



# کار تحقیقی

## «گذری بر قانون تملک آپارتمان ها»

تهیه و تنظیم:

هشگر خیرانی پویا

شماره دانشجویی:

۹۳۰۲۴۱۴۴۳

استاد راهنما:

پروانه زمانی جباری

## فهرست مطالب

مقدمه.....	۳
اموال منقول و غیر منقول.....	۴
قسمت های مشترک و اختصاصی.....	۴
مفصل درباره قسمت های مشترک.....	۵
قسمت های مشترک در آئین نامه اجرائی.....	۶
مخارج قسمت های مشترک (حق شارژ).....	۷
تعمیر و نگهداری از ساختمان.....	۸
سهم مُشاع؟.....	۹
پایان عمر ساختمان و یا غیر مفید واقع شدن.....	۱۱
بیمه حوادث و آتش سوزی.....	۱۲
حفاظت از اموال ساختمان (نگهبانی؛ درباری).....	۱۳
بررسی دیگر مواد قانون و آئین نامه.....	۱۴
معایب آشکار قانون تملک آپارتمانها.....	۱۵
منابع و مآخذ.....	۱۶

## مقدمه:

بنام خداوند جهان آفرین که علم و دانش را مایه سرافرازی بشر قرار داد و بواسطه پیام آوران خود آدمی را به سوی علم و دانش سوق داد تا بواسطه علم بتوانند آینده جهان را خودشان بسازند. علم حقوق علمی است که به بررسی و تنظیم قواعد و مقرراتی برای تامین نظم اجتماع میپردازد و حقوق مدنی نیز مهمترین شاخه از حقوق خصوصی است که در انگلیسی با واژه **Civil Law** شناخته میشود که به بررسی و تنظیم روابط افراد جامعه با یکدیگر صرف نظر از عنوان و موقعیت اجتماعی آنها میپردازد.

قانون مدنی ایران که در ۳ جلد تنظیم شده است در ۱۳۳۵ ماده بسته شده و در سالهای ۱۳۰۷ تا ۱۳۱۴ به تصویب مجلس وقت (مجلس شورای ملی) رسیده است که البته پس از استقرار حکومت جمهوری اسلامی در ایران بعضی از ماده های آن که مطابق شرع تشخیص داده نشدند به صورت منسوخ و معلق در آمده اند و امروزی کارایی خاصی ندارند.

یکی از مباحثی که در بحث جدید علم حقوق خصوصی به آن پرداخته شده مسئله تملک واحدهای آپارتمانی است که این مبحث برای خود قانونی مجزا داشته که در ۱۵ ماده بسته شده است که در نوع خود یکی از قوانین کامل در این حوزه است ولی خوب قاعدتا کاستی هایی هم دارد. قانون تملک آپارتمانها همچنین دارای یک آئین نامه اجرایی است که در چهار فصل به شیوه اجرای ماده های موجود در قانون میپردازد که از جمله میتوان به قسمتهای مختلف ساختمان اعم از اختصاصی و مشترک؛ اداره امور ساختمان اعم از مجمع عمومی و اداره و مدیریت ساختمان؛ هزینه های مشترک ساختمان و همچنین حفظ و نگهداری و تعمیرات مرتبط با ساختمان اشاره کرد. قانون تملک آپارتمانها بر طبق اعلام وبسایت مرکز پژوهشهای مجلس شورای اسلامی مصوب ۱۶ اسفند ۱۳۴۳ بوده که در آن وقت به امضای عبدالله ریاضی رئیس وقت مجلس شورا (ملی) رسیده و برای اجرا ابلاغ شده است و قانون تملک آپارتمانها پس از استقرار حکومت جمهوری اسلامی بدون هرگونه تغییری تاکنون همچنان با همان ماده ها و بندها در حال اجراست که البته در سال ۷۶ تغییراتی بسیار جزئی داشته است. گروه های موضوعی مرتبط با قانون تملک آپارتمان ها را میتوان به موارد (مدنی/مالکیت) ، (مدنی، انتقال) و (مجامع) مرتبط دانست که در این دسته میتوان به موارد فوق هم رجوع نمود.

# مهمترین بندهای ق.ت.آ و کاربردهای امروزی آنها:

## اموال منقول و غیرمنقول؟

بر طبق ماده ۱۱ قانون مدنی اموال بر دو قسم هستند که میتوان به منقول و غیرمنقول اشاره نمود. همچنین بر اساس ماده ۱۲ این قانون مال غیرمنقول مالی است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل (انتقال) نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود.

