پکیج مکاتبه­ای آمادگی آزمون کارشناس رسمی قوه قضاییه ماده 187 - دادگستری

رشته راه و ساختمان

جزوه پنجم

مسائل حقوقی و قانونی ساختمان

**متناسب برای آزمون دوره 1396**

**فهرست موضوعی**

قانون تملک آپارتمان‌ها 9

آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحات بعدی‌ 12

شیوه‌نامه اجرايي نحوه برداشت و ترسيم نقشه تفکيک آپارتمان 14

آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک 16

تعاریف ملک و زمین 18

آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت 23

تفاوت و تفکيک ماهوي حق سرقفلي از حق کسب و پيشه يا تجارت 25

روش‌های اجرا پروژه 28

شرایط عمومی پیمان 32

دستورالعمل تعدیل آحاد بهای پیمان‌ها 50

مقررات ملی ساختمان و نظام‌مهندسی 58

قوانین شهرداری 63

تنظیم اسناد اجاره و پذیره املاک و اراضی وقف 65

گزیده ای از آئین دادرسی مدنی 70

تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری 73

قانون كانون كارشناسان رسمی دادگستری مصوب 18/1/1381 79

تفکیک عملیات اجرایی ساختمان 95

‌قانون مسئولیت مدنی 96

تعیین اجاره بهای آپارتمان های مسکونی 99

تعارض در اسناد رسمی 100

**فهرست تکمیلی و تفضیلی**

[قانون تملک آپارتمان‌ها 9](#_Toc504499175)

[آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحات بعدی‌ 12](#_Toc504499176)

[فصل اول‌: قسمت‌های اختصاصی‌ 12](#_Toc504499177)

[فصل دوم‌: قسمت‌های مشترک‌ 12](#_Toc504499178)

[فصل دوم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا 13](#_Toc504499179)

[شیوه‌نامه اجرايي نحوه برداشت و ترسيم نقشه تفکيک آپارتمان 14](#_Toc504499180)

[آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک 16](#_Toc504499181)

[تعاریف ملک و زمین 18](#_Toc504499182)

[بخش اول: عرصه و اعیان و وقفی 18](#_Toc504499183)

[بخش دوم: انواع املاک 18](#_Toc504499184)

[بخش سوم: تعريف انواع زمين 19](#_Toc504499185)

[1- زمين موات 19](#_Toc504499186)

[2- زمين باير 19](#_Toc504499187)

[3- زمين داير 19](#_Toc504499188)

[4- زمين مرتع 20](#_Toc504499189)

[تحجير 20](#_Toc504499190)

[بخش چهارم: معاملات اراضي 20](#_Toc504499191)

[1- اراضي شهري 20](#_Toc504499192)

[2- اراضي خارج از محدوده شهري 20](#_Toc504499193)

[بخش پنجم: املاك مشاعي شش‌دانگ 21](#_Toc504499194)

[بخش ششم: افراز 22](#_Toc504499195)

[آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت 23](#_Toc504499196)

[تفاوت و تفکيک ماهوي حق سرقفلي از حق کسب و پيشه يا تجارت 25](#_Toc504499197)

[سرقفلی 25](#_Toc504499198)

[حق کسب و پيشه يا تجارت 26](#_Toc504499199)

[روش‌های اجرا پروژه 28](#_Toc504499200)

[1- پیمان مدیریت یا مدیریت پیمان 28](#_Toc504499201)

[2- پیمان امانی 28](#_Toc504499202)

[3- پیمان‌های دستمزدی 29](#_Toc504499203)

[4- پیمان‌های خاص (گلوبال) 29](#_Toc504499204)

[5- پیمان طرح و اجرا 29](#_Toc504499205)

[6- پیمان با تعیین پیمانکار عمومی 30](#_Toc504499206)

[7- پیمان کلید در دست یا B.O.T 30](#_Toc504499207)

[8- پیمان فاینانس (Finace) 30](#_Toc504499208)

[شرایط عمومی پیمان 32](#_Toc504499209)

[فصل اول: تعاریف و مفاهیم 32](#_Toc504499210)

[ماده ۱: پیمان 32](#_Toc504499211)

[ماده ۲: موافقتنامه 32](#_Toc504499212)

[ماده ۳: شرایط عمومی 32](#_Toc504499213)

[ماده ۴: شرایط خصوصی 32](#_Toc504499214)

[ماده ۵: برنامه زمانی اجرای کار 33](#_Toc504499215)

[ماده ۶: کارفرما 33](#_Toc504499216)

[ماده ۷: پیمانکار 33](#_Toc504499217)

[ماده ۸: مدیر طرح 33](#_Toc504499218)

[ماده ۹: مهندس مشاور، مهندس ناظر 33](#_Toc504499219)

[ماده ۱۰: رئیس کارگاه 34](#_Toc504499220)

[ماده ۱۱: پیمانکار جزء 34](#_Toc504499221)

[ماده ۱۲: کار، کارگاه، تجهیز و برچیدن کارگاه 34](#_Toc504499222)

[ماده ۱۳: مصالح، تجهیزات، مصالح و تجهیزات پای‌کار، ماشین‌آلات و ابزار، تأسیسات و ساختمان‌های موقت، وسایل 34](#_Toc504499223)

[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 35](#_Toc504499224)

[ماده ۱۵: روز، ماه، تاریخ‌ها، مفرد و جمع، عنوان‌ها 36](#_Toc504499225)

[فصل دوم: تأییدات و تعهدات پیمانکار 36](#_Toc504499226)

[ماده ۱۶: تأییدات پیمانکار 36](#_Toc504499227)

[ماده ۱۷: کارکنان 36](#_Toc504499228)

[ماده ۱۸: مسئولیت حسن اجرای کار، برنامه کار، گزارش پیشرفت کار، هماهنگی با پیمانکاران دیگر، رئیس کارگاه 37](#_Toc504499229)

[ماده ۱۹: کنترل نقاط نشانه، پیاده کردن نقشه‌ها، اندازه‌گیری‌ها 37](#_Toc504499230)

[ماده ۲۰: تجهیز کارگاه، تدارک مصالح، تجهیزات و ماشین‌آلات 38](#_Toc504499231)

