

به نام نقش‌بند صفحه‌ی خاک      عذار افروز مه‌رویان افلاک



جزوه آموزشی متقاضیان پروانه تخصصی مشاور املاک و خودرو

## مقدمه:

بدون آموزش، کارها به درستی انجام نمی‌شود. کار نادرست معمولاً زیان‌بار است. گاهی آثار منفی کار نادرست علاوه بر انجام‌دهنده آن، اشخاص دیگری را نیز درگیر می‌کند و چه بسا که زندگی چند نفر را دچار چالش‌های اساسی نموده و مراجع مختلف اداری و قضائی را با مسائل زیادی مواجه کند. بنابراین لازم است قبل از پرداختن به هر کاری راه و روش آن را یاد بگیریم. بویژه اگر قصد داریم آن کار را به عنوان شغل انتخاب کنیم.

یکی از کارهای تخصصی که تقریباً همه شهروندان کم و بیش به آن نیاز پیدا می‌کنند، تنظیم قراردادهای مختلف است که بر دانش حقوق تکیه دارد. فعالیتهای گسترده‌ای وجود دارند که انعقاد قرارداد شفاهی یا کتبی بخش مهم و جدایی‌ناپذیر آنهاست. از مهمترین این فعالیتها، اشتغال در صنف مشاور املاک و خودرو می‌باشد. انبوه پرونده‌های قضائی مرتبط با قراردادهای خرید، فروش، اجاره و ... املاک و خودرو نشان‌دهنده وجود ضعف یا اشکال در تنظیم قراردادها به علل مختلف است که یکی از اصلی‌ترین آنها ناکافی بودن دانش حقوقی تنظیم‌کنندگان قراردادها است. بر این اساس مراجع قانونی ذی‌صلاح اشتغال در صنف مشاور املاک و خودرو را منوط به دریافت پروانه تخصصی پس از آموزش و پذیرفته شدن در آزمون نموده‌اند.

در این جزوه تلاش شده است حداقل اطلاعات قانونی و حقوقی مورد نیاز برای تنظیم قراردادهای مرتبط با املاک و خودرو گردآوری شود. امیدواریم برای تسهیل آموزش متقاضیان و موفقیت آنها در پاسخ‌گویی به پرسشهای آزمون پایان دوره مفید باشد. از مطالعه‌کنندگان بویژه مدرسان محترم انتظار داریم با ارائه پیشنهادها و تذکرات لازم ما را در تصحیح و تکمیل این جزوه یاری نمایند.

**معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان مرکزی**

## فصل اول:

### موادی از قانون نظام صنفی کشور (مصوب مورخ ۱۳۸۲ / ۱۲ / ۲۴)

**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 می‌کند.

**ماده ۲ -** فرد صنفی: هر شخص حقیقی یا حقوقی که در یکی از فعالیتهای صنفی اعم از تولید، تبدیل، خرید، فروش، توزیع، خدمات و خدمات فنی سرمایه‌گذاری کند و به عنوان پیشه‌ور 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 می‌شود.

**تبصره -** صنوفی که قانون خاص دارند، از شمول این قانون مستثنی می‌باشند. قانون خاص قانونی است که بر اساس آن نحوه صدور مجوز فعالیت، تنظیم و تنسيق امور واحدهای ذریبط، نظارت، بازرسی و رسیدگی به تخلفات افراد و واحدهای تحت پوشش آن به صراحت در متن قانون مربوطه معین می‌شود.

**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 می‌شود. ...

**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 آنها به چهار گروه تولیدی، خدمات فنی، توزیعی و خدماتی تقسیم می‌شوند

**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 می‌شود.

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

**ماده ۷ -** اتحادیه: شخصیتی حقوقی است که از افراد یک یا چند صنف که دارای فعالیت یکسان یا مشابه‌اند، برای انجام دادن وظایف و مسؤولیت‌های مقرر در این قانون تشکیل می‌گردد.

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

**ماده ۹ -** اتاق اصناف ایران: اتاقی است که از نمایندگان هیأت رئیسه اتاق اصناف شهرستانهای کشور با هدف تقویت مبانی نظام صنفی در تهران تشکیل می‌گردد.

**ماده ۱۰ -** کمیسیون نظارت: کمیسیونی است که به منظور برقراری ارتباط و ایجاد هماهنگی بین اتحادیه‌ها و اتاق اصناف شهرستان با سازمانها و دستگاه‌های دولتی در راستای وظایف و اختیارات آنها و همچنین نظارت بر اتحادیه‌ها و اتاق اصناف هر شهرستان تشکیل می‌شود.

**ماده ۱۱ -** هیأت عالی نظارت: هیأتی است که به منظور تعیین برنامه‌ریزی، هدایت، ایجاد هماهنگی و نظارت بر کلیه اتحادیه‌ها، اتاق اصناف شهرستانها، اتاق اصناف ایران و کمیسیونهای نظارت تشکیل می‌گردد و بالاترین مرجع نظارت بر امور اصناف کشور است.

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

**ماده ۱۳ -** صدور پروانه کسب برای مشاغل تخصصی و فنی مستلزم اخذ پروانه تخصصی و فنی از مراجع ذیربط به وسیله متقاضی است. اگر متقاضی واجد شروط لازم برای اخذ پروانه تخصصی و فنی نباشد، حضور یک نفر شاغل دارنده پروانه تخصصی و فنی در واحد صنفی برای صدور پروانه کسب مشروط، به نام متقاضی کافی است.

