

فهرست مطالب

فصل اول: بایدها و نبایدهای ملکی.....	۱۹
۱. آپارتمان.....	۲۰
مدیر ساختمان (از نظر حقوقی).....	۲۰
وظیفه مدیر ساختمان برای ساکنانی که از پرداخت هزینه امتناع می کنند....	۲۱
راه حل دیگری برای واحد امتناع کننده.....	۲۱
حق اعتراض امتناع کننده.....	۲۲
تعمیرات اساسی در آپارتمان.....	۲۲
وظایف ساکنان در قبال یکدیگر.....	۲۲
این آپارتمان‌ها را هرگز نخرید.....	۲۳
نکات نگهداری حیوان در منزل.....	۲۴
۲. اجاره.....	۲۴
قابل توجه موجر.....	۲۴
کم کردن اجاره معوقه از پول پیش (ودیعه).....	۲۴
تخلیه قبل از ورود.....	۲۵
آیا مالک (موجر) می تواند از پول ودیعه کسر کند.....	۲۵
برای تمدید قرارداد اجاره بهترین کار این است که.....	۲۵
چند نکته مهم در مورد ملک ورثه‌ای اجاره‌ای.....	۲۶
۳. سایر موارد.....	۲۶
تنظیم قرارداد در دفتر املاک.....	۲۶

- اگر قصد معاوضه یک خودرو با خودروی دیگر یا ملک با زمینی دارید بهترین روش این عمل حقوقی است که در ادامه به آن اشاره می شود:..... ۲۷
- فریب سهم مشاعی سازنده قرارداد پیش خرید را نخورید. ۲۸
- ملکی که پایان کار ندارد ۲۸
- در مورد ثمن معامله ملک (قیمت)..... ۲۹
- افراد ممنوع معامله چه کسانی هستند ۲۹
- تفاوت فسخ و انفساخ..... ۲۹
- در وکالت فروش و دریافت وکالت خیلی دقت کنید ۳۰
- فروش ملک سه دانگ یا شراکتی ۳۰
- منابع طبیعی می تواند ملک شما را به عنوان اراضی ملی شناسایی کند (ملک دولت)..... ۳۰
- در خرید زمین توجه کنید (مسکونی - زراعی)..... ۳۱
- در خرید ملک حتماً پول را به حساب فروشنده واریز کنید ۳۱
- در خرید ملک مراقب باشید ملک، مهریه خانم نباشد. ۳۱
- فروش مال غیر ۳۲
- موضوع مهم در قرارداد مشارکت در ساخت ۳۲
- اگر در معامله ای خریدار چک نداشت و خواست چک شخص دیگری را بدهد ۳۳
- اگر ملکی خریدید که سند رسمی ندارد ۳۳
- فرق سند طلق (غیروقفی) با سند اوقافی ۳۳
- اگر کسی در حین تعمیرات ساختمان صدمه ببیند، مسئول جبران خسارت چه فردی است؟..... ۳۴
- برای تنظیم قرارداد پیش فروش توجه به نکات زیر ضروری است ۳۴
- اگر ملکی که خریدید در رهن بانک باشد ۳۵
- گواهی عدم حضور برای دادخواست تنظیم سند..... ۳۵
- اگر شهرداری برای شما پروانه ساخت صادر نکرد..... ۳۵

۳۶	موارد باطل شدن سند مالکیت.....
۳۶	آیا صلح نامه عادی اعتبار دارد یا نه؟.....
۳۶	مهم‌ترین نکته در تنظیم قرارداد.....
۳۷	در قرارداد این جملات را ننویسید.....
	افرادی که براساس ماده ۱۰۰ شهرداری برای ملک آنها رأی تخریب صادر شده
۳۷	است.....
۳۷	نکات مهم بعد از انعقاد قرارداد.....
۳۸	بعضی از سندهای رسمی قابل ابطال هستند.....
۳۹	سه راهکار مهم در زمان انتقال سند:.....
۳۹	جرایم ثبتی در دفترخانه اسناد رسمی.....
	چگونه می‌توان اراضی کشاورزی و باغات و ساختمان‌های فاقد سند را سنددار
۴۰	کرد؟.....
۴۱	ملک طلق و غیر طلق.....
۴۲	بهترین قرارداد برای ملک و تهاتر با ملک.....
	افرادی که در ایران ساکن نیستند و زبان فارسی نمی‌دانند آیا می‌توانند اسناد
۴۲	رسمی را منتقل کنند؟.....
۴۲	اگر ملکی می‌خرید که مساحت آن مشخص نیست بهتر است که:.....
۴۳	فروش ملک در رهن بانک.....