[ماده ۲۱: حفاظت از کار و شخص ثالث، بیمه کار، مراقبت‌های لازم 38](#_Toc504499232)

[ماده ۲۲: ترتیب گردش مدارک، نقشه‌ها و ابلاغ دستور کارها 38](#_Toc504499233)

[ماده ۲۳: حفاظت تأسیسات زیربنایی و تغییر وضع آن‌ها 39](#_Toc504499234)

[ماده ۲۴: واگذاری، پیمانکاران جزء 39](#_Toc504499235)

[ماده ۲۵: اجرای کار در شب 39](#_Toc504499236)

[ماده ۲۶: آثار تاریخی و اشیای عتیقه 39](#_Toc504499237)

[ماده ۲۷: اقامتگاه قانونی 40](#_Toc504499238)

[*فصل سوم*: تعهدات و اختیارات کارفرما 40](#_Toc504499239)

[ماده ۲۸: تحویل کارگاه 40](#_Toc504499240)

[ماده ۲۹: تغییر مقادیر کار، قیمت‌های جدید، تعدیل نرخ پیمان 40](#_Toc504499241)

[ماده ۳۰: تغییر مدت پیمان 40](#_Toc504499242)

[ماده ۳۱: مدیریت اجرا 41](#_Toc504499243)

[ماده ۳۲: نظارت بر اجرای کار 41](#_Toc504499244)

[ماده ۳۳: مهندس ناظر 42](#_Toc504499245)

[*فصل چهارم*: تضمین، پرداخت، تحویل کار 42](#_Toc504499246)

[ماده ۳۴: تضمین انجام تعهدات 42](#_Toc504499247)

[ماده ۳۵: تضمین حسن انجام کار 42](#_Toc504499248)

[ماده ۳۶: پیش‌پرداخت 42](#_Toc504499249)

[ماده ۳۷: پرداخت‌ها 43](#_Toc504499250)

[ماده ۳۸: پرداخت‌های ارزی 43](#_Toc504499251)

[ماده ۳۹: تحویل موقت 43](#_Toc504499252)

[ماده ۴۰: صورت‌وضعیت قطعی 45](#_Toc504499253)

[ماده ۴۱: تحویل قطعی 45](#_Toc504499254)

[ماده ۴۲: مسئولیت‌های دوره تضمین 45](#_Toc504499255)

[*فصل پنجم:* حوادث قهری، فسخ، ختم، تعلیق، هزینه تسریع، خسارت تأخیر، تسویه‌حساب، حل اختلاف 46](#_Toc504499256)

[ماده ۴۳: بروز حوادث قهری 46](#_Toc504499257)

[ماده ۴۴: ممنوعیت قانونی 46](#_Toc504499258)

[ماده ۴۵: حقوق انحصاری ثبت‌شده 46](#_Toc504499259)

[ماده ۴۶- موارد فسخ پیمان 46](#_Toc504499260)

[ماده ۴۷: اقدامات فسخ پیمان 47](#_Toc504499261)

[ماده ۴۸: خاتمه پیمان 48](#_Toc504499262)

[ماده ۴۹: تعلیق 48](#_Toc504499263)

[ماده ۵۰: هزینه تسریع کار، خسارت تاخیرکار 48](#_Toc504499264)

[ماده ۵۱: صورتحساب نهایی 48](#_Toc504499265)

[ماده ۵۲: تسویه‌حساب 49](#_Toc504499266)

[ماده ۵۳: حل اختلاف 49](#_Toc504499267)

[ماده ۵۴: قوانین و مقررات حاکم بر پیمان 49](#_Toc504499268)

[دستورالعمل تعدیل آحاد بهای پیمان‌ها 50](#_Toc504499269)

[1-تعاریف 50](#_Toc504499270)

[1-1- دوره 50](#_Toc504499271)

[1-2- شاخص 50](#_Toc504499272)

[1-3- دوره پایه 50](#_Toc504499273)

[1-4- فهرست‌بها 50](#_Toc504499274)

[1-5- شاخص گروهی (فصلی) 50](#_Toc504499275)

[1-6- شاخص رشته‌ای 50](#_Toc504499276)

[1-7- شاخص کلی 51](#_Toc504499277)

[1-8- شاخص مبنای پیمان 51](#_Toc504499278)

[1-8-1- در مناقصه 51](#_Toc504499279)

[1-8-2- در ترک مناقصه 51](#_Toc504499280)

[1-9- شاخص دوره انجام کار 51](#_Toc504499281)

[1-10- کارکرد دوره 51](#_Toc504499282)

[1-11- ضریب تعدیل 51](#_Toc504499283)

[1-12- کارهای جدید 51](#_Toc504499284)

[1-13- تأخیر مجاز 52](#_Toc504499285)

[1-14- تأخیر غیرمجاز 52](#_Toc504499286)

[1-15- مدت پیمان 52](#_Toc504499287)

[1-16- مبلغ کارکرد صورت‌وضعیت 52](#_Toc504499288)

[2- انتخاب نوع شاخص برای محاسبه تعدیل 52](#_Toc504499289)

[2-1- پیمان‌هایی که بر اساس قیمت‌های واحد پایه منعقدشده‌اند 52](#_Toc504499290)

[2-1-1- مبلغ کارکرد 52](#_Toc504499291)

[2-1-2- مبلغ تجهیز و برچیدن کارگاه 52](#_Toc504499292)

[2-1-3- مبلغ مصالح پایکار 52](#_Toc504499293)

[2-1-4- اقلام ستاره‌دار 53](#_Toc504499294)

[2-1-5- کارهای جدید 53](#_Toc504499295)

[2-1-6- کارهایی با شرایط ویژه 53](#_Toc504499296)

[2-2- پیمان‌هایی که فهرست‌بهای واحد پایه برای آن‌ها ابلاغ نشده است 54](#_Toc504499297)

[3- تعدیل بخش ارزی 54](#_Toc504499298)

[4- شاخص تعدیل کارکرد در دوره تأخیر 54](#_Toc504499299)

[4-1- تأخیر مجاز 54](#_Toc504499300)

