

# ضرورت تجدیدنظر در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن

قادر فرامرزیپور<sup>۱</sup>

مقدمه

بحث آپارتمان و آپارتمان‌نشینی امروزه از مواردی است که هر کسی به نوعی در ارتباط با آن است و افراد از منظر خاصی به این مقوله می‌نگرند. عده‌ای مانند همکاران ما به عنوان مجریان قانون در امر تفکیک، افزاز، اصلاح، انتقال و... روزانه با آن سروکار دارند و عده‌ای خود مصرف‌کنندگان و مخاطبین آن هستند. بنابراین کسی بی‌نیاز از حداقل اطلاعات در این رابطه نمی‌باشد.

در نوشتار حاضر خلاصه‌ای از اطلاعات در خصوص قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن در حال حاضر و نیز نقایص و کاستی‌هایی که با توجه به فرهنگ عامه و وضعیت ساخت و ساز و آپارتمان و آپارتمان‌نشینی امروز پاسخگوی نیازها نبوده و بعضاً بازنگری در مقررات را ضروری می‌سازد، تبیین گردیده است.

## مفهوم و معنی آپارتمان

آپارتمان یک واژه لاتین است و در زبان و ادبیات فارسی ریشه و سابقه‌ای ندارد و

<sup>۱</sup> معاون مدیرکل دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

از نظر معنا نزدیک‌ترین واژه در ادبیات ایرانی کلمات اشکوب و اشکوبه هستند که اصطلاحاً به طبقه و مرتبه خانه گفته می‌شد. البته خوانندگان محترم به خوبی می‌دانند که آنچه به عنوان طبقه یا اشکوب خوانده می‌شد از نظر شکل و ماهیت با آنچه امروزه آپارتمان گفته می‌شود تفاوت دارد.

آپارتمان در واقع واحد مستقلی است که صرفنظر از مساحت و سهمی که از مشاعات دارد به تنهایی دارای قسمت‌های مستقل مانند آشپزخانه، سرویس‌های بهداشتی و امکانات آب و برق و تلفن و گاز باشد به نحوی که ساکن آپارتمان جهت بهره‌برداری از آن نیازی به مراجعه به قسمت‌های مشاعی یا اختصاصی دیگر نداشته باشد.

آپارتمان زاییده رشد جمعیت و نتیجه توسعه شهرنشینی است و به دلیل گران شدن قیمت زمین و برای جلوگیری از توسعه سطحی شهرها بالاجبار و برای پاسخگویی به نیاز جامعه توسعه ارتفاعی مدنظر قرار گرفته و برای اینکه حقوق مدنی و روابط اجتماعی ساکنین این ساختمان‌ها تنظیم و تسبیق شود نیاز به قوانین و مقرراتی بوده که صورت کاملتر آن همان قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه‌های مربوطه می‌باشد.

### محدودیت‌ها و مشکلات آپارتمان و آپارتمان‌نشینی

علی‌رغم وجود قوانین و مقررات و با اینکه به دلیل اقتضاء زمان آپارتمان و آپارتمان‌نشینی قبل از دهه پنجاه در تهران و مراکز استان‌ها و شهرهای بزرگ کشور پدیدار شده و جزء لاینفک زندگی امروزی گردیده مع‌هذا به جهت فرهنگ و سنت رایج در جوامع شرقی مخصوصاً در کشور عزیزمان ایران فرهنگ آپارتمان‌نشینی هنوز هم به معنی واقعی و به صورت صحیح آن رواج نیافته و به قول عامیانه جانیاftاده و هنوز هم بعضی افراد به مصداق ضرب‌المثل (چهاردیواری اختیاری) حاضر نیستند

