فهرست

مقدمه..... ۱۱

فصل اول: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و سامانه‌های مرتبط..... ۱۵

گفتار اول: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مواد مرتبط با مشاوران املاک)..... ۱۶

بخش اول: تعاریف..... ۲۰

۱- عقد..... ۲۰

۲- ایقاع..... ۲۰

۳- مالکیت عین..... ۲۰

۴- مالکیت منفعت..... ۲۰

۵- حق انتفاع..... ۲۱

الف) عُمری..... ۲۱

ب) رُقبی..... ۲۱

۶- حق ارتفاق..... ۲۲

۷- عقد رهن..... ۲۲

۸- وقف..... ۲۳

۹- عرصه..... ۲۳

۱۰- اعیان..... ۲۳

۱۱- عقود مفید انتقال منافع..... ۲۳

۱۲- اجاره به شرط تملیک..... ۲۳

۱۳- دعوای استرداد عوضین..... ۲۴

۱۴- شکایت کیفری..... ۲۴

۱۵- دعوای حقوقی..... ۲۴

۱۶- دعوای خلع ید..... ۲۵

۱۷- دعوای تخلیه ید..... ۲۵

۱۸- دعوای اثبات معامله..... ۲۶

۱۹- دعوای تنفیذ معامله..... ۲۶

۲۰- ابطال سند رسمی مالکیت..... ۲۷

۲۱- دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۲۷

۲۲- شکایت انتقال مال غیر..... ۲۸

۲۳- قرار عدم استماع دعوا..... ۲۸

۲۴- حکم به رد دعوا..... ۲۸

۲۵- تعهد به بیع..... ۲۹

۲۶- دعوای تنفیذ فسخ..... ۲۹

۲۷- دعوای فسخ قرارداد..... ۳۰

۲۸- تلف مورد معامله..... ۳۰

۲۹- ترکه..... ۳۱

۳۰- گواهی حصر وراثت..... ۳۱

۳۱- تقسیم ترکه..... ۳۱

۳۲- منتقل‌الیه..... ۳۲

۳۳- مراجع رسیدگی به اختلافات ملکی..... ۳۲

الف) مراجع قضایی..... ۳۲

ب) مراجع شبه‌قضایی..... ۳۲

ج) داوری..... ۳۳
۳۴- دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه..... ۳۳
۳۵- اراضی عمومی و دولتی..... ۳۳
۳۶- اراضی دولتی..... ۳۳
۳۷- اراضی عمومی..... ۳۳
۳۸- اراضی ملی..... ۳۳
۳۹- اراضی موات..... ۳۴
۴۰- اراضی خالصه..... ۳۵
۴۱- اراضی مستحدث (یا اراضی مستحدثه)..... ۳۵
۴۲-اراضی ساحلی..... ۳۵
۴۳- معاملات معارض..... ۳۶
۴۴- ید ماقبل..... ۳۶
۴۵- اشخاص ثالث با حسن نیت..... ۳۷
۴۶- فسخ - منفسخ - اقاله..... ۳۷
بخش دوم: توضیحات..... ۳۸
الف) توضیح ماده ۱..... ۳۸
رکن اول) الزام به ثبت رسمی قراردادها..... ۳۸
رکن دوم) محدود شدن اعتبار قراردادهای عادی..... ۳۸
رکن سوم) ایجاد سامانه رسمی و بانک اطلاعاتی جامع املاک..... ۳۸
ب) توضیح تبصره ۱ ماده ۱..... ۴۱
ج) توضیح تبصره ۲ ماده ۱..... ۴۳
د) توضیح تبصره ۴ ماده ۱..... ۴۳
ه) توضیح ماده ۳..... ۴۴
و) توضیح تبصره ۱ ماده ۳..... ۴۴
ز) توضیح تبصره ۲ ماده ۳..... ۴۵
ح) توضیح تبصره ۳ ماده ۳..... ۴۶
ط) توضیح ماده ۱۰..... ۴۷
ی) توضیح ماده ۱۱..... ۴۹
بخش سوم: سوالات..... ۵۱
گفتار دوم: آئین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مواد مرتبط با مشاوران املاک)..... ۵۷
بخش اول: تعاریف..... ۶۴
۱- قراردادهای غیرمعوض..... ۶۴
۲- هبه..... ۶۴
۳- صلح رایگان..... ۶۴
۴- ابراء حق..... ۶۴
۵- اموال غیر منقول..... ۶۴
۶- متعهدله..... ۶۵
بخش دوم: توضیحات..... ۶۶
ک) توضیحات لازم پیرامون آئین‌نامه اجرایی ماده ۳ قانون الزام..... ۶۶
ک- ۱- مواد ۲ الی ۴ آئین‌نامه..... ۶۶
ک- ۲- ماده ۵ آئین‌نامه..... ۶۶
ک - ۳- ماده ۷ آئین‌نامه..... ۶۶
ک - ۴- ماده ۹ آئین‌نامه..... ۶۷
ک - ۵- تبصره ماده ۹ آئین‌نامه..... ۶۸
ک - ۶- ماده ۱۰ آئین‌نامه..... ۶۹
ک - ۷- تبصره ماده ۱۰ آئین‌نامه..... ۷۰
ک - ۸- ماده ۱۳ آئین‌نامه..... ۷۰
ک - ۹- ماده ۱۴ آئین‌نامه..... ۷۱
ک- ۱۰- تبصره ۱ ماده ۱۴آئین‌نامه..... ۷۱
ک- ۱۱- تبصره ۲ ماده ۱۴ آئین‌نامه..... ۷۲
ک- ۱۲- تبصره ۳ ماده ۱۴آئین‌نامه۷۲
ک- ۱۳- ماده ۱۵ آئین‌نامه..... ۷۳

ک- ۱۴- ماده ۱۶ آئین‌نامه ۷۴
ک- ۱۵- تبصره ۱ ماده ۱۶ آئین‌نامه ۷۵
ک- ۱۶- تبصره ۲ ماده ۱۶ آئین‌نامه ۷۵
ک- ۱۷- تبصره ۳ (الحاقی) ماده ۱۶ آئین‌نامه ۷۵
ک- ۱۸- ماده ۱۷ آئین‌نامه ۷۶
ک- ۱۹- ماده ۱۸ آئین‌نامه ۷۶
ک- ۲۰- مواد ۲۱ الی ۲۴ آئین‌نامه (فسخ هوشمند قراردادهای یکسان)۷۶
بخش سوم: سوالات ۷۸
گفتار سوم: آئین‌نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع تعیین تعرفه دلالان معاملات املاک) ۸۴
بخش اول: تعاریف ۸۷
۱- دلالان معاملات املاک ۸۷
۲- میانگین ارزش معاملاتی املاک ۸۷
۳- کمیسیون نظارت ۸۷
۴- حق‌الزحمه مشاور املاک ۸۷
بخش دوم: توضیحات ۸۸
ل) توضیحات لازم پیرامون آئین‌نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام: ۸۸
۱- دریافت تعرفه فقط در حدود مبلغ قانونی ۸۸
۲- پرداخت تعرفه توسط طرفین معامله ۸۸
۳- دریافت تعرفه در تنظیم قراردادهای یکسان ۸۸
۴- دریافت تعرفه در مرحله پیش‌نویس قرارداد ۸۹
۵- اطلاع‌رسانی درباره ماهیت پیش‌نویس ۸۹
۶- مبنای تعیین تعرفه ۸۹
۷- وجود سقف برای تعرفه ۹۰
۸- محاسبه خودکار تعرفه در سامانه ۹۰
۹- اهمیت ثبت صحیح اطلاعات معامله ۹۰
۱۰- پرداخت الکترونیکی تعرفه ۹۰
بخش سوم: سوالات ۹۲
گفتار چهارم: سامانه‌های مرتبط ۹۴
بخش اول: توضیحات ۹۴
۱- سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ۹۴
۲- سامانه ثبت قراردادهای معاملات املاک و مستغلات کشور (خودنویس) ۹۴.
۳- سامانه ثبت الکترونیک اسناد (کاتب) ۹۵
بخش دوم: سوالات ۹۷

فصل دوم: مبایعه‌نامه ۹۹
گفتار اول: طرفین قرارداد ۱۰۰
بخش اول: تعاریف ۱۰۰
۱- عقد ۱۰۰
۲- مبایعه‌نامه ۱۰۰
۳- مبیع ۱۰۰
۴- قولنامه ۱۰۱
۵- طرفین قرارداد ۱۰۱
۷- ولی ۱۰۱

