



دانشکده حقوق و علوم اجتماعی

گروه حقوق

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته ی حقوق گرایش خصوصی

عنوان پایان نامه

مطالعه تطبیقی مقررات حاکم بر تملک آپارتمان‌ها در حقوق ایران و مصر

استاد راهنما

دکتر رضا سکوتی نسیمی

استاد مشاور

دکتر غلامرضا حاجی نوری

نگارش

نجم الدین مجیدی

بهمن ۱۳۹۵

کتابخانه

عنوان پایان نامه: مطالعه تطبیقی مقررات حاکم بر تملک آپارتمان‌ها در حقوق ایران و مصر

اینجانب **نجم‌الدین مجیدی** دانشجوی کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم اجتماعی دانشگاه تبریز تحت راهنمایی **دکتر رضا سکوتی نسیمی** با تعهد به رعایت موارد ذیل، اقرار و اذعان می‌نمایم:

- ۱- تحقیقات و نتایج ارائه شده در این پایان نامه حاصل مطالعات علمی اینجانب بوده، مسئولیت صحت و اصالت مطالب مندرج در آن را به طور کامل بر عهده می‌گیرم.
- ۲- در خصوص استفاده از مطالب و پژوهش‌های محققان دیگر به مرجع مورد نظر استناد شده است.
- ۳- مطالب مندرج در این پایان نامه را اینجانب یا فرد دیگری به منظور اخذ هیچ نوع مدرک یا امتیازی تاکنون به هیچ مرجعی تسلیم نکرده است.
- ۴- کلیه حقوق این اثر به دانشگاه تبریز تعلق دارد. مقالات مستخرج از پایان نامه، ذیل نام دانشگاه تبریز (University of Tabriz) به چاپ خواهد رسید.
- ۵- حقوق معنوی تمام افرادی که در به دست آمدن نتایج اصلی پایان نامه تاثیر گذار بوده‌اند در مقالات مستخرج از پایان نامه رعایت خواهد شد.
- ۶- چنانچه بعد از جلسه دفاعیه محرز گردد که مطالب پایان نامه به صورت کلی یا جزئی مورد سرقت علمی قرار گرفته است، نسبت به ابطال مدرک تحصیلی حق هیچ گونه اعتراض و ایرادی نخواهم داشت.

تاریخ

نام و امضاء دانشجو

تقدیم به

همسر عزیز و فرزند دلبندم

ویدروماد کرامی ام

تقدیر و تشکر

ادب علم آموزی اقتضای کند از همه کسانی که حرفی به من آموخته اند راه و شیوه دانش آموختن را فراروی من نهاده اند و راهنمای صادقی در وادی علم و فضیلت بوده اند تشکر کنم.

به ویژه:

از استاد گرانمایه و ارجمند جناب آقای دکتر رضا سکوتی نسیمی استاد فرزانه ای که حقیقتاً مرا راهنما و رهکش بوده اند و دقت موشکافانه ایشان در انجام بهترین تحقیق بسیار موثر بوده است.

همچنین از زحمات و راهنمایی جناب آقای دکتر غلامرضا حاجی نوری که با مشاوره خود مرا در انجام رساندن این تحقیق یاری رسانیدند کمال تشکر و قدردانی را دارم.

امید آنکه خداوند نیات خیر این عزیزان را در احیای علم و معرفت استوار گرداند.

