

وزیر دادگستری با بیان اینکه اساس مکتب و انقلاب ما، حق مداری و حق گرایی است، گفت: باید به این معادله با دقت عمل کنیم چرا که هر چه بیشتر به حقوق شهروندی توجه شود، همان قدر از میزان فساد کاسته می شود. به گزارش خبرنگار ایرنا، حجت الاسلام مصطفی پورمحمدی با اشاره به اینکه ما باید به مقوله حق و حقوق شهروندی نگاه موزیه داشته باشیم، افزود: مجریان دستگاه های اجرایی باید حقوق شهروندی را رعایت کنند.



رعایت حقوق شهروندی
لازمه جلوگیری از فساد است

مشاوران املاک چه مسئولیت هایی بر عهده دارند؟

جواد نوائیان رودسری
info@khorasannews.com

کار مشاوران املاک، واسطه گری برای انعقاد قرارداد های اجاره یا خرید و فروش املاک به معنای عام آن است. بنابراین، می توان مطابق ماده ۳۳۵ قانون تجارت، شغل مشاوران املاک را نوعی «دلالتی» دانست. بر اساس این ماده قانونی، «دلال کسی است که در مقابل اجرت، واسطه انجام معاملاتی شده یا برای کسی که می خواهد معاملاتی نماید، طرف معامله پیدا می کند». به همین دلیل، برای بررسی مسئولیت ها و وظایف قانونی مشاوران املاک، پیش از مطالعه بخشنامه ها و آیین نامه های صادر شده از طرف دستگاه های اجرایی ذی ربط، باید قوانین موضوعه در باره دلالی را مورد مذاقه قرار داد.

■ **دلالتی در قوانین موضوعه**
موضوع دلالی و مقررات مربوط به آن، در «قانون تجارت»، مصوب اردیبهشت ماه سال ۱۳۱۱ و نیز، «قانون راجع به دلالان»، مصوب اسفندماه سال ۱۳۱۷ (اصلاح شده در مردادماه سال ۱۳۲۰)، مطرح شده و قوانین مرتبط با آن تا امروز از اعتبار برخوردار است و نسخ نشده است. مطابق ماده ۳۳۵ قانون تجارت، «قرار داد دلالی، تابع مقررات راجع به وکالت است». بنابراین، ارتباط میان طرفین معامله با مشاور املاک، رابطه ای بر مبنای مقررات مربوط به عقد وکالت در قانون مدنی است. به این معنا که طبق مواد ۶۶۶ تا ۶۷۳ قانون مدنی، اولاً، هر گاه به دلیل کوتاهی مشاور املاک در انجام مسئولیت های قانونی اش، خسارتی به طرفین معامله یا یکی از آنها وارد شود، مشاور املاک مسئول خواهد بود و ثانیاً، مشاور املاک موظف است مصلحت طرفین معامله را رعایت و در چارچوب وظایف قانونی خود عمل کند. افزون بر قانون مدنی، قانون تجارت نیز، مسئله امانتداری دلالان را مورد تأکید قرار داده است. بر اساس ماده ۳۳۷ این قانون، «دلال باید در نهایت صحت و از روی صداقت، طرفین معامله را از جزئیات راجعه به معامله مطلع سازد، و لوی اینکه دلالی را فقط برای یکی از طرفین بکند. دلال در مقابل هر یک از طرفین مسئول تقلب و تقصیرات خود می باشد». همچنین، مطابق ماده یک «قانون مسئولیت مدنی»، «هر کس بدون مجوز قانونی، عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی، به جان یا سلامتی یا مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجاری یا به هر حق دیگری که به موجب قانون برای افراد یا معنوی گردیده لطمه ای وارد نماید که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می باشد». باتوجه به این مواد، مسئولیت قانونی مشاوران املاک در مقابل طرفین معامله محرز است. حال باید دید



عکس تزئینی است.

این مسئولیت قانونی شامل چه مواردی می شود.

■ **مسئولیت های قانونی مشاوران املاک**
مطابق مواد ۳۳۵ تا ۳۵۵ قانون تجارت، مسئولیت های مشاوران املاک، عبارت است از: ۱- مشاور املاک موظف است طرفین معامله را از جزئیات قرارداد مطلع کند؛ ۲- مشاور املاک مسئول نگهداری کلیه اسناد و مدارکی است که از طرفین معامله دریافت کرده است، مگر آن که ثابت شود از بین رفتن اسناد و مدارک، به علتی خارج از اراده وی رخ داده است؛ ۳- مشاور املاک ضامن اعتبار طرفین معامله است، به این معنا که موظف است هویت طرفین معامله را احراز کند، اما پس از این که موجب به صورت صحیح منعقد شد، دو طرف آن، مسئول انجام تعهدات متقابل هستند و مشاور املاک در این زمینه مسئولیتی بر عهده ندارد. به عنوان مثال، در رابطه میان موجر و مستأجر، امتناع موجر از انجام تعمیراتی که برای بهره بردن از مورد اجاره ضروری است، مسئولیتی (ضمانی) برای مشاور املاک ایجاد نمی کند؛ ۴- در صورتی که مشاور املاک در معامله ذی نفع باشد، باید موضوع را به طرفی از معامله که این نکته را نمی داند، اعلام کند. افزون بر این موارد، وظایف و مسئولیت های قانونی مشاوران املاک، بر اساس قانون راجع به دلالان» عبارت است از: ۱- مشاور املاک باید برای فعالیت خود از اتحادیه مربوطه مجوز های لازم را اخذ کند؛ ۲- مشاور املاک باید حق الزحمه خود را



