



مجموعه PDF  
تفسیر و نکات کلیدی

برای آزمون کارشناسی رسمی  
دادگستری، قوه قضائیه  
و داوطلبان ماده ۲۷



قانون تملک آپارتمان‌ها

آیین نامه اجرایی

حقوق ساختمان



جلد اول

# تفسیر آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها

تفسیر بند به بند و شرح کامل تفسیر...



تفسیر مواد و تبصره‌ها  
با رویکرد کاربردی



نکات کلیدی  
برای آزمون‌ها



بسته‌های قانونی  
و ضوابط اجرایی



مطابق با آخرین  
تغییرات و اصلاحات

آمادگی امروز...  
موفقیت فردا

[www.Fileland.ir](http://www.Fileland.ir)

دانلود سایر تفاسیر و درسنامه‌ها  
در وبسایت بالا





## تفسیر بند به بند

آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان ها

---

مصوب ۱۳۴۷/۰۲/۰۸ هیئت وزیران — با اصلاحات و الحاقات بعدی (۱۳۵۳) و  
(۱۳۷۵)

|              |                                         |              |
|--------------|-----------------------------------------|--------------|
| بخش<br>اول   | قسمت‌های مختلف ساختمان                  | مواد ۱ تا ۴  |
| فصل<br>اول   | قسمت‌های اختصاصی                        | مواد ۱ - ۲   |
| فصل<br>دوم   | قسمت‌های مشترک                          | مواد ۳ - ۴   |
| بخش<br>دوم   | اداره امور ساختمان                      | مواد ۵ تا ۲۷ |
| فصل<br>اول   | مجمع عمومی: انتخاب، وظایف و تعهدات مدیر | مواد ۵ - ۱۳  |
| فصل<br>دوم   | اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران         | مواد ۱۴ - ۲۲ |
| فصل<br>سوم   | هزینه‌های مشترک                         | مواد ۲۳ - ۲۵ |
| فصل<br>چهارم | حفظ و نگهداری و تعمیر بنا               | مواد ۲۶ - ۲۷ |
| پیوست        | جدول جمع‌بندی ساختار کلی قانون          | —            |

## بخش اول – قسمت‌های مختلف ساختمان

این بخش، پایه و اساس کل قانون تملک آپارتمان‌هاست: مشخص می‌کند در یک ساختمان آپارتمانی چه چیزی «مال شخصی» است و چه چیزی «مال مشترک همه».

### فصل اول – قسمت‌های اختصاصی

#### ماده ۱

قسمتی از بنا اختصاصی است که عرفاً برای استفاده انحصاری یک مالک یا قائم‌مقام او تخصیص یافته باشد.

#### تفسیر

ملاک تشخیص «اختصاصی بودن» یک قسمت، **عرف** است، نه صرفاً سند. یعنی اگر واحدی به‌طور معمول فقط در اختیار یک نفر است (مثل داخل آپارتمان خودش، بالکن متصل به آن، پارکینگ اختصاصی)، اختصاصی محسوب می‌شود؛ حتی اگر در سند دقیقاً قید نشده باشد، عرف ساختمان تعیین‌کننده است. «قائم‌مقام» یعنی کسی که جای مالک می‌نشیند، مثل مستأجر یا وارث.

#### ماده ۲

برای مالکیت قسمت‌های اختصاصی باید سند مالکیت جداگانه صادر شود؛ در سند باید طبقه، شماره، مساحت، قسمت‌های وابسته، ارزش و... قید گردد.

#### تفسیر

این ماده الزام می‌کند که هر واحد آپارتمانی، **سند تفکیکی مستقل** داشته باشد، نه یک سند مشاعی برای کل ساختمان. «قسمت‌های وابسته» یعنی مثلاً انباری یا پارکینگ که به آن واحد خاص تعلق دارد باید در همان سند ذکر شود. این ماده اساس نظام «سند تفکیکی» در ثبت املاک آپارتمانی ایران است.

### فصل دوم – قسمت‌های مشترک

می‌شود و نمی‌توان روی آن‌ها حق انحصاری قائل شد.

**تبصره:** گذاشتن میز، صندلی، وسایل دیگر یا نگهداری حیوان در قسمت‌های مشترک ممنوع است. قسمت‌های مشترک، ملک مشاع همه شرکاست، حتی اگر داخل قسمت اختصاصی کسی واقع شده یا از آن عبور کند.

#### تفسیر

این ماده «حریم مشاعی بودن» را تثبیت می‌کند. نکته مهم تبصره: حتی اگر لوله فاضلاب مشترک از داخل دیوار آپارتمان شما رد شود، آن لوله همچنان **ملک مشاع همه** است، نه ملک اختصاصی شما — و شما حق ندارید بدون اجازه در آن دخل و تصرف کنید. همچنین ممنوعیت گذاشتن اثاثیه در راهرو یا نگهداری حیوان در حیاط مشترک (بدون توافق جمعی)، مستقیماً از همین تبصره می‌آید و پایه بسیاری از دعاوی همسایگی امروزی است.

- **(الف)** زمین زیربنا (چه بنا مستقیم روی زمین باشد چه روی پایه).
- **(ب)** تأسیسات مشترک: چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی، اتاق سرایدار، آسانسور و محل آن، چاه فاضلاب، لوله‌های مشترک، گذرگاه زباله و غیره.
- **(پ)** اسکلت ساختمان.
- **(ت)** درها، پنجره‌ها، راهروها، پله‌ها، پاگردهای خارج از واحدهای اختصاصی.
- **(ث)** تأسیسات راه‌پله، شیرهای آتش‌نشانی، آسانسور، پله‌های ایمنی.
- **(ج)** بام و تأسیسات مربوط به استفاده عموم شرکا.
- **(ح)** نمای خارجی ساختمان.
- **(خ)** محوطه، باغ و پارک با جنبه عمومی که در سند اختصاصی ثبت نشده.

**تبصره ماده ۴ (پ):** دیوارهای فاصل بین دو واحد اختصاصی، مشترک بین همان دو واحدند، مشروط بر اینکه جزء اسکلت اصلی نباشند.

#### تفسیر

این ماده یکی از مهم‌ترین مواد کل آیین‌نامه است چون فهرست تمثیلی نسبتاً جامعی از دارایی‌های مشترک ساختمان می‌دهد:

- **نمای ساختمان (بند ج)** مشترک است؛ صاحب واحد حق ندارد بدون تصمیم مجمع عمومی رنگ نما یا کرکره بیرونی را عوض کند.
- **بام (بند ج)** اصولاً مشترک است مگر آنکه سند رسماً بخشی از آن را به شخص خاصی اختصاص داده باشد.
- تبصره دیوار میان واحدی: دیوار بین دو آپارتمان مشترک «دو نفره» است، مگر بخشی از اسکلت باربر باشد که آنگاه مشترک همگانی است.
- پارکینگ و انباری صراحتاً در این فهرست نیامده‌اند؛ وضعیت آن‌ها بسته به سند تفکیکی هر ساختمان متفاوت است.

برای دریافت ادامه این درسنامه  
و تفسیر به وبسایت زیر مراجعه  
فرمائید.



[www.Fileland.ir](http://www.Fileland.ir)

برای دیدن سایر مجموعه  
درسنامه ها و تفاسیر بند به بند  
منابع آزمون های کارشناس  
رسمی دادگستری و قوه قضائیه به  
وب سایت بالا مراجعه فرمائید.