



معاونت آموزش قوه قضائیه

گام به گام با شورای حل اختلاف

رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



فهرست مطالب

مقدمه.....	۷
پیش گفتار.....	۹
اول - دعوی الزام به تنظیم سند رسمی.....	۱۱
دوم - شوراهاى حل اختلاف و دعوى الزام به تنظیم سند رسمی.....	۱۳
سوم - دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی و اقدامات شورای حل اختلاف.....	۱۴
چهارم - اقدامات شورا در رسیدگی به دعوى الزام به تنظیم سند رسمی.....	۱۹
پنجم - رسیدگی ماهوی و صدور رأی.....	۲۳
ششم - اعتراض به رأی شورا یا طرح درخواست تجدیدنظرخواهی.....	۲۸
هفتم - اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی.....	۲۹
پی نوشت ها:.....	۳۱

مقدمه

حضرت آیت الله هاشمی شاهرودی:

«در قوه قضائیه عدالت محوریت دارد و می‌بایست با حساسیت

بیشتری در پی احیا و اجرای عدالت بود.»

برای تحقق این هدف و بر اساس سیاست‌های کلان رئیس محترم قوه قضائیه در چارچوب توسعه قضایی، شوراهای حل اختلاف به منظور احیای فرهنگ داوری و صلح و سازش به دور از تشریفات تشکیل گردید که با توجه به حدود صلاحیت‌های قانونی در جهت حل و فصل اختلافات مردم و با مشارکت آنان در اموری که ماهیت قضایی ندارد یا از پیچیدگی کمتری برخوردار است اقدام نمایند تا مراجعات به محاکم دادگستری کاهش یافته و فرصت مناسب برای دادگاه‌ها در رسیدگی به امور مهم فراهم شود.

این موضوع در وهله اول به موجب ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و سپس در ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه مورد تصویب مجلس شورای اسلامی قرار گرفت و تا پایان برنامه چهارم (سال ۱۳۸۸) دارای پشتوانه قانونی است. معاونت آموزش قوه قضائیه که متکفل آموزش اعضاء و کارکنان شورای حل اختلاف می‌باشد از همان ابتدا فعالیت گسترده‌ای در برنامه‌ریزی آموزشی و اجرای آن، تهیه و تدوین متون آموزشی به منظور ارتقاء سطح معلومات و آگاهی‌های اعضاء شورا داشته و مجدانه در این راه کوشیده، معالوف تا رسیدن به حد مطلوب سالها تلاش و پی‌گیری لازم است. در برنامه جامع و عملیاتی پنجساله دوم توسعه قضایی (۱۳۸۷ - ۱۳۸۳) نیز طرح‌ریزی بسته‌های آموزشی شورای حل اختلاف تحت مسوولیت معاون محترم آموزش قوه قضائیه به این اداره کل سپرده شده تا ضرورت‌های آموزشی



در صور مختلف از جمله تهیه و ارسال متون و کتب و آموزش‌های حضوری و غیر حضوری تدارک شود. در همین ارتباط دستورالعمل آموزش اعضاء و کارکنان شورای حل اختلاف در ابتدای سال ۱۳۸۴ ابلاغ شد و مجموعه حاضر که تحت عنوان آموزش (گام به گام) ارائه می‌شود، روشی است متمایز در جهت افزایش آگاهی اعضای شورای حل اختلاف در عناوین مدنی و جزایی داخل در صلاحیت شوراها و نحوه رسیدگی مرحله به مرحله که در راستای برنامه جامع اشاره شده تدوین گردیده است. به علاوه برنامه‌ریزی لازم به عمل آمده تا در عناوین مرتبط که بیشترین مراجعات به شوراهای حل اختلاف را شامل می‌شود، متون آموزشی با سبک حاضر تهیه و برای اعضای شورا ارسال گردد.

ضمن تشکر از حضرت حجت الاسلام و المسلمین جواهری معاون محترم آموزش قوه قضائیه که انتخاب روش موجود مرهون راهنمایی و هدایت ایشان است امید داریم سلسله متون ارایه شده مورد استفاده علاقمندان قرار گرفته و از نظریات اصلاحی صاحب‌نظران بهره‌مند شویم.

غلامرضا موحدیان

مدیر کل آموزش کارمندان قوه قضائیه



پیش‌گفتار

کلیه عقود و قراردادها که بین افراد در زندگی اجتماعی به منظور رفع نیازهای آنان تنظیم می‌گردد، آثار و لوازمی برای تنظیم کنندگان آن ایجاد می‌کند که این آثار و لوازم قبل از وقوع عقد برای طرفین لازم‌الوفاء نبوده است به عبارت واضحتر اگر شخصی تعهدی می‌نماید به لوازم آنچه بر این تعهد عرفاً یا قانوناً یا عادتاً مترتب می‌گردد متعهد می‌شود اخذ به شی اخذ به لوازم آن هم هست. (۱)

اصاله اللزوم قاعده‌ایست عقلایی و ملاک آن بناء عقلاست و مدرک اصلی آن از قرآن کریم (۲) وفاء به عقد است و می‌توان ایفای تعهداتی که در متن عقد به آن تصریح شده و نیز لوازم و آثار عقد را لازم‌الوفاء دانست.

بنا به مراتب قراردادهای تنظیمی بین طرفین قابلیت فسخ ندارد مگر آنکه با اقاله یا جهت قانونی که در اولی با رضایت یک طرف یا طرفین و در دومی به موجب قانون قابلیت فسخ دارد، عقود مانند بیع، اجاره و صلح و مزارعه عقود لازم هستند که با فسخ یکجانبه ملغی نمی‌شوند بر عکس عقود مانند وکالت و مضاربه با تصریح قانون قابلیت الغاء و فسخ یکجانبه را دارند. به طور کلی در تمام عقود و قراردادها که تصریح قانونی بر جواز فسخ یکطرفه نیافتیم با استمداد از قاعده اصاله‌اللزوم آنها را در زمره عقود لازم تلقی نموده و طرفین را به مفاد آنچه در قرارداد ذکر شده و لوازم و پی‌آمدهای عرفی و عادی و نیز قانونی آن ملزم می‌نمائیم.