علاوه بر این ماده ۱۳ قانون مدنی به این مورد اشاره بیشتری کرده و مطرح میکند که اراضی و ابنیه و آسیا و هرچه در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب میشود غیرمنقول است و همچنین لوله ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده باشند.

پس با توجه به مواد ۱۱ تا ۱۳ قانون مدنی میتوان نتیجه گرفت که آپارتمان ها نیز جزء اموال غیرمنقول محسوب میشوند و قابلیت نقل و انتقال ذاتی را ندارند اما قابلیت نقل و انتقال در زمینه مالکیت (صاحب ملک) را دارند.

## قسمت های مشترک و اختصاصی:

بند ۱ ق.ت.آ به این مورد اشاره دارد که:

مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محلهای پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است که از لحاظ مالکیت به دو بخش اختصاصی و مشترک دسته بندی میشود. در اصطلاح امروزی مردم ما این دو بخش را میتوان اینطور نامید که به بخش های اختصاصی (ملک شخصی) و به بخش های مشترک (مُشاع) گفته میشود البته بر سر نام مُشاع جای بحث است ولی اصطلاح عامه مردم امروزه به این گونه است. قسمت های اختصاصی در یک ساختمان یا همان ملک شخصی قسمت هایی است که شامل متراژ معین بوده و در سند ملک نیز دقیقاً ذکر شده است و حتی میتواند جزء حریم خصوصی نیز باشد و استفاده از آن اختصاصی باشد. بطور مثال در یک آپارتمان امروزی چندین واحد با متراژ معین وجود دارد که هر یک از واحدها ملک شخصی محسوب میشوند و مشترک نیستند ولی بمنظور استفاده

بهینه ساکنین از تمامی امکانات ساختمان قسمت های مشترک نیز در هر ساختمان وجود دارد که اصطلاح عام مردم امروزه مُشاع گفته میشود. قسمت های مشترک مواردی نظیر راه های پله، آسانسور، پارکینگ، حیاط یا محوطه بیرون ساختمان، پشت بام و ... میباشد که البته در این قانون بصورت شفاف درباره آنها توضیحاتی ارائه شده است بطور مثال در ماده ۲ ق.ت.آ به شرح قسمت های مشترک پرداخته شده که بر اساس متن آن قسمت های مشترک 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 میگیرد و بطور کلی قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی در نظر گرفته نشده است یا در اسناد مالکیت اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب میشود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد. درباره جمله آخر این ماده میتوان به این نمونه اشاره کرد که در اکثر ساختمان های امروزی بطور مثال در زمینه پارکینگ برای هر واحد ساختمان یک پارکینگ مجزا مشخص میشود و این پارکینگها شماره گذاری میشوند پس بر عرف امروزی نمیتوان کل پارکینگ یک ساختمان را مشترک دانست بلکه برای هر واحد ۱ یا ۲ پارکینگ شماره گذاری شده در نظر گرفته شده که این خود محدودیت هایی را اعمال میکند بطوریکه حتی اگر واحد ساختمانی دیگری بدون خودرو باشد شما بدون کسب اجازه از آن واحد حق پارک خودروی خود را در پارکینگ اختصاصی آنها نخواهید داشت با اینکه پارکینگ جزء مشترکات ساختمان است ولی با توجه به رویه جدید شاید بتوان آنرا اختصاصی هم نامید ولی در مواردی نظیر راه های پله چنین موردی وجود ندارد و شما امکان گذر در پلکان تمامی طبقات را مثلا برای رسیدن به پشت بام خواهید داشت. این مورد در خود ق.ت.آ ها ذکر نشده است اما در آئین نامه اجرایی این قانون که در مقدمه به آن اشاره شد مورد بحث قرار گرفته است به گونه ای از در بخش اول و فصل دوم آئین نامه اجرایی ق.ت.آ در بند -ت- به این مورد اشاره دقیق شده است که راهروها، پله ها که خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته است جزء قسمت های مشترک میباشند که در ادامه کل متن این فصل شرح داده میشود.

