

دریچه ۲

بررسی و تحلیل اجمالی مواد یک و ۴ قانون تملک آپارتمان‌ها**ایرج نجفی^۱**

با توجه به افزایش روزافزون جمعیت شهرها و لزوم گسترش آپارتمان‌نشینی و رویکرد جامعه به توسعه بناها از لحاظ ارتفاع در کلان شهرها، حقوق مرتبط با آن نیز با چالش‌های جدیدی مواجه می‌باشد. برای بررسی حقوق و مالکیت افراد در مجموعه‌های آپارتمانی، در مواردی که مالکین اقدام به تغییر یا تجدید بنا می‌نمایند، باید قانون تملک آپارتمان‌ها و دیگر مقررات مربوطه مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد.

قانون تملک آپارتمان‌ها^۲ که در شانزدهم اسفندماه ۱۳۴۳ و آیین‌نامه اجرایی آن^۳ در هشتم اردیبهشت‌ماه ۱۳۴۷ به تصویب رسیده، قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی آپارتمان را تعریف و حقوق هریک از مالکین، نسبت به قسمت‌های مذکور مورد توجه قانون‌گذار قرار گرفته است.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۰۵ تهران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

۲. رک: روزنامه رسمی شماره ۵۸۹۵ به تاریخ ۱۳۴۴/۲/۳۰.

۳. رک: روزنامه رسمی شماره ۶۷۶۱ به تاریخ ۱۳۴۷/۲/۱۸.

در ماده‌ی ۴ اصلاحی قانون یادشده آمده است: «حقوق و تعهدات و همچنین سهم هریک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان به‌جز آنچه که به‌موجب این قانون استثنا شده باشد یا این‌که قرارداد مالکین ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده باشد»^۱.

در ماده فوق، حقوق مالکانه هریک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از قسمت‌های مشاعی و تعهداتی که بر عهده دارند و همچنین سهم هریک، از مخارج قسمت‌های مشترک به‌صراحت مشخص شده است. بنابراین، نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع قسمت‌های اختصاصی مجموعه آپارتمان‌ها، سهم هر مالک را در حقوق قانونی وی و تعهداتش نسبت به بقیه مالکین و همچنین مخارج به‌عمل‌آمده در قسمت‌های اشتراکی را معین می‌کند و به تبع آن در ماده‌ی ۱۰ همان قانون نیز آمده است:

«هرکس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می‌گیرد...»

قسمت اختصاصی هم در ماده‌ی یک آیین‌نامه اجرایی قانون مورد بحث به شرح آتی تعریف شده: «قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم‌مقام او تخصیص یافته باشد».

قسمت‌های مشترک عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر

۱. ادامه ماده ۴ اصلاحی مذکور: به‌جز هزینه‌هایی که به‌دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا به‌نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا این‌که مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده باشند. پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از این‌که ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است. تبصره یک - مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هریک از مالکان یا استفاده‌کنندگان را تعیین می‌کند.

تبصره ۲ - در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می‌باشند هزینه‌های مشترک براساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می‌شود.

تبصره ۳ - چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه‌ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به‌عهده استفاده‌کننده یا استفاده‌کنندگان است. (ر.ک.: قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱، ماده یک؛ به نقل از روزنامه رسمی شماره ۱۵۲۳۹ - ۱۳۷۶/۴/۸).

به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آن‌ها تعلق می‌گیرد. (ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها)

در دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به اجرا گذاشته شده، موارد مهمی راجع به نحوه تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی و رعایت حقوق مالکین در قسمت‌های اختصاصی و مشاعی پیش‌بینی شده است.

موضوعی که هم‌اکنون در جامعه شهری ما، به‌خصوص در شهرهای بزرگ و پرجمعیت به‌لحاظ کهنگی و فرسودگی ساختمان‌ها و آپارتمان‌ها، رواج بیش‌تری پیدا نموده، تخریب و بازسازی و احداث واحدهای جدید آپارتمانی است که حقوق و تعهدات جدیدی را برای مالکین و در نتیجه، باب مباحث و مسائل جدید حقوقی را می‌گشاید. یکی از این مسائل که امروزه مبتلابه جامعه ما است، نحوه تقسیم و تعلق واحدهای احداثی در یک مجموعه آپارتمانی است که مالکین آن اقدام به تخریب مجموعه قدیمی و احداث واحدهای جدید نموده‌اند.

