

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Nagsh.ir



گروه حقوق
پایان نامه کارشناسی ارشد

حقوق و تعهدات مالکان در اشتراکات آپارتمان ها

نگارش

غلامحسن محمدی

ارائه شده جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد

در رشته حقوق گرایش حقوق خصوصی

استاد راهنما

دکتر سعید محسنی

استاد مشاور

دکتر سید محمد مهدی قبولی در افشان

زمستان ۱۳۹۵

تاریخ
۱۳۹۵/۱۱/۱۲

صورتهجلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

جلسه دفاع از پایان نامه غلامحسن محمدی دانشجوی دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی با شماره دانشجویی 9263813135 در ساعت 8:00 روز سه شنبه مورخ 95/11/12 در محل دانشکده علوم اداری و اقتصادی با حضور امضاکنندگان ذیل تشکیل گردید.
پس از بررسی های لازم، هیات داوران پایان نامه نامبرده را با نمره به عدد ۱۴ به حروف سیزده و با درجه توسعه مورد تائید قرار داد.

عنوان پایان نامه : « حقوق و تعهدات مالکین (آپارتمان ها) در اشتراکات »

اعضای هیات داوران :

| ردیف | نام و نام خانوادگی | سمت | مرتبه علمی | امضاء |
|------|----------------------------------|--|------------|---|
| 1. | دکتر سعید محسنی | استاد راهنما | دانشیار |  |
| 2. | دکتر سید محمد مهدی قبولی درافشان | استاد مشاور | دانشیار |  |
| 3. | دکتر محمد عابدی | استاد داور | استادیار |  |
| 4. | دکتر عبدالله خدابخشی | استاد داور | استادیار |  |
| 5. | دکتر محمد عابدی | نماینده تحصیلات تکمیلی پردیس بین الملل | استادیار |  |

اظهارنامه (مربوط به انتشار رساله / پایان نامه)

اینجانب غلامحسین محمدی دانشجوی دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشکده علوم اداری و اقتصاد دانشگاه فردوسی مشهد نویسنده پایان نامه «حقوق و تعهدات مالکان در اشتراکات آپارتمان ها» تحت راهنمایی دکتر سعید محسنی متعهد می شوم:

تحقیقات در این پایان نامه توسط اینجانب انجام شده است و از صحت و اصالت برخوردار است. در استفاده از نتایج پژوهشهای محققان دیگر به مرجع مورد استفاده استناد کرده ام. مطالب مندرج در پایان نامه تاکنون توسط خود یا فرد دیگری برای دریافت هیچ نوع مدرک یا امتیازی در هیچ جا ارائه نگردیده است. کلیه حقوق معنوی این اثر متعلق به دانشگاه فردوسی مشهد است. مقالات مستخرج با نام «دانشگاه فردوسی مشهد» و یا «Ferdowsi University of Mashhad» به چاپ خواهد رسید. حقوق معنوی تمام افرادی که در به دست آمدن نتایج اصلی پایان نامه تاثیرگذار بوده اند را در مقالات مستخرج از پایان نامه رعایت کنم و در تمامی آنها نام استاد راهنما به عنوان نویسنده مسئول و نیز نام استاد مشاور و نشانی الکترونیکی دانشگاهی آنان را قید نمایم. در کلیه مراحل انجام این پایان نامه، در مواردی که به حوزه اطلاعات شخصی افراد دسترسی داشته یا از آنها استفاده کرده ام، اصل رازداری، ضوابط و اصول اخلاق پژوهشی را رعایت نموده ام.

امضای دانشجو

تاریخ

مالکیت نتایج و حق نشر

- کلیه حقوق معنوی این اثر و محصولات آن (مقالات مستخرج، کتاب، برنامه های رایانه ای، نرم افزارها و تجهیزات ساخته شده) متعلق به دانشگاه فردوسی مشهد می باشد. این مطلب باید به نحو مقتضی در تولیدات علمی مربوط ذکر شود.
- استفاده از اطلاعات و نتایج موجود در پایان نامه بدون ذکر مرجع مجاز نیست.

تقدیم به:

خدایی که آفرید

جهان را، انسان را، عقل را، علم را، معرفت را، عشق را

و به کسانی که عشقشان را در وجودم دمید.

تقدیر و تشکر

سپاس خدای را که سخنوران، در ستودن او بمانند و شمارندگان، شمردن نعمت های او ندانند و کوشندگان، حق او را گزاردن نتوانند. و سلام و دورد بر محمد و خاندان پاک او، طاهران معصوم، هم آنان که وجودمان وامدار وجودشان است؛ و نفرین پیوسته بر دشمنان ایشان تا روز رستاخیز... بدون شک جایگاه و منزلت معلم، اجل از آن است که در مقام قدردانی از زحمات بی شائبه ی او، با زبان قاصر و دست ناتوان، چیزی بنگاریم.