**تبصره -** انواع مشاغل تخصصی و فنی به شرح آئین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه هیأت عالی نظارت و با هماهنگی وزارتخانه‌ها و سازمانهای ذیربط و نظرخواهی از اتاق اصناف مراکز استانها تهیه و به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت خواهد رسید. (توضیح: از جمله مشاغل تخصصی و فنی موضوع این ماده، واحدهای مشاور املاک و خودرو می‌باشد).

**ماده ۱۴ -** افراد صنفی مکلفند در هر سال حق عضویت اتحادیه ذیربط را بپردازند.

**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 کالا و خدمات را که از سوی مراجع قانونی ذیربط ابلاغ می‌گردد، رعایت و اجرا کنند.

**ماده ۱۸ -** در صورتی که دارنده پروانه کسب بخواهد محل کسب خود را به دیگری واگذار کند، باید درخواست کتبی خود را به اتحادیه تسلیم نماید. اتحادیه در صورتی که فرد معرفی شده را واجد شرایط قانونی بداند با رعایت سایر مقررات، پس از ابطال پروانه کسب قبلی، پروانه جدیدی به نام فرد معرفی شده صادر می‌کند.

**تبصره -** در صورت درخواست صاحب پروانه مبنی بر تغییر پروانه کسب به حرفه‌ای دیگر، علاوه بر طی مراحل قانونی، استعلام و تسویه حساب از اتحادیه قبلی ضروری است. عدم پاسخ‌گویی اتحادیه قبلی ظرف پانزده روز پس از تاریخ استعلام به منزله نظر موافق تلقی می‌شود.

**ماده ۲۶ -** هرگاه شخصی بخواهد فعالیتی صنفی را آغاز کند، ابتدا باید به اتحادیه ذیربط 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 غیرتعطیل رسمی به صورت کتبی به متقاضی اعلام کند. عدم اعلام نظر در مدت یاد شده به منزله پذیرش تقاضا محسوب می‌گردد. 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.

**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.

**ماده ۲۸ -** واحد صنفی تنها در موارد زیر پس از گذراندن مراحل مندرج در آئین‌نامه‌ای 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 صنفی که به تشخیص هیأت عالی نظارت موجب عسر و حرج برای مصرف کننده می‌شود.

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

ج- عدم پرداخت حق عضویت به اتحادیه بر اساس ضوابطی که در آئین‌نامه 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 اعالم 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 العام خواهد شد، لازم‌الاجرا 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 غیر موجه با مجوز اتحادیه یا مراجع دیگر، به استناد نظر کمیسیون نظارت، بر عهده دستور دهنده است.

**تبصره ۴ -** در مواردی که تعطیلی واحد صنفی به تشخیص کمیسیون نظارت شهرستان موجب عسر و حرج مصرف کننده می‌شود، واحد صنفی مزبور به جریمه نقدی از دو میلیون تا بیست میلیون ریال محکوم می‌شود (توضیح: این مبلغ در مواعد مقرر قانونی توسط مراجع ذیصلاح به روزرسانی می‌شود).

**ماده ۶۵ -** عدم درج قیمت: عبارت است از نصب نکردن بر چسب قیمت بر کالا، استفاده نکردن از تابلو نرخ دستمزد خدمت در محل کسب یا حرفه یا درج قیمت به نحوی که برای مراجعه‌کنندگان قابل رؤیت نباشد. جریمه عدم درج قیمت در هر بار تخلف دویست هزار ریال است (توضیح: این مبلغ در مواعد مقرر قانونی توسط مراجع ذیصلاح به روزرسانی می‌شود).

**ماده ۹۱ -** اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از دولتی یا غیر دولتی که طبق قوانین جاری موظف به اخذ مجوز فعالیت یا پروانه تأسیس، بهره‌برداری یا اشتغال از وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمانها یا شرکتهای دولتی و سایر دستگاههای دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است می‌باشند و همچنین نهادهای عمومی غیر دولتی چنانچه به عرضه کالا یا خدمات به خرده‌فروشان یا مصرف‌کنندگان مبادرت ورزند، مکلفند علاوه بر دریافت مجوز فعالیت یا پروانه، به اخذ پروانه کسب از اتحادیه مربوط نیز اقدام کنند. ...

## فصل دوم :

### آشنایی با موادی از قانون مدنی:

ماده ۱۸۳ - عقد عبارت است از این که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنان باشد. (توضیح: منظور از عقد همان قرارداد است)

### اقسام عقود:

- ماده ۱۸۴ - عقود و معاملات به اقسام ذیل منقسم می‌شوند: لازم، جائز، خیاری، منجز و معلق.
- ماده ۱۸۵ - عقد لازم آن است که هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه.
- ماده ۱۸۶ - عقد جائز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهد فسخ کند.
- ماده ۱۸۷ - عقد ممکن است نسبت به یک طرف لازم باشد و نسبت بطرف دیگر جائز.
- ماده ۱۸۸ - عقد خیاری آنست که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد.
- ماده ۱۸۹ - عقد منجز آنست که تأثیر آن بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد و الا معلق خواهد بود.

