

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه آزاد اسلامی
واحد شهر قدس
دانشکده علوم انسانی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد
گرایش حقوق خصوصی

عنوان

تأثیر عملکرد قوانین مرتبط با آپارتمان نشینی در رفع اختلافات

استاد راهنما

دکتر علیرضا مظلوم

نگارش

علی اصغر سلطانی

زمستان ۱۳۹۵



تعهدنامه اصالت پایان نامه

این جانب علی اصغر سلطانی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته در رشته حقوق که در تاریخ از پایان نامه خود تحت عنوان تأثیر عملکرد قوانین مرتبط با آپارتمان نشینی در رفع اختلافات با کسب نمره و درجه دفاع نموده ام بدین وسیله متعهد می شوم.

۱) این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط این جانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و...) استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و رویه موجود، نام منبع مورداستفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست مربوطه ذکر و درج کرده ام.

۲) این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاهها و مؤسسات آموزش عالی ارائه نشده است.

۳) چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.

۴) چنانچه در هر مقطعی زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را می پذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با این جانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچ گونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی

علی اصغر سلطانی

تاریخ و امضاء



دانشگاه آزاد اسلامی
واحد شهر قدس
دانشکده علوم انسانی

با یاری خداوند متعال جلسه دفاع از پایان‌نامه کارشناسی ارشد آقای علی اصغر سلطانی در رشته حقوق خصوصی
با عنوان:

تأثیر عملکرد قوانین مرتبط با آپارتمان‌نشینی در رفع اختلافات

با حضور اساتید راهنما، مشاور و هیئت داوران در تاریخ ساعت در محل
سالن برگزار و با کسب نمره و درجه
مورد تصویب قرار گرفت.

۱- استاد راهنما: جناب آقای دکتر علیرضا مظلوم

۲- استاد مشاور:

۳- استاد/استادان داور

۴- مدیر گروه آموزشی

تقدیم به:

شهادی دفاع مقدس

مردان آسمانی که عاشقانه از حریم این سرزمین دفاع کردند.

روح پاکشان دست گیر رهروان راه حق و عدالت باد.

پاسکزاری

پاس از استاد محترم جناب آقای دکتر علیرضا مظلوم که باره‌سنایی‌های خردمندان و عالمانه خود، این تحقیق را به انجام رسانند.

از زحمات داور محترم به پاس قبول زحمت در داوری این اثر نهایت پاسکزاری خویش را معروض می‌دارم.

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
چکیده	۱
فصل اول: کلیات تحقیق	۲
۱-۱- مقدمه	۳
۲-۱- اهمیت و ضرورت تحقیق	۴
۳-۱- سوابق تحقیق	۴
۴-۱- جنبه نوآوری تحقیق	۵
۵-۱- اهداف تحقیق	۶
۱-۵-۱- هدف اصلی	۶
۲-۵-۱- اهداف فرعی	۶
۶-۱- سؤالات تحقیق	۶
۱-۶-۱- سؤال اصلی تحقیق	۶
۲-۶-۱- سؤالات فرعی تحقیق	۶
۷-۱- فرضیه‌های تحقیق	۶
۱-۷-۱- فرضیه اصلی	۶
۲-۷-۱- فرضیه‌های فرعی	۷
۸-۱- روش تحقیق	۷
۹-۱- ساختار تحقیق	۷
فصل دوم: تعاریف و منابع حقوقی آپارتمان نشینی	۸
۱-۲- تاریخچه	۹
۱-۱-۲- تاریخچه آپارتمان	۹
۲-۱-۲- سابقه تاریخی آپارتمان در قانون مدنی	۱۱
۱-۲-۱-۲- اماره‌های اشتراک و اختصاص	۱۱

