

# فهرست اصلاحات حقوقی در معاملات املاک و مستغلات

آئین نامه .....	۷	اراضی .....	۱
آبونمان .....	۷	اراضی مفروضی .....	۱
اباحه تملک .....	۸	اراضی اموات .....	۱
اتحادیه .....	۸	ارتفاق .....	۱
اجاره .....	۸	ارث .....	۱
اجاره اشیا و حیوان .....	۸	ارث خیار .....	۱
اجاره بها .....	۸	ارش .....	۱
اجاره خدمات .....	۸	ارض .....	۲
استیفاء .....	۸	آژانس .....	۲
اسناد قابل معامله .....	۸	اسباب تملیک .....	۲
اسم تجاری .....	۹	احتیاط .....	۲
اهل .....	۹	احیاء .....	۲
اشبک .....	۹	احیای موات .....	۲
اشتباه .....	۹	اخذ به شفعه .....	۲
اشکوبه .....	۱۰	اخطار .....	۳
اصالتاً .....	۱۰	اخطار نامه .....	۳
اصیل .....	۱۰	ادعاء .....	۳
اعتراض نکول .....	۱۰	اذن .....	۳
اعیان .....	۱۰	اراده باطنی .....	۳
اعیانی .....	۱۰	اراده حقیقی .....	۳
اشتباه در موضوع عقد .....	۱۰	اراده ظاهری .....	۴
اشتباه در نوع عقد .....	۱۰	اراضی آیش .....	۴
اشتراک .....	۱۰	اراضی بایر .....	۴
اصل اسقاط حقوق .....	۱۱	اراضی بیابانی .....	۴
اصل سند .....	۱۱	اراضی دائر .....	۵
اصل صحت .....	۱۱	اراضی متروکه .....	۵
اضرهار نامه .....	۱۱	اراضی مشاعی .....	۵
اموال .....	۱۱	اجرای اسناد رسمی .....	۵
ایجاب .....	۱۱	ضمانت اجراء .....	۵
ایجاب و قبول .....	۱۱	اجرائیه سند شرطی .....	۶
ایفاء .....	۱۲	اجرت .....	۶
اموال یا مال غیرمنقول .....	۱۲	اجرت المثل .....	۶
اصول .....	۱۲	اجاره نامه .....	۶
ابهام .....	۱۲	اجاره نامه معاطاتی .....	۶
اجمال .....	۱۲	اجاره نامچه .....	۶
اکراه .....	۱۲	اجاره ۹۹ ساله .....	۶
ابرام .....	۱۲	اجازه .....	۷
اسقاط .....	۱۲	اذن .....	۷

۱۸.....	به شرط شیء.....	۱۲.....	اسقاط کافه خیارات.....
۱۹.....	به شرط لا.....	۱۲.....	اسناد.....
۱۹.....	بطلان مطلق.....	۱۳.....	اشتباه در سبب معامله.....
۱۹.....	بطلان نسبی.....	۱۳.....	اشتباه در شخص طرف عق/د.....
۱۹.....	بنچاق.....	۱۳.....	اشتباه در صورت عریضه موضوع معامله.....
۱۹.....	بیع.....	۱۳.....	افراز.....
۲۰.....	بیع شرط.....	۱۳.....	اقاله.....
۲۰.....	بیع عقدی.....	۱۴.....	اقباض.....
۲۰.....	بیعانه.....	۱۴.....	اقرار.....
۲۰.....	بقیل.....	۱۴.....	آلاچیق.....
۲۰.....	بنگاه.....	۱۴.....	التزام.....
۲۰.....	بیع صرف.....	۱۴.....	اموال غیر منقول.....
۲۱.....	بیکهه.....	۱۴.....	اراضی مباحه.....
۲۱.....	بیلان.....	۱۵.....	اهلیت.....
۲۱.....	بیلیون.....	۱۵.....	اراضی مخروبه.....
۲۱.....	بذل.....	۱۵.....	ارز یافت.....
۲۱.....	برات.....	۱۵.....	ارخ.....
۲۲.....	برزگر.....	۱۵.....	ارماء.....
۲۲.....	برزگر بخش.....	۱۵.....	استاره.....
۲۲.....	برزن.....	۱۵.....	استخلاف.....
۲۲.....	برص.....	۱۵.....	آپارتمان.....
۲۲.....	باطل.....	۱۶.....	آثار ثبت اسناد.....
۲۲.....	باطل.....	۱۶.....	آثار بیع صحیح.....
۲۲.....	باغ.....	۱۶.....	آجرنما.....
۲۳.....	بالغ.....	۱۶.....	آشکوب.....
۲۳.....	بالمباشره.....	۱۷.....	اباحه.....
۲۳.....	بالمناصفه.....	۱۷.....	ابلاغ قانونی.....
۲۳.....	بالواسطه.....	۱۷.....	ابلاغ واقعی.....
۲۳.....	بدل.....	۱۷.....	ابدال.....
۲۳.....	بدل ثمن.....	۱۷.....	احتکار.....
۲۳.....	پذیره نویسی (تعهد پرداخت).....	۱۷.....	احداث.....
۲۳.....	پلاژ.....	۱۷.....	احضار نامه.....
۲۴.....	پلاک.....	۱۸.....	اذن.....
۲۴.....	سابقا برای قراء.....	۱۸.....	اراضی ساحلی.....
۲۴.....	پیش نویس سند مالکیت.....	۱۸.....	اراضی شهری.....
۲۴.....	پی کنی.....	۱۸.....	ایقاع.....
۲۴.....	پرداخت.....	۱۸.....	انگ.....
۲۴.....	پیش بها.....	۱۸.....	بایر.....
۲۴.....	پیش نویس.....	۱۸.....	بایع.....
۲۵.....	پیمان.....	۱۸.....	بایع شرطی.....
۲۵.....	پی نوشت.....	۱۸.....	بخش.....

۳۰.....	تاجر.....	۲۵.....	پلاک اصلی در سند دفترچه مالکیت.....
۳۱.....	تامین.....	۲۵.....	پلاک فرعی در سند دفترچه مالکیت.....
۳۱.....	ثالث.....	۲۵.....	پاخیره.....
۳۱.....	ثبت.....	۲۵.....	پایا پای.....
۳۱.....	ثبت اسناد.....	۲۵.....	پای کار.....
۳۱.....	ثبت ملک.....	۲۵.....	پایندان.....
۳۱.....	ثمن.....	۲۵.....	تاخیر.....
۳۲.....	ثبت عمومی.....	۲۵.....	تاخیر خسارات.....
۳۲.....	ثبت فسخ و اقاله.....	۲۶.....	تخلف شرط.....
۳۲.....	ثالث.....	۲۶.....	تدلیس (خیار).....
۳۲.....	ثبت اجباری.....	۲۶.....	تراضی.....
۳۲.....	ثبت اسناد اختیاری.....	۲۶.....	تسلیم.....
۳۲.....	ثبت با سند برابر است.....	۲۶.....	تصرف.....
۳۳.....	ثبت عادی.....	۲۷.....	تصرف به عنوان مالکیت.....
۳۳.....	ثبت علامت.....	۲۷.....	تصرف عدوانی.....
۳۳.....	ثمنیه اعیانی.....	۲۷.....	تصرف عدوانی به معنی اخص.....
۳۳.....	جایز.....	۲۷.....	تضمین حسن انجام کار.....
۳۳.....	جایزه.....	۲۷.....	تضمین عقدی.....
۳۳.....	جعاله.....	۲۷.....	تطبیق.....
۳۳.....	جهت معامله.....	۲۷.....	تفکیک.....
۳۳.....	جایزه التصرف.....	۲۸.....	تابوک.....
۳۴.....	جایز الطرفین.....	۲۸.....	تالاب.....
۳۴.....	جاعل.....	۲۸.....	تامین دلیل.....
۳۴.....	جعل.....	۲۸.....	تجاوز.....
۳۴.....	جریب.....	۲۸.....	تجمیع سند.....
۳۵.....	جواز.....	۲۸.....	تملیک و تملک.....
۳۵.....	جلگه.....	۲۸.....	تنفیذ.....
۳۵.....	جو.....	۲۹.....	تبرع.....
۳۵.....	چک.....	۲۹.....	ترا.....
۳۵.....	چک بسته.....	۲۹.....	تراث.....
۳۵.....	چک وعده دار.....	۲۹.....	تراز.....
۳۵.....	چالان.....	۲۹.....	توصیف.....
۳۵.....	چک تایید شده.....	۲۹.....	تسبیل منافع.....
۳۶.....	چک تضمین شده.....	۲۹.....	تصرف کاشف از به هم زدن.....
۳۶.....	چک عادی.....	۲۹.....	تصرف کاشف از رضا.....
۳۶.....	چک مسافرتی.....	۲۹.....	تعدی.....
۳۶.....	چک بی محل.....	۳۰.....	تفکیک.....
۳۶.....	چوب زن حراج.....	۳۰.....	تفلیس.....
۳۶.....	حق العمل کار.....	۳۰.....	تگرگ.....
۳۶.....	حق مالکیت.....	۳۰.....	تابخانه.....
۳۶.....	حق مطلق.....	۳۰.....	تابدان.....

۴۲.....	خيار تدليس.....	۳۷.....	حيازت.....
۴۲.....	خيار تعذر تسليم.....	۳۷.....	حق المرتع.....
۴۲.....	خيار رويت.....	۳۷.....	حق الوديعه.....
۴۳.....	خيار رد ثمن.....	۳۷.....	حق رقبى.....
۴۳.....	خيار شرط.....	۳۷.....	حق منجز.....
۴۳.....	خيار غبن.....	۳۷.....	حوزه ثبتي.....
۴۳.....	خيار قراردادى.....	۳۷.....	حبه.....
۴۳.....	خيار مجلس.....	۳۷.....	حراج.....
۴۳.....	خيار مختص.....	۳۸.....	حریم املاک.....
۴۳.....	خيار مشترك.....	۳۸.....	حق الثبت.....
۴۳.....	خيار منجز.....	۳۸.....	حق التحرير.....
۴۴.....	خيار نقد.....	۳۸.....	حقابه.....
۴۴.....	اخذ به خيار.....	۳۸.....	حق الارض.....
۴۴.....	صاحب (خيار).....	۳۸.....	حق شفعه.....
۴۴.....	(متعلق) خيار.....	۳۸.....	حق عيني.....
۴۴.....	خيار كذب.....	۳۸.....	حق عيني اصل.....
۴۴.....	خانه.....	۳۹.....	حق عيني بر مال غير.....
۴۴.....	خرده مالک.....	۳۹.....	حق كسب و پيشه.....
۴۵.....	خوش نشين.....	۳۹.....	حق آب و گل.....
۴۵.....	خلاصه معامله.....	۳۹.....	حق اخراج از ملكيت.....
۴۵.....	دائن.....	۳۹.....	حق ارتفاق.....
۴۵.....	دعوى بطلان اجاره.....	۳۹.....	حق خيار.....
۴۵.....	دعوى تنظيم اجاره نامه.....	۳۹.....	حق دائم.....
۴۶.....	دفتر تجارتي.....	۴۰.....	حق الزحمه.....
۴۶.....	دلالت التزام.....	۴۰.....	خيار اشتراط.....
۴۶.....	دلالي.....	۴۰.....	خيار اصلى.....
۴۶.....	دهستان.....	۴۰.....	خيار تأخير.....
۴۶.....	دانگ.....	۴۰.....	خيار تأثير ثمن.....
۴۶.....	دفتر املاک.....	۴۰.....	خيار تبعض صفقه.....
۴۶.....	دفتر يار.....	۴۱.....	خيار تخلف شرط.....
۴۶.....	دفترنمايه (املاک).....	۴۱.....	خياط تخلف وصف.....
۴۷.....	دفينه.....	۴۱.....	خریدار.....
۴۷.....	ديوار اختصاصى.....	۴۱.....	خریدار شرطى.....
۴۷.....	ديوار اشتراكى.....	۴۱.....	خسارت.....
۴۷.....	ديوار به ديوار.....	۴۱.....	خسارت از خسارت.....
۴۷.....	ذمه.....	۴۱.....	خسارت تاخير اداء.....
۴۷.....	ذمى.....	۴۲.....	خسارت تاخير انجام تعهد.....
۴۸.....	مالکيت ذمه.....	۴۲.....	خسارت تأخير تأديه.....
۴۸.....	فک رهن.....	۴۲.....	خسارت ديرکرد.....
۴۸.....	ربح.....	۴۲.....	خسارت عدم انجام تعهد.....
۴۸.....	ربح ايرانى.....	۴۲.....	خيار.....

۵۴..... سند مالکیت.....	۴۸..... ربح مرکب.....
۵۴..... سند مالکیت معارض.....	۴۸..... رباط.....
۵۴..... سند معامله.....	۴۸..... رضاع.....
۵۴..... اصل سند.....	۴۸..... رشید.....
۵۵..... سهم.....	۴۹..... رزق.....
۵۵..... سهم انتفاعی.....	۴۹..... رعیت.....
۵۵..... سهم با اسم.....	۴۹..... رف.....
۵۵..... سیف.....	۴۹..... رضای معاملی.....
۵۵..... ساحل.....	۴۹..... رضای مقرون به قصد انشاء.....
۵۵..... سرسرا.....	۴۹..... رهن.....
۵۵..... سرقفلی.....	۴۹..... رهن تصرف.....
۵۵..... سغانه.....	۴۹..... رهن قراردادی.....
۵۶..... سبب اقوی از مباشر.....	۵۰..... رهن قضایی.....
۵۶..... سقوط تعهدات.....	۵۰..... رهن مستعار.....
۵۶..... سند متمم.....	۵۰..... رهن قطعی.....
۵۶..... سند گواهی امضا شده.....	۵۰..... رقبه.....
۵۶..... سهم بینام.....	۵۰..... رقبی.....
۵۶..... سهم سرمایه.....	۵۰..... رکاب.....
۵۶..... سهم نقدی.....	۵۰..... رونوشت سند.....
۵۷..... سهم موسس.....	۵۱..... رهن (دین و منفعت).....
۵۷..... سیبا.....	۵۱..... رهن مضاعف.....
۵۷..... سیبه.....	۵۱..... رهن مکرر.....
۵۷..... ششدانگ.....	۵۱..... زمین.....
۵۷..... ششدانگ مفروز.....	۵۱..... زیان دیر کرد.....
۵۷..... شماره اصلی.....	۵۲..... زراع.....
۵۷..... شماره ثبت معاملات.....	۵۲..... زاویه.....
۵۷..... شماره فرعی.....	۵۲..... زرق زار.....
۵۸..... شماره گذاری یا پلاک کوبی.....	۵۲..... زمین آبی.....
۵۸..... شرکت تضامنی.....	۵۲..... زمین بیاض.....
۵۸..... شرکت مختلط سهامی.....	۵۲..... زمین دیم.....
۵۸..... شرکت نسبی.....	۵۲..... زیرزمین.....
۵۸..... شروط باطلی.....	۵۲..... سبب تزلزل عقد.....
۵۸..... شرط خلاف مقتضای عقد.....	۵۳..... سپرده.....
۵۹..... شرکت سهامی.....	۵۳..... سفته.....
۵۹..... شرکت.....	۵۳..... سکنی.....
۵۹..... شرکت اختیاری.....	۵۳..... سند اجرایی.....
۵۹..... شرکت قهری.....	۵۳..... سند تجاری.....
۵۹..... شرکت سهامی خاص.....	۵۳..... سند شرطی.....
۵۹..... شرکت با مسئولیت محدود.....	۵۴..... سند رهنی.....
۶۰..... شرایط اساسی صحت معاملات.....	۵۴..... سند زمه ای.....
۶۰..... شرط فعل.....	۵۴..... سند لازم الاجراء.....

۶۶.....طبقات	۶۰.....شرکت تجاری
۶۶.....طول	۶۱.....اخذ به شفعه
۶۶.....ظهرنویس	۶۱.....شناسنامه
۶۷.....ظهر نویسی توکیلی	۶۱.....شاهد
۶۷.....ظهر نویسی وثیقه ای	۶۱.....شایع
۶۷.....عاقد	۶۱.....شخص حقوقی
۶۷.....عاریه	۶۱.....شخص حقیقی
۶۷.....عدوان	۶۱.....شخص طبیعی
۶۷.....عدم نفوذ	۶۲.....شخصیت حقوقی
۶۷.....عقد غیرنافذ	۶۲.....شرط ابتدایی
۶۸.....عقد فضولی	۶۲.....شرط انتفای حق
۶۸.....عقد معاوضی	۶۲.....شرط برائت از عیب
۶۸.....عندالمطالبه	۶۲.....شرط پرداخت به طلا
۶۸.....عرض لازم	۶۲.....شرط ضمن عقد
۶۸.....عرف	۶۲.....شرط مجهول
۶۸.....عقد	۶۲.....شفیع
۶۸.....انتقاد	۶۳.....صحت
۶۹.....عقد اجاره	۶۳.....صحت امضاء
۶۹.....عقد باطل	۶۳.....(اصل) امضاء
۶۹.....عقد جایز	۶۳.....صغیر
۶۹.....عقد خیاری	۶۳.....صلح
۶۹.....عقود	۶۳.....صلح بلاعوض
۶۹.....عامل مزارعه	۶۳.....صلح معوض
۶۹.....عامل مساقات	۶۳.....صیغه
۶۹.....عامل مضارب	۶۴.....ضمان
۶۹.....عدول از رهن	۶۴.....ضمان (تعریف)
۷۰.....عرض	۶۴.....ضمان اعیان مضمونه
۷۰.....عرض خاص	۶۴.....ضابط
۷۰.....عرض عام	۶۴.....ضامن
۷۰.....عقد رهن	۶۵.....ضرر تاخیر انجام تعهد
۷۰.....عقد رهن غیرمنقول	۶۵.....ضرر عدم اجرای تعهد
۷۰.....عقد لازم	۶۵.....ضرر معنوی
۷۰.....عقد معلق	۶۵.....ضریب اجاره
۷۰.....عقد معوض	۶۵.....ضمان عهده
۷۱.....عقد ممتد	۶۵.....ضمان عین
۷۱.....عقد منجز	۶۶.....ضمانت
۷۱.....علت	۶۶.....طرفین عقد
۷۱.....علت معامله	۶۶.....طاقچه
۷۱.....عملیات مقدماتی ثبت	۶۶.....طاقدیس
۷۱.....عوض المثل	۶۶.....طاق نما
۷۱.....عهده	۶۶.....طبق

۷۹.....کسبه.....	۷۲.....عین.....
۷۹.....کشاف.....	۷۲.....غبین.....
۷۹.....کشتمان.....	۷۲.....(خیار) غبن.....
۷۹.....کم بها.....	۷۳.....غیررشید.....
۷۹.....کمسیونی.....	۷۳.....غیر منقول.....
۷۹.....کفالت.....	۷۳.....غیر نافذ.....
۷۹.....کوشک.....	۷۳.....غبین فاحش.....
۷۹.....گردش ثبتی (جریان ثبتی).....	۷۳.....غصب.....
۸۰.....گواهی امضاء.....	۷۳.....فرار از دین.....
۸۰.....لازم.....	۷۳.....فُرس ماژور.....
۸۰.....لزوم حقی.....	۷۴.....فروش.....
۸۰.....مثن.....	۷۴.....فروش اقساطی.....
۸۰.....مجهول المالک.....	۷۴.....فروشنده.....
۸۰.....محق.....	۷۴.....فسخ.....
۸۰.....مراضات.....	۷۴.....فضولی.....
۸۱.....مرتهن.....	۷۵.....(معامل) فضولی.....
۸۱.....مستاجر.....	۷۵.....(عقد) فضولی.....
۸۱.....مستغلات.....	۷۵.....فک رهن.....
۸۱.....متکف.....	۷۵.....فریال.....
۸۱.....مشتری.....	۷۵.....فروش اقساطی.....
۸۱.....مشتری شرطی.....	۷۵.....فعل مباح.....
۸۱.....مشترک.....	۷۵.....قصد تصرف مالکانه.....
۸۲.....معامل.....	۷۶.....قصد تملک.....
۸۲.....معاقله.....	۷۶.....قولنامه.....
۸۲.....معامله.....	۷۶.....قوه قاهره.....
۸۲.....معامله رهنی.....	۷۶.....قایم مقام.....
۸۲.....معامله فضولی.....	۷۶.....قاعده حقوقی.....
۸۲.....(جهت) معامله.....	۷۶.....قبض.....
۸۲.....(علت) معامله.....	۷۷.....قبول.....
۸۲.....(مورد) معامله.....	۷۷.....قرارداد.....
۸۳.....معاوضات.....	۷۷.....قرض الحسنه.....
۸۳.....معاوضه.....	۷۷.....قصد انشاء.....
۸۳.....مقبوض به عقد غیر نافذ.....	۷۸.....قرض.....
۸۳.....مقبول.....	۷۸.....قرضه.....
۸۳.....متمم اسناد مالکیت.....	۷۸.....قطیعه.....
۸۳.....مجلس عقد.....	۷۸.....قلعه.....
۸۳.....مجنون.....	۷۸.....کذب.....
۸۴.....مالیات بر درآمد.....	۷۸.....کذب.....
۸۴.....ماهیت حقوقی.....	۷۸.....کرا.....
۸۴.....مباشر.....	۷۸.....کراهت.....
۸۴.....مباشرت.....	۷۹.....کسب.....

متشکف از انجام تعهد.....	۹۱	مبايعه.....	۸۴
مستودع.....	۹۱	مبيع.....	۸۴
مشاع.....	۹۱	مبيع شرطی.....	۸۴
مال استهلاکی.....	۹۱	متصرف به عنوان مالکیت.....	۸۴
مال ذمه.....	۹۱	متعلق عقد.....	۸۵
مال المصالحه.....	۹۱	ماده.....	۸۵
مال مرهون.....	۹۱	مازاد.....	۸۵
مال مفروز.....	۹۲	مال الارث.....	۸۵
مترادف.....	۹۲	مال منقول.....	۸۵
موءجل.....	۹۲	مالک.....	۸۵
ماء جور.....	۹۲	مالک رسمی.....	۸۵
ماء خود بالسّوم.....	۹۲	مالک مشاع.....	۸۶
ماء ذون.....	۹۲	مالکیت.....	۸۶
موءسس.....	۹۲	مالکیت سرقفلی.....	۸۶
موءلف.....	۹۲	معاملات (از نظر میزان).....	۸۶
ماترك.....	۹۲	معاطات.....	۸۶
ما في الذمه.....	۹۳	مضمون عنه.....	۸۶
مال.....	۹۳	منافع.....	۸۶
مشتري.....	۹۳	معرف.....	۸۶
مشتري شرطی.....	۹۳	معسر.....	۸۶
مشتري عادی.....	۹۳	مفلس.....	۸۷
مصالحه.....	۹۳	مملوك.....	۸۷
مطلق.....	۹۳	موات.....	۸۷
معامل فضولی.....	۹۴	مندرجات سند.....	۸۷
معاقله.....	۹۴	منعزل.....	۸۷
مقبوض.....	۹۴	منفعت.....	۸۷
مقترض.....	۹۴	موجبات ضمان قهری.....	۸۷
مقِر.....	۹۴	موصی.....	۸۸
مقروض.....	۹۴	موقوف عليه.....	۸۸
مقید.....	۹۴	مهر (بيع شرط) و عدم بيع شرط.....	۸۸
ملزوم.....	۹۵	مقنن.....	۸۸
نماینده گی قراردادی.....	۹۵	مقارضه.....	۹۰
ناقل.....	۹۵	متعلق حق.....	۹۰
نسق.....	۹۵	متقاسمین.....	۹۰
نصف نیم عشر.....	۹۵	متقاعد.....	۹۰
نیم عشر.....	۹۵	مجعول.....	۹۰
نوشته های مالی.....	۹۵	مجهول.....	۹۰
نماینده ثبت (ثبت املاک).....	۹۶	مرتع.....	۹۰
وديعه.....	۹۶	مسئولیت عقدی.....	۹۰
وصف.....	۹۶	مسئولیت مدنی.....	۹۰
وصیت عهدی.....	۹۶	مسئولیت قراردادی.....	۹۱



وفای به عهد.....	۹۶	عقد اجاره املاک.....	۱۰۲
بیع(وفا).....	۹۶	خیار.....	۱۰۲
وقف.....	۹۶	ادعای غبن.....	۱۰۲
وقف خاص.....	۹۶	اسقاط کافه خیارات.....	۱۰۲
وقف عام.....	۹۶	اسقاط کافه خیارات ولو خیار غبن افحش.....	۱۰۲
وجه التزام.....	۹۷	اقاله.....	۱۰۳
وجه سندی.....	۹۷	حق انتفاع.....	۱۰۳
وجه الضمانه.....	۹۷	حق ارتفاق.....	۱۰۳
وجه الضمان.....	۹۷	ملک مشاع.....	۱۰۳
وجه الضمان نقدی.....	۹۷	سرقفلی.....	۱۰۳
وجه ملزم.....	۹۷	حق کسب و پیشه.....	۱۰۳
ودیع.....	۹۷	سند رسمی و سند عادی.....	۱۰۴
واسطه.....	۹۷	سند مالکیت المثنی.....	۱۰۴
وثیقه.....	۹۸	تبدیل اسناد ملک مشاعی به یک جلد.....	۱۰۴
وثیقه ثانوی.....	۹۸	تقسیم مال مشاع.....	۱۰۴
وثیقه عینی.....	۹۸	افراز.....	۱۰۴
وثیقه ذمه ای.....	۹۸	تفکیک املاک.....	۱۰۴
ولایت عهد.....	۹۸	تجمیع املاک.....	۱۰۵
ولی.....	۹۹	ملک مفروز.....	۱۰۵
هبه.....	۹۹	مال.....	۱۰۵
هیئت مدیره.....	۹۹	مال منقول و غیرمنقول.....	۱۰۵
ید عاریه.....	۹۹	عین و منفعت.....	۱۰۵
مال.....	۹۹	ملک.....	۱۰۵
مال منقول و غیرمنقول.....	۹۹	مشجر.....	۱۰۶
عین و منفعت.....	۱۰۰	ملک جاری و ملک ثبت شده.....	۱۰۶
ملک.....	۱۰۰	ملک مجهول المالک در اصطلاحات حقوقی املاک.....	۱۰۶
عرصه و اعیان.....	۱۰۰	ملک موروثی.....	۱۰۶
مشجر.....	۱۰۰	ملک بازداشتی.....	۱۰۶
ملک جاری.....	۱۰۰	اظهارنامه در اصطلاحات حقوقی املاک.....	۱۰۶
ملک ثبت شده.....	۱۰۰	حق عینی.....	۱۰۶
ملک مجهول المالک.....	۱۰۰	اعراض.....	۱۰۶
ملک موروثی.....	۱۰۰	عقد بیع و اصطلاحات حقوقی املاک.....	۱۰۶
ملک بازداشتی.....	۱۰۱	مبیع.....	۱۰۷
اظهارنامه.....	۱۰۱	بایع.....	۱۰۷
حق عینی.....	۱۰۱	عوض و ثمن.....	۱۰۷
اعراض.....	۱۰۱	عقد اجاره املاک.....	۱۰۷
عقد بیع املاک.....	۱۰۱	خیار.....	۱۰۷
مبیع.....	۱۰۱	اقاله.....	۱۰۷
بایع.....	۱۰۱	حق انتفاع.....	۱۰۷
عوض.....	۱۰۱	حق ارتفاق.....	۱۰۸
ثمن.....	۱۰۱	ملک مشاع.....	۱۰۸

شهرداری.....	۱۱۳	سرقفلی و اصطلاحات حقوقی املاک.....	۱۰۸
سازمان اوقاف.....	۱۱۳	حق کسب و پیشه در اصطلاحات حقوقی املاک.....	۱۰۸
ملک یا زمین سه نبش، دو نبش، یک بر و دو بر.....	۱۱۳	سند رسمی و سند عادی.....	۱۰۸
زمین مشجر.....	۱۱۳	افراز در اصطلاحات حقوقی املاک.....	۱۰۸
ملک جاری.....	۱۱۳	تفکیک در اصطلاحات حقوقی املاک.....	۱۰۸
ملک بازداشتی.....	۱۱۳	تجمیع در اصطلاحات حقوقی املاک.....	۱۰۹
ملک مشاع.....	۱۱۴	تاخیر تادیه خسارت.....	۱۰۹
ملک موروثی.....	۱۱۴	تامین خواسته.....	۱۰۹
ملک مجهول المالک.....	۱۱۴	تامین دلیل.....	۱۰۹
آگهی نوبتی.....	۱۱۴	تبادل لوایح.....	۱۰۹
آگهی تحدید حدود.....	۱۱۴	تبرع.....	۱۰۹
قدرالسهم.....	۱۱۴	تجاهر.....	۱۰۹
پایان کار.....	۱۱۴	تجری.....	۱۱۰
اصلاح حدود.....	۱۱۴	تحقیقات محلی.....	۱۱۰
اصلاح سند مالکیت.....	۱۱۴	تدلیس.....	۱۱۰
ارث.....	۱۱۵	ادعای غبن.....	۱۱۰
اجاره.....	۱۱۵	اسقاط کافه خیارات.....	۱۱۰
اخذ به شفعه.....	۱۱۵	اظهارنامه.....	۱۱۰
اسقاط کافیه اختیارات.....	۱۱۵	اعراض.....	۱۱۰
اصلاح حدود.....	۱۱۵	اعیان.....	۱۱۰
اصلاح سند مالکیت.....	۱۱۵	افراز.....	۱۱۰
اظهارنامه.....	۱۱۶	اقاله.....	۱۱۱
اعراض.....	۱۱۶	املاک جاری.....	۱۱۱
املاک مجهول المالک.....	۱۱۶	بایع.....	۱۱۱
افراز.....	۱۱۶	بنچاق.....	۱۱۱
انفساخ.....	۱۱۶	ملاک تعیین بهای عادلانه املاک.....	۱۱۱
بیعانه.....	۱۱۶	بیع.....	۱۱۱
پایان کار.....	۱۱۶	تصرف عدوانی.....	۱۱۱
تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد.....	۱۱۶	تفکیک املاک.....	۱۱۱
تصرف عدوانی.....	۱۱۷	تقسیم.....	۱۱۱
تفکیک املاک.....	۱۱۷	ثمن.....	۱۱۱
پایان کار.....	۱۱۷	سند رسمی.....	۱۱۱
پلاک ثبتی.....	۱۱۷	خیار.....	۱۱۲
حق انتفاع.....	۱۱۷	سرقفلی.....	۱۱۲
حق کسب و پیشه.....	۱۱۷	حق انتفاع.....	۱۱۲
زمین بائر.....	۱۱۸	عرصه.....	۱۱۲
زمین زراعی.....	۱۱۸	مال منقول و غیرمنقول.....	۱۱۲
سرقفلی.....	۱۱۸	مشجر.....	۱۱۲
سند مالکیت المثنی.....	۱۱۸	ملک مشاع.....	۱۱۲
صلح حقوق.....	۱۱۸	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۱۱۳
عرصه و اعیان.....	۱۱۸	دفاتر اسناد رسمی.....	۱۱۳

۱۲۴.....انباری تجارتي.....	۱۱۸.....قرارداد عادي.....
۱۲۴.....تغيير کاربري غيرمجاز.....	۱۱۹.....مالکيت رهنی.....
۱۲۴.....طبقه.....	۱۱۹.....مالکيت تعاونی.....
۱۲۴.....طبقه زیرزمین.....	۱۱۹.....مشجر.....
۱۲۴.....طبقه همکف.....	۱۱۹.....مالکيت قول نامه ای.....
۱۲۴.....طبقات فوقانی.....	۱۱۹.....مالکيت مدت دار.....
۱۲۴.....لابی مسکونی.....	۱۱۹.....متولی.....
۱۲۴.....خرپشته.....	۱۱۹.....مراحل ساخت و ساز.....
۱۲۵.....شماره طبقه.....	۱۲۰.....مزایده.....
۱۲۵.....پیش آمدگی.....	۱۲۰.....مستثنیات دین.....
۱۲۵.....پله فرار.....	۱۲۰.....مشاع.....
۱۲۵.....درز انبساط.....	۱۲۰.....مشجر.....
۱۲۵.....درز انقطاع.....	۱۲۰.....مهندس برق و تاسیسات.....
۱۲۵.....نورگیر.....	۱۲۰.....مهندس ناظر.....
۱۲۵.....خط آسمان.....	۱۲۰.....وقف نامه.....
۱۲۶.....زیربنای مفید یا خالص ساختمان مسکونی.....	۱۲۱.....وکالت بلاعزل.....
۱۲۶.....زیربنای مفید (خالص) واحد مسکونی.....	۱۲۱.....ویلا.....
۱۲۶.....پلاک هم جوار.....	۱۲۱.....اشخاص حقیقی.....
۱۲۶.....مزاحمت (پیش آمدگی).....	۱۲۱.....اشخاص حقوقی.....
۱۲۶.....نما.....	۱۲۱.....محدوده شهر.....
۱۲۶.....نماسازی ساختمان.....	۱۲۱.....حریم شهر.....
۱۲۶.....نمای اصلی ساختمان.....	۱۲۲.....خارج از حریم شهر.....
	۱۲۲.....محدوده شهرک ها.....
	۱۲۲.....ساختمان.....
	۱۲۲.....بازدید ساختمان.....
	۱۲۲.....تراکم مسکونی.....
	۱۲۲.....تراکم ساختمانی.....
	۱۲۲.....سطح اشغال.....
	۱۲۲.....جهت ساخت.....
	۱۲۲.....احداث بنای خلاف جهت ساخت.....
	۱۲۳.....طول بر.....
	۱۲۳.....حق ممر.....
	۱۲۳.....دسترسی.....
	۱۲۳.....عرض معبر.....
	۱۲۳.....واحد مجاز.....
	۱۲۳.....حیاط خلوت.....
	۱۲۳.....پیلوت.....
	۱۲۳.....پارکینگ بسته.....
	۱۲۳.....گاراژ خصوصی.....
	۱۲۳.....گاراژ عمومی.....
	۱۲۴.....انباری مسکونی.....

# فرهنگ اصطلاحات حقوقی در معاملات املاک و مستغلات

## اراضی

جمع ارض است که در فارسی به آن زمین گفته می‌شود.

## اراضی مفروضی

در اصطلاحات ثبتی اراضی مملوک ده را گویند که در مالکیت خصوصی اشخاص در آمده و این واژه در مقابل اراضی مشاعی ده بکار می‌رود.

## اراضی اموات

عناصر اراضی اموات امور ذیل است:

۱ - سابقه مالکیت خصوصی آن معلوم نباشد.

۲ - مشغول به کشت و زرع و بنا و آبادی نباشد.

۳- بالفعل مالک نداشته باشد.

تعریف ماده ۲۷ قانون مدنی در این زمینه ناقص است زیرا زمین معطلی که در آن کشت و زرع و آبادی نباشد اسمش زمین اموات نیست؛ بلکه ممکن است جزء اراضی متروکه باشد

## ارتفاق

حقی است برای ملک شخصی در ملک دیگری (ماده ۹۳ق-م) مانند حق عبور آب از ملک غیر و حق گشودن ناودان در زمین غیر

## ارث

دارایی متوفی بعد از کسر واجبات مالی و دیون و ثلث را ارث گویند مالیات بر ارث به آن تعلق می‌گیرد. یعنی مبلغ حاصل از جمع واجبات مالی و دیون و ثلث که باید کسر گردند از دارایی مثبت میت خارج شود و باقیمانده متعلق مالیات بر ارث است؛ زیرا عنوان ارث فقط بر همان باقیمانده صدق می‌کند.

## ارث خیار

انتقال حق خیار از متوفی به وارث وی را گویند.

## ارش

کسری است که صورت آن تفاوت قیمت صحیح و معیوب در روز تقویم مال مورد معامله و مخرج آن کسر قسمت صحیح در روز تقویم میباشد. این کسر هرگاه ضرب در قیمت ثمن روز وقوع عقد شود ارش بدست می‌آید یعنی حاصل ضرب مزبور را اصطلاحاً ارش گویند گاه آن را ارش عیب گویند

## ارض

قطعه معین از زمین

## آژانس

به معنی نمایندگی است.

## اسباب تملک

اسباب قانونی برای مالک شدن چیزی مثلا عقد یکی از اسباب تملک است و یا ارث بردن نیز از اسباب تملک است ایقاع هم ممکن است سبب تملک باشد.

## احتیاط

اخذ شیوه‌ای که در آن حتی المقدور منظور مقنن عملی گردد و این در مواردی است که شک پیش آید و الا در مواردی که منظور مقنن روشن است موردی برای احتیاط نیست شکهایی که در مورد آنها احتیاط میکنند محدود و معین است و شامل همه شکوک نمیشود غالب موارد احتیاط دور از احتیاط است.

## احیاء

مقصود احیای زمین موات و مباح و نیز کارهایی است که در نظر، عرف آباد کردن محسوب شود، زراعت کشت درخت و ساختن بنا از نمونه های آن هستند مع ذلک صدق عرفی اسن مفهوم هم به هدف احیاء بستگی دارد و هم به نوع زمینی که احیاء می‌شود مثلا اگر احیاء زمین برای زراعت است و زمین جنگل است باید اشجار و بوتهها را درآورد و اگر محتاج به اب است راه اب درست کند یعنی حفر نهر کند؛ ولی جریان دادن اب شرط صدق احیاء نیست و همین قدر که زمین مهیای زراعت شد و راه اب درست شد احیاء صدق میکند و شخم کردن و زراعت کردن شرط نیست اگر زمین از زمینی هایی باشد که دائما اب ترشح میکند احیای آن به طور قطع هرز اب است از طریق زه کشی اگر زمین نشیب و فراز داشته و زراعت موقوف بر رفع آن، باشد، رفع نشیب و فراز شرط احیاء است در اراضی دیمی که صرف شیار مافی است سنگ کشی و ریشه کنی برای انتفاع از آن زمین ضرورتی ندارد و همان شیار احیاء است و ملک او میشود ولی صرف خط کشی و نشان گذاری در این اراضی مصداق تحجیر است نه احیاء.

## احیای موات

(رک احیاء و ایین نامه عمران ارضی بایر و موات مصوب ۴۳/۱۰/۱۶ هیات وزیران شماره ۳۵۴۰۲ مورخ ۴۳/۱۰/۱۶)

## اخذ به شفعه

هرگاه مال غیر منقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی حصه خود را به ثالث بفروشد شریک دیگر حق اخذ به شفعه را دارد؛

## اخطار

یعنی حق دارد که به مقدار ثمن به مشتری بدهد و مبیع را تملک کند اخذ به شفعه از ایقات است. در لغت به معنای یادآوری کردن و خاطر نشان نمودن است در اصطلاحات اداری ( اعم از قضایی و ... ) یادآوری کردن رسمی یک یا چند مطلب در حدود مقررات جاری است مانند اخطارهایی که از طرف وزارت دادگستری یا ثبت برای اشخاص در حدود قانون فرستاده میشود.

## اخطار نامه

ورقه رسمی متضمن اخطار را گویند

## ادعاء

( فقه - دادرسی ) اصطلاح قدیمی است و مردف دعوی است.

## اذن

( فقه - مدنی ) اعلام رضای مالک یا نماینده قانونی او و یا رضای کسی که برای رضای او اثری قائل شده است برای انجام دادن یک عمل حقوقی از عقود و ایقاعات باشد یا از تصرفات انتفاعی و یا استعمالی. عناصر وجودی و عدمی اذن عبارتند از:

الف- اذن اعلام رضا است از طرف کسی که قانونا صلاحیت این اعلام را داشته باشد.

ب- اذن یک عمل حقوقی است و ناشی از اراده است؛ یعنی عمل غیرارادی نیست

ج - در اذن قصد انشاء وجود ندارد ( یعنی اذن دهنده هیچ چیز را از نظر حقوقی به وجود اعتباری موجود نمیکند بلکه فقط رفع مانع قانونی میکند)

مثلا تصرف غیر قانونی در مال ممنوع است ولی هنگامی که مالک به دیگری اذن در تصرف در مال خود را میدهد در حقیقت این منع را مرتفع می سازد و کار دیگری نمیکند بعد از پیدایش این اذن ماذون میتواند به کمک قصد خود در مال مورد اذن تصرف کند بنابراین اگر صاحب زمینی که در آن شن و ماسه وجود دارد به طور عام به مردم اذن بدهد که از شن و ماسه آن بردارند و تملک کنند و شخصی بدون اطلاع از این اذن و بدون قصد تملک در شن و ماسه آن مقداری شن و ماسه بردارد مالک آن نخواهد شد و تنها خاصیت این اذن نسبت به رفع ضمان و مسئولیت مدنی از آن شخص است ولی هرگز آن شن و ماسه جزئی از دارایی آن شخص به وارث او نخواهد رسید؛ چون ملک او نشده است.

## اراده باطنی

( مدنی ) مرادف اراده حقیقی است اراده خطور کرده در ضمیر را گویند خواه مدلول ایجاب یا قبول کاملا مطابق با آن باشد یا نباشد. در مقابل اراده ظاهری بکار میرود.

## اراده حقیقی

( مدنی ) اراده ای که در نفس وجود پیدا کرده و هنوز ابراز نشده باشد خواه ابراز آن به وسیله الفاظ ایجاب و قبول

باشد.

### اراده ظاهری

(مدنی) اراده مکشوف با کاشف از قصد انشاء را .گویند یعنی مدلول کاشف از قصد انشاء را اراده ظاهری نامیده‌اند، خواه مطابق با تمام خصوصیات اراده خطور کرده باشد و خواه نباشد " العقود تابعه للقصود همین اراده ظاهری است نه اراده باطنی .

### اراضی آیش

عناصر آن از این قرار است

الف - بالفعل مالک داشته باشد.

ب- زمین مزروعی باشد.

ج - مالک برای مدت معلوم یا محدودی از کشت و زرع آن چشم پوشیده باشد.

اراضی آیش جزو اراضی مفروز هر قریه است یعنی علی الاصول مالک خاص، دارد مگر اینکه اشاعه بر آن عارض شده باشد مثلاً از طریق ارث بردن.

### اراضی بائر

عناصر آن چنین است:

الف- بالفعل مالک داشته باشد.

ب- مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد.

ج - مالک برای مدت نامعلوم و نامحدودی از آبادی آن چشم پوشیده باشد.

اطلاق بائر بر موات به کمک قرینه مجاز است (تبصره دوم ماده یک قانون واگذاری زمین به تحصیل کرده‌های کشاورزی مصوب ۳۸/۱۰/۲۲) اراضی بائر علی الاصول مالک خاصی ندارند مگر اینکه اعراض مالک از آنها احراز شود که در این صورت آنها را بائر به مالک نامند.