اما از آنجایی که تجلیل از معلم، سپاس از انسانی است که هدف و غایت آفرینش را تامین می کند و سلامت امانت هایی را که به دستش سپرده اند، تضمین؛ بر حسب وظیفه و از باب " من لم یشکر المنعم من المخلوقین لم یشکر الله عزّ و جلّ " :

از استاد با کمالات و شایسته؛ جناب آقای دکتر سعید محسنی که در کمال سعه صدر، با حسن خلق و فروتنی، از هیچ کمکی در این عرصه بر من دریغ نمودند و زحمت راهنمایی این رساله را بر عهده گرفتند؛

از استاد صبور و با تقوا، جناب آقای دکتر سید مهدی قبولی درافشان، که زحمت مشاوره این رساله را در حالی متقبل شدند که بدون مساعدت ایشان، این پروژه به نتیجه مطلوب نمی رسید؛

و از اساتید فرزانه و دلسوز؛ جناب آقایان دکتر محمدعابدی و دکتر عبدالله خدابخشی که زحمت داوری این رساله را متقبل شدند؛ کمال تشکر و قدردانی را دارم

باشد که این خردترین، بخشی از زحمات آنان را سپاس گوید.

فهرست مطالب

| صفحه | عنوان |
|--------|-----------------------------|
| ۱..... | چکیده..... |
| ۲..... | آ: بیان مسئله..... |
| ۲..... | ب: ضرورت و اهمیت تحقیق..... |
| ۲..... | پ: اهداف تحقیق..... |
| ۳..... | ت: سوالات تحقیق..... |
| ۳..... | ث: فرضیه های تحقیق..... |
| ۳..... | ج: پیشینه تحقیق..... |
| ۴..... | چ: روش انجام تحقیق..... |

فصل اول: مبادی تصویری

| | |
|---------|---|
| ۵..... | مبحث نخست: تاریخچه حقوق مالکان آپارتمان‌ها..... |
| ۹..... | مبحث دوم: منابع حقوق مالکان آپارتمان‌ها..... |
| ۹..... | بند نخست- قانون..... |
| ۱۱..... | بند دوم- عرف..... |
| ۱۲..... | بند سوم- رویه قضایی و دکترین حقوق..... |
| ۱۳..... | مبحث سوم: مفهوم شناسی..... |

- بند نخست- تعریف مالکیت و مالکان..... ۱۳
- بند دوم- ضرورت بیان تفاوت‌های اشاعه و اشتراکات..... ۱۴
- بند سوم- تعریف آپارتمان..... ۱۹
- بند چهارم - تعریف و تعیین قسمت‌های مشترک..... ۲۰
- الف- زمین زیربنا..... ۲۱
- ب- تأسیسات..... ۲۲
- ج- اسکلت ساختمان..... ۲۴
- د- درها و پنجره‌ها، راهرو، پله‌ها و پاگردها..... ۲۴
- ه- تأسیسات مربوط به راه پله..... ۲۴
- و- بام..... ۲۵
- ز- نمای خارجی ساختمان..... ۲۵
- بند پنجم - تفاوت احکام فقهی و حقوقی قسمت‌های مشترک با مال مشاع..... ۲۵
- الف- حقوق مالکیت در مال مشاع..... ۲۵
- ب- ماهیت حقوقی قسمت‌های مشترک آپارتمان..... ۲۶
- ج- تصرفات حقوقی در مال مشاع..... ۲۷
- د- تصرفات حقوقی در قسمت‌های مشترک آپارتمان..... ۲۸
- ه- مقایسه تصرفات مادی مال مشاع و قسمت‌های مشترک آپارتمان..... ۲۹

فصل دوم: حقوق و تکالیف مالکان در قسمت‌های اشتراکی

- مبحث نخست: بهره برداری متعارف از قسمت های مشترک..... ۳۳
- مبحث دوم: منع در اختیار گذاشتن قسمت های اشتراکی به اشخاص دیگر..... ۳۹
- مبحث سوم: تکالیف بهره برداری از اشتراکات توسط دیگران..... ۴۴
- بند نخست - رعایت حقوق دیگران در قسمت های مشترک..... ۴۴
- بند دوم - منع تصرف اختصاصی در قسمت های مشترک..... ۴۵
- بند سوم - منع تغییر و تحولات مغایر با حق دیگران در قسمت های مشترک..... ۶۰
- بند چهارم - عدم مزاحمت در قسمت های مشترک..... ۶۳
- مبحث چهارم: منع تغییر کاربری..... ۶۵
- مبحث پنجم: رعایت نظم عمومی و اخلاق حسنه در ساختمان..... ۶۷
- مبحث ششم: رعایت درز انقطاع توسط مجاوران و مالکان..... ۷۲

