



مؤسسه فرهنگی هنری  
دیبانگران تهران

به نام خدا

# معاملات ملکی از ایجاد تا حل اختلاف

بر مبنای رویه قضایی دادگاهها

به همراه نمونه قراردادهای فروش، اجاره و مشارکت در ساخت

و چک لیست تنظیم قرارداد

مؤلف:

**حمیدرضا شرفی**

(وکیل پایه یک دادگستری و داور حرفه‌ای)



هرگونه چاپ و تکثیر از محتویات این کتاب بدون اجازه کتبی ناشر ممنوع است. متخلفان به موجب قانون حمایت حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.

## ◀ عنوان کتاب: معاملات ملکی از ایجاد تا حل اختلاف

بر مبنای رویه قضایی دادگاه ها به همراه نمونه قراردادهای فروش، اجاره و مشارکت در ساخت - چک لیست تنظیم قرارداد

◀ مولف : حمیدرضا شرفی

◀ ناشر: موسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران

◀ ویراستار: پروین عبدی

◀ ویراستار فنی : ریحانه رئیسی

◀ صفحه آرای: نازنین نصیری

◀ طراح جلد: داریوش فرسای

◀ نوبت چاپ: اول

◀ تاریخ نشر: ۱۴۰۳

◀ چاپ و صحافی: صدف

◀ تیراژ: ۱۰۰ جلد

◀ قیمت: ۲۶۵۰۰۰۰ ریال

◀ شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۱۸-۸۵۷-۳

نشانی واحد فروش: تهران، خیابان انقلاب، خیابان دانشگاه

-تقاطع شهدای ژاندارمری-پلاک ۱۵۸ ساختمان دانشگاه-

طبقه دوم - واحد ۴ تلفن ها: ۶۶۹۶۵۷۴۹-۲۲۰۸۵۱۱۱

فروشگاههای اینترنتی دیباگران تهران :

**WWW.MFTBOOK.IR**

**www.dibagartehran.com**

سرشناسه: شرفی، حمیدرضا، ۱۳۶۳-  
عنوان و نام پدیدآور: معاملات ملکی از ایجاد تا حل اختلاف  
بر مبنای رویه قضایی دادگاه ها به همراه نمونه قراردادهای  
فروش، اجاره و مشارکت در ساخت و چک لیست تنظیم  
قرارداد/مولف: حمیدرضا شرفی؛  
ویراستار: پروین عبدی.  
عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام. Iran.laws.etc.  
مشخصات نشر: تهران: دیباگران تهران: ۱۴۰۳  
مشخصات ظاهری: ۲۲۲ ص  
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۱۸-۸۵۷-۳  
وضعیت فهرست نویسی: فیبا  
موضوع: املاک (حقوق)-ایران  
موضوع: Estates (law)-Iran  
موضوع: رویه قضایی-ایران jurisprudence-Iran  
موضوع: قراردادها-ایران contracts-Iran  
رده بندی کنگره: ۶۸۳ KMH  
رده بندی دیویی: ۳۶۴/۵۵۰۴۳  
شماره کتابشناسی ملی: ۹۶۷۹۳۸۵

نشانی اینستاگرام دیبا dibagaran\_publishing      نشانی تلگرام: @mftbook

هر کتاب دیباگران، یک فرصت جدید علمی و شغلی.

هر گوشی همراه، یک فروشگاه کتاب دیباگران تهران.

از طریق سایتهای دیباگران، در هر جای ایران به کتابهای ما دسترسی دارید.