بائر به دو قسم است:

الف - بائر مفروض که مالک خاصی دارد

ب- بائر مشاع که عده ای به اشتراک مالک آن بوده یا هستند مانند اراضی دیمکار قریه که به صورت بائر افتاده باشد.

### اراضی بیابانی

در پاره ای از دهات مقداری از اراضی ده را اهالی ده به کمک هم و به طور جمعی احیاء مینمایند و چون اب قریه به همه این قسم زمین ها نمی رسد، هر سال به قرعه بعضی از اهالی ده در آن قسمت این اراضی که آب به آن میرسد کشت میکنند. این زمین ها با اراضی مواتی که حریم ده را تشکیل می‌دهند فرق دارد و ملک اهل ده محسوب میشود و نوعی از اراضی مشاع اهالی ده را تشکیل میدهد.

## اراضی دائر

اراضی آباد و ایش را گویند در مقابل بائر و موات و اراضی متروکه

## اراضی متروکه

عناصر آن از این قرار است:

الف - سابقه مالکیت خصوصی مسلم داشته باشد.

ب - فعلا مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد.

ج - مالک سابق آن از مالکیت آن قهرا یا به اختیار چشم پوشیده باشد مانند زمینی که مالکان آن در زلزله به کلی از بین رفته باشند و ویران افتاده باشد. این اراضی هم از حیث تملک به حیازات و احیاء در حکم اراضی موات بوده است بر اثر توسعه معابر اراضی متروکه معنی دیگری هم پیدا کرد. چنانچه بر اثر احداث خیابان آن حاشاه ناچیز و ناموزونی از زمین ملک شخصی در خارج از معبر قرار گیرد و برای مالک هم مفید نباشد این زمین را که ملک شهرداری است متروکه و اراضی متروکه در این اصطلاح بائر بلامالک هم بکار میرود.

## اراضی مشاعی

در اصطلاحات ثبتی به سه دسته از اراضی گفته میشود

الف - اراضی بیابانی

ب - اراضی موات که حریم ده را تشکیل میدهند و اهل ده برای تعلیف دواب و کندن بوته و نظایر این امور از آنها استفاده می نمایند.

ج - اراضی دیمکار که اهل ده با هم آن را احیاء کرده و هر ساله با تقسیم موقت عده ای در آنها کشت دیم میکنند و به طور مشاع مالک عین آن اراضی هستند. نتیجه این تقسیم را ( برزگر بخشی ) مینامند در مقابل اراضی مفروزی استعمال می شود.

## اجرای اسناد رسمی

اجرای اسناد تنظیم شده بوسیله ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و سایر ماموران دولت در حدود صلاحیت و بر وفق مقررات مواد ۹۲ و ۹۳ ثبت میباشد.

## ضمانت اجراء

الف - قدرتی که برای بکار بستن قانون یا حکم دادگاه از آن استفاده مسشود و نیز بدین معنی است اجرا در قوه مجریه که یکی از قوای سه گانه مملکت است

ب - عکس العمل قانون در مقابل تخلف از یک دستور قانونی مثلا قانون مقرر داشته که عاقد باید کبیر و رشید باشد ضامن اجرایی، رشد، عدم نفوذ معامله است. یعنی معامله با صغیر باطل است و معامله با غیر رشید غیر نافذ عدم نفوذ و بطلان دو قسم از اقسام مختلف ضمانت اجراء به معنی دوم می باشند.

اجرائیه ایست ثبتی که بر اساس این نامه اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء صادر میشود و از آثار عمده آن قابلیت توقیف مدیون سند در صورت استنکاف از ادای دین است.



## اجرائیه سند شرطی

در مقابل اجرائیه سند ذمی بکار می‌رود اجرائیه سند شرطی بر اساس ماده ۳۴ قانون ثبت صادر می‌شود و دارای مختصاتی است از انجمله این که مدیون سند توقیف نمی‌شود؛ برعکس سند ذمه‌ای.

## اجرت

الف - در عقد اجاره خدمات ( ماده ۵۱۴ ق - م ) عوض اقتصادی خدمت را اجرت گویند.  
ب- مال الاجاره (در اجاره اشیاء - ماده ۴۶۸ ق - م ) را هم اجرت گویند در این صورت این کلمه با لغت دیگر مرکب است مانند " اجره المسمی " و " اجره المثل".

## اجرت المثل

الف- اگر کسی از مال دیگری منتفع شود و عین مال باقی باشد و برای مدتی که منتفع شده بین طرفین مال الاجاره ای معین نشده باشد، آنچه که بابت اجرت منافع استیفاء شده باید به صاحب مال مزبور بدهد اجرت المثل نامیده می‌شود؛ خواه استیفاءی مزبور به اذن مالک باشد خواه نباشد. در صورت اخیر اجرت المثل جنبه خسارت را هم دارد ب- گاهی به معنی عوض المثل است.  
اجرت المسمی اجرت مذکور در عقد اجاره را اجرت المسمی گویند.

## اجاره نامه

اصطلاح عامیانه سند اجاره نوشته‌ای که حاکی از عقد اجاره باشد.

## اجاره نامه معاطاتی

( فقه ) اجاره ایست که ایجاب و قبول (یا فقط ایجاب یا قبول) آن غیر لفظی باشد گفته‌اند در اجاره خدمات اجاره معاطاتی غیر قابل تصور است. به همین جهت اگر کسی به دیگری دستور انجام کاری را بدهد و آن شخص بدون گفتن چیزی که حاکی از قبول دستور مزبور باشد اقدام به انجام آن کار کند این عمل حقوقی را (که عرفاً اجاره خدمت است) اجاره نمی‌دانند بلکه بعضی آن را اباحه منفعت به عوض " دانسته‌اند و عجیب این است که قانون مدنی نیز تحت عنوان استیفاء از نظر اخیر پیروی کرده است (ماده ۳۳۶ ق - م) و آن را از اسباب ضمان قهری دانسته است (ماده ۳۰۷ ق - م) در حالی که مطابق ماده ۱۸۳ قانون مدنی این عمل عقد است.

## اجاره نامچه

سند اجاره را گویند بیشتر در اصطلاحات عامیانه بکار می‌رود.

## اجاره ۹۹ ساله

(مدنی) اجاره‌های طویل‌المدت را با این رقم مشخص می‌کنند همان طور که در نکاح منقطع هم مدت ۹۹ ساله می‌تواند معین شود (ماده ۸ آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۴۳/۵/۳)

## اجازه

اجازه اظهار رضایت شخصی که قانون رضای او را شرط تاثیر عقد یا ایقاع دانسته است که از دیگری (خواه مالک نباشد خواه مالک اما محجور باشد-مانند سفیه) صادر شده است مشروط بر اینکه رضایت مزبور بعد از صدور عقد یا ایقاع مذکور صادر، شود اگر پیش از آن صادر شود آن را اصطلاحاً اذن نامند. گاهی به طور عام و با تسامح اجازه را اعم از اذن و اجازه به معنی بالا بکار می‌برند و این استعمال را انحطاط است.

## اذن

( فقه ) در اصطلاحات علم درایه ( که از مقدمات علم فقه است ) عبارت است از اذن استاد حدیث به دیگری در نقل روایات تحت شرایط خاص و لازم نیست که موجز برتر از مجاز باشد اجازه ممکن است شفاهی یا کتبی باشد حتی به غیر ممیز هم اجازه داده نمی‌شود ممکن است مورد اجازه نقد روایات کتاب معین بوده یا برعکس نقل همه مسموعات مجیز باشد و نیز ممکن است مجاز شخصی معین و یا اشخاصی غیر معین ( مانند جمیع مسلمانان ) باشند. بعضی عقیده دارند اجازه به معدوم هم درست است، نیز اجازه به صغیر حتی در زمان ولادت درست است و اشکالی و اختلافی در این مورد نسیت اسن وضع نوعی از ارتباط دادن به قرطاس بود که متاسفانه امروز هم به وضعی شدیدتر معمول است و مدرک علم و دانش قرطاس است که تا حد فراوانی از عمق علم کاسته و به عرض آن افزوده است.

## آئین نامه

الف - مقرراتی است که مقامات صلاحیت دار مانند وزیر یا شهردار و .... وضع و در معرض اجرا میگذارند؛ خواه هدف آن تسهیل اجرا و تشریح قانونی از قوانین موضوع باشد خواه در مواردی باشد که اساساً قانون وضع نشده است. در همین مورد لفظ نظامنامه هم استعمال شده است. گاه خود مجلس وضع کند. در حقوق اسلام اینگونه مقررات را "حکم" می‌گفته‌اند و آن را در مقابل "شرع" بکار می‌برده‌اند وضع اینگونه مقررات را (که بنا بر تدوین آن نداشته‌اند) حکومت می‌نامیده‌اند.

ب- آیین نامه یا نظامنامه عبارت است از مقررات کلی که توسط مراجع اجرایی قانون به منظور اجرای وظایف اجرایی و تحقق بخشیدن به آن‌ها وضع شده باشد و شامل آئین نامه‌های مصوب پارلمان نمی‌باشد (آئین نامه داخلی مصوب پارلمان در مفهوم قانون به معنی اعم شامل کلیه مصوبات کلی پارلمان می‌شود).

آئین نامه به این معنی مفهوم عامی دارد که جز قانون (یعنی مصوبات کلی پارلمان) و بخشنامه همه چیز را شامل است و مفهوم تصویب‌نامه از تحت آن خارج نیست و معنی درست آئین‌نامه همین است.

## آبونمان

عنوان عقود است که در آنها تعهد به طور متناوب یا مجدد انجام میشود و عوض آن مقطوعاً معین و یکجا یا به اقساط پرداخت شود مانند آبونمان راه آهن و برق و روزنامه و تئاتر و یا گاز و تلفن و .... عوض را "وجه اشتراک" گویند ترجمه آن به اشتراک بی مناسبت است و تقلید از اعراب هم بی وجه است (بند چهارم ماده ۷۳۹ قانون آئین دادرسی مدنی)

## اباحه تملک

(فقه - مدنی) یعنی اجاره تملک این اجازه را گاهی مقنن مستقیماً میدهد (مانند اجازه تملک مباحات در ماده ۱۴۷ ق - م) و گاهی ناشی از قصد انشای مالک است (مانند نثار مال در عروسی که صاحب جشن از طریق نثار اباحه تملک مال به حضار می‌کند اذن در نهادن سرتیتر بر سر دیوار هم مصداق اباحه تملک منافع است) ماده ۱۲۰ ق - م (همه اقسام اباحه تملک جایز و یا لازم نیستند بلکه به حسب طبیعت هر قسم ممکن است جایز یا لازم باشد اما غالباً جایز می‌باشند).

## اتحادیه

انجمن صنفی که حافظ منافع یک صنف است (و صنف عبارت است از گروهی که باشند).

## اجاره

(فقه - مدنی) عقدی است که به موجب آن طرف منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازای اخذ اجرت معامله می‌کند مورد اجاره ممکت است اشیا یا حیوان یا نیروی انسانی باشد (ماده ۴۶۶ و ۴۶۷ ق - م)

## اجاره اشیا و حیوان

(فقه - مدنی) عقد اجاره ای است که مورد اجاره عین مال و یا حیوان باشد (ماده ۴۶۶، ۴۶۸ و ۵۰۷ ق - م)

## اجاره بها

به معنی مال الاجاره است یعنی اجرت و عوض منافع مالی که به موجب قعد اجاره معین می‌شود.

## اجاره خدمات

(فقه - مدنی) عقد اجاره ایست که شخصی نیروی کار خود را در مقابل اخذ مزد معامله می‌کند صاحب نیروی مزبور را اجیر (خدمتکار یا کارگر) مینامند و طرف او را مستاجر (کارفرما یا صاحب کار) گویند (ماده ۵۱۴ ق - م)

## استیفاء

و آن عبارت از بهره مند شدن کسی است از عمل یا منفعت مال غیر بر حسب اذن قبلی که داده است.

استیفاء از اقسام شبه عقد است (مانند اجاره) زیرا در استیفاء توافق طرفین برای انجام عمل یا بردن منفعت از مال موجود میباشد و از این جهت شباهت به عقد دارد ولی شرایط دیگر عقد را از قبیل تعیین عوضین فاقد است.

استیفاء از اسباب ضمان قهری است (ماده ۳۰۷ ق - م)

## اسناد قابل معامله

حقوق تجارت (اسنادی که امضاء کننده، آن نعهد تسلیم مالی (نقد - جنس) را می‌کند مانند اسناد تجارتي و اوراق

## اسم تجاری

نامی است که بازرگانان تحت عنوان آن نام تجارت میکنند و در حقیقت نام تجارتخانه یا موسسه بازرگانی است.

## اهل

برای این که متعاملین اهل محسوب، شوند باید بالغ و عاقل و رشید باشند ( ماده ۲۱۱ ق - م )  
اسناد تجاری طبق قانون تجارت ایران عبارتند از:

### ۱ - برات

در بعضی کشورها سند دیگری هم وجود دارد که " دارانت " نام دارد اسناد تجاری برای کسانی که به امر تجارت اشتغال دارند، بیشتر از پول ارزش دارد، زیرا علاوه بر اینکه همان کار پول را بین تجار انجام میدهد از انتقال وجه جلوگیری میکند و خود وسیله ای برای کسب اعتبار در بازار می باشد. برای مصال تاجری که از شخصی مقداری جنس خریداری کرده ) با توجه به اینکه عمده معاملات بین تجار نسیه است ( برای پرداخت بهای جنس خریداری شده از فروشنده مهلت میگیرد و تعهد میکند که بدهی خود را در تاریخ معین به وی بپردازد. بدین منظور به فروشنده یا طلبکار خود سفته میدهد و ممکن است به همان فروشنده اختیار دهد که معادل طلب خود و برای آن مدت براتی به عهده او صادر کند که وی متعهد پرداخت آن خواهد شد و یا اینکه سفته و براتی که وی از کسی دیگر به همین ترتیب در اختیار دارد به فروشنده واگذار . کند فروشنده هم میتواند سفته و براتی که از این طریق بدست آورده به خاطر احتیاج به پول نقد به تاجر دیگری انتقال داده و مبلغی از اصل آن کسر نموده وجه آن را دریافت نماید که این عمل را تنزیل می نامند.

تنزیل عمده ترین عملیات تجارتی است تنزیل کننده با محاسبه سود وجه پرداختی خود به نرخ روز و از تاریخ تنزیل تا تاریخ سررسید سند ( اگر سند دارای وعده باشد ) هزینه هایی که احتمالا برای وصول وجه مرقوم متحمل خواهد شد محاسبه نموده و از سند متقاضی وام کسر کرده و بقیه را به وی میپردازد و البته چون دستیابی به اینگونه اشخاص کار آسانی نیست بیشتر نقل و انتقال اسناد تجارتی توسط صرافان صورت میگیرد که نقش موثری به عنوان واسطه در بین تجار بعهده دارند

## اشباک

چاه را نزدیک یکدیگر کردن.

## اشتباه

موجب بطلان عقد می شود. اگر در طرف مصالحه و یا در مورد صلح اشتباهی واقع شده باشد صلح باطل است ( ماده ۷۶۲ ق . م ). از طرفی قول عدم نفوذ در عقد ناشی از اشتباه سرنوشت عقد را در دست کسی میگذارد که میتواند آن را تنفیذ یا رد کند و این از مزایای عدم نفوذ برای مشتبه است. رضای حاصل در نتیجه اشتباه یا اکراه موجب نفوذ معامله نیست ( ماده ۱۹۹ ق . م )

## اشکوبه

هر طبقه از خانه را اشکوب هم گویند

## اصالتاً

از طرف خود و از جانب خود مقابل وکالتا

## اصیل

۱ طرف عاقد فضولی (در عقد فضولی) را اصیل گویند (ماده ۲۵۲ ق.م.ا. این اصطلاح در مقابل عاقد فضول استعمال میشود.

۲- موکل را نسبت به وکیل اصیل گویند.

## اعتراض نکول

اعتراضی است که بر اثر نوشتن نکول از طرف تادیه کننده برات و سفته در هنگام رویت به عمل می آید (مواد ۲۹۳ - ۳۰۹ قانون تجارت).

## اعیان

عبارت از هر شی مادی که ملحق و ملصق به غیر منقول مخصوصاً زمین، باشد، اعیان جمع عین است، خانه، دکان اشجار و حتی مجرای قنات مشمول تعریف اعیان است.

## اعیانی

در مقابل عرصه استعمال میشود و عرصه به زمین مملوک (زمینی که متعلق به مالکی است) گفته میشود و اعیانی احوال غیر منقول موجود در آن زمین را گویند مانند چاه قنات، خانه درختان استخر شنا و ... (ماده ۹۴۷ ق.م.ا استعمال کلمه (اعیانیها) اشتباه است.

## اشتباه در موضوع عقد

اشتباهی است راجع به خود موضوع معامله مثلاً بایع کتاب را به جای دفتر میفروشد ماده ۲۰۰ ق.م.ا. از قانون مدنی فرانسه گرفته شده و مورد تفسیرهای مختلف بین حقوق دانان فرانسوی قرار گرفته است.

## اشتباه در نوع عقد

و آن در مواردی است که یک طرف عقد معینی را در نظر داشته باشد و طرف او عقد دیگری را مثل اینکه شخصی مالی را به دیگری هبه کند و طرف به تصور اینکه او صلح کرده است اظهار قبول نماید (ماده ۱۹۴ ق.م.ا)

## اشتراک

الف - به معنی ابونمان است.

ب- عبارت است از عنوان کلمه ای که دارای معنی کلی است ( مانند انسان ) یا کلمه ای که دارای دو یا چند معنی است مانند باز و مهر.

### **اصل اسقاط حقوق**

هر کسی میتواند هر حقی را که دارد اسقاط کند جز آنچه را که قانون منع کرده است (ماده ۹۵۹ ق.م.ب) بر اساس همین ماده معاملات سفهی باطل است.

### **اصل سند**

در مقابل رونوشت سند استعمال میشود (سرفصل ماده ۳۰۹ دادرسی مدنی).

### **اصل صحت**

به موجب این اصل در عقود و ایقات، فرضی قانون بر صحت آنها است مدعی فساد باید دلیل بر فساد اقامه کند اصل صحت در معاملات ( که اخذ از عقود است زیرا معامله شامل نکاح نمی شود ) در ماده ۲۲۳ قانون مدنی پیش بینی شده ولی ملاک آن شامل همه عقود و ایقات است. از این معنی تعبیر به اصله الصحه هم میشود.

### **اظهار نامه**

نوشته ایست که مطابق مقررات قانونی تنظیم میشود و وسیله قانونی بیان مطالب است و اظهاریه هم گفته میشود ( ماده ۷۰۹ این دادرسی مدنی ).

### **اموال**

جمع مال است و مال فعلی ماضی از ( میل) است به معنی خواستن و در فارسی هم به آن " خواسته گویند و در آن چیزی است که ارزش مبادله را داشته باشد در اصطلاحات ذیل بکار رفته است.

### **ایجاب**

در قانون مدنی تعریفی از ایجاب وجود ندارد در فقه هم نضبی نیست ولی فقها در عقود مختلف عقاید مختلف دارند مثلا در بیع قصد انشای بایع را ایجاب می دانند و عقیده دارند که باید ایجاب مقدم بر قبول باشد. در عقود اذنیه ( عقد اذنی ) مانند ودیعه هر چند که صاحب مال ایجاب کننده باشد، ولی عقیده دارند که در عقود اذنیه مانعی ندارد که ایجاب موخر از قبول باشد در عقد صلح و نکاح عقیده فقها اینست که هر یک از طرفین مبادرت و پیشدستی نماید و قصد خود را ابراز ، کند قصد انشای او ایجاب است و از این جهت صلح غیر از بیع است. درست اینست که در عقدی نخستین قصدی که ابراز میشود ایجاب است ( ماده ۱۸۳ ق.م.ب )

### **ایجاب و قبول**

در پاره ای از اصطلاحات مهجور تعبیر دیگری از عقد است ولی در واقع ایجاب و قبول دو کاشف از دو قصد طرفین عقد است و خود این دو کاشف عقد نیستند بلکه آن دو قصد عقد را تشکیل می دهند.

## ایفاء

در مورد پرداخت دین بکار میرود ( ماده ۲۶۴ ق.م. و وفای به عهد هم متقارن به این مضمون است.

## اموال یا مال غیر منقول

به موجب ماده ۱۲ قانون مدنی غیر منقول انست که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود.

## اصول

جمع اصل و ریشه را، گویند و در اصطلاح علمی است که بوسیله آن مسائل فقهی و شرعی استنباط می گردد.

## ابهام

مصدر باب افعال به معنی گنگ بودن و روشن و صریح نبودن

## اجمال

مصدر باب افعال از ریشه طلق یعنی رها شده و بی مهار گردیده، می باشد.

## اکراه

مصدر باب افعال به معنی مجبور شدن برای انجام کاری توسط شخص یا عاملی

## ابرام

پافشاری نمودن در مورد کاری و یا عملی از باب افعال

## اسقاط

کسی که شرط فعلی به نفع او در عقدی برقرار شده میتواند این حق را که به نفع اوست روی قاعده اسقاط حقوق، ساقط کند.

## اسقاط کافه خیارات

فرمولی است که در اغلب اسناد عادی قدیم و اسناد کنونی در عقد مینویسند که با آن هرگونه خیار مسلم و غیر مسلم را ساقط میکنند تا عقد قوام و پایهای گیرد و از حالت تزلزل به حالت ثبات درآید و این کار مشمول ماده ۹۵۹ قانون مدنی نیست هرچند عبارت ماده طوری نوشته شده که بر حسب ظاهر شامل مورد است.

## اسناد

الف - در علم درایه به معنی انتساب حدیث است به گوینده اصلی ان یعنی پیغمبر صلی الله و علیه واله و سلم و یا امام علیه السلام  
ب- در علم درایه اسناد - به فتح اول - جمع سند است و سند مجموعه یک حدیث را گویند که متن این حدیث

توسط آنها به ما می رسد.

ج- در علم حقوق جمع سند است و آن نوشته ایست که در مقام دعوی یا دفاع برای اثبات چیزی قابل تمسک . استفاده باشد.

### **اشتباه در سبب معامله**

بیع سبب تملک مبیع و ثمن است وصیت تملیکی سبب تملک موصی به است و هکذا حال اگر ورثه یا موصی له . مشاعی به تراضی افراز کنند و بعد معلوم شود که وصیت باطل بوده و موصی له بهره از آن مال نداشته است ترازوی بر افراز هم باطل است؛ زیرا ورثه در فاسد بودن سبب تملک ( یعنی وصیت) و صحیح بودن آن در اشتباه بوده‌اند این اشتباه در سبب است.

### **اشتباه در شخص طرف عقد**

به هر یک از دو صورت ذیل گفته می شود:

الف - اشتباه در خود طرف عقد مثل اینکه واهب مال خود را به حسن هبه کند به تصور آنکه او منوچهر است.

ب- اشتباه در مشخصات طرف عقد مانند اینکه موجر خانه را به کسی اجاره بدهد به تصور اینکه او مجرد است و بعد معلوم شود که متاهل است. ماده ۲۰۱ ق.م.

### **اشتباه در صورت عریضه موضوع معامله**

اگر مورد معامله عین معین باشد و عرفا مخالف با آنچه در قصد عاقد خطور کرده است از کار آید (به علت اشتباه در تصور) آن اشتباه را اشتباه در صورت عریضه موضوع معامله گویند و این اشتباه عقد را باطل می کند مثل اینکه کسی اشتبهاً کفش زنانه را به جای کفش مردانه بخرد، چه عرفاً کفش مردانه و زنانه دو ماهیت متغایر محسوب میشوند اصطلاح بالا در مقابل اشتباه در عوارض موضوع معامله بکار رفته است.

### **افراز**

تقسیم مال مشاع است توسط ادارات ثبت و یا دادگاهها برای انجام افراز باید جریان ثبت ملک مورد درخواست به اتمام رسیده باشد، لیکن نیازی نیست که در دفتر املاک نیز به ثبت رسیده باشد و یا سند مالکیت ان صادر شده باشد و مادام که مالکانی نسبت به تصمیم واحد ثبتی اعتراض نکرده اند (تا ۱۰ روز پس از ابلاغ تصمیم اداره ثبت) اداره، ثبت عملیات افراز را انجام خواهد داد در صورت، اعتراض دادگاه شهرستان به دعوی رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است (بر اساس مواد ۱ و ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع)

### **اقاله**

به هم زدن عقد لازم است به تراضی یکدیگر و آن را تفاسخ و تقابل نیز می نامند (ماده ۲۸۳ ق.م.) برای اقاله مدت معین نشده و طرفین می توانند هر وقت بخواهند عقد را اقاله کنند.



## اقباض

رفع ید از موضوع معامله از طرف ناقل به نفع منتقل الیه بطوریکه منتقل الیه بتواند هر نوع تصرف که بخواهد در آن بنماید (مرادف تسلیم است) قبض فعل منتقل الیه است و اقباض فعل ناقل چنان تسلیم فعل ناقل است و تسلیم فعل منتقل الیه. ( ماده ۳۶۷ ق.م )

## اقرار

عبارت است از اخبار بحقی بنفع غیر و بزبان خود (ماده ۱۲۵۹ ق.م) شخص اقرار کننده را مقرر (بضم میم و کسر قاف و تشدید آخر) و کسیکه اقرار بنفع او شده است (مقرله) و مورد اقرار را (مقرر به) گویند

## الاجیق

خانه ای است که ترکمنان و اهل رشت، سازند مشتمل بر چند چوب که به زمین نصب کرده سرهای آنها را به هم میبندند و در آن بسر میبرند. این کلمه ترکی است. آلاچق و آلاچیق هم می گویند.

## التزام

منظور سندی است که در آن کسی چیزی را بر ذمه خود قبول کند.

## اموال غیر منقول

قانون مدنی اموال غیر منقول را به ۴ دسته تقسیم کرده است

۱ - اموالی که ذاتا غیر منقول هستند (مثل اراضی).

۲- اموالی که بوسیله عمل انسان غیر منقول هستند (مثل ابنیه و آسیا و هرچه در بنا منصوب و عرفا جزء بنا محسوب می شود).

۳ - اموالی که در حکم غیر منقول هستند (مثل حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای محل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو و گاومیش و ماشین و

اسباب و ادوات زراعت و تخم و ... و بطور کلی هر مال منقول که برای استفاده در عمل زراعت لازم و مالک آن را به این امر تخصیص داده باشد، از حیث صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزء ملک محسوب و در حکم مال غیر منقول است و همچنین است تلمبه و گاو و یا حیوان دیگری که برای آبیاری و زراعت خانه و باغ اختصاص داده شده است. مثلا در ماده ۱۸ حق انتقال از اشیای غیر منقول مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق در اتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل حق العبور و حق المجزی و دعاوی راجع به اموال غیر منقول از قبیل تقاضای خلع ید و امثال، آن تابع اموال غیر منقول است.

۴- اموالی که تابع غیر منقول هستند.

## اراضی مباحه

اراضی زیر را گویند

الف - اراضی موات.

ب - اراضی متروکه ( نه متروکه شهرداری (که مالکان از آنان اعراض کرده اند).

### **اهلیت**

صلاحیتی است که شخصی برای دارا شدن و اجرای حق دارد این، صلاحیت دارای دو نوع ممتاز است

۱ - اهلیت تصرف: صلاحیت اجرای حقی که به حکم قانون به کسی داده شده است مانند مالکی مه میتواند برای گرفتن اجازه وضع ید غاصب، اقامه دعوی کند یا با دیگران درباره انتقال حق، خود طرف معامله شود، اهلیت همیشه با تمتع از حق همراه است زیرا شخصی باید حقی را دارا باشد تا سخن از اعمال آن به میان، اید ولی هر صاحب حقی نمی تواند آن را اجرا کند

۲ - اهلیت- تمتع: صلاحیتی است که شخصی به موجب آن میتواند از حقوق خصوصی بهره مند باشد.

### **اراضی مخروبه**

اراضی باید را .گویند (تبصره ماده سوم قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹)

### **ارز یافت**

نتیجه ای که از ارزیابی بدست آمده است مثلا ارزش خانه و ملک را ارز یافت گویند

### **ارخ**

نهر و گذر اب در زبه آن ترکی را ارخ گویند

### **ارماء**

زمین خاکی و تهی.

### **استاره**

از اوزان قدیم است و وزن آن ۴/۵ مثقال شرعی است.

### **استخلاف**

و آن عبارت است از اینکه شخصی دیگری را برای بعد از فوت خود مالک قسمتی از دارایی خود کند (وصیت تملیکی) و یا اختیاراتی به او بدهد که پاره‌ای از کارهای راجع به او را انجام دهد) وصیت عهدی ( اصطلاح نیابت برای اعطای اختیار در زمان حیات بکار میرود، نه برای بعد از فوت).

### **آپارتمان**

تعریف قانونی ندارد و در واقع یک واحد مستقل قابل سکونت و پیشه از یک ساختمان چند طبقه است که دارای قسمت های اختصاصی و مشترک است طبق ماده ۱ قانون تملک آپارتمان،ها مالکیت در اپارتمانهای مختلف و محلهای پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است

۱ مالکیت قسمت های اختصاصی

۲ مالکیت قسمتهای مشترک

قسمتهای مشترک قسمتهایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند اپارتمان یا محل پیشه ی مخصوصی نبوده و به کلیه مالکان، به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق دارد و مورد استفاده تمام شرکا قرار می گیرد. از قبیل: زمین زیر بنا، پله ها، پاگرد ها، تاسیسات و محوطه ساختمان. چنانچه موارد فوق جنبه استفاده عمومی نداشته باشد قید محوطه در قسمتهای مشترک انگونه مه در تهران معمول است و در اسناد مالکیت نوشته می شود، صحیح نبوده بر خلاف بند ( ح ) ماده ۴ این نامه اجرایی قانون تملک اپارتمان هاست.

### آثار ثبت اسناد

اسنادی که مطابق مقررات تنظیم شده دارای اعتبار خاصی است اعتبار اسناد ثبت شده همان آثار اسناد است که به شرح زیر است

- ۱- معتبر بودن تمامی محتویات و امضای سند رسمی
- ۲- معتبر بودن تمام مندرجات سند رسمی.
- ۳- قابل اثبات بودن آن نسبت به اشخاص ثالث و طرفین و قائم مقام آنان
- ۴- قابل اثبات نبودن دعوی مخالف مندرجات سند رسمی بوسیله امارات قضایی
- ۵- لازم الاجرا بودن سند رسمی
- ۶- عدم احتیاج به سپردن خسارت احتمالی برای تامین خواسته در دعاوی سند رسمی.
- ۷- عدم شمول مرور زمان نسبت به ثبت سند و امکان صدور اجراییه در هر زمان

### آثار بیع صحیح

طبق ماده ۳۶۴ ق.م. به قرار زیر

- ۱ - به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع، مالک ثمن می شود.
- ۲- عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می دهد.
- ۳- عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می کند
- ۴ - عقد بیع مشتری را تادیه ثمن ملزم می کند.

### آجرنما

دیواری که به گچ . نوع آن اندوده و با خطوطی منتظم شکل دیوار آجرین بدان داده باشند.

### آشکوب

سقف، بام طبقه خانه در اسناد رسمی آشکوبه ضبط شده و مراد از آن یک طبقه از خانه است.

## اباحه

چیزی به معنای اجازه تملک یا ارتکاب فعل یا مصرف یا اخذ چیزی است ( ماده ۹۲ ق.م )

## ابلاغ قانونی

مطابق ماده ۱۵ این نامه اسناد رسمی اگر متعهد از رویت یا امضای اجرائیه امتناع کند یا در اقامتگاه خود حضور نداشته باشد و یا کسان و خادمان ساکن در محل نیز رسید ندهند و یا در محل، نباشند مامور باید اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد. این نوع، ابلاغ قانونی محسوب می شود.

## ابلاغ واقعی

مامور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق، اجرائیه یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم کند و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد ابلاغی که به این صورت انجام شود ابلاغ واقعی است ( ماده ۱۵ این نامه اجرای اسناد رسمی ).

## ابدال

یعنی فروختن عین موقوفه به قصد خریدن مال دیگر به جای آن که مال خریداری شده از بهای عین فروخته شده قهرا و با شرط وقف اول وقف خواهد بود و استبدال عبارت است از معاوضه عین موقوفه با عین دیگر و جنس تحویلی به آنها.

## احتکار

جمع آوری مالهای بازرگانی به قصد انتظار نایابی و کمیابی و فروش به قیمت گران چنین شخصی را محتکر گویند طبق ماده ۱ قانون تنظیم توزیع کالاهای مورد احتیاج عامه و مجازات محتکران و گرانفروشان مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۵۳ هر شخص حقیقی یا حقوقی که کالاهای مورد احتیاج و ضروری عامه را بیش از میزان تعیین شده پنهان نموده و با اعلام دولت ظرف مهلت مقرر نسبتا به عرضه آنها برای فروش به مردم اقدام ننماید محتکر و گرانفروش تلقی می شود.

## احداث

ایجاد اعیانی در زمین یا بوجود آوردن وضعیت جدید در آن.

## احضار نامه

ورقه ای که در آن دادگاه یا قاضی امر به حضور کسی اعم از متهم یا مطلع یا گواه به دادگاه و مراجع قضایی کرده باشد. ضمانت اجرای تخلف از این امر جلب به دادگاه و به مرجع دستور دهنده است و مرادف احضاریه است ( مواد ۱۰۹ تا ۱۱۱ قانون دادرسی کیفری و ۱۴۵ قانون دادرسی ارتش )

**اذن**  
اجازه

### **اراضی ساحلی**

زمین هایی است که در مجاورت دریا و دریاچه و یا اراضی مستحدثه قرار دارد.

### **اراضی شهری**

زمین هایی هستند که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها قرار گرفته است ( ماده ۳ قانون زمین شهری شهريور ( ۱۳۶۶ )

### **ایقاع**

و آن به معنای ایجاد است ايقاع به وسیله قصد انشای یک نفر بدون آن که موافقت شخصی دیگر را لازم داشته باشد حاصل می شود و حقی را ایجاد و اسقاط میکند ایجاد حق مانند تملک در حیازت مباحات و اسقاط حق مانند ابراء حق دینی و اعراض از مالکیت

### **انگ**

در اصطلاح، تجارت نشان و علامتی که بر روی عدل و مال التجاره نویسند

### **بایر**

بایر زمینی که مالک دارد و برای مدت نامعلومی در آن کشت و کاری نشود.

### **بایع**

کسی که در عقد بیع غالباً در طرف ایجاب واقع میشود و به مال او به عنوان معوض و مبدل نگاه می شود نه عوض و بدل.

### **بایع شرطی**

بایع در بیع شرط را بایع شرطی گویند.

### **بخش**

ناحیه ثبتی.

### **به شرط شیء**

هرگاه موضوعی مشروط به شرطی باشد آن موضوع را " به شرط شیء " گویند.

**مثال:** تسلیم مبیع به خریدار مشروط است به تسلیم ثمن به ،بایع ولو اینکه ماده این شرط در عقد ذکر نشده باشد؛ زیرا قاعده عدل و انصاف و بدیهی عرف این اقتضاء را دارد.

### **به شرط لا**

شرطی که موضوعی را نفی کند مشروط را نسبت به آن موضوع نفی شده " به شرط لا " گویند.

**مثال:** هر کس که مالی را میخرد بطور ضمنی بر بایع شرط میکند که مبیع مال غیر نباشد یعنی به این شرط وارد بیع میشود که مبیع مال خود بایع باشد، نه مال ثالث ( بند دوم ماده ۳۶۲ ق.م. بر همین پایه قرار دارد ) و همچنین هرکس مالی میخرد به طور ضمنی شرط میکند که نباشد.

### **بطلان مطلق**

بطلان واقعی همین است و بطلان ،مطلق بی اثر بودن عقد یا ایقاع به علت فقدان شرط یا شروطی است که بدون آنها قانونا نمی تواند اثر داشته باشد و رضایت ذینفع هم نمی تواند آن را موثر کند.

### **بطلان نسبی**

صفتی است در یک عمل حقوقی که در آن رعایت کامل شرایط قانونی نشده ولی عمل مزبور بعلت نقص مذکور بنفع ذینفع در حالت تزلزل ( بین صحت و فساد ) اعلام شده و فقط ذینفع میتواند از طریق اعلام اراده خود انرا ملحق به عمل کاملا صحیح و با کاملا فاسد و باطل گرداند و در حقیقت چنین عملی باطل نیست و بلکه موقوف است ( همانطور که فقها هم به آن عنوان موقوف داده اند. و باید بوسیله دادگاه باطل گردد و مورد آن معلول شدن اراده بعلت اشتباه یا اکراه و یا محجور بودن عاقد است

### **بنچاق**

اسناد راجع به مالکیت یا نقل و انتقال سابق بر معامله ای که فعلا انجام میگیرد ( ماده ۲۳ ایین نامه قانون ثبت - مصوب ۱۳۱۷ ).

### **بیع**

الف - تملیک عینی است به عوض معلوم ( ماده ۳۳۸ ق.م ) شرط بیع این نیست که عوض مبیع پول باشد ولی شرط این است که یکی از عوضین به عنوان ثمن داده شود ( مفهوم مخالف ماده ۴۶۴ ق.م ) و این امر بیع را از صلح جدا می کند.

ب- عمل بایع را نیز به تنهایی بیع .گویند برخلاف معنی بالا ) که بیع به مجموع عمل بایع و مشتری گفته میشود ( چنانکه در باب وصیت به ایجاب موصی وصیت گفته می شود. استعمال بیع در مواد ۹۲ - ۲۰۲ قانون جزا مجاز است نه حقیقت

## بیع شرط

در عقد بیع متعاملین می توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین میتوانند شرط کنند که هرگاه بعضی از مثل ثمن را رد کرد خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعض مبیع داشته باشد و در هر حال حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود (ماده ۴۵۸ ق.م).

## بیع عقدی

بیعی که ایجاب و قبول آن لفظی باشد (این اصطلاح در مقابل بیع معاطاتی استعمال میشود) در حقوق مدنی کنونی شرط تحقق بیع عقدی این نیست که ایجاب و قبول آن لفظی باشد و اساساً بیع به دو قسم عقدی و غیر عقدی تقسیم نمی شود در فقه بیع معاطات را عقد نمی دانند بلکه آن را یک نوع تراضی می دانند بیع معاطات در فقه یک تراضی جایز است و مشمول اصله اللزوم در عقود نمی شود (قول مشهور)

## بیعانه

مقداری از ثمن است که در باب اطمینان بایع از طرف مشتری به او پرداخت میشود؛ خواه تسلیم مبیع مدت داشته باشد (مانند بیع سلم)، خواه مدت نداشته باشد ولی آوردن مبیع و تحویل دادن، آن نوعاً مستلزم زحمت و یا هزینه می باشد.

ماده ۱۲۰۹ ق.م:

هرکس که دارای ۱۸ سال تمام نباشد در حکم غیر رسید است معذالک اگر بعد از ۱۵ سال تمام رشد کسی در محکمه ثابت شود از تحت قیمیت خارج می شود

البته لازم به ذکر است که این ماده به موجب اصلاح قانون مصوب ۷۰/۸/۱۴ حذف شده است در اصطلاح بلوغ زمانی است که قوای جسمی صغیر نمود نموده و آماده برای توالد و تناسل میگردد و آن امری طبیعی است.

## بقیل

زمین تره بار اور

## بنگاه

مجموعه تاسیسات و لوازمی که برای یک، صنعت یا یک رشته تجارت و یا یک حرفه آزاد تجارت اختصاص داده شود و در معنای وسیع به خود آن صنعت و تجارت حرفه هم گفته می شود.

## بیع صرف

بیع هر یک از طلا و نقره به یکدیگر است، خواه مسکوک باشد و غیر مسکوک مانند شمش و آلات زینت و امثال آن، مثل بیع طلا به نقره یا طلا به طلا چون در قبض و اقباض طلا یا نقره صدای آن عموماً شنیده میشود بیع آن را بیع صرف (صدا) نامیده اند.

## بیکهه

مقیاسی معادل یک ثلث جریب

## بیلان

نمودار حساب دخل و خرج بازرگانان و در اصطلاح بانکی به معنای ترازنامه است.

## بیلیون

در بعضب ممالک (از جمله، ایران، امریکا و تا چندی پیش در فرانسه) مترادف میلیارد یعنی هزار میلیون و در بعضی دیگر (از جمله انگلستان المان، فعلا فرانسه) به معنای یک میلیون میلیون می باشد.

## بذل

بخشیدن و عطا کردن و دادن به طیب خاطر.

## برات

نوشته ای است که به موجب آن شخصی به دیگری دستور میدهد که به رویت یا به وعده معین مبلغی در وجه شخص ثالثی یا به حواله کرد او و یا در وجه حامل بپردازد برات علاوه بر امضا یا مهر برات، دهنده باید دارای شرایط زیر باشد:

۱- قید کلمه برات در روی ورقه

۲- تاریخ تحریر.

۳- اسم شخصی که باید برات را تادیه کند.

۴- تعیین مبلغ برات

۵- تاریخ تادیه وجه برات.

۶- مکان تادیه وجه برات (اعم از این که محل اقامت محال علیه باشد یا محل دیگر)

۷- اسم شخصی که برات در وجه یا حواله کرد او پرداخت می شود.

۸- تصریح به اینکه نسخه اول یا دوم یا سوم یا چهارم است ( ماده ۲۲۳ ق.ت )

علاوه بر مطالب فوق که قیدان در برات لازم است و عدم رعایت ان موجب سلب امتیاز از سند است آن طور که بین تجار معمول است و قانونا این عمل منع نشده مطالب دیگری در برات طبق عادات و رسوم میشود که عمده معمول از این قرار است:

۱- قید- اعلام بعدی:

کسی که برات را صادر میکند اگر بنویسد که برات مطابق اعلام بعدی پرداخت، شود در این صورت محال علیه باید پرداخت برات را موکول به دستور بعدی صادر کننده برات بکند و الا مسئول خواهد بود.

۲- قید بدون اعلام بعدی:

تاکیدی است که لزوما وجه آن پرداخت شود.



۳- قید بازگشت بدون خرج:  
در صورتی است که محال علیه برات را نکول کند یا سر وعده نپردازد. دارنده برات بدون تحمل هزینه یا مراجعه به مقامات قضایی به صادر کننده برات مراجعه می کند

### **برزگر**

کسی است که مالک زمین و هوامل دیگر زراعتی نیست و در مقابل انجام کار زراعتی برای مالک یا گاوبند، سهمی از محصول برمیدارد. ( قانون اصلاحات ارضی )

### **برزگر بخش**

ر.ک. اراضی مشاعی

### **برزن**

کوی، محله، بخشی از تقسیمات شهر از طرف شهرداری.

