

تهیه پکیج و جزوات آموزشی کارشناس رسمی دادگستری

[www.icivil.ir/karshenas](http://www.icivil.ir/karshenas)



این پکیج شامل ۷ جزوه با بیش از ۷۰۰ صفحه شامل موارد زیر میباشد:

جزوه اول: مسائل عمرانی و اجرایی ساختمان

جزوه دوم: شناخت مواد و مصالح ساختمانی

جزوه سوم: راه و راه سازی

جزوه چهارم: مسائل معماری و شهرسازی

جزوه پنجم: مسائل حقوقی و قانونی ساختمان

جزوه ششم: بیش از ۲۰۰۰ سوال تالیفی و آزمایشی همراه با کلید

جزوه هفتم: سوالات و پاسخ تشریحی آزمونهای کارشناس رسمی دادگستری سالهای اخیر

**پکیج مکاتبه‌ای آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه**  
**ماده ۱۸۷ - دادگستری**

**رشته راه و ساختمان**

**جزوه پنجم**

**مسائل حقوقی و قانونی ساختمان**

**تهیه پکیج و جزوات آموزشی کارشناس رسمی دادگستری**

**[www.icivil.ir/karshenas](http://www.icivil.ir/karshenas)**

## فهرست موضوعی

۹.....	قانون تملک آپارتمان‌ها
۱۲.....	آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحات بعدی
۱۴.....	شیوه‌نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان
۱۶.....	آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک
۱۸.....	تعاریف ملک و زمین
۲۳.....	آیین‌نامه 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
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	روش‌های اجرا پروژه
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	شرایط عمومی پیمان
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	دستورالعمل تعدیل آحاد بهای پیمان‌ها
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	مقررات ملی ساختمان و نظام‌مهندسی
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	قوانین شهرداری
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	تنظیم اسناد اجاره و پذیره املاک و اراضی وقف
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	گزیده ای از آئین دادرسی مدنی
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸
DEFINED.	
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	تفکیک عملیات اجرایی ساختمان
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	قانون مسئولیت مدنی
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	تعیین اجاره بهای آپارتمان‌های مسکونی
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	تعارض در اسناد رسمی

## فهرست تکمیلی و تفصیلی

قانون تملک آپارتمان‌ها	۹
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحات بعدی	۱۲
فصل اول: قسمت‌های اختصاصی	۱۲
فصل دوم: قسمت‌های مشترک	۱۲
فصل دوم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا	۱۳
شیوه‌نامه 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
تجیر	۲۰
بخش چهارم: معاملات اراضی	۲۰
۱- اراضی شهری	۲۰
۲- اراضی خارج از محدوده شهری	۲۰
بخش پنجم: املاک مشاعی شش‌دانگ	۲۱
بخش ششم: افراز	۲۲
آیین‌نامه 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
سرففلی	۲۵
حق کسب و پیشه یا تجارت	۲۶
روش‌های اجرا پروژه	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
۱- پیمان مدیریت یا مدیریت پیمان	Error! Bookmark not defined.
۲- پیمان امانی	Error! Bookmark not defined.
۳- پیمان‌های دستمزدی	Error! Bookmark not defined.

۴- پیمان‌های خاص (گلوبال).....	Error! Bookmark not defined.
۵- پیمان طرح و اجرا.....	Error! Bookmark not defined.
۶- پیمان با تعیین پیمانکار عمومی.....	Error! Bookmark not defined.
۷- پیمان کلید در دست یا B.O.T.....	Error! Bookmark not defined.
۸- پیمان فاینانس (Finace).....	Error! Bookmark not defined.
شرایط عمومی پیمان.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
فصل اول: تعاریف و مفاهیم.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۱: پیمان.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۲: موافقتنامه.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۳: شرایط عمومی.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۴: شرایط خصوصی.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۵: برنامه زمانی اجرای کار.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۶: کارفرما.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۷: پیمانکار.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۸: مدیر طرح.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۹: مهندس مشاور، مهندس ناظر.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۱۰: رئیس کارگاه.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۱۱: پیمانکار جزء.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۱۲: کار، کارگاه، تجهیز و برچیدن کارگاه.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۱۳: مصالح، تجهیزات، مصالح و تجهیزات پای کار، ماشین‌آلات و ابزار، تأسیسات و ساختمان‌های موقت، وسایل.....	Error! Bookmark not defined.
<b>not defined.</b>	
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.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۱۵: روز، ماه، تاریخ‌ها، مفرد و جمع، عنوان‌ها.....	Error! Bookmark not defined.
<b>فصل دوم: تأییدات و تعهدات پیمانکار.....</b>	
ماده ۱۶: تأییدات پیمانکار.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۱۷: کارکنان.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۱۸: مسئولیت حسن اجرای کار، برنامه کار، گزارش پیشرفت کار، هماهنگی با پیمانکاران دیگر، رئیس کارگاه ...	Error! Bookmark not defined.
<b>not defined.</b>	
ماده ۱۹: کنترل نقاط نشانه، پیاده کردن نقشه‌ها، اندازه‌گیری‌ها.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۲۰: تجهیز کارگاه، تدارک مصالح، تجهیزات و ماشین‌آلات.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۲۱: حفاظت از کار و شخص ثالث، بیمه کار، مراقبت‌های لازم.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۲۲: ترتیب گردش مدارک، نقشه‌ها و ابلاغ دستور کارها.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۲۳: حفاظت تأسیسات زیربنایی و تغییر وضع آن‌ها.....	Error! Bookmark not defined.
ماده ۲۴: واگذاری، پیمانکاران جزء.....	Error! Bookmark not defined.

