

در خیلی از معاملات امروزی شاهد این هستیم که پارکینگ بصورت جداگانه فروخته می شود و یا می بینیم که پارکینگ یک واحد به واحد دیگری و یا حتی به شخصی غیر از ساکنین آن ساختمان فروخته شده است. آیا این نقل و انتقال ها قانونی است؟ و یا درحالت کلی می توان واحد آپارتمانی را بدون و پارکینگ و انباری به کسی فروخت؟

در این زمینه چند نظریه وجود دارد که در ادامه به آن ها خواهیم پرداخت.

### نظریه های مربوط به فروش مجزای انباری و پارکینگ

1-نظر اول که اکثرأ نیز به آن باور دارند اینست که، اگرچه پارکینگ و انباری بر طبق قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن جزو مشاعات محسوب نشده و جزء قسمت های اختصاصی ساختمان می باشند ولی جزو لاینفک و از متعلقات آپارتمان محسوب شده و در حالت کلی نمی تواند مالک مستقل داشته باشد و فروش پارکینگ و انباری بدون آپارتمان با روح قانون تملک آپارتمانها در تضاد است.

زیرا میتوان باعث ایجاد فساد شود بطوریکه کسی که در ساختمان مالک آپارتمان نمی باشد به صرف داشتن پارکینگ و انباری وارد ساختمان شده و از مشاعات بهره می برد و می تواند منجر به استفاده یا تردهای بی مورد گردد. در نتیجه بر اساس این نظریه، مالک نمی تواند پارکینگ و انباری خود بدون آپارتمان به غیر واگذار کند و اگر آپارتمان را بدون پارکینگ و انباری به شخصی واگذار نماید، امکان واگذاری پارکینگ و انباری با شخصی که مالکیت آپارتمان در آن ساختمان ندارد عملاً وجاهت قانونی ندارد و در صورتیکه برای چنین معامله ای مبیعه نامه عادی تنظیم شده باشد قابل ترتیب اثر قانونی نمی باشد و در صورتیکه معامله بصورت رسمی هم باشد، سایر مالکین از طریق دادگاه می توانند اقدام با ابطال معامله بنمایند.

2-نظریه دوم بر این اصل استوار است که با توجه به اینکه پارکینگ و انباری جزو قسمت های اختصاصی محسوب می شوند و مطابق قانون فروشنده می تواند واحد آپارتمانی را بدون پارکینگ و انباری به غیر واگذار بنماید و خریدار و سایر مالکین هم نمی توانند فروشنده را ملزم به انتقال پارکینگ و انباری نمایند و در صورت انتقال آنها به غیر، از طریق دادگاه اقدام به باطل نمودن معامله نماید. نتیجتاً هر کس می تواند آنگونه که تمایل دارد پارکینگ و انباری را یا به خریدار واحد آپارتمانی یا به غیر واگذار نماید.

3-نظریه سوم اعلام می دارد که بر اساس قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن، انتقال پارکینگ و انباری به غیر از واحدهای آپارتمانی ساختمان یا مجتمع مجاز نیست. در حقیقت فروشنده می تواند پارکینگ و انباری خورد را به غیر از خریدار، به مالکین سایر واحد ها انتقال دهد.

4-نظریه چهارم: چنانچه پارکینگ یا انباری دارای پلاک ثبتی مجزا از آپارتمان باشد، انتقال آن به غیر فاقد اشکال می باشد در غیر اینصورت محل اشکال هست.

### جمع بندی

همانطور که ملاحظه می فرمائید حقوقدانان و کارشناسان در این زمینه با هم اختلاف نظر داشته و متاسفانه قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن در اینخصوص شفاف نمی باشد، هر چند که اکثر افراد به نظریه اول اتکا می کنند، لیکن سایر نظریه ها نیز ادله و موضوعاتی را استناد می کنند که قابل تامل بوده و به نوعی سلب آنها، می تواند سلب مالکیت فرد از مایملک خود را در ذهن متبادر سازد. امید آن می رود که این موضوع و موضوعات مشابه مورد بررسی بیشتر حقوقدانان قرار گرفته و رفع ابهام گردد.

اگر سوال داشتید میتوانید از طریق تماس تلفنی با [کارشناس رسمی دادگستری مفروز](#) در ارتباط باشید و سوالات خود را بپرسید.