## مفصل درباره قسمت های مشترک:

در ماده ۳ آئین نامه اجرایی ق.ت.آ که جزئی از فصل سوم این آئین نامه است بطور مفصل بخش های مشترک هر ساختمان مطرح شده است که به آن میپردازیم:

در تعریف بخش های مشترک همین آمده که قسمت هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که بطور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکا میباشد قسمت های مشترک محسوب میگردد و نمیتوان حق انحصاری بر آنها قائل شد. علاوه بر این این ماده دارای یک تبصره هم هست که بنظر امروزه منسوخ شده است این تبصره بیان میکند که گذاشتن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر در قسمت های مشترک ممنوع است حال اینکه امروزه در اکثریت واحد های آپارتمانی این مورد نقض میشود و مدیریت ساختمان ها با رضایت خود ساکنین و یا حتی بدون اطلاع آنها در بخش های مشترک ساختمان ها نظیر سالن ورودی مشترک یا لابی LobbyRun که در آن میز و صندلی یا حتی سرویسهای مبلان برای نشستن ساکنین یا حتی نصب تلویزیون و یا برگزاری برخی جلسات مرتبط با ساختمان قرار داده میشود پس میتوان گفت که امروزه تقریباً تبصره ماده ۳ این آئین نامه نقض میشود و استفاده ای ندارد.

## قسمت های مشترک در آئین نامه اجرایی:

در بحث قسمت های مشترک دیگر که در آئین نامه اجرایی آمده است میتوان به موارد زیر اشاره کرد که باز هم مثل مورد قبل برخی از آنها امروزه دیگر کارایی ندارند. بطور مثال در بحث مشترکات به چاه آب و چاه فاضلاب اشاره شده که امروزه دیگر در مناطق آپارتمانی لوله کشی آب وجود داشته و فاضلاب شهری نیز مجهز است و یا تلفن مرکزی که امروزه دیگر هر واحد دارای یک یا چند خط تلفن است و یا لوله های نفت که امروز دیگر سیستم گرمایشی بواسطه برق یا گاز است. نکته قابل توجه درباره این آئین نامه در این مبحث اینست که بند -پ- این آئین نامه اسکلت ساختمان را نیز جزء مشترکات محسوب کرده است پس شاید بتوان نصب قطعه تیر در اسکلت ساختمان پس از ساخت نهایی توسط برخی مالکان را نوعی تخلف حساب آورد. بعضی از مالکان واحدها امروزه برای نصب لوسترهای سنگین که نیازمند تیر است و یا نصب مواردی مثل پنکه های سقفی اقدام به

کند و کاو در واحد خود نموده و فاصله بین دو تیر موجود در ساختمان را با یک تیر جدید جوش میدهند درست است که این کندوکاو در واحد خود مالک بوجود آورده شده ولی بدلیل اینکه این آئین نامه اسکلت ساختمان را جزء مشترکات محسوب کرده است شاید بتوان این کار را نوعی تخلف بحساب آورد و یا مستلزم کسب مجوز از مقام های مربوطه و یا حداقل با اطلاع رسانی مالکان دیگر ساختمان دانست.

قبل از این هم درباره راه های پله اشاره شد و طبق بند -ت- این ماده از آئین نامه درها و پنجره ها، راه های پله، پاگرد ها و ... که خارج از قسمت های اختصاصی هستند جزء مشترکات محسوب میشوند. در این جا که خارج از قسمت های اختصاصی مطرح شده است باید گفت که اگر راه پله در خود واحد باشد بطور مثال یک واحد به ۲ طبقه مجزا جدا شده باشد مثلاً اتاق ها در بالا و سالن در پایین این مورد جزء موارد اختصاصی بوده و مشترک هم نیست ولی راههای پله موجود در راهروهای اصلی ساختمان و یا راه پله مسیر پشت بام قطعاً جزء مشترکات است و کسی نمیتواند ادعای اختصاصی بودن آن نماید. همچنین میتوان به آسانسور هم اشاره کرد. آسانسور در این قانون و آئین نامه نیامده است ولی باتوجه به عملکردی نظیر پله ها میتوان آسانسور را هم جزء مشترکات حساب کرد.

## مخارج قسمت های مشترک: (حق شارژ)

در ماده ۴ ق.ت.آ آمده است که حقوق و تعهدات و همچنین سهم هریک از مالکان قسمت های اختصاصی از مخارج قسمت های مشترک متناسب است با مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمامی ساختمان به جز هزینه هایی که بدلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا بطور مساوی تقسیم خواهد شد. پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرارگیرد یا نگیرد الزامی است. در مورد این ماده میتوان به چند نکته اشاره کرد.

