فهرست مطالب

مقدمه ۳۱

فصل اول : تحلیل عملی مبایعه‌نامه استاندارد ملکی سابق ۳۵

۱. بررسی مبایعه‌نامه ۳۶
۲.معرفی قرارداد مورد بررسی ۳۷
الف. عنوان قرارداد ۳۸
۱) بررسی قرارداد.....۳۸
۲) ایرادهای رایج در عمل ۳۸
۳) پیشنهاد حرفه‌ای‌تر.....۳۸
ب. مشخصات طرفین.....۳۹
۱) بررسی.....۳۹
۲) ایرادهای موجود در نمونه.....۳۹
۳) نمونه حرفه‌ای‌تر.....۴۰
ج. موضوع قرارداد.....۴۱
۱) بررسی.....۴۱
۲) ایرادهای رایج در عمل ۴۱
۳) مسئله متراژ.....۴۲
۴) وضعیت توابع و ملحقات.....۴۲
۵) نمونه حرفه‌ای‌تر.....۴۳
د.ثمن و شیوه پرداخت ۴۳
۱) بررسی.....۴۳
۲) ایرادهای رایج در عمل ۴۴
۳) اهمیت تنظیم دقیق تعهدات و سازوکار پرداخت.....۴۵
۴) نمونه حرفه‌ای‌تر.....۴۵
ه) بررسی ایرادات مربوط به پرداخت ثمن.....۴۶
۱) ایراد مبایعه‌نامه: استفاده از چک در ثمن معامله ۴۷
تفاوت چک ثمن و چک تضمین ۴۷
چک روز تنظیم سند.....۴۸
چک صیادی و ثبت آن.....۴۹

اشتباهات رایج در استفاده از چک ۵۰
نمونه حرفه‌ای‌تر ۵۱
۲) ایراد مبایعه‌نامه: ابهام در رسیدها و اثبات پرداخت ۵۱
متن رایج در مبایعه‌نامه‌های قدیمی ۵۲
مشکل پرداخت نقدی ۵۲
مشکل کارت‌به‌کارت و انتقال بانکی ۵۳
اشتباه رایج: نگرفتن رسید دقیق ۵۳
نمونه حرفه‌ای‌تر ۵۴
۳) ایراد مبایعه‌نامه: نامشخص بودن اقساط و زمان‌بندی پرداخت ۵۵
اشتباه رایج: وابسته نکردن اقساط به تعهدات متقابل ۵۵
مشکل قسط آخر هنگام تنظیم سند ۵۶
اشتباه رایج: نامشخص بودن وضعیت پرداخت ناقص یا تأخیر جزئی ۵۷
نمونه حرفه‌ای‌تر ۵۷
۴) اشتباه رایج: تصور خودکار بودن فسخ قرارداد ۵۸
مشکل عملی: پرداخت ناقص اقساط ۵۹
۵) اشتباه رایج: تعیین نکردن ضمانت اجرای مشخص ۵۹
مشکل عملی: چک برگشتی اقساط ۶۰
نمونه حرفه‌ای‌تر ۶۰
۶) ایراد مبایعه‌نامه: ابهام در ارتباط پرداخت با تنظیم سند رسمی ۶۰
مشکل عملی: هر طرف، تعهد خود را مقدم می‌داند ۶۱
حضور ناقص در دفترخانه ۶۲
اشتباه رایج: پرداخت کامل پیش از امکان انتقال ۶۲
مشکل عملی: چک عادی در روز تنظیم سند ۶۳
تعارض عملی میان انتقال سند و وصول چک ۶۳
خطر اصلی برای فروشنده ۶۴
راه‌حل‌های حرفه‌ای‌تر ۶۴
ایراد رایج در مبایعه‌نامه‌های قدیمی ۶۵
نمونه حرفه‌ای‌تر ۶۵
و) ایراد مبایعه‌نامه: سکوت درباره حق حبس در اجرای تعهدات متقابل ۶۶
۱) حق حبس در عمل چگونه مطرح می‌شود؟ ۶۶
۲) مشکل عملی: ابهام در تقدم تعهدات ۶۶
۳) اشتباه رایج: تصور وجود حق حبس در هر شرایطی ۶۷
۴) اشتباه معکوس: خودداری از اجرا با وجود انجام تعهد متقابل ۶۷

۵) ایراد مبایعه‌نامه‌های قدیمی ۶۷
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر ۶۸
ز) ایراد مبایعه‌نامه: ابهام در شرط فسخ و وجه التزام ۶۸
۱) وجه التزام چیست؟ ۶۸
۲) اشتباه رایج: تعیین وجه التزام بدون تعیین آثار آن ۶۹
۳) مهم‌ترین اختلاف عملی: جمع وجه التزام و اجرای تعهد ۶۹
۴) اشتباه رایج: ابهام در نحوه تحقق فسخ و شرایط مطالبه وجه التزام ۷۰
۵) اشتباه رایج: وجه التزام نامتناسب ۷۰
۶) نمونه مبهم در مبایعه‌نامه‌های سنتی ۷۲
۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۷۲
ح. ایراد مبایعه‌نامه: ابهام در خیارات و اسباب فسخ قرارداد ۷۳
۱) چرا این مبحث مهم است؟ ۷۳
۲) تفاوت بطلان، فسخ و انفساخ ۷۳
بطلان ۷۳
فسخ ۷۴
انفساخ ۷۴
۳)خیار چیست؟ ۷۴
۴) خیار تأخیر ثمن ۷۵
اشتباه رایج ۷۶
مشکل عملی ۷۶
۵) خیار شرط ۷۷
اشتباه رایج در خیار شرط ۷۷
نمونه حرفه‌ای‌تر ۷۸
۶) خیار تخلف از شرط ۷۸
اشتباه رایج ۷۹
مشکل عملی ۷۹
نمونه حرفه‌ای‌تر ۸۰
۷) اشتباه رایج: یکی دانستن تخلف جزئی و تخلف اساسی ۸۰
مشکل عملی ۸۱
نمونه حرفه‌ای‌تر ۸۱
۸) اشتباه رایج: تصور خودکار بودن پایان قرارداد پس از تخلف ۸۱
تفاوت مهم میان ایجاد حق فسخ و اعمال حق فسخ ۸۲
مشکل عملی ۸۳

نمونه حرفه‌ای‌تر..... ۸۳
۹) مشکل عملی: ادامه رفتار قراردادی پس از ایجاد حق فسخ..... ۸۴
مشکل رایج در پرونده‌های ملکی..... ۸۴
مهلت اعمال حق فسخ..... ۸۴
نمونه حرفه‌ای‌تر..... ۸۵
۱۰) مشکل عملی: فسخ شفاهی و اختلاف در اثبات آن..... ۸۵
فسخ یک عمل حقوقی است..... ۸۵
اشتباه رایج..... ۸۶
اهمیت اظهارنامه..... ۸۶
پیامک و پیام‌رسان‌ها..... ۸۶
مشکل عملی..... ۸۷
رفتار بعدی طرفین و اثبات فسخ..... ۸۷
نمونه حرفه‌ای‌تر..... ۸۸
۱۱) اشتباه رایج: تصور اینکه هر تخلفی حق فسخ ایجاد می‌کند..... ۸۸
۱۲) سقوط خیارات؛ عبارتی که تقریباً همه امضا می‌کنند..... ۸۹
خیارات قابل اسقاط هستند؟..... ۸۹
خیار غبن چیست؟..... ۸۹
نقش عبارت سقوط خیار غبن..... ۹۰
اشتباه رایج..... ۹۰
مشکل عملی..... ۹۰
۱۳) جمع‌بندی عملی مبحث خیارات و فسخ..... ۹۱
ط. ایراد مبایعه‌نامه: ابهام در تعهدات مربوط به تحویل و انتقال ملک..... ۹۱
۱) زمان تحویل ملک..... ۹۳
۲) تحویل ناقص یا غیرقابل استفاده..... ۹۳
۳) تحویل بدون امکانات یا انشعابات..... ۹۴
۴) تصرف ثالث و مشکلات تخلیه..... ۹۵
۵) اشتباه رایج: تحویل عملی بدون صورتجلسه..... ۹۵
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر..... ۹۶
ی. ایراد مبایعه‌نامه: ابهام در وضعیت ثبتی و اسناد ملک..... ۹۷
۱) در رهن بودن ملک..... ۹۸
۲) بازداشت بودن ملک..... ۹۸
۳) پایان کار و صورت‌مجلس تفکیکی..... ۹۹
تحولات قانونی در خصوص پایان کار و سند مالکیت واحدهای آپارتمانی..... ۹۹

