



پکیج مکاتبه‌ای آمادگی آزمون کارشناس رسمی

ماده ۱۸۷ قوه قضائیه و دادگستری - (ویژه آزمون ۱۴۰۰)

رشته راه و ساختمان

جزوه پنجم

مسائل حقوقی و قانونی ساختمان

تهیه شده: **خانه عمران اشراق**

www.Shop-eng.ir

Tel: ۰۹۱۲۶۴۱۸۴۱۷

متناسب برای آزمون دوره ۱۴۰۰

فهرست موضوعی

۹.....	قانون تملک آپارتمان ها
۱۲.....	آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها با اصلاحات بعدی
۱۴.....	شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان
۱۶.....	آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک
۱۸.....	تعاریف ملک و زمین
۲۳.....	آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت
۲۵.....	تفاوت و تفکیک ماهوی حق سرقفلی از حق کسب و پیشه یا تجارت
۲۸.....	روش های اجرا پروژه
۳۲.....	شرایط عمومی پیمان
۵۰.....	دستورالعمل تعدیل آحاد بهای پیمان ها
۵۸.....	مقررات ملی ساختمان و نظام مهندسی
۶۳.....	قوانین شهرداری
۶۵.....	تنظیم اسناد اجاره و پذیره املاک و اراضی وقف
۷۰.....	گزیده ای از آئین دادرسی مدنی
۷۳.....	تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری
۷۹.....	قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸
۹۵.....	تفکیک عملیات اجرایی ساختمان
۹۶.....	قانون مسئولیت مدنی
۹۹.....	تعیین اجاره بهای آپارتمان های مسکونی
۱۰۰.....	تعارض در اسناد رسمی

فهرست تکمیلی و تفصیلی

قانون تملک آپارتمان ها	۹
آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها با اصلاحات بعدی	۱۲
فصل اول: قسمت های اختصاصی	۱۲
فصل دوم: قسمت های مشترک	۱۲
فصل دوم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا	۱۳
شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان	۱۴
آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک	۱۶
تعاریف ملک و زمین	۱۸
بخش اول: عرصه و اعیان و وقفی	۱۸
بخش دوم: انواع املاک	۱۸
بخش سوم: تعریف انواع زمین	۱۹
۱- زمین موات	۱۹
۲- زمین بایر	۱۹
۳- زمین دایر	۱۹
۴- زمین مرتع	۲۰
تجبر	۲۰
بخش چهارم: معاملات اراضی	۲۰
۱- اراضی شهری	۲۰
۲- اراضی خارج از محدوده شهری	۲۰
بخش پنجم: املاک مشاعی شش دانگ	۲۱
بخش ششم: افراز	۲۲
آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت	۲۳
تفاوت و تفکیک ماهوی حق سرقفلی از حق کسب و پیشه یا تجارت	۲۵
سرقفلی	۲۵
حق کسب و پیشه یا تجارت	۲۶
روش های اجرا پروژه	۲۸
۱- پیمان مدیریت یا مدیریت پیمان	۲۸
۲- پیمان امانی	۲۸
۳- پیمان های دستمزدی	۲۹

۲۹	۴- پیمان‌های خاص (گلوبال)
۲۹	۵- پیمان طرح و اجرا
۳۰	۶- پیمان با تعیین پیمانکار عمومی
۳۰	۷- پیمان کلید در دست یا B.O.T
۳۰	۸- پیمان فاینانس (Finace)
۳۲	شرایط عمومی پیمان
۳۲	فصل اول: تعاریف و مفاهیم
۳۲	ماده ۱: پیمان
۳۲	ماده ۲: موافقتنامه
۳۲	ماده ۳: شرایط عمومی
۳۲	ماده ۴: شرایط خصوصی
۳۳	ماده ۵: برنامه زمانی اجرای کار
۳۳	ماده ۶: کارفرما
۳۳	ماده ۷: پیمانکار
۳۳	ماده ۸: مدیر طرح
۳۳	ماده ۹: مهندس مشاور، مهندس ناظر
۳۴	ماده ۱۰: رئیس کارگاه
۳۴	ماده ۱۱: پیمانکار جزء
۳۴	ماده ۱۲: کار، کارگاه، تجهیز و برچیدن کارگاه
۳۴	ماده ۱۳: مصالح، تجهیزات، مصالح و تجهیزات پای کار، ماشین‌آلات و ابزار، تأسیسات و ساختمان‌های موقت، وسایل
۳۵	ماده ۱۴: برآورد هزینه اجرای کار، مبلغ پیمان، مبلغ اولیه پیمان، مبلغ نهایی پیمان، ضریب پیمان، نرخ پیمان، مدت پیمان، مدت اولیه پیمان، متوسط کارکرد فرضی ماهانه
۳۶	ماده ۱۵: روز، ماه، تاریخ‌ها، مفرد و جمع، عنوان‌ها
۳۶	فصل دوم: تأییدات و تعهدات پیمانکار
۳۶	ماده ۱۶: تأییدات پیمانکار
۳۶	ماده ۱۷: کارکنان
۳۷	ماده ۱۸: مسئولیت حسن اجرای کار، برنامه کار، گزارش پیشرفت کار، هماهنگی با پیمانکاران دیگر، رئیس کارگاه
۳۷	ماده ۱۹: کنترل نقاط نشانه، پیاده کردن نقشه‌ها، اندازه‌گیری‌ها
۳۸	ماده ۲۰: تجهیز کارگاه، تدارک مصالح، تجهیزات و ماشین‌آلات
۳۸	ماده ۲۱: حفاظت از کار و شخص ثالث، بیمه کار، مراقبت‌های لازم
۳۸	ماده ۲۲: ترتیب گردش مدارک، نقشه‌ها و ابلاغ دستور کارها
۳۹	ماده ۲۳: حفاظت تأسیسات زیربنایی و تغییر وضع آن‌ها
۳۹	ماده ۲۴: واگذاری، پیمانکاران جزء
۳۹	ماده ۲۵: اجرای کار در شب
۳۹	ماده ۲۶: آثار تاریخی و اشیای عتیقه
۴۰	ماده ۲۷: اقامتگاه قانونی

فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما ۴۰

- ماده ۲۸: تحویل کارگاه ۴۰
ماده ۲۹: تغییر مقادیر کار، قیمت‌های جدید، تعدیل نرخ پیمان ۴۰
ماده ۳۰: تغییر مدت پیمان ۴۰
ماده ۳۱: مدیریت اجرا ۴۱
ماده ۳۲: نظارت بر اجرای کار ۴۱
ماده ۳۳: مهندس ناظر ۴۲

فصل چهارم: تضمین، پرداخت، تحویل کار ۴۲

- ماده ۳۴: تضمین انجام تعهدات ۴۲
ماده ۳۵: تضمین حسن انجام کار ۴۲
ماده ۳۶: پیش‌پرداخت ۴۲
ماده ۳۷: پرداخت‌ها ۴۳
ماده ۳۸: پرداخت‌های ارزی ۴۳
ماده ۳۹: تحویل موقت ۴۳
ماده ۴۰: صورت وضعیت قطعی ۴۵
ماده ۴۱: تحویل قطعی ۴۵
ماده ۴۲: مسئولیت‌های دوره تضمین ۴۵

فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، ختم، تعلیق، هزینه تسریع، خسارت تأخیر، تسویه حساب، حل اختلاف ۴۶

- ماده ۴۳: بروز حوادث قهری ۴۶
ماده ۴۴: ممنوعیت قانونی ۴۶
ماده ۴۵: حقوق انحصاری ثبت شده ۴۶
ماده ۴۶: موارد فسخ پیمان ۴۶
ماده ۴۷: اقدامات فسخ پیمان ۴۷
ماده ۴۸: خاتمه پیمان ۴۸
ماده ۴۹: تعلیق ۴۸
ماده ۵۰: هزینه تسریع کار، خسارت تأخیر کار ۴۸
ماده ۵۱: صورتحساب نهایی ۴۸
ماده ۵۲: تسویه حساب ۴۹
ماده ۵۳: حل اختلاف ۴۹
ماده ۵۴: قوانین و مقررات حاکم بر پیمان ۴۹

دستورالعمل تعدیل آحاد بهای پیمان‌ها ۵۰

۱- تعاریف ۵۰

- ۱-۱- دوره ۵۰
۱-۲- شاخص ۵۰
۱-۳- دوره پایه ۵۰
۱-۴- فهرست‌بها ۵۰

- ۵۰-۱-۵- شاخص گروهی (فصلی) ۵۰
- ۵۰-۱-۶- شاخص رشته‌ای ۵۰
- ۵۱-۱-۷- شاخص کلی ۵۱
- ۵۱-۱-۸- شاخص مبنای پیمان ۵۱
- ۵۱-۱-۸-۱- در مناقصه ۵۱
- ۵۱-۱-۸-۲- در ترک مناقصه ۵۱
- ۵۱-۱-۹- شاخص دوره انجام کار ۵۱
- ۵۱-۱-۱۰- کارکرد دوره ۵۱
- ۵۱-۱-۱۱- ضریب تعدیل ۵۱
- ۵۱-۱-۱۲- کارهای جدید ۵۱
- ۵۲-۱-۱۳- تأخیر مجاز ۵۲
- ۵۲-۱-۱۴- تأخیر غیرمجاز ۵۲
- ۵۲-۱-۱۵- مدت پیمان ۵۲
- ۵۲-۱-۱۶- مبلغ کارکرد صورت وضعیت ۵۲
- ۲- انتخاب نوع شاخص برای محاسبه تعدیل ۵۲**
- ۵۲-۲- پیمان‌هایی که بر اساس قیمت‌های واحد پایه منعقد شده‌اند ۵۲
- ۵۲-۲-۱- مبلغ کارکرد ۵۲
- ۵۲-۲-۲- مبلغ تجهیز و برچیدن کارگاه ۵۲
- ۵۲-۲-۳- مبلغ مصالح پایکار ۵۲
- ۵۳-۲-۱-۴- اقلام ستاره‌دار ۵۳
- ۵۳-۲-۱-۵- کارهای جدید ۵۳
- ۵۳-۲-۱-۶- کارهایی با شرایط ویژه ۵۳
- ۵۴-۲- پیمان‌هایی که فهرست‌بهای واحد پایه برای آن‌ها ابلاغ نشده است ۵۴
- ۳- تعدیل بخش ارزی ۵۴**
- ۴- شاخص تعدیل کارکرد در دوره تأخیر ۵۴**
- ۵۴-۴-۱- تأخیر مجاز ۵۴
- ۵۴-۴-۲- تأخیر غیرمجاز ۵۴
- ۵۴-۴-۳- شاخص علی‌الحساب برای دوران تأخیر ۵۴
- ۵- محاسبه تعدیل صورت وضعیت‌ها ۵۵**
- ۵۵-۵-۱- محاسبه تعدیل هر صورت وضعیت ۵۵
- ۵۵-۵-۲- تعدیل مبلغ مابه‌التفاوت بین آخرین صورت وضعیت موقت و قطعی ۵۵
- ۵۵-۵-۳- گرد کردن ضریب تعدیل ۵۵
- ۶- تعدیل پیمان‌هایی که خاتمه می‌یابند ۵۶**
- ۷- تعدیل پیمان‌هایی که فسخ می‌شوند ۵۶**
- ۸- تغییر ضریب ۰٫۹۵+ در رابطه ضریب تعدیل ۵۶**
- ۹- مبنای محاسبه تعدیل و نحوه ارائه آن ۵۶**

