کار بسیار سخت و قابل درایتی خواهد بود، پس مسلماً برقراری نظم و مشخص شدن حقوق و وظایف متقابل در هر جمعی مستلزم تعریف دقیق مناسبات فی ما بین و احترام به حقوق یکدیگر می باشد، اصلی ترین قانونی که در این زمینه مطرح می شود قانون مصوب جهت رعایت نظم در مجتمع های آپارتمانی قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه های اجرایی مصوب 1347/02/08 و قانون مدنی و قوانین مسئولیت مدنی و کلیات در فقه اسلامی می باشد ، در این پژوهش با توجه به اهمیت روابط همسایگان با یکدیگر و رعایت حقوق آنها از سوی یکدیگر تلاش کردیم به پاره ای از مقررات و قواعد حاکم بر روابط و حقوق مالکین در مجتمع های مسکونی آپارتمانی بپردازیم.

کلیات تحقیق

الف. بیان مسئله:

یکی از درگیریه‌های زندگی امروز در شهرها، به ویژه کلان شهری همچون تهران، 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. از جمله مشکلات آپارتمان نشینی که گریبانگیر آن هستیم بحث اداره امور آن می باشد که در این تحقیق به اختصار به آن می پردازیم . از آنجا که هر اجتماعی اعم از خانواده یک اجتماع کوچک و یا جامعه به عنوان یک اجتماع بزرگتر نیازمند مدیر یا مدیرانی برای اداره امور خود هستند، در مجتمع های ساختمانی (آپارتمانی) نیز این ضرورت به وضوح احساس می گردد. که در این خصوص قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرائی آن مصوب ۱۳۴۳ و اصلاحیه های بعدی آن، ضوابط و مقررات حاکم بر این موضوع را مشخص نموده است و قانونگذار مستند به قانون فوق الاشعار، کلیه مجتمع های مسکونی، اداری، تجاری و شهرک هائی که فاقد شهرداری هستند را ملزم به رعایت ضوابط و مقررات حاکم بر آن نموده است. علی ایحال به منظور تعیین مدیر یا هیات مدیره ابتدا در جهت حفظ و نظارت اجرای حقوق کلیه مالکین و ساکنین مجتمع های آپارتمانی می بایست مجمع عمومی مالکین تشکیل گردد.

ب. اهمیت و هدف تحقیق:

اختلاف نظرها، خلاءهای تحقیقاتی موجود، میزان نیاز به موضوع، فواید احتمالی نظری و عملی موضوع تحقیق است که عیار اهمیت و هدف را معین می‌نماید و لذا آنچه که ابتدا بایست بدانیم و اهمیت تحقیق را برای خواننده روشن می‌سازد، مفهوم و نحوه ایجاد حق و حقوق است. لیکن در این تحقیق سعی بر آن است با روش عنوان شده در ادامه، ضمن مرور و یادآوری مجدد مفاهیم حقوقی و قانونی حقوق مالکین در مجتمع‌های آپارتمانی و نحوه ایجاد آن با طرح نقطه نظرات در این زمینه و بازگویی منابع فقهی و قانونی به پاسخ طرح سوالات تحقیق برسیم.

پ. پیشینه تحقیق:

در این بخش با مرور ادبیات و سوابق مربوطه، تحقیقات انجام شده پیرامون موضوع تحقیق و نتایج آن، باید متذکر شد و توجه نمود که با مراجعه به منابع در دسترس بدلیل این که اکثر اشخاصی که در عنوان تحقیق قلم فرسایی نموده‌اند، اولاً: در موضوع آپارتمان نشینی که قدمت و سابقه طولانی در قرون گذشته ندارد و به نوعی سکونت جدید در جوامع شهری و در اصطلاح عوام ساخت خانه در کوچه‌های عمودی نوعی فرهنگ جدید خانه سازی در حدود یکصدسال اخیر محسوب می‌گردد و تمامی تحقیق‌ها و منابع آن به تجربیات محقق شده عملی در کلیه جوامع بشری است. و بر همین اساس تمامی منابع تحقیق در مباحث آپارتمان نشینی بر اساس رفع اختلافات و موانع این تمدن جدید مسکن سازی و جوامع اختصاصی تدوین و مورد بحث و اظهار نظر که منشاء آن از منظر منابع فقهی در رفتارهای اجتماعی در فرهنگ آپارتمان نشینی مشاهده می‌گردد. لیکن در حصه مالکین از منابع فقهی اسلام مورد تجزیه و تحلیل و در قوانین موضوعه نیز ملحوظ و مطمح نظر قانون گذار قرار گرفته است. و به طور مثال در بحث حق شفعه در مجتمع‌های آپارتمانی اکثراً با پیروی از نظر اکثریت فقه امامیه ورود در بحث حق شفعه در

