



دعاوی مجتمعا

(تجاری - اداری - مسکونی)

در رویه دادگاهها

توحیدزینالے

وکیل پایه یک دادگستری





بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا

«بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا» با تیمی متشکل از مؤلفین، مدرسین، وکلا و کارشناسان مجرب با کارگروه‌های تخصصی در حوزه‌های: املاک و اراضی، سرقتی، بیمه‌ای، گمرکی، ثبتی، وصول مطالبات، تنظیم قراردادهای، ارث و امور حسبی، امور خانواده و مسائل کیفی آماده ارائه مشاوره و پاسخگویی به پرسش‌های حقوقی هم‌میهنان محترم می‌باشد.

گروه وکلای سنا: ۸۸۸۶۵۱۲۰-۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۲

ارتباط مستقیم با دفتر واحد دعاوی: ۸۸۱۴۰۸۰۸



انتشارات چراغ دانش

انتشارات چراغ دانش اعلام می‌دارد طی گزارش‌های دریافتی و پیگیری‌های بازرسی این انتشارات مشخص گردیده است بعضی از اشخاص از اسم و آرم انتشارات چراغ دانش سوءاستفاده نموده یا به مجعول خود را نماینده یا شعبه‌ای از انتشارات چراغ دانش در خیابان انقلاب در تهران و حتی بعضی از استان‌ها و شهرستان‌ها معرفی نموده‌اند که ضمن پیگیری قانونی و برخورد قضایی با این اشخاص خاطی به استحضار همکاران حوزه نشر، چاپ و پخش کتاب می‌رساند که در صورت وجود نمایندگی در شعب در تهران یا شهرستان‌ها این موضوع در سایت رسمی انتشارات اعلام خواهد شد.

تهران، میدان هفت‌تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پ ۴، ط ۶، واحد ۱۴

تلفن تماس: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۱-۲

www.cheraghdanesh.com

چراغ دانش، چراغ راه اندیشه‌هاست.

فهرست کلی

مقدمه	۹
دعاوی آپارتمان نشینی در رویه دادگاه ها	۱۱
دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سرقفلی در رویه دادگاه ها	۶۹
دعاوی تخلیه در رویه دادگاه ها	۱۰۷
دعاوی فروش مال مشاع در رویه دادگاه ها	۱۳۱
دعاوی خلع ید در رویه دادگاه ها	۱۷۳
دعاوی الزم به تنظیم سند رسمی در رویه دادگاه ها	۱۹۷
دعاوی مجتمع ها در قوانین و مقررات قانونی	۲۲۵

فهرست جزئی

فصل اول: معرفی دعاوی آپارتمان نشینی	۱۳
مبحث اول: قسمت های اشتراکی آپارتمان	۱۳
مبحث دوم: قسمت های اختصاصی آپارتمان	۱۶
مبحث سوم: اصول حاکم بر روابط قسمت های اختصاصی و اشتراکی	۲۰
مبحث چهارم: هزینه های مشترک یک مجتمع	۲۴
مبحث پنجم: آیین دادرسی حاکم بر اداره مجتمع آپارتمانی	۳۶
فصل دوم: آپارتمان نشینی در آراء دیوان عالی کشور	۴۲
فصل سوم: دعاوی آپارتمان نشینی در آراء دادگاهها	۴۵
فصل چهارم: دعاوی آپارتمان نشینی در نشست های قضائی	۵۷
فصل پنجم: دعاوی آپارتمان نشینی در نظریات مشورتی	۶۴
فصل اول: معرفی دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سرقفلی	۷۱
مبحث اول: شرایط طرح دعاوی الزام به تنظیم اجاره نامه رسمی	۷۳
مبحث دوم: مطالب قابل بحث دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره	۷۶
مبحث سوم: تشریفات طرح و دفاع از دعاوی الزام به تنظیم سند سرقفلی	۷۹
مبحث چهارم: الزام به تنظیم سند رسمی در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶	۸۱
مبحث پنجم: سند صلح در روابط استیجاری	۸۳