اول اینکه امروزه به این هزینه های مشترک حق شارژ ماهیانه گفته میشود که هر واحد آپارتمانی باید طی تصمیماتی که مدیران ساختمان میگیرند ماهیانه مبلغی را برای سرویس های قسمت های مشترک پرداخت نمایند. اما بخشی از این قانون اغلب اجرا نمیشود و آنهم اینکه گفته شده است که هزینه قسمت های مشترک به نسبت مساحت قسمت اختصاصی باشد یعنی اینکه اگر واحدی ۱۰۰ متر و واحدی دیگر ۵۰ متر زیربنای اختصاصی دارد

قاعدتا واحد ۱۰۰ متری بایستی مبلغ بیشتری را نسبت به واحد ۵۰ متری بعنوان حق شارژ ماهیانه پرداخت کند که عملا اینچنین نیست و معمولاً طی تصمیم مدیران ساختمان یک مبلغ یکسان و برابر برای کلیه مالکان در نظر گرفته میشود.

دوم اینکه در این ماده الزامی بودن پرداخت این حق شارژ مطرح شده است یعنی حتی اگر یک واحد خالی از سکنه باشد ملزم به پرداخت حق شارژ ماهیانه است چرا که این حق شارژ برای آن قسمت اختصاصی خالی از سکنه نیست بلکه برای قسمت های مشترک ساختمان نظیر سرویس آسانسورها، رسیدگی به وضعیت باغچه و یا نظافت و شستشوی پارکینگ و پلکان کاربرد دارد و از آنجا که آن واحد خالی از سکنه هم در این موارد سهمی دارد الزاما باید مبلغ هزینه های مشترک یا همان شارژ امروزی را پرداخت نماید.

در تبصره ۱ این ماده آمده است که مبلغ شارژ را بایستی مدیران مجموعه برای کلیه مالکان یا استفاده کنندگان با در نظر گرفتن سهم آنها تعیین نمایند که امروزه در واحدهای ساختمانی معمولاً این تبصره منسوخ است و مورد استفاده قرار نمیگیرد ولی در واحدهای تجاری این مورد کاملاً مشهود است و مورد استفاده قرار میگیرد و هر واحد تجاری بایستی بسته به نسبت خود سهمی را که برایش تعیین میشود پرداخت نماید و ممکن است یکی بیشتر و دیگری کمتر مبلغی را پرداخت نماید. یکی از وظایف مدیر یا مجموعه مدیران هر ساختمان که در ماده ۱۱ و بندهای ت- و ث- از آئین نامه اجرایی آمده است به همین مورد اشاره دارد که تصویب گزارش سالیانه مربوط به هزینه های ساختمان و همچنین اتخاذ تصمیم برای ایجاد اندوخته و رسیدگی به وضعیت نگهداری و تعمیر بنا که دقیقاً به همین مورد حق شارژ اشاره مستقیم دارد.

در سال ۱۳۷۶ یک اصلاحیه به ق.ت.آ زده شده است که طی آن بالکن ها از قسمت های مشترک از نظر هزینه جدا شده و هزینه تعمیر و نگهداری بالکن به هر واحد اختصاصی داده شده است.



## تعمیر و نگهداری از ساختمان:

در فصل چهارم آئین نامه اجرایی ق.ت.آ نسبت به حفظ، نگهداری و تعمیر بنا صحبت شده است که دو ماده برای آن تعیین شده است. اول اینکه به موجب ماده ۲۶ کل شرکای یک ساختمان میتوانند در صورت تمایل با یکدیگر توافق کنند تا هزینه های تعمیر و نگهداری فقط برعهده برخی شرکا باشد نه برعهده همه شرکا و در این مورد منعی هم وجود ندارد و بعلاوه به موجب ماده ۲۷ هم مدیر یا مدیران ساختمان میتوانند در صورت بروز هر نوع هزینه فوری از کلیه شرکا یا از همان برخی که در ماده ۲۶ تعیین شده اند درخواست پرداخت مبلغ فوری را طلب نماید بطور مثال اگر در زمان بارندگی آسیبی به ساختمان وارد شد مدیر ساختمان از مالکین ساختمان طلب پرداخت وجه برای اجرای تعمیرات فوری نماید نه اینکه تعمیرات را تا زمان پرداخت حق شارژ بعدی به تعویق بیندازد.

بر اساس ماده ۲۵ این آئین نامه اجرایی هزینه های مشترک هر ساختمان بر دو قسم اند که اول هزینه های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری ساختمان و تاسیسات و تجهیزات مربوطه و دوم هزینه های اداری و حق الزحمه مربوط به مدیران که مورد دوم بیشتر مرتبط با حق الزحمه مدیران واحدهای تجاری است و نه مسکونی و مورد اول هم قبلا مورد بحث قرار گرفته است که همان حق پرداخت شارژ ماهیانه میباشد.

