

**محتوای دوره آموزشی پروانه تخصصی  
دفاتر مشاورین املاک و خودرو در استان تهران**

**معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم  
دادگستری کل استان تهران**

**بهمن ۱۴۰۲**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## فهرست مطالب

عنوان.....صفحه

### فصل اول : قانون نظام صنفی ..... ۱

۱- تعاریف..... ۱

۲- اتحادیه ها..... ۳

۳- اتاق اصناف ایران ..... ۸

۴- کمیسیون نظارت..... ۹

۵- هیات عالی نظارت ..... ۱۲

۶- تخلفات و جریمه ها ..... ۱۳

### فصل دوم : مفهوم عقد و تعریف هر یک از عقود ..... ۱۴

۱- مفهوم عقد : ..... ۱۴

۲- تعاریف عقود و انواع آن : ..... ۱۴

### فصل سوم : شروط ضمن عقد در قرارداد ..... ۱۸

۱- انواع شروط ..... ۱۸

۲- اقسام شروط..... ۱۸

### فصل چهارم : شروط صحت عقد..... ۲۰

- شرایط اساسی صحت معاملات ..... ۲۰

### فصل پنجم : مسئولیت داور در حقوق ایران..... ۲۲

۱- مسئولیت مدنی داور..... ۲۲

۲- مسئولیت کیفری داور..... ۲۲

۳- مسئولیت انتظامی داور..... ۲۲

۴- تعرفه..... ۲۹

۵- روش های شکایت از دفاتر املاک ..... ۲۹

### فصل ششم : پیش فروش ..... ۳۱

### فصل هفتم : معامله فضولی و فروش مال غیر..... ۳۳

۱- معامله فضولی ..... ۳۳

۲- اثر رد معامله فضولی ..... ۳۴

### فصل هشتم : انحلال یک قرارداد (عقد) ..... ۳۶

۲- فسخ قرارداد از سوی هر یک طرفین ..... ۳۶

۳۶	۳- انفساخ
۳۶	۴- تفاسخ (اقاله) :
۳۷	<b>فصل نهم : تقسیم مال مشاع بین شرکا</b>
۳۷	۱- تقسیم :
۳۷	۲- زمین :
۳۷	۳- تفکیک :
۳۷	۴- افراز :
۳۸	۵- تقسیم ملک مشاع ناشی از شراکت قراردادی :
۳۹	۶- اشاعه غیر ارادی :
۴۰	<b>فصل دهم: عقد وکالت</b>
۴۰	۱- ویژگی و احکام عقد وکالت
۴۱	۲- تعهدات وکیل :
۴۱	۳- تعهدات موکل :
۴۲	۴- موارد انقضای وکالت :
۴۳	<b>فصل یازدهم: بررسی قانون روابط موجر و مستاجر سالهای ۱۳۷۶، ۱۳۶۲، ۱۳۵۶</b>
۴۴	۱- بررسی قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶
۴۴	۲- شرایط لازم برای تعدیل اجاره بها :
۴۵	۳- تجویز منافع انتقال منافع :
۴۶	۴- تخلیه عین مستاجره
۴۸	۵- بررسی قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲
۴۹	۶- بررسی قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶
۵۱	<b>فصل دوازدهم : ادله اثبات دعوا</b>
۵۱	۱- ادله اثبات دعوا در قانون آیین دادرسی کیفری
۵۱	۲- ادله اثبات دعوا در قانون مجازات اسلامی
۵۲	۳- بررسی سند به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا
۵۲	۴- تقسیمات اسناد
۵۳	۵- اعتبار اسناد رسمی
۵۳	۶- محتویات سند رسمی
۵۳	۷- مندرجات سند رسمی
۵۴	۸- اعتبار سند:
۵۴	۹- دفاع در برابر اسناد :
۵۸	<b>فصل سیزدهم : نکات کلیدی و مهم در تنظیم یک قرارداد</b>

## فصل اول قانون نظام صنفی کشور

### – تعاریف

**ماده ۱ – نظام صنفی:** قواعد و مقرراتی است که امور مربوط به سازمان، وظایف، اختیارات، حدود و حقوق افراد و واحدهای صنفی را طبق این قانون تعیین می کند.

**ماده ۲ – فرد صنفی:** هر شخص حقیقی یا حقوقی که در یکی از فعالیت های صنفی اعم از تولید، تبدیل، خرید، فروش، توزیع، خدمات و خدمات فنی سرمایه گذاری کند و به عنوان پیشه ور و صاحب حرفه و شغل آزاد، خواه به شخصه یا با مباشرت دیگران محل کسبی دایر یا وسیله کسبی فراهم آورد و تمام یا قسمتی از کالا، محصول یا خدمات خود را به طور مستقیم یا غیرمستقیم و به صورت کلی یا جزئی به مصرف کننده عرضه دارد، فرد صنفی شناخته می شود.

تبصره – صنوفی که قانون خاص دارند، از شمول این قانون مستثنی می باشند. قانون خاص قانونی است که بر اساس آن نحوه صدور مجوز فعالیت، تنظیم و تنسيق امور واحدهای ذی ربط، نظارت، بازرسی و رسیدگی به تخلفات افراد و واحدهای تحت پوشش آن به صراحت در متن قانون مربوطه معین می شود.

**ماده ۳ – واحد صنفی:** هر واحد اقتصادی که فعالیت آن در محل ثابت یا وسیله سیار باشد و توسط فرد یا افراد صنفی با اخذ پروانه کسب دایر شده باشد، واحد صنفی شناخته می شود.

تبصره ۱ – فعالیت واحدهای صنفی سیار در محل ثابت با اخذ پروانه کسب برای همان محل، بلامانع است.  
تبصره ۲ – اماکنی که واجد شرایط لازم جهت استقرار چند واحد صنفی باشند، می توانند به عنوان محل ثابت کسب، توسط یک یا چند فرد صنفی، پس از اخذ پروانه کسب از اتحادیه یا اتحادیه های ذی ربط، مورد استفاده قرار گیرند. آیین نامه اجرائی این تبصره به وسیله دبیرخانه هیأت عالی نظارت با همکاری اتاق اصناف ایران و نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران تهیه می شود و ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می رسد.

تبصره ۳ – دفاتری که خدماتی به واحدهای صنفی سیار می دهند، واحد صنفی محسوب می شوند.

**ماده ۴ – صنف:** عبارت است از گروهی از افراد که طبیعت فعالیت آنان از یک نوع باشد. صنوف مشمول این قانون، با توجه به نوع فعالیت آن ها به دو گروه تولیدی – خدمات فنی و توزیعی – خدماتی تقسیم می شوند.

**ماده ۵ - پروانه کسب:** مجوزی است که طبق مقررات این قانون به منظور شروع و ادامه کسب و کار یا حرفه به صورت موقت یا دائم به فرد یا افراد صنفی برای محل مشخص یا وسیله کسب معین داده می شود.

تبصره ۱- پروانه کسب موقت تنها برای یک بار صادر می شود. مدت اعتبار پروانه کسب موقت یک سال و پروانه کسب دائم پنج سال است.

تبصره ۲- اتحادیه صنفی مکلف است با انقضای مدت اعتبار پروانه کسب، اخطاریه یک ماهه برای تبدیل پروانه موقت به پروانه دائم یا تمدید پروانه دائم صادر نماید و در صورت عدم تبدیل یا تمدید پروانه، واحد صنفی در حکم واحد بدون پروانه تلقی می شود.

**ماده ۶ - پروانه تخصصی و فنی:** گواهینامه ای است که بر داشتن مهارت انجام دادن کارهای تخصصی یا فنی دلالت دارد و به وسیله مراجع ذیصلاح صادر می شود.

**ماده ۷ - اتحادیه:** شخصیتی حقوقی است که از افراد یک یا چند صنف که دارای فعالیت یکسان یا مشابه اند، برای انجام دادن وظایف و مسئولیت های مقرر در این قانون تشکیل می گردد.

**ماده ۸ - اتاق اصناف شهرستان:** اتاقی متشکل از رؤسای اتحادیه های صنفی هر شهرستان برای انجام وظایف و مسئولیت های مقرر در این قانون است.

**ماده ۹ - اتاق اصناف ایران:** شورائی است که از نمایندگان هیأت رئیسه اتاق های اصناف شهرستان های کشور با هدف تقویت مبانی نظام صنفی در تهران تشکیل می گردد.

**ماده ۱۰ - کمیسیون نظارت:** کمیسیونی است که به منظور برقراری ارتباط و ایجاد هماهنگی بین اتحادیه ها و اتاق های اصناف شهرستان با سازمان ها و دستگاه های دولتی در راستای وظایف و اختیارات آنها و همچنین نظارت بر اتحادیه ها و اتاق های اصناف شهرستان هر شهرستان تشکیل می شود.

**ماده ۱۱ - هیأت عالی نظارت:** هیأتی است که به منظور تعیین برنامه ریزی، هدایت، ایجاد هماهنگی و نظارت بر کلیه اتحادیه ها، اتاق های اصناف شهرستان، اتاق اصناف ایران و کمیسیون های نظارت تشکیل می گردد و بالاترین مرجع نظارت بر امور اصناف کشور است.

**ماده ۱۲ - فرد صنفی:** افراد صنفی موظفند قبل از تأسیس هر نوع واحد صنفی یا اشتغال به کسب و حرفه، نسبت به اخذ پروانه کسب اقدام کنند.

تبصره ۲ - کلیه دستگاه‌هایی که اتحادیه‌ها برای صدور پروانه کسب از آن‌ها استعلام می‌کنند، موظفند ظرف مدت پانزده روز از تاریخ دریافت استعلام نظر قطعی و نهائی خود را اعلام دارند. عدم اعلام نظر در مهلت مقرر به منزله نظر مثبت است.

تبصره ۳ - صدور بیش از یک پروانه کسب برای هر فرد صنفی واجد شرایط قانونی برای یک یا چند محل کسب به شرط معرفی مباشر، بر اساس آیین‌نامه اجرائی موضوع این ماده بلامانع است.

تبصره ۴ - در صورتی که چند نفر، یک واحد صنفی را به صورت مشترک اداره کنند، به‌طور مشترک مسئولیت امور واحد را عهده‌دار خواهند بود.

تبصره ۵ - در صورت عدم فعالیت بیش از شش ماه واحد صنفی، بدون اطلاع اتحادیه مربوطه یا تغییر محل کسب یا نوع فعالیت توسط صاحب پروانه کسب یا واگذاری محل صنفی دارای پروانه کسب به غیر، اتحادیه موظف است پس از اخطار پانزده‌روزه به واحد صنفی مزبور پروانه کسب را ابطال کند.

**ماده ۱۷ -** افراد صنفی مکلفند قوانین و مقررات جاری کشور، از جمله قوانین و مقررات صنفی، انتظامی، بهداشتی، ایمنی، حفاظت فنی و زیباسازی محیط کار و دستورالعمل‌های مربوط به نرخ‌گذاری کالاها و خدمات را که از سوی مراجع قانونی ذی‌ربط ابلاغ می‌گردد، رعایت و اجرا کنند.

تبصره ۱ - افراد صنفی مکلفند پیش از به‌کارگیری کسانی که برای انجام دادن خدمات به منازل و اماکن مراجعه می‌کنند، مراتب را به اتحادیه اطلاع دهند تا اتحادیه پس از اخذ نظر نیروی انتظامی، نسبت به صدور کارت شناسائی عکس‌دار با درج تخصص اقدام لازم را به عمل آورد.

تبصره ۲ - افراد صنفی مجاز نیستند برای جلب مشتری درباره محصولات، کالاها یا خدمات، برخلاف واقع تبلیغ کنند. در غیر این صورت طبق ماده (۶۸) این قانون با آن‌ها رفتار خواهد شد.

تبصره ۳ - انتشار هرگونه آگهی تبلیغاتی به هر طریق توسط فرد صنفی فاقد پروانه کسب معتبر، ممنوع است و متخلف به جریمه نقدی از یک میلیون (۱,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا دویست و پنجاه میلیون (۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال محکوم می‌شود.

**ماده ۲۲ -** اتحادیه‌ها توسط هیأت مدیره منتخب اعضای اتحادیه اداره می‌شوند. تعداد اعضای این هیأت پنج نفر اصلی و دو نفر علی‌البدل برای اتحادیه‌های دارای کمتر از هزار واحد صنفی عضو و هفت نفر اصلی و سه نفر علی‌البدل برای اتحادیه‌های دارای بیش از هزار واحد صنفی عضو خواهد بود.

تبصره ۱- مدت مسئولیت اعضای هیأت مدیره اتحادیه‌ها از تاریخ انتخاب چهارسال تمام است. اعضای هیأت مدیره با رأی مخفی و مستقیم اعضای اتحادیه انتخاب می‌شوند. اعضای مذکور نمی‌توانند بیش از دو دوره متوالی و یا چهار دوره متناوب در هیأت مدیره اتحادیه عضویت داشته باشند.

تبصره ۲- کمیسیون نظارت هر شهرستان موظف است شش ماه قبل از پایان هر دوره هیأت مدیره، مقدمات برگزاری انتخابات را فراهم آورد.

تبصره ۳- انتخابات اتحادیه‌ها در دور اول با حضور حداقل یک‌سوم اعضاء و در صورت عدم دستیابی به حد نصاب مذکور، در دور دوم با حضور حداقل یک‌چهارم اعضاء رسمیت می‌یابد.

تبصره ۴- در صورتی که بر اثر استعفاء، عزل، فوت، بیماری، حجر یا محرومیت از حقوق اجتماعی عضو یا اعضائی از هیأت مدیره، با وجود جایگزینی اعضای علی‌البدل، آن هیأت از نصاب این ماده خارج شود، کمیسیون نظارت مکلف است ظرف شش ماه نسبت به برگزاری انتخابات برای تعیین اعضای جایگزین اقدام کند. تا انجام انتخابات، افرادی از اعضای همان صنف که واجد شروط قانونی برای اداره امور اتحادیه باشند، توسط اتاق اصناف شهرستان معرفی می‌گردند تا پس از تصویب کمیسیون نظارت، به عنوان اعضای جایگزین به عضویت اصلی یا علی‌البدل هیأت مدیره منصوب شوند. اگر کمتر از دو سال از مدت مأموریت هیأت مدیره مانده باشد، مدت مأموریت اعضای جایگزین تا پایان مدت مأموریت هیأت مدیره ادامه خواهد یافت. اعضای مستعفی هیأت مدیره در صورتی که به تشخیص کمیسیون نظارت، به منظور اخلال در انتخابات استعفاء داده باشند و اعضای معزول از آن هیأت، نمی‌توانند برای اولین انتخابات بعدی هیأت مدیره اتحادیه داوطلب شوند.

تبصره ۵- افراد منصوب شده موضوع تبصره‌های (۳) و (۴) این ماده دارای کلیه اختیارات، حقوق و تکالیف هیأت مدیره، به استثنای عضویت در هیأت رئیسه اتاق اصناف شهرستان خواهند بود.

تبصره ۶- داوطلب شدن کارکنان اتحادیه‌ها، اتاق اصناف شهرستان و ایران و دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری در انتخابات هیأت مدیره اتحادیه‌های صنفی منوط به استعفاء آنان از شغل قبلی خود پیش از ثبت نام در انتخابات است. اعلام رسمی پذیرش استعفاء کارکنان موضوع این ماده پیش از شروع به کار در هیأت مدیره اتحادیه الزامی است.

**ماده ۲۲ مکرر- شرایط داوطلبان عضویت در هیأت مدیره اتحادیه‌ها عبارت است از:**

۱- تابعیت جمهوری اسلامی ایران

۲- اعتقاد و التزام عملی به نظام جمهوری اسلامی ایران



۳- نداشتن سوء پیشینه کیفری مؤثر

۴- عدم ممنوعیت تصرف در اموال، مانند حجر، ورشکستگی و افلاس

۵- عدم اعتیاد به مواد مخدر

۶- عدم اشتها به فساد

۷- داشتن حداقل مدرک تحصیلی دیپلم برای افراد فاقد سابقه عضویت در هیأت مدیره اتحادیه

۸- حداکثر سن در زمان ثبت نام هفتاد و پنج سال

۹- داشتن پروانه کسب معتبر دائم

۱۰- وثاقت و امانت

تبصره ۱- کمیته ای مرکب از نمایندگان وزارت صنعت، معدن و تجارت، سازمان تعزیرات حکومتی، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و دو نفر از اتاق اصناف شهرستان از مراجع ذی صلاح شام-ل وزارت اطلاعات، نیروی انتظامی، سازمان ثبت احوال کشور و قوه قضائیه ظرف یک ماه شرایط مذکور را استعلام می نماید. نمایندگان اتاق اصناف شهرستان در این کمیته نباید خود نامزد انتخابات باشند. تصمیم گیری در این کمیته با اکثریت آراء صورت می گیرد و نتیجه به متقاضی اعلام می شود.

وظیفه این کمیته حصول اطمینان از صحت موارد مندرج در بندهای مذکور از طریق رؤیت اسناد مثبت و بررسی مدارک و شواهد است.

تبصره ۲- افرادی که صلاحیت آن ها توسط کمیته موضوع این ماده رد شده باشد می توانند ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ رأی کمیته مزبور تقاضای بررسی مجدد نمایند. مرجع رسیدگی مجدد کمیسیون نظارت شهرستان است.

**ماده ۲۶-** هرگاه شخصی بخواهد فعالیتی صنفی را آغاز کند، ابتدا باید به اتحادیه ذی ربط مراجعه و تقاضای کتبی خود را تسلیم و رسید دریافت دارد. اتحادیه مکلف است در چارچوب مقررات نظر خود را مبنی بر رد یا قبول تقاضا حداکثر ظرف پانزده روز با احتساب ایام غیر تعطیل رسمی به صورت کتبی به متقاضی اعلام کند. عدم اعلام نظر در مدت یاد شده به منزله پذیرش تقاضا محسوب می گردد. در صورت قبول تقاضا توسط اتحادیه، متقاضی باید از آن تاریخ ظرف حداکثر سه ماه مدارک مورد نیاز اتحادیه را تکمیل کند و به اتحادیه تسلیم دارد. در غیر این صورت متقاضی جدید محسوب خواهد گردید. اتحادیه موظف است پس از دریافت تمام مدارک لازم و با رعایت ضوابط، ظرف پانزده روز نسبت به صدور پروانه کسب و تسلیم آن به متقاضی اقدام کند. همچنین متقاضی پروانه کسب موظف است از تاریخ دریافت پروانه کسب ظرف شش ماه نسبت به افتتاح محل کسب اقدام کند.

تبصره ۱ - چنانچه اتحادیه درخواست متقاضی پروانه کسب را رد کند یا از صدور پروانه کسب استنکاف ورزد، باید مراتب را با ذکر دلایل مستند به طور کتبی به متقاضی اعلام کند. در صورتی که متقاضی به آن معترض باشد، می تواند اعتراض کتبی خود را ظرف بیست روز از تاریخ دریافت پاسخ به اتاق اصناف شهرستان ذی ربط تسلیم دارد. اتاق اصناف شهرستان مکلف است طی پانزده روز به اعتراض متقاضی رسیدگی و نظر نهائی خود را برای اجرا به اتحادیه مربوط اعلام کند.

تبصره ۲ - در صورتی که اتحادیه یا متقاضی به نظر اتاق اصناف شهرستان معترض باشند می توانند ظرف بیست روز از زمان ابلاغ نظر اتاق اصناف شهرستان اعتراض خود را نسبت به نظر اتاق مذکور به کمیسیون نظارت منعکس کنند. کمیسیون نظارت مکلف است ظرف یک ماه نظر خود را اعلام دارد. نظر کمیسیون نظارت در این مورد معتبر و قابل اجرا است، مگر آن که هیأت عالی نظارت نظر کمیسیون نظارت را ظرف یک ماه پس از دریافت اعتراض، نقض کند. در این صورت نظر هیأت عالی نظارت قطعی و لازم الاجرا است. در صورت اعتراض هر یک از طرفین می توانند به مراجع ذی صلاح قضایی مراجعه کنند.