آپارتمان‌ها را قائل به تفکیک بوده اند جدیدی در همین مقدار طرح شده مشاهده نمی‌گردد و بنده اساساً تحقیق جامع و مانعی در گسترش و بسط نقطه نظرات اقلیت فقه امامیه و حتی اکثریت که امکان بهره برداری و تدوین استدلال در تحقیق مورد بحث را داشته باشد مشاهده ننموده ام ولی با این وجود مقالات و نوشتارها در مجلات و سایت‌های حقوقی و علمی در این باب چند عددی قابل مشاهده شده است که از جمله مقاله استاد محقق داماد و مقاله ای که در فصلنامه حق منتشر یافته است قابل ملاحظه و از این دست می‌باشد. و مقالات و نوشتار دیگر واجد بنیه و ارزش علمی جدید مشاهده نشد و پایان نامه یا کتابی در مجامع دانشگاهی و انتشاراتی نیز به در حدود بررسی بنده در این موضوع بطور خاص نوشته نشده است.

ت. روش جمع آوری تحقیق:

روش جمع آوری داده‌ها در این تحقیق روش کتابخانه‌ای است و نوع تحقیق توصیفی و در حد بضاعت به ترکیب موضوعات توصیف شده، پرداخته شده است ولیکن با توجه به عنوان موضوع به دلایل مختلف منجمله زمان، امکان مصاحبه و اخذ نقطه نظرات اساتید و صاحب‌نظران و مشاهده، مطالعه و بررسی جامع مقالات و نوشتارها در این حوزه، تحقیق بطور جامع میسر نگردیده است لیکن سعی گردیده با توجه به روش کتابخانه ای تا حدودی که به آن اشاره گردید موضوع جمع آوری، ارائه و بیان گردد.

ث. ضرورت تحقیق :

شامل اهداف آرمانی، اهداف ویژه و کاربردی در جامعه است اگر فلسفه اصلی وضع حکم حقوق مالکین و اعمال قانون تملک آپارتمان‌ها در تضمین آرامش و جهت حفظ نظم عمومی و حقوق مالی و معنوی اشخاص مذکور قائل باشیم و در صورت احراز تمامی شرایط قانونی در واحدهای آپارتمانی، حتی حق شفعه نیز قابل اعمال و اجرا در مجتمع‌های آپارتمانی خواهد بود. و در این

مسیر، توجه به حالت اشاعه در عرصه و بعضی از قسمت‌های مشترک اعیانی مزید بر علت خواهد بود و وجود ممر و مجرای مشترک در آپارتمان‌ها، که در ماده 810 قانون مدنی بصراحت آمده است نیز از اهمیت خاصی برخوردار خواهد بود.

ج. محدودیت‌ها و مشکلات تحقیق:

عمده محدودیت موجود در انجام پژوهش حاضر جمع آوری نقطه نظرات مطروحه و منابع است در صورت امکان و با توجه به جمع آوری اطلاعات از طریق کتابخانه ای داده‌ها به گونه‌ای پالایش شوند که داده‌های ورودی تحقیق از اعتبار کافی برخوردار باشند و البته محدودیت زمان از این جهت که اختیاری نیست اصولاً از مشکلات عمده و اصلی در تهیه و نگارش این گونه مقالات است.