قبلا در مورد ماده ۴ ق.ت.آ ها صحبت شد که مدیر یا مدیران هر مجموعه نسبت به تعیین مبلغ شارژ هر واحد آپارتمانی موظف است تکلیف کند حال طبق ماده ۲۴ آئین نامه ق.ت.آ اگر هر مالکی نسبت به میزان مبلغ پرداختی خود هر نوع اعتراضی داشته باشد صرفا در حد سهم خود میتواند به مدیر مراجعه و درخواست رسیدگی مجدد نماید و در صورتی که مدیر مجموعه به درخواست او رسیدگی نکرد و یا ترتیب اثری حاصل نشد مالک میتواند به مراجع صلاحیت دار قضایی مراجعه نماید که طبق قانون از آنجاییکه واحد آپارتمانی مالی غیرمنقول تلقی میشود دادگاه های صلاحیت دار دادگاهی است که مال در حوزه آن واقع شده است.

## سهم مشاع؟

در ماده ۱۰ ق.ت.آ نیز آمده است که هرکس آپارتمانی را خریداری میکند به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری شده خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده است مشاعاً سهیم میشود مگر آنکه مالکیت زمین بدلایلی نظیر وقف بودن، خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت به پردازد مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای مشترک به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تاسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرفنظر نماید که در ادامه این ماده ۱۰ مکرر آمده است که در صورتیکه مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک امتناع کند از طرف مدیر یا مدیران ریز بدهی ها را تقدیم و مبلغ آنرا از مالک مطالبه کند.

حال اینجا جای سوال است که در صورتیکه حتی در صورت مطالبه مجدد مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود کوتاهی کرد راهکار آن چیست؟!

در همین ماده ۱۰ مکرر این مورد همراه با چندین تبصره مورد بحث قرار گرفته است که در صورت مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تقدیم ریز بدهی توسط مدیر همچنان در پرداخت مبلغ خود کوتاهی کرد مدیر یا مدیران حق دارند از دادن خدمات مشترک به آن واحد متخلف خودداری کنند بطور مثال اجازه ورود خودرو به پارکینگ را ندهند، شوفاژ و سیستم گرمایشی واحد مذکور را خاموش نمایند و تصمیماتی ازین قبیل را اجرایی کنند اما در صورتیکه امکان عدم ارائه خدمات ممکن نباشد در تبصره ۱ ماده ۱۰ گفته شده است مدیر یا مدیران مجموعه میتوانند به مراجع قضایی شکایت کنند که رویه رسیدگی به آن در دادگاههای مرتبط هم رسیدگی خارج از نوبت است که واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی نظیر آب و برق و تلفن و ... محروم نمایند و حتی تا ۲ برابر او را جریمه نمایند بعلاوه در تبصره ۳ هم مطرح شده است که مدیر یا مدیران مجموعه همانطور که قبلاً گفته شد پس از گذشت ده روز از تقدیم ریز بدهی به مالک بدهکار نظرشان در دادگاههای مرتبط مورد قبول واقع است که دادگاه صلاحیت دار در این زمینه به موجب

قانون دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان است و دادگاه باید خارج از نوبت و حتی بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رای دهد که این رای قطعی خواهد بود.

در مورد تبصره اول که دادگاه حکم به لغو ارائه خدمات دولتی بدهکار را میدهد در اصلاحیه سال ۱۳۷۶ ق.ت.آ آمده است که استفاده مجدد از خدمات قطع شده با پرداخت کل هزینه های معوق واحد بدهکار چه هزینه های دولتی و چه هزینه های مشترک خود ساختمان پس از رای دادگاه مجدداً امکان پذیر خواهد بود.

علاوه بر موارد فوق در تبصره ۴ ماده ۱۰ مورد جریمه هم پیش بینی شده است که در صورتیکه بدهکار مجدداً و مکرراً در در دادگاه محکوم شود علاوه بر سایر پرداختی هایی که قبلاً بیان شد موظف شد تا مبلغی معادل مبلغ محکوم بها را هم بعنوان جریمه پرداخت نماید که این تبصره هم در اصلاحیه سال ۱۳۷۶ اضافه شده است.