فصل سوم: مدیریت و بازسازی قسمت‌های اشتراکی

- مبحث نخست: تجدید بنا و انجام تغییرات ضروری در بهره برداری از قسمت‌های مشترک..... ۷۵
- بند نخست - ضرورت بازسازی..... ۷۵
- بند دوم - هزینه های بازسازی..... ۷۶
- بند سوم - رعایت حقوق ثبتی در بازسازی ساختمان..... ۷۷
- مبحث دوم: حق احداث طبقه فوقانی..... ۸۱
- مبحث سوم: منع احداث غیرمجاز طبقه فوقانی..... ۸۴

فصل چهارم: آپارتمان‌نشینی و لزوم رعایت قوانین مربوطه

- مبحث نخست: وضعیت حقوق و تعهدات مالکان آپارتمان‌ها در مالکیت‌شان..... ۸۶
- الف- تکلیف پرداخت..... ۹۴
- ب- هزینه‌های مشترک..... ۹۴
- ج- مبنای محاسبه هزینه..... ۹۶
- د- تاثیر وجود مستاجر در آپارتمان..... ۹۷
- ه- ضرورت وجود سرایداری..... ۹۸
- مبحث دوم: تبعیت از تصمیمات ارکان ساختمان..... ۹۹
- بند نخست- مجمع عمومی..... ۹۹
- الف- مجمع عمومی نخستین..... ۱۰۰
- ب- مجمع عمومی عادی..... ۱۰۱
- ج- مجمع عمومی فوق‌العاده..... ۱۰۲
- بند دوم- مدیر ساختمان..... ۱۰۲
- الف- تفاوت مدیریت آپارتمان با اداره مال مشاع..... ۱۰۳
- ب- اختیارات مدیر..... ۱۰۴
- ج- وظایف مدیر..... ۱۰۴
- د- نصب و عزل مدیر..... ۱۰۵
- نتیجه‌گیری..... ۱۰۶
- فهرست منابع و مآخذ..... ۱۰۹

چکیده

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.

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؛ نویسنده این پایان نامه سعی دارد مجموعه ی قوانین و مقررات کاملاً پراکنده راجع به آپارتمان نشینی و حقوق و تعهدات مالکان را جمع آوری و تدوین نموده و در اختیار جامعه حقوقدانان ایران قرار دهد.

کلیدواژه ها عبارتند از: آپارتمان، قسمت های مشترک، قسمتهای اختصاصی و حقوق مالکان.

آ: بیان مسئله

مسائل مربوط به آپارتمان نشینی از جمله مسائل پرکاربرد و مبتلی به جامعه امروزی است، به همین جهت قانون گذار در سال ۱۳۴۳ اقدام به تصویب قانون مستقل تحت عنوان «قانون تملک آپارتمان‌ها» نموده تا بدان وسیله بتواند مقررات حاکم بر آپارتمان نشینی را مدیریت نماید. لیکن پرواضح است که قانون مزبور نمی توانسته تمام زوایای موضوع را پیش بینی و مقررات مرتبط با آن را طراحی کند و مد نظر قرار دهد. زیرا اتفاقات جدید و مسائل مستحدثه ای هرروز بر مسائل آپارتمان نشینی عارض می گردد. در این میان از جمله مباحث مهم و مبتلی به، وضعیت حقوق و تعهدات مالکان آپارتمان‌ها در قسمتهای مشترک است که به رغم پرداختن قانون تملک آپارتمان‌ها به آن مسأله، هنوز هم دارای ابهام و بعضاً سکوت قانونگذار است که بعضی از این مشترکات عبارتند از: عرصه، حیاط، پیلوت، راه پله، فیلتر، اتاق آسانسور، آسانسور، رمپ، داکت، درز انقطاع، زیرزمینی، پاگرد، راهرو، نمای خارجی، تراس غیر مسقف، تأسیسات و پشت بام. به عنوان نمونه، در بند نخست مبحث سوم فصل دوم، فرضی که استفاده از پیلوت به عنوان پارکینگ به صورت مشترک صورت می پذیرد، چه راهکاری برای تقسیم بهینه بهره برداری از قسمت‌های مختلف پارکینگ وجود دارد؟ و موارد متعدد دیگری از این قبیل ابهامات و سوآلاتی وجود دارند که بررسی آنها طی تحقیقی مستقل شایسته می نماید.