## فهرست مطالب

مقدمه ناشر ..... ۷

مقدمه ..... ۸

### فصل اول

آشنایی با اصطلاحات حوزه املاک ..... ۱۱

آشنایی با اصطلاحات حوزه املاک ..... ۱۲

### فصل دوم

آنچه که پیش از یک معامله باید بدانید ..... ۱۸

آنچه که پیش از یک معامله باید بدانید ..... ۱۹

بررسی اهلیت و اختیارات طرف معامله ..... ۱۹

معامله به نمایندگی (توسط وکیل مدنی، مدیران شرکتها، قیّم) ..... ۲۰

معاملات با اشخاص حقوقی ..... ۲۳

معاملات با دولت و شرکتهای دولتی ..... ۲۵

بررسی اسناد مالکیت ..... ۲۸

توجه به مالکیت طرف معامله ..... ۲۸

بررسی رهن یا توقیف بودن مورد معامله ..... ۲۸

بررسی اوقافی بودن ملک موضوع معامله ..... ۲۹

بررسی شش دانگ بودن ملک ..... ۳۰

بررسی قرارداد مشارکت در ساخت ..... ۳۰

### فصل سوم

انواع قراردادهای حوزه املاک ..... ۳۲

قراردادهای انتقال عین ..... ۳۳

قرارداد (عقد) بیع ..... ۳۳

قول نامه و تفاوت آن با میبایعه نامه ..... ۳۳

اوصاف عقد بیع ..... ۳۵

ارکان عقد بیع ..... ۳۹

.....	آثار عقد بیع	۵۲
.....	نمونه قرارداد خرید و فروش ملک	۵۴
.....	قرارداد نمونه فروش آپارتمان مسکونی (این قرارداد از منظر فروشنده و به نفع وی تنظیم شده است)	۵۴
.....	قرارداد (عقد) هبه	۵۹
.....	اوصاف هبه	۵۹
.....	ارکان عقد هبه	۶۱
.....	آثار عقد هبه	۶۲
.....	قراردادهای انتقال منفعت	۶۲
.....	اجاره مسکونی	۶۲
.....	اوصاف عقد اجاره	۶۳
.....	ارکان عقد اجاره	۶۶
.....	آثار عقد اجاره	۶۹
.....	اجاره املاک تجاری	۷۲
.....	حق کسب یا پیشه یا تجارت	۷۲
.....	تخلیه املاک استیجاری تجاری	۷۳
.....	نمونه قرارداد اجاره یک واحد اداری (این قرارداد از منظر موجر و با رعایت منافع موجر تهیه شده است)	۸۱
.....	صلح	۸۵
.....	اوصاف عقد صلح	۸۵
.....	ارکان عقد صلح	۸۷
.....	قراردادهای ساخت بنا (مشارکت در ساخت)	۸۹
.....	تعیین سهم و تقسیم واحد	۹۰
.....	اجازه فروش واحدهای مشارکت	۹۰
.....	هزینه‌های مشارکت	۹۱
.....	ضمانت اجراهای تأخیر در ساخت	۹۱
.....	انتقال سهم عرصه به سازنده	۹۱
.....	نمونه قرارداد مشارکت در ساخت	۹۳
.....	پیوست شماره ۱- آورده‌ها و میزان سهم‌الشرکه طرفین مشارکت	۱۱۱
.....	نحوه محاسبه میزان درصد سهم‌الشرکه طرفین: (ارقام ریال می‌باشد)	۱۱۲

## فصل چهارم

### ۱۱۳ ..... چالش‌های حقوقی حوزه املاک

.....	دادگاه‌ها و صلاحیت رسیدگی به دعوی	۱۱۴
-------	-----------------------------------	-----

۱۱۵.....	داوری و سایر روش‌های جایگزین دادگاه
۱۱۶.....	موافقت‌نامه یا قرارداد داوری
۱۱۷.....	انتخاب یا عدم انتخاب داور توسط طرفین
۱۱۹.....	حل اختلاف توسط داور مرضی‌الطرفین
۱۱۹.....	چه کسانی نمی‌توانند داور باشند
۱۲۱.....	دعاوی پرکاربرد حوزه املاک
۱۲۱.....	الزام به تنظیم سند رسمی
۱۲۳.....	دعوی خلع ید
۱۲۴.....	دستور فروش ملک مشاع
۱۲۵.....	تأیید رجوع از هبه
۱۲۵.....	الزام به تحویل ملک
۱۲۷.....	تأیید فسخ قرارداد
۱۳۲.....	دستور تخلیه
۱۳۳.....	تأیید بطلان معامله به جهت فصولی بودن
۱۳۵.....	مطالبه وجه التزام قراردادی
۱۳۷.....	ابطال رأی داوری