۸- ولایت قهری..... ۱۰۲
۹- حجر..... ۱۰۲
۱۰- محجور..... ۱۰۲
۱۱- وصی..... ۱۰۳
۱۲- قیم..... ۱۰۴
۱۳- معامله فضولی..... ۱۰۵
بخش دوم: توضیحات..... ۱۰۶
۱- مشخصات فـروشنده/ فروشندگان ۱۰۶
۲- مشخصات خریدار/ خریداران..... ۱۰۶
۳- احراز هویت طرفین..... ۱۰۶
۴- انواع مبایعه‌نامه..... ۱۰۷
۵- انواع وکالت در قرارداد..... ۱۰۸
۶- سن رشد..... ۱۱۴
۷- چند نکته در خصوص ولی..... ۱۱۵
۸- وظایف وصی..... ۱۱۶
۹- چگونگی تعیین قیم و نکات مربـوط به آن..... ۱۱۷
۱۰- مهم‌ترین اشتباهات مربوط به ماده «طرفین قرارداد»..... ۱۱۹
بخش سوم: سوالات..... ۱۲۰
گفتار دوم: موضوع و مشخصات مورد معامله ۱۲۸
بخش اول: تعاریف..... ۱۲۸
۱- موضوع مورد معامله:..... ۱۲۸
۲- دانگ..... ۱۲۸
۳- سند شش دانگ..... ۱۲۹
۴- افراز..... ۱۲۹
۵- مفروز..... ۱۲۹
۶- تفکیک..... ۱۳۰
۷- شماره‌گذاری املاک..... ۱۳۰
۸ - پلاک ثبتی..... ۱۳۱
۹ - پروانه ساخت و پایان کار شهرداری ۱۳۱
۱۰- عرصه..... ۱۳۲
۱۱- اعیان..... ۱۳۲
۱۲- شش دانگ عرصه و اعیان..... ۱۳۲
بخش دوم: توضیحات..... ۱۳۳
بخش سوم: سوالات..... ۱۳۵
گفتار سوم: ثمن معامله..... ۱۴۲
بخش اول: تعاریف..... ۱۴۲
۱- ثمن معامله..... ۱۴۲
بخش دوم: توضیحات..... ۱۴۳
بخش سوم: سوالات..... ۱۴۵
گفتار چهارم: شرایط مربوط به تنظیم سـند ۱۵۷
بخش اول: تعاریف..... ۱۵۸
۱- سند..... ۱۵۸
۱- ۱- سند رسمی..... ۱۵۸
۱- ۲- سند عادی..... ۱۵۸
۱- ۳- تفاوت اسـناد رسـمی و عـادی ۱۵۸
۲- آشنایی با اصطلاحات دیگر متـداول در مشـاوران امـلاک بـرای سـندها در کشور..... ۱۵۹
۲- ۱- سند طلق..... ۱۵۹
۲- ۲- سند مشاع..... ۱۵۹
۲- ۳- سند شش دانگ..... ۱۵۹
۲- ۴- سند منگوله دار..... ۱۵۹
۲- ۵- سند تک برگ..... ۱۵۹
۲- ۶- سند عرصه..... ۱۵۹
۲- ۷- سند اعیان..... ۱۶۰
۲- ۸- سند عرصه و اعیان..... ۱۶۰
۲- ۹- سند ورثه‌ای..... ۱۶۰

۲- ۱۰- سند المثنی..... ۱۶۰
۲- ۱۱- سند معارض..... ۱۶۰
۲- ۱۲- سند شورایی..... ۱۶۰
۲- ۱۳- سند بنچاقی..... ۱۶۰
۲- ۱۴- سند شخصی..... ۱۶۰
۲- ۱۵- سند سهم مالک..... ۱۶۰
۲- ۱۶- سند معوض..... ۱۶۰
۲- ۱۷- سند رهنی..... ۱۶۱
۲- ۱۸- سند زمین شهری..... ۱۶۱
۲- ۱۹- سند تعاونی..... ۱۶۱
۲- ۲۰- سند بنیادی..... ۱۶۲
۲- ۲۱- سند تملیکی..... ۱۶۲
۲- ۲۲- سند حاکم شرعی..... ۱۶۲
۲- ۲۳- سند وکالتی..... ۱۶۲
۲- ۲۴- سند اوقافی..... ۱۶۲
۳- گواهی عدم حضور..... ۱۶۲
۴- عقد رهن..... ۱۶۵
۴-۱- ملک در رهن..... ۱۶۵
۴- ۲- سند رهنی..... ۱۶۵
۴- ۳- طرق فروش ملک رهنی.... ۱۶۶
۴- ۴- ضمانت اجـرای عـدم پرداخـت اقساط وام..... ۱۶۶
۵- صلح حقوق..... ۱۶۶
بخش دوم: توضیحات..... ۱۶۷
بـخش سوم: سوالات..... ۱۷۱
گفتار پنجم: شرایط تسلیم مورد معامله. ۱۷۹
بخش اول: تعاریف..... ۱۸۰
۱- توابع ملک..... ۱۸۰
۲- قوه قاهره یا فورس ماژور..... ۱۸۰
۳- مستحق للغیر..... ۱۸۰
۴- ملک مصادره شده..... ۱۸۰
۵- عملیات اجرایی دادگستری یا اجرای اسناد رسمی..... ۱۸۱
۶- اجرائیه..... ۱۸۱
بخش دوم: توضیحات..... ۱۸۲
بخش سوم: سوالات..... ۱۸۴
گفتار ششم: آثار قرارداد..... ۱۸۹
بخش اول: تعاریف..... ۱۹۰
۱- خیارات..... ۱۹۰
۱- ۱- خیار مجلس..... ۱۹۰
۱- ۲- خیار حیوان..... ۱۹۰
۱- ۳- خیار تاخیر ثمن..... ۱۹۱
۱- ۴- خیار رویـت و تخلـف از وصـف ۱۹۱
۱- ۵- خیار غبن..... ۱۹۱
۱- ۶- خیار تدلیس..... ۱۹۲
۱- ۷- خیار عیب..... ۱۹۲
۱- ۹- خیار تبعض صفقه..... ۱۹۳
۱- ۱۰- خیار تخلف از شرط..... ۱۹۳
۱- ۱۱- خیار تعذر شرط..... ۱۹۴
۲- ارش..... ۱۹۴
بخش دوم: توضیحات..... ۱۹۵
بخش سوم: سوالات..... ۱۹۹
گفـتار هفتم: فایل متعاملین..... ۲۰۶
بخش اول: تعاریف..... ۲۰۷
۱- فسخ..... ۲۰۷
۲- منسفخ یا انفساخ..... ۲۰۷
۳- اقاله یا تفاسخ..... ۲۰۷
۴- کمیسیون نظارت شهرستان..... ۲۰۷
۵- کد رهـگیری..... ۲۰۸
۶- حق کمیسیون و یا تعرفـه مشـاوران املاک..... ۲۰۹

۷- عدم درج قیمت..... ۲۰۹
بخش دوم: توضیحات..... ۲۱۰
۱- حق‌الزحمه مشاور املاک..... ۲۱۰
۲- کد رهگیری..... ۲۱۱
۳- مالیات بر ارزش افزوده..... ۲۱۲
بخش سوم: سوالات..... ۲۱۳
گفتار هشتم: توضیحات قرارداد..... ۲۲۰
بخش اول: توضیحات..... ۲۲۰
بخش دوم: سوالات..... ۲۲۴

فصل سوم: اجاره‌نامه..... ۲۳۳
گفتار اول: طرفین قرارداد..... ۲۳۴
بخش اول: تعاریف..... ۲۳۴
۱- عین مستاجره..... ۲۳۴
۲- موجر..... ۲۳۴
۳- مستأجر..... ۲۳۴
۴- اقامتگاه قانونی طرفین..... ۲۳۴
۵- اهلیت قانونی طرفین..... ۲۳۵
۶- معامله فضولی..... ۲۳۵
بخش دوم: توضیحات..... ۲۳۶
۱- اطلاعات ضروری موجر..... ۲۳۶
۲- اطلاعات ضروری مستأجر..... ۲۳۶
۳- اهمیت کد ملی در قراردادهای جدید..... ۲۳۶
۴- اهمیت کد پستی در قراردادهای جدید..... ۲۳۶
۵- بررسی سمت و اختیار نمایندگان ۲۳۷
۶- صغیر بودن طرفین قرارداد..... ۲۳۷
۷- تعدد موجر..... ۲۳۸
۸- تعدد مستأجر..... ۲۳۹
۹- اشخاص حقوقی..... ۲۳۹
۱۰- جمع‌بندی..... ۲۳۹
بخش سوم: سوالات..... ۲۴۱
گفتار دوم: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره..... ۲۴۵
بخش اول: تعاریف..... ۲۴۶
۱- دانگ..... ۲۴۶
۲- سند شش دانگ..... ۲۴۶
۳- پلاک ثبتی..... ۲۴۶
۴- منصوبات ملک..... ۲۴۶
۵- مشاعات ملک..... ۲۴۷
بخش دوم: توضیحات..... ۲۴۸
۱- تعیین دقیق مورد اجاره..... ۲۴۸
۲- پلاک ثبتی..... ۲۴۸
۳- متعلقات و امکانات..... ۲۴۸
۴- جمع‌بندی..... ۲۴۸
بخش سوم: سوالات..... ۲۵۰
گفتار سوم: مدت اجاره..... ۲۵۳
بخش اول: تعاریف..... ۲۵۳
۱- مدت قرارداد اجاره..... ۲۵۳
۲- تاریخ عقد قرارداد اجاره..... ۲۵۳
۳- تاریخ تحویل ملک..... ۲۵۳
۴- اجرت المثل..... ۲۵۳
۵- اجرت المسمی..... ۲۵۳
بخش دوم: توضیحات..... ۲۵۴
۱- ارکان قرارداد اجاره..... ۲۵۴
۲- تفاوت مدت اجاره و مدت سکونت۲۵۵
۳- عدم تحویل ملک در موعد مقرر... ۲۵۶
۴- فوت موجر یا مستأجر در مدت اجاره..... ۲۵۶
۵- اهمیت ماده ۳ در دعاوی تخلیه... ۲۵۶
بخش سوم: سوالات ۲۵۸

