



**جزوه کلاس‌های آموزشی
جهت دریافت گواهی مهارت
متقاضیان فعالیت در صنف مشاوران املاک تهران**

**قانون کار و بیمه تأمین اجتماعی - مشرفی‌مداری - سازمان و مدیریت
مکاسب - حقوق ثبت و اسناد و املاک - حقوق تجارت**



تهیه و تنظیم:

واحد آموزش اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران

قانون کار و بیمه تأمین اجتماعی

۱	آشنایی با قانون کار و بیمه تأمین اجتماعی در محیط کار.....
۱	تعاریف کلی و اصولی.....
۲	پرداختی‌های قانونی در خاتمه قرارداد کار.....
۳	حق السعی.....
۳	شرایط اضافه کار.....
۵	هیأت‌های تشخیص و حل اختلاف.....
۵	خدمات رفاهی کارگران.....
۶	چگونگی ارتباط بین سازمان تأمین اجتماعی و کارفرمایان.....
۶	نرخ حق بیمه کارگران.....
۷	حقوق کارفرمایان.....
۸	بیمه بیکاری.....
۸	چند نکته مهم.....
۱۰	بیمه صاحبان حرف مشاغل آزاد.....
۱۰	شرایط سن و سابقه.....

مشتری‌مداری

۱۱	تکنیک‌های مشتری‌مداری در اصناف.....
۱۱	مقدمه.....
۱۱	ارتباط با مشتری از نو ایرانی.....
۱۲	چرا مشتری اهمیت دارد؟.....
۱۳	چرا مشتری‌مداری؟.....
۱۴	تکنیک‌های مشتری‌مداری.....
۱۵	شعار بنگاه‌ها و شرکت‌های مشتری‌مداری.....
۱۵	مهمترین اصول در امر مشتری‌مداری.....
۱۵	خصوصیت شرکت‌ها و بنگاه‌های مشتری‌مداری.....
۱۶	مشتری‌یاری.....
۱۶	ویژگی‌های مشتری‌یاری.....

مکاسب

۱۸	آداب تجارت و احکام مرتبط با فعالیت اصناف در اسلام.....
۱۹	مفهوم تجارت در اسلام.....
۲۰	اهمیت تجارت در روایات.....

- تاجر مسلمان باید چه ویژگی‌هایی داشته باشد؟ ۲۲
- احکام شرعی موضوع تجارت ۲۳
- آداب تجارت در اسلام ۲۴
- مفهوم ربا ۲۷
- قراردادهای بازرگانی ۲۸
- اقسام قرارداد ۲۸
- شرایط قرارداد ۲۸
- شرایط طرفین قرارداد ۲۹
- موضوع قرارداد ۳۰
- تعهدات طرفین قرارداد ۳۰
- فسخ قرارداد ۳۱
- اقسام فعالیت‌های اقتصادی حرام ۳۱
- اصول کلی پاره‌ای از دستورالعمل‌های اجرایی برای انجام دادن تجارت در متون فقهی ۳۲
- خمس و زکات ۳۵
- فایده خمس و زکات چیست؟ ۳۶
- تفاوت خمس و زکات چیست؟ ۳۷
- وجوه اشتراک مالیات و زکات چیست؟ ۳۸
- وجوه اختلاف زکات و مالیات چیست؟ ۳۸

حقوق ثبت و اسناد و املاک

- قرارداد ۴۰
- تعریف اجاره و اقسام آن ۴۵
- دفترخانه اسناد رسمی ۴۶
- نحوه تنظیم و کالتنامه رسمی جهت انتقال املاک ۴۷
- سند و انواع آن و اسناد تجاری ۴۷
- قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه اجرایی آن ۵۱
- کمیسیون حل اختلاف صنفی ۵۶
- حل اختلاف از طریق داور / حکم ۵۶
- شوراهای حل اختلاف ۵۷
- مراجع قضایی دادگستری ۵۸
- آشنایی با اصطلاحات ملکی ۶۰

حقوق تجارت

- تاجر و اعمال تجاری ۶۷
- تکالیف تجار ۶۷
- قابلیت استناد به دفاتر تجاری ۶۸

۶۸	اعلام ورشکستگی
۶۹	دلالی
۷۰	اختیارات و تکالیف دلالی
۷۱	اجرت دلال
۷۲	مبلغ سند تجاری
۷۳	مزایای مشترک اسناد تجاری
۷۴	اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات
۷۵	موارد عدم اعمال اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات
۷۷	اصل استقلال امضات
۷۸	اصل دلالت بر مدیونیت
۷۹	صدور قرار تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی
۸۰	چک
۸۷	وصول وجه چک