نام خانوادگی: مجیدی	نام نجم‌الدین
عنوان: مطالعه تطبیقی مقررات حاکم بر تملک آپارتمان‌ها در حقوق ایران و مصر	
استاد راهنما: دکتر رضا سکوتی نسیمی	استاد مشاور: دکتر غلامرضا حاجی نوری
مقطع تحصیلی: کارشناسی ارشد	رشته: حقوق خصوصی
دانشکده: حقوق و علوم اجتماعی	دانشگاه: تبریز
تاریخ فارغ التحصیلی: زمستان ۹۵	تعداد صفحه:
<p>کلید واژه ها: آپارتمان، قسمت‌های مشترک و اختصاصی، مجمع عمومی و اتحادیه مالکین، تملک، اداره، مالکیت مشاعی، مالکیت مفروز.</p>	
<p>چکیده</p> <p>در مورد آپارتمان‌ها قانون‌گذار ایران با تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها از یک سو و هیات وزیران با تصویب آیین‌نامه اجرایی آن از سوی دیگر، مبادرت به استقرار یک نظام حقوقی ویژه برای اداره این نهاد جامعه مدرن پرداختند. مطالعه تطبیقی نظام حقوقی ایران در مورد آپارتمان‌ها و نظام حقوقی مصر در این زمینه، حاکی از آن است که هر دو نظام حقوقی مالکیت آپارتمان را مالکیت اختصاصی و مالکیت مشترک تفکیک نموده و برای تصرف قسمت‌های مشترک و نحوه تقسیم هزینه‌های آن و اداره آن قواعدی وضع نموده‌اند. در حقوق ایران هزینه‌های قسمت‌های مشترک در قسمت‌هایی که مرتبط با زیربنا هستند در صورت عدم وجود قرارداد به نسبت مساحت اختصاصی هر مالک به کل مساحت اختصاصی آپارتمان و در قسمت‌های غیر مرتبط با زیربنا به صورت مساوی تقسیم می‌گردد اما در حقوق مصر این هزینه‌ها در هر حالت در صورت عدم وجود قرارداد متناسب با ارزش قسمت اختصاصی هر مالک به ارزش کل آپارتمان تقسیم می‌شود. در حقوق ایران در صورت تجاوز تعداد مالکین از سه نفر تشکیل مجمع عمومی شرکا اجباری بوده حال آنکه در حقوق مصر نهاد مشابه یعنی اتحادیه مالکین کاملاً اختیاری و منوط به اجماع تمامی مالکین می‌باشد با این وجود هر دو نهاد وظیفه مشابهی برعهده داشته که اهم آن استقرار یک نظام برای اداره آپارتمان می‌باشد. در حقوق ایران بخش مهمی از قانون تملک آپارتمان‌ها به بحث هیات مدیره و وظایف آن اختصاص یافته است اما در حقوق مصر تنها در یک ماده به وجود یک مأمور برای تولیت اجرای تصمیمات اتحادیه مالکین اشاره شده است.</p>	

فهرست مطالب

۱	مقدمه
۱	بیان مساله
۵	اهداف تحقیق
۵	سوالات تحقیق
۵	سابقه و پیشینه تحقیق
۶	موانع و مشکلات تحقیق
۶	جنبه نوآوری تحقیق
۶	روش تحقیق
۷	ساختار تحقیق

فصل اول: قسمت‌های مشترک و اختصاصی آپارتمان در حقوق ایران و حقوق مصر

۹	مبحث اول- قسمت‌های مشترک و اختصاصی بر اساس قانون مدنی ایران
۹	گفتار اول- معیار تمیز قسمت‌های مشترک و اختصاصی
۱۰	گفتار دوم- نحوه تصرف در قسمت اختصاصی
۱۱	گفتار سوم- نحوه تصرف در قسمت مشترک
۱۲	گفتار چهارم- هزینه‌های آپارتمان
۱۳	مبحث دوم- ضابطه تقسیم قسمت‌های آپارتمان به قسمت‌های مشترک و اختصاصی
۱۳	گفتار اول- حقوق ایران
۱۴	گفتار دوم- حقوق مصر
۱۵	مبحث سوم- سهم هر مالک از قسمت‌های مشترک
۱۵	گفتار اول- حقوق ایران
۱۶	گفتار دوم- حقوق مصر
۱۸	مبحث چهارم- سهم هر مالک از مخارج قسمت‌های مشترک