اول - دعوی الزام به تنظیم سند رسمی

طبق مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ (۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوّب ۱۳۱۰ هجری که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا به موجب ارث مالک محل گردیده مالک خواهد شناخت و چون انتقال عین در بیع اموال غیر منقول که سابقه ثبتی دارد یا انتقال منافع در اجاره اموال غیر منقول مانند مغازه و انبار و دفاتر تجاری و شرکتها از فروشنده به خریدار آثار متعددی دارد، خریدار در صورت عدم ثبت آنها متضرر خواهد شد و از طرفی به موجب الزام عرفی و نیز اداره راهنمایی و رانندگی معاملات اتومبیلها و کامیونت و اتوبوسها و تراکتورها و غیره مالک رسمی را کسی میداند که سند رسمی به نام او انتقال یافته باشد و در صورتیکه انتقال ملک با ایجاب و قبول بین فروشنده و خریدار منعقد شده باشد بیع منعقد شده و صحت آن منوط به تنظیم سند رسمی نیست و ثبت سند جزء تشریفات و الزامات عرفی یا قانونی دانسته شده و نیز مالک بعد از معامله و تحویل از فروشنده نمی تواند هرگونه تصرفی در آن بنماید زیرا اگر احیاناً مالک بخواهد ملک خریداری شده را با اخذ وام از بانک در گرو بگذارد یا به دیگری انتقال دهد در واقع تسلیم خریدار به صورت حقیقی نشده است چون مستفاد از مواد ۳۶۲ و ۳۶۷ و ۳۶۹ (۴) در باب بیع در قانون مدنی و نیز مادّتين ۴۷۷ و ۴۷۶ (۵) در باب اجاره، تسلیم آنست که آنچه انتقال دهنده در معاملاتی مانند بیع و اجاره به خریدار و مستأجر منتقل نموده باید تحویل وی نماید و قبض یعنی استیلاء مشتری بر تمام آنچه خریداری نموده حاصل شود لذا تسلیم زمانی تحقق می یابد که با حضور در دفترخانه مورد معامله را به نحوی به خریدار منتقل نماید که مشتری بتواند از انحاء تصرفات و انتفاعات مالی که به صورت

غیر منقول خریداری نموده بهره‌برداری نماید؛ تسلیم در کالاها به کیفیات مختلفی است در زمین و آپارتمان در صورتیکه هنوز مورد معامله بنام خریدار نشده، نمی‌تواند آنرا با مراجعه شهرداری بازسازی و تجدید بنا نماید زیرا شهرداری فقط کسی را مالک می‌داند که سند بنام وی انتقال یافته است یا بانک در صورتیکه خریدار بخواهد ملک را در گرو و یا رهن وام قرار دهد زیرا بانکها مکلفند فقط کسی را مالک بدانند که مورد معامله و ملک غیر منقول رسماً بنام او باشد، این علاوه بر آنکه با قاعده الناس مسلطون علی اموالهم که قاعده‌ای مشهور و معروف است و مستفاد از آن چنین است که مالک بتواند در مال خود هرگونه تصرفی بکند، ولی در صورتی که ملک خریداری شده بنام وی ثبت نشده باشد نمی‌تواند هرگونه تصرفی مثل بازسازی یا اخذ وام و گرو گذاردن انجام دهد یا در معاملات مانند اتومبیل، اداره راهنمایی وی را به رسمیت بشناسد، اینها همه مشکلاتی است که در اثر عدم انجام تعهد قانونی یا عرف و عادت برای خریدار به وجود می‌آید به علاوه ممکن است آنچه را خریدار به صورت عادی خریده و یا عقد با ایجاب و قبول بین آن دو منعقد شده مورد غصب شخص ثالثی واقع گردد و خریدار بخواهد بر علیه غاصب اقامه دعوی خلع ید نماید یا در ملک خریداری شده، بنایی را دیگران غصباً و عدواناً بسازند و بخواهد دعوی قلع و قمع بنا اقامه نماید، قبلاً اکثر دادگاهها چنین دعاوی مثل خلع ید از ناحیه اشخاص را به موجب سند عادی پذیرفته و رسیدگی و حکم صادر می‌نمودند. برخی محاکم نیز با رعایت مواد اشاره شده در قانون ثبت چنین دعوایی را قابل استماع ندانسته و این اختلاف نظرها سالیان درازی در محاکم جریان داشت و نهایتاً منجر به صدور آرای معارض با یکدیگر و مغایر گردید و جهت ایجاد وحدت رویه در مورخه ۱۳۸۳/۱۰/۱ به شماره ۶۷۲ موضوع در هیئت عمومی دیوانعالی کشور طرح و نهایتاً چنین نظر داده شد که دعوی خلع ید از ناحیه شخصی که سند رسمی به نامش نیست محمل قانونی ندارد بنابراین هیچ مرجعی حق ندارد دعوی خلع ید بدون اینکه سند بنام خواهان باشد استماع و رسیدگی و حکم صادر نماید.