نکته ی دیگری که بسیار هم حائز اهمیت است در زمینه نقل و انتقال یک واحد آپارتمانی از نظر مالکیت آن است که در ماده ۱۲ ق.ت.آ به آن پرداخته شده است. همانطور که میدانید نقل و انتقال هر ملک در ایران توسط دفاتر ثبت اسناد رسمی انجام میپذیرد که ماده ۱۲ این قانون کلیه دفاتر را موظف میکند تا در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و ... گواهی مربوطه به تسویه حساب هزینه های مشترک را که به تایید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد را مطالبه نماید و یا با تایید مدیر یا مدیران ساختمان تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی های معوق مالک قبلی نسبت به هزینه های موضوع این قانون که در متن خود قانون و آئین نامه ها به آن اشاره شد را در سند تنظیمی قید نماید که در حال حاضر هم رویه به همین شکل است و حتی با رضایت طرفین انتقال میتوان بدهی های مالک قبلی را به مالک جدید داد تا او کار تسویه حساب آنها را به انجام برساند.

## پایان عمر ساختمان یا غیر قابل سکونت شدن:

در ادامه این مواد به ماده ۱۳ ق.ت.آ میرسیم در این ماده قانونی درباره مقادیر عمر مفید ساختمان بحث شده است که گفته شده در صورتیکه به تشخیص ۳ نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده باشد و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد (که قاعدتا منظور غیر قابل سکونت بودن ساختمان است) و بیم خطر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان یا ساکنین ساختمان موافق تجدید بنای آن نباشند (قسمت های اختصاصی مالکان) آن دسته از مالکان که قصد بازسازی ساختمان را دارند میتوانند بر اساس حکم دادگاه با تامین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان دیگر ( که از همکاری خودداری میکنند) نسبت به تجدید بنای مربوطه اقدام نمایند. این ماده قانونی در ادامه می افزاید که پس از اتمام کار ساخت و ساز و بازسازی و تعیین سهم هریک از مالکان از بنا و هزینه های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوریکه برای مسکن اجاری (همان مسکن اجاره شده) پرداخت شده از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت شهرسازی با درخواست مدیر یا هیئت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد نمود. در این ماده قانونی ذکر دو نکته مهم است که در عرف جدید امکان چند مورد دیگر هم وجود دارد بطور مثال توافق بین مالک موافق و مخالف بازسازی برای مسکن اجاری و پرداخت اجاره آن توسط خود مخالف بدلیل اینکه امروزه دیگر تقریباً نمیتوان یک واحد آپارتمانی را تفکیک نمود در ماده بالا ذکر شده در صورت عدم پرداخت میتوان از اموال از جمله همان واحد مبلغ را پرداخت نمود ولی نمیتوان یک واحد ۵۰ متری را به دو واحد ۲۵ متری تقسیم کرد تا آن مبلغ پرداخت شود بلکه میتوان واحد را به دو ۳ دانگ تقسیم کرد و انتقال مالکیت انجام داد. از جمله دیگر موارد هم میتوان به این مورد اشاره کرد که معمولاً باید ارزش ملکی که اجاره میشود با ملکی که مستهلک شده و قصد بازسازی آن وجود دارد یکسان باشد و نه کمتر یا بیشتر.

در این ماده قانونی چندین تبصره نیز الحاق شده است که تبصره ۲ اهمیت بالتری دارد که بیان میدارد که چنانکه مالک خودداری کننده از همکاری اقدام به تخلیه واحد (اختصاصی) خود به منظور تجدید بنا نکند، حسب درخواست مدیر یا مدیران ساختمان رئیس دادگستری یا رئیس مجمع قضایی محل با احراز تامین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان

دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را خواهد داد پس در این مورد امکان مخالفت وجود نداشته و همانگونه که برای مثال اگر رئیس جمهوری ایران قانونی را امضا و ابلاغ نکند رئیس مجلس آنکار را انجام خواهد داد در این مورد هم در صورت عدم تخلیه حکم اجباری به تخلیه مسکن مذکور داده خواهد شد و تامین مسکن مالک مخالف بازسازی نیز برعهده دیگر مالکان موافق با ذکر نکاتی که در خود ماده در پارگراف پیشین ذکر شد خواهد بود.

