

سبب علم و فن



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تهران مرکزی

دانشکده ی ادبیات و علوم انسانی، گروه الهیات

پایان نامه برای دریافت درجه ی کارشناسی ارشد (M.A)

گرایش: فقه و حقوق اسلامی

عنوان:

مبانی فقهی و حقوقی قانون آپارتمان نشینی

استاد راهنما:

دکتر مجید وزیری

پژوهشگر:

فاطمه صفایی

زمستان ۱۳۹۳

تقدیم به:

محضر مبارک چهارده معصوم که واسطه فیض خداوندی در زمین هستند.

و همچنین تقدیم به ساحت پاک شهدای گرامی...

و با کسب اجازه از محضر ذوات مقدسه و همچنین شهدای گرانقدر:

تقدیم به پدر و مادر عزیزم که با سعی صدر مراد تدوین این رساله یاری نمودند.

«من لم يشكر المخلوق لم يشكر الخالق».

برخود لازم می دانم تا از کلیه کسانی که بنده را در تدوین و نگارش این پایان نامه یاری نمودند صمیمانه تشکر و قدردانی نمایم. استاذ بزرگوار که با سخاوت، علم خود را در اختیار این حقیر قرار دادند به خصوص از استاد فرزانه جناب آقای دکتر مجید وزیری که در سمت استاد راهنما، بنده را در طی جمع آوری مطالب این پایان نامه بسیار یاری نمودند. امید است مطالب این پایان نامه، بخشی از زحمات این عزیزان را پانچ گوید. و کلیدی برای رفع مشکلات موجود در مجتمع های آبارتانی باشد.

بسمه تعالی

تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب فاطمه صفایی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته به شماره دانشجویی ۹۰۱۲۷۴۶۶۱ در رشته فقه و حقوق اسلامی که در تاریخ ۱۳۹۳/۰۶/۱۲ از پایان نامه خود تحت عنوان: مبانی فقهی و حقوقی قانون آپارتمان نشینی

با کسب نمره ۲۰ و درجه عالی دفاع نموده ام بدین وسیله متعهد می شوم:

۱. این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب 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 های موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام.
۲. این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی ارائه نشده است.
۳. چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هر گونه 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 مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچ گونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی:

تاریخ و امضاء:

بسمه تعالی

در تاریخ ۹۳/۶/۱۲

دانشجوی کارشناسی ارشد فاطمه صفایی از پایان نامه خود دفاع نموده و با نمره ۲۰ بحروف بیست تمام و با درجه عالی مورد تصویب قرار گرفت.

امضاء استاد راهنما

بسمه تعالی

دانشگاه آزاد اسلامی - واحد تهران مرکزی

دانشکده ادبیات و علوم انسانی

(این چکیده به منظور چاپ در پژوهش نامه دانشگاه تهیه شده است)

