

آشنایی با حقوق آپارتمان‌نشینی

با آخرین اصلاحات و الحاقات

در شرح و تفسیر کامل قانون تملک آپارتمان‌ها
مصوب ۱۳۴۳، ۱۳۴۴ و اصلاحیه‌ها و الحاقیه‌های بعدی و
آیین‌نامه‌های آن مصوب ۱۳۴۷، ۲/۸ و اصلاحیه‌های بعدی
همراه با پرسش و پاسخ به انضمام
بخشنامه راجع به نحوه اجرای دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
منضم به دستورالعمل مربوط و دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
بندهایی از مجامع ساختمان‌های نبتی
متن کامل قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب اسفندماه ۱۳۴۳ با
اصلاحات بعدی و آیین‌نامه‌های اجرایی آن
مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ هیأت وزیران

مسعود رحمانیان (مدرس دانشگاه)



مؤلف: رحمانیان، مسعود، ۱۳۵۵

عنوان قرار دادی: ایران، قوانین و احکام

عنوان و نام پدیدآور: نشینی با حقوق آپارتمان نشینی با آخرین
اصول رحمانیان و الحاقات: در شرح و تفسیر کامل
قانون مملکت آپارتمان ها مصوب
۱۳۴۳/۱۲/۱۶ ... / مسعود رحمانیان.

مشخصات نشر: تهران، ایده برتر، ۱۳۹۱

مشخصات ظاهری: ۲۲۸ ص. ۲۱×۱۱

شابک: ۳-۶-۹۳۴۳۲-۶۰۰-۶۸-۵۷/۰۰۰ ریال

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

موضوع: آپارتمان ها -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: مالکیت -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: آپارتمان نشین ها -- ایران

رده بندی کنگره: ۶۸۳/ر ۳۵۱۳۹۱ KMH

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳

شماره کتابشناسی ملی: ۳۰۲۸۶۶۵



انتشارات ایده برتر

تهران، بزرگراه نواب، خیابان محبوب مجاز غربی

کوی شهید صمدی یار، فرعی اول سمت راست

تلفن ۰۹۱۲۲۵۱۳۷۶۰ - ۰۲۱۵۵۱۳۰۹۸۶

Email: idebartar.ezadi90@gmail.com

آشنایی با حقوق آپارتمان نشینی با آخرین اطلاعات و الحاقات

ناشر: انتشارات ایده برتر • نویسنده: مسعود رحمانیان

طرح جلد: مرتضی فتح الهی • ویراستار: ترام اسکندر

چاپ: کوثر • شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۱

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۳۴۳۲-۶-۳

کلیه حقوق محفوظ است

مرکز پخش:

پخش کتب حقوقی آرمان علم

تهران، میدان انقلاب، خیابان اردیبهشت، تالار بزرگ کتاب، پلاک ۳۲

تلفن: ۶۶۴۰۶۲۸۷ - ۶۶۴۰۶۲۸۵

فهرست مطالب

۹	مقدمه
۱۲	کلیات
۲۳	فصل اول: مالکیت قسمت های مشترک ساختمان
۲۴	مبحث اول: مالکیت قسمت های مشترک ساختمان
۲۵	گفتار اول - تعریف قسمت های مشترک
۲۷	گفتار دوم - ویژگی های قسمت های مشترک
۲۷	عدم استفاده انحصاری از آنها توسط یک یا چند مالک
۲۸	عدم تشخیص و تلقی به عنوان قسمت اختصاصی
۲۸	انتقال قبری غیر ارادی
۲۸	تقسیم ناپذیری
۳۰	مصرفیت گذاردن اشیا
۳۰	مصرفیت نگهداری حیوانات
۳۱	گفتار دوم - سایر قسمت های مشترک
۳۲	در زیر زمین
۳۳	تأسیسات
۳۷	اسکلت ساختمان
۳۸	درها، پنجره ها، راهرو، پله ها و یاگردها
۳۹	تأسیسات مربوط به راه پله
۴۰	بام
۴۱	نمای خارجی ساختمان
۴۱	محوطه ساختمان
۴۲	نورگیر (باسیو)
۴۲	چاه آب، یمن و منبع آب
۴۵	مرکز حرارت (شوفاژخانه)، مرکز تهویه (کولر مرکزی)
۴۶	اتاق سرایداری
۴۷	مبحث دوم: مالکیت قسمت های اختصاصی ساختمان
۴۷	گفتار اول - تعریف قسمت های اختصاصی
۴۸	گفتار دوم - ویژگی های قسمت های اختصاصی
۴۸	قابلیت انتقال ارادی (اختیاری)
۴۹	استفاده انحصاری
۵۰	داشتن سند رسمی

