

## متن قانون تملك آپارتمان

قانون تملك آپارتمان که به تصویب نهائی مجلس شورای ملی رسیده و برای اجرا بدولت ابلاغ شده است .

متن قانون جدید که روابط مالکان آپارتمانهای يك ساختمان را مشخص میکند بشرح زیر است :

ماده ۱- مالکیت در آپارتمان های مختلف و محلهای پیشه و سکنای يك ساختمان شامل دو قسمت است :

مالکیت قسمتهای اختصاصی و مالکیت قسمتهای مشترك .

ماده ۲- قسمتهای مشترك مذکور در این قانون عبارت از قسمتهائی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر بیک یا چند آپارتمان یا محل پیشه نبوده و بکلیه مالکین بنسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق میگیرد. بطور کلی قسمتهائی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است ، یادر اسناد مالکیت ملك اختصاصی يك یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتهای مشترك محسوب میشود ، مگر آنکه تعلق آن بقسمت معینی برطبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد .

ماده ۳ - حقوق هر مالك در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمتهای مشترك غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی بهر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترك قهری خواهد بود .

ماده ۴ - حقوق و تعهدات و همچنین حصه هر يك از مالکین قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترك متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی. مجموع مساحت قسمتهای اختصاصی تمام ساختمان بجز آنکه بموجب این قانون استثناء شده باشد یا اینکه قرارداد مالکین ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده باشد.

ماده ۵ - انواع شرکتهای موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که بقصد خانه و آپارتمان و محل کسب بمنظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل میشود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط بکارهای ساختمانی ممنوعند.

ماده ۶ - چنانچه قراردادی بین مالکین يك ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط بقسمتهای مشترك به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالک باشند.

تبصره - نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوتنامه‌ها و اعلام همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه مالک نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد.

ماده ۷ - هر گاه يك آپارتمان یا يك محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم‌مقام قانونی آنها مکلفند يك نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصه مخارج مشترك تعیین و معرفی نمایند در صورتیکه اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه مالکین نسبت بتمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده حاضر کمتر از نلث مالکین باشد که در این صورت برای یکدفعه تجدید دعوت خواهد شد.

ماده ۸ - در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتیکه عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفند مدیر یا مدیر مدیرانی از بین خود یا از خارج انتخاب نمایند طرز انتخاب و تعهدات مدیر و امور مربوط بمدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آئین‌نامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹ - هر يك از مالکین میتوانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید میدانند انجام دهد هیچیک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل دریا سر در یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد بدهند .

ماده ۱۰ - هر کس آپارتمانی را خریداری مینماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص ساختمان دارد مشاعاً سهم میگردد مگر آنکه مالکیت زمین مزبور بعلت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق بغیر باشد که در این صورت باید اجور آنرا بهمان نسبت پردازد ، مخارج مربوط به محافظت ملك و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت های مشترك و بطور کلی مخارجی که جنبه مشترك دارد و یا بعلت سطح ساختمان با تأسیسات آن اقتضا دارد يك جا انجام شود نیز باید متناسب حصه خود بر تریبی که در آئین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود ، هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آنست صرف نظر نماید .

ماده ۱۱ - دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آئین نامه های اجرائی آنرا تهیه و بعد از تصویب هیئت وزیران بمورد اجرا بگذارد .  
دولت مأمور اجرای این قانون است .

### جناب آقای دکتر عاملی وزیر محترم و محبوب دادگستری

سردفتران اسناد رسمی مشهد ضمن تقدیم شایسته‌ترین احترامات پیرو معروضه و تقاضاهای قبلی توجه آنجناب را به تقاضای قانونی خود در مورد صدور دستور و اجرای برنامه منطقه‌ای دفاتر اسناد رسمی که مدت‌هاست مورد نظر آنجناب و استدعای سردفتران قرار گرفته معطوف میدارد.

۴۳/۱۱/۲۵

۱/۱۱۲

رونوشت جهت استحضار هیئت محترم مدیره کانون سردفتران اسناد رسمی تهران تقدیم مصرا تقاضای تعقیب و اعلام نتیجه را دارد.

۱ از طرف جامعه سردفتران اسناد رسمی مشهد - ابوالفضل نهبانندی

اهواز تهران ۱۹۲۶ ك ۱۶۷ ت ۱۱/۲۱۴

### کانون سردفتران

رونوشت وزارت دارائی با تأیید تلگراف جامعه سردفتران شیراز مضافاً توجه کانون را باین نکته معطوف میدارد که وزارت دارائی در حال حاضر بند دوم از ماده هفت قانون مالیاتی را برخلاف واقع تفسیر نموده و عمل دارائی‌ها صرفاً غلط و بلکه مغرضانه است زیرا سردفترو دفتریار دو شریک هستند که یکی ۰.۸۰٪ و دیگری ۰.۲۰٪ درآمد را تصرف میکنند قاعدتاً از ۰.۸۰٪ بایستی ۰.۴۰٪ بحساب مخارج منظور از ۰.۴۰٪ بقیه مالیات وصول نمایند در صورتیکه دارائی‌ها از ۰.۶۰٪ درآمد مالیات مطالبه مینماید استدعا داریم ترتیبی اتخاذ شود که دارائی‌ها تا تدوین قانون جدید که حتماً وزیر با تدبیر دارائی و واضعین محترم باین نقص توجه خواهند فرمود از مطالبه مالیات ۰.۲۰٪ حق دفتریار خودداری نماید در خاتمه ضمن اظهار تشکر موفقیت اعضاء محترم کانون را خواهانیم جامعه سردفتران اهواز سید محمد علی علوی محمد باقر بیکدلی عبدالرضا خندان سید محمد حائری مهندس محمد مهدی بدیعی سید عبدالغفور امام رحیم جولهرزاده ، احمد دارائی ، عبدالحسین بازافکن ، عزیزالله باباپور سید محمد علی علم‌الهدائی سید احمد فاطمی .