[4-2- تأخیر غیرمجاز 54](#_Toc504499301)

[4-3- شاخص علی‌الحساب برای دوران تأخیر 54](#_Toc504499302)

[5- محاسبه تعدیل صورت‌وضعیت‌ها 55](#_Toc504499303)

[5-1- محاسبه تعدیل هر صورت‌وضعیت 55](#_Toc504499304)

[5-2- تعدیل مبلغ مابه‌التفاوت بین آخرین صورت‌وضعیت موقت و قطعی 55](#_Toc504499305)

[5-3- گرد کردن ضریب تعدیل 55](#_Toc504499306)

[6- تعدیل پیمان‌هایی که خاتمه می‌یابند 56](#_Toc504499307)

[7- تعدیل پیمان‌هایی که فسخ می‌شوند 56](#_Toc504499308)

[8- تغییر ضریب 0.95 در رابطه ضریب تعدیل 56](#_Toc504499309)

[9- مبنای محاسبه تعدیل و نحوه ارائه آن 56](#_Toc504499310)

[مقررات ملی ساختمان و نظام‌مهندسی 58](#_Toc504499311)

[مقررات ملي ساختمان 58](#_Toc504499312)

[شهرداري و مرجع صدور پروانه 58](#_Toc504499313)

[مجری و اجرا 58](#_Toc504499314)

[ناظر و نظارت 59](#_Toc504499315)

[ناظر مقيم 60](#_Toc504499316)

[طرح و ساخت 60](#_Toc504499317)

[شناسنامه فني و ملكي ساختمان 60](#_Toc504499318)

[گروه‌بندی ساختمان (نظام‌مهندسی) 61](#_Toc504499319)

[قوانین شهرداری 63](#_Toc504499320)

[محاسبه زیربنا و تراکم و پیش‌آمدگی‌ها در داخل فضای باز 63](#_Toc504499321)

[صورت‌جلسات تفکیکی و پایان کار 63](#_Toc504499322)

[گواهی عدم خلاف 64](#_Toc504499323)

[ارزیابی املاک 64](#_Toc504499324)

[تنظیم اسناد اجاره و پذیره املاک و اراضی وقف 65](#_Toc504499325)

[مقدمه 65](#_Toc504499326)

[اجاره 65](#_Toc504499327)

[الف- شرایط عام عقد قرارداد اجاره 65](#_Toc504499328)

[ب- شرایط ویژه در عقد قرارداد اجاره موقوفه 65](#_Toc504499329)

[ج- آیین نامه نحوه محاسبه اجاره املاک موقوفه: 66](#_Toc504499330)

[پذیره 67](#_Toc504499331)

[الف) پذیره ابتدایی 67](#_Toc504499332)

[ب)پذیره انتقال 67](#_Toc504499333)

[ج) پذیره اهدایی 67](#_Toc504499334)

[مواد قانونی نحوه محاسبه پذیره 68](#_Toc504499335)

[گزیده ای از آئین دادرسی مدنی 70](#_Toc504499336)

[رجوع به‌کارشناس 70](#_Toc504499337)

[تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری 73](#_Toc504499338)

[بخش اول: کلیات 73](#_Toc504499339)

[ماده1 73](#_Toc504499340)

[ماده 2 73](#_Toc504499341)

[ماده 3 74](#_Toc504499342)

[ماده 4 74](#_Toc504499343)

[ماده 5 74](#_Toc504499344)

[ماده 6 74](#_Toc504499345)

[ماده 7 75](#_Toc504499346)

[ماده 8 75](#_Toc504499347)

[ماده 9 75](#_Toc504499348)

[ماده 10 75](#_Toc504499349)

[ماده 11 75](#_Toc504499350)

[ماده 12 77](#_Toc504499351)

[ماده 13 77](#_Toc504499352)

[ماده 14 77](#_Toc504499353)

[رشته راه و ساختمان 77](#_Toc504499354)

[ماده 33 77](#_Toc504499355)

[ماده 34 77](#_Toc504499356)

[ماده 35 78](#_Toc504499357)

[ماده 36 78](#_Toc504499358)

[ماده 37 78](#_Toc504499359)

[ماده 38 78](#_Toc504499360)

[قانون كانون كارشناسان رسمی دادگستری مصوب 18/1/1381 79](#_Toc504499361)

[تفکیک عملیات اجرایی ساختمان 95](#_Toc504499362)

[‌قانون مسئولیت مدنی 96](#_Toc504499363)

[تعیین اجاره بهای آپارتمان های مسکونی 99](#_Toc504499364)

[تعیین اجاره بهای ویلاهای مسکونی 99](#_Toc504499365)

[تعارض در اسناد رسمی 100](#_Toc504499366)

قانون تملک آپارتمان‌ها

**ماده ۱** – مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکنای 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 به‌طورکلی 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 آن‌که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل موردتردید نباشد.

**ماده ۳** – حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیرقابل‌تفکیک 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 مورداستفاده 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 1376)

**ماده ۵** – انواع شرکت‌های موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به‌قصد تجارت ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به‌منظور 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 درصورتی‌که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر این‌که 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 درصورتی‌که 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 بناشده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعا سهیم می‌گردد مگر آن‌که 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 به‌طورکلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید به‌تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هرچند آن مالک از استفاده ازآنچه 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 مورداجرا 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 تسویه‌حساب هزینه‌های مشترک را که به تائید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالکیا قائم‌مقام 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**- درصورتی‌که 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 رادارند، 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 ازجمله 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.

آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحات بعدی‌

# فصل اول‌: قسمت‌های اختصاصی‌

ماده ۱ ـ قسمت‌هایی از بنا، اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم‌مقام او تخصیص‌یافته باشد.

ماده ۲ ـ علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغ‌ها و پارک‌های متعلّقه برای مالکیت قسمت‌های اختصاصی نیز باید بطورمجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی ازلحاظ حدود طبقه‌، شماره‌، مساحت قسمت‌های وابسته‌، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.

# فصل دوم‌: قسمت‌های مشترک‌

ماده ۳ ـ قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آن‌ها که به‌طور مستقیم و یا غیرمستقیم مورداستفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمت‌های مشترک محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آن‌ها قائل شد.

