

جزوه آموزشی حقوقی محض مشاوران

املاک و خودرو

آشنایی اجمالی با مقررات صنفی:

صنف و فرد صنفی:

صنف در لغت به معنی گونه، نوع و دسته ای از هر چیز است و در اصطلاح حقوقی، گروهی از اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که فعالیت آنها از یک نوع است، این گروه یک صنف را تشکیل می دهد. حال کسی که به علت نوع شغل و فعالیتش در این صنف وارد شود، فرد صنفی نامیده می شود.

مطابق ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۹۲/۰۶/۱۲ 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 کسی دایر یا وسیله کسی 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.

مشاور املاک و خودرو به شخصی اطلاق می گردد که با داشتن شرایط لازم به امر خرید و فروش املاک و خودرو یا دلالی و واسطه گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر آنها مبادرت می نماید.

نحوه تعیین تعرفه خدمات و مراجع مسئول نظارت بر فعالیت مشاورین

فصل چهارم دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو به نحوه محاسبه حق الزحمه مشاور پرداخته است :

فصل چهارم: امور اداری و مالی

ماده ۲۵، حق الزحمه مشاور مطابق تعرفه ای خواهد بود که طبق ماده ۵۱ قانون نظام صنفی توسط کمیسیون نظارت شهرستانها تعیین و توسط اتحادیه ابلاغ می شود.

تبصره: مشاور غیر از حق الزحمه مقرر حق دریافت هیچگونه مالی اعم از وجه نقدی و یا غیرنقدی ندارد، تخلف از این امر پیگرد قانونی دارد.

ماده ۲۶ پرداخت حق الزحمه مشاور به میزان مقرر در تعرفه اعلام شده بالمناصفه به عهده طرفین قرارداد است مگر به نحو دیگری توافق شده باشد. در هر صورت قید میزان حق الزحمه و نحوه پرداخت مورد توافق در متن قرارداد تنظیمی همراه با شماره رسید الزامی است.

نظارت بر عملکرد و نحوه رسیدگی به تخلفات مشاورین

ماده ۳۲ - علاوه بر بازرسان و ناظران کمیسیون های نظارت و بازرسین اتحادیه های صنفی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه سازمان نیز به استناد تبصره ماده ۹۱ قانون نظام صنفی کشور در موقع مقتضی میتوانند از محل کار و اسناد و مدارک موجود مشاور، بازرسی و نظارت نمایند. مشاور مکلف به همکاری و ارائه مدارک مورد نیاز می باشد.

ماده ۳۳ - در صورت احراز وقوع تخلف توسط مشاور مراتب به مراجع ذیصلاح حسب مورد جهت بررسی ارجاع خواهد شد.

تعریف عقد:

ماده ۱۸۳ قانون مدنی:

عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها قرار گیرد. قانون مدنی، عقود را از جهات مختلف، تقسیم بندی کرده است و یکی از مهم ترین این تقسیم بندی ها، تقسیم عقد، به **عقد معین** و **عقد نامعین** می باشد.

انواع عقود

عقد معین: عقدی که در قانون نامی مشخص و قواعد انعقاد مخصوص به خود را دارد و باید علاوه بر قواعد اصلی صحت معاملات قواعد مخصوص آن نیز حین انعقاد رعایت شود.

عقد نامعین: عبارت است از عقدی که در قانون نامی مشخص نداشته و صرف رعایت قواعد اصلی صحت معاملات برای صحت انعقاد آن کافی می باشد.

تفاوت عقد معین و عقد نامعین چیست:

تفاوت عقد معین و عقد نامعین در این است که عقد نامعین صرفاً تابع قواعد اصلی صحت معاملات بوده حال آنکه عقد معین علاوه بر این قواعد تابع قواعد و تشریفات مخصوص به خود نیز می باشد.

چندین مورد از عقود معین

عقد بیع

عقد بیع همان خرید و فروش است. در عقد بیع به مورد معامله اصطلاحاً «مبیع» و به مبلغی که در مقابل آن دریافت می شود ثمن گفته می شود. به طور مثال در فروش آپارتمان به مبلغ ۵۰۰ میلیون تومان، مبیع آپارتمان و ثمن ۵۰۰ میلیون تومان است.

در ماده ۳۳۸ قانون مدنی عقد بیع بدین صورت تعریف شده است: بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم. پس عقد بیع یک عقد تملیکی است به این معنا که باعث می شود مالکیت مبیع از فروشنده به خریدار و مالکیت ثمن از خریدار به فروشنده انتقال پیدا کند. به علاوه بیع در دسته عقود معوض است به عبارت دیگر به طرف معامله چیزی به صورت مجانی داده نمی شود چون اگر چنین باشد دیگر عقد بیع نخواهد بود.

ارکان لازم برای عقد بیع:

۱-بایع(فروشنده) ۲- خریدار یا مشتری ۳- مبیع با ذکر مشخصات ۴-ثمن(بهای مبیع)

عقد اجاره

اجاره به عقدی گفته می شود که یک طرف، منافع عین مال خود را در برابر گرفتن مبلغی برای مدت معینی به تملیک طرف مقابل در می آورد. به دیگر بیان بدون آن که تغییری در مالکیت عین بوجود بیاید آن را در اختیار طرف مقابل که مستاجر نام دارد، می گذارد.

ارکان لازم برای عقد اجاره:

۱- موجر ۲- مستاجر ۳- مستاجر ۴- مال الاجاره ۵- مدت زمان اجاره

عقد معاوضه

طبق ماده ۴۶۴ قانون مدنی معاوضه عقدی است که به موجب آن، یکی از طرفین مالی می دهد به عوض مال دیگر که از طرف دیگر اخذ می کند؛ بدون ملاحظه این که یکی از عوضین، مبیع و دیگری ثمن باشد .
در نتیجه از ماده فوق درمی یابیم که عقد معاوضه مثل بیع تملیکی و معوض است اما دیگر در آن مبیع و ثمن وجود ندارد.

عقد قرض

ماده ۶۴۸ قانون مدنی در تعریف عقد قرض میگوید: 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 و در صورت تعذر رد مثل ، قیمت یوم الرد را بدهد .
پس به بیان ساده تر عقدی است که یکی از طرفین، مقدار مشخصی از مال خود را به طرف دیگر می دهد با این شرط که او مثل و یا قیمت آن را برگرداند.

عقد صلح

صلح در معنای لغوی یعنی آشتی، دوستی، توافق و سازش، در اصطلاح حقوقی نیز در معنای تراضی، تسالم و توافق بر امری اعم از تملیک عین یا منفعت یا اسقاط دین یا حق بکار رفته است.
به موجب ماده ۷۵۲ قانون مدنی: صلح ممکن است یا در مورد رفع تنازع موجود یا جلوگیری از تنازع احتمالی در مورد معامله و غیر آن واقع شود. رفع تنازع موجود یعنی اختلافی بوجود آمده و دعوایی اقامه شده ولی طرفین می توانند با صلح آن را پایان دهند.

هبه

به موجب ماده ۷۹۵ قانون مدنی ، هبه عقدی است که به موجب آن ، یک نفر مالی را به رایگان به شخص دیگری تملیک می کند .
براساس این ماده عقد هبه عبارت است از اینکه یک نفر به طور مجانی و رایگان مالی را به کسی می بخشد و در عوض چیزی دریافت نمی کند . این عقد در اصطلاح حقوقی عقد هبه نام دارد.

رهن

به موجب ماده ۷۷۱ قانون مدنی رهن عقدی است که به موجب آن، مدیون مالی را برای وثیقه به طلبکارش می دهد و در اثر این وثیقه طلبکار بر مال معینی از اموال بدهکار حق عینی می یابد. رهن نیز عقدی معوض است.

وکالت

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 .

وکالت به طرق زیر مرتفع می شود:

۱- به عزل موکل ۲- به استعفاى وکیل ۳- به موت یا جنون وکیل یا موکل

عقد فضولی

هرگاه کسی نسبت به مال دیگری بدون داشتن نمایندگی یا وکالت قانونی معامله ای انجام دهد، این معامله را فضولی و معامله کننده را فضول گویند.

تفاوت عقد فضولی و فروش مال غیر

در هر دو این عمل شخص دلال و شخص فضول هر دو به عنوان بایع (فروشنده) اقدام به انتقال مالی که تعلق به دیگری داشته نموده اند. اما خوب، تنها عاملی که قانون گذار، معامله شخص فضول را در قالب قانون مجازات مورد جرم انگاری قرار نداده بدین خاطر بوده، که شخص فضول ممکن است رکن معنوی جرم، که داشتن سو نیت و قصد مجرمانه بوده است را نداشته باشد.

مورد دیگری که موجب تفکیک این دو معامله از یکدیگر بوده راجع به وضعیت حقوقی معامله بوده که قانون گذار معامله شخص فضول را باطل تلقی نکرده و آن را معامله غیر نافذ دانسته نه باطل. و در صورتی که مالک مال راجع به معامله شخص فضول اعلام رضایت خود را ابراز کند معامله صورت گرفته نافذ تلقی شده، اما راجع به معامله شخص دلال و فروش مال غیر، قانون گذار او را شخص کلاهبرداری دانسته که با داشتن سو نیت مجرمانه تصمیم داشته به منظور کسب مالی از شخص مالک او را متضرر کند. مورد دیگری که موجب تفکیک این دو معامله از یکدیگر بوده راجع به وضعیت حقوقی معامله بوده که قانون گذار معامله شخص فضول را باطل تلقی نکرده و آن را معامله غیر نافذ دانسته نه باطل. و در صورتی که مالک مال راجع به معامله شخص فضول اعلام رضایت خود را ابراز کند معامله صورت گرفته نافذ تلقی شده، اما راجع به معامله شخص دلال و فروش مال غیر، قانون گذار او را شخص کلاهبرداری دانسته که با داشتن سو نیت مجرمانه تصمیم داشته به منظور کسب مالی از شخص مالک او را متضرر کند.

شروط ضمن عقد در قراردادها

شروط ضمن عقد چیست و چرا مهم است؟

معامله و قرارداد بستن از مواردی است که در زندگی هر شخصی بارها تکرار می شود از معامله های ریز و کم اهمیت گرفته تا معاملاتی که ارزش متوسط و بالاتری دارند مثل خرید و فروش گوشی موبایل، لب تاپ، ماشین، ملک، طلا و جواهرات و... در تمام معاملات، انتظارات طرفین در قالب شروط ضمن عقد در می آید.

شروط ضمن عقد در قراردادها

برای مثال ماشینی را خریده اید و شرط می کنید که رنگ خوردگی نداشته باشد و یا این که مالکیت ماشین وقتی مال خریدار بشود که ابتدا چک پاس بشود و اگر پاس نشد معامله منحل شود. یا خانه ای را می خرید شرط می کند مساحت آن فلان مقدار باشد. شروط ضمن عقد انتظاراتی است که طرفین در قرارداد از طرف مقابل دارند و آنها هم با توافق تعهد کرده اند که آن را اجرا کنند. این موارد در قالب ۳ مورد در می آیند که اصطلاحاً به آن شرط فعل، شرط صفت و شرط نتیجه می گویند.

شرط فعل: وقتی خانه را اجاره کردید شرط شده که حیاط خانه را درست کنند یا فلان جای خانه را رنگ بزنند و... که این شرط فعل است. حالا ممکن است این شرط فعل به صورت منفی و انجام ندادن کاری باشد مثلاً اینکه شما شرط کرده باشید که خانه به افراد مجرد اجاره داده نشود.

شرط صفت: گاهی شرط در خصوص کیفیت و کمیت (صفت) است. مثل این که شرط شود مساحت خانه ۱۰۰ متر باشد یا این لب تاپ مدل فلان یا ساخت کشور مشخص باشد یا ماشین مدل ۹۰ باشد و یا این که در خرید برنج و موارد دیگر شرط می کنید که از نوع هاشمی و ۵۰ کیلو باشد.

شرط نتیجه: گاهی شرط نتیجه است یعنی نتیجه یک عقد دیگر را داخل همان عقد می آوریم. مثلاً در ضمن فروش ماشین، شرط می کنیم آن دو میلیون بدهی قبلی ما از بین برود و... در شرط نتیجه ما امری را شرط می کنیم که نیازی به اجرا کردن ندارد یعنی به محض شرط کردن باید محقق شود

اهمیت درج شرط در قرارداد چیست

گفتیم که انتظار مطلوب و ایده آل افراد در عقد به صورت شرط درج می شود. لذا تقریباً قراردادی را با دشواری می توان تصور کرد که شرطی در آن وجود نداشته باشد حتی اگر افراد خودشان شرطی را درج نکنند؛ قانون و عرف، مواردی را به صورت غیر مستقیم بر قرارداد تحمیل می کند.

برای مثال اگر در فروش خانه شرط نکنید که فروشنده باید سند ملک را انتقال دهد قانون و عرف این شرط را بر او تحمیل می کنند. و یا این که اگر شما در خرید مالی مثل ماشین و... شرط نکنید که این ماشین باید سالم باشد قانون این فرض را گرفته که هر مالی باید سالم باشد و اگر سالم نباشد فرد حق به هم زدن عقد را دارد. در هر شرطی که درج می کنیم؛ حق داریم که اجرای شرط را از فرد مقابل بخواهیم.