نام واحد دانشگاهی: تهران مرکزی	کد: ۱۰۱	کد شناسایی پایان نامه: ۱۰۱۲۰۴۰۷۹۲۲۰۱۶
عنوان پایان نامه: مبانی فقهی و حقوقی قانون آپارتمان نشینی		
نام و نام خانوادگی دانشجو: فاطمه صفایی	تاریخ شروع پایان نامه: ۱۳۹۲/۰۸/۲۲	تاریخ اتمام پایان نامه: ۱۳۹۳/۰۶/۱۲
شماره دانشجویی: ۹۰۱۲۷۴۶۴۱	رشته تحصیلی: فقه و حقوق اسلامی	
استاد / استادان راهنما: دکتر مجیدوزیری		
<p>چکیده پایان نامه (شامل خلاصه، اهداف، روش های اجرا و نتایج به دست آمده):</p> <p>در تحقیق حاضر با عنوان "مبانی فقهی و حقوقی قانون آپارتمان نشینی"، سعی شده است تا در کنار شرح مواد قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی این قانون؛ مبانی فقهی مواد این قانون مورد بررسی قرار گیرد.</p> <p>در این تحقیق، ابتدا به بیان حقوق افراد می پردازیم. بر اساس اشعار مواد قانونی افراد اجازه استفاده از اموال خود را در حدود متعارف دارا می باشند این حق علاوه بر قانون، در متون فقهی نیز با نام تسلیط قابلیت اجراء دارد. اما باید دانست که انسان در کنار آزادی در استفاده از اموال خود به جهت مفاد قاعده ی تسلیط؛ دارای ممیزی های قاعده ی لاضرر و نیز سؤاستفاده از حق و... نیز می باشد.</p> <p>در ادامه تکالیف مالکین ساختمان مورد بررسی قرار می گیرد؛ تکالیفی که در برابر حق و حقوق اعطاء شده بردوش افراد گذاشته می شود.</p> <p>در کنار تکالیف قانونی نیز به بررسی تکالیف قراردادی و نیز اخلاقی می پردازیم. در انتهای فصل سوم به بررسی حقوق و تکالیف مدیر ساختمان پرداخته شده است در واقع مدیر طبق قانون در ساختمان هایی که دارای بیش از ۳ نفر اعضا باشند؛ میان شرکاء یا افراد خارج از ساختمان انتخاب می شود. مدیر نیز در کنار حقوق خود دارای یکسری تکالیف می باشد.</p> <p>در تحقیق حاضر سعی شده است تا با گردآوری منابع کتابخانه ای و بررسی کتب فقهی و حقوقی مرتبط با موضوع در کنار استفاده از نظرات اساتید گرانقدر، تحقیقی جامع و کامل ارائه گردد. امید است این مهم حاصل گردیده باشد.</p> <p>واژگان کلیدی:</p> <p>حق، تکلیف، آپارتمان نشینی، قاعده ی تسلیط، قاعده ی لاضرر، قاعده ی سؤاستفاده از حق.</p>		

تاریخ و امضا:

نظر استاد راهنما برای چاپ در پژوهش نامه دانشگاه مناسب است مناسب نیست

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	چکیده:
۲	فصل اول: کلیات
۳	مقدمه:
۳	بخش ۱) طرح تحقیق :
۳	۱-۱-۱) بیان مسأله :
۴	۱-۱-۲) روش تحقیق:
۴	۱-۱-۳) سؤالات تحقیق :
۴	۱-۱-۴) فرضیه تحقیق :
۶	۱-۱-۵) اهداف تحقیق :
۷	بخش ۲) واژه شناسی:
۷	۱-۲-۱) مال:
۸	۱-۲-۳) مالک:
۹	۱-۲-۲) اقسام مال:
۱۰	۱-۲-۴) مالکیت:
۱۱	۱-۲-۵) اقسام مالکیت:
۱۱	۱-۲-۶) زوال و انتقال مالکیت:
۱۲	۱-۲-۷) مالکیت در اسلام:
۱۳	۱-۲-۸) حکم:
۱۳	۱-۲-۹) حق:
۱۵	۱-۲-۱۰) حق الناس:
۱۶	۱-۲-۱۱) همسایه:

- ۱۷-۲-۱) حدهمسایگی: ۱۷
- ۱۷-۲-۱) حق همسایه: ۱۷
- ۱۹-۲-۱) حریم: ۱۹
- ۲۱-۲-۱) آپارتمان ۲۱
- ۲۱-۲-۱) ساختمان: ۲۱
- بخش ۳: تاریخچه ۲۲
- ۱-۳-۱) تاریخچه آپارتمان نشینی در ایران: ۲۲
- ۱-۳-۲) تاریخچه تکوین و تحول قانون تملک آپارتمان هادرایران: ۲۴
- جمع بندی فصل ۱: ۲۵
- فصل دوم: مبانی حقوقی و فقهی مواد مربوط به مالکیت در مجتمع های آپارتمانی ۲۶
- مقدمه : ۲۷
- بخش اول) مالکیت مجتمع های آپارتمانی: ۲۸
- ۱-۱-۲) تفکیک آپارتمان: ۲۸
- ۲-۱-۲) کاربری مجتمع های آپارتمانی: ۳۱
- بخش ۲) مبانی حقوقی مالکیت اختصاصی: ۳۴
- ۱-۲-۲) تعریف قسمت های اختصاصی: ۳۴
- ۲-۲-۲) قسمت اختصاصی شامل چه بخش هایی است؟ ۳۴
- ۳-۲-۲) ملحقات و متعلقات: ۳۵
- ۱-۳-۲-۲) انباری: ۳۶
- ۲-۳-۲-۲) پارکینگ: ۳۶
- ۳-۳-۲-۲) اختلافات ناشی از پارکینگ: ۳۸
- ۴-۲-۲) ویژگی های قسمت های اختصاصی: ۴۰
- ۱-۴-۲-۲) استفاده انحصاری: ۴۰
- ۲-۴-۲-۲) داشتن سند رسمی: ۴۵

