

مقدمه:

یکی از آموزه های مهم در زندگی اجتماعی آموزش حقوق می باشد. شناخت مفاهیم حقوقی و به کار بستن آنها نه تنها روابط اجتماعی را تسهیل و از ظهور و بروز اختلافات و تنشجات جلوگیری خواهد کرد، بلکه شادابی زندگی را نیز به دنبال خواهد آورد. حصول شادابی زندگی از جمله نتایج آشنایی آحاد مردم با مفاهیم حقوقی و به کار بستن آنها و نیل به عدالت در جامعه است و خود آشنایی با حق و تکلیف و مفاهیم حقوقی و طریق اعمال و اجرای آن، ضمن بالا بردن دانش حقوقی مردم و شهروندان، تقویت سلامت روانی آنان را در روابط فردی و اجتماعی و خانوادگی به ارمغان خواهد آورد.

این رسالت در درجه اول به مراکز دینی و پژوهشی اعم از حوزه و دانشگاه و اساتید رشته های علوم انسانی به طور عموم و در درجه دوم به تشکیلات دادگستری به طور خصوص مربوط می شود؛ آنهایی که در زمینه آشنا ساختن مردم با " آموزش های حقوق و فرهنگ سازی "، در توزیع عادلانه عدالت ایفای نقش می کنند. البته فرهنگ سازی حقوقی توسط تشکیلات قضایی، در عین منافع متعدد برای قوه قضاییه، از حجم مراجعات و دعاوی در محاکم دادگستری خواهد کاست. در صورت مراجعه به دادگاه ها (به جهت انتخاب راه درست و میانبر)، از طولانی شدن جریان دادرسی و اطاله آن نیز جلوگیری خواهد کرد و به این صورت دسترسی آسان به دادرسی عادلانه (که یکی از اهداف مهم دستگاه قضایی است) تحقق پیدا خواهد کرد.

با این هدف معاونت آموزش قوه قضاییه با تشریک مساعی دفتر عمران سازمان ملل متحد UNDP، در جهت آشنا ساختن مردم با مفاهیم حقوقی به زبان ساده چه با تمهید مقدمات انتشار مجله " حقوق شهروندی " و چه با انتشار جزوات و بروشورهایی به زبان ساده، قدم هایی برداشته است.

عمده جزوات منتشره در حال حاضر تحت عنوان " حقوق به زبان ساده"، حول ده موضوع کیفری، مدنی، خانواده، عمومی، تجارت و داد و ستد می باشند که در مجموع از موضوعات فوق الذکر، فعلاً در حدود پنجاه عنوان بروشور نیز منتشر گردیده است. امید می رود با همکاری مراکز علمی و دانشگاهی، اساتید برجسته در رشته های مختلف حقوق و علوم اجتماعی و نیز واحد های مختلف موجود در قوه قضاییه، ضمن برطرف گردیدن نقایص



احتمالی موجود در این جزوات، موجبات تعمیق هر چه بهتر مفاهیم مذکور در آنها فراهم آید و همچنین اقدامات موثری در خصوص انتشار سایر موضوعات مبتلا به به عمل آید.

مجدداً از کلیه همکاران قضایی، حقوقدانان و دست اندر کاران برنامه های فرهنگی انتظار داریم در این مسیر ما را یاری نموده تا بتوانیم به طرح جامعی دست یابیم، به طوری که برنامه ریزان ملی و محلی بتوانند در هدف گذاری های خود در مسیر توسعه پایدار از آن بهره مند شوند.

پیشنهاد مشخص ما این است که برای وصول به استراتژی های فوق در دوره های آتی، میانی و بلند مدت در این مسیر باید چهار مرحله را پشت سر گذاریم:

اول) اهداف راهبردی این اقدام را بهتر بشناسیم. بنابراین باید به برنامه ای مدون در شفاف سازی عناوین ماهوی حوزه های مختلف حقوق شهروندی دست یابیم.

دوم) روش ها و تکنیک هایی که برای رسیدن به مقصد لازم است مورد بررسی قرار دهیم.

سوم) پس از تولید ادبیات حقوقی به زبان ساده، علاوه بر مجسم ساختن آنها در قالب جزوات کوچک، بروشورها، نماهنگ ها، پوسترها و تابلوهای عمومی، آنها را در بخش وب سایت های اطلاع-رسانی قوه قضاییه نیز به تصویر در آوریم.

در نهایت نتیجه و اثر بخشی و تضمین این آموزش ها بررسی و مشخص شود تا نقاط قوت آنها تقویت و نقاط ضعفشان برطرف شود. بنابراین قبل از آغاز به کار آموزش های مردمی و تعمیم آن به جنبه های حقوقی، تاثیر آن را از حیث آمار مراجعات مردم به محاکم دادگستری تخمین زده و پس از انجام این امر، اثر بخشی آن را از بابت تقلیل متوسط زمان رسیدگی به پرونده های مختلف مورد ارزیابی قرار دهیم و از این راه خدمتی هرچند کوچک به گسترش و توسعه عدالت نماییم.

اکنون به نظر می رسد که از جمله اولویت ها برای رسیدن به عدالت بیشتر، اشاعه فرهنگ شناساندن حقوق مردم به آنان و آموزش روش اعمال و اجرای آن است که نیل به این دو با تعمیم آموزش در کارگاه های حقوقی میسر خواهد گردید.

به این طریق به طور مثال اگر هنگام مراجعه ارباب رجوع به دادگستری ها، آنان مرز بین مسایل مدنی و کیفری را بیاموزند

(مثلاً با طرح موضوعی که ماهیتاً فاقد وصف کیفری است، به جای هدایت به مبادی حقوقی به مراجع کیفری یا نیروی انتظامی هدایت شوند)، دیگر جایی برای سودجویی از آنان باقی نخواهد ماند. هم چنین اگر در تنظیم قولنامه یا سندی رسمی در آژانس های املاک و اتومبیل یا دفاتر رسمی و ازدواج و طلاق، طرفین از حقوق یکدیگر آگاه شوند، زمینه های سوء استفاده از بین خواهند رفت؟ بنابراین معتقدیم که ارتقای دانش حقوقی مردم، حجم مراجعات به دادگستری ها را کاهش داده و در نتیجه رضایت شهروندان را از خدمات قضایی افزایش خواهد داد.

البته یادآوری این نکته لازم است که به تناسب گسترش آموزش های حقوقی، باید مردم به اعمال و اجرای مفاهیم اخلاقی و دینی به عنوان سنگ بنای اصول مدنیت و تعامل مناسب در روابط اجتماعی دعوت گردند و این مهم در فعالیت های آموزشی نیز مد نظر قرار داده شود. قطعاً با انجام این کار، تمام تلاش ها در این زمینه به ثمر خواهند رسید و بازده اقدامات چند برابر خواهد بود. به امید آن روز ...



اداره کل آموزش های مردمی قوه قضاییه



معامله اموال غیر منقول

با توجه به ظهور و بروز پدیده ی شوم چند نرخی شدن اجناس، کالاهای و خدمات، به وجود آمدن تورم و کاهش شدید ارزش پول در دو سه دهه اخیر، کم رنگ شدن مفاهیم دینی و اعتقادی چون "اوفوا بالعقود"^۱ و "المؤمنون عند شروطهم"^۲ و ... و به دلیل گسترش زندگی اجتماعی و پیچیده تر شدن آن و پیدا شدن مشکلات متعدد و متنوع اقتصادی که موجب چند شغلی شدن نان آور خانواده شده، فرصت و زمان کافی برای پیگیری آموزه های دینی و پرداختن به اصول و مفاهیم اعتقادی برای شهروندان وجود ندارد. لذا اشکالات متعددی در معاملات و روابط حقوقی مردم و شهروندان به وجود آمده است که از جمله آنها می توان "پایبند نبودن فروشنده به تعهد خود در قبال خریدار در تنظیم سند رسمی فروش مال غیر منقول" را نام برد.

در این نوشتار ضمن ارائه نمونه ای برای تنظیم قرارداد مال غیر منقول بعنوان مبایعه نامه، تذکر و توصیه های لازم در این مورد تقدیم می گردد. امید است که این مختصر بتواند کمک کند تا خوانندگان گرامی بتوانند در تنظیم قراردادهای خود به دقت عمل نمایند و ضمناً در صورت بروز اختلاف قادر باشند دادخواست ها و عرضحال های مربوطه را به درستی طرح کنند.^۳

نمونه فرم قابل استفاده در نوع مبیاعه نامه های معامله ملک غیر منقول:

بسمه تعالی

مبیاعه نامه

یا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ (قرآن کریم/سوره مائده/آیه ۱)

تاریخ تنظیم: / / ۱۳۸۸

ماده ۱- طرفین معامله:

۱-۱: فروشنده: فرزند:

دارای شناسنامه شماره: صادره از:

ساکن نشانی:

تلفن:

۱-۲: خریدار: فرزند:

دارای شناسنامه شماره: صادره از:

ساکن نشانی:

تلفن:

ماده ۲: مورد معامله و مشخصات آن:

مورد معامله و مشخصات آن که فروشنده به رؤیت خریدار رسانده و

مورد قبول و تأیید خریدار می باشد عبارت است از شش دانگ:

.....

با جمیع لواحق و توابع شرعی و عرفی آن که دارای یک جلد سند مالکیت

به شماره ملک و به شماره ثبت دفتر

بخش که فروشنده به رؤیت خریدار رسانیده

است و خریدار از کمیت و کیفیت ارزش مورد معامله اطلاع کامل حاصل

نموده و مورد قبول خریدار می باشد.

۲-۱: آدرس مورد معامله عبارت است از:

.....

ماده ۳: قیمت کل مورد معامله:

قیمت مورد معامله

مبلغ ریال، معادل تومان

و به ترتیب زیر از سوی وجه رایج مورد توافق متعاملین قرار گرفت، از

طرف خریدار به فروشنده پرداخت می گردد:

۳-۱: مبلغ ریال، معادل تومان

به عنوان قسمتی از ثمن معامله نقداً طی

فقره چک بانکی و مسافرتی از سوی خریدار تسلیم فروشنده گردید و به

دریافت آن اقرار نمود.

۳-۲: مبلغ ریال، معادل تومان

همزمان با تحویل مبیع و به تصرف مشتری دادن آن در مورخ / / ۱۳

۳-۳: مبلغ ریال، معادل تومان

در تاریخ / / ۱۳ همزمان با تنظیم سند رسمی انتقال و در دفترخانه

شماره

تبصره: عدم پرداخت مبلغ مندرج در بند ۱-۳ این مبیاعه نامه از سوی

خریدار به هر علت موجب منفسخ شدن و بی اعتباری معامله گردیده و با

انفساخ معامله، فروشنده مجاز است مورد معامله را به هر شخص دیگری

واگذار نماید و در این مورد نیاز به اخذ هیچ گونه مجوز دیگری نمی باشد.

ماده ۴: شروط معامله:

۴-۱: تاریخ تخلیه و تحویل مبیع مورخ / / ۱۳ تعیین می شود که

همزمان با تخلیه و تحویل مبیع مبلغ مندرج در بند ۲-۳ در حق فروشنده

تأدیه می گردد.

۴-۲: تاریخ تنظیم سند رسمی انتقال مورخ / / ۱۳ می باشد که طرفین

ملزم به حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره واقع در

برای انجام کلیه تعهدات مندرج در مبیاعه نامه و تشریفات قانونی نقل و

انتقال می باشند.

۴-۳: فروشنده مکلف است قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی، کلیه اسناد و

مدارک لازم اعم از مفاسد حساب های مالیاتی نقل و انتقال، عوارض

نوسازی، گواهی پایان ساختمان و را تهیه و به دفترخانه فوق الذکر تسلیم

نماید به طوری که در روز تنظیم سند رسمی هیچ گونه مانعی برای تنظیم

سند موجود نباشد.

۴-۴: حضور فروشنده بدون همراه داشتن اسناد و مدارک لازم و حضور

خریدار بدون همراه داشتن باقیمانده ثمن معامله (به صورت چک تضمینی

یا وجه نقد) در حکم عدم حضور است و ملاک عدم حضور در دفترخانه،

گواهی صادره از دفترخانه مذکور می باشد.

۴-۵: در صورت عدم تخلیه و تحویل مورد معامله در تاریخ مذکور،

فروشنده ملزم به پرداخت روزانه مبلغ ریال،

معادل تومان به عنوان جبران خسارت تأخیر در تحویل

مبیع در حق خریدار خواهد بود.

۴-۶: هرگاه خریدار در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشده و نسبت

به تنظیم سند رسمی معامله اقدام نکند، ضمن آنکه فروشنده حق فسخ

مبیاعه نامه را خواهد داشت، می تواند بابت تخلف از انجام تعهد خریدار،

مبلغ ریال (معادل تومان) از پیش پرداخت
را کسر نموده و باقیمانده را به وی مسترد نماید.

۷-۴: هرگاه فروشنده در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشده و نسبت به تنظیم سند رسمی معامله اقدام نکند، اگر چه در هر صورت معامله معتبر می باشد، خریدار می تواند با مراجعه به مقامات صالحه قضایی الزام طرف مستنکف را ضمن مطالبه خسارات وارده به حضور در دفترخانه مورد نظر و تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله مطالبه نماید.
تبصره: چنانچه خریدار الزام فروشنده مستنکف را جهت حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی از مقامات قضایی مطالبه نماید، فروشنده هیچگونه حق و ادعایی نسبت به مابقی ثمن مورد معامله (مذکور در بند ۳-۳) نخواهد داشت.

۸-۴: خریدار حق دارد مورد معامله را جزأ یا کلاً ولو به صورت صلح حقوق یا وکالت به غیر منتقل نماید که در این صورت و حسب اعلام اطلاع قبلی انجام انتقال رسمی (موضوع بند ۲-۴) به نام منتقل الیه جدید انجام خواهد گرفت و تکالیف خریدار مذکور در این مبایعه نامه نیز از حیث پرداخت الباقی ثمن معامله و حضور در دفترخانه بر عهده وی قرار خواهد گرفت.
۹-۴: فروشنده اقرار نمود که مورد معامله مشمول مصادره اموال نبوده و در توقیف نمی باشد و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافعی از آن به هر شکلی به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد.

۱۰-۴: هرگاه بیع مورد ادعای دیگری قرار گرفت یا بعداً این ادعا حاصل شده و به اثبات برسد به طوری که عملاً نقل و انتقال تحقق پیدا نکند یا سند تنظیمی ابطال گردد، فروشنده مکلف است ثمن معامله را به قیمت روز (و در صورت لزوم با جلب نظر کارشناس) به خریدار پرداخت نماید و چنانچه در این زمینه خسارتی هم متوجه خریدار شود باید این خسارت را نیز جبران کند.

۱۱-۴: متعاملین بر اساس آیه شریفه (أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) و قاعده (الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ) متعهد و ملتزم می شوند نسبت به انجام کلیه تعهدات خود به شرح این مبایعه نامه و حضور در دفترخانه و تنظیم و امضای سند رسمی مورد معامله اقدام نمایند.

۱۲-۴: تأدیه مالیات ها و عوارض اعم از نقل و انتقال، عوارض شهرداری، دارایی و ... به عهده فروشنده بوده و هزینه های نقل و انتقال در دفترخانه اعم از حق الثبت و حق التحریر و بهای اوراق رسمی دفترخانه بالمناصفه به عهده طرفین می باشد.

این مبایعه نامه با توجه به مواد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی و با رعایت کلیه

شرایط و مقررات شرعی و قانونی معاملات در کمال صحت و سلامت، با اراده شخصی با علم و آگاهی از کم و کیف مورد معامله و اوضاع و احوال و زمان و مکان و نیز برابری ارزش مبیع با ثمن تنظیم شده و طرفین با رضایت کامل مبادرت به انجام معامله نموده و با قبول اسقاط کافه اختیارات خصوصاً اختیارغبن اگر چه فاحش باشد. هیچ یک از طرفین حق فسخ آن را ندارد و صیغه شرعی عقد بیع ایجاباً و قبولاً جاری شد و نسبت به آنان و ورثه و قائم مقام قانونی لازم الاجرا بوده و نوسانات قیمت ها هم هیچگونه تأثیری در مبایعه نامه ندارد.