اجرا نکردن شرط توسط طرف مقابل

از زمان درج شرط مشروط له کسی که شرط به نفع اوست و طرف مقابل مشروط علیه (اجرا کننده شرط) حال اگر طرفی که باید شرط را اجرا می کرد آنرا انجام نداد؛ تکلیف بستگی به این دارد که چه شرطی در قرارداد درج شده اگر شرط فعل باشد متأسفانه قانون ابتدا اجازه فسخ را نمی دهد و باید از طریق دادگاه فرد را الزام به اجرای شرط فعل کنیم مگر در اجاره؛ اما راه حل آن است که ما ضمانت اجرای رعایت نکردن و اجرا نکردن شرط را فسخ قرار بدهیم لذا اینجاست که اهمیت استفاده از وکیل و مشاور حقوقی در تنظیم قرارداد پیدا می شود و می تواند از هزینه ها و صرف زمان در آینده جلوگیری کند.

اگر شرط صفت باشد و آن صفت موجود نباشد برخلاف مورد بالا حق فسخ داریم و اگر شرط نتیجه باشد هم چون رعایت کردن و تخلف کردن معنا ندارد فرد در صورتی که شرط نتیجه باطل باشد حق فسخ عقد اصلی را خواهد داشت.

شروط ضمن عقد از موارد تفکیک ناشدنی و بسیار مهم در هر قرارداد است که تکالیف و تعهدات طرفین را در مقابل یکدیگر مشخص می کند.

هر شرطی اثر خود را دارد و اگر آن شرط رعایت نشود نحوه مقابله با آن ممکن است به صورت الزام قانونی یا حق فسخ بروز کند.

شروط باطل:

الف - شروطی که باطل است ولی عقد را باطل نمی کند.

۱- شرطی که انجام آن غیر مقدور باشد. مثلاً ضمن عقد، شرط نماید که در مدت خاصی که امکان پذیر نیست زبان بیگانه را به دیگری بیاموزد یا تعهد به تسلیم مالی کند که تحویل و تسلیم آن از جانب متعهد و شخص ثالث امکان پذیر نیست.

۲- شرطی که در آن نفع و فایده ای نباشد.

۳- شرطی که نامشروع باشد، چنین شرطی که بر خلاف نظم عمومی و مصلحت جامعه است باطل است مثلاً کسی در ضمن عقد شرط کند که یکی از طرفین شخص ثالثی را مجروح کند.

ب - شروط باطلی که موجب بطلان عقد است:

۱- شرط خلاف مقتضای عقد

به عنوان مثال ذات و ماهیت بیع ایجاب می کند که عین مال از فروشنده به خریدار منتقل گردد و ذات و ماهیت اجاره اقتضا می کند که مستاجر مالک منافع مال مورد اجاره گردد پس اگر شرط شود که مورد معامله (بیع) به خریدار منتقل نشود یا در اجاره شرط شود مستاجر حق استفاده و استیفاء منفعت را نداشته باشد چنین شروطی خلاف مقتضای عقد است و علاوه بر باطل بودن شرط چون بر ارکان عقد لطمه می زند موجب بطلان عقد نیز می گردد.

۲- شرط مجهولی که جهل به آن موجب جهل به عوضین (ثمن-مورد معامله) شود

مثلاً شرط شود که خریدار ثمن مورد معامله که مبلغ مشخصی است در زمان غیر معین (بعد از فوت پدرش) پرداخت کند.

شرایط قانونی صحت قراردادها

قصد طرفین و رضای آنها:

قصد، یعنی، طرفین معامله، بخواهند معامله را ایجاد کنند و رضا، یعنی، بدون وجود اکراه و اجبار و باتمایل شخصی، مایل به انجام این امر باشند

اهلیت طرفین:

اهلیت، یعنی، طرفین، عاقل، بالغ، مختار بوده و محجور یا همان صغیر، سفیه و مجنون، نباشند و از نظر قانونی، از اهلیت استیفاء، یعنی امکان انجام معامله حقوقی برخوردار بوده و ممنوع معامله نباشند.

موضوع معین:

یعنی، موضوع و مورد معامله که مال یا تعهد است، باید، مشخص بوده و مبهم نباشد.

مشروعیت جهت معامله:

مشروعیت جهت، یعنی، هدف و انگیزه ایجاد معامله، غیر قانونی و غیر شرعی نباشد.

انواع سند: ویژگیها، تفاوت و آثار هر یک

یکی از مهمترین دلایلی که می توان به وسیله آن، یک دعوا را در دادگاه، اثبات کرد، سند است.

در آیین دادرسی مدنی، هنوز هم سند، به عنوان قوی ترین و پر ارزش ترین ادله اثبات دعوا، شناخته می شود. با توجه به قانون مدنی، سند دارای انواعی می باشد که هر کدام از انواع اسناد، نحوه تنظیم و به تبع، آثار حقوقی متفاوتی دارند. از آنجا که سند، در محاکم، کاربرد بسیار دارد، چنانچه در خصوص نحوه تنظیم و آثار آن، اطلاعات درستی نداشته باشیم، ممکن است در دعوی، ضرر جبران ناپذیری را متحمل شویم.

تعریف سند

ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، اشعار می دارد: سند، عبارت است از، هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع، قابل استناد باشد.

همانگونه که در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، بیان شده است، یکی از مهم ترین ادله اثبات دعوا در امور حقوقی و کیفری که قابلیت ارائه و استناد در محاکم را دارد، سند است. هنگامی که در یک دادگاه، اقدام به اقامه دعوا می نماییم، یا علیه ما، دعوی در دادگاه، اقامه می شود، نیاز به ادله اثبات می باشد. بر اساس تعریف سند، دلیلی را می توان به عنوان سند، محسوب کرد که دو شرط اساسی را داشته باشد:

اولا اینکه؛ سند باید، مکتوب یا نوشته باشد.

ثانیا اینکه؛ سند باید، در مقام دعوا یا دفاع از دعوا، در دادگاه، قابل استناد باشد.

انواع سند: ۱- عادی ۲- رسمی

سند رسمی: ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، در تعریف سند رسمی، مقرر می دارد: " اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است "

سند عادی: بر اساس ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی، "غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷، سایر اسناد عادی است." همچنین، در ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی "هرگاه سند بوسیله یکی از ماموران رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مامور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتیکه دارای امضاء یا مهر طرف باشد، عادی است.

سند رسمی، سه رکن اصلی دارد که این سه رکن، عبارتند از:

تنظیم سند، توسط مامور رسمی و صلاحیت دار است. البته، گفتنی است که ماموران رسمی، لزوما ماموران دولتی نیستند؛ بلکه ممکن است که این اشخاص، مامور به خدمت عمومی شده باشند؛ بدون اینکه در استخدام دولت باشند. مانند سردفتر اسناد رسمی.

ماموران رسمی صرفاً در حدود صلاحیتی که به موجب قانون به آنها داده شده است مجاز به اقدام هستند. پس اگر از مرزهای این اختیار و صلاحیت قانونی تجاوز کنند، اعتبار اقداماتشان نیز از بین می‌رود. مانند اقدام مامور انتظامی یا شهرداری به تنظیم سند رسمی معامله که خارج از صلاحیت آنها است، یا تنظیم سند رسمی خارج از حوزه صلاحیت سردفتر اسناد رسمی.

سند تنظیم شده در صورتی عنوان رسمی به خود می‌گیرد که مامور رسمی، مقررات قانونی مربوط به تنظیم سند رسمی را رعایت کرده باشد. به عنوان مثال، امضای مامور رسمی، به معنای آن است که مفاد سند، منطبق بر واقعیت و صحیح هستند. پس اگر مامور رسمی، از امضای سند خودداری کند، در واقع مبنای رسمی بودن سند را انجام نداده است.

نحوه تقسیم و انتقال ماترک متوفی به وراث

بسیاری از افراد، در طول حیات خویش با انجام دادن فعالیت‌های اقتصادی، اموال و دارایی‌هایی را به دست می‌آورند. این دارایی‌ها، در عمده موارد، شامل خانه، زمین، خودرو، سهام، سپرده بانکی و مواردی از این قبیل می‌باشد و بعضاً، افراد ممکن است به جز دارایی‌ها، بدهی‌ها و یا دیونی را نیز بر ذمه داشته باشند و به عنوان مثال، بابت موضوعی به فرد دیگر بدهکار باشند. با این حال، زمانی که فردی فوت می‌کند، تمامی دارایی‌ها و حقوق مالی پس از کسر بدهی‌ها، به ورثه او انتقال پیدا می‌کنند.

در این صورت، کل اموال بر جای مانده از متوفی، به نوعی جزء ترکه یا ماترک متوفی محسوب می‌شوند که البته پس از پرداخت کردن بدهی‌های متوفی و عمل کردن به وصیت احتمالی وی، بعد از انجام دادن تشریفات از قبیل تحریر ترکه که در مواردی الزامی است، میان ورثه متوفی قابل تقسیم خواهد بود.

تحریر ماترک چیست:

مفهوم تحریر ماترک متوفی در ماده ۲۰۶ قانون امور حسبی ذکر شده است که بر اساس این ماده، مقصود و منظور از تحریر ماترک آن است که مقدار ماترک و دیون متوفی به صورت دقیق تعیین شود. تحریر ترکه معمولاً با نوشتن کلیه اموال و دارایی‌های متوفی و نیز بدهی‌ها و دیون وی انجام می‌شود و به این منظور صورت می‌گیرد که به صورت دقیق، تعیین شود که متوفی چه اموال و دارایی‌هایی دارد و متقابلاً، چه بدهی‌ها و دیونی بر عهده اوست بود.

به عنوان نمونه، در تحریر ماترک متوفی، ذکر می‌شود که اموال منقول متوفی شامل چه مواردی است و بهای آن چقدر است، اموال غیر منقول وی شامل چه مواردی است و چه مشخصاتی دارد و نیز اینکه تعداد اوراق بهادار و سهام وی چقدر است. همچنین، مطالبات و بدهی‌های متوفی که بر اساس احکام نهایی دادگاه و یا به موجب اسناد رسمی و اقرار بدهکاران مسلم می‌باشد، در تحریر ماترک متوفی قید می‌شود.

بر اساس قانون امور حسبی، هر یک از ورثه متوفی و یا نمایندگان قانونی آنها و نیز وصی، می‌توانند تقاضای تحریر ماترک متوفی را داشته باشند. البته زمانی که در میان ورثه متوفی، غایب و نیز محجور (شامل اشخاص صغیر، سفیه و مجنون) وجود داشته باشد، باید حتماً امین یا قیم اشخاص مذکور به جای آنها درخواست تحریر ماترک متوفی را نمایند تا از تضییع احتمالی حقوق قانونی آنها جلوگیری شود.

علاوه بر موارد ذکر شده، بر اساس قانون، در حالتی که برخی از ورثه، ماترک متوفی را قبول نکرده باشند، حتماً باید تحریر ماترک انجام گیرد. همچنین است حالتی که یک شخص خارجی فوت کرده است و باید تحریر ماترک وی به صورت دقیق انجام شود. لازم به ذکر است که در طول مدتی که تحریر ماترک متوفی انجام می‌شود، اصولاً تصرف در ماترک یا ترکه ممنوع است.

لازم به ذکر است که در حال حاضر ، صدور حکم تحریر ترکه در صلاحیت شورای حل اختلاف می باشد . به این منظور ، هر یک از ورثه می توانند به یکی از دفاتر خدمات الکترونیک قضایی ، دادخواست تحریر ترکه بدهند و پس از انجام تشریفات لازم برای صدور حکم تحریر ترکه ، از قبیل نشر آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار و دعوت از کلیه کسانی که خود را در تقسیم ترکه دارای حق می دانند و نیز تعیین بازرس ، حکم تحریر ترکه صادر می شود.

تقسیم ماترک چیست

علاوه بر اینکه تحریر ماترک متوفی توسط ورثه قابل انجام است ، در عمده موارد بحث از تقسیم ماترک می باشد ؛ به این معنا که هر یک از ورثه می خواهند اقدام به تقسیم ماترک نموده و سهم خود را دریافت نمایند . از آن جهت که مرحله تقسیم ماترک متوفی ، مهم ترین و شاید چالش برانگیزترین مراحل تقسیم ارث باشد .

نخستین نکته مهمی که در خصوص تقسیم ماترک متوفی وجود دارد ، آن است که بر اساس قانون امور حسبی ، قبل از اینکه هر اقدامی برای تقسیم ماترک متوفی صورت گیرد ، باید هزینه کفن و دفن و تجهیز میت از ترکه متوفی برداشته شده و متوفی به طرز مناسبی خاکسپاری شود و این ، یکی از مهم ترین مواردی است که قبل از تقسیم ماترک ، ورثه باید به آن عمل نمایند . بعد از کفن و دفن متوفی ، لازم است که کلیه دیون و بدهی هایی که بر ذمه یا عهده متوفی قرار گرفته است را از ترکه متوفی پرداخت نمود . به عنوان نمونه ، اگر متوفی به شخصی مقروض است ، ابتدا باید قرض وی را از ماترک پرداخت نمود . همچنین دریافت نفقه و مهریه زن از ارث شوهر متوفی نیز یکی دیگر از دیون مالی است که در صورت درخواست ، باید به همسر وی پرداخت نمود . البته اگر ماترک متوفی برای پرداخت کردن دیون متوفی کافی نباشد ، ورثه ملزم نیستند از اموال شخصی شان بدهی های متوفی را پرداخت کنند.