فصل دوم: الزام به تنظیم سند سرقفلی در آراء دیوانعالی کشور.....	۸۵
فصل سوم: الزام به تنظیم سند سرقفلی در آراء دادگاه ها	۸۹
فصل چهارم: الزام به تنظیم سند سرقفلی در نشست های قضائی	۹۱
فصل اول: معرفی دعوای تخلیه	۱۰۹
مبحث اول: مفهوم تخلیه و تفاوت آن با خلع ید	۱۰۹
مبحث دوم: دعوای تخلیه بر اساس قانون حاکم بر قرارداد اجاره	۱۱۱
فصل دوم: دعوای تخلیه در آراء دیوانعالی کشور	۱۱۹
فصل سوم: دعوای تخلیه در آراء دادگاه ها	۱۲۰
فصل چهارم: دعوای تخلیه در نشستهای قضائی	۱۲۲
فصل پنجم: دعوای تخلیه در نظریات مشورتی	۱۲۸
فصل اول: معرفی دعوای فروش مال مشاع	۱۳۳
مبحث اول: تقسیم مال مشاعی	۱۳۳
مبحث دوم: مرجع صالح برای رسیدگی به دعوای افراز مال مشاعی	۱۳۵
مبحث سوم: دعوای فروش مال مشاعی	۱۴۰
فصل دوم: فروش مال مشاع در آراء دیوان عالی کشور.....	۱۴۳
فصل سوم: فروش مال مشاع در آراء دادگاهها	۱۵۱
فصل چهارم: فروش مال مشاع در نشست های قضائی	۱۵۳
فصل پنجم: فروش مال مشاع در نظریات مشورتی	۱۶۸
دعوای خلع ید در روبه دادگاهها	۱۷۳
فصل اول: معرفی دعوای خلع ید	۱۷۵
مبحث اول: معرفی دعوای خلع ید	۱۷۵
مبحث دوم: تفاوت دعوای خلع ید و رفع تصرف عدوانی	۱۷۷
فصل دوم: دعوای خلع ید در آراء دیوانعالی کشور	۱۸۱
فصل سوم: دعوای خلع ید در آراء دادگاه ها	۱۸۴
فصل چهارم: دعوای خلع ید در نشستهای قضائی	۱۸۸
فصل پنجم: دعوای خلع ید در نظریات مشورتی	۱۹۳
.....	۱۹۷

فصل اول: معرفی دعوای الزام به تنظیم سند رسمی	۱۹۹
مبحث اول: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه فک رهن	۲۰۱
مبحث دوم: تشریفات طرح دعوای الزام به تنظیم سند	۲۱۰
فصل دوم: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دیوانعالی کشور	۲۱۴
فصل سوم: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دادگاهها	۲۱۵
فصل چهارم: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در نشستهای قضائی	۲۱۷
فصل پنجم: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در نظریات مشورتی	۲۲۰
قانون تملک آپارتمانها	۲۲۷
آیین نامه قانون تملک آپارتمانها	۲۳۲
قانون پیش فروش ساختمان	۲۳۷
آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	۲۴۴
قانون افراز و فروش املاک مشاع	۲۴۹
آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع	۲۵۰
مقررات خرید و فروش آپارتمان در قانون مدنی	۲۵۲
قانون شورای حل اختلاف (مصوب ۱۳۹۴/۸/۱۰ مجلس شورای اسلامی)	۲۵۷
مال مشاعی در قانون اجرای احکام مدنی	۲۶۹
مال مشاعی در قانون ثبت اسناد و املاک	۲۷۱
مال مشاعی در قانون متمم قانون ثبت و اسناد و املاک	۲۷۴
مال مشاعی در آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک	۲۷۵
مال مشاعی در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت	۲۷۹
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲	۲۹۳
قانون الحاق ماده واحده به قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲	۲۹۹
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶	۳۰۰
آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶	۳۰۳
مقررات اجاره در قانون مدنی	۳۰۷
از قانون ثبت اسناد و املاک	۳۱۳
خلعید در قوانین و مقررات	۳۲۹
از قانون مجازات اسلامی (کتاب پنجم - تعزیرات)	۳۲۹