تقسیم پذیری	۵۱
گفتار سوم - الحاقات و متعلقات قسمت‌های اختصاصی	۵۱
انباری	۵۲
پارکینگ	۵۶
فصل دوم: هزینه ساختمان	۶۷
مبحث اول: منابع تأمین هزینه‌های مشترک و موارد مصرف آنها	۷۱
گفتار اول - درآمد ساختمان	۷۱
دریافت وجوه از مالکین	۷۱
سود بانکی	۷۱
وجوه حاصل از فروش وسایل	۷۲
گفتار دوم - موارد مصرف هزینه‌های مشترک	۷۲
استفاده مالکان از ساختمان	۷۲
حفظ و نگهداری عادی ساختمان	۷۲
حفظ و نگهداری تأسیسات و تجهیزات مربوطه	۷۳
پرداخت حق بیمه	۷۳
حق الزحمه مدیر (یا مدیران) ساختمان	۷۳
هزینه نگهداری	۷۳
مبحث دوم: تعیین سهم مالکین از هزینه‌های مشترک ساختمان	۷۴
گفتار اول - تعیین سهم مالکین به صورت قانونی	۷۴
هزینه‌های نسبی	۷۴
هزینه‌های ثابت	۷۶
هزینه‌های اختصاصی	۷۶
گفتار دوم - تعیین سهم مالکین به صورت قراردادی	۷۶
لزوم تنظیم قرارداد	۷۶
نحوه تنظیم قرارداد	۷۷
تصمیم بعضی از شرکا راجع به یک قسمت از بنا	۷۹
مبحث سوم: نحوه وصول هزینه‌های ساختمان	۷۹
گفتار اول - امتناع از پرداخت هزینه‌های مشترک	۸۲
مطالبه بدهی به وسیله اظهارنامه از سوی مدیر	۸۲
وظیفه مالک یا استفاده‌کننده پس از ابلاغ اظهارنامه	۸۲
خودداری مدیر از دادن خدمات مشترک	۸۳
صدور اجرائیه علیه بدهکار	۸۴

۸۴	طرح - دعوی در دادگاه
۸۵	گفتار دوم - سه نکته مهم در خصوص هزینه های مشترک ساختمان
۸۵	تفاوت مراجعه به اداره ثبت و دادگاه
۸۸	مسئولیت تضامنی مالک و ... در پرداخت هزینه های مشترک
۸۸	وظیفه دفاتر اسناد رسمی در خصوص هزینه های مشترک
۹۰	گفتار سوم - چگونگی رفع اثر از اقدامات مدیر (یا مدیران)
۹۰	پرداخت وجوه مورد مطالبه
۹۳	ارائه دستور موقت دادگاه
۹۴	گفتار چهارم - اثر رأی دادگاه
۹۵	فصل سوم: اداره امور ساختمان
۹۸	بحث اول: ارکان مربوط به اداره ساختمان
۹۹	بحث دوم: اداره ساختمان در قالب شرکت های موضوع قانون تجارت
۱۰۱	بحث سوم: اداره ساختمان در قالب مقررات قانون ... آیین نامه اجرایی آن
۱۰۳	بحث چهارم: جمع عمومی مالکین و انواع آن
۱۰۳	گفتار اول: مجمع عمومی عادی
۱۰۳	مجمع عمومی ادی خستین
۱۱۱	مجمع عمومی مالی سالانه
۱۲۰	مجمع عمومی نادای به طور فوق العاده
۱۲۱	گفتار دوم - مجمع عمومی فوق العاده
۱۲۲	موارد تشکیل مجمع عمومی فوق العاده
۱۲۴	وظایف و اختیارات مجمع عمومی فوق العاده
۱۲۴	نحوه تشکیل مجمع عمومی فوق العاده
۱۲۷	بحث پنجم: مدیر یا هیأت مدیران
۱۲۷	گفتار اول - انتخاب مدیر یا هیأت مدیران
۱۲۸	گفتار دوم - وظایف و اختیارات مدیر یا هیأت مدیران
۱۳۶	گفتار سوم - پایان مأموریت مدیر یا هیأت مدیران ساختمان
۱۳۶	پایان مدیریت و عدم انتخاب مجدد از طرف مجمع عمومی
۱۳۷	استعفاء مدیر یا مدیران
۱۳۷	فوت مدیر یا هیأت مدیران
۱۳۷	عزل مدیر یا هیأت مدیران
۱۳۷	حجر مدیر یا هیأت مدیران
۱۳۸	تغییر ترکیب اعضای هیأت مدیران