ب: ضرورت و اهمیت تحقیق

با توجه به اینکه مسایل مربوط به آپارتمان نشینی به ویژه قسمت های مشترک ساختمان، از امور بسیار مبتلی به در جامعه است و با عنایت به اینکه در متون قانون به ابهامات و خلأهایی در خصوص موضوعات پیش گفته وجود دارد، در عمل مشکلات جدی در بهره برداری از ساختمان های دارای آپارتمان های متعدد وجود دارد. تحقیقات در این زمینه می تواند ضمن مرتفع نمودن ابهامات و چاره اندیشی برای رفع خلأها، در جلوگیری از بروز مشکلات و یا رفع اختلافات موثر باشد.

پ: اهداف تحقیق

از جمله مباحث مهم در آپارتمان نشینی، وضعیت حقوق و تعهدات مالکان آپارتمان‌ها در قسمت‌های مشترک است. اهداف ویژه این تحقیق پاسخگوئی و رفع ابهامات مختلف در خصوص بهره برداری از قسمت‌های مشترک ساختمان توسط مالکان آپارتمان‌ها است. به عنوان نمونه تعیین وضعیت استفاده از حیاط اشتراکی که در تصرف اختصاصی طبقه همکف است. همچنین مسایل مربوط به حق شارژ ناظر به

برخی از قسمت های مشترک و نیز مسایل مربوط به بازسازی قسمت های اشتراکی، نحوه استفاده از پیلوت اشتراکی به عنوان پارکینگ و دهها مساله دیگر از این قبیل.

ت: سوالات تحقیق

۱- مهمترین عامل بروز مشکلات در بهره برداری از اشتراکات آپارتمان ها چیست و راهکار برون رفت از آن کدام است؟

۲- با توجه به راهکار پیش بینی شده ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها، در مواردی که برخی از مالکین از اشتراکات استفاده نمی کنند، نحوه تقسیم هزینه ها چگونه است؟

۳- در صورت تغییر کاربری قسمت های اختصاصی توسط برخی مالکین که تأثیر بر نحوه استفاده از قسمت های اشتراکی داشته باشد، تکلیف چیست؟

ث: فرضیه های تحقیق

۱- در صورتی که فضای کافی برای استفاده از پیلوت برای همه مالکان وجود نداشته باشد یا در صورت وجود فضای کافی، مرغوبیت قسمت های مختلف متفاوت باشد باید مالکان بصورت دوره ای از فضاهای مذکور استفاده نمایند. در صورت عدم حصول توافق در این خصوص، نظر مدیر/ مدیران ساختمان تعیین کننده خواهد بود.

۲- به رغم پیش بینی راهکار در مواد ۴ و ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها، مبنی بر توزیع هزینه ها به نسبت مترائ اختصاصی و در مواردی به نسبت مساوی، باید گفت در مواردی که برخی از مالکین بر حسب طبیعت استقرار اشتراکات، از آن موارد مشترک استفاده نمی کنند، نباید تعهدی بر عهده ایشان وجود داشته باشد (تبصره ۳ از ماده ۴ قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۷۶).

۳- چنانچه برخی مالکین در قسمت های اختصاصی خود تغییر کاربری دهند به نحوی که بر نحوه استفاده از قسمت های اشتراکی اثر بگذارد، علاوه بر اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح، اخذ رضایت مالکین ساختمان نیز ضروری است.

ج: پیشینه تحقیق

در مورد این موضوع در کتاب های حقوقی به طور پراکنده و مختصر با توجه به اهمیت آن مطرح شده است لیکن به رغم اهمیت بحث در اشتراکات، تمام مسائل مربوط به این موضوع مطرح نگردیده است اگر چه

بعضی از نویسندگان محترم به این موضوع پرداخته اند اما با این وجود باید گفت که باز هم به صورت کلی مطرح شده است و به بسیاری از مطالب و مباحث حساس و ریز این مطلب اجتماعی و عمومی پرداخته نشده است. از جمله کتابهایی که مباحثی از آپارتمان نشینی مطرح کرده اند، می توان کتابهای حقوق مالکین آپارتمانها به انضمام متن کامل قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی (اسماعیلی هریسی، ۱۳۸۶)، قواعد حاکم بر آپارتمان در حقوق کاربردی ایران (بشیری و همکاران، ۱۳۹۳)، نظام حقوقی حاکم بر آپارتمان در قوانین و مقررات موضوعه و رویه قضائی (بشیری و همکاران، ۱۳۹۳) را نام برد.

