

بررسی مسائل مربوط به پارکینگ آپارتمانها

يك ساختمان که دارای آپارتمان هايي است از قسمتهای مختلف تشکیل مي شود. قانون تملك آپارتمان ها در تقسیم بندي كلي ، مالکیت در آپارتمانها را به دو قسمت اختصاصي و مشترك تقسیم مي کند . ماده ۱- قانون مرقوم مي گوید : ((مالکیت در آپارتمان هاي مختلف و محل هاي پيشه و سکنای يك ساختمان شامل دو قسمت است : مالکیت اختصاصي و مالکیت قسمتهای مشترك .))

تعريف قسمتهای مشترك :

همانطوري که از واژه ((مشترك)) پيداست ، قسمت هايي از ساختمان که به طور مشترك مورد استفاده عموم مالکان (يا استفاده کنندگان) قرار مي گیرند ، قسمت هاي مشترك ناميده مي شوند . هم چنانکه قانون تملك آپارتمانها نیز در ماده ۲ قسمتهای مشترك را این گونه تعريف مي کند :

((قسمت هاي مشترك مذکور در این قانون عبارت از قسمت هايي از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به يك يا چند آپارتمان يا محل پيشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصي آنها تعلق مي گیرد . به طور كلي قسمت هايي که براي استفاده اختصاصي تشخيص داده نشده است يا در اسناد مالکیت ملك اختصاصي يك يا چند نفر از مالکین تلقي نشده از قسمت هاي مشترك محسوب مي شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معيني بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد))

تعريف فوق به وسيله ماده ۳ آئين نامه اجرائي به شرح زیر تکميل شده است :
((قسمت هايي از ساختمان و اراضي و متعلقات آنها که به طور مستقيم يا غير مستقيم مورد استفاده تمام شرکاء مي باشد ، قسمت هاي مشترك محسوب مي گردد و نمي توان حق انحصاري براي آنها قائل شد .))
بنابراین ، ویژگی هاي قسمت هاي مشترك عبارتند از : عدم استفاده انحصاري ، عدم تشخيص و تلقي به عنوان قسمت اختصاصي ، انتقال قهري ، تقسیم ناپذيري ، ممنوعیت گذاردن اشیاء ، ممنوعیت نگاهداری حیوانات و مانند اینها .

قانون تملك آپارتمانها فقط به تعريف قسمتهای مشترك ساختمان بسنده کرده ولي آئين نامه اجرائي قانون مرقوم در ماده ۴ قسمتهای مشترك مذکور در ماده ۲ قانون یادشده را به شرح زیر احصاء کرده است . زمین زیر بنا ، تاسیسات ، اسکلت ساختمان ، درها و پنجره ها ، راهروها ، پله ها ، پاگردها ، تاسیسات مربوط به راه پله ، بام ، نمای خارجي ساختمان ، محوطه ساختمان و نظایر اینها .

تعريف قسمتهای اختصاصي :

قانون تملك آپارتمان ها و آئين نامه اجرائي آن تعريف دقيقي از قسمت هاي اختصاصي ارائه نمي دهد. فقط آئين نامه اجرائي در ماده ۱ مي گوید : ((قسمت هايي از بنا اختصاصي تلقي مي شود که عرفاً براي استفاده انحصاري شريك ملك معيني يا قائم مقام او تخصيص یافته باشد)) بنا به تعريف بالا معيار تشخيص قسمت هاي اختصاصي از قسمت هاي مشترك منحصراً ((عرف)) است .

از طرفي ماده ۲ آئين نامه اجرائي در تکميل مطلب فوق بيان مي کند : ((علاوه بر ثبت ارضي زیر بنا و ... براي مالکیت قسمت هاي اختصاصي نیز باید به طور مجزا سند مالکیت صادر شود ، مشخصات کامل قسمت اختصاصي از لحاظ حدود ، طبقه ، شماره ، مساحت قسمت هاي وابسته ، ارزش و غيره باید در سند قيد گردد)) با عنایت به ماده ۲ قانون تملك آپارتمانها که در آن تعريف قسمت هاي مشترك ساختمان را دیدیم و با توجه به مادتين ۱ و ۲ آئين نامه اجرائي مي توان قسمت هاي اختصاصي ساختمان را چنین توصيف کرد : ((قسمت هاي اختصاصي عبارت از قسمت هايي از ساختمان است که دارای سند مالکیت رسمي مجزا از یکدیگر با ذکر حدود و مشخصات خود متعلق به شخص معين يا قائم مقام او بوده و يا عرفاً متعلق به او باشد)) همان طوري که از کلمه ((اختصاصي)) پيداست ، قسمت هاي اختصاصي اساساً در مالکیت انحصاري و شخصي افراد است و هر کس که طبق ماده ۲۲ قانون ثبت - سند مالکیت به نام او صادر شده ، مالک منحصر آن شناخته مي شود ، برخلاف قسمتهای مشترك ، ساير مالکین هيچ گونه حقي در قسمتهای اختصاصي ديگران ندارند و از این حيث است که ماده ۹ قانون تملك آپارتمانها تصريح مي کند : ((هر يك از مالکین مي

تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی (هر گونه) عملیاتی را که برای استفاده بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می داند ، انجام دهد))

بنابراین در يك مجموعه ساختمانی فقط قسمتهای اختصاصی دارای سند مالکیت رسمی مجزا از هم هستند و برای قسمتهای اشتراکی به هیچ وجه سند رسمی جداگانه صادر نمی شود . حدود و مشخصات و نام قسمت های اشتراکی در صورت مجلس تفکیکی که توسط نماینده اداره ثبت تنظیم می شود ، تعیین می گردد. مع هذا صورت مجلس تفکیکی علاوه بر درج و ثبت مشخصات قسمت های اختصاصی را نیز در بر می گیرد لکن به طوری که گفتیم فقط برای قسمت های اختصاصی سند رسمی جداگانه صادر و به مالکین آنها تقسیم می گردد و صدور سند مالکیت برای قسمت های مشترك بی معنی است .

قسمت های اختصاصی در واقع همان آپارتمان های جداگانه ساختمان و در صورت داشتن متعلقات از قبیل پارکینگ و انباری و غیره می باشند.

با تصویب قانون تملك آپارتمان ها در اسفند ماه ۱۳۴۳ و آئین نامه اجرایی آن ، تفکیک آپارتمان در ادارات ثبت شهرهای بزرگ بالاخص تهران آغاز و با استفاده از موازین قانونی و بخشنامه های ارشادی در راستای قانون تملك آپارتمان ها روز به روز نحوه اقدام در خصوص تفکیک منسجم تر گردید.

با گذشت بیش از ۳۰ سال ، موارد نقض ، ایرادات و مشکلات قانون حاکم بر تفکیک آپارتمان ها به عینه در عمل ظاهر شد و سازمان ثبت نیز تلاش خود را برای استفاده از روح و مفهوم قوانین و آئین نامه های ناظر بر آن به کاربرد به طوری که در حال حاضر تفکیک مجتمع های آپارتمانی کوتاه و بلند مرتبه با رعایت کلیه حقوق مالکان و خریداران بدون اشکال و موانع جدی صورت می گیرد و در واقع اقدام در مورد تفکیک اعیان مطلوبیت یافته است و صورت مجلس تفکیکی با رعایت جوانب قانون تنظیم می شود. اما مطلبی که تا سال ۱۳۷۱ اکثراً مورد ایراد و اشکال و شکایت خریداران قطعات آپارتمان قرار می گرفت ، وضع پارکینگ مشاعی در يك مجموعه ساختمانی بود. انجام تفکیک اعیان با ارائه گواهی پایان ساختمان شهرداری به اداره ثبت است . تا سال ۱۳۷۱ و مدتی بعد از آن در گواهی های پایان ساختمان قسمت هایی که به منظور پارکینگ در مجموعه وجود داشت ، به صورت مشاع بوده مثلاً در صورت مجلس تفکیکی نوشته می شد ((در طبقه زیر زمین ۱۸۰ متر مربع محل پارکینگ یا طبقه همکف ۱۲۰ متر مربع محل پارکینگ ها)) ، این قید هیچ توجهی به تعداد آپارتمان های مجموعه و گنجایش تعداد اتومبیل در مترهای فوق نداشت و ادارات ثبت نیز به تبعیت از گواهی پایان ساختمان ، همین مساحت ها را در قسمت های مشاعی صورت مجلس به عنوان محل پارکینگ منظور می داشتند. در ساختمان هایی که محل پارکینگ مشاعی به تعداد واحدهای آپارتمانی باشد اقدام به این صورت ایرادی نداشته و در آتیه نیز مشکلی به وجود نخواهد آمد ولی اکثراً مساحت منظور شده برای استفاده پارکینگ مشاعی برای همه اتومبیل های مالکان آپارتمانها کافی نبوده يك یا دو واحد یا تعداد بیشتری از مالکان آپارتمان ها از داشتن پارکینگ محروم می مانند یا بعضاً مالك اولیه در موقع تنظیم سند انتقال آپارتمان ، خریدار را از حق داشتن پارکینگ منع نموده و محوطه پارکینگ را به يك یا دو واحد آپارتمانی تبدیل نموده و از خریداران تضيع حق می گردید و از طرفی با قید محوطه پارکینگ ها در قسمت مشاعی صورت مجلس آن هم فقط افتادگی دارد کافی برای استفاده عده ای ، خریداران در مقام اعتراض برآمده و با توجه به ماده ۳ آئین نامه قانون تملك آپارتمان ها که مقرر می دارد :