فصل دوم: بایدها و نبایدهای حقوق خانواده و ارث و وصیت ۴۵

۴۶	۱. طلاق و مهریه.....
۴۶	نکاتی کلیدی در وکالت حق طلاق.....
۴۶	مهریه (صداق).....
۴۷	اقسام مهریه (صداق).....
۴۷	تغییر جنسیت در مهریه.....
۴۷	تعدیل اقساط مهریه.....

- ۴۸..... مهریه بعد از فوت شوهر
- ۴۸..... نفقه در عقد نکاح موقت (صیغه)
- ۴۸..... ممانعت از دیدار طفل بعد از طلاق
- ۴۹..... هزینه دادرسی مطالبه مهریه
- ۴۹..... ۲. نفقه و حضانت
- ۴۹..... نفقه
- ۵۰..... حضانت
- ۵۰..... حضانت فرزند بعد از طلاق و جدایی
- ۵۰..... در مورد حضانت
- ۵۱..... حضانت فرزند بعد از طلاق توافقی
- ۵۱..... حضانت فرزند بعد از ازدواج مجدد مادر
- ۵۱..... ممانعت از حق ملاقات فرزند
- ۵۲..... ۳. ارث و وصیت
- ۵۲..... ارث و تقسیم آن در قانون
- ۵۲..... سهم الارث زوجه
- ۵۳..... سهم الارث زوج
- ۵۳..... سهم الارث جنین
- ۵۴..... وصیت یا صلح عمری
- ۵۴..... سهم الارث فرزندخوانده
- ۵۴..... فوت فرزند قبل از والدین
- ۵۵..... بعد از فوت پدر، مستمری به چه کسانی تعلق می‌گیرد
- ۵۵..... تعیین ارث افراد خنثی (دو جنسیتی)
- ۵۵..... وارث طلای مادر
- ۵۶..... زوجین بعد از طلاق از یکدیگر ارث می‌برند
- ۵۶..... طلاق رجعی

- محروم کردن فرزند از ارث..... ۵۶
- مهم: در وکالت نامه انحصار ورثه و تقسیم ارث:..... ۵۷
- بیمه عمر..... ۵۷
- بیمه شخص ثالث..... ۵۷
- تصادف توسط راننده بدون گواهینامه..... ۵۸
۴. سایر موارد: (ثبث ازدواج، اجازه خروج و ...)..... ۵۸
- ثبث عقد نکاح موقت (صیغه) الزامی نیست مگر در سه مورد..... ۵۸
- آیا شوهر می‌تواند بعد از دادن رضایت نسبت به خروج همسر از کشور، دوباره مانع خروج او شود؟..... ۵۹
- اجازه خروج از کشور برای زن..... ۵۹
- اگر زن بدون هیچ دلیل موجهی زندگی را ترک کند:..... ۵۹
- ترمیم پرده بکارت..... ۶۰
- جنین اهدایی..... ۶۰
- آیا مرد در ایران می‌تواند چهار همسر دائم و ده ها همسر موقت (صیغه) داشته باشد؟..... ۶۰
- صیغه ۹۹ سال به چه معناست؟..... ۶۱
- ملکی که به نام همسر است..... ۶۱
- حکم قطعی دادگاه مبنی بر الزام زوجه به تمکین..... ۶۱
- خروج دختران از کشور..... ۶۲
- عدم ثبث ازدواج دائم..... ۶۲
- مصادقات‌های کودک آزاری..... ۶۲
- فصل سوم: بایدها و نبایدهای مالی غیر ملکی..... ۶۳**
۱. مالیات..... ۶۴
- مالیات بر هبه مال..... ۶۴
- مالیات به اموال زیر تعلق نمی‌گیرد..... ۶۴