Error! Bookmark not defined.....	ماده ۲۵: اجرای کار در شب
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۲۶: آثار تاریخی و اشیای عتیقه
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۲۷: اقامتگاه قانونی
Error! Bookmark not defined.....	<b>فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما</b>
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۲۸: تحویل کارگاه
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۲۹: تغییر مقادیر کار، قیمت‌های جدید، تعدیل نرخ پیمان
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۰: تغییر مدت پیمان
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۱: مدیریت اجرا
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۲: نظارت بر اجرای کار
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۳: مهندس ناظر
Error! Bookmark not defined.....	<b>فصل چهارم: تضمین، پرداخت، تحویل کار</b>
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۴: تضمین انجام تعهدات
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۵: تضمین حسن انجام کار
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۶: پیش‌پرداخت
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۷: پرداخت‌ها
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۸: پرداخت‌های ارزی
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۹: تحویل موقت
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۰: صورت‌وضعیت قطعی
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۱: تحویل قطعی
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۲: مسئولیت‌های دوره تضمین
Error! Bookmark not defined.....	<b>فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، ختم، تعلیق، هزینه تسریع، خسارت تأخیر، تسویه حساب، حل اختلاف</b>
Error! Bookmark not defined.....	Bookmark not defined.
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۳: بروز حوادث قهری
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۴: ممنوعیت قانونی
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۵: حقوق انحصاری ثبت شده
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۶- موارد فسخ پیمان
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۷: اقدامات فسخ پیمان
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۸: خاتمه پیمان
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴۹: تعلیق
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۵۰: هزینه تسریع کار، خسارت تأخیر کار
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۵۱: صورت‌حساب نهایی
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۵۲: تسویه حساب
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۵۳: حل اختلاف
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۵۴: قوانین و مقررات حاکم بر پیمان
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.....	<b>دستورالعمل تعدیل آحاد بهای پیمان‌ها</b>
Error! Bookmark not defined.....	<b>۱- تعاریف</b>

Error! Bookmark not defined.....	دوره ۱-۱
Error! Bookmark not defined.....	شاخص ۱-۲
Error! Bookmark not defined.....	دوره پایه ۱-۳
Error! Bookmark not defined.....	فهرست‌بها ۱-۴
Error! Bookmark not defined.....	شاخص گروهی (فصلی) ۱-۵
Error! Bookmark not defined.....	شاخص رشته‌ای ۱-۶
Error! Bookmark not defined.....	شاخص کلی ۱-۷
Error! Bookmark not defined.....	شاخص مبنای پیمان ۱-۸
Error! Bookmark not defined.....	در مناقصه ۱-۸-۱
Error! Bookmark not defined.....	در ترک مناقصه ۱-۸-۲
Error! Bookmark not defined.....	شاخص دوره انجام کار ۱-۹
Error! Bookmark not defined.....	کارکرد دوره ۱-۱۰
Error! Bookmark not defined.....	ضریب تعدیل ۱-۱۱
Error! Bookmark not defined.....	کارهای جدید ۱-۱۲
Error! Bookmark not defined.....	تأخیر مجاز ۱-۱۳
Error! Bookmark not defined.....	تأخیر غیرمجاز ۱-۱۴
Error! Bookmark not defined.....	مدت پیمان ۱-۱۵
Error! Bookmark not defined.....	مبلغ کارکرد صورت‌وضعیت ۱-۱۶
Error! Bookmark not defined.....	<b>۲- انتخاب نوع شاخص برای محاسبه تعدیل</b>
Error! Bookmark not defined.....	پیمان‌هایی که بر اساس قیمت‌های واحد پایه منعقدشده‌اند ۲-۱
Error! Bookmark not defined.....	مبلغ کارکرد ۲-۱-۱
Error! Bookmark not defined.....	مبلغ تجهیز و برچیدن کارگاه ۲-۱-۲
Error! Bookmark not defined.....	مبلغ مصالح پایکار ۲-۱-۳
Error! Bookmark not defined.....	اقلام ستاره‌دار ۲-۱-۴
Error! Bookmark not defined.....	کارهای جدید ۲-۱-۵
Error! Bookmark not defined.....	کارهایی با شرایط ویژه ۲-۱-۶
Error! Bookmark not defined.....	پیمان‌هایی که فهرست‌بهای واحد پایه برای آن‌ها ابلاغ نشده است ۲-۲
Error! Bookmark not defined.....	<b>۳- تعدیل بخش ارزی</b>
Error! Bookmark not defined.....	<b>۴- شاخص تعدیل کارکرد در دوره تأخیر</b>
Error! Bookmark not defined.....	تأخیر مجاز ۴-۱
Error! Bookmark not defined.....	تأخیر غیرمجاز ۴-۲
Error! Bookmark not defined.....	شاخص علی‌الحساب برای دوران تأخیر ۴-۳
Error! Bookmark not defined.....	<b>۵- محاسبه تعدیل صورت‌وضعیت‌ها</b>
Error! Bookmark not defined.....	محاسبه تعدیل هر صورت‌وضعیت ۵-۱
Error! Bookmark not defined.....	تعدیل مبلغ مابه‌التفاوت بین آخرین صورت‌وضعیت موقت و قطعی ۵-۲
Error! Bookmark not defined.....	گرد کردن ضریب تعدیل ۵-۳
Error! Bookmark not defined.....	<b>۶- تعدیل پیمان‌هایی که خاتمه می‌یابند</b>

