



دعاوی آپارتمان نشینی در رویہ دادگاہا

توحیدزینالے
وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

مقدمه	۷
معرفی و نمونه دادخواست دعاوی آپارتمان نشینی	۱۱
معرفی دعاوی آپارتمان نشینی	۱۳
مبحث اول: قسمت‌های اشتراکی آپارتمان	۱۴
مبحث دوم: قسمت‌های اختصاصی آپارتمان	۱۸
مبحث سوم: اصول حاکم بر روابط قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی	۲۴
مبحث چهارم: هزینه‌های مشترک یک مجتمع	۲۹
مبحث پنجم: آیین دادرسی حاکم بر اداره مجتمع آپارتمانی	۴۵
دعاوی آپارتمان نشینی در آرای دیوان عالی کشور	۶۱
مبحث اول : آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور	۶۳
مبحث دوم : آرای اصراری دیوان عالی کشور	۶۷
مبحث سوم : آرای شعب دیوان عالی کشور	۸۷
دعاوی آپارتمان نشینی در آرای دادگاه‌ها	۹۱
مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر	۹۳
مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات	۱۴۷
دعاوی آپارتمان نشینی در نشست‌های قضائی	۱۵۱
دعاوی آپارتمان نشینی در نظریه‌های مشورتی	۱۶۳
دعاوی آپارتمان نشینی در قوانین و مقررات قانونی	۱۷۱
قانون تملک آپارتمان‌ها	۱۷۳
آیین‌نامه قانون تملک آپارتمان‌ها	۱۸۰
قانون پیش‌فروش ساختمان	۱۸۷
آیین‌نامه اجرائی قانون پیش‌فروش ساختمان	۱۹۶
قانون افراز و فروش املاک مشاع	۲۰۲
آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع	۲۰۴
مقررات خرید و فروش آپارتمان در قانون مدنی	۲۰۶
قانون شورای حل اختلاف (مصوب ۱۳۹۴/۸/۱۰ مجلس شورای اسلامی)	۲۱۳
منابع و مأخذ	۲۲۹

فهرست جزئی

۷	مقدمه
۱۱	معرفی و نمونه دادخواست دعاوی آپارتمان نشینی
۱۳	معرفی دعاوی آپارتمان نشینی
۱۴	مبحث اول: قسمت‌های اشتراکی آپارتمان
۱۴	گفتار اول: تعریف قسمت‌های مشترک
۱۵	گفتار دوم: مصادیق قسمت‌های مشترک ساختمان
۱۸	مبحث دوم: قسمت‌های اختصاصی آپارتمان
۱۸	گفتار اول: تعریف قسمت‌های اختصاصی یک ساختمان
۱۹	گفتار دوم: ویژگی‌های قسمت‌های اختصاصی
۲۰	گفتار سوم: مصادیق قسمت‌های اختصاصی
۲۴	مبحث سوم: اصول حاکم بر روابط قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی
۲۹	مبحث چهارم: هزینه‌های مشترک یک مجتمع
۲۹	گفتار اول: تعریف هزینه‌های مشترک
۳۰	گفتار دوم: انواع هزینه‌های مشترک
۳۳	گفتار سوم: قواعد حاکم بر «هزینه‌های اشتراکی» یک مجموعه ساختمانی
۳۳	گفتار چهارم: آیین دادرسی حاکم بر «هزینه‌های اشتراکی» ساختمان
۳۶	گفتار پنجم: پرداخت هزینه‌های مشترک
۳۸	گفتار ششم: تشریفات لازم برای وصول هزینه‌ها
۴۱	گفتار هفتم: آثار اظهارنامه درخواست هزینه‌های مشترک
۴۵	مبحث پنجم: آیین دادرسی حاکم بر اداره مجتمع آپارتمانی
۴۵	گفتار اول: تصمیم‌گیری بعضی از مالکان راجع به یک قسمت بنا
۴۶	گفتار دوم: مجامع عمومی
۴۸	گفتار سوم: وظایف و اختیارات مجامع عمومی
۵۰	گفتار چهارم: مدیر یا مدیران ساختمان
۵۳	دادخواست تأمین دلیل ایجاد تغییرات در نمات
۵۴	تأمین دلیل خسارات وارده به منزل
۵۵	تأمین دلیل در خرید مال غیرمنقول
۵۶	تأمین دلیل در عدم تکمیل تعمیرات
۵۷	دادخواست اعلام ابطال میابعه نامه و تقاضای صدور حکم بر خلع ید و رفع تصرف از مشاعات
۵۸	مطالبه وجه آب/برق/گاز/تلفن به انضمام کلیه خسارات قانونی با قرار تأمین خواسته
۵۹	مطالبه هزینه نقل و انتقال به انضمام کلیه خسارات قانونی با قرار تأمین خواسته