در این مرحله ، نوبت به عمل کردن به وصیت های متوفی می رسد ؛ چرا که بر اساس قانون ، هر فردی می تواند تا میزان یک سوم یا ثلث اموال خود را برای بعد از فوت خود به نفع دیگری وصیت نماید . البته وصیت مازاد بر ثلث هم صحیح است ؛ اما غیر نافذ است . به این معنا که مقدار بیش از ثلث یا یک سوم را باید ورثه قبول کنند تا قابل اجرا باشد . به هر حال ، عمل کردن به وصیتنامه متوفی حتی در مواردی که وصیت شفاهی بوده ، الزام شرعی و اخلاقی دارد پس از اینکه مراحل ذکر شده انجام گرفت ، نوبت به تقسیم ماترک متوفی می رسد ؛ لذا تا قبل از پرداخت دیون و اخراج ثلث مال متوفی ، نمی توان نسبت به تقسیم ماترک متوفی اقدام نمود . اما آنچه که در خصوص تقسیم ماترک مهم است ، آن است که اصولاً طبقات و درجات ارث در قانون مدنی ذکر شده است و سهم هر یک از ورثه تعیین شده و حالات مختلف نیز به صورت دقیق مشخص است.

لذا علاوه بر اینکه ورثه می توانند با توافق یکدیگر برای تقسیم ماترک متوفی میان خودشان اقدام نموده و به صورت مصالحه ، نسبت به تقسیم ماترک مبادرت نمایند ، اگر در این خصوص اختلافی نیز میان آنها ایجاد شود ، می توان با مراجعه به یکی از دفاتر خدمات قضایی ، دادخواست تقسیم ماترک متوفی را به شورای حل اختلاف ارائه نمود که در این صورت ، تقسیم ترکه بر اساس سهم الارث قانونی هر کدام از ورثه انجام خواهد گرفت.

ماترک متوفی

ماترک متوفی به معنای کلیه اموال و دارایی هایی است که پس از کسر دیون و بدهی ها از متوفی باقی مانده و بعد از فوت وی قابل تقسیم میان ورثه متوفی خواهد بود.

تحریر ماترک متوفی

تحریر ماترک متوفی به معنای نوشتن و صورت برداری کردن از کلیه اموال و ترکه متوفی و نیز دیون و بدهی های وی می باشد.

تقسیم ماترک متوفی

هر یک از ورثه می توانند در صورت عدم توافق بر تقسیم ترکه از شورای حل اختلاف تقاضای صدور حکم تقسیم ماترک متوفی را داشته باشند.

نحوه انتقال املاک مشاعی و شرایط آن ملک مشاع به چه معناست؟

طبق قانون ملکی که بین دو یا چند نفر مشترک باشد، ملک مشاع قلمداد شده و در اصطلاح حقوقی به این وضعیت اشاعه گفته می شود.

منظور از اشاعه این است که تمامی شرکا در بخش به بخش ملک سهم خواهند داشت، بنابراین نمی توان هیچ گونه اقدامی به منظور تفکیک دانگها از یکدیگر انجام داد. اما باید گفت که اشاعه هیچ محدودیتی برای صدور اسناد مجزا به نام صاحبان به وجود نخواهد آورد. لذا مالکین می توانند با توجه به میزان سهم خود تقاضای صدور سند مجزا دهند. در این اسناد سهم مالکانه مشاعی متقاضیان ذکر خواهد شد.

سند در ملک مشاع

در ابتدا باید گفت سند شش دانگ با سند مشاع متفاوت است. سند شش دانگ به این معنا است که کل یک ملک متعلق به یک شخص است. اما در سند مشاع چند فرد مالک هستند و بخش مالکیت هر مالک مشخص نیست و تنها مالک بودن فرد در سند قید شده است.

همچنین در سند ملک مشاعی میزان و قسمت سهم هر مالک مشخص نشده و تنها مالکیت در آن ذکر شده است. بنابراین مالکین برای دخل و تصرف در مورد ملک تصمیم می گیرند که سهم خود را از آن مشخص کنند، در نتیجه اقدام به دریافت سند مجزا می کنند.

منظور از افراز ملک مشاع چیست؟

افراز عبارت است از جدا نمودن سهم مشاع شرکا از یکدیگر. به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمتقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنها. برای نمونه، الف ۲ دانگ و ب ۴ دانگ از یک قطعه زمین را در مالکیت دارند. حال اگر الف بخواهد سهم دو دانگ خود را از زمین جدا کند و سهم خود را در تصرف داشته باشد و سهم وی از حال اشاعه خارج شود، به این عمل، افراز میگویند. افراز را به دو دسته تقسیم نموده اند: افراز اجباری یعنی افراز مال به موجب حکم دادگاه یا تصمیم اداره ثبت که شرکا را مجبور به قبول قسمت می کند. افراز به تراضی، افرازی است که شرکا به دلخواه خود انجام می دهند.

مراحل تنظیم سند ملک مشاع

هر یک از مالکین ملک مشاع که تصمیم به گرفتن سند مجزا برای سهم خود کنند باید به ترتیب مراحل زیر را طی نمایند:

ارائه تقاضا نامه تفکیک سند به اداره ثبت

مشخص نمودن سهم هر یک از شرکا

تنظیم تقسیم نامه

تنظیم صورت مجلس تفکیکی که شامل

ارسال اصل مدارک مربوط به ملک مشاع و تقسیم نامه تنظیم شده به اداره ثبت اسناد

ابطال سند و تنظیم اسناد جداگانه برای هر مالک بر اساس سهم آن ها

محل تقدیم تقاضای افراز ملک مشاع

در صورتی که یک یا چند نفر از شرکای مال مشاع بخواهند مال مشاع مورد افراز قرار گیرد:

۱- اگر ملک مشاع نیز از جمله املاکی باشد که جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد، باید تقاضای خود را به واحد ثبتی محلی تقدیم دارند که ملک مشاع مذکور در حوزه آن قرار دارد. اعم از اینکه این ملک در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد. واحد ثبتی نیز با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می نماید. البته در صورتی که برای ملک مشاع سند مالکیت معارض صادر گردیده باشد، تا زمانی که رفع تعارض نشده، اقدام به افراز نخواهد شد.

۲- اگر ملک مشاع از جمله املاکی باشد که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته باشد، باید تقاضای خود را به دادگاه عمومی محلی که ملک در آن قرار دارد، تقدیم دارند.

طرق انحلال قراردادها:

فسخ - انفساخ - تفاسخ (اقاله) - بطلان

انواع فسخ قرارداد

موجبات فسخ قرارداد یا به موجب تصریح در قرارداد است و یا به موجب حکم قانون که هریک به اختصار بیان می شود:

- فسخ قرارداد به موجب تصریح حق فسخ در قرارداد:

طرفین قرارداد این امکان را دارند که در ضمن قرارداد و یا خارج از آن برای خود یا شخص ثالث، حق فسخ قرارداد در نظر بگیرند. برای مثال در معامله یک واحد آپارتمان شرط شود که هر یک از طرفین معامله مدت یک ماه از عقد قرارداد اگر تمایل داشته باشند معامله را فسخ نمایند، که به استناد ماده ۳۹۹ قانون مدنی به این عمل خیار شرط گفته میشود.

در این خصوص می بایست مدت زمان فسخ در قرارداد تعیین شود در غیر ای صورت باید توجه داشت که اگر زمان مشخص نشود هم شرط و هم بیع باطل خواهد بود.

البته طرفین قرارداد می توانند در قرارداد تنظیمی به تصریح حق فسخ در زمانی که هر یک از طرفین به تعهدات خود عمل ننمودند، بپردازند برای مثال اگر ظرف یکماه از تاریخ سررسید مبلغ معامله به فروشنده پرداخت نشود و یا ظرف یکماه از تاریخ تحویل ملک که در قرارداد قید شده ملک به خریدار تحویل داده نشود حق فسخ قرارداد برای شخص ذی نفع وجود داشته باشد.

فسخ قرارداد به موجب حکم قانون:

در برخی موارد با توجه به ضرر و زیانی که ممکن است به طرفین معامله وارد شود، قانون به طور مستقیم به طرفین حق فسخ قرارداد را داده است. برای مثال شخصی اتومبیلی را خریداری می کند و بعد از مدتی متوجه عیب فاحش در اتومبیل میشود، در این شرایط خریدار با توجه به قانون، حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. زمانی که فسخ قرارداد به حکم قانون به شخص اعطا شود نیاز به تصریح آن در قرارداد نخواهد بود.

آثار فسخ قرارداد

اثر فسخ قرارداد، انحلال و از بین رفتن قرارداد است و اثرش نسبت به آینده خواهد بود یعنی از زمان فسخ معامله، دیگر نیاز نیست طرفین به تعهداتی که در آینده داشته اند عمل کنند و فسخ، تعهدات طرفین نسبت به آینده را از بین خواهد برد. بعد از اعلان فسخ قرارداد رابطه قراردادی طرفین قطع خواهد شد و هریک از طرفین معامله باید آنچه که از دیگری گرفته است را به او مسترد کند و عدم تحویل یا پرداخت پس از اعلان فسخ برای آنها ضمان آور خواهد بود. در خصوص افزایش قیمت مال مورد معامله در زمان فسخ باید گفته شود که خریدار تا زمان فسخ مالک عین و منافع مال مورد معامله می باشد و بعد از فسخ منافع متصله یعنی همان افزایش قیمت مال برای او نخواهد بود. در صورت فسخ معامله در صورتی که خسارتی به دیگری وارد شود و این موضوع در قرارداد تصریح گردید و یا بدون تصریح در قرارداد به موجب حکم قانون امکان مطالبه آن وجود داشته باشد خسارت وارده قابل مطالبه خواهد بود.

انفساخ

انحلال قهری است بدین معنا که عقد، بدون نیاز به عمل حقوقی اضافی، خود به خود از بین میرود، و حق انتخاب برای طرفین یا دادگاه باقی نمی ماند. یعنی بدون اراده ی طرفین عقد منحل میشود پس قهری بودن انحلال، منافاتی با ارادی بودن سبب آن ندارد، مثلاً ممکن است طرفین قبلاً تراضی نمایند که سه ماه بعد عقد خود به خود، منفسخ شود.

تفاسخ(اقاله)

اقاله در اصطلاح برانداختن وبهم زدن معامله است. با تراضی و سازش طرفین معامله و به جهت این که رضایت طرفین در آن شرط است. از آن به تفاسخ و تقایل نیز تعبیر شده است. اقاله فقط در عقود لازم قابل اجراست. عقد لازم عقدی است لازم الاجرا، که طرفین نمی توانند به دلخواه خود آن را فسخ و از بین ببرند. در واقع اقاله را برای عقد جایز نمی توان اجرا کرد. عقد جایز عقدی است که طرفین هر وقت بخواهند می توانند آن را منحل کنند. اقاله راه حلی است برای انحلال ناپذیری عقود لازم. در تعریف اقاله قانونگذار عنوان داشته اقاله (تراضی دو طرف عقد لازم برای انحلال آن) یا بر هم زدن عقد لازم با توافق طرفین است.

تفاوت فسخ، انفساخ، تفاسخ

فسخ یک طرفه انجام می شود و راضی بودن طرف دیگر اهمیتی ندارد، اما در تفاسخ پایان دادن به معامله باید با رضایت هر دو طرف باشد اما انفساخ خود بخود و بدون اعلام اراده طرفین است.

بطور مثال اگر در قرارداد و معامله نوشته شده باشد: اگر چک شماره ۲۳۴۵ برگشت بخورد، معامله منفسخ است این بدان معناست که اگر چک برگشت بخورد آن معامله یا قرارداد خودبخود از بین رفته و نیاز ندارد کسی که این شرط به نفعش است به طرف مقابل خود این امر را اطلاع بدهد این برعکس حق فسخ است که کسی که میخواهد از حق فسخ خود استفاده کند حتما باید به طرف مقابل خود اطلاع دهد. دهد بنابراین دو تفاوت دارد:

- ۱- در منفسخ قرارداد خود بخود از بین می رود و در حق فسخ این طور نیست دارنده حق فسخ باید از حق خود استفاده نماید تا قرارداد در صورت حصول شرایط خاصی از بین برود
- ۲- در منفسخ بودن نیاز به اطلاع دادن به طرف مقابل ندارید و لکن در جهت استفاده از حق فسخ حتما باید به طرف مقابل اطلاع دهید

خيارات:

خيار در لغت به معنی اختيار است و در اصطلاح حقوقی اختیاری است که به موجب قانون برای فسخ قرارداد به یکی از طرفین قرارداد یا هردو یا شخص ثالثی داده شده است.

الف - خيارات از قرار ذیلند:

- ۱- خيار مجلس - ۲- خيار حيوان - ۳- خيار شرط - ۴- خيار تاخير ثمن - ۵- خيار رويت و تخلف وصف - ۶- خيار غبن - ۷- خيار عيب - ۸- خيار تدليس - ۹- خيار تخلف شرط

۱- خيار مجلس ماده ۳۹۷ قانون مدنی: هریک از متبایعین بعد از عقد فی المجلس و مادام که متفرق نشده اند اختیار فسخ معامله را دارند.

۲- خيار حيوان ماده ۳۹۸ قانون مدنی: اگر مبيع حيوان باشد مشتری تا سه روز از حین عقد، اختیار فسخ معامله را دارد.

۳- خيار شرط ماده ۳۹۹ قانون مدنی: هرگاه در معامله شرط شود که یکی از متعاملین یا هردو یا شخص ثالثی حق فسخ معامله در مدت معین داشته باشد این معامله را خیار و حق فسخی که در آن توافق شده را خيار شرط گویند اگر مدت خيار شرط معین نشده باشد هم شرط خيار و هم بيع باطل است. زیرا شرط مجهولی است که سبب جهل به عوضین می شود.