## بیمه حوادث ساختمان: (آتش سوزی)

یکی از موارد مهمی که در اکثر ساختمان های امروزی نیز رعایت آن الزام است مسئله بیمه ساختمان است که در ایران مهمترین بیمه برای هر ساختمان بیمه حوادث آتش سوزی است که شرکت های بیمه گر مختلف این نوع بیمه را ارائه مینمایند. در ماده ۱۴ ق.ت.آ آمده است که مدیر یا مدیران هر مجموعه موظف اند که تمام بنا را بعنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. این مورد به یک الزام در این قانون در آمده است ولی از آنجاییکه ضمانت اجرایی واقعی ندارد در اکثر مواقع در این مورد کوتاهی شده و بهمین علت است که اکثر آپارتمان های موجود در شهرهای ایران حتی در گونه های تجاری فاقد هرگونه بیمه حوادث منجمله آتش سوزی هستند. در این ماده سهم هریک از مالکان به تناسب سطح زیربنای اختصاصی آنها به وسیله مدیر یا مدیران تعیین شده به شرکت های بیمه گر پرداخت میشود. اما نکته ای که در اینجا دارای اهمیت است این است که در صورت وقوع آتش سوزی در ساختمان و بیمه نبودن ساختمان چه کسی مسئول است؟

در ادامه همین ماده آمده است که در صورت عدم اقدام و بروز آتش سوزی مدیر یا مدیران مجموعه ( که مسئول بیمه کردن ساختمان بوده اند) مسئول جبران خسارت های وارد شده به ساختمان و حتی واحدهای اختصاصی میباشند.

بعلاوه از این ماده قانونی در آئین نامه اجرایی ق.ت.آ ها در فصل دوم که وظایف و اختیارات مدیران ساختمان بیان شده است در فصل ۲ ماده ۲ بیمه کردن کل واحد ساختمانی در مقابل آتش سوزی هم از جمله وظایف مدیر یا مدیران ساختمان ذکر شده است که سهم هریک از شرکاء را هم باتوجه به ماده ۴ که در ابتدای کار تحقیقی به آن اشاره (یعنی به تناسب مساحت واحد اختصاصی) تعیین میشود.

## حفاظت از اموال ساختمان: (نگهبانی)

در آئین نامه اجرایی ق.ت.آ آمده است که در صورتیکه یک واحد آپارتمانی در صورتی که بیشتر از ۱۰ واحد وجود داشته باشد مدیر یا مدیران موظف اند تا برای نگهداری و همچنین تنظیف قسمت های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری(نگهبانی) استخدام نمایند. این مورد هم جزء مواردی است که از اهمیت بالایی برخوردار است. قاعدتا حقوق نگهبان برروی شارژ ماهیانه ساکنین ساختمان کشیده شده و به او پرداخت میشود(موضوع ماده ۲۶ آئین نامه اجرایی ق.ت.آ) و معمولا سازندگان و معماران واحد های آپارتمانی با تعداد بیشتر از ۱۰ واحد در نقشه ساختمان بهنگام ساخت و ساز یک اتاق سرایداری نیز تعبیه میکنند که معمولا در زیرزمین، پارکینگ یا محلی دیگر از ساختمان است که بعنوان محلی جهت سکونت نگهبان استخدام شده حتی گاهی به همراه خانواده اش مورد استفاده قرار میگیرد. در عرف هم دربار(نگهبان) هر ساختمان وظیفه حراست از اموال هر ساختمان و همچنین رسیدگی به امور ساختمان از جمله نظافت، باغداری و دیگر فعالیت های مشابه را به عهده دارد که البته موارد فوق در خود آئین نامه هم حدودا ذکر شده است نظیر انجام امور مورد نیاز بنا، تنظیف قسمتهای مشاع و ... .

## بررسی دیگر مواد قانون و آئین نامه:

در این کار تحقیقی بیشتر به مواد مهم هم از خود ق.ت.آ و هم از آئین نامه اجرای آن پرداخته شد و به کلیه مواد آن پرداخته نشد ولی در صفحه بعدی به طور خلاصه به برخی دیگر از مواد چه از خود قانون و چه از آئین نامه آن پرداخته میشود که مطلب این کار کاملتر باشد. بطور کلی میتوان گفت که ق.ت.آ خودش شامل ۱۵ ماده است که تکمیل آن در آئین نامه آن پیوست شده است چرا که آئین نامه اجرایی این قانون بسیار بسیار کاملتر از خود متن قانونی آن است.

علاوه بر تعاریفی که در قسمت اول این کار برای قسمت های اختصاصی شد در آئین نامه اجرایی نیز تعریف به اینگونه آمده است که این قسمتها عرفا برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد. علاوه بر این گفته شده است که در صورت اختصاصی بودن مواردی نظیر باغچه و اراضی دیگر حتما بایستی برای آنها سند

جداگانه ای ثبت گردد که در ماده ۲ آئین نامه به آن پرداخته شده است و سند این گونه اراضی را جدا از سند خود ملک دانسته است مگر آنکه واحد آپارتمانی نباشد که آن موضوع بحث ما نیست. در بحث قسمت های مشترک نیز نمای خارجی ساختمان هم جزء موارد مشترک و مشاع ذکر شده است که بطور مثال نصب تابلوی یک نام برای واحد آپارتمانی نیازمند تایید کل مالکان مجموعه است.

