

قواعد ویژه حاکم بر
نقل و انتقال
اموال غیر منقول

مؤلف

روح الله آهنگران



۱۳۹۷

سرشناسه	: آهنگران، روح الله، ۱۳۸۸ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: قواعد ویژه حاکم بر نقل و انتقال اموال غیرمنقول / روح الله آهنگران.
مشخصات نشر	: تهران : سخنوران، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	: ۲۳۰ ص.
شابک	: 978-600-455-918-8
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: معاملات اموال غیرمنقول -- ایران
موضوع	: Vendors and purchasers -- Iran
موضوع	: سند مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال
موضوع	: Land titles -- Registration and transfer -- Iran
موضوع	: اموال غیرمنقول -- ایران
موضوع	: Real property -- Iran
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۷/۹ق۹ / KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵۰.۴۳۶۳/۳۴۶
نمارة کتابشناسی ملی	: ۵۲۷۶۰۹۳

تهران: میدان، انقلاب، کارگر شمالی، بعد از فرصت، روبروی
بانک مصباح، پلاک ۱۴۰۷؛ تلفن: ۶۶۴۰۶۲۰۳ -
۹۱۹۳۶۱۶۶۱۳

قواعد ویژه حاکم بر نقل و انتقال اموال غیرمنقول

- مؤلف: روح الله آهنگران
- ناشر: سخنوران
- صفحه بندی و طراحی جلد: سخنوران
- شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
- نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۷
- شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۵۵-۹۱۸-۸
- قیمت: ۱۸۰۰۰ تومان



فهرست مطالب

۱۳	سرآغاز.....
۱۷	بخش اول: مبانی و مفاهیم.....
۱۷	۱-۱-۱ تعریف مفهوم املاک و اموال غیر منقول.....
۱۷	۱-۱-۲ مفهوم و گونه‌های شناسی املاک و اموال غیر منقول بر مبنای حقوق مدنی.....
۱۸	۱-۱-۱-۱ مفهوم املاک غیر منقول و املاک.....
۱۸	۱-۱-۱-۲ گونه‌های شناسی املاک غیر منقول بر مبنای حقوق مدنی.....
۱۸	۱-۱-۱-۳ ذاتاً غیر منقول است؛.....
۱۹	۲-۱-۱-۱ در اثر عمل اربابان غیر منقول شده است؛.....
۱۹	۳-۱-۱-۱ اموال منقولی که بدون آن را از نایب‌الای از جهات در حکم غیر منقول قرار داده است؛.....
۲۰	۴-۱-۱-۱ غیر منقول تبعی یا حصری مالی و دعوی که موضوع آن غیر منقول است؛.....
۲۱	۲-۱-۱-۲ گونه‌های شناسی اموال غیر منقول بر مبنای حقوق ثبت.....
۲۱	۱-۲-۱-۱ املاک مجهول‌المالک ثبتی.....
۲۳	۲-۲-۱-۱ املاک از قلم افتاده (فاقد شماره).....
۲۴	۳-۲-۱-۱ املاک جاری (جریانی).....
۲۴	۴-۲-۱-۱ ملک دارای سند مالکیت (به ثبت رسیده).....
۲۵	۲-۱-۲ تبیین مفهوم انتقال مالکیت.....
۲۵	۱-۲-۱-۱ مفهوم مالکیت.....
۲۵	مالکیت؛ حق انتفاع؛ حق ارتفاق به ملک غیر.....
۲۵	الف- مطلق بودن.....
۲۶	ب- انحصاری بودن.....
۲۶	ج- دائمی بودن.....
۲۸	۲-۲-۱ اسباب تملک.....
۲۹	۳-۲-۱ شرایط صحت عقد.....
۳۰	۴-۲-۱ گونه‌های شناسی قرارداد.....
۳۱	۱-۴-۲-۱ عقود تملیکی و عهده.....
۳۲	۲-۴-۲-۱ عقد رضایی و تشریفاتی و عینی.....
۳۲	۳-۴-۲-۱ عقد معاوضی و مشارکتی.....
۳۲	۴-۴-۲-۱ عقد معین و نامعین.....
۳۸	۳-۱ اصول حاکم بر قراردادها.....
۳۸	۱-۳-۱ اصل آزادی قراردادها.....
۴۱	۲-۳-۱ اصل لزوم قراردادها.....