((قسمت هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آن ها که به طور مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء میباشد قسمت های مشترك محسوب می گردد نمی توان حق انحصاری بر آنها قائل شد)) ، منع استفاده از پارکینگ مشاعی را برخلاف می دانستند. بعد از اعتراضات و شکایات زیاد مردم ، واحدهای ثبتی به قید ظرفیت پارکینگ مشاعی در صورت مجلس تفکیکی به منظور استفاده تعداد مشخص اتومبیل پرداخته و صراحتاً در آن ذکر می شد چند واحد از قطعات مورد تفکیک فاقد پارکینگ می باشند و همین مطلب در اسناد انتقال نیز نوشته شده و چند مالك آپارتمان را از حق استفاده از پارکینگ مشاعی محروم می داشت تا این که بخشنامه شماره ۵/۳۵۰۹۷ مورخ ۷۱/۱۲/۲۵ اداره کل ثبت استان تهران با استفاده از مدلول ماده ۴ آئین نامه اجرایی که پارکینگ جزو مشاعات تعیین نشده ، پارکینگ را مفروز نموده و شهرداری نیز در گواهی پایان ساختمان به تعداد پارکینگ به صورت مشخص اشاره می نماید. با این ترتیب در صورت مجالس تفکیکی که بعد از بخشنامه اقدام شده اند تعداد پارکینگ ها در قسمت مفروزات با مساحت و حدود و شماره قطعه تعیین می شوند و به هنگام انتقال با توجه به صورت مجلس ، پارکینگ متعلق به آپارتمان را با شماره و مساحت و حدود دقیقاً در سند قید می نمایند . در این روش چون پارکینگ ها جزو مفروزات (آپارتمان های) ساختمان هستند جای اعتراض برای کسانی که پارکینگ نداشته باشند باقی نمی گذارد.

بنابراین تعلق پارکینگ ساختمان به يك واحد آپارتمانی دو صورت دارد :

يك صورت از آن تعلق اختصاصي است كه همانند انباري با تعيين موقعيت و مساحت آن ، محل دقيقش در صورت مجلس تفكيكي و سند رسمي مربوط قيد مي شود و در حقيقت ملك اختصاصي مالك آپارتمان محسوب مي گردد. صورت ديگر تعلق پارکينگ به هر واحد به طور مشاعي است . كه قبل از سال ۱۳۷۱ عمل مي شد. به اين معنا كه در صورت مجلس تفكيكي واحدهايي كه مي توانند بصورت مشاع از پارکينگ ساختمان استفاده كنند ، نام برده مي شوند. در اين صورت فقط آپارتمان هايي كه حق استفاده از پارکينگ مشاع براي آنها شناخته شده مي توانند از پارکينگ ساختمان بطور مشاع استفاده كنند. ممكن است بعضي از واحدها حق استفاده از پارکينگ مشاعي را داشته باشند و بعضي ديگر نه . هم چنانكه ممكن است تمامي واحدهاي آپارتماني ساختمان بدون آن كه تعلق قسمتي از پارکينگ ها به نحو اختصاصي براي آنها معين شده باشد ، داراي حق استفاده مشاعي از پارکينگ ساختمان باشند . در اين حالت هر کدام از واحدها مي توانند اتومبيل خود را در هر قسمت از پارکينگ متوقف كند ، بي آن كه كسي معترض توقف او در قسمت خاصي از پارکينگ مشاعي باشد. البته در چنين حالي مالكان براي ايجاد نظم و انضباط در ساختمان مي توانند با استقرا محلي معيني را براي مدت معيني بطور موقت اختصاص به هريك از واحدها دهند و براي رعايت عدالت در سررسيد مدتهاي معين به تعويض آنها اقدام نمايند تا بين مالكان (يا استفاده كنندگان) رنجش و تنش در اين خصوص ايجاد نشود.