۴) مفاصاحساب‌ها و بدهی‌های ملک ۱۰۰
۵) معامله وکالتی و خطرات آن ۱۰۱
۶) اشتباه رایج: اعتماد به اظهارات شفاهی فروشنده ۱۰۱
۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۰۲
ک. ایراد مبایعه‌نامه: ابهام در هزینه‌ها، مالیات‌ها و دیون مرتبط با انتقال ملک ۱۰۳
۱) مالیات نقل و انتقال و هزینه‌های قانونی ۱۰۳
۲) عوارض شهرداری و بدهی‌های ملک ۱۰۴
۳) شارژ ساختمان و هزینه‌های مشترک ۱۰۵
۴) اشتباه رایج: اعتماد به تسویه شفاهی ۱۰۵
۵) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۰۶
ل.ایراد مبایعه‌نامه: ابهام در تشریفات حضور و تنظیم سند رسمی ۱۰۷
۱) گواهی حضور و آثار حقوقی آن در معاملات ملکی ۱۰۷
۲) اشتباه رایج: تصور اینکه گرفتن گواهی حضور، به‌تنهایی موجب پیروزی در دعـوا می‌شود ۱۰۸
۳) حضور مؤثر؛ مهم‌تر از حضور فیزیکی ۱۰۸
۴)مشکل عملی: حضور صوری ۱۰۹
۵) وقتی هر دو طرف حاضرند اما معامله انجام نمی‌شود ۱۰۹
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۱۰
م.ایراد مبایعه‌نامه: ابهام در مرجع حل اختلاف و شیوه رسیدگی ۱۱۱
۱) صلاحیت دادگاه ۱۱۱
۲) شرط داوری ۱۱۲
۳) اشتباهات رایج در تنظیم بند داوری ۱۱۲
۴) مشکل عملی: داور غیرقابل دسترس یا غیرمتخصص ۱۱۳
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۱۴
ن. ایراد مبایعه‌نامه: نقص در امضاها، صفحات و نسخه‌های قرارداد ۱۱۴
۱) امضای ناقص صفحات ۱۱۵
۲) اختلاف میان نسخه‌های قرارداد ۱۱۶
۳) صفحات بدون امضا ۱۱۶
۴) اشتباه رایج: الحاق یا تغییر بعدی متن ۱۱۷
۵) شهود و ارزش اثباتی آنها ۱۱۸
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۱۸
س.جمع‌بندی اشتباهات رایج در تنظیم مبایعه‌نامه ۱۱۹
۱) اعتماد به توافق‌های شفاهی ۱۱۹

۲) استفاده از چک بدون ثبت یا بدون تعیین وضعیت حقوقی آن..... ۱۱۹
۳) استفاده مبهم از شرط فسخ..... ۱۲۰
۴) پرداخت کامل ثمن پیش از انتقال رسمی..... ۱۲۰
۵) تحویل ملک بدون صورتجلسه..... ۱۲۱
۶) بررسی نکردن وضعیت ثبتی ملک..... ۱۲۱
۷) برداشت اشتباه از گواهی حضور در دفتر اسناد رسمی..... ۱۲۱
۸) تنظیم ناقص شرط داوری..... ۱۲۲
۹) صفحات بدون امضا یا اختلاف نسخه‌ها..... ۱۲۲
۱۰) استفاده از فرم‌های آماده بدون تطبیق با وضعیت واقعی معامله..... ۱۲۲
ع. نتیجه‌گیری..... ۱۲۳

فصل دوم : تحلیل عملی اجاره‌نامه استاندارد سابق..... ۱۲۵

۱. معرفی قرارداد مورد بررسی..... ۱۲۵
۲. بررسی قرارداد..... ۱۲۶
الف . عنوان قرارداد..... ۱۲۶
۱) ایرادهای رایج در عمل..... ۱۲۷
۲) پیشنهاد حرفه‌ای‌تر..... ۱۲۸
۳. مشخصات طرفین..... ۱۲۹
۱) بررسی..... ۱۲۹
۲) ایرادهای رایج در عمل..... ۱۳۰
۳) نمونه حرفه‌ای‌تر..... ۱۳۲
ب.موضوع اجاره و اوصاف مورد اجاره..... ۱۳۳
۱) بررسی..... ۱۳۳
۲) ایرادهای رایج در عمل..... ۱۳۴
۳) مسئله توابع و ملحقات مورد اجاره..... ۱۳۵
۴) وضعیت فیزیکی و قابلیت استفاده از ملک..... ۱۳۶
۵) نمونه حرفه‌ای‌تر..... ۱۳۷
ج.مدت اجاره و ابهام در زمان‌بندی تعهدات..... ۱۳۸
۱) بررسی..... ۱۳۸
۲) ایرادهای رایج در عمل..... ۱۳۹
۳) اشتباه رایج: نامشخص بودن آغاز تعهدات مالی..... ۱۴۰
۴) مشکل عملی: تخلیه با تأخیر..... ۱۴۰
۵) نمونه حرفه‌ای‌تر..... ۱۴۱

۴. اجاره‌بها و ابهام در شیوه پرداخت ۱۴۱
۱) بررسی ۱۴۱
۲) ایرادهای رایج در عمل ۱۴۲
۳) اشتباه رایج: ابهام در ودیعه و قرض‌الحسنه ۱۴۳
۴) مشکل عملی: استرداد ودیعه هنگام تخلیه ۱۴۳
۵) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۴۴
ه.ابهام در تعهدات مربوط به تعمیرات، نگهداری و استفاده از مورد اجاره ۱۴۵
۱) بررسی ۱۴۵
۲) اشتباه رایج: نامشخص بودن حدود تعمیرات اساسی و جزئی ۱۴۶
۳) مشکل عملی: انجام تعمیرات بدون هماهنگی ۱۴۶
۴) اشتباه رایج: استفاده خارج از توافق از ملک ۱۴۷
۵) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۴۷
و.ابهام در تخلیه مورد اجاره ۱۴۸
۱) بررسی ۱۴۸
۲) اشتباه رایج: تخلیه بدون صورتجلسه ۱۴۹
۳) مشکل عملی: باقی ماندن اموال مستأجر در ملک ۱۴۹
۴) اشتباه رایج: نامشخص بودن وضعیت خسارات هنگام تخلیه ۱۵۰
۵) مشکل عملی: تخلیه نکردن ملک پس از پایان قرارداد ۱۵۰
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۵۱
ز. ابهام در انتقال منافع، واگذاری به غیر و استفاده مشترک از مورد اجاره ۱۵۲
۱) بررسی ۱۵۲
۲) اشتباه رایج: استفاده مبهم از عبارت «انتقال به غیر» ۱۵۳
۳) مشکل عملی: اجاره مجدد بدون اطلاع موجر ۱۵۳
۴) اشتباه رایج: سکوت قرارداد درباره استفاده مشترک ۱۵۴
۵) مشکل عملی: تفاوت میان انتقال منافع و حضور موقت اشخاص ۱۵۴
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۵۵
ح. ابهام در تضمینات، چک‌ها و تضمین تخلیه در قرارداد اجاره ۱۵۵
۱) بررسی ۱۵۵
۲) اشتباه رایج: نامشخص بودن ماهیت چک تضمین ۱۵۶
۳) مشکل عملی: چک تضمین تخلیه ۱۵۷
۴) اشتباه رایج: نگهداری تضمین پس از پایان قرارداد ۱۵۷
۵) مشکل عملی: استفاده از تضمین برای مطالبات مورد اختلاف ۱۵۸
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۵۸