۷- تعدیل پیمان‌هایی که فسخ می‌شوند .....	Error! Bookmark not defined.
۸- تغییر ضریب ۰,۹۵ در رابطه ضریب تعدیل .....	Error! Bookmark not defined.
۹- مبنای محاسبه تعدیل و نحوه ارائه آن .....	Error! Bookmark not defined.
مقررات ملی ساختمان و نظام‌مهندسی .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
مقررات ملی ساختمان .....	Error! Bookmark not defined.
شهرداری و مرجع صدور پروانه .....	Error! Bookmark not defined.
مجری و اجرا .....	Error! Bookmark not defined.
ناظر و نظارت .....	Error! Bookmark not defined.
ناظر مقیم .....	Error! Bookmark not defined.
طرح و ساخت .....	Error! Bookmark not defined.
شناسنامه فنی و ملکی ساختمان .....	Error! Bookmark not defined.
گروه‌بندی ساختمان (نظام‌مهندسی) .....	Error! Bookmark not defined.
قوانین شهرداری .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
محاسبه زیربنا و تراکم و پیش‌آمدگی‌ها در داخل فضای باز .....	Error! Bookmark not defined.
صورت‌جلسات تفکیکی و پایان کار .....	Error! Bookmark not defined.
گواهی عدم خلاف .....	Error! Bookmark not defined.
ارزیابی املاک .....	Error! Bookmark not defined.
تنظیم اسناد اجاره و پذیره املاک و اراضی وقف .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
مقدمه .....	Error! Bookmark not defined.
اجاره .....	Error! Bookmark not defined.
الف- شرایط عام عقد قرارداد اجاره .....	Error! Bookmark not defined.
ب- شرایط ویژه در عقد قرارداد اجاره موقوفه .....	Error! Bookmark not defined.
ج- آیین نامه نحوه محاسبه اجاره املاک موقوفه: .....	Error! Bookmark not defined.
پذیره .....	Error! Bookmark not defined.
الف) پذیره ابتدایی .....	Error! Bookmark not defined.
ب) پذیره انتقال .....	Error! Bookmark not defined.
ج) پذیره اهدایی .....	Error! Bookmark not defined.
مواد قانونی نحوه محاسبه پذیره .....	Error! Bookmark not defined.
گزیده ای از آئین دادرسی مدنی .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
رجوع به کارشناس .....	Error! Bookmark not defined.
تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
بخش اول: کلیات .....	Error! Bookmark not defined.



Error! Bookmark not defined.....	ماده ۱
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۲
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۴
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۵
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۶
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۷
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۸
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۹
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۱۰
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۱۱
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۱۲
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۱۳
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۱۴

Error! Bookmark not defined..... رشته راه و ساختمان

Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۳
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۴
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۵
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۶
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۷
Error! Bookmark not defined.....	ماده ۳۸

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED..... قانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED..... تفکیک عملیات اجرایی ساختمان

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED..... قانون مسئولیت مدنی

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED..... تعیین اجاره بهای آپارتمان های مسکونی

Error! Bookmark not defined..... تعیین اجاره بهای ویلاهای مسکونی

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED..... 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 هرچند آن مالک از استفاده از آنچه مخارج برای آن است صرف نظر 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 قائم‌مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل‌الیه 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 انجام‌شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را به‌اضافه اجوریکه برای مسکن اجاری ایشان پرداخت‌شده 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 به‌تناسب 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 باغ ها 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.

پ - اسکلت ساختمان.

تبصره - جدارهای فاصل بین قسمت‌های اختصاصی، مشترک بین آن قسمت‌ها است. مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت - درها و پنجره‌ها - راهروها - پله‌ها - پاگردها - که خارج از قسمت‌های اختصاصی قرار گرفته‌اند.

ث - تأسیسات مربوط به راه‌پله از قبیل وسایل تأمین‌کننده روشنایی، تلفن و وسایل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آن‌ها به‌استثنای تلفن‌های اختصاصی، شیرهای آتش‌نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله‌های ایمنی.

ج - بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنا در آن احداث گردیده است.

ح - نمای خارجی ساختمان.

خ - محوطه ساختمان، باغ‌ها و پارک‌ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

## فصل دوم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا

ماده ۲۶ - در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه‌های نگاهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگاهداری و عملیات یک جزء از تأسیسات فقط به عهده بعضی از شرکاء باشد، فقط همین شرکاء ملزم به انجام آن بوده و در تصمیمات مربوط به این هزینه‌ها تعیین تکلیف خواهند نمود.

ماده ۲۷ - مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می‌کند به‌منظور تأمین هزینه‌های ضروری و فوری، وجوهی به‌عنوان تنخواه‌گردان از شرکاء دریافت دارند.

# شیوه‌نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان

۱- کلیه نقشه‌های تهیه‌شده بایستی علاوه بر نسخه چاپ‌شده کاغذی، به‌صورت فایل رقومی ترسیمی در نرم‌افزارهای Autocad از ویرایش ۲۰۰۴ به بالا یا Microstation و منطبق با نرم‌افزارهای واسط سازمان ثبت تهیه و ارسال گردد.

۲- در عنوان نقشه حداقل موارد ذیل باید ذکر گردد.

