**‌قانون تملک آپارتمانها**

‌**مصوب 1343.12.16**  
‌ماده 1 - مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل  
دو قسمت است.  
‌مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمتهای مشترک.  
‌ماده 2 - قسمتهای مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمتهایی از ساختمان است که  
حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل‌پیشه مخصوص نبوده و به کلیه  
مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد به طور کلی قسمتهایی که برای  
استفاده اختصاصی تشخیص داده‌نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند  
نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتها مشترک محسوب می‌شود مگر آن که تعلق آن به  
قسمت‌معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.  
‌ماده 3 - حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیر قابل  
تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به‌هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک  
قهری خواهد بود.  
‌ماده 4 - حقوق و تعهدات و همچنین حصه هر یک از مالکین قسمتهای اختصاصی از مخارج  
قسمتهای مشترک متناسب است با نسبت مساحت‌قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمتهای  
اختصاصی تمام ساختمان به جز آنچه که به موجب این قانون استثناء شده باشد یا این که  
قرارداد‌مالکین ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده  
باشد.  
‌ماده 5 - انواع شرکتهای موضوع ماده 20 قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و  
آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا‌پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می‌شود از  
انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند.  
‌ماده 6 - چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات  
مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌های مشترک به‌اکثریت آراء مالکینی است که بیش  
از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.  
‌تبصره - نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوتنامه‌ها 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 7 - هر گاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا  
قائم مقام قانونی آنها مکلفند یک نفر نماینده از طرف خود برای‌اجرای مقررات این  
قانون و پرداخت حصه مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به  
تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت‌بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر این  
که عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یکدفعه تجدید دعوت خواهد  
شد.  
‌ماده 8 - در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده مالکین بیش از سه  
نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفند مدیر یا مدیرانی‌از بین خود یا از خارج انتخاب  
نمایند طرز انتخاب مدیر از طرف مالکین و وظایف و تعهدات مدیر و امور مربوط به مدت  
مدیریت و سایر موضوعات‌مربوطه در آیین‌نامه این قانون تعیین خواهد شد.  
‌ماده 9 - هر یک از مالکین می‌تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات  
ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی‌خود مفید می‌داند  
انجام دهد هیچیک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در  
محل یا شکل در یا سردر یا نمای خارجی در‌قسمت اختصاصی خود که در مریی و منظر باشد  
بدهند.  
‌ماده 10 - هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی  
خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا‌اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً  
سهیم می‌گردد مگر آن که مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر  
متعلق به غیر باشد که در این‌صورت باید اجور آن را به همان نسبت به پردازد مخارج  
مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای  
مشترک و‌به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات  
آن اقتضا دارد یک جا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک‌به ترتیبی که در  
آیین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج  
برای آن است صرفنظر نماید.  
‌ماده 11 - دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آیین‌نامه‌های اجرایی  
آن را تهیه و بعد از تصویب هیأت وزیران به مورد اجرا به‌گذارد.  
‌دولت مأمور اجرای این قانون است.  
‌قانون بالا مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره که در تاریخ دوم دی ماه یک هزار و  
سیصد و چهل و سه به تصویب مجلس سنا رسیده بود در جلسه روز‌یکشنبه شانزدهم اسفند  
ماه یک هزار و سیصد و چهل و سه به تصویب مجلس شورای ملی رسید.  
‌رییس مجلس شورای ملی - مهندس عبدالله ریاضی