گفتار چهارم: اجاره بهاء و نحوه پـرداخت آن ۲۶۲
بخش اول: تعاریف ۲۶۳
۱- اجاره‌بها ۲۶۳
۲- قرض‌الحسنه ۲۶۳
۳- ودیعه ۲۶۳
۴- تفاوت ودیعه و قرض الحسنه ۲۶۳
۵- تفاوت قرض الحسنه و اجاره‌بهاء ... ۲۶۴
۶- اجور معوقه ۲۶۴
بخش دوم: توضیحات ۲۶۵
۱- لزوم تعیین دقیق مبلغ ۲۶۵
۲- زمان پرداخت اجاره‌بهاء ۲۶۵
۳- نحوه پرداخت اجاره بهاء ۲۶۶
۴- استرداد قرض الحسنه ۲۶۶
۵- تهاتر مطالبات ۲۶۶
۶- اهمیت رسید پرداخت ۲۶۶
۷- اشتباهات رایج در تنظیم ماده ۴ .. ۲۶۷
بخش سوم: سوالات ۲۶۸
گفتار پنجم: شرایط تسلیم عـین مسـتاجره ۲۷۴
بخش اول: تعاریف ۲۷۵
۱- استیفاء ۲۷۵
۲- توابع ملک ۲۷۵
۳- کاربری مورد اجاره: ۲۷۵
بخش دوم: توضیحات ۲۷۶
۱- تحویل ملک ۲۷۶
۲- کاربری ملک ۲۷۷
۳- صورتجلسه تحویل ۲۷۸
۴- استرداد ملک در پایان قرارداد ۲۷۸
۵- جمع‌بندی ۲۷۸
بخش سوم: سوالات ۲۷۹
گفتار ششم: آثار قرارداد ۲۸۳
بخش اول: تـعاریف ۲۸۵
۱- مباشرت ۲۸۵
۲- فسخ ۲۸۵
۳- منسفخ یا انفساخ ۲۸۵
۴- اقاله یا تفاسخ ۲۸۵
۵- سرقفلی ۲۸۵
۶- حق کسب و پیشه ۲۸۶
۷- خیارات ۲۸۶
۸- اظهارنامه ۲۸۷
۹- کد رهگیری ۲۸۷
۱۰- وجه التزام ۲۸۸
۱۱- اسقاط کافه خیارات ۲۸۸
بخش دوم: توضیحات ۲۹۰
توضیحات بند ۱ ماده ۶ ..... ۲۹۰
توضیحات بند ۲ ماده ۶ ..... ۲۹۱
توضیحات بند ۳ ماده ۶ ..... ۲۹۲
توضیحات بند ۴ ماده ۶ ..... ۲۹۲
توضیحات بند ۵ ماده ۶ ..... ۲۹۴
توضیحات بند ۶ ماده ۶ ..... ۲۹۵
توضیحات بند ۷ ماده ۶ ..... ۲۹۶
توضیحات بند ۸ ماده ۶ ..... ۲۹۷
توضیحات بند ۹ ماده ۶ ..... ۲۹۸
توضیحات بند ۱۰ ماده ۶ ..... ۲۹۹
توضیحات بند ۱۱ ماده ۶ ..... ۲۹۹
توضیحات بند ۱۲ ماده ۶ ..... ۳۰۰
توضیحات بند ۱۳ ماده ۶ ..... ۳۰۰
توضیحات بند ۱۴ ماده ۶ ..... ۳۰۱
توضیحات بند ۱۵ ماده ۶ ..... ۳۰۲
بـخش سـوم: سوالات ۳۰۴
گفتار هفتم: فایل متعاملین ۳۱۵

بخش اول: تعاریف..... ۳۱۶
۱- کمیسیون نظارت شهرستان..... ۳۱۶
۲- حق کمیسیون و یا تعرفه مشاورین املاک..... ۳۱۶
۳- شماره تلفن همراه..... ۳۱۶
۴- مالیات بر ارزش افزوده قرارداد..... ۳۱۶
بخش دوم: توضیحات..... ۳۱۷
تبدیل قرض الحسنه (رهن) و اجاره به هم..... ۳۱۷
میزان کمیسیون قرض الحسنه (رهن) و اجاره..... ۳۱۸
بخش سوم: سوالات..... ۳۲۰
گفتار هشتم: توضیحات قرارداد اجاره... ۳۲۲
بخش اول: توضیحات..... ۳۲۲
۱-شرط داوری..... ۳۲۲
۲- فهرست لوازم و تجهیزات..... ۳۲۲
۳- نحوه پرداخت اجاره‌بهاء..... ۳۲۲
۴- شرایط تمدید قرارداد..... ۳۲۲
۵- نحوه تخلیه..... ۳۲۳
۶- هزینه‌های ساختمان..... ۳۲۳
۷- وضعیت تغییرات در ملک..... ۳۲۳
۸- وضعیت کاربری ملک و شغل..... ۳۲۳
۹- وضعیت دعاوی ملک..... ۳۲۳
۱۰- وضعیت ملک موروثی..... ۳۲۳
۱۱- تکلیف مجوزهای صنفی..... ۳۲۳
۱۲- وضعیت بدهی‌های گذشته ملک ۳۲۳
۱۳- وضعیت پایان کار یا سند..... ۳۲۴
۱۴- تعیین تکلیف وضعیت پارکینگ ۳۲۴
۱۵- استفاده از پشت‌بام، حیاط و مشاعات..... ۳۲۴
۱۶- وضعیت تابلوهای تبلیغاتی..... ۳۲۴
۱۷- وضعیت تغییر شغل..... ۳۲۴
۱۸- درج شماره چک‌های قرض الحسنه و اجاره..... ۳۲۴
بخش دوم: سوالات..... ۳۲۶

مقدمه

حوزه معاملات املاک از جمله عرصه‌هایی است که به‌دلیل ارتباط مستقیم با حقوق مالکیت، قراردادها و تعهدات اشخاص، همواره نیازمند آگاهی دقیق و به‌روز فعالان این حوزه از قوانین و مقررات بوده است. در این میان، مشاوران املاک به‌عنوان یکی از مهم‌ترین حلقه‌های ارتباطی میان مردم و فرآیند انجام معاملات ملکی، نقش قابل‌توجهی در شکل‌گیری و تنظیم روابط قراردادی اشخاص دارند و آگاهی آنان از مقررات و الزامات قانونی، تأثیر مستقیمی بر صحت و سلامت معاملات خواهد داشت.

گستردگی جامعه مشاوران املاک در کشور، اهمیت آموزش و دسترسی آنان به منابع آموزشی مناسب را دوچندان کرده است. در حال حاضر حدود ۱۸۶ هزار واحد صنفی مشاور املاک در سراسر کشور فعالیت می کنند و هر سال نیز تعداد قابل توجهی پروانه کسب جدید برای افراد متقاضی این حرفه صادر می‌شود. ورود افراد جدید به این عرصه، طبیعتا با نیاز به آموزش، شناخت قوانین، آشنایی با اصول تنظیم قراردادها و آگاهی از مسئولیت‌های حرفه‌ای همراه است.

از سوی دیگر در سال‌های اخیر موضوع آموزش تخصصی مشاوران املاک مورد توجه جدی‌تری قرار گرفته و دوره‌های آموزشی تخصصی این حرفه با همکاری معاونت پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و اتحادیه های صنفی مشاوران املاک برگزار می‌شود و فراگیری آموزش‌های تخصصی و فنی، در فرآیند اخذ پروانه تخصصی و فنی مشاوران املاک اهمیت پیدا کرده است.

در چنین شرایطی، وجود یک منبع آموزشی جامع، کاربردی و در عین حال قابل فهم که بتواند مطالب قانونی و قراردادی مورد نیاز مشاوران را یکجا در اختیار آنان قرار دهد، ضرورتی انکارناپذیر است.