چ: روش انجام تحقیق و ابزار جمع آوری داده ها

این پژوهش چون در حوزه مطالعات علوم انسانی قرار دارد بدیهی است که روش تحقیق از استانداردهای رایج در این حوزه پیروی کند از این رو شیوه تحقیق حاضر به روش توصیفی - تحلیلی انجام خواهد شد. در این راستا جمع آوری داده ها با روش کتابخانه ای و با ابزار فیش برداری خواهد بود. که با ملاحظه کتب مختلف فقهی و حقوقی سعی شده است آراء و نظریات مختلف گردآوری و با بررسی و نقد هر کدام، نظریه ای را که به حل چالشهای موجود در زمینه موضوع کمک می کند برگزیدیم.

فصل اول: مبادی تصویری

در این فصل تعاریف و اصطلاحات مورد نیاز را بیان می‌کنیم.

مبحث نخست - تاریخچه حقوق مالکان آپارتمان‌ها

اگرچه آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در کشور ما از قدمت زیادی برخوردار نیست مع الوصف تاریخچه ای دارد که آشنایی با آن اگر پرفایده نباشد قطعاً بی‌فایده نخواهد بود برای بررسی هر پدیده از مقطع حال تا آینده بهتر است به گذشته آن نیز نیم‌نگاهی انداخت چرا که گذشته چراغ راه آینده است.

هر پدیده نوظهوری که وارد زندگی اجتماعی انسان می‌شود بی‌تردید منافع برای انسان دارد همه انسان‌ها برحسب طبیعت خود طالب منافع بیشتری هستند اگر این مطالبات بشری برای حسب منافع بیشتر مبتنی بر ضوابط و انتظام خاصی نباشد بی‌شک موجب تنش و فزون‌خواهی روزافزون آحاد مردم خواهد بود که قطعاً آسایش و رفاه را از انسان سلب خواهد کرد. پس برای رفع این معضل لازم است قواعدی برای پدیده‌های نوظهور وضع کرد تا منافع و رفاه مردم تحت قواعد و ضوابط قانونی تأمین گردد.

زمانی که هنوز آپارتمان‌نشینی در ایران رواج نیافته بود طبعاً نیازی به قانون آن نیز احساس نمی‌شد. اما با احداث مجموعه‌های آپارتمانی دانش حقوق این پدیده نو را در حیطه قواعد خود درآورد و با تصویب قانون آپارتمان‌ها و سپس آیین‌نامه اجرایی آن را برای انتظام زندگی آپارتمان‌نشینی احتمام ورزید(اسماعیلی هریسی، ۱۳۸۹: ۲۳).

«با احداث اولین مجموعه‌های آپارتمانی در کوی شهرآرا (تهران) که کلنگ آن در روز پنج‌شنبه ۱۳۳۷/۲/۱۳ از طرف شرکت سهامی شهرآرا در زمینی به وسعت بیش از یکصد هزار متر مربع به زمین زده شد و با اتمام تدریجی عملیات ساختمانی و واگذاری آنها به خریداران ضرورت تنظیم و ثبت سند انتقال رسمی در دفاتر اسناد رسمی و متعاقباً صدور سند مالکیت برای این نوع واحدهای ساختمانی احساس گردید زیرا قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۱۰ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن تا سال ۱۳۳۷ از لحاظ ثبتی و حقوقی جوابگوی این پدیده جدید نبود.

به علت خلاء قانونی، سازندگان و فروشندگان این آپارتمان‌ها ناچار مبادرت به تنظیم نوعی قراردادهای رسمی در دفاتر اسناد رسمی می‌نمودند، که اگرچه آثار انتقال حق و حقوق یا تعهداتی را در این جهت به همراه داشت، ولی نتیجه آن انتقال مالکیت به خریدار نبود. به همین مناسبت ثبت این قبیل معاملات مانند

بیع، صلح، رهن، هبه در دفتر املاک مقدور نمی‌شد، و مآلاً خریدار به حکم ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مالک آپارتمان موضوع سند رسمی تنظیمی شناخته نمی‌گردید» (اسماعیلی هریسی، ۱۳۸۹: ۲۳).
قسمتی از متن ماده ۲۲ قانون مذکور چنین است:

«همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارث به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت...».

با عنایت به این مقدمه ضرورت داشت که برای حل این مشکل یعنی ثبت و انتقال مالکیت آپارتمان‌ها در دفتر املاک اداره ثبت، چاره اندیشی شود در این راستا اولین اقدام تهیه صورت مجلس تفکیکی بود، تا بر مبنای عرصه ثبت شده و شماره‌گذاری قطعات احدائی در این پلاک، برای هر آپارتمان در دفتر اسناد رسمی سند انتقال تنظیم و سپس با تعیین پلاک فرعی بتوان آن را در دفتر املاک به ثبت رسانید.