- ۱۳-۲-۱-۲-۲- حدود اختیار مالکین ۱۳
- ۱۵-۲-۲- قسمت‌های اختصاصی ۱۵
- ۱۶-۲-۱- استفاده انحصاری ۱۶
- ۱۷-۲-۲- مصادیق قسمت‌های اختصاصی ۱۷
- ۱۷-۲-۲-۱- پارکینگ ۱۷
- ۲۲-۲-۲- انباری ۲۲
- ۲۵-۳-۲- قسمت‌های مشترک ۲۵
- ۲۵-۲-۳-۱- ویژگی‌های قسمت‌های مشترک ۲۵
- ۲۵-۲-۳-۱- عدم استفاده انحصاری ۲۵
- ۲۶-۲-۳-۱- انتقال قهری ۲۶
- ۲۶-۲-۳-۲- مصادیق قسمت‌های مشترک ۲۶
- ۲۶-۲-۳-۱- زمین ۲۶
- ۲۸-۲-۲-۲- محوطه ۲۸
- ۳۰-۲-۳-۲- بام، نما، پله ۳۰
- ۳۰-۲-۳-۲-۱- بام ۳۰
- ۳۰-۲-۳-۲- نما ۳۰
- ۳۱-۲-۳-۲-۳- پله ۳۱
- ۳۲-۲-۴- منابع حقوقی مالکین آپارتمان‌ها ۳۲
- ۳۲-۲-۴-۱- قوانین مربوط به آپارتمان ۳۲
- ۳۷-۲-۴-۲- عرف آپارتمان‌نشینی ۳۷
- ۳۸-۲-۴-۳- رویه قضایی ۳۸
- ۳۹-۲-۴-۴- دکترین حقوق ۳۹

فصل سوم: حقوق و تکالیف آپارتمان‌نشینان از دیدگاه فقه و حقوق	۴۲
۱-۳- تکالیف قانونی	۴۳
۲-۳- تکالیف قراردادی	۵۲
۳-۳- تکالیف اخلاقی	۵۳
۴-۳- روایات در باب ضرورت رعایت حق همسایه	۵۵
۵-۳- امور مالی و بازسازی	۵۶
۱-۵-۳- هزینه‌ها و درآمد	۵۷
۱-۱-۵-۳- تعریف هزینه‌های مشترک	۵۷
۱-۱-۵-۳- استفاده، حفظ و نگهداری ساختمان	۵۷
۲-۱-۵-۳- پرداخت حق بیمه. هزینه‌های اداری و حق‌الزحمه‌ی مدیران	۵۸
۲-۱-۵-۳- تعیین هزینه‌های مشترک	۵۸
۱-۲-۱-۵-۳- روش قراردادی	۵۸
۲-۲-۱-۵-۳- روش قانونی	۵۹
۳-۱-۵-۳- وصول هزینه‌های مشترک	۶۱
۱-۳-۱-۵-۳- ابلاغ اظهارنامه	۶۲
۲-۳-۱-۵-۳- صدور اجرائیه	۶۳
۳-۳-۱-۵-۳- طرح دعوی	۶۴
۲-۵-۳- بازسازی	۶۶
۱-۲-۵-۳- ضرورت بازسازی	۶۶
۱-۱-۲-۵-۳- انتخاب کارشناس	۶۶
۲-۱-۲-۵-۳- صدور حکم دادگاه مبنی بر تجویز بازسازی	۶۷
۳-۱-۲-۵-۳- تامین مسکن استیجاری	۶۷
۲-۲-۵-۳- هزینه‌های بازسازی	۶۸

- ۳-۲-۵-۳- رعایت حقوق ثبتی در بازسازی ساختمان..... ۶۸
- فصل چهارم: ضمانت اجرای قانونی تخلف از تکالیف آپارتمان‌نشینی ۷۳
- ۴-۱- ضرورت وجود ضمانت اجرایی در قوانین ۷۴
- ۴-۱-۱- ضمانت اجرای قانون تملک آپارتمان‌ها ۷۵
- ۴-۱-۲- انواع ضمانت اجرا ۷۶
- ۴-۱-۲-۱- تعرض به حقوق جامعه ۷۶
- ۴-۱-۲-۲- تعرض به حقوق فرد ۷۹
- ۴-۱-۲-۳- تعرض به حقوق فرد و جامعه ۸۰
- ۴-۲- ضمانت اجرای قانون تملک آپارتمان‌ها ۸۱
- ۴-۲-۱- ضمانت اجرای مصرح در قانون تملک آپارتمان‌ها آیین‌نامه اجرایی ۸۱
- ۴-۱-۲-۱- امتناع مالک با استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک ۸۱
- ۴-۱-۲-۲- اعتراض مالک آپارتمان به نظر مدیر ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در دادگاه ۸۲
- ۴-۱-۲-۳- تخلیه آپارتمان مالکی که از همکاری در امر بازسازی ساختمان خودداری می‌کند ۸۳
- ۴-۱-۲-۴- بیمه نکردن ساختمان در مقابل آتش‌سوزی و مسئولیت جبران خسارات توسط مدیر ۸۳
- ۴-۱-۲-۵- مراجعه هر یک از شرکاء به دادگاه جهت اعتراض به میزان سهم هزینه خود ۸۳
- ۴-۲-۲- ضمانت های غیر مصرح در قانون تملک آپارتمان‌ها ۸۴
- ۴-۳- مهم ترین اختلافات موجود در آپارتمان‌نشینی ۸۶
- ۴-۳-۱- خودداری از پرداخت هزینه‌های مشترک در ساختمان‌های کمتر از سه واحد ۸۶
- ۴-۳-۲- تعمیر آپارتمان و مزاحمت برای دیگران ۸۷
- ۴-۳-۳- گذاشتن اشیاء و لوازم در قسمت‌های مشترک ساختمان و امتناع از برداشتن آن‌ها ۹۰
- ۴-۳-۴- نگاهداری مرغ و اردک در محوطه ساختمان ۹۱
- ۴-۳-۵- تنظیم سند رسمی در دفترخانه بدون اخذ مفاصا حساب از مدیر ساختمان ۹۱
- ۴-۳-۶- نگاهداری سگ در آپارتمان و مزاحمت صدای آن ۹۲