۴- خيار تأخير ثمن ماده ۴۰۲ قانون مدنی- هرگاه مبيع، عين خارجی و یا در حکم آن بوده و برای تأديه ثمن یا تسليم مبيع بين متبایعین اجلی معین نشده باشد اگر سه روز از تاریخ بيع بگذرد و در این مدت نه بايع مبيع را تسليم مشتری نماید و نه مشتری تمام ثمن را به بايع بدهد بايع مختار در فسخ معامله می شود.

۵- خيار رويت ماده ۴۱۳ قانون مدنی: هرگاه یکی از متعاملین مالی را که قبلاً دیده و به اعتماد رويت سابق معامله کند و بعد از رويت معلوم شود که مال مزبور اوصاف سابق را ندارد اختیار فسخ معامله خواهد داشت یا ممکن است یکی از متعاملین مال را ندیده باشد و از روی نمونه یا ذکر اوصاف معامله نماید و بعد معلوم شود که مورد معامله دارای اوصاف ذکر شده یا

مطابق نمونه نیست لذا اختیار فسخ دارد (تخلف وصف) لازم به ذکر است بهترین روش برای اعلام فسخ به طرف دیگر اظهارنامه رسمی است.

۶- **خيار غبن ماده ۴۱۶ قانون مدنی:** به معنی گول زدن و فریب دادن است و در اصطلاح حقوقی اختیاری است برای فسخ قرارداد که مطابق قانون در صورت عدم تعادل عوضین به طرفی که متضرر گردیده است داده شده برای خيار غبن دو شرط لازم است: اولاً معامله کننده هنگام قرارداد از قیمت عادله آگاهی لازم نداشته باشد. ثانیاً غبن باید فاحش باشد. غبن در صورتی فاحش است که عرفاً قابل مسامحه نباشد.

۷- **خيار عيب ماده ۴۲۲ قانون مدنی** - اگر در مال، نقصی وجود داشته باشد که باعث شود قیمت آن کاهش یابد پس مال مورد معامله معیوب بوده و طرفی که آن را دریافت داشته می تواند معامله را فسخ کند. برای خيار عيب و استفاده از حق فسخ آن می بایست شرائط ذیل وجود داشته باشد.

الف - عيب باید مخفی باشد مشطری هنگام قرارداد عالم به آن نبوده باشد.

ب - عيب در حین عقد موجود بوده و عیوبی که پس از عقد به وجود می آید فروشنده نسبت به آن مسئولیتی ندارد مگر این که عيب جدید ناشی از عيب موجود سابق باشد

۸- **خيار تدليس ماده ۴۳۸ قانون مدنی:** تدلیس عملی است که موجب فریب طرف معامله شود مانند پنهان کردن عیبی که در معامله است یا وصفی که در معامله وجود ندارد مثلاً اگر فروشنده یک خانه کهنه و به اصطلاحاً کلنگی را با نقاشی و تعمیرات سطحی سالم جلوه دهد برای تدلیس سوء نیت یا سخن عمدی به قصد فریب لازم است و گاهی سکوت در مورد موضوعی که الزاماً باید عنوان شود نیز تدلیس محسوب می گردد. مثلاً اتومبیلی که آب کم می کند و جوش می آورد فروشنده از بیان عيب آن خودداری کند. باید توجه داشت تدلیس با عيب تفاوت دارد. ممکن است تدلیس وجود داشته باشد بدون این که مال معیوب باشد مثلاً فروشنده قالی سالم بافت کرمان را به قصد فریب به جای قالی کاشان که دارای قیمت بالاتری هست بفروشد.

۹- **خيار تخلف شرط ماده ۴۴۴ قانون مدنی:** هرگاه شرطی ضمن عقد به نفع یکی از متعاملین باشد در صورت تخلف کسی از شرط فعل، نتیجه یا صفت که می بایست به آن شرط عمل کند، طرفی که شرط به نفع او بوده می تواند معامله را فسخ کند.

مفهوم شرط اسقاط کافه خیارات:

از بین بردن تمام خیاراتی که به موجب آنها می توان قرارداد را به صورت یک جانبه از بین برد. لازم به ذکر است گرچه در بعضی از اسناد رسمی اسقاط کافه خیارات قید می گردد ولی این موضوع شامل خيار تدلیس و خيار غبن فاحش نخواهد بود چرا که تدلیس و پنهان کاری در معامله قانوناً ممنوع می باشد.

تهاتر

تهاتر ماده ۲۹۴ قانون مدنی: وقتی دو نفر در مقابل یکدیگر مدیون باشند بین دیون آنها به یکدیگر به طریقی که در موارد ذیل مقرر است تهاتر حاصل می شود.

ماده ۲۹۵ قانون مدنی: تهاتر قهری است و بدون اینکه طرفین در این موضوع، تراضی نمایند حاصل می گردد بنابر این به محض اینکه دو نفر در مقابل یکدیگر در آن واحد مدیون شدند هر دو دین به اندازه ی که با هم معامله می نماید به تهاتر برطرف شده و طرفین به مقدار آن در مقابل یکدیگر بری می شوند.

ماده ۲۹۶ قانون مدنی: تهاتر فقط در مورد دو دینی حاصل می شود که موضوع آنها از یک جنس باشد با اتخاذ زمان و مکان تأدیه ولو به اختلاف سبب

ماده ۲۹۷ قانون مدنی: اگر بعد از ضمان، مضمون له به مضمون عنه مدیون شد موجب فراغ ذمه ضامن نخواهد شد.

ماده ۲۹۸ قانون مدنی: اگر فقط محل تأدیه دینین مختلف باشد تهاتر وقتی حاصل می شود که با تأدیه مخارج مربوطه به نقل موضوع قرض از محلی به محل دیگر یا به نحوی از انحاء طرفین، حق تأدیه در محل معین را ساقط نمایند.

ماده ۲۹۹ قانون مدنی: در مقابل حقوق ثابته اشخاص ثالث، تهاتر موثر نخواهد بود و بنابراین اگر موضوع دین به نفع شخص ثالثی در نزد مدیون، مطابق قانون، توقیف شده باشد و مدیون بعد از این توقیف از دائن خود طلبکار گردد دیگر نمی تواند به استناد تهاتر از تأدیه مال توقیف شده امتناع کند.

مجازات های مقرر در قانون پیش فروش ساختمان برای تنظیم قرارداد عادی پیش فروش توسط مشاور املاک

منظور از قرارداد پیش فروش ساختمان ماده یک قانون پیش فروش ساختمان، قراردادهای پیش فروش را تعریف کرده است: 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) درآید از نظر مقررات این قانون (قرارداد پیش فروش ساختمان) محسوب میشود.

نحوه تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان

در ماده ۳ قانون پیش فروش ساختمان آمده است که 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. این ماده بدین معناست که دفاتر املاک یعنی بنگاههای معاملات املاک حق ندارند قراردادی پیش فروش ساختمان منعقد کنند.

مجازات پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی

اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی کنند، به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم میشوند همچنین مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت

کرده و نمیتوانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش کنند. در غیر این صورت برای بار نخست تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم میشوند.

صاحبان بنگاههای معاملات املاک نمیتوانند از ضوابط اظهار بیاطلاعی کنند این ضوابط به اتاق اصناف نیز ابلاغ شده و صاحبان بنگاههای معاملات املاک نمیتوانند از این موارد اظهار بی اطلاعی کنند.

ضرورت انجام تحقیقات محلی در معاملات املاک فاقد سند رسمی

در بعضی از معاملات املاک سند ملک به دلایل مختلف در دسترس نیست. در این موارد این خانه ها به صورت قولنامه های معامله خواهند شد. قولنامه ها درواقع سند موقتی ملک محسوب میشوند. اما چرا بعضی از خانه ها سند رسمی ندارند؟ اگر ملک دارای هر کدام از این مشکلات باشد پایان کار برای آن صادر نخواهد شد:

ساخت و ساز خلاف قانون و غیر مجاز

نداشتن جانمایی اصولی پارکینگ برای واحدهای ساختمان

ساخت واحد مسکونی در همکف

ساخت طبقات غیر مجاز

پیشروی بیش از حد

قرار گرفتن ملک در طرحهای شهرداری

ساخته شدن ملک در زمینی که کاربری مسکونی نداشته است:

اگر پایان کار برای ساختمانی صادر نشود، سند رسمی مالکیت نیز نخواهد داشت. در نتیجه این املاک به صورت قولنامه ای معامله خواهند شد.

چه ملک هایی قولنامه ای معامله ای میشوند؟

به طور کلی ملک هایی که قابل انتقال سند به صورت رسمی نیستند قولنامه ای معامله و بدون سند معامله میشود. مواردی مانند خلاقی ساختمان در قسمت های مختلف مانند عدم جانمایی اصولی پارکینگ برای واحدها، ساخت واحد در همکف، پیشروی بیش از حد یا ساخت طبقه غیر مجاز و ... باعث می شوند تا ملک مورد نظر نتواند پایان کار بگیرد و در نتیجه سند رسمی اخذ کند. البته عواملی مانند قرار گرفتن در طرح های شهرداری (از جمله بافت فرسوده، تعریض خیابان و ...) وجود دارند که در نهایت ملک مورد نظر باید تخریب شود. یک عامل دیگر شامل ملک هایی می شود که در زمینی با کاربری غیرمسکونی ایجاد شده اند و در این حالت نیز باید ملک مورد نظر تخریب شود.

چگونه متوجه شویم که ملکی بدون سند است

بهترین روش برای اطلاع از وضعیت ملک بدون سند و ملک قولنامه ای، استعلام از شهرداری است. از طریق این استعلام شما از میزان بدهی های ساختمان، آیا احتمال دستور به تخریب ملک وجود دارد یا خیر و سایر اطلاعات ضروری در خصوص ملک بدست

می آورید. که با داشتن این اطلاعات مهم احتمال ضرر و زیان تا حد زیادی کاهش مییابد. یک نکته دیگر که در مورد ملک هایی با قولنامه عادی باید در نظر داشت این است که تفکیک هایی با کمتر از حد قانونی انجام می شود. در این حالت نیز امکان اخذ پروانه وجود ندارد و با مراجعه به شهرداری می توانید از صحت ملک باخبر شوید.

نکات مهم در زمان معامله املاک بدون سند

خریداران باید در خرید خانه هایی که سند آنها در زمان معامله آماده نیست، دقت بسیار زیادی بکنند. در ادامه به مهمترین نکاتی اشاره میشود که پیش از چنین معاملاتی باید به آنها توجه کرد:

۱- شناسایی سازنده ملک

این مسئله بیشتر درباره ملک هایی صادق است که در پیش فروشها از مالک یا سازنده پیش خرید میشوند. ممکن است فردی کلاهبردار بخواهد به بهانه پیش فروش کردن، یک ملک را به چندین نفر بفروشد. بنابراین بهتر است اگر قصد پیش خرید آپارتمانی را دارید، حتماً سازنده یا فروشنده را کاملاً بشناسید.

همان طور که اشاره شد، خریداران باید در خرید خانه هایی که سند آنها در زمان معامله آماده نیست، دقت بسیار زیادی بکنند. در ادامه به مهمترین نکاتی اشاره میشود که پیش از چنین معاملاتی باید به آنها توجه کرد:

۲- اطمینان از سند دار بودن ملک

هر واحد مسکونی باید دارای سندی باشد که نام مالک یا مالکان اصلی در آن ثبت شده است. همچنین ضروری است تمام معامله ها و فرایند انتقال اسناد در دفترخانه های اسناد رسمی انجام شود. اما باید به این نکته هم توجه داشت که صرف اینکه خانه ای سند رسمی دارد، مشکلات دیگر آن را برطرف نخواهد کرد. مثلاً ممکن است خریدار بعد از معامله متوجه شود که مالک اصلی خانه فرد دیگری بوده است. بنابراین ضروری است که پیش از معاملات مسکن حتماً درباره وجوه مختلف ملک به اندازه کافی تحقیق کرده باشید.

۳- حقیقی بودن شخص فروشنده

ممکن است در زمان معامله املاک بدون سند، شخص دیگری به جز مالک اصلی اعم از ولی، وکیل یا قیم قولنامه را امضا کند. در چنین مواقعی شما باید صحت ادعای آن فرد را بررسی کند و مطمئن شوید که از طرف مالک اصلی پای معامله حاضر شده اند.

مثلاً باید تاریخ وکالت وکیل را بررسی کنید تا مطمئن شوید که وکالت او موقت نبوده یا عزل نشده باشد. اگر شخص امضا کننده ولی مالک است، باید مطمئن شوید که در زمان انعقاد قرارداد، مالک هنوز بالغ نشده و ولی او به جایش این کار را میکند. همچنین اگر قیم در پای معامله حاضر شده است، باید بدانید که او حق فروش مال مولی علیه خود را به تنهایی دارد یا نه. ممکن است این حق فقط با دخالت و نظارت مقام قضایی به قیم واگذار شده باشد. در این صورت قیم نمیتواند در قولنامه و امضای آن دخل و تصرفی داشته باشد و قرارداد شما فسخ خواهد شد.

۴- آزاد بودن سند

اگر سند خانه به دلایلی توقیف شده یا در وثیقه و رهن باشد، آزاد نیست. بنابراین شما باید پیش از معامله استعلام بگیرید و مطمئن شوید که سند ملک مورد نظرتان آزاد است.