در بند ۳۰ دستورالعمل مذکور مقرر گردیده: «چنانچه یک مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی بازسازی شود پس از ارائه پایان‌کار و درخواست مالک و یا مالکین، باید صورت‌مجلس تفکیکی تنظیم و در مقدمه آن موضوع تفکیک و تعداد آپارتمان‌های قبلی و شماره ثبت و صفحه دفتر املاکی که آپارتمان‌های مزبور در آن ثبت شده و شماره چاپی اسناد مالکیت مربوطه تعریف گردد. سپس طبق بند یک این دستورالعمل^۱ صورت‌مجلس تفکیکی تنظیم و پس از وصول هزینه تفکیکی، صورت‌مجلس مزبور جهت تنظیم تقسیم‌نامه رسمی بین مالکین و یا تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال شود. در صورتی که تقسیم‌نامه رسمی بین مالکین تنظیم شود، سردفتر باید تقسیم‌نامه را به ضمیمه اسناد مالکیت مربوطه به اداره ثبت ارسال تا پس از اخبار لازم و ثبت مفاد تقسیم‌نامه در صفحات دفتر املاک، اسناد مالکیت مربوطه ابطال و براساس تقسیم‌نامه مزبور با رعایت مقررات، سند مالکیت صادر گردد و هرگاه مجموعه بازسازی شده متعلق به یک مالک باشد یا مالکین بخواهند بدون تنظیم تقسیم‌نامه رسمی، آپارتمان‌های احداثی را انتقال دهند، سردفتر باید پس از توضیح لازم به شرح فوق در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت آپارتمان‌های قبلی طبق

۱. بند یک دستورالعمل یادشده: در مقدمه صورت‌مجلس تفکیکی باید شماره پلاک اعم از فرعی و اصلی، بخش، نوع ملک، آدرس کامل محل وقوع ملک، شماره ثبت و صفحه دفتر املاک، شماره چاپی سند مالکیت، نام و نام‌خانوادگی مندرج در سند مالکیت ضمن تطبیق با دفتر املاک و در صورت انتقال رسمی، مشخصات آخرین خریدار و شماره سند انتقال قید شود.
در صورت عدم ثبت خلاصه معامله بدو نسبت به ثبت آن اقدام شود.

مفاد صورت‌مجلس تفکیکی و با رعایت مقررات مبادرت به تنظیم سند انتقال نماید و خلاصه‌معامله را برای ثبت در دفتر املاک به اداره ثبت ارسال تا متصدی مربوطه با توجه به سوابق با اخبار لازم در صفحات دفتر املاک نسبت به ثبت خلاصه‌معامله طبق مقررات اقدام نماید.»

هرچند ادارات ثبت هنگام تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی و دفاتر اسناد رسمی در تنظیم تقسیم‌نامه رسمی یا سند انتقال مالکین در مجموعه آپارتمان‌هایی که تخریب و از نو با افزایش تعداد طبقات و واحدها احداث شده‌اند، صرفاً براساس توافقاتی که قبلاً بین مالکین انجام گرفته، عمل می‌نمایند و در تقسیم‌نامه رسمی نیز چنانچه مالکین مبلغی به عنوان مابه‌التفاوت قیمت یا حق مرغوبیت بین طرفین رد و بدل گردد با اخذ حق‌الثبت مبلغ مذکور، اقدام به تنظیم و ثبت تقسیم‌نامه رسمی می‌نمایند اما در برخی موارد، حسب ضرورت، ایجاب می‌نماید که سردفتر در مورد موضوعات مطروحه بین مالکین به عنوان شخص مطلع و صاحب‌نظر که مورد مشورت قرار می‌گیرد، اظهارنظر نماید. لذا آشنایی با جنبه‌های حقوقی مسأله لازم و ضروری است.

توضیح این‌که؛ با توجه به رویه و عرفی که اکنون در جامعه در خصوص «مشارکت در ساخت» جاری است، این نوع مشارکت، بدین‌نحو است که معمولاً شخصی خارج از مجموعه مالکین به عنوان «سازنده» اعلام آمادگی می‌نماید و پس از توافقات حاصله با مالکین راجع به نحوه ساخت، درصد مشارکت و تعداد واحدهایی که پس از احداث به وی تعلق خواهد گرفت، مشخص و براساس آن مالکین، مکلف می‌شوند که هر یک مقدار و میزانی از مالکیت خود را اعم از عرصه و اعیان به صورت مشاعی به سازنده انتقال دهند. بنابراین اگر نیمی از واحدهای مورداحداث، حصه اختصاصی سازنده باشد، در مجموع باید سه‌دانگ مشاع از ملک مزبور به وی انتقال یابد.