فروشنده:

خریدار:

شهود:

دوم: توضیح اصطلاحات مذکور در مبایعه نامه

برای آنکه فرم مبایعه نامه پیشنهادی فوق الذکر با علم و آگاهی تنظیم گردد و در تنظیم آن هم مشکلی ایجاد نشود، توضیحاتی در مورد برخی از واژه ها اصطلاحات به کار رفته در آن آورده می شود:

۱- **مبایعه نامه:** عبارت از قراردادی است که طرفین برای معامله در مورد ملک غیر منقول از آن استفاده می کنند.

۲- **طرفین معامله:** عبارتند از: فروشنده (کسی که مال غیر منقول را می فروشد) و خریدار (همان که مال غیر منقول را از فروشنده خریداری می کند).

۳- **مورد معامله:** همان مال غیر منقولی است که عمل خرید و فروش روی آن انجام می شود.



۴- **ششدانگ:** یعنی تمامیت و کلیت. به تعبیر دیگر تمامی اجزای مورد معامله که به خریدار فروخته می شود.

۵- **آدرس مورد معامله:** عبارت از محل استقرار مال غیر منقول است به نحوی که از موارد دیگر جدا گردیده و اشتباهی در آن روی ندهد.

۶- **قیمت مورد معامله:** عبارت از بها و ارزشی است که به عنوان وجه معامله تعیین می گردد و باید به شرح بند های ۱-۳ الی ۳-۳ و حتی اضافه تر از آن طبق اراده و خواست دو طرف مقرر گردد. ضمناً کیفیت پرداخت به صورت نقدی یا از طریق چک بانکی (اعم از مسافرتی یا تضمینی) نیز در آن تصریح شود.

۷- **شروط معامله:** بخش دیگری از خواست و اراده طرفین است که در فرم پیشنهادی در قالب بند های ۱-۴ الی ۱۲-۴ آورده شده است که البته منحصر به موارد عنوان شده نمی باشد و شروط و موارد دیگری نیز قابل افزودن یا کاستن از آن موارد می باشد.

۸- **تاریخ تخلیه:** عبارت از زمانی است که مال غیر منقول مورد معامله تخلیه و به خریدار تحویل می گردد.

۹- **تاریخ تنظیم سند:** عبارت از زمانی است که سند رسمی مال غیر منقول مورد معامله تنظیم و به خریدار تحویل می گردد.

۱۰- **بند ۳-۴:** عبارت از مدارکی است که تهیه آنها به عهده فروشنده بوده و در پاسخ به استعلام دفترخانه از سوی مراجع اداری ارائه می شود (در صورت وجود بدهی های قانونی، به دست آوردن مفاصا حساب پس از پرداخت آنها خواهد بود).

۱۱- **بندهای ۵-۴ الی ۷-۴:** شروطی هستند که به عنوان ضمانت حسن اجرای کامل مبیعه نامه و به نفع دو طرف مقرر شده و به هر دوی آنان هم به صورت مساوی توجه شده است.

۱۲- **با قبول بند ۸-۴:** خریدار می تواند مورد معامله را کلاً یا جزعاً به دیگری منتقل کند که در این صورت شخص ثالث از جهت حقوق و تکالیف جانشین خریدار اول خواهد بود.

۱۳- با امضای فرم مبیعه نامه پیشنهادی مذکور از هر یک (فروشنده و خریدار)، اختیار فسخ معامله، حتی در صورت طرح ادعای تحقق ضرر و غبن (چه ضرر و غبن کم و چه فوق العاده) سلب می گردد (پر واضح است که طرفین می توانند از قبول این شرط خودداری نمایند).

۱۴: با تنظیم مبیعه نامه طرفین عقد لازمی را به وجود آورده اند که بدون حصول مجوز قانونی یا توافق طرفین بر فسخ آن، به اراده یک طرف، از بین نمی رود.



سوم: پرونده فرضی و سیر قضایی آن

در صورت بروز اختلاف طرفین بر نحوه اجرای مبیعه نامه چه از جهت پرداخت مابقی ارزش و بهای مورد معامله و چه از حیث تنظیم سند رسمی، هنگامی که امکان حل و فصل مسالمت آمیز آن فراهم نگردد، با طرح دادخواست از سوی مطالبه کننده بقیه ثمن یا مدعی تنظیم سند در محاکم عمومی دادگستری، امکان اخذ حکم از مرجع مذکور و اجرای آن تحت نظر و اشراف دادگاه صادرکننده رأی وجود دارد. برای اطلاع بیشتر، به عنوان ضمیمه دو نمونه از دادخواست ها در دو موضوع مطالبه بقیه ثمن و قیمت مورد معامله و الزام به تنظیم سند رسمی آورده می شود. بدیهی است پس از ۱- تقدیم دادخواست ۲- رسیدگی قضایی در دادگاه ۳- اثبات حقانیت مدعی ۴- صدور حکم در آن مرجع ۵- قطعی شدن دادنامه صادره با عدم اعتراض به رأی دادگاه بدوی یا تأیید آن در مرجع قضایی بالاتر ۶- اجرای آن توسط دادگاه، خواسته خواهان (از جهت مطالبه بقیه ثمن معامله یا تنظیم سند رسمی پلاک مورد معامله) قابل وصول و دسترسی می باشد.^۴ به عنوان مثال در صورتی که آقای (الف) ملکی را به آقای (ب) بفروشد و در موعد مقرر شخص (خریدارالف) از انجام تعهدات خود در پرداخت بقیه ثمن خودداری کند، آقای (الف) برای پیگیری خواسته خود در مطالبه طلب خود از آقای (ب) از طریق مراجع قضایی از فرم دادخواست (پیوست ۱) استفاده می نمایند.

در فرض دیگر معامله پلاک مذکور با وصف انجام تعهدات آقای (ب) (مثل پرداخت بهای ملک و غیره که در مبیعه نامه مندرج است)، آقای (الف) از تنظیم سند رسمی در زمان تعیین شده خودداری می کند. در نتیجه آقای (ب) از فرم دادخواست (پیوست ۲) برای پیگیری خواسته خود در تنظیم سند رسمی استفاده می نمایند.

پیوست ۱- فرم دادخواست مطالبه بقیه ثمن معامله ملک غیر منقول

برگ دادخواست به دادگاه عمومی

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر-خیابان-کوچه شماره-پلاک
خواهان	مشخصات فروشنده در این قسمت قید می گردد				
خوانده	مشخصات خریدار در این قسمت تکمیل می گردد.				
وکیل یا نماینده قانونی	مشخصات وکیل در صورت داشتن وکیل				
تعیین خواسته و بهای آن	الزام خوانده به پرداخت بقیه ثمن معامله و نیز کلیه خسارات قانونی				
دلایل و منضمات دادخواست	۱- تصویر مصدق مبایعه نامه ۲- تصویر مصدق سند مالکیت (در صورت وجود)				
ریاست محترم مجتمع قضایی با سلام و عرض ادب احتراماً به استحضار می رساند: اینجانب (به مشخصات خواهان) طی مبایعه نامه عادی شماره..... مورخ..... موضوع معامله را واقع در پلاک ثبتی بخش..... تهران به خوانده فروخته و از کل بهای مورد معامله که به میزان ریال بوده است مبلغ ریال (نقداً/ طی چک) از سوی خریدار به اینجانب پرداخت گردید. هرچند اینجانب تعهدات خود را انجام داده ام ولی متأسفانه خوانده علیرغم تعهد مقرر مندرج دربند ۲-۱۳ الی ۳-۱۳ مبایعه نامه و حلول وقت انجام آن از اجرای تعهدات قراردادی خودداری می نماید. فلذا با تقدیم این دادخواست و ضمایم مربوطه تقاضای رسیدگی به خواسته اینجانب و صدور حکم به الزام خوانده به پرداخت مابقی ثمن معامله و کلیه خسارات و هزینه دادرسی به استناد مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۰، ۱۳۰۱ قانون مدنی و مواد ۱۹۷، ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی مورد استدعاست. محل امضاء- مهر- انگشت					

شماره و تاریخ ثبت دادخواست	شعبه دادگاه عمومی
شماره	رسیدگی فرمایید.
تاریخ	نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده
	تاریخ / / امضاء

پیوست ۲- فرم دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی معامله ملک غیر منقول

برگ دادخواست به دادگاه عمومی

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر-خیابان-کوچه شماره-پلاک
خواهان	مشخصات خریدار در این قسمت قید می گردد				
خوانده	مشخصات فروشنده در این قسمت تکمیل می گردد.				
وکیل یا نماینده قانونی	مشخصات وکیل در صورت داشتن وکیل				
تعیین خواسته و بهای آن	الزام خوانده به تنظیم سند رسمی مورد معامله و نیز کلیه خسارات قانونی				
دلایل و منضمات دادخواست	۱- تصویر مصدق مبایعه نامه ۲- تصویر مصدق سند مالکیت (در صورت وجود) ۳- استعلام ثبتی ۴- مستندات پرداخت ثمن معامله ۵- تصویر مصدق گواهی عدم حضور صادره از دفترخانه ۶- تصویر مصدق چک های مابقی بهای مورد معامله در دفترخانه				
ریاست محترم مجتمع قضایی با سلام و عرض ادب احتراماً به استحضار می رساند: موضوع معامله را واقع اینجانب (به مشخصات خواهان) طی مبایعه نامه عادی شماره..... مورخ..... در پلاک ثبتی بخش..... تهران از خوانده خریداری کرده و همزمان با امضای مبایعه نامه از ثمن مقرر مبلغ..... ریال به خوانده پرداخت و مابقی آن به هنگام تنظیم سند رسمی موکول شده است. نظر به اینکه خوانده بقیه بهای مورد معامله در موعد و زمان تنظیم سند رسمی در دفترخانه حاضر نگردیده و تعهدات قراردادی خود را انجام نداده است، فلذا با تقدیم این با وصف آماده بودن دادخواست و ضمایم مربوطه تقاضای رسیدگی به خواسته اینجانب و صدور حکم به الزام خوانده به تنظیم سند رسمی موضوع مبایعه نامه شماره مذکور دادرسی با استناد به مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۵ و ۱۳۰۱ قانون مدنی و مواد ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب مورد استدعاست. در ضمن برای تکمیل پرونده تا حلول وقت دادرسی انجام استعلام ثبتی نیز مورد تقاضاست. محل امضاء- مهر- انگشت					

شماره و تاریخ ثبت دادخواست	شعبه دادگاه عمومی
شماره	رسیدگی فرمایید.
تاریخ	نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده
	تاریخ / / امضاء

پی نوشت:

- ۱- قرآن کریم، سوره مائده، آیه ۱
- ۲- کافی، جلد ۵، ص ۱۶۹، باب الشرط و الخيار فی البيع
- ۳- البته باید به این نکته توجه داشت که چه بسا به عدد نوع قراردادها و اراده و خواست طرفین معامله، موضوع، محل و مبلغ بهای آن، شکل های متعددی از فرم ها وجود داشته باشد که برای عقد قرارداد ها مورد استفاده قرار می گیرند اما برای اینکه یک راه حل عمومی و ساده برای عقد قراردادها عنوان شود، نمونه مزبور درج گردیده است. در این نمونه، به طور مساوی به طرفین قرارداد توجه شده و هیچ یک بر دیگری ترجیح داده نشده است و حقوق دو طرف معامله را تأمین می کند، به همین دلیل این فرم پیشنهاد می گردد.
- ۴- ماده ۱۰ قانون مدنی: "قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است".
- ماده ۲۱۹ قانون مدنی: "عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود".
- ماده ۲۲۰ قانون مدنی: "عقود نه تنها متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده باشد ملزم می نماید، بلکه متعاملین به کلیه نتایجی که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می شود ملزم می باشند".
- ماده ۲۲۱ قانون مدنی: "اگر کسی تعهد اقدام به امری کند یا تعهد نماید که از انجام امری خودداری کند، در صورت تخلف، مسؤول خسارت طرف مقابل است مشروط بر اینکه جبران خسارت تصریح شده یا عرفاً به منزله تصریح باشد یا بر حسب قانون، موجب ضمان باشد".
- ماده ۲۲۳ قانون مدنی: "هر معامله که واقع شده باشد محمول بر صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود".
- ماده ۲۲۴ قانون مدنی: "الفاظ عقود، محمول است بر معانی عرفیه".
- ماده ۲۲۵ قانون مدنی: "متعارف بودن امری در عرف و عادت به طوری که عقد بدون تصریح هم منصرف آن باشد، به منزله ذکر در عقد است".
- ماده ۱۳۰۱ قانون مدنی: "امضایی که در روی نوشته یا سندی باشد بر ضرر امضا کننده دلیل است".
- ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی: "اصل بر ائنت است،..."
- ماده ۵۱۹ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی: "خسارات دادرسی عبارت است از هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل و هزینه های دیگری که به طور مستقیم مربوط به دادرسی و برای اثبات دعوا یا دفاع لازم بوده است از قبیل حق الزحمه کارشناسی و هزینه تحقیقات محلی".



چگونگی تنظیم قرارداد اجاره واحدهای مسکونی و نحوه تخلیه آنها

چگونگی تنظیم قرارداد اجاره واحدهای مسکونی و نحوه تخلیه آنها

یکی از قراردادهایی که اشخاص در جامعه تنظیم می کنند قرارداد اجاره است که قوانین مربوط به آن هر از چندگاهی دچار تغییر و تحولات اساسی شده که در این مختصر به آخرین مقررات مربوطه و نحوه تنظیم قرارداد اجاره مطابق با آن و راه های پیشگیری از بروز اختلاف و در صورت وقوع اختلاف نحوه مراجعه به دستگاه قضایی می پردازیم. اما قبل از بررسی قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ تعریف قانونی اجاره و بعضی کلمات حقوقی به زبان ساده را ارایه می کنیم.

تعریف اجاره

اجاره عقدی است که برابر آن اجاره کننده مالک منافع عین مال موضوع اجاره می شود. اجاره ممکن است نسبت به اشیاء مانند اتومبیل، خانه یا حیوان یا انسان باشد مانند آنکه شخصی بخواهد از منزل دیگری استفاده کند و آن را برای مدتی اجاره نماید.

مستأجر: اجاره کننده

مؤجر: اجاره دهنده

عین مستأجر: مورد اجاره

مال الاجاره: اجاره بها

اجرت المثل: اجرت و بهائی که برای یک کالا یا خدمات بر مبنای قیمت کالا یا خدمات مشابه آن تعیین می شود بدون آنکه طرفین قرارداد از قبل برای آن توافقی کرده باشند. اجرت المثل در مقابل اجرت المسمی یعنی اجرت توافق شده قرار می گیرد.

۲۰ نکته در مورد اجاره اماکن مسکونی

۱- در اجاره مسکن باید مدت اجاره معین باشد والا اجاره باطل است. معمولاً مدت اجاره ها یکسال تعیین می شود. مدت اجاره از روزی شروع می شود که بین مؤجر و مستأجر توافق شود. و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشود، از زمان انعقاد قرارداد محسوب خواهد شد.

۲- لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد، ولی باید مالک منافع آن باشد. پس اگر الف خانه ای را از دیگری اجاره کرد چون مالک منافع آن است قادر به انتقال منافع در مدت اجاره به دیگری است، مگر آنکه در قرارداد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.

۳- اگر بعد از قرارداد معلوم شود که عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده، مستأجر حق فسخ دارد. البته اگر مؤجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضروری وارد نشود، مستأجر حق فسخ نخواهد داشت. اگر عیب در مدت استفاده از مورد اجاره حادث گردد، مستأجر نسبت به بقیه مدت اجاره حق فسخ خواهد داشت.