تبصره ـ گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگاهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک ممنوع است.

قسمت‌های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک است‌، هرچند که در قسمت‌های اختصاصی واقع‌شده باشد و یا از آن قسمت‌ها عبور نماید.

ماده ۴ ـ قسمت‌های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک ‌آپارتمانها عبارت است از:

الف ـ زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به‌وسیله پایه روی آن قرارگرفته باشد.

ب ـ تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ‌، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه‌، رختشویخانه‌، تابلوهای برِ، کنتورها، تلفن مرکزی‌، انبار عمومی ساختمان‌، اتاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن‌، چاه‌های فاضلاب‌، لوله‌ها از قبیل (لوله‌های فاضلاب‌، آب‌، برِق، تلفن ‌، حرارت مرکزی‌، تهویه مطبوع‌، گاز، نفت‌، هواکش‌ها، لوله‌های بخاری‌) گذرگاه‌های زباله و محل جمع‌آوری آن و غیره.

پ ـ اسکلت ساختمان.

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

ت ـ درها و پنجره‌ها ـ راهروها ـ پله‌ها ـ پاگردها ـ که خارج از قسمت‌های اختصاصی قرارگرفته‌اند.

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

ح ـ نمای خارجی ساختمان.

خ ـ محوطه ساختمان‌، باغ‌ها و پارک‌ها که جنبه استفاده عمومی‌ دارد و در سند اختصاصی نیز ثبت‌نشده باشد.

# فصل دوم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا

ماده ۲۶ ـ درصورتی‌که 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 ـ مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب ‌می‌کند به‌منظور تأمین هزینه‌های ضروری و فوری‌، وجوهی به‌عنوان تنخواه‌گردان از شرکاء دریافت دارند.

شیوه‌نامه اجرايي نحوه برداشت و ترسيم نقشه تفکيک آپارتمان

1- کليه نقشه‌های تهیه‌شده بايستي علاوه بر نسخه چاپ‌شده کاغذي، به‌صورت فايل رقومي ترسيمي در نرم‌افزارهاي Autocad از ويرايش 2004 به بالا يا Microstation و منطبق با نرم‌افزارهای واسط سازمان ثبت تهيه و ارسال گردد.

2- در عنوان نقشه حداقل موارد ذيل بايد ذکر گردد.

* 1. مشخصات ملک شامل پلاک ثبتي، آدرس ملک، شماره پايان کار شهرداري
  2. مشخصات مالک و يا مالکين
  3. مشخصات تهيه و ترسیم‌کننده نقشه

3- موقعيت ملک بر روي نقشه‌های 2000/1 جانمائي و تعيين گردد در صورت نبود نقشه‌های، نقشه عرصه ملک در سيستم مختصات UTM بر مبناي بيضوي WGS84 تهيه و ارائه گردد.

4-نقشه‌ها بايستي در هر 2 قالب ذيل تهيه و ارائه گردد:

4-1 ترسيم نقشه مطابق خروجي برنامه واسط، چاپ و گواهي آن

4-2 ترسيم نقشه در محيط نرم‌افزارهاي واسط سازمان ثبت جهت ذخيره در بانک جامع املاک و تهيه صورت‌مجلس تفکيکي

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

5- نقشه‌های تفکيکي باستناد گواهي پايان کار صادر ه شهرداري و با رعايت محدوده سند مالکيت تهيه و در صورت مغايرت محل با گواهي پايان کار يا عدم مطابقت طول ابعاد و مساحت موجود عرصه و عرض گذر يا سند مالکيت، جزئيات مغايرت يا عدم تطابق در قسمت توضيحات نقشه ذکر و گواهي گردد.

6- لازم است کليه مفروزات اعم از واحدهای تفکيکي، پارکینگ‌ها و انباری‌ها با هر نوع کاربري به شرح ذيل شماره‌گذاری شود:

6-1 کليه قسمت‌های اختصاصي به‌غیراز انباري و پارکينگ مانند آپارتمان‌ها با هر نوع کاربري و واحدهاي تجاري و يا داراي عناوين خاص مانند کارگاه، آرايشگاه، هنرکده و... به‌عنوان قطعه تفکيکي محسوب و شماره قطعه تخصيص داده‌شده از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه‌های ساعت به ترتيب طبقات از پایین‌ترین طبقه به بالاترين طبقه ختم گردد.

6-2 براي منضمات قطعات تفکيکي مانند انباری‌ها و پارکینگ‌ها شماره يک از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه‌های ساعت به ترتيب از بالاترين طبقه به پایین‌ترین طبقه به‌صورت مجزا صورت پذيرد در مورد جهت شماره‌گذاری بلوک‌های ساختماني نيز ملاک، روش فوق می‌باشد.

7- کليه صفحات نقشه‌ها علاوه بر مهر و امضاء تهیه‌کننده ذیصلاح قانوني بايد داراي اثرانگشت و امضاي مالک و يا کليه مالکين و يا قائم‌مقام قانوني آن‌ها به‌عنوان ارائه‌کننده نقشه‌ها بوده و به همراه لوح فشرده فایل‌های رقومي مربوط در لفافه يا 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 چنـدین بخش تقسیم می‌شود که جهت مکان­یابی یا برای تعیین موقعیت مکانی صورت می­پذیرد. در شهر تهران، املاک به دوازده بخش ثبتی تقسیم‌شده 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: ۱۶۱۷/۷۲ عدد ۷۲ که سمت چپ مُمَیَز نوشته‌شده، شماره اصلی ملک است و عدد ۱۶۱۷ که در سمت راست ممیز نوشته‌شده است شماره فرعی محسوب می‌شود.