حال، با توجه به نوع ملک و مالکیت افراد و نحوه مشارکت آن‌ها، ممکن است حالت‌های متفاوتی به وجود آید که به شرح زیر است:

۱ - در صورتی که نوع ملک، زمین یا ساختمان به صورت شش‌دانگ و مالکیت آن متعلق به یک یا چند نفر باشد؛ با توجه به سهم سازنده، تعیین سهم مشاعی و انتقال آن از طرف مالکین

چندان دشوار نبوده و این عمل در قالب قراردادهای تنظیمی و یا با مشاوره و محاسبه آن از سوی سردفتر انجام می‌گیرد.

۲- در حالتی که مالکین مجموعه آپارتمانی قصد تخریب و نوسازی مجموعه را داشته باشند؛ پس از توافقات حاصله، قرارداد لازم تهیه و سازنده بنا براساس مفاد قرارداد مکلف می‌گردد به تعهدات خود عمل نماید و هر یک از مالکین واحدها نیز باید با توجه به مفاد قرارداد منعقد و میزان سهم، جزئی از مالکیت خود را اعم از عرصه و اعیان «قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی» را به سازنده منتقل نمایند. به طوری که میزان مالکیت وی متناسب با تعداد واحدهایی باشد که به او تعلق و اختصاص می‌یابد.

۳- ممکن است مالکین مجموعه آپارتمان‌ها رأساً قصد نوسازی و افزایش تعداد واحدها را داشته باشند و در واقع شخصی از خارج به مالکین اضافه نگردد و از طرفی میزان مساحت واحدها نسبت به مساحت‌های قبل افزایش یا کاهش داشته باشد؛ که در این صورت، راه اصولی و عادلانه این است که مابه‌التفاوت افزایش مساحت باید براساس قیمت روز از مالکین و متصرفین واحدهایی که مساحت ملک آن‌ها افزایش یافته، اخذ و به کسانی که مساحت ملک آن‌ها کاهش و یا خود، مساحت کم‌تر را انتخاب نموده‌اند، پرداخت گردد. هم‌چنین است در مواردی که بعضی از واحدها از لحاظ نوع ساخت یا موقعیت مکانی، مرغوب‌تر و دارای امتیازات برتری هستند.

بنابراین با توجه به مباحث بالا، بدیهی است که مالکین واحدها به میزان مساحت قسمت‌های اختصاصی که قبل از تخریب داشته‌اند از واحدهای جدیدالاحداث سهم می‌گردند مگر این که مساحت واحدهای انتخابی یا مورد تملک، بیش‌تر یا کم‌تر از مالکیت قبلی آن‌ها باشد که در این صورت، مابه‌التفاوت آن را حسب مورد باید پرداخت یا دریافت نمایند. و نظر به تجویز ماده‌ی ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها که مقرر داشته؛ قسمت‌های مشترک به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آن‌ها تعلق می‌گیرد لذا این نسبت در مشاعات و مشترکات جدید

نیز برای صاحبان واحدها حاصل می‌گردد.

در مورد انباری‌ها و پارکینگ‌ها که اصولاً جزو مساحت‌های اختصاصی نبوده و ممکن است تمام یا برخی از واحدها دارای حق استفاده از قسمت‌های مذکور باشند؛ بنابراین در بنای احداثی جدید نیز به این‌گونه واحدها تعلق خواهد گرفت و اگر به تعداد واحدهای آپارتمانی، پارکینگ و انباری احداث شده باشد و در گذشته برخی از واحدها فاقد این حق بوده‌اند، به نظر می‌رسد، در صورتی می‌توانند از این حقوق برخوردار گردند که قیمت روز پارکینگ و انباری را به بقیه مالکین پرداخت نمایند.

