

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دعای آیهاتمان نشینی

در روزه دادگاهها

توحیدزینال

وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه	: زینالی، توحید، ۱۳۶۳-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: دعاوی آپارتمان‌نشینی در رویه دادگاه‌ها/ توحید زینالی.
مشخصات نشر	: تهران : چراغ دانش ، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهری	: ۲۳۸ ص.؛ ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۰۳-۷
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: آپارتمان‌ها-- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: آپارتمان‌ها -- ایران -- آئین‌نامه‌ها
موضوع	: آپارتمان‌نشینیان -- ایران
ردیف کنگره	: ۱۳۹۴ د ۷ ۹۵ ز/ KM۴۸۳
رده بندی یوبی	: ۵۵۰۴۳/۳۴۶
سجل کتابت سی‌لی	: ۴۱۲۶۳۷۸

شناسنامه

عنوان کتاب: دعاوی آپارتمان‌نشینی در رویه دادگاه‌ها
 مؤلف: توحید زینالی
 ناشر: انتشارات چراغ دانش
 ناظر چاپ: رسول زینالی
 نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۴
 قطع و تیراژ: رقعی/ ۱۰۰۰ نسخه
 قیمت: ۱۵۵۰۰ تومان
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۰۳-۷

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید. www.cheraghdaanesh.com

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه بازرگانی، پلاک ۴، صندوق پستی ۱۴۷۷۷

تلفن پخش و فروش: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.



بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا

«بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا» با تیمی متشکل از مؤلفین، مدرسین، وکلا و کارشناسان مجرب با کارگروه‌های تخصصی در حوزه‌های: املاک و اراضی، سرقتی، بیمه‌ای، گمرکی، ثبتی، وصول مطالبات، تنظیم قراردادها، ارث و امور حسبی، امور خانواده و مسائل کیفری آماده ارائه مشاوره و پاسخگویی به پرسش‌های حقوقی هم‌میهنان محترم می‌باشد.

گروه وکلای سنا: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۲-۸۸۸۶۵۱۲۰

ارتباط مستقیم با دفتر واحد دعاوی: ۸۸۱۴۰۸۰۸



انتشارات چراغ دانش

انتشارات چراغ دانش اعلام می‌دارد که گزشتن‌ها دریافتی و پیگیری‌های بازرسین این انتشارات مشخص گردیده است بعضی اشخاص از اسم آرم انتشارات چراغ دانش سوءاستفاده نموده یا به مجعول خود را نماینده یا نماینده انتشارات چراغ دانش در خیابان انقلاب در تهران و حتی بعضی از استان‌ها و شهرستان‌ها معرفی نموده‌اند که ضمن پیگیری قانونی و برخورد قضایی با این اشخاص خاطی به استحضار همکاران چون: نشر، چاپ و بخش کتاب می‌رساند که در صورت وجود نمایندگی در شعب در تهران یا شهرستان‌ها این موضوع در سایت رسمی انتشارات اعلام خواهد شد.

تهران، میدان هفت‌تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، ب ۴، ط ۶، واحد ۴۰۱

تلفن تماس: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۱-۲

www.cheraghdanesh.com

چراغ دانش، چراغ راه اندیشه‌هاست

فهرست کلی

۹.....	مقدمه
۱۳.....	معرفی و نمونه دادخواست دعاوی آپارتمان نشینی
۱۵.....	معرفی دعاوی آپارتمان نشینی
۱۶.....	مبحث اول: قسمت‌های اشتراکی آپارتمان
۲۰.....	مبحث دوم: قسمت‌های اختصاصی آپارتمان
۲۶.....	مبحث سوم: اصول حاکم بر روابط قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی
۳۱.....	مبحث چهارم: هزینه‌های مشترک یک مجتمع
۴۷.....	مبحث پنجم: آیین دادرسی حاکم بر اداره مجتمع آپارتمانی
۶۳.....	دعاوی آپارتمان نشینی در آرای دیوان عالی کشور
۶۵.....	مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور
۶۹.....	مبحث دوم: آرای دیوان عالی کشور
۸۹.....	مبحث سوم: آرای شعب دیوان عالی کشور
۹۳.....	دعاوی آپارتمان نشینی در آرای دادگاه
۹۵.....	مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدید نظر
۱۴۹.....	مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات
۱۵۳.....	دعاوی آپارتمان نشینی در نشست‌های قضائی
۱۶۵.....	دعاوی آپارتمان نشینی در نظریه‌های مشورتی
۱۷۳.....	دعاوی آپارتمان نشینی در قوانین و مقررات قانونی
۱۷۵.....	قانون تملک آپارتمان‌ها
۱۸۲.....	آیین‌نامه قانون تملک آپارتمان‌ها
۱۸۹.....	قانون پیش‌فروش ساختمان
۱۹۰.....	آیین‌نامه اجرائی قانون پیش‌فروش ساختمان
۲۰۵.....	قانون افراز و فروش املاک مشاع
۲۰۷.....	آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع
۲۰۹.....	مقررات خرید و فروش آپارتمان در قانون مدنی
۲۱۷.....	قانون شورای حل اختلاف (مصوب ۱۳۹۴/۸/۱۰ مجلس شورای اسلامی)
۲۳۳.....	منابع و مأخذ