- ۷-۳-۴- رعایت نکردن مقررات ساختمانی به هنگام تعمیر آپارتمان ۹۲
- ۸-۳-۴- قولنامه آپارتمان با پارکینگ و تنظیم سند رسمی بدون پارکینگ ۹۴
- ۹-۳-۴- انهدام کلی ساختمان و طرز بازسازی آن ۹۴
- ۱۰-۳-۴- سلب آسایش با صدای پای آپارتمان طبقه فوقانی ۹۴
- ۱۱-۳-۴- خودداری از پرداخت هزینه تعمیر آسانسور ۹۵
- ۱۲-۳-۴- تعویضی پنجره آپارتمان که با پنجره دیگر آپارتمان‌ها همسان نیست. ۹۶
- ۱۳-۳-۴- فروش یا اجاره انباری یا پارکینگ به اشخاص خارج از ساختمان ۹۶
- ۱۴-۳-۴- مزاحمت پارک اتومبیل ۹۷
- ۱۵-۳-۴- ایجاد سرو صدا در راهرو ۹۷
- ۱۶-۳-۴- اختلاف در تعیین پارکینگ اختصاصی ۹۷
- ۱۷-۳-۴- تجاوز به قسمت‌های مشترک ساختمان ۹۸
- ۱۸-۳-۴- عدم ارائه خدمات مشترک پیش از ابلاغ اظهارنامه ۹۸
- ۱۹-۳-۴- جریمه دیرکرد پرداخت شارژ ۹۹
- ۲۰-۳-۴- تشکیل مجمع عمومی به صورت غیرقانونی ۹۹
- ۲۱-۳-۴- تصمیمات مغایر قانون مجمع عمومی مالکین ۹۹
- ۲۲-۳-۴- رسمیت نداشتن جلسه مجمع عمومی و تکلیف تصمیمات آن ۱۰۰
- ۲۳-۳-۴- سوء استفاده مالی مدیر یا مدیران ۱۰۰
- ۲۴-۳-۴- بیمه نکردن ساختمان در مقابل آتش‌سوزی ۱۰۱
- ۲۵-۳-۴- تأثیر انقضای مدت مدیریت مدیران ۱۰۱
- ۲۶-۳-۴- عدم تحویل مدارک ساختمان از سوی مدیران سابق به مدیران جدید ۱۰۱
- ۲۷-۳-۴- ابلاغ نکردن تصمیمات مجامع عمومی به غائبین جلسه ۱۰۲
- ۲۸-۳-۴- مزاحمت و ممانعت از حق در امر تردد در راهروی مشترک ۱۰۲
- ۲۹-۳-۴- الزام مدیر ساختمان بر انجام وظیفه خود ۱۰۲
- ۳۰-۳-۴- نصب آنتن ماهواره بر پشت بام ساختمان ۱۰۳

۱۰۳.....	۳-۳-۳۱- نصب آسانسور و مخالفت یکی از واحدها با نصب آن
۱۰۴.....	۳-۳-۳۲- پوشاندن قسمتی از نورگیر ساختمان
۱۰۵.....	۳-۳-۳۳- جلوگیری هیئت‌مدیره از تردد ساکنین در پشت بام
۱۰۵.....	۳-۳-۳۴- الصاق کردن نامه موهن و تهدیدآمیز از سوی یکی از مالکین
۱۰۶.....	۳-۳-۳۵- چگونگی وصول هزینه‌های مشترک ساختمانی که آپارتمان‌های آن تفکیک نشده
۱۰۶.....	۳-۳-۳۶- نصب دوربین مداربسته جهت کنترل تردد اشخاصی توسط برخی از مالکین ساختمان
۱۰۷.....	۳-۳-۳۷- نحوه تفکیک آپارتمان‌ها
۱۰۸.....	۳-۳-۳۸- اعتراض به تصمیم مجمع عمومی ساختمان در دادگاه به تعیین میزان هزینه قسمت‌های مشترک
۱۰۹.....	فصل پنجم: نتایج و پیشنهادات
۱۱۳.....	پیشنهادات
۱۱۴.....	منابع
۱۱۴.....	فارسی
۱۱۵.....	عربی
۱۱۷.....	Abstract