۵- بررسی گواهی مالیات بر ارث و انحصار وراثت

اگر ملکی که شما قصد خریدش را دارید موروثی باشد، در زمان معامله حتماً باید گواهی انحصار وراثت به صورت کامل بررسی شود. همچنین باید در زمان استعلام وضعیت ملک از شهرداری بررسی کنید که فروشنده مالیات بر ارث ملک را پرداخت کرده است یا نه.

۶- اطمینان از بدون مشکل بودن ملک از نظر ثبتی

این مورد هم جزو مواردی است که در زمان گرفتن استعلام از شهرداری باید بررسی شود. در زمان معامله املاک بدون سند و تنظیم قولنامه، شما باید مطمئن باشید که ملک مشکلی از نظر معارضه ای یا ثبتی ندارد.

نحوه استفاده از قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی بمنظور تنظیم سند قطعی انتقال

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف - گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری درمورد املاک مشمول قانون مذکور.

ب- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگلها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج - دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاد حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در اینصورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت.

تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذیربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجعه کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یادشده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر اینصورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

سرقفلی و تعلق حق کسب و پیشه

سرقفلی یکی از مفاهیمی است که در دنیای املاک خصوصاً املاک تجاری بسیار پرکاربرد است. چیزی که اهمیت دارد این است که بدانیم حق سرقفلی با حق کسب و پیشه یکی نیست و با هم تفاوت دارند. هر دوی این مفاهیم در مورد روابط موجر و مستاجر است

و یک مسئله قدیمی است که در بحث اجاره محل کسب و کار با ورود مسئله سرقفلی و حتی به نام کسب و پیشه و تجارت، روابط موجر و مستاجر را پیچیده و حتی اختلافات را هم عمیق تر کرده است.

حق سرقفلی

مفهوم و معنی اصطلاحی سرقفلی فقط یک حق است و فقط در روابط موجر و مستاجر این حق محقق می شود. سرقفلی وجهی است که مالک در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستأجر می گیرد تا محل را به وی اجاره بدهد و واگذار کند.

در رابطه با سرقفلی در حقوق، دو قانون وجود دارد که سرقفلی را با توجه به این دو قانون باید تعریف کنیم. قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶. نکته ای که باید در نظر گرفته شود، آن است که تاریخ قرارداد اجاره مربوط به چه سالی است و براساس آن مشخص کرد که باید قانون سال ۱۳۵۶ را مدنظر قرار داد یا قانون سال ۱۳۷۶، زیرا مفهوم سرقفلی در این دو قانون کمی با یکدیگر متفاوت است.

حق کسب و پیشه و تجارت مطابق قانون سال ۱۳۵۶، پولی است که به مستأجر داده میشود اما در قانون سال ۱۳۷۶، سرقفلی مفهومی به مراتب محدودتر از سال ۱۳۵۶ دارد؛ حاصل دسترنج و شهرت و امانت تاجر نیست و مبلغی است که در ابتدای قرارداد اجاره، به هر علتی، توسط مالک از مستأجر دریافت میشود و با دریافت این مبلغ، مالک امتیاز "تقدم و اولویت داشتن در اجاره" را به مستأجر میدهد.

مستأجر هم می تواند پس از به دست آوردن این حق اولویت و تقدم، سرقفلی را به دیگران یا به مالک انتقال دهد؛ یا اینکه صرف نظر از پرداخت یا عدم پرداخت مبلغی در ابتدای قرارداد به عنوان سرقفلی، به صورت شرط در قرارداد اجاره، حق سرقفلی برای مستأجر ایجاد می شود. به بیان دیگر، سرقفلی از دیدگاه قانون سال ۱۳۷۶ "حق تقدم در اجاره" است.

مثلا مالکی مغازه خود را به شخصی اجاره میدهد و مبلغی به عنوان سرقفلی دریافت میکند. کسی که مستأجر هست و مبلغ سرقفلی را پرداخت کرده است، صاحب "حق تقدم و اولویت" خواهد بود. هر زمانی که مدت اجاره به پایان برسد و مالک بخواهد ملک خود را پس بگیرد، باید مبلغ سرقفلی را به مستأجر پرداخت کند. اگر در ابتدای اجاره، مالک ۵۰ میلیون تومان از مستأجر به عنوان سرقفلی دریافت کرده باشد و هنگام تخلیه مغازه، مبلغ سرقفلی ۱۵۰ میلیون تومان ارزیابی شود (زیرا مبلغ سرقفلی در طول زمان افزایش پیدا میکند)، مالک باید ۱۵۰ میلیون تومان به مستأجر پرداخت کند و مغازه خود را تحویل بگیرد.

حق کسب و پیشه یا تجارت

وقتی یک نفر برای مدت زمان طولانی یک مکانی را اجاره کند و در آنجا شغل خوبی داشته باشد و تجارت کند، پس از چند سال اشتغال، حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر تعلق میگیرد. در واقع میتوانیم بگوییم، حق کسب و پیشه و تجارت، یک حق است که مستأجر از تداوم اشتغال در مکانی که اجاره کرده است، به دست می آورد. زیرا مستأجر با تغییر محل کار خود مشتریهای خود را از دست میدهد و بار دیگر باید از صفر شروع کند.

بنابراین قانونگذار به این فکر افتاده است که یک ارزش افزوده ی پنهان برای اماکن تجاری در نظر بگیرد و از حق مستأجران اماکن تجاری در مقابل مالکان دفاع کند. این حق در قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ به عنوان حق کسب و پیشه و تجارت مطرح شده است. قانون نیز با تغییر قانون «سرففلی» روابط موجر و مستأجر، که در سال ۱۳۵۶ تدوین شده بود، در سال ۱۳۷۶ دستخوش

تغییر شد. موضوع یاد شده، حال آنکه در قانون سال ۷۶ « حق کسب و پیشه یا تجارت » دچار تحول شد. در قانون سال ۵۶ از مفهوم ذکر شده به عنوان تغییر پیدا کرده است. بنابراین اگر قرارداد اجاره پیش از سال ۷۶ منعقد شده باشد، « سرقفلی » (قانون فعلی) این مفهوم با تفاوت‌هایی به باید به قانون سال ۵۶ رجوع کرد.

تفاوت های عمده سرقفلی و حق کسب و پیشه

سرقفلی در هنگام انعقاد عقد اجاره به صاحب ملک پرداخت می‌شود. پس در واقع کسب اعتبار و شهرت هیچ تاثیری در آن ندارد. حق کسب و پیشه یا تجارت با شرط و شروط به وجود نمی‌آید، بلکه به مرور زمان و در مدت انجام فعالیت توسط مستاجر کم کم ایجاد می‌شود.

امکان از بین بردن حق کسب و پیشه یا تجارت در ابتدای قرارداد اجاره و با توافق وجود ندارد. اما مالک می‌تواند سرقفلی را دریافت نکند، تا حقی هم برای مستاجر ایجاد نشود. بنابراین در صورت عدم توافق در هنگام عقد قرارداد، عملاً مستاجر هنگام تخلیه نمی‌تواند ادعایی داشته باشد.

ملاک ارزیابی و ارزش سرقفلی بر اساس امکانات مکان تجاری، موقعیت آن و کیفیت مصالح به کار رفته در آن است. اما ملاک ارزیابی حق کسب و پیشه و تجارت بر اساس مدت اجاره، میزان جذب مشتری و نوع فعالیت تجاری است.

سرقفلی بر خلاف حق کسب و پیشه یا تجارت به صورت خودکار قرارداد اجاره را تمدید نمی‌کند. بنابراین بعد از اتمام مدت قرارداد در صورتی که مستاجر با مالک به توافق نرسد، باید ملک را تخلیه کند.

قانون تخلیه در حق کسب و پیشه یا تجارت

حق کسب و پیشه یا تجارت به این معنی است که مالک نمی‌تواند پس از پایان یافتن مدت قرارداد، مستاجر را مجبور به تخلیه مکان تجاری کند، بلکه قرارداد به صورت خودکار تمدید می‌شود. در واقع مستاجر تا هر زمان که بخواهد می‌تواند ملک را در اجاره خود نگه دارد و اگر مالک در شرایطی خاص بخواهد قرارداد را تمام کند، باید مبلغی تحت عنوان "حق کسب و پیشه یا تجارت" به مستاجر بپردازد.

تعیین مبلغ سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت

دریافت مبلغ سرقفلی بر اساس توافق میان موجر و مستاجر است. برخلاف حق کسب و پیشه یا تجارت، که همیشه از طرف دادگاه و با جلب نظر کارشناس تعیین می‌شود. در واقع صاحب ملک، سرقفلی را تعیین می‌کند و مستاجر یا باید این مبلغ را بپذیرد یا از معامله انصراف دهد.

نکات مهم در مورد حق سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت

مبلغ سرقفلی معمولاً بالاست و با توجه به شرایط مکان و نظر کارشناس تعیین می‌شود.

حق کسب و پیشه یا تجارت به ارث میرسد. یعنی اگر شخصی مغازه‌ای را اجاره کرده و بعد از چند سال فوت کرده باشد و مالک مغازه بخواهد مغازه خود را پس بگیرد، باید مبلغ حق کسب و پیشه یا تجارت را به وارثان مستاجر بدهد.

برای اینکه مطابق قانون سال ۱۳۷۶ حق سرقفلی به مستأجر تعلق بگیرد، باید مکانی که اجاره داده میشود، حتماً "تجاری" باشد، درحالیکه در قانون سال ۱۳۵۶ همین که این مکان برای کسب و پیشه یا تجارت بود، کفایت میکرد.

در قانون سال ۱۳۷۶ مبلغی که در ابتدا پرداخت میشود باید حتماً تحت عنوان "سرقفلی" پرداخت شود. اگر مستأجر مبلغی را به عنوان "تضمین"، "قرض الحسنه" و عناوین دیگر پرداخته باشد، حق سرقفلی برای مستأجر ایجاد نمیشود.

مطابق قانون سال ۱۳۵۶ اگر مستأجر بخواهد حق کسب و پیشه خود را انتقال دهد یا به دیگری واگذار کند، باید حتماً این انتقال با سند رسمی صورت بگیرد. ولی اگر مستأجری که بعد از سال ۱۳۷۶ قرارداد اجاره را بسته است، بخواهد حق سرقفلی خود را واگذار کند، نیازی به سند رسمی نیست و با سند عادی و شهادت دادن دو نفر که قابل اعتماد باشند نیز ممکن است.

در مواقعی که فرد قصد دارد سرقفلی ملک خریداری شده یا حق کسب و پیشه حاصله را واگذار کند، بهتر است این موضوع را رسماً با اظهارنامه به اطلاع مالک ملک برساند تا در صورت تمایل، با وی وارد معامله شود.

در صورتی که سرقفلی مغازه را بفروشید، اختیارات بسیاری خواهید داشت. خریدار سرقفلی بدون اجازه شما نمیتواند هیچ تغییری در مغازه ایجاد کند، او همچنین برای فروش مجدد و اجاره مغازه به اجازه و جلب رضایت شما نیاز خواهد داشت. اغلب به هنگام عقد قرارداد تمامی توافقات بین مالک و خریدار به صورت کامل نوشته میشود.

ممکن است مالک و خریدار سرقفلی با هم توافق کنند که خریدار به ازای هر بار اجاره دادن مغازه اولین سود دریافتی از مستأجر را به مالک بپردازد. این موارد در قرارداد نوشته میشوند و در صورت تعدی از قانون، طرف مقابل حق شکایت و ادعای حق دارد. مستأجر یا خریدار نیز در ازای خرید حق سرقفلی، مقداری پول به مالک پرداخت میکند.

بعد از فوت مالک تمامی حقوقی که برای شما ایجاد شده بود، پابرجاست و وارثان مالک عهده دار آن خواهند بود. لذا خریدار میتواند تمامی درخواستهای خود را با آنها مطرح کند.

اگر قصد انعقاد قرارداد جدیدی را دارید، بدانید که قراردادتان بر اساس قانون سال ۷۶ منعقد میشود، بنابراین اگر میخواهید از حق سرقفلی استفاده کنید، حتماً باید بر اساس روشهایی که در بالا گفته شد چنین حقی را برای خود ایجاد کنید؛ چون در قانون جدید این حق به صورت خودکار برای مستأجر لحاظ نمیشود.

اهمیت کارشناسی فنی و ظاهری خودرو مورد معامله قبل از تنظیم قرارداد

اولین مرحله خرید خودرو، کارشناسی فنی آن است. این مرحله اجباری نیست؛ اما انجام آن خیلی بهتر است و توصیه میشود. به هیچ وجه بدون کارشناسی خودرو، ماشین دست دومی را خریداری نکنید. بارها پیش آمده که فروشنده، خودروی تصادفی را به شکلی تعمیر و بازسازی میکند که اگر از خودرو چیزی ندانید، اصلاً متوجه تصادفی بودن آن نخواهید شد. پس حتماً همراه با یک کارشناس خودرو را بازدید کنید.

در حال حاضر، مراکز زیادی وجود دارند که کارشناسی ماشین را انجام میدهند. بعد از بررسی دقیق، در صورتی که خودرو هیچ مشکلی نداشت، کارشناس به شما کاغذی میدهد که تمام نتایج بررسی در آن نوشته شده است.