- در صورت تعیین مالیات زیاد ۶۴
- مالیات شامل هر واریزی نمی شود. ۶۵
- مالیات اجاره ۶۵
- مالیات نقل و انتقال املاک چه میزان است؟ ۶۵
- جریمه های قابل بخشش مالیاتی شامل چه مواردی است؟ ۶۵
۲. چک ۶۶
- تقاضای مطالبه چک ۶۶
- چک‌هایی که قابلیت شکایت کیفری ندارند: ۶۷
- خسارت تأخیر پرداخت چک و هزینه دادرسی ۶۸
- نکاتی در مورد مفقود شدن چک یا به سرقت رفتن چک ۶۸
- نکات مهم در مورد چک صیادی در قرارداد ۶۸
- تبادل و گرفتن چک مسدود شده ۶۸
- مسیر درخواست وجه چکی که پاس نمی‌شود: ۶۹
- آیا امضاء کردن پشت چک یا سفته جرم است؟ ۶۹
۳. سایر موارد ۷۰
- هیچ وقت ماشین خود را وکالتی یا قولنامه‌ای نخرید ۷۰
- نکات مهم در خرید خودرو ۷۰
- در پرداخت کردن پول به افراد حتماً دقت کنید که: ۷۰
- من ضامن دوستم شدم و از حساب من کسر شد ۷۱
- اگر پولی را به دوست یا آشنا قرض دادید و هیچ مدرکی هم نداشتید چه کاری باید انجام دهید؟ ۷۱
- آیا می‌شود کارگر را بیمه نکرد؟ ۷۲
- سفته دادن به محل کار یا شرکت ۷۲
- اخراج کارگر ۷۲
- من به تعهدات خود عمل می‌کنم ولی طرف مقابل نه ۷۳


جنس فروخته شده پس گرفته نمی‌شود (آیا پس گرفته می‌شود یا نمی‌شود).....	۷۳
آیا طبق قانون، تغییر نام امکان پذیر است؟.....	۷۳
حقوق مردم در تأخیر پروازها.....	۷۴
منظور از تأخیر عملیاتی.....	۷۵
در چه شرایطی تأخیر در پرواز موجب استرداد کل مبلغ بلیط می‌شود؟.....	۷۵
تأخیر پرواز کمتر از یک ساعت:.....	۷۵
هواپیمایی جایگزین.....	۷۵
قوانین و جریمه در پرواز خارجی.....	۷۶
واخواست سفته.....	۷۶

فصل چهارم: بایدها و نبایدهای کیفری..... ۷۷

چه محکومیت‌هایی برای افراد سابقه کیفری در برنارد.	۷۸
محکومیت‌هایی که دارای سوء پیشینه می‌باشد.....	۷۹
کروکی جهت این تصادفات الزامی است.....	۷۹
آیا چت کردن جرم است؟.....	۸۰
اسکرین شات و عکس گرفتن از دیگران جرم است.....	۸۰
پارک = پنچری.....	۸۰
یعنی مجازات.....	۸۰
گوشی موبایل خود را به دیگران برای زنگ زدن ندهید:.....	۸۱
برای افراد ناشناس اسنپ نگیرید:.....	۸۱
بهترین روش برای افرادی که حکم جلب آنها را دارید ولی او را پیدا نمی‌کنید.	
.....	۸۱
آیا بیمه می‌تواند از جبران خسارت خودداری کند؟.....	۸۲
اگر در یک تصادف راننده متواری شود، چه اقداماتی باید انجام شود؟.....	۸۲
مسئول خسارات وارد شده به خودرویی که به پارکینگ منتقل شده است:.....	
.....	۸۲