ط. ابهام در بازرسی، ورود موجر به ملک و حریم استفاده مستأجر ۱۵۹
۱) بررسی ۱۵۹
۲) اشتباه رایج: ورود بدون هماهنگی موجر به ملک ۱۶۰
۳) مشکل عملی: بازدید برای فروش یا اجاره مجدد ملک ۱۶۰
۴) اشتباه رایج: دخالت موجر در نحوه استفاده متعارف ۱۶۱
۵) مشکل عملی: ورود برای تعمیرات ضروری ۱۶۱
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۶۲
ی. ابهام در فسخ، انحلال و پایان قرارداد اجاره ۱۶۳
۱) بررسی ۱۶۳
۲) فسخ قرارداد اجاره ۱۶۳
۳) تخلف از شروط قراردادی ۱۶۴
۴) شرط فسخ در اجاره ۱۶۴
۵) مشکل عملی: زیان‌ده شدن کسب‌وکار مستأجر و ناتوانی در خروج از قرارداد ۱۶۵
۶) راهکارهای عملی و قراردادی ۱۶۶
۷) اشتباه رایج: تصور امکان تخلیه فوری بدون مسیر قانونی ۱۶۶
۸) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۶۷
ک. ابهام در تمدید، تعدیل و افزایش اجاره‌بها ۱۶۸
۱) بررسی ۱۶۸
۲) تمدید صریح و تمدید ضمنی قرارداد ۱۶۹
تمدید صریح ۱۶۹
تمدید ضمنی ۱۶۹
۳) مشکل عملی: ادامه تصرف بدون قرارداد جدید ۱۷۰
۴) تعدیل اجاره‌بها در قراردادهای بلندمدت ۱۷۰
۵) مشکل عملی: اختلاف بر سر افزایش اجاره ۱۷۱
۶) اشتباه رایج: توافق شفاهی درباره تمدید ۱۷۲
۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۷۲
ل. ابهام در مرجع حل اختلاف، دستور تخلیه و اجرای قرارداد اجاره ۱۷۳
۱) تفاوت دستور تخلیه و حکم تخلیه ۱۷۳
دستور تخلیه ۱۷۳
حکم تخلیه ۱۷۴
۲) شرایط صدور دستور تخلیه ۱۷۴
۳) نقش شهود در قرارداد اجاره و دستور تخلیه ۱۷۵
اشتباه رایج: امضای صوری شهود ۱۷۵

مشکل عملی: شهود غیرقابل دسترس ۱۷۶
۴) مشکل عملی: قرارداد فاقد شرایط دستور تخلیه ۱۷۶
۵) اشتباه رایج: تصور امکان تخلیه فوری با مراجعه به کلانتری ۱۷۷
۶) شرط داوری در قرارداد اجاره ۱۷۷
۷) مشکل عملی: اختلاف درباره خسارات پس از تخلیه ۱۷۸
۸) نمونه حرفه‌ای‌تر ۱۷۸
م. جمع‌بندی اشتباهات رایج در تنظیم قرارداد اجاره ۱۷۹
۱) اعتماد به توافق‌های شفاهی ۱۷۹
۲) استفاده مبهم از چک‌های تضمینی ۱۸۰
۳) تخلیه بدون صورتجلسه ۱۸۰
۴) استفاده مبهم از شرط فسخ ۱۸۱
۵) نامشخص بودن وضعیت تعمیرات و خسارات ۱۸۱
۶) ورود غیرمجاز موجر به ملک ۱۸۱
۷) نداشتن شرایط لازم برای دستور تخلیه ۱۸۲
۸) امضای ناقص صفحات و مشکلات شهود ۱۸۲
۹) توافق شفاهی درباره افزایش اجاره‌بها ۱۸۲
۱۰) استفاده از فرم‌های چاپی بدون تطبیق با وضعیت واقعی ۱۸۳

فصل سوم : کالبدشکافی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۱۸۵

۱. ماهیت قانون الزام به ثبت ۱۸۵
۲. خط زمانی قانون الزام؛ تاریخ‌هایی که باید به خاطر سپرد ۱۸۶
الف. سوم تیرماه ۱۴۰۳: آغاز اجرای قانون ۱۸۷
ب. اول خردادماه ۱۴۰۵: آغاز رسمی سامانه ادعا ۱۸۷
ج. اول خردادماه ۱۴۰۶: پایان مهلت یک‌ساله ماده ۱ ..... ۱۸۷
۱) این مهلت یک‌ساله چه اثری دارد؟ ۱۸۸
د. اول خردادماه ۱۴۰۷: پایان مهلت دوساله مقرر برای ثبت ادعاها ۱۸۹
ه.جدول زمان بندی قانون الزام ۱۸۹
تفاوت مهلت یک‌ساله و دوساله ۱۹۰
۳.طبقه‌بندی املاک از منظر وضعیت ثبتی ۱۹۰
الف. سند مالکیت دفترچه‌ای ۱۹۱
۱) سند دفترچه‌ای؛ معتبر است یا باطل شده؟ ۱۹۱
۲) ارائه خدمات ثبتی به اسناد دفترچه‌ای ۱۹۱
۳) نتیجه عملی ۱۹۲

ب. سند تک‌برگ زردرنگ ۱۹۲
آیا انتقال عادی املاک دارای سند زردرنگ ممکن است؟ ۱۹۲
ج.سند تک‌برگ سبزرنگ ۱۹۳
آیا انتقال عادی املاک دارای سند سبز رنگ ممکن است؟ ۱۹۳
د.املاک در جریان ثبت ۱۹۴
منظور از املاک در جریان ثبت چیست؟ ۱۹۵
چرا این املاک اهمیت ویژه‌ای دارند؟ ۱۹۵
ه.املاک فاقد سابقه ثبتی ۱۹۶
۱) منظور از املاک فاقد سابقه ثبتی چیست؟ ۱۹۶
۲)تفاوت املاک در جریان ثبت با املاک فاقد سابقه ثبتی ۱۹۶
۳) آیا قانون الزام شامل این املاک نیز می‌شود؟ ۱۹۷
۴) دارندگان این املاک چه باید بکنند؟ ۱۹۸
۵) اثبات حق در این املاک چگونه انجام می‌شود؟ ۱۹۸
۴. جایگاه وکالت بلاعزل در انتقال مالکیت پس از قانون الزام؟ ۱۹۹
الف. وکالت بلاعزل چیست؟ ۱۹۹
ب. واکنش قانون الزام به وکالت بلاعزل ۲۰۰
ج. آیا وکالت بلاعزل بی‌فایده شده است؟ ۲۰۰
د.وکالت بلاعزل و امتیاز تبصره ۲ ماده ۱ قانون الزام ۲۰۰
۵.نوآوری های قانون الزام به ثبت ۲۰۱
۱) حساب امانی؛ تضمین شفافیت مالی قراردادها ۲۰۱
حساب امانی چیست؟ ۲۰۲
چه وجوهی از طریق حساب امانی منتقل می‌شوند؟ ۲۰۲
آیا استفاده از حساب امانی اجباری است؟ ۲۰۲
قبض الکترونیکی؛ شناسنامه هر پرداخت ۲۰۳
ثبت و پیگیری سررسید اقساط ۲۰۳
۲) فسخ هوشمند؛ انحلال قرارداد بدون مراجعه اولیه به دادگاه ۲۰۴
شرایط تحقق فسخ هوشمند ۲۰۴
فرآیند فسخ هوشمند چگونه انجام می‌شود؟ ۲۰۵
اگر بدهکار بعداً بدهی را بپردازد چه می‌شود؟ ۲۰۶
استرداد ملک پس از فسخ هوشمند ۲۰۶
آیا متصرف می‌تواند اعتراض کند؟ ۲۰۶
۶. سامانه ثبت ادعا و الزامات ثبت در آن ۲۰۷
الف. سامانه ثبت ادعا چیست؟ ۲۰۷