۱۳۸	گفتار چهارم - مدیریت مشارکتی
۱۳۹	مبحث ششم: خزانه‌دار و وظایف او
۱۴۱	فصل چهارم: بازسازی ساختمان
۱۴۴	مبحث اول - لزوم بازسازی ساختمان
۱۴۴	گفتار اول - پایان عمر مفید ساختمان
۱۴۵	گفتار دوم - فرسودگی کلی ساختمان
۱۴۵	مبحث دوم: چگونگی اقدام به بازسازی ساختمان
۱۴۶	گفتار اول - تشخیص اولیه بازسازی ساختمان
۱۴۶	گفتار دوم - انتخاب سه نفر کارشناس رسمی دادگستری
۱۴۷	گفتار سوم - تأمین مسکن استیجاری برای مالکان مخالف بازسازی
۱۴۷	گفتار چهارم - مراجعه به مراجع قضایی جهت بازسازی ساختمان
۱۵۱	گفتار پنجم - هزینه‌های بازسازی ساختمان
۱۵۲	گفتار ششم - رعایت حقوق ثبتی در بازسازی ساختمان
۱۵۳	فصل پنجم: ساخت و ساز
۱۹۹	فصل ششم: ضوابط
۲۰۱	بخشنامه راجع به نحوه اجرا دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
۲۰۳	دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
۲۱۱	بندهایی از مجموعه بخشنامه‌ها مبتنی
۲۱۳	قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب اسفندماه ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی
	لایحه قانونی الحاق یک تبصره به عنوان تبصره ۳ به ماده ۱۰ مکرر قانون
۲۱۹	تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۵۸/۴/۲۵ شورای انقلاب
	آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب اردیبهشت‌ماه ۱۳۴۷
۲۲۰	هیأت وزیران با اصلاحات بعدی
۲۲۰	بخش اول: قسمت‌های مختلف ساختمان
۲۲۰	قسمت‌های اختصاصی
۲۲۰	قسمت‌های مشترک
۲۲۱	بخش دوم: اداره امور ساختمان
۲۲۱	طرز انتخاب و وظایف و تعهدات مدیر
۲۲۳	اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران
۲۲۴	هزینه‌های مشترک
۲۲۶	حفظ و نگهداری تعمیر بنا
۲۲۷	منابع و مآخذ

مقدمه

بی‌شک مسکن در مقایسه با دیگر نیازهای اولیه بشر از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. زیرا نیاز به سرپناه و مکانی که در آن بتوان احساس آرامش کرد، همیشه در انسان وجود داشته است همچنین هزینه تأمین و تهیه آن نیز نسبت به سایر این نیازها بیشتر می‌باشد.