### **رأی شعبه تجدیدنظر دیوان عدالت اداری**

نظر به این که تجدیدنظرخواه دلیل و ایراد مؤثری که زمینه نقض رأی معترض عنه را فراهم نماید، ارائه و ابراز نداشته و مستنداً به ماده یک آیین نامه اجرایی تبصره یک ماده ۱۲ قانون نظام صنفی، صدور پروانه کسب از وظایف و اختیارات اتحادیه مربوطه می باشد و تصمیم اتحادیه در صورت رد تقاضای متقاضی قابل اعتراض در مجمع امور صنفی است و نظریه مرجع اخیرالذکر قابل اعتراض در کمیسیون نظارت بر اصناف شهرستان مربوطه است که شاکی قبل از طی مراحل یاد شده نسبت به طرح شکایت در دیوان عدالت اداری [اقدام] نموده، ضمن این که اتحادیه صنف نانوایان از واحدهای مذکور در ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری تلقی نمی گردد. بنابراین قرار رد صادره از شعبه ۱۴ مطابق قانون اصدار یافته، لذا ضمن رد تجدیدنظرخواهی با استناد به ماده ۷۲ قانون یاد شده، قرار صادره عیناً تأیید و ابرام می گردد. رأی صادره قطعی است.

مستشار شعبه ۱ تجدیدنظر دیوان عدالت اداری - مستشار شعبه

تبصره ۳- برای صنوفی که تعداد آنها به حد نصاب لازم برای تشکیل اتحادیه نرسیده است یا فاقد اتحادیه اند، ارائه پروانه کسب و سایر امور صنفی از طریق اتحادیه همگن یا اتاق اصناف شهرستان مربوط، بنا به تشخیص کمیسیون نظارت صورت می گیرد.

تبصره ۴ - واحدهای صنفی که به عنوان آلاینده یا مزاحم نقل مکان داده می‌شوند، همچنان عضو اتحادیه‌ای که بوده‌اند خواهند ماند، حتی اگر در محدوده جغرافیائی جدیدی قرار گیرند.

**ماده ۲۷-** محل دایر شده به وسیله هر شخص حقیقی یا حقوقی که پروانه کسب برای آن صادر نشده است با درخواست اتحادیه و تأیید اتاق اصناف شهرستان توسط نیروی انتظامی پلمب می‌شود.

تبصره ۱ - قبل از پلمب محل دایر شده، از ده تا بیست روز به دایرکننده مهلت داده می‌شود تا کالاهای موجود در محل را تخلیه کند.

تبصره ۲ - کسانی که پلمب یا لاک و مهر محل‌های تعطیل شده در اجرای این قانون را بشکنند و محل‌های مزبور را به نحوی از انحاء برای کسب مورد استفاده قرار دهند، به مجازات‌های مقرر در قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد. طبق ماده ۵۴۳ قانون مجازات اسلامی «اگر چیزی یا محلی برحسب امر مقامات صالح رسمی مهر و یا پلمپ شود، کسی عالماً و عامداً آن را بشکند، محو کند و یا عملی مرتکب شود که در حکم شکستن و یا محو پلمپ تلقی شود، مرتکب به ۳ ماه تا ۲ سال حبس محکوم خواهد شد.»

تبصره ۳ - پرداخت عوارض توسط اشخاص موضوع این ماده موجب احراز هیچ‌یک از حقوق صنفی نخواهد شد.  
تبصره ۴ - در صورت عدم شناسایی یا عدم درخواست پلمب واحدهای صنفی فاقد پروانه کسب از سوی اتحادیه مربوط، اتاق اصناف شهرستان و نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران مکلفند واحدهای فاقد پروانه کسب را شناسایی و پلمب نمایند.

تبصره ۵ - در مورد مشاغل خانگی، سایر مشاغل و تعاونی‌های توزیع و مصرف که براساس قوانین و مقررات دیگری تشکیل می‌شوند بر همان اساس عمل می‌شود.

**ماده ۲۸ -** واحد صنفی تنها در موارد زیر پس از گذراندن مراحل مندرج در آیین‌نامه‌ای که به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت خواهد رسید، به طور موقت از یک هفته تا شش ماه تعطیل می‌گردد:

الف - اشتغال به شغل یا مشاغل دیگر در محل کسب، غیر از آنچه در پروانه کسب قید گردیده یا کمیسیون نظارت مجاز شمرده است.

ب - تعطیل محل کسب بدون دلیل موجه حداقل به مدت پانزده روز برای آن دسته از صنوفی که به تشخیص هیأت عالی نظارت موجب عسر و حرج برای مصرف‌کننده می‌شود.

تبصره - تشخیص موجه بودن دلیل با اتاق اصناف شهرستان است.

ج - عدم پرداخت حق عضویت به اتحادیه براساس ضوابطی که در آیین‌نامه مصوب کمیسیون نظارت تعیین شده است.

د - عدم اجرای مصوبات و دستورات قانونی هیأت عالی و کمیسیون نظارت که به وسیله اتحادیه‌ها به واحدهای صنفی ابلاغ شده است.

تبصره - تشخیص عدم اجرا بر عهده اتاق اصناف شهرستان است.

ه - عدم اجرای تکالیف واحدهای صنفی به موجب این قانون.

تبصره ۱ - تعطیل موقت واحد صنفی با اعلام اتحادیه، رأساً از طریق نیروی انتظامی به عمل می‌آید.

تبصره ۲ - هر فرد صنفی که واحد کسب وی تعطیل می‌شود می‌تواند به کمیسیون نظارت شکایت کند. نظر کمیسیون نظارت که حداکثر ظرف دو هفته اعلام خواهد شد، لازم‌الاجراء است. در صورت اعتراض فرد صنفی می‌تواند به مراجع ذیصلاح قضایی مراجعه کند.

تبصره ۳ - جبران خسارات وارد شده به واحد صنفی در اثر تعطیل غیرموجه بامجاز اتحادیه یا مراجع دیگر، به استناد نظر کمیسیون نظارت، بر عهده دستوردهنده است.

تبصره ۴ - در مواردی که تعطیلی واحد صنفی به تشخیص کمیسیون نظارت شهرستان موجب عسر و حرج مصرف‌کننده می‌شود، واحد صنفی مزبور به جریمه نقدی از دو میلیون (۲,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا بیست میلیون (۲۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال محکوم می‌شود.

## - اتاق اصناف ایران

**ماده ۴۱-** به منظور تقویت مبانی نظام صنفی، ساماندهی اصناف کشور و مشارکت در سیاستگذاری، تصمیم‌گیری و مدیریت مسائل صنفی، اتاقی به نام اتاق اصناف ایران در تهران تشکیل می‌شود. این اتاق دارای شخصیت حقوقی مستقل، غیرتجاری، غیرانتفاعی و فاقد شعبه است.

**ماده ۴۲-** اتاق اصناف ایران متشکل از نمایندگان هیأت رئیسه اتاق‌های اصناف شهرستان‌های کشور است. تعداد نمایندگان اتاق‌های اصناف هر استان در اتاق اصناف ایران یک نفر است و به‌ازای هر بیست هزار واحد صنفی یک نماینده دیگر اضافه می‌شود که با نظارت کمیسیون نظارت مرکز استان و با رأی مخفی اعضای هیأت رئیسه اتاق‌های اصناف شهرستان‌های آن استان انتخاب و به دبیرخانه هیأت عالی نظارت معرفی می‌گردند. تعداد نمایندگان استان تهران حداکثر بیست نفر و سایر استان‌ها حداکثر ده نفر می‌باشد.

تبصره ۱ - نیمی از نمایندگان در هر مورد همواره از صنوف تولیدی - خدمات فنی و نیم دیگر از صنوف توزیعی - خدماتی خواهند بود.

تبصره ۲ - هزینه‌های اعضای اتاق اصناف ایران در قبال حضور و انجام تکالیف محوله با توجه به بودجه اتاق در آیین‌نامه موضوع ماده (۴۶) قانون، تعیین می‌شود و به غیر از مبلغ فوق حق دریافت وجه دیگری را ندارند.

تبصره ۳ - رئیس اتاق اصناف مرکز استان یکی از نمایندگان آن استان در اتاق اصناف ایران است.

تبصره ۴ - هرگاه استان جدیدی طبق قانون تشکیل شود نمایندگان فعلی استان‌های مربوطه در اتاق اصناف ایران تا پایان دوره به عضویت و فعالیت خود ادامه می‌دهند.

**ماده ۴۵ -** وظایف و اختیارات اتاق اصناف ایران به شرح زیر است:

۱- ابلاغ دستورالعمل‌های اجرائی و نظارتی مصوب هیأت‌عالی نظارت به اتاق‌های اصناف شهرستان‌ها

۲- ارائه نظر مشورتی در مورد مسائل صنفی به وزارت صنعت، معدن و تجارت و سایر دستگاه‌های اجرائی

۳- ساماندهی امور مرتبط با اصناف و مشارکت در تنظیم بازار

۴ - تنظیم بودجه سالانه اتاق و ارائه آن تا اول بهمن‌ماه هر سال به دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت جهت رسیدگی و تصویب در هیأت‌عالی نظارت

۵ - تنظیم ترانزنامه مالی سالانه و ارائه آن تا پایان اردیبهشت‌ماه هر سال به دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت جهت رسیدگی و تصویب در هیأت‌عالی نظارت

۶ - نظارت بر عملکرد اتاق‌های اصناف شهرستان‌ها و مراکز استان‌ها و مدیریت بازرسی و نظارت آن‌ها بر واحدهای صنفی

۷- سایر امور محوله از سوی هیأت‌عالی نظارت و وزارت صنعت، معدن و تجارت در راستای اختیارات تفویضی در چهارچوب این قانون

تبصره ۱- اتاق اصناف ایران می‌تواند قسمتی از وظایف و اختیارات خود را به اتاق‌های اصناف استان‌ها و شهرستان‌ها تفویض کند.

تبصره ۲- دستورالعمل‌های موضوع این ماده باید به گونه‌ای تدوین شود که متضمن تداخل در وظایف و اختیارات قانونی هیأت‌عالی نظارت، کمیسیون‌های نظارت، اتحادیه‌ها و اتاق‌های اصناف مراکز استان‌ها و شهرستان‌ها نشود.

### **بخش پنجم - کمیسیون نظارت**

**ماده ۴۸ -** کمیسیون نظارت در شهرستان‌های هر استان به ترتیب زیر تشکیل می‌شود:

الف - در شهرستان‌های مراکز استان‌ها مرکب از مدیران کل و رؤسای سازمان‌ها و نهادهای استانی یا معاونان آنها در صورت وجود به شرح زیر:

۱- صنعت، معدن و تجارت (رئیس کمیسیون)

۲- امور مالیاتی

۳- بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

۴- تعزیرات حکومتی

۵- نیروی انتظامی

۶- استانداردها و تحقیقات صنعتی

۷- انجمن حمایت از مصرف‌کنندگان

۸- بسیج اصناف

۹- اتاق بازرگانی و صنایع و معادن و کشاورزی استان

۱۰- اتاق تعاون استان

۱۱- رئیس شورای اسلامی استان

۱۲- رئیس و نائب‌رئیس اتاق اصناف مرکز استان

۱۳- نماینده مطلع و تام‌الاختیار استاندار

ب - در سایر شهرستان‌های هر استان مرکب از رؤسا یا معاونان ذی‌ربط ادارات و نهادهای زیر در صورت وجود:

۱- صنعت، معدن و تجارت (رئیس کمیسیون)

۲- امور مالیاتی

۳- بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

۴- تعزیرات حکومتی

۵- نیروی انتظامی

۶- انجمن حمایت از مصرف‌کنندگان شهرستان

۷- اتاق بازرگانی و صنایع و معادن و کشاورزی شهرستان

۸- اتاق تعاون شهرستان

۹- بسیج اصناف

۱۰- رئیس و نائب رئیس اتاق اصناف شهرستان

۱۱- نماینده مطلع و تام‌الاختیار فرماندار

۱۲- رئیس شورای اسلامی شهرستان

تبصره ۱ - جلسات کمیسیون‌های یادشده با حضور حداقل هفت نفر از اعضاء رسمیت می‌یابد و تصمیمات با اکثریت مطلق آرای حاضران معتبر خواهد بود.

تبصره ۲ - کمیسیون نظارت می‌تواند از افراد ذی‌صلاح و صاحب‌نظر و نیز نماینده دستگاه‌های دولتی یا عمومی ذی‌مدخل بدون داشتن حق رأی برای حضور در جلسات دعوت به‌عمل آورد.

تبصره ۳- کمیسیون‌های نظارت مراکز استان‌ها دبیرخانه‌های دارند که در سازمان صنعت، معدن و تجارت استان‌ها مستقر می‌باشد. تشکیلات اداری، مالی و نحوه فعالیت دبیرخانه‌های فوق به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که توسط دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت و با کسب نظر از سازمان صنعت، معدن و تجارت استان‌ها، تهیه می‌شود و ظرف سه‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به‌تصویب هیأت‌عالی نظارت می‌رسد.

**ماده ۴۹ -** وظایف و اختیارات کمیسیون نظارت به شرح زیر است :

الف - تصمیم‌گیری در مورد ادغام اتحادیه‌ها یا تقسیم یک اتحادیه به دو یا چند اتحادیه، تعیین رسته‌های صنفی و موافقت با تشکیل اتحادیه جدید در صورت تشخیص ضرورت یا با کسب نظر از اتاق اصناف شهرستان  
تبصره - وضعیت اموال، دارایی‌ها، حقوق و تعهدات اتحادیه‌ای که به دو یا چند اتحادیه تقسیم می‌گردد به موجب آیین‌نامه‌ای تعیین می‌شود که به پیشنهاد اتاق اصناف ایران توسط دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت تهیه می‌شود و حداکثر ظرف شش‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به‌تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

ب - نظارت بر انتخابات اتحادیه‌ها و اتاق‌های اصناف شهرستان.

ج - رسیدگی و بازرسی عملکرد اتحادیه‌ها و اتاق‌های اصناف شهرستان و تطبیق دادن اقدامات انجام شده آن‌ها با قوانین و مقررات.

د - رسیدگی به بودجه، ترازنامه و صورتهای مالی اتاق‌های اصناف شهرستان و تصویب آن‌ها.

ه - سایر مواردی که در این قانون پیش‌بینی شده است.

## – هیأت عالی نظارت

**ماده ۵۳** – هیأت عالی نظارت با ترکیب زیر تشکیل می‌شود:

الف – وزیر صنعت، معدن و تجارت (رئیس هیأت)

ب – وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی

پ – وزیر کشور

ت – وزیر بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

ث – وزیر دادگستری

ج – وزیر امور اقتصادی و دارایی

چ – رئیس شورای عالی استان‌ها

خ – فرمانده نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران

د – هیأت‌رئیس اتاق اصناف ایران

ذ – رئیس اتاق بازرگانی، صنایع و معادن و کشاورزی ایران

ر – دبیرکل اتاق تعاون ایران

ز – نماینده بسیج اصناف کشور

ژ – دو نفر از نمایندگان عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی به انتخاب مجلس به عنوان عضو ناظر بدون

حق رأی

تبصره ۱ – جلسات هیأت عالی نظارت با حضور اکثریت نسبی اعضاء رسمیت می‌یابد.

تبصره ۲ – وزیران دیگر، براساس دستور جلسه، با داشتن حق رأی در جلسات حضور خواهند یافت.

تبصره ۳ – هیأت عالی نظارت می‌تواند از افراد ذی‌صلاح و صاحب نظر برای حضور بدون داشتن حق رأی در جلسات

خود دعوت به عمل آورد.

**ماده ۵۴** – هیأت عالی نظارت دارای دبیرخانه‌های است که در وزارت صنعت، معدن و تجارت مستقر است. دبیرخانه،

بازوی اجرایی هیأت عالی نظارت به شمار می‌آید و علاوه برهماهنگ کردن امور، وظایف تهیه و تدوین مکتوبات مورد

نیاز جهت تصویب هیأت و ارائه پیشنهاد را برعهده دارد. تشکیلات اداری و امور مالی و نحوه اداره دبیرخانه به موجب

آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت خواهد رسید.

**ماده ۵۵** – وظایف و اختیارات هیأت عالی نظارت به شرح زیر است:



الف - ابطال انتخابات یا عزل هیأت رئیسه اتحادیه‌ها یا اتاق‌های اصناف.

ب - ابطال انتخابات یا عزل هیأت رئیسه اتاق اصناف ایران.

ج - رسیدگی به اختلاف بین کمیسیون نظارت و اتاق‌های اصناف شهرستان یا اتاق اصناف ایران.

د - تعیین دستورالعمل نظارت بر چگونگی صدور پروانه کسب در سطح کشور.

ه - تعیین دستورالعمل نظارت بر حسن انجام وظایف قانونی و ایجاد هماهنگی بین کمیسیون‌های نظارت، اتحادیه‌ها و

اتاق‌های اصناف کشور و اتاق اصناف ایران و نظارت بر فعالیت آن‌ها در حدود مفاد این قانون.

و - ارائه راهکارهای اجرایی مناسب برای صدور کالاها و خدمات واحدهای صنفی با رعایت قوانین و مقررات جاری کشور.

ز - سایر مواردی که به موجب این قانون به هیأت عالی نظارت محول گردیده‌است.

ح - بررسی و تعیین صنوف مشمول قانون نظام صنفی کشور

ط - تهیه و تصویب دستورالعمل‌های لازم در رابطه با نحوه نرخ‌گذاری کالاها و خدمات واحدهای صنفی

ماده ۵۶ - هیأت عالی نظارت می‌تواند قسمتی از وظایف خود را به کمیسیون‌های نظارت مراکز استان‌ها تفویض کند.

### **- تخلفات و جرمه‌ها**

**ماده ۵۷ -** گران‌فروشی: عبارت است از عرضه یا فروش کالا یا ارائه خدمت به بهائی بیش از نرخ‌های تعیین شده به

وسیله مراجع قانونی ذی‌ربط، عدم اجرای مقررات وضوابط قیمت‌گذاری و انجام دادن هر نوع عملی که منجر به افزایش

بهای کالا یا خدمت به زیان خریدار گردد.

جریمه گران‌فروشی، با عنایت به دفعات تکرار در طول هر سال به شرح زیر است:

متخلف علاوه بر الزام به پرداخت خسارت وارد شده به خریدار یا مصرف‌کننده در مرتبه اول به دو برابر مبلغ

گران‌فروشی و در مرتبه دوم به چهار برابر مبلغ گران‌فروشی جریمه می‌گردد.

در مرتبه سوم به شش برابر مبلغ گران‌فروشی جریمه می‌شود و علاوه بر پرداخت جریمه پارچه یا تابلو بر سر در محل

کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت دو هفته نصب می‌شود.

در مرتبه چهارم به هشت برابر مبلغ گران‌فروشی جریمه می‌شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به عنوان متخلف

صنفی به مدت یک‌ماه نصب می‌شود.

در مرتبه پنجم و مراتب بعدی به ده برابر مبلغ گران‌فروشی جریمه می‌شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به عنوان

متخلف صنفی به مدت دو ماه نصب می‌شود. همچنین به مدت شش ماه، پروانه کسب وی تعلیق و محل کسب تعطیل

می‌گردد.

## فصل دوم: مفهوم عقد و تعریف هر یک از عقود

### — عقد به چه معنا است؟

ماده ۱۸۳ قانون مدنی در خصوص تعریف عقد اینگونه مقرر می‌دارد: «عقد عبارت است از اینکه، یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد به امری نمایند و مورد قبول آن‌ها قرارگیرد» برای درک بهتر این ماده که به شرح موضوع ما می‌پردازد نیاز به تحلیل آن داریم. تعهد مصدر باب تفاعل است. این واژه بر گرفته از واژه عهد است. که در لغت به معنی بر عهده گرفتن، خود را مدیون کردن و عهد و پیمان بستن است. سوای از تعریف لغتی این واژه، این واژه از حیث اصطلاحی به این معنی است که رابطه حقوقی بین طرفین عقد ایجاد شده است که شخصی در برابر دیگری ملزم به امری اعم از فعل یا ترک فعل می‌شود.

### تعاریف عقود معین و نامعین و انواع

— **عقود نامعین:** عقود یا قراردادهای بی نام: که تحت الزام ماده ۱۰ قانون مدنی قرار دارند و تنها شرط محدود کننده آنها عدم مخالفت با نظم عمومی و قانون است یعنی همین که مخالف نظم عمومی و قانون نباشند صحیح هستند و نامعین نامیده می‌شوند.