- ۸۲..... ضبط مکالمات ممنوع است.
- ۸۳..... فرق منافی عفت مادون زنا با زنا چیست؟
- ۸۳..... تجاوز جنسی یا تجاوز به عنف (قابل توجه دختران عزیز):
- ۸۴..... درخواست اخذ پرینت پیامک.....
- ۸۴..... دیه زن و مرد فقط در اثر تصادفات یکسان پرداخت می شود.....
- ۸۵..... مجازات مصرف شرب خمر (قابل توجه جوانان).....
- ۸۵..... اگر در تصادفی، راننده خاطی متواری شد.....
- ۸۶..... رابطه نامشروع.....
- ۸۶..... همه می توانند به عنوان شاهد شهادت بدهند به غیر از.....
- ۸۶..... مقدار دیه در ماههای حرام.....
- ۸۷..... آیا خودکشی جرم است؟.....
- ۸۷..... جرم رایانه‌ای.....
- ۸۷..... در چه مواردی می توان از شهرداری خسارت گرفت.....
- ۸۸..... شکایت از قاضی.....
- ۸۸..... شکایت از روحانیون.....
- ۸۹..... شکایت از قوه سه گانه کشور.....
- ۸۹..... توهین و تهدید.....
- ۸۹..... انتشار عکس و فیلم.....
- ۹۰..... مزاحمت برای زنان و کودکان.....
- ۹۰..... دودی کردن شیشه خودرو.....
- ۹۰..... حقوق متهم.....
- ۹۰..... مزاحمت برای همسایه.....
- ۹۰..... تخلف افراد ثبت اسناد و املاک.....
- ۹۱..... قرار تأمین خواسته.....
- ۹۱..... قرار تأمین خواسته قبل از ابلاغ.....

۹۱	توهین و فحاشی ائمه و پیامبران.....
۹۱	عدم پذیرش بیمار.....
۹۲	تخلف رانندگی.....
۹۲	گزارش سرقت خودرو الزامی است.....
۹۲	پرینت از موبایل.....
۹۵	منابع و مآخذ.....



فصل اول:
بایدها و نبایدهای
ملکی

قوانین مربوط به خرید و فروش و اجاره و آپارتمان نشینی یکی از مهم ترین دغدغه های ذهنی همه مردم امروز است که دانستن آنها برای عموم مردم ضروری و راهگشا است.

۱. آپارتمان

مدیر ساختمان (از نظر حقوقی)

در صورتیکه بیش از سه واحد آپارتمانی در ساختمان باشد، باید مجمع عمومی مالکان تشکیل شود یعنی همه مالکان با هم جلسه تشکیل دهند و یک یا چند مدیر (هیأت مدیره) را انتخاب کنند. مدیر برای دو سال انتخاب می شود. مدیر می تواند از اعضای ساختمان یا فردی خارج از ساختمان باشد.

وظایف مدیر:

- ۱- حفظ و اداره ساختمان
- ۲- اجرای تصمیمات هیأت مدیره.
- ۳- مدیر موظف است ساختمان را در برابر آتش سوزی بیمه کند اگر این کار انجام نشود هرگونه خساراتی که به ساختمان وارد شود مسئولیت مدنی دارد او باید جبران خسارات کند و سهم هر فرد نسبت به سهم مالکانه تقسیم می شود.
- ۴- مدیر مسئول احتساب هزینه و مخارجی است که بر ساختمان وارد می شود.
- ۵- برای ساختمان هایی با بیش از ۱۰ واحد، انتخاب نگهبان با توافق ساکنان الزامی است.