۱-۱) مشخصات ملک شامل پلاک ثبتی، آدرس ملک، شماره پایان کار شهرداری

۱-۲) مشخصات مالک و یا مالکین

۱-۳) مشخصات تهیه و ترسیم‌کننده نقشه

۳- موقعیت ملک بر روی نقشه‌های ۱/۲۰۰۰ جانمایی و تعیین گردد در صورت نبود نقشه‌های، نقشه عرصه ملک در سیستم مختصات UTM بر مبنای بیضوی WGS84 تهیه و ارائه گردد.

۴- نقشه‌ها بایستی در هر ۲ قالب ذیل تهیه و ارائه گردد:

۴-۱) ترسیم نقشه مطابق خروجی برنامه واسط، چاپ و گواهی آن

۴-۲) ترسیم نقشه در محیط نرم‌افزارهای واسط سازمان ثبت جهت ذخیره در بانک جامع املاک و تهیه صورت‌مجلس تفکیکی

تذکر: نقشه‌های مذکور در لایه‌های تعریف‌شده نرم‌افزار واسط باقابلیت انطباق ترسیم و نقشه عرصه و نقشه‌های هر طبقه در فایل‌های جداگانه ارائه گردد.

۵- نقشه‌های تفکیکی بااستناد گواهی پایان کار صادره شهرداری و با رعایت محدوده سند مالکیت تهیه و در صورت مغایرت محل با گواهی پایان کار یا عدم مطابقت طول ابعاد و مساحت موجود عرصه و عرض گذر یا سند مالکیت، جزئیات مغایرت یا عدم تطابق در قسمت توضیحات نقشه ذکر و گواهی گردد.

۶- لازم است کلیه مفروضات اعم از واحدهای تفکیکی، پارکینگ‌ها و انباری‌ها با هر نوع کاربری به شرح ذیل شماره گذاری شود:

۱-۶ کلیه قسمت‌های اختصاصی به‌غیراز انباری و پارکینگ مانند آپارتمان‌ها با هر نوع کاربری و واحدهای تجاری و یا دارای عناوین خاص مانند کارگاه، آرایشگاه، هنرکده و... به‌عنوان قطعه تفکیکی محسوب و شماره قطعه تخصیص داده‌شده از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه‌های ساعت به ترتیب طبقات از پایین‌ترین طبقه به بالاترین طبقه ختم گردد.

۲-۶ برای منضمات قطعات تفکیکی مانند انباری‌ها و پارکینگ‌ها شماره یک از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه‌های ساعت به ترتیب از بالاترین طبقه به پایین‌ترین طبقه به‌صورت مجزا صورت پذیرد در مورد جهت شماره‌گذاری بلوک‌های ساختمانی نیز ملاک، روش فوق می‌باشد.

۷- کلیه صفحات نقشه‌ها علاوه بر مهر و امضاء تهیه‌کننده ذیصلاح قانونی باید دارای اثرانگشت و امضای مالک و یا کلیه مالکین و یا قائم‌مقام قانونی آن‌ها به‌عنوان ارائه‌کننده نقشه‌ها بوده و به همراه لوح فشرده فایل‌های رقومی مربوط در لفافه یا پاکت در بسته ممهور به مهر تهیه‌کننده نقشه ارائه گردد.



## آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک

در هر ملکی بخش‌هایی تحت عنوان: بخش ثبتی، شماره پلاک ثبتی، قطعه تفکیکی، پلاک‌های اصلی و فرعی و ... در اصطلاح ثبت‌اسناد و املاک در متن اسناد رسمی و بنچاق تعریف می‌شود که به‌قرار ذیل می‌باشند:

بخش ثبتی، هر شهر بر اساس مقررات و نقشه‌های ثبتی اداره ثبت‌اسناد و املاک به چندین بخش تقسیم می‌شود که جهت مکان‌یابی یا برای تعیین موقعیت مکانی صورت می‌پذیرد. در شهر تهران، املاک به دوازده بخش ثبتی تقسیم شده است: مثلاً املاک واقع در شهرک راه‌آهن و کن و ... در بخش ۱۰ ثبتی تهران و املاک واقع در فرشته، نیاوران و سعادت‌آباد و ... در بخش ۱۱ ثبتی تهران واقع است.

شماره پلاک ثبتی: اداره کل ثبت‌اسناد و املاک، جهت شناسایی هر ملک، شماره‌ای را به‌صورت اصلی و فرعی در نظر می‌گیرد که این شماره در صفحه دوم سمت راست دفترچه مالکیت درج می‌شود. برای تشخیص، شماره اصلی و فرعی با علامت ممیز (/) از هم جدا می‌شود، شماره اصلی در سمت چپ و شماره فرعی در سمت راست نوشته می‌شود. مثال: ۷۲/۱۶۱۷ عدد ۷۲ که سمت چپ ممیز نوشته شده، شماره اصلی ملک است و عدد ۱۶۱۷ که در سمت راست ممیز نوشته شده است شماره فرعی محسوب می‌شود.

چند نکته:

نکته ۱: فاصله پلاک‌های اصلی و پلاک‌های فرعی از هم با خط تیره (-) در اسناد مالکیت درج می‌شود.

مثال: ۲۱۱-۲۵۳-۲۵۴/۶۹۳۲-۶۹۳۳

اعداد ۲۱۱-۲۵۳-۲۵۴ سمت راست ممیز، شماره‌های فرعی محسوب می‌شود و اعداد ۶۹۳۲ و ۶۹۳۳ سمت چپ ممیز شماره‌های اصلی محسوب می‌شوند.