- ۳-۳-۱ اصل رضایی بودن قراردادهای ۴۴
۱. انتقال حق کسب و پیشه یا تجارت (سرقفلی) ۴۵
۲. انتقال سهم الشرکه در شرکت با مسئولیت محدود ۴۵
۳. قرارداد بیمه ۴۵
۴. عقود و معاملات راجع به املاکی که در دفتر املاک ثبت شده باشد ۴۶
۵. عقد نکاح ۴۶
- ۴-۱ تبیین مفهوم ثبت ۴۶
- ۱-۴-۱ مفهوم ثبت ۴۷
- ۲-۴-۱ آثار ثبت ۴۹
- ۳-۴-۱ تاریخچه حقوق ثبت در ایران ۵۰
- ۴-۱ گونه شناسی ثبت در قوانین ثبتی ۵۲
- بخش دوم: قواعد نقل و انتقال** ۵۵
- ۱-۲ قواعد نقل و انتقال اموال غیر منقول ۵۵
- ۱-۱-۲ اسناد ۵۵
- ۱-۱-۲-۱ تعریف اسناد ۵۶
- ۱-۱-۲-۲ نوشته ۵۷
- ۱-۱-۲-۳ قابلیت استناد ۵۸
- ۱-۱-۲-۴ گونه شناسی اسناد ۵۹
- ۱-۱-۲-۵ سند عادی ۵۹
- ۱-۱-۲-۶ قولنامه ۶۱
- ۱-۱-۲-۷ ماهیت حقوقی قولنامه ۶۳
- ۱-۱-۲-۸ قولنامه، وعده قرارداد ۶۴
- ۱-۱-۲-۹ وعده اخباری ۶۴
- ۱-۱-۲-۱۰ وعده انشائی ۶۵
- ۱-۱-۲-۱۱ شرایط قولنامه ۶۵
- ۱-۱-۲-۱۲ شرایط ایجابی ۶۶
- ۱-۱-۲-۱۳ قواعد عمومی حاکم بر قولنامه ۶۷
- ۱-۱-۲-۱۴ شرایط مربوط به طرفین ۶۷
- ۱-۱-۲-۱۵ شرایط مربوط به موضوع قرارداد ۶۹
- ۱-۱-۲-۱۶ شرایط سلبی ۷۰
- ۱-۱-۲-۱۷ اصول حاکم بر قولنامه ۷۰
- ۱-۱-۲-۱۸ اصل لزوم در قولنامه ۷۰
- ۱-۱-۲-۱۹ اصل صحت در قولنامه ۷۲
- ۱-۱-۲-۲۰ اصل نسبی بودن در قولنامه ۷۳
- ۱-۱-۲-۲۱ میایعه نامه ۷۵
- ۱-۱-۲-۲۲ سند رسمی ۸۰
- ۱-۱-۲-۲۳ اسناد رسمی ۸۱
- ۱-۱-۲-۲۴ شرایط عمومی و ارکان اسناد رسمی ۸۱
- ۱-۱-۲-۲۵ دخالت مأمور رسمی ۸۱
- ۱-۱-۲-۲۶ صلاحیت مأمور رسمی ۸۲