ب.چه کسانی باید ادعای خود را ثبت کنند؟ ۲۰۸
۱) آیا صاحبان املاک در جریان ثبت نیز باید در سامانه ادعا ثبت‌نام کنند؟ ۲۰۹
ج.اسناد قابل ارائه در سامانه ادعا و شرایط آنها ۲۱۰
د.مهم‌ترین شرط: قابلیت اثبات زنجیره انتقال ۲۱۰
۱)زنجیره انتقال تا کجا باید ادامه پیدا کند؟ ۲۱۱
الف) املاک دارای سابقه ثبتی ۲۱۱
ب) املاک فاقد سابقه ثبتی ۲۱۱
ج) املاک در جریان ثبت ۲۱۱
۷.آثار عملی و چالش‌های ثبت ادعا ۲۱۲
الف. زنجیره انتقال و اهمیت مستندات ۲۱۲
اگر مدرک کافی وجود نداشته باشد چه باید کرد؟ ۲۱۳
ب. آیا داشتن پلاک ثبتی به‌تنهایی کافی است؟ ۲۱۳
ج. اگر محل واقعی ملک با نقشه‌های ثبتی تفاوت داشته باشد چه باید کرد؟ ۲۱۴
د. تعارض ادعاها و نقش سامانه در شناسایی آن؟ ۲۱۵
در صورت تعارض ادعاها، اشخاص نهایتاً چه باید کنند؟ ۲۱۶
۱ .تعیین دقیق محدوده تعارض ۲۱۶
۲ .بررسی زنجیره انتقال و تکمیل مستندات ۲۱۶
۳ .انتخاب دعوای متناسب با ماهیت اختلاف ۲۱۷
۴. رعایت تکالیف مقرر در ماده ۱۰ و ثبت مستندات اقدام قانونی ۲۱۸
نتیجه عملی ۲۱۹
هـ تعارض میان تصرف و اسناد؛ کدام‌یک تعیین‌کننده است؟ ۲۱۹
و. چک‌لیست عملی پیش از ثبت ادعا ۲۲۰
ز.ثبت ادعای خلاف واقع و ضمانت اجراهای آن ۲۲۱
۱) ادعای خلاف واقع چیست؟ ۲۲۱
۲) تفاوت ادعای خلاف واقع با اشتباه صادقانه ۲۲۲
۳) ضمانت اجراهای ثبت ادعای خلاف واقع ۲۲۲
الف) مسئولیت مدنی ۲۲۲
ب) مسئولیت کیفری ۲۲۳
ج) ضمانت اجرای اختصاصی قانون الزام ۲۲۳
۴) آیا صرف رد شدن ادعا به معنای سوءنیت است؟ ۲۲۳
۸. ثبت ادعا و آثار آن بر دعاوی ملکی ۲۲۴
الف . فلسفه تقنینی ماده ۱ و ماده ۱۰ ..... ۲۲۴
۱) ماده ۱ به آینده نگاه می‌کند ۲۲۴

۲) اما تکلیف میلیون‌ها سند عادی گذشته چه می‌شود؟ ۲۲۵
۳) ماده ۱۰ و تعیین تکلیف حقوق و ادعاهای گذشته ۲۲۵
۴) ثبت ادعا چه نقشی دارد؟ ۲۲۵
۵) نتیجه عملی ۲۲۶
ب. شرط رسیدگی به دعاوی ملکی پس از قانون الزام ۲۲۷
۱) ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰ چه می‌گوید؟ ۲۲۷
۲) آیا ثبت ادعا شرط استماع همه دعاوی است؟ ۲۲۸
۳) آیا عدم ثبت ادعا فوراً موجب عدم استماع دعوا می‌شود؟ ۲۲۸
الف) در دوران مهلت قانونی ثبت ادعا ۲۲۹
ب) پس از پایان مهلت قانونی ۲۲۹
۴) ضمانت اجرای عدم ثبت ادعا چیست؟ ۲۳۰
الف) اخطار رفع نقص ۲۳۰
ب) قرار عدم استماع ۲۳۰
ج. الزام به ثبت ادعا جهت اخذ سند رسمی ۲۳۰
۱) اقدام پیش از راه‌اندازی سامانه ادعا ۲۳۰
۲) اقدام پس از راه‌اندازی سامانه ادعا ۲۳۱
۳) اقدام نسبت به محدوده مازاد بر ادعای قبلی ۲۳۱
۴) مهلت دوساله برای انجام یکی از اقدامات قانونی ۲۳۲
۵) اقدامات قانونی مقرر در ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی ماده ۱۰ ..... ۲۳۲
الف) تنظیم سند رسمی ۲۳۲
ب) طرح دعوای مرتبط در مراجع قضایی یا داوری ۲۳۲
ج) اقدام بر اساس قوانین خاص ثبتی ۲۳۳
د) انجام سایر اقدامات قانونی ۲۳۳
نتیجه عملی ۲۳۳
د. الزامات وراث پس از فوت مدعی ثبت؟ ۲۳۳
۱) جانشینی ورثه در سامانه ۲۳۴
۲) مهلت ویژه برای ورثه ۲۳۴
۳) اختیار ثبت ادعای مستقل توسط ورثه ۲۳۴
۴) فلسفه حکم ۲۳۵
ه.چه دعاوی همچنان قابل طرح هستند؟ ۲۳۶
۱. دعوای استرداد عوض یا عوضین ۲۳۶
۲. دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت‌شده اموال غیرمنقول ۲۳۷
شرایط و مهلت‌های استماع دعوا ۲۳۷

انتقال ملک به شخص ثالث پیش از ثبت فسخ یا انفساخ ۲۳۸
۳. دعاوی مربوط به مستندات و حقوق ایجادشده پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون ۲۳۸
و.اگر موضوع به داوری ارجاع شده باشد چه می‌شود؟ ۲۳۹
اگر داور همکاری نکند چه می‌شود؟ ۲۴۰
ز. بررسی آثار قانون الزام بر اعتبار و قابلیت استناد نقل‌وانتقالات ملکی ۲۴۱
۱. اثر قانون الزام بر شکایت کیفری انتقال مال غیر ۲۴۱
۲. انتقال آپارتمان فاقد سند تفکیکی رسمی ۲۴۲
۳. رجوع از هبه ملک ثبت‌شده ۲۴۳
۴. اخذ به شفعه در ملک ثبت‌شده ۲۴۳
۵. جمع‌بندی کاربردی ۲۴۴
ح. اثبات مالکیت پس از قانون الزام ۲۴۵
۱) آیا دعوای اثبات مالکیت هنوز قابل طرح است؟ ۲۴۵
۲) تفاوت دعوای اثبات مالکیت با دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۲۴۵
۳) اثبات مالکیت نسبت به املاک دارای سند رسمی ۲۴۶
الف) اسناد سبزرنگ ۲۴۶
ب) اسناد زردرنگ ۲۴۶
ج) معاملات انجام‌شده قبل از اجرای قانون ۲۴۷
د) معاملات انجام‌شده پس از اجرای قانون ۲۴۷
۴) اثبات مالکیت نسبت به املاک در جریان ثبت ۲۴۷
۵) اثبات مالکیت نسبت به املاک فاقد سابقه ثبتی ۲۴۸
۶) نتیجه عملی ۲۴۸
۹.پیش‌فروش و مشارکت در ساخت پس از قانون الزام ۲۴۹
۱)پیش‌فروش ساختمان پس از قانون الزام ۲۴۹
آیا هنوز می‌توان آپارتمان را با قولنامه پیش‌فروش کرد؟ ۲۴۹
نظریه مشورتی درباره پیش‌فروش ساختمان احداث‌نشده ۲۵۰
مثال کاربردی ۲۵۰
حقوق پیش‌خریدار با توجه به قانون الزام و قانون پیش‌فروش ساختمان ۲۵۱
الف) ضمانت‌اجرای کیفری قانون پیش‌فروش ساختمان ۲۵۱
ب) امکان مطالبه حقوق قراردادی پیش‌خریدار ۲۵۲
ج) نتیجه عملی برای پیش‌خریدار ۲۵۲
دستور نقشه؛ آغاز مسیر رسمی ۲۵۳
تقسیم‌نامه قبل از پایان کار؛ تحول بزرگ ۲۵۴
شناسه یکتا؛ پایان عصر فروش واحدهای بی‌هویت ۲۵۵