۴- موجر نمی تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییر دهد که با استفاده مستأجر از آن در تعارض باشد و اگر مورد اجاره نیاز به تعمیراتی داشته باشد که تأخیر در آن موجب ضرر به مؤجر شود، مستأجر نمی تواند مانع این تعمیرات گردد حتی اگر این امر مانع استفاده او از مورد اجاره شود. در این حالت مستأجر می تواند از حق فسخ استفاده کند.

۵- تعمیرات و کلیه مخارجی که در مورد اجاره برای امکان بهره برداری از آن لازم است و عهده مالک می باشد، مگر آنکه در اجاره نامه خلاف آن قید شود و نیز پرداخت هزینه های مربوط به اسباب و لوازمی که برای استفاده از مورد اجاره ضروری است بر عهده مالک می باشد مانند نصب آبگرمکن یا شوفاژ و ...

۶- اگر مستأجر خارج از حدود متعارف از مورد اجاره بهره برداری کند و مؤجر نتواند مانع او از این امر شود، حق فسخ برای مؤجر بوجود می آید. برای مثال به جای استفاده و مصرف خانگی از برق، مصرف صنعتی از برق داشته باشد.

۷- مستأجر باید در زمانهای تعیین شده در قرارداد، اجاره بها را پرداخت کند و در مقابل از مؤجر رسید دریافت کند.

۸- اگر مستأجر از مورد اجاره در غیر موردی که در اجاره آمده استفاده کند، موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت. برای مثال در قرارداد اجاره آمده که این مکان برای استفاده مسکونی به اجاره داده می شود ولی مستأجر از آن استفاده تجاری کند.

۹- عقد اجاره به محض پایان مدت اجاره، برطرف می شود و اگر بعد از پایان مدت اجاره مستأجر آن را در تصرف خود نگهدارد باید به موجب اجاره بهایی که معادل اجاره بهاء امکانی شبیه آن مکان است، بپردازد حتی اگر از آن استفاده نکند.

۱۰- عقد اجاره با فوت مؤجر یا مستأجر باطل نمی باشد اما اگر مؤجر تنها تا زمان حیات خود مالک منافع مورد اجاره باشد با فوت او اجاره باطل خواهد شد و نیز اگر در قرارداد اجاره مباشرت مستأجر در استفاده از مورد اجاره شرط شود با فوت مستأجر عقد اجاره باطل می شود. ۱۱- اگر مستأجر مورد اجاره را به دیگری اجاره دهد اجاره باطل یا فسخ نمی شود، مگر آنکه مؤجر در قرارداد اجاره برای خود به هنگام تحقق این امر حق فسخ را شرط کرده باشد.

۱۲- اگر مستأجر بدون اجازه مؤجر در مورد اجاره تعمیراتی کند حق مطالبه آن را از مؤجر ندارد.

۱۳- اگر مستأجر بدون اجازه مؤجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده ساخت و ساز کند یا درختی بکارد مؤجر حق دارد که آن را از بین ببرد و اگر در اثر این عمل نقصی به بنا یا زمین مورد اجاره وارد شود بر عهده مستأجر خواهد بود.

۱۴- تنظیم قرارداد اجاره هم به صورت عادی و هم رسمی ممکن است. معمولاً اشخاص بصورت عادی در آژانس های مسکن مبادرت به تنظیم قرارداد می کنند. باید توجه داشت که اولاً برای تنظیم قرارداد اجاره به صورت عادی حتماً دو نفر به عنوان گواه ذیل سند اجاره را امضاء کنند تا طرفین از مزایای قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ بهره مند شوند. ثانیاً صرف تنظیم قرارداد در فرم های چاپی یا تایپ مفاد قرارداد موجب رسمی شدن آن نمی شود و تأثیری در ماهیت آن ندارد.

۱۵- قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضاء مؤجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به گواهی برسد. هرگاه مؤجر یا مستأجر به نمایندگی از دیگری قرارداد تنظیم کند باید توجه داشت شخصی که خود را به عنوان نماینده معرفی می کند، دلیل نمایندگی او باید به رویت طرف مقابل رسیده و پیوست قرارداد شود. پس اگر الف خود را وکیل همسرش به عنوان مؤجر معرفی می کند باید وکالت نامه رسمی مبنی بر وکالت در انعقاد عقد اجاره از سوی او ارائه دهد.

۱۶- پس از پایان مدت اجاره اگر مستأجر از تخلیه مورد اجاره امتناع کند به درخواست مؤجر تخلیه صورت خواهد گرفت. برای تخلیه اگر سند عادی باشد باید نکات زیر رعایت شود.

- درخواست برای تخلیه مشتمل بر نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستأجر و مشخصات عین مستأجره و مشخصات عین مستأجره و مشخصات و تاریخ سند اجاره و کپی برابر اصل شده قرارداد اجاره و کپی برابر اصل شده سند مالکیت ملک.

- ابطال تمبر به مبلغ ۵۰۰ ریال به درخواست نامه تخلیه.

نمونه درخواست

احتراماً اینجانب فرزند مقیم یک باب منزل مسکونی را واقع در خیابان به پلاک ثبتی به موجب قرارداد عادی اجاره مورخ به آقای فرزند از تاریخ لغایت به اجاره دادم. اکنون با توجه به تاریخ پایان مدت اجاره و عدم تخلیه عین مستأجره تقاضای تخلیه آن را مطابق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ دارم. کپی مصدق سند مالکیت و سند اجاره پیوست می باشد .

۱۷- رئیس حوزه قضایی یا دادگاهی که به درخواست رسیدگی می کنند با احراز مالکیت یا ذینفع بودن مؤجر دستور تخلیه را صادر خواهد کرد. پس از ابلاغ این دستور توسط مأمورین به مستأجر، او مکلف است ظرف ۳ روز پس از ابلاغ دستور دادگاه نسبت به تخلیه اقدام کند.

۱۸- اگر مؤجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و... از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره، موکول به استرداد آن سند یا وجه به مستأجر می باشد.

۱۹- اگر سند اجاره رسمی باشد برای تخلیه مورد اجاره درخواست صدور اجرائیه از دفتر خانه ای که قرارداد اجاره را تنظیم کرده به عمل می آید و دفترخانه پس از احراز هویت و صلاحیت مؤجر اوراق اجرائیه را ظرف ۲۴ ساعت و در سه نسخه با قید تخلیه محل مورد اجاره به دایره اجرای اسناد رسمی اداره ثبت اسناد و املاک محل می فرستد و اداره ثبت ظرف ۲۴ ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور ابلاغ و تخلیه به مأمور اقدام می کند و مأمور اجرا نیز مکلف است ظرف ۴۸ ساعت اجرائیه را به مستأجر ابلاغ و مستأجر ظرف ۳ روز از تاریخ ابلاغ نسبت به تخلیه اقدام نماید.

۲۰- اگر مؤجر مدعی ورود خسارت به مورد اجاره از سوی مستأجر یا عدم پرداخت اجاره بها یا بدهی شارژ و... باشد نمی تواند رأساً نسبت به برداشت این مبلغ از ودیعه ای که نزد اوست اقدام کند بلکه می تواند برای رسیدن به حق خود به دادگاه مراجعه و با تقدیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا دستور تخلیه ارایه کند. در این صورت دایره اجرای دستور تخلیه از تسلیم مبلغ ودیعه به مستأجر به همان میزان خودداری می کند و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات مؤجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد.

سفته و نحوه مطالبه آن

مقدمه:

یکی از اسناد تجاری که اشخاص عادی و بازرگانان در معاملات خود از آن استفاده می کنند، " سفته " است. سفته یک سند تعهد پرداخت می باشد که در آن امضاء کننده متعهد می شود مبلغ مندرج در آن را پرداخت کند. اگر دارنده سفته بخواهد از مزایای قانونی این سند استفاده کند، باید با مقررات آن آشنا باشد، در غیر این صورت دارنده آن نمی تواند از امتیازات این سند تجاری بهره مند شود و تنها قادر خواهد بود در دادگاه به عنوان یک نوشته عادی به آن استناد کند.

بیشتر شهروندان گمان می کنند که چون سفته در فرم های چاپی و تمبردار تهیه و توزیع می شود، سندی رسمی محسوب می شود و قانونگذار از آن (مانند چک) حمایت کیفری می کند یعنی در صورت عدم پرداخت وجه در سررسید معین صادر کننده آن قابل تعقیب کیفری و در نهایت قابل مجازات می باشد. در صورتی که سفته سندی است تجاری که اگر مطابق قانون و با رعایت تشریفات مربوطه تنظیم شود، دارنده آن از " مزایایی " بهره مند می شود که اسناد عادی از آن برخوردار نیستند.

تعریف سفته:

سندی است که به موجب آن امضاء کننده تعهد می کند که مبلغی وجه در زمان معین یا به محض مطالبه از سوی دارنده، در وجه حامل یا شخص معین یا به حواله کرد آن شخص کارسازی کند.

توضیحاتی در مورد شکل ظاهری سفته:

برابر قانون تجارت، سفته علاوه بر امضاء یا مهر باید دارای تاریخ بوده و مطالب زیر نیز در آن قید شده باشد:

- مبلغی که باید پرداخت شود (با حروف)

- گیرنده وجه

- تاریخ پرداخت

البته لازم است که نام و نام خانوادگی صادر کننده، اقامتگاه وی و محل پرداخت سفته نیز در آن نوشته شود.

سررسید سفته یا موعد پرداخت آن، معمولاً با روز، ماه و سال به صورت مشخص در آن نوشته می شود، با این وجود، قانون به " عندالمطالبه بودن " آن نیز اشاره کرده است و این بدان معناست که به محض مطالبه دارنده سفته، صادر کننده باید آن را بپردازد.

اگر زمان پرداخت سفته روز معینی باشد که آن روز با تعطیل رسمی مصادف شود، سفته باید در روز بعد از تعطیل پرداخت شود.

سفته قائم به وجود دو شخص است: صادر کننده که مدیون و بدهکار است و شخص دیگر که ممکن است در هنگام صدور سفته معین یا نامعلوم باشد.

در صورتی که سفته برای شخص معینی صادر شود، نام و نام خانوادگی او در سفته آورده می شود در غیر این صورت به جای نام او نوشته می شود: "در وجه حامل". در مورد اول، شخص معین و در مورد دوم، دارنده سفته در مقابل صادر کننده طلبکار می شود و باید مبلغ سفته را در سررسید آن بپردازد. اگر سفته عندالمطالبه باشد، صادرکننده باید به محض مطالبه مبلغ آن را پرداخت کند.

سؤال: آیا سفته مانند چک قابل انتقال به دیگری است؟

جواب: عبارت "حواله کرد" در سفته به شخص این اختیار را می دهد که سفته را به دیگری واگذار کند. البته اگر عبارت حواله کرد نیز وجود نمی داشت، دارنده سفته می توانست با ظهورنویسی (پشت نویسی) آن را به شخص دیگری انتقال دهد.

ظهر نویسی: یعنی آنکه دارنده سفته مطالبی را که دربرگیرنده هدف او از دریافت یا انتقال سفته است در پشت آن نوشته و در زیر این مطالب، امضاء می کند. پس ظهورنویسی برای انتقال سفته به دیگری یا وصول وجه آن است.

اگر ظهر نویسی برای انتقال باشد، دارنده جدید سفته دارای کلیه حقوق و مزایایی می شود که به آن سند تعلق دارد. انتقال سفته با امضای دارنده آن به عمل می آید. دارنده سفته می تواند برای وصول وجه آن به دیگری وکالت دهد که این عمل را برای او انجام دهد.

اصولاً ظهورنویسی برای انتقال است اما اگر برای وکالت در وصول باشد، باید این موضوع در پشت سفته تصریح شود و به امضای ظهورنویس برسد. در واقع کسی که (با ظهورنویسی) وکالت در وصول سفته پیدا می کند، مانند دارنده سفته حق اقامه دعوی را نیز برای وصول آن خواهد داشت.

سؤال: اگر سفته با ظهورنویسی های متعدد به اشخاص گوناگون منتقل شود، در این حالت دارنده سفته برای مطالبه وجه آن به چه کسی می تواند رجوع کند و به بیان دیگر چه کسی مسؤولیت پرداخت دارد؟

جواب: کسی که سفته را امضاء کرده و ظهورنویس ها همگی در مقابل دارنده آن " مسؤولیت تضامنی " دارند. یعنی دارنده سفته در صورت عدم پرداخت و اخواست، می تواند به هر کدام از آنها که بخواهد (به صورت

منفرد) یا به دو یا چند یا تمامی آنها (به صورت دسته جمعی) مراجعه کند. همین حق رجوع را هر یک از ظهورنویس ها نسبت به صادر کننده سفته و ظهورنویس های ماقبل خود دارد. بنابراین صادر کننده به علاوه ظهور نویس ها، همگی مسؤول پرداخت وجه سفته خواهند بود. بدین ترتیب انبوهی از مسؤولیت ها برای پرداخت مبلغ مندرج در سفته ایجاد می شود. این مسؤولیت در اصطلاح " مسؤولیت تضامنی " نامیده می شود.

سؤال: آیا می توان از صادر کننده سفته ضامن خواست؟

جواب: پرداخت وجه سفته را می توان ضمانت کرد. این ضمانت ممکن است در رابطه با صادر کننده یا ظهورنویس ها صورت گیرد. در این صورت ضامنی که ضمانت صادر کننده یا ظهورنویس را کرده، فقط با کسی مسؤولیت تضامنی دارد که از او ضمانت کرده است.

حقوق و وظایف دارنده سفته

برای آنکه دارنده سفته بتواند از مزایای قانونی آن برخوردار شود، باید نکات زیر را رعایت کند:

۱- دارنده سفته باید در سررسید، سفته را مطالبه کند. اگر وجه سفته پرداخت شد، مسئله ای پیش نمی آید ولی در صورت عدم پرداخت، دارنده سند باید ظرف ۱۰ روز از تاریخ سر رسید، سفته را واخواست کند. اگر روز دهم تعطیل باشد روز بعد از آن عمل واخواست انجام خواهد شد. واخواست اعتراض رسمی است نسبت به سفته ای که در سر رسید پرداخت نشده است. واخواست علیه صادر کننده سفته به عمل می آید و باید رسماً به او ابلاغ شود. واخواست در برگه های چاپی که از طرف وزارت دادگستری تهیه شده نوشته می شود. بانک ها نیز واخواست نامه چاپی مخصوص دارند.

نمونه برگ واخواست نامه

تاریخ	معترض			خواسته	معترض علیه		
	نام	شغل	محل اقامت		نام	شغل	محل اقامت
شرح واخواست				نتیجه عملیات دادگاه و مامور اجراء			

در واخواست رونوشت کامل سفته که به وسیله واخواست کننده نوشته می شود و دستور پرداخت وجه سفته که توسط دادگاه انجام می گیرد، آورده می شود. واخواست نامه با استفاده از کاغذ کاربن در سه نسخه مشابه (یک نسخه اصل و دو نسخه رونوشت)، تنظیم شده و به وسیله

واخواست کننده امضاء می شود. پس از چسباندن تمپر به مبلغ ریال به دستور دادگاه، سفته توسط مأمور اجرا (طبق مقررات مربوط به ابلاغ به صادر کننده سفته) ابلاغ می شود.

باید توجه داشت که هیچ نوشته ای نمی تواند از طرف دارنده سفته، جایگزین واخواست نامه شود. مأمور ابلاغ نسخه دوم واخواست نامه را به ابلاغ شونده یا محل اقامت او می دهد. نسخه اصلی به واخواست کننده تسلیم و نسخه سوم در دفتر واخواست دفتر دادگاه بایگانی می شود. ۲- برای استفاده از مسؤولیت تضامنی ظهنویس ها، دارنده سفته باید ظرف یک سال از تاریخ واخواست، دادخواست خود را به دادگاه تقدیم کند. اگر دارنده سفته به این وظیفه قانونی عمل نکند، دعوی او علیه ظهنویس ها پذیرفته نمی شود.

