

بناام خدا



# برج نگاهدار

مرکز مدیریت، خدمات، تعمیر و نگهداری  
ساختمان های اداری، تجاری و مسکونی

\*

## « قانون تملک آپارتمانها »

تلفن: ۲۲۲ ۳۶ ۹۹۵ ۲۲۲ ۳۴ ۶۱۶ مدیریت: ۲۲۶ ۸۹ ۱۶۵  
گویا: ۲۲۲ ۴۸ ۰۹۲ ۲۲۲ ۴۷ ۱۶۹ نمایر: ۲۲۲ ۸۹ ۴۰۱  
آدرس: بلوار قیطره، روبروی پارک، پلاک ۸۱، طبقه ۲، واحد ۵  
[www.borjnegahdar.com](http://www.borjnegahdar.com) | [www.borjnegahdar.ir](http://www.borjnegahdar.ir)  
sms: 30006863002814

**بنام خدا****« قانون تملک آپارتمانها »**

ماده ۱ مالکیت در آپارتمان های مختلف و محل های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است : مالکیت قسمت های اختصاصی و مالکیت قسمت های مشترک.

ماده ۲ قسمت های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت هائی از ساختمان 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 هائی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت های معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳ 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.

ماده ۴ حقوق و تعهدات و همچنین سهم هریک از مالکان قسمت های اختصاصی از مخارج قسمت های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا 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 .

تبصره ۱ مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون ، میزان سهم هریک از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می کند.

تبصره ۲ در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیر بنای اختصاصی ساختمان می باشند هزینه های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می رسد ، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد ، محاسبه می شود.

تبصره ۳ چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی ، امکان دسترسی به آن باشد ، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.

ماده ۵ انواع شرکت های موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند.

ماده ۶ چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند.

تبصره نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوت نامه ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه مالک نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد.

ماده ۷ هرگاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها مکلفند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصة مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یک دفعه تجدید دعوت خواهد شد.

ماده ۸ در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفند مدیر یا مدیرانی از بین خود یا از خارج انتخاب نمایند . طرز انتخاب مدیر از طرف مالکین و وظایف و تعهدات مدیر و امور مربوط به مدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آئین نامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹ هریک از مالکین می توانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می داند انجام دهد . هیچ یک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییری در محل یا شکل در، یا سردر، یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که مرئی و منظر باشد، بدهند.

ماده ۱۰ هر کس آپارتمانی را خریداری می نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می گردد مگر آنکه 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. مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت های مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضاء دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصة هر مالک به ترتیبی که در آیین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هرچند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرف نظر نماید.

ماده ۱۰ مکرر در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک، از طرف مدیر یا هیأت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می شود.

هرگاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیأت مدیران می توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیأت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده ، اجرائیه صادر خواهد کرد.

عملیات اجرائی و فوق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیأت مدیران موظف می باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه با ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱ در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا موثر نباشد ، مدیر یا مدیران مجموعه می توانند به مراجع قضایی شکایت کنند ، دادگاه ها موظفند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از

دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می شود محروم کنند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند.

تبصره ۲ رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد. تبصره ۳ نظر مدیر یا هیأت مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است، دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی می دهد. این رأی قطعی است.

در مواردی که طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد.

تبصره ۴ در صورتی که مالک یا استفاده کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها به عنوان جریمه می باشد. ماده ۱۱ دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آئین نامه های اجرائی آن را تهیه و بعد از تصویب هیأت وزیران به مورد اجراء بگذارد. دولت مأمور اجرای این قانون است.

ماده ۱۲ دفاتر اسناد رسمی موظف می باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترک را که به تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی های معوق مالک نسبت به هزینه های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

ماده ۱۳ در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشد، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می توانند بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

تبصره ۱ مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند. تبصره ۲ چنانچه مالک خودداری کننده از همکاری، اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند، حسب درخواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد.

ماده ۱۴ مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی، بیمه نمایند. سهم هریک از مالکان به تناسب سطح زیر بنای اختصاصی آنها وسیله مدی ر یا مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه گر

پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش سوزی مدیر یا مدیران مسئول جبر ان خسارات وارده می باشند.

ماده ۱۵ ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست.