چند نکته:

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

مثال: ۲۱۱-۲۵۳-۲۵۴/۶۹۳۲-۶۹۳۳

اعداد ۲۱۱-۲۵۳-۲۵۴ سمت راست مُمَیَز، شماره­های فرعی محسوب می‌شود و اعداد ۶۹۳۲ و ۶۹۳۳ سمت چپ مُمَیَز 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 ۱۲۷۵/۱۷۲

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

*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، درصورتی‌که ملک ثبت‌شده­ای توسط اداره کل ثبت‌اسناد و املاک به دو یا چند قطعه کوچک‌تر تقسیم شود، در صورت‌مجلس تنظیمی برای هر قطعه، شماره­ای مشخص می‌شود و آن را شماره قطعه تفکیکی می­نامند

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

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

تعاریف ملک و زمین

# بخش اول: عرصه و اعیان و وقفی

منظور از عرصه كه معمولاً همراه اعياني بكار می‌رود قطعه زميني است كه روي آن بنا پديد آورده‌اند يا به‌صورت اشجار يا به‌صورت محوطه اطراف بنا می‌باشد. برابر مقررات ثبتي كشور عرصه و اعيان بايستي داراي سند رسمي مالكيت باشند. بنابراین وقتي گفته می‌شود شش‌دانگ عرصه يك باغ در اين صورت نياز به سند اعياني نيز خواهد بود. چون‌که اين سند ناقص بوده و حتماً نياز به سند اعياني دارد. مثل باغات كرج كه اعيان مال يك شخص است و عرصه مال شخص ديگر و عكس آن نيز صادق است و اگر به سند اعياني اشاره شد بايد سند عرصه نيز وجود داشته باشد. ليكن اگر عنوان گرديد شش‌دانگ باغ نياز به سند جداگانه ديگري نمی‌باشد.

همچنين اغلب موقوفات، دو سند دارد: سند عرصه و سند اعياني.

ملك اشخاص نيز ممكن است داراي دو سند باشد و اين موضوع مختص موقوفات نيست. بايستي توجه داشته باشيد كه زمين موقوفه قابليت انتقال و فروش ندارد. در موقوفات براي اينكه منافع بدست آيد بايد در قالب عقد اجاره، منافع در قبال مال‌الاجاره به شخصي واگذار شود. شهر مقدس مشهد در اغلب نقاط موقوفه است. مگر 3% الي 4% آن‌که عرصه تمامي آن‌ها موقوفه آستان قدس رضوي می‌باشد.

يكي از قوانين كه بعد از انقلاب تصويب شد و بسيار تأثیرگذار بود ماده‌واحده قانون ابطال رقبات آب و اراضي موقوفه مصوب 1363 بود كه طبق ماده 1 آن املاك موقوفه‌ای كه بدون مجوز شرعي به ملكيت اشخاص درآمده به وقفيت خود برمی‌گردد و كليه اسناد مالكيت كه براي آن‌ها صادرشده باطل و از درجه اعتبار ساقط است. از قوانين ديگري كه وقفيت ملك را موردتوجه قرار نداده بود قانون اصلاحات ارضي بود كه فرقي ميان موقوفه و غير موقوفه قائل نشد و قانون ابطال و رقبات آب و اراضي موقوفه‌اینگونه اراضي اصلاحات ارضي را مشمول دانست.  
 ممكن است سندي مشتمل بر مالكيت دو دانگ به‌عنوان اعيان و چهار دانگ به‌عنوان عرصه باشد و ممكن است حتي مشاعي نيز باشد. همه این‌ها فرقي در ماهيت مالكيت ندارد.

# بخش دوم: انواع املاک

انواع ملك ازنظر مقررات ثبت ازلحاظ مقررات ثبتي املاك سه نوع هستند:

1. مجهول‌المالک: به ملكي كه سابقه تقاضاي ثبت نداشته است مجهول‌المالک گفته می‌شود. فقدان سابقه ثبت ممكن است ناشي از اين باشد كه ملك هیچ‌گونه سابقه‌ای ندارد يا چنانچه شخص اظهارنامه گرفته باشد آن را تكميل و به اداره ثبت تسليم ننموده باشد كه به هر دو نوع مجهول‌المالک گفته می‌شود.  
   اولين برگ رسمي كه در اداره ثبت براي تشكيل پرونده ثبتي لازم است اظهارنامه می‌باشد. ملكي كه اظهارنامه نداشته باشد مجهول‌المالک است و براي ملكي كه مجهول‌المالک باشد در هيچ دفترخانه‌ای سند رسمي تنظيم نخواهد شد (ماده 12 قانون ثبت).
2. نوع دوّم املاك در جريان ثبت است. امكان دارد در مورد ملكي تقاضاي ثبت شود و اقدامات لازم براي ثبت آن در دفتر املاک به جريان افتد و امكان دارد تا مدت‌های مديدي نيز سند رسمي براي آن ملك صادر نشود. ولي از زمانی كه اظهارنامه در مورد آن ملك پذيرفته می‌شود می‌توان در دفترخانه اسناد رسمی نسبت به آن معامله و تنظیم سند رسمی نمود.
3. املاكي كه در دفتر املاك ثبت‌شده باشد. اين املاك داراي سند رسمي مالكيت هستند. اگر بين آنچه كه در دفتر املاك ثبت‌شده با سند رسمي مالكيت، اختلاف باشد ملاك دفتر املاك است و اوراق ثبتي (سند مالكيت) درواقع رونوشت دفتر املاك هستند كه در دست مردم می‌باشند. ماده 21 قانون ثبت بر اين امر تصريح دارد.
4. طبق ماده 74 قانون ثبت، رونوشت (سند مالكيت) به‌منزله اصل است. مگر اينكه عدم مطابقت آن با دفتر املاك ثابت شود. ثبت معاملات نوع دوّم و سوّم املاك (بند 2 و 3) در دفتر املاك اجباري بوده و حتماً و الزاماً می‌بایست در دفترخانه اسناد رسمي معامله و ثبت و انتقال گردد. (ماده 46، 47 و 48 قانون ثبت).  
   چنانچه معامله خارج از دفتر اسناد رسمي و يا مبایعه‌نامه عادي بين دو نفر انجام شود و فروشنده حاضر به انتقال سند در موعد مقرر نگردد خريدار ناگزير از تسليم دادخواست به‌عنوان الزام به تنظيم سند خواهد بود.

# بخش سوم: تعريف انواع زمين

تصرف و مالكيت نسبت به يكي از انواع زمین‌های زير صورت می‌گیرد:

1- زمين موات

زميني كه سابقه احيا و عمران نداشته و بشر در آن فعاليتي ندارد.