در کنار این تحولات، تصویب و اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تغییرات مهمی را در فرآیند انجام و ثبت معاملات ملکی ایجاد کرده است. راه‌اندازی و توسعه سامانه‌های مرتبط، تغییر فرآیند تنظیم قراردادها، پیش‌بینی قراردادهای یکسان، موضوع پیش‌نویس قرارداد و تکالیف جدید مشاوران املاک، موجب شده است شیوه فعالیت این صنف نسبت به گذشته دستخوش تغییرات اساسی شود.

با وجود اهمیت این تحولات، هنوز بسیاری از مشاوران املاک با جزئیات قانون جدید، آثار و الزامات آن و نحوه ارتباط فرآیندهای قراردادی با سامانه‌های مربوط آشنایی کافی ندارند. از سوی دیگر، بخش قابل توجهی از منابع آموزشی و کتاب‌های موجود، مربوط به دوره پیش از این تغییرات است و نمی‌تواند به‌طور کامل پاسخگوی نیازهای امروز مشاوران املاک باشد.

نگارنده نیز طی سال‌های گذشته در زمینه تألیف و تدوین آثار آموزشی و تخصصی حوزه اصناف و مشاوران املاک فعالیت داشته و تاکنون هشت عنوان کتاب در حوزه اصناف تألیف کرده است. در میان این آثار، کتاب «راهنمای جامع مشاورین املاک» با استقبال بسیار خوبی از سوی جامعه مشاوران املاک مواجه شده و همچنان مورد استفاده و توجه فعالان این حوزه قرار دارد. تجربه تألیف، عرضه و ارتباط مستقیم با مخاطبان این کتاب و آشنایی نزدیک با پرسش‌ها، مشکلات و نیازهای واقعی مشاوران املاک، نشان داد که این جامعه بیش از گذشته به منابع آموزشی کاربردی، به‌روز، ساده و در عین حال جامع نیاز دارد. همین تجربه و استقبال، انگیزه‌ای جدی برای نگارش کتاب حاضر و تلاش برای ارائه اثری کامل‌تر و کاربردی‌تر در اختیار نگارنده قرار داد.

در تدوین مجموعه حاضر تلاش شده مطالبی به دور از پیچیدگی‌های غیرضروری متون حقوقی، با زبان ساده، روان و قابل فهم ارائه شود و در عین حال، از دقت و محتوای تخصصی لازم برخوردار باشد.

این کتاب در سه فصل اصلی تدوین شده است:

فصل اول) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و سامانه‌های مرتبط: در این فصل، مباحث و مقررات مهم قانون الزام که مستقیما با فعالیت مشاوران املاک ارتباط دارد، مورد بررسی قرار گرفته و موضوعات مرتبط با فرآیندهای جدید ثبت معاملات و سامانه‌های مربوط، به زبان ساده و کاربردی توضیح داده شده است.

فصل دوم) مبایعه‌نامه: در این فصل اصطلاحات، مفاهیم حقوقی و فنی مرتبط با مبایعه‌نامه ابتدا تعریف شده و سپس درباره هر یک از موضوعات، توضیحات لازم و نکات کاربردی ارائه شده است تا مشاور املاک بتواند در زمان تنظیم و بررسی قرارداد، شناخت دقیق‌تری از مفاد و آثار آن داشته باشد.

فصل سوم) اجاره‌نامه: این فصل نیز به بررسی اصطلاحات و مفاهیم حقوقی و فنی مرتبط با اجاره‌نامه اختصاص دارد و تلاش شده است مهم‌ترین نکات مورد نیاز مشاوران املاک در تنظیم و بررسی قراردادهای اجاره، به شیوه‌ای روشن و کاربردی بیان شود.

در هر سه فصل، ساختار مطالب به‌گونه‌ای طراحی شده است که ابتدا اصطلاحات و کلمات حقوقی و فنی تعریف و تشریح شوند، سپس توضیحات کامل و کاربردی پیرامون هر موضوع ارائه گردد و در نهایت، مجموعه‌ای از پرسش‌ها و مسائل مطرح‌شده در میان مشاوران املاک و جامعه مرتبط با معاملات ملکی گردآوری و پاسخ داده شود. وجود بخش پرسش و پاسخ در این کتاب، صرفا برای تکمیل مطالب نیست؛ بلکه تلاش شده است سؤالاتی انتخاب شود که تا حد امکان با مسائل واقعی و روزمره مشاوران املاک ارتباط داشته باشد. به همین دلیل، این بخش می‌تواند علاوه بر استفاده در فعالیت حرفه‌ای، برای مدرسین دوره‌های تخصصی مشاوران املاک نیز بسیار مفید باشد و به آنان در طراحی مباحث آموزشی، طرح پرسش و برگزاری آزمون‌های تخصصی کمک کند.

این مجموعه همچنین می‌تواند مورد استفاده عموم مردم قرار گیرد؛ زیرا آگاهی از مفاهیم و مقررات مربوط به مبایعه‌نامه، اجاره‌نامه و فرآیندهای جدید معاملات املاک، تنها مختص مشاوران املاک

نیست و هر شخصی که قصد خرید، فروش، رهن یا اجاره یک ملک را دارد، می‌تواند از مطالب آن بهره‌مند شود.

لازم است از همراهی و حمایت همکاران گرامی که در خلق این اثر این جانب را یاری رساندند صمیمانه تقدیر و تشکر گردد. بی‌تردید، اعتماد، همراهی، تجربیات و دیدگاه‌های سازنده این عزیزان، در شکل‌گیری و غنای این اثر نقش ارزشمندی داشته و برای نگارنده مایه افتخار و دلگرمی است.

در پایان تأکید می‌شود که هدف اصلی از نگارش این اثر، ارائه یک متن صرفا حقوقی و نظری نبوده است؛ بلکه تلاش شده است کتابی کاربردی، ساده، روان و قابل استفاده در محیط واقعی کار مشاوران املاک فراهم شود؛ کتابی که مشاور بتواند هنگام مواجهه با یک مسئله حقوقی یا قراردادی، به آن مراجعه کرده و پاسخ و راهنمایی لازم را در کوتاه‌ترین زمان پیدا کند. امید است این مجموعه بتواند برای مشاوران املاک سراسر کشور، افراد تازه‌وارد به این حرفه، مدرسین دوره‌های تخصصی، فعالان حوزه معاملات ملکی و عموم مردم مفید و راهگشا باشد و گامی هرچند کوچک در جهت افزایش آگاهی حقوقی، ارتقای دانش حرفه‌ای مشاوران املاک و کاهش اشتباهات و اختلافات ناشی از ناآگاهی در معاملات ملکی بردارد.

محمدباقر عبدالرحیمی

مؤلف

فصـــل اول:

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و سامانه‌های مرتبط

گـفتـار اول: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مواد مرتبط با مشاوران املاک)

ماده ۱– یکسال پس از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقـال حـق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفیـد انتقـال منـافع امـوال مـذکور بـرای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هـر نـوع پـیش فـروش سـاختمان اعـم از اینکـه بـه صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیـه اعمـال حقـوقی مـذکور، بایـد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیـر ایـن صـورت دعـاوی راجـع بـه اعمـال حقـوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها، در بخشی که مفید موارد مذکور اسـت، نـزد مراجـع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جـز دعـوای اسـترداد عوضـین، هیچ شکایت کیفری یا دعوای حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربـوط بـه آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوای اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الـزام بـه تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام بـه اجـرای تعهـدات منـدرج در آن در مراجـع مـذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه‌هـای اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفتـه نمـی‌شـود و در مراجـع قضـائی و اداری مـذکور فقـط شخصی مالک ملک، شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور کـه از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یـا از مالـک رسـمی بـه ارث برده باشد.

تبصره ۱– دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است، مشروط بـر اینکـه ظـرف پـانزده روز پـس از اعمـال حـق فسـخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوای تنفیذ فسـخ اقـدام شـود،

مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد. سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه‌ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد، امکان انتقال مورد معامله، در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.در هر حال چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله، اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیرمنقول، به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد.چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال‌دهنده اول (دارنده حق فسخ) مسترد می گردد.

تبصره ۲- میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیرمنقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه، اموال مذکور منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می‌شود.

تبصره ٤- مفاد این ماده در خصوص اموال غیرمنقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

ماده ۳- دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آئین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون

توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

تبصره ۱- تعرفه دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود: ۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم تعیین شود. ۲- میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد. ۳ــ مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده، ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالان معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳- انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفا در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو

سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست. با وجود این، مدعی مذکور می‌تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالما نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده‌اند، یا عالما نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند یا ید ما قبل خود رجوع کند. دادگاه‌ها مکلفند دعوای مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول را در این موارد بپذیرند. راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضائیه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می گردد.

ماده ۱۱- دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون، مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده، با حکم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

❖ بخش اول: تعاریف

۱- عقد: توافق و اراده دو یا چند شخص برای ایجاد، تغییر، انتقال یا از بین بردن یک اثر حقوقی است. بر اساس ماده ۱۸۳ قانون مدنی«عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد.» به طور مثال بیع، اجاره، صلح، هبه و رهن از انواع عقد هستند.

