

معاملات و امور ملکی

(اجاره ، انتقال مال غیر منقول ، انتقال
ملک غیر ، حق شفعه ، معامله معارض)

تألیف : سمانہ ابوالحسنی



سرشناسه	ابوالحسنی، سمانه، ۱۳۶۲ -
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدید آور	مباحث حقوقی معاملات و امور ملکی (اجاره، انتقال...) / تألیف سمانه ابوالحسنی
مشخصات نشر	تهران: آلا قلم، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	۹۱ ص. : ۱۶×۱۲ س. م.
شابک	۵-۸-۹۴۴۷۹-۶۰۰-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
یادداشت	کتاب حاضر نخستین بار تحت عنوان معاملات و امور ملکی: اجاره، انتقال مال غیرمنقول، انتقال ملک غیر... توسط سمانه ابوالحسنی در سال ۱۳۹۲ منتشر شده است.
یادداشت	کتابنامه: ص. ۹۱.
عنوان دیگر	معاملات و امور ملکی: اجاره، انتقال مال غیرمنقول، انتقال ملک غیر...
موضوع	معاملات اموال غیرمنقول - - قوانین و مقررات - - ایران
موضوع	بنگاه های معاملات املاک - - قوانین و مقررات - - ایران
موضوع	قراردادها - - ایران
موضوع	مالک و مستاجر - - قوانین و مقررات - - ایران
رده بندی کنگره	۱۳۹۳ م ۶۸۹/۶۸۹ KMH
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵-۴۲۶۳
شماره کتابشناسی ملی	۳۵۶۵۰۳۹



نام کتاب: مباحث حقوقی معاملات و امور ملکی

تألیف: سمانه ابوالحسنی

ناشر: انتشارات آلا قلم

۷۷۵۱۰۳۴۲ - ۰۹۳۸۴۵۹۰۳۳۲

ناظر چاپ: مجید دهقانی

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۳

تیراز: ۳۰۰۰

چاپ و صحافی: پردیس

شابک: ۵-۸-۹۴۴۷۹-۶۰۰-۹۷۸

قیمت: ۴۰۰۰ تومان

فهرست

۶	مقدمه
۱۰	بخش اول : محتویات متن قرارداد
۱۰	مبحث اول : عنوان قرارداد
۱۱	مبحث دوم : طرفین قرارداد
۱۵	مبحث سوم : موضوع قرارداد
۲۰	مبحث چهارم : جهت معامله
۲۱	مبحث پنجم : شروط در قراردادها
	مبحث ششم : ایفای تعهد و مسئولیت ناشی
۲۵	از عدم یا تأخیر انجام آن
۲۸	مبحث هفتم : راههای مطالبه خسارت
	بخش دوم : چگونگی انجام معاملات در
۳۴	بنگاه های مشاورین املاک
۳۴	مبحث اول : نحوه فعالیت بنگاه های مشاورین املاک
۳۶	مبحث دوم : نکات مهم در اجاره اماکن مسکونی
	مبحث سوم : آشنایی با چگونگی تنظیم
۴۲	قرارداد اجاره اماکن مسکونی
۴۵	بخش سوم - انتقال ملک غیر بدون اجازه مالک
	بخش چهارم : حق شریک در فروش
۴۸	ملک مشترک (حق شفعه)
۴۹	مبحث اول : شرایط ایجاد حق شفعه
۵۱	مبحث دوم : نکاتی در خصوص اخذ به شفعه
۵۳	بخش پنجم : معامله معارض

۵۶	مبحث اول : معامله معارض با قولنامه
۵۸	مبحث دوم : بررسی حالات مختلف معاملات معارض
	بخش ششم : مدارک لازم برای
۶۲	معامله مال غیر منقول
	بخش هفتم : آیین نامه اجرایی قانون
۶۵	تسبیل اسناد در دفاتر اسناد رسمی
۷۱	بخش هشتم : نمونه قراردادها
۷۱	اجاره نامه
۷۸	مبايعه نامه
۸۳	قرارداد پیش فروش
۸۹	قرارداد فروش
۹۱	منابع