### **برص**

مرضی سوداوی است که موجب غلبه سفیدی یا سیاهی بر بخشی از پوست پیکر آدمی است و در ماده ۱۱۲۳ ق.م.ا از موجبات فسخ نکاح برای مرد شمرده شده است.

### **باطل**

عقد باطل عقدی است که به نظر قانونگذار وجود خارجی ندارد و به هیچ عنوان نمی توان اثری بر آن باز کرد.

مثال: ماده ۳۶۱ ق.م

اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته، بیع باطل است "  
در بطلان عقد، باید برخلاف قانون و مقررات باشد. ثانياً از طرف دادگاه حکم صادر شود.

### **باطل**

هر عمل حقوقی که مخالف مقررات قانونی بوده و قانون آن را فاقد هرگونه اثر حقوقی شناخته باشد؛ مانند بیع صغیر صفت این عمل حقوقی را بطلان گویند. بطلان در مقابل صحت استعمال می شود.

### **باغ**

باغ محوطه ای معمولاً محصور است که در آن انواع درختها و گل ها را کاشته باشند.

بر اساس قانون در مناطق جنگلی باغ دارای مشخصات زیر است

۱- دارای حدود مشخص اختیاری باشد ( نه طبیعی )

۲- حجم درختان جنگلی خودروی آن از ۵۰ متر مکعب در هر هکتار تجاوز نکند.

۳- دست کم در هر هکتار ۱۰۰ عدد درخت بارده جوان دست کاشت میوه ای وجود داشته باشد.

۴- دست کم ۹دهم سطح آن را کنده و از ریشه درختان جنگلی پاک شده باشد ( ماده ۱ آیین نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگلها مصوب سال ۱۳۴۲ )

### **بالغ**

( فقه زن و مردی که به سن بلوغ رسیده باشند ) مواد ۳۴، ۳۵، ۳۶ قانون مجازات عمومی ( سن بلوغ در پسر ۱۵ سال تمام قمری و در دختر ۹ سال تمام قمری است تبصره یک ماده ۱۲۱۰ ق.م الحاقی ۱۰/۸/۱۳۶۱ )

### **بالمباشره**

مستقیماً، رأساً

### **بالمناصفه**

نصفا نصف به تساوی تقسیم کردن

### **بالواسطه**

مع الواسطه با واسطه.

### **بدل**

در معانی زیر بکار رفته است

۱ - در معاملات معوض هر یک هز، عوضین مثلاً مبیع بدل ثمن است و ثمن بدل مبیع

۲- مالی که باید زیان زننده برای خسارت به اسباب دیده پردازد ( ماده ۳۱۱ ق.م )

### **بدل ثمن**

عبارت است از مثل آن در صورتی که مثلی باشد و قیمت، آن هرگاه قیمتی باشد.

### **پذیره نویسی (تعهد پرداخت)**

در شرکتهای سهامی یک قسمت از قیمت یا مبلغ اسمی سهام نقدا پرداخت و در قسمت دیگران تعهد بر پرداخت می شود که آن را در اصطلاح حقوقی تجارت پذیره نویسی می.گویند ورقهای که حاکی از قبول پرداخت قیمت یک یا چند سهم باشد.

### **پلاژ**

ساحل مسطح دریا گرما به دریایی که جای شنا و حمام و تفریح است امروزه خانه یا اتاقهایی را که برای استفاده مسافران ساخته میشود پلاژ می گویند.

## پلاک

ورقه فلزی که روی آن شماره مخصوصی را نقر و معمولا بر سر در خانه ها یا روی اشیا نصب مینمایند.  
مثل پلاک خانه پلاک ماشین

## سابقا برای قراء

اطراف زمین را گویند که در میان آن زراعت کرده باشند و زارعان بر بالای آن آمد و شد کنند تا زراعت پایمال نگردد و آب در زمین بایسند ( یا ( بلندی گرداگرد زمین کاشته شده و مزارع پلاک سنگی به کار رفته و در مرکز قریه نصب میشود.

## پیش نویسی سند مالکیت

پس از انجام عملیات تحدید حدود و تطبیق صورتمجلس تحدید حدود با مجاورین نماینده ثبت اولین پیش نویس سند مالکیت را مطابق ماده ۸۳ این نامه قانون ثبت تهیه و استخراج نموده و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم می کند.

## پی کنی

اراضی ای که فاقد حد طبیعی هستند و حد فاصل معینی هم با مجاورین ندارند باید قبل از تحدید حدود توسط متقاضی ثبت پی کنی شود. پی کنی دلیل، تصرف و تصرف از دلایل مالکیت است ماده ۸۰ این نامه ق.ت.ت چنین مقرر می دارد:  
- در اراضی بیاضی غیر محصور که حد فاصل نداشته باشد باید در اطراف زمین به عمق نیمگز از طرف مالک پی حفر شود.

## پرداخت

اجرای تعهدی که موضوع آن وجه نقد باشد. اصطلاح **payement** در حقوق فرانسه اعم از پرداخت است زیرا شامل تعهداتی که موضوع آن وجه نقد هم نباشد نیز می شود.

پیش نویسی **Endossement** مرادف ظهنویسی است.

## پیش بها

اسم دیگر بیعانه است

## پیش نویسی

مینوت نامه موقتی است که پیشنهاد مضمون نامه را در آن نوشته و پس از تصویب وزیر یا رئیس اداره آن را پاکنویس کرده به امضا می رسانند و به جریان می اندازند.

## پیمان

قرارداد بین المللی را گویند

## پی نوشت

در اصطلاحات اداری دستوری است که روسای ادارات ذیل نامه ها نویسند

## پلاک اصلی در سند دفترچه مالکیت

هر قری یا ده قصبه اداره ثبت اسناد محلی دارای شماره خاصی است که آن را پلاک اصلی ثبتی گویند که سمت چپ سند دفترچه نوشته میشود

## پلاک فرعی در سند دفترچه مالکیت

چنانچه ملکی مال غیر منقول از پلاک اصلی به هر مساحت مجزا شود اداره ثبت اسناد پلاک دیگری می دهد که ان را پلاک فرعی از اصلی می نامند.  
مثال: راست ۱۳۵۴، فرعی چپ ۲۳۹۶ اصلی

## پاخیره

پی و بنای دیوار و خانه

## پایپای

تهاتر پا به پا عمل دو کس یا دو کشور که طلبهای خود را به جای وامهایی که به هم دارند، حساب می کنند.

## پای کار

جایی که مصالح فراهم میآورند و زیر عمارت انبار می کنند.

## پایندان

کفیل ضامن پایندان ثقه است. ( تذکره الاولیاء )

## تاخیر

در لغت به معنی پس انداختن و دیر کردن است.

## تاخیر خسارات

نرخ قانونی بهره پول که بر اثر تاخیر مدیون در پرداخت آن به حکم قانون باید به بستانکار بدهد و صرف تاخیر مدیون به آن بهره عنوان خسارت را می دهد. در همین معنی " خسارت تاخیر تادیه " و " خسارت تاخیر ادا " و " خسارت دیرکرد " و " زیان دیرکرد " هم استعمال شده است.

تخلف از تعهد به هر یک از دو مورد ذیل گفته می شود

۱ عدم انجام تعهد.

۲- تاخیر در انجام تعهد (ماده ۷۲۷ و ۷۲۸ آیین دادرسی مدنی). فرق نمی کند که تخلف مزبور عمدی یا خطایی یا به قهر قاهر (فرس مارژ) باشد. این اصطلاح فرانسوی است. عنوان "عدم اجرای تعهد" که در صدر ماده ۲۲۶ ق.م. تهاده شده است معادل تخلف از تعهد است. تخلف از تعهد علی الاصول سبب مسئولیت قراردادی است.

### **تخلف شرط**

الف - عدم انجام تعهد (مواد ۴۴۴ و ۲۳۷ ق.م.)

ب ظهور خلاف آنچه که شرط شده است (مواد ۲۳۵ و ۴۴۴ ق.م.)

اعمالی که موجب فریب طرف معامله شود (ماده ۴۳۸ ق.م.) بنابراین اولاً موضوع مورد تدلیس باید عین باشد. پس مغبون کردن طرف معامله (ولو اینکه فریب متوجه قیمت باشد، تدلیس به این معنی نیست ثانیاً تدلیس کننده باید به موضوع مورد تدلیس صورتی بدهد که محرک طرف معامله در اقدام معامله باشد؛ یعنی اظهار صفت کمالی در موضوع مورد معامله نماید که آن موضوع فاقد آن صفت است پس اخفای عیب از موارد اعمال خیار عیب است نه خیار تدلیس

### **تدلیس (خیار)**

خیار ناشی از تدلیس یکی از متعاملین خواهان معامله عقد بیع باشد خواه نباشد (مواد ۴۳۸ و ۴۳۹ ق.م.)

### **ترازی**

توافق متقابل را گویند در نظر عده ای از فقها ترازی اعم از عقد است زیرا در عقد باید ایجاب و قبول لفظی باشد و حال اینکه ترازی ممکن است بدون لفظ و صرف داد و ستد یا اشاره یا نوشته واقع شود گاهی به جای ترازی عنوان مرضات استعمال می شود چنانکه در ماده ۵۰۱ ق.م نیز این اصطلاح بکار رفته است و مرضات در نظر مقنن عنوان عقد را ندارد

### **تسلیم**

تسلیم در عقد معوض عبارت است از اینکه یکی از طرفین دیگری را بر مالی که به او منتقل کرده مستولی سازد و به عبارت دیگر تسلیم عبارت است از تمکین طرف از تصرف یا قراردادن مورد معامله تحت اختیار طرف مرادف ان اقباض است (ماده ۳۶۷ ق.م) شرط تسلیم آن نیست که طرف متمکن از انحای تصرفات، باشد بلکه کافی است که تمکن از تصرفات مناسب با خصوصیات عقد معین باشد پس تعریف قانون مدنی ناقص است. سپردن قبوض انبارهای عمومی هم تسلیم محسوب می شود.

### **تصرف**

عبارت است از اینکه مالی تحت اختیار کسی باشد و او بتواند نسبت به آن مال در حدود قانون یا به عدوان تصمیم بگیرد تصرف ممکن است به مباشرت باشد یا بواسطه

مانند تصرف قیوم و وکیل و مباشر ( ماده ۷۴۵ این دادرسی مدنی )

### **تصرف به عنوان مالکیت**

کسی که متصرف مالی ( منقول یا غیر منقول ) باشد فرض قانونی این است که تصرف او تصرف به عنوان مالکیت محسوب است. ( ماده ۷۴۷ این دادرسی مدنی ) در مقابل تصرف از طرف غیر و تصرف به عنوان وقف استعمال می شود.

### **تصرف عدوانی**

بد غیر قانونی را گویند

### **تصرف عدوانی به معنی اخص**

که موضوع دعوی تصرف عدوانی است تصرفی است که بدون رضای مالک مال غیر منقول از تصرف کسی صورت گرفته باشد. در صدق تصرف عدوانی به این معنی :

اولاً- فرق نمیکند که متصرف عدوانی مستقل در تصرف باشد و یا به همراه شخص دیگر تصرف کند.  
ثانیاً - فرق نمی کند که تصرف مزبور به نفوذ و قدرت شخصی افراد عادی خودسرانه به عمل آمده باشد یا اینکه تصرف متکی به نفوذ و قدرت شخصی وی نبوده بلکه به دستور مقام بی صلاحیت مال غیر به تصرف او داده شده باشد.

ثالثاً - شریک مال مشاع هم که بدون اذن شریک دیگر تصرف در ملک ، کند تصرف عدوانی خواهد بود.

### **تضمین حسن انجام کار**

مرادف وثیقه حسن انجام تعهد است ( بند نهم ماده ۲۶ این نامه معاملات دولتی )

### **تضمین عقدی**

ضمان و مسئولیتی که مستقیماً از خود عقد ناشی شود ( نه اینکه از تخلف از عقد یا از تاخیر اجرای عقد حاصل شود )  
مانند ضمان درک بایع نسبت به مبیع ( شق دوم ماده ۳۶۲ ق.م )

### **تطبیق**

در لغت فارسی برهم نهادن دو امر مادی یا معنوی در مقام سنجش و اندازه گیری را گویند که در زبه آن عربی به این معنی نیامده است، و تطابق به این معنی است نه تطبیق

### **تفکیک**

در لغت به معنی جدا کردن است در اصطلاح ثبتی تقسیم یک قطعه زمین به قطعات است ( ماده نهم این نامه قانون ثبت )

## تابوک

بالکن.

## تالاب

آبگیر و استخر را در هند تالاب گویند.

## تامین دلیل

صورت برداری دادگاه ( به تقاضای ذینفع ( از دلایل اثبات قبل از حاجت به اثبات که به منظور حفظ آن از زوال است و صورتجلسه ای که متضمن این امر، است حکایت از اعتبار و صحت دلایل ثبت شده نمی‌کند بلکه آنها را به هر صورت که ملاحظه شده منعکس میکند و در صورت بروز دعوی و استناد به آن دلایل؛ دادگاه باید به اعتبار دلایل رسیدگی کند ( ماده ۳۱۵ دادرسی مدنی )

## تجاوز

خروج از یکی از مقررات جاری یک کشور از روی قصد که طبعا باعث مجازات ( اعم از مجازات انتظامی یا غیر آن ) یا سبب اخذ خسارت است. بنابراین تجاوز به صورت کیفری و مدنی و انتظامی خواهد بود اگر معلوم باشد که مستاجر پس از پایان مدت اجاره به سکونت خود ادامه داده و موجر به این وضع اعتراض نکرده و خواستار تخلیه نگردیده و به این ترتیب رضایت ضمنی داده است اجرت المثل جنبه خسارت ندارد ( زیرا خسارت حقیقی است که ناشی از تجاوز باشد و تجاوز با وجود رضایت ضمنی موجر مفهومی ندارد ) بنابراین ماده ۷۱۳ این دادرسی مدنی در این مورد صدق نمی‌کند. یعنی مطالبه خسارت تاخیر تادیه اجرت المثل مخالف ماده ۷۱۳ نیست ولی اگر ادامه سکونت مستاجر بدون رضایت موجر باشد تجاوز محقق شده است و اجرت المثل جنبه خسارت دارد و مطالبه خسارت تاخیر تادیه اجرت المثل مزبور طبق ماده ۷۱۳ درست نیست.

## تجمیع سند

تبدیل اسناد مالکیت از چند جلد به یک، جلد و تبدیل اسناد مالکیت مشاعی متعدد ( خواه ششدانگ یا کمتر ) به یک جلد، به استناد سند انتقال تنظیمی اشکالی ندارد ( بند ۵۵ مجموعه بخشنامه ای ثبتی ماده ۱۳۶ )

## تملیک و تملک

قصد انشای ایجاد کننده که میخواهد مالی را از خود به دیگری منتقل کند تملیک است و قند انشا در قبول ملکیت در مقابل تملیک را تملک گویند در واقع تملک از جانب قبول کننده است و تملیک از جانب ایجاد کننده

## تنفیذ

یعنی اجازه کردن عمل حقوقی غیر نافذ مثل عقد فضولی و عقد مکره و معامله سفیه بدون اذن ولی و امثال آنها مرادف اجازه و امضا ( ماده ۲۰۹ ق.م ) استعمال می‌شود.

## تبرع

تبرع در لغت عطا کردن بدون چشمداشت عوض است چنانچه ماده ۱۷۶ ایین نامه اجرای اسناد رسمی می گوید در کلیه پرونده های اجرایی پس از ختم مزایده یا حراج هرگاه مدیون یا مالک ( حسب مورد ) یا متبرع بدهی و خسارت را تا روز تادیه بدهد، از تحویل مال در منقول و صدور سند انتقال ( در مواردی که سند تنظیم میشود ) خودداری خواهد شد.

## ترا

دیوار بلند مانند دیوار سرای پادشاهان و دیوار قلعه دیواری که با کاهگل و گلابه استوار است.

## تراث

میراث آنچه از مرده به کسی رسد.

## تراز

اختلاف دارایی و بدهی حساب بالانس ترازنامه یعنی صورتی که خلاصه دارایی و بدهی در آن نوشته باشد.

## توصیف

در بنا عبارت است از پیوست بودن قسمتی از بنا به قسمت دیگر چنانکه اجراها با یکدیگر به صورت قفل و بست ساخته شده باشند. مانند طاق های اجری معروف به رومی که به دیوار متصل است که در این صورت از نظر ترصیف در بنا معلوم میشود که دیوار فاصل متعلق به مالک رومی است. این است که ماده ۱۱۰ ق.م می گوید بنا به طور ترصیف و وضع سرتیر از جمله فراین است که دلالت بر تصرف و اختصاص می کند "

## تسبیل منافع

اختصاص دادن منافع به امور اجتماعی و مشرف در راه خیر

## تصرف کاشف از به هم زدن

تصرفاتی که نوعا کاشف از برهم زدن معامله باشد فسخ فعلی است ( ماده ۴۵۱ ق.م )

## تصرف کاشف از رضا

تصرفاتی که نوعا کاشف از رضای معامله، باشد، امضای فعلی است.

مثلا مشتری که خیار دارد با علم به، خیار مبیع را بفروشد یا رهن بگذارد ( ماده ۴۵۰ ق.م )

## تعدی

تجاوز از حدود و اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری



## تفکیک

عبارت از این است که مال غیر منقولی اعم از مشاع یا غیر مشاع به دو یا چند حصه مجزا تقسیم شود.

## تفلیس

هرگاه کسی متاعی را بفروشد و سپس حکم افلاس خریدار صادر گردد در این صورت بایع متاع اختیار فسخ بیع ( یا رد ثمن ) و استرداد متاع خود را ( در صورتی که نزد خریدار باشد ) دارد و میتواند از حق فسخ مذکور استفاده نکند و جزء غرما باشد. این خیار در ماده ۳۰۸ ق.م منظور گشته است.

## تگرگ

پایه و پی دیوار

## تابخانه

خانه ای که در آن شیشه بندی بوده تا هر چه از بیرون باشد دیده شود و روشنایی خورشید در آن افتد. تعریف فوق در آندراج و شرفخانه منیری است و در حاشیه دهخدا آن را به چیزی شبیه شوفاز سانترال تشبیه کرده اند.

## تابدان

طاقچه بزرگی را گویند نزدیک به سقف خانه که هر دو طرفش گشوده باشد گاهی طرف بیرون آن را پنجره و طرف درون را پارچه نقاشی کرده و جام و شیشه الوان کنند و گاهی حالی گذارند و گاهی هر دو طرف آن را پنجره کنند

## تاجر

کسی است که شغل خود را عملیات تجارتي قرار بدهد ( ماده ۱ قانون تجارت ) عملیات تجارتي از قرار ذیل است  
۱- خرید و تحویل هر نوع مال منقول به قصد فروش یا اجاره اعم از اینکه تصرفاتی در آن شده باشد.

۲- تصدی به حمل و نقل از راه خشکی یا اب و هوا به هر نحوی که باشد.

۳- هر قسم عملیات دارایی با حق العمل کاری ( کمسیون ) و یا عاملی و همچنین تصدی به هر نوع تاسیساتی که برای انجان بعضی امور ایجاد میشود از قبیل تسهیل معاملات ملکی یا پیدا کردن خدمه یا تهیه و رساندن ملزومات و.

....

۴- تاسیس و بکار انداختن هر قسم ، کارخانه مشروط به اینکه برای رفع حوایج شخصی نباشد.

۵- تصدی به عملیات حراج

۶- تصدی به هر قسم نمایندگانه عمومی

۷- هر قسم عملیات صرافی و به آنکی

۸- معاملات برواتی اعم از اینکه بین تاجر یا غیر تاجر باشد.

۹- عملیات بیمه بحری و غیر بحری

۱۰- کشتی- سازی و خرید و فروش کشتی و کشتیرانی داخلی یا خارجی و معاملات راجع به آنها ( ماده ۲ ق.ت ) و طبق ماده ۳ قانون تجارت، عملیات زیر به اعتبار تاجر بودن متعاملین یا یکی از آنها تجارتي محسوب می شوند.

- الف - کلیه معاملات بین تجار و کسبه و صرافان و به بانک ها  
 ب- کلیه معاملاتی که تاجر یا غیر تاجر برای رفع حوایج تجارتي خود می نماید.  
 ج- کلیه معاملاتی که اجزاء یا خدمه یا شاگرد تاجر برای امور تجارتي در باب خود انجام .  
 د- کلیه معاملات شرکتهای تجارتي

### تامین

عبارت است از توقیف اموال اعم از منقول و غیر منقول ( ماده ۲۴۰ ایین دادرسی مدنی )

### ثالث

- الف - کسی که طرف عقد نیست و قائم مقام هیچ یک از متعاقدين نمی باشد ( مواد ۲۳۱  
 ب کسی که طرف عقد نیست هرچند قائم مقام یکی از طرفین باشد ( ماده ۳۹۹ ق.م )  
 ج بیگانه نسبت به امری که دو طرف دارد مانند ثالث نسبت به متداعیین یک دعوی

### ثبت

نوشتن قرارداد یا یک عمل حقوقی یا اموال شخصی یا یک حق ( مانند حق اختراع ) و یا هر چیز دیگر (مانند علامات  
 ) در دفاتر مخصوصی که قانون معین می کند.  
 مانند ثبت املاک و ثبت معاملات غیر منقول و ثبت حق اختراع و ثبت علائم و ثبت احوال و....

### ثبت اسناد

- الف - اسم اداره ای است که املاک و اسناد عقود و معاملات را ثبت می کند  
 ب ثبت سند عقود و ایقاعات را گویند  
 ( ثبت ) یعنی ثبت معامله عین یا منافع ملک در دفتر املاک (ماده ۲۶ قانون ثبت و مواد ۱۰۴ ، ۱۰۴ مکرر، ۱۰۵ و  
 ۱۰۶ نظامنامه قانون ثبت )

### ثبت ملک

- الف - یه معنی اخص یعنی ثبت ملک پس از پایان عملیات مقدماتی ثبت در دفتر املاک  
 ب- به معنی اعم یعنی عملیات مقدماتی ثبت و ثبت ملک در دفتر املاک

### ثمن

- الف - مالی که عوض مبیع در عقد بیع قرار می گیرد ثمن نامیده میشود ثمن باید مال باشد ( ملاک ماده ۳۴۸ ق.م)  
 و لازم نیست حتما پول باشد، بلکه ممکن است عین یا کلی در ذمه باشد ( مواد ۱۹۷ و ۳۶۳ ق.م ) هرگاه در عقد بیع  
 یکی از عوضین پول ،باشد عنوان ثمن را دارد اگر هیچیک از عوضین پول نباشد، انکه سبقت به اظهار قصد کند صاحب  
 مبیع است و دیگری صاحب ثمن.  
 ب- به معنی ثمینه است.

## ثبت عمومی

طریقه قانون (۱۳۱۰) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰. است در این، قانون مالکان مجبورند نسبت به ثبت املاک خود اقدام نمایند این قانون فعلا نیز مورد اجرا و عمل سازمان ثبت اسناد و املاک است.

## ثبت فسخ و اقاله

مطابق ماده ۲۳ این، نامه دفاتر اسناد رسمی در مورد اقاله و فسخ معاملات به طریق زیر باید عمل کنند:

الف - در صورتی که یکی از متعاملین بخواهد از حق خیار فسخ خود استفاده نماید باید پس از احراز حق مزبور فسخ معامله در حاشیه سند و ثبت دفاتر قید شده و به امضای کسی که معامله را فسخ کرده برسد و سردفتر باید امضای شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق و امضا نماید در این مورد زدن مهر باطل شد مورد نخواهد داشت.

ب- در صورتی که طرفین برای اقاله به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند باید پس از اقاله معامله در ستون ملاحظات دفتر سند معامله، ابطال و مهر (باطل شد) روی سند و صبت دفتر زده شود و به دستور ماده ۱۰۴ این نامه قانون، ثبت در موقع فسخ و اقاله و معاملات املاک باید لاشه سند باطل شده در آگهی فسخ به اداره ثبت ارسال شود تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود.

## ثالث

در اصطلاح ثبتی یکسوم ترکه را گویند که وصیت تا آن میزان نافذ است و مطابق ماده ۸۴۳ ق.م.ز. بر آن نافذ نیست مگر با اجازه وارث و اگر بعضی از ورثه اجازه دهند فقط نسبت به سهم ایشان نافذ است.

## ثبت اجباری

ثبت اسناد زیر اجباری است

- ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده اند.
- ۲ - صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه ( ماده ۴۷ ق.ث )

## ثبت اسناد اختیاری

ثبت اسناد اختیاری، است مگر در موارد زیر :

- ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده باشند.
- ۲ - کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است ( ماده ۴۶ قانون ثبت )

## ثبت با سند برابر است

طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند توسط مشارین الیه و مسئول دفتر ثبت تصدیق شود و در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد میکند تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود. ( ماده ۶۳ ق.ث )

## **ثبت عادی**

ثبت قبل از ثبت عمومی ( ۱۳۱۰ ) را گویند که مالکان تکلیفی برای ثبت املاک خود نداشتند.

## **ثبت علامت**

به ثبت رساندن علامت تجارتي، است در اداره ثبت شرکت،ها مطابق مقررات مربوط به آن.

## **ثمنیه اعیانی**

اصطلاحاً سهم الارث زوجه را گویند که فرض همه زوجه،ها در صورت فوت شوهر با داشتن اولاد است چون مطابق ماده ۹۴۷ ق.م.زوجه از قیمت ابنیه و اشجار ( اعیانی ) ارث می بردند زمین ،انها به همین دلیل ادارات ثبت در موقع صدور سند مالکیت برای سایر وراث سهم آنان را با قید عبارت ( به استثنای ثمنیه اعیانی ) صادر میکنند و چنان که ورثه از پرداخت بهای ثمنیه اعیانی خودداری ،نمایند با اخذ اقرارنامه به عنوان ثمنیه اعیانی جهت زوجه سند مالکیت صادر می نمایند البته در خصوص صدور سند مالکیت ثمنیه اعیانی روال ثابت و یکنواختی بین واحدها وجود ندارد.

## **جایز**

صفت عقد یا ایقاعی که به صرف قصد یک طرف قابل اضمحلال است.

## **جایزه**

( فقه - مدنی ) تملیک مالی است از طرف کسی به دیگری در مقابل عملی که انجام داده است برای تشویق و جبران زحمات.

## **جعاله**

( فقه - مدنی ) التزام شخصی است به صورت ایقاع به پرداخت اجرت معلوم در مقابل عملی معین بودن طرف شرط صحت جعاله نیست ( ماده ۵۶۱ ق.م. ) ملتزم را جاعل و طرف را عامل و اجرت را جعل و حق الجعاله .گویند. ( ماده ۵۶۲ ق.م. )

## **جهت معامله**

( مدنی ) هدف شخصی هر یک از متعاملین در معامله معین این هدف ممکن است مشروع یا نا مشروع باشد ( ماده ۲۱۷ ق.م. )

## **جایزه التصرف**

آنکه حق تصرف در اموال خود را داراست مقابل مهجور و ممنوع التصرف. کسی که اهلیت قانونی برای تصرف در اموال خود را دارد مالی که مالک آن بتواند آن را نقل و انتقال بدهد. در مقابل اموالی که در توقیف قانونی باشد و مالک نتواند در آن تصرف کند.

## جایز الطرفین

آنچه دو طرفان در حکمی مساوی باشند.

## جاعل

متعهد در جعاله را گویند.

## جعل

جعل و تزویر عبارت است از ساختن نوشته یا سند یا چیز دیگر بر خلاف، حقیقت یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی، یا به قصد تقلب خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم و تاخیر سند نسبت به، تاریخ یا بکار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر آن ( ماده ۱۰۲ قانون مجازات ) به این قسمت از جعل اصطلاحاً جعل مادی اطلاق می شود.

## جریب

مقدار معلوم از موزون و، زمین از موزون مقدار چهار قفیز باشد و، قفیز هشت، مکوک و مکوک سه کلیچه و، کلیچه یک من و هفت ثمن من.

وزن جریب به اختلاف، بلاد اختلاف پیدا میکند و معروف آن است که برابر چهار قفیز است و، قفیز هشت مکوک و مکوک سه کلیچه و کلیچه یک من و هفت ثمن من و آن ۶ هفتم ۱۲۲۴۲ حبه و حبه یک بیستم گرم است بنابراین جریب در موزون ۱۱۱ کیلو و ۲ سوم ۲۳۶ گرم است ( ارش اللغه ) مقداری از زمین مزروع که معادل هزار ذرع باشد یعنی حاصل ضرب پنج در دویست و مردم تهران (۶۷۵) ذرع از زمین مزروع را یک جریب گویند. یعنی حاصل ضرب پانزده در چهل و پنج ( ناظم الاطباء )

در لهجه طبرستان گری گویند و جریب در مساحت و زمین مقداری است که وزن یک جریب از بذر را در آن کشت توان کرد از هری گوید: " مقداری است معلوم از ذراع و مساحت و مقدار آن در اصفهان و آباد هزار متر مربع و در گیلان ده هزار متر مربع و در بعضی نقاط دیگر هزار و شصت و شش متر مربع را جریب گویند و نیز جریب را در بعضی نقاط به ده قفیز و هر قفیز را به چهار چارک و هر چارک را به ده نی یا نیزه قسمت کنند.

بنابراین جریب به معنای زمینی است که مساحت آن به اندازه کشت یک جریب از موزون بذر باشد و همچنان که جریب از موزون به اختلاف بلاد و زمان ها اختلاف وزن دارد همان طور مساحت یک جریب از زمین مختلف باشد و مقدار آن به گفته مولف ( متن اللغه ) ده قفیز و هر، قفیز، ده عشیر باشد و آن مضروب اشل و در نفس آن و اشل شصت ذراع هاشمی یعنی هشتاد ذراع و به قول ذراع شرعی است و بنا بر قول اول مساحت جریب هزار و چهارصد و هفتاد چهار متر و پنجاه و شش سانتی متر مربع و بنا بر قول دوم دو هزار و سیصد و چهار متر مربع است. نزد محاسبه آن و فقیهان مقداری است معین از زمین و آن حاصل ضرب شصت ذراع در شصت ذراع است که سه هزار و ششصد ذراع سطحی است. (از کشف اصطلاحات فنون ) در تاریخ قم چنین آمده است:

و چون زمینی را یابند که مساحت آن به ذراع هاشمی سه هزار و ششصد گز هست بدانند که آن یک جریب است و هر جریب عبارت از ده قفیز است و قفیز سیصد و شصت گز و هر قفیزی عبارت از ده عشیر و هر عشیری ۳۶ گز است. پس معلوم شد که هر جریب عبارت از صد عشیر است.

## جواز

جایز

## جلگه

زمینی است صاف و هموار که در آن محل زمین چین خوردگی یافته یا آثار و عوامل خارجی چین خوردگی را مسطح ساخته است.

## جو

واحد وزن و مقصود از آن جرمی است که در بزرگی و کوچکی به حد میانه باشد یک حبه یک حصه از شش انگشت است و بیست و چهار انگشت یک گز است و چهار هزار گز یک میل است و سه میل یک فرسخ است.

## چک

چک نوشته ایست که به موجب آن صادر کننده چک وجوهی را که نزد دیگری دارد کلاً یا بعضاً به نفع خود یا دیگری مسترد می دارد. ( ماده ۳۱۰ قانون تجارت )

## چک بسته

(تجارت) چکی است که بر روی آن دو خط کشیده اند و فقط به کسی که چک در وجه او صادر شده میتواند آن چک را دریافت کند و به اشخاص متفرقه پرداخته نمی شود.

## چک وعده دار

چک وعده دار ( تجارت ) چکی که به موجب آن صادر کننده به محال علیه چک دستور پرداخت وجه آن در رأس موعد معینی بدهد. ( ماده پنج قانون چکهای بی محل مصوب ۱۳۳۷ منسوخ به قانون صدور چک مانع صدق مفهوم چک بر آن نیست (ماده ۳۱۱ ق.ت ) لذا صرف وعده دار بودن دلیل بی محل بودن چک نیست و تنها گواهی بر عدم محل مأخذ احراز بی محل بودن چک است صدور اجرائیه با عنایت به مأخذ قانون چک ۱۳۴۴، برای چک وعده دار اشکال ندارد.

## چالان

بیجک و فهرست بارنامه نقل و انتقال از جایی به ،جایی حمل به خارج فرهنگ ناظم الاطباء )

## چک تایید شده

چکی است که اشخاص عهده بانکها به حساب جاری خود صادر و توسط بانک محال علیه پرداخت وجه آن تایید می شود. ( ماده الحاقی به قانون چک مصوب ۱۳۷۲/۰۸/۱۱ )

## **چک تضمین شده**

چکی است که توسط بانک به عهده همان بانک به درخواست مشتری صادر و پرداخت وجه آن توسط بانک تضمین می شود ( ماده الحاقی به قانون چک مصوب ۱۳۷۲/۰۸/۱۱ )

## **چک عادی**

چکی است که اشخاص عهده بانک به حساب جاری خود صادر میکنند و دارنده آن تضمینی جز اعتبار صادر کننده ندارد. ( ماده الحاقی به قانون چک مصوب ۱۳۷۲/۰۸/۱۱ )

## **چک مسافرتی**

چکی است که توسط بانک صادر و در وجه آن در هر یک از شعب آن بانک یا توسط نمایندگان و کارگزاران آن پرداخت می شود. ( ماده الحاقی به قانون چک مصوب )

## **چک بی محل**

( تجارت-جزا ) چکی که صادر کننده آن وجه یا اعتباری نزد محال علیه چک نداشته باشد. اگر پس از تاریخ صدور چک هم وجه آن را کشیده باشد و یا کمتر از وجه چک محل داشته باشد باز چک بی محل است (بند الف ماده سوم قانون چکهای بی محل مصوب ۱۳۳۷ که منسوخ به قانون صدور چک ۱۳۴۴ است )  
صادر کردن چک بی محل یا از اعتبار انداختن چک به لحاظ عدم مطابقت امضاء یا قلم خوردگی یا اختلاف در مندرجات و امثال آن محکومیت حبس تعزیری از شش ماه تا ۲ سال و حسب مورد پرداخت جزای نقدی معادل یک چهارم تمام وجه چک یا یک چهارم کسر موجودی هنگام ارائه چک به بانک دارد. (ماده اصلاحی مصوب ۱۳۷۲/۰۸/۱۱)

## **چوب زن حراج**

چوب زن کسی است که در حراج شرکت میکند تا قیمت اموال را اعلام کرده و کسی را که بالاترین قیمت را پیشنهاد می کند به عنوان برنده حراج معرفی مینماید بدین جهت سهمی نیز از حق حراج به وی تعلق می گیرد.

## **حق العمل کار**

(تجارت) کسی که به دستور دیگری معاملاتی نموده و در مقابل آن اجرت دریافت می دارد

## **حق مالکیت**

(فقه مدنی) اختیار قانونی شخصی معین بر اشیا یا اموال یا اشخاص دیگر.

## **حق مطلق**

(فقه) حقی است که همه باید آن را رعایت کنند؛ مانند حق مالکیت مالک نسبت به عین مال. در همین معنی اصطلاح « حق مستقل » هم بکار رفته است.

## حیازت

مقصود تصرف و وضع ید است یا مهیا کردن وسایل تصرف و استیلا ( ماده ۱۴۶ ق.م )

## حق المرتع

حقی که شبه آنان و چوبداران به صاحبهان مراتع و چراگاهها دهند برای چرخانیدن احشام خویش در آن

## حق الودیعه

حق الودیعه اسناد و اوراق از بابت هر بسته ،ممهور ماهی صد ریال است.  
حق الودیعه شش ماهه قبلا اخذ خواهد شد. برای اسناد و اوراقی که به طور دائم به اداره ثبت امانت داده می شود قبلا معادل حق الودیعه ۲۰ سال بطور مقطوع تادیه خواهد شد. ( ماده ۱۲۸ ق.م )

## حق رقبی

حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار میشود. ( ماده ۴۲ ق.م )

## حق منجز

آن است که وجود آن بسته به تحقق یا عدم تحقق شرطی نباشد به عکس حق معلق یا مشروط آن است که وجود آن بسته به وقوع یا عدم وقوع شرطی است.

## حوزه ثبتی

تعداد چند ناحیه را که در محدوده عملیات ثبتی یک واحد ثبتی یا اداره ثبت قرار دارد حوزه ثبتی مینامند.

## حبه

شش یک دانگ. سدس سدس مثقال و یا ربع تسع مثقال . (مفاتیح العلوم خوارزمی) کشاف اصطلاحات الفنون می گوید:

مقدار وزن دو دانه جو باشد و در لفظ مثقال این معنا ذکر شده و گاه اطلاق شود بر ثلث طسوج و بر شش یک عشر دینار .

## حراج

فروش مالی در حضور جمع بوسیله عرضه آن به جمعیت به این ترتیب که پیشنهاد کننده بالاترین ،قیمت مشتری ( برنده حراج ) محسوب می شود. حراج و مزایده فرق دارند ولی غالباً به غلط به جای هم بکار می روند.  
حراج اموال توقیفی که توسط اجرای ثبت به عمل میاید دارای تشریفات مخصوص است و در صورت انجام حراج مبلغی به عنوان حق حراج به آن تعلق می گیرد.



## حریم املاک

مقداری از اراضی اطراف ملک و قنات و مهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت داد. ( ماده ۱۳۶ ق.م )

## حق الثبت

حقوق دولتی که بابت ثبت ملک در دفتر املاک یا ثبت معاملات یا ثبت حق اختراع یا علامت و غیره از متقاضی ثبت دریافت می شود ( ماده ۱۸ نظامنامه قانون ثبت و ماده ۱۸ ببعد قانون ثبت ۱۳۱۰ )

## حق التحریر

جوهی که دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق در قبال تنظیم اسناد و ثبت آن دفاتر مربوطه و مطابق تعرفه سازمان ثبت وصول می نمایند. مطابق بند ۱۵۸ مجموعه بخشنامههای ثبتی تا مهر ماه ۱۳۶۵، سردفتران مکلفند علاوه بر صدور و تسلیم قبض حق التحریر به متقاضی مبلغ دریافتی را ظهر قبال نیز قید و امضاء نمایند.

## حقابه

سهم مشروع و مقرر ده یا مزرعه یا باغ یا خانه و یا کسی از اب رود یا چشمه یا قنات در ساعات معین و به اندازه معلوم.

## حق الارض

حق الارض حقی که مالک زمین دهند برای کشت یا چرانیدن چهارپایان یا مرور و امثال آن

## حق شفعه

(فقه مدنی) هرگاه مال غیر منقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند شریک دیگر (حق شفعه) دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصه مبیعه را تملک کند ( ماده ۸۰۸ ق.م )

## حق عینی

(فقه - مدنی) حقی است مالی که متعلق ان عین خارجی باشد؛ مانند مالکیت عین و مالکیت منفعت (برای مستاجر) و مالکیت انتفاع (برای مهمان نسبت به مأكولات) و ماکیت حق (مانند حق ارتفاق و حق، تحجیر حق، وثیقه حق مرتهن بر مال مرهونه و حق مستاجر بر عین مستاجر در قانون روابط مالک و مستاجر مصوب سال ۱۳۳۹ و غیره) حق عینی در مقابل حق دینی بکار می رود.

## حق عینی اصل

(مدنی) حقی است که نسبت به آن نمیتوان صاحب حق را بستانکار دانست؛ مانند حق عینی مالک خانه و حق عینی صاحب حق ارتفاق بر مورد حق ارتفاق.

## حق عینی بر مال غیر

(مدنی) حقی است عینی برای شخص در مال دیگری مانند حق انتفاع و حق ارتفاق و حق وثیقه در معاملات با حق استرداد برای طلبکار

## حق کسب و پیشه

حقی است براس مستاجر بازرگان و پیشه ور و مطلق کسانی که از طریق اجاره مکانی کسب معاش کنند و بو آنکه بازرگان نباشند. ( قانون تملک زمینها برای اجرای برنامههای شهرسازی مصوب ۱۳۳۹/۰۳/۱۷ و قانون مالک و مستاجر ۱۳۳۹ ) با سرقفلی مفهوماً فرق دارد، زیرا شهرت تجاری و وجود مشتریان از عناصر سازنده آن نیست  
حق مزبور خود به خود مالکیت ندارد و به تنهایی قابل مبادله نیست یعنی مستاجر نمیتواند هم منافع عین مستاجره را برای خود نگه دارد و هم حق کسب و پیشه را به غیر منتقل کند و عوض را بگیرد بلکه هر دو را باید با هم منتقل کند یعنی حق کسب و پیشه نسبت به منافع عین مستاجره یک حق تبعی است. لذا توقیف، تابع بدون توقیف متبوع معنی ندارد حق کسب و پیشه مال غیر منقول است ( روح ماده ۱۸ ق.م )

## حق آب و گل

حقی که برای مستاجر در دگان و یا حمام و کاروانسرا و امثالهم پدید آید و او ان حق را به مستاجر خود می تواند بفروشد.

## حق اخراج از ملکیت

(فقه مدنی) به موجب این حق مالک میتواند ملک خود را در ملکیت خود به یکی از طریق ناقله ( مانند بیع و یا صلح) خارج کند یا از آن اعراض کند یا آن را تلف کند.

## حق ارتفاق

(مدنی - ثبت) حقی است که به موجب آن مدیون در معاملات با حق استرداد میتواند بار طلب بستانکار خود مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد ذکر کلمه ( استرداد ) که موهم نقل مال از طرف مدیون به دائن است بی معنی است زیرا در معاملات با حق استرداد در واقع نقل مال وجود ندارد و بیع شرط که بارزترین فرد اینگونه معاملات است امروزه مملک نیست و ناقل مبیع نمی باشد ( صدور ماده ۳۴ مکرر ق.ث )

## حق خیار

( فقه - مدنی) اختیار ابقاء و ازاله عقدی که به جهتی از جهات قانونی در حالت تزلزل است مانند عقدی که یکی از خیارات در آن قرار داده شده است؛ به حکم قانون ( مانند خیار مجلس ) یا به تراضی طرفین ( مانند خیار شرط )

## حق دائم

( فقه مدنی) حقی است که محدود به زمان نیست؛ مانند حق مالک در مورد حق عینی بر منقول یا غیر منقول این اصطلاح در مقابل « حق موقت » بکار برده می شود.