2- زمين باير

زميني كه روزي داير بوده است. مثل زمين كشاورزي كه در آن مدتي كشت نشود و بعضاً تشخيص باير بودن آن‌قدر مشكل است و اختلاف در تشخيص باير و موات بودن آن پيش می‌آید.

3- زمين داير

زميني كه احياء شده و در حال حاضر نيز در حال بهره‌برداری است. (زمین‌های آيش كه مدتي براي تقويت خاك رها می‌شوند نيز از زمین‌های داير محسوب می‌گردد).

4- زمين مرتع

فرق بين زمين مرتع و موات اين است كه هر دو در اختيار دولت است. زمين موات معمولاً و در همان حال قابليت استفاده ندارد. ولي زمين مرتع قابل‌استفاده است. مثل مرتع داراي گونه‌های جنگلي.

قاعده این است كه هركس زمين موات را به‌قصد مالكيت احياء كند مالك آن خواهد بود. معمولاً به‌قصد احياء يا تصرف زمين ابتدا اقدام به تحجير می‌کنند.

تحجير: يعني سنگ چيدن دور زمين كه موجب اولويت در احیا می‌باشد. ليكن موجب مالكيت نمی‌شود.  
زماني احياء و بهره‌برداری و كشت و زرع زمين موات طبق توصيه و تأكيد پيشوايان ديني جزء اعمال حسنه بود ولي در حال حاضر اين عمل جزء جرائم است و به همين دليل سازمان‌ها و نهادهايي جهت حفظ حقوق بیت‌المال در اراضي تشكيل گرديده است.

# بخش چهارم: معاملات اراضي

 اراضي كه در خصوص آن‌ها معاملات صورت می‌گیرد به دو بخش تقسيم می‌شود: بخش اول اراضي شهري بخش دوم اراضي غیرشهری.

1- اراضي شهري

اراضي شهري به اراضي گفته می‌شود كه در داخل شهرها و حريم استحفاظي شهرها و شهرک‌ها می‌باشد. منظور از شهرک‌ها، شهرک‌هایی است كه برابر قانون به پيشنهاد وزارت مسكن و شهرسازي و تأييد شوراي عالي شهرسازی و معماري ايجاد می‌گردند. مثل شهر جديد پرديس تشخيص اراضي شهري و نوع آن برحسب مورد اعم از اينكه دايراست يا باير و موات بر عهده وزارت مسكن و شهرسازي است. البته نظر وزارت مزبور قابل‌اعتراض و تجدیدنظر در مرجع قضايي است. در مواردي كه سازمان مسكن و شهرسازي نوع كاربري زمین‌ها مثل باغ، مسكوني، تجاري و...را اعلام می‌نماید برحسب اين اعلام ارزش ريالي زمين مزبور نيز با انواع آن تفاوت دارد.

2- اراضي خارج از محدوده شهري

در اداره جهاد كشاورزي اداره‌ای تحت عنوان مديريت امور اراضي وجود دارد كه هيأت هفت‌نفره در آن مستقر است. وظيفه هيأت مزبور تشخيص اراضي موات از غير موات در اراضي واقع در خارج از محدوده شهري می‌باشد. كه اعضاي آن هفت نفر بوده و آرايي كه توسط اين هيأت صادر می‌گردد قابل تجدیدنظر در دادگاه است.

# بخش پنجم: املاك مشاعي شش‌دانگ

ملك ممكن است مشاعي باشد يا شش‌دانگ.

عبارت شش‌دانگ يعني كل و تماميت ملك و بقيه را بايد با سهم نام‌گذاری نمود و به عبارتي چنانچه چند نفر در قسمتي ازملک شش‌دانگ سهم‌های مختلفي داشته باشند و نتوان سهم آن‌ها را با دانگ تعيين كرد می‌بایست یک‌دانگ را به چند سهم تقسيم نمود و قدرالسهم هر يك را به نسبت مالكيت تعيين نمود. ازنظر مقررات ثبتي اصطلاحات محلي مثل سه شعير، چهار حبه و پنج قفيز اعتبار ندارد.

مشاعي بودن ملك به دو صورت امكان دارد:

1. اختياري: مثلاً 400 متر خانه‌ای كه مالكيت آن براي زوج می‌باشد و یک‌دانگ را بنام همسر خود انتقال می‌دهد در اين صورت است كه ملك از حالت شش‌دانگ خارج می‌شود و وصف مشاعي پيدا می‌کند.
2. قهري: مثلاً وراثت كه به‌محض فوت مالك املاك وي به‌صورت مشاعي به وراث وي تعلق می‌گیرد.  
    ملك مشاعي را نمی‌توان تصرف كرد. چراکه مالك مشاع به ميزان مالكيت، داراي مالكيت ذره‌ذره آن می‌باشد. در ملك مشاعي تصرفات بدون اذن در حكم فضولي خواهد بود. يعني مالك مشاعي، اختيار انجام معامله نسبت به‌کل ملك را نخواهد داشت. تا زمانی که مالك ديگر آن را تنفيذ نمايد. در غير اين صورت معامله باطل است و فرق آن با معامله مال غیر این است كه در معامله مال غير، شخص به دلیل فروش مال ديگران به‌عنوان مال خود مرتكب جرم کلاه‌برداری می‌شود.

بانک‌ها ملك مشاعي را به‌عنوان تضمين قبول نمی‌کنند.

شرايط تفكيك املاك: براي اينكه بتوان ملكي را تفكيك نمود بايد جريان ثبتي آن ملك ازلحاظ حدود و حقوق ارتفاقي خاتمه يافته و حدود و حقوق ارتفاقي آن تثبیت‌شده باشد. يعني تحديد حدود به‌عمل‌آمده و مدت اعتراض سپري شود و درصورتی‌که اعتراضي واصل گرديد. تكليف نهايي برابر مقررات مشخص گردد و درصورتی‌که مالك بيش از يك شخص باشد مالكين با تفكيك موافقت نمايند.

* براي تفكيك اراضي احتياج به نقشه مصوب شهرداري است. كاربري در ملك خيلي مهم است و بايد دقت بشود. (ماده 101 قانون شهرداري).
* براي تفكيك آپارتمان‌ها اخذ و ارائه پايانكار ساختمان از شهرداري الزامي است.