- گفتار اول-حقوق ایران ۱۸
- الف- وجود قرارداد میان مالکین ۱۸
- ب- عدم وجود قرارداد میان مالکین ۱۹
- اول- قسمت‌های مرتبط با مساحت زیربنا ۱۹
- دوم- قسمت‌های غیر مرتبط با مساحت زیربنا ۲۰
- گفتار دوم- حقوق مصر ۲۰
- الف- وجود قرارداد میان مالکین ۲۰
- ب- عدم وجود قرارداد میان مالکین ۲۲
- مبحث پنجم- نحوه تصرف مالکین در قسمت‌های اختصاصی ۲۴
- گفتار اول- حقوق ایران ۲۴
- گفتار دوم- حقوق مصر ۲۵
- الف- تصرفات ممنوع ۲۵
- ب- تصرفات اجباری ۲۷
- اول- اجبار به مرمت بنا ۲۷
- دوم- اجبار به ساخت بنا ۲۸
- مبحث ششم- نحوه تصرف مالکین در قسمت‌های مشترک ۳۰
- گفتار اول- حقوق ایران ۳۰
- الف- تصرفات متعارف ۳۰
- ب- تصرفات غیر متعارف ۳۰
- گفتار دوم- حقوق مصر ۳۱
- الف- تصرفات متعارف ۳۱
- ب- تصرفات غیر متعارف ۳۲
- اول- تصرف اختصاصی ۳۲
- دوم- تغییر یا تعدیل بنا ۳۲

- ۱- توافق تمامی مالکین ۳۳
- ۲- تعدیل توسط یکی از مالکین به هزینه خود در شرایط خاص ۳۳
- مبحث هفتم- رویه قضایی در مورد قسمت‌های مشترک و اختصاصی ۳۴
- گفتار اول- شرح پرونده ۳۵
- گفتار سوم- رای شعبه ۲۷ دیوان عدالت اداری ۳۸
- گفتار چهارم- رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عدالت اداری ۳۹
- گفتار پنجم- نقد و بررسی حقوقی رای دیوان عدالت اداری ۴۰

فصل دوم: اداره قسمت‌های مشترک در حقوق ایران و مصر

- مبحث اول- مجمع عمومی آپارتمان ۴۶
- گفتار اول- حقوق ایران ۴۶
- اف- تشکیل مجمع عمومی ۴۶
- اول- رسمیت جلسات مجمع عمومی ۴۷
- ۱- رسمیت جلسه در نوبت اول ۴۷
- ۲- رسمیت جلسه در نوبت دوم دعوت ۴۷
- ۳- رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری ۴۸
- اول- نمایندگی مالکان در مجمع عمومی ۵۱
- ۱- وکالت از جانب مالک ۵۱
- ۲- نمایندگی اشخاص حقوقی ۵۲
- ۳- نمایندگی اجباری ۵۲
- ب- وظایف و اختیارات مجمع عمومی ۵۳
- گفتار دوم- حقوق مصر ۵۵
- الف- تشکیل اتحادیه مالکین ۵۵
- ب- هدف اتحادیه ۵۶

- ج- اساسنامه اتحادیه ۵۷
- د- رسمیت جلسات اتحادیه ۵۹
- ه- تصمیمات اتحادیه ۶۰
- اول- نحوه حصول تصمیمات اتحادیه ۶۱
- دوم- اعتبار تصمیمات ۶۱
- و- وظایف اتحادیه ۶۲
- اول- تصویب اساسنامه ۶۲
- دوم- اداره آپارتمان ۶۲
- سوم- اتخاذ تصمیمات لازم الاجرا ۶۲
- چهارم- ساخت یا فروش آپارتمان ۶۲
- پنجم- بازسازی آپارتمان ۶۳
- مبحث دوم- هیات مدیره آپارتمان ۶۳
- گفتار اول- حقوق ایران ۶۳
- الف- اختیارات مدیران ۶۴
- اول- قبول نمایندگی از سوی مالکین ۶۴
- دوم- تعیین نحوه وصول بدهی مالکین مستکف ۶۵
- سوم- تشکیل صندوق برای تنخواه گردان ۶۶
- ب- وظایف مدیران ۶۷
- اول- تعیین هزینه‌های مربوط به قسمت‌های مشترک و نحوه پرداخت آن ۶۷
- دوم- حفظ و اداره ساختمان ۶۸
- سوم- اجرای تصمیمات مجمع عمومی ۶۸
- چهارم- انعقاد عقد بیمه آتش‌سوزی ۶۸
- پنجم- استخدام دربان ۷۰
- ششم- صدور گواهی تسویه حساب ۷۰