### شرایط اساسی برای صحت معامله:

- ماده ۱۹۰ - برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است:
- الف- قصد طرفین و رضای آنها      ب- اهلیت آنها (طرفین)      ج- موضوع معین که مورد معامله باشد.      د- مشروعیت جهت معامله

### اهلیت و شرائط طرفین معامله:

- ماده ۲۱۰ - متعاملین باید برای معامله اهلیت داشته باشند.
- ماده ۲۱۱ - برای اینکه متعاملین اهل محسوب شوند باید بالغ و عاقل و رشید باشند.
- ماده ۲۱۲ - معامله با اشخاصی که بالغ یا عاقل یا رشید نیستند به واسطه عدم اهلیت باطل است.
- ماده ۲۱۳ - معامله محجورین نافذ نیست. (توضیح: بر اساس ماده ۱۲۰۷ قانون مدنی محجورین عبارتند از صغار، اشخاص غیررشید و مجانین)
- ماده ۳۴۵ - هر یک از بایع و مشتری باید علاوه بر اهلیت قانونی برای معامله اهلیت برای تصرف در مبیع یا ثمن را نیز داشته باشد.
- ماده ۳۴۶ - عقد بیع باید مقرون به رضای طرفین باشد و عقد مکره نافذ نیست.

**ماده ۳۴۷ -** شخص کور می‌تواند خرید و فروش نماید مشروط بر اینکه شخصاً به طریقی غیر از معاینه یا به وسیله کس دیگر ولو طرف معامله جهل خود را مرتفع نماید.

### بیع و احکام بیع و مبیع:

**ماده ۳۳۸ -** بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم.

**ماده ۳۴۲ -** مقدار و جنس و وصف مبیع باید معلوم باشد و تعیین مقدار آن به وزن یا کیل یا عدد یا ذرع یا مساحت یا مشاهده تابع عرف بلد است.

**ماده ۳۴۸ -** بیع چیزی که خرید و فروش آن قانوناً ممنوع است و یا چیزی که مالیت و یا منفعت عقلائی ندارد یا چیزی که با بیع قدرت بر تسلیم آن ندارد باطل است مگر اینکه مشتری خود قادر بر تسلیم باشد.

**ماده ۳۴۹ -** بیع مال وقف صحیح نیست مگر در موردی که بین موقوف‌علیهم تولید اختلاف شود به نحوی که بیم سفک دماء رود یا منجر به خرابی مال موقوفه گردد و همچنین در مواردی که در مبحث راجع به وقف مقرر است.

**ماده ۳۵۰ -** مبیع ممکن است مفروز باشد یا مشاع یا مقدار معین به طور کلی از شیء متساوی‌الاجزاء و همچنین ممکن است کلی فی‌الذمه باشد.

**ماده ۳۵۵ -** اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شده باشد و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است و مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است با بیع می‌تواند آن را فسخ کند مگر اینکه در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی نمایند.

**ماده ۳۵۶ -** هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا تابع مبیع شمرده شود یا قرائن دلالت بر دخول آن در مبیع نماید داخل در بیع و متعلق به مشتری است اگر چه در عقد صریحاً ذکر نشده باشد و اگر چه متعاملین جاهل بر عرف باشند.

**ماده ۳۵۷ -** هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا از تابع مبیع شمرده نشود داخل در بیع نمی‌شود مگر اینکه صریحاً در عقد ذکر شده باشد.

**ماده ۳۵۸ -** نظر به دو ماده فوق در بیع باغ اشجار و در بیع خانه ممر و مجری و هر چه ملصق به بنا باشد به طوری که نتوان آن را بدون خرابی نقل نمود متعلق به مشتری می‌شود و برعکس زراعت در بیع زمین و میوه در بیع درخت و حمل در بیع حیوان متعلق به مشتری نمی‌شود مگر اینکه تصریح شده باشد یا بر حسب عرف از توابع شمرده شود. در هر حال طرفین عقد می‌توانند به عکس ترتیب فوق تراضی کنند.

**ماده ۳۵۹ -** هرگاه دخول شیء در مبیع عرفاً مشکوک باشد آن شیء داخل در بیع نخواهد بود مگر آن که تصریح شده باشد.

**ماده ۳۶۱ -** اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته بیع باطل است.

## آثار بیع صحیح:

ماده ۳۶۲ - آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است:

- ۱- به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود.
- ۲- عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد.
- ۳- عقد بیع بایع را بتسلیم مبیع ملزم می‌نماید.
- ۴- عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.

## اختیارات:

ماده ۳۹۷ - هر یک از متبایعین بعد از عقد فی‌المجلس و مادام که متفرق نشده‌اند اختیار فسخ معامله را دارند. (خیار مجلس)

ماده ۳۹۹ - در عقد بیع ممکن است شرط شود که در مدت معین برای بایع یا مشتری یا هر دو یا شخص خارجی اختیار فسخ معامله باشد. (خیار شرط)

ماده ۴۰۱ - اگر برای خیار شرط مدت نشده باشد هم شرط خیار و هم بیع باطل است.