۶۶

مشاور املاک ضامن اعتبار طرفین معامله است، به این معنا که موظف است هویت طرفین معامله را احراز کند، اما پس از این که معامله به صورت صحیح منعقد شد، دو طرف آن، مسئول انجام تعهدات متقابل هستند و مشاور املاک در این زمینه مسئولیتی بر عهده ندارد.

سوی مشاور املاک، اقدام کند. به نظر می رسد موضوع مخارج صرف شده از سوی مشاور املاک، ناظر به مخارج خارج از تعهدات قانونی است و تضادی با موضوع ماده ۳۴۸، که شرح آن بیشتر ذکر شد، ندارد. همچنین، در صورتی که قرار داد منعقد شده باشد، اما از سوی طرفین یا یکی از آنها، یا توافق یا استناد به یکی از خیارات، فسخ می تواند حق دلالتی خود را مطالبه کند و طرفین موظف به پرداخت کمیسیون خواهند بود. با توجه به مواد قانونی، به نظر می رسد، مشاور املاک پس از امضای قرارداد که به شکل صحیح منعقد شده است، استحقاق دریافت حق دلالتی یا کمیسیون را داشته باشد.

■ ضمانت های اجرا

تخلف مشاوران املاک از انجام مسئولیت ها و تعهداتشان نسبت به طرفین معامله، قابل پیگرد و رسیدگی است. مطابق ماده ۸ «قانون راجع به دلالان»، «هر دلالی که معلوم شود عمل او معمولاً برخلاف مقررات مربوطه به دلالتی است مورد تعقیب قضایی که به موجب ماده ۱۱ این قانون معین می شود واقع و از شغل دلالی برای مدتی که از سه ماه کمتر و از یک سال بیشتر نباشد ممنوع و پروانه او ابطال می شود و این مانع نیست که دلال طبق قوانین جزایی یا حقوقی در دادگاه صالح مورد تعقیب قرار گرفته و به مجازات قانونی یا تأدیه خسارات وارده محکوم گردد». در حال حاضر، اتحادیه مشاوران املاک، رسیدگی به تخلفات صنفی در این زمینه را بر عهده دارد. همچنین، مطابق ماده ۹ این قانون، کسانی که بدون اخذ پروانه، به شغل دلالی مشغول شوند، به حبس یا جزای نقدی محکوم خواهند شد. درخورد ذکر است که مشاوران املاک، افزون بر مواد قانونی مذکور، ملزم به رعایت آیین نامه ها و مقررات صنفی خود نیز هستند و در صورت تخلف از آنها، حسب مورد، به مجازات های مربوطه محکوم خواهند شد.

مشاوره حقوقی

خوانندگان محترم! در صفحه حقوقی روزنامه خراسان، پاسخگوی پرسش های حقوقی شما هستیم. شما می توانید پرسش های خود را در تمام زمینه های حقوقی، از طریق پیامک به شماره ۹۹۹۹۰۲۰۰ ارسال کنید. لطفاً در ابتدای متن پیامک حتماً کلمه «حقوقی» را قید فرمایید.