در زمینه مدیریت هر ساختمان نیز در ماده ۸۵ و ۸۶ آئین نامه ذکر شده که در صورت تجاوز مالکان از ۳ به بالاتر مجمع عمومی مالکین تشکیل میشود که رسمی بودن جلسات آنها منوط به حضور مالکین بیشتر از ۵۰٪ مساحت های اختصاصی است و علاوه بر ماده ۱۰ اعلام شده که هرگاه چند نفر مالک یک بخش اختصاصی باشند باید ۱ نفر آنها بعنوان نماینده تمام آنها در این مجمع شرکت نماید که قطعا تصمیمات وی در حکم تصمیمات همه آنهاست. در ماده ۱۴ آئین نامه نیز مهمترین وظیفه مدیر ساختمان حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی است که در ماده ۱۵ که در سال ۱۳۵۳ اصلاحیه خورده است ذکر شده که تعداد مدیران باید فرد باشد و مدت ماموریت آنها ۲ سال بوده که مجمع عمومی اجازه دارد به این مدت اضافه نماید و در ماده های بعدی آمده است که در صورت فوت، استعفا و ... مجمع عمومی حق تعیین جایگزین برای مدیریت را داراست. دیگر وظایف مدیران در صفحات پیشین این کار ذکر شده است. مورد تشکیل مجمع مدیران ساختمان علاوه بر خود آئین نامه که مفصلا شرح داده شده است در ماده ۸ ق.ت.آ نیز آمده است که طرز انتخاب مدیر و مدت زمان و تکالیف آن را صرفا آئین نامه اجرایی مشخص نموده است.

علاوه بر این یکی از ماده های قانونی مهم در خود ق.ت.آ ها ماده ۵ است که در این کار توضیحاتی از آن ارائه نشد. این ماده اعلام میکند که شرکت هایی که به قصد تجارت ساختمان خانه یا آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجازه یا فروش تشکیل میشود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیرمربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند که این شرکت ها همان شرکت هایی هستند که موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت میباشد. ماده ۲۰ قانون تجارت اعلام میکند که شرکت های تجاری بر ۷ قسم اند که به سهامی، مسئولیت محدود، تضامنی، مختلط غیرسهامی، مختلط سهامی، نسبی و تعاونی تقسیم میشوند که این شرکت ها از انجام معاملات بازرگانی غیرمربوط به کارهای ساختمانی که در ماده ۵ ق.ت.آ آمده است محرومند.

## معایب فاحش ق.ت.آ و آئین نامه آن:

از جمله معایب آشکار این قانون میتوان صرفاً به این موضوع اشاره کرد که باتوجه به اینکه قانون مصوب سال ۱۳۴۳ بوده و فقط چندین مرتبه اصلاحیه های جزئی خورده است میتوان یکی از معایب آن را (عدم بروزرسانی) و (بروز نبودن) حساب کرد بطور مثال همانطور که در بین متن این کار اشاره شد از ذکر امکانات جدید هر ساختمان نظیر سرویس های فاضلاب، آسانسور و .. که در ساختمان های امروزی وجود دارند ولی در آن زمان وجود نداشته اند نام برد که البته در بالا هم گفته شده که امروزه جزء مشترکات محسوب میشوند. از دیگر معایب این قانون میتوان به نداشتن تضمین اجرا (ضمانت اجرای) قوی اشاره کرد بطور مثال در بالا هم اشاره شد که اکثر ساختمان های شهری ما امروزه فاقد بیمه آتش سوزی هستند که در صورتیکه این قانون ضمانت اجرای محکمی را داشت میشد با این مورد تخلف برخورد قانونی بعمل آورد.



## منابع و مآخذ:

- ✓ مرکز ارتباطات مردمی قوه قضاییه ؛ Tabid/144
- ✓ قانون تملک آپارتمان ها
- ✓ قانون تملک آپارتمان ها (اصلاحیه) ۱۳۷۶، ۱۳۵۶، ۱۳۵۳
- ✓ آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها
- ✓ قانون مدنی ۱۳۹۳ سال چاپ
- ✓ قانون تجارت ۱۳۹۴ سال چاپ