۲- ایقاع: عمل حقوقی یک‌طرفه‌ای است که با اراده یک شخص و بدون نیاز به قبول یا رضایت طرف دیگر، آثار حقوقی ایجاد می‌کند. نمونه‌های ایقاع عبارتند از:

- ابراء (طلبکار، بدهی بدهکار را می‌بخشد)؛
- فسخ قرارداد (وقتی شخصی که حق فسخ دارد، به‌تنهایی قرارداد را بر هم می‌زند)؛
- اعراض از مالکیت (مالک در مواردی که قانون آن را بپذیرد، از مال خود صرف‌نظر می‌کند).

نکته- تفاوت عقد و ایقاع: عقد به ایجاب و قبول (توافق دو طرف) نیاز دارد اما ایقاع با اراده یک نفر و بدون نیاز به قبول طرف مقابل ایجاد می‌شود.

۳- مالکیت عین: مالکیت عین یعنی مالکیت اصل مال (مثل خانه، خودرو یا زمین)، نه صرفا حق استفاده از آن. به عنوان مثال در قرارداد خرید و فروش یک زمین مسکونی، معمولا مالکیت عین یعنی آن زمین مسکونی از فروشنده به خریدار منتقل می‌شود. به عبارت دیگر، وقتی کسی مالک عین است، مالک اصل و ذات مال محسوب می‌شود و اصولا اختیار دارد آن را استفاده کند، بفروشد، اجاره دهد، هبه کند یا هرگونه تصرف قانونی دیگری در آن انجام دهد.

٤- مالکیت منفعت: مالک فقط حق استفاده و بهره‌برداری از مال را دارد، نه خودِ مال. به طور مثال در اجاره یک واحد تجاری، مالکیت عین و خود واحد تجاری منتقل نمی‌شود بلکه فقط منفعت آن واحد برای مدت معین به مستأجر واگذار می‌شود.

۵- حق انتفاع: معمولا حق استفاده از مال به موجب قانون یا قرارداد ایجاد می‌شود و ممکن است رایگان یا با شرایط خاص باشد. دارنده حق انتفاع حق استفاده و بهره‌برداری از مال متعلق به دیگری را بدون اینکه مالک آن مال شود، بدست خواهد آورد. به عنوان مثال شخص (الف) باغ خود را تا پایان عمر دوستش در اختیار او قرار می‌دهد تا از میوه‌های آن استفاده کند، اما مالکیت باغ همچنان برای شخص (الف) باقی می‌ماند. در این حالت شخص (الف)، مالک عین باغ بوده و دوست وی، دارنده حق انتفاع است. معمولا حق انتفاع به دو دسته کلی تشکیل می‌شود:

الف) عُمری: عُمری یعنی مالک، حق استفاده از مال خود را برای مدت عمر شخص معینی به دیگری واگذار کند. این مدت می‌تواند بر اساس عمر خودِ مالک، استفاده‌کننده (منتفع) یا شخص ثالث تعیین شود. به عنوان مثال شخصی خانه خود را به صورت عُمری در اختیار برادرش قرار می‌دهد که تا پایان عمر برادرش از آن استفاده کند. در این مدت، برادر حق استفاده از خانه را دارد، اما مالک خانه نمی‌شود.

ب) رُقبی: رُقبی یعنی مالک، حق استفاده از مال را برای مدت معین و مشخص به دیگری واگذار کند؛ نه بر اساس عمر اشخاص. به طورمثال مالک زمینی، حق استفاده از آن را برای مدت ۱۰ سال به دوست خود واگذار می‌کند. پس از پایان ۱۰ سال، حق انتفاع نیز پایان می‌یابد.

نکته ۱- قانون مدنی نوع دیگری از حق انتفاع به نام سُکنی را نیز شناخته است که به معنای واگذاری حق سکونت در یک خانه یا محل مسکونی به دیگری است. سُکنی می‌تواند به صورت عُمری یا رُقبی برقرار شود.

نکته ۲- تفاوت مالکیت منفعت و حق انتفاع: در مالکیت منفعت یا منافع، شخص مالک منافع مال شده و منافع آن مال متعلق به وی می‌باشد اما در حق انتفاع فقط اجازه استفاده و بهره‌برداری از مال دیگری به وجود آمده و مالکیت مال منتقل نمی‌شود. برای قابل فهم تر بودن تفاوت این دو یک مثال ارائه و با آن توضیح داده می‌شود. فرض شود شخص (الف) باغی را به مدت ۵ سال اجاره کرده و به آن رسیدگی می‌کند. اگر ۵ سال مهلت اجاره به اتمام رسیده باشد و در پایان سال پنجم، محصولات آن باغ که منافع باغ است متعلق به وی است و می‌تواند محصولات باغ را چیده و

بفروشد اما اگر دارای حق انتفاع آن باغ به مدت ۵ سال بوده، در پایان آن مدت، دیگر مالکیتی نسبت به محصولات باغ نداشته و حق چیدن محصولات را ندارد.

٦- حق ارتفاق: یعنی حقی که مالک یک ملک، برای استفاده بهتر از ملک خود، در ملک شخص دیگری پیدا می کند. به بیان ساده حق ارتفاق یک حق وابسته به ملک است، نه به شخص. بنابراین اگر ملک فروخته شود، این حق نیز معمولا به مالک جدید منتقل می‌شود. مثال‌های حق ارتفاق عبارتند از:

- حق عبور: مالک یک زمین که راهی به خیابان ندارد، حق داشته باشد که از زمین همسایه عبور کند.
- حق مجرای آب: مالک یک زمین حق داشته باشد آب را از زمین مجاور عبور دهد.
- حق فاضلاب: مالک یک خانه حق داشته باشد لوله فاضلاب را از ملک مجاور عبور دهد.
- حق باز کردن پنجره: مالک یک خانه حق داشته باشد پنجره خانه اش را به سمت ملک همسایه باز کند.
- حق هدایت ناودان: مالک یک ملک حق هدایت ناودان ساختمان به ملک همسایه را داشته باشد.

۷- عقد رهن: بر اساس ماده ۷۷۱ قانون مدنی عقدی است که به موجب آن یک شخص مالی را به عنوان وثیقه در اختیار طلبکار قرار می‌دهد تا اگر بدهی خود را نپرداخت، طلبکار بتواند طلب خود را از محل فروش آن مال وصول کند.

کسی که مال خود را در رهن می گذارد، بدهکار یا «راهن» نامند و «مرتهن» یا طلبکار کسی است که مال را به عنوان وثیقه می گیرد. مال مرهونه نیز مالی است که به عنوان وثیقه در رهن قرار می گیرد.

به طور مثال شخصی از بانک ۵۰۰ میلیون تومان وام می گیرد و سند خانه خود را در رهن بانک قرار می‌دهد. وام گیرنده، راهن و بانک، مرتهن بوده و خانه، مال مرهونه است. اگر وام گیرنده بدهی را در موعد مقرر بپردازد، رهن پایان می‌یابد اما اگر از پرداخت خودداری کند، مرتهن می‌تواند طبق مقررات قانونی از محل فروش مال مرهونه، طلب خود را وصول کند.

۸- وقف: عقدی است که به موجب آن مالک، مال خود را برای همیشه حبس می‌کند و منافع آن را برای هدفی مشخص یا اشخاص معین اختصاص می‌دهد. یعنی اصل مال برای همیشه حفظ می‌شود و قابل فروش، هبه یا به ارث رسیدن نیست و فقط منافع و درآمد مال در راهی که واقف تعیین کرده، مصرف می‌شود.

۹- عرصه: در حقوق ثبت و املاک به زمین ملک، عرصه گفته می‌شود. یعنی همان قطعه زمینی که ساختمان روی آن ساخته شده است.

۱۰- اعیان: به هرآنچه روی زمین ساخته شده نظیر ساختمان، مغازه، انباری و غیره، اعیان گویند.

۱۱- عقود مفید انتقال منافع: در زبان حقوقی واژه «مفید» تقریبا معادل «موجب» یا «دارای اثرِ» می‌باشد. نکته مهم این است که واژه «مفید» در این اصطلاح به معنای «دارای اثر و نتیجه حقوقی» است، نه صرفا «سودمند» یا «مفید» در معنای رایج زبان فارسی.

منظور از «عقود مفید انتقال مالکیت» یعنی عقودی که سبب انتقال مالکیت هستند و منظور از «عقود مفید انتقال منافع»، عقودی است که موجب انتقال منافع می‌شوند. به عنوان مثال بیع و هبه از عقود مفید انتقال مالکیت عین بوده و عقودی نظیر اجاره، عمری، رقبی و سکنی از عقود مفید انتقال منافع هستند.

منظور از عبارت «مفید موارد مذکور است» هم این است که باعث ایجاد یا تحقق موارد مذکور می‌شود.