الزام به تکمیل موضوع قرارداد مقوم به ... ریال و اخذ پایان کار و صورت‌مجلس تفکیکی.....	۶۰
دعاوی آپارتمان‌نشینی در آرای دیوان عالی کشور	۶۱
مبحث اول : آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور	۶۳
۱. دعاوی اخذ وجه آب و برق مصرفی.....	۶۳
مبحث دوم : آرای اصراری دیوان عالی کشور	۶۷
۱. فروش مجزای انباری به غیر توسط فروشنده ملک.....	۶۷
مبحث سوم : آرای شعب دیوان عالی کشور	۸۷
۱. دعاوی الزام به تکمیل و تحویل آپارتمان	۸۷
دعاوی آپارتمان‌نشینی در آرای دادگاه‌ها	۹۱
مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر.....	۹۳
۱. دعاوی درخواست تحویل آپارتمان.....	۹۳
۲. دعاوی مطالبه اجرت‌المثل آپارتمان.....	۹۷
۳. دعاوی الزام به تنظیم سند یک دستگاه آپارتمان.....	۱۰۲
۴. ماهیت قراردادهای پیش‌فروش ساختمان	۱۰۵
۵. دعاوی مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف آپارتمان	۱۰۸
۶. دعاوی الزام به اخذ پایان کار و صورت‌مجلس تفکیکی.....	۱۰۹
۷. در رهن بودن ملک مانع استماع دعوی الزام به تنظیم سند رسمی	۱۱۱
۸. استماع دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی و الزامات آن	۱۱۳
۹. دعاوی الزام به اخذ پایان کار	۱۱۵
۱۰. لزوم تقاضای انجام مقدمات برای الزام به تنظیم سند رسمی	۱۱۸
۱۱. نحوه عمل دادگاه در صورت عدم تفاهم شرکای آپارتمان مشاعی	۱۲۱
۱۲. دعاوی مطالبه اجرت‌المثل تصرف بخشی از پارکینگ	۱۲۴
۱۳. چگونگی مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف آپارتمان مشاعی.....	۱۲۷
۱۴. درخواست خلع‌ید از مشاعات آپارتمان	۱۲۹
۱۵. محسوب نمودن انباری در مشاعات.....	۱۳۲
۱۶. تصرف در قسمتی از پارکینگ	۱۳۴
۱۷. مطالبه هزینه‌های مشترک آپارتمان	۱۳۶
۱۸. احداث پارکینگ در مشاعات.....	۱۳۸
۱۹. انتقال ملک به انضمام مشاعات.....	۱۴۱
مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات.....	۱۴۷
۱. دعاوی الزام به انتقال رسمی آپارتمان	۱۴۷
۲. دعاوی خلع‌ید از آپارتمان	۱۴۷
۳. ابطال معاملات فروش آپارتمان	۱۴۸