تا سال ۱۳۴۱ تهیه صورت مجلس تفکیکی نسبت به عرصه و در سطح اعمال می‌شد. از این سال به بعد است که موضوع تفکیک در ارتقاع توجه دست اندرکاران را به خود جلب می‌نماید. این نوع‌آوری به ابتکار کارشناسان، مهندسین و نمایندگان دایره غرب ثبت تهران به منصفه ظهور رسیده است (اسماعیلی هریسی، ۱۳۸۹: ۲۴).

اما لازم است در اینجا جهت پی بردن به روش تفکیک آپارتمان‌ها و نحوه تنظیم سند انتقال آنها، در نبود قانون تملک آپارتمان‌ها، و همچنین توضیح مبنای حقوقی و ثبتی اینگونه اسناد آورده شود.

مثال: در صورت مجلس تفکیکی شماره ۳۶۶۳۷ مورخ ۱۳۴۱/۱۲/۱۹ دایره غرب ثبت تهران دو سال قبل از تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها که تحت سند انتقال شماره ۸۱۵۱ و به تاریخ ۱۳۴۵/۹/۳۰ در دفتر خانه شماره ۱۴۵ تهران مبنای صدور سند قرار گرفته می‌بینیم که:

اولاً: حقوق مالکان آپارتمان‌های مجاور و تحتانی و فوقانی و دیوارهای مشترک و قایم بر یکدیگر و سقف و کف اشتراکی و عبور لوله های بخاری، آب باران، آب مشروب و سیم برق اف.اف بر مبنای حقوق ارتقاعی مذکور در قانون مدنی استوار شده است.

ثانیاً: استفاده از پشت بام‌ها را فقط محدود به رعایت عرف و عادت، به منظور حق نصب آنتن رادیو و تلویزیون دانسته و از ایجاد یا احداث هرگونه بنا برحذر داشته است.

ملاحظه می شود که در آن زمان نه فقط برای نحوه تفکیک و انتقال مالکیت آپارتمانها مقررات مدون خاصی وجود نداشت، بلکه در مورد نحوه تأمین منابع مالی و وصول و انجام هزینه‌های مشترکات و بهره برداری، حفاظت، نگهداری و تعمیرات این قبیل ساختمانها با وجود مالکان متعدد و اختلاف سلیقه‌ها نیز ضوابط مشخص قانونی موجود نبود. مگر مقررات فصل سوم از قانون مدنی در باب حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور از قبیل حق العبور، حق المجری، حق پنجره و روزنه و شبکه، حق منظره، حق فاضلاب که آن هم مستلزم انعقاد نوعی عقد مابین طرفین با رعایت عرف و عادات محل بوده است.

بر طبق قاعده کلی، تعمیر ملک بر عهده مالک آن است و لذا قانون مدنی هزینه‌های لازم برای نگهداری یا تعمیر هر قسمت را که اختصاص به یک مالک دارد بر عهده آن مالک گذاشته است و انجام هزینه‌های قسمتهای مشترک یا مشاع را بر عهده مالکین ذی‌سهم و به نسبت استفاده یا سهمی که از آن مال یا اشتراکات دارند قرار داده است.

در قسمتهای اختصاصی ممکن نیست مالکی را مجبور به تقبل هزینه‌ها مرمت و (اسماعیلی هریسی، ۱۳۸۹: ۲۵) تعمیر نمود (م ۲۸ ق م). اما در قسمت های اشتراکی چنانچه دفع ضرر ممکن نباشد، اجبار مالک از طرف مقامات صالحه دارای جواز قانونی است. (قاعده لاضرر)

بدیهی است رعایت و اجرای این عموماًت قانونی یا قواعد کلی در مورد مالکین مجتمع‌های آپارتمانی در عمل مشکلات و ابهاماتی را همراه داشت. به همین جهات در جریان انجام کار ساختمانی بزرگترین پروژه آپارتمان سازی دولتی آن زمان در شرق قریه کن (تهران) - شهرزیبا- مشتمل بر هزار واحد آپارتمانی از محل اعتبارات ماده ۹۲ قانون بودجه سال ۱۳۴۰ و اعتبارات تخصیصی هیأت عمران بین المللی آمریکا در ایران- اصل چهار ترومن- توسط بانک ساختمانی، نحوه بهره برداری و نگهداری این مجموعه و حقوق و تکالیف، آپارتمانها به موضوع فوق العاده حایز اهمیتی تبدیل گردید.