## حق الزحمه

(حقوق اداری) وجهی که به مامور دولت ( یا شخص شاغل در موسسات کشوری یا بلدی ) علاوه بر حقوق به عنوان کار دیگری که از او ( علاوه بر کار اصلی که برای آن حقوق می گیرد ) خواسته میشود داده میشود این وجه به طور مستمر مادام که به کار جدید مشغول است پرداخت می شود و در ایام مرخصی قابل پرداخت نیست در حق تقاعد تأثیری ندارد ) ماده ۳۳ قانون محاسبات عمومی (۱۳۱۲/۱۲/۱۰) در تبصره دوم قانون تشکیل دادگاه اطفال بزهدار مصوب ۱۳۳۸ حق الزحمه در معنی حق حضور به کار رفته و نماینده تشتت ذهن قانونگذار در استعمال اصطلاح حق الزحمه و حق حضور و اصطلاحات متقارب و نزدیک با آنها است.

## خيار اشتراط

(فقه مدنی) هرگاه بعد از عقد وفا به شرطی که شده ( شرط فعل - شرط صفت ) نشود کسی که به نفع او شرط شده می تواند معامله را فسخ و عوض را بگیرد و یا میتواند معامله را به همان نحو ( بدون اخذ ارش ) قبول کند ( ماده ۴۴۴ ق.م ) در اصطلاح دیگر آن را خيار تخلف شرط نامیده اند.

## خيار اصلي

(فقه مدنی) خياری است که به حکم قانون و بدون توافق طرفین معامله وجود پیدا می کند مانند خيار مجلس و خيار حيوان و خيار تأثیر ثمن و ... ( مواد ۳۹۷، ۳۹۸، و ۴۰۲ ق.م )

## خيار تأخير

( فقه مدنی ) به معنی خيار تأخير ثمن است ( اصطلاح مختصر شده )

## خيار تأثير ثمن

( فقه مدنی ) هرگاه مبيع عینی خارجی و یا در حکم آن باشد و برای تادیه ثمن یا تسلیم مبيع بین ، متبایعین اجلی معین نشده باشد اگر سه روز از تاریخ وقوع بیع بگذرد و در این مدت نه بایع مبيع را تسلیم مشتری نماید و نه مشتری تمام ثمن را به بایع بدهد ، بایع مختار در فسخ معامله است ( ماده ۴۰۲ ق.م ) در همین ، اصطلاح خيار تاخیر و خيار ثلاثه هم استعمال شده است.

## خيار تبعض صفة

(فقه مدنی) اختیاری است برای یکی از طرفین عقد معوض که عقد نسبت به قسمتی از موضوع عقد صحیح و نسبت به قسمتی ، باطل از کار در میاید در این صورت به موجب آن اختیار او میتواند عقد را نسبت به قسمت صحیح فسخ کند.

مثل اینکه شش دانگ خانه ای را بخرد و بعد معلوم شود سه دانگان ملک بایع نبوده است. اگر از فسخ صرف نظر کند نسبت به قسمت باطل حق استرداد عوض را خواهد داشت. ( ماده ۴۴۱ ق.م )

## خيار تخلف شرط

خيار اشتراط

## خياط تخلف وصف

( فقه مدنی ) اگر با ذکر اوصاف ( بدون مشاهده در حين عقد ) معامله معوضی واقع شود و بعد خلاف آن دیده شود یعنی اوصافی که ذکر آن برای رفع ابهام در مورد عقد شده بود انچنان که ذکر شده نباشد برای منتقل الیه حق فسخ حاصل میشود که آن را خيار تخلف وصف نامند. ( ماده ۴۱۰ ق.م ) اگر وصف به صورت شرط ذکر شود تخلف از آن را تخلف شرط نامند و خيار راجع به آن را خيار تخلف شرط خوانند.

## خریدار

( فقه مدنی ) کسی که در عقد بیع قبول عقد کند و عوض میدهد خواه عوض پول باشد خواه جنس.

## خریدار شرطی

مشتري در بیع شرط را خریدار شرطی و مشتري شرطی مینامند یعنی خریدار در معامله شرطی

## خسارت

( مدنی - فقهی )

الف - مالی که باید از طرف کسی که باعث ایراد ضرر مالی به دیگری شده به متضرر داده شود.  
ب- زیان وارد شده را هم خسارت . گویند برای صدق مفهوم خسارت باید تجاوز به مال غیر ( مستقیم یا غیر مستقیم صورت گرفته باشد. در این صورت قصد تخلف از یکی از مقررات جاری کشور شرط تحقق خسارت است  
مثل اینکه کسی قراردادی منعقد کند و در انجام تعهد خود تاخیر نماید ( ماده ۲۲۱ ق.م ) این شرط از کتی ۷۲۰ و ۷۲۱ این دادرسی مدنی فهمیده می شود و فهم عرف هم انرا تایید می. کند خسارت به این معنی خسارت حقیقی است. خسارت حکمی در موردی است که قصد تخلف وجود ندارد ولی قانون انرا در حکم خسارت دانسته است ( ماده ۲۲۱ ق.م ) اتلاف مال غیر بدون قصد نیز منشاء خسارت می. باشد. ( ماده ۳۲۸ ق.م )

## خسارت از خسارت

( مدنی ) هرگاه خواسته خسارت ، باشد دیرکرد در پرداخت این خسارت سبب حق مطالبه خسارت دیرکرد نمی شود. زیرا این خسارت از خسارت است که قابل مطالبه نیست ( ماده ۷۱۳ این دادرسی مدنی )  
معذک در پاره ای از ، موارد قانون خسارت از خسارت تجویز کرده است.  
مانند: خسارت تأخیر تأدیه مخارج و اخواست ( ماده ۳۰۴ قانون تجارت ) .

## خسارت تاخیر اداء

( مدنی ) به معنی خسارت تأخیر تأدیه است.

## خسارت تأخیر انجام تعهد

( مدنی ) این خسارت در موقعی حاصل میشود که موضوع تعهد پرداخت وجه نقد نباشد ( ماده ۷۲۷ ایین دادرسی مدنی و مواد ۲۲۱، ۲۲۲، ۲۲۶، ۲۲۷ و ۲۲۹ ق.م )

## خسارت تأخیر تأدیه

( مدنی ) خسارتی است که از بابت دیر پرداخت وجه نقد از طرف مدیون باید به دائن داده شود ( ماده ۷۱۹ ایین دادرسی مدنی - ماده ۲۲۸ ق.م ) خسارت تأخیر تأدیه از مصادیق ربح پول « است که در اصطلاحات عامیانه نزول « به آن گفته می شود.

## خسارت دیر کرد

( مدنی ) به معنی خسارت تأخیر تأدیه است.

## خسارت عدم انجام تعهد

( مدنی ) به معنی خسارت حاصل از عدم انجام تعهد است در غیر مورد پرداخت وجه نقد ( ماده ۷۲۷ ایین دادرسی مدنی و مواد ۲۲۱، ۲۲۲، ۲۲۶، ۲۲۷ و ۲۲۹ ق.م ) مورد خسارت تأخیر انجام تعهد نیز مانند مورد بالا است.

## خیار

( فقه - مدنی ) تسلط به ازاله اثر حاصل از عقد در قانون مدنی تعریفی از آن نشده است زیرا ماهیت آن تا اندازه‌های بدیهی است و تعریف فقهی بالاتر از مفهوم عرضی خیار گرفته شده است بنابراین تسلط قانونی شخص در اضمحلال عقد را خیار گویند خیار ممکن است ناشی از تراضی طرفین باشد ( مانند خیار شرط ) یا ناشی از حکم قانون باشد ( مانند خیار مجلس ) ( ماده ۳۹۷ ق.م )

## خیار تدلیس

( فقه مدنی ) تدلیس عمل موجب فریب طرف معامله است ( ماده ۴۳۸ ق.م ) و وجود آن سبب پیدایش حق فسخ ( که آن را خیار تدلیس نامند ) می شود.

## خیار تعذر تسلیم

( فقه ) هرگاه مستری مالی را بخرد که بایع در حین عقد خود را قادر بر تسلیم تصور می کرده و پس از عقد معلوم شود که تسلیم آن برای او مقدور نیست ( سلب قدرت تسلیم باید بعد از وقوع عقد پیش آید و گرنه نبودن قدرت تسلیم در حین عقد موجب بطلان عقد است. ماده ۳۴۸ ق.م ) در این صورت مشتری حق فسخ عقد را دارد و نیز میتواند عقد را فسخ نکرده مثل یا قیمت آن را بگیرد.

## خیار رویت

( فقه مدنی ) اگر یک طرف، عقد، مالی را قبلاً دیده و به اعتماد مشاهده سابق و به تصور عدم تغییر آن، وضع آن مال

را خریداری کند و بعد از عقد معلوم شود که ان مال اوصاف سابق را در حین عقد، نداشته حق فسخ عقد را دارد. ( ماده ۴۱۳ ق.م )

### **خيار ردّ ثمن**

( فقه مدنی ) خيار مشتری در بيع شرط است که مشتری بعد از ردّ ثمن خيار فسخ معامله را خواهد داشت. ( ماده ۴۵۸ ق.م )

### **خيار شرط**

( فقه مدنی ) در عقد بيع ممکن است شرط شود که در مدت معینی برای بايع يا مشتری یا هر دو یا شخص خارجی اختيار فسخ معامله باشد. ( ماده ۳۹۹ ق.م ) در همین معنی خيار قراردادی نیز استعمال شده است.

### **خيار غبن**

( فقه - مدنی ) اختيار فسخ عقد که ناشی از حصول غبن در معامله ( اعم از بيع و ... ) می باشد ظهور غبن کاشف از وجود حق خيار از حین عقد است نه از حین ظهور غبن ( ماده ۴۱۶ ق.م )

### **خيار قراردادی**

( فقه مدنی ) خياری است ناشی از توافق طرفین که آن را خيار شرط نیز گویند عقدی که در آن شرط خيار شده آن را عقد خياری نامند ( ماده ۳۹۹ ق.م )

### **خيار مجلس**

( فقه مدنی ) در عقد بيع مادام که مجلس عقد به هم نخورده، طرفین حق به هم زدن بيع را دارند به هم زدن مجلس عقد به تفرقه متعاملین از یکدیگر ( ولو به چند قدم ) و یا بهتر مکان عقد ( ولو با هم ) محقق می شود. ( ماده ۳۹۷ ق.م )

### **خيار مختص**

( فقه مدنی ) خياری که در یک عقد فقط برای یک طرف معامله حاصل می شود مانند خيار حيوان ( ماده ۳۹۸ ق.م )

### **خيار مشترک**

( فقه مدنی ) خياری که در یک عقد برای هر دو طرف معامله حاصل میشود مانند خيار مجلس ( در مقابل خيار مختص استعمال می شود )

### **خيار منجز**

( فقه - مدنی ) خياری است که به ابتدای مدت ان متصل به عقد باشد مانند خيار مجلس و خيار حيوان در بعضی از خيارات ممکن است ابتدای مدت ان متصل به عقد نباشد. ( ماده ۴۰۰ ق.م )

## خيار نقد

فقہ) اگر بيع به شرط ادای ثمن در وقت معين باشد و در آن وقت ثمن داده نشود برای بايع خيار نقد حاصل میشود که از اقسام خيار شرط است.

## اخذ به خيار

فقہ مدنی) اعمال حق خيار (با استفاده از حق خيار) را گویند

## صاحب (خيار)

فقہ مدنی) کسی مه خيار به نفع او مقرر شده است؛ خواه متعامل، باشد خواه قائم مقام قانونی او (مانند وارث)، خواه شخص ثالثی که خياری به نفع او مقرر شده است.

## (متعلق) خيار

متعلق خيار (هر خياری باشد) دو چیز است

الف- ابقای عقد صحيح (زیرا خيار فقط در عقد صحيح شیدا میشود نه در عقد فاسد).

ب- ازاله عقد صحيح سایر مشخصات خيارات داخل در ماهیت حقوقی خيار نمی باشند بلکه از عوارض و مختصات آن خيار محسوب می شوند. بنابراین فوریت خيار (بعد از علم به عیب). ( ماده ۴۳۵ ق.م ( فقط متوجه خود خيار است نه متوجه عوارض آن

مثلاً:

بعد از علم به عیب متضرر باید فوراً قصد ابقاء یا قصد ازاله و فسخ عقد را اعلام کند اگر قصد ابقای عقد را فوراً اعلام نمود ( یا با وجود علم به عیب قبض عین و مسامحه، نماید ایم عمل کاشف از اسقاط حق فسخ است و بالطبع و به حکم قهری قانون ( ماده ۴۲۲ ق.م ( مستحق ارش است و مطالبه ارش فوریت ندارد زیرا ارش از لوازم قهری ابقای عقد است و داخل در ماهیت خيار نیست تا مشمول فوریت خيار عیب باشد پس تا وقتی که مرور زمان شامل حق ارش مزبور نشده میتواند ارش را مطالبه کند.

## خيار کذب

فقہ) در مباحثه هرگاه پس از عقد بر مستری معلوم شود که بايع در اخبار از سرمایه مبلغ را زیادتراً از واقع گفته است برای مستری خيار فسخ حاصل میشود و این خيار را خيار کذب میگویند و در قانون مدنی ما پیش بینی نشده است.

## خانه

بنایی است که معمولاً محل زندگی یک خانوار بوده و فاقد مشترکات موضوع قانون تملک آپارتمان هاست

## خرده مالک

کسی که اراضی کوچک و یا سهمی از سهام قریه دارد.

## خوش نشین

کسی که وارد ده میشود تا از زراع یا مالک آن ده کاری بگیرد و دارای حق ریشه و اعبان و نسق نمی شود، مگر با موافقت زارع و یا با آباد کردن زمین جدید (غیر از اراضی دایر و بایر و آویشان ده). (ماده ۳۲ این نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۵/۳ و بند دوم از یازدهمین قسمت صورتجلسه شورای اصلاحات ارضی مورخ ۱۳۴۱/۱/۱۱ مجموعه اصلاحات ارضی صفحه ۴۰)

## خلاصه معامله

خلاصه معامله، برگ مخصوصی است که پس از انجام معامله دفترخانه تنظیم کننده سندان را) که دارای مشخصات کامل متعاملین و تاریخ معامله و شماره سند دفترخانه ما قبل که معامله در آن صورت گرفته و مبلغ مورد معامله است (تنظیم و برای هر ملک ثبت نشده یک نسخه خلاصه معامله و در صورتی که ملک ثبت شده باشد، برای هر ثبت و هر صفحه از دفتر املاک یک نسخه خلاصه معامله تنظیم و ارسال می کند. این خلاصه باید از حیث امضای متعاملین و سردفتر و مهر دفترخانه تکمیل باشد و هر وقت باقیمانده ملک، مورد معامله واقع شد سند مالکیت را هم ضمیمه خلاصه معامله به اداره ثبت ارسال نمایند.

## دائن

( فقه مدنی) کسی که تعهدی به نفع او بر ذمه غیر وجود دارد در حال حاضر بیشتر اصطلاح بستانکار به جای آن استعمال می شود و متعهد له هم در همین معنی بکار می رود ولی ممکن است کسی متعهدله باشد اما دائن و بستانکار نباشد چنانکه کسی که به نفع او تعهد ساختن خانه ای شده است متعهدله است ولی دائن و بستانکار نیست با کسی که به موجب سندی استحقاق گرفتن وجه التزامی پیدا کرده عنوان دائن و بستانکار را ندارد و عنوان متعهدله را دارد دائن و بستانکار هم در بعضی موارد نمیتوانند به جای هم بکار روند؛ چنانکه ثالث در بیمه فوت بیمه گذار بستانکار میشود ولی عنوان دائن به او داده نمی شود در اصطلاح دیگر به جای بستانکار در فقه و حقوق تجارت کلمه غریم و غرماء را بکار میبرند که امروزه کمتر استعمال می شود.

## دعوی بطلان اجاره

(دادرسی مدنی) دعویایی است که به موجب آن از دادگاه تقاضای اعلام بطلان اجاره شود فرق بطلان و فسخ اجاره آنست که فسخ محتاج به قصد انشاء است و حال اینکه بطلان حاجت به قصد انشاء ندارد و عارض شدن یکی از اسباب بطلان کافی است تا آن را بی اثر کند.

اسباب بطلان اجاره متفاوت است؛ مانند قابل انتفاع نبودن عین مستاجر از آن حیث که اقدام به اجازه آن شده) شق اول ماده هفتم قانون مالک و مستاجر مواد ۴۸۱ و ۴۹۶ مدنی )

## دعوی تنظیم اجاره نامه

(دادرسی مدنی) دعویایی است که خواسته آن الزام موجر است به تنظیم اجاره نامه ملک، معینی در موردی که اساساً اجاره نامه ای وجود ندارد و یا دارد لیکن مدت اجاره منقضی شده است ( ماده پنجم قانون مالک و مستاجر سال ۱۳۳۹ )



## دفتر تجارتي

(تجارت) دفاتري که تاجر مطابق مقررات قانون تجارت تهيه و نگهداري کند ( ماده ششم قانون تجارت)

## دلالت التزام

(فقه) دلالت لفظ بر یک معنی که به کلی از موضوع له بیرون باشد دلالت التزام نامیده میشود البته بین آن معنی بیرونی و موضوع له باید یک نوع ملازمه و ارتباط و پیوند وجود داشته باشد و به سبب همین ارتباط که لفظ بر آن معنی بیرونی و خارجی دلالت می کند و از این روست که این قسمت دلالت را دلالت التزام (یعنی دلالت به یاری ملازمه) نامیده اند دلالت کلمه قانون بر مفهوم جامعه را میتوان مثال این مورد شمرد. زیرا بین قانون و جامعه ملازمه وجود دارد حکم شماره ۳۷۰۹ مورخ ۱۳۲۴/۳/۱۹ دادگاه انتظامی اسمی از دلالت مطابقی و دلالت التزام برده است.

## دلای

(تجارت) عمل و شغل دلال را گویند.

## دهستان

بلوک را گویند دهستان را دهمدار اداره میکند که سابقاً او را میر بلوک مینامیدند؛ هر چند دهستان یک بخش را تشکیل می دهد.

## دانگ

شش یک چیزی یک دانگ از شش دانگ یعنی یک سدس. آن شش دانگ چیزی تمام آن همه آن و این بیشتر در مساحات و سطوح و آنچه بدان وابسته است بکار میرود چون شش دانگ خانه یا چهار دانگ مزرعه و سه دانگ قنات و دو دانگ باغ و یک دانگ کاروانسرا و .... گاه در اوقات نیز به کار می دانگ ساعت که یعنی پنجاه دقیقه.

## دفتر املاک

دفتری است که هر ملکی پس از اتمام عملیات، مقدماتی بدون رعایت ترتیب شماره پلاک در آن ثبت می شود.

## دفتر یار

کسی که معاونت دفترخانه و نمایندگی سازمان ثبت اسناد و املاک را دارا باشد دفتر یار اول نامیده می شود (ماده ۳ قانون دفاتر اسناد)

## دفتر نماینده (املاک)

دفتری است که در آن شماره های پلاک به ترتیب یکی پس از دیگری ذکر شده و فاقد خصوصیات ملک بوده و در آن شماره ثبت و صفحه دفتر املاکی که پلاک مزبور در آن ثبت شده است اشاره میشود تا در موقع لزوم پلاک مربوطه را در دفتر املاک بیابند.

## دَفینه

مالی است که در زمین یا بنایی دفن شده و بر حسب اتفاق و تصادف پیدا می‌شود. ( ماده ۱۷۳ ق.م )

## دیوار اختصاصی

دیوار فاصل بین دو ملک که یا اختصاصی است یا اشتراکی و مراد از آن اینست که دیوار، مابین متعلق به مالک مجاور نیست، بلکه اختصاص به مورد ثبت دارد. طبق ماده ۳۰ قانون مدنی مالک دیوار میتواند هر تصرفی را که بخواهد در آن بکند

مثلاً:

در آن پنجره و درب ورودی به هر شکل که مایل است ایجاد کند و همسایه حق منع او را ندارد ولی همسایه هم میتواند جلوی روزنه یا شبکه او دیوار بکشد. قراین فنی که اختصاصی بودن دیوار فاصل را میرساند از این قرار است:

الف- بنا به طور ترصیف

ب- سرتیر - بودن سرتیر مالک مجاور به روی دیوار، فاصل دلیل هر تصرف صاحب ساختمان در دیوار است و حاکی از اختصاص آن به مالک ساختمان است.

ج- طاقچه و رف - هرگاه در یک طرف از دیوار، فاصل طاقچه و رف موجود باشد آن دیوار در تصرف صاحب طاقچه و رف شناخته می‌شود.

د- نما - و ان تزئینات فنی ساختمان است بر روی دیوار که همیشه این عمل از طرف مالک ملکی به عمل می‌آید که دیوار متعلق به آنست.

## دیوار اشتراکی

همانطور که در مال، مشاع هر یک از شرکاء مالک تمام اجزاء و ذرات مال مشاع است و هیچ یک از آنها نمیتواند بدون اجازه سایرین در آن تصرف کند در دیوار اشتراکی نیز قاعده همین است مگر با اذن شریک دیگر

## دیوار به دیوار

یعنی دو ملکی که در مجاورت هم قرار دارند دارای دیوار باشند.

به دیوار وقتی که در سندی مثلاً قید میشود در قسمت اول به دیوار خانه پلاک ... و در قسمت دوم دیوار اشتراکی و در قسمت سوم دیواری است به زمین ... به این معناست که در قسمت اول مورد ثبت فاقد دیوار است و دیوار متعلق به مجاور است و در قسمت دوم دیوار فاصل مشترک بین دو مالک است و در قسمت سوم دیوار مابین متعلق به مورد ثبت است و مجاور فاقد دیوار است و به همین ترتیب در مورد جوی و نرده و ... که به عنوان حد معرفی می‌شوند.

## ذمه

(فقه مدنی) حقی که شخصی به عهده دیگری دارد در اصطلاح دیگران را حق ذمی و حق دینی نیز می‌گویند.

## ذمی

(فقه) به معنی کافر ذمی است.

## مالکیت ذمه

(فقه مدنی) کسی که دارای حق ذمی می‌باشد خواه بستانکار باشد خواه بدهکار مانند مالکیت بدهکار نسبت به ذمه خود پس از ابراء از طرف بستانکار نتیجه این مالکیت سقوط ذمه است به همین جهت مالکیت ما فی الذمه در بند ششم ماده ۲۶۴ ق.م یکی از اسباب سقوط تعهدات شمرده شده است.

## فک رهن

(فقه - مدنی) خروج مال مورد رهن از حالت وثیقه، بودن اعم از اینکه رهن دین خود را به مرتهن، بدهد یا اینکه مرتهن از حق عینی خود بر مال مورد رهن صرف نظر نماید یا دین او را ابراء کند.

## ربح

در اصطلاح مباحه مبلغی است که بر اصل سرمایه افزوده و به داین داده شود و اگر ربح مجهول باشد برای پیدا کردن آن سرمایه و نرخ و مدت را در هم ضرب کرده و حاصل را بر صد تقسیم می‌کنند به صورت زیر حاصل ضرب (مدت سال) (نرخ) (سرمایه) = تقسیم بر ۱۰۰ = سود

## ربح ایرانی

در ربح ایرانی، نرخ را از قرار تومانی چند شاهی در ماه حساب،

## ربح مرکب

ربح اندر ربح در اصطلاح حساب عبارت از این است که مبلغی را مدتی به کسی مباحه دهند و سود آن مبلغ را در آن مدت به سرمایه بیفزایند و مجموعه آن دو را از آغاز مدت جدید سرمایه قرار دهند و نسبت به مجموع سودی در مدت جدید معین سازند.

## رباط

که به صیغه رباطات و اربطه جمع بسته میشود و از آیه شریفه ۲۰۰ سوره مبارکه آل عمران اقتباس شده است به معنای کاروانسرای بیابانی است.

## رضاع

ر.ک. اقربای رضاعی

## رشید

مقابل غیر رشید استعمال می‌شود غیر، رشید کسی است که تصرفات او در اموال و حقوق مالی خود عقلایی نباشد. (ماده ۱۲۰۸ ق.م)

## رزق

فقہ (فقہ) مالی که از طرف دولت به عمال لو داده شود رزق نامیده می شود. فرق رزق و اجرت در فقہ این است که اجرت در باب اجاره گفته می شود و باید بین خدمت و کار اجیر و اجرت تعادل اقتصادی وجود داشته و عقد اجاره منعقد شده باشد که آنهمبرای مدت معینی است و حال اینکه بین کارمند دولت و دولت عقد اجاره وجود ندارد و رزق متناسب با حاجت متعارف کارمند است نه متناسب با مقدار کار او.

## رعیت

کشاورزانی که برای یک مالک زراعت کنند.

## رف

جایی در دیوار برای نهادن مایحتاج برتر از طاقچه بر واره طاقچه بر زیر طاقچه

## رضای معاملی

فقہ (مدنی) حداقل از رضا که قانون آن را شرط نفوذ معاملات قرار داده است و آن رضای مضطر است. ( ماده ۲۰۶ ق.م )

## رضای مقرون به قصد انشاء

فقہ (مدنی) مانند معامله مالک اهل در مال خود بدون اکراه در این صورت قصد انشای او مقرون به رضا است بر خلاف رضای مالک در حال اجازه عقد فضولی که رضای او جدا از قصد انشای عاقد است و رضای عاقد مکره پس از زوال اکراه و در هنگام اجازه عقد همین طور است. ( مراتب بالا فرع بر تعاریز قصد انشاء و رضا است )

## رهن

فقہ (مدنی)، رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به دائن میدهد ماده ۷۷۱ ق.م) در این که بعد از وضع ماده ۳۴ قانون ثبت این عقد به صورت عقد لازم الطرفین درآمد اختلاف نظر شدید وجود دارد ( مجله حقوقی دادگستری - سال ۱۳۴۳ - شماره ۲ دی ماه - صفحه ۹)

## رهن تصرف

فقہ (مدنی) عقد رهنی که مال مورد رهن بعد از اقباض به مرتهن در تصرف مرتهن بماند و او از منافع آن بهره مند گردد.

## رهن قراردادی

مدنی) عقد رهن را گویند. ( رک. رهن ) در مقابل رهن قضایی بکار می رود. ( رک رهن قضایی )

## رهن قضایی

(دادرسی مدنی) صنعت مالی از اموال محکوم علیه یا مدعی علیه که به موجب قرار تامین دادگاه توقیف می‌شود یعنی مالی که از جهت قضایی در قید است و طلق نیست در گروگان و در قید چیزی بودن از مفاهیم لغت رهن است چنان که در حدیث آمده است «سنگ غضبی که در ساختمان غاصب بکار برده شده ید و گروگان برای تخریب آن ساختمان به منظور ردّ سنگ به صاحب آن است.» لغت رهن در رهن قضایی محمول بر مفهوم وثیقه هم میتواند باشد.

## رهن مستعار

( فقه - مدنی - ثبت) عاریه گرفتن ملک غیر و به رهن نهادن آن به نفع عاریه گیرنده موجب پیدایش رهن مستعار می‌شود. امروزه برای این کار عنوان عاریه را به میان نمی‌آورند بلکه داین و مدیون و ثالث ( که ملک او وثیقه مال مدیون میشود ) از طریق ماده ۱۰ قانون مدنی توافق می‌کنند. از ماده ۷۵۴ قانون مدنی هم میتوان همین استفاده را کرد.

## رهن قطعی

سند رسمی شامل معامله ناقل عینی را گویند در مقابل سند بیع شرط رهن و معاملات با حق استرداد استعمال شده است.

## رقبه

رقبه زمینی که نزدیک به آب رود باشد مطلق زمین متعلقه ده را گویند. (آندراج)

## رقبی

حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌شود ( ماده ۴۲ ق.م ) در فرهنگ دهخدا به نقل از ( منتهی الارب وناظم الاطباء ) آمده است:

عطا کردن چیزی باشد به کسی بدین شرط که هر کدام از آنها اول بمیرد آن چیز به ورثه او باز گردد یا دادن خانه یا زمین کسی را که در حیاط خود از آن نفع گیرد و بعد از مرگش به دیگری برسد رقبی و عمری و سکنی عبارت از یک نوع حق انتفاع است.

## رکاب

در اصطلاح بنایان سوراخی که برای فرو بردن سر شمع در دیوار بکنند.

## رونوشت سند

رونوشت سندی است که مطابقت آن با ثبت دفتر گواهی شده به منزله اصل سند است. ماده ۷۴ قانون ثبت سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت عدم اثبات مطابقت سواد با ثبت دفتر.

## رهن (دین و منفعت)

برابر صریح ماده ۷۷۴ ق.م. ، رهن دین و منفعت باطل است قانون مدنی فقط رهن عین معین را تجویز کرده است

### رهن مضاعف

هرگاه بعد از عقد رهن بدون گرفتن وام جدید رهن یکی از اموال خود را به همان مرتهن ضمن عقد دیگری به رهن بدهد، رهن دوم را رهن مضاف نامیده‌اند سند رهن دوم را در رهن مضاف «سند متمم» می‌نامند.

### رهن مکرر

هرگاه مالی، موضوع عقد رهن واقع شود قبل از فک، آن مالک رهنه آن را برای دین دیگر به رهن، بدهد رهن بعد از رهن اول را رهن مکرر می‌نامند خواه مرتهن در رهن مکرر همان مرتهن در رهن نخستین باشد خواه شخصی. ثالث رهن مکرر دو قسم است:

اول- رهن در رهن مکرر تصریح به عقد رهن اول کرده و با حفظ حقوق او اقدام به رهن دوم می‌کند مقصود از حفظ حقوق اینست که طرفین رهن مکرر قبول میکنند که نخست طلب مرتهن اول از محل وثیقه وصول شود و اگر مازاد بماند از آن، محل حقوق مرتهن دوم استیفاء شود. این مازاد را مازاد احتمالی نامند.

دوم- رهن اطلاعی از رهن اول به مرتهن دوم ندهد در این صورت مرتهن دوم به خیال این که مالک بلامانعی را به رهن می‌گیرد اقدام به عقد رهن می‌کند در این صورت خیار عیب دارد ( ماده ۴۵۶ ق.م) باید دانست که رهن در مواقع اقدام به رهن دوم نیازی به کسب اذن از مرتهن اول ندارد. چون رهن دوم معارض حقوق مرتهن اول نبوده و به موجب ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت حقوق او محفوظ است.

موافقتی که دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سند رهن دوم از مرتهن اول معمولاً اخذ میکنند به این دلیل است که چون قبض در رهن شرط تحقق آن است و با رهن اول در واقع مال مزبور در قبض مرتهن اول قرار گرفته و مال دیگری را نمیتوان بدون اجازه صاحب حق به تصرف دیگری داد. لذا موافقت مرتهن اول از این بابت ضروری است.

(مدنی - ثبت) هرگاه رهن که مال خود را به رهن، نهاده برای بار دیگر ( بار دوم یا سوم یا چهارم یا غیره ) نزد همان مرتهن یا شخص ثالثی به رهن بگذارد این رهن را رهن مکرر نامند (ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت) هرگاه مبیع شرطی از طرف بایع به استناد ماده مذکور برای دفعه یا دفعات بعد به وثیقه نهاده شود این بیع بعدی را میتوان بیع شرط مکرر نامید و همین امر است که از تاریخ وضع ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت بیع شرط را از صورت بیع ناقل مالک خارج کرده است. تا جایی که معروف شده است که :

"بیع شرط مملک نیست"

### زمین

منظور از زمین در قانون اصلاحات ارضی ۴۰/۱۰/۱۹ ، زمین زیر کشت یا آیش است که برای یک یا چند نوع از امور کشاورزی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

### زیان دیر کرد

به معنی خسارت تاخیر تادیه است ( تبصره دوم ماده ۳۴ قانون ثبت )

## زراع

کسی است که مالک زمین نیست و با دارا بودن یک یا چند عامل زراعی شخصا و یا به کمک خانواده خود در زمین متعلق به مالک مستقیما زراعت می کند و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی به مالک می دهد ( ماده یکم قانون اصلاحات اراضی)

## زاویه

جمع آن زوایا و زاویه هاست به محل اصعام فقرا و پذیرایی از میهمانان و واردین گفته میشود از قدیم زاویهها در شهرها و کنار جاده ها احداث می شده اند امروزه خانقاه قسمتی از خدمات زاویه را به عهده گرفته است.

## زرق زار

(فقه) زمینی است موات که آب هرزه ترشح میکند و آن به زه کشی و به راه انداختن آب هرزه آن است.

## زمین آبی

زراعت آن از آب دائمی رود یا استخر یا قنات یا چشمه یا چاه و امثال آن آبیاری شود ( ماده یکم قانون اصلاحات ارضی مصوب (۱۳۳۹)

## زمین بیاض

زمینی است که مشخصات زیر را دارا باشد  
الف - ملک باشد خواه مجهول المالک باشد خواه نه بنابراین به زمین موات بیاض گفته نمی شود.  
ب - مشغول به زراعت یا بنا یا درخت و چمن و مانند این امور نباشد خواه محصور باشد خواه محصور نباشد؛ خواه زمین از اراضی زراعی باشد خواه نه /.

## زمین دیم

زمینی است که زراعت آن از آب باران یا سیلاب مشروب شود.

## زیرزمین

در صورتی که کف واحد مسکونی پایین تر از کف حیاط یا محوطه اصلی باشد واحد مسکونی مزبور را زیر زمین می نامند.

سال ۱۲ ماه است (ماده ۶۱۲ آیین دادرسی مدنی)

## سبب تزلزل عقد

اموری که اثر حاصل از عقد را در حالت تزلزل و بی ثباتی و یا وقفه نگه میدارند. این امور عبارتند از:  
- تعلیق عقد.

- جواز عقد.
- خیاری بودن عقد.
- عدم نفوذ عقد ( مانند عقد مکره و عقد فضولی )

### **سپرده**

به معنی ودیعه است.

### **سفته**

در فارسی فعلی حرف سین آن سه نوع تلفظ میشود صحیح آن سفته به کسر سین است به معنی محکم و سخت و استوار. اصل این لغت فارسی است بر نوعی قرض اطلاق می شود به این ترتیب که مسافری مالی به کسی میدهد که آن کس در نزد ثالثی در مقصد مسافر از خود مالی شبیه به آن دارد و مسافر از گیرنده‌ی مال خویش دست خطی (به صورت حواله) می گیرد تا در مقصد از محال علیه مثل همان مال را که در مبداء داده بگیرد. و آن نامه را سفته (به فارسی) و سفته‌جه به ضم سین (در عربی) گویند و جمع آن را سفاتج آورده اند.

به موجب ماده ۳۰۷ قانون تجارت سفته عبارت از سندی تجارتي است که به موجب آن امضاء کننده تعهد میکند در موعد معین یا عندالمطالبه در وجه حامل یا شخص معین و یا به حواله کرد آن شخص کارسازی نماید اسم دیگر آن فته طلب است ( ماده ۲۳۹ قانون جزا )

### **سکنی**

الف - حق انتفاع هرگاه به صورت سکونت منتفع در مسکن متعلق به غیر باشد آن را سکنی و حق سکنی نامند (ماده ۴۳ قانون مدنی)

ب - حق سکنی در عقد ازدواج عبارت است از تفویض اختیار تعیین سکونت به زوجه

### **سند اجرایی**

هر سندی که قدرت اجرایی داشته باشد خواه اجرائیه دادگاه باشد خواه سند رسمی لازم الاجراء که بدون حکم دادگاه قابل اجراء است.

### **سند تجاری**

سندی است که تجار در معاملات تجاری رد و بدل می کنند در معنی اخص سندی است که در قانون تجارت دارای عنوان خاصی است، مانند چک سفته سند در وجه حامل و جزء اینها

### **سند شرطی**

سند رسمی است که متضمن بیع شرط باشد در مقابل سند رهن و سند قطعی استعمال می شود.



## سند رهنی

سند رسمی است که متضمن عقد رهن باشد و بیشتر در رهن غیر منقول به کار می رود.

## سند زمه ای

الف - سند حاکی از تعهد مدیون بپرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس ( که کلی آن جنس بر عهده ی اوست ) مانند سند تعهد پرداخت چند خروار گندم بیشتر در معنی اول بکار می رود.  
ب - در اصطلاحات ثبتی در معنی مقابل سند شرطی و به طور کلی اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد (یعنی اسناد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت ) بکار می رود. اجراء سند ذمه ای ممکن است منتهی به توقیف مدیون شود ولی اجراء سند شرطی چنین نیست.

## سند لازم الاجراء

سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجرای مدلول سند باشد. مانند سند رسمی طلب و چک. ( ماده یک لایحه قانونی چک بی محل )

## سند مالکیت

سند رسمی مخصوص که پس از طی تشریفات ثبت مال غیر منقول و ثبت آن در دفتر مخصوصی از دفاتر اداره ثبت اسناد و املاک که نام آن دفتر املاک است به مالک ملک داده میشود و دولت دارندهی آن را مالک ملک می شناسد هرچند که متصرف نباشد و پس از صدور این سند ماده ۳۵ قانون مدنی نسبت به آن بی اثر است. (ماده ۲۲ قانون ثبت ) اگر در دادن این سند اشتباهی شده باشد ابطال آن محصور به ذیل ماهد یک لایحه قانونی اشتباهات ثبتی سال ۱۳۳۳ می باشد.

## سند مالکیت معارض

سند مالکیتی که نسبت به کل یا بعض محدودده سند مالکیت دیگر ( که قبلاً صادر شده است ) تاریخاً موخر بر ثبت اولیه در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد سند مالکیت معارض است و تا وقتی که حکم نهایی بر صحت صدور آن از دادگاه صادر نشود صفت سند مالکیت معارض را دارد و آثار مختص قانونی بر آن مترتب است (بند اول ماده سوم لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی اسناد مالکیت معارض)

## سند معامله

سندی که دلالت بر وقوع معامله ای کند و ممکن است رسمی یا عادی باشد.

## اصل سند

یعنی عین سند نه رونوشت آن (سرفصل ماده ۳۰۹ دادرسی مدنی)

## سهام

الف - حصه ی شریک در مال الشرکه (حقوق مدنی)

ب - سندی است که حکایت از مالکیت حصه ی معین در شرکت تجاری (به نام شرکت سهامی) میکند و صاحب سهم از تمام مزایای مقرر در اساسنامه ی شرکت استفاده می کند. صاحب سهم در همه منافع و زیانهای شرکت شریک خواهد بود و در اداره شرکت دخالت دارد.

## سهم انتفاعی

سهمی که به دارنده آن حق شرکت در منافع را بدهد با اینکه حصه ای که در ابتدای شرکت در شرکت نهاده است بعداً به او رد شده باشد. سهمی انتفاعی وقتی پیدا میشود که سرمایه به دارنده ی آن مسترد گردد.

## سهم با اسم

سهمی که روی آن اسم شخص معینی ذکر شده باشد در این صورت انتقال آن تابع مقررات مخصوصی است به این معنا که انتقال سهام با نام باید در دفتر به ثبت برسد و صاحب سهم نیز شخصاً یا توسط وکیل انتقال را در دفتر مرقوم، تصدیق و امضاء نماید.

## سیف

بهای خرید کالاها در مبداء به اضافه هزینه بیمههایی که به آن کالا تا ورود به اولین دفتر گمرکی تعلق میگیرد و در مورد کالاهای محمول با هواپیما تا اولین فرودگاهی که کالا در آنجا تخلیه میشود تعلق میگیرد ( ماده ۴ قانون اصلاح تعرفه های گمرکی مصوب ۱۰/۴/۱۳۳۷ )

## ساحل

عبارت است از فصل مشترک خشکیها با سطح افقی دریا به عبارت، دیگر منحنیهای هم ارتفاعی است که دارای ارتفاع صفر گز باشد. این فصل مشترک در سواحل بدون جزر و مد تقریباً ثابت است ولی در سواحل که دارای جزر و مد هستند تغییر میکنند و به وسعت زمین های ساحل افزوده و یا کم می شود.

## سرسرا

محوطه ای در مدخل سرایی که مسقف است.

## سرقفلی

حق سرقفلی که قانون روابط مالک و مستاجر از آن به حق کسب و پیشه و تجارت تعبیر کرده اند حقی است که در آن مستاجر متصرف در اجاره کردن محل کسب خود بر دیگران مقدم شناخته می شود.

## سغانه

زیر زمین و سردابه

## سبب اقوی از مباشر

در صورت تزاحم و اجتماع سبب و مباشر ماده ۳۳۲ قانون مدنی میگوید: هرگاه یک نفر سبب تلف مالی را ایجاد کند و دیگری مباشر تلف شدن آن مال باشد، مباشر مسئول است نه مسبب مگر اینکه سبب اقوی باشد بنایی را خراب کند، مسئولیت آن به عهده شهردار است زیرا تشخیص قانونی بودن عمل به عهده اوست در اینجا سبب اقوی از مباشر است.

## سقوط تعهدات

تعهد پس از آنکه بوجود آمد طبق ماده ۲۶۴ قانون مدنی به یکی از اسباب زیر ساقط می گردد:

- ۱ - بوسیله وفای به عهد
- ۲ بوسیله اقاله.
- بوسیله ابراء.
- ۴ بوسیله تبدیل تعهد.
- ۵ - بوسیله تهاتر.
- ۶ - بوسیله مالکیت ما فی الذمه.

## سند متمم

اگر راهن بعد از تنظیم سند رهن مال دیگری را در تکمیل رهن قبلی رهن بدهد بدون آن که وام جدیدی دریافت نماید، سندی که بعداً تنظیم می شود را سند متمم گویند.

## سند گواهی امضا شده

سند عادی که امضای آن از طرف سردفتر و گواهی امضاء که سمت رسمی دارد تصدیق شده است سند عادی است ولی بنا بر مستنبط ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی اعتبار سند رسمی را داراست و دربارهی طرفین وراثت و قائم مقام امضاء کننده معتبر است.

## سهم بی نام

سهمی که روی آن اسم مشخصی ذکر نشده است و در حقیقت دارنده آن مالک آن شناخته می شود (ماده ۲۴ قانون تجارت)

## سهم سرمایه

عبارت است از سهمی که در ازای آوردن . حصه در سرمایه شرکت داده میشود و دارای تمام مزایایی است که صاحبه آن سهام خواهند داشت.

## سهم نقدی

آنست که در ازای وجه نقدی که شخص پرداخت میکند به او داده می شود.

## **سهام موسس**

سهام موسس را نباید با سهم غیر نقدی اشتباه کرد سهم موسس در ازای زحمات موسس داده میشود یعنی موسسین آنها را برای خود پیش بینی میکنند ولی طبق مقررات قانون تجارت باید به تصویب مجمع عمومی شرکت برسد در این سهام ممکن است مزایایی برای آن قائل شوند. چنان که ممکن است مقرر شود که پس از پرداخت نفع معین مثلاً پنج درصد به کلیه سهام - از باقی منافع ۲۰ درصد مخصوص سهام موسسین گردد.