در کارشناسی فنی خودرو، موارد زیر انجام میشوند

تست سلامت موتور - تست تعلیق - آزمایش تکنیکال - تست عیب یابی - تست رنگ و بدنه - آزمایش و تست آج لاستیک

تست چراغ و نو - تست آپشنها و تطبیق آن با کارت خودرو و سند

در حقیقت صفر تا صد اتومبیل به صورت دقیق در مراکز کارشناسی انجام میشود. البته این کار هزینه‌ای دارد و شما باید آن را بپردازید؛

اما باید گفت که ارزشش را دارد. برای مثال، یک خودروی پژو ۴۰۵ حدود ۲۳۰ میلیون (بهمن ۱۴۰۰) قیمت دارد. قیمت کارشناسی مبلغی بین ۲۰۰ تا ۵۰۰ هزار تومان (بهمن ۱۴۰۰) است. حالا این دو مبلغ را با هم مقایسه کنید. به نظرتان ارزش ندارد که حتی یک میلیون تومان برای کارشناسی هزینه کنید؟ خصوصا اگر قرار باشد، خودرو را از یک غریبه خریداری کنید. به هر حال ما به شما توصیه میکنیم، حتما قبل از خرید، خودروی را از نظر فنی و بدنه به یک کارشناس نشان دهید

دلیل اهمیت خرید خودروهای کارشناسی شده

خرید بدون کارشناسی خودرو کار پر خطری بوده و ممکن است منجر به هزینه‌های گزافی شود به همین منظور نباید دل به دریا زد و خودرو را بدون کارشناسی خریداری کرد. کلاهبرداری در خرید و فروش خودرو بسیار اتفاق میافتد و گاهی اوقات برخی از افراد خودروی چپی و تصادفی را به جای خودرو سالم میفروشند و یا اطلاعات و کارکرد آن را دستکاری میکنند که این موارد توسط افراد آماتور قابل تشخیص نیست و کارشناسان خودرو میتوانند به راحتی و بدون سوگیری میتوانند مشکلات خودرو را تشخیص دهند.

باید در نظر داشته باشید که در صنعت خودرو کشور، تعمیرکاران فراوانی وجود دارند که میتوانند ظاهر یک خودرو تصادفی را تا حد زیادی اصلاح کرده و آن را به عنوان یک ماشین کم کارکرد و سالم به فروش برسانند.

مطمئنا تشخیص چنین خودروهایی از توان اغلب افراد خارج است؛ به همین دلیل در این مواقع، برای شناسایی نقاط ترمیم یا تعویض شده به کمک یک کارشناس مجرب جهت کارشناسی خودرو نیاز پیدا خواهید کرد.

ممکن است این سوال برای شما پیش آمده باشد که جهت کارشناسی یک ماشین چه فرآیندی طی میشود و کلا شامل چه مواردی است؟

این فرآیند به دو قسمت کلی کارشناسی ظاهری و فنی تقسیم میشود

کارشناسی خودرو از نظر ظاهری

نمای بدنه یک ماشین دست دوم، شاید در ابتدا کاملا سالم و بدون کوچکترین رنگ شدگی به نظر برسد؛ اما ممکن است خودرو مورد نظر به دلیل تصادفات و آسیب‌های گذشته، دارای رنگ خوردگی یا تعویض‌هایی در قطعات مختلف باشد که تشخیص دقیق آنها تنها به کمک کارشناس متخصص امکانپذیر است.

در کارشناسی ظاهری اتومبیل، وضعیت رنگ تمامی نقاط بدنه خودرو توسط کارشناس رنگ بررسی میشود تا مشخص شود ماشین تا چه میزان در معرض صافکاری، ترمیم و رنگ شدگی قرار گرفته است

قطعاتی که در کارشناس رنگ خودرو مورد بررسی قرار میگیرند شامل:

ستون و سقف: رنگ شدگی این قسمت از درجه اهمیت بسیار بالایی در تعیین قیمت خودرو برخوردار است. ستون و سقف رنگ شده، نشان دهنده تصادف سنگین ماشین و در نتیجه آسیب جدی آن است.

کاپوت و صندوق عقب: کارشناسان با بررسی میزان و ضخامت رنگ در این دو قسمت، میزان آسیب احتمالی به خودرو را در صورت تصادف متوجه می شوند.

دربها و گلگیرها: به دلیل اینکه این قطعات در معرض آسیب بیشتری قرار دارند، نمیتوان آسی بهای این بخش را چندان جدی گرفت؛ اما مطمئناً فرورفتگی، تعویض یا رنگ خوردگی دربها و گلگیرها در قیمت گذاری بی تاثیر نیست.

سپر: سپر هر خودرویی بیش از سایر قطعات آن در معرض ضربه قرار میگیرد؛ به همین دلیل در مقایسه با سایر اجزای خودرو از درجه اهمیت پایینتری برخوردار است.

کارشناسی خودرو از نظر فنی

خودرویی که از نظر فنی دارای ایراداتی باشد، ماشینی پرخرج و کم ارزش محسوب میشود. در کارشناسی فنی اتومبیل، کارشناس با تکیه بر علم و تجربه خود و همچنین با بهره گیری از دستگاههای دیاگ مدرن و دقیق به بررسی سلامت تمامی سیستمهای الکترونیکی و فنی خودرو می پردازد.

از جمله مواردی که در کارشناسی فنی ماشین مورد بررسی قرار میگیرند، میتوان به میزان دقیق (حقیقی) کارکرد، سلامت سیستم استارت، عملکرد تمامی سنسورهای موجود در موتور اشاره کرد.

در کارشناسی این قسمت، تا حدی میتوان از دستگاههای دیاگ برای تشخیص مشکلات فنی خودرو استفاده کرد؛ اما این دستگاهها عیوب فنی ماشین را به صورت کامل مشخص نمیکند. باید بدانید رکن اصلی کارشناسی فنی، وجود یک کارشناس ماهر است که دانش فنی مکانیکی خودرو و آشنایی کامل از تمامی قطعات موتور داشته باشد.

در یک جمع بندی نهایی، کارشناس فنی موتور و گیربکس به پنج بخش اصلی تقسیم میشود:

۱. کارشناسی موتور خودرو

بررسی و کارشناسی موتور خودرو که قلب تپنده خودرو محسوب میشود، غیر قابل چشم پوشی بوده و موضوع بسیار مهمی است. در این قسمت مواردی همچون سلامت بدنه موتور، وجود یا عدم وجود روغن سوزی، دفرمه شدن یا نشدن پیستون، استارت خودرو، صدا و لرزش وضعیت باتری و... کارشناسی میشود. CNG غیر طبیعی، لرزش موتور، دود آگزوز، دمای موتور، وضعیت یاتاقان، نشت روغن، عملکرد کارشناسی گیربکس ماشین

سیستم گیربکس و کلاچ در هر خودرویی، وظیفه انتقال قدرت تولیدی موتور به چرخها را برعهده دارد. در خودروهای دنده اتوماتیک، کارشناس باید صحت کارکرد تمامی دندهها را چه در گیربکسهای اتوماتیک و چه در گیربکسهای دستی ارزیابی کند. در صورتی که سیستم گیربکس به درستی کار نکند، مصرف سوخت ماشین تا حد زیادی بالا میرود. همچنین وجود خرابی در سیستم گیربکس علاوه بر مصرف سوخت بالا، هزینه های هنگفتی را برای صاحب خودرو به همراه خواهد داشت.

تست دیاگ خودرو

در سیستم خودروهای جدید، کامپیوترهایی تحت عنوان ECU تعبیه شده است که کارشناس با اتصال دستگاه دیاگ به آن میتواند پارامترهایی همچون عملکرد سنسور ضربه، میزان مصرف سوخت، وضعیت کیسه های هوا، کیلومتر کارکرده، سیستم ایمنی مثل ترمز و بسیاری موارد دیگر را مورد بررسی قرار دهد. هر شرکت سازنده خودرو، دستگاه دیاگ مختص به برند خود را دارد؛ بنابراین دقت داشته باشید که هنگام کارشناسی از دستگاه دیاگ مناسب برای ماشین مورد نظر شما استفاده شود.

تست آپشنهای خودرو

تجهیزات جانبی خودرو که از تنوع بالایی در اتومبیل های مختلف برخوردارند، درصد بالایی از میزان قیمت گذاری یک ماشین را به خود اختصاص می دهند. گاهی بررسی تجهیزات جانبی خودرو به صورت دستی انجام میشود؛ اما توصیه میشود برای دسترسی به ارزیابی درست، دقت کنید که کارشناس از دستگاه دیاگ برای بررسی آن استفاده کند.

تست رانندگی

اما در آخرین مرحله کارشناسی فنی، شخص کارشناس باید با خودرو مورد نظر رانندگی کند تا از تمامی مشکلات آن آگاه شود. از مواردی که در این تست بررسی میشود میتوان به عملکرد ترمزها، شتاب خودرو، میزان بودن فرمان، سیستم هیدرولیک فرمان و عملکرد سیستم گیرکس در حالت دستی و اتومات اشاره کرد.

خرید خودروی کارکرده بدون انجام کارشناسی، ممکن است ضررهای مالی فراوانی برای خریدار به همراه داشته باشد. همچنین با توجه به ارزش گذاری آن، چنانچه ماشین خریداری شده شما دارای ایرادات پنهان شده ای باشد، به قطع یقین شما از لحاظ مالی هم متضرر خواهید شد و در واقع ارزش خودرو، کمتر از مبلغی خواهد بود که شما برای خرید آن پرداخت کرده اید

توصیه می شود کارشناسی به خصوص برای ماشین های دست دوم را پیش از خرید جدی بگیرید تا از وضعیت خودرو، قبل از خرید آن کاملاً مطلع شوید.

نکته: به تازگی بسیاری از خریداران خودروهای صفر به خصوص نوع خارجی آن، خواستار کارشناسی ماشین صفر خود قبل از خرید قطعی آن هستند. زیرا در برخی موارد، خودرو در بخش تحویل دچار حادثه شده و تحویل دهنده برای گمراهی خریدار، اقدام به تعویض قطعه معیوب کرده و به عبارتی خودرو تعمیر شده را تحت عنوان ماشین سالم تحویل مشتری میدهند؛ به خصوص ماشینهای خارجی که مسیرهای طولانی تری را طی میکنند و امکان آسیب دیدگی آنها بسیار بالا است.

معضلات و مشکلات خرید و فروش وکالتی خودرو برای هر یک از متعاملین

وکالت خرید و فروش خودرو یا وکالت تعویض پلاک خودرو از جمله وکالتهایی است که در بسیاری موارد افراد در معاملات خود از آن استفاده میکنند.

برخی اشخاص مشغله زیادی دارند، بعضی از افراد هم به دلایل مختلف ترجیح می دهند که خود، وارد مراحل معاملات خودرو نشده و انجام این کار را بر عهده شخص دیگری بسپارند

وکالت خرید خودرو

وکالت خرید خودرو یعنی برای خرید خودرو، تعویض پلاک، انتقال سند و هر فعالیتی مربوط به معامله خودرو، فردی را به عنوان وکیل خود انتخاب کنید. این انتخاب باید به صورت رسمی و در محضر انجام شود تا مراجع قانونی هم فرد موردنظر را به رسمیت بشناسند.

وکیلی که انتخاب شده حق امضا و اقدام دارد. به این معنی که شخص وکیل میتواند خودرو موردنظر خریدار (موکل) را انتخاب کرده و پس از آن با امضا مدارک، خودرو را به مالکیت خریدار در بیاورد.

وکالت فروش خودرو

گاهی افراد به دلیل مشغله زیاد یا هر دلیل دیگری، برای فروش خودرویی که مالک آن هستند، به شخصی که مورد اعتمادشان است وکالت فروش خودرو میدهند.

با دادن این وکالت کلیه کارهای فروش خودرو اعم از پیدا کردن مشتری، دیدار با افرادی که قصد خرید دارند، مراجعه به مراکز تعویض پلاک و ... همه به عهده فردی است که وکالت را قبول کرده است.

مشکلات خرید و فروش وکالتی خودرو

در بحث وکالت خرید و فروش خودرو، نوع دیگری از وکالت هم وجود دارد که دادن وکالت به خریدار خودرو است.

وکالت دادن به خریدار خودرو به این معنی است که فروشنده به خریدار اختیار تام میدهد تا خودرو را به مراکز تعویض پلاک ببرد، فک پلاک و نصب پلاک کند، سند را به نام خودش بزند و دیگر کارهای مربوط به انتقال خودرو را بدون حضور فروشنده انجام دهد. بنابراین زمانی که پلاک فروشنده بر روی خودرو باشد، هر تخلف و حتی جرمی که با خودرو انجام شود، مسئولیت با وی است.

موضوع اساسی در مورد خرید و فروش خودروهای وکالتی این است، زمانی که به صورت وکالتی معامله میکنیم آیا مالک خودرو میشویم؟

متأسفانه پاسخ منفی است. بله پاسخ از لحاظ حقوقی مطلقاً منفی است. شما زمانی که به صورت وکالتی خودرویی را میخرید، مالک آن خودرو نمیشوید و وکالت در فروش یا وکالت در انتقال سند به نام شما تا زمانی که سند رسمی به نام شما منتقل نشده باشد، قانون شمارا مالک خودرو نمی‌شناسد.

بنابراین باید در نظر داشت که تا جایی ممکن باید از دادن وکالت به خریدار اجتناب کرد و اگر هم فروشنده در شرایط بسیار ضروری مجبور به دادن چنین وکالتی شد، مدت زمان آن را کوتاه و نهایتاً ده روزه تعیین کنید.

باید در نظر داشت هر چقدر هم که افراد در خرید و فروش وکالتی خودرو، به وکیل انتخابی خود اعتماد داشته باشند، باز هم ممکن است مشکلاتی به وجود بیاید که برای آنها دردسر ساز شود.