بعضی محدودیت‌ها را که لازمه زندگی آپارتمانی است قبول نمایند و لذا شاهد درگیری‌ها و اختلافات و پرونده‌های انتظامی و قضایی فراوانی در این خصوص هستیم که ناشی از عدم آگاهی افراد به مقررات و یا ناشی از زیاده‌طلبی و خصلت تجاوزکارانه بعضی ساکنین آپارتمان‌هاست. مورد دیگر اینکه در بعضی شهرستان‌ها تحت تأثیر فرهنگ محلی آپارتمان‌ها به شکلی غیرمتعارف و غیرقانونی درآمده و چیزی که در هیچ جای دنیا مرسوم نیست پدید آورده‌اند. مثلاً در یکی از شهرستان‌ها مشاهده شد برای یک ساختمان سه طبقه سه راه پله جدا با عرض کم و به صورت مارپیچی از درب ورودی تا درب آپارتمان درست نموده و چیزی شبیه برج‌های دیده‌بانی به وجود آورده‌اند. به هر حال به نظر حقیر از همان اوایل گسترش آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در کشور عزیزمان می‌بایست به موازات تصویب و اجرای قوانین کارهای فرهنگی هم صورت می‌گرفت تا مردم بدانند که آپارتمان خانه مستقل و چهاردیواری اختیاری نیست و بایستی تابع نظم و انضباط و محدودیت‌هایی باشند.

#### مقررات موجود

قانون تملک آپارتمان‌ها در تاریخ ۱۶ اسفند ۱۳۴۳ تصویب و پس از سپری شدن مواعد قانونی به اجرا درآمد البته بعدها در چندین مرحله اصلاحات و الحاقاتی به آن وارد شده. به موجب قانون، مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکناى یک ساختمان در دو قسمت تعریف شده:

مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.

قسمت اختصاصی عرفاً و قانوناً قسمتی است که به اصطلاح دارای درب اختصاصی بوده و منحصراً در اختیار مالک آپارتمان است و کس دیگری در آن حق تصرف و رفت و آمد ندارد. قسمت‌های مشترک به موجب ماده ۲ قانون مذکور

عبارت از قسمت‌هایی 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. به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳ قانون تملک آپارتمان‌ها: حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده یک آیین‌نامه اجرایی مصوب ۸ اردیبهشت ۱۳۴۷ قسمت اختصاصی را به شرح زیر تعریف نموده: «قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم‌مقام او تخصیص یافته است». و در ماده ۳ آیین‌نامه قسمت‌های مشترک به این نحو معرفی شده: «قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمت‌های مشترک محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آنها قائل شد». و در ماده ۴ قسمت‌های مشترک را به ترتیب ذیل احصاء نموده:

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

ب - تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه رخت‌شویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمانی، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل

آن، چاه‌های فاضلاب، لوله‌ها از قبیل: (لوله‌های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش‌ها، لوله‌های بخاری) گذرگاه‌های زباله و محل جمع‌آوری آن و غیره.

پ - اسکلت ساختمان

ت - درها و پنجره‌ها، پاگردها که خارج از قسمت‌های اختصاصی قرار گرفته‌اند.

ث - تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسایل تأمین کننده روشنایی، تلفن و وسایل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن‌های اختصاصی، شیرهای آتش‌نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله‌های 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، باغ‌ها و پارک‌ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند قسمت‌های اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

بنده قصد ندارم عین قانون و آیین‌نامه اجرایی تملک آپارتمان‌ها را در اینجا نقل کنم و خوانندگان محترم می‌توانند با مراجعه به مجموعه قوانین آن را مطالعه فرمایند. اما به جهت اینکه بیشترین چالش و اختلافات در آپارتمان‌های دو یا چند واحدی و مجتمع‌های بزرگ در خصوص قسمت‌های مشاعی و اشتراکی بروز و ظهور می‌کند، مواد قانونی مربوط به این قسمت عیناً درج گردید.

مشکلات و اختلافات مرتبط با آپارتمان

نگارنده به دلیل اشتغال و کسب تجربه چندین ده ساله در ابعاد اجرایی و نظارتی،

شاهد اختلاف و درگیری‌ها در رابطه با آپارتمان‌ها (مسکونی یا تجاری) بوده‌ام که به طور عام در گروه‌های ذیل قابل دسته‌بندی هستند:

۱- اختلاف در خصوص نحوه تصرفات و استفاده از مشاعات.

۲- اختلاف در خصوص انباری‌ها و پارکینگ‌ها (مفروزی 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 ناشی از عوامل عمده (فرهنگ و عادات و سنت) و (ابهام در قوانین و دستورالعمل‌ها یا بی‌اطلاعی از مقررات) می‌باشند.