- ۴۶ ۲-۲-۴-۳) تقسیم پذیری:
- ۴۶ ۲-۲-۴-۴) قابلیت انتقال ارادی:
- ۴۷ ۲-۲-۴-۱) عدم انتقال انباری و پارکینگ اختصاصی:
- ۴۹ بخش ۳) مبانی وقواعد فقهی مالکیت اختصاصی:
- ۴۹ ۲-۳-۱) مبانی فقهی:
- ۴۹ ۲-۳-۱-۱) کتاب:
- ۵۰ ۲-۳-۱-۱-۱) آیات مبین حق مالکیت:
- ۵۳ ۲-۳-۱-۱-۲) آیاتی درمذمت تجاوز به حق مالکیت دیگران:
- ۵۴ ۲-۳-۱-۱-۳) آیه درباب مذمت آزار واذیت همسایه:
- ۵۴ ۲-۳-۱-۲) سنت:
- ۵۹ ۲-۳-۱-۳) اجماع:
- ۶۰ ۲-۳-۱-۴) بناء عقلاء:
- ۶۱ ۲-۳-۲) قواعد فقهی:
- ۶۱ ۲-۳-۱) قاعده تسلیط:
- ۶۱ ۲-۳-۱-۱) تعریف قاعده:
- ۶۲ ۲-۳-۱-۲) معنای تسلیط:
- ۶۲ ۲-۳-۱-۳) دلایل اثبات قاعده ی تسلیط:
- ۶۴ ۲-۳-۱-۴) تبلور قاعده ی تسلیط در قوانین مبین حق مالکیت:
- ۶۵ ۲-۳-۲) قاعده لاضرر:
- ۶۵ ۲-۳-۱-۲) تعریف قاعده:
- ۶۶ ۲-۳-۲-۲) معنای واژه ی ضرر و ضرار:
- ۶۷ ۲-۳-۲-۳) تبلور قاعده ی لاضرر در قوانین مربوط به مالکیت:
- ۶۹ ۲-۳-۳) قاعده ی تراحم حقوق:
- ۶۹ ۲-۳-۱-۳) تعریف واقسام:

- ۷۰ بررسی رابطه بین قاعده لاضرر و تسلیط: (۲-۳-۲-۳-۲)
- ۷۰ تعارض قاعده ی لاضرر با قاعده ی تسلیط: (۱-۲-۳-۲-۳-۲)
- ۷۱ فروض تصرف مالک و آثار مترتب بر آن: (۲-۲-۳-۲-۳-۲)
- ۷۳ تراحم دوضرر: (۳-۲-۳-۲-۳-۲)
- ۷۷ قاعده ی منع سؤ استفاده از حق : (۴-۲-۳-۲)
- ۷۷ تعریف: (۱-۴-۲-۳-۲)
- ۷۸ دلایل اثبات قاعده: (۲-۴-۲-۳-۲)
- ۷۹ مواد دال بر قاعده ی سؤ استفاده از حق : (۳-۴-۲-۳-۲)
- ۸۱ مصادیق سؤ استفاده از حق در بخش اختصاصی آپارتمان: (۴-۴-۲-۳-۲)
- ۸۴ قاعده ی اتلاف: (۵-۲-۳-۲)
- ۸۴ تعریف قاعده: (۱-۵-۲-۳-۲)
- ۸۵ اقسام اتلاف: (۲-۵-۲-۳-۲)
- ۸۶ نمونه مواد قانون مدنی مرتبط باموضوع که مشمول اتلاف می شود: (۳-۵-۲-۳-۲)
- ۸۶ دلایل اثبات قاعده ی اتلاف : (۴-۵-۲-۳-۲)
- ۸۸ مبانی حقوقی مالکیت قسمت های مشترک آپارتمان: (۴-۵-۲-۳-۲)
- ۸۸ تعریف مالکیت به اشتراک یا مشاع: (۱-۴-۲-۳-۲)
- ۸۹ خصوصیات ماهوی مالکیت مشاع: (۲-۴-۲-۳-۲)
- ۹۰ مقایسه ی مالکیت مشاعی و مالکیت مشترک: (۳-۴-۲-۳-۲)
- ۹۰ قسمت های مشترک ساختمان شامل چه بخش هایی است: (۴-۴-۲-۳-۲)
- ۹۹ ویژگی قسمت های مشترک ساختمان: (۵-۴-۲-۳-۲)
- ۹۹ عدم استفاده ی انحصاری از قسمت مشترک: (۱-۵-۴-۲-۳-۲)
- ۹۹ عدم تشخیص و تلقی قسمت های مشترک به عنوان قسمت اختصاصی: (۲-۵-۴-۲-۳-۲)
- ۱۰۰ انتقال قهری (غیر ارادی): (۳-۵-۴-۲-۳-۲)
- ۱۰۲ تقسیم ناپذیری: (۴-۵-۴-۲-۳-۲)

- بخش ۵) مبانی و قواعد فقهی مالکیت مشترکات ساختمان: ۱۰۵.....
- ۱-۵-۲) قواعد فقهی: ۱۰۶.....
- ۱-۱-۵-۲) قاعده ی تسلیط: ۱۰۶.....
- ۲-۱-۵-۲) قاعده ی لا ضرر: ۱۰۶.....
- ۳-۱-۵-۲) قاعده ی سؤاستفاده از حق: ۱۰۷.....
- ۱-۳-۱-۵-۲) مصادیق سؤاستفاده از حق در قسمت های مشترک ساختمان: ۱۰۷.....
- ۴-۱-۵-۲) قاعده ی تراحم حقوق: ۱۰۸.....
- جمع بندی فصل ۲: ۱۱۰.....
- فصل سوم حق و تکلیف در آپارتمان ۱۱۲.....
- مقدمه: ۱۱۳.....
- بخش اول: حقوق مالکین آپارتمان: ۱۱۴.....
- ۱-۱-۳) حق تصرف: ۱۱۴.....
- ۱-۱-۱-۳) تعریف حق تصرف: ۱۱۴.....
- ۲-۱-۱-۳) قاعده ی فقهی ید: ۱۱۵.....
- ۲-۱-۳) حق انتفاع: ۱۱۵.....
- ۱-۲-۱-۳) تعریف: ۱۱۵.....
- ۲-۲-۱-۳) حدود تصرف و انتفاع مالک: ۱۱۶.....
- ۳-۱-۳) حق انتقال: ۱۱۷.....
- بخش ۲) تکالیف مالکین آپارتمان: ۱۱۹.....
- ۱-۲-۳) تکالیف قانونی: ۱۱۹.....
- ۱-۱-۲-۳) عدم تجاوز از قاعده ی تسلیط و عدم سؤ استفاده نمودن از حق: ۱۲۰.....
- ۲-۱-۲-۳) پرداخت هزینه های مشترک ساختمان: ۱۲۱.....
- ۱-۲-۱-۲-۳) مسؤلین پرداخت هزینه ها: ۱۲۱.....
- ۲-۲-۱-۲-۳) هزینه های ساختمان در قسمت های مشترک: ۱۲۳.....