## **سیبا**

به ترکی یعنی هر جایی که محاط با دیوار است.

## **سیبه**

دیوار از چوب و علف دور قلعه و شهر چپر مور

## **ششدانگ**

همگی و تمامی یک پلاک یا یک ماشین یا یک قریه را گویند مثل ششدانگ پلاک فلان یا ششدانگ ماشین ... یا مثلاً ششدانگ ده احمد آباد هر ششدانگ ۹۶ شعر است ولی در بعضی از پروندهها ثبتي ششدانگ تا ۱۰۰ و ۱۲۰ شعر هم دیده شده که قراردادی است.

## **ششدانگ مفروز**

بیشتر در مکانبات استعمال میشود و مراد از آن املاک ششدانگی است که محدوده ی مشخص و معلومی دارند. از آنجا که بعضی املاک ششدانگ بوده ولی در محل محدوده ی مشخصی ندارند که قابل تفکیک و تشخیص باشند اینگونه املاک را اصطلاحاً حدی به حدی نیز گویند.

## **شماره اصلی**

در املاک شهری و مشغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک زراعی نیز برای روستاها و مزارع ششدانگ یک شماره اصلی منظور می شود (مواد ۷ و ۸ قانون ثبت)

## **شماره ثبت معاملات**

شماره ی ثبت معاملات دفاتر اسناد رسمی باید مسلسل بوده و در آخر سال تجدید نشود. (ماده ۷ دفاتر)

## **شماره فرعی**

شماره فرعی در صورتی که مزرعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیان و غیره باشد برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان اصلی منظور می گردد. ( ماده آیین نامه ی قانون ثبت ) مثل ۲ فرعی از ۲۵ اصلی

## شماره گذاری یا پلاک کوبی

با انتشار آگهی ماده ۱۰ نماینده ثبت در محل حاضر شده و اقدام به شماره گذاری می‌کند. قاعدتاً شماره گذاری از اولین ملک واقع در شمال غربی هر قطعه یا بخش که آگهی شده شروع میشود و به ترتیب به سمت شرق ادامه می‌یابد در موقع شماره گذاری باید اسامی مالکان با نوع ملک (احیاناً شهرتی که بعضی املاک، دارند مثل مزرعه بی بی یا یاغ حیدر ( در دفتر اظهارنامه قید و به امضاء برسد شماره گذاری باید با نهایت دقت و مضابق مفاد مواد ۶ و ۷ آیین نامه انجام شود که اشتباهی صورت نگیرد کوچکترین سهل انگاری در شماره گذاری مشکلات فراوانی را برای مالک و اداره ثبت تولید می‌کند.

## شرکت تضامنی

شرکتی است که نحن اسم مخصوص برای امور تجارتي بين دو يا چند نفر با مسئولیت تضامنی تشکیل می‌شود. اگر دارایی شرکت برای تادیه تمام قروض کافی نباشد هر یک از شرکا مسئول پرداخت تمام قروض شرکت است ( ماده ۱۱۶ قانون تجارت ) این شرکت وقتی تشکیل می‌شود که تمام سرمایه نقدی تادیه و سهم شرکتی غیر نقدی و نیز تقویم و تسلیم شود و انتقال سهام صورت نمی‌گیرد مگر با رضایت تمام شرکاء ( مواد ۱۱۸ و ۱۲۳ قانون تجارت)

## شرکت مختلط سهامی

شرکتی است که تحت اسم مخصوصی بین کلیه شرکای سهام و یک یا چند نفر شریک ضامن تشکیل می‌شود. (ماده ۱۶۲ قانون تجارت) طبق ماده ۱۶۴ مدیریت شرکاء مختلط سهامی مخصوص به شریک یا شرکای ضامن است.

## شرکت نسبی

شرکتی است که برای امور تجارتي تحت اسم مخصوص بین دو یا چند نفر تشکیل میشود و مسئولیت هر یک از شرکا به نسبت سرمایه ای است که در شرکت گذاشته است ماده ۱۸۳ قانون تجارت )

## شروط باطلی

که مفسد عقد نمی‌باشد

شروط مفسله‌ی زیر باطل است ولی مفسد عقد نیست:

۱ شرطی که انجام آن غیر مقدور باشد.

۲ - شرطی که انجام دادن آن دارای نفع و فایده نباشد.

شرطی که نامشروع باشد (ماده ۲۳۲ قانون مدنی)

منظور از شرط نامشروع شرط برخلاف قوانین موضوعه‌ی کشوری است مانند آن که ضمن عقد نکاح شرط شود که زوج حق طلاق زوجه ی خود را ندارد. چون طبق ماده ۱۱۳۳ قانون مدنی مرد میتواند هر وقت که بخواهد زن خود را طلاق بدهد اختیار طلاق برای زوج حکم است و قابل انتقال و اسقاط نمی‌باشد و شرط مزبور برخلاف قانون است.

## شرط خلاف مقتضای عقد

عقد دارای دو نوع مقتضا است:

الف - مقتضای ذات عقد امری است که عقد برای پیدایش آن منعقد می‌شود مثل مقتضای عقد بیع که ملکیت مبیع برای مشتری و ملکیت ثمن برای بایع است.

ب - مقتضای اطلاق عقد امری است فرعی که هرگاه عقد به طور مطلق یعنی بدون قید و شرط واقع شود عقد اقتضای آن امر را می‌نماید. مثلاً در ماده ۳۴۴ قانون مدنی اگر در عقد بیع ذکر شرطی نشده یا برای تسلیم مبیع یا تادیه قیمت موعدی معین نگشته باشد بیع قطعی و ثمن حال محسوب است.

### **شرکت سهامی**

شرکتی است که برای امور تجاری تشمیل و سرمایه‌ی آن به سهام تقسیم شده و مسئولیت صاحب آن سهام محدود به آنهاست. ( ماده ۲۱ قانون تجارت ۱۳۱۱ ) حسن این شرکتها در جمع آوری اندوخته‌های راکد افراد است که میتواند در تولید و اقتصاد جامعه موثر باشد. ولی بعضاً تبلیغات موسسین اشخاص را مغرور به خرید سهام میکند و پس از مدتی معلوم میشود که منظور تبلیغات سوء استفاده از سرمایه مردم بوده است.

### **شرکت**

شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد به نحو اشاعه ( ماده ۵۷۱ قانون مدنی ) شرکت ممکن است اختیاری یا قهری باشد.

### **شرکت اختیاری**

یا در نتیجه‌ی عقدی از عقود حاصل میشود یا در نتیجه عمل شرکا از قبیل مزج اختیاری یا قبول مشاعی مالی در ازای عمل چند نفر و نحو اینها ( ماده ۵۷۳ قانون مدنی )

### **شرکت قهری**

اجتماع حقوق مالکان است که در نتیجه امتزاج یا ارث حاصل می‌شود. ( ماده ۵۷۴ قانون مدنی ) شرکت سهامی عام شرکتهایی هستند که موسسین آنها قسمتی از سرمایه شرکت را از طریق فروش سهام به مردم تامین می‌کنند و سرمایه‌ی اولیه این شرکتها در موقع تامین نباید کمتر از ۵ میلیون ریال باشد ( مواد ۴ و ۵ قانون تجارت ۱۳۴۷ ) طبق ماده ۶ قانون تجارت بیست درصد سرمایه‌ی شرکت را خود، موسسین تعهد و لاقلاً سی و پنج درصد مبلغ تعهد شده را در حسابی به نام شرکت در شرف تاسیس در نزدیک ترین بانک به شرکت تودیع نمایند.

### **شرکت سهامی خاص**

موقع تاسیس منحصرأ توسط موسسین تامین گردیده است. ( ماده ۴ قانون تجارت ۱۳۴۷ ) سرمایه این شرکت در موقع تاسیس نباید کمتر از یک میلیون ریال باشد.

### **شرکت با مسئولیت محدود**

شرکتی است که بین دو یا چند نفر برای امور تجاری تشکیل شده و هر یک از شرکا بدون اینکه سرمایه به سهام یا قطعات سهام تقسیم شده باشد فقط تا میزان سرمایه خود در شرکت مسئول قروض و تعهدات شرکت است ( ماده ۹۴

قانون تجارت)

طبق ماده ۹۶ قانون تجارت این شرکت وقتی تشکیل میشود که تمام سرمایه نقدی تادیه و سهم شرکتی غیر نقدی نیز تقویم و تسلیم شده باشد. انتقال سهم شرکت در شرکت با مسئولیت محدود ممکن، نیست مگر با رضایت هده ای از شرکا که لااقل ۰,۷۵ سرمایه متعلق به آنها بوده و اکثریت عددی نیز داشته باشند. بعد از تصویب اکثریت شرکا باز هم انتقال سهم شرکت به عمل نخواهد آمد مگر به موجب سند رسمی ( مواد ۱۱۱ و ۱۰۳ قانون تجارت )

### شرایط اساسی صحت معاملات

به موجب ماده ۹۰ قانون مدنی برای صحت هر معامله شرایط زیر اساسی است

۱ - قصد طرفین و رضای آنها.

۲ - اهلیت طرفین

۳- موضوع معین که مورد معامله است.

۴ - مشروعیت جهت معامله

در اثر فقدان شرایط مذکور ممکن است غیر نافذ یا باطل تلقی شود به هیچ عنوان نمیتوان اثری بر عقد باطل بار کرد نقصی که موجب بطلان عقد شود قابل جبران نیست و طرفین نمیتوانند با ضمیمه ساختن شرطی که وجود نداشته است آن را از نظر حقوقی احیا کنند عقد غیر نافذ در حالت عدم نفوذ نظیر عقد باطل است با این تفاوت که سبب عدم نفوذ آن قابل رفع است مثلاً عقدی که در اثر اکراه واقع شود هیچ تعهدی ایجاد نخواهد کرد ولی هرگاه شخص مکره آن را تنفیذ کند آثار حقوقی عقد صحیح از ابتدا بر آن بار خواهد شد. (ماده ۲۰۹ قانون مدنی ) به همین جهت پاره ای از مولفان عقد باطل را به مرده و عقد غیر نافذ را به بیمار تشبیه کرده اند ( حقوق مدنی مصطفی عدل ) عبارت است از شرط راجع به کیفیت یا کمیت مورد معامله ( ماده ۲۳۴ قانون مدنی ) آن است که تحقق امری در خارج شرط شود ( ماده ۲۳۴ قانون مدنی ) مثل اینکه در ضمن عقد نکاح وکالت زوجه در طلاق شرط شود که با ایجاب و قبول نکاح وکالت هم واقع می شود

### شرط فعل

آنست که اقدام یا عدم اقدام به، فعلی بر یکی از متعاملین یا بر شخصی خارجی شرط شود (ماده ۲۳۴ قانون مدنی ) مثل احداث خانه .

### شرکت تجاری

شرکتهای تجاری بر هفت قسم هستند

۱ - شرکت سهامی

۲ شرکت با مسئولیت محدود

۳ - شرکت تضامنی

۴ شرکت مختلط سهامی

۵ - شرکت مختلط غیر سهامی

۶ - شرکت نسبی

۷ شرکت تعاونی تولید و مصرف ( ماده ۲۰ قانون تجارت )

### **اخذ به شفعه**

اعمال حق شفعه را اخذ به شفعه .گویند اخذ به شفعه از ایقاعات .است (ماده ۸۰۸ قانون مدنی)  
هرگاه مال غیر منقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از شرکا حصه ی خود را به قصد بیع به شخص ثالث منتقل کند شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده به او بدهد و حصه ی مبیع را تملک کند حق مزبور را خیار شفعه و حق شفعه ) و به طور اختصار : شفعه ( و صاحب آن حق را شفیع .گویند (ماده ۸۰۸ قانون مدنی )

### **شناسنامه**

ورقه یا دفترچه معروف که اسناد رسمی بوده و هویت (نام و نام خانوادگی شخصی و نام پدر و مادر و محل تولد و صدور شناسنامه) و تولد و وفات و ازدواج و طلاق در آن درج می شود. به آن سجل نیز گفته می شود.

### **شاهد**

در لغت به معنای گواه و حاضر است که واقعه ای را مشاهده کرده است از نظر قانون ثبت ضاهد اعم است از معرف و معتمد که در دفترخانه حضور به هم می رساند همچنان که ماده ۵۱ قانون ثبت میگوید: « شاهدی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی میکند نمیتواند معرف طرف دیگر باشد .

### **شایع**

به معنای بهره ی جدا نشده از حصه ی مشاع دیگران .

### **شخص حقوقی**

عبارت از گروهی از افراد انسان یا منتفعی از منافع عمومی که قوانین موضوعه آن را در حکم شخصی طبیعی و موضوع حقوق و تکالیف قرار داده باشد مانند شرکتهای تجاری و انجمنها و دولت و شهرداری و صندوق ( الف ) و ( ب ) اداره تصفیه ( ماده ۵۱ قانون تصفیه ۲۴/۴/۱۳۱۸ ) شخص حقوقی موضوع هر حق و تکلیفی است جز آنچه که اختصاص به طبیعت انسان دارد ( ماده ۵۸۸ قانون تجارت )

### **شخص حقیقی**

به معنی شخص طبیعی است.

### **شخص طبیعی**

افراد انسانی را گویند که موضوع حق و تکلیف می باشند ( ماده ۹۵۸ و ۹۶۱ قانون مدنی ) و شخص حقیقی هم می نامند. در مقابل شخص حقوقی استعمال می شود.



## شخصیت حقوقی

حالت تشخیص شخص حقوقی از حیث این که موضوع حق و تکلیف است.

## شرط ابتدایی

مرادف تعهد یک طرفی است و آن تعهدی است لازم که شخص به قصد یک طرفی، خود علیه خود ایجاد می کند. از نظر فقها شرط ابتدایی باطل است.

## شرط انتفای حق

شرطی است که هرگاه محقق شود تعهد موجودی را از بین میبرد چنان که شرط کنند اگر مشتری ثمن بیع را در راس موعد معینی ندهد بیع فسخ شود.

## شرط برائت از عیب

هرگاه معامله کننده نسبت به عیب مبیع قبول مسئولیت نکند و این امر مورد موافقت طرف باشد این تعهد را شرط برائت از عیب و شرط تبری عیب نامند ( ماده ۴۳۶ قانون مدنی)

## شرط پرداخت به طلا

در کشوری که اسکناس رایج است متعاملین برای اجتناب از تنزیل نرخ و جلوگیری از تنزل قیمت واقعی معامله و کاهش قدرت خرید اسکناس ثمن معامله را به طلا معین میکنند تا ضرری متوجه معامل نشود ترتیب تعیین ثمن به طلا این است که مشتری در صورت تنزل قیمت اسکناس به مقدار معین شده در متن عقد ثمن را از طلا بدهد یا به مقدار ارزش طلا اسکناس بدهد شرط پرداخت به طلا از نوع اول، مخالف قانون است.

## شرط ضمن عقد

هر شرطی که به موجب عقدی به نفع کسی و به ضرر دیگری مقرر شده باشد شرط ضمن عقد نامیده می شود؛ ولو آنکه راجع به شرط قبل از انعقاد عقد مذاکره شده باشد و عقد با توجه به مذاکره ی قبلی منعقد گردد در مقابل شرط ابتدایی استعمال شده است.

## شرط مجهول

شرطی که مورد آن مجهول باشد چنان که در عقد بیع شرط شود که مشتری ثمن را پس از مراجعت از سفر مکه سال بعد از عقد بدهد. بدیهی است تاریخ مراجعت مجهول است و در نتیجه تاریخ رد ثمن هم مجهول است (ماده ۲۳۳ قانون مدنی)

## شفیع

صاحب حق شفعه را گویند

## صحت

یک عمل حقوقی (عمل ناشی از قصد خواه قصد انشاء باشد خواه قصد غیر انشایی مانند قصد اقرار کننده عبارت است از اینکه آن عمل مطابق با شرایط قانونی واقع شده باشد (ماده ۲۲۳ قانون مدنی)

## صحت امضاء

گواهی صحت امضاء عبارت است از تصدیق انتساب امضاء به صاحب امضاء (مواد ۴۹ و ۱۳۲ قانون ثبت و ماده ۶ نظامنامه دفتر اسناد رسمی و صفحه ۱۱۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی)

## (اصل) امضاء

اصطلاح اصاله الصحه اگر به همراه کلمه ی دیگری نباشد منصرف است به اصل صحت در عقود و ایقاعات قانون مدنی فقط از اصل صحت در عقود صحبت کرده و در ماده ۲۲۳ میگوید: « هر معامله که واقع شده باشد محمول بر صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود.» این ماده به وحدت ملاک شامل ایقاعات هم می شود مدلول ماده مزبور یک اماره ی قانونی نسبی است یعنی فرض قانون این است که هر عقد که واقع شده صحیح است و کسی که مدعی بطلان یا عدم نفوذ آن است باید ادعای خود را اثبات کند.

## صغیر

کسی که به سن بلوغ نرسیده باشد.

## صلح

صلح عبارت از تراضی و تسالم بر امری است خواه تملک عین باشد یا منفعت و خواه اسقاط دین و حق و یا غیر آن.

## صلح بلاعوض

صلحی که یک طرف آن (مصلح) مال یا حق موجود یا احتمالی را واگذار میکند بدون اینکه متقابلاً از طرف خود چیزی دریافت کند. (ماده ۷۵۷ قانون مدنی)

## صلح معوض

عقد صلحی است که هر یک از طرفین مال یا حق موجود یا احتمالی را مورد معامله قرار دهند صلح معوض دو قسم است:

۱ صلح محاباتی.

صلح غیر محاباتی.

## صیغه

کلمه ای که به وقت معامله و عقد بر زبه آن جاری کنند

مثال: ماده ۱۳۴ قانون مدنی میگوید: طلاق باید به صیغه ی طلاق در حضور لاقل دو نفر مرد عادل که صیغه طلاق

را بشنوند واقع گردد.

## ضمان

الف - به معنی عقد ضمان است و عبارت است از اینکه شخص مالی را که بر ذمه دیگری است به عهده بگیرد ( ماده ۶۸۴ قانون مدنی )

ب - به معنی مسئولیت مدنی است.

ج - گاهی به معنی اعم از عقد ضمان و عقد کفالت استعمال شده است ضمان بر

۱- ضمان عقدی چنان است که ماده ۶۸۴ قانون مدنی میگوید: «عبارت است از این که شخصی مالی را بر ذمه دیگری است به عهده بگیرد و آن نوعی از انتقال دین است»

۲- ضمان، قهری عبارت است از مسئولیت انجام امری و یا جبران زبانی که کسی در اثر عمل خود به دیگری وارد آورده است چون مسئولیت مزبور در اثر عمل قضایی و بدون قرارداد و عقد حاصل میشود آن را قهری می گویند.

ضمان موجب به فوت، ضامن حال می شود (ماده ۷۰۵ قانون مدنی )

## ضمان (تعریف)

عقد ضمان عبارت است از این که شخصی مالی را که بر ذمه دیگری است به عهده بگیرد متعهد را ضامن و طرف دیگر را مضمون له و شخص ثالث را مضمون عنه یا مدیون اصلی می گویند ماده ۶۸۴ قانون مدنی ) در تعلیق ضمان اگر ضامن قید کند که مثلاً اگر مدیون نداد من ضامنم باطل است ولی التزام به تادیه ممکن است معلق باشد و در مثال مزبور ضامن منجزاً ضمانت نکرده بلکه او بر فرض عدم پرداخت دین از طرف مدیون میباشد و این امر تعلیق در عقد ضمان است. ولی در صورتی که ضمانت منجزاً واقع شود، چنان که ضامن گوید من ضامنم و اگر مدیون نپرداخت من می پردازم اشکالی نخواهد داشت.

## ضمان اعیان مضمونه

یعنی تعهد قانونی بر دعین یا اعیان معین به مالک آن ( چنانکه اگر نمونه ای از آن را عاریه میشناسیم و اگر تلف شود قیمت آن داده شود ( ماده ۳۱۱ قانون مدنی ) این ضمان به توافق طرفین هم درست است.

## ضابط

بلوک را به چند ناحیه تقسیم کرده و برای هر ناحیه اداره ای به عنوان اداره ناحیه تاسیس و رئیس آن اداره ( که نماینده وزارت کشور در آن ناحیه بود ) را ضابط یا مباشر میگفتند که به تصویب نائب الحکومه بلوک و امضاء حاکم ولایت به سمت خود منصوب میشد و کد خدایان دهات تابع او بودند و حفظ امنیت و رفاه و نظم ناحیهها بعهد ضابطان بود ( ماده ۳۶۵ به بعد قانون تشکیل ایالات و ولایات مصوب ۱۳۲۵ قمری )

## ضامن

الف - متعهد در عقد ضمان را .گویند (ماده ۶۸۴ قانون مدنی )

ب - مسئول خسارت مالی  
ج - مسئول مدنی و جزایی ( در فقه استعمال شده است )

### **ضرر تاخیر انجام تعهد**

ضرر ناشی از تاخیر در انجام تعهد را گویند

### **ضرر عدم اجرای تعهد**

ضرری که از عدم اجرای تعهد و یا اجرای ناقص تعهد برای متعهدله ناشی شده باشد.

### **ضرر معنوی**

ضرری است که به عرض و شرف متضرر یا یکی از اقارب او وارد می شود. مثلاً بر اثر افشای راز مریض به حیثیت او لطمه وارد می شود. این خسارت طبق قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹ قابل مطالبه است ( ماده ۹ آیین نامه دادرسی کیفری )

### **ضریب اجاره**

معدل عایدات خالص مالکانه ی سه ساله ی سالهای ۱۳۴۰ تا ۱۳۴۲ مورد اجاره با توجه به عرف محل با تراضی مالکین و زارعین (مجموعه اصلاحات اراضی - چاپ مجلس - صفحه ۸۵)

### **ضمان عهده**

الف - اسم وثیقه و نوشته حاکی از وثیقه است. وثیقه به معنی استوار کردن عمل حقوقی از طریق ضبط آن در نوشته و سند است.

ب - عهده به معنی ثمن است و ضمان عهده یعنی ضمان ثمن

ج - خسارت و ضرر حاصل از بیع برای مشتری ( منشاء خسارت هر چه باشد از قبیل نقص مبیع و یا مستحق للغير در آمدن آن ) را عهده گویند.

د - ضمان عهده یعنی ضمان نقص و سستی و ناتمامی معامله چه عهده به معنی نقص و سستی است.

ه - عهده به معنی ذمه و تعهد و التزام نیز هست ضمان عهده در مقابل ضمان اعیان مضمونه است.

یعنی در صورتی که مشتری ثمن را به بایع داده باشد و ثالثی به نفع بایع ضامن شود که اگر مبیع مستحق للغير درآید و آن غیر هم بیع را تنفیذ نکند ثالث از عهده غرامات مشتری برآید و این ضمان صحیح است هم چنین است ضمان از مشتری در موردی که ثمن عین شخصی باشد.

### **ضمان عین**

الف - کسی که بدون مجوز قانونی وضع ید بر عین مال غیر نموده و موجب مواد ۳۰۸ و ۳۱۱ قانون مدنی باید عین را رد نماید از این تکلیف قانونی به ضمان عین تعبیر شده است و در مقابل آن ضمان بدل و ضمان مثل و ضمان قیمت به کار می رود.

ب - ضمان اعیان مضمون نیز از نوع ضمان عین است بنابراین ضمان عین ممکن است قانونی و قراردادی باشد.

### **ضمانت**

الف - به معنی عقد ضمان به کار رفته است.

ب - در معنی اعم از عقد ضمان و عقد کفالت ( ماده ۷۳۴ قانون مدنی ) استعمال شده است در اصطلاح عامیانه ایم قسم ضمانت ( ضمانت در خصوص کفالت ) را ضمانت تنی می گویند.

### **طرفین عقد**

الف - کسی که ایجاب را عرضه کند و آن را قبول میکند خواه هر یک از طرفین یک نفر باشد یا بیشتر.

ب - در معنی عام شامل هر یک از طرفین عقد و قائم مقام قانونی آنها می باشد.

### **طاقچه**

مصغر طاق کوچک جایی که در دیوار اطاق درست کنند برای گذاشتن ظروف یا چیزهای دیگر. طاق هم گویند.

### **طاقدیس**

طاق مانند به شکل اطاق در اصطلاح زمین، شناسی چین خوردگیهای زمین که به شکل طاق است و نیز طاقدیس یا تخت طاقدیس نام تخت خسرو پرویز بوده که آن را از عجایب عهد خسرو پرویز شمرده اند.

### **طاق نما**

نمای دیوار که به شکل طاق ساخته شود.

### **طبق**

برابر

### **طبقات**

درجه ها مرتبه ها جمع طبقه.

### **طول**

قدرت توانگری فزونی عطا

### **ظهر نویس**

کسی که فعل ظهر نویسی را به جا می آورد.

## ظهر نویسی توکیلی

آن ظهر نویسی که به اختیار و کالتی در اخذ وجه سند به حساب ظهر نویس می دهد.

## ظهر نویسی وثیقه ای

آن نوع ظهر نویسی که منتفع از ظهر نویسی نیست به سند ظهر نویسی شده حق یک بستانکار یا وثیقه را پیدا می کند. باید این مراتب در سند ظهر نویسی شده قید گردد.

## عاقده

در معنای اصطلاحی به کسی گفته میشود که ایجاب یا قبول عقدی را میخواند خواه برای خود یا به نمایندگی از طرف دیگری.

## عاریه

عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین به طرف دیگر اجازه میدهد که از عین مال او مجاناً منتفع شود. عاریه دهنده را معیر و عاریه گیرنده را مستعیر گویند ( ماده ۶۳۵ قانون مدنی ) و طبق ماده ۶۳۸ قانون مدنی عاریه عقدی است جایز و به فوت هر یک از طرفین منفسخ می شود آقای دکتر امامی در کتاب حقوق مدنی جلد ۲ می نویسد :

عاریه در ظاهر شبیه به اجاره است با این فرق که عاریه از عقود غیر معوض است در اجاره منافع عین مستاجر به مستاجر تملیک میگردد و در عاریه اجازه انتفاع به مستعیر داده میشود بدون آنکه منافع برای مدتی به او تملیک شود.

## عدوان

صفت تصرف بدون مجوز قانونی است. از همین قبیل است ید عدوانی در ماده ۳۰۸ قانون مدنی.

## عدم نفوذ

عقد غیر نافذ در حالت عدم نفوذ نظیر عقد باطل است؛ با این تفاوت که سبب عدم نفوذ آن قابل رفع است مثلاً عقدی که در اثر اکراه واقع می شود هیچ تعهدی ایجاد نخواهد کرد ولی هرگاه شخصی مکره آن را تنفیذ کند آثار حقوقی عقد صحیح از ابتدا بر آن بار خواهد شد (ماده ۲۰۹ قانون مدنی)

## عقد غیر نافذ

عقدی را گویند که شرایط چهارگانه نفوذ را به طور کامل دارا نباشد ولی بتوان نقص آن را مرتفع ساخت و آن در موردی است که عقد غیر از رضای معتدل ( که قسمتی از شرط اول است ) بقیه شرایط را دارا باشد (عقد فضولی) نیز غیر نافذ است که میتوان بوسیله رضای متاخر از آن رفع نقص کرده و آن را تکمیل نمود و صحیح گرداند یا بوسیله رد آن را باطل ساخت.

## عقد فضولی

عقد فضولی عقدی است که کسی بدون داشتن سمت نمایندگی یا اصالت برای غیر و یا در مال غیر انجام دهد. این تعریف شامل فضولی در نکاح و شامل فراز مدلول ماده ۲۴۷ قانون مدنی نیز میشود ( ماده ۷۱ آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی )

## عقد معاوضی

عقدی که متضمن اخذ و عطاء (داد و ستد) و الزام و التزام از طرفین باشد به این، تعریف عقد نکاح هم جزء عقود معاوضی است. گاهی عقد معاوضی در خصوص عقود که در آنها مبادله مال از طرفین می شود گفته میشود و عقد نکاح را ( شبهه عقد معاوضی ) گویند. این اصطلاح در مقابل دو دسته از عقود ذیل گفته می شود.

الف - عقود از جانب دیگری عطاء صورت گیرد مانند هبه و رهن

ب - عقود که متضمن اخذ و عطا نیست مانند عقود اذنیه (عقد اذنی) از قبیل عاریه و ودیعه و وکالت

## عندالمطالبه

صفت اسناد و یا دیون بدون موعد اجل است بیشتر سندهای نکاحیه و مهریه زوجه به صورت عندالمطالبه بر ذمه زوج قرار دارد.

## عرض لازم

عرضی است که هیچ وقت از ماهیت معین جدا نشود مانند کاشف از قصد عاقد که هیچ وقت جدا از آن عقد، نیست زیرا عقد بدون کاشف از قصد تحقق پیدا نمی کند در مقابل عرضی مفارق استعمال می شود.

## عرف

در لغت به معنی معرفت و شناسایی است و پس از آن به معنی چیزی که در ذهن شناخته شده و مانوس و مقبول خردمندان است به کار رفته است.

در اصطلاح فقها: روش مستمر قومی است در گفتار یا رفتار و آن را عادت و تعامل نیز نامند لازم نیست همه افراد یک قوم آن روش را داشته باشند تا عرف محقق شود بلکه کافی است که اغلب آنان دارای روش مزبور باشند و عرف به همین مقدار محقق می شود در صورت اخیر آن را عرف غالب و در صورت نخست آن را عرف شایع می نامند.

## عقد

تعهد یک طرف به قبول امری که مورد قبول طرف دیگر باشد (ماده ۱۸۳ قانون مدنی)

## انتقاد

این تعریف فقط شامل عقود عهدی است نه عقود تملیکی مضافاً، که این تعریف شامل عقود که نتیجه آن انتفای امر موجودی است نمی شود و حال اینکه فقها در باب صلح از نوعی صلح بحث کرده اند که نتیجه آن انتفای امری موجودی است.

## عقد اجاره

عقدی است که یک طرف منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازای گرفتن اجرت به دیگری می دهد.

## عقد باطل

هر عقدی که فاقد یکی از شرایط صحت معامله باشد باطل است و الا صحیح است. شرایط صحت عقد بیشتر از امور مذکور در ماده ۱۹۰ قانون مدنی است. مثلاً جهل به قدرت تسلیم و تسلّم در حین عقد بیع موجب بطلان بیع خواهد بود و این امر در ماده ۱۹۰ پیش بینی نشده است.

## عقد جایز

بر دو قسم است:

الف - عقدی است که طبعاً قابل فسخ است و به موت و جنون و سفه احدی از طرفین منفسخ می شود، مانند عاریه.  
ب - به معنی عقد مشروع و مطابق قانون است. در مقابل عقدی است که قانون آن را منع کرده باشد مانند قمار

## عقد خیاری

عقدی که در آن شرط خیاری شده باشد (ماده ۳۹۹ قانون مدنی)

## عقود

جمع عقد است.

## عامل مزارعه

زارع را در عقد مزارعه عامل مزارعه گویند.

## عامل مساقات

کسی که در عقد مساقات درختان میوه را برای نگهداری و آبیاری از مالک آن می گیرد.

## عامل مضارب

کسی که سرمایه را از دیگری برای تجارت در عقد مضاربه می گیرد.

## عدول از رهن

یعنی مرتبه از حق وثیقه خود بر خصوص عین مرهونه چشم ببوشد و به این ترتیب دارایی، رهن متعلق حقوق و طلب وی گردد. در این صورت سند رهنی وی تبدیل به سند ذمه ای میشود و به جای اجرای مقررات ماده ۳۴ قانون، ثبت مقررات راجع به اجرای سند ذمه‌های در حق مدیون اجرا شود. اختلاف نظر عمیقی در صحت عدول از رهن وجود دارد و صحت آن مطلقاً ممنوع است ( مجله حقوقی دادگستری - سال ۱۳۴۳ - شماره ۲ - دی ماه - صفحه ۹)



## عرض

الف - به فتح اول و سکون، ثانی در علم، درایه خواندن متن حدیث است بر استاد ( شیخ ) از حفظ یا از روی نوشته و این یکی از طرق تحمل حدیث به وجه صحیح است ( درایه شهید - صفحه ۱۰۸ )

ب - به معنی غیر از نقدین از امتعه و کالا و اموال را گویند

ج - به فتح اول و ثانی ( بنگرید : عرضی ) و به معنی اخیر در اصطلاحات ذیل به کار رفته است : عرض خاص و عرض عام.

## عرض خاص

عرض عام

## عرض عام

عرگاه عرضی معین بر چند ماهیت عارض شود آن عرض را نسبت به هر یک از ماهیات عرض عام . گویند مانند خیار غبن که عارض بر ماهیت بیع و اجاره و صلح می شود ( ماده ۴۵۶ قانون مدنی ) عرض که اختصاص به یک ماهیت دارد عرض خاص نامیده میشود مانند خیار تاخیر ثمن که اختصاص به بیع دارد

## عقد رهن

عقدی که به موجب آن وام گیرنده ( یا ثالثی به نفع او ) مالی را اعم از منقول یا غیر منقول نزد وام دهنده به وثیقه بگذارد و برای وام دهنده یک حق عینی بر آن مال ایجاد می شود.

## عقد رهن غیر منقول

عقد رهنی که موضوع آن مال غیر منقول است.

## عقد لازم

عقدی که صرف نظر از خیار نتوان آن را فسخ نمود خیاری بدون عقد مانع لزوم آن نیست.

## عقد معلق

عقدی است که منشاء ( به ضمّ میم ) در حین عقد به وجود نهایه و بی تزلزل موجود نگردد معلق بودن عقد باعث جواز عقد نمی شود و به موت و جنون طرفین منفسخ نمی گردد.

## عقد معوض

عقدی که انتقال مال از طرفین و یا قبول تعهد از طرفین باشد. گاهی آن را عقد معاوضی مینامند مانند بیع و صلح معوض و اجاره

## عقد ممتد

به معنی عقد تدریجی است.

## عقد منجز

عقدی است که منشاء (به ضمّ میم) در حین عقد به وجود نهایی و بدون تزلزل موجود گردد.

## علت

امری است که به محض وقوع آن چیز دیگری بدون اینکه تاخیری رخ دهد بدنبال آن واقع میشود و آن چیز دیگر را معول گویند مثلاً قصد انشاء علت ایجاد یک یا چند اثر حقوقی است بهمین جهت میگویند: بین انشاء و اثر آن (که آن اثر را منشاء بضمّ میم می گویند) یک آن هم فاصله واقع نمی شود. از نظر حقوقی علت عبارت است از هدف مستقیمی که برای وصول به، آن شخصی خود را متعهد کند مثلاً اجراء تعهد در عقدی که برای طرفین ایجاد کند علت عقد محسوب است این هدف نوعی است یعنی نوع مردم در اینگونه عقود این هدف را دارند هدفهای شخصی را «مُتّیف».

## علت معامله

هدف نوعی هر یک از متعاملین در هر یک از معاملات این هدف نسبت به تمام اشخاصی که آن نوع از معامله را انجام می دهند یکسان است. مثلاً هر باיעی در هر بیعی میخواهد به ثمن مبیع دست یابد پس وصول به ثمن مبیع دست یابد پس وصول به ثمن مبیع علت اقدام بایع به معامله است. همچنان که وصول به مبیع برای هر مشتری علت اقدام او به معامله است علت به این معنی در مقابل «جهت» استعمال می شود.

## عملیات مقدماتی ثبت

مجموعه کارهایی است که پس از پایان یافتن آنها اداره ثبت آمادگی صدور و دادن سند مالکیت را بمتقاضی ثبت دارد. این اعمال با نشر آگهی ماده ۹ قانون ثبت آغاز میشود و با ختم کارهای تحدید حدود پایان می پذیرد (ماده ۸۳ و ۸۴ نظامنامه قانون ثبت)

## عوض المثل

در معاملات معوض هر یک از عوضین عوض مسمی نامیده می شوند هرگاه عوض مسمی تلف شود بدلی که به جای آن داده می شود (عوض المثل نام دارد در خصوص اجاره عوض المثل را اجرت المثل نامند)

## عهده

در لغت به معنی ضعف است و بمعنی وثیقه و کاغذی که در آن وثیقه بیع و شرحی نوشته میشود آمده است که در آن مقدار ثمن و اوصاف و حال بودن یا موجد بودن نوشته میشود و غالباً در ثمن بکار میرود و ضامن ثمن شدم نزدیک بهمین معنی است چون عهده نی شود کسی فردا را حالی خوش دار این دل پر سودا را چون منظور از فردا پاداش و عوض اخروی است. عهده شدن بمعنی تعهد کردن و ضامن شدن بیمه گر (ماده ۳۹۱ و ۳۹۲ قانون مدنی)

## عین

مال را در فقه امامیه به پنج قسم تقسیم کرده اند:

الف - عین: که عبارت است از اشیای مادی مستقل مانند گوسفند، و پشم گوسفند تا وقتی که چیده نشده چون مستقل نیست داخل در منفعت است و همچنین است سنگ معدن تا خارج نشده و برگ چای تا چیده نشده و آب حمام تا استعمال نگردیده است.

ب - منفعت: و آن عبارت است از منفعت، عین خواه مادی باشد مانند شیر گوسفند یا غیر مادی باشد بهره خانه که مستاجر می برد.

ج - انتفاع: انتفاع از نوع منفعت غیر مادی است؛ با این فرق که در مورد منفعت تملیک صورت میگیرد مانند تملیک منافع عین مستاجر و ولی مورد انتفاع تملیک صورت نمی گیرد و منتقل الیه فقط حق بهره برداری (انتفاع دارد یعنی اباحه انتفاع شده است نه تملیک انتفاع مثلا میزبه آن به میهمان اباحه انتفاع از خوردنیها و آشامیدنیها را مینماید نه تملیک ( ماده ۴۰ قانون مدنی )

د - حق: مانند حق شفعه و حق خیار و حق حاصل از تحجیر

ه - دین و ذمه: عین گاهی به معنای مال مادی خارجی است و گاهی در مقابل مجموع منفعت و انتفاع و حق استعمال میشود و در این صور شامل اقسام زیر است:

۱- عین شخصی یا مال مادی خارجی

۲- عین کلی مانند یک دانگ از خانه معین

۳- عین کلی در معین مانند یک من گندم از انبار گندم موجود و معین

۴ - عین - کلی در ذمه مانند صد من گندم در بیع سلم یا در ذمه به طور حال (به تشدید لام)

عین در ماده ۳۳۸ قانون مدنی به قرینه ماده ۳۵۰ همان قانون به معنی مقابل با مجموع منفعت و انتفاع در حق است که در بالا گفته شد.

## غبین

عناصر سازنده غبن عبارت است از:

الف - وجود عقود معوض غیر محاباتی

ب - تعیین قیمت زاید بر ارزش اقتصادی مال از طرف منتقل عنه

ج - تعیین قیمت زاید مذکور در فوق ناشی از وجود عیب در مورد معامله نباشد و الا مورد مربوط به خیار عیب است.

د - تعیین قیمت زاید مذکور در فوق ناشی از تدلیس نباشد و الا مورد مربوط به خیار تدلیس است.

ه - جهها منتقل الیه به ارزش اقتصادی مالی که معامله تحصیل کرده است.

و - جهل مزبور جهل مرکب باشد و الا اگر بداند که قیمت مال را نمیداند و با این وصف وارد معامله شود حق خیار

غبین ندارد و مجنون محسوب نمی شود.

## (خیار) غبن

خیار

## غیر رشید

به معنی سفیه است و او کسی است که تصرف او در اموالش غالباً عقلایی نیست اما آن که تصرفش غالباً عقلایی است رشید است و اگر گاهی تصرفش غیر عقلایی باشد خصوص آن تصرف را تصرف سفیهی نامند ( مواد ۱۲۰۷ به بعد قانون مدنی ) و تصرف سفیهی باطل است.

## غیر منقول

مالی که از جایی به جایی قابل انتقال، نباشد مانند زمین و معدن یا مالی که منقول ( قابل انتقال ) است ولی به حکم قانون غیر قابل انتقال باشد، مانند مال منقول که بر مال غیر منقول نصب شده است از قبیل بخاری دیواری و تابلوهای ثابت و نیز مال منقولی که اختصاص به استفاده از مال غیر منقول داده شده باشد مانند حیوانات و اشیائی که مالک آن را به عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو و گاو میش و اسباب و ادوات زراعت ( ماده ۱۷ قانون مدنی )

## غیر نافذ

عدم نفوذ .

## غبن فاحش

اگر غبن اصلاً به تقویم مقوم نرسیده باشد آن را غبن فاحش خوانند و این است قول درست و فتوی نیز بر آن است ( کشاف اصطلاحات الفنون ) طبق ماده ۴۱۷ قانون مدنی غبن در صورتی فاحش است که عرفاً قابل مسامحه نباشد.

## غصب

استیلا بر حق غیر به نحو عدوان اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز هم در حکم غصب است ( ماده ۳۰۸ قانون مدنی ) طبق ماده ۳۱۰ قانون مدنی اگر کسی مالی که به عاریه و به ودیعه و امثال آنها در دست اوست منکر گردد از تاریخ انکار در حکم غصب است.

## فرار از دین

هر عمل حقوقی متقلبانه که منظور از عامل آن فرار از پرداخت دین باشد. طبق ماده ۲۱۸ قانون مدنی هرگاه معلوم شود که معامله با قصد فرار از دین به طور صوری انجام شده آن معامله باطل است»

## فُرس ماژور

حادثه غیر مترقب که نتوان از آن اجتناب کرد و در نتیجه آن انجام تعهدی مقدور نشود یا شخصی نتواند خود را با یک قاعده ی حقوقی تطبیق دهد. در نتیجه فرس ماژور متعهد ( که نتوانسته به تعهد خود عمل کند ) برای همیشه در مقابل متعهدی بری الذمه خواهد شد. ( قوه قاهره )

## فروش

به معنی بیع است.

## فروش اقساطی

بیعی است که پرداخت پول به وعده و در چند قسط باشد و این نوعی از بیع نسبه است

## فروشنده

به معنی بایع است و بایع گوینده ایجاب در عقد بیع را گویند ( نظر اکثریت ). بعضی عقیده دارند که هر کس پیشتر از دیگری قصد انشای خود را اظهار کند ایجاب کننده است هر چند که مالک ثمن باشد نه مبیع به هر حال مالک مبیع بایع است گاهی تشخیص بایع از مشتری دشوار می شود زیرا همیشه ثمن پول نیست و گاهی ثمن هم کالا است.