۸۳.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ رعایت مقررات قانونی
۸۳.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ قدرت اجرایی سند رسمی
۸۵.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ شرط قابلیت اجراء
۸۷.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ نقش نظری تنظیم سند رسمی در انتقال املاک
۸۷.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ تنظیم سند رسمی، شرط انتقال مالکیت است.
۸۸.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ تنظیم سند رسمی، شرط قابلیت استناد معامله در مقابل ثالث است.
۹۰.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ تنظیم سند رسمی، نقش اثباتی دارد.
۹۱.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ تنظیم سند رسمی گاهی از شرایط صحت انتقال بوده و گاهی جنبه اثباتی دارد.
۹۱.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ املاک ثبت شده
۹۳.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ وضعیت املاک ثبت نشده
۹۴.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ نقل و انتقال املاک مجهول المالک
۹۸.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ نقل و انتقال املاک از قلم افتاده
۱۰۰.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ نقل و انتقال املاک جاری
۱۰۳.....	۱-۱-۲-۳-۱-۲-۳ نقل و انتقال املاک مورد اعتراض
۱۰۴.....	۲-۲ قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۰۶.....	۱-۲-۲ ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۰۶.....	۱-۱-۲-۲ بیع
۱۰۷.....	۱-۱-۲-۲ کلی رکن الذی
۱۱۴.....	۱-۱-۲-۲ کلی در معین
۱۱۵.....	۱-۱-۲-۲ عین معین
۱۲۰.....	۱-۱-۲-۲ عقد استعانة
۱۲۲.....	۱-۱-۲-۲ شرکت
۱۲۵.....	۱-۱-۲-۲ قراردادهای خصوصی (ماده ۱۰ ق.م)
۱۳۵.....	۲-۲ آثار قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۳۵.....	۱-۲-۲ اثر قرار داد نسبت به پیش فروشنده در حقوق ایران
۱۳۵.....	۱-۱-۲-۲ حقوق پیش فروشنده
۱۳۵.....	۱-۱-۲-۲ حق تغییر یکجانبه برخی اوصاف ساختمان اسوئ پیش فروشنده
۱۳۵.....	۱-۱-۲-۲ حق تعدیل یک جانبه ی قانون
۱۳۶.....	۱-۱-۲-۲ حق مطالبه ی ثمن
۱۳۶.....	۱-۲-۲ تعهدات پیش فروشنده
۱۳۷.....	۲-۲-۲ اثر قرارداد نسبت به پیش خریدار در حقوق ایران
۱۳۷.....	۱-۲-۲-۲ حقوق پیش خریدار
۱۳۷.....	۱-۱-۲-۲-۲ حقوق عام پیش خریدار
۱۳۸.....	۱-۲-۲-۲-۲ حقوق خاص پیش خریدار
۱۳۸.....	۲-۲-۲-۲ تعهدات پیش خریدار
۱۳۸.....	۲-۲-۲-۲ پرداخت ثمن معامله براساس قرارداد
۱۳۸.....	۲-۲-۲-۲ حضور در دفترخانه اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی
۱۳۸.....	۲-۲-۲-۲ تحویل گرفتن آپارتمان
۱۴۱.....	بخش سوم: وجه مجرمانه نقل و انتقال اموال غیر منقول
۱۴۱.....	۱-۳ جرم انتقال مال غیر
۱۴۲.....	۱-۱-۳ رکن قانونی