ج. پرسش‌های تحقیق

1- پرسش اصلی

در مجتمع‌های آپارتمانی بر مبنای قانون تملک آپارتمان‌ها و در پرتو رویه قضایی، مالکین چه حقوقی دارا می‌باشند؟

2- پرسش‌های فرعی

حق شفعه در قانون مدنی تابع چه اصول و احکامی است؟

حق شفعه از لحاظ فقهی چه پیشینه ای داشته و عمده اصول حاکم بر آن چه موازینی را دربرمیگیرد؟

در قانون تملک آپارتمانها چه موردی در رابطه با حق شفعه پیش بینی شده است؟

ح. فرضیه های تحقیق :

1- فرضیه ی اصلی

قانون تملک آپارتمانها حقوق متفاوتی نسبت به قانون مدنی در حوزه تملک آپارتمانها در نظر گرفته است که از جمله نوعی حق شفعه برای مالکانی که در کنار واحد مسکونی یا قسمت مورد تملک خود دارای مشاعات مشترک هم مرزی با مالک دیگری دارا هستند، نسبت به سایر خریداران حق اولویت دارند.

2- فرضیه های فرعی

بعد از جمع بندی مواردی که به آنها اشاره گردید این فرضیه پیش رو خواهد بود که آگاهی از قوانین موضوعه در مباحث اشاعه اموال غیرمنقول و آپارتمان نشینی و وضعیت فیزیکی و حقوقی حاکم بر ساخت آپارتمانها و صدور اسناد رسمی آپارتمانها اعم از مجتمع های آپارتمانی و یا آنهایی که بصورت مجتمع احداث نگردیده اند و یا اساساً دارای مالکینی بیش از دو نفر هستند و حقوق مشترک مالکین و اجزاء املاک آپارتمانی به ویژه مشاعات و همچنین اینکه آیا و یا اساساً می توان این بحث را در موضوع تحقیق وارد دانست و صرفاً تعذر قوانین منصوص را مشکل عدم امکان بکارگیری این حق در جامعه دانست و بسیاری پیش فرض های دیگر که به ذهن متبادر می گردد. که معذالک به نظر می رسد موضوع را بتوان با قائل شدن به تفکیک و تشریح شرایط و مقررات حاکم در موضوعات و حقوق متجلی شده از نص قوانین موضوعه و فقه اسلامی در مجتمع های آپارتمانی با رعایت موازین فقهی با انجام تفسیری وسیع تر، در برخی از املاک که به صورت آپارتمان احداث گردیده است مورد پذیرش دانست.

خ. ساختار تحقیق:

این نوشتار در قالب چهار بخش بیان شده است.

فصل اول در خصوص کلیات خواهد بود که ابتدا آن به کلیات و تعاریف آپارتمان و بررسی مفهوم حقوق آپارتمان نشینی و اصول آن پرداخته و پس از آن به قوانین آپارتمان نشینی و عناوین قانونی مشاعات و اشتراکات در مجتمع‌های آپارتمانی اشاره خواهد شد.

در فصل دوم به منظور سیری هر چند مختصر از منظر قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه‌های اجرایی آن پرداخته می‌شود. در مبحث اول آن به بررسی مالکین ساکن در مجتمع‌های آپارتمانی و تعریف قسمت‌های اختصاصی و ماهیت حقوقی قسمت‌های اختصاصی آپارتمان و در مبحث دوم در خصوص ماهیت عمومی و ماهیت حقوقی قسمت‌های مشترک مجتمع‌های آپارتمانی تحقیق و پژوهش صورت گرفته است. در گام دوم تحقیق در خصوص وضعیت حقوقی مشاعات در واحد‌های آپارتمانی و در اثنای بخش مذکور در خصوص وضعیت حقوقی پارکینگ، انباری، و واحدهای ساختمانی و نحوه نقل و انتقالات، انشعابات و آثار مالکیت بر بخش مشترک و اختصاصی آپارتمان‌ها و نحوه تشکیل جلسات مجامع هیئت مدیره و وظایف آنها بررسی و تحقیق صورت گرفته است. در گام سوم، در خصوص اخذ به شفعه در مجتمع‌های آپارتمانی مورد بررسی واقع و در سه مبحث موضوعات شراکت و مشاعات در آپارتمان‌ها و بحثی در خصوص ضرر که جایگاهی خاص در تحقق حق شفعه از منظر برخی دارد و همچنین در مبحث بعدی به ممر و مجری که یکی از شرایط ویژه تحقق حق شفعه است اشاره دارد و در پایان به حالات قابل تصور حق اخذ به شفعه در مجتمع‌های آپارتمانی پرداخته شده است و در نتیجه گیری نظر نگارنده از مباحث پایان‌نامه و پیشنهادات مطمح نظر به قلم می‌رود.