پرسش: پدرم مدتی قبل فوت کرد و دارایی های باقی گذاشته. اما خواهران و مادرم حاضر به فروش آن نیستند و از طرفی، حق مرا هم پرداخت نمی کنند. برای رسیدن به حق و حقوقم چه کار باید بکنم؟
پاسخ: اگر خواهران و مادرتان از ماترک (یعنی ملک) پدر مرحومتان استفاده می کنند و مانع استفاده شما از آن می شوند، می توانید دادخواستی تحت عنوان خلع ید و مطالبه اجرت المثل ایام تصرف به دادگاه حقوقی محل وقوع مال (اگر مال غیر منقول باشد) تقدیم کنید. به این ترتیب، دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه و رفع تصرف آنها از ملک، متصرفان را محکوم به پرداخت سهم شما از اجاره بهای ملک می کند. سپس در صورتی که عملیات ثبتی ملک به پایان رسیده و در میان شرکا، صغیر، محجور یا غایب وجود نداشته باشد، لازم است ابتدا از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای افراز ملک مشاع را بکنید. چنانچه واحد ثبتی حکم بر غیر قابل افراز بودن ملک صادر کند و این رأی قطعی شود بین وراثت در باره نحوه تقسیم و فروش توافق نباشد، در اجرای ماده ۴ قانون افراز املاک مشاع و ماده ۹ این نامه اجرایی آن، از دادگاه تقاضای صدور دستور فروش کنید. بعد از صدور دستور فروش ملک، اجرای احکام دادگاه اقدام به فروش ملک از طریق مزایده به قیمت کارشناسی خواهد کرد و هر یک از وراثت می تواند سهم خود را حاصل فروش مطالبه کند. اما در مورد اموال مشترک مشاعی منقول یا غیر منقولی که اصلاً به ثبت نرسیده یا عملیات ثبتی در مورد آن خاتمه نیافته و اگر عملیات ثبتی به پایان رسیده است، در میان شرکا، صغیر، غایب یا محجور وجود دارد، محکمه با طرح دعوی و تقدیم دادخواست و در رسیدگی می شود و در نهایت به افراز یا فروش رأی می دهد. یکی از شرایط قانونی لازم در طرح اقامه دعوی تقسیم تر که و ملک مشاعی، اقامه دعوی به طرفیت کلیه مالکین مشاع موضوع ادعای باشد.

پرسش: ۲۰ سال پیش زمینی خریدم و مباحیه نامه ای در بنگاه تنظیم کردم که بر اساس آن، تمام ثمن معامله را پرداخت کردم. حالا معلوم شده که زمین به فرد دیگری هم فروخته شده و او سند قطعی زده است. چه باید بکنم؟
پاسخ: ماده ۲۲ قانون ثبت بیان می کند: «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 را که ملک مذکور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می شود که وارث و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده است، بنابراین قانون شخصی را مالک اصلی زمین می شناسد که زمین با سند رسمی به وی منتقل شده باشد. با توجه به اینکه فروشنده زمین را به دو نفر فروخته، مرتکب جرم «فروش مال غیر» شده است و می توانید علیه ایشان به دادسرا شکایت کنید. در صورت فروش ملک به دو نفر، معامله ای معتبر خواهد بود که اول انجام شده است. بنابراین اگر ملک قبل از شما به دیگری فروخته شده باشد (و در نتیجه، معامله شما معتبر نباشد) می توانید برای دریافت مبلغی که بابت بهای ملک پرداخت کرده اید، به علاوه خسارات وارده شده، علیه فروشنده دعوی استرداد ثمن را مطرح کنید. انتقال یا فروش مال غیر در حکم کلاهبرداری است و مجازات آن در ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۴ تعیین شده است. این ماده بیان می کند: «هر کس از راه حيله و تقلب مردم را به وجود شرکت های تجارت خانه های کارخانه ها یا موسسات موهوم یا به داشتن اموال و اختیارات واهی فریب دهد یا به امور غیر واقع امیدوار نماید یا از حوادث و پیش آمدهای غیر واقع ترساند و یا اسم و یا عنوان مجعول اختیار کند و به یکی از وسایل مذکور و یا وسایل تقلبی دیگر وجوه و یا اموال یا اسناد یا حوالجات یا قبوض یا مفاسد حساب و امثال آنها تحصیل کرده و از این راه مال دیگری را ببرد، کلاهبردار محسوب و علاوه بر رد اصل مال به صاحبش، به حبس یک تا هفت سال و پرداخت جزای نقدی معادل مالی که اخذ کرده است محکوم می شود».

جناب آقای فاریان

افتتاح نمایندگی میتسوبیشی را که نشان از تجربه و توان اجرایی جنابعالی می باشد صمیمانه تبریک عرض می نمایم. امیدواریم همچون گذشته شاهد توسعه و بالندگی گروه خودروبی فارسین باشیم.
پرسنل نمایندگی ایران خودرو- فارسین

جناب آقای دکتر محمد جواد قمری

اکنون که با عنایت و توجه خداوند و دستان پرتوان شما حال همسر خانم اقلیم شکاری رو به بهبودی است از شما سپاسگزاریم و آرزوی توفیق روزافزونتان را داریم.
بهادری و شکاری

همسر عزیزم دکتر مراد کاشفی

ارتقاء شایسته شما به مقام شاخ استاد دانشگاه را تبریک می گویم. از خداوند منان سعادت و سلامتی و تداوم موفقیت را آرزو مندم.
دکتر سیما افشار نژاد

تحلیل های روز را
اصلاح کنید
www.Rasad.org
بانک تحلیلی دفتر پژوهش روزنامه خراسان

جالب ترین خبرهای روز جهان در تون

۴ گوشه دنیا هر روز در صفحه همشهری سلام

جناب آقای مهندس حمید عزیزی فر

مدیرعامل شرکت عقباتی

کسب عنوان های دکترای افتخاری از بنیاد اروپایی، مدیر شایسته ملی از گروه متخصصین ایران، دریافت تندیس زرین و نشان عالی مدیر برتر سال ۹۴ را به شما تبریک عرض می کنم و موفقیت روزافزون جناب عالی را از خداوند متعال خواستارم.