— **عقود معین:** عقود معین یا قراردادهای بانام: عقود معین عقود هستند که قانون گذار بر آنها نام نهاده و شرایط و ارکان و آثار آنها را بیان نموده است. مثل عقد اجاره، بیع (خرید و فروش)، هبه، وکالت، مضاربه، وقف، عاریه، ودیعه و...

### — **قرارداد بیع:** بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم

آنچه فروشنده قصد فروش آن را دارد، در بیع یک عین و عین، مالی است که معمولاً وجود مادی و محسوس دارد و به طور مستقل مورد معامله قرار می‌گیرد است نه منفعت که ثمره تدریجی از عین دیگر است و یا حق -- عوض: آنچه خریدار در ازای خرید مبیع می‌پردازد ضرورتی ندارد که عوض مقرر شده در بیع، پول باشد و این عوض می‌تواند کالا یا خدمات نیز باشد. پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن، عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود. ممکن است بیع به داد و ستد نیز واقع گردد.

### — **قرارداد اجاره:** اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود. اجاره دهنده را موجر

اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر گویند. مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده است و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد، از وقت عقد محسوب می‌شود.

**قرارداد مزارعه:** طرفی که زمین را برای مدت معینی برای امر زراعت در اختیار دیگری قرار می دهد را مزارع و عامل را زارع می گویند. لازم به ذکر است مدت مزارعه باید متناسب با زراعتی باشد که مقصود طرفین است، در غیر اینصورت، مبطل عقد خواهد بود. طبق رای دیوان عالی کشور؛ اگر کسی به سرپرستی و مباشرت اراضی و باغات دیگری تعیین و منصوب شود، در اینصورت مباشر زارع محسوب نمی شود.

**قرارداد مساقات:** مساقات معامله ای است که بین صاحب درخت و امثال آن (بوته هایی که ریشه ثابت دارد و در حکم درخت است) با عامل در مقابل حصه مشاع معین از ثمره واقع می شود و ثمره اعم است از میوه و برگ و گل و غیر آن - /سقی به معنی آبیاری است ولی مساقات محدود به آبیاری نیست و تمام کارهای لازم برای نگاهداری درختان را شامل می شود. درخت موضوع مساقات باید مثمر باشد. متنها منظور از ثمره، آن حاصلی است که از درخت جدا می شود مثل برگ و گل و چای. البته همین که احتمال ایجاد ثمره تا پایان عقد وجود داشته باشد کافی است، اگر چه در واقع چنین نشود. در مساقات نیز باید مدت، معین باشد.

**شرکت:** شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد به نحو شاعه - شرکت عقدی است که به موجب آن دو یا چند شخص به منظور تصرف مشترک و تقسیم سود و زیان و گاه مقاصد دیگر (همچون کارهایی که جنبه اخلاقی و اجتماعی دارند که در اصطلاح حقوقی به چنین اتحادی انجمن می گویند) حقوق خود را در میان می نهند تا به جای آن مالک سهمی مشاع از این مجموعه شوند شرکت مدنی بر خلاف شرکت تجاری، شخصیت حقوقی مستقل ندارد.

**قرض:** قرض عقدی است که به موجب آن احد طرفین مقدار معینی از مال خود را به طرف دیگر تملیک می کند که طرف مزبور مثل آن را از حیث مقدار و جنس و وصف، رد نماید (بنابراین در وهله اول مقرض باید مثل مالی را که قرض کرده است رد کند اگرچه قیمتا ترقی یا تنزل کرده باشد) و در صورت تعذر در رد مثل، قیمت یوم الرد را بدهد. در موقع مطالبه حاکم می تواند با توجه به وضع مالی مدیون و با توجه به احوال و شرایط ضمنی و بنایی طرفین، برای مقرض مهلت یا اقساطی قرار بدهد. قرض دهنده را مقرض و قرض گیرنده را مقرض می گویند.

**ضمان:** ضمان عقدی است که به موجب آن شخصی، در برابر طلبکار و با موافقت او، دین دیگری را به عهده می گیرد و انتقال آن را به ذمه خویش می پذیرد. در ضمان رضای مدیون اصلی شرط نیست.

**حواله:** حواله عقدی است که به موجب آن طلب شخصی از ذمه مدیون به ذمه شخص ثالثی منتقل میگردد. مدیون را محیل. طلبکار را محتال. شخص ثالث را محال علیه می گویند. حواله با رضای محتال (طلبکار) و قبول محال علیه (شخص ثالث) محقق می گردد.

**عقد صلح:** در مفهوم صلح نوعی تسالم یا گذشت وجود دارد. یعنی در هر مورد که وجود حقی بین دو نفر مشتبه است یا مورد نزاع است، طرفین برای پرهیز از تنازع، عقدی بر اساس گذشت متقابل منعقد می کنند که صلح نامیده می شود. صلح ممکن است در مورد رفع تنازع موجود و یا جلوگیری از تنازع احتمالی در مورد معامله و غیر آن واقع شود. طرفین عقد می توانند به صرف منعقد کردن قراردادهای خود ذیل نام صلح، از احکام خاص برخی از عقود، فرار کنند مثلاً؛ طرفین عقد می توانند با قرار دادن عنوان صلح بر عقد بیع، مانع ایجاد حق شفعه برای ثالث ( شریک ) که در بیع ایجاد می شود، گردند.

**عقد مضاربه:** مضاربه عقدی است که به موجب آن احد متعاملین سرمایه می دهد با قید اینکه طرف دیگر با آن تجارت کرده و در سود آن شریک باشند صاحب سرمایه، مالک و عامل، مضارب نامیده می شود. حصه هر یک از مالک و مضارب در منافع باید جزء مشاع از کل از قبیل: ربع یا ثلث و غیره باشد و توافقی که در آن تمام سود از آن مالک باشد، مضاربه محسوب نمی شود.

**قرارداد جعاله:** جعاله عبارت است از التزام شخصی (جاعل) به اداء اجرت معلوم (جعل) در مقابل عملی اعم از اینکه طرف (عامل) معین باشد یا غیر معین. با توجه به تعریف فوق جعاله به دو نوع تقسیم می شود: جعاله خاص: که در آن عامل، معین است. بنابراین انجام دادن عمل از سوی دیگران اجری ندارد جعاله عام: که در آن عامل، غیر معین است. بنابراین نخستین کسی که کار مورد نظر را انجام دهد و نتیجه را تسلیم کند، اجرت به او تعلق خواهد گرفت.

**ودیعہ:** ودیعہ عقدی است که به موجب آن یک نفر مال خود را به دیگری می سپارد برای آنکه آن را مجاناً نگاه دارد. ودیعہ گذار را مودع و ودیعہ گیر را مستودع یا امین می گویند. امانت در این تعریف امانت قراردادی است که در آن شخصی مالی را به اختیار و اذن مالک در اختیار می گیرد و رابطه وی با مالک تابع تراضی و مفاد اذن مالک است و قانون و عرف در آن جنبه تفسیری و تکمیلی دارد. در ودیعہ قبول امین لازم است اگرچه به فعل باشد.

**عاریه:** عاریه عقدی است که به موجب آن احد طرفین به طرف دیگر اجازه می دهد از عین مال او مجاناً منتفع شود. عاریه دهنده را معیر و عاریه گیرنده را مستعیر گویند. بنابراین اثر عقد عاریه اذن در انتفاع و بهره مند شدن از عین مالی است که به عاریه داده شده است.

**وکالت:** وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می نماید. طبیعت اعطای نمایندگی اقتضاء می کند که وکیل واسطه انجام عمل حقوقی و ایجاد تعهد برای موکل باشد و خود عهده دار امری نگردد تحقق وکالت منوط به قبول وکیل است اما آگاه شدن موکل از آن شرط نیست. اقدام وکیل بدون اعلام قبولی، قبولی ضمنی تلقی می شود و آگاه شدن موکل از آن شرط نیست.

بنابراین وکالت ایجاباً و قبولاً به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن کند واقع می شود البته در جایی که موضوع وکالت انجام عمل حقوقی است که انعقاد یا اثبات آن مستلزم تنظیم سند رسمی است (مانند انتقال املاک ثبت شده) وکالتنامه باید سند رسمی باشد. وکالت به وکیل دادگستری هم از جمله این عقود است.

\_ **هبه:** هبه عقدی است که به موجب آن یک نفر مالی را مجاناً به کس دیگری تملیک می کند. تملیک کننده واهب، طرف دیگر را متهب. مالی که مورد هبه است عین موهوبه می گویند. هبه از جمله عقود عینی می باشد به این معنا که در صورتی واقع می شود که متهب (هدیه گیرنده) علاوه بر قبول، آن را قبض کند. اعم از اینکه قبض کننده خود متهب باشد یا وکیل او این به قبض دادن نیز باید با اذن واهب (هدیه دهنده) صورت گیرد. در غیر اینصورت فاقد اثر خواهد بود.

\_ **کفالت:** کفالت عقدی است که به موجب آن احد 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. کفالت عقدی است از سوی کفیل لازم و از سوی مکفول له جایز بنابراین کفیل که ملتزم به احضار شخص ثالث است باید پایید به این التزام بماند و نمی تواند آن را یکجانبه فسخ کند مگر در موارد قانونی. در صورتی که مکفول له صاحب حقی شده است که هر زمان اراده کند می تواند از آن بگذرد.

\_ **رهن:** رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می دهد. رهن دهنده را راهن و طرف دیگر را مرتهن می گویند. به این نوع وثیقه، وثیقه عینی می گویند به این معنا که در آن طلبکار بر مال معینی از اموال بدهکار حق عینی (سلطه ای است که شخص معین نسبت به یک شیء معین مادی دارد و می تواند آن را مستقیم و بدون واسطه اجرا کند) می یابد و این حق عینی ناشی از عقد رهن است.

## فصل سوم : شروط ضمن عقد در قرارداد

### – انواع شروط ضمن عقد

شروط ضمن عقد گاهی مرتبط با محتوای عقدند، مثل شرط تسلیم مبیع در محل خاص یا شرط بیمه مبیع و امثال آن و گاهی مفاد شرط هیچ ارتباطی با محتوای عقد ندارند، مثل آنکه در ضمن عقد بیع منزل شرط شود که بائع یا مشتری یک دست لباس برای دیگری بدوزد.

### \_ اقسام شروط

شروط ضمن عقد سه قسم است: ۱ (شرط صفت ، ۲ (شرط نتیجه ، ۳ (شرط فعل .

### \_ شرط صفت

به موجب این شرط، در ضمن عقد مقرر می‌شود که دو عوض یا یکی از آن دو، وصف خاصی داشته باشد؛ مانند آنکه منزلی معین فروخته شود و در ضمن عقد شرط شود که دارای مساحت معینی باشد یا مصالح به کاررفته در آن از نوع خاصی باشد . باتوجه به تعریف فوق، بیان چند مورد ضروری به نظر می‌رسد. اول آنکه حسب تعریف، شرط صفت در موردی متصور است که نسبت به عین معین باشد، نه کلی؛ زیرا اگر در مورد کلی باشد، شرط مزبور از مصادیق شرط صفت ضمن عقد نیست، بلکه در حقیقت ذکر صفات ممیز عوضین است. نتیجه عملی آنچه گفته شد در فرض تخلف از شرط ظاهر می‌شود که بنابر آن در صورت تخلف از شرط، در فرض اول خیار به وجود می‌آید؛ اما در فرض اخیر، خیار مطرح نمی‌شود، بلکه مشروط علیه ملزم به تسلیم مورد معامله با همان صفات مذکور می‌شود. دوم اینکه شرط صفت همواره به وجود صفتی در موضوع معامله مربوط است. بنابراین ملزم شدن مشروط علیه در ضمن عقد، به ایجاد صفتی در موضوع معامله، شرط صفت محسوب نمی‌شود، بلکه این موضوع از اقسام شرط فعل است. هرگاه در ضمن عقد وجود صفتی در عین معین شرط شود در فرض کشف خلاف، الزام به تحصیل آن نمی‌شود و فقط برای مشروط له خیار فسخ ایجاد می‌گردد. بنابراین قاعده «المؤمنون عند شروطهم» در این قسم از شروط جاری نیست و قاعده، مختص به دو قسم دیگر است .

### – شرط نتیجه

شرط نتیجه، اشتراط تحقق اثر یک عمل حقوقی در ضمن عقد است؛ اعم از آنکه آن عمل عقد باشد یا ایقاع؛ مثل شرط خیار برای دو طرف یا یکی از آنان و یا اجنبی در ضمن عقد بیع و یا وکیل بودن بائع از طرف مشتری یا بالعکس، در انجام دادن یک عمل. در اصطلاح فقها گاهی به این گونه شروط، شرط غایت گفته شده است .

قانون مدنی ایران در ماده ۲۳۴ شرط نتیجه را چنین تعریف کرده است: «شرط نتیجه آن است که تحقق امری در خارج شرط شود. به عقیده شیخ انصاری اعمال حقوقی دو قسم است: اعمالی که برای تحققشان اسباب و طرق مشخصی در شرع معین شده است، مثل ازدواج و طلاق؛ و دسته‌ای که اسباب شرعی خاصی ندارند، مانند وکالت و وصایت. شرط کردن آثار دسته اول در ضمن عقد باطل و اشتراط آثار دسته دوم صحیح است. البته به عقیده ایشان در موارد مشکوک عموم قاعده لزوم شروط حکمفرماست.»

### **شرط فعل**

شرط فعل، آن است که در ضمن عقد، انجام دادن و یا ترک یک فعل مادی یا حقوقی بر یکی از متعاملین و یا بر شخص خارجی شرط شود؛ مثل آنکه در ضمن عقد شرط شود بایع خانه را تعمیر کند و یا مشتری ملزم شود آن را وقف کند یا برای درک ثمن، ضامن یا رهن بدهد، و یا اینکه مبیع را تا مدت یک سال نفروشد و یا بایع مبیع را قبل از حمل بیمه کند و یا در نکاح شرط شود که زوج، همسر اولی خود را طلاق دهد.

## فصل چهارم : شروط صحت عقد

### – شرایط اساسی صحت معاملات

۱) قصد طرفین و رضای آنها

۲) اهلیت طرفین

۳) موضوع معین که مورد معامله باشد

۴) مشروعیت جهت معامله

– **قصد طرفین** : عقد محقق می شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن چیزی که دلالت بر قصد کند. قصد انشاء، اراده باطنی و اظهار نشده ای است که سازنده عقد است و ابراز قصد انشاء، اراده ظاهری است که از ظواهر امر مثل متن قرارداد استنباط می شود و شرط تحقق عقد است.

– **رضای طرفین** : هرچند که قانون گذار در ماده ۱۹۰ قانون مدنی رضا (رضایت داشتن و رضای بودن) را شرط صحت دانسته ولی درست این است که رضا را شرط نفوذ بدانیم. چرا که در صورت عدم رضای عقد (عقد از روی اکراه یا عقد فضولی) عقد صحیح و غیرنافذ است پس رضا شرط نفوذ عقد است و نه صحت آن.

– **اهلیت طرفین** : متعاملین باید برای معامله اهلیت داشته باشند. برای اینکه متعاملین اهل محسوب شوند باید بالغ و عاقل و رشید باشند.

– **بلوغ** : سن بلوغ در دختر ۹ سال و در پسران ۱۵ سال تمام قمری است.

– **رشد** : قانون مدنی در خصوص سن رشد ساکت است ولی رویه قضایی و اداری اثبات رشد را برای افراد ۱۸ سال تمام لازم نمی داند و آن را برای افراد بالغ کمتر از ۱۸ سال اختصاص داده است. لذا اصولاً سن لازم برای انعقاد معامله ۱۸ سال شمسی است.

– **عقل** : معاملات شخص مجنون دائمی باطل است بنابراین شخص باید عاقل باشد و مجنون نباشد اما در مورد مجنون ادواری که در آن شخص گاهی در حال افاقه و سلامتی به سر می برد و گاهی در حال جنون به شرح زیر اقدام می شود: در صورت صدور حکم جنون از سوی دادگاه، این حکم اماره ای بر بطلان همه معاملات مجنون خواهد بود و فردی که افاقه و سلامتی مجنون در حالت انعقاد عقد را ادعا می کند باید اقامه دلیل کند. زیرا با وجود حکم دادگاه اصل بر جنون شخص در حال معامله است.



**موضوع معین که مورد معامله باشد :** منظور از موضوع معین، متعلق موضوع تعهد است که باید منتقل شود یا آن کاری است که انجام یا ترک آن خواسته شده است.

### **ویژگی های مورد معامله که متعلق موضوع تعهد قرار می گیرد:**

**مالیت داشتن :** مورد معامله باید مالیت داشته باشد و متضمن منفعت عقلایی مشروع باشد. مورد معامله در صورتی دارای منفعت عقلایی است که نیازی اعم از مادی یا معنوی را برآورده کند و سود آن بیش از زیان آن باشد.

**مشروع بودن :** مورد معامله باید متضمن منفعت عقلایی مشروع باشد یعنی غیرقانونی نباشد.

**معلوم و معین بودن :** معلوم بودن به این معنا که؛ مقدار، جنس و وصف مورد معامله مشخص باید. معین بودن به این معنا که؛ تعیین مصداق در خارج است.

**مالک متعهد بودن :** معامله به مال غیر جایز نیست مگر اینکه شخصی که معامله می کند، عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت داشته باشد به عبارتی دارای سمت باشد.

**قابل نقل و انتقال باشد :** به این معنا که بایع باید قدرت تسلیم مبیع به طرف مقابل را داشته باشد. اگر بایع قدرت تسلیم آن را نداشته باشد ولی خریدار بتواند آن را تسلیم کند باز هم عقد صحیح می باشد.

**موجود بودن مورد معامله :** اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته بیع باطل است.

**مشروعیت جهت معامله :** جهت معامله انگیزه اصلی و بدون واسطه هر یک از طرفین در انعقاد عقد است، مانند خرید خانه برای سکنی یا ساختمان سازی. این جهت معامله لازم نمی در معامله تصریح شود ولی اگر تصریح شده باشد باید مشروع باشد و الا معامله باطل است.

## فصل پنجم: مسئولیت داور در حقوق ایران

### مسئولیت مدنی داور

مطابق قانون مسئولیت مدنی و قواعد عمومی مقرر در این خصوص هرکس موجب ورود ضرر شود مسئول جبران خسارات ناشی از عمل خود می باشد.

داوران نیز در این خصوص مصونیت ندارند و هر گاه در اثر تدلیس، تقلب یا تقصیر در انجام وظایف داوری ضرر مالی به طرفین دعوا وارد کنند مسئول جبران خسارت وارده خواهند بود و لذا ایراد خسارت توسط داور مستوجب جبران خسارت توسط داور خواهد بود.

### مسئولیت کیفری داور

مطابق قانون مجازات اسلامی در صورتی که داور در مقابل گرفتن وجه یا مال به نفع یکی از طرفین تصمیم گیری نماید به حبس یا مجازات نقدی محکوم شده و آنچه گرفته است به عنوان مجازات پرداخت کننده به نفع دولت ضبط می شود.

### مسئولیت انتظامی داور

داوران مسئولیت انتظامی ندارند اما در قانون نوعی مسئولیت شبه انتظامی برای داوران پیش بینی شده است. در صورتی که داور پس از قبول داوری بدون عذر موجه در جلسه های داوری حاضر نشود یا استعفا دهد یا از دادن رای خودداری کند تا ۵ سال از حق انتخاب شدن به داوری محروم خواهد.

در اجرای مقررات ماده ۴۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ و بنا به پیشنهاد وزیر دادگستری، «آیین نامه حق الزحمه داوری» به شرح مواد آتی است.

بخش چهارم - آیین نامه حق الزحمه داوری

ماده ۱ - میزان حق الزحمه داوری و نحوه پرداخت آن بر مبنای توافق داور یا نهاد داوری با طرفین است. در غیر این صورت، برای کلیه داوران اعم از داوران حرفه ای و غیر آنها برابر مقررات این آیین نامه خواهد بود.

تبصره - در صورتی که داوری با اخذ مجوز از مرکز توسعه حل اختلاف قوه قضاییه و بر اساس مقررات «دستورالعمل ساماندهی حل و فصل اختلافات از طریق داوری و ایجاد و توسعه نهادهای داوری» مصوب ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ باشد، حرفه ای و در غیر این صورت غیر حرفه ای است.