### « آئین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان ها ۱ »

#### بخش اول - قسمت های مختلف ساختمان

##### فصل اول - قسمت های اختصاصی

ماده ۱ قسمت هائی از بنا اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲ علاوه بر ثبت اراضی زیر بنا و محوطه باغ ها و پارک های متعلقه برای مالکیت قسمت های اختصاصی نیز باید به طور مجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود، طبقه، شماره، مساحت قسمت های وابسته، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.

##### فصل دوم - قسمت های مشترک

ماده ۳ قسمت هائی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می باشد قسمت های مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری بر آنها قائل شد. تبصره گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است.

قسمت های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکاء ملک است، هر چند که در قسمت های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت ها عبور نماید.

ماده ۴ قسمت های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها عبارت است از:

الف - زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب - تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع، مرکز حرارت و تهویه، رخت شویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه های فاضلاب، لوله ها از قبیل: (لوله های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش ها، لوله های بخاری) گذرگاه های زباله و محل جمع آوری آن و غیره. پ- اسکلت ساختمان.

تبصره جدارهای فاصل بین قسمت های اختصاصی مشترک بین آن قسمت ها است مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت - درها و پنجره ها، راهرو ها، پله ها، پاگرد ها که خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته اند.

ث - تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تأمین کننده روشنایی ، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن های اختصاصی ، شیرهای آتش نشانی ، آسانسور و محل آن ، محل اختتام پله و ورود به بام و پله های ایمنی .

ج - بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنا در آن احداث گردیده است .

ح - نمای خارجی ساختمان .

خ - محوطه ساختمان ، باغ ها و پارک ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند قسمت اختصاصی نیز ثبت

نشده باشد.

بخش دوم - اداره امور ساختمان

فصل اول - مجمع عمومی

طرز انتخاب و وظائف و تعهدات مدیر

ماده ۵ در صورتی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند مجمع عمومی مالکین تشکیل می شود.

ماده ۶ زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق العاده در مواردی که توافق نامه ای بین مالکین تنظیم نشده است به موجب اکثریت مطلق آرای مالکینی خواهد بود که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند و در صورت عدم حصول اکثریت مزبور ، زمان تشکیل مجمع عمومی با تصمیم حداقل سه نفر از مالکین تعیین خواهد شد.

ماده ۷ در اولین جلسه مجمع عمومی ابتداء رئیس مجمع تعیین خواهد شد و سپس در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاص خارج انتخاب می شود . مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یکبار تشکیل شود .

ماده ۸ برای رسمیت مجمع ، حضور مالکین بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی یا نماینده آنان ضروری است .

تبصره در صورت عدم حصول اکثریت مندرج در این ماده جلسه برای پانزده روز بعد تجدید خواهد شد . هرگاه در این جلسه هم اکثریت لازم حاصل نگردد جل سه برای ۱۵ روز بعد تجدید و تصمیمات جلسه اخیر با تصویب اکثریت عده حاضر معتبر است .

ماده ۹ کسی که به عنوان نماینده یکی از شرکاء تعیین شد ، باید قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی وکالتنامه معتبر خود را به مدیر یا مدیران ارائه نماید .

تبصره در صورتی که مالک قسمت اختصاصی شخصیت حقوقی باشد نماینده آن طبق قوانین مربوط به شخصیت های حقوقی معرفی خواهد شد .

ماده ۱۰ هرگاه چند نفر مالک یک قسمت اختصاصی باشند باید طبق ماده ۷ قانون تملک آپارتمان ها از طرف خود یک نفر را برای شرکت در مجمع عمومی انتخاب و معرفی نمایند .

ماده ۱۱ مجمع عمومی شرکاء دارای وظایف و اختیارات زیر می باشد :

الف - تعیین رئیس مجمع عمومی .

ب - انتخاب مدیر یا مدیران و رسیدگی اعمال آنها .

پ - اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور ساختمان .

ت - تصویب گزارش مربوط به درآمد و هزینه های سالانه .

ث - اتخاذ تصمیم در ایجاد اندوخته برای امور مربوط به حفظ و نگهداری و تعمیر بنا .

ج - تفویض اختیار به مدیر یا مدیران به منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان .

ماده ۱۲ کلیه تصمیمات مجمع عمومی شرکاء باید در صورت جلسه نوشته شود و به وسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود .

تبصره تصمیمات متخذة مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر و مدیران به شرکاء غایب اطلاع داده شود .

ماده ۱۳ تصمیمات مجمع عمومی بر طبق ماده ۶ قانون برای کلیه شرکاء الزام آور است .

### فصل دوم - اختیارات مدیر یا مدیران

ماده ۱۴ مدیر یا مدیران مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می باشند .

ماده ۱۵ تعداد مدیران باید فرد باشد و مدت مأموریت مدیر یا مدیران دو سال است ولی مجمع عمومی می تواند این مدت را اضافه کند و انتخاب مجدد مدیر یا مدیران بلامانع خواهد بود .

ماده ۱۶ در صورت استعفاء، فوت، عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضاء مدت، مجمع عمومی فوق العاده به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد .

تبصره در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیأت مدیره به جهات فوق از هیأت مدیره خارج شوند، مجمع عمومی فوق العاده باید به منظور تجدید انتخاب هیأت مدیره تشکیل گردد .

ماده ۱۷ تصمیمات مدیران با اکثریت آراء معتبر است .

ماده ۱۸ مجمع عمومی یک نفر از مدیران را به عنوان خزانه دار تعیین می نماید، خزانه دار دفتر ثبت درآمد و هزینه خواهد داشت که بپیوست قبوض و اسناد مربوطه برای تصویب ترازنامه به مجمع عمومی تسلیم و ارائه خواهد داد .

ماده ۱۹ مدیر یا مدیران، امین شرکاء بوده و نمی توانند فرد دیگر را به جای خود انتخاب نمایند .

ماده ۲۰ مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند .

سهم هر شریک از حق بیمه با توجه به ماده ۴ قانون به وسیله مدیر تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد .

ماده ۲۱ مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه های مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آن را قبل یا بعد از پرداخت هزینه به وسیله نامه سفارشی به نشانی قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین شده از طرف شریک او اعلام نمایند .



ماده ۲۲ در کلیه ساختمان های مشمول قانون تملک آپارتمان ها که بیش از ده ( ۱۰ ) آپارتمان داشته باشد مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری و همچنین تنظیف قسمت های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، دربانی (سرایدار) استخدام نمایند .

فصل سوم - هزینه های مشترک

ماده ۲۳ شرکاء ساختمان موظفند در پرداخت هزینه های مستمر و هزینه هائی که برای حفظ و نگهداری قسمت های مشترک بنا مصرف می شود طبق مقررات زیر مشارکت نمایند :

در صورتی که مالکین ترتیب دیگری برای پرداخت هزینه های مشترک پیش بینی نکرده باشند سهم هریک از مالکین یا استفاده کنندگان از هزینه های مشترک آن قسمت که ارتباط با مساحت زیربنای قسمت اختصاصی دارد از قبیل آب، گازوئیل و آسفالت پشت بام و غیره به ترتیب مقرر در ماده ۴ قانون تملک آپارتمان ها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زبربنا ندارد از قبیل هزینه های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسا نسور، هزینه نگهداری تأسیسات، بلغبان، تزئینات قسمت های مشترک و غیره به طور مساوی بین مالکین یا استفاده کنندگان و غیره تقسیم می گردد. تعیین سهم هریک از مالکین یا استفاده کنندگان با مدیر یا مدیران می باشد.

تبصره چنانچه به موجب اجاره نامه یا قرارداد خصوصی پرداخت هزینه های مشترک به عهده مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید مستأجر می تواند از محل مال الاجاره هزینه های مزبور را پرداخت کند و در صورتی که پرداخت هزینه های جاری مشترک به عهده استفاده کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند مدیر یا مدیران می توانند علاوه بر مراجعه به استفاده کننده به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند.

ماده ۲۴ هریک از شرکاء که در مورد سهمیه یا میزان هرینه مربوط به سهم خود معترض باشد می تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضوع را بنماید، در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض، شریک می تواند به مراجع صلاحیت دار قضائی مراجعه کند .

ماده ۲۵ هزینه های مشترک عبارت است از :

الف - هزینه های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات مربوطه .

ب - هزینه های اداری و حق الزحمه مدیر یا مدیران .

فصل چهارم - حفظ و نگهداری و تعمیر بنا

ماده ۲۶ در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه های نگهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگهداری و عملیات یک جزء از تأسیسات فقط به عهده بعضی از شرکاء باشد فقط همین شرکاء ملزم به انجام آن بوده و در تصمیمات مربوط به این هزینه ها تعیین تکلیف خواهند نمود.