ج- مسئولیت مدنی مدیران	۷۲
گفتار دوم- حقوق مصر	۷۷
مبحث سوم- وظایف مالکین آپارتمان	۷۸
گفتار اول- حقوق ایران	۷۸
الف- اجرای تصمیمات مجمع عمومی	۷۸
ب- خودداری از تزییع حقوق سایر مالکین	۷۸
ج- پرداخت به موقع هزینه‌های مشترک	۷۹
گفتار دوم- حقوق مصر	۸۰
الف- اجرای تصمیمات اتحادیه مالکین	۸۰
ب- خودداری از تزییع حقوق سایر مالکین	۸۰
ج- پرداخت به موقع هزینه‌های مشترک	۸۱
نتیجه‌گیری	۸۲
منابع و مآخذ	۸۴

مقدمه

بیان مساله

نزدیک به سه دهه است که آپارتمان نشینی با همه محاسن و معایبی که دارد در کشور ما متداول گردیده است. ازدیاد جمعیت، کمبود زمین برای احداث خانه‌های تک واحدی، امنیت بیشتر در مجتمع‌های مسکونی، توان مالی شهروندان و بسیاری دلایل دیگر از عواملی به شمار می‌روند که بر توسعه آپارتمان نشینی تاثیر مستقیم می‌گذارند. سکونت در مجتمع‌های مسکونی و زندگی تنگاتنگ با دیگر شهروندان و بسیاری دلایل دیگر از عواملی به شمار می‌روند که بر توسعه آپارتمان نشینی تاثیر مستقیم می‌گذارند. هر یک از این دلایل، ادبیات و فرهنگ خاصی می‌طلبد که عدم آشنایی و رعایت آنها موجب بروز کدورت‌ها و اختلاف‌های فراوان بین ساکنین می‌گردد^۱. در بیان تعریف آپارتمان باید گفت «بر اساس قانون، آپارتمان‌ها واحدهایی از یک مجموعه ساختمانی هستند که در عرصه واحد، در یک پلاک ثبتی خاص با واحدهای مستقل با سند تفکیکی خاص و مجزا بنا شده‌اند.» حال این آپارتمان دارای فضای خصوصی و عمومی یا همان مشاعات است لذا بر اساس ماده یک آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها «قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد»^۲

اولین مجموعه‌های آپارتمانی در سال ۱۳۳۷ در تهران ساخته شد^۳ و از آنجا که موضوع آپارتمان یک پدیده جدید بود لذا 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 و از طرفی آپارتمان‌نشینی، حقوق و تکالیف ساکنین آپارتمان‌ها و نحوه اداره و نگهداری آنها نیز برای مسئولین دولتی امری تازه و ناشناخته بود. با در نظر گرفتن و تاثیر این موضوعات، لایحه قانون تملک آپارتمان‌ها در سال ۱۳۳۷ به مجلس تقدیم و پس از تاخیر زیاد، در نهایت در جلسه

۱- محسنی تبریزی، علی‌رضا و یاهک، سجاد و قهرمانی، سهراب و باصری، علی، بهار و تابستان ۱۳۹۰؛ *مطالعه میزان مشکلات آپارتمان نشینی و عوامل تاثیرگذار بر آن در کرچ*؛ نشریه تحلیل اجتماعی نظم و نابرابری اجتماعی، شماره ۶۰، صص ۱۸۱-۲۱۰.

۲- ملکی، علی، بهار ۱۳۸۵؛ *جامعه‌شناسی مسکن: آپارتمان‌سازی یک رویداد اجتماعی فرهنگی یا یک ضرورت اقتصادی تنگناها امکانات و راهکارها*؛ نشریه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۱۳، ص ۸۹.

۳- محمدپور، احمد و کریمی، جلیل و ولی‌زاده، شعبان، زمستان ۱۳۹۱؛ *مطالعه کیفی فرهنگ آپارتمان نشینی در شهر همدان*؛ نشریه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، شماره ۱۳، صص ۷۵-۱۱۴.