آیا پیش‌خریدار می‌تواند حق خود را به دیگری منتقل کند؟ ۲۵۶
هشدار مهم؛ انقضای پروانه ساختمانی ۲۵۷
۲) مشارکت در ساخت در عصر قانون الزام ۲۵۷
چرا قانونگذار به مشارکت در ساخت ورود کرد؟ ۲۵۷
آیا قرارداد مشارکت عادی باطل است؟ ۲۵۸
آیا سازنده می‌تواند سهم خود را پیش‌فروش کند؟ ۲۵۸
تقسیم‌نامه رسمی؛ ابزار تعیین سهم و تخصیص واحدها ۲۵۸
ثبت ادعا در مشارکت‌های قدیمی ۲۵۹
۱۰. مشاوران املاک در عصر قانون الزام ۲۶۰
الف.آیا بنگاه‌های معاملات ملکی همچنان می‌توانند قرارداد تنظیم کنند؟ ۲۶۰
ب. نقش سامانه‌های کاتب و خودنویس در فعالیت مشاوران املاک ۲۶۱
۱) سامانه کاتب ۲۶۱
۲) سامانه خودنویس ۲۶۱
۳) آیا سامانه‌های جدید موجب حذف مشاوران املاک شده‌اند؟ ۲۶۲
ج. قراردادهای یکسان و نقش مشاوران املاک در تنظیم آن‌ها ۲۶۲
۱ .مفهوم قرارداد یکسان ۲۶۲
۲ .تفاوت قرارداد یکسان با پیش‌نویس قرارداد ۲۶۳
۳ .محدودیت عملی قراردادهای یکسان ۲۶۳
۴ .اگر طرفین به شرط اختصاصی نیاز داشته باشند چه باید بکنند؟ ۲۶۴
۵ .نقش مشاور املاک در انتخاب قالب مناسب ۲۶۴
د.تکلیف مشاور املاک در احراز هویت و ثبت اطلاعات ۲۶۴
ه.آیا تنظیم قرارداد خارج از سامانه مجاز است؟ ۲۶۵
و.ضمانت اجرای تخلفات مشاوران املاک چیست؟ ۲۶۵
ز.آیا تخلف مشاور املاک موجب بطلان قرارداد می‌شود؟ ۲۶۵
۱۱. بیست اشتباه مرگبار پس از قانون الزام؛ راهنمای بقا در معاملات ملکی ۲۶۶
الف. ده اشتباه مرگبار مالکان و فروشندگان ۲۶۶
ب. ده اشتباه مرگبار خریداران و متعاملان ۲۶۷
ج. چک‌لیست‌های کاربردی بقا در عصر قانون الزام ۲۶۸
۱) چک لیست خریدار پیش از امضای قرارداد ملکی ۲۶۸
۲) چک‌لیست فروشنده پیش از انتقال ملک ۲۶۹
۳) چک‌لیست دارندگان اسناد عادی گذشته ۲۶۹

فصل چهارم : اجاره در نظام جدید ساماندهی و قانون الزام..... ۲۷۱

۱. تحول بنیادین اجاره در نظام حقوقی جدید..... ۲۷۱
۲. اجاره در دو سطح: سنتی و سامانه‌ای..... ۲۷۱
الف. اجاره سنتی (غیرسامانه‌ای)..... ۲۷۱
ب. اجاره نوین (نظام سامانه‌محور اجاره)..... ۲۷۲
۱) ویژگی‌های اجاره نوین در نظام حقوقی جدید..... ۲۷۲
۲) ثبت اجاره در سامانه املاک و اسکان (پایگاه داده ملی املاک)..... ۲۷۳
۳) جایگاه سامانه‌های کاتب و خودنویس در نظام اجاره..... ۲۷۴
۴) شناسه رهگیری و آثار آن در قرارداد اجاره..... ۲۷۴
شناسه رهگیری چیست؟..... ۲۷۵
شناسه رهگیری چگونه صادر می‌شود؟..... ۲۷۵
آثار حقوقی شناسه رهگیری..... ۲۷۵
آیا نبود شناسه رهگیری موجب بطلان قرارداد است؟..... ۲۷۶
آیا دریافت شناسه رهگیری باعث رسمی شدن قرارداد می‌شود؟..... ۲۷۶
۵) اثر سامانه‌ای شدن اجاره بر اعتبار و اجرای قرارداد..... ۲۷۶
الف) اجاره ثبت‌شده..... ۲۷۷
ب) اجاره ثبت نشده..... ۲۷۷
۶) جمع‌بندی..... ۲۷۸
۳. اجاره‌های بلندمدت و ورود اجاره به قلمرو ثبت رسمی..... ۲۷۸
الف. اجاره‌های کوتاه‌مدت (دو سال و کمتر)..... ۲۷۸
ب. اجاره‌های بلندمدت (بیش از دو سال)..... ۲۷۹
۴.معافیت‌های مالیاتی اجاره در نظام حقوقی ایران..... ۲۷۹
الف.معافیت پایه متراژی (زیربنای مسکونی)..... ۲۸۰
ب. معافیت‌ها و تخفیف‌های مالیاتی اجاره‌های بلندمدت..... ۲۸۰
ج. معافیت‌های حمایتی مبتنی بر وضعیت اجتماعی..... ۲۸۱
۱) معافیت مالیاتی سرپرست خانوار..... ۲۸۱
۲) معافیت مالیاتی موجری که هم‌زمان مستأجر است..... ۲۸۱
۳) معافیت اجاره به اقشار حمایتی..... ۲۸۱
۴) معافیت اجاره به اقوام درجه یک..... ۲۸۲
۵) معافیت املاک خاص و دولتی..... ۲۸۲
۶) معافیت‌های مرتبط با نوسازی و حمایت دولتی..... ۲۸۲
۷) معافیت مشروط مجتمع‌های مسکونی خاص..... ۲۸۳

د. ضمانت اجراهای مالیاتی و قضایی عدم ثبت قرارداد اجاره ۲۸۴
۱) تکلیف قانونی موجر به ثبت قرارداد اجاره ۲۸۴
۲) مهلت ثبت قرارداد ۲۸۵
۳) محرومیت از تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی ۲۸۵
۴) جریمه عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی ۲۸۶
۵) مالیات تکلیفی و مسئولیت مستأجر حقوقی ۲۸۶
ضمانت اجرای تخلف ۲۸۷
مسئولیت مدیران اشخاص حقوقی ۲۸۷
۶) آثار قضایی عدم ثبت قرارداد اجاره ۲۸۷
۱. دعوای تخلیه ۲۸۸
۲. دعوای مطالبه اجور معوقه ۲۸۹
۳. دعوای مطالبه اجرت‌المثل ۲۸۹
۷) جریمه قضایی موجر در صورت عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع ۲۹۰
ثبت خلاف واقع در حکم عدم ثبت ۲۹۰
تکلیف دادگاه به اعلام تخلف ۲۹۱
۸) شمول حکم نسبت به سایر انتقالات منافع ۲۹۱
ه.دشواری اثبات مفاد قرارداد ۲۹۲
و.افزایش احتمال اختلافات قضایی ۲۹۲
۵. فسخ هوشمند در اجاره؛ پایان مراجعه دادگاه یا استثنایی محدود؟ ۲۹۳
۱) فسخ هوشمند چیست؟ ۲۹۴
۲) آیا فسخ هوشمند شامل همه اجاره‌ها می‌شود؟ ۲۹۴
۳) شرایط تحقق فسخ هوشمند ۲۹۴
الف) شرط فسخ در قرارداد یکسان پیش‌بینی شده باشد ۲۹۴
ب) پرداخت‌ها صرفاً از طریق سامانه انجام شود ۲۹۵
ج) سامانه عدم پرداخت را تأیید کند ۲۹۵
د) مهلت جدیدی ثبت نشده باشد ۲۹۵
هـ) وجوه قابل استرداد قبلاً تودیع شده باشد ۲۹۵
۴) حساب امانی؛ شرط مهم فسخ هوشمند ۲۹۵
۵) اگر مستأجر قبل از ثبت فسخ هوشمند بدهی را بپردازد چه می‌شود؟ ۲۹۶
۶) آیا فسخ هوشمند فقط مربوط به اجاره‌های بیش از دو سال است؟ ۲۹۶
فسخ هوشمند به «قرارداد یکسان» وابسته است، نه صرفاً به مدت اجاره ۲۹۶
۷) از فسخ هوشمند تا تخلیه هوشمند ۲۹۷
ز. جدول کاربردی وضعیت قرارداد اجاره ۲۹۸