آشنایی با قانون کار و بیمه تأمین اجتماعی در محیط کار

برای انسان بهره‌ای جز سعی و کوشش نیست (سوره نجم آیه ۳۹)

می‌توان اذعان داشت که جامعه امروز، جامعه سازمانی است. آدمیان از همان کودکی در سازمان‌هایی به نام زایشگاه به دنیا می‌آیند، آنها سال‌های کودکی و نوجوانی خود را در سازمان‌هایی به نام مدرسه، پرورش می‌یابند و سپس تحصیلات تخصصی خود را در سازمان‌هایی به نام دانشگاه می‌گذرانند. پس از فراغت از تحصیل در سازمان‌های دولتی، صنعتی، تجاری یا آموزشی در چرخه فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جامعه مشغول به کار می‌شوند. البته دامنه فعالیت‌ها در سازمان‌ها محدود نمی‌باشد و هر روز سازمان‌هایی ایجاد و یا از بین می‌روند.

در نتیجه گردش امور زندگی و پیشرفت و بقای جامعه، تابع کار و عملکرد مؤثر سازمان‌های مختلف است. بدین ترتیب همواره ضرورت‌های زندگی اجتماعی، انسان‌ها را به همکاری در سازمان‌های کوچک، متوسط و بزرگ نموده است. البته انسان‌های اولیه به صورت خودجوش با هم همکاری می‌کردند، ولی با گذشت زمان، این همکاری‌ها به تدریج آگاهانه و پیچیده شده است. انسان‌ها برای تهیه مایحتاج مورد نیاز روزانه همچون خوراک، پوشاک و سرپناه با یکدیگر همکاری می‌کردند و برای محافظت از خود و مقابله با نیروهای خصمانه به تشریک مساعی با یکدیگر می‌پرداختند.

آن چیزی که از طریق زندگی گروهی عاید انسان‌ها می‌شود چیزی بیشتر از آنی است که به تنهایی برای رسیدن به آن تلاش می‌کنند. بنابراین، کار و فعالیت مشترک، شیوه‌های منظم کار کردن را پدید می‌آورد و همکاری تابع نظم و ترتیب می‌شود. برای برقراری این نظم و ترتیب نیاز به قانون به وجود می‌آید و افراد برای پیشرفت باید از قوانین مختلف از جمله در فضای کسب و کارها از قانون کار تبعیت کنند.

تعاریف کلی و اصولی

حقوق کار: علمی است که از روابط و مسائل کارگری بحث می‌کند و راجع به روابط کارگر و کارفرما و حقوق ناشی از قرارداد کار می‌باشد.

دایره شمول قانون کار: کلیه کارفرمایان، کارگران، کارگاه‌ها، مؤسسات تولیدی، صنعتی، خدماتی و

کشاورزی مکلف به تبعیت از این قانون می‌باشند. (ماده ۱ قانون کار)

کارگر: کارگر از لحاظ این قانون کسی است که به هر عنوان در مقابل دریافت حق‌السعی اعم از مزد، حقوق،

سهم سود و سایر مزایا به درخواست کارفرما کار می‌کند. (ماده ۲ قانون کار)

کارفرما: کارفرما شخصی است حقیقی یا حقوقی که کارگر به درخواست و به حساب او در مقابل دریافت

حق‌السعی کار می‌کند. مدیران و مسئولان و به طور عموم کلیه کسانی که عهده‌دار اداره کار کارگاه هستند،

نماینده کارفرما محسوب می‌شوند و کارفرما مسئول کلیه تعهداتی است که نمایندگان مذکور در قبال کارگر

به عهده می‌گیرند. در صورتی که نماینده کارفرما خارج از اختیارات خود تعهدی بنماید و کارفرما آن را نپذیرد، در مقابل کارفرما ضامن است. (ماده ۳ قانون کار)

کارگاه: کارگاه محلی است که کارگر به درخواست کارفرما یا نماینده او در آنجا کار می‌کند، از قبیل مؤسسات صنعتی، کشاورزی، معدنی، ساختمانی، ترابری، مسافری، خدماتی، تجاری، تولیدی، اماکن عمومی و امثال آنها. کلیه تأسیساتی که به اقتضای کار متعلق به کارگاه‌اند، از قبیل نمازخانه، ناهارخوری، تعاونی‌ها، شیرخوارگاه، مهدکودک، درمانگاه، حمام، آموزشگاه حرفه‌ای، قرائت‌خانه، کلاس‌های سوادآموزی و سایر مراکز آموزشی و اماکن مربوط به شورا و انجمن اسلامی و بسیج کارگران، ورزشگاه و وسایل ایاب و ذهاب و نظایر آنها جزء کارگاه می‌باشند. (ماده ۴ قانون کار)