۳- دارنده سفته ای که واخواست شده و در موعد مقرر اقامه دعوی کرده، می تواند از دادگاه بخواهد که اموال طرف دعوی را قبل از رسیدگی و صدور حکم به نفع او توقیف کند. در این حالت پس از صدور حکم، دارنده سفته در وصول طلبش از مال توقیف شده، به سایرین تقدم دارد. دادگاه نیز به محض تقاضای دارنده سفته، ممکن است معادل وجه آن از اموال طرف مقابل به عنوان تأمین توقیف کند.

برگ دادخواست به دادگاه عمومی تهران

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر- خیابان- کوچه شماره- پلاک
خواهان					
خوانده					
وکیل یا نماینده قانونی					
تعیین خواسته و بهای آن	مطالبه مبلغ ریال بابت سفته شماره و تأمین خواسته و کلیه خسارات و هزینه دادرسی				
دلایل و منضمات دادخواست	یک برگ کپی مصدق سفته شماره یک برگ کپی مصدق واخواست نامه شماره				
ریاست محترم دادگاه عمومی با سلام احتراماً خوانده ردیف اول صادر کننده سفته شماره مبلغ ریال به اینجانب خواهان بدهکار است و در تاریخ سر رسید به موجب واخواست شماره از پرداخت آن خودداری کرده است. از این رو مستنداً به قانون تجارت و قانون آیین دادرسی مدنی بدو تقاضای صدور تأمین خواسته و سپس محکومیت خوانده ردیف اول به عنوان صادر کننده و خوانده ردیف دوم به عنوان ظهنویس را به نحو تضامنی دارم. محل امضاء- مهر- انگشت					



ورشکستگی

مقدمه:

پیشرفت های اقتصادی و روابط پیچیده تجاری که در دهه های اخیر حاصل شده، در روابط بین افراد چه در داخل و چه در خارج کشور مؤثر بوده است. موفقیت در امور تجاری نیز خود علاوه بر دانش اقتصادی، تا حد زیادی به اعتبار اشخاص و وقایعی که در دنیا رخ می دهد وابسته شده و از این رو، امروزه بر خلاف گذشته پیش بینی امور اقتصادی مشکل شده است.

عدم دقت یا زیاده روی، ممکن است تاجر را با وضعی مواجه کند که نتواند تعهدات خود را انجام دهد. در این صورت کسانی که به تاجر اعتماد کرده اند، با ورشکستگی او ممکن است خود نیز دچار مشکل شوند. اگر ورشکستگی تاجر در نتیجه حوادث و اتفاق هایی باشد که با نحوه عملکرد او بی ارتباط باشد، قوانین جاری با چنین تاجری مدارا می کند تا از این موقعیت و دشواری خلاص شود ولی چنانچه ورشکستگی تاجر بر اثر سوء استفاده یا تقلب و تزویر باشد، با او برخورد شدیدی خواهد شد.

عدم توانایی در پرداخت بدهی در مورد اشخاص عادی، نتایج و عواقب اقتصادی زیادی ندارد در صورتی که عدم توانایی " تاجر"، باعث اختلال در امور عده زیادی از تجار و اقتصاد کلان مملکت خواهد شد. از این روست که دولت ها در حیطه نظام اجتماعی، خود را در قبال تجار مسؤول می دانند. در این مختصر به ورشکستگی و شرایط اعلام و آثار آن می پردازیم.

چه اشخاص تاجر محسوب می شوند؟

کلیه اشخاص اعم از حقیقی (انسان ها) و حقوقی (شرکت ها، موسسات و سازمان ها) می توانند به عملیات تجاری دست بزنند؛ یعنی هم یک نفر به تنهایی می تواند به تجارت اشتغال ورزد و هم اینکه عده ای دور هم جمع شوند و با تأسیس شرکتی (مانند شرکت سهامی خاص)، در امور تجاری فعالیت کنند. در حالت دوم که شرکت تأسیس می شود، خود آن شرکت دارای شخصیتی حقوقی می شود که این شخصیت مستقل از شخصیت افرادی است که آن را تشکیل می دهند. به همین جهت، چه بسا شرکتی ورشکسته شود ولی این امر مستلزم ورشکستگی اعضای موسس آن نباشد. در این مورد عکس قضیه نیز صادق است. پس همان طور که یک شرکت تجاری می تواند مانند انسان ها صاحب حساب بانکی شود، این امکان نیز وجود دارد که همانند یک انسان تاجر دچار ورشکستگی گردد. مطابق مقررات کشور، اشخاص (اعم از حقیقی یا حقوقی) که به یکی از امور زیر بپردازند، تاجر محسوب می شوند:

– خرید یا تحصیل هر نوع مال منقول به قصد فروش یا اجاره مانند خرید فرش برای فروش آن. البته لازم نیست که تاجر حتماً در این اموال تصرف داشته باشد. بلکه ممکن است تاجر صرفاً حواله های این اموال



را به فروش برساند. باید توجه داشت که خرید ساختمان و ملک به قصد فروش در کشورمان از شمول معاملات تجاری خارج است. با توجه به شرایط اقتصادی کشور و معاملاتی که امروزه توسط اشخاص و موسسات بر روی املاک و ساختمان ها به صورت انبوه انجام می شود، جا دارد تا مقررات تجاری در این خصوص اصلاح شوند.

– تصدی به امور مربوط به حمل و نقل از راه خشکی، دریایی و هوایی به هر نحوی که باشد مانند اموری که موسسات حمل و نقل کالا یا مسافر انجام می دهند.

– انجام عملیات دلالی، حق العمل کاری، عاملیت (مثل عامل فروش خودرو، موادغذایی و...) و تسهیل معاملات ملکی یا پیدا کردن خدمه یا تهیه و رساندن ملزومات و... مانند موسسات تهیه غذا برای شرکت ها.

– تأسیس و به کار انداختن هر نوع کارخانه به شرط آنکه برای رفع نیازهای شخصی نباشد. برای مثال اگر فردی برای فرش کردن منزل خود کارگاه فرش بافی تأسیس کند، تاجر محسوب نمی شود.

– تصدی به عملیات حراجی؛ یعنی شخص مکانی را تهیه کرده و دیگران کالاهای خود را در آن مکان به نمایش بگذارند و سپس هر شخص که بالاترین قیمت را برای آن پیشنهاد کرد قادر به خرید آن باشد.

– تصدی به هر نوع نمایشگاه عمومی. برای مثال صاحبان سالن های نمایش آثار هنرمندان در این دسته قرار می گیرند. باید توجه داشت که رابطه بین کارگردان و هنرپیشه در این قالب نبوده و تابع قرارداد شخصی آنهاست ولی عملی که صاحب نمایشگاه انجام می دهد، تجاری محسوب می شود.

– هر قسم عملیات صرافی و بانکی مانند تبدیل ارز، اعطای وام، تنزیل اوراق تجاری و گشایش حساب و...

– معاملات برواتی اعم از اینکه بین تاجر یا غیر تاجر باشد مانند انتقال برات و خرید و فروش آن.

– عملیات بیمه دریایی و غیر دریایی.

– کشتی سازی و خرید و فروش کشتی و کشتی رانی داخلی یا خارجی و معاملات مربوط به آن.

– کلیه معاملات بین تاجر و کسبه و صرافان و بانک ها.

– کلیه معاملاتی که تاجر با غیر تاجر برای رفع نیازهای تجاری اش انجام می دهد.

– کلیه معاملاتی که اجزاء یا خدمه یا شاگرد تاجر برای امور تجاری ارباب خود صورت می دهند.

تعریف ورشکستگی

ورشکستگی تاجر یا شرکت تجاری هنگامی به وجود می آید که این اشخاص قادر به پرداخت بدهی های خود نباشند و در پرداخت آن توقف حاصل شود. باید توجه داشت که ورشکستگی و مقررات آن تنها مشمول تاجر می شود در حالی که اگر اشخاص عادی قادر به پرداخت بدهی خود نباشند، اصطلاحاً به آنان "معسر" گفته می شود.

معسر کسی است که به علت کافی نبودن دارایی یا عدم دسترسی به اموال خود قادر به پرداخت بدهی اش نیست. علاوه بر اختلاف در تعریف، تفاوت هایی بین معسر و ورشکسته وجود دارد که به طور خلاصه عبارتند از:

- شخص ورشکسته به محض اعلام حکم ورشکستگی از تصرف اموال و دخالت در امور مالی خود محروم می شود ولی صدور حکم اعسار مستلزم محرومیت معسر از اداره اموالش نیست.

- حکم ورشکستگی نسبت به کلیه اشخاصی که با تاجر وارد معامله بوده و رابطه تجاری و مالی دارند، اثرگذار و معتبر می باشد. برای مثال اگر تاجری در سال ۱۳۸۱ با شخص (الف) معامله تجاری کرده و از سوی دادگاه در سال ۱۳۸۰ متوقف از پرداخت بدهی و نهایتاً ورشکسته شناخته شود، این حکم ورشکستگی بر معامله آنان اثرگذار می باشد زیرا تاجر فاقد شایستگی و اهلیت قانونی برای انجام معامله در آن زمان بوده است.

- همچنین قانون مقررات مخصوصی برای تصفیه امور تاجر ورشکسته پیش بینی کرده است و برای تقسیم اموال ورشکسته، طلبکاران نسبت به هم حق تقدمی ندارد در حالی که در مورد معسر، هر طلبکاری که زودتر اقدام نماید به نتیجه خواهد رسید. در اینجا باید به نکته ای توجه داشت و آن اینکه شرکت های تجاری چون تاجر شناخته می شوند، مشمول مقررات ورشکستگی می شوند ولی شرکا و مدیران آنها چون تاجر نیستند، مشمول این مقررات نخواهند شد.

اعلام حکم ورشکستگی

ورشکستگی باید به موجب حکم دادگاه اعلام شود و تا زمانی که دادگاه حکم ورشکستگی را صادر نکرده، ورشکستگی تاجر ثابت نمی شود. دادگاه عمومی " محل اقامت تاجر " صلاحیت رسیدگی به این موضوع را دارد. اعلام ورشکستگی بر حسب تقاضای یک یا چند نفر از طلبکاران یا به تقاضای دادستان و یا حتی اظهار خود تاجر صورت می گیرد.

تاجر باید ظرف مدت سه روز از تاریخ وقفه ای که در پرداخت بدهی یا سایر تعهدات نقدی اش به وجود می آید، توقف خود را به دفتر دادگاه عمومی محل اقامت خود اظهار و صورتحساب دارایی و کلیه دفاتر تجاری خود را تسلیم نماید. در این صورتحساب تعداد و ارزیابی اموال منقول و غیرمنقول، صورت کلیه بدهی ها و مطالبات، صورت نفع و ضرر و مخارج شخصی تاجر آورده خواهد شد.

موضوعی که باید دادگاه در حکم خود به آن توجه کند، تعیین تاریخ توقف تاجر است، چه بسا حکم ورشکستگی تاجر در مورخ ۱۳۸۳/۱/۳۰ صادر شود ولی تاریخ توقف او از پرداخت بدهی اش در سال ۱۳۸۲ باشد. از این رو دادگاه باید در حکم خود تاریخ توقف تاجر را معین کند و اگر در حکم معین نشده باشد، تاریخ صدور حکم، تاریخ توقف تاجر محسوب می شود. تاریخ توقف تاجر از اهمیت زیادی برخوردار است زیرا تاجر از تاریخ توقف، حق مداخله در اموال خود را ندارد.

اثر حکم ورشکستگی نسبت به طلبکاران ورشکسته

از تاریخ صدور حکم ورشکستگی، بستانکاران ورشکسته مکلف اند خود را به مدیر تصفیه یا اداره تصفیه معرفی و مدارک مطالبات خود را



تسلیم نمایند تا طلب آنها ثابت شود. مدیر تصفیه یا اداره تصفیه موظف اند در جریان تصفیه در بعضی موارد از هیئت بستانکاران نظر بخواهند. در بعضی موارد نیز مانند انعقاد قرارداد ارفاقی با تاجر، نظر موافق اکثریت بستانکاران باید قبلاً جلب شود.

بعد از اعلام حکم ورشکستگی، بستانکاران باید ظرف دو ماه ادعای خود را با مدرک به اداره تصفیه تسلیم کنند و این اداره نیز صورتی از آنان تهیه کرده و از آنها دعوت می کند.

با صدور حکم ورشکستگی، مهلت مطالبه محدود می شود؛ یعنی ظرف دو ماه از تاریخ انتشار آگهی دعوت، بستانکاران باید ضمن مطالبه طلب، مدارک طلب خود را تسلیم مدیر تصفیه نمایند والا مطالبات آنان دیگر مورد قبول واقع نمی شود (مگر آنکه عذر موجهی داشته باشند).

همین که حکم ورشکستگی صادر شد، بدهی های مدت دار تاجر حال می شود و باید پرداخت گردد.

اثر حکم ورشکستگی نسبت به بدهکاران ورشکسته

اداره تصفیه امور ورشکستگی در اعلانی که اداره تصفیه منتشر می کند، باید به بدهکاران ورشکسته اخطار کند که در ظرف مدت دو ماهی که قانون تعیین می کند خود را معرفی نمایند. متخلفین از این اخطار به جریمه نقدی معادل صدی بیست و پنج و با تشخیص دادگاه به حبس از سه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

همچنین در اعلان ورشکستگی اداره تصفیه باید به کسانی هم که به هر عنوان اموال ورشکسته در دست آنهاست، اخطار شود که اموال را در ظرف مدت دو ماهی که در قانون پیش بینی شده است در اختیار اداره بگذارند و گرنه هر حقی که نسبت به آن مال دارند از آنها سلب خواهد شد.

اثر حکم ورشکستگی نسبت به اشخاصی که مالی از آنها نزد ورشکسته به امانت است.

اگر قبل از ورشکستگی، شخصی اوراق تجاری مانند چک، سفته، برات و ... به او داده باشد که وجه آن را وصول و به حساب صاحب سند نگاه دارد یا به مصرف معینی برساند و وجه اوراق مزبور وصول یا پرداخت نشده باشند (در حالی که اسناد عیناً در حین ورشکستگی در نزد تاجر ورشکسته موجود باشند)، صاحبان آنها می توانند عین اسناد را باز پس گیرند.

مال التجاره هایی که در نزد تاجر ورشکسته امانت بوده یا به نامبرده

داده شده که به حساب صاحب مال التجاره به فروش برساند، مادام که عین آن به صورت کلی یا جزئی نزد تاجر ورشکسته موجود باشد یا تاجر آنها را نزد شخص دیگری به امانت یا برای فروش گذارده باشد و موجود باشند، قابل استرداد است. اگر عین مال التجاره ای که تاجر ورشکسته به حساب شخص دیگری خریداری کرده موجود باشد، چنانچه قیمت آن پرداخت نشده باشد از طرف فروشنده، والا از طرف کسی که به حساب او آن مال خریداری شده قابل استرداد است.

اثر حکم ورشکستگی در معاملات ورشکسته

چنانچه تاجر ورشکسته از تاریخ اطلاع از وضع خود معامله ای انجام دهد، این معامله مورد سوء ظن و شک است زیرا او سعی می کند با انجام این گونه معاملات به وضع خود بهبود بخشد. در اینجا معاملات تاجر از سه حال خارج نیست: یا معامله قبل از تاریخ توقف یا بین این تاریخ و تاریخ صدور حکم ورشکستگی یا بعد از تاریخ صدور حکم ورشکستگی است.

به طور کلی معاملات تاجر قبل از تاریخ توقف صحیح می باشد اما از تاجری که عالم به توقف خود است، باید از تاریخ توقف، از کلیه معاملاتی که به زیان طلبکاران است خودداری نماید در غیر این صورت این معاملات باطل بوده و فاقد اثر خواهند بود.

اگر تاجر ورشکسته بعد از تاریخ صدور حکم ورشکستگی معامله ای انجام دهد نیز باطل می باشد مگر معاملاتی که به نفع طلبکاران بوده و اداره تصفیه نیز صحت آنها را اعلام کند.