## فسخ

ایقاعی از ایقاعات است که دارای خصوصیات ذیل می باشد

الف - اثر عقد معین یا ایقاع معین را از بین برده و آن را به حالت زمان حدوث عقد یا ایقاع ( در حدود امکان و قدرت ) بر میگرداند. این اختلاف هست که فسخ از حین وقوع عقد موثر است ( در عقود و تبع آن در ایقاعات ) یا از حین فسخ ثمره اختلاف در نمائات حادث بین عقد یا ایقاع و زمان فسخ ظاهر می شود. نظر راجح این است که فسخ از حین فسخ موثر است.

ب- فسخ اختصاص به عقود ندارد به همین جهت فقها رجوع در عده را فسخ طلاق نامیده اند در حالی که طلاق از ایقاعات است.

ج- برگشت آثار عقد توسط فسخ باید به وسیله یک طرف عقد باشد و اگر به توافق طرفین این کار، بشود آن را اقاله نامند نه فسخ و اسم دیگر اقاله تفاسخ است. ( ماده ۲۸۳ قانون مدنی )

د- انحلال عقد یا ایقاع از طریق فسخ به دست یکی از متعاقدين ( در عقود ) و یا ایقاع کنندگان است اگر این انحلال قهری و به حکم قانون باشد، آن را انفاسخ . گویند ( ماده ۹۵۴ قانون مدنی ) فسخ یکی از اسباب سقوط تعهدات است ( مانند انفاسخ و طلاق و بذل مدت ) بنابراین اسباب سقوط تعهدات منحصر به آنچه که در ماده ۲۶۴ قانون مدنی گفته شده، نیست.

اصطلاح رزیشن در فسخ عقد مستمر ( مانند اجاره ) به کار رفته ) و از حین فسخ موثر است ) و همچنین در معنی اقاله هم به کار می رود و لغت رزیشن برای ابطال یک عمل حقوقی به تصمیم دادگاه به کار رفته است.

## فضولی

کسیکه در عقد، مال غیر را موضوع معامله قرار دهد ( برای خود یا برای غیر ) بدون اینکه از طرف مالک اذن داشته باشد ( ماده ۲۴۷ قانون مدنی ) اصطلاح عاقد فضولی و معامل فضولی نیز در همین معنی بکار رفته است. ( ماده یک قانون موقت راجع به اشخاصی که مال غیر را انتقال می دهند یا تملک مصوب دوم جولای ۱۳۰۲ و قانون مجازات انتقال غیر \_ مصوب ۱۳۰۸.

## **(معامل) فضولی**

به معنی فضول است.

## **(عقد) فضولی**

عقدی که عاقد بدون اینکه مالک و یا مآذون از قبل مالک یا قانون باشد مال دیگری را مورد معامله قرار دهد خواه عاقد باشد ( مانند سارق و غاصب که مال غیر را بفروشد ) یا نه مانند کسی که از روی جهل مالی را از سارق خریده و به تصور آنکه قانونا مالک شده است آن را به ثالث بفروشد. این همان مصداق فضولی است بنابراین عقد فضولی اختصاص به حقوق ایران و اسلام ندارد و کم و بیش در هر زمان و در هر مکان خواهد بود.

## **فک رهن**

خلاص کردن عین مرهونه از قید، رهن خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء. داین ولی اگر مال مورد رهن از طریق مزایده و اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت فروخته شود این امر مصداق فک رهن نیست.

## **فربال**

خانه تابستانی و بالاخانه ای را میگویند که اطراف آن درها و پنجره هایی داشته باشد.

## **فروش اقساطی**

منظور از فروش اقساطی عبارت است از واگذاری عین به بهای معلوم به غیر به ترتیبی که تمام یا قسمتی از بهای مزبور به اقساط مساوی یا غیر مساوی در سر رسید یا سر رسیده‌های معین دریافت گردد ( ماده ۱ دستورالعمل اجرایی فروش اقساطی مسکن مصوب ۱۹/۱/۱۳۶۳ شورای پول و اعتبار

فک در معانی زیر بکار رفته است:

الف - به معنای فسخ چنانچه گویند معامله را فک کرد یعنی فسخ کرد ولی اصطلاح فسخ افصح و متداول تر است و این مترادف در زیر تبصره دوم ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت به چشم می خورد  
ب - نتیجه عمل فسخ را فک می گویند

## **فعل مباح**

فعلی است که مورد امر و نهی قانون قرار نگرفته و وسیله اجرای حق نیز نباشد مانند کندن چاه و نهر در اراضی موات.

## **قصد تصرف مالکانه**

نیت کسی که روی چیزی اعمال مادی انجام میدهد مانند کسی که به اعتقاد داشتن مالکیت عین یا منافع بر آن چیز آن اعمال مادی را صورت میدهد

## قصد تملک

تصرف در مالی به قصد تملک مثلا حیازات مباحات باید با قصد تملک همراه باشد تا حیازت کننده مالک آنها شود.

## قولنامه

نوشته ایست غالبا عادی که حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در موردی معین که ضمانت اجرای تخلف از آن پرداخت مبلغی به عنوان « دد آیف » است. این توافقها مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است.

## قوه قاهره

آنچه که قابل پیش بینی نبوده و قابل اجتناب نیز نباشد و متعهد را در حالت عدم قدرت بر اجرای تعهد خویش قرار دهد و یا موجب معافیت کسی که به علت عدم توانایی خسارتی به متعهدله خود یا متضرر دیگری وارد کرده است گردد مانند حریق که بدون عمد و تخطی صاحب کارخانه در محل اتفاق افتد و در نتیجه او نتواند سفارشات را که قبول کرده به انجام رساند این اصطلاح و اصطلاح « حادثه غیر مترقبه » در قوانین فرانسه و در آثار غالب حقوق دانان آن مرز و بوم به طور مترادف استعمال می شود (مواد ۱۱۴۸ و ۱۷۳۳ و ۱۷۴۸ قانون مدنی فرانسه)

## قایم مقام

قایم مقام قانونی در اصطلاح حقوقی به کسی گویند که مستقیما در عقد قرارداد مداخله نداشته باشد ولی اثرات آن به جهتی از جهات از متعاملین به او سرایت بنماید قایم مقامهای قانونی عبارت اند از:

- ۱ - وارث .
- ۲ - منتقل الیه.
- ۳- طلبکار.

## قاعده حقوقی

عبارت از قضیه ایست که موضوع حکم در آن کلی باشد بسیاری از قواعد حقوقی به ثورت ماده قانونی مشاهده می شوند. مثلا هر عقدی را می توان به صورت فضولی منعقد ساخت.

## قبض

عناصر تشکیل دهنده قبض عبارتند از:

الف - قرار گرفتن مال مورد معامله تحت اختیار طرف دیگر همان ،معامله ولو اینکه این کار به فعل معامل .نباشد (مستفاد از ماده ۳۷۴ قانون مدنی )

ب - توجه طرف مذکور به قرار گرفتن مال مورد معامله تحت اختیار خود

بنابراین اگر کسی گوسفند بفروشد و آن را بدون توجه مشتری در آغل وی قرار دهد مادام که مشتری به این امر توجه نکرده (به مقداری که سیطره مشتری بر آن صدق کند)، قبض حاصل نشده است وضع ید مشتری (متعامل) و عمل مادی از طرف او و نیز رضای او شرط تحقق قبض نیست پس قرار دادن گوسفند مزبور در آغل به سبب بی مبالاتی یا بی احتیاطی یا عمد متعامل مذکور قبض را از بین نمی برد و اگر گوسفند در آغل مشتری ( متعامل ) تلف

شود، این تلف؛ تلف قبل از قبض نبوده و مشمول ماده ۳۸۷ قانون مدنی نیست.

## قبول

الف - قبول در قانون فقه تعریف نشده است میتوان گفت قبول عبارت است از قصد انشایی که در جهت عکس ایجاب قرار گرفته و در ایجاد شریک عقد مکمل ایجاب می‌باشد و به طور خلاصه میتوان آن را قصد انشای مکمل قصد انشای دیگر نامید.

ب - قبول در مقابل رد ) و یا اعتراض ( مفهومی است مغایر با مفهوم بالا مثلا مالک در عقد فضولی حق دارد عقدی را که روی مال او واقع شده است قبول کند یا کسی که حکم بدوی علیه او صادر شده میتواند به آن اعتراض نکند و این را هم قبول به این معنی مینامند ) در فارسی تمکین به حکم گفته می‌شود ) و این اصطلاحی است که در قانون مدنی و آیین دادرسی مدنی و کیفری و حقوق اداری به کار می‌رود ( اکویزمنت )

## قرارداد

در فارسی کنونی به معنی عقد به کار میرود در این صورت اختصاص به عقودی که اثر مستقیم آنها تعهد است ندارد در حالی که در ماده ۱۸۳ قانون مدنی تعریف نارسایی از عقد کرده و آن را اختصاص به عقودی داده که اثر مستقیم آنها تعهد است مفهوم لغوی قرارداد شامل عقود عهدی و تملیکی و مالی و غیر مالی و معوضی و غیر معوضی می‌شود.

## قرض الحسنه

در اصطلاح عامیانه قرضی که شرط ربح دادن در آن نباشد مصمم شدن به انجام یک عمل حقوقی از قبیل اقرار، بیع و غیره، خواه تصمیم گیرنده رضایت به اقدام خود داشته باشد خواه رضایت نداشته باشد. مانند شخصی که از روی اکراه اقدام به اقرار یا بیع میکند

## قصد انشاء

قصدی است که نیروی خلاقه دارد و میتواند یک یا چند اثر حقوقی را در طرف اعتبار ایجاد کند مانند قد بایع که مالکیت مبیع را به نفع مشتری (در مقابل اخذ ثمن ) در ظرف اعتبار ایجاد می‌کند ) وجود اعتباری (در عقد و هر ایقاعی باید قصد انشاء وجود داشته باشد. ( ماده ۱۹۱ قانون مدنی ) این اصطلاح در مقابل قصد اخبار استعمال می‌شود.

اولا هرگاه، قبض، شرط صحت عقد، باشد چنانچه قانون مدنی ایران تصریح می‌نماید، انتقال از زمان قبض حاصل میشود و منافع بعد از آن متعلق به منتفع و موقوف علیه و منافع قبل از آن متعلق به مالک است و هرگاه برخلاف آن، قبض شرط لزوم عقد باشد، در این صورت منافع از زمان عقد متعلق به منتفع و موقوف علیه می‌باشد زیرا انتقال از زمان عقد حاصل شده است.

ثانیا هرگاه قبض شرط صحت عقد، باشد کسی که منافع به او منتقل شده است نمیتواند بدون اجازه ی مالک یا قائم مقام او در ملک تصرف بنماید زیرا تصرف در ملک غیر است بدین جهت است که هرگاه مالک قبل از قبض بمیرد عقد باطل میشود و در صورتی که قبض شرط لزوم باشد، تشرفات منتفع یا موقوف علیه در مورد حق انتفاع تصرف در



ملک غیر نیست ولی بدون اقباض از طرف مالک عقد لازم نمیشود و در صورتی که مالک قبل از قبض بمیرد، عقد مانند عقود جایز دیگر منفسخ میگردد در حبس اعم از عمری و غیره قبض شرط صحت است ( ماده ۴۷ قانون مدنی ) اگر، واقف عین موقوفه را به تصرف وقف ندهد وقف محقق نمیشود و هر وقت به قبض داد وقف تحقق پیدا می کند. ( ماده ۵۹ قانون مدنی )

### **قرض**

عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین مقداری معین از مال خود را به طرف دیگر تملیک میکند که طرف مزبور مثل آن را از حیث مقدار و جنس و وصف رد نماید و در صورت تعذر ره مثل قیمت یوم الرد را بدهد. ( ماده ۶۴۸ قانون مدنی )

قرض دهنده را مقروض و قرض گیرنده را مقترض میگویند مواد ( ۶۵۱ و ۶۵۰ قانون مدنی )

### **قرضه**

سندی است که حاکی از تملک حصه ی معینی در شرکت بوده و به اندازه آن حق میدهد که از تمام مزایای مقرر در اساسنامه ی شرکت استفاده شود.

### **قطیعه**

زمینهای بدون مالک و غیر معموری است که خلیفه یا دولت به کسی میبخشد تا در آن آبادی و آبادانی به وجود آورد و هر قطیعه، منسوب به کسی است که به وی داده شده است.

### **قلعه**

محوطه ایست محصور با دیوارها و برجهای محکم که جهت اقامت سربازان یا سکنه بنا کنند تا از حملات دشمن مصون بمانند. مثل قلعه های اربابی قدیم که در بیشتر روستاها نیز وجود دارد.

### **کذب**

دروغ گفتن دروغ

### **کذوب**

کذوب بسیار دروغگو

### **کرایه**

مزد اجرت پولی که مستاجر بابت اجاره خانه یا دواب می دهد. کرایه

### **کراهت**

ناپسند داشتن نا خوش داشتن ناراضی بودن

## **کسب**

حاصل کردن و بدست آوردن فراهم آوردن چیزی

## **کسبه**

پیشه ای که از آن چیزی بدست آید.

## **کشاف**

بسیار کشف کننده آشکار کننده

## **کشتمان**

کشتمند زمینی که در آن چیزی کاشته باشند.

## **کم بها**

کم قیمت کم ارزش.

## **کمیونی**

دلال، گماشته کسی که عهده دار حمل و نقل مال التجاره یا خرید و فروش آن برای دیگری باشد.

## **کفالت**

عقدی است که به موجب آن احدی از طرفین در مقابل طرف دیگر احضار شخص ثالثی را تعهد می کند. متعهد را کفیل، شخص ثالث را مکفول و طرف دیگر را مکفول له می گویند ( ماده ۷۳۴ قانون مدنی ) در موارد زیر کفیل بری می باشد ۱- در صورت- حاضر کردن مکفول به نحوی که متعهد شده است.  
۲- در صورتی که مکفول در موقع مقرر شخصا حاضر شود.  
۳- در صورتی که مکفول در موقع به نحوی از انجا از حقی که مکفول له بر او دارد بری شود.  
۴- در صورتی که مکفول له کفیل را بری نماید  
۵- در صورتی که حق مکفول به نحوی از انجا به دیگری منتقل شود.  
۶- در صورت فوت مکفول ( ماده ۷۴۶ قانون مدنی )

## **کوشک**

بنای مرتفع و عالی و قصر.

## **گردش ثبتی (جریان ثبتی)**

یک ملک عبارت از کلیه اقدامات انجام شده در ثبت از تشکیل پرونده تا صدور سند مالکیت می باشد. در اعلام گردش ثبتی یک پلاک که به دفعات توسط مالکان درخواست ثبت، گردیده جریان مقدار مورد درخواست هر یک باید

به طور جداگانه منظور شود.

### **گواهی امضاء**

تصدیق امضاء زیر اسناد عادی یکی از وظایف دفاتر اسناد رسمی است. البته چنین اسنادی که توسط دفاتر تصدیق امضاء می شوند جنبه رسمیت پیدا نمی کنند، مثل استشهادیه ( در صفحه ۲۳۵ جلد ۲ دانشنامه حقوقی آقای دکتر لنگرودی چنین مرقوم شده امضاء در لغت به معنای انفاذ است و ذاتا طریقت دارد نه موضوعیت نتیجه قهری گواهی امضاء این است که سند عادی را در نظر مراجع اداری و قضایی مسلم الصدور میکند که اثبات خلاف آن محتاج به دلیل است.

### **لازم**

صفت عقد یا ایقاعی است اقدام کننده به آن نتواند با قصد یک طرفی خود آن را فسخ کند عکس آن را جایز گویند ( ماده ۱۸۵ و ۲۱۹ قانون مدن)

### **لزوم حقی**

نوعی از لزوم است که متعاقدين میتوانند به توافق و برای مدتی محدود آن را از بین ببرند مثلاً بیع عقد لازم است و این لزوم، لزوم حقی است و متبایعین میتوانند از راه شرط خیار برای مدت محدودی آن لزوم را از بین ببرند ولی این کار برای مدت نامحدود مقدور نیست و حتی خیار مادام العمر در عقد صلح ( که عقد لازم است ) مدت محدود منطبق است.

### **مثنی**

معوض را در عقد بیع مثنی گویند و عوض را مثنی نامند ( ماده ۱۹۷ قانون مدنی )

### **مجهول المالک**

مالی که سابقه تملک دارد لیکن مالک آن در زمان معین شناخته نمیشود یعنی هویت مالک برای ما مجهول است.

### **محق**

کسی که ادای او حق است.

### **مراضات**

ترازی و توافق متقابل دو نفر ( یا دو طرف ) به منظور ایجاد اثر حقوقی معین که به صورت یکی از عقود معین نباشد ( ماده ۵۰۱ قانون مدنی ) مراضات ممکن است بصورت عقود لازم باشد و ممکن است به صورت عقود جائز بوده باشد ( و به همین جهت فرق آن با صلح دشوار است ) و نیز ممکن است به صورت عقود معینه باشد و یا بصورت عقود غیر معینه انتقاد چون فقها ( و قانون مدنی ) عقد صلح را بطور کلی عقد لازم دانسته اند برای توافق هایی که جائز ( نه لازم ) هستند محتاج به استعمال کلیه مراضات شدهاند و اگر ملیت لزوم عقد صلح محل خدشه باشد دیگر با داشتن

هنوان صلح حاجت به استعمال مراضات مورد بحث دقیق و قابل توجهی واقع نشده است.

### **مرتهن**

کسی که مال غیر پیش او به صورت رهن است مرتهن حق عینی بر مال مورد رهن، دارد زیرا عین مال وثیقه ی دین او است. رهن و بیع شرط دو نوع از معاملات وثیقه ای هستند در مورد سکوت ماده ۳۴ قانون ثبت رهن قانون مدنی اجرا میشود ( مثل موردی که عین مرهونه بعد از عقد رهن دچار حریق شود و از بین برود. ولی آیا در مورد بیع شرط هم اگر مبیع شرطی بعد از بیع تلف شود مواد قانون مدنی راجع به بیع شرط اعمال می شود؟  
ظاهراً نه زیرا بیع شرط در قوانین فعلی مملک نیست و تلف شدن مبیع موجب نمی شود که مملک گردد.

### **مستاجر**

در اجاره خدمات به کار فرما گفته می شود.

### **مستغلات**

بر دو قسم است:

- الف - اموال غیر منقولی که مورد بهره برداری توسط مالک آن ها است.
- ب - مالیاتی که در دوران اسلامی از دگان خانه آسیای اشخاصی که در زمینهای دولتی ساخته بودند و به اجاره می دادند گرفته می شد.

### **متکف**

در لغت به معنای کسی که خودسرانه و مغرورانه حرکتی کند و اقدامی نماید.

### **مشتري**

یا خریدار کسی که در عقد بیع قبول عقد میکند و عوض می دهد.

### **مشتري شرطی**

مشتري در بیع شرط را مشتري شرطی گویند و خریدار را خریدار شرطی می نامند.

### **مشتريک**

در سه قسم است:

- الف - لفظی که دارای معنی کلی باشد مانند انسان و عقل
- ب - لفظی که دارای دو یا چند معنی باشد مانند ساز - باز - مهر.
- ج - مالی که به دو یا چند مالک تعلق داشته باشد.

## معامل

مترادف عاقد است کسی که طرف عقد واقع می شود.

## معافله

یعنی کسی که عاقله‌ی کسی دیگر قرار داده شود.

## معامله

به معنی اعم عبارت است از هر عملی که محتاج به قصد قربت نباشد بنابراین عقد صدقه ( ماده ۸۰۷ قانون مدنی ) معامله نیست. ولی غضب و عمل موجب ضمانات قهری و جرایم کبیره و صغیره جزو معامله به معنی اعم میباشد. معامله به این معنی در فقه بسیار نزدیک به اصطلاح معاملات مدنی در حقوق خارجی است.

## معامله رهنی

عقد رهن را گویند رهن اخص از معاملات وثیقه ای است زیرا به موجب عقد رهن مالی به وثیقه داده میشود ولی عقود دیگری هم وجود دارند که به موجب آنها مالی به وثیقه داده می شود.

## معامله فضولی

معامله به مال غیر بدون نمایندگی خواه برای خود و خواه برای مالک شرط تحقیق معامله فضولی این نیست که معامله فضولی برای صاحب مال و بدون اذن او باشد بلکه ممکن است برای خود معامله کند مانند سارق که مال مسروق را برای خود میفروشد و این نمونه شایع عقد فضولی است و همچنین است مال غضب که غاصب برای خود معامله می کند.

## جهت معامله

هدفی که شخص به خاطر آن هدف خود را به نفع دیگری متعهد می سازد و یا بطور کلی معامله ای میکند ( مواد ۲۱۷ - ۲۱۸ قانون مدنی). جهت معاملاتی که در یک صنف هستند به حسب اشخاص و اموال هر شخص فرق میکند بر خلاف علت معامله که در تمام مصادیق یک صنف واحد است جهت نامشروع موجب بطلان معامله است.

## علت معامله

هدف نوعی در یک صنف از معاملات را گویند مثلاً علت در عقد بیع از طرف بایع وصول به ثمن و از طرف مشتری به مبیع است و علت در عقد هبه احسان و اهب به متهب است.

## مورد معامله

عوض و معوض را گویند

(نوع) معامله بر دو قسم است:

الف - عنوان هر یک از معاملات نوع معامله را تشکیل میدهد مانند بیع و رهن و اجاره و مضاربه که هر یک نوعی از

معامله هستند اگر یکی از این نوع ها را به اقسامی تقسیم کنند هر یک از آن اقسام صنف آن نوع خواهد بود مانند بیع سلم و بیع صرف و بیع شرط که اصناف نوع بیع هستند.

ب - به معنی اعم : نوع معامله شامل اصناف هم میشود مثلاً بیع سلم یک نوع معامله است و همین معنی در ماده ۱۹۴ قانون مدنی مورد توجه مقنن است.

## معاوضات

این اصطلاح به صورت جمع به عقود معاوضی گفته می شود.

## معاوضه

عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین مالی میدهد به عوض مالی دیگر که از طرف دیگر اخذ میکند بدون ملاحظه ی این که یکی از عوضین مبیع و دیگری ثمن باشد ( ماده ۴۶۴ قانون مدنی ) بر دو قسم است

الف - سندی است که در تاریخ معین پس از رسیدگی حساب به عضوی که در آمد و هزینه ای بر عهده ی او بوده داده می شود.

ب - سند تصفیه حساب بدهی ( ماده ۲۳۹ قانون جزا ) به معنی مفصفا است.

## مقبوض به عقد غیر نافذ

یعنی مال موضوع عقد غیر نافذ ( مانند بیع مکره ) که از دست مالک آن خارج شده و به دست طرف عقد افتاده باشد. چون غیر عقد مکره و اعتبار قصد انشای طرفین فی الجمله مجوز تصرف طرف مکره (به فتح راء) در مال او نیست. لذا به استناد ماده ۳۰۸ قانون مدنی قبض به عقد غیر نافذ هم موجب ضمان است.

## مقبول

یا مقبوله در علم درایه حدیثی را گویند که اغلب واجب العمل شناسند.

## متمم اسناد مالکیت

پس از پر شدن ستونهایی که قید انتقالات در صفحات آخر اسناد مالکیت پیش بینی شده به تقاضای مالک ملک و دستور رییس اداره مربوطه دفترچهی متمم اسناد مالکیت طبق نمونه به سند مالکیت مربوطه ضمیمه و پس از پلمپ با اخذ بهاء به متقاضی تسلیم می شود. ( بند ۳۱۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهر ماه ۱۳۶۵ )

## مجلسی عقد

مکانی است که در آنجا عقد واقع شده و ترک آن موجب سقوط خیار مجلس می شود (خواه طرفین در یکجا باشند یا نه مانند عقد غائبین)

## مجنون

کسی است که دارای اختلال اعصاب دماغی بوده و نمیتواند در اجتماع وضعیت خود را حفظ و از حقوق خود دفاع کند

## مالیات بر درآمد

مالیاتی است که بر عواید اشخاص طبیعی و حقوقی بسته می‌شود. اصطلاح مالیات بر عایدات هم به همین معنی است.

## ماهیت حقوقی

ماهیتی که از جمله پدیده های حقوقی است مانند، بیع، رهن، دولت، ملت شهرداری و ... در مقابل ماهیاتی غیر حقوقی مانند شجاعت کذب وجود اکسیژن و ئیدروژن تب و امثال آنها استعمال می شود.

## مباشر

بر دو قسم است:

- الف - کسی که از طرف مالک به طور مستمر ( بدون توقیف ( اداره اموال او را تصدی میکند ) ماده ۷۴۶ آئین دادرسی مدنی )
- ب - به معنی ضابط است.

## مباشرت

بر دو قسم است

- الف - اداره یا دایره ای که لوازم کار و اثاث مورد نیاز یک سازمان دولتی یا عمومی را تهیه کند اسم دیگر آن کارپردازی و ملزومات است.
- ب - انجام دادن شخصی یک عمل حقوقی بدون تعیین نایب و نماینده و وکیل چنان که گویند حاکم دادگاه خود مباشر امر رسیدگی شود و به عضو علی البدل ارجاع کار نکند

## مبايعه

به معنی بیع است این کلمه کم استعمال می شود.

## مبيع

عین موجود در خارج و یا عین کلی در ذمه که به عنوان معوض و به انتظار دریافت عوض معلوم به طرف تملیک میشود (مواد ۳۳۸ ، ۳۵۰ و ۳۵۱ قانون مدنی) در اصطلاح دیگر آن را مثنم گویند.

## مبيع شرطی

مبيع در بیع شرطی را گویند چنان که بايع را در این بیع بايع شرطی و مشتری را مشتری شرطی می نامند.

## متصرف به عنوان مالکیت

کسی که متصرف در مالی، است فرض قانون این است که تصرف او تصرف به عنوان مالکیت است و خود او متصرف به عنوان مالکیت است. ( ماده ۷۴۷ دادرسی مدنی و ماده ۱۱ قانون ثبت ) و چنین تصرفی را تصرف مالکانه نامند.

## متعلق عقد

آنچه که مورد توافق طرفین عقد واقع شده است مثلاً مبیع و ثمن که هر یک متعلق عقد هستند (ماده ۶۸۳ قانون مدنی)

## ماده

در لغت به معنی زیاده‌ی پیوسته است در اصطلاحات فلسفی (و به نظر برخی در لغت) به معنی چیزی است که وجود بالقوه‌ی اشیاء را تشکیل می‌دهد.

## مازاد

در اصطلاحات ثبتی بهای ملکی است که مورد معامله‌ی با حق استرداد واقع شده باشد یعنی آنچه از ارزش ملک مذکور که زاید بر مقدار طلب بستانکار مقدم بوده باشد و چون معلوم نیست که ملک مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده برای پرداخت طلب او مازادی داشته باشد (یعنی در حین، مزایده ثمن آن بیشتری از مقدار طلب بستانکار اول باشد). آن را مازاد احتمالی هم نامیده‌اند.

## مال الارث

قسمت مثبت از دارایی میت را گویند

## مال منقول

اشیایی که نقل آن از محلی به محلی دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد، آید منقول است دیون از حیث صلاحیت دادگاه‌ها در حکم غیر منقول است (مواد ۱۹ - ۲۰ قانون مدنی). تقسیم مال به منقول و غیر منقول در فقه اسلام هم از دیرباز مساله شناخته شده‌ای است.

## مالک

در معانی ذیل بکار می‌رود:

الف - صاحب ملک

ب - صاحب مال غیر منقول اعم از زمین و غیر آن

ج - صاحب اراضی .

د - صاحب سرمایه در عقد مضاربه (ماده ۵۴۶ قانون مدنی)

## مالک رسمی

مالکی که به موجب سند مالکیت و به استناد ماده ۲۲ قانون ثبت مالک شناخته میشود ولو اینکه در واقع مالک نباشد (ماده ۲۲ قانون ثبت)



## مالک مشاع

کسی که در ملک مشاعی سهیم است.

## مالکیت

حق استعمال و بهره برداری و انتقال یک چیز به هر صورت مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد ( مواد ۳۰ و ۳۱ قانون مدنی )

## مالکیت سرقفلی

مالکیت بازرگان نسبت به سرقفلی که تحت اختیار اوست.

## معاملات (از نظر میزان)

معاملات به سه دسته جزئی متوسط و عمده تقسیم می شوند

الف - معاملات جزئی معاملاتی است که منبع آن از پانصد هزار ریال تجاوز نکند.

ب - معاملات متوسط : معاملاتی است که مبلغ آن از پانصد هزار ریال بیشتر و از پنج میلیون ریال تجاوز نکند.

ج - معاملات عمده : معاملاتی است که مبلغ آن از پنج میلیون ریال بیشتر باشد (ماده ۱ آئین نامه معاملات شرکت ملی انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ۲۰ شهریور ۱۳۶۴)

## معاطات

انجام بیع به وسیله داد و ستد را گویند.

## مضمون عنه

ضمان

## منافع

مقصود ثمراتی است که از اعیان اموال حاصل میشود خواه این ثمرها مانند میوه درختان عین مادی یا صفاتی باشد که عین مال از آن جهت قابل انتفاع است مانند صلاحیت حیوانات برای سواری و باربری و خانه برای سکنی

## معرف

کسی است که مطابق ماده ۵۰ قانون ثبت هویت هر یک از متعاملین ( یا طرفی که تعهد میکند) را در صورت تردید سردفتر برای وی تصدیق می کند.

## معسر

از هزینه های دادرسی کسی است که به واسطه عدم کفایی دارایی یا عدم دسترسی به مال خود قادر به تادیه هزینه

دادرسی نیست. ( ماده ۶۹۳ آیین دادرسی مدنی ) همین که اعسار کسی ثابت ،شود از نتایج زیر استفاده خواهد کرد  
الف - معافیت موقتی از تادیه تمام یا قسمتی از هزینه دادرسی دعوایی که برای معافیت از هزینه ی آن ادعای اعسار  
شده.

ب - حق داشتن وکیل مجانی

ج - معافیت از دادن تامینی که باید اتباع خارجی بدهند در صورتی که مدعی از اتباع خارجه باشد.  
عاریه دهنده را گویند.

### **مفلس**

کسی است که دارایی او برای پرداخت مخارج عدلیه یا بدهی او کافی نیست ماده ۳۸۰ قانون مدنی می گوید:  
اگر مشتری مفلس شود و عین مبیع نزد او موجود باشد حق استرداد آن را دارد و اگر مبیع هنوز تسلیم نشده باشد  
میتواند از تسلیم آن امتناع کند.

### **مملوک**

آنچه تحت اختیار مالک است مانند خانه، اسب، زمین و ...

### **موات**

اراضی موات.

### **مندرجات سند**

مفهوم و مفاد و عباراتی است که در آن قید شده است. تمامی اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه  
و سجل و ظهر ثبت شوند ( ماده ۵۶ قانون ثبت )

### **منعزل**

شخصی که وصف حقوقی انعزال را دارا شده است.

مثلا هرگاه موکل فوت کند یا دیوانه شود وکیل او از تاریخ فوت یا جنون خود به خود ( یعنی بدون رسیدگی دادگاه  
و بدون این که کسی وکیل را عزل کند ) از وکالت ساقط می.شود در این صورت، گویند منعزل شده است منعزل در  
مقابل معزول استعمال می شود.

### **منفعت**

به فوایدی گفته می شود که به تدریج از مالی به دست میآید و ایجاد آن را از بین رفتن اصل مال ملازمه ندارد مانند  
سکونت در خانه و نتایج حیوانات و بهره ی پول .

### **موجبات ضمان قهری**

به موجب ماده ۳۰۷ قانون مدنی امور ذیل ضمان قهری است

۱ - غصب و آنچه در حکم غصب است.

۲ - اتلاف .

۴ - استیفا.

### موصی

به کسی که وصیت تملیکی می‌کند (ماده ۸۲۶ قانون مدنی)

### موقوف علیه

کسی است که از طرف واقف حق استیفای منافع موقوفه به او واگذار شده است.

### مهر (بیع شرط) و عدم بیع شرط

در مورد معاملات قطعی که در بیع شرط و رهن نمی‌باشد مهر (عدم بیع شرط) و چنانچه معامله قطعی مشتمل بر رهن یا معامله شرطی است. مهر (بیع شرط) در خلاصه معامله و اصل سند قطعی زده می‌شود.

### مقنن

قانونگذار قانون شناس.

هر معامله ای که به موجب آن شخصی ( اعم از این که مدیون باشد یا نه ) عین مال منقول یا غیر منقول خور را وثیقه انجام عملی قرار دهد خواه آن عمل رد طلب باشد یا عمل دیگر و خواه آن طلب ناشی از قرارداد باشد یا نه عنصر مشخص این معاملات ) که قانون ما به آنها معاملات شرطی و رهنی و معاملات با حق استرداد نام داده اند ) این است که مالک مالی که به وثیقه داده می‌شود اولاً - آن را ضمن عقد به وثیقه می‌دهد خواه آن عقد بیع شرط باشد یا رهن باشد یا عقد. دیگر مانند صلح یا عقد مذکور در ماده ۱۰ قانون مدنی

ثانیاً - مال مورد وثیقه به موجب این عقد از مالکیت مالک پیش از عقد خارج میشود و در مالکیت او باقی میماند به همین جهت باید در صورت تعلق مالیات مالیات آن را خود او بدهد و اگر فوت کند مال مورد وثیقه به وراثت خود او منتقل شده که در این صورت پرداخت مالیات بر عهده ورثه او می‌باشد و حتی از نظر شرعی هم جزء مال او محسوب میشود مگر در مورد بیع شرط که از نظر قوانین فعلی کشور ملک نیست و همچنان در مالکیت بایع شرطی باقی می‌ماند ولی در فقه از مالکیت او خارج و ملک مشتری محسوب می‌شود.

در این صورت ذکر کلمه استرداد که موهم نقل ملک است در ماده ۳۳ قانون ثبت درست نیست و با صدور ماده ۳۴ مکرر همان قانون که به بایع شرطی و رهن اجازه داده شده که مورد معامله را برای دفعات دیگر هم به همان نحو مورد معامله قرار دهند، سازگار نیست و همچنین ذکر نقل و انتقال و مشتقات آنها در مواد ۳۳ و ۳۹ قانون مذکور مبنی بر تغافل است نه غفلت معاملات وثیقه ای سه صورت عمده دارند.

### اول معاملات مذکور در مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت که عناصر آن عبارتند از:

الف - وجود دین که وثیقه برای آن داده میشود منشاء دین هر چه باشد فرق نمی‌کند.

ب - قراردادی که به موجب آن مالی برای دین مزبور به وثیقه ی دین داده میشود خواه بیع شرط باشد خواه رهن خواه قرارداد دیگر

ج - دین مزبور وجه باشد نه کالا

د - برای پرداخت، دین موعود و سررسیدی معین شده باشد.

**دوم وثیقه حسن انجام تعهد در این صورت از معاملات وثیقه ای که امروز صور مختلف آن رو به ازدیاد است:**

اولا - در حین معامله اساسا دینی وجود ندارد.

ثانیا - شخصی بر اثر قبول خدمتی در یک بنگاه رسمی و غیر رسمی تعهد میکند که طبق شرایط معین وظیفه و کار خود را انجام دهد و اگر تخلف کرد و خسارتی از تخلف او حاصل شد این خسارت را که دین او خواهد شد به آن بنگاه بدهد و برای تامین این قصد از همان حین استخدام ملکی را نزد بنگاه به وثیقه می گذارد که در صورت تخلف و حدوث خسارت تا مبلغ معین ( و یا به میزان خسارت وارد شده ) با صدور اجرائیه و فروش مورد وثیقه خسارت خود را از آن محل استیفاء کند.

وثیقه حسن انجام تعهد همیشه به این صورت نیست چه ممکن است کسی از کارخانه ای تدریجا کالا برای فروش بگیرد و سفته به کارخانه بدهد و تدریجا به کارخانه مقروض شود و برای حسن انجام تعهد به پرداخت وجه سفتهها ملکی را به صاحب کارخانه و رهن بلامدت بدهد تا هر وقت هر قدر از سفته های او واخواست شود با صدور اجرائیه و فروش مواد وثیقه به همان نسبت طلب خود را استیفاء نماید. در این فرض هم در حین معامله وثیقه های دینی وجود ندارد تا چه رسد به سر رسیدی که برای پرداخت آن معین کنند. شک نیست که مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت بر نوع دوم از معاملات وثیقه ای صددرصد قابل تطبیق نیست، ولی به اندک عنایت معلوم است که روح مواد مذکور شامل این مورد است و شورای عالی ثبت اخیرا این رویه را پذیرفته است.

**سوم از مواد ۳۳۸ و ۱۹۷ قانون مدنی معلوم است که در بیع ممکن است ثمن هم عین باشد و هم پول.** بنابراین در بیع شرط هم ممکن است ثمن کالا باشد، مثل اینکه شخصی خانه خود را در قبال صد تن پسته به بیع شرط بدهد که در سر رسید پسته را بدهد و خانه را مستخلص کند در این صورت خسارت تاخیر ماده ۳۴ قانون ثبت به آن تعلق نخواهد گرفت و آکهی مزایده هم به عنوان مقدار صد تن پسته باید منتشر شود (مستقیما از ماده ۳۴ قانون ثبت به انضمام مواد ۱۹۷ و ۳۳۸ قانون مدنی).

از خواص مشترک معاملات وثیقه ای در هر سه نوع آن این است که معاملات مذکور از طرفین لازم است که در رهن باشد یا بیع شرط یا عقد دیگر، زیرا در ماده ۳۴ قانون ثبت معاملات شرطی و رهن در یک سیاق ذکر شده و همه تابع یم حکم اند و عبارت ماده طوری است که نمیتوان گفت: « رهن طبق ماده ۷۸۷ قانون مدنی از طرف مرتهن جایز است ولی معاملات شرطی طبق ماده ۲۱۹ قانون مدنی نسبت به طرفین لازم است بنابراین کلمه ( می تواند ) در ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی ۲۶/۵/۱۳۲۰ به این معنی است که بستانکار حق دارد صدور اجرائیه را بخواهد نه اینکه حق دارد با چشم پوشی از مورد وثیقه ( که همان به هم زدن معامله استرداد به تعبیر ماده ۷۸۷ قانون مدنی میباشد ) طلب خود را بر ذمه مدیون تحمیل و در نتیجه سند طلب خود را به صورت یک سند ذمه های درآورد و سال و دارایی و آزادی مدیون را تهدید کند در مورد سند ذمه های توقیف مدیون جایز است زیرا این همان وضعی بود که برای اجتناب از آن مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت وضع شده است به این ترتیب مواد قانون ثبت در حد خود ناسخ ماده ۷۸۷ قانون مدنی است.

## مقارضه

مرادف مضاربه است.

## متعلق حق

مورد تعلق یک حق معین را گویند مثلاً اگر مالک خانه ای هستید آن خانه متعلق حق شما است.

## متقاسمین

طرفین و شرکای مال مشاع که در صدد تقسیم آن برآمده اند.

## متقاعد

از مامورین دولت کسی که به سن بازنشستگی رسیده و ابلاغ بازنشستگی او صادر شده باشد.

## مجعول

در لغت به معنی ساخته شده است و در معانی ذیل به کار رفته است

الف - اسناد ساختگی

ب - قانونی که قانونگذار اسلام آن را وضع کرده و در عرف و عادت وجود نداشته است در این صورت گاهی آن را مجعول شرعی « گویند.

## مجهول

در علم درایه حدیثی است که راوی آن غیر موثق ( که نه جرح شده و نه مدح ) یا غیر معروف است چنان که در اشاره به این نوع راوی گویند:

عن رجل عن حدثه - عن ذکره - عن غیر واحد.

برخی آن را منقطع نامیده اند.

## مرتع

در قانون اصلاحات ارضی ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ زمینی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در آن نباتات و علوفه به طور طبیعی روییده و در هر هکتار آن بتوان حداقل سه راس گوسفند یا معادل آن دام دیگر در یک فصل چرا، چرانید.

## مسئولیت عقدی

مرادف مسئولیت قراردادی است.

## مسئولیت مدنی

مسئولیت در مقام خسارتی یا شخصی ( یا کسیکه تحت مراقبت یا اداره شخصی است ) یا اشیاء تحت حراست وی بدیگری وارد می کند و همچنین مسئولیت شخصی بر اثر تحلف از انجام تعهدات ناشی از قرارداد مسئولیت مدنی در

مقابل مسئولیت کیفری استعمال می‌شود. مسئولیت مدنی دو قسم است:

### **مسئولیت قراردادی**

مسئولیت خارج از قرارداد که گاهی آنرا مسئولیت تقصیری می‌نامند. قدر مشترک هر دو نوع مسئولیت نقض تعهد و الزام نهایت اینکه در نخستین نقض تعهد قراردادی میشود و در دومین نقض تعهد قانونی .

### **متشکف از انجام تعهد**

متعهدی بستانکار که قصد خود را مضر بر خواست انجام فوری تعهد ( با استفاده از اختیار قانونی خود ) به طریقی از طرق قانونی ( مانند مراجعه به دادگاه - ارسال اظهارنامه - ارسال نامه سفارشی یا عادی که به آن پاسخ داده شده باشد - یا هر عملی که دادگاه برای آن ارزش اثباتی قائل شده باشد ) به متعهد اعلام کرده باشد.

### **مستودع**

مرادف ودیعه گیر است. به کسر دال به معنی ودیعه گذار است.

### **مشاع**

ملک مشاع

### **مال استهلاکی**

مالی که مصرف آن با استهلاک آن ملازمه ی فوری دارد مانند اغذیه در غیر این صورت آن را مال غیر استهلاکی گویند مانند است و درخت و دوچرخه و زمین و پارچه

### **مال ذمه**

مالی که در ذمه بدهکار مستقر باشد خواه عین کلی باشد ( مانند صد تن گندم بر ذمه بایع در بیع سلم ) خواه دین باشد ( مانند مبلغی وجه که بر ذمه بایع در بیع شرط است. ) تبصره سوم ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۲۶/۵/۱۳۲۰

### **مال المصالحه**

مالی که مصالح در عقد صلح به طرف خود منتقل میکند معوض ( را در اصطلاح دیگر مال الصلاح گویند.

### **مال مرهون**

مالی که مورد رهن واقع میشود خواه منقول باشد خواه غیر منقول وجه نقد را نیم توان به رهن داد.

## مال مفروز

سهام هر مالک در ملک مشاع پس از افراز و تفکیک سهم را مال مفروز. گویند به مالی که سابقه اشاعه نداشته مال مفروز گفته نمی شود.

## مترادف

دو یا چند لفظ را که معنی آنها یکی باشد مانند خوب و ،نیک یاوه و .ژاژ استعمال مترادفات در متن قانون و مقررات و در عبارت رای موجب ایجاد اشتباه است و به پارهای اشخاص دستاویز و بهانه میدهد و شایسته است که ترک شود.