مقررات ملی ساختمان و نظام مهندسی	۵۸
مقررات ملی ساختمان	۵۸
شهرداری و مرجع صدور پروانه	۵۸
مجری و اجرا	۵۸
ناظر و نظارت	۵۹
ناظر مقیم	۶۰
طرح و ساخت	۶۰
شناسنامه فنی و ملکی ساختمان	۶۰
گروه بندی ساختمان (نظام مهندسی)	۶۱
قوانین شهرداری	۶۳
محاسبه زیربنا و تراکم و پیش آمدگی ها در داخل فضای باز	۶۳
صورت جلسات تفکیکی و پایان کار	۶۳
گواهی عدم خلاف	۶۴
ارزیابی املاک	۶۴
تنظیم اسناد اجاره و پذیره املاک و اراضی وقف	۶۵
مقدمه	۶۵
اجاره	۶۵
الف - شرایط عام عقد قرارداد اجاره	۶۵
ب - شرایط ویژه در عقد قرارداد اجاره موقوفه	۶۵
ج - آیین نامه نحوه محاسبه اجاره املاک موقوفه:	۶۶
پذیره	۶۷
الف) پذیره ابتدایی	۶۷
ب) پذیره انتقال	۶۷
ج) پذیره اهدایی	۶۷
مواد قانونی نحوه محاسبه پذیره	۶۸
گزیده ای از آئین دادرسی مدنی	۷۰
رجوع به کارشناس	۷۰
تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری	۷۳
بخش اول: کلیات	۷۳
ماده ۱	۷۳
ماده ۲	۷۳
ماده ۳	۷۴

۷۴.....	ماده ۴.....
۷۴.....	ماده ۵.....
۷۴.....	ماده ۶.....
۷۵.....	ماده ۷.....
۷۵.....	ماده ۸.....
۷۵.....	ماده ۹.....
۷۵.....	ماده ۱۰.....
۷۵.....	ماده ۱۱.....
۷۷.....	ماده ۱۲.....
۷۷.....	ماده ۱۳.....
۷۷.....	ماده ۱۴.....
۷۷.....	رشته راه و ساختمان
۷۷.....	ماده ۳۳.....
۷۷.....	ماده ۳۴.....
۷۸.....	ماده ۳۵.....
۷۸.....	ماده ۳۶.....
۷۸.....	ماده ۳۷.....
۷۸.....	ماده ۳۸.....
۷۹.....	قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸.....
۹۵.....	تفکیک عملیات اجرایی ساختمان.....
۹۶.....	قانون مسئولیت مدنی.....
۹۹.....	تعیین اجاره بهای آپارتمان های مسکونی.....
۹۹.....	تعیین اجاره بهای ویلاهای مسکونی.....
۱۰۰.....	تعارض در اسناد رسمی.....

قانون تملک آپارتمان‌ها

ماده ۱ - مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.

ماده ۲ - قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آن‌ها تعلق می‌گیرد به‌طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده 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 قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳ - حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ - حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان به‌جز هزینه‌هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده باشند. پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره ۱- مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده‌کنندگان را تعیین می‌کند.

تبصره ۲- در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می‌باشند هزینه‌های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می‌شود.

تبصره ۳- چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به‌گونه‌ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده‌کننده یا استفاده‌کنندگان است. (اصلاحی و الحاقی به‌موجب قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۷۶)

ماده ۵ - انواع شرکت‌های موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به قصد تجارت ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می‌شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند.

ماده ۶ - چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌های مشترک به اکثریت آرا مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

ماده ۷ - هرگاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم‌مقام قانونی آن‌ها مکلفاند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصه مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه 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 ۸ - در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفاند مدیر یا مدیرانی از 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 موضوعات مربوطه در آیین‌نامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹ - هر یک از مالکین می‌تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود 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 در قسمت اختصاصی خود که در مریی و منظر باشد بدهند.