برای حل مشکل، موضوع با هیأت عمران بین المللی آمریکا در ایران به میان گذارده می شود و هیأت مذکور در جهت ارایه طریق نامه ای به تاریخ ۱۳۴۲/۰۱/۱۸ خطاب به مدیر عامل بانک ساختمان می نویسد که متضمن پیشنهاد اعطای ۵ بورس برای اعزام ۵ نفر به آمریکا جهت اخذ تعلیمات ضروری برای راه اندازی و بهره برداری از هزار دستگاه آپارتمان می باشد (اسماعیلی هریسی، ۱۳۸۹: ۲۶).

در این برنامه توضیح داده شده که این افراد باید دارای شرایط معینی به این شرح باشند:

یک نفر باید جهت مدیریت کلی پروژه (مجموعه) انتخاب گردد و این شخص باید هم دارای اطلاعات حقوقی و ساختمانی بوده و هم در امور اداری و مدیریت سابقه داشته باشد.

نفر دوم باید به عنوان مدیریت داخلی تحت تعلیم قرار گیرد و سوابقی هم در امر حساب و دفترداری داشته باشد این شخص همه روزه با ساکنین منازل در تماس بوده و بایستی شخصی باشد که نسبت به مردم روحیه دوستانه داشته باشد. شخص سوم و چهارم باید به عنوان رئیس و معاون نگهداری و تعمیرات امکان انتخاب و تحت آموزش قرار گیرند. آنها عهده‌دار عملیات روزانه - مراقبت - نگهداری، تعمیر و سرپرستی وضعیت عمومی کلیه پروژه خواهند بود. این افراد باید مهندس و دارای سوابقی از عملیات نگهداری ساختمان باشند. نفر پنجم که بهتر است از میان خانم‌ها انتخاب شود باید به عنوان مدیر فعالیت های اجتماعی که نباید با کارگر امور اجتماعی اشتباه شود تحت تعلیم قرارگیرد. فعالیت های مربوط به نامبرده شامل کمک به خانم های پروژه (مجموعه) و طرق بهتر زیستن، متشکل ساختن اطفال در بازی های دسته جمعی و تشویق ساکنین منازل در استفاده از اوقات استراحت و بیکاری می باشد...».

به این ترتیب مشخص گردیده بود که آپارتمان نشینی و حقوق و تکالیف ساکنین آپارتمان‌ها و نحوه اداره و نگهداری آنها نیز برای مسئولین دولتی امری تازه و ناشناخته بوده است.

«با در نظر گرفتن تأثیر این موضوعات لایحه قانون تملک آپارتمان‌ها که تحت شماره ۱۷۸۱۲ و به تاریخ ۱۳۳۷/۰۸/۱۲ به مجلس تقدیم و رسیدگی و تصویب آن به تأخیر افتاده بود، با تأسیس وزارت آبادانی و مسکن و ادغام بانک ساختمانی در سال ۱۳۴۲ در آن وزارتخانه و پیگیری های این وزارتخانه و اعمال اصلاحات و نظرات نمایندگان بانک ساختمانی، سرانجام کمیسیون قوانین مجلس شورای ملی پس از حدود ۶ سال وقفه این لایحه را اصلاحاتی که مجلس سنا در آن نموده بود، در جلسه ۱۳۴۳/۱۲/۰۱ مورد رسیدگی قرار داده و پس از تأیید کمیسیون دادگستری و کمیسیون آبادانی و مسکن در جلسه ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ تصویب می نماید. به طریق این قانون، پس از قریب ۳۸ ماه آیین نامه اجرایی آن وارد مجموعه قوانین کشور می شود و با اصلاحات و الحاقاتی که تدریجاً تا پایان سال ۱۳۷۶ در آن به عمل می آید به صورت متن حاضر مورد عمل و اقدام قرار می گیرد» (قهرمانی، ۱۳۷۷: ۱۲-۷).

مبحث دوم- منابع حقوق مالکان آپارتمان‌ها

بند نخست- قانون

۱- قانون اساسی: استفاده انحصاری مالک از آپارتمان که جزو قسمتهای انحصاری است دارای هیچ محدودیتی نیست اما این آزادی مانند هر نوع آزادی دیگری نامحدود و بدون قید و شرط نیست و تا اندازه ای مجاز و قانونی است که مزاحمتی برای سایر مالکان و ساکنین نداشته باشد و اختلالی در آسایش آنها ایجاد نکند در غیر این صورت ممنوع است و مالکان با عنایت به سایر قوانین اعتراض خود را به این نوع اقدامات اعلام کنند. بنابراین با توجه به سؤال مطرح شده « چگونگی برخورد قانونی با ساکنین آپارتمان که با تولید آلودگی صوتی (از جمله بلندکردن صدای ضبط و غیره) موجب ناراحتی همسایگان می شوند؟ ». می توانیم تحت عنوان مزاحمت از این اشخاص به صورت کیفری طرح شکایت کنیم. مبنای این موضوع قاعده لاضرر و اصل ۴۰ قانون اساسی است که مقرر داشته است: «هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد». لذا، صرف نظر از اینکه مالک یا ساکنین آپارتمان حق هرگونه تصرف در داخل آپارتمان خود را دارند و اعمال این حق آن هم به این صورت تجاوز به حقوق سایر مالکین است و ممنوع است.