دعاوی آپارتمان‌نشینی در نشست‌های قضائی	۱۵۱
۱. دعاوی الزام به جبران خسارت به آپارتمان	۱۵۳
۲. فروش مجزای انباری و پارکینگ	۱۵۵
۳. دعاوی الزام تنظیم سند رسمی انتقال تلفن	۱۵۷
۴. دعاوی مطالبه ثمن پارکینگ در صورت تحویل آپارتمان بدون پارکینگ	۱۵۹
۵. تقاضای مابه‌التفاوت ثمن در کسر مساحت آپارتمان	۱۶۰
دعاوی آپارتمان‌نشینی در نظریه‌های مشورتی	۱۶۳
۱. عدم امکان تقسیم وام بانکی مربوط به یک واحد آپارتمان	۱۶۵
۲. الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ملک	۱۶۶
۳. امکان تغییرات در نمای ساختمان	۱۶۶
۴. محسوب شدن بام در مشاعات	۱۶۷
۵. عدم امکان واگذاری مشاعات	۱۶۷
۶. انتقال پارکینگ	۱۶۸
۷. تفکیک قسمت‌های اشتراکی و اختصاصی آپارتمان	۱۶۸
۸. مسئولیت مدیر یا مدیران آپارتمان	۱۶۸
۹. شکایت جهت دریافت هزینه‌های آپارتمان	۱۶۹
۱۰. مفهوم عبارت قسمت‌های اختصاصی مالک	۱۷۰
۱۱. تشکیل مجامع عمومی آپارتمان‌ها	۱۷۰
دعاوی آپارتمان‌نشینی در قوانین و مقررات قانونی	۱۷۱
قانون تملک آپارتمان‌ها	۱۷۳
آیین‌نامه قانون تملک آپارتمان‌ها	۱۸۰
قانون پیش‌فروش ساختمان	۱۸۷
آیین‌نامه اجرائی قانون پیش‌فروش ساختمان	۱۹۶
قانون افراز و فروش املاک مشاع	۲۰۲
آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع	۲۰۴
مقررات خرید و فروش آپارتمان در قانون مدنی	۲۰۶
قانون شورای حل اختلاف (مصوب ۱۳۹۴/۸/۱۰ مجلس شورای اسلامی)	۲۱۳
منابع و مأخذ	۲۲۹

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هرکدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی



اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصربه‌فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید؛ لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوای... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛^۱

۲. آراء اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به

۱. این دعوا رأی وحدت رویه ندارد.



موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛

۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و شش

فصل اول

معرفی و نمونه دادخواست
دعاوی آپارتمان نشینی

معرفه دعای آپارتمان نشین^۱

۱. تعریف آپارتمان: لازم است از نظر لغوی و حقوقی بررسی شود:

الف) از نظر لغوی: آپارتمان در بعضی از لغت‌نامه‌ها به شرح ذیل تعریف شده است:

آپارتمان عبارت است از: «عمارتی که مربوط به یک عمارت بزرگ اما از آن جدا و دارای چند اتاق باشد قسمتی از عمارت شامل چند اتاق متشکل که یک خانواده در آن زندگی می‌کند.»

ب) از نظر حقوقی: متأسفانه مانند بسیاری از موارد دیگر قانون‌گذار تعریفی از آپارتمان ارائه نکرده و این امر امکان جولان حقوقدانان را در ارائه تعریف مؤثر ساخته است که در ذیل به بعضی از آن‌ها اشاره می‌کنم: آپارتمان مورد نظر قانون عبارت از: «مسکنی است که جزئی از ساختمان بوده و مرکب از یک یا چند اتاق و قسمت‌های تابعه از قبیل مستراح و آشپزخانه است که مجموع آن‌ها یک واحد را تشکیل می‌دهد.»

آپارتمان، محلی است برای سکونت یا اشتغال که در مجموعه‌ای از یک ساختمان، دارای سند رسمی مجزا و مستقل از کل ساختمان باشد.

۱. ر.ک. حاشیه‌ای نوین بر قانون تملک آپارتمان‌ها، تهران، چراغ دانش، ۱۳۹۳.



مبحث اول: قسمت‌های اشتراک آپارتمان

مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.^۱

گفتار اول: تعریف قسمت‌های مشترک

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 کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آن‌ها تعلق می‌گیرد. به‌طور 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. قسمت‌های اشتراکی به دو قسم اشتراکی مطلق و اشتراکی نسبی تقسیم می‌گردد:

۱. **اشتراکی مطلق:** در این قسمت مالکین نمی‌توانند اشتراک خود را از بین برده و به فرد دیگری واگذار نمایند؛ مانند پشت‌بام، آسانسور، راه‌پله‌ها...