- ۱۲۴.....۳-۲-۱-۲-۳) منابع تأمین هزینه های مشترک ساختمان:
- ۱۲۵.....۳-۲-۱-۲-۳) راه های تعیین هزینه های قسمت های مشترک:
- ۱۲۶.....۳-۲-۱-۲-۳) اقسام هزینه هادر قسمت های مشترک :
- ۱۲۶.....۳-۲-۱-۲-۳) هزینه های نسبی:
- ۱۲۷.....۲-۱) اقسام هزینه های نسبی:
- ۱۲۷.....۳-۲-۱-۲-۳) هزینه های مساوی (ثابت):
- ۱۲۹.....۳-۲-۱-۲-۳) هزینه های اختصاصی :
- ۱۲۹.....۳-۱-۲-۳) حق مشارکت در اداره ی امور ساختمان:
- ۱۳۱.....۳-۱-۲-۳) تشکیل مجمع:
- ۱۳۲.....۳-۱-۳-۱-۲-۳) زمان تشکیل مجمع عمومی:
- ۱۳۲.....۳-۱-۳-۱-۲-۳) اقسام مجامع عمومی مالکان:
- ۱۳۲.....۳-۱-۳-۱-۲-۳) مجمع عمومی عادی:
- ۱۳۲.....۳-۱-۳-۱-۲-۳) مجمع عمومی عادی نخستین:
- ۱۳۶.....۳-۱-۳-۱-۲-۳) مجمع عمومی عادی سالانه :
- ۱۳۷.....۳-۱-۳-۱-۲-۳) مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده:
- ۱۳۷.....۳-۱-۳-۱-۲-۳) مجمع عمومی فوق العاده:
- ۱۳۸.....۳-۲-۲) تکالیف قراردادی:
- ۱۴۰.....۳-۲-۲-۱) اهمیت پایبندی به مسئولیت قراردادی در قانون:
- ۱۴۱.....۳-۲-۲-۲) اهمیت پایبندی به مسئولیت قراردادی در اسلام:
- ۱۴۲.....۳-۲-۳) تکالیف اخلاقی:
- ۱۴۶.....بخش ۳) حق و حقوق مدیر ساختمان:
- ۱۴۶.....۳-۱) تعریف مدیریت:
- ۱۴۶.....۳-۲) ویژگی های مدیریت از دیدگاه قرآن:
- ۱۴۸.....۳-۳-۳) مدیر ساختمان:

- ۱۴۹.....(۱-۳-۳-۳) مدیریت اشخاص حقوقی:
- ۱۴۹.....(۲-۳-۳-۳)مدیردرسمت خزانهدار:.....
- ۱۵۱.....(۳-۳-۳-۳)مدیریت تنخواهگردان:.....
- ۱۵۱.....(۴-۳-۳-۳)دریافت حق الزحمه:.....
- ۱۵۲.....بخش ۴: تکالیف مدیر ساختمان درقبال مالکین:.....
- ۱۵۲.....(۱-۴-۳)حفظ واداره ی ساختمان واجرای تصمیمات مجامع عمومی:.....
- ۱۵۲.....(۲-۴-۳)بیمه کردن بنا درمقابل آتش سوزی:.....
- ۱۵۳.....(۳-۴-۳)استخدام دربان یا سرایدار:.....
- ۱۵۳.....(۴-۴-۳)روئیت وبررسی برگ نماینده ی شرکاء:.....
- ۱۵۴.....(۵-۴-۳)نگهداری صورت جلسات مجمع عمومی:.....
- ۱۵۵.....(۶-۴-۳)ابلاغ تصمیمات مجامع عمومی به شرکاء غایب:.....
- ۱۵۵.....(۷-۴-۳)دریافت هزینه های مشترک ساختمان:.....
- ۱۵۶.....(۱-۷-۴-۳)اعتراض مالکین به میزان هزینه:.....
- ۱۵۶.....(۲-۷-۴-۳)امتناع ازپرداخت هزینه های مشترک ساختمان:.....
- ۱۵۷.....(۳-۷-۴-۳)ترتیب وصول هزینه های معوقه.....
- ۱۷۹.....جمع بندی فصل ۳:.....
- ۱۸۲.....نتیجه گیری نهایی:.....
- ۱۸۵.....پیشنهادات:.....
- ۱۸۸.....ضمائم.....