۱۳۴۳/۱۲/۱۶ تصویب شد و اصلاحات و الحاقات که تدریجا تا پایان سال ۱۳۷۶ در آن عمل آمد و به صورت متن موجود فعلی شکل گرفت.

در دنیای کنونی که خانه غیر آپارتمانی کمیاب شده، وقتی بدانیم که تا پیش از سال ۱۳۴۰ مسئله‌ای به نام آپارتمان‌نشینی مطرح نبوده که به قانون نیاز داشته باشد، کمی موضوع تعجب‌برانگیز می‌شود، ولی به واقع آپارتمان‌نشینی از سال ۱۳۴۰ در ایران توسعه یافت و قانون تملک آپارتمان‌ها در سال ۱۳۴۳ به تصویب رسید و آیین‌نامه اجرایی آن نیز چهار سال بعد یعنی ۱۳۴۷ تدوین شد. آیین‌نامه‌ای که سال‌هاست نقش بین‌الطرفینی صاحبان مناقشه در آپارتمان‌ها را ایفا می‌کند، ولی با وجود اصلاحات فراوان به اعتقاد کارشناسان آن گونه که آپارتمان‌نشینی در این سال‌ها توسعه یافته قانون و آیین‌نامه آن توسعه نیافته و همین امر از نقش حکمیت این آیین‌نامه در بین انسان‌های دوران نوین کاسته است.

اصولا ساختمان در قطعه زمینی که دارای پلاک ثبتی مشخصی است بنا می‌شود پس از احداث ساختمان و صدور گواهی پایان ساختمان از سوی شهرداری وضعیت داخلی از دو حالت خارج نیست. یا دارای یک واحد یا شامل چند آپارتمان (اعم از مسکونی یا پیشه) است. در حالت اول موضوع مشمول قانون تملک آپارتمانها نیست. اینگونه ساختمانها که به صورت ویلایی است را اصطلاحا خانه می‌نامند. اما چنانچه ساختمان از چندین آپارتمان تشکیل شده باشد مالک آن مختار است که آپارتمانهای خود را از حیث ثبتی تفکیک نماید یا خیر؛ اگر آپارتمانها تفکیک نشود باز هم مشمول قانون تملک آپارتمانها نخواهد بود و اگر اشخاص متعددی در آن آپارتمان ساکن باشند الزاما مقررات قانون مدنی بر روابط آنها حاکم خواهد بود، اما چنانچه مالک تقاضای تفکیک آپارتمانها را از اداره ثبت بنماید پس از تنظیم صورت مجلس تفکیکی توسط نماینده اداره ثبت هر آپارتمان دارای پلاک ثبتی مجزا و مستقل خواهد بود که در این حال هر آپارتمان مستقل قابل انتقال خواهد بود. مساحت، حدود اربعه و مشخصات قسمتهای اختصاصی و مشترک ساختمان عینا در صورت مجلس تفکیکی قید و در بنچاق مربوطه نقل می‌شود. در زیر مهمترین مفاد این قانون در حقوق ایران بررسی شده است.

ماده ۱ قانون تملک آپارتمان مالکیت در قسمت‌های مختلف آن را شامل دو قسمت مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمتهای مشترک. در ماده ۲ قسمتهای مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمتهایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد به طور کلی قسمتهایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده

نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتهای مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

طبق ماده ۳ این قانون، حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود. در ماده ۴، حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمتهای اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیر بنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشند. پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

در ماده ۱۰ قانون آمده است:

«که هر کس آپارتمانی را خریداری می کند، به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد، مشاعاً سهم می شود مگر آن که مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت بپردازد».