- از قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن ۳۳۱
- از لایحه قانونی راجع رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک ۳۳۳
- از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی ۳۳۴
- از لایحه قانونی جلوگیری از هرگونه تجاوز و تصرف عدوانی و نسبت به املاک مزروعی ۳۴۱
- از قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ۳۴۳
- از قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی ۳۴۴
- منابع و مأخذ ۳۴۹

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. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای 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 عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام 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 منحصر به فرد 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؛

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 موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.
مختصر ویژگی‌های کتاب:

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

۲. تقسیم‌بندی 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 چاپ‌های 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

یک‌هزار و سیصد و نود و شش

کتاب اول

دعاوی آپارتمان نشینی
در رویه دادگاه ها

فصل اول: معرفی دعاوی آپارتمان‌نشینی^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 موردنظر 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.

مبحث اول: قسمت‌های اشتراکی آپارتمان

مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.^۲

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

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

۲. ماده ۱ قانون تملک آپارتمان‌ها.

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...

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؛

ثانیاً: آسانسور یا تأسیسات مشترک دیگری که در ساختمان نصب و تهیه شده جزء منصوبات ساختمان است و هزینه و نگهداری آن به عهده صندوق ساختمان است.

مبحث دوم: قسمت‌های اختصاصی آپارتمان

گفتار اول: تعریف قسمت‌های اختصاصی یک ساختمان

لازم است از دیدگاه قانون و حقوقدانان این موضوع بررسی گردد.

الف) از منظر قانون تملک آپارتمان‌ها: قانون تملک آپارتمان‌ها تعریف صریحی از قسمت‌های اختصاصی را ارائه نداده است؛ ولی می‌توان با تمسک به مفهوم مخالف قسمت‌های مشترک تعریف تقریباً جامعی را ارائه داد؛ بنابراین می‌توان گفت: «... قسمت‌های اختصاصی به طور کلی قسمت‌هایی است که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده شده است یا در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی برای استفاده یک یا چند نفر از مالکین تلقی شده یا اینکه بر طبق عرف و عادت جزء ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین قرار گرفته باشد.»

ب) از منظر آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۷: ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی در مقام تفسیر قانون تملک آپارتمان‌ها به تعریف قسمت‌های اختصاصی به این شرح می‌پردازد: «قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم‌مقام او تخصیص یافته است.»

ج) از منظر حقوقدانان: قسمت‌های اختصاصی، در واقع همان مفروضات یا آپارتمان‌های جداگانه ساختمان، در صورت داشتن ملحقات و متعلقات از قبیل (پارکینگ، انباری و...) می‌باشند که در اماکن تجاری می‌تواند به صورت مغازه ظاهر شود.

گفتار دوم: ویژگی‌های قسمت‌های اختصاصی

با عنایت به مواد ۱ و ۲ آیین‌نامه اجرایی و مفهوم مخالف ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها ویژگی‌های قسمت‌های اختصاصی را می‌توان در چهار مورد به شرح ذیل برشمرد:

۱. قابلیت انتقال ارادی (اختیاری): برخلاف انتقال قهری قسمت‌های مشترک، انتقال قسمت‌های اختصاصی ساختمان ارادی است و با اراده مالک یا نماینده قانونی وی صورت می‌گیرد؛ بنابراین با انتقال قطعات آپارتمان از سوی مالک بر ثالث، در صورت وجود انباری و پارکینگ یا یکی از آن دو، دفترخانه اسناد رسمی، تعلق آن را به آپارتمان در سند انتقال صراحتاً قید و اعلام می‌دارد که خریدار چند انباری و پارکینگ باید در یک