ورشکستگی به تقصیر و تقلب

ممکن است تاجر ورشکسته علاوه بر محدودیت های معاملاتی، تحت شرایطی مجازات نیز بشود. برای مثال اگر تاجر در مخارج شخصی اش رعایت احتیاط را نکرده و به صورت فوق العاده هزینه نماید (به اصطلاح ریخت و پاش کند)، یا به قصد تأخیر انداختن ورشکستگی خود خریدی بالاتر یا فروشی نازل تر از مظنه روز انجام دهد یا به حساب فروشی نازل تر از مظنه روز انجام دهد یا به شخص دیگر و بدون آنکه عوضی دریافت کند تعهداتی کرده باشد، " ورشکسته به تقصیر یا تقلب " محسوب خواهد شد. اگر ورشکسته به تقلب شناخته شود، به حبس از یک تا پنج سال و اگر ورشکسته به تقصیر محسوب شود، به حبس از شش ماه تا دو سال محکوم خواهند شد.



چگونگی معاملات در بنگاه های مشاورین املاک

اشاره

یکی از اساسی ترین نیازها و در واقع مهم ترین دغدغه امروز شهروندان، تهیه مسکن اعم از خرید یا اجاره و رهن می باشد و چون این مهم نوعاً از طریق مراجعه به آژانس های مسکن (بنگاه معاملات ملکی) میسر می شود، لذا آگاهی از مسایل اولیه و مقدماتی در رابطه با خرید و فروش املاک و مستغلات و نحوه فعالیت این آژانس ها ضروری به نظر می رسد. از این رو بنا داریم تا به بررسی نحوه فعالیت آنها در رابطه با خرید و فروش املاک بپردازیم.

تعریف عقد یا قرارداد

عقد یا قرارداد و یا معامله عبارت است از این که " یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد به امری نمایند که مورد توافق آنها باشد ". یکی از شایع ترین عقود معمول در جامعه عقد بیع است. تعریف عقد بیع عبارت است از " تملیک عین به عوض معلوم " ^۱.

ارکان اصلی عقد بیع

طبق قانون مدنی هر عقدی دارای شرایط اساسی است که اگر هر یک از این شرایط نباشند، عقد باطل خواهد بود. این شرایط عبارتند از:

۱- قصد و رضایت طرفین معامله

۲- اهلیت آنها

۳- معلوم و معین بودن مبیع ^۲ و ثمن ^۳ معین و معلوم

۴- مشروع بودن جهت معامله

همچنین از نظر قانون مدنی بعد از توافق فروشنده و خریدار در ثمن (قیمت) و مبیع (مالی که قصد فروش آن را دارند)، به محض اینکه فروشنده

بگوید " فروختم " و خریدار بگوید " خریدم "، عقد ایجاد می شود و آثار خود را که انتقال مالکیت است، ایجاد می کند. بنابراین اگر بعد از عقد قیمت مال کم یا زیاد شود، این تغییر قیمت در مال انتقال گیرنده (خریدار) ایجاد می شود.

لیکن نظر به اینکه نقل و انتقال اموال غیر منقول ^۴ از نظر قوانین ثبتی تابع تشریفات خاصی می باشد، شخصی مالک شناخته می شود که سند رسمی به نام او صادر شده است.

نکته :

استثنائاً بر خلاف قواعد کلی عقد بیع، اگر بعد از ایجاد عقد و قبل از تسلیم به خریدار مبیع که ممکن است خانه یا هر چیز دیگری باشد، اگر در اثر زلزله، طوفان، آتش سوزی و تلف شود، فروشنده باید بهای مورد معامله را به خریدار برگرداند.

نحوه فعالیت بنگاه های مشاور املاک

نحوه فعالیت این صنف در رابطه با فروشنده و خریدار، طیف گسترده ای دارد که جداگانه بررسی می شود:

الف) نحوه فعالیت بنگاه های مشاور املاک متناسب با نوع عملکرد فروشنده:

روال کار در بنگاه های املاک عمدتاً بدین نحو می باشد که افرادی که در صدد فروش املاک خود می باشند:

- یا مستقیماً به آژانس املاک مراجعه نموده و با اعلام مشخصات ملک خود شرایط فروش ملک خود را به آنها بیان می کنند.

- یا از طریق آگهی های روزنامه این کار را انجام می دهند.

در خصوص دسته اول، فروشنده به مشاورین املاک مراجعه کرده و اعلام فروش می کند. برای تعیین قیمت نیز یا شخصاً اعلام نظر می نماید یا نظر مشاورین املاک را ملاک عمل قرار می دهد. لذا نقش آنها در تعیین قیمت کارشناسی در این مرحله حایز اهمیت است.

در مورد دسته دوم، اصولاً شرکت هایی وجود دارند که با مراجعه به آگهی های موجود در روزنامه، با فروشنده تماس گرفته و مشخصات آن ملک را وارد فایل های چاپی نموده و هر ماه آن فایل ها را به مشاورین املاک داده، بابت این کار حق الزحمه ای به صورت ماهیانه دریافت می کنند.

ب) نحوه فعالیت بنگاه های مشاور املاک متناسب با شرایط خریداران دسته اول از خریداران

دسته اول از خریداران شهروندانی هستند که برای تهیه مسکن یا زمین یا ... به آژانس ها مراجعه می کنند و در ابتدا با خود مشاورین آژانس ها

وارد گفتگو می شوند. اگر این دسته از خریداران برای خرید ملک یا آپارتمان " به صورت نقدی " قصد معامله داشته باشند، مشاورین آنها را به بساز و بفروش هایی که ممکن است خودشان نیز شریک آنها باشند معرفی می کنند.

اما اگر همین شهروندان قصد خرید اقساطی و... داشته باشند، فایل های فوق را به آنها می دهند. در نهایت نیز در صورت توافق با یکدیگر، ملک مورد نظر را رویت کرده و برای انعقاد قرارداد فروشنده را به دفتر خود دعوت می کنند. در این صورت طرفین با ملاحظه اسناد مالکیت و مدارک یکدیگر، مقدمات انعقاد قرارداد را فراهم می نمایند. در این مرحله اتحادیه املاک وارد عمل شده و بیع نامه های چاپی ای را (که به نظر می رسد در تنظیم آنها از افرادی آشنای به مسایل حقوقی استفاده شده و دارای شماره های مخصوصی است)، به آژانس های املاک ارایه می نماید. در مرحله آخر کافی است مشاور املاک اسامی خریدار، فروشنده و مشخصات ملک مورد معامله و سایر ضوابط و شرایط معامله را در جاهای خالی پر کند.

دسته دوم از خریداران

دسته دوم از خریداران ممکن است بساز و بفروش ها باشند که عمدتاً



خانه های کلنگی و زمین ها را از طریق مشاورین از فروشنده خریداری می کنند. باید دانست که فعالیت عمده و گسترده مشاورین در این مرحله و جایی که خود به عنوان خریدار وارد عمل می شوند متمرکز است.

بعضی از مشاورین املاک در این مرحله شیوه های متعددی را برای پایین آوردن بهای املاک انجام می دهند. بدین نحو که از فروشنده دعوت می شود که برای مذاکره در مورد قیمت و ... به دفتر آنها مراجعه کند اما بدون آنکه از قبل خریداری وجود داشته باشد یا در صورت وجود خریدار با او در این مورد هماهنگی کرده باشند، بعد از اینکه عملیات فوق را چند بار تکرار کردند و فروشنده به این باور رسید که ملک او خریداری ندارد، با بساز و بفروش ها تماس گرفته و آنها را به همراه فروشنده دعوت می کنند. سپس وارد مذاکره می شوند و ملک را به بهای اندک و گاه ثمن بخص^۵ خریداری می کنند.

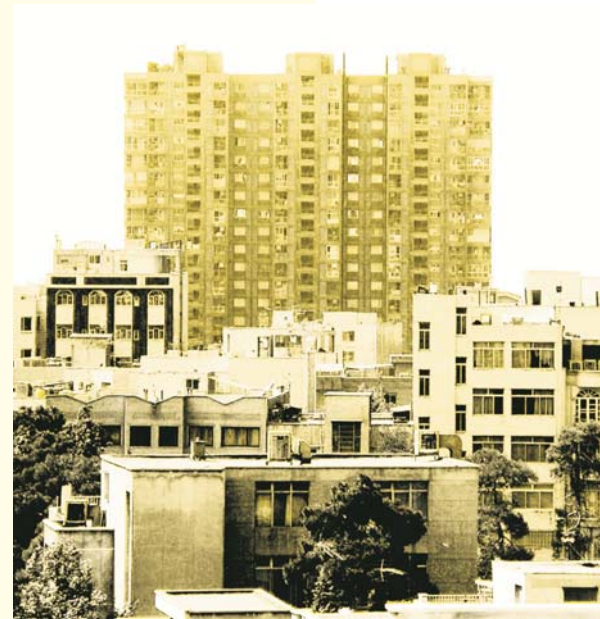
دسته سوم از خریداران

دسته سوم همان مشاوران املاک می باشند که با تفاوت جزیی عملیات فوق را انجام می دهند.

همان طور که گفته شد، قرارداد در فرم های چاپی خاصی تنظیم می گردد. یک سوم کل قیمت در دفتر املاک داده شده، یک سوم بهای معامله نیز هنگام تحویل ملک و تأدیه مابقی، به هنگام تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی موکول می شود.

نکاتی چند در خصوص مشکلات موجود در معاملات در آژانس های املاک

مشاورین آژانس املاک فقط در مرحله مذاکرات اولیه طرفین برای معامله و تنظیم قرارداد از " سند مالکیت " برای تکمیل قرارداد چاپی استفاده می کنند و سپس سند مالکیت را به فروشنده برمی گردانند. حال ممکن است فروشنده مذکور بدون علم و اطلاع، در آژانس املاک دیگری حاضر شده و ملک خود را به شخص دیگری منتقل کند و این عمل را حتی چند بار نیز تکرار کند. در این صورت خریداران با فروشنده ای مواجه می شوند که با انجام معاملات معارض، مشکلات متعددی را برای آن خریداران ایجاد می نماید. برای رفع این مشکل کافی است که سند مالکیت در اختیار اولین آژانس املاک قرار گیرد تا از بروز معاملات معارض توسط فروشنده متقلب و کلاهبردار جلوگیری گردد. البته لازم به ذکر است که به منظور مراقبت از مفقود شدن اسناد مالکیتی که به عنوان



امانت در اختیار آژانس املاک قرار گرفته است، موضوع خیانت در امانت آنان با حساسیت بیشتری مورد توجه قانونگذار قرار گرفته است که در جای خود عامل مهمی در جهت جلوگیری از معاملات متعارض به حساب می آید. مسئله دیگر در این مورد آن است که آیا بیع نامه تنظیمی در آژانس املاک در مقابل سند رسمی مالکیت فروشنده قابلیت استناد دارد یا خیر؟ به عبارت دیگر آیا بر اساس بیع نامه عادی می توانیم الزام فروشنده را به تنظیم سند رسمی از مراجع قضایی بخواهیم؟

پاسخ: اصولاً قراردادهای خصوصی که بین اشخاص منعقد می گردند، شده تا زمانی که مورد مخالفت و منع قانونگذار قرار نگیرند، بین آنان معتبر و لازم الاجراست و در این بحث فرقی بین قرارداد خصوصی ثبت در قالب سند رسمی و اسناد عادی نیست. بر این اساس، بیع نامه تنظیمی در آژانس املاک نیز از این قاعده مستثنی نیست. نهایت اینکه خریدار در مقام استفاده از مزایای قانونی اسناد رسمی، قصد ثبت رسمی معامله منعقد و تنظیم سند رسمی را دارد.

در صورتی که فروشندهی دارای سند مالکیت رسمی از انتقال رسمی معامله و انجام تشریفات ثبتی خودداری نماید، خریدار می تواند از طریق محاکم قضایی وی را به تنظیم سند رسمی ملزم نماید. به عنوان ضمانت اجرای قوی (برای جلوگیری از امتناع فروشنده از حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی)، می توان در بیع نامه تنظیمی شرط کرد

که: " هرگاه فروشنده در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشده و نسبت به تنظیم سند رسمی معامله اقدام نکند، اگرچه این عمل به ارکان معامله خللی وارد نمی نماید و در هر صورت معامله معتبر می باشد، اما خریدار می تواند با مراجعه به مقامات صالحه قضایی الزام طرف مستنکف را ضمن مطالبه خسارت وارده به حضور در دفترخانه مورد نظر و تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله، مطالبه نماید ". چنانچه خریدار الزام فروشنده مستنکف را جهت حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی از مقامات قضایی مطالبه نماید و در این ادعا و مطالبه موفق شود، می تواند معامله واقع شده را ثبت رسمی نماید. برای استحکام قرارداد تنظیمی در فرم اتحادیه مشاوران املاک، در ذیل بیع نامه ها محلی را برای امضای شهود قرار داده اند که توصیه می شود حتماً این قسمت توسط شهود قابل اعتماد امضاء شود.

قبلاً نمونه مبیاعه نامه در نقل و انتقال املاک ارایه گردیده لیکن با توجه به نقش اجاره واحدهای مسکونی در زندگی روزمره، در این قسمت یک نمونه از اجاره نامه نیز ارایه می گردد.

بسمه تعالی

اجاره نامه

الف: (موجر/ موجرین): خانم/ آقای فرزند
دارنده شناسنامه شماره صادره از
شغل
آدرس محل کار.....
تلفن تماس..... وکالتاً طبق وکالت نامه شماره
دفترخانه
ب: (مستأجر/ مستأجرین): خانم/ آقای: فرزند
دارنده شناسنامه شماره تلفن تماس
ج: مورد اجاره: عبارت است از شش دانگ یک دستگاه / یک باب واقع در..... به مساحت موضوع سند مالکیت چابی به شماره جزء پلاک ثبتی بخش صفحه..... دفتر مشتمل بر اتاق خواب با حق استفاده از برق، آب، گاز، تلفن، شومیز، پارکینگ، زیرزمین، انباری و تلفن شماره..... و سایر لوازم و ملحقات مربوطه که قبلاً به رویت مستأجر رسیده است.

هـ- اجاره بها: در تمام مدت مبلغ..... ریال که به قرار ماهی

.....ریال در اوایل / اواخر هر ماه و به موجب قبض سید تأدیه شود و در صورت تأخیر از تأدیه هر یک از اقساط اجاره بها بیش از ده روز از طرف مستأجر، موجر می تواند به موجب قانون مالک و مستأجر نسبت به فسخ اجاره نامه و تخلیه مورد اجاره اقدام نماید.

تبصره: مبلغ.....ریال از طرف مستأجر به عنوان قرض الحسنه نقداً / طی چک.....به موجر پرداخت شد. زمان پرداخت این قرض تا تاریخ انقضای مدت اجاره یا زمان فسخ است لکن بین طرفین مقرر شده که قرض دهنده حق مطالبه بازپرداخت دین را ندارد مگر اینکه مورد اجاره تخلیه و عین آن به موجر مسترد شود.

و: شروط و توضیحات:

- ۱- مورد اجاره صرفاً جهت سکونت مستأجر و خانواده اش که جمعاً نفر هستند واگذار شده است.
- ۲- مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر کلاً و جزئاً ندارد.
- ۳- پرداخت هزینه های مصرف آب و برق و تلفن و گاز به عهده مستأجر است. و
- ۱۶- توضیحات:.....

امضاء موجر	امضاء مستأجر	امضاء شاهد ۱
امضاء شاهد ۲	امضاء و مهر مشاور املاک	

پی نوشت:

- ۱- عین درحقوق در برابر منفعت قرار دارد. برای انتقال منفعت، عقد اجاره یا حق انتفاع ... مطرح می شود و انتقال عین (عین معین مثل خانه معین - عین کلی مثل تعهد انتقال و تسلیم چند کیلو برنج)، با عقد بیع یا صلح، هبه و ... فراهم می گردد. عوض معلوم عبارت است از ثمن (قیمت) معامله.
- ۲- مبیع: آنچه که فروخته می شود.
- ۳- ثمن: بها و قیمت آنچه در قبال خرید به فروشنده داده می شود.
- ۴- در صورت معامله املاک ثبت شده (املاکی که دارای سند مالکیت می باشند)، باید لزوماً این معامله در دفاتر اسناد ثبت شود تا از نظر مقررات انتقال واقع شده باشد. (ماده ۲۲ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).
- ۵- ثمن بخش: قیمت کم.
- ۶- فروشنده مستنکف: کسی که از انجام معامله خودداری می کند.