فهرست جزئی

۹	مقدمه
۱۳	معرفی و نمونه دادخواست دعاوی آپارتمان نشینی
۱۵	معرفی دعاوی آپارتمان نشینی
۱۶	مبحث اول: قسمت‌های اشتراکی آپارتمان
۱۶	گفتار اول: تعریف قسمت‌های مشترک
۱۷	گفتار دوم: مصادیق قسمت‌های مشترک ساختمان
۲۰	مبحث دوم: قسمت‌های اختصاصی آپارتمان
۲۰	گفتار اول: تعریف قسمت‌های اختصاصی یک ساختمان
۲۱	گفتار دوم: ویژگی‌های قسمت‌های اختصاصی
۲۲	گفتار سوم: مصادیق قسمت‌های اختصاصی
۲۶	مبحث سوم: اصول حاکم بر روابط قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی
۳۱	مبحث چهارم: سزیه‌های مشترک یک مجتمع
۳۱	گفتار اول: تعریف هزینه‌های مشترک
۳۲	گفتار دوم: انواع هزینه‌های مشترک
۳۵	گفتار سوم: قواء حاکم «هزینه‌های اشتراکی» یک مجموعه ساختمانی
۳۵	گفتار چهارم: آیین دادرسی حاکم بر هزینه‌های اشتراکی «ساختمان»
۳۸	گفتار پنجم: پرداخت هزینه‌های مشترک
۴۰	گفتار ششم: تشریفات لازم برای وصول هزینه‌ها
۴۲	گفتار هفتم: آثار اظهارنامه درخواست هزینه‌های مشترک
۴۷	مبحث پنجم: آیین دادرسی حاکم بر اداره مجتمع آپارتمانی
۴۷	گفتار اول: تصمیم‌گیری بعضی از مالکان راجع به یک قسمت
۴۸	گفتار دوم: مجامع عمومی
۵۰	گفتار سوم: وظایف و اختیارات مجامع عمومی
۵۲	گفتار چهارم: مدیر یا مدیران ساختمان
۵۵	دادخواست تأمین دلیل ایجاد تغییرات در نماات
۵۶	تأمین دلیل خسارات وارده به منزل
۵۷	تأمین دلیل در خرید مال غیرمنقول
۵۸	تأمین دلیل در عدم تکمیل تعمیرات
۵۹	دادخواست اعلام ابطال مبادیه نامه و تقاضای صدور حکم بر خلع ید و رفع تصرف از مشاعات
۶۰	مطالبه وجه آب‌برقی/گاز/تلفن به انضمام کلیه خسارات قانونی با قرار تأمین خواسته
۶۱	مطالبه هزینه نقل و انتقال به انضمام کلیه خسارات قانونی با قرار تأمین خواسته