ماده ۲ - میزان حق الزحمه داوری به شرح زیر است :

ردیف	تعرفه حق الزحمه	مأخذ (میزان خواسته)
۱	دو درصد خواسته	تا ده میلیارد ریال
۲	یک درصد خواسته	نسبت به مازاد از ده میلیارد ریال تا پنجاه میلیارد ریال
۳	نیم درصد خواسته	نسبت به مازاد از پنجاه میلیارد ریال تا صد میلیارد ریال
۴	۰,۲۵ درصد خواسته	مازاد بر صد میلیارد ریال
۵	برای هر داور از ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	در موارد خواسته غیرمالی یا عدم امکان تعیین بهای خواسته

تبصره ۱- در دعاوی مالی حداکثر حق الزحمه داوری یک و نیم میلیارد ریال است.

تبصره ۲- در دعاوی غیرمالی در صورتی که پیچیدگی موضوع و یا میزان تلاش داور اقتضای حق الزحمه بیشتری داشته باشد، در صورت تقاضای داور، حق الزحمه حسب مورد با نظر مرجع قضایی یا شورای حل اختلاف تعیین می شود.

ماده ۳ - پرداخت حق الزحمه داوری بر عهده طرفین است، مگر آن که در قرارداد داوری ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

ماده ۴ - چنانچه دعاوی متعدد باشد، حق الزحمه هر دعوا جداگانه تعیین و بر مبنای جدول فوق محاسبه می شود. در مواردی که دعاوی مطروحه، مرتبط و یا از یک منشأ باشد، یک حق الزحمه تعلق می گیرد که بیشترین آن است.

ماده ۵ - چنانچه قبل از شروع فرایند داوری، طرفین سازش نمایند یا موضوع داوری منتفی شود، حق الزحمه داوری مسترد می شود.

ماده ۶ - حق الزحمه داوری قبل از شروع فرایند آن از طریق سامانه‌ای که توسط مرکز توسعه حل اختلاف ایجاد خواهد شد، به حساب سپرده مرکز مذکور واریز و بیست و پنج درصد سهم هر یک از داوران یا مؤسسه داوری در ابتدای کار و مابقی پس از انجام کار به حساب آنان انتقال می‌یابد. هزینه‌های اتفاقی در حین داوری پرداخت خواهد شد.

تبصره - در صورت موافقت داور، پرداخت حق الزحمه تقسیط می‌شود.

ماده ۷ - هزینه‌های انجام داوری نظیر هزینه‌های ترجمه اسناد، کارشناسی، انجام آزمایش یا نمونه‌برداری و همچنین در صورتی که انجام داوری مستلزم عزیمت به خارج از کشور باشد، هزینه‌هایی مانند اخذ روایت و پرداخت عوارض خروج از کشور، تهیه بلیط هواپیما و سایر هزینه‌های انجام داوری از حق الزحمه داوری خارج بوده و در حین انجام پرداخت می‌گردد.

تبصره - پرداخت هزینه‌های مذکور در این ماده بر عهده طرفی است که انجام آن را درخواست کرده و در صورتی که این اقدام به تشخیص داور باشد بر عهده طرفین است.

ماده ۸ - در صورت تعدد داوران حق الزحمه به طور مساوی بین آنها تقسیم می‌گردد، مگر اینکه داوران به طریق دیگری توافق نمایند.

ماده ۹ - رفع ابهام از رأی داوری و یا تصحیح آن، مستلزم پرداخت حق الزحمه نمی‌باشد.

ماده ۱۰ - در راستای افزایش شفافیت، ضابطه دقیق حق الزحمه و هزینه‌ها باید ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه در سامانه‌های مربوطه بارگذاری شود به گونه‌ای که با لحاظ تصمیمات مرجع مربوطه به طور خودکار محاسبه شده و برای طرفین قابل مشاهده باشد.

این آیین‌نامه جایگزین آیین‌نامه حق الزحمه داوری مصوب ۲۰/۹/۱۳۸۰ است و در ۱۰ ماده و ۵ تبصره در تاریخ ... به تصویب رییس قوه قضاییه رسید و از تاریخ تصویب لازم‌الاجرا است.

چه اشخاصی نمی‌توانند به عنوان داور تعیین شوند :

ماده ۴۶۹ - دادگاه نمی‌تواند اشخاص زیر را به سمت داور تعیین نماید مگر با تراضی طرفین :

کسانی که سن آنها کمتر از بیست و پنج سال تمام باشد کسانی که در دعوا ذینفع باشند . کسانی که با یکی از اصحاب دعوا قرابت سببی یا نسبی تا درجه دوم از طبقه سوم داشته باشند. کسانی که خود یا همسرانشان وارث یکی از اصحاب دعوا باشند. کسانی که با یکی از اصحاب دعوا یا با اشخاصی که قرابت نسبی یا سببی تا درجه دوم از طبقه سوم با یکی از اصحاب دعوا دارند ، در گذشته یا حال دادرسی کیفری داشته باشند. کسانی که خود یا همسرانشان و یا یکی از اقربای سببی یا نسبی تا درجه دوم از طبقه سوم او با یکی از اصحاب دعوا یا زوجه و یا یکی از اقربای نسبی یا

سببی تا درجه دوم از طبقه سوم او دادرسی مدنی دارند. کارمندان دولت در حوزه ماموریت آنان.

ماده ۴۷۰ - کلیه قضات و کارمندان اداری شاغل در محاکم قضایی نمی توانند داوری نمایند هر چند با تراضی طرفین باشد.

ماده ۴۷۱ - در مواردی که داور با قرعه تعیین میشود ، هر یک از طرفین می توانند پس از اعلام در جلسه ، در صورت حضور و در صورت غیبت از تاریخ ابلاغ تا ده روز ، داور تعیین شده را رد کنند ، مگر این که موجبات رد بعدا حادث شود که در این صورت ابتدای مدت روزی است که علت رد حادث گردد. دادگاه پس از وصول اعتراض ، رسیدگی می نماید و چنانچه اعتراض را وارد تشخیص دهد داور دیگری تعیین می کند.

ماده ۴۷۲ - بعد از تعیین داور یا داوران ، طرفین حق عزل آنان را ندارند مگر با تراضی

ماده ۴۷۳ - چنانچه داور پس از قبول داوری بدون عذر موجه از قبیل مسافرت یا بیماری و امثال آن در جلسات داوری حاضر نشده یا استعفا دهد و یا ازدادن رای امتناع نماید ، علاوه بر جبران خسارات وارده تا پنج سال از حق انتخاب شدن به داوری محروم خواهد بود.

ماده ۴۷۴ - نسبت به امری که از طرف دادگاه به داوری ارجاع میشود اگر یکی از داوران استعفا دهد یا از دادن رای امتناع نماید و یا در جلسه داوری دوبار متوالی حضور پیدا نکند دو داور دیگر به موضوع رسیدگی و رای خواهند داد. چنانچه در بین آنان در صدور رای اختلاف حاصل شود ، دادگاه به جای داوری که استعفا داده یا از دادن رای امتناع نموده یا دو بار متوالی در جلسه داوری حضور پیدا نکرده ظرف مدت ده روز داور دیگری به قید قرعه انتخاب خواهد نمود ، مگر این که قبل از انتخاب به اقتضا مورد ، طرفین داور دیگری معرفی کرده باشند. در این صورت مدت داوری از تاریخ قبول داور جدید شروع می شود.

در صورتی که داوران در مدت قرار داد داوری یا مدتی که قانون تعیین کرده است نتوانند رای بدهند و طرفین به داوری اشخاص دیگر تراضی نکرده باشند ، دادگاه به اصل دعوا وفق مقررات قانونی رسیدگی و رای صادر می نماید. تبصره - در موارد فوق رای اکثریت داوران ملاک اعتبار است ، مگر این که در قرارداد ترتیب دیگری مقرر ده باشد.

ماده ۴۷۵ - شخص ثالثی که برابر قانون به دادرسی جلب شده یا قبل یا بعد از ارجاع اختلاف به داوری وارد دعوا شده باشد ، می تواند با طرفین دعوای اصلی در ارجاع امر به داوری و تعیین داور یا داوران تعیین شده تراضی کند و اگر موافقت حاصل نگردد ، به دعوای او برابر مقررات به طور مستقل رسیدگی خواهد شد.

ماده ۴۷۶ - طرفین باید اسناد و مدارک خود را به داوران تسلیم نمایند. داوران نیز می توانند توضیحات لازم را از آنان بخواهند و اگر برای اتخاذ تصمیم جلب نظر کارشناس ضروری باشد ، کارشناس انتخاب نمایند.

ماده ۴۷۷ - داوران در رسیدگی و رای ، تابع مقررات قانون آیین دادرسی نیستند ولی باید مقررات مربوط به داوری را رعایت کنند

ماده ۴۷۸ - هر گاه ضمن رسیدگی مسایلی کشف شود که مربوط به وقوع جرمی باشد و در رای داور موثر بوده و تفکیک جهات مدنی از جزایی ممکن نباشد و همچنین در صورتی که دعوا مربوط به نکاح یا طلاق یا نسب بوده و رفع اختلاف در امری که رجوع به داوری شده متوقف بر رسیدگی به اصل نکاح یا طلاق یا نسب باشد ، رسیدگی داوران تا صدور حکم نهایی از دادگاه صلاحیتدار نسبت به امر جزایی یا نکاح یا طلاق یا نسب متوقف می گردد.

ماده ۴۷۹ - ادعای جعل و تزویر در سند بدون تعیین عامل آن و یا در صورتی که تعقیب وی به جهتی از جهات قانونی ممکن نباشد مشمول ماده قبل نمی باشد.

ماده ۴۸۰ - حکم نهایی یادشده در ماده ۴۷۸ توسط دادگاه ارجاع کننده دعوا به داوری یا دادگاهی که داور را انتخاب کرده است به داوران ابلاغ میشود و آن چه از مدت داوری در زمان توقف رسیدگی داوران باقی بوده از تاریخ ابلاغ حکم یادشده حساب میشود. هرگاه داور بدون دخالت دادگاه انتخاب شده باشد ، حکم نهایی وسیله طرفین یا یک طرف به او ابلاغ خواهد شد.

داوران نمی توانند بر خلاف مفاد حکمی که در امر جزایی یا نکاح یا طلاق یا نسب صادر شده رای بدهند.

ماده ۴۸۱ - در موارد زیر داور از بین می رود:

با تراضی کتبی طرفین دعوا با فوت یا حجر یکی از طرفین دعوا

ماده ۴۸۲ - رای داور باید موجه و مدلل بوده و مخالف با قوانین موجد حق نباشد.

ماده ۴۸۳ - در صورتی که داورای اختیار صلح داشته باشند می توانند دعوا را با صلح خاتمه دهند. در این صورت صلح نامه ای که به امضای داوران رسیده باشد معتبر و قابل اجراست .

ماده ۴۸۴ - داوران باید از جلسه ای که برای رسیدگی یا مشاوره و یا صدور رای تشکیل میشود مطلع باشند و اگر داور از شرکت در جلسه یا دادن رای یا امضای آن امتناع نماید ، رای که با اکثریت صادر میشود مناط اعتبار است مگر این که در قرار داد ترتیب دیگری مقرر شده باشد. مراتب نیز باید در برگ رای قید گردد. ترتیب تشکیل جلسه و نحوه رسیدگی و دعوت برای حضور در جلسه ، توسط داوران تعیین خواهد شد. در مواردی که ارجاع امر به داوری از طریق دادگاه بوده ، دعوت به حضور در جلسه به موجب اخطاریه دفتر دادگاه بعمل می آید.

تبصره - در مواردی که طرفین به موجب قرارداد ملزم شده اند که در صورت بروز اختلاف بین آنها شخص یا اشخاص معینی داوری نماید اگر مدت داوری معین نشده باشد مدت آن سه ماه و ابتدای آن از روزی است که موضوع برای

- انجام داوری به داور یا تمام داوران ابلاغ میشود. این مدت با توافق طرفین قابل تمدید است .
- ماده ۴۸۵ - چنانچه طرفین در قرارداد داوری طریق خاصی برای ابلاغ رای داوری پیش بینی نکرده باشند ، داور مکلف است رای خود را به دفتر دادگاه ارجاع کننده دعوا به داور یا یا دادگاهی که صلاحیت رسیدگی به اصل دعوا را دارد تسلیم نماید.
- دفتر دادگاه اصل رای را بایگانی نموده و رونوشت گواهی شده آن را به دستور دادگاه برای اصحاب دعوا ارسال می دارد.
- ماده ۴۸۶ - هرگاه طرفین ، رای داور را به اتفاق بطور کلی و یا قسمتی از آن واردکنند ، آن رای در قسمت مردود بلااثر خواهد بود.
- ماده ۴۸۷ - تصحیح رای داوری در حدود ماده ۳۰۹ این قانون قبل از انقضای مدت داوری راسا با داور یا داوران است و پس از انقضای آن تا پایان مهلت اعتراض به رای داور ، به درخواست طرفین یا یکی از آنان با داور یا داوران صادر کننده رای خواهد بود. داور یا داوران مکلفند ظرف بیست روز از تاریخ تقاضای تصحیح رای اتخاذ تصمیم نمایند. رای تصحیحی به طرفین ابلاغ خواهد شد . در این صورت رسیدگی به اعتراض در دادگاه تا اتخاذ تصمیم داور یا انقضای مدت یادشده متوقف می ماند.
- ماده ۴۸۸ - هرگاه محکوم علیه تا بیست روز بعد از ابلاغ ، رای داوری را اجرا ننماید ، دادگاه ارجاع کننده دعوا به داوری و یا دادگاهی که صلاحیت رسیدگی به اصل دعوا را دارد مکلف است به درخواست طرف ذینفع طبق رای داور برگ اجرایی صادر کند. اجرای رای برابر مقررات قانونی می باشد.
- ماده ۴۸۹ - رای داوری در موارد زیر باطل است و قابلیت اجرایی ندارد:
  - رای صادره مخالف با قوانین موجد حق باشد. داور نسبت به مطلبی که موضوع داوری نبوده رای صادر کرده است
  - داور خارج از حدود اختیار خود رای صادر نموده باشد. در این صورت فقط آن قسمت از رای که خارج از اختیارات داور است ابطال می گردد.
  - رای داور پس از انقضای مدت داوری صادر و تسلیم شده باشد.
  - رای داور با آن چه در دفتر املاک یا بین اصحاب دعوا در دفتر اسناد رسمی ثبت شده و دارای اعتبار قانونی است مخالف باشد.
  - رای به وسیله داورانی صادر شده که مجاز به صدور رای نبوده اند.

7قرارداد رجوع به داوری بی اعتبار بوده است .

ماده ۴۹۰ - در مورد ماده فوق هر یک از طرفین می تواند ظرف بیست روز بعد از ابلاغ رای داور از دادگاهی که دعوا را ارجاع به داوری کرده یا دادگاهی که صلاحیت رسیدگی به اصل دعوا را دارد ، حکم به بطلان رای داور را بخواهد در این صورت دادگاه مکلف است به درخواست رسیدگی کرده ، هرگاه رای از موارد مذکور در ماده فوق باشد حکم به بطلان آن دهد و تا رسیدگی به اصل دعوا و قطعی شدن حکم به بطلان ، رای داور متوقف می ماند. تبصره - مهلت یادشده در این ماده و ماده ۴۸۸ نسبت به اشخاصی که مقیم خارج از کشور می باشند دوماه خواهد بود. شروع مهلهای تعیین شده در این ماده و ماده ۴۸۸ برای اشخاصی که دارای عذر موجه به شرح مندرج در ماده ۳۰۶ این قانون و تبصره ۱ آن بوده اند پس از رفع عذر احتساب خواهد شد.

ماده ۴۹۱ - چنانچه اصل دعوا در دادگاه مطرح بوده و از این طریق به داوری ارجاع شده باشد ، در این صورت اعتراض به رای داور و صدور حکم به بطلان آن ، رسیدگی به دعوا تا قطعی شدن حکم بطلان رای داور متوقف می ماند.

تبصره - در مواردی که ارجاع امر به داوری از طریق دادگاه نبوده و رای داور باطل گردد ، رسیدگی به دعوا در دادگاه با تقدیم دادخواست به مل خواهد آمد.

ماده ۴۹۲ - در صورتی که درخواست ابطال رای داور خارج از موعد مقرر باشد دادگاه قرار رد دادخواست را صادر می نماید. این قرار قطعی است .

ماده ۴۹۳ - اعتراض به رای داور مانع اجرای آن نیست ، مگر آن که دلایل اعتراض؟ باشد . در این صورت دادگاه قرار توقف منع اجرای آن را تا پایان رسیدگی به اعتراض و صدور حکم قطعی صادر می نماید و در صورت اقتضا تامین مناسب نیز از معترض اخذ خواهد شد.

ماده ۴۹۴ - چنانچه دعوا در مرحله فرجامی باشد ، و طرفین با توافق تقاضای ارجاع امر به داوری را بنمایند یا مورد از موارد ارجاع به داوری تشخیص داده شود ، دیوان عالی کشور پرونده را برای ارجاع به داوری به دادگاه صادر کننده رای فرجام خواسته ارسال می دارد.

ماده ۴۹۵ - رای داور فقط درباره طرفین دعوا و اشخاصی که دخالت و شرکت در تعیین داوری داشته اند و قائم مقام آنان معتبر است و نسبت به اشخاص دیگر تاثیری نخواهد داشت .

ماده ۴۹۶ - دعاوی زیر قابل ارجاع به داوری نیست:

دعوی ورشکستگی، دعاوی واجع به اصل نکاح ، فسخ آن ، طلاق و نسب

ماده ۴۹۷ - پرداخت حق الزحمه داوری براساس آیین نامه ای است که هر سه سال یکبار توسط وزیر دادگستری تهیه و



به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید .

ماده ۴۹۹ - در صورت تعدد داور ، حق الزحمه بالسویه بین آنان تقسیم میشود .

ماده ۵۰۰ - چنانچه بین داور و اصحاب دعوا قراردادی در خصوص میزان حق الزحمه منعقد شده باشد، برابر قرارداد عمل خواهد شد .

ماده ۵۰۱ - هرگاه در اثر تدلیس ، تقلب یا تقصیر در انجام وظیفه داوران ضرر مالی متوجه یک طرف یا طرفین دعوا گردد، داوران برابر موازین قانونی مسئول جبران خسارت وارده خواهند بود .

## **- تعرفه**

### **- آیا توافق بر خلاف تعرفه کمیسیون ممکن است ؟**

وفق ماده ۵۱ با توجه به امره بودن تعرفه کذاری کمیسیون نظارت جواب منفی است

ماده ۵۱ - کمیسیون نظارت مکلف است نرخ کالاها و خدمات عمومی و انحصاری و کالاهای اساسی یا رآنهای و ضروری را که هیأت عالی نظارت قیمت گذاری آنها را لازم تشخیص می دهد براساس دستورالعمل قیمت گذاری آن هیأت برای مدت معین تعیین کند و به اتاق اصناف ذی ربط اعلام دارد. نرخ کالاها و خدماتی که از طرف مجلس شورای اسلامی، دولت یا شورای اقتصاد تعیین می شود، برای کمیسیون لازم الرعایه است .

اتاق اصناف شهرستان مکلف است مراتب را از طریق رسانه های گروهی برای اطلاع عموم آگهی و از طریق اتحادیه ها به افراد و واحدهای صنفی اعلام کند. کلیه افراد و واحدهای صنفی ملزم به رعایت نرخهای تعیین شده از طرف کمیسیون نظارت هستند .

### **- روشهای شکایت از املاک چیست ؟**

۱- روش شکایت از مشاور املاک ، شکایت حضوری از طریق اتحادیه مشاورین املاک می باشد . نحوه شکایت از مشاور املاک از طریق اتحادیه ، به این صورت است که شاکی ، می تواند به صورت حضوری ، به اتحادیه مراجعه نموده و شکایت خود از مشاورین املاک را به ثبت برساند تا پیگیری های مربوطه ، توسط اتحادیه انجام شود .