نکته ۲: شماره‌های پلاک ثبتی املاک عموماً به چهار صورت در اسناد مالکیت درج می‌شود:

الف) یک شماره اصلی و یک شماره فرعی: مثل ۱۷۲/۱۲۷۵

ب) یک شماره اصلی و چند شماره فرعی: مثل ۴۷-۴۶-۳۲/۴۵

ج) یک شماره اصلی، بدون شماره فرعی، (به دلیل فقدان شماره فرعی): مثل ۱۲۶ (اصلی)

د) چند شماره اصلی و چند شماره فرعی: مثل ۲۱۱-۲۵۳-۲۵۴/۶۸۳۲-۶۹۳۳

در صفحه سوم اسناد مالکیت پلاک‌های فرعی و اصلی و حدود اربعه ملک (شامل: شمال، شرق، جنوب و غرب) و مساحت کل عرصه (زمین) با حروف درج می‌شود.

نکته: ممکن است برخی از املاک فاقد مساحت و حدود اربعه باشد و تنها دارای پلاک ثبتی باشد. در این صورت برای تعیین مساحت ملک، بر اساس وضع موجود برای تعیین ابعاد و مساحت آن از نقشه ثبتی توسط کارشناسان ثبتی استفاده می‌شود.

شماره تفکیکی: به شماره تفکیکی، شماره قطعه هم گفته می‌شود، در صورتی که ملک ثبت‌شده‌ای توسط اداره کل ثبت اسناد و املاک به دو یا چند قطعه کوچک‌تر تقسیم شود، در صورت مجلس تنظیمی برای هر قطعه، شماره‌ای مشخص می‌شود و آن را شماره قطعه تفکیکی می‌نامند

نکته ۱: هر قطعه تفکیکی به صورت مجزا قابلیت تملک دارد و برای آن می‌توان سند مالکیت شش‌دانگ از اداره ثبت محل دریافت کرد.

نکته ۲: شماره قطعه تفکیکی در آپارتمان‌ها، معمولاً همان ردیف صورت مجلس تفکیکی است. این شماره در سند، بنچاق، صورت مجلس و یا نقشه تفکیکی درج و ذکر می‌شود.

## 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

در اداره جهاد کشاورزی اداره‌ای تحت عنوان مدیریت امور اراضی وجود دارد که هیأت هفت نفره در آن مستقر است. وظیفه هیأت مزبور تشخیص اراضی موات از غیر موات در اراضی واقع در خارج از محدوده شهری می‌باشد. که اعضای آن هفت نفر بوده و آرای که توسط این هیأت صادر می‌گردد قابل تجدیدنظر در دادگاه است.

## بخش پنجم: املاک مشاعی شش دانگ

ملک ممکن است مشاعی باشد یا شش دانگ.

عبارت شش دانگ یعنی کل و تمامیت ملک و بقیه را باید با سهم نام‌گذاری نمود و به عبارتی چنانچه چند نفر در قسمتی از ملک شش دانگ سهم‌های مختلفی داشته باشند و نتوان سهم آن‌ها را با دانگ تعیین کرد می‌بایست یک دانگ را به چند سهم تقسیم نمود و قدرالسهم هر یک را به نسبت مالکیت تعیین نمود. از نظر مقررات ثبتی اصطلاحات محلی مثل سه شعیر، چهار حبه و پنج قفیز اعتبار ندارد.

مشاعی بودن ملک به دو صورت امکان دارد:

۱- اختیاری: مثلاً ۴۰۰ متر خانه‌ای که مالکیت آن برای زوج می‌باشد و یک دانگ را بنام همسر خود انتقال می‌دهد در این صورت است که ملک از حالت شش دانگ خارج می‌شود و وصف مشاعی پیدا می‌کند.

۲- قهری: مثلاً وراثت که به محض فوت مالک املاک وی به صورت مشاعی به وراثت وی تعلق می‌گیرد. ملک مشاعی را نمی‌توان تصرف کرد. چراکه مالک مشاع به میزان مالکیت، دارای مالکیت ذره‌ذره آن می‌باشد. در ملک مشاعی تصرفات بدون اذن در حکم فضولی خواهد بود. یعنی مالک مشاعی، اختیار انجام معامله نسبت به کل ملک را نخواهد داشت. تا زمانی که مالک دیگر آن را تنفیذ نماید. در غیر این صورت معامله باطل است و فرق آن با معامله مال غیر این است که در معامله مال غیر، شخص به دلیل فروش مال دیگران به عنوان مال خود مرتکب جرم کلاهبرداری می‌شود.

بانک‌ها ملک مشاعی را به عنوان تضمین قبول نمی‌کنند.

شرایط تفکیک املاک: برای اینکه بتوان ملکی را تفکیک نمود باید جریان ثبتی آن ملک از لحاظ حدود و حقوق ارتفاقی خاتمه یافته و حدود و حقوق ارتفاقی آن تثبیت شده باشد. یعنی تحدید حدود به عمل آمده و مدت اعتراض سپری شود و در صورتی که اعتراضی واصل گردید. تکلیف نهایی برابر مقررات مشخص گردد و در صورتی که مالک بیش از یک شخص باشد مالکین با تفکیک موافقت نمایند.

• برای تفکیک اراضی احتیاج به نقشه مصوب شهرداری است. کاربری در ملک خیلی مهم است و باید دقت بشود. (ماده ۱۰۱ قانون شهرداری).