ح. کنترل اجاره‌بها و مداخله دولت در بازار اجاره ۲۹۸
ط. تحول نقش مشاوران املاک در نظام جدید اجاره ۲۹۹
ی. ده اشتباه مرگبار موجران و مستأجران در نظام جدید اجاره ۳۰۰
ک. جمع‌بندی نهایی فصل ۳۰۱
ل. چک‌لیست نهایی پیش از امضای قرارداد اجاره ۳۰۲
۱) برای موجر ۳۰۲
۲) برای مستأجر ۳۰۲

فصل پنجم : تحلیل عملی قراردادهای سامانه‌ای جدید ۳۰۵

۱. تحلیل عملی مبایعه‌نامه فروش ملک در سامانه خودنویس ۳۰۵
الف. معرفی قرارداد مورد بررسی ۳۰۵
ب. ساختار کلی قرارداد و نکات مثبت اولیه ۳۰۶
ج. ایراد عملی: توصیف مکانیکی و ناقص ملک ۳۰۶
د. ایراد مهم: استفاده از وجه التزام‌های ثابت و قالبی ۳۰۷
ه. ایراد عملی: ابهام در رابطه پرداخت ثمن و انتقال رسمی ۳۰۸
و. نکته مثبت: ثبت وضعیت امضاها و زمان ثبت قرارداد ۳۰۸
ز. بررسی عملی شرط اسقاط خیارات در قراردادهای سامانه‌ای و سنتی ۳۰۹
۱. متن شرط اسقاط خیارات در قرارداد خودنویس ۳۰۹
۲. هدف اصلی شرط اسقاط خیارات ۳۰۹
۳. استثنای خیار تدلیس در قرارداد خودنویس ۳۱۰
۴. اشتباه رایج: تصور حذف کامل همه حقوق فسخ ۳۱۰
۵. توصیه عملی در تنظیم شرط اسقاط خیارات ۳۱۱
نتیجه عملی ۳۱۱
ح. بررسی عملی تعهد حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی ۳۱۲
مشکل عملی: حضور صوری در دفترخانه ۳۱۲
اشتباه رایج: اعتماد کامل به گواهی حضور در دفتر اسناد رسمی ۳۱۳
ایراد عملی: فاصله طولانی میان قرارداد و انتقال رسمی ۳۱۳
مشکل عملی: معاملات متعدد پیش از انتقال رسمی ۳۱۴
توصیه عملی در تنظیم قرارداد ۳۱۵
۷) نتیجه عملی ۳۱۵
ط. محدودیت انعطاف در فرم‌های سامانه‌ای ۳۱۵
۱) استانداردسازی بیش از حد متن قرارداد ۳۱۵
۲) مشکل عملی: ناتوانی فرم‌های سامانه‌ای در پوشش شرایط خاص معاملات ۳۱۶

۳) اشتباه رایج: اعتماد کامل به متن آماده سامانه..... ۳۱۷
۴) توصیه عملی در اصلاح و تکمیل متن قرارداد..... ۳۱۸
ی.تحلیل عملی نقش مشاور املاک در قراردادهای سامانه‌ای ۳۱۸
۱) تغییر نقش سنتی مشاور املاک در سامانه‌های جدید..... ۳۱۸
۲) مشکل عملی: ورود اشتباه اطلاعات در سامانه..... ۳۱۹
۳) اشتباه رایج: تصور مسئولیت کامل سامانه یا مشاور املاک..... ۳۱۹
۴) مشکل عملی: توضیح ندادن مفاد مهم قرارداد به طرفین..... ۳۲۰
۵) ایراد عملی: محدود شدن امکان تنظیم شروط اختصاصی ۳۲۰
۶) توصیه عملی..... ۳۲۱
۷) نتیجه عملی..... ۳۲۱
۲.تحلیل عملی قرارداد اجاره در سامانه خودنویس..... ۳۲۲
الف. معرفی قرارداد مورد بررسی ۳۲۲
۱) ساختار کلی قرارداد و ویژگی‌های سامانه‌ای..... ۳۲۲
۲) مزیت ثبت الکترونیکی قرارداد..... ۳۲۳
۳) ایراد عملی: محدود بودن امکان درج شروط اختصاصی..... ۳۲۳
۴) ایراد عملی: توصیف کلی و ناکافی وضعیت ملک ۳۲۳
۵) اشتباه رایج: تصور کافی بودن ثبت سامانه‌ای قرارداد..... ۳۲۴
ب.بررسی عملی اجاره‌بها، ودیعه و شیوه پرداخت در قرارداد سامانه خودنویس ۳۲۴
۱) ابهام عملی در تفکیک «رهن» و «اجاره‌بها»..... ۳۲۴
۲) مشکل عملی: پیش‌بینی افزایش مبلغ در سال بعد..... ۳۲۵
۳) ایراد عملی: پرداخت‌های خارج از روش پیش‌بینی‌شده..... ۳۲۵
۴) اشتباه رایج: تصور اینکه هر واریزی دلیل قطعی پرداخت اجاره است..... ۳۲۶
۵) ایراد عملی: شرط «واریز به حساب، نیازمند رسید نیست»..... ۳۲۶
۶) توصیه عملی در تنظیم بخش مالی قرارداد ۳۲۷
۷) نتیجه عملی..... ۳۲۷
ج. بررسی عملی تخلیه و پایان قرارداد در سامانه خودنویس..... ۳۲۷
۱) نقش ثبت سامانه‌ای قرارداد در امکان اخذ دستور تخلیه..... ۳۲۷
۲) مشکل عملی: تمدید شفاهی پس از پایان مدت قرارداد ۳۲۸
۳) اشتباه رایج: تصور امکان تخلیه فوری بدون رعایت تشریفات قانونی ۳۲۸
۴) ایراد عملی: اختلاف درباره وضعیت ملک هنگام تحویل و تخلیه..... ۳۲۹
۵) ایراد عملی: باقی ماندن اموال مستأجر پس از تخلیه ۳۲۹
۶) توصیه عملی در پایان قرارداد و تحویل ملک..... ۳۳۰
۷) نتیجه عملی..... ۳۳۰