ماده ۴۰۲ - هر گاه مبیع عین خارجی و یا در حکم آن بوده و برای تأدیه ثمن یا تسلیم مبیع بین متبایعین اجلی معین نشده باشد اگر سه روز از تاریخ بیع بگذرد و در این مدت نه بایع مبیع را تسلیم مشتری نماید و نه مشتری تمام ثمن را به بایع بدهد بایع مختار در فسخ معامله می‌شود. (خیار تأخیر ثمن)

ماده ۴۱۰ - هر گاه کسی مالی را ندیده و آن را فقط به وصف بخرد بعد از دیدن اگر دارای اوصافی که ذکر شده است نباشد مختار می‌شود که بیع را فسخ کند یا به مان نحو که هست قبول نماید. (خیار رؤیت و تخلف وصف)

ماده ۴۱۶ - هر یک از متعاملین که در معامله غبن فاحش داشته باشد بعد از علم به غبن می‌تواند معامله را فسخ کند. (خیار غبن)

ماده ۴۲۲ - اگر بعد از معامله ظاهر شود که مبیع معیوب بوده مشتری مختار است در قبول مبیع معیوب یا اخذ ازش یا فسخ معامله. (خیار عیب)

ماده ۴۲۳ - خیار عیب وقتی برای مشتری ثابت می‌شود که عیب مخفی و موجود در حین عقد باشد.

ماده ۴۲۴ - عیب وقتی مخفی محسوب است که مشتری در زمان بیع عالم به آن نبوده است اعم از اینکه این عدم علم ناشی از آن باشد که عیب واقعاً مستور بوده است یا اینکه ظاهر بوده ولی مشتری ملتفت آن نشده است.

ماده ۴۳۸ - تدلیس عبارت است از عملیاتی که موجب فریب طرف معامله شود.

ماده ۴۳۹ - اگر بایع تدلیس نموده باشد مشتری حق فسخ بیع را خواهد داشت و همچنین است بایع نسبت به ثمن شخصی در صورت تدلیس مشتری. (خیار تدلیس)



#### معاوضه:

ماده ۴۶۴ - معاوضه عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین مالی می‌دهد به عوض مال دیگر که از طرف دیگر اخذ می‌کند بدون ملاحظه اینکه یکی از عوضین مبیع و دیگری ثمن باشد.

#### اجاره، مزارعه، مساقات، مضاربه و جعاله:

ماده ۴۶۶ - اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.

ماده ۴۶۸ - در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.

ماده ۴۷۵ - اجاره مال مشاع جائز است لیکن تسلیم عین مستأجره موقوف است باذن شریک.

ماده ۵۱۸ - مزارعه عقدی است که به موجب آن، احدی از طرفین زمینی را برای مدت معینی به طرف دیگر می‌دهد تا زراعت کرده و حاصل را تقسیم کند.

ماده ۵۴۳ - مساقات معامله‌ای است که بین صاحب درخت و امثال آن یا عامل در مقابل حصه مشاع معین از ثمره واقع می‌شود و ثمره اعم است از میوه و برگ و گل و غیر آن.

ماده ۵۴۶ - مضاربه عقدی است که به موجب آن احد متعاملین سرمایه می‌دهد با قید اینکه طرف دیگر با آن تجارت کرده و در سود آن شریک باشند صاحب سرمایه مالک و عامل مضارب نامیده می‌شود.

ماده ۵۴۷ - سرمایه باید وجه نقد باشد. (توضیح: این قید برای مضاربه است)

ماده ۵۶۱ - جعاله عبارت است از التزام شخصی به اداء اجرت معلوم در مقابل عملی اعم از اینکه طرف معین باشد یا غیر معین.

#### رهن:

ماده ۷۷۱ - رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به دائن می‌دهد. رهن دهنده را رهن و طرف دیگر را مرتهن می‌گویند.

ماده ۷۷۲ - مال مرهون باید به قبض مرتهن یا به تصرف کسی که بین طرفین معین می‌گردد داده شود ولی استمرار قبض شرط صحت معامله نیست.

ماده ۷۷۳ - هر مالی که قابل نقل و انتقال قانونی نیست نمی‌تواند مورد رهن واقع شود.

ماده ۷۷۴ - مال مرهون باید عین معین باشد و رهن دین و منفعت باطل است.

اخذ به شفعه:

**ماده ۸۰۸ -** هر گاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده به او بدهد و حصه مبیعه را تملک کند. این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع می‌گویند.

**معامله فضولی:**

**ماده ۲۴۷ -** معامله به مال غیر جز به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت نافذ نیست ولو اینکه صاحب مال باطناً راضی باشد ولی اگر مالک یا قائم مقام او پس از وقوع معامله آنرا اجازه نمود در این صورت معامله صحیح و نافذ می‌شود. (توضیح: چنین معامله‌ای را معامله فضولی می‌گویند)

**ماده ۲۵۳ -** در معامله فضولی اگر مالک قبل از اجازه یا رد فوت نماید اجازه یا رد با وارث است.

**اقاله:**

**ماده ۲۸۳ -** بعد از معامله طرفین می‌توانند به تراضی آن را اقاله و تفاسخ کنند. (توضیح: به هم زدن معامله با تراضی طرفین را اقاله یا تفاسخ می‌گویند)

**ماده ۲۸۵ -** موضوع اقاله ممکن است تمام معامله واقع شود یا فقط مقداری از مورد آن.

**انواع سند، ویژگی‌ها، تفاوت و آثار هر یک:**

**ماده ۱۲۸۴ -** سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.

**ماده ۱۲۸۶ -** سند بر دو نوع است: رسمی و عادی.

**ماده ۱۲۸۷ -** اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.

**ماده ۱۲۸۸ -** مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد.

**ماده ۱۲۸۹ -** غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.

**ماده ۱۲۹۱ -** اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است:

۱- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آنرا از منتسب الیه تصدیق نماید.