در سده‌های گذشته با گسترش زندگی صنعتی که از اثرات آن، گرایش خانواده‌ها به داشتن مسکن مستقل بوده، خانواده‌ها از حالت سنتی و گسترده به شکل کوچک و هسته‌ای درآمده‌اند همچنین در اثر پیشرفت‌های قرون اخیر و بهبود زندگی انسان، نرخ رشد جمعیت به نحو بی‌سابقه‌ای افزایش یافته است که یکی از پیامدهای آن، احتیاج به مسکن برای تعداد زیادی از افراد می‌باشد. پس از گسترش شهرنشینی و هجوم جمعیت از روستاها به شهرها یا از شهرهای کوچک به مراکز استان‌ها و البته به پایتخت، در چند دهه اخیر با در نظر گرفتن محدودیت‌های امکانات شهری از جمله زمین، گسترش و تبدیل خانه‌ها یا ویلاهای یک یا دو طبقه به آپارتمان‌های چند یا چندین طبقه را باعث گردیده است. به عبارت دیگر، آپارتمان‌های امروز، سوختگی که در پی رویه شهرهاست. با توجه به اینکه امروزه بسیاری از مردم (عموماً در شهرهای بزرگ)، از آپارتمان‌ها به عنوان محل سکونت یا محل کار استفاده می‌کنند، "می‌توان عنوان کرد: آپارتمان و آپارتمان‌نشینی در عصر حاضر و محصول تمدن جدید می‌باشد که در کشور ما از قدمت زیادی برخوردار نیست و قانون مورد نظر در این خصوص که به منظور کاهش مشکلات آپارتمان‌نشینی و ایجاد نظم در این مکان‌ها وضع شده است، قدمت زیادی ندارد."

۱. نوع استفاده از آپارتمان (سکونی، تجاری و اداری) به وسیله پیرزانه ساختمانی که از سوی شهرداری صادر می‌شود تعیین می‌گردد.
۲. قانون تمک آپارتمان‌ها، مصوب سال ۱۳۳۴.

با عنایت به گسترش آپارتمان‌سازی که لزوماً توسعه آپارتمان‌نشینی را به دنبال دارد و همجواری تعداد زیادی از مردم در یک مجتمع ساختمانی همچنین با در نظر گرفتن این مورد که اقتضای زندگی جمعی در یک ساختمان، احترام به حقوق ساکنین و رعایت مقررات حاکم بر آن است، نیاز شدید ساکنین آپارتمان‌های مسکونی، تجاری یا اداری از نظر اطلاع آنها از حقوق خود در این مورد محسوس می‌باشد و عدم آشنایی و رعایت این گونه مقررات و ضوابط قانونی و حقوق دیگران توسط بعضی افراد که با دید سنتی «چهار دیواری، اختیار» اهمیت برای آن قائل نیستند، باعث بروز اختلافات و تنش‌های بی‌شماری در زندگی آپارتمان‌نشینی می‌شود و آرایش و آرامش ساکنین آنها را گاه و بی‌گاه برهم می‌زند، ضرورت آشنایی با حقوق و مقررات آپارتمان‌نشینی همچنین آگاهی از حقوق مالکین و مستأجرین آپارتمان‌ها را هیچ‌کس پوشیده نیست.

بیشترین چالش‌ها و اختلافات در خصوص قسمت‌های مشاعی و اشتراکی بروز و ظهور می‌کنند. عمده مسائل و مشکلاتی که ممکن است بین ساکنین آپارتمان‌ها پیش آید عبارتند از:

۱. اختلاف در خصوص نحوه تصرفات و استفاده از مشاعات.
۲. اختلاف در خصوص انباری‌ها و پارکینگ‌ها (فردی یا مشاعی).
۳. اختلاف در خصوص نحوه اداره ساختمان، هزینه‌های نگهداری، تعمیرات و هزینه‌های مشترک.
۴. اختلاف در مورد بازسازی یا نوسازی ساختمان.