این وکالتنامه‌ها موقتی بوده و با پایان یافتن تاریخ، از اعتبار ساقط می‌شوند و خریدار برای انتقال خودرو خریداری شده به نام خودش دچار مشکلات فراوانی خواهد شد. همچنین هنگام تصادف مشکلات حقوقی بسیاری ایجاد می‌کنند.

در برخی مواقع پیش آمده که از خودرو برای کارهای خلاف مانند سرقت یا مسائل امنیتی مورد استفاده قرار گرفته که فرد خریدار باید پاسخگو باشد.

در برخی مواقع، خریدار با وکالتنامه خودرو را تحویل می‌گیرد، سپس با آن جرائم رانندگی یا جرائم دیگری مانند قاچاق کالا مرتکب می‌شود که در اینصورت فروشنده را دچار مشکلات قضایی میکند. در تمام این موارد، دوربینهای راهنمایی و رانندگی صاحب پلاک را شناسایی می‌کنند و برای فرد مشکلات بسیاری ایجاد میشود که برای اثبات بی گناهی و فک پلاک باید ماهها منتظر دستورات قضایی بمانند. همچنین با فوت یکی از طرفین این وکالتنامه باطل شده و سبب بروز مشکلات حقوقی زیادی خواهد شد.

معامله معارض

به معامله ای که در آن یک ملک به چندین نفر واگذار می‌شود معامله معارض میگویند. معاملات معارض عبارتند از اینکه اگر مال مورد معامله با کسی مجدداً با شخص ثالث مورد معامله قرار گیرد، به طوری که اجتماع حقوق دو متعامل مقدور نباشد، معامله اخیر معامله معارض است. معامله معارض یکی از جرایم مربوط به ثبت اسناد و املاک می باشد. این جرم زمانی محقق می‌شود که ملک یا مالی از سوی مالک، بیشتر از یک بار معامله شده باشد و مالک آن مال را به بیش از یک نفر بفروشد. لازم به توضیح است که معامله معارض نباید با اسناد مالکیت معارض موضوع بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک و آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض اشتباه گرفته شود. توضیح آنکه به علت بی دقتی بعضی از کارمندان، اشتباهاتی در عملیات ثبتی رخ می‌دهد که بعد از مدتی مالک یا دیگر مراجع یا اداره ثبت متوجه اشتباهی در سند می‌شوند. در این صورت مالک سند باید نسبت به اصلاح سند مالکیت اقدام نماید.

مطابق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد، هر شخصی که با سند عادی یا رسمی ملکی را به شخص دیگری واگذار کند، و بعد از مدتی همان ملک را با سند دیگری برای مثال در ابتدا سند عادی بوده و بعد از سند رسمی استفاده کرده است به حبس محکوم می‌شود. مطابق قانون در چنین معامله‌هایی تنها معامله اول مورد قبول است. چرا که ملک برای اولین بار به فروش میرسد. معاملات بعدی که انجام میگیرد فاقد اعتبار است به دلیل اینکه فروشنده ملک، دیگر مالک به حساب نمی‌آید. در معاملات معارض شخصی که برای اولین بار ملک را خریداری کرده باید به دادگاه شکایت کند تا خرید و فروش‌های بعدی لغوگردد. از نظر دادگاه، در اینگونه معاملات، عادی یا رسمی بودن سند تفاوتی ندارد.

برابر ماده ۲۲ قانون ثبت: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

بر اساس ماده ۱۱۷ قانون ثبت، عمل شخصی که به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیرمنقول حقی به شخصی یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور نماید شبیه به کلاهبرداری بوده و به ۳ تا ۱۰ سال حبس محکوم خواهد شد.

نکات این ماده

نکته ۱- معامله دوم، حتماً باید به موجب سند رسمی باشد تا مشمول این ماده گردد بنابراین چنانچه معامله دوم، به موجب سند رسمی نباشد، معامله معارض محسوب نخواهد شد و با دارا بودن شرایط انتقال مال غیر به حساب می‌آید.

نکته ۲- چنانچه معامله، روی مال منقول انجام گیرد، معامله اول چه با سند عادی باشد یا رسمی، چون معامله دوم به موجب سند رسمی است معارض شناخته شده و بر اساس ماده ۱۱۷ قانون ثبت مجازات، تحمیل خواهد شد.

نکته ۳- برخلاف ظاهر ماده اگر معامله روی اموال غیرمنقول انجام گیرد در نقاطی که ثبت رسمی املاک اجباری شده است برای اینکه معامله، معارض شناخته شود باید هر دو معامله، به موجب سند رسمی باشد. بنابراین اگر معامله اول به موجب سند عادی و تنها معامله دوم به موجب سند رسمی باشد معامله، معارض شناخته نخواهد شد.

مسئولیت قانونی به ثبت رساندن یک ملک به چند نفر

مطابق قانون، در صورتی که ملک معارض دارای دو سند رسمی مجزا و تاریخ تنظیم آنها یکی باشد، سر دفتری که چنین جرمی را مرتکب شده است برای همیشه از شغل سر دفتری انفصال دائم می‌شود. چنانچه شخصی که این جرم را انجام داده از کارمندان اداره ثبت باشد حداقل به مدت دو سال از شغل خود کنار گذاشته می‌شود. معاملات معارض از جرایم عمومی می‌باشد. این درحالی است که با رضایت شاکی نیز از جرم انجام شده کاسته نمی‌شود و تنها برای شخصی که جرم را انجام داده در مجازات او تخفیف اعمال می‌شود.

برابر ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد کشور: هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد.

اول - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

دوم - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

سوم - سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

چهارم - تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

پنجم - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده ببندازد.

ششم - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

هفتم - سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

مسئولیت خریدار در معامله معارض

در صورتی که خریدار، اطلاعاتی از ملک فروخته شده به چند نفر نداشته باشد مجرم نیست، اما ملزم است تا مالی را که خریداری کرده به مالک اصلی بازگرداند. در صورتی که مالک ملک اطلاع پیدا کند که تخلفی درباره اموال او صورت گرفته یکماه فرصت دارد تا این خلاف را گزارش دهد والا خود نیز مجرم محسوب می‌شود.

تعارض در معامله می‌تواند تعارض دو سند عادی، تعارض دو سند رسمی، تعارض سند رسمی مقدم با سند عادی موخر و تعارض سند عادی مقدم با سند رسمی موخر پیش بیاید. در حالتی که هر دو خریدار به موجب سند عادی معارض ملک را از فروشنده خریده باشند، هیچ یک از دو سند عادی بر یکدیگر ترجیح ندارد مگر این که به وسیله امارات و قرائن مقدم بودن یک بیع بر بیع دیگر اثبات گردد. تعارض دو سند رسمی به ندرت پیش می‌آید چرا که سردفتر از سازمان ثبت اسناد و املاک استعلام خواهد گرفت. عدم اعتبار یکی از دو سند رسمی می‌تواند از طریق اثبات جعلی بودن سند مزبور و دیگر از طریق اثبات بطلان یا عدم اعتبار معامله مندرج در یکی از آنها به جهتی از جهات قانونی اثبات گردد. بنابراین در صورت اثبات این مورد، سند مذکور غیرقابل استناد خواهد بود. در حالتی که معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی بوده است، معامله ای که با سند رسمی انجام گرفته است بر معامله با سند عادی رجحان دارد ولو آنکه تاریخ آن موخر به تاریخ معامله سند عادی با تاریخ مقدم باشد مگر آنکه دارنده سند عادی با استفاده از اثبات عدم اعتبار معامله مندرج در سند رسمی، اثبات تعهد مالک به انجام تشریفات تنظیم سند رسمی و .. به استناد سند عادی تقاضای الزام مالک به تنظیم سند رسمی را داشته باشد.

در حالتی که شخص مالی را با سند عادی به خریدار منتقل نماید و سپس همان مال را به موجب سند رسمی به دیگری انتقال دهد، در حالت در صورتی که سند عادی قابل ترتیب اثر باشد قابل استناد بوده و در غیر این صورت، یعنی در مواردی که سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر نباشد مانند معامله راجع به ملک ثبت شده، سند عادی قابل استناد نخواهد بود.

تعریف کلاهبرداری

به طور کلی کلاهبرداری به معنای بردن مال شخص دیگری از طریق توسل به وسایل متقلبانه همراه با سوء نیت است و کسی که به این کار اقدام نماید کلاهبردار محسوب می شود. بنابراین، هر اقدامی که با سوء نیت و به طور متقلبانه صورت گیرد و موجب فریب افراد شود و از این طریق مرتکب بتواند مال دیگری را ببرد، مشمول عنوان کلاهبرداری است. ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری به تعریف، ارکان و شرایط قانونی این جرم پرداخته است.

مصادیق کلاهبرداری

مصادیق قانونی توسل به وسایل متقلبانه در جرم کلاهبرداری :

ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و جرم کلاهبرداری به ذکر نمونه ها و مصادیقی از وسایل متقلبانه پرداخته است بنابراین از باب تمثيل است و نباید حصری تلقی شود. این نمونه ها عبارتند از:

فریب دادن مردم به وجود شرکتها، تجارتخانه ها، کارخانه ها و موسسات واهی و غیر واقعی.

فریب دادن مردم به داشتن اموال و اختیارات واهی.

ترساندن مردم از حوادث و پیشامدهای غیر واقعی.

امیدوار کردن مردم به امور غیر واقعی.

انتخاب نمودن اسم یا عنوان جعلی.

همچنین قربانی جرم کلاهبرداری باید مال را با رضایت اما در نتیجه فریب خوردن در اختیار مجرم قرار دهد.

انواع کلاهبرداری

۱- ساده : که مجازات آن ۱۱ الی ۷ سال حبس و رد مال به مالک و پرداخت جزای نقدی به میزان مال برده شده، می باشد.

۲- مشدد : به موجب قسمت دوم ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری، قانونگذار استفاده از برخی شیوه ها و وسایل را چنانچه همراه مانورهای متقلبانه باشد موجب تحقق کلاهبرداری مشدد و تشدید مجازات مرتکب دانسته است. این موارد عبارتند از:

الف- اتخاذ عنوان یا سمت مجعول مأموریت دولتی یا شوراها یا شهرداریها یا نهادهای انقلابی و نیز نیروهای مسلح مؤسسات مأمور به خدمات عمومی. علت تشدید مجازات اینگونه کلاهبرداران این است که آنان از اعتماد مردم به دولت سوء استفاده می کنند و در نظام اداری دولت خدشه وارد می سازند.

ب- استفاده از تبلیغ عامه از طریق وسایل ارتباط جمعی از قبیل رادیو، تلویزیون، روزنامه و مجله یا نطق در مجامع و یا انتشار آگهی چاپی یا خطی.

ج- اگر 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 سه گانه و همچنین نیروهای مسلح و مأمورین به خدمت عمومی باشد. ولو اینکه مال باخته نمی دانسته این فرد مأمور و کارمند دولت است، صرف مأمور دولت بودن موجب تشدید است.

مجازات کلاهبرداری مشدد ۲ الی ۱۰ سال حبس و رد مال به مالک و پرداخت جزای نقدی به میزان مال برده شده، می باشد.

۳-باندی یا شبکه ای برابر ماده ۴ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری: کسانی که با تشکیل یا رهبری شبکه چند نفری به امر ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مبادرت ورزند علاوه بر ضبط کلیه اموال منقول و غیر منقولی که از طریق رشوه کسب کرده اند بتفع دولت و استرداد اموال مذکور در مورد اختلاس و کلاهبرداری و رد آن حسب مورد به دولت یا افراد، به جزای نقدی معادل مجموع آن اموال و انفصال دائم از خدمات دولتی و حبس از پانزده سال تا ابد محکوم می شوند و در صورتی که مصداق مفسد فی الارض باشند مجازات آنها، مجازات مفسد فی الارض خواهد بود.

چه زمانی عمل مجرمانه به عنوان معاونت در جرم کلاهبرداری شناخته می شود؟

معاونت در جرم کلاهبرداری زمانی محقق می شود که شخص بدون دخالت مستقیم در عملیات مجرمانه، فرد مرتکب را در انجام کلاهبرداری یاری برساند و یا موجبات جرم را فراهم آورد. به عبارت دیگر معاون جرم بدون اینکه در جرم شرکت داشته باشد و بتوان جرم را به رفتار وی مستند کرد، انجام عمل کلاهبرداری را برای مباشر تسهیل می کند.

اما اثبات معاونت در کلاهبرداری دارای پیچیدگی های مخصوص به خود بوده و باید شرایط وقوع آن را مورد بررسی قرار داد.

عناصر تشکیل دهنده ی معاونت در جرم کلاهبرداری

معاونت در جرم کلاهبرداری نیز مانند مباشرت در جرم دارای سه عنصر قانونی، مادی و معنوی می باشد.

قانونگذار در ماده ۱۲۶ قانون مجازات اسلامی به عنصر قانونی این جرم پرداخته و آورده است که:

اشخاص زیر معاون جرم محسوب می شوند:

الف- هرکس دیگری را ترغیب، تهدید، تطمیع، یا تحریک به ارتکاب جرم کند یا با دسیسه یا فریب یا سوءاستفاده از قدرت، موجب وقوع جرم گردد.

ب- هرکس وسایل ارتکاب جرم را بسازد یا تهیه کند یا طریق ارتکاب جرم را به مرتکب ارائه دهد.

پ- هرکس وقوع جرم را تسهیل کند.