۲- هر گاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آنرا تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده است.

**ماده ۱۲۹۲ -** در مقابل اسناد رسمى يا اسنادى كه اعتبار اسناد رسمى را دارد انكار و ترديد مسموع نيست و طرف مى تواند ادعاى جعليت به اسناد مزبور كند يا ثابت نمايد كه اسناد مزبور به جهتي از جهات قانونى از اعتبار افتاده است.

#### **املاك مشاعى و انتقال املاك آنها:**

**ماده ۵۷۱ -** شركت عبارت است از اجتماع حقوق مالكين متعدد در شيعى واحد به نحو اشاعه.

**ماده ۵۷۲ -** شركت [يا] اختيارى است يا قهرى.

**ماده ۵۷۳ -** شركت اختيارى يا در نتيجه عقدى از عقود حاصل ميشود يا در نتيجه عمل شركاء از قبيل مزج اختيارى يا قبول مالى مشاعاً در ازاء عمل چند نفر و نحو اينها.

**ماده ۵۷۴ -** شركت قهرى اجتماع حقوق مالكين است كه در نتيجه امتزاج يا ارث حاصل مى شود.

**ماده ۵۸۷ -** شركت به يكي از طرق ذيل مرتفع مى شود:

۱- در صورت تقسيم

۲- در صورت تلف شدن تمام مال شركت

**ماده ۵۸۹ -** هر شريك المال مى تواند هر وقت بخواهد تقاضاى تقسيم مال مشترك را بنمايد مگر در مواردى كه تقسيم به موجب اين قانون ممنوع يا شركاء به وجه ملزومى ملتزم بر عدم تقسيم شده باشند.

**ماده ۵۹۰ -** در صورتى كه شركاء بيش از دو نفر باشند ممكن است تقسيم فقط به نسبت سهم يك يا چند نفر از آنها به عمل آيد و سهام ديگران به اشاعه باقى بماند.

**ماده ۶۰۶ -** هر گاه تركه ميت قبل از اداء ديون تقسيم شود و يا بعد از تقسيم معلوم شود كه برميست دينى بوده است طلبكار بايد به هر يك از وراثت به نسبت سهم او رجوع كند و اگر يك يا چند نفر از وراثت معسر شده باشد طلبكار مى تواند براى سهم معسر يا معسرين نيز به وراثت ديگر رجوع نمايد.

#### **حجر و قيمومت:**

**ماده ۱۲۰۷ -** اشخاص ذيل محجور و از تصرف در اموال و حقوق مالى خود ممنوع هستند:

الف- صغار ب- اشخاص غير رشيد ج- مجانين

**ماده ۱۲۱۸ -** براى اشخاص ذيل نصب قيم مى شود:

۱- براى صغارى كه ولى خاص ندارند

۲- براى مجانين و اشخاص غير رشيد كه جنون يا عدم رشد آنها متصل به زمان صغر آنها بوده و ولى خاص نداشته باشند

۳- براى مجانين و اشخاص غير رشيد كه جنون يا عدم رشد آنها متصل به زمان صغر آنها نباشد

نکته:

- ۱- فرد رشید (اعم از زن یا مرد) شخصی است که ۱۸ سال تمام شمسی داشته باشد.
- ۲- شخص زیر ۱۸ سال در صورتی رشید محسوب می‌شوند که دادگاه برای او گواهی رشد صادر کرده باشد.

### فصل سوم:

#### آشنایی با موضوع داوری بر اساس برخی از مواد قانون آئین دادرسی مدنی

**ماده ۴۵۴ -** کلیه اشخاصی که اهلیت اقامه دعوی دارند می‌توانند با تراضی یکدیگر منازعه و اختلاف خود را خواه در دادگاه‌ها طرح شده یا نشده باشد و در صورت طرح در هر مرحله از رسیدگی باشد، به داوری یک یا چند نفر ارجاع دهند.

**ماده ۴۵۵ -** متعاملین می‌توانند ضمن معامله ملزم شوند و یا به موجب قرارداد جداگانه تراضی نمایند که در صورت بروز اختلاف بین آنان به داوری مراجعه کنند و نیز می‌توانند داور یا داوران خود را قبل یا بعد از بروز اختلاف تعیین نمایند.

**ماده ۴۵۸ -** در هر مورد که داور تعیین می‌شود باید موضوع و مدت داوری و نیز مشخصات طرفین و داور یا داوران به طوری که رافع اشتباه باشد تعیین گردد. در صورتی که تعیین داور بعد از بروز اختلاف باشد، موضوع اختلاف که به داوری ارجاع شده باید به طور روشن مشخص و مراتب به داوران ابلاغ شود.

**ماده ۴۶۳ -** هرگاه طرفین ملتزم شده باشند که در صورت بروز اختلاف بین آنها شخص معینی داوری نماید و آن شخص نخواهد یا نتواند به عنوان داور رسیدگی کند و به داور یا داوران دیگری نیز تراضی ننمایند، رسیدگی به اختلاف در صلاحیت دادگاه خواهد بود.