## فصل پنجم

### گزیده قوانین و مقررات ..... ۱۴۰

۱۴۱.....	از قانون مدنی
۱۴۱.....	اقسام عقود و معاملات
۱۴۱.....	شرایط اساسی برای صحت معامله
۱۴۴.....	آثار عمومی معاملاتی که به نحو صحیح منعقد شده باشند
۱۴۵.....	انواع شروط ضمن عقد
۱۴۵.....	احکام شروط ضمن عقد
۱۵۰.....	آثار عقد بیع
۱۵۲.....	ضمانت طرفین نسبت به آنچه که واگذار می‌کنند
۱۵۲.....	خيارات (اختیارات) فسخ قرارداد
۱۵۸.....	بیع شرط و احکام آن
۱۵۸.....	عقد اجاره
۱۶۲.....	عقد مشارکت
۱۶۳.....	چگونگی تقسیم اموال مشترک
۱۶۴.....	عقد وکالت

۱۶۷.....	عقد صلح
۱۶۸.....	عقد رهن
۱۷۰.....	عقد هبه
۱۷۱.....	حق شفعه و استفاده از آن
۱۷۲.....	قوانین موجر و مستأجر
۱۷۲.....	قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶
۱۸۱.....	قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶
۱۸۳.....	از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی
۱۸۳.....	صلاحیت دادگاه‌ها
۱۸۶.....	داوری
۱۹۲.....	قانون پیش خرید ساختمان

### پیوست‌ها

#### قالب نمونه قرارداد، چک‌لیست تنظیم قرارداد، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ..... ۱۹۸

۱۹۹.....	پیوست شماره ۱ - قالب نمونه قرارداد
۲۰۲.....	پیوست شماره ۲ - چک‌لیست‌های انعقاد قرارداد
۲۰۲.....	چک‌لیست انعقاد قرارداد فروش
۲۰۳.....	چک‌لیست انعقاد قرارداد اجاره
۲۰۵.....	چک‌لیست انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت بنا
۲۰۷.....	پیوست شماره ۳ - قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
۲۱۷.....	الزامات اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
۲۱۹.....	مقررات منسوخ‌شده به موجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات
۲۲۱.....	قوانین اصلاح‌شده به موجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات

خط‌مشی انتشارات مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران در عرصه کتاب‌هایی با کیفیت عالی است که بتواند  
خواسته‌های به‌روز جامعه فرهنگی و علمی کشور را تا حد امکان پوشش دهد.  
هر کتاب دیباگران تهران، یک فرصت جدید شغلی و علمی

حمد و سپاس ایزد منان را که با الطاف بی‌کران خود این توفیق را به ما ارزانی داشت تا بتوانیم در راه ارتقای دانش عمومی و فرهنگی این مرز و بوم در زمینه چاپ و نشر کتب علمی و آموزشی گام‌هایی هرچند کوچک برداشته و در انجام رسالتی که بر عهده داریم، مؤثر واقع شویم.

گسترده‌گی علوم و سرعت توسعه روزافزون آن، شرایطی را به وجود آورده که هر روز شاهد تحولات اساسی چشمگیری در سطح جهان هستیم. این گسترش و توسعه، نیاز به منابع مختلف از جمله کتاب را به عنوان قدیمی‌ترین و راحت‌ترین راه دستیابی به اطلاعات و اطلاع‌رسانی، بیش از پیش برجسته نموده است.

در این راستا، واحد انتشارات مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران با همکاری اساتید، مؤلفان، مترجمان، متخصصان، پژوهشگران و محققان در زمینه‌های گوناگون و مورد نیاز جامعه تلاش نموده برای رفع کمبودها و نیازهای موجود، منابعی پُر بار، معتبر و با کیفیت مناسب در اختیار علاقمندان قرار دهد.

کتابی که در دست دارید تألیف "جناب آقای حمیدرضا شرفی" است که با تلاش همکاران ما در نشر دیباگران تهران منتشر گشته و شایسته است از یکایک این گرامیان تشکر و قدردانی کنیم.

با نظرات خود مشوق و راهنمای ما باشید

با ارائه نظرات و پیشنهادات و خواسته‌های خود، به ما کمک کنید تا بهتر و دقیق‌تر در جهت رفع نیازهای علمی و آموزشی کشورمان قدم برداریم. برای رساندن پیام‌هایتان به ما از رسانه‌های دیباگران تهران شامل سایتهای فروشگاهی و صفحه اینستاگرام و شماره‌های تماس که در صفحه شناسنامه کتاب آمده استفاده نمایید.