۱۲- اجاره به شرط تملیک: قراردادی است که در ابتدا ماهیت اجاره دارد، اما شرط می‌شود که اگر مستأجر تمام تعهدات خود (مانند پرداخت کامل اقساط) را انجام دهد، در پایان مدت قرارداد، مالک عین مال نیز بشود.

به بیان ساده در طول مدت قرارداد، مالکیت عین مال متعلق به موجر بوده و مستأجر فقط مالک منافع (حق استفاده از مال) است ولی پس از انجام کامل شرایط قرارداد، مالکیت عین به مستأجر منتقل می‌شود.

به طور مثال بانکی یک دستگاه خودرو را به صورت اجاره به شرط تملیک در اختیار شخصی قرار می‌دهد. شخص اقساط را به مدت ۵ سال می‌پردازد و از خودرو استفاده می‌کند. تا قبل از پرداخت آخرین قسط، خودرو متعلق به بانک است؛ اما پس از پرداخت کامل اقساط و تحقق شرایط قرارداد، مالکیت خودرو به مستأجر منتقل می‌شود.

۱۳- دعوای استرداد عوضین: استرداد به معنای بازگرداندن است و دعوای استرداد عوضین یعنی دعوایی که یکی از طرفین یا هر دو طرف قرارداد از دادگاه می‌خواهند آنچه را به موجب آن قرارداد به یکدیگر داده‌اند، پس بگیرند.

بنابراین دعوای استرداد عوضین یعنی درخواست بازگرداندن هر دو عوض؛ یعنی فروشنده، مال فروخته‌شده را پس بگیرد و خریدار، ثمن پرداختی را پس بگیرد.

این دعوا معمولا زمانی مطرح می‌شود که قرارداد دیگر اثر خود را از دست داده باشد؛ مانند بطلان قرارداد؛ فسخ قرارداد (پس از تحقق آثار فسخ) و اقاله (برهم زدن قرارداد با توافق طرفین).

فرض کنید خانه‌ای به مبلغ ۵ میلیارد تومان فروخته شده ولی بعدا دادگاه حکم به بطلان قرارداد می‌دهد. در این حالت خریدار می‌تواند ثمن پرداختی را مطالبه کرده و فروشنده نیز می‌تواند ملک را پس بگیرد.

این درخواست‌ها در قالب دعوای استرداد عوضین مطرح می‌شوند. نکته مهم این است که اگر یکی از عوضین از بین رفته یا امکان بازگرداندن آن وجود نداشته باشد، ممکن است به جای خودِ مال، مثل یا قیمت آن (حسب مورد و مطابق قواعد قانونی) مطالبه شود.

۱۴- شکایت کیفری: شکایت کیفری دعوای حقوقی درباره ارتکاب جرم است. هدف آن تعقیب و مجازات مرتکب بوده و در دادسرا آغاز شده و سپس ممکن است به دادگاه کیفری برود. نتیجه می‌تواند حبس، جزای نقدی، شلاق یا سایر مجازات‌های قانونی باشد. به طور مثال اگر شخصی ملکی را با جعل سند بفروشد، این عمل جرم بوده و باید شکایت کیفری مطرح نمود.

۱۵- دعوای حقوقی: دعوایی است که جهت رسیدگی به اختلافات مالی، قراردادی و حقوقی اشخاص مطرح شده و درباره اختلاف در حقوق و تعهدات اشخاص است. هدف آن احقاق حق یا

اجرای تعهد است و مستقیما در دادگاه حقوقی مطرح می‌شود. نتیجه معمولا صدور حکم به پرداخت وجه، تحویل مال، تنظیم سند، فسخ قرارداد، استرداد عوضین و غیره است. به عنوان مثال اگر فروشنده از انتقال سند رسمی خودداری کند، معمولا موضوع دعوای حقوقی است و باید دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی داد یا اگر قرارداد باطل یا فسخ شده و هدف آن است که پول و مال رد و بدل شده بازگردانده شود، باید دعوای حقوقی استرداد عوضین مطرح شود.

نکته مهم- گاهی یک عمل هم جنبه کیفری دارد و هم حقوقی. برای مثال، اگر کسی با کلاهبرداری پول شخصی را بگیرد، از جهت ارتکاب جرم، می‌توان شکایت کیفری کرده و برای پس گرفتن پول یا مطالبه خسارت نیز می‌توان دعوای حقوقی مطرح نمود (یا در مواردی، مطالبه ضرر و زیان را در جریان پرونده کیفری نمود).

۱۶- دعوای خلع ید: دعوایی است که مالک یک مال غیرمنقول (مانند زمین، خانه یا آپارتمان) علیه شخصی که بدون حق، ملک او را در تصرف دارد مطرح می‌کند تا دادگاه حکم به رفع تصرف و تحویل ملک صادر کند.

برای موفقیت در این دعوا، معمولا باید این شرایط وجود داشته باشد: خواهان، مالک رسمی ملک باشد (در اغلب موارد با سند رسمی مالکیت)، ملک در تصرف خوانده بوده و تصرف خوانده فاقد مجوز قانونی باشد؛ یعنی نه مستأجر باشد، نه اجازه از سوی مالک و نه حق دیگری برای تصرف داشته باشد.

به عنوان مثال شخص «الف» مالک رسمی یک زمین است. شخص «ب» بدون اجازه وارد زمین شده و آن را در اختیار گرفته است. در این حالت، شخص «الف» می‌تواند دعوای خلع ید مطرح کند تا دادگاه حکم به تخلیه و تحویل زمین صادر کند.

۱۷- دعوای تخلیه ید: دعوایی است که مالک یا شخصی که حق قانونی بر ملک دارد علیه متصرفی که در ابتدا با اجازه وارد ملک شده اما پس از پایان حق تصرف، از تخلیه آن خودداری می‌کند، مطرح کرده تا دادگاه او را به تخلیه ملک ملزم کند. به عنوان مثال علیه مستاجری که مدت اجاره اش تمام شده اما ملک را تخلیه نمی‌کند.

نکته- تفاوت خلع ید با تخلیه ید: خلع ید مربوط به زمانی است که اصلا حق تصرف وجود ندارد و متصرف از ابتدا یا در حال حاضر بدون مجوز قانونی در ملک است اما تخلیه ید معمولا برای زمانی است که تصرف در ابتدا قانونی بوده (مثلا به موجب اجاره) ولی پس از پایان قرارداد یا تحقق شرایط قانونی، متصرف باید ملک را تخلیه کند. بنابراین اگر مستأجر پس از پایان مدت اجاره ملک را تخلیه نکند، معمولا دعوای مناسب تخلیه ید است، نه خلع ید.

۱۸- دعوای اثبات معامله: این دعوا زمانی مطرح می‌شود که اصل وقوع معامله مورد اختلاف باشد. یعنی یکی از طرفین ادعا می‌کند معامله انجام شده، اما طرف دیگر آن را انکار می‌کند. به عنوان مثال شخص «الف» مدعی است خانه خود را با یک مبایعه‌نامه عادی به شخص «ب» فروخته است، اما شخص «ب» یا شخص دیگری منکر انجام معامله می‌شود. در این صورت شخص «الف» می‌تواند دعوای اثبات وقوع معامله مطرح کند تا دادگاه احراز کند که معامله واقع شده است.

۱۹- دعوای تنفیذ معامله: تنفیذ به معنای تأیید و معتبر شناختن یک معامله است. این دعوا معمولا زمانی مطرح می‌شود که معامله انجام شده اما اعتبار آن به علت وجود یک مانع یا ابهام محل تردید است و از دادگاه درخواست می‌شود که آن را تأیید کند. به طور مثال اگر شخصی معامله‌ای را به نمایندگی از دیگری انجام داده باشد و درباره اختیار او اختلاف ایجاد شود، ممکن است بحث تنفیذ معامله مطرح شود.

نکته- تفاوت دعوای اثبات معامله و دعوای تنفیذ معامله: هر دو برای تأیید اعتبار یک معامله مطرح می‌شوند، اما از نظر مفهوم و کاربرد تفاوت دارند. در اثبات معامله، هدف اثبات این است که اصلا معامله‌ای انجام شده است اما در تنفیذ معامله، هدف تأیید این است که معامله انجام‌شده معتبر و نافذ است. به عنوان مثال در رویه قضایی ایران، درباره قراردادهای عادی مانند مبایعه‌نامه، بیشتر از عنوان دعوای اثبات وقوع بیع استفاده می‌شود اما اگر اصل معامله مورد قبول باشد و فقط اعتبار آن نیاز به تأیید داشته باشد، ممکن است عنوان تنفیذ معامله به کار رود.