ماده ۲۷ مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می کند می توانند به منظور تأمین هزینه های ضروری و فوری وجوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند.

### قانون محل مطب پزشکان 1

ماده واحده فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف وابسته در ساختمان های مسکونی و تجاری ملکی و اجاری بلامانع است.



قانون مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه بیستم دی ماه یکهزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۲۰ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

**سوال** در یک مجتمع ساختمانی که مالک اولیه تمام آپارتمان ها را فروخته و رفته است آیا احد از مالکین آپارتمان ها می تواند منحصرأ مالک آسانسور و برق سه فاز منصوبه در ساختمان باشد و آیا همه مالکین هم می توانند برق سه فاز را به برق تک فاز تعویض نمایند .

نظریه امتیازات آب ، برق، گاز ، آسانسور و ... مربوط به مجتمع های ساختمانی با توجه به ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها و ماده ۴ آیین نامه اجرائی این قانون به استثنای امتیازات اختصاصی مربوط به برق ، تلفن و ... که مختص مالکین آپارتمان ها می باشد ، جزء قسمت های اشتراکی بوده و در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک است و لذا :

- ۱- مالک فعلی هریک از آپارتمان ها، مالک مشاعی آسانسور و برق سه فاز منصوبه در آن است و احد از مالکین نمی تواند به تنهایی مالکیت اختصاصی بر آسانسور و برق سه فاز مذکور داشته باشد.
- ۲- با توجه به این که مالکین مشاع به اتفاق مالک برق سه فاز اشتراکی شناخته می شوند ، به اتفاق می توانند به شرکت برق منطقه ای مراجعه و آن را به برق تک فاز که هزینه کمتر دارد تبدیل نمایند .

نظریه شماره ۷/۸۵۷۵ - ۱۳۸۲/۱۰/۱۸

روزنامه رسمی شماره ۱۷۶۱۲ - ۱۳۸۴/۵/۲۴

نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

**سوالات الف- آیا قانون تملک آپارتمان ها کلاً از قوانین آمره است ؟**

ب- آیا با توافق هم ، مالکین مشاعی می توانند استفاده از قسمت های مشاعی را به سایر مالکین مشاعی واگذار کنند.

ج- آیا امکان واگذاری حق استفاده از قسمت های مشاعی در سند رسمی وجود دارد یا خیر ؟ و اگر این امکان وجود دارد آیا می توان سند مذکور را فسخ کرد ؟

**نظریه الف -** قانون تملک آپارتمان ها در بعضی موارد آمرانه است و این موارد در متن قانون ذکر شده است . به طوری که قانونگذار خود به عدم اعتبار توافق بر خلاف آن را مشخص کرده است ، مانند ماده ۳ این قانون که اشعار داشته : «حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشاعی ترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود » از متن مذکور چنین بر می آید که حقوق مالکانه قسمت های اختصاصی و اشتراکی که در مواد ۱ و ۲ به آن اشاره شده، قابل تفکیک و انتقال نیست ولی این امر مانع از آن نیست که هر مالکی با بقاء مالکیت خود در قسمت مشترک حق استفاده از قسمت های مشترک خود را مثل استفاده از حیاط یا پارکینگ از خود سلب و به مالک دیگر ساختمان که امکان استفاده بهتر از قسمت های مذکور را دارد واگذار نماید، این اقدام موجب انتقال مالکیت وی بر قسمت های اشتراکی مذکور نمی شود و در نتیجه مغایرتی با قانون تملک آپارتمان ها ندارد.



- ب- از آنچه در بند الف معروض گردید مالکین طبقات اول و دوم می توانند حق استفاده از حیاط مشاعی را به موجب سند عادی و رسمی از خود سلب و به مالک طبقه همکف واگذار نمایند.
- ج- چنانچه حق استفاده از حیاط مشاعی برای مالک طبقه همکف به ترتیب مذکور در فوق توافق شده باشد اصلاح سند و حذف حق استفاده بدون توافق طرفین موجه نمی باشد.

نظریه شماره ۱۳۸۳/۳/۳۱-۷/۲۲۷۰

روزنامه رسمی شماره ۱۳۸۴/۱/۲۷-۱۷۵۱۲