ماده ۱۰ - هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص 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 این صورت 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 و به‌طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه مخارج برای آن است صرف‌نظر نماید.

ماده ۱۰ مکرر - در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه یا ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود.

ماده ۱۱ - دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آیین‌نامه‌های اجرایی آن را تهیه و بعد از تصویب هیات وزیران به موردا اجرا به گذارد. دولت مأمور اجرای این قانون است.

ماده ۱۲ - دفاتر اسناد رسمی موظف می‌باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه‌های مشترک را که به تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی‌های معوق مالک نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

ماده ۱۳ - در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را به‌اضافه اجوریکه برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آن‌ها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یادشده خواهد کرد.

ماده ۱۴ - مدیر یا مدیران مکلف‌اند تمام بنا را به‌عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی بیمه نمایند. سهم هر یک از مالکان به تناسب سطح زیربنای اختصاصی آن‌ها وسیله مدیر یا مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش‌سوزی مدیر یا مدیران مسؤول جبران خسارات وارده می‌باشند.

ماده ۱۵ - ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست.

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها با اصلاحات بعدی

فصل اول: قسمت های اختصاصی

ماده ۱ - قسمت هایی از بنا، اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲ - علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغها و پارک های متعلقه برای مالکیت قسمت های اختصاصی نیز باید بطور مجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود طبقه، شماره، مساحت قسمت های وابسته، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.

فصل دوم: قسمت های مشترک

ماده ۳ - قسمت هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می باشد قسمت های مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است.

قسمت های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک است، هر چند که در قسمت های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت ها عبور نماید.

ماده ۴ - قسمت های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها عبارت است از:

الف - زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب - تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای بر، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اتاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه های فاضلاب، لوله ها از قبیل (لوله های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش ها، لوله های بخاری) گذرگاه های زباله و محل جمع آوری آن و غیره.

تعاریف ملک و زمین

بخش اول: عرصه و اعیان و وقفی

منظور از عرصه که معمولاً همراه اعیانی بکار می‌رود قطعه زمینی است که روی آن بنا پدید آورده‌اند یا به صورت اشجار یا به صورت محوطه اطراف بنا می‌باشد. برابر مقررات ثبتی کشور عرصه و اعیان بایستی دارای سند رسمی مالکیت باشند. بنابراین وقتی گفته می‌شود شش‌دانگ عرصه یک باغ در این صورت نیاز به سند اعیانی نیز خواهد بود. چون که این سند ناقص بوده و حتماً نیاز به سند اعیانی دارد. مثل باغات کرج که اعیان مال یک شخص است و عرصه مال شخص دیگر و عکس آن نیز صادق است و اگر به سند اعیانی اشاره شد باید سند عرصه نیز وجود داشته باشد. لیکن اگر عنوان گردید شش‌دانگ باغ نیاز به سند جداگانه دیگری نمی‌باشد.

همچنین اغلب موقوفات، دو سند دارد: سند عرصه و سند اعیانی.

ملک اشخاص نیز ممکن است دارای دو سند باشد و این موضوع مختص موقوفات نیست. بایستی توجه داشته باشید که زمین موقوفه قابلیت انتقال و فروش ندارد. در موقوفات برای اینکه منافع بدست آید باید در قالب عقد اجاره، منافع در قبال مال‌الاجاره به شخصی واگذار شود. شهر مقدس مشهد در اغلب نقاط موقوفه است. مگر ۳٪ الی ۴٪ آن که عرصه تمامی آن‌ها موقوفه آستان قدس رضوی می‌باشد.

یکی از قوانین که بعد از انقلاب تصویب شد و بسیار تأثیرگذار بود ماده واحده قانون ابطال رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳ بود که طبق ماده ۱ آن املاک موقوفه‌ای که بدون مجوز شرعی به ملکیت اشخاص درآمده به وقفیت خود برمی‌گردد و کلیه اسناد مالکیت که برای آن‌ها صادر شده باطل و از درجه اعتبار ساقط است. از قوانین دیگری که وقفیت ملک را مورد توجه قرار نداده بود قانون اصلاحات ارضی بود که فرقی میان موقوفه و غیر موقوفه قائل نشد و قانون ابطال و رقبات آب و اراضی موقوفه اینگونه اراضی اصلاحات ارضی را مشمول دانست. ممکن است سندی مشتمل بر مالکیت دو دانگ به‌عنوان اعیان و چهار دانگ به‌عنوان عرصه باشد و ممکن است حتی مشاعی نیز باشد. همه این‌ها فرقی در ماهیت مالکیت ندارد.