در آپارتمان‌ها استقلال ملك، زمين و ... وجود ندارد. مالكيت آپارتمان به دو گونه است 1- اختصاصي 2- مشتركات

در قسمت اختصاصي آپارتمان ملكيت اختصاصي است و شخص به‌تنهایی می‌تواند استفاده كند. مثلاً يك واحد آپارتمان 90 متري در طبقه سوّم شرقي.

بخش ديگر آپارتمان مشتركات است. كه همه مالكين در آن مجتمع به قدرالسهم مالكيت دارند از قبيل توقفگاه، راه‌پله، حياط و غيره.

در بعضي آپارتمان‌ها بعضي اشخاص مشتركات دارند. مثلاً يك مجتمع آپارتماني كه داراي 20 واحد آپارتمان است درصورتی‌که پارکینگ‌های پیش‌بینی‌شده براي واحدهاي آن بيش از 6 واحد نمی‌باشد در اين صورت پارکینگ‌های مزبور به واحدهايي تعلق می‌گیرد. كه در سند براي آن واحدها، پاركينگ منظور شده باشد.

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

نكته: شخصي از خارج از مجتمع آپارتماني نمی‌تواند در آن مجتمع آپارتماني پاركينگ خريداري نمايد مگر اينكه در آن مجتمع مالك يك واحد آپارتمان باشد.

# بخش ششم: افراز

به‌موجب قانون مذكور اگر در مورد ملك مشاعي كه جريان ثبتي آن خاتمه يافته باشد. بين دو نفر شريك يكي حاضر به افراز نشود طرف ديگر می‌تواند از طريق اداره ثبت نسبت به افراز آن اقدام نمايد. در غير اين صورت بايد از طريق دادگاه نسبت به افراز آن امكان اقدام وجود دارد.

ازجمله اگر دعوي افراز بين شركاء، غايب يا محجور باشد يا كليه املاك مجهول‌المالک (اظهارنامه پذیرفته‌نشده) و يا املاكي كه جريان ثبتي آن خاتمه نيافته است بايستي از طريق دادگاه اقدام شود.

طبق ماده 154 قانون اصلاحي قانون ثبت، ادارات ثبت و دادگاه‌ها عمل تفكيك و افراز را می‌بایستي مطابق با نقشه جامع شهر انجام دهند.

آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت

ماده ۱ ـپرداخت 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 ـمنظور 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 تنظیم‌شده و یا تصرف متصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به‌عنوان اجاره باشد.

ماده ۳ ـشهرداری 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 درصورتی‌که قبل از اعلام طرح ملک محل کسب یا تجارت یا پیشه بوده میزان پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت را تعیین و درصورتی‌که 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 تائید انجمن شهر برای تصویب وزارت کشور ارسال دارد.

ماده ۴ ـشهرداری 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 ـ 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.

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

۲ ـ شرایط و کیفیات اجاره ازلحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای موجر یا مستأجر منظور گردیده است‌.

۳ ـ 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 ـ وضع محل کسب و پیشه ازنظر نوع بنا.

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

۶ ـ نوع کسب و پیشه یا تجارت.

ماده ۷ ـ در مورد طرح‌های مصوب توسعه معابر که قبل از اجرای قانون نوسازی و عمران شهری اجرای آن از طرف شهرداری آگهی شده درصورتی‌که 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 ـدرصورتی‌که 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 ـ 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 تفکيک ماهوي حق سرقفلي از حق کسب و پيشه يا تجارت

# سرقفلی

1. حق سرقفلي مالي است که در بدو اجاره به مالک پرداخت می‌شود و ذاتاً قائم و متکي به محل است و متضمن هيچ نوع شهرت تجارتي يا توجه خاص و استقراریافته مشتريان نمي‌باشد. به عبارتي، اعم و اهم حق سرقفلي تابع موقعيت و مرغوبيت محلي، کيفيت بنا و تجهيزات به کار گرفته‌شده در عين مستأجره می‌باشد.
2. بيشترين مبلغ و ميزان حق سرقفلي به موقعیت محلي و کيفيت بنا و تجهيزات عين مستأجره بستگي دارد.
3. تحقق حق سرقفلي تابع حاکميت اراده طرفين است.
4. مالک و موجر رقم حق سرقفلي را تعيين مي‌کند و داوطلب حق سرقفلي مختار به پذيرش يا رد پيشنهاد است.
5. حق سرقفلي به مالک پرداخت می‌شود نه مستأجر اول و ازاين‌رو شهرت تجاري و رونق کسبي و اعتبار صنفي در تعيين ميزان آن تأثيري ندارد.
6. آنچه در قانون 1339 و 1356 در خصوص روابط مالک و مستأجر موردبحث قرارگرفته، حق سرقفلي به معناي گفته‌شده نمي‌باشد؛ بلکه صرفاً حق کسب و پيشه و تجارت است.
7. حق سرقفلي قائم و مربوط به محل است.
8. در تعيين ميزان حق سرقفلي هيچ عاملي غير از ميل و خواسته مالک دخيل نيست.
9. حق سرقفلي ذاتاً قابل اعراض و اسقاط است.
10. شرط تحقق و تکوين حق سرقفلي منوط به قرارداد اجاره نمي‌باشد؛ <عقد صلح يا هبه>
11. نقل‌وانتقال حق سرقفلي ضمن منافع مورد اجاره به‌صورت عادي و رسمي امکان‌پذير است.
12. در هنگام تخليه (ماده 15 و بندهاي سه‌گانه آن) دادگاه‌ها در صدور قرار جلب نظر کارشناس، مکلف به تعيين حق سرقفلي نمي‌باشند. ‌
13. حکومت و رژيم حقوقي رسيدگي به‌حق سرقفلي تابع قوانين آمره نيست و مطابق مفهوم مخالف اخير ماده 15، دادگاه‌ها ضمن صدور حکم تخليه، از صدور قرار کارشناسي با عنوان حق کسب و پيشه ممنوع می‌باشند.
14. اصول و ضابطه تعيين قيمت عادله روز سرقفلي به کيفيتي است که در ماده‌واحده الحاقي 1082 قانون مدني اشاره‌شده و با عنايت به ماده 522 قانون آيين دادرسي به ترتيب زير ارزيابي می‌گردد: ‌
15. حق سرقفلي ضمن عقد اجاره يا خارج از آن فقط تا زمان تخليه عين مستأجره در حق مالک تحقق پيدا می‌نماید.
16. در زمان تخليه عين مستأجره حق سرقفلي می‌بایست به مستأجر به قيمت عادله روز مسترد گردد؛ حتي اگر مستأجر هیچ‌گونه فعاليت کسبي يا تجاري در عين مستأجره نداشته باشد. شايان توجه است که استرداد قيمت عادله روز يا همان مبلغ پرداختي زمان انعقاد، تابع حاکميت اراده طرفين يا شروط ضمن عقد می‌باشد.
17. حق سرقفلي در تعديد و تفريط از بين نمي‌رود. ‌
18. مشروعيت حق سرقفلي ناشي از احکام اولي است.