**مدیر انتشارات**

**مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران**  
dibagaran@mftplus.com

## مقدمه

به نام خدا

کتاب حاضر با عنوان «معاملات ملکی از ایجاد تا حل اختلاف» به منظور راهنمایی و آگاهی‌رسانی به کلیه افرادی که قصد ورود به این عرصه را دارند، تدوین شده است. در این کتاب کوشش کرده‌ایم تا با زبانی ساده و قابل فهم، مفاهیم و اصطلاحات حوزه معاملات ملکی را تشریح و تعریف کنیم، انواع متداول قراردادهای حوزه املاک و مستغلات را توضیح دهیم، به چالش‌های حقوقی حوزه املاک پرداخته و راه‌های حل اختلافات معامله‌گران این حوزه را واکاوی کنیم، به دعاوی پرکاربرد حوزه املاک اشاره و نکات مهم طرح این دعاوی را بیان کنیم و نهایتاً خلاصه‌ای از مهم‌ترین قوانین و مقررات مرتبط با موضوع کتاب را در اختیار مخاطب قرار دهیم.

تلاش ما بر این بوده که کتاب حاضر در فضای واقعی حقوق املاک در ایران نگاشته شود و هر جا که لازم بوده از آراء محاکم دادگستری<sup>۱</sup> برای تشریح بیشتر مطالب، بهره برده‌ایم.

کتاب پیش‌رو حاوی سه قرارداد نمونه بیع (خرید و فروش)، اجاره و مشارکت در ساخت بنا است که توسط مؤلف تنظیم شده (می‌توان ادعا نمود که نمونه این قراردادها در تیپ‌های قراردادی موجود در کتب و یا فضای مجازی وجود ندارد و تا حد مطلوبی کامل و به دور از ایرادات و نواقص نمونه‌های منتشرشده در سایر کتب و سایت‌ها است) و جهت بهره‌برداری بیشتر به محضر مخاطبین این اثر هدیه می‌شود. از آنجاکه یکی از شیوه‌های رایج برای آموزش هر امری، استفاده از مثال‌های مرتبط و واقعی است. به مخاطب محترم پیشنهاد می‌شود نمونه قراردادهای موجود در این کتاب را به‌عنوان مثال‌های مرتبط و واقعی (و آزمون‌پس‌داده) در نظر گرفته و حتماً چندین بار به‌دقت آن‌ها را مطالعه نماید.

این کتاب، یک کتاب دانشگاهی و یا تئوری محض نبوده و به‌عنوان یک هندبوک<sup>۲</sup> برای مخاطب عام و معامله‌گران حوزه املاک به رشته تحریر درآمده است، تا مخاطب بتواند با مراجعه سریع به فصول آن به‌طور خلاصه اما جامع و بی‌نقص (ان‌شاءالله) به مطالب مورد نیاز خود در موضوع مورد جستجو دسترسی پیدا کند. البته مدعی این نیستیم که در پیچیدگی‌های خاص قراردادهای ملکی با مطالعه کتاب از مراجعه به متخصصین حقوق (وکلا دادگستری) بی‌نیاز خواهید بود، اما می‌توانیم ادعا کنیم که تا حد زیادی می‌توانید با توجه کامل به مفاد این نوشته، گلیم خود را در معاملات املاک از آب بیرون بکشید.

شاید اگر بخواهید درخصوص هریک از معاملات ملکی کتاب مجزایی تهیه کنید ناچار باشید که چندین برابر کتاب حاضر هزینه پرداخت کنید و چندین برابر حجم این کتاب مطالعه نمایید. در این کتاب به جهت محدودبودن زمان و هزینه مخاطبین سعی کرده‌ایم که با حذف زوائد و حواشی و مطالب تکراری کتب مشابه، به‌طور خلاصه اما کامل، به نکات معاملات ملکی از صفر تا صد بپردازیم. امیدواریم در این امر توفیق حاصل شده باشد.

۱. کلیه آراء، نظریات مشورتی و نتایج نشست‌های قضایی این کتاب از منابع پژوهشکده قوه قضاییه استخراج شده و به جهت حفظ امانت تا حد امکان از دخل و تصرف در آن پرهیز شده است.