۲- روش شکایت از مشاور املاک ، شکایت در مراجع صالح قضایی می باشد . به این معنا که به جای مراجعه به اتحادیه مشاورین املاک ، در صورتی که مشاوران املاک ، جرم یا تخلفی در خصوص املاک انجام داده باشند که به لحاظ حقوقی و کیفری قابل پیگیری باشد ، دادخواست و یا شکواییه ای تنظیم نموده و به این طریق ، تخلفات مربوط را تا حصول نتیجه ( صدور رای ) پیگیری نمود .

۳- روش شکایت از مشاوران املاک ، این است که تخلفات مربوطه ، از طریق سازمان تعزیرات حکومتی ، مورد شکایت و پیگیری قرار بگیرد . در واقع ، از آن جهت که سازمان تعزیرات حکومتی ، یک مرجع تخصصی برای رسیدگی به تخلفات در حوزه امور اقتصادی است ، برخی از تخلفات مربوط به مشاورین املاک را می توان از طریق این سازمان نیز ، مورد پیگیری قرار داد .

## فصل ششم : پیش فروش

### – قلمرو قانون پیش فروش

براساس ماده ۱ قانون پیش فروش آپارتمان هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) در آید از نظر مقررات این قانون قرارداد پیش فروش ساختمان محسوب می شود.

### – مجازات اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به

#### درج یا انتشار آگهی نمایند :

مطابق ماده ۲۳ همان قانون، اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از ۹۱ روز تا یکسال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر مبالغ و اموال دریافتی از پیش خریدار محکوم می گردند.

براساس تبصره ماده ۲۳ قانون پیش فروش، جرم پیش فروش بدون تنظیم سند رسمی و یا جرم آگهی پیش فروش بدون دریافت مجوزهای لازم، فقط با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی قابل تعقیب است و در صورتی که شاکی گذشت کند، تعقیب جرم یا اجرای حکم متوقف می شود.

مجازات مشاوران املاک در خصوص تنظیم قرارداد پیش فروش بیان فرمایید

ماده ۲۴- مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش نمایند. در غیراین صورت برای بار اول تا یکسال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

#### – مفهوم مرور زمان :

مرور زمان عبارت است از گذشتن مدتی که پس از گذشتن آن مدت، امکان تعقیب جرم و یا اجرای حکم قطعی وجود ندارد و مجازات پیش بینی شده در قانون برای جرم به اجرا گذاشته نمی شود.

قانونگذار در قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ و مبحث چهارم این قانون به موضوع مرور زمان پرداخته و مرور زمان را به سه دسته مرور زمان تعقیب، مرور زمان صدور حکم و مرور زمان اجرای حکم تقسیم نموده است.

### **– نحوه محاسبه مرور زمان :**

در ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی، کلیه جرائم تعزیری به هشت درجه تقسیم شده و هر جرمی در یکی از درجات تعیین شده در این ماده جای می گیرد.

از سوی دیگر، مرور زمان جرائم، براساس درجه بندی مذکور در ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی تفکیک شده است و به همین دلیل برای شناخت مرور زمان هر جرم، کافی است بدانیم در کدامیک از درجات هشت گانه قرار دارد.

### **– مرور زمان جرم پیش فروش بدون تنظیم سند رسمی:**

با توجه به ماده ۲۳ قانون پیش فروش آپارتمان و ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی، حداقل مجازات جرم پیش فروش بدون تنظیم سند رسمی، ۹۱ روز حبس، منطبق بر درجه ۷ و حداکثر آن، یکسال حبس، منطبق بر درجه ۶ است. لذا باتوجه به تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی، جرم پیش فروش بدون تنظیم سند رسمی، جرم درجه ۶ محسوب می شود.

مطابق ماده ۱۰۵ قانون مجازات اسلامی، مرور زمان تعقیب در جرایم تعزیری با درجه ۶، گذشت مدت ۵ سال از تاریخ وقوع جرم است.

از سوی دیگر مطابق ماده ۱۰۶ همان قانون در جرایم تعزیری قابل گذشت هرگاه متضرر از جرم در مدت یکسال از تاریخ اطلاع از وقوع جرم، شکایت نکند، حق شکایت کیفری او ساقط می گردد. البته این حکم دو استثناء دارد و آن در حالتی است که متضرر از جرم بتواند اثبات کند تحت سلطه متهم بوده یا به دلیلی خارج از اختیار، قادر به شکایت نبوده است که در این صورت مهلت شروع مرور زمان از تاریخ رفع مانع محاسبه می شود.

### **– آیا مبنایی برای تنظیم سند پیش فروش مسکن توسط مشاوران املاک وجود دارد؟**

#### **ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن :**

در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات اعم از خرید، فروش، پیش خرید، پیش فروش، رهن و اجاره مسکن برای متعاملین در بنگاههای مشاوران املاک توسط بنگاهها و برای سایر متعاملین خارج از بنگاههای مشاوران املاک توسط خود متعاملین، در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و اخذ شناسه (کد) رهگیری بدون اخذ هزینه الزامی است.

تبصره - وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است ظرف یک ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور را به صورت رایگان به وزارت راه و شهرسازی منتقل نماید.

## فصل هفتم : معامله فضولی و فروش مال غیر

### – معامله فضولی

هر کس که نسبت به یک مال معامله می کند باید مالک آن مال باشد که اصطلاحاً می گویند اصیل و معامله به مال شخصی دیگر جز در صورت ولایت، وصیت یا نمایندگی اعم از وکالت و غیره درست نیست حتی اگر صاحب مال باطناً راضی باشد. این گونه معاملات از لحاظ اعتبار غیرنافذ است و منظور از غیرنافذ یعنی نه صحیح است و نه باطل بلکه بین صحیح و باطل است. اگر مالک یا قائم مقام او پس از وقوع معامله از ناحیه شخص فضول آن را تأیید کند معامله از زمان انعقاد از ناحیه فضول صحیح است و اگر آن را رد کند معامله از زمان انعقاد از ناحیه فضول باطل است. منظور از قائم مقام یعنی چه کسی؟

قائم مقام دو قسم است. قائم مقام عام که همان وارث هستند. اگر مالک قبل از تأیید یا رد معامله فضولی بمیرد وارث اش می شوند قائم مقام او و هر ورثه به نسبت سهم خود از ماترک متوفی می تواند تأیید یا رد کند. قائم مقام خاص یعنی منتقل الیه، هرگاه مالک بدون اطلاع از اینکه دیگری به صورت فضولی مال او را به فردی فروخته است، مال خود را بفروشد، خریدار می شود قائم مقام خاص و او می تواند به جای مالک به عنوان فروشنده قرارداد شخص فضول را تأیید یا رد کند.

رد معامله فضولی از سوی مالک ممکن است به صورت صریح باشد؛ مثلاً بگوید من معامله را تأیید نمی کنم یا ممکن است به صورت ضمنی باشد؛ مثلاً مالک بعد از اطلاع از معامله فضولی همان مال به شخص دیگری بفروشد این اقدام یعنی عملاً گفته است که معامله فضولی را تأیید نمی کند.

نکته: اگر مالک معامله را رد کرد دیگر نمی تواند تأیید کند، چون معامله باطل شده است و اگر تأیید کرد، دیگر نمی تواند رد کند، چون عقد لازم تحقق یافته است.

نکته: سکوت مالک حتی در مکانی که مال او را فضول به غیر واگذار می کند به منزله تأیید نیست؛ مگر اینکه به طور ضمنی آن را تأیید کند؛ مثلاً ماشین مالک توسط فرزندش در حضور او به غیر واگذار شود و مالک حرفی نزده باشد اما بعد از معامله اسناد ماشین را به خریدار بدهد یعنی تأیید ضمنی معامله.

نکته: اگر مالک معامله فضولی را به مدت غیرمتعارف نه رد کند و نه تأیید که موجب ضرر به خریدار باشد، در این صورت خریدار می تواند معامله را فسخ کند.

نکته: اگر خریدار قبل از تأیید یا رد مالک فوت کند، معامله به هم نمی خورد و ورثه خریدار باید منتظر بمانند که مالک آن را تأیید می کند یا رد.

نکته: هرگاه کسی به صورت فضولی مال دیگری را بفروشد یا اجاره دهد و قبل از تأیید یا رد مالک، آن مال توسط مالک به فضول منتقل شود، این مالکیت به منزله تأیید معامله محسوب نمی شود. مثلاً پسری خودروی پدرش را به غیر

به صورت فضولی بفروشد و پدرش قبل از تأیید یا رد، خودرو را به پسر انتقال دهد، این انتقال به منزله تأیید معامله از ناحیه پسر نیست. پسر در این مثال می‌شود قائم‌مقام خاص پدر و می‌تواند به‌عنوان مالک رد یا تأیید کند.

نکته: هرگاه فضول مال را بفروشد و خریدار قبل از تأیید یا رد مالک آن را به فرد دیگری بفروشد، چند بار این عمل تکرار شود و هرگاه مالک معامله اول را تأیید کند، تمامی معاملات بعدی درست است و اگر معامله اول را رد کند، تمامی معاملات بعدی باطل می‌شود و اگر معامله دست سوم را تأیید کند، در این صورت معامله دست اول و دوم باطل و سوم به بعد تا آخر صحیح است.

نکته: اگر از زمان معامله فضولی مدتی بگذرد، مثلاً چند سال، و مالک بعداً مطلع شود و حسب مورد تأیید یا رد کند. اثر این تأیید یا رد از زمان معامله لحاظ می‌شود، نه از زمان تأیید یا رد.

### – اثر رد معامله فضولی

اگر مالک معامله فضولی را رد کند، در این صورت هم فضول و هم طرف معامله فضول در برابر مالک نسبت به آن مال مسئول هستند و اگر به آن مال خسارت وارد شود، هر دو نفر (فضول و طرف معامله) در برابر مالک باید از عهده خسارت برآیند و علم یا جهل طرف معامله تأثیری ندارد. بنابراین علم یا جهل طرف معامله (اصیل) تأثیری ندارد و در برابر مالک باید پاسخگو باشد.

اگر مالک معامله را رد و تمامی خسارت خود را از اصیل دریافت کرد، در این صورت اگر اصیل جاهل باشد، می‌تواند تمامی خسارت وارده و پرداختی به مالک را از فضول دریافت کند و در صورت عالم بودن از معامله فضولی، فقط می‌تواند اصل پولی را که به فضول داده است، پس بگیرد.

خسارتی را که فرد اصیل می‌تواند در صورت جاهل بودن به معامله فضولی از شخص فضول دریافت کند، غرامت می‌نامند که برابر رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ و ۸۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور می‌تواند مطالبه کند و میزان آن با جلب نظر کارشناس و قیمت روز مال مورد معامله از سوی دادگاه تعیین می‌شود.

معامله فضولی به دو صورت است. صورت نخست مال غیر را به‌عنوان مال غیر اما بدون اذن و مجوز قانونی به دیگری واگذار می‌کند. دوم مال غیر را به‌عنوان مال خود به دیگری واگذار می‌کند. در هر دو صورت فضولی محسوب می‌شود و در صورت عدم تأیید مالک در برابر مالک و طرف معامله (اصیل) مسئول است.

معامله فضولی ممکن است نسبت به عین مال باشد یا منافع مال؛ مثلاً اگر ملک دیگری را بدون اذن بفروشد، می‌شود معامله فضولی نسبت به عین مال و اگر آن را بدون اذن اجاره دهد، می‌شود معامله فضولی نسبت به منافع.

معامله فضولی علاوه بر ماهیت حقوقی آن که اشاره شد، دارای وصف کیفری است و اگر فضول با سوءنیت مال دیگری را به غیر واگذار کند، جرم محسوب می‌شود و طرف فضول (اصیل) اگر هم آگاهانه از این موضوع معامله کند، مجرم

است. و مجازات جرم انتقال مال غیر، مجازات جرم کلاهبرداری است.

نکته: اگر فضول برای مثال ملک دیگری را با سوءنیت به غیر بفروشد و غیر (اصیل) مطلع نباشد، در صورت شکایت مالک و محکومیت کیفری فضول، نام برده ملکف به رد مال فضولی به مالک است و در صورت شکایت خریدار و محکومیت فضول، ملکف به رد پولی است که از طرف قرارداد (اصیل) دریافت کرده است.

نکته: اگر در پرونده کیفری تحت اتهام انتقال مال غیر، شخص فضول به دلیل عدم احراز سوءنیت تبرئه شود، تأثیری در اقامه دعوی حقوقی و بطلان معامله و مسئولیت فضول در برابر مالک یا اصیل ندارد.

## فصل هشتم: انحلال یک قرارداد (عقد)

– **انجام موضوع قرارداد:** برای مثال در یک قرارداد مشارکت در ساخت سازنده ملک را بسازد و سهم هریک از مالک و سازنده به طور کامل تقسیم شود یا انتقال قطعی یک ملک یا پایان قرارداد اجاره

– **فسخ قرارداد از سوی هر یک از طرفین:** حق فسخ در یک قرارداد، یا به موجب امتیاز قانونی است که قانون‌گذار برای جلوگیری از ضرر به شخص در یک قرارداد اعطا کرده است که البته از ناحیه ذی نفع یعنی فردی که حق فسخ دارد، این حق ساقط نشده باشد. مثلاً قانون‌گذار در عقد بیع مقرر داشته است که اگر مبیع (مال مورد معامله) در زمان معامله دارای عیب بوده و خریدار از آن اطلاع نداشته و بعد از معامله عیب آن مال کشف شود، خریدار اختیار فسخ معامله را دارد که آن را خیار عیب می‌گویند و خریدار می‌تواند با این امتیاز قانونی قرارداد را فسخ کند یا این حق را از خود در قرارداد ساقط کند.

ممکن است منشأ فسخ قانونی نباشد، بلکه قراردادی باشد؛ یعنی طرفین در قرارداد این حق را پیش‌بینی کنند. مثلاً اگر مستأجر اجاره بها را در سر موعد پرداخت نکند، موجر نمی‌تواند مطابق قانون قرارداد را فسخ کند؛ اما می‌تواند این حق را در قرارداد شرط کند که در صورت عدم پرداخت اجاره بها از ناحیه مستأجر بتواند قرارداد را فسخ کند و آن را فسخ قراردادی می‌نامند.

– **انفساخ:** هرگاه موضوع قرارداد بدون دخالت طرفین و بدون تقصیر از بین برود، قرارداد منفسخ می‌شود؛ مثلاً زمین مورد عقد بیع بعد از قرارداد و قبل از تحویل بر اثر طغیان رودخانه از بین برود یا خودرو قبل از تحویل بر اثر آتش گرفتن اتفاقی کاملاً بسوزد یا ملک استیجاری بعد از عقد بر اثر زلزله کاملاً تخریب شود که قرارداد اجاره برای بقیه مدت منفسخ می‌شود و به هم خوردن قرارداد در این صورت را که در مثال‌های به آن اشاره شد، انفساخ قهری می‌نامند.

گاهی اوقات طرفین یک قرارداد ممکن است انفساخ قرارداد را به عنوان یک شرط پیش‌بینی کنند؛ مثلاً فروشنده در قرارداد بگوید در صورت برگشت هر یک از چک‌های خریدار ملک در سررسید، معامله خود به خود منفسخ می‌شود که این نوع انفساخ را انفساخ قراردادی و این شرط در قرارداد را شرط فاسخ می‌نامند.

– **تفاسخ (اقاله):** اگر طرفین یک قرارداد بعد از انعقاد با توافق کامل و رضایت آن را به هم بزنند این را اصطلاحاً اقاله یا تفاسخ می‌گویند. مثلاً بعد از خرید و فروش یک خودرو چه بلافاصله یا با فاصله چند روز یا چند ماه، طرفین آن را به هم بزنند که ماشین به فروشنده و ثمن به خریدار بر می‌گردد.



## فصل نهم : تقسیم مال مشاع بین شرکا

علقه یا رابطه هر شخص با یک مال اعم از منقول یا غیرمنقول ممکن است به صورت کامل یا شش دانگ باشد یا ممکن است به صورت ناقص (مشاعی) باشد؛ مثلاً یک دانگ، دودانگ و... .

بی تردید هرگاه مالکیت به صورت مشاعی باشد، آن استقلال کامل برای مالک مشاعی وجود ندارد و با حضور شریک یا شرکا محدود می شود و هر چقدر تعداد شرکای بیشتر باشد، این محدودیت بیشتر خواهد بود. برای مثال هرگاه فردی مالک شش دانگ یک مال باشد هر طوری که خودش دوست دارد، می تواند نسبت به آن مال اقدام کند، بفروشد، اجازه دهد، رهن دهد، هبه کند، تخریب کند و دوباره بسازد و... . اما در مورد اموال مشاعی هر چند هر شریک می تواند هر اقدام حقوقی که دوست داشت نسبت به سهم (حصه) خود داشته باشد، اما هر گونه دخل و تصرف فیزیکی در آن مال مشاعی حتماً باید با رضایت تمامی شرکا باشد و این محدودیت در عمل مشکلاتی را برای مالک مشاعی به وجود می آورد که قانونگذار برای خلاصی شریک مالی مشاعی راهکارهایی را حسب مورد پیش بینی کرده است. اما قبل از تشریح و توضیح این موضوع، لازم است چند اصطلاح توضیح داده شود.

**تقسیم:** این کلمه در مورد تمامی اموال اعم از منقول یا غیرمنقول به کار می رود؛ مثلاً تقسیم یک قطعه زمین، تقسیم مقداری برنج، گندم، آرد، پول، طلا و... .

**تفکیک:** اصطلاحی ثبتي است که فقط در مورد اموال غیرمنقول به کار می رود اعم از زمین یا اعیان و معنی آن تبدیل یک مال غیرمنقول با متر از بزرگ به قطعات کوچک تر است؛ مثلاً فردی ده هزار متر زمین دارد و آن را به ده قطعه هزار متری تقسیم می کند که آن را تفکیک می گویند.

مال مشاع هم قابل تفکیک است؛ مثلاً اگر مالک ده هزار متر زمین به جای یک نفر، دو نفر باشد و تبدیل به ده قطعه هزار متری شود، مالکیت مشاعی هر دو شریک در هر یک از قطعات تفکیک شده کماکان باقی می ماند و این موضوع در تفکیک واحدی در قراردادهای مشارکت در ساخت هم مصداق دارد.

**افراز:** جداسازی قسمتی از یک مال مشاع و تبدیل آن به یک قطعه شش دانگ و مستقل را افراز می گویند. مثلاً دو نفر مالک مشاعی شش دانگ یک قطعه زمین هزار متری هستند و این زمین به دو قطعه مفروزی پانصد متری یا هشتصد و دو بیست متری تبدیل شود؛ هر یک مالک شش دانگ سهم مفروزی خود می شوند و از حالت اشاعه به حالت مفروزی تبدیل می شود.

مالکیت مشاعی افراد نسبت به یک مال ممکن است به صورت قراردادی باشد؛ مثلاً دو نفر یک قطعه زمین را به صورت هر یک سه دانگ، سه دانگ خریداری می کنند. این شراکت مشاعی ناشی از توافق و تصمیم هر دو نفر بوده است. و گاهی این شراکت قهری یا غیرارادی است؛ مثلاً مالکیت ورثه نسبت به ماترک متوفی (مورث) بعد از فوت که این شراکت ناشی از یک اتفاق یا واقعه که همان فوت مورث است، ایجاد می شود و ورثه قهراً مالک مشاعی اموال مورث خود می شوند.

هرگاه دو یا چند نفر نسبت به یک مال منقول که به صورت قراردادی یا ارادی شراکت پیدا کرده‌اند، مثلاً شراکت در سرمایه‌گذاری برای تجارت، و اختلافی حاصل شود، می‌توانند با طرح دعوی، مثلاً تأیید فسخ شرکت و تقسیم اموال به قدرالسهم خود اقدام نمایند. اما اگر این شراکت ناظر به یک مال غیرمنقول باشد و شرکا به هر دلیل مایل به پایان دادن به این شراکت باشند، روش کار فرق می‌کند.