## موءجل

تعهدی که انجام دادن آن مشروط به رسیدن اجل معین باشد.

## ماء جور

به معنی عین مستاجر استعمال شده است.

## ماء خود بالسوم

کسی که مالی را به عنوان اخذ به سوم می گیرد را نامند.

## ماء ذون

کسی که از طرف صاحب حق و یا از طرف حاکم و یا نماینده قانونی او اذن در فعل یا ترک معینی را دارا شده باشد فرق نمی کند که ماء ذون صغیر باشد یا کبیر

## موءسی

کسی مه سازمان یا کار یا گروهی را بوجود میآورد به این منظور که بعد از او بماند مانند موسس شرکت تجاری.

## موءلف

بوجود آورنده اثر علمی یا هنری در اصطلاحات علمی کا به کسی مولف گفته میشود که فراهم آوردن آثار و افکار گذشتگان بر ابداعات و کار علمی او غلبه داشته باشد فرهنگها و دانشنامه ها از نوع تالیف به این معنی به شمار می آیند بنا به تعریف اخیر اگر کسی نسخه خطی نویسنده دیگری را تصحیح و تشریح کند مؤلف نیست و حال اینکه بنا به تعریف اول مولف محسوب می شود.

## ماترک

مالی که با فوت مالک آن و به حکم قانون به وراثت تعلق گیرد و قانون عنوانی غیر از عنوان ترکه به آن ندهد بنابراین حقوق تقاعد که تحت این عنوان منتقل می شود ترکه محسوب نیست و مشمول مالیات بر ارث نمی شود و آنچه که به موجب قرارداد بیمه عمر و به محض فوت به مالکیت ثالث در می آید عنوان ترکه را ندارد زیرا انتقال آن به موجب

قرارداد است نهایت اینکه معلق بر فوت است و قرارداد بیمه در انتقال آن دخالت عمده دارد. در حالی که انتقال به ترکه صرفا به حکم قانون است و هیچ عقدی در آن دخالت ندارد.

### ما فی الذمه

حقی که به نفع کسی در ذمه شخصی مستقر شده است مرادف دین و حق ذمی است.

### مال

در اصل از فعل ماضی میل استبه معنی خواستن. در فارسی هم به مال خواسته میگویند در اصطلاح چیزی است که ارزش اقتصادی داشته و قابل تقویم به پول باشد بنابراین مالی حق تحجیر و حق شفعه و حق صاحب علامت تجاری هم مال محسوب می.شود مال در قانون تعریف نشده است.

### مشتری

یا، خریدار که در عقد بیع قبول عقد میکند و عوض می دهد.

### مشتری شرطی

مشتری در بیع شرطی را خریدار شرطی می نامند.

### مشتری عادی

مشتری عادی مشتری که معلومات و اطلاعات خاصی نسبت به مورد معامله ندارد. مثلا خیاط که چرخ خیاط می خرد مشتری عادی نیست ولی غیر خیاط در مورد خرید مذکور عادی است اگرچه علم ریاضی را خوب بداند ( ماده ۲۴۹ قانون جزا )

### مصالحه

در لغت به معنی موافقت و سازش و توافق است و همین معنی بدون دخل و تصرف در نصوص قانون اسلام و فقه و سپس بی تغییر در قانون مدنی به کار رفته است بنابراین هر توافقی که به صورت یکی از عقود معین ( مانند، بیع رهن اجاره و جزء اینها نباشد، اسم آن مصالحه و صلح است.

### مطلق

لفظی را گویند که برای یک ماهیت وضع شده و در عبارتی قرار گرفته باشد و بدون قرینه قابل انطباق بر تمام افراد متحد الجنس آن ماهیت باشد مانند ماهیت (وجه ملزم) در ماده ۶۵۳ قانون مدنی (مقاسیه شود با عموم ) هرگاه به کمک قرینهای قابلیت انطباق بر تمام افراد متحدالجنس آن ماهیت از بین رفته و فقط بر محدودی از افراد متحد الجنس آن ماهیت منطبق، شود آن را مقید، نامند مانند (عقد لازم) در ماده ۶۷۹ قانون مدنی در زمان ما فرق بین عام و مطلق نهاده نمی شود و کمتر به معانی آنها توجه میکنند مثلا تبصره ۵ ماده ۳۴ قانون ثبت مطلق است نه عام از این حیث که آن تبصره شامل صدور سند انتقال اجرایی نسبت به املاک ثبت نشده موضوع ماده ۱۲ قانون ثبت



هم هست یا نه؟  
حل این مشکل اهمیت فرق بین عام و مطلق را روشن می کند.

### **معامل فضولی**

عاقده فضولی را گویند (ماده ۲۶۰ قانون مدنی)

### **معاقله**

یعنی اینکه کسی عاقله کسی دیگر قرار داده شود.

### **مقبوض**

به معنی گرفته شده و اخذ شده و قبض شده است در اصطلاحات ذیل بکار رفته است:

۱- مقبوض بسوم: مثل اینکه شخصی مشتری حین مذاکره، خرید مبیع را از بایع بگیرد و در آن دقت کند تا اگر پسندد بخرد.

۲- مقبوض به عقد غیرنافذ: یعنی مال موضوع عقد غیر نافذ (مانند بیع مکره) که از دست مالک آن خارج شده و به دست طرف عقد افتاده باشد؛ چون غیر نافذ بودن عقد مکره و اعتبار قصد انشای طرفین فی الجمله مجوز تصرف طرف مکره) به فتح راء (در مال او نیست لذا به استناد ماده ۳۰۸ قانون مدنی به عقد غیرنافذ هم موجب ضمان است.

۳- مقبوض به عقد فاسد: یعنی مالی موضوع عقد فاسد که از دست مالک آن خارج شده و به دست طرف عقد افتاده است این امر موجب مسئولیت قابض است خواه عقد از عقد معوض باشد خواه از عقود غیر معوض باشد مانند هبھی غیر معوض (ماده ۳۶۶ قانون مدنی)

### **مقترض**

مقترض قرض گیرنده را گویند

### **مقر**

کسی که اقرار میکند

### **مقروض**

کسی که در عقد قرضی وجه یا مالی از دیگری گرفته که بعدا مثل آن را به او رد کند.

### **مقید**

در مقابل مطلق.

## ملزوم

مورد لزوم

### نمایندگی قرارداد

نمایندگی ناشی از توافق طرفین مانند نمایندگی وکیل از طرف موکل و نمایندگی حق العمل کار از طرف آمر.

### ناقل

بر دو قسم است:

الف - شخصی که مالی را منتقل به دیگری میکند خواه ضمن عقد باشد خواه ضمن ایقاع.

ب - عملی حقوقی که قانون آن را از طریق نقل ملک دانسته است مانند بیع رهن و وصیت تملیکی

### نسق

عملکرد عمرانی کسی که به آبادی زمین اقدام کرده است (آیین نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۳۱/۲/۱۳۵۹ شورای انقلاب)

### نصف نیم عشر

حق الاجرای اسناد لازم الاجرا نیم عشر است اما نصف نیم عشر شامل بدهکارانی است که در اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت در نیمه اول مهلت های مقرر در قانون ( مهلت هشت ماهه در مورد اموال غیر منقول و ۴ ماهه در اموال منقول برای استفاده از حق استرداد مقرر شده ) با بستانکار، معامله خود را مستقیماً ختم یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار را در صندوق ثبت تودیع کنند به شرط اینکه در همین مهلت بدهی پرداخت شود. ( ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره ۸ آن )

### نیم عشر

اسناد لازم الاجرای است که منجر به صدور اجراییه شده و به بدهکار یا متعهد نیز ابلاغ گردیده است و از کسی که اجرا بر عهده اوست اخذ . شود ( ماده ۱۳۱ قانون ثبت )

### نوشته های مالی

نوشته هایی که دفاتر اسناد رسمی مجاز به تصدیق امضای آنها نیستند مقصود نوشتههایی است که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضا کننده تعهد یا ضمانت شده باشد و یا آنکه موضوع گواهی امضاء شده عین یا منفعت مال غیر منقول و یا سهام شرکتهای ثبت شده باشد. (ماده ۱۲ آیین نامههای بند ۴ ماده ۶ و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۷/۱۰/۱۳۵۴ وزارت دادگستری ) طبق آیین نامه گواهی امضاء اتومبیل مصوب مهرماه ۱۳۲۴ دفاتر از گواهی امضاء معاملات هر نوع اتومبیل نیز ممنوع شده اند.

## نماینده ثبت (ثبت املاک)

مامور ثبت که از مرحله پلاک کوبی و توزیع اظهار نامه ( از اول عملیات مقدماتی ثبت ) تا تهیه پیش نویس سند مالکیت برای ثبت املاک اقدام می کند

### ودیعه

عقدی است که به موجب آن یک نفر مال خود را به دیگری میسپارد برای اینکه آن را مجاناً نگهداری نماید. ودیعه گذار را مودع و ودیعه گر را مستودع یا امین می گویند (ماده ۶۰۷ قانون مدنی)

### وصف

در لغت چگونگی اشیا و امور است در اصطلاحات فقه و حقوق مدنی بیان خصوصیات مورد معامله در حین مذاکره عقد و قبل از انعقاد آن را گویند.

### وصیت عهدی

مامور کردن شخصی یا اشخاصی در طی وصیت برای انجام کارها و تصرفات معینی نسبت به بعد از فوت وصیت کننده ( ماده ۸۲۶ قانون مدنی )

### وفای به عهد

عمل متعهد بر طبق تعهد را گویند. ( اوفو بالعقود )

### بیع (وفا)

بیع شرط که بایع حق استرداد مورد معامله را با رد ثمن و بهره آن به مشتری دارد این اصطلاح در فقه عامه استعمال می شود.

### وقف

عقدی است که به موجب آن، مالک عین مال معینی از اموال خود را از نقل و انتقال مصون کرده ( حبس می کند و منافع آن را در اختیار شخص یا اشخاصی یا مصرف معین میگذارد (ماده ۵۵ قانون مدنی). اگر وقف کننده متولی هم باشد اقباض خود به خود حاصل است و حاجت به عمل دیگری ندارد.

### وقف خاص

وقفی که اختصاص به افراد محصور داشته باشد مانند وقف نسل بعد از نسل بر اولادان واقف.

### وقف عام

وقف بر مصارف و جهات عمومی را گویند مانند وقف دانشگاه و یا آثار نویسندگان و هنرمندان

## وجه التزام

مبلغی که طرفین قرارداد پیش از وقوع خسارت ناشی از عدم اجرای قرارداد یا تاخیر اجرای آن به موجب توافق تعیین می کنند، خواه ضمن همان قرارداد اصلی باشد خواه به موجب موافقت مستقل؛ ولی در این صورت باید پیش از بروز تخلف متعهد از تعهد باشد ماهیت وجه التزام، ماهیت خسارت است؛ خسارتی که به توافق طرفین از قبل معین شده است به همین جهت جمیع بین اخذ خسارت تعهد را هم انجام دهد ( ذیل تبصره دوم ماده ۳۴ قانون ثبت ) وجه التزام را شرط جزایی و شرط جزا نیز گویند ولی این شرط همیشه ضمن عقد نیست حقوق دانان معاصر اعراب آن را تعویض اتفاقی گویند که تعبیر نارسایی است.

## وجه سندی

سندی که موضوع اصلی آن بیان مبلغ وجه، باشد آن مبلغ را وجه سند (یعنی وجه مذکور در سند) گویند.

## وجه الضمانه

پول یا مالی است که به منظور تضمین اجرای تعهدی به طرف سپرده شود و ممکن است به صورت وجه نقد ( وجه الضمان نقدی )، یا ضمانت نامه ( در این صورت غیر نقدی است) و یا غیر وجه مانند مال غیر منقول باشد ( مواد ۴۶ و ۵۴ نظامنامه دفاتر اسناد رسمی و ماده ۱۳ قانون استخدام کشوری مصوب ۱۳۰۱ شمسی و ماده نهم قانون چک های بی محل مصوب ۱۳۷۷ )

## وجه الضمان

مرادف وجه الضمانه است.

## وجه الضمان نقدی

وجه الضمان هرگاه وجه نقد باشد آن را وجه الضمان نقدی مینامند ( ماده نهم قانون چک های بی محل ۱۳۴۷ )

## وجه ملزم

عمل حقوقی است که موجب تعهد گردد مانند وکالت دادن ضمن عقد لازم مصداق وجه ملزم است پس وجه ملزم یعنی صورت الزام آور (ماده ۶۵۳ قانون مدنی )

## ودیعه

به معنی ودیعه گیر استعمال شده است.

## واسطه

به معنی دلال استعمال شده است.

## وثیقه

در لغت به معنای استوار و آنچه که به آن اعتماد شود و محکم کاری کردن گویند اصطلاحاً در معانی ذیل بکار رفته است:

الف- در اصطلاح مالی است (منقول یا غیر منقول) که وام گیرنده تحت یکی از صور قانونی (از قبیل رهن و یا معاملهی با حق استرداد) آن را نزد وام گذارد و وام می ستاند که اگر در موعد مقرر آن را پس ندهد وام گیرنده بتواند از محل فروش وثیقه و قیمت آن طلب خود را کلاً یا بعضاً وصول کند بودن وثیقه لازم نیست یعنی ممکن است وثیقه تحقق پیدا کند و مال مورد وثیقه در اختیار مالک آن باشد.

ب - مالی که برای تضمین حسن تعهد داده میشود در این صورت این بالفعل و محقق وجود ندارد) به عکس رهن و بیع شرط که باید دین در آن ها در حق عقد بالفعل باشد.)

## مثال:

کسی به استخدام به دیگری در میآید و ملکی از خود را به عنوان وثیقه حسن اجرای خدمت میدهد و استخدام کننده را وکیل بلاعزل و وصی بعد الفوت قرار می دهد تا مثلاً سه ماه بعد از ختم خدمت او اگر متوجه ورود خسارتی از وی شود از محل فروش آن ملک طلب خود را بردارد.

در اینجا دین بالفعل در حین استخدام وجود ندارد و دلیل صحت این قرارداد ماده ۱۰ قانون مدنی و ماده ۳۳ قانون ثبت است و عنوان عام معامله با حق استرداد آن را فرا میگیرد و اجرای این سند وثیقه هم طبق ماده ۳۴ قانون ثبت خواهد بود.

## وثیقه ثانوی

مالی است که وثیقه دهنده به عنوان تکمیل وثیقه اول به وام دهنده به رسم وثیقه می دهد.

## وثیقه عینی

هرگاه مورد وثیقه عین و یا حق عینی، باشد آن وثیقه را وثیقه عینی نامند.

## وثیقه ذمه ای

متعهد در مقابل تعهدی که دارد میتواند دو نوع وثیقه بدهد.

الف - وثیقه عینی که در رهن یا بیع شرط و به طور کلی معاملات با حق استرداد چنین وثیقه ای است.

ب - وثیقه ذمه ای که ذمه کسی را به وثیقه میدهد چنان که در ضمان تضامنی ضامن در واقع ذمه ی خود را وثیقه دین مضمون عنه می کند. جمع بین وثیقه ذمه ای و وثیقه عینی به حسب قوانین جاری جز در مورد بانک ها مقدور نیست.

## ولایت عهد

سمت شخصی که برای مقام جانشینی سلطنت نامزد شده است ( اصل ۳۶ متمم قانون اساسی سابق ). دارنده ی این سمت را ولیعهد گویند که لغت ولی ( با تشدید حرف آخر ) به لغت عهد اضافه شده است و در عرف عام یاء را مخفف کنند و حالت ترکیبی به مضاف و مضاف الیه می دهند. ( ماده ۳۱۶ قانون دادرسی و کیفر ارتش سابق )

## ولی

کسی که به حکم قانون اختیار دیگری یا دیگران را در قسمتی از امور دارا می‌باشد خواه در امور خصوصی مانند ولایت پدر و جد نسبت به صغیر و خواه در امور عمومی مانند اختیار هر یک از کارمندان دولت در حدود شغل خود به همین جهت هر یک از کارمندان دولت را در فقه والی و جمع آن‌ها را ولادت (به ضم واو) می‌گفتند

## هبه

تملیک عین بدون عوض و به طور منجز ماده ۷۹۵ قانون مدنی در تعریف آن گفته است: «عقدی است که به موجب آن یک مفر مالی را مجاناً به دیگری تملیک میکند تملیک کننده را واهب و طرف دیگر را متهب و مالی که مورد هبه است عین موهوبه گویند»

هبه اعم از هدیه است زیرا در هبه شرط نیست که مورد آن (عین موهوبه) از مکانی به مکان دیگر نقل شود نیز قصد اکرام و تعظیم در آن شود؛ حال آنکه این هر دو در هدیه شرط است به همین جهت در مال غیر منقول کلمه هدیه استعمال نمی‌شود و نمی‌گویند باغ یا خانه را هدیه کرد.

هبه به معنی اعم تملیک مال است بدون عوض؛ ولو اینکه برای تشویق و جبران زحمت کسی باشد (جایزه) یا به قصد قربت به عمل آمده و متهب فقیر باشد (صدقه) و حتی وقف هم داخل ماهیت هبه به معنی اعم است در حالی که در هبه به معنی اخص که عین مال منتقل می‌شود ماهیت وقف از آن خارج است هر چند صدقه و جایزه و هدیه در آن وارد می‌شود.

## هیئت مدیره

یا مدیران شرکت سهامی نماینده قانونی شرکت بوده و اداره امور شرکت را عهده دار خواهند بود. هیئتی است که مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری که در مقر دادگاه استان تشکیل می‌شود و به کلیه اختلافات و دعاوی رسیدگی می‌کند.

## ید عاریه

(فقه) تصرف در مال غیر که بدون اذن مالک و قانون بوده باشد مانند تصرف غاصبانه و تصرفی که در حکم غصب است (ماده ۳۰۸ قانون مدنی) در همین اصطلاح ید عدوان و ید عدوانی را نیز بکار می‌برند اصطلاح مقابل بالا را (ید شرعی) و (ید قانونی) نامند چنانکه در اصطلاحات جدید ید عدوانی را (ید غیر قانونی) هم می‌گویند.

## مال

آنچه که دارای ارزش اقتصادی برای داد و ستد می‌باشد را مال می‌گویند.

## مال منقول و غیر منقول

اموال منقول، اموال مادی هستند که قابل جابجایی از مکانی به مکان دیگر می‌باشند بدون آنکه به خود آن‌ها یا محل استقرار آنها آسیبی وارد شود مانند خودرو. ولی در مقابل، مال غیر منقول مالی است که جابجایی آن غیر ممکن است و سبب آسیب به خود آن مال یا محل استقرار آن می‌گردد.

## **عین و منفعت**

اموال را در یک تقسیم بندی می توان به عین و منفعت تقسیم نمود که منظور از عین، مالی است که ماهیت مستقل دارد و وجود آن وابسته به مال دیگری نیست مانند میز و صندلی ولی منفعت مالی است که به تدریج از عین مال دیگری به وجود می آید و وابسته به مال دیگری است و به عبارت دیگر از آن حاصل می گردد. برای مثال خانه عین است و سکونت در آن منفعت.

## **ملک**

در اصطلاح حقوقی منظور از واژه ملک دسته ای از اموال است که به مالکیت اشخاص در آمده اند ولی در معاملات ملکی منظور از ملک همان خانه و زمین است که مورد معامله واقع می گردد.

## **عرصه و اعیان**

کلمات عرصه و اعیان کلماتی هستند که خیلی مورد استفاده قرار می گیرند. منظور از عرصه، زمین است و منظور از اعیان همه آثار غیر منقولی است که انسان در روی زمین ایجاد می کند مثلاً خانه یا درخت.

## **مشجر**

منظور از مشترک زمینی است که در آن درخت وجود دارد در حقیقت مشجر هم معنی باغ می باشد.

## **ملک جاری**

ملک جاری به ملکی گفته می شود که سابقه ثبت در دفتر املاک را ندارد.

## **ملک ثبت شده**

ملک ثبت شده ملکی است که دارای سابقه ثبت در دفتر املاک می باشد.

## **ملک مجهول المالک**

ملک مجهول المالک از نظر مقررات ثبتی به ملکی گفته می شود که ظرف مهلت مقرر یعنی ۶۰ روز از تاریخ انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت که اصطلاحاً آگهی مقدماتی نامیده می شود به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت آن صورت نگرفته و یا اظهارنامه مربوطه در مهلت قانونی به ثبت اعاده نگردیده باشد حتی اگر دارای مالک معلوم باشد ولی بر اساس قانون مدنی ملک مجهول المالک، ملکی است که قبلاً در مالکیت شخص یا اشخاصی بوده و چشم پوشی و اعراض مالک از ملک خود مسلم نیست و یا عدم اعراض و چشم پوشی مالک محقق می باشد ولی به جهتی از جهات مالک آن شناخته نیست.

## **ملک موروثی**

ملکی است که مالک آن فوت نموده و آن ملک به ورثه منتقل شده باشد که در چنین صورتی وراثت می توانند با ارائه مدارکی از قبیل تقاضای صدور سند ملکی فرم گواهی حصر وراثت، فرم ۱۹ مالیاتی، اصل سند مالکیت مورث، از اداره ثبت محل درخواست کنند تا برای آنها سند مالکیت صادر شود.

## ملک بازداشتی

ملکی که به دستور مراجع و محاکم قضایی و بنا بر دلایلی مثل بدهی توقیف شده باشد ملک بازداشتی نام دارد که در چنین حالتی تا زمان رفع بازداشت نمی‌توان آن را مورد خرید و فروش یا انتقال به غیر قرار داد.

## اظهارنامه

یک متن مکتوب است که نویسنده آن تقاضای خود را بر اساس قانون ثبت می‌کند و پس از طی مراحل قانونی، نوشته مکتوب مورد نظر از جانب مامور قانون به طرف دیگر اعلام می‌گردد.

## حق عینی

رابطه بین شخص و یک جسم خارجی است مثل حق مالکیت مثلاً من مالک این دفتر هستم یعنی یک حق مالی بین من و این جسم خارجی پدید آمده که همان مالکیت است.

## اعراض

منظور از اعراض ساقط نمودن حق عینی می‌باشد مثلاً زمانی که من بر این دفتر دارای حق عینی هستم و آن را آتش بزنم در حقیقت از حقی که نسبت به این دفتر داشته‌ام اعراض نموده و روی برگردانده‌ام و حق خود را ساقط نموده‌ام. در اصطلاح حقوقی به چنین عملی اعراض گفته می‌شود.

## عقد بیع املاک

منظور از این واژه قرارداد خرید ملک است که در آن خریدار در مقابل پرداخت مبلغی معین به عنوان بهای ملک، مالک آن می‌گردد.

## مبیع

در اصطلاح حقوقی به مالی که فروخته می‌شود مبیع گفته می‌شود که در معاملات مربوط به املاک منظور از مبیع، ملک مورد معامله می‌باشد.

## بایع

در قراردادهای املاک به فروشنده، بایع گفته می‌شود.

## عوض

منظور از عوض، چیزی است که در مقابل مالک شدن ملک از طرف خریدار به فروشنده داده می‌شود.

## ثمن

به بها و قیمت ملک که خریدار به بایع می‌پردازد ثمن می‌گویند.



## عقد اجاره املاک

منظور از عقد اجاره املاک، عقدی است که به واسطه آن منافع ملک در مقابل عوض و بهای معلوم به شخصی به نام مستاجر تملیک می گردد.

## خیار

خیار به معنی اختیار فسخ معامله می باشد که در عقود لازم کاربرد دارد. عقود لازم بر خلاف عقود جایز عقودی هستند که هیچ یک از طرفین قرارداد حق فسخ یک جانبه آن را ندارد و صرفاً زمانی می تواند آن عقد را فسخ نماید که یا طرف مقابل نیز راضی به فسخ باشد و یا اینکه به موجب قانون او دارای حقی به نام خیار یا همان اختیار فسخ معامله باشد. اختیارات پیش‌بینی شده در قانون مدنی انواع متفاوتی دارند که برای مثال می توان به خیار حیوان و یا خیار تاخیر ثمن و خیار غبن اشاره نمود. عقد بیع و عقد اجاره که نسبت به املاک منعقد می گردد از جمله عقود لازم هستند که هیچ یک از طرفین آن نمی تواند بدون رضایت طرف مقابل آن را به صورت یکجانبه فسخ نماید و صرفاً در صورتی که دارای حق خیار باشد می تواند آن معامله را بدون احتیاج به رضایت طرف مقابل فسخ کند.

## ادعای غبن

همانطور که گفتیم در قانون مدنی مواردی به عنوان موارد خیار یا اختیار فسخ معاملات پیش‌بینی شده است که یکی از آن موارد خیار غبن است. خیار غبن زمانی ایجاد می گردد که یکی از طرفین قرارداد به واسطه عدم تعادل در مورد معامله و بهای آن متضرر گردد که در این صورت به واسطه ضرری که متحمل شده است می تواند قرارداد را فسخ کرد. ادعای غبن ادعایی است که فرد اظهار می نماید که ارزش دو عوض قرارداد با هم یکسان نیست و او متضرر گردیده است. برای مثال در قرارداد فروش ملک فروشنده مدعی می شود که ملک را بسیار ارزان تر از قیمت معمول و عرف بازار فروخته است یا بالعکس خریدار مدعی شود ملک بسیار گران تر از عرف معمول خریده است.

## اسقاط کافه خیارات

همونطور که گفتیم خیار، یک حق است و مانند سایر حقوق قابل اسقاط می باشد بنابراین طرفین می توانند در قرارداد خود شرکت کنند که تمامی خیاراتی که به موجب قانون برای فسخ معامله دارند ساقط گردد ولی باید دانست در برخی از موارد اثر ندارد برای مثال فروشنده بر اثر حيله و تقلب مالی را دارای معایبی است و مرغوب نیست رابه دیگری می فروشد که در اینجا با وجود اسقاط کافه خیارات خریدار می تواند به استناد خیار تدلیس قرار داد را فسخ کند.

## اسقاط کافه خیارات ولو خیار غبن افحش

در صورتی که طرفین در قرارداد خود تمامی خیارات را از خود ساقط کنند خیار غبن نیز ساقط خواهد شد مگر اینکه میزان غبن به میزانی زیاد باشد که به آن غبن افحش (چند برابر قیمت واقعی) گفته شود که در این صورت شخص متضرر، حق فسخ معامله را خواهد داشت ولی اگر طرفین در قرارداد چنین حقی را نیز از خود ساقط کرده باشند چنین حقی از بین خواهد رفت و به عبارت دیگر با درج این عبارت هرگونه راه جهت انحلال عقد از بین خواهد رفت.

## اقاله

به توافق طرفین یک عقد لازم برای منحل کردن قرارداد اقاله گفته می شود که به معنای تفاسخ هم است.

## حق انتفاع

حق انتفاع به این معنی است که شخص حق استفاده از مالی را که متعلق به دیگری است و یا مالی که مالک خاص ندارد و در شمار مباحات است به دست آورد. حق انتفاع شبیه اجاره است و به طور مثال شخصی صرفاً اجازه استفاده از باغ را به شخصی منتقل کند.

حق انتفاع دارای اقسام می باشد که عبارتند از:

- عمری (شخص منتفع به مدت عمر مالک یا عمر خود و یا عمر شخص ثالث، حق انتفاع از ملک دیگری را خواهد داشت)
- رقبی (منتفع برای مدت معینی می تواند از ملک منتفع گردد)،
- حبس مطلق (منظور از حبس مطلق حق انتفاعی است که مدت در آن ذکر نشده و حق انتفاع به صورت مطلق و بدون قید مدت می باشد)،
- حبس مؤبد (در این نوع از حق انتفاع مدت تعیین می شود ولی این مدت نامحدود و تا ابد است)

## حق ارتفاق

حق ارتفاق حقی است که فقط نسبت به مال غیرمنقول برقرار می شود. این حق، حقی است که در ملک دیگری به واسطه مجاورت دو ملک، برای شخص ایجاد می گردد. برای مثال دو باغ در مجاورت یکدیگر قرار دارند که چشمه ی آبی از این دو ملک عبور می کند و یکی از مالکین باغ ها نمی تواند مانع عبور آب به باغ دیگر شود.

## ملک مشاع

ملک مشاع به ملکی گفته می شود که دارای چند مالک است و هر یک، سهمی مشخص از شش دانگ دارند البته این سهم از ملک مجزا از سهام سایرین نیست و همه شرکا به نسبت سهم خود در هر ذره از ملک شریک می باشند.

## سرقفلی

زمانی که فرد در محلی به یک فعالیت خاص تجاری می پردازد پس از مدتی به میزانی از شهرت می رسد و برای آن حق ایجاد می گردد که می تواند حق خود را به سایرین منتقل کند نام این حق سرقفلی است. حق سرقفلی در حقیقت حقی است که به واسطه تقدم در اجاره محل ایجاد می گردد.

## حق کسب و پیشه

حق کسب و پیشه با سرقفلی متفاوت است. این حق بیانگر این است که مستاجر به واسطه اقدامات و فعالیت هایی که در یک ملک تجاری انجام می دهد و باعث آبادانی و شهرت یک ملک می شود به جهت حفظ اقدامات انجام شده و ارج نهادن به اقدامات قانون موجر را مکلف به پرداخت آن به مستاجر می نماید که میزان آن را دادگاه مشخص خواهد کرد.

## سند رسمی و سند عادی

شاید بتوان گفت مهمترین مفهوم در اصطلاحات حقوقی واژه سند رسمی است. منظور از سند رسمی به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سندی است که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد هر سندی که ویژگی سند رسمی را نداشته باشد سند عادی قلمداد می‌شود. لازم به ذکر است که از نظر قانون ثبت سند رسمی سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد.

## سند مالکیت المثنی

زمانی که سند مالکیت ملکی بنابر دلیلی از بین برود و اثری از آن باقی نماند و مالک نتواند به آن دسترسی داشته باشد، او می‌تواند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای صدور سند مالکیت المثنی نماید.

## تبدیل اسناد ملک مشاعی به یک جلد

چنین عبارتی را زمانی به کار می‌بریم که فردی نسبت به میزان معینی از یک ملک دارای اسناد مالکیت مشاعی متعدد باشد در چنین حالتی خریدار می‌تواند به اداره ثبت محل وقوع ملک مراجعه نموده و اسناد مالکیت مشاعی را به آن اداره ارائه دهد و درخواست صدور سند مالکیت در یک جلد به نام خود بنماید.

## تقسیم مال مشاع

به معنی تمیز و تشخیص سهم هر یک از شرکا از مال مشاع و جداسازی سهم هر یک از سهم سایرین است. تقسیم ملک شامل افراز و تفکیک ملک است.

## افراز

یکی از روش‌های تقسیم، افراز نام دارد که به آن تقسیم به معنی خاص نیز گفته می‌شود و منظور از آن تقسیم مادی مال مشاع بین شرکا است.

## تفکیک املاک

واژه تفکیک املاک زمانی به کار می‌رود که ملکی به قطعات کوچکتر تقسیم شود در این حالت ملک مورد نظر ممکن است متعلق به یک نفر و یا متعلق به چند نفر باشد که در صورت تعدد مالکین کلیه آنها باید با تفکیک موافقت نمایند. پس از تفکیک مالکیت مالکین مشاعی در هر یک از قطعات تفکیکی برابر با سهم وی در ملک اولیه می‌باشد. تعریف تفکیک بسیار به تعریف افراز نزدیک می‌باشد ولی باید گفت که این دو واژه متفاوت از یکدیگر بوده و دارای تفاوت‌هایی با هم هستند.

این تفاوت‌ها عبارت است از:

- در افراز الزاماً باید ملک، مشاع باشد ولی در تفکیک چنین الزامی وجود ندارد حتی ممکن است مالک مالی بخواهد مال خود را به اجزای مختلفی تفکیک نماید.
- پس از تفکیک ملک حالت اشاعه از بین نمی‌رود و هر یک از شرکا در هر قطعه از ملک به نسبت سهم خود مالکیت دارند ولی در افراز، حالت اشاعه از بین خواهد رفت.

- ملاک افراز، سهام هر یک از شرکا می باشد یعنی افراز ملک بر مبنای سهام شرکا تقسیم می گردد ولی در تفکیک میزان مالکیت شرکا تاثیری ندارد به این معنا که در افراز سهم هر شریک متقاضی افراز تعیین شده و سهم وی از سهم سایر شرکا جدا می گردد.
- مرجع صالح برای افراز در صورتی که جریان ثبتی خاتمه یافته باشد اداره ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم آن ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی است ولی اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد مرجع رسیدگی به درخواست افراز دادگاه عمومی محل خواهد بود ولی مرجع صالح برای تفکیک املاک، همیشه اداره ثبت است.

### **تجمیع املاک**

تجمیع درست نقطه مقابل تفکیک می باشد و زمانی رخ می دهد که یک مالک برای هر زمین مختلف خود دارای سند رسمی جداگانه باشد و تصمیم بگیرد که همه زمین های خود را به صورت واحد در آورده و برای آنها یک سند رسمی اخذ نماید.

### **ملک مفروز**

ملک مفروز به ملک که گفته می شود که سهم هر یک از مالکین آن با توجه به دانگ مشخص وی و موقعیت محل از سهم سایرین افراز و جدا شده است.

### **مال**

در اصطلاحات حقوقی املاک به معنای آنچه که دارای ارزش اقتصادی برای داد و ستد می باشد است.

### **مال منقول و غیر منقول**

اموال منقول، اموال مادی که قابل جابجایی از مکانی به مکان دیگر می باشند را می گویند. بدون آنکه آن ها آسیبی وارد شود مانند خودرو. ولی در مقابل، مال غیر منقول مالی است که جابجایی آن غیر ممکن است و سبب آسیب به خود آن مال یا محل استقرار آن می گردد.

### **عین و منفعت**

اموال را در یک تقسیم بندی می توان به عین و منفعت تقسیم نمود که منظور از عین، مالی است که ماهیت مستقل دارد و وجود آن وابسته به مال دیگری نیست مانند میز و صندلی ولی منفعت مالی است که به تدریج از عین مال دیگری به وجود می آید و وابسته به مال دیگری است و به عبارت دیگر از آن حاصل می گردد. برای مثال خانه عین است و سکونت در آن منفعت.

### **ملک**

در اصطلاحات حقوقی املاک منظور از ملک دسته ای از اموال است که به مالکیت اشخاص در آمده اند ولی در معاملات ملکی منظور از ملک همان خانه و زمین است که مورد معامله واقع می گردد.

## مشجر

منظور از مشترک زمینی است که در آن درخت وجود دارد در حقیقت مشجر هم معنی باغ می باشد.

## ملک جاری و ملک ثبت شده

ملکی است که سابقه ثبت در دفتر املاک را ندارد. ملک ثبت شده ملکی است که دارای سابقه ثبت در دفتر املاک می باشد.

## ملک مجهول المالک در اصطلاحات حقوقی املاک

ولی بر اساس قانون مدنی ملک مجهول المالک، ملکی است که قبلاً در مالکیت شخص یا اشخاصی بوده و چشم پوشی و اعراض مالک از ملک خود مسلم نیست و یا عدم اعراض و چشم پوشی مالک محقق می باشد ولی به جهتی از جهات مالک آن شناخته نیست.

## ملک موروثی

ملکی است که مالک آن فوت نموده و آن ملک به ورثه منتقل شده باشد که در چنین صورتی وراثت می توانند با ارائه مدارکی از قبیل تقاضای صدور سند ملکی فرم گواهی حصر وراثت، فرم ۱۹ مالیاتی، اصل سند مالکیت مورث، از اداره ثبت محل درخواست کنند تا برای آنها سند مالکیت صادر شود.

## ملک بازداشتی

ملکی که به دستور مراجع و محاکم قضایی و بنا بر دلایلی مثل بدهی توقیف شده باشد ملک بازداشتی نام دارد که در چنین حالتی تا زمان رفع بازداشت نمی توان آن را مورد خرید و فروش یا انتقال به غیر قرار داد.

## اظهارنامه در اصطلاحات حقوقی املاک

یک متن مکتوب است که نویسنده آن تقاضای خود را بر اساس قانون ثبت می کند و پس از طی مراحل قانونی، نوشته مکتوب مورد نظر از جانب مامور قانون به طرف دیگر اعلام می گردد.

## حق عینی

رابطه بین شخص و یک جسم خارجی است مثل حق مالکیت. مثلاً من مالک این دفتر هستم یعنی یک حق مالی بین من و این جسم خارجی پدید آمده که همان مالکیت است.

## اعراض

منظور از اعراض ساقط نمودن حق عینی می باشد

## عقد بیع و اصطلاحات حقوقی املاک

منظور از این واژه قرارداد خرید ملک است که در آن خریدار در مقابل پرداخت مبلغی معین به عنوان بهای ملک، مالک آن می گردد.

## مبیع

در اصطلاحات حقوقی املاک به مالی که فروخته می شود مبیع گفته می شود که در معاملات مربوط به املاک منظور از مبیع، ملک مورد معامله می باشد.

## بایع

در قراردادهای املاک به فروشنده، بایع گفته می شود.

## عوض و ثمن

منظور از عوض، چیزی است که در مقابل مالک شدن ملک از طرف خریدار به فروشنده داده می شود. به بها و قیمت ملک که خریدار به بایع می پردازد ثمن می گویند.

## عقد اجاره املاک

عقدی است که به واسطه آن منافع ملک در مقابل عوض و بهای معلوم به شخصی به نام مستاجر تملیک می گردد.

## خیار

خیار به معنی اختیار فسخ معامله می باشد که در عقود لازم کاربرد دارد. عقود لازم بر خلاف عقود جایز عقود هستند که هیچ یک از طرفین قرارداد حق فسخ یک جانبه آن را ندارد و صرفاً زمانی می تواند آن عقد را فسخ نماید که یا طرف مقابل نیز راضی به فسخ باشد و یا اینکه به موجب قانون او دارای حقی به نام خیار یا همان اختیار فسخ معامله باشد.

## اقاله

به توافق طرفین یک عقد لازم برای منحل کردن قرارداد اقاله گفته می شود که به معنای تفاسخ هم است.

## حق انتفاع

در اصطلاحات حقوقی املاک، حق انتفاع به این معنی است که شخص حق استفاده از مالی را که متعلق به دیگری است و یا مالی که مالک خاص ندارد و در شمار مباحات است به دست آورد. حق انتفاع شبیه اجاره است و به طور مثال شخصی صرفاً اجازه استفاده از باغ را به شخصی منتقل می کند.

حق انتفاع دارای اقسام می باشد که عبارتند از:

- عمری (شخص منتفع به مدت عمر مالک یا عمر خود و یا عمر شخص ثالث، حق انتفاع از ملک دیگری را خواهد داشت)
- رقبی (منتفع برای مدت معینی می تواند از ملک منتفع گردد)،
- حبس مطلق (منظور از حبس مطلق حق انتفاعی است که مدت در آن ذکر نشده و حق انتفاع به صورت مطلق و بدون قید مدت می باشد)
- حبس مؤبد (در این نوع از حق انتفاع مدت تعیین می شود ولی این مدت نامحدود و تا ابد است)

## حق ارتفاق

حق ارتفاق حقی است که فقط نسبت به مال غیرمنقول برقرار می شود. این حق، در ملک دیگری به واسطه مجاورت دو ملک، برای شخص ایجاد می گردد. برای مثال دو باغ در مجاورت یکدیگر قرار دارند که چشمه ی آبی از این دو ملک عبور می کند و یکی از مالکین باغ ها نمی تواند مانع عبور آب به باغ دیگر شود.

## ملک مشاع

ملک مشاع به ملکی گفته می شود که دارای چند مالک است و هر یک، سهمی مشخص از شش دانگ دارند البته این سهم از ملک مجزا از سهام سایرین نیست و همه شرکا به نسبت سهم خود در هر ذره از ملک شریک می باشند.

## سرقفلی و اصطلاحات حقوقی املاک

زمانی که فرد در محلی به یک فعالیت خاص تجاری می پردازد پس از مدتی به میزانی از شهرت می رسد و برای آن حق ایجاد می گردد که می تواند حق خود را به سایرین منتقل کند نام این حق سرقفلی است. در حقیقت حقی است که به واسطه تقدم در اجاره محل ایجاد می گردد.

## حق کسب و پیشه در اصطلاحات حقوقی املاک

این حق بیانگر این است که مستاجر به واسطه اقدامات و فعالیت هایی که در یک ملک تجاری انجام می دهد و باعث آبادانی و شهرت یک ملک می شود به جهت حفظ اقدامات انجام شده و ارج نهادن به اقدامات قانون موجر را مکلف به پرداخت آن به مستاجر می نماید که میزان آن را دادگاه مشخص خواهد کرد.

## سند رسمی و سند عادی

مهمترین مفهوم در اصطلاحات حقوقی املاک واژه سند رسمی است. منظور از سند رسمی به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، سندی است که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد. هر سندی که ویژگی سند رسمی را نداشته باشد سند عادی قلمداد می شود. از نظر قانون سند رسمی سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد.

## افراز در اصطلاحات حقوقی املاک

از روش های تقسیم، افراز است که به آن تقسیم به معنی خاص نیز گفته می شود و منظور از آن تقسیم مادی مال مشاع بین شرکا است.

## تفکیک در اصطلاحات حقوقی املاک

زمانی که کار می رود که ملکی به قطعات کوچکتر تقسیم شود در این حالت ملک مورد نظر ممکن است متعلق به یک نفر و یا متعلق به چند نفر باشد که در صورت تعدد مالکین کلیه آنها باید با تفکیک موافقت نمایند. پس از تفکیک مالکیت مالکین مشاعی در هر یک از قطعات تفکیکی برابر با سهم وی در ملک اولیه می باشد. از تفاوت های تفکیک و افراز می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- در افراز الزاماً باید ملک، مشاع باشد ولی در تفکیک چنین الزامی وجود ندارد حتی ممکن است مالک مالی بخواهد مال خود را به اجزای مختلفی تفکیک نماید.
- پس از تفکیک ملک حالت اشاعه از بین نمی رود و هر یک از شرکا در هر قطعه از ملک به نسبت سهم خود مالکیت دارند ولی در افراز، حالت اشاعه از بین خواهد رفت.
- ملاک افراز، سهام هر یک از شرکا می باشد یعنی افراز ملک بر مبنای سهام شرکا تقسیم می گردد ولی در تفکیک میزان مالکیت شرکا تاثیری ندارد به این معنا که در افراز سهم هر شریک متقاضی افراز تعیین شده و سهم وی از سهم سایر شرکا جدا می گردد.
- مرجع صالح برای افراز در صورتی که جریان ثبتی خاتمه یافته باشد اداره ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم آن ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی است. ولی اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد مرجع رسیدگی به درخواست افراز دادگاه عمومی محل خواهد بود ولی مرجع صالح برای تفکیک املاک، همیشه اداره ثبت است.