چکیده:

در تحقیق حاضر با عنوان "مبانی فقهی و حقوقی قانون آپارتمان نشینی"، سعی شده است تا در کنار شرح مواد قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی این قانون؛ مبانی فقهی مواد این قانون مورد بررسی قرار گیرد. در این تحقیق، ابتدا به بیان حقوق افراد می پردازیم. بر اساس اشعار مواد قانونی افراد اجازه استفاده از اموال خود را در حدود متعارف دارا می باشند این حق علاوه بر قانون، در متون فقهی نیز با نام تسلیط قابلیت اجراء دارد. اما باید دانست که انسان در کنار آزادی در استفاده از اموال خود، به جهت مفاد قاعده ی تسلیط؛ دارای ممیزی های قاعده ی لاضرر و نیز سؤاستفاده از حق و... نیز می باشد.

در ادامه تکالیف مالکین ساختمان مورد بررسی قرار می گیرد؛ تکالیفی که در برابر حق و حقوق اعطاء شده بردوش افراد گذاشته می شود.

در کنار تکالیف قانونی نیز به بررسی تکالیف قراردادی و نیز اخلاقی می پردازیم. در انتهای فصل سوم به بررسی حقوق و تکالیف مدیر ساختمان پرداخته شده است در واقع مدیر طبق قانون در ساختمان هایی که دارای بیش از ۳ نفر اعضا باشند از میان شرکاء یا افراد خارج از ساختمان انتخاب می شود. مدیر نیز در کنار حقوق خود دارای یکسری تکالیف می باشد.

در تحقیق حاضر سعی شده است تا با گردآوری منابع کتابخانه ای و بررسی کتب فقهی و حقوقی مرتبط با موضوع در کنار استفاده از نظرات اساتید گرانقدر، تحقیقی جامع و کامل ارائه گردد. امید است این مهم حاصل گردیده باشد.

واژگان کلیدی:

حق، تکلیف، آپارتمان نشینی، قاعده ی تسلیط، قاعده ی لاضرر، قاعده ی سؤاستفاده از حق.

فصل اوّل: کلیات

مقدمه:

این فصل شامل سه بخش کلی می باشد. در بخش نخست به بررسی کلیات تحقیق از جمله بیان مسأله و سؤالاتی در باب موضوع مورد بحث پرداخته شده است. که سعی شده است تا در طی تحقیق به پاسخ آنها دست پیدا کنیم. در بخش دوم با توجه به موضوع رساله، به بیان تعریفی هر چند مختصر از واژه های مرتبط با موضوع پرداخته شده است. در بخش سوم در مورد تاریخ شروع آپارتمان نشینی در ایران و همچنین تاریخ تدوین قانون مجری بر زندگی آپارتمان نشینی مورد بحث قرار گرفته است.

بخش ۱) طرح تحقیق :

۱-۱-۱) بیان مسأله :

با توجه به معضل رشد جمعیت در چند دهه ی اخیر و در نتیجه تلاش هر فرد، در به حقیقت رساندن نیازهای اولیه ی خود من جمله خوراک، پوشاک، مسکن؛ باعث گردیده تا مردم برای رفع نیازهای اولیه ی خود به خصوص مسکن قدم بر زندگی آپارتمان نشینی گذارند.

امروزه کم تر خانه های ویلایی و بعضاً یک یا دو طبقه دیده می شود و خانه های ویلایی جای خود را به برج های سربه فلک کشیده ای داده است که به صورت عمودی در سطح شهر خودنمایی می کنند. شاید علت رابتهای در کمبود امکانات شهری من جمله زمین جستجو کرد، در واقع امکان ساخت خانه های ویلایی در سطح کلان برای تأمین مسکن چندین میلیون نفر، شاید کاری بعید به نظر نیاید.