۱۴۳	۲-۱-۳ رکن مادی
۱۴۳	۱-۲-۱-۳ رفتار مجرمانه
۱۴۶	۲-۲-۱-۳ شرایط و اوضاع
۱۴۷	۳-۱-۳ موضوع جرم
۱۵۰	۱-۳-۱-۳ اعیان و منافع
۱۵۰	۲-۳-۱-۳ اموال منقول و غیر منقول
۱۵۳	۳-۳-۱-۳ اموال مادی و غیر مادی
۱۵۵	۴-۱-۳ تعلق مال به غیر
۱۵۷	۱-۴-۱-۳ انتقال مال توقیف و تأمین شده
۱۵۷	۲-۴-۱-۳ انتقال عین مستأجره توسط مستأجر برخلاف شرط ضمن عقد
۱۵۸	۳-۴-۱-۳ تعلق مال به شخص معین
۱۵۸	۵-۱-۳ مشارکات عمومی
۱۵۸	۱-۵-۱-۳ مباحات
۱۵۹	۲-۵-۱-۳ مال مجزبه المالك
۱۶۱	۳-۵-۱-۳ قطعه
۱۶۲	۴-۵-۱-۳ اموال مشاع
۱۶۷	۶-۱-۳ وسیله‌ی مجرمانه
۱۶۷	۷-۱-۳ نتیجه جرم و رابطه علیت
۱۶۷	۱-۷-۱-۳ نتیجه جرم
۱۶۹	۲-۷-۱-۳ رابطه علیت
۱۷۰	۸-۱-۳ رکن روانی (معنوی) تعلق مال به غیر
۱۷۴	۱-۸-۱-۳ لزوم علم مرتکب به عدم مالکیت و تعلق مال به دیگری
۱۷۵	۲-۸-۱-۳ آگاهی به نداشتن مجوز قانونی در انجام معاملا
۱۷۶	۳-۸-۱-۳ شناخت صاحب مال
۱۷۹	۴-۸-۱-۳ سوء نیت عام
۱۸۲	۵-۸-۱-۳ سوء نیت خاص
۱۸۴	۹-۱-۳ انگیزه
۱۸۴	۱-۹-۱-۳ تأثیر انگیزه در ماهیت جرم انتقال مال غیر
۱۸۴	۲-۹-۱-۳ تأثیر انگیزه در میزان مجازات جرم انتقال مال غیر
۱۸۵	۲-۳-۳ جرم معامله معارض
۱۸۵	۱-۲-۳ رکن قانونی
۱۸۶	۲-۲-۳ رکن مادی
۱۸۶	۱-۲-۲-۳ رفتار مرتکب
۱۸۷	۱-۲-۲-۳ انجام معامله توسط خود (مالك)
۱۸۷	۲-۲-۲-۳ انجام معامله توسط وکیل
۱۸۸	۳-۲-۲-۳ انجام معاملات معارض توسط ولی یا قیم
۱۸۹	۳-۲-۲-۳ انجام معامله معارض توسط اشخاص حقوقی
۱۹۰	۲-۲-۲-۳ شرایط و اوضاع و احوال
۱۹۲	۳-۲-۳ موضوع جرم
۱۹۲	۱-۲-۲-۳ اموال منقول و غیر منقول
۱۹۳	۲-۲-۲-۳ عین و منفعت

۱۹۳.....	۳-۲-۲-۳ حق
۱۹۴.....	۴-۳-۲-۳ حقوق عینی
۱۹۵.....	۴-۳-۲-۳ سرقتی
۱۹۶.....	۴-۲-۳ حقوق معنوی
۱۹۸.....	۱-۴-۲-۳ نتیجه جرم و رابطه علیت
۲۰۰.....	۲-۴-۲-۳ همکاری در ارتکاب جرم
۲۰۰.....	۱-۲-۴-۲-۳ شرکت در جرم
۲۰۲.....	۲-۲-۴-۲-۳ معاونت در جرم
۲۰۳.....	۳-۲-۴-۲-۳ شروع به جرم
۲۰۵.....	۵-۲-۳ اکن معنوی
۲۰۸.....	۱-۲-۴ علم
۲۰۹.....	۲-۵-۲-۳ سوء نیت عام
۲۱۰.....	۲-۵-۲-۳ سوء نیت خاص
۲۱۱.....	۴-۵-۲-۳ انگیزه
۲۱۲.....	۶-۲-۳ تأثیر ا- بار و اک- واضطرار
۲۱۲.....	۱-۶-۲-۳ اجبار
۲۱۲.....	۲-۶-۲-۳ اکراه
۲۱۲.....	۳-۶-۲-۳ اضطرار
۲۱۴.....	۷-۲-۳ آثار کیفری
۲۱۶.....	۳-۳ فضولی
۲۱۶.....	۱-۳-۳ رکن قانونی
۲۱۶.....	۲-۳-۳ رکن مادی
۲۱۷.....	۳-۳-۳ رکن معنوی
۲۱۸.....	۴-۳-۳ استثناء وارد بر ارکان معامله فضولی
۲۲۱.....	نتیجه گیری
۲۲۵.....	منابع و مآخذ

سرآغاز

از آنجایی که نیاز انسان ها مشترک و مشابه است و هرفردی بر افزایش امکانات و لوازم خویش تلاش می نماید لذا از گذشته دور، برای از تجاوز افراد طمع کار در جامعه و رفع ابهامات در اختلافات، موضوع حق و حقوق میان افراد و اجتماع مطرح گردیده است.