۲۰- ابطال سند رسمی مالکیت: یعنی از بین بردن اعتبار قانونی یک سند مالکیت از طریق حکم دادگاه، به این دلیل که سند برخلاف قانون صادر شده یا مستند قانونی معتبری ندارد. به عبارت دیگر، دادگاه حکم می‌دهد که سند مالکیت صادرشده فاقد اعتبار است و باید باطل شود. دعوای ابطال سند مالکیت معمولا در موارد زیرمطرح می‌شود:

- سند مالکیت بر اساس معامله باطل صادر شده باشد.
- سند بر اثر جعل، کلاهبرداری یا فروش مال غیر صادر شده باشد.
- سند به اشتباه یا برخلاف مقررات ثبتی صادر شده باشد.
- برای یک ملک، سند مالکیت به نام شخصی صادر شده باشد که مالک واقعی نیست.

فرض شود شخص «الف» با استفاده از سند جعلی، ملک شخص «ب» را به نام خود سند می‌زند. در این حالت، شخص «ب» می‌تواند دعوای ابطال سند مالکیت را مطرح کند تا دادگاه سند صادرشده به نام شخص «الف» را باطل کند.

نکته مهم- صرف ادعای اینکه سند اشتباه است، برای ابطال آن کافی نیست. اصل بر اعتبار سند رسمی است و کسی که درخواست ابطال سند را مطرح می‌کند باید دلایل و مدارک کافی برای اثبات ادعای خود به دادگاه ارائه دهد.

۲۱- دعوای الزام به تنظیم سند رسمی: دعوایی است که خریدار از دادگاه می‌خواهد فروشنده را ملزم کند در دفترخانه حاضر شده و سند رسمی ملک را به نام او منتقل کند. این دعوا زمانی مطرح می‌شود که:

قرارداد خرید و فروش (مانند مبایعه‌نامه) به‌طور صحیح منعقد شده باشد؛ خریدار به تعهدات خود (مانند پرداخت ثمن یا آمادگی برای پرداخت آن) عمل کرده اما فروشنده از حضور در دفترخانه و انتقال رسمی ملک خودداری کند.

به عنوان مثال فرض کنید شخص «الف» خانه خود را طی یک قرارداد معتبر نظیر مبایعه‌نامه به شخص «ب» فروخته است. در قرارداد نیز مقرر شده که در تاریخ معینی در دفترخانه، سند رسمی تنظیم شود. شخص «ب» در موعد مقرر حاضر می‌شود، اما شخص «الف» به دفترخانه نمی‌آید.

در این حالت شخص «ب» می‌تواند دعوای الزام به تنظیم سند رسمی مطرح کند تا دادگاه فروشنده را ملزم به انتقال رسمی ملک کند. اگر فروشنده پس از صدور حکم نیز همکاری نکند، نماینده دادگاه یا اجرای احکام به جای او سند را امضا خواهد کرد.

۲۲- شکایت انتقال مال غیر: یک شکایت کیفری است و زمانی مطرح می‌شود که شخصی مالی را که متعلق به او نیست، بدون اجازه مالک، به دیگری منتقل کند (مثلا بفروشد، صلح یا هبه کند). این عمل در حقوق ایران جرم محسوب می‌شود و مرتکب قابل مجازات است. فرض شود شخص «الف» مالک یک آپارتمان است و شخص «ب» بدون اینکه مالک باشد یا از طرف شخص «الف» وکالت داشته باشد، آن آپارتمان را به شخص «ج» می‌فروشد. در این حالت شخص «ب» مرتکب جرم انتقال مال غیر شده و شخص «الف» (مالک واقعی) می‌تواند علیه شخص «ب» شکایت کیفری انتقال مال غیر، مطرح کند.

۲۳- قرار عدم استماع دعوا: قابل استماع نبودن دعوا یعنی دادگاه اصلا وارد رسیدگی به ماهیت دعوا نمی‌شود؛ زیرا از نظر قانونی، شرایط لازم برای رسیدگی وجود ندارد.

به عبارت دیگر دادگاه درباره حق یا ناحق بودن خواهان اظهار نظر نمی‌کند، بلکه اعلام می‌کند که این دعوا در وضعیت فعلی قابل رسیدگی نیست. به عنوان مثال شخصی دعوای الزام به تنظیم سند رسمی مطرح می‌کند درحالی‌که ابتدا باید اثبات وقوع معامله را انجام دهد و هنوز معامله ثابت نشده است یا شخصی دعوا را قبل از فرا رسیدن موعد اجرای تعهد، مطرح می‌کند.

۲۴- حکم به رد دعوا: دادگاه به ماهیت دعوا رسیدگی کرده و به این نتیجه رسیده که ادعای خواهان ثابت نشده یا حقی برای او وجود ندارد. فرض شود شخصی ادعا می‌کند ملکی را خریده اما هیچ قرارداد، رسید، شاهد یا دلیل معتبری برای اثبات ادعای خود ارائه نمی‌کند. اگر دادگاه پس از

رسیدگی به این نتیجه برسد که ادعای او به اثبات نرسیده، ممکن است دعوا را فاقد اعتبار بداند و آن را رد کند.

نکته- تفاوت فاقد اعتبار بودن دعوا با قابل استماع نبودن دعوا: فاقد اعتبار بودن دعوا به این معناست که ادعا یا دعوای مطرح‌شده از نظر قانونی معتبر و قابل پذیرش نیست؛ یعنی دادگاه آن را موجه نمی‌داند. این عبارت با «قابل استماع نبودن دعوا» تفاوت دارد. قابل استماع نبودن دعوا به این معنی است که دادگاه اصلا وارد بررسی ماهیت دعوا نمی‌شود زیرا شرایط قانونی رسیدگی فراهم نیست.

۲۵- تعهد به بیع: یعنی شخصی متعهد می‌شود که در آینده عقد بیع (خرید و فروش) را منعقد کند اما خودِ عقد بیع هنوز واقع نشده است. به عبارت دیگر در عقد بیع مالکیت مال در همان زمان عقد به خریدار منتقل می‌شود (اگر شرایط قانونی وجود داشته باشد) ولی در عقد تعهد به بیع فقط تعهدی برای انجام معامله در آینده ایجاد می‌شود و هنوز مالکیتی منتقل نمی‌شود. فرض شود اشخاص «الف» و «ب» توافق می‌کنند که «فروشنده متعهد می‌شود تا یک ماه دیگر، پس از اخذ پایان‌کار و مفاصاحساب، ملک را به مبلغ ۱۰ میلیارد تومان به خریدار بفروشد».

در این حالت اگر قصد طرفین فقط ایجاد تعهد برای انعقاد قرارداد اصلی در آینده باشد، این توافق تعهد به بیع است، نه خودِ بیع. در این حالت مالکیت ملک هنوز منتقل نشده و اگر شرایط قانونی آن فراهم باشد، هر یک از طرفین می‌تواند از دادگاه الزام طرف مقابل به تنظیم عقد بیع را بخواهد. در صورت تخلف، متعهد ممکن است به اجرای تعهد یا جبران خسارت محکوم شود.

۲۶- دعوای تنفیذ فسخ: تنفیذ یعنی تأیید و معتبر شناختن و تنفیذ فسخ یعنی دادگاه اعلام کند که فسخ قرارداد به‌درستی انجام شده، شرایط قانونی یا قراردادی فسخ وجود داشته و از تاریخ فسخ، قرارداد منحل شده است.

دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت‌شده اموال غیرمنقول، دعوایی است که در آن، یکی از طرفین از دادگاه می‌خواهد صحت و قانونی بودن فسخ یک معامله ثبت‌شده را تأیید کند.

این دعوا به‌ویژه پس از اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول اهمیت بیشتری پیدا کرده است. فرض شود یک آپارتمان با سند رسمی فروخته شده و در قرارداد شرط شده که اگر خریدار ثمن را تا تاریخ معینی نپردازد، فروشنده حق فسخ داشته باشد. خریدار ثمن را نمی‌پردازد و فروشنده با ارسال اظهارنامه، قرارداد را فسخ می‌کند اما خریدار فسخ را قبول نمی‌کند. در این حالت فروشنده می‌تواند دعوای تنفیذ فسخ معامله ثبت‌شده را مطرح کند تا دادگاه فسخ را تأیید کند.

۲۷- دعوای فسخ قرارداد: دعوایی است که یکی از طرفین قرارداد از دادگاه می‌خواهد فسخ قرارداد را تایید یا حکم به تحقق آن صادر کند زیرا معتقد است بر اساس قانون یا قرارداد، حق برهم زدن قرارداد را دارد. این دعوا زمانی مطرح می‌شود که شخص مدعی است حق فسخ دارد اما طرف مقابل آن را نمی‌پذیرد. نظیر زمانی که فروشنده به علت عدم پرداخت ثمن معامله از سوی خریدار، فسخ معامله را حق خود می‌داند.