بسمه تعالی

مقدمه

یکی از وقایع مهمی که اشخاص انجام میدهند معاملات و امور مالی آنهاست و عدم دانش لازم و عدم مشاوره با اهل فن موجب پشیمانی و ضرر مالی و اتلاف وقت شده و مسائل دیگر برای آنها را در بر خواهد داشت. همگی ما برای تنظیم روابط حقوقیمان ناگزیر به تنظیم قرارداد با دیگران هستیم، حال این قراردادها ممکن است راجع به خرید یا اجاره ملکی یا شراکت با دیگری و یا ... باشد؛ مسائل مربوط به قراردادهای فراوان است، آنچه مسلم است برای بهتر فهمیدن هر چیزی دانستن معنای اجزای آن لازم است لذا برای آنکه قراردادی به بهترین نحو تنظیم شود، دانستن معنای برخی واژه ها و معنای حقوقی عقد ضروری است.

یکی از شایع ترین عقود معمول در جامعه عقد بیع است. ماده ۳۳۸ ق.م. در خصوص بیع می گوید: «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم» در بیع، دو طرف معامله به توافق میرسند که یکی از دو عوض مبیع (عین) باشد و دیگری ثمن و بهای آن باشد. در قراردادها منجمله مبیعه نامه های معاملات املاک تعهدات و مسئولیت هایی برای متعاملین پدیدار می گردد که به آنها تعهدات و مسئولیت قراردادی می گویند. که در ادامه با آن آشنا می شوید. لذا توصیه

می شود، تنظیم و نگارش متون قراردادها به وکلای دادگستری و کسانی که تجربه کافی در این امور دارند سپرده شود و با رسمیت بخشیدن به آنها در دفاتر اسناد رسمی و عدم تعجیل و رو دروایی در انجام معامله و تحقیق؛ از به وجود آمدن مشکلات، ضررهای مالی و مسائل احتمالی دیگر جلوگیری به عمل آورید.

در ادامه و به طور کلی و بدون ورود در مباحث دقیق و جزئی نظری، باید تعریفی از برخی اصطلاحات حقوقی مانند مال منقول و غیر منقول و عقد و قرارداد و ... داشته باشیم.

بر اساس ماده ۱۱ ق. م. اموال بر دو قسم است: منقول و غیر منقول.

مال غیر منقول: ماده ۱۲ ق. م. بیان می دارد: «مال غیر منقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از این که استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان، به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود»

البته در مباحث جزئی حقوقی مال غیر منقول شامل ذاتی، تبعی و حکمی می شود که تعاریف کوتاهی برای آشنایی بیشتر ارائه می کنیم.

مال غیر منقول ذاتی: زمین و متعلقات آن می باشد.

مال غیر منقول تبعی: مال مادی نیست، بلکه یکسری حقوق و دعاوی راجع به غیر منقول است مانند حق انتفاع، حق ارتفاق، رقبی، سکنی و ... و یا آنچه مصلق به بنا یا زمین شده است. (مواد ۱۳ و ۱۸ ق. م.)

مال غیر منقول حکمی : اموالی که ذاتاً منقول هستند و از لحاظ مادی هم غیر منقول نشده اند و فقط از دو جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزء ملک محسوب و در حکم مال غیر منقول هستند . (ماده ۱۷ ق.م.)

مال منقول : ماده ۱۹ ق.م. بیان می دارد: « اشیایی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد ، بدون این که به خود یا محل آن خرابی وارد آید ، منقول است»

عقد یا قرارداد : ماده ۱۸۳ ق.م. «عقد عبارت است از این که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد .»