چکیده

نیاز اولیه و ضروری انسان در استفاده از مسکن و سر پناه، توسعه شهر نشینی، او را ناگزیر از استفاده از سازه ای تحت عنوان آپارتمان و مالا پدیده آپارتمان نشینی نموده است. این پدیده به دنبال خود مشکلاتی از جمله مشکلات حقوقی ناشی از اختلافات بین ساکنین، طرفین و همسایگان نموده است. این پژوهش با روش توصیفی تحلیلی، با تکیه بر قوانین موجود اعم از عموماً همچون قانون مدنی و قوانین خاصی مثل قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن کارکرد و عمل کرد این قوانین را در رفع و حل اختلافات بررسی می نماید. با تحلیل و بررسی قوانین موضوعه، بر وجود ابهام بعضاً تعارض بین عموماً و قوانین خاص، خلاء قانون در خصوص برخی تصمیمات هیات مدیره، و فقدان ضمانت اجرا در مورد برخی احکام قانون و آئین نامه اجرایی همچون لزوم بیمه نمودن ساختمان تاکید و نتیجه گیری و در خصوص رفع آن نیز پیشنهاد مقتضی ارائه گردیده است.

واژگان کلیدی: حق، تکلیف، مالک، آپارتمان نشینی، ضمانت اجرا، حل اختلافات.

فصل اول

کلیات تحقیق

۱-۱- مقدمه

رشد شهرنشینی و تراکم جمعیت در شهرها موجب افزایش آپارتمان‌نشینی به ویژه در شهرهای بزرگ شده است. آپارتمان‌نشینی علاوه بر آنکه موجب تداخل خرده فرهنگ ها، به ویژه خرده فرهنگ های معارض شده، نا بهنجاری های دیگری را هم رقم زده که هریک در نوع خود پیچیده می باشد. بنابراین کشورها ناگزیر به وضع قوانینی جهت تنظیم روابط حقوقی مردم، برای ایجاد آرامش آنها گشته اند. طبق موازین قانونی هیچ کس نمی تواند و نباید استفاده از حق خود را موجب ضرر به دیگران بنماید و شاید یکی از مهمترین دلایل به وجود آمدن اختلافات میان همسایگان در آپارتمان ها، عدم آگاهی ایشان از مقررات مربوط به آپارتمان‌نشینی باشد. به طور کلی آپارتمان ها دارای دو قسم فضا می باشند که شامل فضای اختصاصی و مشترک هستند. قسمت هایی از ساختمان که به طور مشترک مورد استفاده عموم مالکان (یا استفاده کنندگان) قرار می گیرند، قسمت های مشترک نامیده می شوند. هم چنانکه قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با اصلاحات و الحاقات نیز در ماده ۲ قسمتهای مشترک را این گونه تعریف می کند:

((قسمت های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت هایی 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 می گیرد. به طور کلی قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد))

تعریف فوق به وسیله ماده ۳ آئین نامه اجرایی به شرح زیر تکمیل شده است:

((قسمت هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می باشد، قسمت های مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری برای آنها قائل شد.))

آئین نامه اجرایی در ماده ۱ می گوید: ((قسمت هایی از بنا اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معینی یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد)) بنا به تعریف بالا معیار تشخیص قسمت های اختصاصی از قسمت های مشترک منحصراً ((عرف)) است. یکی از مهم ترین مسائلی که امروزه در آپارتمان ها ساکنان با آن درگیر هستند عدم همکاری و مشارکت برخی از آپارتمان نشین ها با سایر همسایه ها است. بطور مثال هزینه آب و گاز که مشترک است و ممکن است حتی مبالغی نیز برای شارژ جهت تامین هزینه های ساختمان و تعمیر آسانسور و... در نظر گرفته شود، اما برخی از ساکنان بدون رعایت قوانین