دوّم - شوراهاى حل اختلاف و دعوى الزام به تنظيم سند رسمى

به موجب ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادى و فرهنگى و اجتماعى جمهورى اسلامى ايران مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۷ که در ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم تنفيذ شده به منظور کاهش مراجعات مردم به محاکم قضايى و نیز در راستای توسعه مشارکت‌های مردمی، رفع اختلافات محلی و نیز حل و فصل اموری که ماهیت قضایی ندارد یا ماهیت قضایی آن از پیچیدگی کمتری برخوردار می‌باشد به شوراهاى حل اختلاف واگذار شده است، حدود وظایف و نیز اختیارات این شورا بر اساس آیین‌نامه مربوطه است.

در ماده ۷ آیین‌نامه اجرائی حدود صلاحیت شورا در امور حقوقی مشخص شده و به موجب بند سوّم آن الزام به انجام تعهدات راجع به معاملات و قراردادهای دعاوی مالی یعنی تا ده میلیون ریال به شورای حل اختلاف سپرده شده است.

چنانچه دعوى از نصاب مذکور یعنی (ده میلیون ریال) بیشتر باشد لازم است تراضی کتبی طرفین مبنی بر رسیدگی در شورا ضمیمه سوابق گردد، در این صورت اعضای شورای حل اختلاف در صورت مراجعه ذینفع مکلف به رسیدگی هستند زیرا این یک تکلیف و نیز حق برای شورا خواهد بود که به موجب قوانین صلاحیت بعهده آنان نهاده شده و از طرفی خواهان و خوانده نمی‌توانند چنین خواسته‌ای در حدود نصاب مذکور در غیر از شورای حل اختلاف به مرجعی دیگر مراجعه نمایند و این تکلیف و حق هم مربوط به طرفین است و هم مربوط به اعضاء شورای حل اختلاف بنابراین لازم است قبل از هر چیز موضوع دعوى الزام روشن شود.

دعوى الزام به تنظيم سند رسمى دعوایی است که ذینفع با طرح دعوى به طرفیت متعامل الزام او را به حضور در دفترخانه و امضای سند رسمی انتقال بر اساس قرارداد منعقدہ تقاضا می‌نماید خواه این الزام به صراحت در قرارداد ذکر شده یا چنین الزامی به موجب قانون یا عرف و عادت متداول باشد.

سوّم - دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی و اقدامات شورای حل اختلاف

در چنین مواردی که اعضای شورای حل اختلاف به نحو اطمینان‌بخشی موضوع عدم ایفاء تعهد خوانده یا خواندگان مبنی بر حضور در دفترخانه اسناد رسمی جهت انتقال مورد معامله محرز گردید این موضوع گاهی به واسطه اظهارنامه رسمی (۵) که توسط خواهان به خوانده ابلاغ شده و یا با امعان‌نظر در ستون پاسخ وی به اثبات می‌رسد و گاهی به واسطه گواهی دفترخانه مبنی عدم حضور وی با وصف ابلاغ دفترخانه که از ایفاء تکالیف قانونی خویش سرباز زده کشف می‌گردد.

وقتی دادخواست تقدیم شورا گردید مسؤول دبیرخانه آنرا بررسی نموده ضمایم و مستندات اعم از قولنامه تنظیمی و استشهاد محلی و هر شرطی که در ضمن قرارداد بوده ضمیمه می‌نماید ممکن است دعوی در فرم چاپی مانند شکل آتی یا حتی در کاغذ عادی طرح شده باشد که لازم است به تعداد خواندگان به انضمام یک برگ باشد، نام و اقامتگاه خواهان و خواندگان را مسؤول دبیرخانه کنترل نموده و رئیس شورای حل اختلاف دستور تعیین وقت رسیدگی داده و آنان را جهت رسیدگی دعوت می‌نماید. نکته لازم آنکه رسیدگی در شورای حل اختلاف به موجب قانون بودجه سال ۱۳۸۵ کل کشور مستلزم پرداخت ده هزار ریال بابت هزینه دادرسی است اعم از اینکه دعوی مالی باشد یا غیر مالی، نحوه دعوت از خوانده به طریق مقتضی انجام خواهد شد به نحوی که اعضاء شورای حل اختلاف، اطلاع خوانده یا خواندگان را از جریان رسیدگی احراز کنند اگر دادخواست داده شده از طرف خواهان نقضی داشته باشد مسؤول دبیرخانه به خواهان اخطار رفع نقص داده و در صورتی که با ابلاغ اخطاریه رفع نقص و گذشت مهلت ده روزه رفع نقص ننماید مسؤول دبیرخانه به شرح ذیل مبادرت به صدور قرار ردّ دادخواست می‌کند:

قرار ردّ دادخواست

در خصوص دعوی... به طرفیت... به خواسته الزام وی به حضور در دفترخانه و انتقال پلاک ثبتی... واقع در... یا اتومبیل دارای شماره انتظامی... نظر به اینکه محل اقامت خوانده/خواندگان/ در دادخواست قید نگردیده، یا اوراق به تعداد خواندگان به علاوه یک نسخه نبوده، یا نقایص دیگر و با توجه به اینکه ضرورت رفع نقص در مهلت ده روزه به خواهان ابلاغ شده و نامبرده رفع نقص ننموده مستنداً به ماده ۵۶ قانون آئین دادرسی مدنی قرار ردّ دادخواست خواهان را صادر و اعلام می‌دارد قرار صادره ظرف ده روز قابل اعتراض در همین شورا است.

