



هیأت تخصصی اراضی، محیط زیست و صنایع

* شماره پرونده: هع/۹۶/۶۴۵

دادنامه: ۳۷۰

تاریخ: ۹۶/۱۲/۲۷

* شاکی: آقای محمد علی ناصری

* طرف شکایت: هیأت وزیران

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند ح ماده ۴ آئین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها

* متن مقررہ مورد شکایت

ماده ۴- قسمت های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها

ح - نمای خارجی ساختمان

* دلایل شاکی برای ابطال مقررہ مورد شکایت

قرار دادن نمای خارجی ساختمان جزو مشاعات و قسمت مشترک مخالف اصل ۴۰ قانون اساسی و مواد ۱۳۲ و ۲۲۰ و ۲۲۴ و ۲۲۵ قانون مدنی و رای اجرایی شماره ۶۶/۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور است. زیرا واحدهای صنفی که در همکف ساختمان های مشرف به خیابان با مجوز کسب فعالیت می نمایند، باید برای نمایش گذران کالا و خدمات از ویتترین استفاده نمایند و مشاعی بودن نمای خارجی ساختمان موجب تضییع حق مالک اختصاصی می شود.

* خلاصه مدافعات طرف شکایت

مشکی عنه به رغم ابلاغ و انقضای بازه زمان قانونی دفاعی به عمل نیاورد.

موضوع در جلسه مورخ ۹۶/۱۱/۳۰ در هیأت تخصصی اراضی و محیط زیست مطرح و پس از بحث و تبادل نظر و اعلام کفایت مذاکرات هیأت به شرح آتی مبادرت به انشاء رای می نماید.

*رای هیأت تخصصی اراضی، محیط زیست و صنایع:

نظر به اینکه قسمتهایی از بنا اختصاصی تلقی می شود، که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد و نمای خارجی ساختمان قابل استفاده انحصاری نبوده و هر نوع دخل و تصرف و تغییر در نمای ساختمان که جزء اموال مشاعی بوده مستلزم اخذ اذن از تمامی شرکاء است و ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها، قسمتهای مشترک را در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک دانسته است و چنانچه نمای ساختمان آسیب دیده یا مرمت و بازسازی را



گروه حقوقی برهان

ایجاب نماید، تمام شرکاء در هزینه هایی که برای حفظ و نگهداری نماهای ساختمان لازم است مشارکت می نمایند و اگر نمای ساختمان در مالکیت انحصاری قرار گیرد، زیبا سازی شهر دچار آسیب می شود. لذا بند ح ماده ۴ آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها هیچ مخالفتی با اصل ۴۰ قانون اساسی و مواد ۱۳۲ و ۲۲۰ و ۲۲۴ و ۲۲۵ و ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها ندارد. لذا هیأت به اتفاق آراء با استناد به ماده ۸۴ قانون دیوان، رای به رد شکایت صادر و اعلام می نماید. رای صادره ظرف بیست روز از تاریخ صدور از ناحیه ده نفر از قضات و رئیس دیوان قابل اعتراض در هیأت عمومی دیوان است. /ح

جعفری ورامینی

رئیس هیأت تخصصی اراضی، محیط زیست و صنایع

دیوان عدالت اداری

گروه حقوقی برهان