۲. هندبوک یا دست‌نامه نوعی کتاب مرجع و راهنما یا مجموعه‌ای از دستورالعمل‌های حاوی اطلاعات است، که به درد مراجعه سریع می‌خورد. دست‌نامه‌ها معمولاً به‌گونه‌ای سازمان داده می‌شوند که بتوان از آن‌ها به‌عنوان مرجعی سریع استفاده کرد.



مطالب این کتاب در پنج فصل و سه پیوست به شرح ذیل تدوین شده است.

فصل اول: آشنایی با اصطلاحات حوزه املاک

فصل دوم: آنچه که پیش از یک معامله باید بدانید

فصل سوم: انواع قراردادهای حوزه املاک

فصل چهارم: چالش‌های حقوقی معاملات املاک

فصل پنجم: گزیده قوانین و مقررات

پیوست یک- قالب نمونه قرارداد

پیوست دو- چک‌لیست تنظیم قرارداد

پیوست سه- قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول

دنیای معاملات دنیای تقابل حقوق اشخاص است. حق عبارت است از توانایی که شخصی بر چیزی یا بر کسی دارد. به تعبیری دیگر حق؛ امتیازی است که قانون برای افراد به رسمیت می‌شناسد، مانند حق مالکیت.

انسان‌ها از زمانی که متولد می‌شوند، می‌توانند دارای حق شوند. به این معنی که وقتی جنینی زنده متولد شد، مانند تمام انسان‌های دیگر روی کره خاکی می‌تواند از امتیازاتی که قانون برای تمامی اشخاص، تحت‌عنوان حق در نظر گرفته است بهره‌مند شود.

البته اعمال کامل حق (مانند انتقال اموال به دیگری) نیازمند فرارسیدن زمان و تحقق شرایط خاصی (مانند رسیدن به بلوغ و سن رشد) است و انسان مجنون، نابالغ و غیررشید برای اعمال حقوق خود بر روی اموالش با محدودیت‌هایی روبه‌رو است.

انتقال اموال پرتکرارترین اثر معاملات ملکی است. اگر مالی فروخته می‌شود، عین آن مال به خریدار منتقل می‌شود و اگر مالی به اجاره داده می‌شود، مالکیت منفعت آن از طرف موجر به مستأجر منتقل می‌شود. هدف از هبه و صلح اموال نیز چیزی جز انتقال آن مال به دیگری نیست. مال در لغت از مصدر «میل» به معنای خواستن، گرفته شده است و جمع آن یعنی اموال، به معنای دارایی‌ها، داشته‌ها و مال‌ها است. علت نام‌گذاری مال، میل به مبادله و دست‌به‌دست‌گرداندن آن است. در حقوق ایران و در میانه متون قانون مدنی تعریف دقیق و مشخصی از مال نیامده است و قانون‌گذار ایرانی مبحث اموال در حقوق مدنی را با تقسیم اموال و بیان انواع آن آغاز کرده است و سعی داشته که این‌گونه، مال را تعریف کند (البته در قانون مبارزه با پول‌شویی اصلاحی سال ۱۳۹۷ تعریفی از مال ارائه شده است که در فصل اول به آن اشاره می‌کنیم).

از منظر اندیشمندان حقوق، مال به چیزی گفته می‌شود که اولاً مفید باشد و نیازی را برآورد (خواه آن نیاز مادی باشد یا معنوی) و ثانیاً قابل اختصاص دادن به شخص یا ملت معینی باشد.

تقسیم‌بندی‌های مختلفی از مال صورت گرفته است. مهم‌ترین تقسیم‌بندی صورت‌گرفته، مال را به دو دسته اموال منقول (یعنی اموالی که بدون آسیب‌رسیدن به خود یا محل استقرارشان قابل جابجایی به مکان دیگری هستند، مانند همین کتابی که در دسترس دارید) و اموال غیرمنقول (یعنی اموالی که بدون آسیب‌رساندن به خودشان یا

محل استقرارشان امکان نقل مکان‌شان به جای دیگری وجود ندارد. مانند اتاقی که در آن مشغول مطالعه این کتاب هستید) تقسیم می‌نماید.