نام و امضای مسؤول دبیرخانه شورای حل اختلاف



برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت
خواهان/خواهانها					شهر - خیابان - کوچه - شماره - پلاک
خوانده/خواندگان					
وکیل یا نماینده قانونی					
تعیین خواسته	الزام به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی ملک دارای پلاک... واقع در حوزه ثبتی... شهرستان... مقوم به پنج میلیون ریال				
دلایل و منضمات دادخواست	تصویر مصدق سند عادی - سایر مدارک (هرکدام دو برگ) اعم از اظهارنامه، گواهی دفترخانه				
<p>رئیس محترم شورای حل اختلاف..... (نام شورای حل اختلاف حوزه‌ای که ملک موضوع پرونده در آن حوزه واقع شده است) با سلام و احترام، خوانده پلاک موضوع پرونده مدتهاست مورد معامله را فروخته و تمامی ثمن (یا بخشی از آن) را دریافت نموده و شرایط بیع (و یا اجاره) محقق شده پلاک مزبور مشتمل آپارتمان/ زمین/ باغ/ می‌باشد و مورد معامله به تصرف اینجانب در آمده مع‌الوصف از آن جا که از حضور در دفترخانه خودداری می‌کند تقاضای الزام وی به حضور در دفترخانه و انتقال رسمی مورد معامله مورد استدعاست.</p> <p>نام و امضای و اثر انگشت خواهان...</p>					

نمونه (۱)

شماره و تاریخ ثبت دادخواست	شعبه... شورای حل اختلاف رسیدگی فرمائید
شماره	نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده:
تاریخ	تاریخ/ امضا



برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

نمونه (۲)

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر - خیابان - کوچه - شماره - پلاک
خواهان/خواهانها					
خوانده/خواندگان					
وکیل یا نماینده قانونی					
تعیین خواسته	الزام به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی انتقال اتومبیل - تلفن همراه ویا... مقوم به.....				
دلایل و منضمات دادخواست	تصویر مصدق سند مبیعه نامه عادی - سایر مدارک (هر کدام دو برگ)				
<p>رئیس محترم شورای حل اختلاف..... (نام شورای حل اختلاف حوزه‌ای که محل اقامت طرفین یا محل اقامت خوانده در آن واقع است)</p> <p>احتراماً خوانده یکدستگاه اتومبیل/ اشتراک تلفن همراه/ با... به موجب مبیعه نامه عادی مورخ..... به اینجانب فروخته و از تنظیم سند رسمی انتقال امتناع می‌نماید لذا تقاضای رسیدگی و صدور حکم به محکومیت خوانده به حضور در دفترخانه اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی انتقال دارم.</p> <p>نام و امضای و اثر انگشت خواهان.....</p>					

شماره و تاریخ ثبت دادخواست	شعبه... شورای حل اختلاف رسیدگی فرمائید
شماره	نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده:
تاریخ	تاریخ / امضای

ممکن است قرارداد بیع که بین دو نفر تحقق پیدا کرده فقط با ایجاب و قبول شفاهی انجام گرفته باشد که مراتب تحقق آن توسط شهودیکه واجد شرایط ادای شهادت هستند گواهی شود همانگونه که در بند الف ماده ۸ آیین نامه اجرائی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم درخواست شفاهی از جهات شروع به رسیدگی دانسته شده و درخواست شفاهی خواهان در شورا قابل طرح است که در این صورت اظهارات وی در شورا صورتجلسه می گردد.

چهارم - اقدامات شورا در رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی

وقتی طرفین با تعیین وقت قبلی دعوت به رسیدگی شدند با حضور خوانده و گاهی در غیاب وی رسیدگی خواهد شد نکته لازم آن است که به هر ترتیب اعضاء شورای حل اختلاف باید اطلاع خوانده یا خواندگان را از موضوع و وقت رسیدگی احراز کنند ولی اگر در آدرس اعلام شده از سوی خواهان مورد شناسایی قرار نگیرد و خواهان نیز نتواند آدرس دیگری از سوی خود اعلام نماید وقت دادرسی و موضوع خواسته وفق مقررات در روزنامه آگهی خواهد شد که در آن صورت شورای حل اختلاف به موضوع در غیاب خوانده یا خواندگان رسیدگی خواهد نمود. همچنین است اگر دعوتنامه در آدرس اعلامی ابلاغ قانونی شود با این حال خوانده حاضر نگردد و لایحه دفاعیه‌ای ندهد ولی عدم حضور خواهان مانع ادامه رسیدگی نخواهد شد. و در هر صورت شورای حل اختلاف لدی‌الحضور اظهارات طرفین را استماع و صورتجلسه نموده و بدو سعی در سازش و صلح و حل اختلاف به صورت مسالمت‌آمیز خواهد نمود و در صورتی که توافق حاصل شود، مفاد توافق صورتجلسه و به امضای طرفین و شورا رسیده و بر اساس مندرجات آن گزارش اصلاحی تنظیم که قهراً بین آنان و قائم مقام قانونی‌شان لازم‌الاتباع است و در صورت قطعیت توسط اجرای احکام دادگستری ذیصلاح به موقع اجرا گذارده می‌شود.

گاهی ممکن است با مذاکراتی که توسط شورای حل اختلاف و طرفین دعوی انجام می‌گیرد باعث شود خواهان دعوی خود را مسترد نماید در صورت استرداد دعوی از ناحیه خواهان مراتب استرداد دعوی صورتجلسه شده و به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌گردد.

خواهان.....به آدرس.....

خوانده.....به آدرس.....



خواسته..... الزام خواننده به حضور در دفترخانه اسناد رسمی
گردشکار - خواهان دادخواستی به طرفیت خواننده به خواسته الزام وی به حضور در دفتر
اسناد رسمی و امضای سند رسمی و انتقال پلاک..... بنام خود طرح نموده که با تعیین وقت
و تشکیل جلسه خواهان به موجب صورتجلسه تنظیمی مورخه..... دعوی خود را مسترد
نموده لذا شورا ختم رسیدگی اعلام و بشرح ذیل مبادرت به صدور رأی نماید.