آپارتمان‌نشینی با ساکنان دیگر همکاری نمی‌کنند که نتیجه آن ایجاد بی‌نظمی و عدم هماهنگی در یک ساختمان مسکونی است که می‌تواند موجب بروز اختلاف و حتی درگیری لفظی و فیزیکی بین ساکنین شود. اینجاست که باید دید قوانین فعلی چه راه کارهایی برای پیشگیری و حل اختلافات ساکنین پیش بینی کرده است. آیا قوانین موجود تا چه میزان در برقراری نظم در آپارتمان‌ها موثر بوده است؟ آیا قوانین شکلی خاصی برای رفع اختلافات ساکنین در نظر گرفته شده است؟ به عنوان مثال می‌توان به ماده ۲۰ قانون پیش فروش آپارتمان‌ها مصوب ۸۹/۱۰/۱۲ اشاره نمود که در آن به منظور حل اختلاف میان طرفین دعوا انتخاب داور پیش بینی شده است. آیا با توجه به قوانین مرتبط، می‌توان برای حل و فصل اختلافات ساکنین از روش داوری استفاده نمود؟ با توجه به اهمیت موضوع پایان‌نامه حاضر و کاربردی بودن آن در روابط بین افراد؛ انگیزه‌ی شدت‌ناگارنده به بررسی تأثیر عملکرد قوانین مرتبط با آپارتمان‌نشینی در رفع اختلافات پردازد. از منظر این تحقیق میتوان میزان اثر گذاری قوانین مرتبط با آپارتمان‌نشینی بر رفع اختلافات را تبیین نمود و با استفاده از این تحقیق می‌توان بصورت جدی از اهمیت و کارکرد آن، مطلع شده و بر دانسته‌ها و ادبیات حقوقی افزوده گردد و غنای منابع علمی در خصوص ضعف‌ها و نواقص قانونی مربوط به آپارتمان‌نشینی و ارتقاء سطح پژوهشگران است.

۱-۲- اهمیت و ضرورت تحقیق

امروزه به دلیل رشد جمعیت و تمرکز نیروهای کاری در کلان‌شهرها، مردم ناگزیر به زندگی در آپارتمان‌ها شده‌اند. رشد روز افزون آپارتمان‌نشینی سبب گردید تا قوانین و مقررات در این خصوص تدوین گردد. از آنجایی که آپارتمان‌ها دارای دو قسمت بخش اختصاصی و قسمت مشاع (مشترک) هستند، همواره مشکلاتی بین سکنه‌ها و ساکنین آپارتمان ایجاد می‌گردد که سکنه برای حل این مشکلات ناگزیر به مراجعه به مرجع قانونی هستند. بنابراین با توجه به مشکلات موجود در مسائل مربوط به آپارتمان‌نشینی و مراجعه بیش از پیش افراد به مراجع قانونی، بررسی تأثیر عملکرد قوانین آپارتمان‌نشینی بر حل اختلافات موضوعی دارای اهمیت است که می‌تواند دستاورد‌هایی را برای مردم و قانون‌گزاران همراه داشته باشد.

۱-۳- سوابق تحقیق

با توجه به بررسی‌های انجام شده کتاب، مقاله و پایان‌نامه‌ای که به همه‌ی ابعاد موضوع پرداخته باشد؛ یافت نشد اما به عنوان نمونه می‌توان به منابع زیر که بهره‌لازم را در پایان‌نامه حاضر خواهیم برد پرداخت.

پژوهشی تحت عنوان بررسی مقوله قسمت اختصاصی و مشاعات در آپارتمانها توسط منصور نامور در سال ۱۳۸۹ انجام شده است که طی آن به بررسی قسمت اختصاصی و مشاعات در آپارتمانها پرداخته است و علاوه بر توضیح کامل بخش های اختصاصی به بررسی مشاعات و مکان هایی از ساختمان پرداخته است که بیشتر تحت آسیب و خرابی قرار دارد.

پژوهشی تحت عنوان مبانی فقهی و حقوقی قانون آپارتمان نشینی توسط فاطمه صفایی در سال ۱۳۹۳ انجام شده است که در آن سعی شده است تا در کنار شرح مواد قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی این قانون مبانی فقهی و حقوقی مواد این قانون مورد بررسی قرار گیرد.

