

## قانون تملک آپارتمانها و مالک و مستاجر

- در صورتیکه مستاجر در مورد اجاره حق استفاده از انشعاب آب یا برق یا تلفن یا گاز یا تاسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور و امثال آن داشته باشد موجر نمیتواند جز در مورد تعمیرات ضروری آن را قطع یا موجبات قطع آن را فراهم نماید مگر اینکه مستاجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره پرداخته باشد .  
در صورت تخلف ، دادگاه بدرخواست مستاجر فوراً " بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد رسیدگی قرار داده ، عندالاقضاء ترتیب وصل آن را خواهد داد .  
دستور دادگاه بلافاصله قابل اجرا است . موجر میتواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به آن اعتراض کند اعتراض در همان دادگاه رسیدگی میشود و تصمیم دادگاه قطعی است .

(ماده ۲۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب دوم مرداد ۱۳۵۶)

- هرگاه علت قطع جریان برق یا آب یا تلفن و غیره بدهی موجر به سازمانهای مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و همچنین در صورتیکه اتصال و بکار انداختن مجدد تاسیسات فوق مستلزم هزینه باشد مستاجر میتواند بر اساس قبوض سازمانهای مربوطه وجوه مذکور را بپردازد و از اولین اجاره بهاء کسر نماید .

(تبصره یک ماده ۲۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب دوم مرداد ۱۳۵۶)

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

(ماده یک قانون تملک آپارتمانها مصوب اسفند ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی)

- 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 میگردد بطور 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 .

(ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها مصوب اسفند ماه ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی)

## قانون تملک آپارتمانها و مالک و مستاجر

- چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوطه به اداره و امور مربوط به قسمتهای مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالک باشند .  
تبصره - نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوتنامه 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 ۶ قانون تملک آپارتمانها و تبصره مربوطه مصوب اسفند ۱۳۴۳ و اصلاحات بعدی)

سؤال - آیا اعطای انشعاب گاز به مستاجر بدون رضایت مالک در ضمن اینکه چنین حقی هم برای شخص اول در قرارداد اجاره پیش بینی نشده محمل قانونی دارد ؟  
نظر اداره حقوقی :

" مستاجر فقط در حدود قرارداد اجاره حق استفاده از عین مستاجر را دارد و حق ندارد خارج از حدود مذکور تصرفی کند . بنابراین اگر موجر ملکی را بدون گاز اجاره دهد به هر دلیلی مایل به کشیدن گاز نباشد مستاجر حق چنین کاری را نخواهد داشت و الزام موجر هم به اخذ انشعاب گاز ممکن نیست ."

( نظریه مشورتی شماره ۷/۱۲۴۳ - ۶۹/۳/۱۳ - اداره حقوقی وزارت دادگستری )