این ماده بر خلاف ماده ۴، اختیار ترتیب دیگری برای تقسیم حقوق، برای مالکان را پیش بینی نکرده است و سهم هر مالک را فقط متناسب با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت های اختصاصی تمام ساختمان معین کرده است. هر چند بنا بر قاعده «جهل به قانون، رافع مسئولیت نیست»، عدم اطلاع از قانون دلیل بر براءت نمی شود ولی عملاً بخاطر حاکمیت تسهیم به نسبت آورده شرکا در قانون مدنی و سایر قوانین و عرفی بودن آن، مردم هنگام خرید آپارتمان لزومی به تحقیق در قانون تملک آپارتمان ها احساس نمی کنند ولی موقع تخریب و نوسازی با حکم تسهیم به نسبت اختصاصات ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان ها روبرو می شوند و چون این حکم مغایر با عرف و باورهای مردم است لذا به حکم ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان ها تمکین نمی کنند و چون راهکار ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان ها در عمل کارآمد نیست عملاً با عدم توافق حتی یکی از مالکان کار به سرانجام نمی رسد در حالیکه انتظار از قانون رفع ناهنجاری ها بوجود آمده در جامعه است.

در ماده ۸۵۶ قانون مدنی کشور مصر مالکیت اشتراکی طبقات ساختمان اینگونه بیان شده است: هر گاه مالکین طبقات ساختمان یا آپارتمان های ساختمان متعدد باشد، این مالکین مالکین عرصه و قسمت هایی از ساختمان که برای استفاده مشترک همه در نظر گرفته شده اند به ویژه پایه ها، دیوار های اصلی و در های ورودی، حیاط، سقف، بالابر، رهروها، دالان ها، کفها و لوله ها از هر نوع به جز لوله های داخلی آپارتمانها، محسوب می شوند. این قسمتهای ساختمان قابل تقسیم نبوده و هر مالک در این قسمت ها به نسبت ارزش سهام او در ساختمان نقش دارد. به علاوه در این ماده ذکر شده است که مالکیت قسمت های اشتراکی غیر قابل انتقال به صورت مستقل از بخش اختصاصی ساختمان است.

ماده ۸۵۸ قانون مدنی کشور مصر در رابطه با هزینه های اشتراکی، سهم هر مالک را از این هزینه ها به نسبت ارزش سهم او از ساختمان قابل محاسبه می داند. که (همانند ماده ۴ قانون تملک آپارتمان در ایران) پرداخت هزینه های قسمت های اشتراکی حتی در صورت عدم استفاده اجباری می باشد.

در مقوله آپارتمان از منظر حقوقی از دو مورد به عنوان شاخص مالکیت و تملک یکی از جهت مال، ملک مشاع و دیگری از جهت حق، حقوق و سهم اختصاص یافته به صاحبان این آپارتمان ها و از نگاه دیگر به مشاع بودن و شرکت و آداب تحصیل آن به تحلیل می شود. بنابراین علیرغم این که مسکن و مستغلات عموماً نه تنها به عنوان مقوله ی مهم در دارایی شخص و خانواده او محسوب می شود از سوی دیگر به عنوان مهمترین ماترک برای نسل بعدی نیز محسوب می شود، لذا حفظ ارزش آن در سهم از عرصه و مشاعات، تخریب و نوسازی و سایر تحولات از اهمیت حیاتی برخوردار است در حالی که قانون و آیین نامه تملک آپارتمان ها پاسخگوی این نیاز و انتظار حیاتی مردم نیست و به دلیل گسترش رفع نیاز به مسکن و مستغلات (اداری، تجاری...) از طریق مجتمع سازی و آپارتمان سازی و عدم اطلاع کافی از قانون و آیین نامه تملک آپارتمان ها و تحولات آتی متأثر از این قانون انتظارات و برنامه ریزی اقتصادی آتی شخص و خانواده را مختل می کند. بدین جهت نیاز به بررسی تحلیلی قانون و آیین نامه تملک آپارتمان ها و همچنین بررسی تطبیقی این قانون و آیین نامه آن با کشور های دیگر (در این پژوهش کشور مصر) ضروری می نماید.

اهداف تحقیق

نگارنده در نگارش پایان‌نامه پیش‌رو اهداف زیر را دنبال می‌نموده است:

۱- بررسی قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن.

۲- مطالعه قانون مدنی مصر در زمینه اداره آپارتمان‌ها.