### **تجمیع در اصطلاحات حقوقی املاک**

درست نقطه مقابل تفکیک می باشد و زمانی رخ می دهد که یک مالک تصمیم بگیرد که همه زمین های خود را به صورت واحد در آورده و برای آنها یک سند رسمی اخذ نماید.

### **تاخیر تادیه خسارت**

پولی است که بر اثر تاخیر بدهکار در پرداخت بدهی باید به طلبکار بپردازد.

### **تامین خواسته**

تضمینی است که خواهان از اموال خوانده قبل از صدور حکم به نفع خودش از دادگاه می خواهد.

### **تامین دلیل**

یکی از اصطلاحات حقوقی املاک تامین دلیل می باشد. صورت برداری دادگاه از دلایل اثبات دعوی قبل از طرح واقعه دعوی به منظور جلوگیری از زوال واز بین رفتن دلایل است که به در خواست خواهان به عمل می آید. برای مثال برای بررسی میزان پیشرفت کار ساختمان در زمانی پی کنی وعدم انجام به موقع آن از سوی پیمانکار، کارفرما می تواند با تامین دلیل آن را برای آینده حفظ کرده و برای مطالبه خسارت استناد کند.

### **تبادل لوایح**

رد و بدل شدن دادخواست و ضمائم آن و جوابی که طرف مقابل به آن می دهد.

### **تبرع**

دادن مال بدون چشم داشت

### **تجاهر**

علن و آشکار



## تجری

اقدام به عملی که جرم است از روی عمد و علم به معنی تمرد نیز می باشد.

## تحقیقات محلی

شنیدن گواهی گواهان و مطلعین محلی توسط قاضی

## تدلیس

اعمالی که موجب فریب طرف معامله می شود و شخص فریب خورده تحت شرایط قانونی حق فسخ دارد.

## ادعای غبن

ادعای غبن یکی از شرایط فسخ معامله است. در صورتی که یکی از طرفین ادعا کند در معامله ای دچار ضرر شده است، در اصطلاح حقوقی به آن ادعای غبن گفته می شود.

## اسقاط کافه خیارات

«خیارات» در حقوق به معنی «اختیارات» و کلمه‌ی «کافه» هم به معنی «همه» است. زمانی که شرط اسقاط کافه خیارات در قرارداد می آید، امکان به هم زدن یک طرفه‌ی قرارداد از فرد سلب می شود.

## اظهارنامه

اظهارنامه متنی مکتوب است که نویسنده در آن تقاضایی قانونی را ثبت می کند. بعد از طی مراحل قانونی، اظهارنامه از سوی مأمور قانون به طرف دیگر اعلام می شود. مثلاً زمانی که یکی از ساکنان ساختمان از پرداخت شارژ ماهیانه سر باز می زند، مدیر ساختمان می تواند با نوشتن اظهارنامه‌ای از او بخواهد برای پرداخت مبلغ موردنظر اقدام کند.

## اعراض

اعراض به شرایطی گفته می شود که مالک به هر دلیلی از مالش چشم‌پوشی کند.

## اعیان

یکی از اصطلاحات حقوقی املاک که خیلی به گوشمان می خورد، کلمه‌ی اعیان است که بیشتر همراه کلمه‌ی عرصه به کار می رود. اعیان به معنی همه‌ی آثار غیرمنقولی است که انسان در عرصه‌ی ملک به وجود می آورد. از جمله مواردی که اعیان به حساب می آیند می توان به موارد طبیعی مثل درخت و موارد مصنوعی مثل استخر اشاره کرد. به طور کلی اعیان در اصطلاح ثبتی به آنچه بر روی زمین ساخته می شود، دلالت دارد.

## افراز

یعنی جداسازی سهم مال غیرمنقول مشاع از شریک یا شریکان. افراز شباهت زیادی به تفکیک دارد، با این تفاوت که در افراز ملک غیرمنقول باید مشاع باشد و در تفکیک نیازی به این شرایط نیست.

## اقاله

اقاله که به معنی تفاسخ هم هست، به شرایطی گفته می‌شود که معامله‌ای با توافق دو طرف فسخ شود.

## املاک جاری

املاکی که سابقه‌ی ثبت در دفتر املاک را ندارند، به عنوان املاک جاری شناخته می‌شوند.

## بایع

بایع به معنی فروشنده است.

## بنچاق

بنچاق سندی رسمی است که روی برگه‌های رمزار و چاپ‌شده‌ی دولت تنظیم می‌شود. بنچاق‌ها در دفترهای اسناد رسمی به ثبت می‌رسند.

## ملاک تعیین بهای عادلانه املاک

بهای عادلانه‌ی ملک همان بهای ملک است که به قیمت روز محاسبه می‌شود.

## بیع

بیع یکی از اصطلاحات حقوقی املاک رایج می‌باشد. بیع در اصطلاح حقوقی به معنای عمل خرید چیزی است.

## تصرف عدوانی

اگر مال یا ملکی به صورت غیرقانونی و بدون رضایت مالک از تصرف او خارج شود، در اصطلاح تصرف عدوانی صورت گرفته است.

## تفکیک املاک

تفاوت تفکیک با افراز در این است که در افراز تعداد مالکان مشاعی باید از ۲ نفر بیشتر باشد ولی در تفکیک حتی یک مالک هم می‌تواند ملکی را به چند قطعه تقسیم کند.

## تقسیم

تقسیم ملک شامل افراز و تفکیک ملک است.

## ثمن

ثمن هر چیزی همان بهایی است که در معامله پرداخت می‌شود. ثمن یکی از اصطلاحات حقوقی املاک رایج می‌باشد.

## سند رسمی

در قانون مدنی سند رسمی شامل موارد مختلفی است، از جمله اسنادی که در اداره ثبت اسناد ثبت شده باشد، اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد و اسنادی که به وسیله‌ی سایر مأموران رسمی تنظیم شده باشد.

## خيار

خيار در اصطلاحات حقوقی املاک، هم‌خانواده با اختيار است. در بعضی از قراردادها امکان بر هم زدن یا فسخ قرارداد وجود ندارد، مگر به واسطه‌ی دلیلی که قانونگذار پیش‌بینی کرده و یا اختیاری که در قرارداد به طرفین داده شده است. خيار به اختيار فسخ قرارداد گفته می‌شود که قانون به طرفین می‌دهد یا در قرارداد بر سر آن توافق کرده‌اند.

## سرقفلی

در اصطلاحات حقوقی املاک؛ سرقفلی املاک تجاری به منزله‌ی میزان شهرت یک مکان تجاری به یک فعالیت خاص است. سرقفلی مغازه بخشی از دارایی‌های نامشهود محسوب می‌شود.

## حق انتفاع

در اصطلاحات حقوقی املاک؛ حق انتفاع عبارت از حقی است که به شخص اجازه می‌دهد از مالی که به دیگری تعلق دارد یا مالک خاصی ندارد استفاده کند.

## عرصه

منظور از عرصه زمینی است که مالک دارد.

## مال منقول و غیر منقول

مال منقول به چیزهایی گفته می‌شود که انتقال آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون این که به خود یا محل آن خرابی وارد شود. مال غیرمنقول مالی است که به صورت ذاتی در جایی مستقر باشد، به طوری که انتقال آن منجر به خرابی خود یا محل آن شود.

## مشجر

به زمینی که درخت دارد، مشجر یا باغ گفته می‌شود.

## ملک مشاع

ملک مشاع در اصطلاحات حقوقی املاک؛ ملکی است که چند مالک دارد و سهم هرکدام از ۶ دانگ مشخص است. البته این سهم از ملک، تفکیک و مجزا نمی‌شود و همه‌ی شرکاء به نسبت سهم خود در هر ذره از ملک شریک‌اند اتحادیه صنف مشاوران املاک؛ یکی از سازمان‌های مهمی که مشاوران املاک با آن در ارتباط هستند، اتحادیه صنف مشاوران املاک است. آژانس‌های املاک برای کسب پروانه تخصصی و دریافت جواز یا پروانه کسب، باید حتماً به این سازمان مراجعه کنند. در این سازمان، مشاوران املاک از بخش‌نامه‌ها و قوانین مربوط به املاک مطلع می‌شوند. آن‌ها می‌توانند از طریق این اتحادیه با دوره‌های آموزشی مرتبط با حرفه‌شان آشنا شوند. دوره‌ها هم به صورت حضوری یا مجازی برگزار می‌شود.

## سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

از دیگر سازمان‌های مهم و مرتبط با حرفه مشاوران املاک، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. مشاوران املاک می‌توانند با استعلام از این سازمان به صحت سند مالکیت ملک مورد نظرشان پی ببرند.

## دفاتر اسناد رسمی

این دفاتر که به محضرخانه نیز شهرت دارند از نهادهای وابسته به قوه قضائیه ایران هستند. مشاوران املاک برای ثبت و انتقال سند املاک از خدمات آن‌ها بهره می‌گیرند.

## شهرداری

اخذ پروانه ساختمانی و اخذ پایان کار از جمله خدماتی است که شهرداری‌های هر شهر ارائه می‌دهند. مشاوران املاک از شهرداری‌ها نسبت به قانونی بودن ملک ساخته شده و میزان جریمه آن اطلاع کسب می‌کنند.

## سازمان اوقاف

بعضی از املاک، دارای سند اوقافی هستند که در شهرهای مذهبی به خصوص در شهر مشهد این مورد زیاد مشاهده می‌شود. مشاوران املاک با استعلام از این سازمان می‌توانند به وقفی بودن سند ملک مورد نظر پی ببرند. سامانه جامع املاک و مستغلات: در این سامانه، مشاوران املاک باید تمامی قراردادهای ملکی خود را ثبت کرده تا بتوانند کد رهگیری ملک را دریافت کنند. به همین دلیل لازم است با این سامانه آشنایی کامل داشته باشند.

## ملک یا زمین سه نبش، دو نبش، یک بر و دو بر

یکی از اصطلاحات بسیار مهمی که مشاوران املاک باید درک صحیحی از آن‌ها داشته باشند، اصطلاحات؛ سه نبش، دو نبش، یک بر و دو بر است.

- ملک سه نبش: ملکی است که سه ضلع آن با کوچه یا خیابان در ارتباط است.
- ملک دو بر یا دو کله: به ملک و زمینی که از دو طرف به دو گذر موازی از سمت شمالی و جنوبی در ارتباط است، ملک دو بر یا دو کله گفته می‌شود.
- ملک دو نبش: ملکی است که دو ضلع آن با خیابان و گذر در ارتباط است.
- ملک یک بر: ملکی است که یک ضلع آن با کوچه یا خیابان در ارتباط است.

## زمین مشجر

منظور از زمین مشجر، زمینی است که در آن درخت کاشته شده و در واقع به معنای باغ است.

## ملک جاری

ملکی است که در دفتر ملکی ثبت نشده است.

## ملک بازداشتی

ملک توقیف شده توسط دولت را به خاطر بدهی، شکایت و... بازداشتی می‌گویند.

## ملک مشاع

به ملکی با چندین صاحب گفته می‌شود، یعنی قسمتی از زمین متعلق به چندین نفر باشد.

## ملک موروثی

ملکی است که به صورت ارث به وراثت می‌رسد.

## ملک مجهول المالك

این ملک در واقع به نام فردی موقع ثبت عمومی معرفی شده، ولی کسی برای ثبت آن اقدام نکرده است.

## آگهی نوبتی

وقتی ملکی که مالک آن اقدام نکرده در واقع مشخص نیست را بخواهند ثبت کنند، چهار بار آن را آگهی می‌کنند. به این صورت اگر کسی حقی داشته باشد باید در مدت زمان ۹۰ روز به دادگاه مراجعه کند.

## آگهی تحدید حدود

بعد از آگهی نوبتی، باید برای آن املاک آگهی تحدید حدود بدهند. همسایه‌های ملک اگر حقی دارند مثلاً برای مسیر رفت و آمد باید تا ۳۰ روز بعد به دادگاه مراجعه کنند.

## قدرالسهم

به سهم هر واحد آپارتمان از زمین مختص به تمام مجتمع آپارتمانی را قدرالسهم آپارتمان می‌گویند. آن را به این طریق محاسبه می‌کنند  
قدرالسهم زمین = تعداد تمام واحد های آپارتمانی / مترائز تمام ساختمان

## پایان کار

پایان کار به گواهی گفته می‌شود که بعد از اتمام ساخت و ساز توسط شهرداری به مالک داده می‌شود. فقط ساختمانهایی که پایان کار دارند، می‌توانند اقدام به گرفتن سند کنند.

## اصلاح حدود

اصلاح حدود یعنی اگر بر اثر تغییر وضعیت در مجاوران املاک ثبت شده تغییری در وضع حدود اربعه ملکی که دارای سند مالکیت می‌باشد، حاصل شود و یا به عبارت دیگر، یک یا چند حد از حدود اربعه ثبت شده ای که قبلاً به پلاک شخصی محدود شده بر اثر تغییر وضع مجاوران به کوچه محدود شود، مالک می‌تواند با مراجعه به اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای اصلاح حدود نماید

## اصلاح سند مالکیت

چه بسا ممکن است برای املاکی در گذشته با مساحت معینی مورد معامله واقع شده ولی بعداً معلوم گردیده که دارای اضافه مساحت است، در صورتی که اضافه مساحت ناشی از تغییر طول و ابعاد نباشد، مالک از اداره ثبت

درخواست اصلاح مساحت نموده و پس از پرداخت بهای اضافه مساحت (به نرخ روز معامله) در وجه مالک اولیه با تودیع مبلغ در صندوق ثبت، سند مالکیت اصلاح می گردد. (ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت)

## ارث

در حقوق ایران بدهی متوفی هرگز به وراثت وی منتقل نمی شود<sup>۱</sup> به عنوان مثال چنانچه هرگاه شخصی بدهکار باشد باز ماندگانش مجبور نیستند بدهی متوفی را به طلبکاران وی بپردازند. دارایی متوفی بعد از کسر و اجبات مالی و بدهی و ثلث را ارث می گویند. به این دارایی، ماترک نیز گفته می شود.

## اجاره

عقدی است که به موجب آن یک طرف که موجر نامیده می شود منافع عین مالی را (چه غیر منقول مانند خانه و چه منقول مانند خودرو) به ازای دریافت اجاره بها به طرف دیگر (مستاجر) منتقل می کند. اگر شخصی منافع و نیروی کار خود را به ازای دریافت اجرت در اختیار دیگری قرار دهد به او اجیر و به استفاده کننده مستاجر می گویند.

## اخذ به شفعه

هرگاه مال غیر منقول قابل تقسیمی مانند خانه و یا زمین بین دو نفر مشترک باشد و یک نفر از شرکاء سهم خودش را به شخص ثالثی بفروشد، شریک دیگر حق دارد به اندازه وجهی که شخص ثالث پرداخته به او بدهد و کل مال را تملک کند و شخص ثالث نقشی در اعمال این حق از سوی شرکت ندارد. از اینرو در معامله مال غیر منقول که دارای شریک است باید توجه کرد که شریک حق اعمال اخذ به شفعه دارد.

## اسقاط کافیه اختیارات

در حقوق ایران بخصوص در قراردادهایی مانند بیع یا صلح در مواردی طرفین می توانند بر اساس اختیارات قانونی عقد یا قراردادها را فسخ نمایند و این اختیارات را با اصطلاح اختیارات بکار می برند و معمولاً در قراردادهای معاملات املاک این عبارت آورده می شود تا عقد قوام و ثبات پیدا کند و از حالت تزلزل خارج شود. مقصود از خیار همان اختیار است: به عنوان مثال اختیار فروشنده برای فسخ معامله.

## اصلاح حدود

چنانچه بر اثر تغییر وضعیت در مجاوران املاک ثبت شده تغییری در وضع حدود اربعه ملکی که دارای سند مالکیت می باشد، حاصل شود و یا به عبارت دیگر، یک یا چند حد از حدود اربعه ثبت شده ای که قبلاً به پلاک شخصی محدود شده بر اثر تغییر وضع مجاوران به کوچه محدود شود، مالک می تواند با مراجعه به اداره ثبت محل وقوع ملک<sup>۲</sup> تقاضای اصلاح حدود نماید.

## اصلاح سند مالکیت

بسیار اتفاق افتاده املاکی در گذشته با مساحت معینی مورد معامله واقع شده ولی بعداً معلوم گردیده که دارای اضافه مساحت است، در صورتی که اضافه مساحت ناشی از تغییر طول و ابعاد نباشد، مالک از اداره ثبت درخواست اصلاح مساحت نموده و پس از پرداخت بهای اضافه مساحت (به نرخ روز معامله) در وجه مالک اولیه با تودیع مبلغ در صندوق

ثبت، سند مالکیت اصلاح می گردد. (ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت)

### **اظهارنامه**

نوشته ای است که مطابق مقررات قانون تنظیم می شود و نویسنده خواسته قانونی و مشروعش را در آن می آورد. و توسط مامور مربوطه به طرف ابلاغ می شود. به عنوان مثال شخصی برای مطالبه اجاره بهای معوقه از طریق اظهارنامه به طرف مقابل (مستاجر) ابلاغ می کند، که بدهی اش را بپردازد.

### **اعراض**

چشم پوشی کردن (گذشتن) مالک از مالش را اعراض می گویند.

### **املاک مجهول المالک**

در قانون ثبت به املاکی اطلاق می شود که در موقع پلاک کوبی در ثبت عمومی در دفتر توزیع اظهارنامه به نام اشخاص معرفی گردیده ولی تاکنون از طرف مالک و یا قائم مقام قانونی وی درخواست ثبت آن به عمل نیامده باشد و متصرفین اینگونه املاک می توانند با توجه به دفاتر توزیع اظهارنامه که در ادارات ثبت موجود هستند، نسبت به درخواست ثبت آنها اقدام نمایند.

### **افراز**

دعوی است که شریک ملک مشاع بر شریک دیگر به منظور تقسیم مال مزبور در صورت عدم تراضی بر تقسیم اقامه و طرح می شود.

### **انفساخ**

برهم خوردن اجباری یک قرارداد را انفساخ می گویند. به عبارت دیگر به "انحلال قهری عقد" انفساخ گفته می شود.

### **بیعانه**

مقداری از بهای معامله است که از باب اطمینان به فروشنده از طرف خریدار به او پرداخت می شود.

### **پایان کار**

پس از اتمام عملیات ساختمانی، در صورتیکه ساختمان مورد تایید شهرداری باشد و مواردی همچون خلافی یا بدهی نداشته باشید، شهرداری و یا سازمان متولی امر مدرکی تحت عنوان "پایان کار" به شما می دهد. این مدرک پایان عملیات ساختمانی را تایید می کند. پایان کار یکی از مهمترین مدارکی است که یک ساختمان دارد و در آن کاربری ملک مشخص می شود.

### **تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد**

چنانچه فردی نسبت به میزان معینی از ملکی، دارای اسناد مالکیت مشاعی متعدد باشد یا به عبارت دیگر، سهام مشاعی ملکی از طرف مالکان متعدد به یک نفر انتقال یابد، خریدار می تواند با مراجعه به اداره ثبت محل وقوع ملک

و ارائه اسناد مالکیت مشاعی درخواست صدور سند مالکیت به نام خود بنماید.

### **تصرف عدوانی**

به معنی عام عبارت است از خارج شدن مال از استیلا و تصرف مالک آن مال بدون رضایت اش. به عبارت دیگر تصرفی است که بدون رضای مالک مال غیر منقول (مانند ملک) از طرف کسی صورت گرفته باشد.

### **تفکیک املاک**

در صورتی که ملکی به قطعاتی کوچک تر تقسیم گردد، به این عمل تفکیک گفته می شود. در این حالت ملک ممکن است یک نفر و یا چند نفر مالک داشته باشد که در صورت تعدد مالک، کلیه مالکان باید با تفکیک موافقت داشته باشند. بدیهی است مالکیت مالکان مشاعی در هر یک از قطعات تفکیکی برابر است با سهام وی در ملک اولیه.

### **پایان کار**

پس از اتمام عملیات ساختمانی، در صورتیکه ساختمان مورد تایید شهرداری باشد و مواردی همچون خلافی یا بدهی نداشته باشید، شهرداری و یا سازمان متولی امر مدرکی تحت عنوان "پایان کار" به شما می دهد. این مدرک پایان عملیات ساختمانی را تایید می کند. پایان کار یکی از مهمترین مدارکی است که یک ساختمان دارد و در آن کاربری ملک مشخص می شود.

### **پلاک ثبتی**

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هنگام تفکیک زمین های بزرگ آن ها را شماره گذاری می کند. این قطعات به نام "پلاک ثبتی" شناخته می شوند. در اسناد رسمی به این قطعات بزرگ اصطلاحاً "پلاک اصلی" گفته می شود. زمانیکه این قطعات بزرگ بازهم تفکیک شوند، به قطعات کوچکتر "پلاک فرعی" گفته می شود. پلاک اصلی و فرعی معمولاً با یک ممیز از یکدیگر جدا می شوند. به عنوان مثال ۵ / ۷۱۲، بصورت پنج فرعی از هفتصد و دوازده اصلی خوانده می شود.

### **حق انتفاع**

حقی است که به موجب آن شخص می تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاص ندارد استفاده کند. به عنوان مثال فردی به فرد دیگری اجازه دهد در ساختمان اش به مدت دو سال زندگی کند. یعنی به آن حق سکنی دهد.

### **حق کسب و پیشه**

حقی است برای مستاجر مکان تجاری مانند بازرگانان که به واسطه کسب معاش در یک مکان در طول زمان به دست می آورند. و با سرقتی فرق می کند. حق پیشه به تنهایی قابل معامله نیست و مستاجر نمی تواند هم منافع عین مستاجر را برای خود نگه دارد و هم حق کسب و پیشه را به دیگری منتقل کند و مالی از این راه به دست آورد بلکه هر دو را باید با هم منتقل کند. اما سرقتی پولی است که مستاجر به مالک می دهد و در صورت انتقال اجاره به مستاجر دوم از او می گیرد.



## زمین بائر

زمینی است که دارای مالک است ولی برای مدتی نامعلوم در آن کشت و زرع نمی شود.

## زمین زراعی

زمین های زراعی آن دسته از زمین هایی هستند که در آنها محصولات زودبازده مانند گندم و جو کشت می شود. این نوع زمین ها اکثراً در روستاها و یا شهرهایی که قبلاً روستا بوده اند وجود دارند.

## سرقفلی

هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید، می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستاجر دریافت کند. همچنین مستاجر می تواند در اثنای مدت اجاره، برای واگذاری حق خود، مبلغی را از موجر یا مستاجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند. مگر آن که در ضمن عقد اجاره، حق انتقال به غیر از وب سلب شده باشد. مطابق این تعریف سرقفلی نوعی اجاره است که اولاً برای املاک تجاری است و ثانیاً می تواند شرایط خاصی هم داشته باشد که قانون وقراداد حدود آن را تعیین می کنند.

## سند مالکیت المثنی

وقتی که سند مالکیت از بین برود، مثلاً دچار حریق شود و اثری از آن باقی نماند یا گم شود، مالک میتواند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای صدور سند مالکیت المثنی نماید.

## صلح حقوق

زمانی که ارزش وام دریافتی از بانک یا موسسه مالی، بیشتر از ارزش ملک گرو گذاشته شده باشد، به این حالت از نظر حقوقی "صلح حقوق" گفته می شود. در این شرایط وام گیرنده فقط حق کسب و کار را از ملک مورد نظر دارد و حق هیچگونه معامله ای ندارد و برای انجام هر نوع معامله ای باید از وام دهنده استعلام و کسب اجازه کند.

## عرصه و اعیان

به تمامی یک قطعه زمین "عرصه" می گویند. "اعیان" بخش ساخته شده واقع در آن زمین است. باید به این نکته توجه داشت که قسمت ساخته شده ای از زمین که مورد بحث یک سند باشد نیز اعیان است. به عنوان مثال به هر یک از آپارتمان هایی که بر روی یک زمین قرار دارد اعیان می گویند. در اصطلاح ثبتی، اعیان به آنچه بر روی زمین ساخته می شود اطلاق می شود.

## قرارداد عادی

هر نوع قرارداد ویا نوشته ای که بین دو یا چند نفر نوشته و تنظیم گردد (حتی به صورت دست نویس) ودر ذیل این قرارداد ۳ نفر به عنوان شاهد زیر متن قرارداد را امضاء کنند، این قرارداد رسمیت داشته وقابل مطرح کردن در مراجع قضائی از جمله دادگستری میباشد. به این نوع قرارداد که افراد بین خود نوشته ومنعقد میکنند وبا حضور شهود به آن رسمیت می بخشند قراردادهای عادی گفته میشود؛ تمام مواد این قرارداد طبق توافق بین طرفین تنظیم ومنعقد میگردد.

## مالکیت رهنی

در مالکیت رهنی سند ملک، به نام مالک می باشد اما در رهن بانک یا موسسه وام دهنده است. و در صورتیکه مالک وام خود را نپردازد، بانک و یا موسسه مربوطه می تواند از طریق مراجع قضایی ملک را تصاحب کنید. حالت دیگر به این صورت است که الزاما وام برای ملک گرفته نشده است؛ بلکه در مقابل دریافت یک وام، صاحب ملک سند را در گرو (رهن) بانک می گذارد.

## مالکیت تعاونی

یک تعاونی مسکن اعم از دولتی و یا خصوصی، زمین بزرگی را از طریق اعتبار تعاونی خود تهیه کرده و سپس اقدام به تفیک و واگذاری قطعات جدید به اعضا می کند. به این نوع مالکیت، تعاونی گفته می شود. معمولا این نوع زمین ها به قیمت ارزان و توسط سازمان ها و ارگانها خریداری می شوند.

## مشجر

واژه مشجر به معنای دارای درخت می باشد. و به زمینی که دارای درخت است اصطلاحا زمین مشجر و یا همان باغ گفته می شود.

## مالکیت قول نامه ای

برای برخی از املاک، مالک به هر دلیلی اقدام به گرفتن سند منگوله دار (سند رسمی) نکرده است. معامله این گونه املاک فقط با "قول نامه" یا همان "مبیعه نامه" و در بنگاههای املاک صورت می گیرد و بین مردم به نام املاک "قول نامه ای" معروف هستند.

## مالکیت مدت دار

در این نوع مالکیت، ملک برای مدتی معین که اکثرا ۹۹ ساله است به فرد و یا ارگانی واگذار می شود و پس از سپری شدن دوره مورد توافق، ملک باید به صاحب پیشین آن بازگردد. در اغلب موارد، این نوع واگذاری از سوی دولت انجام می پذیرد.

## متولی

به شخصی که امور موقوفه یک ملک وقفی را انجام می دهد و یا آن را اداره می کند، متولی می گویند. از نظر قانون، موقوفاتی که به دست متولیان اداره می شوند، "غیرمتصرفی" و آن هایی که به دست سازمان اوقاف و امور خیریه اداره می شوند، "متصرفی" گفته می شود.

## مراحل ساخت و ساز

برای ساخت و ساز یک ملک مراحل زیر باید به ترتیب طی شود:

تهیه دستور نقشه از شهرداری، تهیه نقشه های معماری توسط مهندس معمار، تهیه نقشه های سازه توسط مهندس محاسب، گرفتن پروانه ساختمانی از شهرداری و شروع به کار، نظارت بر ساختمان توسط مهندس ناظر، اجرای تاسیسات توسط مهندس تاسیسات و برق، گرفتن پایان کار از سازمان مربوطه (شهرداری) و در نهایت در صورت لزوم

تهیه صورت مجلس تفکیکی از سازمان ثبت.

### **مزایده**

روشی برای فروش مال است که علاقه مندان خرید کالا یا ملکی با هم رقابت کرده و هر یک که مبلغ بیشتری پیشنهاد دهد کالا به او فروخته می شود. در مزایده باید مبنایی برای تعیین قیمت کالا وجود داشته باشد ولی در حراج چنین نیست.

### **مستثنیات دین**

اموالی که برابر قانون در هنگام اجراء و اقرار یا سند رسمی مشمول مقررات اجرا نیست و توقیف نمی شوند و به ضرر مالک محکوم و مدیون به فروش نمی رسد. مانند مسکن مورد نیاز کسی که محکوم شده است.

### **مشاع**

وقتی یک ملک و یا ساختمانی چند مالک دارد و یا در یک ملک تعدادی مالک هر کدام سهم خود را دارند، به بخش های اشتراکی ملک مانند راه پله، بام و یا حیاط اصطلاحاً مشاع می گویند. و به مجموع چنین بخش هایی مشاعات گفته می شود.

### **مشجر**

مشجر به معنای دارای درخت می باشد. و به زمینی که دارای درخت است اصطلاحاً زمین مشجر و یا همان باغ گفته می شود.

### **مهندس برق و تاسیسات**

زمانیکه مساحت و طبقات ساختمان از مقادیری معین که قوانین آنها را تعیین می کند، بیشتر باشد، برای مسائل برقی و تاسیساتی باید به مهندسان برق و تاسیسات رجوع کنید تا آنها این موارد را طراحی و تایید کنند.

### **مهندس ناظر**

برای ساخت یک ملک، نیاز به مهندس ناظر دارید. وظیفه مهندس ناظر، بازدید از کار شما در مراحل زمانی خاصی از پروژه می باشد و صحت و یا عدم صحت آن را به شهرداری یا سازمان مربوطه گزارش می دهد. برگه نظارت نیز توسط مهندس ناظر امضا شده و به شهرداری تحویل داده می شود.

### **وقف نامه**

سند و یا نوشته ای است که وقف کننده مشخصات ملک وقفی و نحوه اداره و چگونگی مصرف درآمد و هر نوع مطلب مربوط به ملک وقفی را در آن بیان می کند. وقف نامه را نیز می توان در یک دفترخانه به ثبت رساند تا سند رسمی شود و یا اینکه می توان در حضور تعدادی شاهد و با امضای آن ها، آن را تنظیم کرد. البته توصیه می شود که حتماً در دفترخانه ثبت شود تا بتوان از آن به عنوان یک سند رسمی استفاده کرد.

## وکالت بلاعزل

در شرایطی که سند ملکی در رهن بانک است و یا سند آن آماده نیست و امکان تغییر مالکیت آن وجود ندارد، از طرف فروشنده به خریدار سندی در دفاتر رسمی تنظیم می شود که به آن "وکالت بلاعزل" می گویند. در حقیقت در این نوع وکالت فروشنده به خریدار وکالت فروش و تغییر نام سند را به خریدار می دهد تا پس از آزاد شدن سند از رهن و یا آماده شدن آن، خریدار بتواند بدون نیاز به حضور فروشنده ملک را به نام خود ثبت کند.

## ویلا

بناهای ویلایی آن دسته از بناها هستند که یک و یا چند طبقه بوده و از نظر ورودی اصلی، حیاط و هر نوع تاسیساتی مستقل می باشد و با ساختمان و یا ملک دیگر مشترک نیستند.

## اشخاص حقیقی

اشخاص حقیقی در حقیقت همان انسانها می باشند که با متولد شدن دارای حقوق می گردند و تا در قید حیات هستند آن را دارا می باشند که به آن اهلیت نیز می گویند شخص حقیقی یعنی معلوم نمودن مشخصات کامل هر فردی است که در سند رسمی یعنی شناسنامه درج می گردد و معرف هویت و شناسایی وی بوده و به وسیله آن می تواند حقوق حقه خود را اعمال نماید.

## اشخاص حقوقی

به اشخاصی گفته می شود که وجود طبیعی ندارند بلکه در اجتماع دارای وجود فرض و اعتباری می باشند به این نوع اشخاص، اشخاص حقوقی می گویند مانند انجمنها، شرکتها، مؤسسات و سازمانها. شهرسازی در اصطلاح فنی و علمی در اصطلاح فنی و علمی، هرگونه بررسی، شناخت مطرح ریزی مربوط به عمران و توسعه شهر را دربرمی گیرد.

## محدوده شهر

عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع تازمان تهیه طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی و تأمین خدمات شهری، کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند. مرجع صالح صدور مجوز ساختوساز در محدوده قانونی شهر، شهرداری است.

## حریم شهر

عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید. صدور مجوز ساختوساز در حریم شهر شهرداری است که قبل از آن مالک می بایست نسبت به اخذ موافقت اصولی از اداره جهاد کشاورزی (برای اراضی با کاربری زراعی و کشاورزی) اقدام نماید و شهرداری بر اساس موافقت اصولی مزبور نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام می کند. البته قابل ذکر است در صورتی که در قسمتی از حریم شهر دهیاری

یا بخشداری تشکیل شده باشد بجای شهرداری، دهیاری یا بخشداری مرجع صدور مجوز ساخت خواهد بود. در هر صورت اخذ موافقت اصولی از اداره جهاد کشاورزی برای اراضی واقع در کاربری زراعی و کشاورزی الزامی است.

### **خارج از حریم شهر**

مرجع صدور مجوز ساخت برای اراضی خارج از حریم، دفتر فنی استانداری می باشد.

### **محدوده شهرکها**

اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرحهای مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد

### **ساختمان**

هر بنای پوشیده که برای مسکن؛ زندگی و یا فعالیت و یا نگهداری کالا و ماشین آلات و غیره در نظر گرفته شده است.

### **بازدید ساختمان**

تهیه گزارش از وضعیت اعیان و عرصه به جهت تعیین مساحت فضاهای احداثی؛ نوع کاربری؛ نوع سازه و مصالح به کاررفته؛ تاریخ احداث ساختمان و کنترل ضوابط و مقررات شهرسازی و ایمنی ساختمان و درج اطلاعات مربوطه در فرم بازدید ملک و ساختمان را گویند.

### **تراکم مسکونی**

نسبت جمعیت ساکن در یک منطقه به کل سطح مسکونی.

### **تراکم ساختمانی**

نسبت سطح زیربنای ساختمان به کل مساحت زمین.

### **سطح اشغال**

میزان سطح مجازی که هر مالک می تواند از زمین خود را به ساخت بنا اختصاص دهد.

### **جهت ساخت**

نحوه قرارگیری بنا در یک زمین را گویند. در شهر مشهد به جهت استفاده از تابش نور خورشید با توجه به شکل و فرم پلاک جهت ساخت در شمال یا غرب زمین می باشد. در غیر این صورت بنای ساخته شده را خلاف جهت ساخت گویند.

### **احداث بنای خلاف جهت ساخت**

احداث بنا برخلاف جهت ساخت تعیین شده توسط طرح تفصیلی مربوطه را گویند.

## **طول بر**

طول بر زمین عبارت است از طول ضلعی که وصل به معبر باشد.

## **حق ممر**

حق عبور و مرور از مجرای را برای ملکی تعیین کردن.

## **دسترسی**

عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان به خیابان مهم تر یا هم طراز خودزا گویند.

## **عرض معبر**

عرض هر معبر بر اساس فاصله دیوارهای دو طرف مقابل ساختمان مشخص شود.

## **واحد مجاز**

به تعداد واحد مجاز در هر تراکم ساختمانی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب تعیین می شود گویند. تعداد واحد مجاز تابع مساحت عرصه می باشد که در هر تراکم به استناد ضوابط و مقررات طرح تفصیلی با عنوان سهم العرصه تعیین می شود.

## **حیاط خلوت**

حیاط خلوت فضائی است جهت رساندن نور و هوا و یا دسترسی خاصی احداث می گردد.

## **پیلوت**

قسمتی از ساختمان که به صورت فضائی شامل ستون ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از کف پیلوت حداقل ۲،۴۰ متر می باشد.

## **پارکینگ بسته**

فضائی ساخته شده است که در یک ساختمان جهت توقف وسایل نقلیه قرار دارد فضای ناخالص در پارکینگ به اجزاء هر وسیله نقلیه اتومبیل ۲۵ مترمربع می باشد.

## **گاراژ خصوصی**

ساختمان فرعی است که برای توقف وسایط نقلیه ساکنین اصلی به کار می رود؛ و هیچ گونه استفاده انتفاعی از آن برای سکونت یا کسب مجاز نیست.

## **گاراژ عمومی**

ساختمان یا جزئی از ساختمان است که برای خدمات اتومبیل؛ تعمیر؛ تجهیز؛ کرایه؛ فروش و یا توقف وسایط نقلیه بکار می رود.

## **انباری مسکونی**

قسمتی از ساختمان که از آن صرفاً جهت نگهداری وسایل اضافه به صورت انبار استفاده می شود.

## **انباری تجارتي**

قسمتی از ساختمان که از آن صرفاً جهت نگهداری کالا اجناس تجاری استفاده می شود.

## **تغییر کاربری غیرمجاز**

تغییر کاربری یعنی احداث بنا با کاربری غیرمجاز ضابطه طرح تفصیلی مربوطه در ملک موردنظر؛ مانند احداث تجارتي در کاربری مسکونی.

## **طبقه**

به هر سطح افقی از یک بنا (ساختمان) طبقه گویند. طبقات بالاتر از سطح زمین با کد اعداد مثبت و طبقات پائین تر از سطح زمین با کد اعداد منفی تعیین می شوند.

## **طبقه زیرزمین**

قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن از روی جدول خیابان تا زیر سقف  $1/20$  متر بیشتر نباشد و  $70\%$  حجم آن یا بیشتر در زیرزمین قرار گیرد. (مصوبه ک/م/۵ سال ۱۳۶۲).

## **طبقه همکف**

قسمتی از ساختمان که فاصله کف آن از سطح گذر یا روی جدول خیابان حداکثر  $1/40$  متر می باشد. نیم طبقه: عبارت است از این که در داخل طبقه سقف دیگری احداث و از آن قسمت طبقه به صورت دوطبقه استفاده شود.

## **طبقات فوقانی**

کلیه طبقات ساختمانی که روی طبقه همکف ساخته می شود را گویند.

## **لابی مسکونی**

به فضائی در همکف گفته می شود که به عنوان محل انتظار و گفتگوی ساکنین اختصاص داده می شود.

## **خرپشته**

اتاقک راه پله بالای پشت بام را گویند و حداکثر تا  $20$  مترمربع در کاربری مسکونی و  $25$  مترمربع در کاربری غیرمسکونی جزء سطح زیربنا؛ تراکم و ارتفاع ساختمان محسوب نمی شود.

## شماره طبقه

طبقات موجود در هر ساختمان به تفکیک و با ذکر شماره طبقه موردنظر در ستون فرم مربوطه ثبت می‌شود، همچنین در طبقات دارای نیم طبقه به شرح ذیل کدبندی شده و با توجه به محل وقوع آن (طبقه مربوطه) در ستون موردنظر یادداشت می‌شود.

کد نیم طبقه	محل وقوع نیم طبقه
	با کسر کردن کد طبقه از عدد ۱۰۰ کد نیم طبقه تعیین می‌شود
۹۸	نیم طبقه در زیرزمین دوم
۹۹	نیم طبقه در زیرزمین اول
۱۰۰	نیم طبقه در طبقه همکف
۱۰۱	نیم طبقه در طبقه اول
۱۰۲	نیم طبقه در طبقه دوم
	با اضافه کردن کد طبقه به عدد ۱۰۰ کد نیم طبقه تعیین می‌شود

## پیش آمدگی

پیش آمدگی قسمتی از بنا است که در فضای هوائی ملک و یا معابر اطراف ملک مربوطه احداث می‌گردد.

## پله فرار

بخشی از مجموعه راه خروج اضطراری شامل تعدادی پله که در مجموع رفت و آمد از یک طبقه به طبقه دیگر را بدون تداخل برخورد یا مانع امکان پذیر می‌کند.

## درز انبساط

در کلیه ساختمان‌های فلزی که طول آن‌ها بیشتر از ۵۰ متر باشد، باید در طول ساختمان درز انبساط پیش‌بینی کرد. این طول مربوط به ساختمان‌های فلزی و بدون پوشش محافظ است که نباید از ۵۰ متر و یا در ساختمان‌هایی با پوشش محافظ و در حالات خاص نباید از یک‌صد متر تجاوز کند. برای پوشاندن و پر کردن فواصل درز انبساط از مواردی استفاده می‌کنند که قابلیت ارتجاعی داشته باشد. باید دقت شود که فاصله درز انبساط به هیچ‌وجه با مصالح بنایی یا ملات پر نگردد.

## درز انقطاع

فضایی است جهت جداسازی بین سازه‌های دو ساختمان مجاور یکدیگر که در موقع زلزله از برخورد دو سازه به هم و ایجاد خسارت مضاعف توسط ضربه سازه‌ها به هم جلوگیری می‌نماید.

## نورگیر

فضایی جهت انتقال نور و هوا به فضاهای داخلی بنا می‌باشد.

## خط آسمان

خط انتهایی ساختمان که خط بام نیز نامیده می‌شود و به‌نوعی پیوستگی و هماهنگی بدنه را موجب می‌گردد. زیربنای مفید (خالص) ساختمان مسکونی:



## **زیربنای مفید یا خالص ساختمان مسکونی**

عبارت است از مجموع سطح زیربنای اختصاصی کل واحدهای مسکونی ساختمان، در این محاسبه سطح فضاهای اختصاصی نظیر انبارها و پارکینگ‌های اختصاصی هرچند که قابل تفکیک و واگذاری به مالکین واحدهای مسکونی می‌باشند ولی جزء زیربنای مفید محاسبه نمی‌گردد.

## **زیربنای مفید (خالص) واحد مسکونی**

عبارت است از سطح زیربنای اختصاصی آن واحد که در آن سطح فضاهای اختصاصی آن نظیر انباری ( خارج از ساختمان) پارکینگ محاسبه نمی‌گردد

## **پلاک هم‌جوار**

به قطعات مجاور یک پلاک گویند.

## **مزاحمت (پیش‌آمدگی)**

پیشروی طولی بنا (مازاد بر ضابطه مجاز طرح تفصیلی مربوطه) نسبت به پلاک‌های هم‌جوار را مزاحمت گویند.

## **نمای**

کلیه سطوح ساختمان‌ها که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده می‌باشد اعم از نماهای اصلی یا جانبی، نمای شهری محسوب می‌گردند.

## **نماسازی ساختمان**

عبارت است از آخرین پوشش روی نمای ساختمان که برحسب مصالح ساختمانی به کاررفته متفاوت است. نماسازی جزء عملیات نازک‌کاری محسوب می‌شود. مصالح مورد استفاده در نمای ساختمان‌ها به شرح ذیل می‌باشد: آجر، سنگ، شیشه، بتن، سیمان، مصالح جدید.

## **نمای اصلی ساختمان**

عبارت است از نمای ساختمان که مشرف به خیابان یا حیاط می‌باشد.