**ماده ۴۶۶ -** اشخاص زیر را هر چند با تراضی نمی‌توان به عنوان داور انتخاب نمود:

- ۱- اشخاصی که فاقد اهلیت قانونی هستند
- ۲- اشخاصی که به موجب حکم قطعی دادگاه و یا در اثر آن از داوری محروم شده‌اند

**ماده ۴۷۰ -** بعد از تعیین داور یا داوران، طرفین حق عزل آنان را ندارند مگر با تراضی.

**ماده ۴۸۱ -** در موارد زیر داوری از بین می‌رود:

- ۱- با تراضی کتبی طرفین دعوا
- ۲- با فوت یا حجر یکی از طرفین دعوا

**ماده ۴۹۵ -** رأی داور فقط درباره طرفین دعوی و اشخاصی که دخالت و شرکت در تعیین داور داشته‌اند و قائم مقام آنان معتبر است و نسبت به اشخاص دیگر تأثیری نخواهد داشت. (توضیح: درج شرط داوری در قرارداد، صرفاً با رضایت و توافق طرفین قرارداد امکان پذیر است)

## فصل چهارم:

جرایم محتمل در معاملات و مجازات قانونی آنها بر اساس قوانین جزائی (کلاهبرداری، فروش مال غیر، تحصیل مال از طریق نامشروع، خیانت در امانت، جعل و استفاده از سند مجعول)

### ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری:

هر کس از راه حيله و تقلب مردم را به وجود شرکتها یا تجارتخانه‌ها یا کارخانه‌ها یا مؤسسات موهوم یا به داشتن اموال و اختیارات واهی فریب دهد یا به امور غیرواقعه امیدوار نماید یا از حوادث و پیش‌آمدهای غیرواقعه بترساند و یا اسم و یا عنوان مجعول اختیار کند و به یکی از وسایل مذکور و یا وسایل تقلبی دیگر وجوه و یا اموال یا اسناد یا حواله‌جات یا قبوض یا مفاسد حساب و امثال آنها تحصیل کرده و از این راه مال دیگری را ببرد کلاهبردار محسوب و علاوه بر رد اصل مال به صاحبش، به حبس از یک تا ۷ سال و پرداخت جزای نقدی معادل مالی که اخذ کرده است محکوم می‌شود.

در صورتی که شخص مرتکب بر خلاف واقع عنوان یا سمت مأموریت از طرف سازمانها یا مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت یا شرکت‌های دولتی یا شوراها یا شهرداریها یا نهادهای انقلابی و به طور کلی قوای سه‌گانه و همچنین نیروهای مسلح و نهادهای و مؤسسات مأمور به خدمت عمومی اتخاذ کرده یا اینکه جرم با استفاده از تبلیغ عامه از طریق وسائل ارتباط جمعی از قبیل رادیو، تلویزیون، روزنامه و مجله یا نطق در مجامع و یا انتشار آگهی چاپی یا خطی صورت گرفته باشد یا مرتکب از کارکنان دولت یا مؤسسات و سازمانهای دولتی یا وابسته به دولت یا شهرداریها یا نهادهای انقلابی و یا به طور کلی از قوای سه‌گانه و همچنین نیروهای مسلح و مأمورین بخدمت عمومی باشد علاوه بر رد اصل مال به صاحبش به حبس از ۲ تا ده سال و انفصال ابد از خدمات دولتی و پرداخت جزای نقدی معادل مالی که اخذ کرده است محکوم می‌شود.

تبصره - مجازات شروع به کلاهبرداری حسب مورد حداقل مجازات مقرر در همان مورد خواهد بود و در صورتی که نفس عمل انجام شده نیز جرم باشد، شروع کننده به مجازات آن جرم نیز محکوم می‌شود.

### ماده ۲ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری:

هر کس به نحوی از انحاء امتیازاتی را که به اشخاص خاص به جهت داشتن شرایط مخصوص تفویض می‌گردد نظیر جواز صادرات و واردات و آنچه عرفاً موافقت اصولی گفته می‌شود در معرض خرید و فروش قرار دهد و یا از آن سوء استفاده نماید و یا در توزیع کالاهائی که مقرر بوده طبق ضوابطی توزیع نماید مرتکب تقلب شود و یا بطور کلی مالی یا وجهی تحصیل کند که طریق تحصیل آن فاقد مشروعیت قانونی بوده است مجرم محسوب و علاوه بر رد اصل مال به مجازات سه ماه تا دو سال حبس و یا جریمه نقدی معادل دو برابر مال به دست آمده محکوم خواهد شد. ...

ماده ۶۷۳ از کتاب پنجم قانون مجازات: هر کس از سفید مهر یا سفید امضایی که به او سپرده شده است یا به هر طریق به دست آورده سوء استفاده نماید به شش ماه تا یک سال و شش ماه حبس محکوم خواهد شد.

**ماده ۶۷۴ از کتاب پنجم قانون مجازات:** هرگاه اموال منقول یا غیرمنقول یا نوشته‌هایی از قبیل سفته و چک و قبض و نظایر آن به عنوان اجاره یا امانت یا رهن یا برای وکالت یا هر کار با اجرت یا بی اجرت به کسی داده شده و بنابراین بوده است که اشیاء مذکور مسترد شود یا به مصرف معینی برسد و شخصی که آن اشیاء نزد او بوده آنها را به ضرر مالکین یا متصرفین آنها استعمال یا تصاحب یا تلف یا مفقود نماید به حبس از سه ماه تا یک سال و شش ماه محکوم خواهد شد.