۲- قانون مدنی: « قانون مدنی ما فقط از مالکیت یک ساختمان بحث کرده است لکن از مالکیت آپارتمان‌ها بحث نکرده است» (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، ج ۱: ۳۱۸).

با توجه به تاریخ تصویب قانون مدنی (۱۳۰۷) اصولاً خانه های مسکونی یا محل های اشتغالی که امروزه به صورت آپارتمان وجود دارد، وجود نداشت. لذا در قانون مدنی مقررات جامعی راجع به حقوق مالکین آپارتمان‌ها دیده نمی شود. فقط ۵ ماده از ماده ۱۲۵ تا ماده ۱۲۹ در مورد حقوق طبقه تحتانی و طبقه فوقانی به صورت ساده به تصویب رسیده با عنایت به نیاز زمان تصویب قانون مدنی در حال حاضر مواد مزبور نمی تواند پاسخگوی نیازهای حقوقی مالکین آپارتمان‌ها و مسائل مبتلا به آنها باشد.

اما چنانچه به هر علتی واحدهای یک مجتمع ساختمانی مثلاً به علت عدم تفکیک آنها و نداشتن سند رسمی مجزا، مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها نگردد بی تردید مقررات قانون مدنی بر آن حاکم خواهد بود.

۲- قانون تجارت: قانون تجارت به طور مستقیم از منابع حقوق مالکین آپارتمان‌ها به شمار نمی رود اما چون در ماده ۵ قانون تملک آپارتمان‌ها آمده که: «انواع شرکت های موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به قصد.... آپارتمان تشکیل می شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی

ممنوع اند»، لذا در صورتی که یکی از شرکت های موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت به قصد آپارتمان تشکیل شود و سایر معاملات بازرگانی غیرمربوط به کارهای ساختمانی را انجام ندهد ناچار است برای امور مربوط به آپارتمان قواعد و قوانین قانون تجارت را رعایت کند (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، ج ۱: ۲۱۹-۲۱۶).

۳- قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی مربوطه: «راجع به مالکیت طبقات یک ساختمان مقرراتی در قانون مدنی منظور نشده است که کافی برای تنظیم روابط مالکین آپارتمانها نیست. لذا قانون گذار جدید، نظر به توسعه ساختمان آپارتمانها، برای تنظیم روابط مالکیت آنها مقررات جدیدی در قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳ آورده است» (صفائی، ۱۳۵۰: ۲۸۱).

پس از گسترش شهرنشینی و هجوم جمعیت از روستاها به شهرها در چند دهه اخیر، و لزوم تبدیل محل های زندگی و اشتغال از حالت افقی به حالت عمودی، به تدریج مشکلات و معضلاتی به وجود آمد قانون گذار را واداشت تا در این مورد چاره اندیشی کند. از این رو در سال ۱۳۴۳ قانونی به نام قانون تملک آپارتمانها از تصویب مجلسین گذشت. این قانون که بعداً نیز در آن اصلاحاتی به عمل آمد فعلاً مشتمل بر ۱۵ ماده و ۱۰ تبصره قابلیت اجرایی دارد.

در ماده ۱۱ قانون مذکور تصویب آیین نامه اجرایی آن از سوی هیأت وزیران پیش بینی شده بود که آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها در اردیبهشت ماه سال ۱۳۴۷ از تصویب هیأت وزیران وقت گذشت.

«مسائلی که در این آیین نامه ذکر شده است به مراتب مهمتر از مطالبی است که در خود قانون تملک آپارتمانها ذکر شده است... مسائلی راجع به مجمع عمومی مالکان که در قانون تملک آپارتمانها فقط به آنها اشاره شده و آیین نامه مذکور مشروحاً آن را بیان کرده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، ج ۱: ۳۲۰).

آیین نامه مورد بحث دارای ۲۷ ماده و ۷ تبصره است که در سالهای ۱۳۵۳ و ۱۳۷۱ نیز بعضی مواد آن اصلاح گردیده است.

قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی مربوطه فعلاً تنها مقرراتی است که بردارندگان و ساکنان آپارتمانها حاکم است.

با توجه به توضیحات بیان شده سلسله مراتب مقررات مربوط به حقوق مالکین آپارتمانها به قرار زیر است:

۱- قانون اساسی