روابط حقوقی اشخاص در خصوص معاملات اتومبیل و نقش نمایندگان و فروشگاه های اتومبیل

مقدمه:

پس از تحولات صنعتی، پیشرفت تکنولوژی و استفاده روزافزون از ماشین آلات، نیاز به اتومبیل و به طور کلی وسایل حمل و نقل در سطح جامعه بیش از پیش نمایان شده و به تبع آن، روابط اشخاص در خصوص انتقال و استفاده از این وسایل، مثل خرید، فروش، اجاره و... دچار تحول گردیده است. لذا این امکان وجود دارد که در روابط افراد در این خصوص، اختلافاتی ایجاد شود که یک یا دو طرف معامله را وادار به طرح اقامه دعوی علیه دیگری یا استمداد از قانون در حل اختلاف خود نماید.

از آنجایی که برای انجام هر عملی وجود عده ای متخصص لازم است، در خصوص داد و ستد اتومبیل نیز افرادی تحت همین عنوان در نمایشگاه ها و فروشگاه های اتومبیل به فعالیت می پردازند. این نمایشگاه ها، در عرف " بنگاه های معاملات اتومبیل " نامیده می شوند که بر اساس قوانین مصوب و زیر نظر " اتحادیه صنف نمایشگاه های اتومبیل " فعالیت می نمایند. بر همین اساس، اشخاصی که به نوعی نیاز به خرید اتومبیل دارند یا از سوی دیگر خواهان فروش اتومبیل خود می باشند، به این بنگاه ها مراجعه کرده و از خدمات آن در ازای پرداخت حق الزحمه بهره مند می گردند.

مزیت مراجعه به بنگاه های معاملاتی اتومبیل:

این امر که هر فردی در هر زمینه ای متخصص باشد، اصولاً محال می باشد. بنابراین انسان ها برای انجام هر عملی نیاز به تخصص افراد دیگر دارند تا بتوانند به مطلوب خود دست یابند. لذا شخصی که تصمیم به خرید اتومبیل می نماید، از آنجایی که با رویت ظاهری اتومبیل نمی تواند شناسایی کاملی از اتومبیل مورد نظر داشته باشد، به بنگاه معاملاتی مراجعه می نماید. متصدی بنگاه مزبور نیز از آنجایی که در این امر خبره می باشد، اتومبیل را از جنبه های مختلف از جمله جنبه های فنی، بدنه، موتور و از همه مهم تر مدارک قانونی مالکیت و تطبیق یا عدم تطبیق مدارک با مشخصات

و قسمت های مختلف خودرو مثل شماره موتور، شاسی، بدنه و غیره مورد بررسی قرار می دهد. او همچنین قادر است که مالک ظاهری را از مالک واقعی اتومبیل تشخیص دهد و نظر تخصصی خود را جهت آگاهی طرفین بیان دارد. در نتیجه خریدار با خیال آسوده اقدام به خرید اتومبیل می نماید و فروشنده نیز که از شرایط فروش خودروی خود اطلاعی ندارد، به علت آگاهی متصدی بنگاه، به فروش خود رضایت داده و با اطمینان خاطر اقدام به فروش اتومبیل خود می نماید. نکته قابل توجه اینکه در صورتی که خود افراد اقدام به خرید و فروش نمایند، در صورت بروز اختلاف و مراجعه به دادگستری، امکان تکذیب موارد ادعایی از طرف مقابل وجود دارد اما با وجود کارشناس، حضور در بنگاه و انجام معامله در آنجا، حداقل می توان از شهادت متصدی بنگاه در جهت اثبات موارد ادعایی خود استفاده نمود.

فرم قرارداد معامله اتومبیل از سوی صنف نمایشگاه اتومبیل محل، در اختیار بنگاه قرار داده شده و نام بنگاه و مشخصاتش آن در آن قید گردیده است. در برخی از موارد، بنگاه هایی به صورت قلابی و به منظور فرار از مالیات ایجاد می گردند که فرم آنها نیز به صورت جعلی از سوی همان بنگاه چاپ گردیده است. به منظور جلوگیری از مشکلات آتی، باید قبل از مراجعه به بنگاه اتومبیل، از واقعی بودن آن و تابعیت آن از صنف مزبور مطمئن شد. در اکثر فرم های مخصوص انتقال، قید گردیده که " این قرارداد بدون مهر و امضای مسؤول بنگاه از درجه اعتبار ساقط است ". بنابراین پس از تنظیم سند، بایستی دقت شود که حتماً مهر بنگاه در سه نسخه قرارداد درج گردد.

برای اطلاع بیشتر، نمونه ای از قرارداد در ذیل آورده شده است:

بسم الله الرحمن الرحيم

اتحادیه صنف نمایشگاه اتومبیل

نمایشگاه و فروشگاه اتومبیل

آدرس

برگ قرارداد

فروشنده: آقای / خانم	فرزند	شماره شناسنامه
صادر از:	ساکن	متولد
به آدرس:	تلفن:	
خریدار: آقای / خانم	فرزند	شماره شناسنامه
صادر از:	ساکن	متولد
به آدرس:	تلفن:	

مورد معامله: یک دستگاه ... سیستم ... مدل ... شماره شهربانی ... پلاک ... رنگ ...
مورد معاوضه: دو دستگاه ... سیستم ... مدل ... شماره شهربانی ... پلاک ... رنگ ...

دارای شماره موتور دارای شماره شاسی

.....

که با تمام لوازم موجود و معایب و محاسن دقیقاً به رویت خریدار رسیده است و خریدار با رضایت کامل و اطلاع از کم و کیف اتومبیل مذکور حاضر به تنظیم قولنامه گردیده است و چنانچه اتومبیل مورد معامله تا تاریخ فروش هر بدهی ای به هر عنوان داشته باشد یا توقیف شود، مسؤول فروشنده است.

کل مبلغ: ریال طبق توافق طرفین معامله انجام شد، مبلغ ریال.

توضیحات: کلیه مخارج سند به صورت به عهده است. عوارض، مالیات بر درآمد سال جاری به عهده است. هر گونه خلافی، بدهی و کشف فساد تا تاریخ برگ قرارداد به عهده فروشنده است.

شروط: ۱- مخارج انتقال سند طبق توافق طرفی قید گردیده است.

۲- فروشنده تعهد می نماید که در اسرع وقت سند اتومبیل مذکور را در یکی از دفاتر اسناد رسمی به نام خریدار یا هر شخص دیگری که ایشان معرفی نمود انتقال بدهد و کلیه مدارک مربوط را تحویل و وجه خود را دریافت نماید.

۳- در تاریخ انعقاد این قرار داد، فروشنده اقرار نمود مبلغ ... ریال را به عنوان پیش پرداخت دریافت نمود. بدیهی است در صورت عدم پرداخت مانده ثمن در محلت مقرر، فروشنده حق فسخ معامله را دارا می باشد.
۴- این با رضایت و صحت و سلامت کامل طرفین صورت گرفته است و برای واسطه هیچ گونه مسؤولیتی نخواهد داشت.

۵- چنانچه بعد از امضای قرارداد یکی از طرفین از انجام معامله پشیمان شد، دو سر کمیسیون را باید بپردازد.

۶- این قرار داد زمانی که در یکی از دفترخانه های اسناد رسمی به ثبت رسید، از اعتبار ساقط است و طرفین معامله حق ادعایی ندارند.

۷- این معامله پس از ۲۴ ساعت قطعی می باشد.

۸- اتومبیل هایی که با چک معامله می گردند مسؤولیت آن چک ها با خریدار است.

" این قولنامه بدون مهر و امضای مسؤول بنگاه از درجه اعتبار ساقط است "

امضاء فروشنده امضاء خریدار مهر و امضاء مسؤول نمایشگاه

رویه معاملاتی بنگاه ها

در خصوص داد و ستد اتومبیل، بنگاه ها به چند صورت در این معامله دخالت می نمایند:

– حالت متداول زمانی است که مالک اتومبیل و خریدار به همراه اتومبیل مورد معامله در بنگاه معاملاتی حضور پیدا نموده و از متصدی بنگاه دقیق، تقاضا می کند که پس از بررسی و شناسایی اتومبیل و ...، قرارداد را بین طرفین تنظیم نماید. متصدی بنگاه نیز پس از بررسی و شناسایی تطبیق مدارک مالکیت با اتومبیل مورد نظر و اخذ مدارک، پس از توافق طرفین بر روی قیمت، قرارداد مربوط به فروش را تنظیم می کند. طرفین هم در همان محل با مطالعه قرارداد و آگاهی از شرایط، اقدام به امضای قرارداد نموده و خود متصدی نیز قرارداد را امضاء می نماید.

مدارک مورد نیاز برای انجام معامله عبارتند از: سند مثبت مالکیت فروشنده که می تواند سند قطعی یا وکالت از طرف مالک اصلی باشد و به طور کلی سندی که دلیل مالکیت و یا حقانیت فروش فروشنده باشد. همچنین کارت اتومبیل و ...

این قرارداد در سه نسخه تنظیم می گردد که یک نسخه به خریدار و نسخه دیگر به فروشنده داده شده و نسخه سوم نیز نزد متصدی بنگاه نگهداری می گردد.

– در برخی موارد، شخصی که تصمیم دارد که اتومبیل خود را به فروش برساند، به بنگاه معاملاتی اتومبیل مراجعه و اعلام فروش می نماید. متصدی بنگاه نیز پس از بررسی اتومبیل، ممکن است خودش اقدام به خرید اتومبیل نماید. در این صورت پس از طی مراحل که در قبل گفته شد، قرارداد مربوطه به نام متصدی بنگاه (به عنوان خریدار) تنظیم می گردد. گاهی اوقات نیز ممکن است بنگاه از خرید اتومبیل به صورت مستقیم خودداری نماید. در این صورت فروشنده پس از توافق متصدی بنگاه، می تواند اتومبیل خود را به طور امانت در آنجا قرار دهد تا به فروش برسد. در این گونه موارد احتمال دارد که متصدی یا همکاران وی از حسن اعتماد فروشنده سوء استفاده نموده و پس از سواری از خودروی مزبور، با آن تصادف کنند. لذا با توجه به اینکه اداره راهنمایی و رانندگی مالک اتومبیل را مسؤول می شناسد، فروشنده باید در زمانی که اتومبیلش به طور امانت در نزد بنگاه قرار می گیرد، سند معتبری دال بر امانی بودن آن اخذ نماید تا در این گونه موارد مسؤولیت متوجه شخصی شود که از اتومبیل استفاده نموده است.

به علت معاملات پیاپی اتومبیل و به منظور فرار از پرداخت "مالیات

نقل و انتقالات"، در خیلی از موارد فروش اتومبیل وکالتی بوده و در نتیجه قرارداد فروش تنظیم نمی گردد بلکه مالک پس از اخذ قیمت اتومبیل، به خریدار وکالت بلاعزل می دهد که به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه و پس از طی مراحل قانونی، سند مالکیت را به نام خود قید نماید. خریدار نیز به همان دلایل که گفته شد، از انتقال قطعی اتومبیل به غیر امتناع و با استناد به وکالت خود اقدام به فروش اتومبیل مزبور می نماید؛ به طوری که در برخی مواقع دیده می شود اتومبیل چندین بار متوالی وکالتاً منتقل گردیده است. هر چند این روش امکان نقل و انتقال سریع و بدون تشریفات را به طرفین می دهد اما در برخی موارد به علت مثلاً جعلی بودن وکالت یا عدم تطبیق با مشخصات اتومبیل و ...، مشکلاتی را برای خریدار به وجود آورده و امکان تنظیم سند قطعی به نام خریدار از بین می رود و همین امر موجب بروز اختلاف و طرح دعوی و ... می گردد. بنابراین توصیه می شود که از خرید اتومبیل به صورت وکالتی پرهیز و اتومبیل از مالک اصلی خریداری گردد.

حق الزحمه دریافتی بنگاه های معاملاتی اتومبیل:

این مبلغ با توجه به قیمت اتومبیل مورد معامله، از سوی صنف نمایشگاه های اتومبیل محل تعیین گردیده و بنگاه ها نیز موظف می باشند این قیمت ها را جهت اطلاع مراجعه کنندگان در محل بنگاه الصاق نمایند. بدین صورت که:

– تا مبلغ ۳۰ میلیون ریال، از هر طرف قرارداد مبلغ ۱۰۰ هزار ریال دریافت می گردد.

– از مبلغ ۳۰ میلیون ریال تا ۵۰ میلیون ریال، از هر طرف مبلغ ۱۲۰ هزار ریال اخذ می گردد.

– از مبلغ ۵۰ میلیون ریال به بالا، مبلغ ۱۵۰ هزار ریال از هر طرف دریافت می گردد. رسید دریافت این مبالغ نیز همانند قرارداد در سه نسخه تنظیم و ضمیمه ی هر نسخه از قرارداد می گردد یعنی یک نسخه به خریدار و یک نسخه به فروشنده داده می شود و نسخه سوم نزد متصدی بنگاه باقی می ماند.

در صورت فسخ قرارداد از سوی طرفین، مبالغ اخذ شده مسترد نمی شود.

تنظیم سند رسمی انتقال:

هر چند اکثر نقل و انتقالات اتومبیل از طریق سند عادی که در بنگاه ها یا در خارج از آنجا توسط طرفین تنظیم گردیده صورت می پذیرد، اما جهت اطمینان خاطر از انتقال، بایستی تنظیم سند رسمی انتقال در یکی از دفاتر

ثبت اسناد صورت گیرد. در این خصوص حتماً لازم نیست که قبل از انتقال رسمی اتومبیل قرارداد عادی خرید و فروش سابقاً در یکی از بنگاه های فروش اتومبیل یا خارج از آن از سوی فروشنده و خریدار تنظیم شده باشد بلکه فروشنده و خریدار، حتی بدون آنکه به بنگاه معاملات مراجعه نمایند نیز می توانند با توافق یکدیگر در یکی از دفترخانه های اسناد رسمی حاضر شوند و مبادرت به تنظیم سند انتقال نمایند.

با وجود موارد ذکر شده، معمولاً پس از تنظیم قرارداد عادی فروش در بنگاه معاملاتی اتومبیل، روز مشخصی جهت حضور طرفین در دفترخانه تعیین می شود تا طرفین در آن زمان در دفتر خانه مورد نظر حاضر شوند و سند رسمی انتقال را تنظیم و امضاء نمایند.

مدارک لازم جهت انتقال رسمی سند مالکیت اتومبیل در دفترخانه عبارتند از: ۱- سند مالکیت فروشنده یا وکالت نامه رسمی از مالک خودرو (سندی که بر نمایندگی قانونی وی از سوی مالک جهت فروش اتومبیل دلالت داشته باشد)

۲- عدم خلافی اتومبیل از جهت شماره گذاری، موتور، شاسی، پلاک و...