وظیفه مدیر ساختمان برای ساکنانی که از پرداخت هزینه امتناع می‌کنند

مدیر ساختمان باید اظهار نامه‌ای برای امتناع کننده ارسال کند یا در صورتیکه ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ آن اظهارنامه گذشته باشد و مالک و یا مستأجر از پرداخت آن امتناع کند، مدیر ساختمان فقط حق قطع خدمات مشترک را دارد، مثلاً اگر از شارژ آب گرم و شوفاژ امتناع کند مدیر فقط حق قطع آب گرم را دارد و اگر بدون رعایت قانون، خدمات مشترک را قطع کند، مورد تعقیب کیفری قرار می‌گیرد و به عنوان ممانعت از حق به مجازات حبس محکوم می‌شود.

در صورتی که امتناع‌کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجراییه صادر خواهد کرد. و در هر حال مدیر موظف می‌باشد که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نماید.

راه حل دیگری برای واحد امتناع‌کننده

در صورتیکه قطع خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر ساختمان می‌تواند به دادگاه عمومی حقوقی دادخواست بدهد. دادگاه بدین شکایت‌ها خارج از نوبت و بدون تشریفات آئین دادرسی مدنی رسیدگی می‌کند و در صورت صحت موضوع، واحد امتناع‌کننده به پرداخت دو برابر مقدار بدهی به نفع مجموعه جریمه می‌شود.

حق اعتراض امتناع کننده

چنانچه امتناع کننده به نظر مدیر ساختمان معترض باشد، حق دارد پس از ۱۰ روز از رؤیت ابلاغ به دادگاه محل ملک اعتراض کند و دادگاه به اعتراض وی خارج از نوبت و بدون تشریفات آئین دادرسی رسیدگی می کند و این رأی قطعی است و در صورتیکه خدمات مشترک قطع باشد و رسیدگی سریع به آن اعتراض ممکن نباشد اگر امتناع کننده دلایل قوی ارائه دهد، دادگاه تا رسیدگی به اعتراض به طور موقت، دستور رفع قطع را صادر می کند.

تعمیرات اساسی در آپارتمان

در صورتیکه تعدادی از ساکنان قصد تجدید بنای ساختمان را داشته باشند و بعضی دیگر مخالف باشند، همچنین نظر سه نفر از کارشناسان رسمی دادگاه مبنی بر خطر جانی و یا مالی در صورت عدم تعمیرات باشد، موافقان می توانند ساختمان را تعمیر کنند؛ ولی قبل از آن با اجازه دادگاه خانه ای مناسب برای مخالفان اجاره کنند و اگر مخالفان امتناع کنند در این صورت می توان از دادگاه تقاضای تخلیه همسایگان مخالف با تعمیرات را درخواست کرد.

وظایف ساکنان در قبال یکدیگر

درست است که هر شخص اختیار انجام هر کاری را در آپارتمان خود دارد؛ ولی نکات زیر باید رعایت شود:

۱- سر و صدای نامتعارف و نامعقول از ساعت یک ظهر تا ۴ عصر و از ساعت ۱۱ شب تا ۹ صبح ممنوع است.

۲- هر گونه تعمیراتی که صدا ایجاد می کند، ممنوع است.

- ۳- مراسم جشن و پایکوبی به طور مداوم ممنوع است.
- ۴- رعایت نکردن نکات نگهداری از آسانسور و بازگذاشتن در آسانسور ممنوع است.
- ۵- تعمیراتی که موجب خسارت به اسکلت ساختمان شود، ممنوع است.
- ۶- پارک خودرو در قسمت‌هایی که مجاز است.
- ۷- پارک کردن وسیله نقلیه خود و مهمان در جایی که باعث مزاحمت برای دیگری باشد، ممنوع است.
- ۸- پارک کردن خودرو در جلوی در انبار ممنوع است.
- ۹- روغن ریزی خودرو در صورتیکه باعث کثیف شدن محوطه شود، ممنوع است.
- ۱۰- باز گذاشتن در ورودی در صورتیکه فاقد نگهبان باشد ممنوع است.
- ۱۱- کارواش ماشین در پارکینگ ساختمان ممنوع است.
- ۱۲- ریختن زباله از پنجره به محوطه ساختمان ممنوع است.
- ۱۳- گذاشتن کفش بیرون از واحد ممنوع است.
- ۱۴- گذاشتن هر وسیله که مانع رفت و آمد ساکنان باشد؛ حتی جلوی در آپارتمان خود ممنوع است.