رأی شورا

در خصوص دعوی..... به طرفیت..... به خواسته الزام وی به حضور در
دفترخانه اسناد رسمی و انتقال پلاک ثبتی شماره..... نظر به این که خواهان به موجب
صورتجلسه مورخه..... یا لایحه ثبت شده به شماره..... دفتر ثبت لوایح شورا دعوی خود
را مسترد نموده لذا شورا به استناد بند ب ماده ۱۰۷ قانون آیین دادرسی مدنی قرار ردّ دعوی
مذکور را صادر و اعلام می‌دارد این رأی با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه
سوم توسعه قابل (ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم) اعتراض در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضای اعضاء شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف

ولی اگر اقدامات و مذاکرات اصلاحی بین طرفین و اعضاء شورا جهت حل و فصل
مسالمت‌آمیز منتهی به سازش و استرداد دعوی نگردد و سازش حاصل نشود شورا پس از استماع
اظهارات خواهان و مدافعات خواننده و ملاحظه مدارک ابرازی از سوی خواهان و نیز مدرکی که
خواننده در مقام دفاع ارائه می‌نماید در صورتی که وقوع عقد بیع یا اجاره و صلح را احراز نمود و
مراتب را نیز صورتجلسه و اصول مدارک را به طرفین مسترد نمود و ایرادات را به نحو مضبوط در
آیین دادرسی مدنی رسیدگی کرده، وضعیت ثبتی پلاک مورد معامله طرفین را از حوزه ثبتی
استعلام می‌نماید.

استعلام ثبتی

در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی پس از احراز وقوع عقد بیع یا اجاره و غیره مانند صلح
مهمترین نکته ملاحظه وضعیت ثبتی است زیرا گاه اتفاق افتاده که وضعیت پلاک ثبتی و مالکیت

آن دستخوش تغییراتی شده مثلاً با اعمال مقررات مربوطه وضعیت ثبتی پلاک توسط اداره ثبت موات و ملی اعلام شده و سند مالکیت ابطال و به نام دولت صادر و تسلیم گردیده در چنین حالتی نظر به اینکه ملک سابقه ثبتی به نام خوانده ندارد استماع دعوی به طرفیت غیر مالک قابلیت استماع ندارد و سند قبلی از درجه اعتبار ساقط است یا با اخذ سند مالکیت المثنی که بر اساس اعلام مفقودی صادر شده معامله دیگری انجام شده در چنین مواردی پاسخ اداره ثبت نقش تعیین کننده در استماع دعوی و ثبوت یا رد آن دارد نکته قابل توجه اینکه در استعلام ثبتی شورای حل اختلاف خطاب به اداره ثبت محل وقوع ملک، استعلام می‌بایست به امضای رئیس شورای حل اختلاف برسد.

نمونه استعلام

رئیس محترم اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.....
با سلام خواهشمند است وضعیت ثبتی پلاک شماره..... فرعی از اصلی.....موضوع
سند مالکیت رسمی شماره..... در خصوص مالکیت آقا/ خانم.....(خوانده یا
خواندگان) را جهت اقدامات بعدی به این شورا منعکس نمائید.
نام و نام خانوادگی و امضای رئیس شورای حل اختلاف

استعلام فوق پس از ثبت و امضا به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال و پرونده مقید به وقت نظارت تا وصول پاسخ می‌ماند.

وصول پاسخ استعلام ثبت

با وصول پاسخ از اداره ثبت، شورا در وقت نظارت که پرونده مقید به آن وقت می‌باشد (یا در وقت فوق‌العاده) پرونده را تحت نظر قرار می‌دهد و طی صورتجلسه مطالب مندرج در پاسخ اداره ثبت که ضمیمه پرونده است صورتجلسه و خلاصه‌نویسی می‌نماید. پاسخ اداره ثبت از دو حال خارج نیست یا حاکی از مالکیت خوانده نسبت به پلاک موضوع پرونده که خواهان مدعی مالکیت برآن است، می‌باشد، یا این که اساساً به نام خوانده سابقه ثبتی ندارد و یا به نام فرد دیگری می‌باشد یا اساساً موات و ملی اعلام شده است.

در صورت عدم سابقه ثبتی پلاک به نام خوانده، شورا خاتمه رسیدگی اعلام و به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

خواهان..... به آدرس

خوانده..... به آدرس

خواسته: الزام به خوانده به حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی و انتقال مورد معامله به نام

خواهان

رأی شورا

در خصوص دعوی خواهان به طرفیت خوانده به خواسته الزام به حضور در دفترخانه و تنظیم سند انتقال رسمی پلاک ثبتی شماره..... نظر به اینکه به موجب پاسخ شماره..... مورخ..... اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان..... مالکیت ثبتی خوانده بر پلاک ثبتی مورد نظر ثابت نشده و به ثبت نرسیده و مالکیت ثبتی آن را بنام دیگری اشعار نموده، دعوی متوجه خوانده نبوده مستند به بند چهار ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی قرار ردّ دعوی خواهان صادر و اعلام می‌گردد، رأی صادره با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل می‌باشد.

نام و امضای اعضای شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف

نکته: در معاملات راجع به اموال منقول مثل اتومبیل، و کامیونت و تراکتور مرجع استعلام اداره راهنمایی و رانندگی نیروی انتظامی و در اموالی مثل تلفن و موبایل مرجع استعلام حسب مورد اداره مخابرات مربوط می‌باشد، که در صورت صحت مالکیت خوانده رأی به الزام صادر و در صورت عدم ملکیت وی طبق نمونه فوق به ردّ دعوی مطروحه اعلام نظر می‌گردد. (در این خصوص که آیا انشعاب تلفن و موبایل از اموال منقول یا غیر منقول است رجوع کنید به پی‌نوشت ۵ راجع به اموال منقول و غیر منقول)