• برای تفکیک آپارتمان‌ها اخذ و ارائه پایانکار ساختمان از شهرداری الزامی است.

در آپارتمان‌ها استقلال ملک، زمین و ... وجود ندارد. مالکیت آپارتمان به دو گونه است ۱- اختصاصی ۲- مشترکات در قسمت اختصاصی آپارتمان مالکیت اختصاصی است و شخص به تنهایی می‌تواند استفاده کند. مثلاً یک واحد آپارتمان ۹۰ متری در طبقه سوم شرقی.

بخش دیگر آپارتمان مشترکات است. که همه مالکین در آن مجتمع به قدرالسهم مالکیت دارند از قبیل توقفگاه، راه‌پله، حیاط و غیره.

در بعضی آپارتمان‌ها بعضی اشخاص مشترکات دارند. مثلاً یک مجتمع آپارتمانی که دارای ۲۰ واحد آپارتمان است در صورتی که پارکینگ‌های پیش‌بینی شده برای واحدهای آن بیش از ۶ واحد نمی‌باشد در این صورت پارکینگ‌های مزبور به واحدهایی تعلق می‌گیرد. که در سند برای آن واحدها، پارکینگ منظور شده باشد.

طبق دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها: چنانچه پارکینگ‌ها (توقفگاه‌ها) به تعداد واحدها باشد هر واحد می‌بایست یک پارکینگ داشته باشد و نمی‌توان بیش از یک پارکینگ را به یک واحد آپارتمان اختصاص داد. مگر در صورت اضافه بودن.

نکته: شخصی از خارج از مجتمع آپارتمانی نمی‌تواند در آن مجتمع آپارتمانی پارکینگ خریداری نماید مگر اینکه در آن مجتمع مالک یک واحد آپارتمان باشد.

## بخش ششم: افراز

به موجب قانون مذکور اگر در مورد ملک مشاعی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد. بین دو نفر شریک یکی حاضر به افراز نشود طرف دیگر می‌تواند از طریق اداره ثبت نسبت به افراز آن اقدام نماید. در غیر این صورت باید از طریق دادگاه نسبت به افراز آن امکان اقدام وجود دارد.

از جمله اگر دعوی افراز بین شرکاء، غایب یا محجور باشد یا کلیه املاک مجهول‌المالک (اظهارنامه پذیرفته نشده) و یا املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است بایستی از طریق دادگاه اقدام شود.

طبق ماده ۱۵۴ قانون اصلاحی قانون ثبت، ادارات ثبت و دادگاه‌ها عمل تفکیک و افراز را می‌بایستی مطابق با نقشه جامع شهر انجام دهند.

## آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق

### کسب و پیشه یا تجارت

ماده ۱ - پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت اشخاص (اعم از مستأجر یا متصرف یا خود مالک) که محل کار آنان در اثر اجرای طرح‌های احداث و توسعه معابر و نوسازی و عمران شهری از بین می‌رود طبق مقررات این آیین‌نامه از طرف شهرداری پرداخت می‌شود.

ماده ۲ - منظور از مستأجر اشخاصی هستند که تصرف آنان در ملک به‌عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر نوع دیگری به‌منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد تصرف سند رسمی یا غیررسمی تنظیم شده و یا تصرف متصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به‌عنوان اجاره باشد.

ماده ۳ - شهرداری مکلف است هنگام اجرای مقررات ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری فهرستی وسیله هیئت‌های ارزیابی از اسامی مستأجرین و متصرفین به‌عنوان اجاره و همچنین مالکینی که در ملک خود به کسب یا تجارت اشتغال دارند تهیه و در فهرست مزبور با ذکر مساحت و مشخصات محل کسب و پیشه در صورتی که قبل از اعلام طرح ملک محل کسب یا تجارت یا پیشه بوده میزان پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت را تعیین و در صورتی که قبل از اعلام طرح محل کسب و پیشه یا تجارت نبوده این موضوع را صریحاً در فهرست مزبور قید نمایند و این فهرست را منضم به فهرست ارزیابی و سایر مدارکی که در ماده ۱۶ قانون نوسازی مذکور است پس از تأیید انجمن شهر برای تصویب وزارت کشور ارسال دارد.

ماده ۴ - شهرداری مکلف است هنگام اجرای مقررات ماده ۱۷ قانون نوسازی و عمران شهری نسبت به پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت مذکور در ماده ۲ این آیین‌نامه نیز با رعایت ماده ۲۰ قانون نوسازی و عمران شهری اقدام نماید.

ماده ۵ - هیئت‌های ارزیابی مأمور اجرای مقررات ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری در اجرای مقررات ماده ۳ این آیین‌نامه مکلف‌اند با توجه به نکات و ضوابط زیر نسبت به تعیین میزان حق کسب و پیشه و تجارت اقدام نمایند.

۱- موقعیت و مرغوبیت محل کسب و پیشه یا تجارت.

۲ - شرایط و کیفیات اجاره از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای موجر یا مستأجر منظور گردیده است.



۳ - طول مدت اشتغال به کسب و پیشه و تجارت در محل کار و حسن شهرت او که در معروفیت محل مزبور مؤثر افتاده است.

۴ - وضع محل کسب و پیشه از نظر نوع بنا.

۵ - مخارجی که صاحب کسب و پیشه به منظور آماده نمودن محل مزبور از حیث تزئینات داخلی و قفسه‌بندی و تهیه اشیاء مورد لزوم متحمل گردیده است.

۶ - نوع کسب و پیشه یا تجارت.