اما چرا انسانها پیش از ورود به دنیای پیشرفت و تکامل سعی در یادگیری اصول و مقررات دنیای جدید نمی کنند. متأسفانه با وجود تعداد آپارتمانهای موجود در سطح شهر، کمتر کسی با قانون تملک آپارتمانها و مفاد آن

آشنایی دارد و شاید بتوان گفت رعایت مفاد آن در کم تر آپارتمانی اجراء می شود و این موضوع غالباً باعث افزایش تعداد افرادی شده است که برای رفع اختلافات موجود در محل سکونتشان در صنف های طویل دادگاه ها خود نمایی می کنند.

در رساله ی فوق سعی بر آن است که با هماهنگی کردن مبانی فقهی در کنار مفاد قانونی موضوع مورد بحث، راهی برای اجرای درست مواد قانون فوق الذکر پیدا کرد. در باب این موضوع آیات فراوانی در زمینه ی رعایت حق الناس، حق همسایه و... وجود دارد و به جهت اهمیت این آیات در ذیل آنها، روایات بسیاری از ائمه در این باب وارد شد است.

در این تحقیق تلاش شده است که با هم طراز قرار دادن مفاد قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه ی اجرایی آن در کنار مبانی فقهی هم موضوع، به الگویی درست در باب اجرای این قانون دست پیدا کنیم.

۱-۱-۲) روش تحقیق:

روش گردآوری مطالب تحقیق حاضر به صورت توصیفی، تحلیلی به شیوه ی بهره مندی از کتب کتابخانه ای از جمله کتب فقهی و حقوقی می باشد.

۱-۱-۳) سؤالات تحقیق :

- ۱_ تعریف قسمت های اختصاصی ساختمان و شامل چه بخش هایی می باشد؟
- ۲_ تعریف قسمت های مشترک ساختمان و شامل چه بخش هایی می باشد؟
- ۳_ مبانی فقهی مرتبط با بخش های اختصاصی ساختمان چیست؟
- ۴_ مبانی فقهی مرتبط با بخش های مشترک ساختمان چیست؟
- ۵_ مالکین ساختمان به خاطر زندگی آپارتمان نشینی، ملزم به رعایت چه تکالیفی می باشند؟

۱-۱-۴) فرضیه تحقیق :

۱_ قسمت های اختصاصی ساختمان بنا بر ماده آیین نامه ی اجرایی عبارتست از: قسمت هایی از بنا که عرفاً برای استفاده ی انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد. این بخش، ۲ شق کلی دارد:

۱) قسمت های اختصاصی داخلی: شامل قسمت پذیرایی، سرویس و...

۲) قسمت های اختصاصی خارجی: در، پنجره ی خانه و..

همچنین این بخش شامل متعلقات وملحقاتی نیز می باشد من جمله انباری وپارکینگ.

۲_ بنا بر اشعار ماده ی ۲ق تملک آپارتمانها، قسمت هایی از ساختمان که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه ی مخصوص نباشد و به کلیه ی مالکین به نسبت قسمت اختصاصی به آنها تعلق می گیرد. از جمله: زمین زیر بنا، تأسیسات قسمت های مشترک، اسکلت ساختمان، در و پنجره های خارج از قسمت اختصاصی، بام، محوطه ی ساختمان، نمای خارجی.

۳_ صفت مالکیت، اجازه ی سلطنت کامل را به شخص اعطای نماید. در واقع بر اساس این حق که از قاعده تسلیط منشاء می گیرد. حق سلطنت مالک دو حالت کلی را به وجود می آورد:

۱) مباح بودن کلیه ی تصرفات مالکانه برای شخص مالک.

۲) حرام بودن هر نوع تصرف دیگری در مال شخص.

اما باید دانست که آزادی انسان در استفاده از اموالش تام نیست و مالک حق آزار و اذیت دیگران را ندارد؛ و در صورت سؤاستفاده ی مالک از حق مالکیت خویش، قانون جلوی این تعدی و تفریط او را سد می نماید و فرد را در صورت وجود ضرر به دیگران، ملزم به جبران خسارت می نماید.