این آپارتمان‌ها را هرگز نخرید...

- ۱- سازنده در قرارداد و مشارکت، حق پیش داوری برای خود را در نظر گرفته باشد.
- ۲- مدت قرارداد مشارکت به اتمام نرسیده و قطعی نشده باشد.
- ۳- واحد ملکی میان سازنده و صاحب ملک تقسیم نامه نداشته باشد.

- ۴- سند پروانه ساخت هنوز صادر نشده باشد.
- ۵- سند ملک بازداشت باشد معاملات این گونه سندها باطل است.
- ۶- پیش فروش منوط بر رضایت مالک است؛ یعنی مالک حتماً باید در قرارداد، پیش فروش را امضاء و تأیید کند.

نکات نگهداری حیوان در منزل

نگهداری حیوان در مشاعات ساختمان مجاز نیست و قابل پیگیری توسط اهالی ساختمان است؛ ولی در قسمت اختصاصی یعنی چهار دیواری به شرط اینکه این حیوان با صدای خود باعث آزار و ترس دیگر اهالی ساختمان نشود، ایرادی ندارد.

۲. اجاره

قابل توجه موجر

اگر در عقد اجاره، انتقال مال اجاره از مستأجر سلب نشود، مستأجر می‌تواند ملک مورد اجاره را به شخص دیگری اجاره بدهد. پس باید در قرارداد قید شود که مستأجر حق انتقال مال اجاره را به شخص دیگری ندارد.

کم کردن اجاره معوقه از پول پیش (ودیعه)

در قرارداد اجاره پولی که به عنوان ودیعه یا پیش پرداخت داده می‌شود عنوان قرض الحسنه دارد موجر نمی‌تواند بدون دریافت حکم از مرجع صلاحیتدار قانونی اقدام به برداشت اجاره معوقه (پرداخت نشده) از پول پیش یا همان ودیعه نماید.

تخلیه قبل از ورود

در مواردی که مستأجر قبل از موعد انقضای قرارداد، قصد تخلیه ملک را داشته باشد یا به قسمتی از پول پیش (ثمن قرض الحسنه) که نزد مالک به ودیعه گذاشته است، نیازمند باشد مالک (موجر) هیچگونه تعهدی نسبت به پرداخت ودیعه قبل از موعد مقرر ندارد مگر اینکه در زمان انعقاد قرارداد به عنوان یکی از شروط ضمن عقد شرط شده باشد.

آیا مالک (موجر) می‌تواند از پول ودیعه کسر کند

در قرارداد بین موجر و مستأجر که قسمتی از ثمن معامله که به عنوان پول پیش در اصطلاح عام و یا در اصطلاح حقوقی ودیعه قرض الحسنه نزد موجر (مالک) می‌ماند، مالک در صورت ندادن اجاره معوقه و یا هزینه‌های جانبی از طرف مستأجر حق کسر از پول ودیعه را ندارد و این عمل خیانت در امانت محسوب می‌شود و مالک فقط می‌تواند طی دادخواستی مطالبه معوقه یا هزینه را داشته باشد مگر اینکه در قرارداد قید شده باشد.

برای تمدید قرارداد اجاره بهترین کار این است که

اگر قرارداد اجاره در حال تمام شدن است، بهترین کار این است که قرارداد اجاره جدید منعقد شود یا اینکه می‌توان در ظهر (پشت) قرارداد قبلی، تمدید کرد، در این راستا به نکات ذیل توجه شود:

اول: تمام مفاد قرارداد قبلی را می‌توان با همان شرایط و مفاد قبلی تمدید کرد؛ البته پشت قرارداد حتماً ذکر شود با کلیه مفاد قبلی قرارداد و با رعایت تمام شروط ضمن عقد قرارداد قبلی