#### جعل و استفاده از سند مجعول

**ماده ۵۲۳ از کتاب پنجم قانون مجازات:** جعل و تزویر عبارتند از ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیررسمی خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تأخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشته ای به نوشته دیگر یا بکار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر اینها به قصد تقلب.

**ماده ۵۳۶ از کتاب پنجم قانون مجازات:** هرکس در اسناد یا نوشته‌های غیررسمی جعل یا تزویر کند یا با علم به جعل و تزویر آنها را مورد استفاده قرار دهد علاوه بر جبران خسارت وارده به حبس از سه ماه تا یک سال یا به ۸۲,۵۰۰,۰۰۰ تا ۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد. (توضیح: این مبلغ در مواعید قانونی توسط مراجع ذیصلاح به روزرسانی می‌شود)

#### فصل پنجم:

#### قانون پیش‌فروش ساختمان

**ماده ۱ -** هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور، پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود.

**تبصره -** اشخاص ذیل نیز می‌توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می‌گیرد اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند:

۱- سرمایه‌گذارانی که در ازاء سرمایه‌گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بناء احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می‌یابد.

۲- مستأجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند.

**ماده ۲ -** در قرارداد پیش‌فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی

۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک

۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد

- ۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمتهای مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است.
- ۵- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت
- ۶- شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی
- ۷- تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی
- ۸- تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمینها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله
- ۹- تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادر کننده پروانه و سایر مراجع قانونی
- ۱۰- ...
- ماده ۳-** قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.
- ماده ۴-** تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:
- ۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازاء سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.
- ۲- ...
- ۳- بیمه نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (۹) این قانون
- ۴- تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان
- ۵- پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک
- ...
- ماده ۵-** تنظیم قرارداد پیش فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حق التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضائیه صورت می گیرد.
- ماده ۶-** چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش فروش شده را تحویل پیش خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجراء بند ۹ ماده ۲ این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش خریدار بپردازد مگر این که به مبالغ بیشتری به نفع پیش خریدار توافق نمایند. اجراء مقررات این ماده مانع از اعمال اختیارات برای پیش خریدار نیست؛
- ۱- در صورتی که واحد پیش فروش شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره‌برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش خریدار، معادل اجرت‌المثل بخش تحویل نشده
- ۲- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای مشاعی، روزانه به میزان نیم درصد بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار

۳- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای خدمات عمومی موضوع بند ۹ ماده ۲ این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش خریدار

۴- در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد

**ماده ۷-** در صورتی که مساحت بناء بر اساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه التفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد افزون بر زیر بنای مقرر در قرارداد باشد، هیچ کدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد. چنانچه مساحت واحد تحویل شده کمتر از نود و پنج درصد مقدار توافق شده باشد پیش خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بناء و براساس نظر کارشناسی از پیش فروشنده مطالبه کند.

**ماده ۸-** در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش فروشنده، پیش خریدار حق فسخ خود را اعمال می نماید، پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد.

**تبصره -** در صورت عدم توافق طرفین، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بناء، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضائی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

**ماده ۹-** پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بناء و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می شود، پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

**ماده ۱۰-** در مواردی که بانکها به پیش خریداران براساس قرارداد پیش فروش، تسهیلات خرید می دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش خریدار توسط بانک به حساب پیش فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش خریداری شده و نیز حقوق پیش خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می گردد.

**ماده ۱۱-** در پیش فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد از بهای همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی توانند بر خلاف آن توافق کنند.

**ماده ۱۲-** در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

**ماده ۱۳-** پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش فروش شده می گردد و در پایان مدت قرارداد پیش فروش و اتمام ساختمان، با تأیید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید چنانچه پیش فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با



تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام وی می‌نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی‌نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش‌فروش شده اقدام نماید.

**ماده ۱۴ -** در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌فروش‌کننده تا زمان انقضاء مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد پیشرفت فیزیکی مانده باشد)، پیش‌فروش‌کننده می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه‌هایی که طبق مقررات بر عهده پیش‌فروش‌کننده بوده و توسط پیش‌فروش‌کننده پرداخت می‌گردد مانع از استیفاء مبلغ هزینه شده از محل ماده ۱۱ و غیره نخواهد بود.

**ماده ۱۵ -** عرصه و اعیان واحد پیش‌فروش‌شده و نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهد شده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش‌فروش‌شده به پیش‌فروش‌کننده قابل توقیف و تأمین به نفع پیش‌فروش‌کننده یا طلبکار او نیست.

**ماده ۱۶ -** در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعید مقرر، پیش‌فروش‌کننده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش‌فروش‌کننده اطلاع دهد تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش‌فروش‌کننده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

**ماده ۱۷ -** واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش‌فروش‌کننده نسبت به واحد پیش‌فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش‌فروش‌کنندگان یا قائم مقام قانونی آنها بلامانع است.

**ماده ۱۸ -** در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌فروش‌کننده نسبت به واحد پیش‌فروش شده بدون رضایت پیش‌فروش‌کننده، پیش‌فروش‌کننده عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.