### **حالت نخست: تقسیم ملک مشاع ناشی از شراکت قراردادی**

هر دو یا چند نفر مالک یک زمین یا اعیانی باشند که این شراکت به صورت ارادی باشد و در صورتی که جریان ثبتی آن ملک پایان یافته باشد، اعم از اینکه به نام هر یک از مالکین مشاعی سند مالکیت صادر شده باشد یا خیر، متقاضی افراز باید به طرفیت سایر شرکا به اداره ثبت محل ملک، افراز سهم خود را درخواست بدهد. اول ثبت در صورت پذیرش درخواست و قابل افراز دانستن آن ملک با رعایت مقررات مربوط ناظر به املاک داخل در مناطق کشاورزی یا مناطق داخل در بافت یا شهری با کمک نقشه‌بردار و با توجه به سهم هر یک از شرکا، ملک را به قطعات مفروزی تقسیم و به صورت توافقی یا قرعه حصه (سهم) هر یک معین و متعاقباً برای هر یک از مالکین مشاعی آن ملک، سند تک‌برگی شش‌دانگ صادر می‌شود و به عبارت دیگر ملک از حالت اشاعه به صورت مفروزی تبدیل می‌شود.

در صورت غیرقابل افراز دانستن ملک، مراتب غیرقابل افراز بودن در قالب یک تصمیم به متقاضی اعلام می‌شود و این تصمیم ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه محل وقوع ملک است.

دادگاه در صورت پذیرش اعتراض با نقض تصمیم اداره ثبت، حکم افراز صادر و در ادامه اداره ثبت برابر تصمیم دادگاه برای متقاضی سند تک‌برگی مفروزی صادر می‌کند. یا ممکن است دادگاه اعتراض معترض را موجه نداند و تصمیم اداره ثبت در غیرقابل افراز بودن را تأیید کند.

در صورت عدم اعتراض به تصمیم اداره ثبت در غیرقابل افراز بودن ملک یا اعتراض به آن و عدم پذیرش از ناحیه دادگاه و قطعیت رأی دادگاه، در صورتی که متقاضی افراز تمایلی به ادامه شراکت مشاعی نداشته باشد، می‌تواند از دادگاه فروش ملک مشاعی را درخواست کند و دادگاه با رعایت و احراز تشریفات مذکور دستور فروش را صادر و از طریق مزایده و پس از انجام کارشناسی، فروخته می‌شود و خریدار تمامی شش‌دانگ ملک ممکن است از میان شرکا یا اشخاص ثالث باشد و پس از فروش و کسر هزینه‌های قانونی، پول بین مالکین مشاعی به قدرالسهم تقسیم می‌شود.

### **استثنا بر حالت نخست**

الف) هرگاه در میان شرکا یک یا چند نفر محجور باشد یعنی صغیر یا سفیه یا مجنون؛

ب) هرگاه در میان شرکا یک یا چند نفر غایب مفقودالاثرا باشد.

ج) هرگاه جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد.

در این صورت متقاضی افراز به جای مراجعه به اداره ثبت محل بایستی دادخواستی مبنی بر صدور حکم بر تقسیم مال مشاع

به طرفیت سایر شرکا به دادگاه حقوقی محل وقوع مال غیرمنقول تقدیم کند. دادگاه پس از رسیدگی هرگاه مال را قابل افراز تشخیص دهد، حکم به افراز مال مشاعی و در غیر این صورت، در صورت تمایل متقاضی افراز، حکم بر فروش آن مال صادر می‌کند و با قطعیت حکم، از طریق واحد اجرای احکام مدنی و با ارزیابی ملک و از طریق مزایده به فروش می‌رسد. جریان مزایده و فروش مانند دستور فروش است که در بالا اشاره شد.

### **حالت دوم: اشاعه غیرارادی (ناشی از ارث)**

در این حالت هرگاه یکی از ورثه تمایلی به ادامه شراکت مشاعی با سایر ورثه نداشته باشد، اعم از اینکه ماترک اموال منقول باشد یا غیرمنقول، برای خلاصی از شراکت مشاعی، ورثه متقاضی باید به طرفیت سایر ورثه دادخواست تقسیم ترکه و در صورت غیرقابل تقسیم، حکم فروش آن را به دادگاه حقوقی تقدیم کند.

دادگاه بعد از رسیدگی و احراز مالکیت مورث (متوفی) و احراز رابطه خویشاوندی ورثه با متوفی، با ملاحظه گواهی حصروراثت، اگر مال یا اموال قابل تقسیم باشد به قدرالسهم هر یک از ورثه (دختر یا پسر یا زن یا مرد) حکم تقسیم مال یا اموال صادر و در صورت غیرقابل تقسیم بودن حکم به فروش مال یا اموال صادر می‌کند. طریقه فروش همان است که در بالا بدان اشاره شده است.

## فصل دهم: عقد وکالت

تعریف: وکالت به معنای تفویض کردن یا واگذار کردن است و در اصطلاح برابر ماده ۶۵۶ قانون مدنی، عقدی است که به موجب آن، یکی از طرفین دیگری را برای انجام امری نایب خود می‌نماید.

### ویژگی و احکام عقد وکالت

۱. عقد وکالت از جمله عقود معین است و لازم است شرایط صحت معاملات موضوع ماده ۱۹۰ قانون مدنی در انعقاد آن رعایت شود.

۲. با ایجاب و قبول به هر لفظ یا فعلی ایجاد می‌شود و مقید به زمان و مکان خاصی نیست و حتی تلفنی هم قابل ایجاد است.

۳. کسی می‌تواند به دیگری وکالت دهد که خودش بتواند آن را انجام دهد. بنابراین برای وکالت اهلیت تمتع و اهلیت استیفا لازم است. مثلاً سفیه و صغیر ممیز نمی‌توانند در امور مالی وکالت دهند چون خودشان نمی‌توانند آن موضوع را انجام دهند مگر در صلح بلاعوض یا حیازت مباحات. یا تاجر ورشکسته چون در امور مالی خود حق دخالت ندارد، نمی‌تواند وکالت دهد، اما در امور غیرمالی خود یا امور مالی دیگران می‌تواند وکالت دهد.

۴. وکالت ناظر است بر امور حقوقی یعنی موضوع وکالت یک کار حقوقی است و کار مادی صرف نمی‌تواند موضوع عقد وکالت باشد. مثلاً اگر شما به دیگری بگویید از طرف من اختیار دارید آن دیوار را خراب کنید و آن شخص این کار را خودش انجام دهد، این عمل مشمول عقد اجاره و اجاره اشخاص محسوب می‌شود، نه عقد وکالت.

۵. بعضی از امور قائم به شخص است و قابل وکالت نیست مانند وصیت کردن، سوگند، اقرار (م ۶۶۲ قانون مدنی و تبصره ۴ ماده ۳۵ قانون آیین دادرسی مدنی).

۶. وکالت ممکن است مطلق باشد یا مقید؛ مثلاً اگر شما دیگری را برای تمامی امور خود وکیل کنید، در این صورت وکالت شامل اداره کردن اموال می‌شود نه تصرف در اموال.

اگر شخصی را برای انجام کار معین وکیل کنید، مثلاً وکالت در فروش یا اجاره خانه، در این صورت محدوده کار وکیل محدود به کار معین است که به آن وکالت مقید می‌گویند.

۷. وکالت در هر امری مستلزم وکالت در لوازم و مقدمات آن کار هم هست. براساس قاعده فقهی، اذن در شئی اذن در لوازم آن هم هست مگر اینکه به صراحت عدم وکالت در آن موضوع قید یا اعلام شود. مثلاً وکالت در فروش خانه شامل اخذ پایان کار، اخذ مقاصحساب و تنظیم سند رسمی در دفتر اسناد رسمی می‌شود (م ۶۷۱ مدنی).

با این وصف قانون‌گذار استثنائاتی را هم اعلام کرده است:

الف) وکالت در بیع وکالت در قبض ثمن نیست مگر اینکه قرینه قطعی دلالت بر آن کند؛ مثلاً وقتی شما به دیگری می‌گویید این قطعه فرش را ببر و در بازار بفروش. در این فرض وکالت فروش بر وکالت اخذ ثمن دلالت دارد.

ب) وکالت در محاکمه به منزله وکالت برای اجرای احکام و تعقیب عملیات اجرایی و اخذ محکوم به نیست (م ۳۶ قانون آیین دادرسی مدنی).

۸. ممکن است وکیل بیش از یک نفر باشد که در این صورت:

الف) یا حدود اختیارات هر وکیل معلوم و مشخص است.

ب) یا هریک اختیار اقدام انفرادی را دارد.

در غیر این صورت اقدامات آنها در خصوص موضوع وکالت حتماً باید اجتماعی باشد و اقدام انفرادی فاقد اثر حقوقی است. نکته: اگر وکیلان اقدام انفرادی داشته باشند، هر وکیل موضوع وکالت را انجام دهد، اقدام وکیل بعدی باطل است. مثلاً فروش ملک به دو وکیل اختیار شد و هریک مستقلاً حق فروش دارد. اگر یک وکیل زودتر ملک را بفروشد، وکیل دوم مستقلاً مبادرت به فروش کند، فروش دوم باطل است.

اگر دو یا چند وکیل اختیار اجتماعی (گروهی) داشته باشند، فوت یکی از وکیلان باعث انفساخ قرارداد وکالت می‌شود. نکته: وکالت می‌تواند با اجرت یا بی‌اجرت باشد و اگر بر سر دستمزد هیچ توافقی نباشد، وکیل از باب (استیفا) مستحق اجرت است. میزان اجرت یا توافقی است یا برابر عرف یا برابر تعرفه (وکالت در دادگاه‌ها).

### تعهدات وکیل

۱. رعایت غبطه موکل و در صورت تخلف برابر قانون مسئولیت دارد (مواد ۶۶۶ و ۶۶۷ قانون مدنی).
  ۲. فقط در محدوده وکالت اختیار دارد و اقدامات خارج از وکالت فضولی محسوب می‌شود (مواد ۶۶۷ و ۶۷۱ ق.م).
  ۳. تمامی اموال موکل در ید وکیل به امانت است و در صورت تعدی یا تفریط مسئولیت دارد.
  ۴. اگر در وکالت شرط مباشرت شده باشد، حق توکیل به غیر را ندارد. البته ممکن است به وکیل حق توکیل به غیر اعطا شود یا قرائن و امارات بر این دلالت کند.
- برای مثال اگر شما به شخصی که فاقد پروانه وکالت در دادگاه است وکالت دهید و در متن وکالت‌نامه به وی حق مراجعه به دادگستری و اقامه دعوا و دفاع اعطا کنید، به این معنی است که به وی اختیار اخذ وکیل رسمی دادگستری اعطا کرده‌اید.

### تعهدات موکل

۱. تمامی اقدامات حقوقی وکیل در چارچوب وکالت به نام و حساب موکل محسوب می‌شود و موکل طرف حساب با طرف‌های قرارداد وکیل است (م ۶۷۴ قانون مدنی).
۲. پرداخت تمامی هزینه‌های موضوع وکالت و دستمزد وکیل برابر قرارداد یا عرف.

## موارد انقضای عقد وکالت

۱. وکالت عقدی جایز است و هریک از طرفین (وکیل یا موکل) هر زمان که اراده کنند، می‌توانند یک‌طرفه و بدون نیاز به موافقت طرف مقابل، قرارداد را فسخ کنند؛ اما در سه صورت ممکن است موکل نتواند وکیل را عزل کند یا وکیل نتواند قرارداد را فسخ کند:

الف) در همان قرارداد وکالت، موکل حق عزل خود را ساقط کند.

ب) عدم عزل وکیل به‌عنوان شرط در عقد لازم دیگری شرط شود.

مثال: «الف» خانه خود را به «ب» می‌فروشد و در ضمن عقد بیع شرط می‌شود که «ب» وکیل «الف» در یک قراردادی باشد، الف حق عزل وی را ندارد.

ج) وکالت به‌عنوان شرط ضمن عقد لازم به‌وجود آید.

مثلاً «الف» خانه خود را به «ب» اجاره می‌دهد و در قرارداد اجاره شرط می‌شود که «ب» وکیل «الف» در پرونده‌ای در دادگاه باشد.

نکته: به‌رغم موارد مذکور که حق عزل با توافق طرفین ساقط می‌شود، چون وکالت عقد جایز است، برابر ماده ۹۵۵ قانون مدنی، تمامی عقود جایز با فوت، سفاهت و جنون هریک از طرفین منفسخ می‌شود.

نکته: شرط عدم عزل وکیل مانع از آن نیست که موکل خود رأساً موضوع وکالت را انجام دهد. بنابراین با توجه به نکات مذکور، موارد انقضای عقد وکالت به شرح زیر است:

۱. به عزل موکل

۲. به استعفای وکیل

۳. به فوت یا سفاهت یا جنون هریک از وکیل یا موکل

۴. از بین رفتن موضوع وکالت

۵. انجام عملی از ناحیه موکل که منافعی با وکالت باشد؛ مثلاً وکالت برای اجاره دادن ملک موکل بوده است اما موکل ملک را به شخص ثالث بفروشد.

نکته: تمامی اموری که وکیل قبل از رسیدن خبر عزل خود از طرف موکل در حدود وکالت انجام دهد نسبت به موکل نافذ است.

این امر قابل تسری به فوت یا جنون موکل نیست.

## فصل یازدهم: بررسی قانون روابط موجر و مستأجر سال‌های ۵۶، ۶۲ و ۷۶

با وجود تخصیص موادی قابل توجه در قانون مدنی به عقد اجاره، پیچیدگی روابط اقتصادی، اجتماعی و پذیرش سرقفلی در عرف کسبه و تجار برای متصرف (مستأجر) واحدهای تجاری که در قانون مدنی وقفه پیشینه‌ای نداشته است و همچنین مشکلات اقتصادی و اجتماعی و پیچیدگی روابط موجر و مستأجر موجب شده است عقد اجاره موضوع قانون مدنی که روابط حقوقی اشخاص را ترسیم می‌کرد و دولت اصلاً دخالتی در شرایط انعقاد توافقات طرفین نداشته است، چندان جوابگوی نیازهای روز جامعه نباشد و دولت علاوه بر تعیین تکلیف سرقفلی به‌عنوان طرف پذیرفته‌تجار در بازار در خصوص شرایط روابط استیجاری بین موجر و مستأجر دخالت نماید.

اولین قانون به‌عنوان قانون خاص، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۳۹ بوده است که تا زمان تصویب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ ناظر به روابط استیجاری موجر و مستأجر در خصوص اماکن تجاری و مسکونی بوده است تا اینکه در سال ۱۳۶۲ قانون روابط و مستأجری دیگری تصویب شد که مقررات قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ در مورد اماکن مسکونی نسخ و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ حاکم شده است. به عبارت دیگر برای تنظیم قرارداد اجاره رسیدگی به هرگونه اختلافات بین موجر و مستأجر از تاریخ تصویب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ تا مهر سال ۱۳۷۶ اگر مربوط به اماکن مسکونی باشد، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ و اگر مربوط به اماکن تجاری باشد، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ حاکم است.

در مهر ۱۳۷۶ قانون جدید روابط موجر و مستأجر حاکم شده است و از تاریخ مذکور به بعد بر تمامی روابط استیجاری اماکن تجاری یا مسکونی، حاکم است.

خلاصه آنکه بر روابط استیجاری اشخاص یا قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ یا ۱۳۶۲ یا ۱۳۷۶ حکومت دارد بدین شرح:

الف) بر تمامی روابط موجر و مستأجر، قانون سال ۱۳۵۶ حکومت دارد، به شرطی که ایجاد این رابطه حقوقی (عقد اجاره) در این فاصله زمانی باشد.

ب) بر عقد اجاره‌ای که از سال ۱۳۶۲ تا مهر ۱۳۷۶ در خصوص اماکن مسکونی منعقد شده باشد، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ حکومت دارد.

ج) بر عقد اجاره‌ای که از مهر ۱۳۷۶ به بعد منعقد شود، چه ناظر به اماکن مسکونی باشد یا تجاری، برابر قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ عمل می‌شود.

نکته ۱: حقوقی که برابر قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ برای مستأجر ایجاد شده است اگر حتی بعد از سال ۱۳۷۶ یا در حال حاضر بخواهد نقل و انتقال نسبت به آن صورت گیرد، باید برابر قانون سال ۱۳۵۶ عمل شود.

نکته ۲: اگر عقد اجاره‌ای ناظر بر اماکن مسکونی یا تجاری بعد از مهر ۱۳۷۶ منعقد شود که برابر قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ نباشد، رسیدگی به اختلافات طرفین (موجر و مستأجر) برابر مواد عقد اجاره در قانون مدنی عمل می‌شود.

### **بررسی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶**

هر عقد اجاره‌ای که ناظر بر اماکن تجاری یا به عبارت دیگر برای فعالیت تجاری قبل از سال ۱۳۵۶ تا قبل از مهر ۱۳۷۶ منعقد شود، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ حاکم است و به‌رغم اینکه در عقد اجاره باید مدت قید شود و این شرط در قرارداد اجاره قید می‌شده است، اما بابت انقضای مدت قرارداد اجاره، روابط استیجاری پایان نمی‌گیرد و عقد اجاره استمرار دارد و برای مستأجر که فعالیت تجاری دارد و موضوع قرارداد اجاره فعالیت تجاری باشد، حق کسب یا پیشه یا تجارت تعلق می‌گیرد چه آنکه مستأجر در ابتدای قرارداد، مبلغی را با عنوان سرقفلی به موجر پرداخت کرده باشد یا خیر در هر دو صورت به مستأجر در طول مدت قرارداد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت تعلق می‌گیرد و این حق که در عرف تجاری بین تاجر مرسوم بوده است توسط قانون‌گذار پذیرفته شده و شکل قانونی پیدا کرده و از حالت عرفی به حالت قانونی درآمده است.

قرارداد اجاره ممکن است عادی یا رسمی یا حتی شفاهی باشد و در صورت عادی یا شفاهی بودن عقد اجاره، موجر یا مستأجر در صورت عدم توافق برای تنظیم رسمی قرارداد می‌توانند از دادگاه الزام طرف مقابل را به تنظیم سند رسمی اجاره درخواست کنند و دادگاه با احراز رابطه استیجاری مطابق قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، حسب مورد حکم به الزام موجر یا مستأجر به تنظیم سند رسمی اجاره را صادر می‌کند.

### **تعدیل اجاره بها**

همان‌طور که پیشتر اشاره شد، با انقضای مدت قرارداد اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، قرارداد اجاره پایان نمی‌یابد و قرارداد حالت استمرار دارد؛ از این‌رو اجاره بهای تعیین‌شده در طول زمان قابلیت تعدیل را دارد و موجر یا مستأجر می‌توانند حسب مورد افزایش یا کاهش اجاره بها را درخواست کنند و این امر بدو با توافق صورت می‌گیرد و در صورت عدم توافق مرجع قضایی دخالت می‌کند.

### **شرایط لازم برای تعدیل اجاره بها**

۱. قرارداد اجاره حتماً باید ناظر به فعالیت تجاری و مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ باشد.
۲. از تاریخ انعقاد قرارداد چه شفاهی یا کتبی اعم از عادی یا رسمی یا از تاریخ آخرین تعدیل قبلی سه سال سپری شده باشد.
۳. دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بهای روز را تعیین می‌کند و حسب مورد حکم به افزایش یا کاهش اجاره بها صادر می‌کند.



۴. خواسته در اقامه دعوا باید صدور حکم مبنی بر تعدیل اجاره بها باشد.

مرجع رسیدگی به دعوی تعدیل اجاره بها تا قبل از تصویب قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۳۹۴/۸/۱۰ در صلاحیت دادگاه حقوقی بوده، اما در حال حاضر بعد از تاریخ مذکور در صلاحیت شوراهای حل اختلاف است (بند پ ماده ۹ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۳۹۴/۸/۱۰).

نکته: اگر موجر و مستأجر نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری‌ها یا دولت باشد، دعوی تعدیل اجاره بها در صلاحیت دادگاه حقوقی محل وقوع ملک است (بند ت ماده ۱۰ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۳۹۴/۸/۱۰).

نکته: هرگونه توافق موجر و مستأجر برای تعدیل اجاره بها کمتر از سه سال برابر قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، فاقد اعتبار است (م ۳۰ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

نکته: دعوی تعدیل اجاره بها جزء دعاوی غیرمالی و شورای حل اختلاف محل وقوع مال (عین مستأجره) صالح برای رسیدگی است.