باید گفت که معاونت در کلاهبرداری به عنوان جرایم غیر قابل گذشت شناخته میشود، به این معنی که حتی در صورت گذشت شاکی ازطرف شارع، شخص مرتکب مورد پیگرد و مجازات قانونی قرار خواهد گرفت. اما اگر شرایط وقوع جرم کلاهبرداری بتواند موجبات تخفیف را برای مجرم دریافت کند، مجازات معاونت در جرم نیز کاهش پیدا خواهد کرد، و تبعات کیفری کمتری به شخص تحمیل می شود.

تعریف و مجازات جرم جعل و استفاده از سند مجعول (جعلی)

منظور از جعل سند تغییر یا تحریف متقلبانه سند به قصد ضرر رساندن به دیگری است.

ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی در خصوص جرم جعل چنین مقرر می دارد: جعل و تزویر عبارتند از: ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردنیا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا

تاخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشت های به نوشته دیگر یا بکار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر اینها به قصد تقلب.

لازم به ذکر است که برای تحقق عنصر روانی جرم جعل از یک سو باید قصد ساختن یا تغییر دادن احراز شود. از سوی دیگر مرتکب باید قصد کامل فریب دادن دیگران را داشته باشد. البته منتفع شدن شخص جاعل یا تحقق ضرر برای جرم شرط نمی باشد.

جعل سند

جعل سند به دو شکل جعل مادی و جعل معنوی محقق می شود.

جعل مادی، به تغییر ظاهری سند با استفاده از روش های فیزیکی مانند برش یا تراش آن گفته می شود. جعل مادی زمانی تحقق پیدا میکند که در مدرک یا سند به صورت فیزیکی جعل صورت گیرد. تشخیص جعل مادی از طریق ارجاع امر به کارشناس صورت می گیرد.

در مقابل، جعل معنوی به تغییر مفاد سند به قصد اضرار به غیر و بدون اینکه اثر خارجی یا مادی داشته باشد اطلاق می گردد. جرم جعل سند رسمی و استفاده از سند مجعول از جرایم غیرقابل گذشت است و رضایت شاکی خصوصی جاعل را از تعقیب کیفری و مجازات معاف نمی کند.

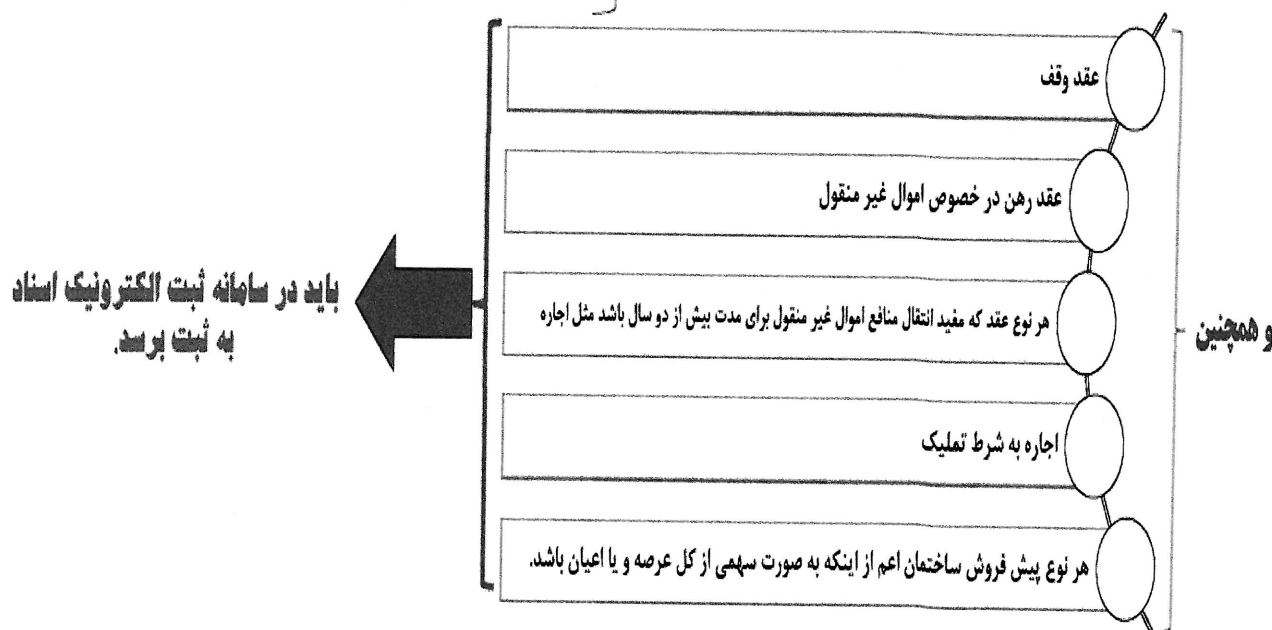
جرم استفاده از سند مجعول عبارت است از ارائه و به جریان انداختن سندی که جعل گردیده است.

مواد ۵۳۳ و ۵۳۴ را با علم به جعل، ماده ۵۳۵ قانون مجازات اسلامی در این باره بیان می دارد که هر کس اوراق مجعول مذکور در مواد ۵۳۲ و ۵۳۳ و ۵۳۴ را با علم به جعل و تزویر مورد استفاده قرار دهد علاوه بر جبران خسارت وارده به حبس از شش ماه تا سه سال یا پنجاه میلیون ریال تا دویست و پنجاه میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد.

ماده یک

موضوع قانون:

یک سال پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده ده این قانون:



نتیجه عدم ثبت

۱. دعوای راجع به اعمال حقوقی که ثبت نشده باشد.
۲. ادله راجع به اعمال حقوقی که ثبت نشده باشد (قولنامه ها و اسناد عادی و شهادت)

نزد

۱. مراجع قضائی (دادگاه ها و غیره)
۲. شبه قضائی (کمیسیون موضوع مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری و غیره)
۳. مراجع داوری
۴. تمامی دستگاههای اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه ششم توسعه

۱. مسوع نبوده
۲. فاقد اعتبار است.
۳. پذیرفته نمی شود.

دعوی استرداد عوضین

یعنی شخصی که در نتیجه قولنامه و برگه عادی ادعای مالکیت دارد تنها ادعا و حرفی که از او در به استثناء دادگاه پذیرفته می شود. استرداد وجهی است که پرداخت نموده است و به هیچ عنوان ادعا یا حرفی راجع به مالکیت ملک و ادعای حقی راجع به ملک از او پذیرفته نمی شود.

به استثناء

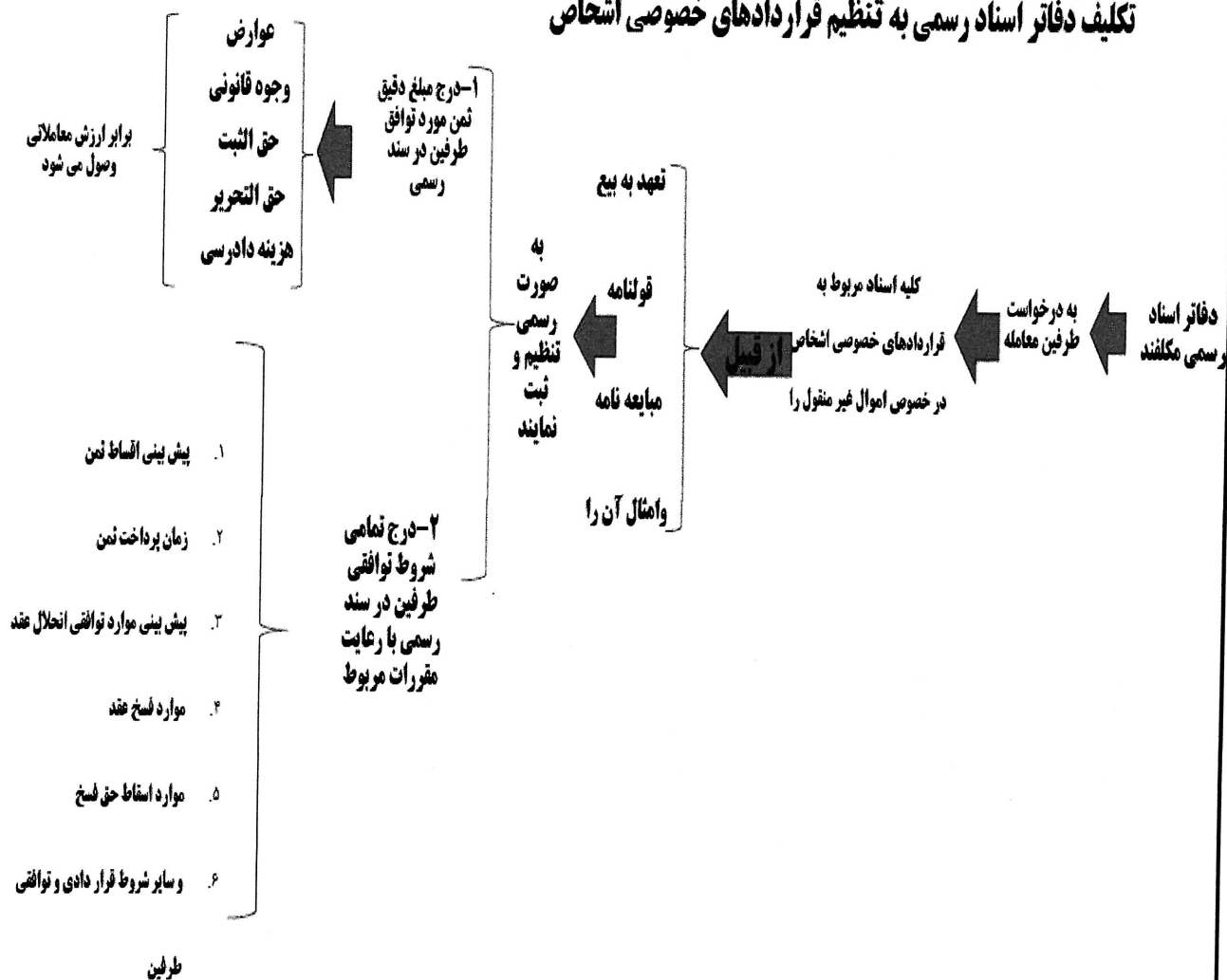
۱. شکایت انتقال مال غیر براساس سند عادی
۲. اثبات یا تنفیذ معامله بر اساس سند عادی
۳. دعوی ابطال سند رسمی مالکیت بر اساس سند عادی
۴. دعوی خلع ید بر اساس سند عادی
۵. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی براساس سند عادی
۶. دعوی تخلیه ید بر اساس سند عادی
۷. دعوی الزام به اجرای تعهدات مندرج در سند عادی

پذیرفته نمی شود از قبیل

- ۱- آن عمل حقوقی از قبیل
- ۲- اسناد مربوط به آن

۱. هیچ شکایت کیفری
۲. هیچ دعوی، حقوقی در خصوص
۳. هیچ تقاضایی

تکلیف دفاتر اسناد رسمی به تنظیم قراردادهای خصوصی اشخاص



نقش مشاورین و بنگاه های معاملات ملکی

- | | |
|--|-----------------------------------|
| ۱. انجام مذاکرات مقدماتی | وظایف مشاورین و بنگاه های معاملات |
| ۲. درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد | |
| ۳. ارجاع پیش نویس به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی | |

نکته: این امر (اقدامات توسط مشاورین و بنگاه های معاملات) مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست.

- | | |
|---|---|
| ۱. اتصال دلالان به سامانه ثبت اسناد و املاک |  |
| ۲. برقراری ارتباط بین دلالان و دفاتر اسناد رسمی | |
| ۳. تقسیم اسناد ارجاع شده توسط دلالان بین دفاتر اسناد رسمی | |
- به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت ، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تعرفه مشاورین املاک و بنگاه های معاملات ملکی

تعرفه مشاورین املاک



تعرفه مشاورین املاک با رعایت ضوابط و معیارها و ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک:

- | | |
|-------|-----------------------------|
| شرایط | ۱. سازمان ثبت اسناد و املاک |
| | ۲. وزارت دادگستری |
| | ۳. راه و شهرسازی |
| | ۴. صنعت و معدن و تجارت |

در هر حال

- | | |
|-----------|--|
| در هر حال | ۱. تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک است. |
| | ۲. میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه در تعیین میزان تعرفه به صورت پلگانی نزولی اثر گذار است. |
| | ۳. مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله باید تعیین شود. |

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

با تصویب هیات وزیران خواهد بود.

دسترسی مشاورین املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد

۱. انجام استعلامات مربوط
۲. ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده یک این قانون
۳. فقط در قالب قرارداد های یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و مشاورین املاک)
۴. در مورد املاک دارای سند رسمی

به منظور

سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون امکان

دسترسی مشاورین املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی را به سامانه ثبت الکترونیک

اسناد فراهم نماید.

نکته: متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب های مذکور و نمونه را داشته باشند، می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

ماده یازده

دلالت معاملات املاک — نمی توانند — در معاملات موضوع (۱) ماده این قانون — مبادرت به — تنظیم سند عادی قرارداد نمایند.
(اعم از مشاوران املاک و بنگاه های ملکی)

۱. مرتبه اول — استرداد حق دلالتی + پرداخت جریمه سه برابر + تعلیق پروانه به مدت شش ماه

۲. مرتبه دوم — استرداد حق دلالتی + پرداخت جریمه شش برابر + تعلیق پروانه به مدت یکسال

۳. مرتبه سوم — استرداد حق دلالتی + پرداخت جریمه شش برابر + ابطال پروانه کسب

متخلفان از حکم این ماده با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی

محکوم