يكي از مسايلي كه غالباً در ساختمان ايجاد اختلاف مي نمايد پارکينگ ساختمان است . اين اختلاف صور گوناگوني دارد كه در زير به برخي از آنها اشاره مي شود :

يك - ساختماني احداث شده و تعدادي از واحدها (مثلاً ثلث واحدها) داراي پارکينگ مشاعي اند و دو ثلث بقيه واحدها فاقد پارکينگ مي باشند. از لحاظ اتخاذ تصميمات راجع به اداره ساختمان ، اكثريت با مالکيني است كه فاقد پارکينگ اند. تعدادي از اين اكثريت اتومبيل خود را در محل پارکينگ واحدهائي كه مالك پارکينگ مشاعي اند ، متوقف مي كنند. چون مالكان داراي پارکينگ در اقليت اند ، نمي توانند در مجمع عمومي مالكان ساختمان نسبت به طرز اداره ساختمان از جمله موضوع پارکينگ نظرات و منويات خود را به تصويب برسانند. در نتيجه مالكاني كه فاقد پارکينگ اند (اكثريت) از اين موقعيت سوء استفاده نموده و به پارکينگ اقليت تجاوز مي كنند. در اين حالت مالكان داراي پارکينگ مي توانند منفرداً يا متفقاً با مراجعه به دادگاه از كساني كه حق استفاده از پارکينگ را ندارند به جرم تصرف عدواني شكايت كنند.

دادگاه با رويت مدارك و اسناد مالکيت دو طرف ، مالك متجاوز به پارکينگ را محكوم مي نمايد. زيرا كسي كه حق استفاده از پارکينگ را ندارد نمي تواند بطور غير قانوني به پارکينگ ديگري تجاوز كند. حتي تصميماتي هم كه از سوي اكثريت در مورد استفاده از پارکينگ عليه اقليت بطور غير قانوني اتخاذ شده از طريق دادگاه قابل ابطال است.

دو - در يك مجموعه ساختماني بعضي داراي حق استفاده از پارکينگ اعم از اختصاصي يا مشاعي مي باشند و بعضي ديگر فاقد چنين حقي اند. اما جايي از قسمتهاي مشترك ساختمان اعم از سقف يا حياط وجود دارد كه اگر چه به عنوان پارکينگ در اسناد و مدارك قيد نشده ، لکن به عنوان پارکينگ . توقف اتومبيل مي توان از آن استفاده كرد. مع هذا بعضي از مالكان با توقف اتومبيل در آن جا مخالفند زيرا آن قسمت جزو مشتركات و مشاعات ساختمان محسوب مي شود. آيا مخالفت آنها قانوني است يا نه ؟ آيا كساني كه فاقد حق استفاده از پارکينگ مي باشند مي توانند در آن قسمت ها اتومبيل خود را متوقف كنند ؟ پاسخ منفي است . چه ، اولاً آنها در سند مالکيت خود حق استفاده از پارکينگ را ندارند و ثانياً بدون اذن ساير مالكان كه داراي مالکيت مشاعي در قسمتهاي مشترك ساختمان اند ، نمي توانند به توقف اتومبيل خود در ساير قسمت ها كه به عنوان پارکينگ شناخته نشده است ، مبادرت ورزند. چنانچه مالكان فاقد پارکينگ بخواهند بدون اجازه سايرين در قسمت هاي مزبور اتومبيل خود را متوقف كنند ، مالكان معترض مي توانند از طريق دادگاه آنها را از اين عمل غير قانوني بازدارند.

سه - مالك ساختمان قبل از احداث ساختمان يا در اثناي آن ، آپارتمان ها را پيش فروش مي كند و در سند عادي تنظيمي (قولنامه يا مبايعه نامه) براي واحد فروخته شده پارکينگي منظور مي كند. اما پس از ساخت و صدور پايان ساختمان بعضي از واحدها فاقد پارکينگ شناخته مي شوند. خريدار با توجه به سند عادي كه در آن براي او پارکينگ منظور شده بود به مالك اعتراض مي كند و مالك (فروشنده) قادر به تامين پارکينگ براي خريدار نيست. چه بايد كرد؟ اين مقوله ارتباطي به حقوق مالكان آپارتمان ها ندارد. يعني فروشنده تعهدي كرده كه بايد از عهده آن برآيد يا به نحو مقتضي خسارات خريدار را كه ناشي از نقصان آپارتمان فروخته شده است ، جبران كند يا چنانچه از اين حيث جرمي مرتكب شده ، مجازات شود.