و نیز ماده ۱۰ ق.م. می گوید : « قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتیکه مخالف صریح قانون نباشد نافذ است»

اما در قانون مدنی عقود نیز ذکر شده است به عنوان عقود معین، که قانونگذار برای آنها نام و عنوان خاص در نظر گرفته است و شرایط و آثار خاص قانونی نیز برای آنها قائل شده است . این عقود عبارتند از : بیع ، معاوضه ، اجاره ، مزارعه ، مساقات ، مضاربه ، جعاله ، شرکت ، ودیعه ، عاریه ، قرض ، قمار و گرویندی ، وکالت ضمان عقدی ، حواله ، کفالت ، صلح ، رهن و هبه . که احکام این عقود در مواد ۳۲۸ تا ۸۲۴ قانون مدنی بیان شده است و برای اطلاع بیشتر می توانید به این مواد مراجعه کنید .

معاملات بالاخص معاملات املاک در بین افراد جامعه زیاد انجام می شود، ولی اطلاعات شهروندان درخصوص نحوه تنظیم این نوع قراردادها یا همان مبیعه نامه ها و اجاره نامه ها بسیار کم است و همین امر باعث بروز مشکلات عدیده ای می شود که همواره به ضرر طرفی که اطلاعات کمی دارد می باشد.

اگر شما قرارداد جامع و کاملی داشته باشید که به لحاظ قانونی معتبر باشد، و یا اطلاعات کاملی از نحوه تنظیم قراردادها داشته باشید اگر طرف شما به تعهدات خود عمل ننماید، می توانید به راحتی به خواسته خود برسید. البته لازم به یاد آوری است که نقل و انتقال اموال غیرمنقول از نظر قوانین ثبتی تابع تشریفات خاصی است، برای مثال شخصی مالک شناخته می شود که سند رسمی در مرجع ثبتی به نام او صادر شده است. اصولاً قراردادهای خصوصی که بین اشخاص منعقد می شوند، تا زمانی که مورد مخالفت و منع قانونگذار قرار نگیرند، بین آنان معتبر و لازم الاجراست نهایت اینکه خریدار در مقام استفاده از مزایای قانونی اسناد رسمی، قصد ثبت رسمی معامله منعقد و تنظیم سند رسمی را خواهد داشت و در صورتی که فروشنده (یا ایادی ماقبل او) دارای سند مالکیت رسمی باشند و از انتقال رسمی معامله و انجام تشریفات ثبتی خودداری کند، خریدار می تواند از طریق محاکم قضایی وی را به تنظیم سند رسمی و پرداخت خسارات دادرسی ملزم کند.

در این مختصر تلاش شده تا کلیاتی در خصوص قراردادهای خرید و فروش اموال غیرمنقول، اجاره نامه ها، انتقال ملک غیر و ... بیان شود

تا شهروندان معزز در تنظیم قراردادهای خود دقت بیشتری داشته باشند.

بخش اول : محتویات متن قرارداد

مبحث اول : انتخاب عنوان قرارداد

همانطور که گفتیم قانونگذار شرایط تحقق هر یک از این عقود را دقیقاً تعیین کرده است . بنابراین وقتی یکی از این عقود محقق می شود ، آثار و احکام آن نیز که در قانون تعیین شده است بر آن جاری می شود .

بنابراین در انتخاب یکی از عناوین «عقود معین» برای قرارداد خود باید به مواردی توجه کنیم و با توجه به طبع قراردادی که درصدد انعقاد آن هستیم و همچنین به مقتضای موضوع قرارداد عنوان را انتخاب کنیم و برای اینکه انتخاب درستی داشته باشیم لازم است قبل از آن کلیه مواد مربوط به عقد مورد نظرمان را با دقت در قانون مدنی و سایر قوانین مرتبط با قضیه ، مثل قانون تجارت یا قانون روابط موجر و مستاجر مطالعه کنیم .

همیشه باید به خاطر داشته باشیم که آنچه تعیین کننده نوع قرارداد آثار و احکام آن است در نهایت قصد واقعی و عملکرد طرفین است نه اسمی که برای قرارداد انتخاب می کنند . در این خصوص ماده ۹۱ ق .م . چنین بیان می دارد « عقد محقق می شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که چیزی که دلالت بر قصد کند .»