پنجم - رسیدگی ماهوی و صدور رأی

در صورت مثبت بودن پاسخ استعلام مذکور و سابقه ثبتی به نام خوانده، با توجه به این که در وقت رسیدگی تمام آن چه در خصوص بیع یا اجاره و به طور کلی عقد و قرارداد لازم بوده به نظر شورای حل اختلاف کامل باشد، ارکان بیع اعم از ایجاب و قبول و معلوم بودن عوضین و جهات بیع و تحویل و تحول کالا محقق شده باشد دیگر جای ایراد و شبهه‌ای در ذهن اعضا نباشد می‌توان گفت ارکان و شرایط بیع یا اجاره محقق شده و طریق اثبات آن در بیع‌نامه عادی قبلاً به امضای شهود هم رسیده باشد و چنانچه نیاز به ادای شهادت شهود باشد عندالاقضاء شورا قرار مقتضی شهادت شهود پیرامون صحت اظهارات خواهان مبنی بر وقوع بیع یا اجاره صادر می‌نماید.

قرار استماع گواهان (شهادت شهود)

به موجب قانون هرگاه شهادت شهود مثبت دعوا یا موثر در آن باشد و یکی از طرفین بدان تمسک نماید یا در صورتی که خود شورا مقتضی دانست می‌تواند به شرح ذیل قرار استماع شهادت شهود را صادر نماید.

قرار استماع شهادت شهود:

با بررسی محتویات پرونده و اظهارات خواهان و مدافعات خوانده که به گواهی گواهان استناد نموده‌اند و نیز چون شهادت گواهان در تصمیم‌گیری نهایی مؤثر است قرار استماع گواهی صادر می‌شود دفتر ضمن تعیین وقت رسیدگی و دعوت طرفین به خواهان تذکر داده شود که امضاء کنندگان و مسجّلین ذیل برگه استشهادیه را در جلسه رسیدگی شورا با در دست داشتن شناسنامه عکسدار یا کارت شناسایی معتبر معرفی نمایند.

شورای حل اختلاف

اگر شهود جهت ادای شهادت حاضر نگردیده‌اند یا شهادت آنها در موقع اداء شهادت موثر و کافی تشخیص داده نشود و خواهان دلیلی بر صحت اظهارات خویش مبنی بر وقوع بیع یا اجاره که تقاضای الزام خوانده را به حضور در دفترخانه اسناد و تنظیم سند رسمی را نموده، نتواند ارائه نماید ممکن است شورای حل اختلاف خوانده را سوگند دهد. نمونه قرار اداء سوگند چنین است:

قرار اتیان سوگند

با بررسی محتویات پرونده و اظهارات طرفین در خصوص دعوی خواهان.... به طرفیت نظر به اینکه احراز صحت و سقم ادعا منوط به سوگند می‌باشد مقرر است دفتر وقت رسیدگی دیگری تعیین و طرفین جهت اجرای قرار اتیان سوگند دعوت و مورد اتیان سوگند نیز که عبارت از در اخطاریه اصحاب دعوی قید شود.

شورای حل اختلاف

پس از رسیدگی کامل به ادله ابرازی طرفین و مدارک ارائه شده اعم از شهادت شهود و سوگند و سایر امارات و دلایل و نیز وصول پاسخ اداره ثبت، شورای حل اختلاف خاتمه رسیدگی را اعلام و به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

کلاسه پرونده	شماره دادنامه
خواهان	به آدرس
خوانده	به آدرس

خواسته الزام به تنظیم سند ثبتی / اتومبیل به شماره/خط تلفن.... رسمی با حضور در دفترخانه اسناد رسمی

گردشکار: خواهان دادخواستی به طرفیت خوانده به خواسته الزام وی به حضور در دفترخانه اسناد رسمی موضوع سند ثبتی پلاک ... اتومبیل شماره... خط تلفن..... تقدیم این شورا نموده که شورا با بررسی دعوی مطروحه و استعلام از ثبت محل/اداره مخابرات و انجام قرار استماع گواهان و سایر اقدامات لازم ختم رسیدگی را اعلام و به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

الف) نمونه حکم حضوری مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی

رأی شورا

در خصوص دعوی،.... به طرفیت به خواسته الزام و اجبار وی به حضور در دفترخانه اسناد رسمی پلاک ثبتی/ یکدستگاه اتومبیل به شماره انتظامی/ یک خط تلفن به شماره تقدیم نموده شورا با بررسی پرونده و اظهارات خواهان و ملاحظه دفاعیات خوانده و نظر به استماع شهادت شهود و اقرار خوانده و پاسخ شماره اداره ثبت اسناد و املاک ناظر به آخرین وضعیت ثبتی پلاک مذکور و نیز تعهد خوانده نسبت به انتقال ثبتی و رسمی سند پلاک مزبور این شورا با ملاحظه و احراز معامله بین طرفین به استناد مواد ۲۰۵، ۲۳۷ و ۳۶۲ قانون مدنی رأی به محکومیت خوانده به حضور در دفترخانه اسناد رسمی و انتقال سند مورد معامله به شماره ثبتی به نام خواهان را صادر و اعلام می‌دارد رأی صادره وفق ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرای ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه (ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه) ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل رسیدگی تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل می‌باشد.