نکته: به درخواست موجر، شورا می‌تواند حکم محکومیت مستأجر به پرداخت مابه‌التفاوت تعدیل اجاره بها از تاریخ تقدیم دادخواست تا تاریخ تعدیل را صادر کند (م ۵ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

### **تجویز انتقال منافع:**

برخلاف قانون مدنی (باب عقد اجاره) که اصل بر آن است که مسأجر می‌تواند منافع را به شخص ثالث واگذار کند، در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ اصل بر آن است که مسأجر حق واگذاری منافع را به غیر ندارد. اگر مستأجر به‌عنوان مالک حق کسب یا پیشه یا تجارت درصدد باشد که منافع را به شخص ثالث واگذار کند و در قرارداد اجازه نداشته باشد و موجر هم اجازه ندهد و حتی حاضر به خرید حق کسب یا پیشه یا تجارت نباشد، مستأجر می‌تواند دادخواست تجویز انتقال منافع به غیر به دادگاه تقدیم کند.

خواهان مستأجر و خوانده موجر خواهد بود و دعوی یک دعوی غیرمالی است. در شروع دادرسی موجر به‌عنوان خوانده می‌تواند خرید حق کسب یا پیشه یا تجارت را درخواست کند که در این صورت دادگاه برای تعیین میزان (ارزش) این حق مراتب را به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع می‌دهد. البته در صورت توافق موجر و مستأجر بر سر مبلغ معین، آن مبلغ مناط اعتبار است و جلب نظر کارشناس ضرورت ندارد. بعد از تعیین ارزش حق کسب یا پیشه یا تجارت با جلب نظر کارشناس، دادگاه به موجر یک مهلت متعارف می‌دهد تا مبلغ را به صندوق دادگستری تودیع کند. در صورت تودیع، به‌رغم اینکه خواسته مستأجر به‌عنوان خواهان، تجویز انتقال منافع بوده است، دادگاه حکم به تخلیه عین مستأجره را صادر می‌کند و پس از تخلیه، مبلغ تودیع شده از ناحیه موجر به مستأجر پرداخت می‌شود و در صورت عدم اقدام موجر در تودیع مبلغ حق کسب یا پیشه یا تجارت، دادگاه این عمل را حمل بر انصراف موجر از خرید منافع تلقی کرده و حکم به تجویز انتقال منافع صادر می‌کند.

بعد از قطعیت حکم، مستأجر شش ماه فرصت دارد تا به موجب سند رسمی، منافع را به شخص ثالث واگذار کند. در صورت عدم اقدام در مهلت شش ماه از تاریخ قطعیت حکم، حکم صادره ملغی الاثر می‌شود. شیوه کار این است که مستأجر با پیدا کردن خریدار منافع، به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه کند تا طی سند رسمی صلح سرقفلی (حق کسب یا پیشه یا تجارت) تنظیم کند. سردفتر در خصوص قطعیت حکم، عدم انقضای شش ماه از تاریخ قطعیت، از شعبه دادگاه استعلام می‌کند و با اخذ تأییدیه دادگاه، سند رسمی تنظیم می‌کند (م ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶).

نکته: در مورد ارزیابی حق کسب یا پیشه یا تجارت چنانچه مستأجر اول (نخست) به موجر هنگام عقد قرارداد اجاره مبلغی به عنوان سرقفلی پرداخت کرده باشد، مبلغ پرداختی در محاسبه حق کسب یا پیشه یا تجارت لحاظ می‌شود. باید دقت داشت دو حق مشتمل به حق سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر تعلق نمی‌گیرد، بلکه فقط حق کسب یا پیشه یا تجارت با لحاظ قرار دادن پرداخت یا عدم پرداخت مبلغی به عنوان سرقفلی از ناحیه مستأجر نخست به موجر در ابتدای قرارداد اجاره، مبلغ حق کسب یا پیشه یا تجارت تعیین می‌شود.

### **تخلیه عین مستأجره**

با وجود آنکه برابر قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ با پایان یافتن قرارداد اجاره، رابطه استیجاری قطع نمی‌شود و به لحاظ تعلق حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر، رابطه استیجاری استمرار دارد، اما در موارد هفت‌گانه زیر موجر می‌تواند صدور حکم تخلیه عین مستأجره را از دادگاه تقاضا کند. در خصوص تعلق یا عدم تعلق حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر به شرح زیر توضیح داده خواهد شد.

### **در چهار مورد حکم تخلیه بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صورت می‌گیرد:**

۱. در موردی که بین موجر و مستأجر قرارداد اجاره‌نامه رسمی وجود ندارد و موجر از دادگاه صدور حکم به الزام مستأجر به تنظیم قرارداد رسمی اجاره را درخواست می‌کند و حکم صادر و قطعی می‌شود. در این صورت مستأجر مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، برای تنظیم سند رسمی اجاره اقدام کند. هرگاه ظرف مدت مذکور قرارداد اجاره تنظیم شود و مستأجر بدون عذر موجه ظرف پانزده روز بعد از انقضای مدت یک ماه برای امضای سند رسمی اجاره در دفتر اسناد رسمی حاضر نشود، دادگاه حکم تخلیه عین مستأجره را صادر خواهد کرد (م ۹ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

۲. هرگاه مستأجر با رعایت شرایط و ضوابط مقرر در بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر نسبت به پرداخت اجاره بها یا اجرت المثل خودداری کند.

۳. هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شود و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد (بند ۷ ماده ۱۴ ق روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

۴. در صورتی که مستأجر نسبت به ملک مورد اجاره تعدی یا تفریط کند (بند ۸ ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

در سه مورد زیر حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت به بهای روز صادر می‌شود.

۱. تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود (بند ۱ ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

۲. تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت (بند ۲ ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

۳. در صورتی که محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکونت باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخلیه را درخواست نماید (بند ۳ ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

در همه موارد سه‌گانه بالا خواسته موجر صدور حکم تخلیه به لحاظ یکی از جهات سه‌گانه مذکور باید باشد. جمع جهات مذکور گرچه امری نادر است، اما قابل درخواست خواهد بود و دادگاه با پذیرش شرایط شکلی درخواست، میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت را تعیین و حکم تخلیه با پرداخت مبلغ تعیین‌شده از ناحیه موجر صادر می‌شود. موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، صدور اجراییه برای تخلیه را از دادگاه درخواست کند، در غیر این صورت و بدون توافق با مستأجر در این خصوص حکم صادر مبلغی الاثر خواهد بود (م ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

در مورد زیر حکم تخلیه با پرداخت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت صورت می‌گیرد.

هرگاه مستأجر در قرارداد اجاره حق واگذاری منافع به غیر را نداشته باشد و بدون اجازه موجر منافع را به شخص ثالث منتقل کند، موجر می‌تواند صدور حکم تخلیه را دلیل تخلف مذکور از دادگاه درخواست کند. خواهان موجر و خواندگان مستأجر و خریدار منافع هستند.

دادگاه با احراز تخلف، با جلب نظر کارشناس نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را تعیین می‌کند و حکم تخلیه با پرداخت این مبلغ از ناحیه موجر صادر می‌شود (تبصره یک ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

نکته: رعایت ماده ۲۸ قانونی که در بالا اشاره شد، در مورد این بند هم جاری است.

نکته: انتقال منافع از ناحیه شریک به شریک دیگر یا از ناحیه تمامی ورثه به یکی از ورثه، انتقال منافع به غیر بدون اجازه موجر محسوب نمی‌شود و نیاز به اخذ رضایت از موجر ندارد.

نکته: اگر مستأجر مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار کند یا عمداً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار دهد، انتقال منافع به غیر بدون اذن موجر محقق است و تخلف محسوب می‌شود.

نکته: تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد، به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر است و رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است. اگر موجر به انجام تعمیرات اساسی برابر حکم دادگاه محکوم شود و از اجرای آن استنکاف کند، مستأجر می‌تواند از دادگاه بخواهد که آن را انجام دهد و مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد و هرگاه مستأجر مانع موجر برای انجام تعمیرات شود، دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم می‌کند (مواد ۲۰، ۲۱ و ۲۲ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

نکته: کلیه طرق مستقیم یا غیرمستقیم که موجر و مستأجر به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ کنند، پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد (م ۳۰ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

### بررسی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲

پیشتر اشاره کردیم که با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۳۹ و سایر قوانین و مقررات مغایر این قانون لغو شده است و این قانون برای روابط موجر و مستأجر ناظر به اماکن مسکونی و تجاری حاکم بوده است تا اینکه در سال ۱۳۶۲ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ تصویب شد و روابط حقوقی موجر و مستأجر از تاریخ تصویب این قانون نسبت به اماکن غیرتجاری مشمول این قانون شد و بر تمامی روابط حقوقی بین موجر و مستأجر در مورد اماکن غیرتجاری تا مهر ۱۳۷۶ این قانون حاکم بوده است.

نظر به اینکه وجود رابطه استیجاری بین موجر و مستأجر که حدفاصل بین سال‌های ۱۳۶۲ تا ۱۳۷۶ منعقد شده و هنوز تداوم داشته باشد، بسیار بسیار نادر است، در نتیجه این قانون عملاً متروک شده است و اگر احياناً یک رابطه استیجاری وجود داشته باشد، باید برابر مقررات این قانون عمل شود و با انقضای مدت اجاره، موجر باید از دادگاه صدور حکم تخلیه را در صورت عدم تخلیه مستأجر درخواست کند.

از جمله ویژگی این قانون این بوده که در مواردی که دادگاه تخلیه ملک مورد اجاره را به لحاظ کمبود مسکن موجب عسر و حرج مستأجر می‌دانست و معارض با عسر و حرج موجر نمی‌دید، مهلتی برای مستأجر قرار می‌داد. همچنین در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی و دولتی و مورد اجاره مهاجرین جنگی و رزمندگان را به علت کمبود جای مناسب، عسر و حرج تشخیص می‌داد، دادگاه موظف بود تا رفع عسر و حرج به مدت پنج سال از تاریخ ۱۳۶۴/۰۶/۲۸ از صدور حکم خودداری کند (م ۹ و تبصره ذیل آن از قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲).

همان‌طور که ملاحظه می‌شود، شرایط جنگی کشور، کمبود فضای استیجاری و مشکلات اقتصادی موجب شده تا دولت در روابط استیجاری که ماهیت حقوق خصوصی دارد، دخالت کند، چراکه مقررات باب اجاره در قانون مدنی پاسخگوی نیاز روز جامعه نبود.

نظر به متروک بودن این قانون از شرح و بررسی بیشتر آن صرف نظر می شود.

### بررسی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶

به دلیل شرایط سخت تخلیه عین مستأجره در صورت انقضای قرارداد و درگیر شدن موجر با مشکلات اداری برای اقامه دعوا و اخذ حکم تخلیه و اجرای آن و همچنین تعلق حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر اجاره کننده اماکن با استفاده تجاری، موجب شده که موجرین تمایلی به اجاره املاک خود نشان ندهند و قانون گذار برای ایجاد انگیزه به موجرین از یک سو و غیرشرعی دانستن حق کسب یا پیشه یا تجارت از سوی دیگر از نگاه و نظر فقها، قانون جدیدی در مورخ ۱۳۷۶/۰۵/۲۵ تصویب کرد که از اول مهر ۱۳۷۶ لازم الاجرا شده است. این قانون برخلاف قانون سال ۱۳۵۶ که جانب مستأجر را گرفته بود، نگاه جانبدارانه به موجر دارد. ویژگی های این قانون در چند بند به شرح زیر ذکر می شود.

#### ویژگی های قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶

۱. از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، اجاره تمامی اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب یا پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه های دانشجویی و ساختمان های دولتی و نظایر آن، که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می شود، تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.
۲. قرارداد اجاره تابع این قانون ممکن است رسمی یا عادی باشد و در صورت عادی بودن حتماً باید با قید مدت در دو نسخه و علاوه بر امضای موجر و مستأجر، دو نفر گواه مورد اعتماد طرفین ذیل آن را امضا کنند.
۳. در صورتی که در قرارداد اجاره شرایط بند ۲ رعایت شده باشد، بعد از انقضای مدت اجاره، موجر یا قائم مقام قانونی او برای تخلیه ملک استیجاری، اگر قرارداد اجاره عادی باشد، از طریق مرجع قضایی و اگر رسمی باشد، از طریق دوایر اجرای ثبت، تخلیه عین متسأجره را تقاضا کند و ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ، دستور تخلیه صادر و اجرا می شود و بدون نیاز به رسیدگی و صدور حکم، دستور تخلیه صادر می شود.
۴. تا قبل از ایجاد و تأسیس شوراهای حل اختلاف، دستور تخلیه از طریق دادگاه و بعد از ایجاد شوراهای حل اختلاف و در حال حاضر از طریق شوراهای حل اختلاف محل وقوع ملک صادر می شود.
۵. موجر بایستی در صورت اخذ ودیعه یا چک یا سند تخلیه، باید آن را به شورا یا دایره اجرای ثبت تحویل دهد و اگر مدعی ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه مستأجر یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز باشد، می تواند دادخواست مطالبه حسب مورد در دادگاه یا شورا با توجه به سقف صلاحیت شورا (دویست میلیون ریال) طرح و گواهی آن را به واحد اجرای تخلیه تحویل دهد و مبلغ ادعایی تا حکم قطعی از مبلغ ودیعه کسر و نگهداری می شود و تخلیه صورت می گیرد و نیاز به درخواست تأمین خواسته با سپردن خسارت احتمالی نیست.

۶. به مستأجر حتی اگر مستأجر یک واحد تجاری باشد، بعد از انقضای قرارداد اجاره حق کسب یا پیشه یا تجارت تعلق نمی‌گیرد و تخلیه آن مانند تخلیه اماکن مسکونی به شرح فوق است.
۷. در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادله روز را دارد. هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود، با نظر دادگاه تعیین خواهد شد و اگر مستأجر حق سرقفلی پرداخت نکرده باشد، در این صورت حق دریافت سرقفلی را نخواهد داشت.
۸. هرگاه مستأجر مدعی هرگونه حقی از موجر باشد، باید ضمن اجرای دستور تخلیه دعوی خود را به مرجع صالح قضایی تقدیم کند. به عبارت دیگر ادعای حق مانع از اجرای دستور تخلیه نیست مگر اینکه موضوع ادعای تمديد قرارداد اجاره یا جعل در اصالت قرارداد اجاره باشد که در این صورت می‌تواند به مرجع صادرکننده دستور تخلیه، ادعای خود را مطرح کند و این امر مانع اجرای دستور تخلیه نیست مگر اینکه شورا پس از اخذ تأمین مناسب، قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر کند. لازم به توضیح است که این امر در ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی قانون شوراهای حل اختلاف سال ۱۳۷۶ پیش‌بینی شده است. البته با این توضیح که در زمان تصویب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ و آیین‌نامه اجرایی آن سیستم دادگاه عمومی در کشور حاکم بود و شورای حل اختلاف ایجاد نشده بود. با تصویب شورای حل اختلاف و اضافه شدن اجرای دستور تخلیه به صلاحیت شورا، مرجع رسیدگی به مفاد ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور، شورای حل اختلاف مربوط است.
۹. اگر قرارداد اجاره شفاهی باشد یا عادی، ولی دو گواه ذیل آن را امضا نکنند، موجر از امتیاز دستور تخلیه به شرح فوق برخوردار نیست و بعد از انقضای قرارداد اجاره باید برابر قانون مدنی باب اجاره باید صدور حکم تخلیه به دلیل انقضای مدت را در شورای حل اختلاف درخواست کند. (دادخواست تقدیم کند).

## فصل دوازدهم: ادله اثبات دعوا

دلیل در لغت به معنای رهنمون، نشان و علامت آمده است و در اصطلاح حقوقی در دو مفهوم به کار گرفته شده است: نخست، مفهوم اخص؛ هر وسیله‌ای که در قانون پیش‌بینی شده و در مرجع قضایی موجب اقتناع وجدان قاضی به واقعیت امر مورد ادعا شود، دلیل می‌گویند. بر مبنای این مفهوم اخص قانون‌گذار در ماده ۱۹۴ قانون آیین دادرسی مدنی در تعریف دلیل مقرر داشته است:

ماده ۱۹۴: «دلیل عبارت از امری که اصحاب دعوا برای اثبات یا دفاع از دعوا به آن استناد می‌نمایند» مثل سند، اقرار، گواهی، کارشناسی و... .

دوم، دلیل در مفهوم اعم؛ فراهم آوردن وسایلی است که وجدان قاضی را اقتناع کند. پس اینکه گفته می‌شود بار دلیل به دوش مدعی است، دلیل در مفهوم عام آن به کار گرفته است و به معنای آن است که تدارک، تهیه و ارائه وسایلی که وجدان قاضی را نسبت به واقعیت امر مورد ادعا اقتناع کند با مدعی است (خواهان یا خوانده، شاکی یا مشتکی عنه).  
تعداد ادله اثبات دعوا

### — ادله اثبات دعوا در قانون مدنی —

ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی دلایل اثبات دعوا را شامل موارد زیر می‌داند:

۱. اقرار؛ ۲. اسناد کتبی؛ ۳. شهادت (گواهی)؛ ۴. امارات؛ ۵. قسم (سوگند).

ادله اثبات دعوا در قانون آیین دادرسی مدنی

ادله اثبات دعوا در قانون آیین دادرسی مدنی علاوه بر موارد پنج‌گانه مقرر در قانون مدنی، کارشناسی، تحقیق محلی و معاینه محلی نیز می‌باشد. نکته قابل توجه اینکه اطلاعات حاصل از تحقیق و معاینه محلی از اماره قضایی محسوب می‌شود که ممکن است موجب علم یا اطمینان قاضی دادگاه شود.

### — ادله اثبات دعوا در قانون مجازات اسلامی —

برابر ماده ۱۶۰ قانون مجازات اسلامی، ادله اثبات دعوا شامل ۱. اقرار؛ ۲. شهادت؛ ۳. قسامه؛ ۴. سوگند؛ ۵. علم قاضی. در هر سه قانون دلایل اقرار، شهادت، سوگند مشترک است.

### — چند نکته اساسی در بابت ادله اثبات دعوا در امور کیفری —

۱. قسامه به عنوان یک دلیل شرعی فقط برای اثبات یا نفی جرایم موضوع قصاص و دیه معتبر است و در مورد سایر جرایم حدی یا تعزیری یا بازدارنده قابلیت استناد را ندارد (تبصره ماده ۱۶۰ قانون مجازات اسلامی).  
۲. در امور کیفری اقرار طریقت دارد، نه موضوعیت؛ یعنی به صرف اقرار متهم در ارتکاب جرم، برای قاضی کافی نیست بلکه لازم است مبنای این اقرار احراز شود، به خصوص در جرم قتل عمد؛ اما در امور حقوقی اقرار موضوعیت دارد و با اقرار، برای اتخاذ تصمیم نهایی دعوا کافی است.

۳. در امور کیفری یک بار اقرار در صورت احراز صحت، کافی است مگر در جرایم خاص که تعداد اقرار لازم و ضروری است.

در حدود (زنا، لواط، تفریض و مساحقه) ۴ بار

در جرایم (شرب خمر، قوادی، قذف، سرقت حدی) ۲ بار

۴. در امور کیفری امکان بهره‌گیری از اموری نظیر جلب نظر کارشناس، تحقیق و معاینه محلی ممکن است اما موارد مذکور به تنهایی دلیل اثباتی محسوب نمی‌شود مگر اینکه برای قاضی صادرکننده علم ایجاد کند. در نتیجه به این موارد دلایل معین (کمک‌کننده) می‌گویند.

۵. در تعارض ادله، اقرار بر تمامی سایر ادله و شهادت شرعی بر قسامه و سوگند مقدم است.

### **بررسی سند به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا**

مهم‌ترین و رایج‌ترین دلیل طرفین یک دعوی حقوقی سند است و در اصطلاح حقوقی و برابر ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی «سند عبارت است هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد».

مراد از نوشته: خط یا علامتی است که در روی صفحه نمایان باشد خواه از خطوط متداول باشد یا غیرمتداول مانند رمزها یا علاماتی که دو یا چند نفر برای روابط بین خود قرار می‌دهند.

مراد از صفحه‌ای که نوشته روی آن نمایان است می‌تواند کاغذ یا پارچه یا چوب یا سنگ یا فلز یا آجر و... باشد.