۲. **اشتراکی نسبی:** در این قسمت مالکین می‌توانند اشتراک خود را از بین برده و به دیگری واگذار نمایند؛ مانند پارکینگ، انباری...

۱. ماده ۱ قانون تملک آپارتمان‌ها.



گفتار دوم: مصادیق قسمت‌های مشترک ساختمان

ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها در مقام بیان مصادیق قسمت‌های مشترک می‌باشد که ما به ترتیب به بررسی آن‌ها می‌پردازیم.

۱. زمین زیربنا: بند «الف» ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی یکی از مصادیق قسمت‌های مشترک را زمین زیربنا به حساب می‌آورد و مقرر می‌دارد که: «... و فرقی نمی‌کند که بنا متصل به زمین باشد یا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.»

۲. تأسیسات قسمت‌های مشترک: بند ب ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی تأسیسات قسمت‌های مشترک را یکی دیگر از مصادیق مورد استفاده عموم می‌شمارد و در ادامه ماده به ذکر تمثیلی مصادیق تأسیسات مشترک می‌پردازد که در ادامه به توضیح اختصاری آن‌ها خواهیم پرداخت.

الف) چاه آب و پمپ منبع آب: چاه آب در ساختمان‌هایی که برای پرکردن استخر یا آبیاری باغچه و درختان که امکان بهره‌برداری از آب وجود ندارد استفاده می‌شود. پمپ و منبع آب نیز می‌تواند از لوازم و ملحقات چاه آب محسوب شود یا در حالت استفاده از آب تصفیه شده شهری است منبع آب همراه پمپ آب در ساختمان مصرف خاصی، برای مالکان مجموعه داشته باشد.

ب) مرکز حرارت و تهویه: ساختمان‌ها برای امکانات گرمایشی و سرمایشی نیاز به تأسیساتی مانند موتورخانه و... دارند که جزء قسمت‌های مشترک ساختمان محسوب می‌شوند البته امروزه با

پیشرفت‌های علمی و ساختمان‌سازی عملاً تأسیسات حرارتی و سرمایشی هر آپارتمان اختصاصاً نصب و مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ج) **رخت‌شوی‌خانه:** محلی که برای شست و شوی لباس‌ها و رخت‌ها در هر مجموعه قرار داده می‌شد که مجهز به ماشین‌های لباسشویی بزرگ بودند که مالکان آپارتمان‌ها به‌نوبت از آن‌ها برای شستن لباس و رخت‌های خود استفاده می‌نمودند. امروزه این نوع تأسیسات موضوعیت خود را از دست داده‌اند.

د) **تأسیسات الکتریکی:** که شامل تابلوهای برق و کنتورها و تلفن مرکزی و... می‌باشد.

ه) **انبار عمومی ساختمان:** در قدیم سازندگان آپارتمان‌ها به جای انباری‌های اختصاصی جای نسبتاً بزرگی را برای استفاده و بایگانی لوازم و وسایل مصرف مالکین و ساکنین آپارتمان‌ها قرار می‌دادند که از آن به‌عنوان انبار عمومی یاد می‌شد.

و) **اتاق سرایداری:** ساختمان‌های کوچک که دارای ده واحد یا کمتر باشند مدیر یا مدیران آن‌ها تکلیفی به استخدام سرایدار ندارند؛ ولی در ساختمان‌های بزرگ، وجود سرایدار از ضروریات ساختمان محسوب می‌شود و معمولاً استخدام سرایدار با اسکان وی در ساختمان ملازمه دارد؛ زیرا خدمات سرایداری اصولاً شبانه‌روزی است.

ز) **دستگاه آسانسور و محل آن:** نکته مهم این است که **اولاً:** نباید هزینه‌های تعمیر آسانسور به‌طور مجزا و مستقل از تک‌تک واحدها اخذ شود؛