ماده ۷ - در مورد طرح‌های مصوب توسعه معابر که قبل از اجرای قانون نوسازی و عمران شهری اجرای آن از طرف شهرداری آگهی شده در صورتی که در مسیر اجرای طرح املاکی دارای حق کسب و پیشه باشد شهرداری مکلف است با رعایت مواد ۳ و ۴ و ۵ و ۶ این آیین‌نامه نسبت به تهیه و تنظیم فهرست و تعیین میزان حق کسب و پیشه یا تجارت و پرداخت آن اقدام کند.

ماده ۸ - در صورتی که تعلق حق کسب و پیشه یا تجارت به نحوی از انحاء متنازع‌فیه بوده و صاحب حق مشخص نباشد بهای حق کسب و پیشه یا تجارت تا صدور حکم قطعی از مراجع دادگستری در صندوق شهرداری به‌عنوان سپرده باقی خواهد ماند و ذی‌حق می‌تواند با تسلیم رونوشت مصدق حکم دادگستری برای دریافت آن به شهرداری مراجعه نماید و چنانچه به میزان معترض باشد ظرف یک ماه پس از ابلاغ حکم دادگستری می‌تواند اعتراض خود را به کمیسیون مذکور در ماده ۸ قانون نوسازی و عمران شهری تسلیم دارد.

ماده ۹ - هرگاه در اثر اجرای طرح‌های توسعه و اصلاح معابر ملکی که دارای حق کسب و پیشه و تجارت می‌باشد کلاً مورد تخریب قرار نگیرد و خرابی به کیفیتی باشد که لطمه به محل کسب و پیشه یا تجارت وارد نسازد و ادامه همان کسب به تشخیص شهرداری در آن میسر باشد حق کسب و پیشه یا تجارت به آن تعلق نخواهد گرفت. مرجع قبول اعتراضات در این مورد و رسیدگی و تعیین تکلیف قطعی کمیسیون مذکور در ماده ۸ قانون نوسازی و عمران شهری می‌باشد.

## تفاوت و تفکیک ماهوی حق سرقفلی از حق کسب و

### پیشه یا تجارت

#### سرقفلی

- ۱- حق سرقفلی مالی است که در بدو اجاره به مالک پرداخت می‌شود و ذاتاً قائم و متکی به محل است و متضمن هیچ نوع شهرت تجارتي یا توجه خاص و استقرار یافته مشتریان نمی‌باشد. به عبارتی، اعم و اهم حق سرقفلی تابع موقعیت و مرغوبیت محلی، کیفیت بنا و تجهیزات به کار گرفته شده در عین مستأجره می‌باشد.
- ۲- بیشترین مبلغ و میزان حق سرقفلی به موقعیت محلی و کیفیت بنا و تجهیزات عین مستأجره بستگی دارد.
- ۳- تحقق حق سرقفلی تابع حاکمیت اراده طرفین است.
- ۴- مالک و موجر رقم حق سرقفلی را تعیین می‌کند و داوطلب حق سرقفلی مختار به پذیرش یا رد پیشنهاد است.
- ۵- حق سرقفلی به مالک پرداخت می‌شود نه مستأجر اول و از این رو شهرت تجاری و رونق کسبی و اعتبار صنفی در تعیین میزان آن تأثیری ندارد.
- ۶- آنچه در قانون ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ در خصوص روابط مالک و مستأجر مورد بحث قرار گرفته، حق سرقفلی به معنای گفته شده نمی‌باشد؛ بلکه صرفاً حق کسب و پیشه و تجارت است.
- ۷- حق سرقفلی قائم و مربوط به محل است.
- ۸- در تعیین میزان حق سرقفلی هیچ عاملی غیر از میل و خواسته مالک دخیل نیست.
- ۹- حق سرقفلی ذاتاً قابل اعراض و اسقاط است.
- ۱۰- شرط تحقق و تکوین حق سرقفلی منوط به قرارداد اجاره نمی‌باشد؛ <عقد صلح یا هبه>
- ۱۱- نقل و انتقال حق سرقفلی ضمن منافع مورد اجاره به صورت عادی و رسمی امکان پذیر است.
- ۱۲- در هنگام تخلیه (ماده ۱۵ و بندهای سه گانه آن) دادگاه‌ها در صدور قرار جلب نظر کارشناس، مکلف به تعیین حق سرقفلی نمی‌باشند.
- ۱۳- حکومت و رژیم حقوقی رسیدگی به حق سرقفلی تابع قوانین آمره نیست و مطابق مفهوم مخالف اخیر ماده ۱۵، دادگاه‌ها ضمن صدور حکم تخلیه، از صدور قرار کارشناسی با عنوان حق کسب و پیشه ممنوع می‌باشند.
- ۱۴- اصول و ضابطه تعیین قیمت عادلانه روز سرقفلی به کیفیتی است که در ماده واحده الحاقی ۱۰۸۲ قانون مدنی اشاره شده و با عنایت به ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی به ترتیب زیر ارزیابی می‌گردد:

- ۱۵- حق سرقفلی ضمن عقد اجاره یا خارج از آن فقط تا زمان تخلیه عین مستأجره در حق مالک تحقق پیدا می نماید.
- ۱۶- در زمان تخلیه عین مستأجره حق سرقفلی می بایست به مستأجر به قیمت عادلانه روز مسترد گردد؛ حتی اگر مستأجر هیچ گونه فعالیت کسبی یا تجاری در عین مستأجره نداشته باشد. شایان توجه است که استرداد قیمت عادلانه روز یا همان مبلغ پرداختی زمان انعقاد، تابع حاکمیت اراده طرفین یا شروط ضمن عقد می باشد.
- ۱۷- حق سرقفلی در تعدید و تفریط از بین نمی رود.
- ۱۸- مشروعیت حق سرقفلی ناشی از احکام اولی است.