مراد از خطی که روی صفحه نمایان است می‌تواند ماده رنگی یا دست‌نویس یا ماشین‌کپی یا چاپ شده باشد.

سند بیشتر در امور حقوقی که فرد از قبل راجع به آن برنامه‌ریزی کرده است کاربرد دارد. قراردادهایی نظیر بیع، اجاره، نکاح، طلاق، فسخ. البته در امور اتفاقی یا وقایع حقوقی هم سند به کار گرفته می‌شود مثل ثبت واقعه تولد یا فوت.

در هر حال هر نوشته در صورتی به‌عنوان سند قابلیت استناد دارد که دارای امضا یا اثر انگشت یا مهر شخصی باشد که سند به او نسبت داده می‌شود. البته موارد استثنایی هم وجود دارد مانند اسناد الکترونیکی یا دفاتر تجاری.

### **تقسیمات اسناد :**

#### **سند به دو نوع رسمی و عادی تقسیم می‌شود.**

برابر ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، هر سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، رسمی است؛ بنابراین پروانه نظامی پزشکی، نظام مهندسی، کانون وکلا، کانون کارشناسان رسمی دادگستری، پروانه ساختمانی، پایان‌کار شهرداری، مفصاحساب‌های مالیاتی، برگ سبز گمرکی و... جزو اسناد رسمی محسوب می‌شود، اما قرارداد شهرداری یا هر شخص یا چک صادره از بانک‌ها، جزء اسناد رسمی نیست.



اسنادی که ویژگی شکلی در تنظیم سند رسمی را نداشته باشند اما دارای امضا یا مهر یا اثر انگشت باشند، سند عادی هستند مانند دست‌نوشته‌های افراد عادی، مبیعه‌نامه‌های عادی، اجاره‌نامه، صلح‌نامه‌های عادی و تمامی تصمیم‌های اتخاذی از ناحیه دادگاه یا شورای حل اختلاف مثل برگ صورت‌مجلس، اختاریه‌ها، قرارهای شورا یا دادگاه و همچنین احکام جزء اسناد رسمی هستند.

### **– اعتبار اسناد رسمی :**

منظور از اعتبار میزان مقاومت سند در برابر تعرض به اصالت و صحت آن است. پیش از پرداختن به این امر لازم است در خصوص دو بخش از سند رسمی مشروحاً توضیح داده شود:  
محتویات سند رسمی، مندرجات سند رسمی.

### **– نخست، محتویات سند رسمی:**

در هر سند رسمی آن بخش یا قسمت سند مشتمل بر امضا، مهر یا اثر انگشت یا عباراتی را که از ناحیه طرفین یک سند در متن سند نقش بسته شده باشد، آن را محتویات سند رسمی می‌گویند و هرگاه شخصی این موارد را منتسب به خود نداند، لازم است در این خصوص ادعای جعل نماید؛ چون فرض قانونی بر اصالت اسناد رسمی است؛ چون که این سند مطابق ضوابط منعکس در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی تنظیم شده است. پس هر کس خلاف آن ادعا کند، باید آن را ثابت کند.

### **– دوم، مندرجات سند رسمی:**

بخشی از سند که مأمور رسمی براساس مشاهدات خود در متن سند قید می‌کند مانند هویت طرفین، خلاصه اظهارات طرفین یا دقیقاً براساس اظهارات اطراف سند می‌نویسد مثل اظهارات طرفین یک سند بیع در دفتر اسناد رسمی یا طرفین دعوا در جلسه دادرسی دادگاه یا شورای حل اختلاف که توسط سردفتر یا قاضی نوشته می‌شود را مندرجات سند رسمی می‌گویند. فرض بر این است که آنچه نگاشته شده دقیقاً همان حرف‌ها و مطالب اطراف یک سند یا پرونده می‌باشد و اگر کسی مدعی باشد «این جمله یا این کلمه را من نگفتم» یا «من گفتم نیست»، «شما نوشته‌اید» است و مانند آن، باید ادعای جعل مطرح کند. ادعای جعل نسبت به محتویات سند را جعل مادی و ادعای جعل نسبت به مندرجات سند را جعل معنوی می‌گویند.

### **– اعتبار اسناد تنظیم‌شده در خارج از ایران (کشورهای خارجه) در محاکم ایران :**

مطابق ماده ۱۲۰۵ قانون مدنی اسناد تنظیم‌شده در کشورهای خارجه در صورت رعایت چهار شرط در محاکم ایران اعتبار دارد:

۱. اسناد مذکور به علتی از علل قانونی از اعتبار نیفتاده باشد؛ مثلاً حکم یک دادگاه خارجی بر اثر اعاده دادرسی نقض و از اعتبار بیفتد.

۲. مفاد آنها مخالف قوانین مربوط به نظم عمومی یا اخلاق حسنه ایران نباشد؛ مثلاً حق مالکیت راجع به اموال غیرمنقول در ایران برای اتباع خارجه که مغایر نظم عمومی است.

۳. کشوری که اسناد در آنجا تنظیم شده به موجب قوانین خود یا عهد، اسناد تنظیم شده در ایران را معتبر بشناسد.

۴. تصدیق نماینده سیاسی یا کنسولی ایران در آن کشور یا آن کشور در ایران که سند موافق قوانین محل (کشور مربوط) تنظیم شده است.

نکته: اسناد تجاری (چک، برات، سفته، قبض انبار) جزء اسناد عادی است.

دفاتر تجاری تاجر اعم از حقیقی یا حقوقی جزو اسناد عادی است. البته در صورتی که برابر قانون تنظیم و نوشته شده باشد.

نامه‌های خصوصی

نوشته‌های الکترونیکی

دورنویس یا فکس همگی جزو اسناد عادی هستند.

### —اعتبار سند:

۱. برابر ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی مفاد سند در صورتی که مخالف قوانین نباشد، معتبر است.

۲. نسبت به اسناد رسمی یا اسناد عادی که اعتبار آن محرز شده است اظهار انکار یا تردید قابل پذیرش نیست. فقط امکان ادعای جعل است.

۳. اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد و ماده ۱۳۰۵ مدنی مقرر می‌دارد « در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.»

مثال در خصوص این ماده مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی در باب اعتراض ثالث اجرایی.

### —دفاع در برابر اسناد:

نسبت به سند یا اسنادی که از ناحیه هریک از طرفین در یک دعوی چه در شورا یا دادگاه ارائه شود دو شکل دفاع ممکن است صورت پذیرد:

—**دفاع ماهوی:** در این شیوه به خود سند چه عادی یا رسمی ایراد یا اعتراضی مطرح نیست، بلکه دفاع ناظر به مفاد

سند که ممکن است تحت عناوین مختلف باشد مثلاً سند اجاره، سند بیع، سند صلح، رسید عادی دایر بر مدیونیت، چک، سفته، قبض انبار و فاکتور.

– **دفاع شکلی:** یعنی ایراد یا تعرض به ساختمان و شکل ظاهری سند و به عبارت دیگر تعرض به اصالت سند است که این ایراد در سه قالب یا شکل متصور است: انکار، تردید، جعل.

### – بررسی تفصیلی ایرادات شکلی سه‌گانه

– **انکار:** کسی که علیه او سند غیررسمی ابراز می‌شود، می‌تواند مهر یا امضا یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار نماید که این ایراد را اصطلاحاً ایراد انکار می‌نامند.

– **تردید:** در جایی که علیه شخصی سندی استناد شود که منتسب به او نباشد و او مهر یا امضا یا اثر انگشت ذیل آن سند را قبول نداشته باشد، این ایراد را در اصطلاح ایراد تردید می‌نامند.

فرق اساسی انکار و تردید در این است که در حالت نخست ارائه‌کننده سند به طرف مقابل می‌گوید این سند را شما امضا کردی یا اثر انگشت زدی یا مهر زدی، ولی در حالت دوم آن سند به‌رغم اینکه علیه طرف مقابل ارائه می‌شود و باید جوابگو باشد، خود ارائه‌کننده سند و طرف مقابل می‌دانند که منتسب به طرف مقابل ارائه‌کننده سند نیست؛ در این صورت اگر طرف مقابل ارائه‌کننده سند آن را قبول نداشته باشد، نمی‌تواند انکار کند چون منتسب به خود او نیست بلکه باید تردید کند.

### – وجه تشابه انکار و تردید

الف) هر دو فقط نسبت به اسناد عادی قابل پذیرش است.

ب) هر دو اظهار محسوب می‌شوند نه ادعا.

– **جعل:** جعل در لغت به معنی دگرگون کردن، ساختن، قرار دادن است و در اصطلاح حقوقی ساختن یک نوشته یا مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیررسمی به قصد تقلب همچنین الحاق، خراشیدن، تراشیدن، تقدم یا تأخر تاریخ در یک سند را می‌گویند.

۱. جعل ممکن است نسبت به یک سند عادی یا رسمی باشد برخلاف انکار یا تردید که فقط ناظر بر سند عادی خواهد بود.

۲. جعل ادعا محسوب می‌شود؛ پس هرگاه شخصی که علیه او سندی ابراز شود که او ایراد جعل مطرح کند بار اثبات این امر با مدعی جعل است.

۳. انکار یا تردید اظهار است و طرف مقابل یا به اصطلاح ارائه‌کننده سند باید اثبات کند که سند اصالت دارد.

۴. جعل می‌تواند نسبت به جزیی از یک نوشته باشد مثلاً خطی از یک نوشته یا کلمه یا حرفی از یک نوشته، اما انکار یا تردید ناظر است به کل یک نوشته؛ یعنی عدم اصالت امضا یا اثر انگشت یا مهر که در صورت اثبات این امر، کل سند از اعتبار می‌افتد و در غیر این صورت کل سند معتبر است.

ایرادات نسبت به اصالت یک سند حتی‌الامکان باید در اولین جلسه دادرسی مطرح شود مگر اینکه آن سند بعداً ارائه شود که در زمان ارائه باید ایراد مطرح گردد.

۶. اگر شخصی ادعای جعل کرد، باید از او سؤال شود دقیقاً کدام قسمت از سند را ادعا دارد و تنها در حد ایراد بررسی و اظهار نظر شود مثلاً کلمه یا تاریخ یا سطر یا امضا یا اثر انگشت یا مهر.

۷. اگر شخصی که علیه او سند ابراز شده است بگوید انکار و تردید و جعل، فقط به ایراد جعل توجه می‌شود و اگر ابتدا ادعای جعل کند و متعاقباً ایراد انکار یا تردید مطرح کند، به دو ایراد اخیر توجه نمی‌شود.

۸. انکار و تردید به‌طور هم‌زمان نسبت به یک سند قابل جمع و پذیرش نیست و اگر شخص بگوید نسبت به امضا انکار و تردید دارم، باید به ایراد او چون مردد است، توجه نشود.

۹. وکیل می‌تواند ایراد سه‌گانه را مطرح کند به شرطی که در وکالت‌نامه این اختیار به او اعطا شده باشد.

۱۰. اگر دادگاه یا شورا بدون دفاع خوانده حکم محکومیت وی را صادر کند و مستند خواهان سند باشد و خوانده محکوم علیه واخواهی کند و چنانچه به آن سند ایراد انکار یا تردید داشته باشد، حتماً باید هم‌زمان با دادخواست واخواهی، این ایرادات را مطرح کند و چنانچه این ایرادات را در دادخواست مطرح نکند، در جلسه اول دادرسی مرحله واخواهی در صورت طرح، فاقد اعتبار است (ماده ۲۱۷ قانون آیین دادرسی مدنی).

۱۱. ایراد انکار یا تردید یا جعل جزو حقوق اصحاب دعوا است و قاضی نمی‌تواند نسبت به اصالت اسناد ولو اینکه اساساً بی‌اعتبار باشد، تعرض کند.

۱۲. خوانده در اولین جلسه دادرسی می‌تواند اصول اسناد استنادی خواهان را بخواهد و نسبت به اصالت آن اسناد اگر عادی باشد، انکار یا تردید نکند و اگر اصل سند را بخواهد و خواهان ارائه ندهد، موجب بی‌اعتباری آن سند نمی‌شود و موجبی برای قرار ابطال دادخواست نیست و همین‌طور اگر اصل سند را خوانده نیاورد و خواهان ایراد انکار یا تردید نکند، آن سند از عداد دلایل خوانده خارج نمی‌شود (ماده ۹۶ قانون آیین دادرسی مدنی).

۱۳. اگر در اولین جلسه دادرسی هریک از طرفین نسبت به اصالت سند ابرازی طرف مقابل ادعای جعل کند، حتی اگر اصل سند همراه ارائه‌کننده آن نباشد و بر اصالت آن اصرار داشته باشد، طرف مقابل ظرف ده روز فرصت دارد اصل آن را به مرجع قضایی ارائه دهد (ماده ۲۲۰ قانون آیین دادرسی مدنی).

اگر ارائه‌کننده سند وکیل یا نماینده قانونی داشته باشد، می‌تواند از دادگاه برای مدت بیشتر از ده روز مهلت بخواهد (تبصره ذیل ماده ۲۲۰ قانون آیین دادرسی مدنی).

۱۴. در صورتی که محکمه سند را مجعول بداند، باید در رأی صادره نسبت به آن تعیین تکلیف کند که آیا تمام سند باید از بین برده شود یا قسمت مجعول در روی سند ابطال گردد یا کلماتی محو یا تغییر داده شود و این بخش از حکم بعد از قطعیت باید اجرا شود (ماده ۲۲۰ قانون آیین دادرسی مدنی).

۱۵. در صورتی که بعد از ایراد به اصالت سند (ادعای جعل یا اظهار انکار یا تردید) متعاقباً دفاع ماهوی مبنی بر پرداخت وجه آن سند یا انجام هر نوع تعهدی نسبت به آن مطرح شود، دفاع ماهوی پذیرفته نمی‌شود (ماده ۲۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی).

۱۶. اگر هم‌زمان با ایراد به اصالت سند، دفاع ماهوی مبنی بر پرداخت وجه سند یا ایفای تعهد مطرح شود، در این صورت فقط به دفاع ماهوی توجه می‌شود و ایراد به اصالت سند توجه نمی‌شود (ماده ۲۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی).

## فصل سیزدهم – نکات کلیدی و مهم در تنظیم یک قرارداد

۱. احراز اینکه طرفین قرارداد اصیل هستند یا وکیل
۲. احراز حدود اختیارات وکیل در وکالت‌نامه
۳. احراز اصالت وکالت‌نامه
۴. احراز عدم فسخ قرارداد وکالت یا عدم فوت موکل
۵. اگر وکیل بیش از یک نفر باشند، احراز اینکه مشترکاً اختیار دارند یا انفرادی یا حدود اختیارات هر وکیل مجزا از وکیل دیگر است یا خیر.
۶. احراز هویت طرفین قرارداد با ملاحظه اصل کارت ملی و بررسی کد ملی
۷. احراز کاربری ملک در حد عرف یا مطابق با اسناد ارائه‌شده
۸. ذکر تمامی مشخصات کامل اصیل یا وکیل و در حالت دوم اشاره به وکالت‌نامه با ذکر شماره سند وکالت
۹. ذکر تمامی مشخصات طرفین قرارداد
۱۰. احراز نیت هریک از طرفین قرارداد که منظور وی قرارداد بیع است، معاوضه است، اجاره است، هبه است یا صلح و
۱۱. اگر مورد معامله آپارتمان است، ذکر شماره قطعه تفکیکی و ذکر انباری یا پارکینگ حسب مورد.
۱۲. اگر خریدار یک ملک با مبایعه‌نامه عادی قبل از انتقال قطعی آن ملک به نام خود درصدد فروش آن به خریدار دوم باشد، حتماً مفاد مبایعه‌نامه آن فرد با فروشنده اول با دقت مطالعه شود؛ به‌خصوص ملاحظه شرط فسخ یا انفساخ احتمالی در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن معامله؛ زیرا در صورت پیش‌بینی این شرط، به‌رغم انعقاد قرارداد (مبایعه‌نامه) دوم، فروشنده اول در صورت عدم وصول اقساط ثمن معامله اول می‌تواند با اعمال حق فسخ و برابر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۴ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، معامله دوم را ابطال کند و به ضرر خریدار دست دوم ختم شود.
۱۳. احراز اینکه مثلاً فروشنده مالک شش‌دانگ است یا مالک مشاعی است. این موضوع خیلی اهمیت دارد زیرا هرچند مالک مشاعی می‌تواند سهم خود را بفروشد یا اجاره دهد، اما تسلیم ملک به خریدار یا مستأجر منوط به موافقت و جلب رضایت دیگر شریک یا شرکای مشاعی است.
۱۴. بررسی اینکه ملک در زمان تنظیم معامله متصرف دارد یا خیر و متصرف آن مالک (فروشنده) است یا مستأجر یا شخص دیگر و تعیین تکلیف حق و حقوق متصرف ملک هنگام تنظیم قرارداد.

۱۵. اگر مورد معامله سرقفلی یا حق کسب یا پیشه یا تجارت است، لازم است که بررسی شود که آیا مستأجر صاحب سرقفلی حق واگذاری منافع را بدون اجازه مالک دارد یا خیر و در صورت اجازه نداشتن ترجیحاً قرارداد تنظیم نشود و در صورت اصرار طرفین، در خصوص اینکه کدام طرف مسئول اخذ رضایت مالک است، حتماً تصریح شود.

۱۶. اگر مالکین یا سازنده از محل قرارداد مشارکت در ساخت حصه خود را می‌خواهند بفروشند، حتماً بررسی شود که آیا قرارداد مشارکت در ساخت به قوت خود باقی است یا خیر. دیگر اینکه قرارداد اصلی حتماً ملاحظه شود تا سهم هریک از طرفین (مالک یا سازنده) احراز شود. سوم احراز شود که آیا بدون اجازه طرف مقابل اختیار فروش را دارد یا خیر. چهارم، بررسی اینکه آیا از محل قرارداد مشارکت در ساخت پرونده مفتوح در دادگاه یا نزد داور وجود دارد یا خیر.

۱۸. اگر در قرارداد طرفین تمایل دارند شرط داوری پیش‌بینی کنند، حتماً مشخصات داور یا داوران، حدود اختیارات داور یا داوران، مدت زمان اتمام داوری، نحوه ابلاغ رأی داوری پیش‌بینی شود.

۱۹. حتماً داور یا داوران افرادی مطلع به مقررات حقوقی باشند یا با شناخت این موضوع بتوانند پیرامون اختلافات احتمالی رسیدگی و رأی صادر کنند.

۲۰. اگر فردی عضو تعاونی است و می‌خواهد سهم خود را از ساختمان در حال ساخت بفروشد، حتماً از تعاونی مربوط استعلام شود که سهم او را تأیید می‌کند یا خیر؟ آیا فروشنده اختیار فروش دارد یا خیر؟ آیا بدهی به تعاونی دارد یا خیر؟

۲۱. اگر در مقام تنظیم‌کننده قرارداد مشارکت در ساخت بین سازنده و مالک یا مالکین می‌باشید، حصه (سهم) هریک از طرفین، جزییات کامل مصالح مصرفی، مدت ساخت، با تعیین هر مرحله، اخذ پروانه ظرف ... مدت، گودبرداری ... مدت، سفت‌کاری ... مدت، نازک‌کاری ... مدت قید شود.

۲۲. اگر واحد یا واحدها از محل قرارداد مشارکت در ساخت و به‌صورت پیش‌فروش قرار است مورد معامله قرار بگیرد، حتماً مفاد قانون پیش‌فروش آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن به‌ویژه شرط داوری قانون مذکور مورد دقت و توجه قرار بگیرد.

۲۳. دقت در خصوص نحوه اخذ مفاصاحساب‌های مالیاتی، بدهی‌های تأمین اجتماعی، شهرداری و اینکه مسئولیت این امر برعهده کدام طرف قرارداد است.

۲۴. دقت در خصوص کاربری املاک به‌خصوص املاک داخل یا خارج از بافت

۲۵. دقت در خصوص درج وجه التزام تخلف از اجرای تعهدات و میزان تخلف و اشاره به اینکه وجه التزام پیش‌بینی شده بدل از اصل تعهد نیست و نافی تعهدات متعهد به انجام تعهدات نیست و با آن قابل جمع است.

۲۶. اگر قرار است کلیه اختیارات ساقط شود، در خصوص خیار غبن عبارت فاحش و افحش و بالاتر حتماً تصریح شود.