د. بررسی عملی شروط قراردادی در فرم سامانه‌ای اجاره ۳۳۰
۱) محدودیت انعطاف فرم‌های سامانه‌ای ۳۳۰
۲) مشکل عملی: ثبت ناقص یا مبهم توافق‌های خاص طرفین ۳۳۱
۳) اشتباه رایج: تصور کامل و بی‌نقص بودن فرم آماده سامانه ۳۳۱
۴) مشکل عملی: ابهام در مسئولیت تعمیرات و هزینه‌ها ۳۳۲
۵) توصیه عملی در تکمیل شروط قرارداد ۳۳۳
۶) نتیجه عملی ۳۳۳
ه. تحلیل عملی نقش مشاور املاک در قراردادهای سامانه‌ای اجاره ۳۳۴
۱) تغییر نقش سنتی مشاور املاک در سامانه‌های جدید ۳۳۴
۲) مشکل عملی: ورود نادرست یا ناقص اطلاعات در سامانه ۳۳۴
۳) اشتباه رایج: تصور مسئولیت کامل سامانه یا مشاور املاک ۳۳۵
۴) مشکل عملی: توضیح ندادن مفاد مهم قرارداد به طرفین ۳۳۵
۵) ایراد عملی: محدودیت در تنظیم شروط اختصاصی ۳۳۶
۶) توصیه عملی در تنظیم قراردادهای سامانه‌ای ۳۳۷
۷) نتیجه عملی ۳۳۷
و.جمع‌بندی عملی قرارداد اجاره در سامانه خودنویس ۳۳۸
۱) تحول مثبت سامانه‌های جدید در بازار اجاره ۳۳۸
۲) باقی ماندن اختلاف‌های سنتی در قالب جدید ۳۳۸
۳) مهم‌ترین خطر عملی: اعتماد بیش از حد به سامانه ۳۳۹
۴) اهمیت مستندسازی واقعی رابطه استیجاری ۳۳۹
۵) نتیجه نهایی ۳۴۰
ز. بررسی عملی تنظیم قرارداد اجاره بدون حضور مشاور املاک ۳۴۰
۱) گسترش تنظیم مستقیم قرارداد توسط طرفین ۳۴۰
۲) مشکل عملی: ورود نادرست اطلاعات توسط کاربران ۳۴۱
۳) اشتباه رایج: امضای قرارداد بدون مطالعه متن نهایی ۳۴۱
۴) مشکل عملی: ثبت نشدن توافق‌های مهم طرفین ۳۴۲
۵) توصیه عملی برای تنظیم مستقیم قرارداد ۳۴۳
۶) نتیجه عملی ۳۴۳
ح. بررسی عملی احراز هویت و امضای الکترونیکی در سامانه‌های جدید ۳۴۴
۱) نقش احراز هویت الکترونیکی در قراردادهای سامانه‌ای ۳۴۴
۲) مشکل عملی: ثبت قرارداد توسط اشخاص دیگر ۳۴۴
۳) اشتباه رایج: تصور کافی بودن دسترسی به تلفن همراه ۳۴۵
۴) مشکل عملی: اختلاف درباره انتساب تأیید و رضایت واقعی طرفین ۳۴۵

۵) آثار حقوقی تأیید سامانه‌ای ۳۴۶
۶) توصیه عملی برای احراز هویت و تأیید قرارداد ۳۴۷
۷) نتیجه عملی ۳۴۷
ط.تفاوت ثبت سامانه‌ای قرارداد و ثبت رسمی ۳۴۸
۱)مفهوم ثبت سامانه‌ای قرارداد ۳۴۸
۲) مفهوم ثبت رسمی ۳۴۸
۳) اشتباه رایج: یکسان دانستن ثبت سامانه‌ای و ثبت رسمی ۳۴۸
۴) آثار عملی تفاوت میان ثبت سامانه‌ای و ثبت رسمی ۳۴۹
۵) جایگاه سامانه‌های الکترونیکی در نظام ثبت معاملات ۳۵۰
۶) توصیه عملی ۳۵۰
نتیجه عملی ۳۵۱
ی. جمع‌بندی نهایی قراردادهای سامانه‌ای ۳۵۱
۱) گذار از قراردادهای سنتی به قراردادهای سامانه‌ای ۳۵۱
۲) مهم‌ترین مزایای قراردادهای سامانه‌ای ۳۵۱
۳) محدودیت‌های سامانه‌ها و تداوم اختلاف‌های سنتی ۳۵۲
۴) مهم‌ترین اشتباه عملی کاربران ۳۵۲
۵) نقش دانش حقوقی در عصر قراردادهای سامانه‌ای ۳۵۳
۶) نتیجه نهایی فصل ۳۵۳

فصل ششم : شروط تخصصی و ابزارهای پیشگیری از اختلاف

در قراردادهای ملکی ۳۵۵

مقدمه ۳۵۵
الف. شرط وجه التزام ۳۵۶
۱) اهمیت شرط وجه التزام در معاملات ملکی ۳۵۶
۲) عناصر یک شرط وجه التزام حرفه‌ای ۳۵۷
الف. تعیین دقیق تعهد اصلی ۳۵۸
ب. تعیین نوع تخلف ۳۵۸
ج. تعیین زمان شروع و پایان محاسبه ۳۵۸
د. تعیین میزان و مبنای محاسبه ۳۵۸
هـ تعیین ارتباط وجه التزام با اجرای تعهد ۳۵۹
و. تعیین ارتباط وجه التزام با حق فسخ ۳۵۹
ز. تعیین وضعیت ادامه تخلف ۳۵۹

۳) نمونه‌ای از یک شرط ناکافی ۳۶۰
۴) نمونه حرفه‌ای‌تر ۳۶۱
۵) اشتباهات رایج در تنظیم شرط وجه التزام ۳۶۲
الف. استفاده از عبارت کلی «در صورت تخلف» ۳۶۲
ب. مشخص نکردن تفاوت میان عدم انجام تعهد و تأخیر در انجام آن ۳۶۲
ج. مشخص نکردن نقطه آغاز و پایان محاسبه ۳۶۳
د. استفاده از یک وجه التزام برای چند تعهد متفاوت ۳۶۳
هـ. مشخص نکردن رابطه وجه التزام با اجرای اصل تعهد ۳۶۳
و. بی‌توجهی به رابطه وجه التزام با حق فسخ ۳۶۳
ز. تعیین مبلغ بدون توجه به ساختار تعهد ۳۶۴
۶) الگوی پیشنهادی برای تنظیم شرط وجه التزام ۳۶۴
۷) تفکیک وجه التزام برای تعهدات مختلف ۳۶۵
۸) وجه التزام باید به رویداد قراردادی مشخص متصل باشد ۳۶۶
۹) جمع ضمانت اجراها باید آگاهانه باشد ۳۶۶
۱۰) چک‌لیست نهایی تنظیم شرط وجه التزام ۳۶۷
ب. شرط فسخ حرفه‌ای در قراردادهای ملکی ۳۶۷
۱) اهمیت شرط فسخ در قراردادهای ملکی ۳۶۷
۲) ایجاد حق فسخ، مقدم بر اعمال فسخ است ۳۶۸
۳) عناصر یک شرط فسخ حرفه‌ای ۳۶۹
الف. تعیین دقیق تعهد و تخلفِ موجب حق فسخ ۳۶۹
ب. تعیین نوع تخلف ۳۶۹
ج. تعیین مهلت رفع تخلف ۳۷۰
د. تعیین نحوه اعمال حق فسخ ۳۷۰
هـ. تعیین مدت یا شرایط استمرار حق فسخ ۳۷۰
و. تعیین رابطه حق فسخ با وجه التزام ۳۷۱
ز. تعیین آثار مورد انتظار از فسخ ۳۷۱
۴) نمونه‌ای از شرط فسخ ناکافی ۳۷۲
۵) نمونه حرفه‌ای‌تر ۳۷۲
۶) رابطه حق فسخ با وجه التزام و سایر ضمانت‌اجراها ۳۷۳
۷) الگوی پیشنهادی برای تنظیم شرط فسخ ۳۷۳
۸) چک‌لیست نهایی تنظیم شرط فسخ ۳۷۴
ج. شرط فک رهن، رفع بازداشت و رفع موانع ثبتی ۳۷۵
۱) اهمیت وضعیت ثبتی ملک در معامله ۳۷۵