نام و امضای اعضای شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف

ب) نمونه رأی غیابی

چنانچه خوانده در هیچ یک از جلسات حضور نیافته باشد و لایحه‌ای هم تقدیم ننموده باشد و هیچیک از اطاریه‌ها هم به وی ابلاغ واقعی نشده باشد. نوع رأی غیابی و به شرح ذیل می‌باشد:

رأی شورا

در خصوص دعوی به طرفیت به خواسته الزام به حضور در دفترخانه اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی سند انتقال پلاک ثبتی/ یک دستگاه اتومبیل/ موتورسیکلت دارای شماره انتظامی یک خط تلفن به شماره اشتراک اداره مخابرات، شورا با بررسی اوراق پرونده ملاحظه مدرکیه پیوست (قولنامه) که حاکی از وقوع بیع و انتقال پلاک ثبتی شماره به خواهان است و پاسخ استعلام اداره ثبت شهرستان که مالکیت ثبتی مورد معامله را به نام خواهان اعلام و اشعار نموده و آخرین وضعیت ثبتی مؤید مالکیت قبلی

خواننده بر ملک مورد نظر خواهان است و خواننده علیرغم ابلاغ قانونی وقت رسیدگی و اطلاع از وقت رسیدگی حاضر نشده و دفاعی هم معمول نداشته لایحه‌ای هم ارسال ننموده علیهذا دعوی خواهان با توجه به ادای سوگند وی در این شورا محمول به صحت تلقی و شورا مستند به مواد ۲۲۰ و ۳۶۲ قانون مدنی خواننده را محکوم به حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی و انتقال ثبتی پلاک..... اتومبیل.... خط تلفن..... به نام خواهان می‌نماید رأی صادره غیابی و ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در این شورا و سپس ظرف ۲۰ روز وفق ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه چهارم توسعه (ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه) قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل می‌باشد.

نام و امضای اعضای شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف

ج) نمونه حکم به بطلان و ردّ دعوی الزام به تنظیم سند رسمی

رأی شورا

در خصوص دعوی..... به طرفیت..... به خواسته الزام وی به حضور در دفترخانه اسناد رسمی و انتقال مورد معامله به پلاک ثبتی..... اتومبیل..... خط تلفن..... شورا با بررسی اوراق پرونده نظر به این که پاسخ اداره ثبت و املاک شهرستان به شماره..... که به شورا واصل شده حاکی از عدم مالکیت خواننده بر مال مورد نظر است لذا دعوی را ثابت ندانسته مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آئین دادرسی مدنی و ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی حکم بر ردّ دعوی وی صادر و اعلام می‌نماید، رأی صادره حضوری و با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه به مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضای اعضای شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف

لازم به ذکر است ردّ دعوی گاهی به لحاظ عدم مالکیت ثبتی خواننده بر ملک مورد ادعای خواهان است گاهی به لحاظ عدم وقوع و کامل نبودن شرائط عقد بیع یا اجاره یا به لحاظ فسخ بیع می‌باشد.

الزام به تنظیم سند رهنی

همانگونه که قبلاً اشاره شد و در فصل مربوط به استعلام ثبتی و وصول پاسخ آن تذکر دادیم که در رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی مهمترین نکته، نظر در وضعیت ثبتی پلاک مورد استعلام است و این عبارت در پاسخ اداره ثبت ملاحظه می‌گردد که مورد ثبتی در گرو رهن می‌باشد و قبلاً مالک این ملک را به خاطر اخذ وام در گرو وام‌دهنده قرار داده فی المثل از بانک قرضی دریافت کرده و مورد ثبت در گرو بانک قرار داده شده است. اساساً معامله و انتقال مال رهنی که در رهن باشد به موجب مقررات قانون مدنی جایز دانسته نشده و ماده ۷۹۳ قانون مدنی مقرر داشته رهن نمی‌تواند در رهن تصرفی نماید که منافی حق مرتهن باشد. نظر به این که انتقال مال مرهونه به غیر با رهن آن منافات دارد، اینک به نمونه رأی در خصوص ملکی که در رهن است اشاره می‌گردد.

رأی شورا

در خصوص دعوی..... به طرفیت..... به خواسته الزام و اجبار به حضور در دفترخانه اسناد و انتقال سند رسمی..... پلاک ثبتی..... شورا نظر به این که به موجب استعلام..... اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.....، گرچه مالکیت ثبتی خواننده را بر ملک مورد ادعای خواهان اشعار و اعلام داشته ولی در ذیل اعلام مذکور قید شده ملک مورد نظر در گرو رهن بانک می‌باشد و از آن جا که رهن (خواننده) نمی‌توانسته آن چه در گرو بانک و رهن بوده بدون موافقت مرتهن به دیگری انتقال دهد لذا این شورا به استناد ماده ۷۹۲ قانون مدنی به بطلان دعوی مطروحه اعلام نظر می‌نماید، رأی صادره حضوری و وفق ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضای اعضاء شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف



ششم- اعتراض به رأی شورا یا طرح درخواست تجدیدنظرخواهی

در صورت وصول اعتراض به رأی غیابی و یا درخواست تجدیدنظرخواهی نسبت به رأی حضوری شورا، دبیرخانه شورا دادخواست تجدیدنظر را ثبت و ضمیمه پرونده نموده و پرونده را به نظر اعضاء شورا می‌رساند، چنانچه اکثریت اعضاء شورا به رسیدگی و تجدیدنظرخواهی موافق بوده و لزوم تجدیدنظرخواهی را ضروری تشخیص بدهند با درخواست آنان به دادگاه محل ارسال خواهد شد.

در آرای غیابی شورا پرونده را مجدداً ثبت و به دلائل و مدارک و لایحه وخواهی نامبرده رسیدگی نموده و چنانچه دلیل موجهی در اعتراض وخواهی موجود باشد نسبت به نقض رأی و صدور حکم مقتضی اقدام می‌نماید و الا با ردّ وخواهی و اعتراض وی، رأی سابق را تأیید می نماید رأی اخیر پس از تأیید مشاور قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل خواهد بود.