در مورد عامل اول همان‌طور که در ابتدای بحث بیان شد، بایستی کارهای فرهنگی و آموزش‌های لازم توسط ارگان‌های ذی‌ربط اعمال گردد.

در واقع موضوع اصلی این بحث یادآوری ضرورت تجدیدنظر در قوانین، مقررات، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌هاست که این نوع تجدیدنظر به طور کلی با توجه به طبیعت قوانین مدنی و به اقتضاء زمان و مکان هر چند سال یکبار ضرورت پیدا می‌کند.

#### موارد پیشنهادی

۱- با توجه به اینکه تفکیک آپارتمان‌ها با رعایت مفاد گواهی‌های پایان ساختمان (موضوع تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها) صورت می‌گیرد و گاهی مغایرت و اختلافاتی بین عملکرد اداره ثبت املاک با مفاد گواهی پایان ساختمان بروز می‌کند بهتر است جلساتی بین مسئولین ادارات ثبت و شهرداری محل تشکیل و هماهنگی‌های لازم در این خصوص به عمل آید.

۲- علی‌رغم گذشت بیش از چهل سال از تصویب قانون و آیین‌نامه تملک آپارتمان‌ها متأسفانه وحدت رویه‌ای در خصوص نحوه عمل وجود ندارد مخصوصاً در بعضی شهرستان‌ها بسیار ابتدایی و بعضاً بدون رعایت مفاد قانون و آیین‌نامه اقدام می‌شود لذا دو اقدام همزمان و موازی در این مورد مفید خواهد بود: اول تهیه دستورالعمل جامع و مدونی که نحوه تفکیک آپارتمان و مراحل آن را از ابتدا تا انتها دقیقاً و مشروحاً توضیح دهد. ثانیاً دوره‌های آموزشی کوتاه مدت برای نمایندگان از واحدهای ثبتی گذاشته شود و توسط اساتید فن آموزش‌های لازم ارائه گردد.

۳- کمیته یا کارگروهی از نمایندگان سازمان‌ها و ادارات کل مربوطه تشکیل و قانون و آیین‌نامه تملک آپارتمان‌ها را با توجه به نیاز فعلی جامعه و با عنایت به اشکالاتی که بروز کرده بررسی و پیشنهاد لازم را در جهت اصلاح یا تکمیل آنها ارائه نمایند.

۴- همان‌طور که در ابتدای بحث اشاره شد بیشترین مشکلات در خصوص استفاده از مشاعات و اداره مجتمع‌ها و هزینه‌های مشترک و نیز نحوه تفکیک و استفاده از پارکینگ‌ها است که در این خصوص موارد ذیل به نظر می‌رسد:

الف- انباری‌ها بایستی با حدود و مساحت مشخص تفکیک و منتقل شوند و حتی‌الامکان مساحت انباری‌ها برابر یا نزدیک به هم باشد، دیده شده که مالک در موقع تفکیک به فرض ۵ واحد انباری هر یک به مساحت ۳ مترمربع و یک باب انباری به مساحت ۷۵ مترمربع تفکیک نموده و این انباری بزرگ را بعدها تبدیل به واحد مسکونی یا انباری تجاری نموده و موجب بروز مشکلات برای ساکنین و مالکین آپارتمان‌ها شده‌اند.

ب- پارکینگ‌ها به صورت موازی و با حدود مساحت معین و مشخص تفکیک و

منتقل شوند. اگر محل پارکینگ کافی است به تعداد آپارتمان‌ها پارکینگ اختصاص و عمل تفکیک به نحوی باشد که پارکینگ مزاحمی نباشد و همه بدون نیاز به عبور از پارکینگ دیگر قابل استفاده باشند و از منظور نمودن حق عبور از پارکینگ‌های پشت سر هم خودداری شود. این موضوع هم اغلب موجب بروز اختلاف بین مالکین آپارتمان‌ها می‌شود. ضمناً اگر پارکینگ کافی برای همه آپارتمان‌ها نیست دقیقاً مشخص و قید شود که چند واحد از آپارتمان‌ها یا واحدهای تجاری فاقد پارکینگ هستند و این مطلب در اسناد انتقال و اسناد مالکیت صادره هم تصریح شود.