اختلافات مذکور معمولاً ناشی از دو عامل عمده «فرهنگ، عادات و سنت» و «ابهام در قوانین و دستورالعمل‌ها یا بی‌اطلاعی از مقررات» است. در مورد عامل اول، باید کارهای فرهنگی و آموزش‌های لازم توسط ارگان‌های مربوطه اعمال گردد و در خصوص مورد دوم، با بیان نظرات حقوق‌دانان و صاحب‌نظران و مباحثات علمی در مورد مسائل مربوطه و تفسیر قوانین و مقررات مزبور می‌توان به شفافیت مفاهیم و

قوانین و مقررات و نهایتاً کم شدن اختلافات در این حوزه که به کمتر شدن دعاوی در محاکم دادگستری خواهد انجامید.

به دلیل اینکه قوانین مصوب کمتر مورد مطالعه عامه مردم قرار می‌گیرند و فهم این قوانین علاوه بر تبخّر و آشنایی به دانش حقوق، تفسیر خاصی را طلب می‌کند، بدین منظور، نگارنده سعی نموده با اندک وسع علمی خود با بیانی ساده، قسمت‌هایی از حقوق و مقررات و قوانین حاکم بر این پدیده را تشریح نماید. همچنین با توجه به کمبود تألیفات و تحقیقات در این زمینه، بحث و بررسی در خصوص مسائل حقوقی آپارتمان‌ها بسیار دشوار می‌باشد؛ اما علیرغم مشکلات و موانع موجود، سعی شده تا به بسیاری از سؤالات و ابهامات در مورد «حقوق آپارتمان‌نشینان» پاسخ داده شود. ویژگی خاص این کتاب نسبت به کتب دیگر در این زمینه تفسیر کامل و کاربردی قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن است که تا حد ممکن مطالب را به شیوه‌ای ساده و روان به گونه‌ای که عامه افاد حاکم بتوانند مطالب آن را درک و استفاده کنند، نگارش شده است. حتی برای تفهیم بهتر مطالب، بعضی واژگان یا اصطلاحات در پاورقی معنی داده شده است.

شایان ذکر است دانش پژوهان، دانشجویان حقوق، کلا و قضات محترم و کلیه علاقه‌مندان که تمایل دارند این موضوع را به صورت تخصصی و کاربردی دنبال کنند، می‌توانند کتاب «حقوق آپارتمان‌نشینان» اثر اینجانب که توسط همین انتشارات منتشر و عرضه گردیده، را تهیه و مطالعه نمایند.

امید است این کتاب بتواند مورد استفاده علاقه‌مندان قرار گرفته و در آشنا ساختن خوانندگان محترم با مسائل حقوقی آپارتمان‌ها مفید باشد و بتواند در حل مشکلات این موضوع راهگشای عزیزان گردد. زیرا آشنایی با حقوق، خود بهترین راه حل در رفع مسائل و مشکلات منصوبه است.

کلیات

اصولاً ساختمان در تعلقه زمینی که دارای پلاک ثبتی مشخصی است، احداث می‌شود. پس از اتمام صدور گواهی پایان کار ساختمان^(۱) از سوی شهرداری، وضعیت مطلق آن از هر حالت خارج نیست:

۱. دارای یک واحد است.

۲. شامل چند واحد (اعم از مسکونی و تجاری) است.

ساختمانی که از یک واحد (مسکونی، تجاری یا اداری) تشکیل شود و قابل تفکیک^(۲) نیز نباشد، این گونه ساختمان‌ها سه رسته به صورت ویلایی است، اصطلاحاً «خانه» می‌نامند و موضوعاً از شمول قانون

۱. صدور گواهی پایان کار ساختمان از سوی شهرداری بدین معنی است که اقدامات ساختمانی ملک پایان یافته و مفروضات و مشاعات ساختمان طبق ضوابط شهرداری قید و اعلام شده است.

۲. تفکیک، به معنی جدا کردن چیزی از چیز دیگر است و در عرف ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچک‌تر.

تفکیک در اصطلاح ثبتی به تقسیم یک پلاک یا هر کاربری به دو یا چند قطعه در طول یا ارتفاع اطلاق می‌گردد. «به نقل از علی رستمی بوکانی: حل مشکلات ثبتی (املاک)، انتشارات ققنوس، تهران، ۱۳۷۸، ص ۱۹».