**ماده ۱۹ -** پس از انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش‌فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می‌باشند.

**ماده ۲۰ -** ...

**ماده ۲۱ -** ...

**ماده ۲۲ -** شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

**ماده ۲۳ -** اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

**تبصره -** جرائم مذکور در این ماده تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت راه و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجراء آن موقوف می‌شود.

**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 غیر این صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

**ماده ۲۵ -** آئین نامه اجرائی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

## فصل ششم:

### قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

**ماده ۱ -** یک سال پس از راه اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده ۱۰ این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعاوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاههای اجرائی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

**تبصره ۱ -** دعاوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است، مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعاوی تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد، امکان انتقال مورد معامله، در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله، اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا

انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیرمنقول، به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد.

چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول (دارنده حق فسخ) مسترد می گردد.

**ماده ۳-** دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانههای صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

**تبصره ۱-** تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود:

۱- تعرفه بر اساس ضربی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم تعیین شود.

۲- میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد.

۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

**تبصره ۲-** سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالبهای مذکور را داشته باشند می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

**تبصره ۳-** انجام هر گونه عمل حقوقی فی ما بین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده ۱ این قانون معتبر است.

**ماده ۱۱-** دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) نمی توانند در معاملات موضوع ماده ۱ این قانون، مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده، با حکم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

غیرمنقول در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

#### فصل هفتم:

آنچه مشاورین املاک و خودرو باید در تنظیم قراردادهای رعایت کنند

- ۱- احراز هویت طرفین
- ۲- احراز اهلیت طرفین
- ۳- احراز مالکیت یا سمت (نمابندگی، ولایت یا وکالت) طرفین
- ۴- اجتناب از تنظیم قرارداد به صورت سفید امضاء
- ۵- قرائت قرارداد و تفهیم مفاد آن به طرفین و در اختیار گذاشتن قرارداد جهت مطالعه قبل از امضاء
- ۶- رعایت تعرفه‌های قانونی ابلاغی از مراجع ذیصلاح در اخذ حق کمیسیون‌ها
- ۷- تسلیم یک نسخه از قرارداد به هر یک از طرفین بلافاصله پس از تنظیم و امضاء آن
- ۸- نصب تعرفه‌های خدمات در محل دید مشتری
- ۹- درج مبالغ دریافتی از طرفین در بند مخصوص مندرج در متن قرارداد
- ۱۰- جلوگیری از دخالت افراد فاقد سمت در تنظیم قرار دادهای
- ۱۱- لزوم تطبیق مشخصات خودرو مورد معامله با مدارک آن قبل از تنظیم قرارداد

#### فصل هشتم:

مراجع مسئول و ناظر بر عملکرد مشاورین املاک بر اساس قوانین مربوطه

اتحادیه صنف مشاوران املاک: بر اساس قانون نظام صنفی کشور، اتحادیه صنف مشاوران املاک: مرجع مستقیم نظارت صنفی و مسئول رسیدگی به تخلفات شغلی اعضا است. مهم‌ترین وظایف اتحادیه صدور، تمدید و تعلیق پروانه کسب، نظارت بر رعایت نرخ‌نامه‌ها، رسیدگی به تخلفات صنفی (مانند اخذ حق الزحمه مازاد، تنظیم قرارداد خلاف مقررات، تبلیغات غیرمجاز).

وزارت صنعت، معدن و تجارت:

وزارت صمت مرجع حاکمیتی ناظر، سیاست‌گذاری، نظارت کلان و تدوین دستورالعمل‌های صنفی را بر عهده دارد. سامانه‌های ثبت معاملات، دستورالعمل‌های نظارتی بر قراردادهای املاک، نظارت بر صدور پروانه‌های کسب از ابزارهای نظارتی وزارت صمت می‌باشد.

### سازمان تعزیرات حکومتی:

در مواردی که مشاوران املاک مرتکب گران‌فروشی، تخلف از نرخ‌های مصوب یا تخلفات اقتصادی مؤثر شوند سازمان تعزیرات صالح به رسیدگی است.

### قوه قضاییه:

رسیدگی حقوقی و کیفری را انجام می‌دهند دادگاه‌های حقوقی در مواردی مانند: مطالبه خسارت از مشاور املاک، مسئولیت مدنی ناشی از تقصیر حرفه‌ای، دعاوی ابطال قرارداد یا فسخ معامله صلاحیت رسیدگی دارند و در صورت ارتکاب جرایمی نظیر کلاهبرداری، جعل، خیانت در امانت، تبانی یا تدلیس در معامله پرونده در دادسرا و دادگاه کیفری رسیدگی می‌شود.

### سازمان ثبت اسناد و املاک:

نظارت بر نحوه تنظیم قراردادها در سامانه ثبت معاملات املاک (سامانه کاتب)، کنترل فرم‌ها و فرآیندهای ثبتی، همکاری با اتحادیه‌ها در ساماندهی معاملات.

### نیروی انتظامی (پلیس اماکن):

نظارت بر فعالیت واحدهای صنفی دارای پروانه، برخورد با واحدهای فاقد مجوز و اجرای پلمپ واحدهای متخلف با دستور مراجع ذی‌صلاح.

**تهیه شده توسط معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان مرکزی**

**بهره برداری از این جزوه رایگان می باشد.**