ج - راه‌های دسترسی به قسمت‌های مشاعی (موتورخانه، پشت‌بام، حیاط و...) مشخص شود و اگر این مکان‌ها راه مستقل ندارند از تفکیک خودداری گردد.

د- بعضی ساختمان‌ها به نحوی است که تعدادی مغازه و واحدهای تجاری به سمت خیابان احداث شده و در طبقات فوقانی و یا پشت این مغازه‌ها آپارتمان‌های مسکونی ساخته شده‌اند. در قانون فعلی واحدهای تجاری هم به قدر سهم از عرصه و سایر قسمت‌های مشاعی سهم هستند، در بسیاری موارد دیده شده که مالکین یا مستأجرین مغازه‌ها به اعتبار حقی که دارند می‌خواهند به داخل ساختمان یا حیاط رفت و آمد کنند ولی ساکنین واحدهای مسکونی از این عمل ممانعت می‌کنند و کار به مراجع انتظامی و قضایی کشیده می‌شود. در صورت اصلاح قوانین و مقررات مربوطه بایستی نسبت به این موضوع هم فکری شود و اگر ساختار بنا طوری است که ورود ساکنین مغازه‌ها به قسمت مسکونی ضرورتی ندارد این موضوع در صورت مجلس تفکیکی و اسناد انتقال و اسناد مالکیت لحاظ شود.

ه- در آیین‌نامه فعلی در خصوص نحوه اداره ساختمان و هزینه‌های مشترک مطالب مفصلی قید شده منتهی همگان می‌دانند که این موارد در خصوص برج‌ها و



مجتمع‌های بزرگ که هیأت مدیره یا مدیر ساختمان دارند ممکن است قابل اعمال باشد ولی ساختمان‌های ۲، ۳ و ۴ واحدی همواره درگیر این نوع مسایل هستند لذا در آیین‌نامه اصلاحی بایستی در این مورد ارائه طریق شود. مثلاً اگر یکی از ساکنین از پرداخت هزینه‌های مشترک (شارژ) خودداری کرد تکلیف بقیه چیست؟ البته اشاره شده که بقیه می‌توانند این هزینه‌ها را پرداخت و سپس با طرح دعوی در مراجع قضایی وصول نمایند. آیا این خواسته با ازدحام ارباب رجوع و حجم کار در مراجع قضایی در چه مدت به نتیجه می‌رسد و اصولاً مبلغ مورد ادعا به قدری هست که ارزش این رفت و آمد و صرف وقت و هزینه را داشته باشد؟

و - مسایل به ظاهر جزئی و پیش پا افتاده گاهی موجب بروز اختلاف می‌شود. از جمله مالکین طبقه همکف و اول اعلام می‌دارند که چون از آسانسور استفاده نمی‌کنند هزینه تعمیر و نگهداری آن را نمی‌پردازند یا ساکنین طبقات پایین‌تر اظهار می‌دارند چون استفاده‌ای از پشت بام مشاعی نمی‌کنند حاضر به پرداخت هزینه نگهداری مانند آسفالت و ایزوگام نیستند در حالی که مالکین آپارتمان‌های طبقه آخر از این بابت با مشکل مواجه هستند که در آیین‌نامه اصلاحی بایستی نسبت به این گونه موارد راه‌حل‌های منطقی و قابل اعمال گنجانده شود.

ز - مشاهده شده که در بعضی واحدهای ثبتي حدود آپارتمان‌ها بدون قيد متراژ تعريف می‌شود این کار در زمانی که محل و موقعیت هر نقطه بر روی زمین با توجه به مختصات ماهواره‌ای مشخص می‌شود صحیح نبوده و غیرقابل توجیه است و موجب بروز اختلافات و درگیری‌ها مخصوصاً در زمان تعمیر یا نوسازی ساختمان‌ها می‌شود و پرونده‌های زیادی در این خصوص در مراجع قضایی مطرح است که این رویه هم بایستی اصلاح و به واحدهای مربوطه ابلاغ شود.