انسان موجودی است اجتماعی و نیاز به همکاری و تعامل با یکدیگر دارد. تبادل کالا از بدو تشکیل جوامع بشری یکی از اصول زندگی تعاونی بوده است. بر این اساس لازم گردیده شد که میان اجساد، تراشید پدید آید که میان حقوق انسان ها حاکم گشته تا سرچشمه عدالت در گستره جوامع نهاد یابد.

هر قراردادی صرف نظر از اینکه بر چه عهد معین و یا نامعین باشد در صورتی معتبر است که شرایط اساسی صحت معاملات در ماده ۱۹۰ ق.م. تصریح شده رعایت شده باشد.

مطابق این ماده: برای صحت هر معامله شرایط ذیل است. ۱- قصد طرفین و رضای آن ها ۲- اهلیت طرفین ۳- موضوع معین که مورد معامله باشد ۴- مشروعیت جهت معامله.

منظور قانون مدنی از اساسی بودن شرایط بالا در عقد، آنست که هرگاه در معامله شرائط چهارگانه بالا جمع شود آن معامله صحیح و دارای آثاری است که قانون لازمه آن معامله دانسته است، زیرا از نظر حقوقی شرائط مزبور از ارکان متشکله عقد می باشد که با فقدان هر یک از آنان عقد به منصفه ظهور نمی رسد.

با توجه به اینکه انتقال اموال غیر منقول چه در قالب عقد بیع و یا عقد صلح و حتی در قالب عقود غیر معین از شمول این شرایط مستثنی نمی باشد.

امروزه به دلیل افزایش بیش از حد بهای اموال غیر منقول و به منظور حمایت از اموال و



دارایی‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و با هدف حراست از حریم مالکیت آنها، آشنایی با حقوق ناشی از مالکیت بر اراضی و نیز قوانین حاکم هنگام معاملات آنها ضروری است. از طرفی دیگر از آنجایی که هنگام اقامه دعوی "خلع ید"، احراز مالکیت یک اصل است و بر خلاف "تصرف عدوانی" که اثبات تصرف غیر قانونی در آن شرط است، از این لحاظ نیز لزوم آگاهی از منشأ و حدود مالکیت بر اراضی دو چندان به نظر می‌آید.

اصولاً "نقل و انتقال اموال منقول مادی، تابع محل وقوع مال است اما با توجه به اینکه مساله نقل و انتقال مال منقول در مرز بین دسته اموال و دسته قراردادها قرار دارد برای تعیین قانون حاکم بر آن، لازم است امور مربوط به هر یک از این دو جنبه از یکدیگر متمایز و به حسب مورد قانون اطلاق معین گردد. بطور کلی حیثیت قراردادی معامله نظیر شرایط انعقاد معامله و همین و نهضات قرار دای طرفین تابع قانون حاکم بر قرارداد، و حیثیت ملکی آن نظیر حقوق مالکانه متعارف و انتقال مالکیت تابع محل وقوع مال خواهد بود. بطور کلی حقوق دینی و مطالبات، تابع قانون محل وقوع دین یا اقامتگاه مدیون است. اما در خصوص دین و طلب، روابط حقوقی مختلفی ممکن است ایجاد شود که باید با تفکیک آنها، قانون قابل اعمال بر هر مورد معین گردد: مسائل راجع به روابط داین و مدیون تابع قانون اقامتگاه مدیون خواهد بود. اما هرگاه طلب، بدیگری انتقال یابد در صورتیکه انتقال بصورت ارادی باشد مسائل مربوط به اعتبار و نفوذ قرارداد تابع قانون مناسب قرار داد و مسائل مربوط به قابلیت انتقال طلب تابع قانون حاکم بر اصل دین، یعنی قانون اقامتگاه مدیون است. در صورتیکه انتقال طلب بصورت قهری صورت گیرد مناسبترین قانون، قانون محل وقوع دین یا همان اقامتگاه مدیون خواهد بود. اساساً "نقل و انتقال اسناد با نام تابع قانون اقامتگاه شخص حقوقی صادر کننده سند است. خواه انتقال بصورت ارادی یا بصورت قهری و ناشی از سلب مالکیت باشد اما بعلم اینکه اسناد بی‌نام دارای طبیعت مختلطی بوده، از جهتی در دسته اموال غیر مادی و دیون، و از جهتی در دسته اموال مادی قرار دارند برای تعیین قانون قابل اعمال، ابتدا باید ملاحظه نمود که کدام جنبه غلبه دارد. هرگاه جنبه اول غلبه داشته باشد مانند روابط بین دارنده سند و شخص حقوقی، مساله تابع قانون اقامتگاه شخص حقوقی خواهد بود و در صورتیکه جنبه دوم غلبه داشته باشد نظیر