علی دستهوار

۰۹-۹۴۴۲۷۱۰۶

جناب آقای مهندس حمید عزیزی فر

مدیرعامل محترم شرکت عقباتی

کسب عنوان های دکترای افتخاری از بنیاد اروپایی کشور بلژیک، مدیر شایسته ملی از گروه متخصصین ایران، دریافت تندیس زرین و نشان عالی مدیر برتر سال ۹۴ را به شما تبریک عرض می کنیم و موفقیت روزافزون جناب عالی از خداوند متعال خواستاریم.

سرپرست کارگاه و پرسنل پروژه ساختمان ستاد مرکزی شرکت مخابرات خراسان شمالی

۰۱-۹۴۴۷۵۰۱۰

ملک اجاره ای بانک قوامین خراسان رضوی				
ردیف	آدرس	پلاک ثبتی	نوع کاربری	مترای اعیان (متر مربع)
۱	مشهد- قاسم آباد- جنب میدان حجاب	پایمانده ۴۵/۵۵۰۲/۴۰۰۲ از ۳۰۵۵۵ اصلی بخش ۱۰	تجاری	۲۹/۴
			کارشناس رسمی دادگستری	

زمان، مهلت و محل دریافت پاکت پیشنهادات :

زمان دریافت پاکت ها از تاریخ اولین روز درج آگهی به مدت ۱۰ روز کاری می باشد.

مکان دریافت پاکت ها واحد اداری پشتیبانی مدیریت شعب بانک قوامین استان خراسان رضوی واقع در میدان جانباز می باشد.

پیشنهادهای بایستی در پاکت سر بسته مهر و امضاء شده تسلیم شود

جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره تلفن های ۰۵۱۳۷۶۵۲۴۷۴ و ۰۵۱۳۷۶۵۱۵۶۴ و ۰۵۱۳۷۶۵۵۵۳۰ واحد پشتیبانی تماس حاصل فرمایید.

هزینه آگهی روزنامه از برنده مزایده اخذ خواهد شد.

بانک قوامین در قبول یا رد پیشنهادات اختیار تام دارد.

۰۹۴۴۲۶۶۹۹۱

مرکز انفارماتی و دفتر پژوهش خراسان

دومین دوره انتخابات مجلس شورای اسلامی

استیاز اب ویژه مرکز: مسیتم نرم افزاری با کمترین خطای ممکن بانک اطلاعات جامع و طبقه بندی شده مخاطبان نظرسنجی تلفنی با مکانله دیجیتال و ضبط مکالمات سرعت بالا و هزینه کم پرسنل کارکنان مجرب و حرفه ای مشاوره اساتید دانشگاه و متخصصان جامعه شناسی و آمار قابلیت بررسی روندی و مقایسه ای در طول زمان امکان انجام نظرسنجی های ملی، شهری، منطقه ای و محلی ارائه گزارشات تحلیلی به تفکیک مناطق

جهت کسب اطلاعات تکمیلی با شماره ۰۵۱-۳۷۰۰۹۲۰۲ و ۰۹۴۷۱۳۴۴۴۰۷-۰۵۱-۳۷۰۰۹۲۰۲ تماس گرفته و یا به آدرس پناه شهر صافلی (اسرمان آید) شهید صافلی ۱۸- پلاک ۲۵- ساختمان شماره ۵ روزنامه خراسان طبقه اول- دفتر پژوهش موسسه فرهنگی خراسان مراجعه فرمایید.

www.rasad.org
rasad@khorasannews.com
۰۵۱-۳۷۲۲۲۶۵۰

نظرسنجی ویژه کاندیداهای دهمین دوره انتخابات مجلس شورای اسلامی

میزان شناخت مردم از کاندیدا در سطوح مختلف نگرشی

میزان آشنایی مردم با کاندیدا در مناطق و محلات مختلف به تفکیک

مقبولیت نسبت به کاندیداهای دیگر

مطالبات مردم از نماینده آینده شهرستان

آرزش های مخاطبان در رای دادن به کاندیدها

میزان محبوبیت و عملکرد کاندیداهای دوره های قبل

اطلاعات میدانی برای اتخاذ تصمیمات هوشمندانه و بهنگام

جزئیات مهم اند

۰۹۴۴۲۶۶۹۹۱