پژوهشی تحت عنوان بررسی وضعیت مسکن و ارائه راهکارهای مرتبط با تاکید بر توسعه آپارتمان نشینی نمونه موردی: شهر لنگرود) توسط رسول حسن پور در سال ۱۳۹۲ این تحقیق با هدف شناسایی و چگونگی وضعیت مسکن و ارائه راهکارهای مرتبط با تاکید بر توسعه آپارتمان نشینی در شهر لنگرود پرداخته می شود. نتایج نشان می دهد که همدلی، پاسخگویی و اطمینان در توسعه آپارتمان نشینی در شهر لنگرود مطلوب است.

۱-۴- جنبه نوآوری تحقیق

لازم به ذکر است که با بررسی های صورت گرفته در خصوص پژوهش های پیشین در سایت ایران داک و سیکا در خصوص تأثیر عملکرد قوانین آپارتمان نشینی بر حل اختلافات ملاحظه گردید که تا حدودی منابعی در خصوص بحث آپارتمان نشینی و قوانین حاکم بر آن و نیز مکانیسم اداره بخش های اختصاصی و مشترک به تصویب رسیده است منتهی المراتب در خصوص موضوع انتخابی پایان نامه بنده یعنی بحث قوانین حاکم بر آپارتمان نشینی و تأثیر آن بر رفع اختلافات دقیقاً این عنوان دفاع نگردیده است.

۱-۵- اهداف تحقیق

۱-۵-۱- هدف اصلی

بررسی تأثیر عملکرد قوانین آپارتمان‌نشینی بر حل اختلافات بوده و نیز در این کار نگارنده در صدد است به دلیل تنش‌زا بودن موضوع پایان‌نامه، اطلاعاتی برای دانش شخصی تحصیل نماید.

۱-۵-۲- اهداف فرعی

۱. بررسی قوانین و مقررات ساختمان بر اساس ماده و تبصره‌ها
۲. بررسی نظام حقوقی بخش‌های مشاع آپارتمان‌ها در نظام حقوقی ایران

۱-۶- سؤالات تحقیق

۱-۶-۱- سؤال اصلی تحقیق

مکانیسم حل و فصل اختلافات در قانون تملک آپارتمان‌ها چیست؟

۱-۶-۲- سؤالات فرعی تحقیق

۱. قوانین موجود در زمینه حل و فصل اختلافات مربوط به آپارتمان‌نشینی موفق بوده است؟
۲. چه اصول و قواعدی بر حل و فصل اختلافات نسبت به بحث آپارتمان‌نشینی حاکم است؟

۱-۷- فرضیه‌های تحقیق

۱-۷-۱- فرضیه اصلی

به نظر می‌رسد که مکانیسم و فرایند رسیدگی به اختلافات در بحث آپارتمان‌نشینی، مشابه سایر موضوعات، باید به صورت تشکیل جلسه و ارایه ادله (فرایند قضایی) حل و فصل گردد.

۱-۷-۲- فرضیه های فرعی

۱. به نظر می رسد قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳ و قوانین جدیدالتصویب تا حدودی نسبت به حل و فصل اختلافات موفق بوده است.
۲. به نظر می رسد در خصوص حل و فصل اختلافات نسبت به بحث آپارتمان نشینی، کماکان اصول و قواعد حاکم بر دادرسی مدنی در اینجا نیز حاکم می باشد.

۱-۸- روش تحقیق

روش انجام این پژوهش توصیفی تحلیلی می باشد که بر اساس این روش با بررسی اسناد و مدارک موجود در کتابخانه ها در بخش حقوق مبادرت به جمع آوری اطلاعات نموده و پس از بررسی و تطبیق با مدارک و رای های بدست آمده از مجتمع قضایی جمهوری اسلامی ایران به جمع بندی و ارائه نتایج آن در خصوص عملکرد قوانین پرداخته می شود.

۱-۹- ساختار تحقیق

تحقیق حاضر شامل پنج فصل است که فصل اول تحت عنوان « کلیات تحقیق » میباشد و فصل دوم تحت عنوان « تعاریف و منابع حقوقی آپارتمان نشینی » و فصل سوم تحت عنوان « حقوق و تکالیف آپارتمان نشینی از دیدگاه فقه و حقوق » و فصل چهارم تحت عنوان « ضمانت اجرای قانونی تخلف از تکالیف آپارتمان نشینی » و فصل پنجم تحت عنوان « بحث و نتیجه گیری » می باشد که هر فصل با توجه به محتوای آن به مباحث مختص به خود تقسیم گردیده است. در انتها، نتیجه به عنوان دستاورد تحقیق حاضر، مورد توجه نگارنده قرار گرفته است.

فصل دوم:

تعاریف و منابع حقوقی آپارتمان نشینی