

# قانون تملک آپارتمان‌ها و دفاتر تجاری

در سال‌های اخیر با توجه به بورس‌بازی در حوزه زمین و املاک قیمت مغازه‌ها در داخل شهر تهران و کلان‌شهرها به نحو قابل ملاحظه‌ای افزایش یافته است، از این رو اغلب تولیدکنندگان و عرضه‌کنندگان کیفیت و کفش به ناچار برای خرید سرفق‌لی و اجاره به مجتمع‌های تجاری شلوغ و تنگ پناه می‌آورند در حالی که نمی‌دانند با خرید سرفق‌لی یا اجاره در کنار رعایت سایر قوانین باید به قانون تملک آپارتمان‌ها نیز اشراف داشته باشند. قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ بوده که بعداً اصلاحات و الحاقات بدان افزوده شد. در تعریف اولیه این قانون به مالکان و مستأجران درباره قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی توضیحاتی داده شده است، اتفاقاً بیشترین چالش موجود به این «دوبند» است. چرا که اغلب تولیدکنندگان یا فروشندگان کیفیت و کفش دوست دارند از مکان مشاعی یا اشتراکی مجتمع به عنوان انبار کالا یا محصولات خود استفاده کنند.

## ■ گردآوری: معصومه غلامی

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 آیین‌نامه این قانون تعیین خواهد شد.

**ماده ۹-** هر یک از مالکین می‌تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید می‌داند انجام دهد. هیچ‌یک 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 در مری و منظر باشد، بدهند.

**ماده ۱۰ مکرر-** در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود.

هر گاه مالک یا استفاده‌کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده‌کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب نمایند اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد.

توصیه می‌کنیم افرادی که در مجتمع‌های تجاری یا اداری فعالیت دارند حتماً قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن را مطالعه کنند تا خدای ناکرده حقی از همسایگان ضایع نشود.

**تبصره ۱-** مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک 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 (اصلاحی و الحاقی بموجب قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۷۶).

دریافت و پرداخت آبونمان ماهیانه مجتمع تجاری یا اداری معمولاً از جمله مسائلی است که می‌تواند برای افراد استفاده‌کننده دفاتر یا مغازه‌های مجتمع چالش برانگیز باشد. از این رو بد نیست به مفاد زیر نگاهی داشته باشیم:

**ماده ۷ -** هر گاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم‌مقام قانونی آن‌ها مکلف‌اند یک‌نفر 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 رای اکثریت بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر این که عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یک‌دفعه تجدید دعوت خواهد شد.

**ماده ۸-** در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده مالکین بیش از سه نفر باشد

**ماده ۱-** مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکنا یکی ساختمان شامل دو قسمت است:

مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.

**ماده ۲-** قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به تمامی 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 آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

**ماده ۳-** حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصة او در قسمت‌های 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 هر یک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان. به جز هزینه‌هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا این که مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده باشند. پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از این که ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.