در واقع قاعده تسلیط بر اساس ممیزی های موجود من جمله قاعده لاضرر دچار تخصیص می گردد. زیرا هرگونه ضرر و ضرار در اسلام نهی شده است. البته بیان این نکته نیز خالی از فایده نمی باشد که در صورتیکه مالک در حدود متعارف از مال خویش استفاده نماید و در نتیجه ی این بهره مندی خسارتی به دیگری وارد آید؛ در این صورت قاعده ی لاضرر مجری نمی باشد.

۴_ از تعریف قسمت های مشترک ساختمان می توان، چنین استنباط نمود که این قسمت ها دارای چندین مالک می باشند و مهم ترین ویژگی این بخش تقسیم ناپذیری است. در واقع هیچ یک از مالکین نمی توانند به بهانه ی حق مالکیت خود، آسیبی به این بخش وارد نمایند و یا این قسمت ها را مورد استفاده ی شخصی خود قرار دهند زیرا این امر سؤاستفاده از حق مالکیت است و از طرفی مخالف قاعده لاضرر می باشد. پس مالکین نمی توانند از قسمت های مشترک، بهره برداری اختصاصی نمایند و در نتیجه باعث آزار و اذیت سایر مالکین گردند.

۵_ بنابر فرمایش حضرت علی (ع) حق له هیچ کس قرارداد نشده، مگر علیه اونیز قرارداد شده و علیه هیچ کس قرارداد نشده مگر له اونیز قرار گیرد (مطهری (ره)، ۱۳۷۷: ۱۱۴).

براین اساس، مالک ساختمان در کنار حق تسلیط و در نتیجه بهره بردن از مال خویش؛ ملزم به رعایت تکالیفی نیز می باشد. بخشی از این تکالیف بر اساس دستور قانونگذار مقرر شده است و مالکین را ملزم به رعایت آن می نماید.

بخش دیگری از این تکالیف، بر اساس تعهدات فی مابین افراد ساکن در ساختمان شکل می گیرد. مثلاً مالکین برای پرداخت هزینه های مشترک ساختمان تعهد می نمایند که محاسبه سهم هر یک از مالکین بر اساس متر از واحد باشد و یا بر اساس تعداد نفرات ساکن در هر واحد باشد.

صورت سوم تکالیف، که شاید امروزه وجه کم رنگ تری در زندگی آپارتمان نشینی به خود می بیند، تکالیف اخلاقی است.

متأسفانه زندگی امروزی افراد از تکالیف اخلاقی غافل نموده است. در حالیکه اهمیت آنها اگر از دو تکلیف پیش، بیش تر نباشد، کم تر نیست. با وجود تأکیدات فراوانی که خداوند و ائمه ی اطهار (ع) در باب رعایت حق همسایه، عدم آزار و اذیت، نیکی به همسایه و... به بندگان شده است اما امروزه این مسأله به شدت در زندگی آپارتمان نشینی رنگ باخته است.

۱-۱-۵) اهداف تحقیق :

به دلیل اقبال عمومی در جهت زندگی کردن در آپارتمان، در این رساله سعی بر آن شده است تا با بررسی مواد قانونی پیرامون آپارتمان نشینی و شرح این مواد در کنار بیان قواعد فقهی آن به منشور جمعی دست پیدا کنیم. در واقع شاید بیان نکات فقهی در کنار مواد قانونی تلنگری برای اجرای درست مفاد قانونی باشد.

متأسفانه امروزه با وجود افزایش جمعیت افرادی که خواستار زندگی در آپارتمان می باشند، اما فعالیت هایی که سبب قوت فرهنگ صحیح زندگی آپارتمانی می شود هر روز کم رنگ تر جلوه می نماید؛ شاید گواه این امر وجود افراد کثیری است که برای حل مشکلات بعضاً ساده ی خود، در صرف دادگاه ها خود نمایی می کند.