۲) اشتباه رایج: اکتفا به تعهد کلی فروشنده به انتقال رسمی ۳۷۵
۳) تفکیک تعهد به فک رهن از تعهد به انتقال رسمی ۳۷۶
۴) مشکل عملی: فک رهن وابسته به پرداخت بدهی ۳۷۶
۵) اشتباه رایج: تعهد به رفع مانع بدون تعیین موعد و ضمانت اجرا ۳۷۷
۶) نمونه ضعیف ۳۷۷
۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۳۷۸
۸) توصیه عملی ۳۷۹
د. شرط اقرار به دریافت ثمن و آثار آن در معاملات ملکی ۳۸۰
۱) اهمیت اقرار به دریافت ثمن در قراردادهای ملکی ۳۸۰
۲) اشتباه رایج: اقرار به دریافت کل ثمن پیش از پرداخت واقعی ۳۸۰
۳) مشکل عملی: تفاوت دریافت چک با وصول وجه ۳۸۱
۴) اشتباه رایج: استفاده از عبارت کلی درباره دریافت ثمن ۳۸۱
۵) مشکل عملی: تعارض میان اقرار قراردادی و پرداخت‌های بعدی ۳۸۲
۶) نمونه ضعیف ۳۸۲
۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۳۸۳
۸) اقرار به دریافت ثمن و تسویه کامل آن یکسان نیست ۳۸۳
۹) توصیه عملی ۳۸۴
ه.شرط اقرار به بازدید، بررسی و آگاهی از وضعیت ملک ۳۸۵
۱) اهمیت شرط بازدید و آگاهی از وضعیت ملک ۳۸۵
۲) اشتباه رایج: اکتفا به بازدید ظاهری و سپس درج یک اقرار کلی ۳۸۵
۳) مشکل عملی: ادعای جهل نسبت به اوصاف قابل مشاهده ۳۸۶
۴) اشتباه رایج: یکی دانستن عیب آشکار و عیب پنهان ۳۸۶
۵) مشکل عملی: تعمیم اقرار به وضعیت حقوقی و ثبتی ملک ۳۸۷
۶) نمونه ضعیف ۳۸۷
۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۳۸۷
۸) اشتباه رایج: تصور امکان رفع همه اختلافات بوسیله این شرط ۳۸۸
۹) توصیه عملی ۳۸۸
و. شرط تحویل ملک، مدارک و صورتجلسه تحویل ۳۸۹
۱) اهمیت شرط تحویل ملک و مستندسازی آن ۳۸۹
۲) اشتباه رایج: اکتفا به عبارت «ملک تحویل شد» ۳۹۰
۳) مشکل عملی: تحویل ناقص ملک ۳۹۱
۴) مشکل عملی: باقی ماندن اثاثیه و اموال در ملک ۳۹۱
۵) اشتباه رایج: تصور اینکه تحویل ملک با تحویل کلید پایان می‌یابد ۳۹۱

۶) مشکل عملی: اختلاف درباره تعداد کلیدها و ریموت‌ها ۳۹۲
۷) مشکل عملی: تحویل نشدن برخی مدارک ۳۹۲
۸) اهمیت صورتجلسه تحویل ۳۹۳
۹) اشتباه رایج: موکول کردن همه امور به روز انتقال سند ۳۹۳
۱۰) اشتباه رایج: تصور کافی بودن تحویل سند مالکیت ۳۹۴
۱۱) نمونه ضعیف ۳۹۴
۱۲) نمونه حرفه‌ای‌تر ۳۹۵
۱۳) توصیه عملی ۳۹۵
ز. شرط انتقال رسمی سند و حضور در دفترخانه ۳۹۶
۱) اهمیت شرط انتقال رسمی در معاملات ملکی ۳۹۶
۲) اشتباه رایج: تعیین صرف یک تاریخ برای دفترخانه ۳۹۷
۳) مشکل عملی: آماده بودن یک طرف و آماده نبودن طرف دیگر ۳۹۷
۴) اشتباه رایج: بی‌توجهی به مقدمات انتقال رسمی ۳۹۸
۵) نمونه ضعیف ۳۹۸
۶) نمونه حرفه‌ای‌تر ۳۹۸
۷) مشکل عملی: ابهام در محل تنظیم سند ۳۹۹
۸) توصیه عملی ۳۹۹
ح. شرط فورس‌ماژور (قوه قاهره) در قراردادهای ملکی ۴۰۰
۱) مفهوم فورس‌ماژور در قراردادهای ملکی ۴۰۰
۲) اهمیت شرط فورس‌ماژور در معاملات ملکی ۴۰۱
۳) اشتباه رایج: سکوت کامل قرارداد ۴۰۱
۴) مشکل عملی: توسعه بیش از حد مفهوم فورس‌ماژور ۴۰۲
۵) اشتباه رایج: تصور انحلال خودکار قرارداد ۴۰۲
۶) نمونه ضعیف ۴۰۳
۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۴۰۳
۸) توصیه عملی ۴۰۴
ط. شرط عُسر قراردادی (Hardship) در قراردادهای ملکی ۴۰۵
۱) مفهوم عُسر قراردادی در قراردادهای ملکی ۴۰۵
۲) اهمیت شرط عُسر قراردادی در معاملات ملکی ۴۰۶
۳) اشتباه رایج: یکی دانستن عُسر قراردادی و فورس‌ماژور ۴۰۷
۴) اشتباه رایج: تصور وجود حق خودکار برای تعدیل قرارداد ۴۰۷
۵) مشکل عملی: تعیین نکردن آستانه تغییر ۴۰۸
۶) نمونه ضعیف ۴۰۹

۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۴۰۹
۸) توصیه عملی ۴۱۰
ی. شرط داوری در قراردادهای ملکی ۴۱۱
۱) فلسفه درج شرط داوری در قراردادهای ملکی ۴۱۱
۲) اشتباه رایج: تعیین داور بدون مشخصات کافی ۴۱۲
۳) مشکل عملی: فوت، استعفا یا عدم امکان انجام وظیفه داور ۴۱۲
۴) اشتباه رایج: انتخاب داور صرفاً بر اساس اعتماد شخصی ۴۱۳
۵) مشکل عملی: ابهام در موضوع و حدود اختیار داور ۴۱۳
۶) نمونه ضعیف ۴۱۴
۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۴۱۴
۸) اشتباه رایج: تصور حذف کامل دادگاه ۴۱۵
۹) مشکل عملی: تصورموثر بودن رأی داور نسبت به همه اشخاص و وضعیت ثبتی ملک ۴۱۶
۱۰) توصیه عملی ۴۱۶
ک. شرط حل‌وفصل چندمرحله‌ای اختلافات ۴۱۷
۱) فلسفه حل‌وفصل چندمرحله‌ای اختلافات ۴۱۷
۲) ساختار حل‌وفصل چندمرحله‌ای ۴۱۸
مرحله اول: اعلام کتبی اختلاف ۴۱۸
مرحله دوم: مذاکره ۴۱۸
مرحله سوم: میانجیگری یا تلاش برای سازش ۴۱۹
مرحله چهارم: داوری یا مراجعه به مرجع صالح قضایی ۴۱۹
۳) اشتباه رایج: الزام به مذاکره بدون تعیین مدت و تشریفات ۴۱۹
۴) مشکل عملی: طولانی شدن فرایند حل اختلاف ۴۲۰
۵) اشتباه رایج: یکی دانستن مذاکره، سازش، میانجیگری و داوری ۴۲۱
۶) نمونه ضعیف ۴۲۱
۷) نمونه حرفه‌ای‌تر ۴۲۲
۸) یک نکته مهم: استثنای اقدامات فوری ۴۲۲
۹) توصیه عملی ۴۲۳
ل.جمع‌بندی نهایی فصل ششم ۴۲۴

نتیجه‌گیری نهایی ٤٢٧

۱. تحول قراردادهای ملکی در ایران ۴۲۷
۲.قرارداد؛ مهم‌ترین ابزار پیشگیری از اختلاف ۴۲۷

۳.قانون جدید و تغییر نگاه به اسناد عادی..... ۴۲۸
۴.سامانه‌ها؛ ابزار مفید اما نه جایگزین تحلیل حقوقی..... ۴۲۸
۵.اهمیت شروط اختصاصی در قراردادهای ملکی..... ۴۲۸
۶.اصول طلایی تنظیم قراردادهای ملکی..... ۴۲۹
۷.پنج خطای مرگبار در معاملات ملکی..... ۴۳۰
الف.اعتماد به وعده‌های شفاهی..... ۴۳۰
ب.بررسی نکردن وضعیت حقوقی و ثبتی ملک..... ۴۳۰
ج.پرداخت ثمن بدون مستندسازی کافی..... ۴۳۰
د.تأخیر در انتقال رسمی سند..... ۴۳۰
ه.اعتماد کامل به فرم‌های آماده و سامانه‌ها..... ۴۳۱
و.جمع‌بندی..... ۴۳۱
۸.سخن پایانی..... ۴۳۱

پیوستها ٤٣٣

۱. مبایعه نامه استاندارد سابق..... ۴۳۳
۲. اجاره نامه استاندارد سابق..... ۴۳۶
۳. نمونه مبایعه نامه خودنویس..... ۴۳۸
۴.نمونه قرارداد اجاره در سامانه خودنویس..... ۴۴۴

منابع..... ٤٥١