بخش دوم: انواع املاک

انواع ملک از نظر مقررات ثبت از لحاظ مقررات ثبتی املاک سه نوع هستند:

۱- مجهول‌المالک: به ملکی که سابقه تقاضای ثبت نداشته است مجهول‌المالک گفته می‌شود. فقدان سابقه ثبت ممکن است ناشی از این باشد که ملک هیچ‌گونه سابقه‌ای ندارد یا چنانچه شخص اظهارنامه گرفته باشد آن را تکمیل و به اداره ثبت تسلیم ننموده باشد که به هر دو نوع مجهول‌المالک گفته می‌شود. اولین برگ رسمی که در اداره ثبت برای تشکیل پرونده ثبتی لازم است اظهارنامه می‌باشد. ملکی که اظهارنامه نداشته باشد مجهول‌المالک است و برای ملکی که مجهول‌المالک باشد در هیچ دفترخانه‌ای سند رسمی تنظیم نخواهد شد (ماده ۱۲ قانون ثبت).

۲- نوع دوم املاک در جریان ثبت است. امکان دارد در مورد ملکی تقاضای ثبت شود و اقدامات لازم برای ثبت آن در دفتر املاک به جریان افتد و امکان دارد تا مدت‌های مدیدی نیز سند رسمی برای آن ملک صادر نشود. ولی از زمانی که اظهارنامه در مورد آن ملک پذیرفته می‌شود می‌توان در دفترخانه اسناد رسمی نسبت به آن معامله و تنظیم سند رسمی نمود.

۳- املاکی که در دفتر املاک ثبت شده باشد. این املاک دارای سند رسمی مالکیت هستند. اگر بین آنچه که در دفتر املاک ثبت شده با سند رسمی مالکیت، اختلاف باشد ملاک دفتر املاک است و اوراق ثبتی (سند مالکیت) در واقع رونوشت دفتر املاک هستند که در دست مردم می‌باشند. ماده ۲۱ قانون ثبت بر این امر تصریح دارد.

۴- طبق ماده ۷۴ قانون ثبت، رونوشت (سند مالکیت) به منزله اصل است. مگر اینکه عدم مطابقت آن با دفتر املاک ثابت شود. ثبت معاملات نوع دوم و سوم املاک (بند ۲ و ۳) در دفتر املاک اجباری بوده و حتماً و الزاماً می‌بایست در دفترخانه اسناد رسمی معامله و ثبت و انتقال گردد. (ماده ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت). چنانچه معامله خارج از دفتر اسناد رسمی و یا مبیعه‌نامه عادی بین دو نفر انجام شود و فروشنده حاضر به انتقال سند در موعد مقرر نگردد خریدار ناگزیر از تسلیم دادخواست به‌عنوان الزام به تنظیم سند خواهد بود.

بخش سوم: تعریف انواع زمین

تصرف و مالکیت نسبت به یکی از انواع زمین‌های زیر صورت می‌گیرد:

۱- زمین موات

زمینی که سابقه احیا و عمران نداشته و بشر در آن فعالیت ندارد.

۲- زمین بایر

زمینی که روزی دایر بوده است. مثل زمین کشاورزی که در آن مدتی کشت نشود و بعضاً تشخیص بایر بودن آن قدر مشکل است و اختلاف در تشخیص بایر و موات بودن آن پیش می‌آید.

۳- زمین دایر

زمینی که احیاء شده و در حال حاضر نیز در حال بهره‌برداری است. (زمین‌های آیش که مدتی برای تقویت خاک رها می‌شوند نیز از زمین‌های دایر محسوب می‌گردد).

۴- زمین مرتع

فرق بین زمین مرتع و موات این است که هر دو در اختیار دولت است. زمین موات معمولاً و در همان حال قابلیت استفاده ندارد. ولی زمین مرتع قابل استفاده است. مثل مرتع دارای گونه‌های جنگلی.

قاعده این است که هرکس زمین موات را به قصد مالکیت احیاء کند مالک آن خواهد بود. معمولاً به قصد احیاء یا تصرف زمین ابتدا اقدام به تحجیر می‌کنند.

تحجیر: یعنی سنگ چیدن دور زمین که موجب اولویت در احیا می‌باشد. لیکن موجب مالکیت نمی‌شود. زمانی احیاء و بهره‌برداری و کشت و زرع زمین موات طبق توصیه و تأکید پیشوایان دینی جزء اعمال حسنه بود ولی در حال حاضر این عمل جزء جرائم است و به همین دلیل سازمان‌ها و نهادهایی جهت حفظ حقوق بیت‌المال در اراضی تشکیل گردیده است.

بخش چهارم: معاملات اراضی

اراضی که در خصوص آن‌ها معاملات صورت می‌گیرد به دو بخش تقسیم می‌شود: بخش اول اراضی شهری بخش دوم اراضی غیرشهری.

۱- اراضی شهری

اراضی شهری به اراضی گفته می‌شود که در داخل شهرها و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها می‌باشد. منظور از شهرک‌ها، شهرک‌هایی است که برابر قانون به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری ایجاد می‌گردند. مثل شهر جدید پردیس تشخیص اراضی شهری و نوع آن برحسب مورد اعم از اینکه دایر است یا بایر و موات بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی است. البته نظر وزارت مزبور قابل اعتراض و تجدیدنظر در مرجع قضایی است. در مواردی که سازمان مسکن و شهرسازی نوع کاربری زمین‌ها مثل باغ، مسکونی، تجاری و... را اعلام می‌نماید برحسب این اعلام ارزش ریالی زمین مزبور نیز با انواع آن تفاوت دارد.