# حق کسب و پيشه يا تجارت

1. حق کسب و پيشه حقي است که درنتیجه سازمان‌دهي و اداره يک شغل يا حرفه در اجتماع يا از توجه خاص و استقراریافته مشتريان از سازمان‌دهي رفتار صحيح مستأجر حاصل می‌شود. به عبارتي، حق کسب و پيشه هر منفعت يا مزيتي است که مستأجر در یک‌رشته کسبي در ارتباط با مشتريانش دارد و اين حقوق تدريجي‌الحصول صرفاً در حق مستأجر از سوي مقنن و اجتماع به شکل آمره موردحمایت قرار مي‌گيرد. ‌
2. مبلغ و ميزان حق کسب و پيشه به حسن شهرت مستأجر و مدت تصرف و ايجاد رونق در محل بستگي دارد.
3. حق کسب و پيشه ناشي و جعل‌شده از سوي قانون‌گذار و تابع قواعد آمره مقنن است. (قسمت اخير ماده 15 ق.ر.م.م. مصوب 1356)
4. در حق کسب و پيشه در صورت عدم توافق مالک و مستأجر، درنهايت دادگاه وارد قضيه شده و از طريق کارشناس صلاحيت‌دار ميزان حق کسب و پيشه را تعيين می‌نماید. (ماده 18 ق.ر.م.م مصوب 1365)
5. حق کسب و پيشه صرفاً به مستأجر پرداخت می‌شود و شهرت تجاري و رونق کسبي در تعيين ميزان آن قسمت اعظم ارزيابي می‌باشد. (تبصره 2 ماده 19 همان قانون)
6. پرداخت حق سرقفلي از ناحيه مستأجر ضمن عقد اجاره يا جدا از آن با توجه به آمره بودن قانون 1356 و رعايت اصل تفسير مضيق را نمي‌توان حتي به‌عنوان يکي از عوامل مؤثر در تعيين ميزان حق کسب و پيشه مؤثر دانست. در اين خصوص صاحب حق سرقفلي با توجه به تفاوت و تفکيک ماهوي اين دو حق بايد در مطالبه آن مطابق مواد 2 و 48 قانون آيين دادرسي مدني با تقديم دادخواست مستقل و شروط ضمن آن اقدام نمايد.
7. حق کسب و پيشه قائم و مربوط به مستأجر است. (تبصره 2 ماده 19)
8. در تعيين ميزان حق کسب و پيشه چنانچه طرفين دعوا در مورد ميزان آن توافق ننمايند، دادگاه صالح در قضيه دخالت کرده و فصل ترافع می‌نماید. (ماده 18 همان قانون)
9. اسقاط حق کسب و پيشه در بدو اجاره با توجه به قواعد آمره قانون ر.م.م مصوب 1356 باعث ايجاد اخلال در نظم عمومي و بي‌اثر نمودن مواد 15 و 19 قانون یادشده می‌گردد. بر اين‌ اساس، اسقاط آن مستند به ماده 30 ق.ر.م.م مصوب 1356 باطل و بلااثر می‌باشد.
10. تحقق و تکوين حق کسب و پيشه منوط به برقراري رابطه استيجاري می‌باشد. (ماده يک همان قانون)
11. نقل‌وانتقال حق کسب و پيشه ضمن رابطه استيجاري فقط با تنظيم سند رسمي ميسر است و عدم رعايت اين نحوه از نقل‌وانتقال رسمي، متخلف را مواجه با ضمانت اجراي مقنن می‌نماید. (ماده 19 و تبصره‌هاي يک و 2 ذيل همان قانون)
12. در هنگام تخليه، دادگاه‌ها ضمن صدور حکم مکلف به صدور قرار جلب نظر کارشناس در تعيين حق کسب و پيشه می‌باشند. (قسمت اخير ماده 15 همان قانون)
13. حکومت و رژيم حقوقي رسيدگي به‌حق کسب و پيشه تابع قواعد آمره و اصل تفسير مضيق می‌باشد و دادگاه‌ها ضمن صدور حکم تخليه مطابق مفهوم مخالف اخير ماده 15 بايد در قرار کارشناسي صرفاً عنوان «حق کسب و پيشه» را جهت ارزيابي صادر نمايند.
14. بر اساس مفهوم ماده 18 ق.ر.م.م مصوب 1356 اصول و ضابطه تعيين قيمت عادله روز حق کسب و پيشه با توجه به وحدت ملاک رأی وحدت رويه شماره 114 مورخ 20 اسفندماه 1356 و مفهوم آن به ترتيب زير است:

* حق کسب و پيشه به‌صورت تدريجي‌الحصول در مالکيت مستأجر تحقق پيدا می‌نماید.
* مستفاد از مفهوم حق کسب و پيشه و عوامل مؤثر اصلي در آن، شرط استحقاق پرداخت آن منوط به فعاليت کسبي مشروع و قانوني مستأجر در عين مستأجره می‌باشد.
* حق کسب و پيشه در تعدي و تفريط مستأجر از بين مي‌رود.
* مشروعيت حق کسب و پيشه ناشي از احکام ثانويه است.