بخش اول:

مفاهیم، تعاریف و مبانی

فصل اول: بررسی حقوق آپارتمان نشینی در مجتمع های مسکونی

از آنجا که آپارتمان محل سکونت افراد است و تمام اتفاقات و مراحل مختلف زندگی اعضای خانواده در همین محل شکل می گیرد و تاثیر می پذیرد، بهتر است که همه ی افراد برای ایجاد آرامش و آسایش بیشتر و در عین حال حفظ و ارتقای موقعیت اجتماعی و خانوادگی خود با قوانین و مقررات اجتماعی مربوط به آپارتمان نشینی آشنایی کامل داشته باشند و در انجام کامل آن بکوشند. برای مشخص شدن حقوق و تکالیف درست آن، نیازمند اطلاع و آگاهی از قانون هستیم تاثیر این آگاهی و شناخت قانونی آن کمک می کند تا از بروز بسیاری از اختلافات و عدم مسئولیت ها و همچنین ناهماهنگی های موجود در آپارتمان، پیشگیری نموده و از تکرار آنها جلوگیری نماییم و ضمن صرفه جویی در وقت و هزینه ها، محیطی آرام و راحت برای همه ی ساکنین و مالکین فراهم سازیم، این امر منوط بر آشنایی تک تک ساکنین به حقوق خود و دیگران در مجتمع های مسکونی می باشد. در این پژوهش که از نوع کاربردی، مروری می باشد، سعی بر آن شده است که حقوق و قوانین مربوط به زندگی آپارتمان نشینی را بیان کرده با این امید که در سایه افزایش دانش حقوقی شهروندان، زمینه ی همزیستی مسالمت آمیز هر چه بیشتر بین آنها فراهم گردد تا دیگر شاهد درگیری و ناهنجاری ها در بین ساکنین آپارتمان نباشیم.

مبحث اول: تعریف آپارتمان

کلمه آپارتمان، نه فارسی است نه عربی، بلکه واژه ای است لاتین و کاملاً فرنگی. فرهنگستان زبان و ادب فارسی کلمه «کاشانه» را معادل واژه آپارتمان برگزیده لیکن هنوز کلمه «کاشانه» به جای آپارتمان متداول نشده است.

آپارتمان واحدهایی از یک مجموعه ساختمانی اند که در عرصه و اعیان از یک پلاک ثبتی خاص با واحد های مستقل بنا شده است به علاوه هر یک از واحد ها دارای سند تفکیکی خاص و مجزا بوده و می توان مالکیت آنها را به دیگران انتقال داد. آپارتمان ها ممکن است به صورت مسکونی، تجاری یا اداری مورد استفاده قرار گیرند در آپارتمانها تعداد طبقات شرط نیست، بنابراین واحد هایی که به طور افقی در کنار هم قرار گرفته اند و دارای بخش های اشتراکی و اختصاصی هستند نیز آپارتمانی تلقی می شوند، اما مصادیق بارز آن آپارتمان های عمود با طبقات متعدد است. بنا براین در تعریف آپارتمان می توان گفت «محلی برای سکونت یا اشتغال در مجموعه ای از یک ساختمان، که دارای سند رسمی مجزا و مستقل از کل ساختمان باشد. این تعریف از مفهوم ماده دو قانون تملک آپارتمان ها و ماده دو آیین نامه اجرایی آن قابل استنباط است.¹

گفتار اول: مفهوم حقوق آپارتمان نشینی

حقوق از دیدگاه تدوین قواعد الزام آور برای نظارت بر رفتارهای اجتماعی، هدف محقق تبیین و تفسیر قواعد و مفاهیم حقوقی و سپس توسعه یا سازگاری آن با شرایط متفاوت است. اما در

¹ رضا، پرتوی زاده، حقوق جامع آپارتمان نشینی، چاپ دوم 1399، انتشارات مجد، ص 13