۲- اراضی خارج از محدوده شهری

تنظیم اسناد اجاره و پذیره املاک و اراضی وقف

مقدمه

وقف در لغت به معنی ایستادن، اقامت کردن، منع کردن و حبس کردن و... است و در اصطلاح به معنی عین مال به طور دائم حبس و منفعت آن تسبیل شود. حبس از لحاظ لغوی به معنی بازداشت، بازداشتن و در اصطلاح حقوقی و فقهی نوعی از عقود است که مالک منافع مال خود را برای مدتی یا بدون قید مدت، برای شخص یا اشخاصی قرار می دهد. تسبیل منفعت یعنی آزاد کردن منافع از قید مالکیت مالک آن، خواه به نفع یک نفر و خواه چند نفر یا عموم باشد.

اجاره

اجاره به عنوان مهمترین و مرسوم ترین عمل حقوقی بکار گرفته شده در وقف، جهت ایجاد درآمد موقوفات می باشد که دارای دو شرایط عمومی و خاص است. شرایط عمومی همان شرایطی است که در هر قرارداد اجاره ای مرسوم می باشد و شرایط خاص مختص وقف بوده و در قرارداد اجاره با مستاجرین لازم الاجرا می باشد.

الف - شرایط عام عقد قرارداد اجاره

حسب ماده ۴۶۶ ق. م عقد اجاره، عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می شود. ارکان اصلی شرایط عمومی قرارداد اجاره عبارتند از: ۱- طرفین قرارداد (اجاره دهنده یا موجر و اجاره کننده یا مستاجر) ۲- مدت اجاره ۳- مورد اجاره را عین مستاجر

ب - شرایط ویژه در عقد قرارداد اجاره موقوفه

هر چند عقد اجاره قراردادی است رضایی اما با این وجود جهت رعایت مصلحت وقف و حفظ موقوفات قواعدی خاص وضع گردیده است که در این مقاله برخی از بندهای مهم آن مورد بررسی قرار گرفته است. ارکان اصلی شرایط خاص قرارداد اجاره موقوفه عبارتند از:

۱- انجام مزایده ۲- دریافت پذیره ۳- دریافت اهدایی ۴- تنظیم سند اجاره ۵- اخذ ضامن معتبر یا وثیقه مناسب از مستاجر ۶- عدم حق واگذاری و انتقال به غیر

برابر ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰ هیات وزیران به منظور رعایت مصلحت وقف و بهره برداری صحیح باید رقبات موقوفه را با توجه به مفاد وقف نامه و قوانین مربوطه و با جلب نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی و رعایت شرایط زیر از طریق مزایده به اجاره واگذار نمود.

الف- خسارت احتمالی حتی الامکان به عهده مستاجر می باشد.

ب- از مستاجر باید ضامن معتبر و یا وثیقه مناسب برای تادیه حقوق موقوفه و تخلیه و تحویل آن در پایان مدت اخذ شود.

ج- حق انتقال مورد اجاره از طرف مستاجر به غیر حسب مورد موکول به موافقت کتبی متولی و ادارات اوقاف و امور خیریه باشد.

د- مدت اجاره نباید بیشتر از ۱۰ سال باشد مگر با جلب موافقت سازمان

ه- (اصلاحی ۱۳۸۴/۴/۱۵) از پیشنهاد دهندگان برابر ۱۰ درصد قیمت پایه ای که با نظر کارشناس یا خبره محلی برای انجام مزایده تعیین می شود به عنوان سپرده اخذ شود.

ز- اجاره نامه باید رسمی باشد و در مواردی که تنظیم اجاره نامه رسمی میسر نمی باشد قرارداد تنظیم گردد.
و- حداقل مال الاجاره بر اساس نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی و به نرخ عادلانه روز و سایر شرایط لازم در آگهی مزایده قید گردد.

ج- آیین نامه نحوه محاسبه اجاره املاک موقوفه:

اجاره بهای عادلانه املاک مورد اجاره و متصرفی موقوفه به شرح زیر تعیین می شود:

۱- املاک و مستغلات مشمول قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ بر اساس اجاره بهای قبلی و احتساب درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی است که همه ساله از طرف بانک مرکزی ایران منتشر می گردد.

۲- در محلهایی که قانون موجر و مستأجر اجرا نشده و با درصد شاخص از طرف بانک مرکزی تعیین و اعلام نگردیده اجاره عادلانه عبارت است از ۸ درصد ارزش معاملاتی عرصه و ده درصد ارزش معاملاتی اعیانی که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و تصویب شده یا می شود.

تبصره ۱: تخفیفهایی که از نظر مشاع و یا در قید اجاره بودن در فهرست ارزش معاملاتی در نظر گرفته شده است در محاسبه ارزش عرصه یا اعیان مستقل منظور نخواهد شد.

تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری

در اجرای ماده ۲۹ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوبه ۱۳۸۱/۱/۱۸ مجلس شورای اسلامی و پیشنهاد شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری، تعرفه مربوط به تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری، مصوب ۱۳۸۹/۱۲/۸ به شرح مواد آتی اصلاح می شود:

بخش اول: کلیات

ماده ۱

دستمزد کارشناسان پس از گزارش و اظهارنظر کارشناسی در حدود صلاحیت آنها از طرف اشخاص حقیقی و یا حقوقی طبق مقررات این تعرفه محاسبه و پرداخت می گردد.