روابط بین دارنده و سند و منتقل الیه، قانون محل و قوع سند حاکم خواهد بود. از این رو کتاب حاضر بر سه محور مهم و کاربردی نقل و انتقال اموال غیر منقول قرار گرفته است:

محور اول: تبیین و مفهوم شناسی اموال غیر منقول به خصوص املاک در ادبیات حقوقی بررسی شده و گونه شناسی اموال غیر منقول بر مبنای حقوق مدنی و حقوق ثبت باز تعریف گشته و در مواد قانونی هریک تطبیق داده شده است. همچنین درباره مفهوم مالکیت نیز، کاوی نموده و درباره حق مالکیت و اسباب تملک و شرایط صحت عقد سخن گشوده ایم. مع هذا گونه شناسی قرارداد همانند عقود تملیکی و عهده و رضایی و تشریفاتی و عینی و رضایی مشارکتی و عقد معین و نامعین و نحوه انتقال آن بیان نموده ایم. همچنین در کنار بررسی این مفاهیمی درباره اصول حاکم بر قراردادها همچون اصل آزادی، اصل لزوم قراردادها، اصل رضایی بودن قراردادها و با استفاده نظریه های حقوقی و تطبیق مواد قانونی تحلیل کردیم.

محور دوم: تشریح قواعد نقل و انتقال اموال غیر منقول از جمله گونه شناسی اسناد و نوشته، قولنامه، سند رسمی و نحوه نقل و انتقال املاک ثبت شده و ثبت نشده و همچنین املاک مجهول المالك و یا املاک جاری و از قلم افتاده و املاک مورد اعتراض و رسیدگی به محتوای قراردادهای پیش فروش ساختمان از جمله بررسی های این حقیر در قواعد حاکم نقل و انتقال اموال غیر منقول می باشد.

محور سوم: امعان و بررسی اعمال مجرمانه در نحوه نقل و انتقال اموال غیر منقول اعم از رکن قانونی و مادی و رفتار مجرمانه و نحوه برخورد قانون با اموال مادی و غیر مادی نیز در این بخش مورد کاوش قرار گرفته و با تطبیق به مواد قانونی و موضوعات درخور مجرمیت و رسیدگی به نظریات حقوقی در این خصوص این بخش به پایان رسیده و در نهایت نتیجه ای کلی درباره این سه محور به سرانجام می رسد.

اگرچه در خصوص موضوعات مطروحه و مسائل مورد بحث پژوهش های لازم صورت گرفته است اما خردمندانه نخواهد بود این پژوهش بدون نقص بوده و دارای اشکال نیست. از این رو از همه استادان و صاحب نظران تقاضا دارم کاستی ها، نقایص یا



ایرادها و اشکالات را به مؤلف گوشزد نموده تا به یاری خدای متعال در ویرایش و اصلاحات آینده مورد توجه قرار گیرد.

العبد الاحقر

روح الله آهنگران

تابستان ۱۳۹۷

www.ketab.ir