در پایان، با توجه به مطالب بالا و برای تبیین بیش‌تر موضوع، شقوق و حالت‌های مختلفی را که ممکن است در عمل اتفاق افتد بیان نموده و به راهکارهای عملی آن می‌پردازیم؛

۱ - در ساده‌ترین حالت ممکن، مالک زمین یا ساختمان مسکونی با شخصی به عنوان سازنده و مجری، قرارداد مشارکت منعقد می‌نماید و با توجه به آورده هریک از شرکا و توافق‌نامه‌ای که به صورت عادی بین آن‌ها منعقد می‌شود؛ مالک به تدریج یا دفعتاً واحده مقداری از مالکیت عرصه و اعیان ملک خود را به مجری، انتقال رسمی می‌دهد و سپس بر حسب توافقات به عمل آمده، واحدهای ساخته‌شده بین مالک و سازنده، تقسیم و براساس آن دفتر اسناد رسمی نسبت به تنظیم تقسیم‌نامه اقدام و نسخه‌ای از آن را به انضمام اسناد مالکیت ملک به اداره ثبت، ارسال و پس از اخبار در سوابق دفتر املاک، سند مالکیت جدید برای واحدهای احداثی صادر می‌گردد. تعداد واحدهای تعلق‌یافته به هریک از مالکین و میزان مساحت اختصاصی آن‌ها براساس توافقات قبلی و اعلام آن به دفترخانه خواهد بود.

۲ - در مواردی مالکین آپارتمان‌ها با توجه به فرسوده و قدیمی بودن بنا رأساً قصد بازسازی واحدها را دارند؛ بنابراین شخصی به عنوان مجری یا سازنده در طرح مشارکت نمی‌نماید بلکه مالکین خود پس از اتمام عملیات ساختمان و اخذ پایان کار، واحدها را بین خود به میزانی که از قبل نسبت به قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی مالکیت داشته‌اند، تقسیم می‌نمایند و در

صورتی که میزان سهم اختصاصی سابق هر مالک، کم‌تر یا بیش‌تر از سهم تصرفی جدید او باشد، حسب مورد، باید مابه‌التفاوت مربوطه را به قیمت روز تصرف، دریافت یا پرداخت نماید. بدیهی است دریافت‌کنندگان مابه‌التفاوت برابر ماده‌ی ۱۲۴ ق.ث. باید حق‌الثبت مبلغ دریافتی را هنگام تنظیم تقسیم‌نامه پرداخت کنند و در مورد انباری و پارکینگ نیز اصولاً به واحدهایی تعلق دارد که قبلاً از حقوق آن برخوردار بوده‌اند. و اگر واحدهایی به مجموعه اضافه و به عبارت دیگر، تعداد واحدهای احداثی نسبت به گذشته افزایش یافته باشد، در این صورت، کلیه مالکین به نسبت مالکیت خود در این واحدها سهیم و شریک بوده و در تقسیم‌نامه تنظیمی پس از تعیین واحدهای اختصاصی آنها، واحدهای اضافی نیز به صورت مشاعی در سهم کلیه مالکین قرار خواهد گرفت.

۳- در حالت سوم، مالکین مجموعه آپارتمانی با شخصی به عنوان سازنده، قرارداد مشارکت منعقد می‌نمایند؛ در این حالت، مالکین واحدها سهمی مشاع از مالکیت آپارتمان خود را (و به تبع آن مالکیت مشاعی از عرصه و اعیان) به میزان مشارکت وی به مشارک‌الیه انتقال قطعی می‌نمایند و این انتقال ممکن است یک‌جا یا با توجه به پیشرفت فیزیکی ساختمان، به تدریج انجام گیرد و پس از تعیین سهام سازنده و توافقات به عمل آمده، بقیه واحدها بین مالکین تقسیم می‌گردد که شرح آن به تفصیل بیان گردید.

ضمناً بدیهی است که در کلیه موارد بالا، ادارات ثبت هنگام تهیه صورت‌مجلس تفکیکی و دفاتر اسناد رسمی، در تنظیم تقسیم‌نامه رسمی هیچ‌گونه دخالتی در تعیین سهام و نحوه تقسیم واحدها بین مالکین ندارند و صرفاً براساس توافقی که بین مالکین صورت گرفته است، اقدامات و وظایف قانونی خود را انجام می‌دهند و چنانچه در این‌گونه موارد اختلافی بین آنها وجود داشته باشد، رفع اختلاف و حل آن با مرجع قضایی خواهد بود.