نکته- تفاوت دعوای تنفیذ فسخ با دعوای فسخ قرارداد: در دعوای تنفیذ فسخ شخص قبلا حق فسخ خود را اعمال کرده و معتقد است آن را به‌طور صحیح اعمال کرده و اکنون فقط می‌خواهد دادگاه صحت آن فسخ را تأیید کند اما در دعوای فسخ قرارداد، خواهان هنوز فسخ را اعمال نکرده و از دادگاه می‌خواهد فسخ را محقق کند یا آثار آن را اعلام نموده و بپذیرد. پس به طور خلاصه دعوای فسخ قرارداد، درخواست برهم زدن قرارداد است و دعوای تنفیذ فسخ، درخواست تایید فسخی است که قبلا توسط دارنده حق فسخ اعمال شده است.

۲۸- تلف مورد معامله: یعنی از بین رفتن یا نابود شدن کامل مالی که موضوع قرارداد است؛ به‌گونه‌ای که دیگر قابل استفاده یا تحویل نباشد. مانند سوختن خانه در آتش‌سوزی، نابود شدن خودرو در اثر حادثه و تلف شدن حیوان مورد معامله. فرض شود شخص «الف» خانه خود را به شخص «ب» می‌فروشد، اما قبل از اینکه خانه را تحویل دهد، بر اثر زلزله کاملا تخریب می‌شود. در این حالت گفته می‌شود مورد معامله تلف شده است.

اثر حقوقی تلف مورد معامله، به زمان وقوع آن بستگی دارد. اگر قبل از تحویل و بدون تقصیر فروشنده تلف شود، مطابق ماده ۳۸۷ قانون مدنی، بیع منفسخ می‌شود؛ یعنی قرارداد خودبه‌خود از بین می‌رود و فروشنده باید ثمن دریافتی را به خریدار بازگرداند. اگر پس از تحویل به خریدار تلف شود، اصل بر این است که خسارت بر عهده خریدار است؛ زیرا مال به او تسلیم شده و مسئولیت آن نیز بر عهده وی خواهد بود.

نکته- تفاوت «تلف» و «اتلاف»: در تلف، مال بدون دخالت شخص دیگری از بین می‌رود؛ مانند سوختن بر اثر صاعقه اما در اتلاف، مال در اثر عمل شخصی از بین می‌رود؛ مثلا کسی عمدا یا بر اثر بی‌احتیاطی خودروی دیگری را تخریب می‌کند. این تفاوت در مسئولیت مدنی و تعیین شخص مسئول جبران خسارت اهمیت زیادی دارد.

۲۹- ترکه: در حقوق به معنای تمام اموال، حقوق، مطالبات و همچنین دیون (بدهی های) شخص است که پس از فوت او باقی می‌ماند. به بیان ساده ترکه فقط شامل دارایی‌های متوفی نیست بلکه مجموعه‌ای از دارایی‌ها و تعهدات مالی او را دربرمی گیرد.

۳۰- گواهی حصر وراثت: سندی است که توسط سازمان ثبت احوال کشور صادر می‌شود و مشخص می‌کند متوفی چه کسانی را به عنوان ورثه قانونی دارد و سهم‌الارث هر یک از ورثه چقدر است؟

به عنوان مثال شخصی فوت کرده و از او همسر، یک پسر و یک دختر باقی مانده‌اند. برای اینکه ورثه بتوانند اموال متوفی را تقسیم کنند، از حساب‌های بانکی متوفی برداشت کنند، امور اداری و ثبتی مربوط به ترکه را انجام دهند، اموال متوفی را بفروشند یا سند ملک را به نام خود منتقل کنند، ابتدا باید گواهی حصر وراثت بگیرند. در این گواهی، اسامی وراث و سهم قانونی هر یک درج می‌شود.

۳۱- تقسیم ترکه: به جداکردن و تقسیم اموال باقی مانده از متوفی، پس از پرداخت بدهی‌ها و اجرای وصیت (در حدود قانونی) بین ورثه،تقسیم ترکه گویند. وقتی شخصی فوت می‌کند، تمام اموال او ابتدا به صورت مشاع متعلق به همه ورثه می‌شود یعنی هیچ وارثی مالک اختصاصی یک مال

مشخص نیست. با تقسیم ترکه، سهم هریک از وراث به‌طور مشخص تعیین و از حالت اشاعه (مالکیت مشاعی) خارج می‌شود.

نکته- تفاوت گواهی انحصار وراثت با تقسیم ترکه: گواهی حصر وراثت فقط مشخص می‌کند چه کسانی وارث هستند و سهم قانونی هر یک چقدر است اما تقسیم ترکه، مرحله‌ای است که در آن اموال متوفی بین وراث بر اساس سهم‌الارث تقسیم می‌شود.

بنابراین گواهی حصر وراثت به خودی خود مالکیت اموال را منتقل یا تقسیم نمی‌کند؛ بلکه صرفا وراث و میزان سهم قانونی آنان را احراز و اعلام می‌کند و مبنای انجام اقدامات بعدی قرار می‌گیرد.

۳۲- منتقل‌الیه: یعنی شخصی که مال یا حق به او منتقل می‌شود. این واژه از دو بخش تشکیل شده، «منتقل» به معنای «انتقال داده شده» و «اِلَیه» به معنای «به او». بنابراین منتقل‌الیه یعنی کسی که انتقال به نفع او انجام شده است.

در مقابل این واژه انتقال‌دهنده (ناقل) است که به معنای کسی است که مال یا حق را واگذار می‌کند. به عنوان مثال در عقد بیع اگر «علی» خانه خود را به «رضا» بفروشد، علی انتقال‌دهنده (ناقل یا فروشنده) و رضا منتقل‌الیه (خریدار) است.

۳۳- مراجع رسیدگی به اختلافات ملکی: سه مرجع متفاوت برای حل اختلافات ملکی عبارتند از:

الف) مراجع قضایی: مراجع قضایی، دادگاه‌ها و دادسراهای وابسته به قوه قضائیه هستند که به دعاوی و جرائم رسیدگی می‌کنند و آرای آن‌ها ضمانت اجرای قانونی دارد. مراجعی نظیر دادگاه عمومی، دادگاه حقوقی، دادگاه کیفری، دادگاه خانواده، دادسرا و دادگاه تجدیدنظر.

ب) مراجع شبه‌قضایی: مراجع شبه‌قضایی، نهادهایی هستند که دادگاه نیستند، اما قانون به آن‌ها اختیار داده است در برخی اختلافات یا امور خاص رسیدگی و تصمیم‌گیری کنند. مراجعی همچون هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی، هیأت‌های تشخیص و حل اختلاف اداره کار و کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری.

این مراجع معمولا در حوزه تخصصی خود رسیدگی می‌کنند و تصمیماتشان در شرایطی قابل اعتراض در دادگاه یا دیوان عدالت اداری است.

ج) داوری: داوری روشی است که در آن طرفین اختلاف، به جای مراجعه به دادگاه، شخص یا اشخاصی به نام داور را برای حل اختلاف انتخاب می‌کنند.

در این حالت، طرفین ابتدا به داور مراجعه می‌کنند و نه به دادگاه. البته در مواردی مانند اجرای رأی داور یا ابطال آن، ممکن است دادگاه نیز وارد عمل شود.

۳٤- دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه: مجموعه نهادها، سازمان‌ها و دستگاه‌های اجرایی هستند که قانون آن‌ها را مشمول مقررات ماده یک قانون الزام به ثبت اموال غیرمنقول دانسته است. از مهم‌ترین این دستگاه‌ها می‌توان به وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، بانک‌ها و بیمه‌های دولتی، شرکت‌هایی که دولت یا نهادهای عمومی در آن‌ها مالکیت یا مدیریت مؤثر دارند و دستگاه‌هایی که به هر نحو از بودجه عمومی کشور استفاده می‌کنند، اشاره کرد.

۳۵- اراضی عمومی و دولتی: اراضی عمومی و دولتی به زمین‌هایی گفته می‌شود که مالکیت یا اداره آن‌ها در اختیار دولت یا عموم مردم است و اشخاص خصوصی بر آن‌ها مالکیت خصوصی ندارند یا حقوقشان تابع قوانین خاص است.

۳٦- اراضی دولتی: زمین‌هایی هستند که متعلق به دولت یا دستگاه‌های دولتی‌اند. مانند زمین‌های متعلق به وزارتخانه‌ها، زمین‌های متعلق به سازمان‌های دولتی و برخی اراضی ملی که در اختیار دولت قرار دارند.

۳۷- اراضی عمومی: زمین‌هایی هستند که برای استفاده عموم مردم اختصاص یافته‌اند و معمولا قابل تملک خصوصی نیستند. مانند خیابان‌ها، میدان‌ها، پارک‌های عمومی و معابر عمومی.

۳۸- اراضی ملی: زمین‌هایی هستند که جزو منابع طبیعی کشور محسوب می‌شوند و مالک آن‌ها دولت (به نمایندگی از عموم مردم) است، نه اشخاص خصوصی. مهم‌ترین مبنای قانونی آن، قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۴۱ و قوانین بعدی است. زمین‌هایی نظیر جنگل‌ها، مراتع،