تبصره - منظور از کانون در این تعرفه، کانون کارشناسان رسمی دادگستری و منظور از مرکز، مرکز امور مشاوران حقوقی و وکلای و کارشناسان قوه قضائیه می باشد.

ماده ۲

مراجع قضائی، وزارتخانه ها، سازمان های دولتی و ارگانها و نهادها و شهرداری ها و موسسات وابسته به آنها در تعیین دستمزد کارشناسی مکلفند بر اساس مقررات این تعرفه عمل نمایند.

تبصره ۱- در مواردی که مرجع قضائی در پرونده های کیفری و حقوقی برای کشف جرم و تعیین علت و علل و مشخص نمودن واقعیت اقدام به تعیین کارشناس می نماید، تعیین دستمزد متناسب با کمیت و کیفیت کار با همان مرجع می باشد.

تبصره ۲- در صورت عدم استطاعت مالی متقاضی کارشناسی به تشخیص قاضی پرونده حق الزحمه کارشناسی تا میزان معینی به وسیله دادگاه کاهش می یابد ولی به هر حال پرداخت هزینه ها یا وسیله اجرای قرار کارشناسی مانند ایاب و ذهاب و غیره به عهده متقاضی می باشد.

تبصره ۳- در مورد مناطق محروم و یا اشخاص حقیقی که استطاعت کافی ندارند حسب مورد به تشخیص قاضی پرونده، مرکز یا کانون مربوط حق الزحمه این تعرفه سی درصد کاهش می یابد.

تبصره ۴- در صورت عدم استطاعت مالی متقاضی کارشناسی به تشخیص مرجع قضائی مربوط مراتب جهت معرفی کارشناس معاضدتی حسب مورد (حداکثر تا سه مورد) به کانون یا مرکز اعلام تا معرفی گردد .

ماده ۳

در کارشناسی ها چنانچه موضوع کارشناسی مربوط به جزئی از کل بوده ولی اظهارنظر کارشناسی مستلزم بررسی در کل کار مربوطه باشد ، دستمزد با پیشنهاد کارشناس و موافقت مقام ارجاع کننده بر مبنای کل کار انجام شده محاسبه و پرداخت خواهد شد .

ماده ۴

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند در صورت درخواست کارشناس یا هیئت کارشناسی ، دستمزد کارشناسی را طبق این تعرفه و در صورتی که قبلاً قابل برآورد نباشد حسب مورد بطور علی الحساب به حساب کانون یا مرکز تودیع و قبض آن را در پرونده مربوط پیوست نمایند در این صورت کارشناسان رسمی مکلفند پس از تودیع دستمزد نسبت به انجام کارشناسی اقدام نمایند .

ماده ۵

در صورتی که کارشناس اقدام به کارشناسی نموده ولی به دلیلی که خارج از حیطه اختیار وی باشد اجرای کارشناسی منتفی گردد، محق دریافت بخشی از دستمزد متناسب با کارهای انجام شده و یا وقت صرف شده خواهد بود؛ به شرط اینکه از حداقل مقرر در این تعرفه کمتر نباشد. به علاوه، چنانچه در این رابطه به محل اجرای قرار کارشناسی مسافرت نموده باشند هزینه سفر ، اقامت و فوق العاده روزانه وی بر مبنای ضوابط این تعرفه پرداخت می شود .

ماده ۶

در صورتی که اجرای قرار کارشناسی مستلزم عزیمت به خارج از حوزه فعالیت یا محل اقامت کارشناس باشد ، تامین وسیله ایاب و ذهاب و محل اقامت مناسب و غذا به عهده متقاضی بوده و علاوه بر دستمزد کارشناسی ، فوق العاده ماموریت کارشناس برای هر روز مسافرت برای ماموریت داخل استان محل اقامت کارشناس و حق ماموریت خارج از استان کارشناس پرداخت خواهد شد. چنانچه متقاضی از تامین وسیله ایاب و ذهاب و اقامت خودداری نماید و کارشناس برای انجام کارشناسی راساً و به هزینه خود نسبت به تهیه موارد فوق الذکر اقدام نماید ، علاوه بر دستمزد و فوق العاده ماموریت، هزینه های مربوط در وجه کارشناس پرداخت خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتی که انجام کارشناسی مستلزم عزیمت به خارج از کشور باشد، انجام امور مربوط و کلیه هزینه‌های سفر و پرداخت فوق‌العاده روزانه هم‌ردیف مدیران کل به عهده متقاضی می باشد.

تبصره ۲- در صورتی که مبلغ مورد رسیدگی به ارز باشد، پس از تسعیر آن به ریال، بر اساس نرخ واریز نامه رسمی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مطابق جدول رشته مربوط محاسبه خواهد گردید.

تبصره ۳- تأمین وسیله ایاب و ذهاب اجرای قرار کارشناسی درون شهرها بعهد متقاضی میباشد.