هفتم - اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی

پس از صدور رأی شورای حل اختلاف چنانچه حکم الزام خواننده به تنظیم سند رسمی به طرفین ابلاغ و سپس تأیید و قطعی گردید و یا در صورت عدم اعتراض و انقضای مهلت‌های قانونی رأی صادره به مرحله قطعیت رسید این رأی قطعی، قابلیت اجراء دارد ولی شورای حل اختلاف حق ندارد بدون درخواست محکوم‌له که حکم به نفع او صادر شده حکم را اجرا نماید و با تقاضای محکوم‌له اخطاریه اجرائی طبق نمونه پیوست به دستور رئیس شورا تنظیم و برای محکوم‌علیه ارسال می‌گردد، اخطار اجرائی به تعداد محکوم‌علیه به اضافه دو برگ تنظیم و پس از امضائات لازم توسط رئیس شورا و مسؤول دبیرخانه، یک نسخه در پرونده ضبط و نسخ دیگر جهت محکوم‌علیهم ارسال می‌گردد، مأمور ابلاغ یک نسخه از اجرائیه را تحویل محکوم‌علیه داده و در نسخه دیگر از وی رسید اخذ و آن را جهت انضمام به پرونده اعاده می‌نماید. محکوم‌علیه وظیفه دارد نسبت به انجام مفاد رأی شورا اقدام نموده با حضور در دفترخانه اسناد رسمی، ملک مورد نظر را به نام وی انتقال دهد و اگر از چنین تکلیفی خودداری کند پرونده جهت اجرا به اجرای احکام دادگستری محل ارسال می‌گردد.

نمونه اجرائیه که جهت محکوم‌علیه (خوانده) ارسال می‌گردد



اخطار اجرایی شورای حل اختلاف

مشخصات محکوم‌علیه	محکوم‌به	مشخصات محکوم‌له
نام:	به موجب دادنامه شماره..... مورخ.....	نام:
نام خانوادگی:	شورای حل اختلاف..... به موجب دادنامه	نام خانوادگی:
نام پدر:	شماره مورخ به	نام پدر:
شغل:	تأیید مرجع تجدیدنظر شعبه دادگاه	شغل:
نشانی محل سکونت:	عمومی رسیده است، محکوم‌علیه مکلف است با حضور در دفترخانه اسناد رسمی، سند رسمی انتقال مورد معامله موضوع پلاک ثبتی شماره حوزه شهرستان را به نام محکوم‌له تنظیم نماید.	نشانی محل سکونت:

محکوم‌علیه مکلف است از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف ده روز مفاد رأی را اجرا نماید.

نام و نام خانوادگی و امضای سرپرست دبیر خانه شورای حل اختلاف.....	نام و نام خانوادگی و امضای رئیس شورای حل اختلاف.....	مهر شورای حل اختلاف
---	---	------------------------------

پی نوشت ها:

- (۱) - ماده ۲۲۰ قانون مدنی: «عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می‌نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که بموجب عرف و عادت یا بموجب قانون از عقد حاصل شده ملتزم می‌باشند»
- ماده ۲۲۵ قانون مدنی: «متعارف بودن امری در عرف و عادت بطوری که عقد بدون تصریح هم منصرف به آن باشد، بمنزله ذکر در عقد است.»
- (۲) - قرآن کریم آیه ۱ سوره مبارکه مائده «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود»
- (۳) - ماده ۲۲ قانون ثبت: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده یا کسیکه ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتناً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.»
- ماده ۴۶ قانون ثبت: «ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:
- ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.
 - ۲ - کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک، ثبت شده است.
- ماده ۴۸ قانون ثبت: «سندیکه مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.»
- (۴) - ماده ۳۶۲ قانون مدنی: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده از قرار ذیل است:
- ۱ - به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌باشد.
 - ۲ - عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد.
 - ۳ - عقد بیع، بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌نماید.
 - ۴ - عقد بیع، مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.
- ماده ۳۶۷ قانون مدنی: «تسلیم عبارت است از دادن مبیع به تصرف مشتری به نحوی که متمکن از انحاء تصرفات و انتفاعات باشد و قبض عبارت است از استیلاء مشتری بر مبیع.»

ماده ۳۶۹ قانون مدنی: «تسلیم به اختلاف مبیع به کیفیات مختلفه است و باید به نحوی باشد که عرفاً آن را تسلیم گویند.»

(۵) - ماده ۴۷۶ قانون مدنی: «موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع، موجر اجبار می‌شود و در صورت تعذر اجبار، مستأجر اختیار فسخ دارد.»
 ماده ۴۷۷ قانون مدنی: «موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه را بکند.»

(۶) - ماده ۱۱ قانون مدنی: «اموال بر دو قسم است منقول و غیر منقول»
 ماده ۱۲ قانون مدنی: «مال غیر منقول آنستکه از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحویکه نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود.»

ماده ۱۳ قانون مدنی: «اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که در بناء منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود غیر منقول است و همچنین لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در بنا یا زمین کشیده باشند.»

ماده ۱۴ قانون مدنی: «آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آنها در صورتی که در بنا یا زمین بکار رفته باشد بطوری که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن بشود غیر منقول است.»
 ماده ۱۵ قانون مدنی: «ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده غیر منقول است، اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد تنها آن قسمت، منقول است.»

ماده ۱۶ قانون مدنی: «مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه مادام که بریده یا کنده نشده غیر منقول است.»

ماده ۱۷ قانون مدنی: «حیوانات و اشیائیکه مالک آنها برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو، گاو میش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و غیره و به طور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را به این امر اختصاص داده باشد از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزو ملک محسوب و در حکم مال غیر منقول است و همچنین تلمبه و گاو یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه یا باغ اختصاص داده شده است.»

ماده ۱۸ قانون مدنی: «حق انتفاع از اشیاء غیر منقوله مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجع به اموال غیر منقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن تابع اموال غیر منقول است.»