۳- ارزیابی تطبیقی- انتقادی حقوق ایران و مصر در زمینه اداره آپارتمان‌ها.

سوالات تحقیق

۱- مقررات حاکم بر تملک آپارتمان در حقوق ایران و کشور مصر چیست؟

۲- وجوه اشتراک مقررات حاکم بر تملک آپارتمان در حقوق ایران و مصر چیست؟

۳- وجوه افتراق مقررات حاکم بر تملک آپارتمان در حقوق ایران و مصر چیست؟

۴- آیا قوانین و مقررات حاکم بر تملک آپارتمان در حقوق ایران جوابگوی نیازهای حقوقی کنونی مردم و

به ویژه آپارتمان‌نشینان است؟

سابقه و پیشینه تحقیق

در زمینه قانون تملک آپارتمان‌ها در حقوق ایران و مصر پژوهش‌های بسیار اندکی در این زمینه نگاشته شده است که این موضوع یکی از موانع و مشکلات بسیار اساسی در زمینه نگارش پایان‌نامه پیش‌رو می‌باشد. با این وجود از منابع ارزشمند نگاشته شده در این زمینه می‌توان به کتاب «دوره مقدماتی حقوق مدنی: اموال و مالکیت» اثر استاد بزرگوار دکتر ناصر کاتوزیان اشاره نمود. دکتر کاتوزیان در این کتاب در بحث مربوط به اداره قسمت‌های مشترک به تناسب به قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن پرداخته است که می‌تواند منبع مهمی در راستای نگارش پایان‌نامه پیش‌رو محسوب شود. از منابع دیگر در این زمینه می‌توان به کتاب «اموال و مالکیت» اثر دکتر سید حسین صفایی اشاره نمود. نویسنده در این کتاب در مبحث مربوط به «مالکیت طبقات ساختمان و تملک آپارتمان‌ها» قانون تملک آپارتمان‌ها را به صورت اجمالی مورد بررسی قرار داده است. از مقالات ارزشمند در زمینه قانون تملک آپارتمان‌ها می‌توان به مقاله بسیار ارزشمند «بخش دوم نقد حقوقی: نقد و بررسی قانون تملک آپارتمان‌ها و

آیین‌نامه اجرایی آن» نگارش رحیم احمدی اشاره نمود. در این مقاله قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن از منظر حقوقی مورد بررسی و نقد قرار گرفته است که می‌تواند منبع بسیار ارزشمندی در نگارش پایان‌نامه پیش‌رو محسوب شود. همچنین مقاله «ضرورت تجدید نظر در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن» اثر قادر فرامرزیور از منابع ارزشمند دیگری در این زمینه است. نویسنده در این مقاله به بررسی اشکالات وارد بر قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن پرداخته است و با رویکرد انتقادی قانون تملک آپارتمان‌ها را مورد بررسی قرار داده است. در مورد اداره آپارتمان‌ها در حقوق مصر مهم‌ترین منبع در این زمینه قانون مدنی آن کشور می‌باشد که در مواد ۸۵۶ الی ۸۶۹ آن قانون مقررات مربوط به تملک آپارتمان‌ها و اداره آن را اعلام نموده است که نویسنده در مقام بیان موضع حقوق مصر به این قانون تمسک جسته است.

موانع و مشکلات تحقیق

به نظر می‌رسد کمبود منابع در خصوص قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن از یک سو و از سوی دیگر عدم دسترسی نگارنده با وجود فحص فراوان به منابع حقوقی مصر و نوشته‌های حقوقدانان مصری در زمینه اداره آپارتمان‌ها در حقوق مصر مهم‌ترین مانع در راستای نگارش پایان‌نامه پیش‌رو بوده است.

جنبه نوآوری تحقیق

با توجه به آنکه در زمینه قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن تحقیق جامع و کاملی تاکنون صورت گرفته است اکثر مطالب پایان‌نامه پیش‌رو نوآورانه و خلاقانه بوده است و همچنین در زمینه اداره آپارتمان‌ها در حقوق مصر، به نظر می‌رسد پایان‌نامه پیش‌رو نخستین پژوهش در این زمینه به زبان فارسی باشد.