۳- فیش مربوط به پرداخت عوارض شهرداری

۴- فیش مربوط به پرداخت مالیات که بر اساس جدول مالیات نقل و انتقال انواع خودرو دریافت می گردد

۵- در صورت لزوم، استعلام از آگاهی جهت مشخص شدن وضعیت اتومبیل

در برخی از موارد، فروشنده به علت های مختلف از حضور در دفترخانه اسناد رسمی (جهت انتقال رسمی اتومبیل خود) امتناع می نماید. در چنین مواردی به منظور الزام فروشنده بر حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی انتقال، (در صورتی که در قرارداد عادی زمان و دفترخانه جهت تنظیم سند مشخص شده باشد)، خریدار از دفترخانه مزبور " گواهی عدم حضور فروشنده" را دریافت می نماید. در صورتی که زمان و مکان حضور در قرارداد عادی مشخص نشده باشد، خریدار می تواند از طریق اظهارنامه ای، زمان و دفترخانه معینی را مشخص و از فروشنده درخواست نماید که در زمان و مکان مقرر جهت تنظیم سند رسمی انتقال حضور یابد. در این مورد نیز در صورت عدم حضور فروشنده، خریدار گواهی عدم حضور فروشنده را از دفترخانه مزبور اخذ می نماید. پس از آن خریدار می تواند به دادگستری محل اقامت فروشنده یا دادگستری محل وقوع عقد مراجعه و دادخواستی مبنی بر " الزام خوانده به تنظیم سند رسمی تنظیم کند و پس از ابطال تمبر هزینه دادرسی و ضمیمه نمودن دلایل و مدارک خود، آن را به دادگستری تقدیم نماید.

نمونه ای از دادخواست مزبور در صفحه بعد درج گردیده است.

نمونه دادخواست الزام خوانده به تنظیم سند رسمی

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر- خیابان- کوچه شماره- پلاک
خواهان	مشخصات خریدار اتومبیل				
خوانده	مشخصات فروشنده اتومبیل				
وکیل یا نماینده قانونی	مشخصات وکیل				
تعیین خواسته و بهای آن	الزام خوانده به تنظیم سند رسمی مقوم به ... ریال.				
دلایل و منضمات دادخواست	۱- کپی مصدق قرارداد فروش اتومبیل ... ۲- گواهی عدم حضور فروشنده در دفترخانه ...				
ریاست محترم دادگاه عمومی شهرستان با سلام احتراماً به استحضار می رساند خوانده صدرالذکر، در تاریخ اتومبیل را طی قرارداد تنظیمی در بنگاه معاملات اتومبیل به اینجانب انتقال داده و مقرر گردیده در تاریخ در دفترخانه رسمی شماره حضور یافته و سند رسمی اتومبیل مذکور را به نام اینجانب انتقال دهد. اما در تاریخ مقرر حضور نیافته و گواهی دفترخانه موید عدم حضور ایشان می باشد. لذا تقاضای صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به تنظیم سند رسمی اتومبیل مذکور را دارم.					
محل امضاء- مهر- انگشت					

از طرفی دیگر این امکان وجود دارد که خریدار پس از تحویل گرفتن اتومبیل، از پرداخت قیمت آن در موعد مقرر امتناع نماید که در این صورت با توجه به شرط فسخی که در اکثر قراردادها مشخص گردیده است، فروشنده نیز قرارداد فروش را فسخ و تقاضای استرداد اتومبیل را می نماید. در صورت امتناع خریدار از استرداد اتومبیل، فروشنده می تواند علیه وی اقامه دعوی نماید.

نمونه دادخواست استرداد اتومبیل

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر- خیابان- کوچه شماره- پلاک
خواهان	مشخصات فروشنده اتومبیل				
خوانده	مشخصات خریدار اتومبیل				
وکیل یا نماینده قانونی	مشخصات وکیل یا نماینده قانونی				
تعیین خواسته و بهای آن	استرداد اتومبیل مقوم به ریال.				
دلایل و منضمات دادخواست	۱- کپی مصدق قرارداد فروش اتومبیل ... ۲- دلیل عدم پرداخت قیمت اتومبیل (گواهی عدم پرداخت چک)				
ریاست محترم دادگاه عمومی شهرستان					
با سلام احتراماً به استحضار می رساند خوانده صدرالذکر، اتومبیل را طی قرارداد تنظیم شده در بنگاه معاملاتی..... از اینجانب خریداری نموده و مبلغ ریال را نقداً پرداخت نموده است و مقرر گشته که بعد از شش ماه بقیه قیمت اتومبیل را به مبلغ ریال طی چک شماره پرداخت نماید که چک مزبور با عدم پرداخت مواجه گردیده است. لذا از آنجایی که بر طبق قرارداد در صورت عدم پرداخت در مهلت مقرر فروشنده حق فسخ معامله را دارا می باشد، لهذا با فسخ قرارداد تقاضای صدور حکم مبنی بر الزام خوانده و استرداد اتومبیل مذکور را دارم. ضمناً مبلغ دریافتی نیز به علت عدم دریافت از سوی خوانده طی فیش شماره به دادگستری شهرستان پرداخت گردیده است.					
محل امضاء- مهر- انگشت					

اما از آنجایی که انتقال اتومبیل از طریق سند عادی نیز امکان پذیر می باشد، بنابراین فروشنده به منظور اطمینان خاطر از این امر که تا زمان صدور حکم خریدار اتومبیل را به شخص دیگری منتقل نمی نماید، می تواند ضمن دادخواست استرداد اتومبیل، تقاضای صدور " دستور موقت مبنی بر عدم نقل و انتقال "، تقاضای توقیف اتومبیل مذکور را بنماید.

دادگاه نیز پس از رسیدگی و احراز فوریت امر و دریافت خسارت احتمالی،

دستور موقت مبنی بر منع نقل و انتقال یا توقیف اتومبیل مذکور را صادر می کند.

از سوی دیگر این امکان نیز وجود دارد که فروشنده از حق فسخ خود استفاده ننماید و به اعتبار قرارداد، تقاضای الزام خریدار را به پرداخت باقی مانده قیمت پرداخت نشده اتومبیل تقاضا کند. او بدین منظور می تواند دادخواست مطالبه وجه باقی مانده را در دادگاه محل اقامت خریدار یا دادگاه محل وقوع قرارداد اقامه نماید.

نمونه دادخواست مطالبه وجه باقی مانده وجه اتومبیل

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر-خیابان-کوچه شماره-پلاک
خواهان	مشخصات فروشنده				
خوانده	مشخصات خریدار				
وکیل یا نماینده قانونی	مشخصات وکیل				
تعیین خواسته و بهای آن	مطالبه وجه مقوم به مبلغ باقی مانده وجه اتومبیل.				
دلایل و منضمات دادخواست	۱- کپی مصدق قرارداد فروش اتومبیل ... ۲- اظهارنامه شماره ... مبنی بر مطالبه وجه				
ریاست محترم دادگاه عمومی شهرستان					
با سلام					
احتراماً به استحضار می رساند خوانده صدرالذکر، در تاریخ طبق قرارداد تنظیم شده در بنگاه معاملات اتومبیل، اتومبیل شماره اینجانب را خریداری و مبلغ نقداً پرداخت و مقرر گردیده که ظرف مهلت شش ماه از انعقاد قرارداد مبلغ باقی مانده را پرداخت نماید. لذا در مهلت مقرر از پرداخت امتناع نموده که حتی پس از ارسال اظهارنامه مطالبه نیز نسبت به پرداخت مبلغ مزبور اقدامی انجام نداده است. تقاضای صدور حکم مبنی بر الزام خوانده به پرداخت مبلغ همراه با خسارت دادرسی را دارم.					
محل امضاء- مهر- انگشت					



توصیه هایی در خصوص معاملات اتومبیل:

- ۱- اتومبیل مورد نظر از کسی خریداری شود که مالکیت وی محرر یا نمایندگی وی از سوی مالک مسجل باشد.
- ۲- در هنگام خرید، مدارک اتومبیل با مشخصات خودرو از لحاظ شماره موتور، شماره شاسی، شماره اتاق و ... تطبیق داده شود.
- ۳- از خرید اتومبیل به عنوان امانت که امروزه رواج یافته است پرهیز گردد.
- ۴- از امانت گذاشتن اتومبیل نزد بنگاه های معاملاتی جهت فروش در صورت امکان پرهیز و در صورت انجام، رسید قطعی مبنی بر امانی بودن آن دریافت گردد.
- ۵- قبل از مراجعه به بنگاه معاملاتی اتومبیل، از واقعی بودن آن و نظارت صنف نمایشگاه های اتومبیل اطمینان حاصل گردد.
- ۶- در هنگام تنظیم قرارداد، مفاد آن به دقت خوانده شود و شرایط مقرر بین طرفین به صورت کامل درج گردد.
- ۷- در صورت امکان، از انتقال وکالتی اتومبیل پرهیز گردد یا در صورت انجام این کار، از وکالت فروشنده از مالک، قطعیت حاصل گردد.

آشنایی با تعزیرات حکومتی مربوط به کالا و خدمات و نحوه رسیدگی به این تخلفات

مقدمه

یکی از معضلات عمده اقتصادی در کشور ما در طول سال های اخیر، گرانی و افزایش نرخ کالاها و خدمات و کمبود برخی از کالاها در سنوات مختلف بوده است. تحقیقات و بررسی های گسترده ای که در این زمینه انجام گرفته، عوامل بسیاری را در این مورد موثر دانسته است که از جمله آنها می توان به وقوع جنگ تحمیلی، سیاست های دولت در قیمت گذاری، قیمت نفت و فرآورده های نفتی، تخلف واحدهای تولیدی و خدماتی در عرضه کالا و خدمات و بسیاری از موارد دیگر اشاره کرد.

بر واضح است که تعیین نرخ واقعی اجناس و خدمات توسط دولت و نظارت بر عرضه صحیح و مطلوب آنها به مشتریان می تواند نقش چشمگیری در جلوگیری از بروز این معضل اجتماعی داشته باشد. از آنجایی که اجرای هر یک از مصوبات دولتی نیاز به نظارت و کنترل دقیق توسط مراجع ذی ربط دارد، تحقق این امر منوط به رعایت تمام جنبه ها و موارد مربوطه است. بدیهی است به دلیل گستردگی و حجم فراوان واحدهای تولیدی و خدماتی، امکان نظارت دولتی بر تمام این واحدها امکان پذیر نیست و لازم است در کنار آن صاحبان اصناف و مشاغل نیز پس از اطلاع مجازات های قانونی تخلفات صنفی، خود به رعایت آنها بپردازند. همچنین مشتریان واحدهای تولیدی و خدماتی نیز با مشاهده موارد تخلف، این موارد را به مراجع قانونی اطلاع دهند. به عبارت دیگر برای تحقق در امر عرضه صحیح کالاها و خدمات، مثلی ترسیم می گردد که در یک ضلع آن مراجع دولتی و در اضلاع دیگر صاحبان مشاغل و مشتریان قرار دارند که لازم است هر سه این موارد با یکدیگر همکاری تنگاتنگی داشته باشند. در این بین نمی توان انکار کرد که آموزش های حقوقی دو دسته اخیر می تواند سهم بسزایی در حفظ تعادل در قیمت و شکل عرضه کالاها و خدمات داشته باشد.

به این منظور در این شماره برآنیم تا به بحث "تعزیرات حکومتی مربوط به کالا و خدمات و نحوه رسیدگی به این تخلفات" بپردازیم.

در سال ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام "قانون تعزیرات حکومتی" را با هدف نظارت و کنترل دولت بر فعالیت های اقتصادی، لزوم اجرای مقررات قیمت گذاری و ضوابط توزیع به تصویب رساند. در این قانون تخلفات مربوط به کالاها و خدمات اشاره شده و مجازات های هر یک در بخش دولتی و غیر دولتی اعم از امور نظارت، بازرسی، رسیدگی، صدور حکم و اجرای آن، به قوه مجریه محول شد تا بر مبنای جرایم و مجازات های مقرر در قانون تعزیرات حکومتی مصوب ۱۳۶۷ اقدام نماید. بدین ترتیب، مراتب تعزیری تذکر، اخطار و اخذ تعهد کتبی از مجازات ها حذف شد. در مرحله بعد، با هدف بازرسی و نظارت مستمر بر اجرای مقررات قیمت گذاری، ضوابط توزیع و تخلفات تعزیرات حکومتی، سازمانی تحت عنوان "سازمان بازرسی و نظارت بر قیمت و توزیع کالا و خدمات" در وزارت بازرگانی تشکیل گردید. گزارش های این سازمان برای رسیدگی به تخلفات، در "سازمان تعزیرات حکومتی" که تحت نظارت وزیر دادگستری تشکیل شده است، ارجاع می شود. این سازمان برای صدور حکم در مورد تخلفات مغایر با قانون تعزیرات حکومتی در تهران، شهرستان ها و مراکز استان ها جهت رسیدگی، تجدیدنظر و همچنین رسیدگی به تخلفات مجریان شعباتی دایر نموده است. شعبه هایی که در ابتدا به پرونده ها رسیدگی می کنند، در موارد زیر به طور قانونی حق رسیدگی دارند:

۱- گزارش مأمورین سازمان بازرسی و نظارت بر قیمت و توزیع کالا و خدمات.

۲- گزارش سازمان بازرسی کل کشور و سایر مراجع قضایی و دولتی و انتظامی.

۳- شکایت اشخاص حقیقی و حقوقی.

در مواردی که آرای شعب بدوی (شعبه هایی که در ابتدا به پرونده رسیدگی می کنند) برای شخص متخلف پرداخت جریمه تا سقف یک میلیون ریال باشد، رای صادر شده قطعی است و قابل تجدید نظر خواهی نمی باشد. اما اگر جریمه بیش از این مبلغ باشد، فرد محکوم می تواند نسبت به مبلغ مازاد بر یک میلیون ریال، درخواست تجدید نظر خواهی کند. از طرفی کلیه آرای صادر شده از سوی این دادگاه ها با هر میزان مجازات در موارد ذیل قابل تجدید نظر می باشد:

۱- در صورت صدور حکم بر برائت متهم از سوی دادگاه، شاکی



خصوصی می تواند درخواست تجدید نظر کند.

۲- درخواست تجدیدنظر از سوی کمیسیون هماهنگی امور تعزیرات در استان و شهرستان مربوطه.

۳- درخواست تجدید نظر از سوی روسای سازمان های تعزیرات حکومتی و بازرسی و نظارت.

مهلت تجدیدنظرخواهی برای محکوم علیه و شاکی ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ رای و نسبت به سایر اشخاص تا سه ماه پس از تاریخ صدور رای می باشد.

محکوم علیه موظف است پس از قطعیت رای و ابلاغ به او، ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، نسبت به پرداخت جریمه و اجرای رای اقدام کند والا جریمه از محل فروش اموال او دریافت خواهد شد. در این گونه موارد محل کسب یا فعالیت شخص محکوم که از اجرای حکم امتناع کند، تا وصول جریمه بسته خواهد شد و حتی ممکن است به تشخیص دادگاه، خود محکوم بازداشت گردد.

سؤال: اگر تخلف تعزیراتی موجب ضرر و زیان به شاکی شود، آیا دادگاه تعزیراتی به درخواست شاکی برای جبران خسارت رسیدگی خواهد کرد؟ مثلاً به خاطر گران فروشی متهم، شاکی مبلغی اضافه تر از قیمت واقعی کالا به او پرداخته باشد و اکنون خواستار جبران این خسارت باشد. **جواب:** این خسارت و ضرر و زیان قابل وصول می باشد اما نه از طریق دادگاه های تعزیرات حکومتی بلکه به وسیله دادگاه های دادگستری، با تقدیم دادخواست و انجام تشریفات مربوط به آن.

انواع تخلفات و مجازات های مقرر:

گران فروشی

یعنی عرضه کالا و خدمات به بهایی بیش از نرخ تعیین شده توسط

مراجع رسمی یا عدم اجرای مقررات و ضوابط قیمت گذاری و انجام هر نوع اقدام دیگری که منجر به افزایش بهای کالا یا خدمات برای خریدار شود.

مجازات گران فروشی:

الف- گران فروشی تا مبلغ ۲۰ هزار ریال:

مرتبه اول: جریمه از پنج هزار ریال تا پنج برابر میزان گران فروشی و مهر کردن پروانه محل کسب به مهر تخلف بار اول.

مرتبه دوم: جریمه از ۱۰ هزار ریال تا ۱۰ برابر میزان گران فروشی، قطع تمام یا برخی خدمات دولتی از فروشگاه یا واحد ارایه خدمات به مدت یک تا شش ماه و مهر کردن پروانه محل کسب به مهر تخلف بار دوم.

