

قانون تملك آپارتمانها - مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶

قانون تملك آپارتمانها
مصوب ۱۳۴۳،۱۲،۱۶
با اصلاحات و الحاقات بعدي



ماده ۱ - مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محلهای پیشه و سکناي يك ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمتهای اختصاصی و مالکیت قسمت های مشترک.

ماده ۲ - قسمتهای مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمتهای از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به يك یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و بکلیه مالکین بنسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق میگیرد بطور کلی قسمتهای که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملك اختصاصی يك یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتهای مشترک محسوب میشود مگر آنکه تعلق آن بقسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳ - حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمتهای مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی بهر صورت تیکه باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ (اصلاحي ۱۱، ۳، ۱۳۷۶) - حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر يك از مالکان قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمتهای اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشند. پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملك مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۱، ۳، ۱۳۷۶) - مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر يك از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می کند.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۱، ۳، ۱۳۷۶) - در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می باشند هزینه های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می شود.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۱، ۳، ۱۳۷۶) - چنانچه چگونگی استقرار حیات ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که تنها از يك یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.

ماده ۵ - انواع شرکتهای موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که بقصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب بمنظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل میشود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط بکارهای ساختمانی ممنوعند.

ماده ۶ - چنانچه قراردادی بین مالکین يك ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط باداره و امور مربوط بقسمت های مشترک با اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالک باشند.

تبصره - نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوت نامه ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه مالک نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد.

ماده ۷ - هر گاه يك آپارتمان یا يك محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها مکلفند يك نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصه مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتیکه اشخاص مزبور بتکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه مالکین نسبت بتمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در اینصورت برای یکدفعه تجدید دعوت خواهد شد.

ماده ۸ - در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتیکه عده مالکین بیش از سه نفر باشد 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 بمدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آئیننامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹ - هر يك از مالکین میتوانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید میدانند انجام دهد هیچیک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل در یا سردر یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد بدهند.

ماده ۱۰ - هر کس آپارتمانی را خریداری مینماید بنسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص بساختمان دارد مشاعاً سهیم میگردد مگر آنکه مالکیت زمین مزبور بعلت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق بغير باشد که در اینصورت باید اجور آن را بهمان نسبت بپردازد مخارج مربوط بمحافظت ملك و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای مشترک و بطور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا بعلت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد يك جا انجام شود نیز باید متناسب حصه هر مالک بترتیبی که در آئیننامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آنست صرف نظر نماید.



قانون تملك آپارتمانها - مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶

ماده ۱۰ مكرر (اصلاحي ۱۷، ۰۳، ۱۳۵۹). در صورت امتناع مالك يا استفاده كننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترك از طرف مدير يا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه میشود.

هر گاه مالك يا استفاده كننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدير يا هیئت مدیران میتوانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترك از قبیل شوفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره باو خودداري کنند و در صورتیکه مالك و يا استفاده كننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدير يا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرائی وفق مقررات اجرائی اسناد رسمي صورت خواهد گرفت و در هر حال مدير يا هیئت مدیران موظف میباشند که بمحض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترك فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱ (اصلاحي ۱۷، ۰۳، ۱۳۵۹). رونوشت مدارك مثبت سمت مدير يا هیئت مدیران و صورت ریز سهم مالك يا استفاده كننده از هزینه های مشترك و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده بمالك يا استفاده كننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد.

تبصره ۲ (اصلاحي ۱۷، ۰۳، ۱۳۵۹). نظر مدير يا هیئت مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه بمالك در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است، دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی میدهد این رأی قطعی است. در مواردیکه طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترك اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترك را تا صدور رأی خواهد داد.

تبصره ۳ (اصلاحي ۰۹، ۰۴، ۱۳۵۸). مقررات قانون تملك آپارتمان در خصوص نحوه اداره و وصول هزینه های مشترك مربوط به حفظ و نگهداری اعیانات و تاسیسات اختصاصی و اشتراکی در مورد شهرک ها و مجتمع های مسکونی که فاقد شهرداری میباشند قابل اجرا و اعمال میباشد. نحوه تشخیص هزینه ها و ترتیب پرداخت آنرا اساسنامه سازمان مالکان تعیین خواهد کرد.

تبصره ۴ (اصلاحي ۱۷، ۰۳، ۱۳۵۹). در صورتیکه مالك يا استفاده كننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه های مشترك گردد علاوه بر سایر پرداختی ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها بعنوان جریمه میباشد.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۱، ۰۳، ۱۳۷۶). در صورتیکه مالك يا استفاده كننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه های مشترك گردد علاوه بر سایر پرداختی ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها بعنوان جریمه میباشد.

ماده ۱۱ - دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب اینقانون آئیننامه های اجرائی آنرا تهیه و بعد از تصویب هیئت وزیران بمورد اجرا بگذارد. دولت مأمور اجرای اینقانون است.



ماده ۱۲ (الحاقی ۱۱، ۰۳، ۱۳۷۶). دفاتر اسناد رسمي موظف می باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترك را که به تایید مدير يا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالك يا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدير يا مدیران تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی های معوق مالك نسبت به هزینه های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

ماده ۱۳ (الحاقی ۱۱، ۰۳، ۱۳۷۶). در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمي دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می توانند بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالك يا مالکان که از همکاری خودداری می ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر يك از مالکان از بنا و هزینه های انجام شده، سهم مالك يا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدير يا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۱، ۰۳، ۱۳۷۶). مدير يا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۱، ۰۳، ۱۳۷۶). چنانچه مالك خودداري كنده از همکاری اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند، حسب درخواست مدير يا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وي توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد.

ماده ۱۴ (الحاقی ۱۱، ۰۳، ۱۳۷۶). مدير يا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان يك واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. سهم هر يك از مالکان به تناسب سطح زیربنای اختصاصی آنها وسیله مدير يا مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش سوزی مدير يا مدیران مسئول جبران خسارات وارده می باشند.

ماده ۱۵ (الحاقی ۱۱، ۰۳، ۱۳۷۶). ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست.



قانون تملك آپارتمانها - مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶

قانون بالا مشتمل بر ۱۱ ماده و يك تبصره كه در تاريخ دوم دي ماه يكهزار و سيصد و چهل و سه بتصويب مجلس سنا رسیده بود در جلسه روز يك شنبه شانزدهم اسفندماه يك هزار و سيصد و چهل و سه بتصويب مجلس شورايمني رسيد.

رئيس مجلس شورايمني - مهندس عبدالله رياضي

معاونت تدوين، تنقيح و انتشار قوانين و مقررات - معاونت حقوقی ریاست جمهوری (Qavanin.ir) 