الزام به تکمیل موضوع قرارداد مقوم به ... ریال و اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی	۶۲
دعاوی آپارتمان‌نشینی در آرای دیوان عالی کشور	۶۳
مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور	۶۵
۱. دعاوی اخذ وجه آب و برق مصرفی	۶۵
مبحث دوم: آرای اصراری دیوان عالی کشور	۶۹
۱. فروش مجزای انباری به غیر توسط فروشنده ملک	۶۹
مبحث سوم: آرای شعب دیوان عالی کشور	۸۹
۱. دعاوی الزام به تکمیل و تحویل آپارتمان	۸۹
دعاوی آپارتمان‌نشینی در آرای دادگاه‌ها	۹۳
مبحث زن: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر	۹۵
۱. دعوی درخواست تحویل آپارتمان	۹۵
۲. دعاوی مطالبه اجرت‌المثل آپارتمان	۹۹
۳. دعاوی الزام به تنظیم سند یک دستگاه آپارتمان	۱۰۴
۴. ماهیت قراردادهای پیش‌فروش آپارتمان	۱۰۷
۵. دعاوی مطالبه اجرت‌المثل آپارتمان	۱۱۰
۶. دعاوی الزام به اخذ پایان کار و صورتجلسه تفکیکی	۱۱۱
۷. در رهن بودن ملک مانع استماع دعوی الزام به تنظیم سند رسمی	۱۱۳
۸. استماع دعوی الزام به تنظیم سند رسمی و مرافعات	۱۱۵
۹. دعاوی الزام به اخذ پایان کار	۱۱۷
۱۰. لزوم تقاضای انجام مقدمات برای الزام به تنظیم سند رسمی	۱۲۰
۱۱. نحوه عمل دادگاه در صورت عدم تفاهم شرکای آپارتمان مشاعی	۱۲۳
۱۲. دعاوی مطالبه اجرت‌المثل تصرف بخشی از پارکینگ	۱۲۶
۱۳. چگونگی مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف آپارتمان مشاعی	۱۲۹
۱۴. درخواست خلعید از مشاعات آپارتمان	۱۳۱
۱۵. محسوب نمودن انباری در مشاعات	۱۳۴
۱۶. تصرف در قسمتی از پارکینگ	۱۳۶
۱۷. مطالبه هزینه‌های مشترک آپارتمان	۱۳۸
۱۸. احداث پارکینگ در مشاعات	۱۴۰
۱۹. انتقال ملک به انضمام مشاعات	۱۴۳
مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات	۱۴۹
۱. دعاوی الزام به انتقال رسمی آپارتمان	۱۴۹
۲. دعاوی خلعید از آپارتمان	۱۴۹
۳. ابطال معاملات فروش آپارتمان	۱۵۰

دعاوی آپارتمان‌نشینی در نشست‌های قضائی ۱۵۳

۱. دعاوی الزام به جبران خسارت به آپارتمان ۱۵۵
۲. فروش مجزای انباری و پارکینگ ۱۵۷
۳. دعاوی الزام تنظیم سند رسمی انتقال تلفن ۱۵۹
۴. دعاوی مطالبه ثمن پارکینگ در صورت تحویل آپارتمان بدون پارکینگ ۱۶۱
۵. تقاضای مابه‌التفاوت ثمن در کسر مساحت آپارتمان ۱۶۲

دعاوی آپارتمان‌نشینی در نظریه‌های مشورتی ۱۶۵

۱. عدم امکان تقسیم وام بانکی مربوط به یک واحد آپارتمان ۱۶۷
۲. الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ملک ۱۶۸
۳. امکان تغییرات در نمای ساختمان ۱۶۸
۴. حسب شدن بام در مشاعات ۱۶۹
۵. عدم امکان واگذاری مشاعات ۱۶۹
۶. انتقال پارکینگ ۱۷۰
۷. یک قسمت‌های اشتراکی و اختصاصی آپارتمان ۱۷۰
۸. مسئولیت مدیر یا مدیران آپارتمان ۱۷۰
۹. شکایت نسبت درخت هر نه‌های آپارتمان ۱۷۱
۱۰. مفهوم عبارت قسمت‌های اختصاصی مالک ۱۷۲
۱۱. تشکیل مجامع عمومی آپارتمان‌ها ۱۷۲

دعاوی آپارتمان‌نشینی در قوانین و مقررات قانونی ۱۷۳

- قانون تملک آپارتمان‌ها ۱۷۵
- آیین‌نامه قانون تملک آپارتمان‌ها ۱۸۲
- قانون پیش‌فروش ساختمان ۱۸۹
- آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان ۱۹۹
- قانون افراز و فروش املاک مشاع ۲۰۵
- آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع ۲۰۷
- مقررات خرید و فروش آپارتمان در قانون مدنی ۲۰۹
- قانون شورای حل اختلاف (مصوب ۱۳۹۴/۸/۱۰ مجلس شورای اسلامی) ۲۱۷
- منابع و مآخذ ۲۳۳

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان رشتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی، سیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پدید نیفتاده است. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، اصل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ با عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای انسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی

اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصر به فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید؛ لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوای... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛^۱
 ۲. آراء سراری؛
 ۳. آراء مشورتی دیوان عالی کشور؛
 ۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛
 ۵. نشست‌های قضائی
 ۶. نظریه‌های مشورتی؛
 ۷. قوانین و مقررات مرتبط موضوع؛
 ۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.
- در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا «افوق‌دانات و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به

۱. این دعوا رأی وحدت رویه ندارد.

موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد.
مختصر ویژگی های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعا؛
 ۲. تقسیم بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛
 ۳. ارائه معرفی دعا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛
 ۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛
 ۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.
- «گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجب عزاداری، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چالش های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجله ناشر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و چهار