چهار - مالك ساختمان ، آپارتمان ها را مي سازد و به هنگام ساخت ، قبل يا بعد از آن واحدهاي آپارتماني را طي سند عادي (قولنامه يا مبايعه نامه) به خريداران واگذار مي کند. ولي مالك از مفاد پروانه ساختمان تخلف و بعضي از پارکينگ ها را به واحد آپارتماني تبديل مي کند.

به هنگام صدور پايان ساختمان معلوم مي شود که او از مفاد پروانه ساختمان تخلف کرده است و در نتيجه به استناد تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداري (۳) با پرداخت جریمه تخلف ساختماني را برطرف مي کند . پس از واگذاري آپارتمانها به خريداران ، آنها متوجه مي شوند . که قبلاً طبق پروانه ساختمان براي واحد آنها پارکينگ منظور شده بوده است لکن به ترتيبی که در بالا گفتيم مالك ساختمان پارکينگ هاي متعلقه را به يك واحد ديگر آپارتماني تبديل کرده است ، چه بايد کرد ؟

این موضوع فروض مختلفی مي تواند داشته باشد :

۱- طي اسناد عادي واگذاري (قولنامه يا مبايعه نامه) صريحاً ذکر شده که آپارتمان بدون پارکينگ فروخته شده است . در اين صورت چون خريدار آپارتمان را بدون پارکينگ خريده لذا قانوناً حق اعتراض ندارد.

۲- در اسناد عادي واگذاري مساله پارکينگ مسکوت مانده است . نه تصريح شده به اين که آپارتمان خريداري شده داراي پارکينگ است و نه قيد شده به اين که فاقد پارکينگ مي باشد . به نظر مي رسد با توجه به پروانه ساختمان خريدار در داشتن پارکينگ ذي حق است و مي تواند قلع و قمع آپارتماني که در محل پارکينگ هاي متعلقه احداث شده از دادگاه تقاضا نمايد.

۳- مالك بعد از اخذ پايان ساختمان و صورت مجلس تفكيكي بعض يا تمام پارکينگ ها را به يك يا چند واحد آپارتماني تبديل مي کند و پس از پرداخت جریمه طبق تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداري ، آپارتمان ها را رسماً به خريداران واگذار مي کند. در اين صورت چون اين حق قبلاً طبق پروانه ساختمان براي هر واحد به عنوان پارکينگ شناخته شده بود ، اقدام مالك عمل غير قانوني تلقي و قابل اعاده به حالت پيشين است . به عبارت ديگر خريداران که مالکان آپارتمان ها مي باشند با تقديم دادخواست به دادگاه قلع و قمع آپارتمان احداثي در محل پارکينگ ها را از دادگاه تقاضا مي نمايند و چون تخلف مالك ساختمان محرز است ، لذا دادگاه علي الاصول حکم بر قلع و قمع بنا خواهد داد.

پي نوشت ها:

۱- نگاه کنيد به : حل مشکلات ثبتي ، علي رستمي بوکاني ، انتشارات ققنوس ، چاپ اول ۱۳۷۸ ص ۳۹ تا ۴۲

۲- ماده ۱۰۰ قانون شهرداري (مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷): ((مالکين اراضي و املاک واقع در محدوده شهر يا حريم آن بايد قبل از هر اقدام عمراني يا تفكيک اراضي و شروع ساختمان از شهرداري پروانه اخذ نمايند. شهرداري مي تواند از عمليات ساختماني ساختمانهاي بدون پروانه يا مخالف مفاد پروانه به وسيله مامورين خود اعم از آن که ساختمان در زمين محصور يا غير محصور واقع باشد ، جلوگیری نمايد ...

تبصره ۵ - (اصلاحي ۱۳۵۸/۶/۲۷) در مورد احداث پارکينگ و يا غير قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن ، کمیسیون مي تواند با توجه به موقعيت محلي و نوع استفاده از فضاي پارکينگ ، راي به اخذ جریمه اي که حداقل يك برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتي ساختمان براي هر متر مربع فضاي از بين رفته پارکينگ باشد ، صادر نمايد. (مساحت هر پارکينگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع مي باشد) شهرداري مکلف به اخذ جریمه تعيين شده و صدور برگ پايان ساختمان مي باشد .