فارغ از انواع مال غیرمنقول در تئوری‌های حقوقی، آنچه مسلم است اینکه این اموال نسبت به اموال منقول از زندگی بیشتری برخوردار بوده و به همین دلیل در تمام تاریخ قانون‌گذاری ایران (و سایر کشورها) مقررات سخت‌گیرانه‌تری (مانند لزوم ثبت این معاملات و یا انجام تشریفات خاصی برای انعقاد آنها) درخصوص این نوع اموال، به جهت حفاظت از امنیت اقتصادی افراد جامعه (توسط حکومت‌ها) به تصویب رسیده است.

مصادق بارز اموال غیرمنقول، زمین، آپارتمان، باغ و مانند این‌ها است که همواره انسان‌ها به دنبال مالکیت بر روی این اموال بوده‌اند.

تملک<sup>۱</sup> در حقوق ایران به اسباب مختلفی ایجاد می‌شود: (۱) به احیای اراضی موات و حیازت اشیا مباحه<sup>۲</sup>، (۲) به وسیله عقود و تعهدات، (۳) به وسیله‌ی اخذ به شُفعه و (۴) به ارث.

متداول‌ترین و مدنی‌ترین سبب و شیوه‌ی تملک، مسیر عقود و معاملات است. معاملات املاک چه به انگیزه سکونت و چه به عنوان سرمایه‌گذاری، یکی از مهم‌ترین و پرمخاطره‌ترین تصمیمات در زندگی هر انسانی به شمار می‌رود و در این میان، پیچیدگی‌های حقوقی و الزامات قانونی متعددی وجود دارند که می‌توانند چالش‌های بزرگی را برای افراد ناآشنا به این حوزه ایجاد کنند. عدم آگاهی نسبت به قوانین و مقررات مربوط به املاک و مستغلات<sup>۳</sup>، می‌تواند منجر به بروز مشکلات و اختلافات متعددی در فرآیند معاملات و بعد از آن شود که گاه ضررهای مالی قابل توجهی را به همراه خواهد داشت. این کتاب همراه شما است تا از پیچ‌وخم‌های معاملات ملکی با کم‌ترین خطر به سلامت گذر کنید و شیرینی معامله برای شما به تلخی دعوا و مقابله منتج نشود.

به‌طور قطع، این اثر عاری از عیب و نقص نیست؛ اما می‌تواند با کمک نظریات تکمیلی و اصلاحی شما مخاطب محترم و شنیدن پیشنهادات و انتقادات شما، غنی‌تر و تکمیل‌تر شود. به همین منظور صمیمانه مستمع نظرات، پیشنهادات و انتقادات شما درباره این اثر هستیم. بدین منظور می‌توانید از طریق آدرس ایمیل [info@hamidrezasharafi.ir](mailto:info@hamidrezasharafi.ir) و یا ارسال پیام از طریق نرم‌افزارهای پیام‌رسان به شماره ۰۹۰۳۳۳۶۶۹۱۷ اقدام کنید.

---

۱. تملک به معنای مالک مالی شدن است. ریشه تملک می‌تواند ارادی (مانند قرارداد) و یا غیرارادی (مانند ارث) باشد.

۲. حیازت اصطلاحی در فقه و حقوق و به معنای سلطه و تسلط بر چیزی (مال) به گونه‌ای که دیگران امکان تصرف در آن را نداشته باشند تعریف شده است و مباحات ثروت‌های طبیعی است که مالک خاصی ندارند و عموم مردم در حق استفاده از آن‌ها مشترک‌اند. مانند اموال گم‌شده، آب‌ها، مراتع، شکار و اراضی بلاصاحب. امروزه و براساس اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران "انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رهاشده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث، و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود، در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آن‌ها عمل نماید، تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند." فلذا موارد حیازت مباحات بسیار محدود شده است و در محدوده کتاب حاضر (اموال غیرمنقول)، حیازت مباحات دیگر جزء اسباب مالکیت محسوب نمی‌شود.

۳. واژه مستغلات ریشه در زبان پهلوی دارد و در زبان فارسی کنونی به اموال غیرمنقولی گفته می‌شود که به صورت ابنیه وجود دارند و مورد بهره‌برداری (به جز سکونت) ملک قرار می‌گیرند و منابع درآمدی مالک می‌باشد.