مرتبه سوم: علاوه بر اخذ جریمه مطابق مرتبه قبل، تعطیل موقت از یک تا شش ماه و نصب پارچه به عنوان گران فروش.

مرتبه چهارم: تعطیل و لغو پروانه محل کسب.

ب- گران فروشی از مبلغ بیش از ۲۰ هزار ریال تا مبلغ ۲۰۰ هزار ریال:

مرتبه اول: جریمه ای معادل میزان مبلغ گران فروشی.

مرتبه دوم: جریمه از یک تا دو برابر میزان گران فروشی و مهر کردن پروانه محل کسب به مهر تخلف بار اول.

مرتبه سوم: جریمه از یک تا پنج برابر میزان گران فروشی و مهر کردن پروانه محل کسب به مهر تخلف بار دوم.

مرتبه چهارم: علاوه بر اخذ جریمه طبق مرتبه سوم، قطع تمام یا برخی خدمات دولتی از فروشگاه یا واحد ارایه خدمات به مدت یک تا شش ماه و مهر کردن پروانه و محل کسب به مهر تخلف بار سوم.

مرتبه پنجم: علاوه بر اخذ جریمه طبق مرتبه سوم، تعطیل موقت محل کسب از یک تا شش ماه و نصب پارچه به عنوان گران فروش.

ج- گران فروشی از مبلغ بیش از ۲۰۰ هزار ریال تا یک میلیون ریال:

مرتبه اول: جریمه از یک تا دو برابر میزان گران فروشی و مهر کردن پروانه به تخلف بار اول.

مرتبه دوم: جریمه از دو تا پنج برابر میزان گران فروشی، قطع تمام یا برخی خدمات دولتی برای محل کسب به مدت یک تا شش ماه و مهر کردن پروانه به تخلف بار دوم.

مرتبه سوم: علاوه بر اخذ جریمه طبق مرتبه دوم، تعطیل موقت محل کسب از یک تا شش ماه، نصب پارچه به عنوان گران فروش و مهر کردن پروانه به مهر تخلف بار سوم.

مرتبه چهارم: علاوه بر اخذ جریمه طبق مرتبه دوم، تعطیل و لغو پروانه محل کسب و لغو کارت بازرگانی.

- در صورت تکرار تخلف، اعمال تعزیرات متناسب با مبلغ و مراتب تخلف خواهد بود.

کم فروشی و تقلب:

عبارت است از عرضه کالا یا خدمات، کمتر از میزان و مقدار خریداری شده از نظر کمی یا کیفی (که این میزان مبنای تعیین نرخ مراجع رسمی قرار گرفته است). مجازات این تخلف عیناً مطابق با مجازات گران فروشی است.

احتکار:

عبارت است از نگهداری کالا به صورت عمده و امتناع از عرضه آن به قصد گران فروشی یا ضرر رساندن به جامعه پس از اعلام ضرورت توزیع کالا توسط دولت.

مجازات احتکار:

مرتبه اول: الزام به فروش کالا و اخذ جریمه معادل ۱۰ درصد ارزش کالا.

مرتبه دوم: فروش کالا توسط دولت و اخذ جریمه از ۲۰ تا ۱۰۰ درصد ارزش کالا.

مرتبه سوم: فروش کالا توسط دولت و اخذ جریمه از یک تا سه برابر ارزش کالا، قطع تمام یا قسمتی از سهمیه و خدمات دولتی تا شش ماه و نصب پارچه در محل کسب به عنوان محتکر.

مرتبه چهارم: علاوه بر مجازات مرتبه سوم، لغو پروانه محل کسب و معرفی از طریق رسانه های گروهی به عنوان محتکر.

- اگر نگهداری کالا با اطلاع مراجع ذی صلاح باشد، مشمول احتکار نیست.

عرضه کالا خارج از شبکه:

عبارت است از عرضه کالا بر خلاف ضوابط توزیع و شبکه های تعیین شده از سوی وزارت بازرگانی و سایر وزارتخانه های ذی ربط.

مجازات عرضه کالا خارج از شبکه:

مرتبه اول: قطع سهمیه به مدت سه ماه.

مرتبه دوم: اخذ جریمه تا دو برابر مبلغ فروش خارج از شبکه.

مرتبه سوم: اخذ جریمه از سه تا پنج برابر مبلغ فروش خارج از شبکه.

- چنانچه کالا به فروش نرفته باشد، علاوه بر الزام عرضه کالا در شبکه جریمه ای معادل ۱۰ درصد ارزش رسمی کالا اخذ می شود.

عدم درج قیمت:

عبارت است از عدم درج قیمت کالاها یا خدمات مشمول به نحوی که

برای مراجعین قابل رؤیت باشد (به صورت نصب بر چسب یا اتیکت یا به صورت نصب تابلوی نرخ در محل کسب).

مجازات عدم درج قیمت:

مرتبۀ اول: درج در پرونده محل کسب.

مرتبۀ دوم: اخذ جریمه از پنج هزار تا ۵۰ هزار ریال.

مرتبۀ سوم: اخذ جریمه از ۵۰ هزار تا ۱۰۰ هزار ریال، قطع تمام یا برخی خدمات دولتی از سه تا شش ماه و در صورت مصلحت، نصب پارچه به عنوان متخلف.

اخفا و امتناع از عرضه کالا:

عبارت است از خودداری از عرضه کالای دارای نرخ رسمی، به قصد گران فروشی یا تبعیض در فروش.

مجازات اخفا و امتناع از عرضه کالا:

مرتبۀ اول: درج در پرونده و عرضه کالا به نرخ رسمی.

مرتبۀ دوم: عرضه کالا به نرخ رسمی و اخذ جریمه از دو تا پنج برابر ارزش رسمی کالا.

مرتبۀ سوم: علاوه بر مجازات های مرتبۀ دوم، قطع تمام یا برخی خدمات دولتی از سه تا شش ماه.

عدم صدور فاکتور:

عبارت است از خودداری از صدور فاکتور مطابق فرم ها و ضوابط تعیین شده از سوی وزارت امور اقتصادی و دارایی یا صدور فاکتور خلاف واقع در مورد اقلام مشمول.

مجازات عدم صدور فاکتور:

مرتبۀ اول: درج در پرونده محل کسب.

مرتبۀ دوم: اخذ جریمه از پنج هزار ریال تا ۵۰ هزار ریال.



مرتبۀ سوم: اخذ جریمه از ۵۰ هزار ریال تا ۱۰۰ هزار ریال، قطع تمام یا برخی خدمات دولتی از سه تا شش ماه و در صورت مصلحت، نصب پارچه به عنوان متخلف.

عدم اجرای ضوابط قیمت گذاری و توزیع:

عبارت است از عدم مراجعه و ارایه مدارک لازم (جهت اجرای ضوابط قیمت گذاری و توزیع) به مراجع قانونی بدون عذر موجه و بیش از مدت سه ماه از تاریخ ترخیص کالای وارداتی یا تولید محصول داخلی اقدام مشمول.

مجازات عدم اجرای ضوابط قیمت گذاری و توزیع:

مرتبۀ اول: تمدید مهلت تا حداکثر یک هفته.

مرتبۀ دوم: جریمه از یک تا پنج برابر ارزش رسمی کالا و تمدید مهلت حداکثر تا یک هفته.

مرتبۀ سوم: علاوه بر مجازات طبق مرتبۀ دوم، قطع سهمیه یا خدمات دولتی به مدت سه ماه و لغو کارت بازرگانی به مدت یک سال.

عدم اجرای تعهدات وارد کنندگان در قبال دریافت ارز و خدمات دولتی:

عبارت است از تخلف از ضوابط و مقررات تعیین شده دولت در مورد واردات که منجر به عدم اجرای تعهدات یا کاهش کمی و کیفی کالا یا خروج ارز از کشور گردد.

تعزیرات عدم اجرای تعهدات وارد کنندگان در قبال دریافت ارز و خدمات دولتی عبارت است از:

- جریمه معادل تفاوت نرخ ارز از نرخ رایج در بازار.

- اعاده ی عین ارز نسبت به مقدار کسری، عدم انجام تعهدات و تعلیق کارت بازرگانی از شش ماه تا یک سال و در صورت تکرار از یک سال تا ابطال کارت بازرگانی.

- در صورت وقوع سوء استفاده، علاوه بر این مجازات ها جریمه تا پنج برابر مبلغ سوء استفاده اخذ می گردد.

- اگر کالای وارده از نوع مجاز باشد، پس از اعمال این مجازات ها به صاحبش مسترد می شود.

عدم اجرای تعهدات تولید کنندگان در قبال دریافت ارز و خدمات دولتی:

عبارت است از عدم تولید و عرضه محصول طبق قرارداد و برنامه تعیین شده دولت از قبیل:

نوع، مقدار، قیمت، استاندارد و شرایط تحویل و... بدون عذر موجه.

مجازات های آن:

– ضمن درج در پرونده محل کسب، مراتب به وزارتخانه یا موسسه ذی ربط اعلام می شود.

– جریمه ای معادل با تفاوت نرخ ارز با نرخ رایج در بازار در نظر گرفته می شود یا متخلف موظف می گردد که نسبت به اعاده ی عین ارز نسبت به مقدار کسری یا عدم انجام تعهدات اقدام کند.

– در صورت تکرار، علاوه بر این مجازات، جریمه از یک تا سه برابر مبلغ سوء استفاده اخذ می گردد.

نداشتن پروانه کسب:

عبارت است از عدم اخذ پروانه بدون عذر موجه، ظرف مهلت و ضوابط و مقرراتی که توسط هیئت عالی نظارت بر شورای مرکزی اصناف تعیین و اعلام می شود.

مجازات نداشتن پروانه کسب:**الف- در مورد واحدهای صنفی تولیدی:**

مرتبه اول: تمدید مهلت برای اخذ پروانه تا مهلت شش ماه.

مرتبه دوم: قطع تمام یا برخی خدمات دولتی تا مدت سه ماه، اخذ جریمه تا ۱۰۰ هزار ریال و تمدید مهلت برای اخذ پروانه تا سه ماه دیگر.

مرتبه سوم: تعطیل محل کسب تا زمان اخذ پروانه کسب.

ب. در مورد واحد های صنفی خدماتی:

مرتبه اول: تمدید مهلت برای اخذ پروانه تا سه ماه.

مرتبه دوم: قطع سهمیه یا برخی خدمات دولتی تا مدت سه ماه، اخذ جریمه تا ۲۰۰ هزار ریال و تمدید مهلت برای اخذ پروانه تا سه ماه دیگر.

مرتبه سوم: تعطیل محل کسب تا زمان اخذ پروانه کسب.

ج- در مورد واحد های صنفی خدماتی توزیعی:

مرتبه اول: تمدید مهلت برای اخذ پروانه کسب تا مدت دو ماه.

مرتبه دوم: قطع سهمیه یا برخی خدمات دولتی تا مدت سه ماه اخذ جریمه تا مبلغ ۵۰۰ هزار ریال و تمدید مهلت اخذ پروانه تا مدت یک ماه دیگر.

مرتبه سوم: تعطیل محل کسب تا زمان اخذ پروانه کسب.

نداشتن پروانه بهره برداری واحد های تولیدی:

عبارت است از عدم اخذ پروانه بهره برداری بدون عذر موجه ظرف مهلت و ضوابط و مقرراتی که توسط وزارتخانه های تولیدی تعیین و اعلام می شود.

مجازات نداشتن پروانه بهره برداری واحدهای تولیدی:

مرتبه اول: تمدید مهلت برای اخذ پروانه بهره برداری تا شش ماه.

مرتبه دوم: قطع سهمیه یا برخی خدمات دولتی تا مدت سه ماه، اخذ جریمه تا مبلغ ۲۰۰ هزار ریال و تمدید مهلت اخذ پروانه تا سه ماه دیگر.

مرتبه سوم: تعطیل واحد تولیدی سازمان اخذ پروانه بهره برداری.

– در مورد واحد های فاقد گواهی از موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی در مورد اقلام مشمول استاندارد اجباری (که تولیدات آنها از نظر ایمنی مضر باشد)، بلافاصله نسبت به تعطیل واحد تا زمان اخذ پروانه اقدام می شود.

فروش ارزی ریالی:

عبارت است از فروش تمام یا قسمتی از بهای کالا یا خدمات در مقابل دریافت ارز یا واریز نامه در داخل کشور، برخلاف مقررات و مصوبات دولت.

مجازات فروش ارزی ریالی:

– اخذ کلیه ارز یا واریزنامه های دریافتی یا معادل ریالی آنها به نرخ بازار.

– در صورت تکرار، علاوه بر مجازات قبل، حسب مورد نسبت به قطع سهمیه و خدمات دولتی یا لغو کارت بازرگانی از سه تا شش ماه اقدام می شود.

فروش اجباری:

عبارت است از فروش اجباری کالا به همراه کالای دیگر در سطح عمده فروشی یا خرده فروشی.

مجازات فروش اجباری:

جریمه از یک تا دو برابر ارزش کالای تحمیلی است.

عدم اعلام موجودی کالا:

عبارت است از عدم اظهار صحیح واحد های عمده فروشی نسبت به مقدار موجودی کالاهای دارای نرخ رسمی که ضرورت اعلام آن توسط دولت تعیین می شود.

مجازات عدم اعلام موجودی کالا:

مجازات آن عیناً مطابق مجازاتی است که برای عمل اخفا و امتناع از عرضه تعیین گردیده است. در سال ۱۳۷۳ کلیه امور مربوط به تعزیرات حکومتی کالا گفته شده است.

– در مواردی که کالا بر خلاف ضوابط و مقررات توزیع یا قیمت به صورت عمده در اختیار اشخاص غیر واجد شرایط فروش قرار گیرد، علاوه بر مجازات فروشنده، اشخاص حقیقی یا حقوقی خریدار کالا نیز به پرداخت جریمه معادل با یک تا سه برابر درآمد من غیر حق^۱ محکوم می شوند. اگر کالا توسط خریدار به فروش نرفته باشد، عین کالا از او بازپس گرفته



خواهد شد و کلیه هزینه های جنبی به عهده خریدار می باشد.

اگر تخلفات گفته شده توسط وزارتخانه ها، شرکت ها، موسسات دولتی و تحت پوشش دولت و نهادهای انقلاب اسلامی و ملی واقع شود، تعزیرات و مجازات ها به نحو زیر اعمال خواهد شد:

الف- اگر درآمد حاصل از تخلفات در جهت منافع و مصالح شرکت یا دستگاه دولتی باشد:

مرتبه اول: اخذ درآمد حاصل از تخلفات و واریز آن به حساب خزانه.

مرتبه دوم: اخذ درآمد حاصل از تخلفات و واریز آن به حساب خزانه، برکناری متخلف از سمت خود به طور دایم و انفصال از خدمات دولتی به مدت شش ماه.

مرتبه سوم: اخذ درآمد حاصل از تخلفات و واریز آن به حساب خزانه و انفصال دایم از خدمات دولتی.

ب- اگر درآمد من غیر حق نصیب فرد یا افراد در داخل یا خارج شرکت یا دستگاه دولتی شود:

جریمه:

- انفصال دایم از خدمات دولتی، اخذ درآمد مزبور و واریز به حساب خزانه. اگر میزان درآمد غیر قانونی تا ۵۰ هزار ریال باشد، شش ماه تا سه سال حبس و اگر بیش از این مبلغ باشد، دو تا ۱۰ سال حبس دارد. در هر مورد جریمه ای معادل دو برابر درآمد غیر قانونی اخذ می گردد.

ج- اگر در نتیجه تخلف هیچ درآمدی حاصل نشده باشد:

مرتبه اول: برکناری متخلف از سمت خود از یک تا شش ماه.

مرتبه دوم: انفصال موقت از خدمات دولتی از سه ماه تا یک سال.

مرتبه سوم: انفصال دایم از خدمات دولتی.

پی نوشت:

۱- درآمد من غیر حق: درآمدی که از راه نامشروع و غیر قانونی کسب شده باشد.