ماده ۷

دستمزد تامین دلیل با توجه به کمیت و کیفیت خدمات کارشناسی مورد نیاز از طرف مقام ارجاع کننده تعیین می شود.

ماده ۸

هزینه انجام کلیه آزمایش ها و تهیه نمونه های لازم و گمانه زنی که طبق نظر کارشناسی ضروری باشد، به عهده متقاضی است و در صورت اختلاف و ضرورت انجام اقدامات مذکور، حسب مورد نظر مرکز یا کانون مربوط معتبر است.

ماده ۹

در مواردی که برای بعضی از امور کارشناسی در این تعرفه دستمزد تعیین نشده باشد، دستمزد آن حسب مورد توسط مرجع قضائی، کانون یا مرکز مربوط تعیین می گردد.

ماده ۱۰

در مواردی که موضوع کارشناسی مربوط به سالهای قبل از تاریخ انجام کارشناسی باشد، دستمزد طبق قیمت روز بر اساس این تعرفه محاسبه و پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۱

دستمزد ارزیابی ها برای کلیه رشته ها در هر مورد ارجاعی بشرح ذیل تعیین می گردد.

- تا پنجاه میلیون ریال.....مقطوعاً ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال

- از پنجاه میلیون و یک ریال تا یکصد و پنجاه میلیون ریال نسبت به مازاد۰/۵ درصد.

تعیین اجاره بهای آپارتمان های مسکونی

اجاره بهای سالانه ی آپارتمان های مسکونی معمولاً بر مبنای ۴٪ تا ۸٪ ارزش روز آپارتمان منظور می شود. به این ترتیب که اجاره بهای سالانه ی آپارتمان های کوچک (حدود ۵۰ مترمربع) و نوساز تا حدود ۸٪ و اجاره بهای سالانه ی آپارتمان های بزرگ و نوساز (بیش از ۲۰۰ مترمربع) حدود ۶٪ ارزش آپارتمان منظور می شود. برای آپارتمان هایی که در گذشته مورد استفاده قرار گرفته اند و چند سالی از عمر آنها می گذرد، معمولاً اجاره بهای سالانه حدود ۴٪ ارزش روز آپارتمان در نظر گرفته می شود. از آنجا که در طول زمان و محل های مختلف ممکن است این ارقام تغییر نمایند، لازم است تحقیقات کافی در مورد میزان اجاره بهای معمول آپارتمان ها در محل مورد نظر نیز انجام شود.

در شرایط استثنایی یا برای آپارتمان های خیلی لوکس، ممکن است ارقام بیشتری برای اجاره بهای سالانه در نظر گرفته شود.

تعیین اجاره بهای ویلاهای مسکونی

اجاره بهای ویلاهای مسکونی واقع در زمین های بزرگ، می تواند به صورت حدود ۴٪ مجموع ارزش بنا و زمین مربوط به آن بنا، بر حسب تراکم محل و حدود ۱٪ تا ۱/۵٪ ارزش زمین، برای مساحت اضافه بر مساحت فوق الذکر برای اجاره بهای سالانه ی بقیه ملک محاسبه شده، مجموع دو اجاره بهای محاسبه شده برای اجاره بهای ملک در نظر گرفته شود.

تعارض در اسناد رسمی

بند ۱- نظر به اعتبار خاص اسناد رسمی، اسناد عادی در مقام تعارض با این اسناد قرار نمی گیرند. اسناد عادی، نمی توانند در برابر اسناد رسمی قرار گیرند و با آنها در تعارض باشند، چرا که این دو از یک جنس نیستند. ولی وحدت در نوع سند شرط تعارض نیست. بنابراین ممکن است یکی از دو سند معارض، سند قطعی (یعنی بیع) و سند معارض دیگر، سند هبه باشد.

رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ در خصوص معامله ای که درباره یک ملک انجام شده بود و اولی با سند عادی و دومی با سند رسمی صورت گرفته بود، معامله معارض تشخیص داده نشد:

نظریه یه این که شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مذکور اجباری باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال، طبق ماده همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله ای نسبت به مال غیرمنقول، به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی، معامله ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت نخواهد بود، بلکه ممکن است بر فرض احراز سوءنیت با ماده کیفری دیگران قابل انطباق باشد. این رأی طبق قانون وحدت رویه قضایی مصوب سال ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه ها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

بند ۲- تعارض دو سند که هر دو رسمی هستند، هنگامی است که هر دو در زمان تعارض دارای اعتبار باشند. بنابراین صرف این که هر دو سند رسمی هستند، کافی نیست. زیرا ممکن است سند رسمی به موجب تصویب برخی از قوانین از جمله لایحه لغو مالکیت اراضی موات و شهری و یا قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه، با حکم دادگاه باطل شده باشند. لذا ابطال یکی از دو سند رسمی به معنی آن است که آن سند اصلاً وجود نداشته است و در این صورت تعارض به وجود نخواهد آمد.

بند ۳- مفاد این دو سند باید در یک موضوع وحدت داشته باشند. مثلاً موضوع دو سند (معامله) راجع به یک ملک باشد. چنانچه شخصی با تبانی با سردفتر، ابتدا ملک خود را با سند رسمی به خریدار بفروشد و بعداً با سند