## حق کسب و پیشه یا تجارت

- ۱- حق کسب و پیشه حقی است که در نتیجه سازمان دهی و اداره یک شغل یا حرفه در اجتماع یا از توجه خاص و استقرار یافته مشتریان از سازمان دهی رفتار صحیح مستأجر حاصل می شود. به عبارتی، حق کسب و پیشه هر منفعت یا مزیتی است که مستأجر در یک رشته کسبی در ارتباط با مشتریانش دارد و این حقوق تدریجی الحصول صرفاً در حق مستأجر از سوی مقنن و اجتماع به شکل آمره مورد حمایت قرار می گیرد.
- ۲- مبلغ و میزان حق کسب و پیشه به حسن شهرت مستأجر و مدت تصرف و ایجاد رونق در محل بستگی دارد.
- ۳- حق کسب و پیشه ناشی و جعل شده از سوی قانون گذار و تابع قواعد آمره مقنن است. (قسمت اخیر ماده ۱۵ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶)
- ۴- در حق کسب و پیشه در صورت عدم توافق مالک و مستأجر، در نهایت دادگاه وارد قضیه شده و از طریق کارشناس صلاحیت دار میزان حق کسب و پیشه را تعیین می نماید. (ماده ۱۸ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۶۵)
- ۵- حق کسب و پیشه صرفاً به مستأجر پرداخت می شود و شهرت تجاری و رونق کسبی در تعیین میزان آن قسمت اعظم ارزیابی می باشد. (تبصره ۲ ماده ۱۹ همان قانون)
- ۶- پرداخت حق سرقفلی از ناحیه مستأجر ضمن عقد اجاره یا جدا از آن با توجه به آمره بودن قانون ۱۳۵۶ و رعایت اصل تفسیر مضیق را نمی توان حتی به عنوان یکی از عوامل مؤثر در تعیین میزان حق کسب و پیشه مؤثر دانست. در این خصوص صاحب حق سرقفلی با توجه به تفاوت و تفکیک ماهوی این دو حق باید در مطالبه آن مطابق مواد ۲ و ۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی با تقدیم دادخواست مستقل و شروط ضمن آن اقدام نماید.
- ۷- حق کسب و پیشه قائم و مربوط به مستأجر است. (تبصره ۲ ماده ۱۹)
- ۸- در تعیین میزان حق کسب و پیشه چنانچه طرفین دعوا در مورد میزان آن توافق ننمایند، دادگاه صالح در قضیه دخالت کرده و فصل ترافع می نماید. (ماده ۱۸ همان قانون)
- ۹- اسقاط حق کسب و پیشه در بدو اجاره با توجه به قواعد آمره قانون ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ باعث ایجاد اخلال در نظم عمومی و بی اثر نمودن مواد ۱۵ و ۱۹ قانون یادشده می گردد. بر این اساس، اسقاط آن مستند به ماده ۳۰ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ باطل و بلا اثر می باشد.

- ۱۰- تحقق و تکوین حق کسب و پیشه منوط به برقراری رابطه استیجاری می‌باشد. (ماده یک همان قانون)
- ۱۱- نقل و انتقال حق کسب و پیشه ضمن رابطه استیجاری فقط با تنظیم سند رسمی میسر است و عدم رعایت این نحوه از نقل و انتقال رسمی، متخلف را مواجه با ضمانت اجرای مقرر می‌نماید. (ماده ۱۹ و تبصره‌های یک و ۲ ذیل همان قانون)
- ۱۲- در هنگام تخلیه، دادگاه‌ها ضمن صدور حکم مکلف به صدور قرار جلب نظر کارشناس در تعیین حق کسب و پیشه می‌باشند. (قسمت اخیر ماده ۱۵ همان قانون)
- ۱۳- حکومت و رژیم حقوقی رسیدگی به حق کسب و پیشه تابع قواعد آمره و اصل تفسیر مضیق می‌باشد و دادگاه‌ها ضمن صدور حکم تخلیه مطابق مفهوم مخالف اخیر ماده ۱۵ باید در قرار کارشناسی صرفاً عنوان «حق کسب و پیشه» را جهت ارزیابی صادر نمایند.
- ۱۴- بر اساس مفهوم ماده ۱۸ ق.م.م.صوب ۱۳۵۶ اصول و ضابطه تعیین قیمت عادلانه روز حق کسب و پیشه با توجه به وحدت ملاک رأی وحدت رویه شماره ۱۱۴ مورخ ۲۰ اسفندماه ۱۳۵۶ و مفهوم آن به ترتیب زیر است:
- حق کسب و پیشه به صورت تدریجی الحصول در مالکیت مستأجر تحقق پیدا می‌نماید.
  - استفاد از مفهوم حق کسب و پیشه و عوامل مؤثر اصلی در آن، شرط استحقاق پرداخت آن منوط به فعالیت کسبی مشروع و قانونی مستأجر در عین مستأجره می‌باشد.
  - حق کسب و پیشه در تعدی و تفریط مستأجر از بین می‌رود.
  - مشروعیت حق کسب و پیشه ناشی از احکام ثانویه است.