روش تحقیق

روش تحقیق در پایان‌نامه پیش‌رو توصیفی-تحلیلی بوده است و روش جمع‌آوری اطلاعات کتابخانه‌ای بوده است به گونه‌ای که نگارنده پس از مطالعه منابع مربوط با استفاده از فیش‌برداری اقدام به جمع‌آوری اطلاعات نموده و سپس با روش مطالعه تطبیقی اقدام به نگارش پایان‌نامه پیش‌رو نموده است.

ساختار تحقیق

پایان نامه پیش رو در دو فصل تدوین شده است به گونه‌ای که فصل اول، به بررسی قسمت‌های مشترک و اختصاصی آپارتمان در حقوق ایران و مصر پرداخته شده است و در نهایت در فصل دوم اداره قسمت‌های مشترک در حقوق دو کشور مورد بررسی قرار گرفته است.

فصل اول

قسمت‌های مشترک و اختصاصی آپارتمان در حقوق

ایران و حقوق مصر

از آنجا که یکی از مهم‌ترین مباحث در قانون تملک آپارتمان‌ها و حقوق مصر در خصوص آپارتمان، بحث قسمت‌های مشترک و اختصاصی آپارتمان می‌باشد تفکیک این دو قسمت دارای آثار حقوقی فراوانی می‌باشد در این قسمت‌های مشترک و اختصاصی آپارتمان را در حقوق ایران و مصر مورد بررسی قرار می‌دهیم. لازم به ذکر است با توجه به اهمیت قانون مدنی ایران در مبحث اول این فصل قسمت‌های مشترک اختصاصی را براساس قانون مدنی ایران مورد بررسی قرار می‌دهیم. گفتنی است با عنایت به خاص بودن و همچنین موخر بودن قانون تملک آپارتمان‌ها در موارد تعارض میان قانون مدنی و قانون تملک آپارتمان‌ها، قانون تملک آپارتمان اجرا خواهد شد.

مبحث اول - قسمت‌های مشترک و اختصاصی بر اساس قانون مدنی ایران

قبل از ورود به بحث اصلی لازم است مختصری موضع قانون مدنی ایران در مورد قسمت‌های مشترک و اختصاصی مورد بررسی قرار بگیرد. لازم به ذکر است با تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها در سال ۱۳۳۴، امروزه قانون حاکم بر آپارتمان‌ها قانون تملک آپارتمان‌ها می‌باشد و قانون مدنی در حدود مغایرت با این قانون بالاثرب می‌باشد با این وجود به نظر می‌رسد مطالعه اجمالی نظام قانون مدنی ایران در این رابطه از حیث مطالعه تاریخی مهم و حائز اهمیت باشد خصوصاً از آنجا که این قانون به دلیل دارا بودن منشا واحد با قانون مدنی مصر یعنی فقه، دارای شباهت‌های بسیار بالایی با نظام حقوقی مصر در خصوص آپارتمان‌ها می‌باشد.

گفتار اول - معیار تمییز قسمت‌های مشترک و اختصاصی

در قانون مدنی ایران به پیروی از فقه امامیه، مالکیت چند نفر در یک ساختمان به نحوی که هر یک از طبقات آن متعلق به یک نفر باشد اجازه داده شده است. بر اساس این نظام حقوقی، هرگاه بین مالکین، حدود مالکیت هر یک از طبقات ساختمان معین نشده باشد و یا بین آنها اختلاف به وجود آمده باشد و سند و قرارداد خاصی نیز در این زمینه وجود نداشته باشد، به طریق زیر مالکیت آنها تعیین می‌گردد:

در صورتی که طبقه تحتانی مال یک شخص و طبقه فوقانی مال شخص دیگر باشد، با عنایت به این موضوع که صاحب هر طبقه نسبت به دیوارهای اتاق خود متصرف می‌باشد با توجه به اماره تصرف^۱ مندرج در ماده ۳۵ قانون

۱- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۲، **قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی**؛ تهران، نشر میزان، ص ۴۶.