نکته: کلیه کارگران، کارفرمایان، نمایندگان آنان و کارآموزان و نیز کارگاه‌ها مشمول مقررات این قانون می‌باشند. (ماده ۵ قانون کار)

قرارداد کار: قرارداد کار عبارت است از قرارداد کتبی یا شفاهی که به موجب آن کارگر در قبال دریافت حق‌السعی کاری را برای مدت موقت یا مدت غیرموقت برای کارفرما انجام می‌دهد. (ماده ۷ قانون کار)

نکته: در کارهایی که طبیعت آنها جنبه مستمر دارد، در صورتی که مدتی در قرارداد ذکر نشود، قرارداد دائمی تلقی می‌شود. (تبصره ۲ ماده ۷ قانون کار)

دوره آزمایشی کار: طرفین می‌توانند با توافق یکدیگر مدتی را به نام دوره آزمایشی کار تعیین نمایند. در خلال این دوره هر یک از طرفین حق دارد بدون اخطار قبلی و بی‌آنکه الزام به پرداخت خسارت داشته باشد، رابطه کار را قطع نماید. در صورتی که قطع رابطه کار از طرف کارفرما باشد، وی ملزم به پرداخت حقوق تمام دوره آزمایشی خواهد بود و چنانچه کارگر رابطه کار را قطع نماید، کارگر فقط مستحق دریافت حقوق مدت انجام کار خواهد بود. (ماده ۱۱ قانون کار)

نکته ۱: مدت دوره آزمایشی باید در قرارداد کار مشخص شود. حداکثر این مدت برای کارگران ساده و نیمه ماهر یک ماه و برای کارگران ماهر و دارای تخصص سطح بالا سه ماه می‌باشد. (تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون کار)

نکته ۲: هرگاه قرارداد کار برای مدت موقت و یا برای انجام کار معین، منعقد شده باشد، هیچ‌یک از طرفین به تنهایی حق فسخ آن را ندارد. (ماده ۲۵ قانون کار)

نکته ۳: رسیدگی به اختلافات ناشی از نوع این قراردادها در صلاحیت هیأت‌های تشخیص و حل اختلاف است. (تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون کار)

پرداختی‌های قانونی در خاتمه قرارداد کار

۱- چنانچه قرارداد کار به لحاظ از کارافتادگی کلی و یا بازنشستگی کارگر باشد، کارفرما باید بر اساس آخرین مزد کارگر به نسبت هر سال سابقه خدمت حقوقی به میزان ۳۰ روز مزد به وی پرداخت نماید. این وجه علاوه

بر مستمری از کارافتادگی و یا بازنشستگی کارگر است که توسط سازمان تأمین اجتماعی پرداخت می‌شود.
(ماده ۳۱ قانون کار)

۲- اگر خاتمه قرارداد کار در نتیجه کاهش توانایی‌های جسمی و فکری ناشی از کار کارگری باشد (بنا به تشخیص کمیسیون پزشکی سازمان بهداشت و درمان منطقه با معرفی شورای اسلامی کار و یا نمایندگان قانونی کارگر) کارفرما مکلف است به نسبت هر سال سابقه خدمت، معادل دو ماه آخرین حقوق به وی پرداخت نماید. (ماده ۳۲ قانون کار)

حق السعی

کلیه دریافت‌های قانونی که کارگر به اعتبار قرارداد کار اعم از مزد یا حقوق، کمک عائله‌مندی، هزینه‌های مسکن، خواربار، ایاب و ذهاب، مزایای غیرنقدی، پاداش افزایش تولید، سود سالانه و نظایر آنها دریافت می‌نماید را حق السعی می‌نامند. (ماده ۳۴ قانون کار)

مزد: مزد عبارت است از وجوه نقدی یا غیرنقدی و یا مجموع آنها که در مقابل انجام کار به کارگر پرداخت می‌شود. (ماده ۳۵ قانون کار)

نکته: چنانچه مزد با ساعات انجام کار مرتبط باشد، مزد ساعتی و در صورتی که بر اساس میزان انجام کار و یا محصول تولید شده باشد، کارمزد و چنانچه بر اساس محصول تولید شده و یا میزان کار در زمان معین باشد، کارمزد ساعتی نامیده می‌شود. (تبصره ۱ ماده ۳۵ قانون کار)

ساعت کار: ساعت کار در این قانون مدت زمانی است که کارگر نیرو یا وقت خود را به منظور انجام کار در اختیار کارفرما قرار می‌دهد. به غیر از مواردی که در این قانون مستثنی شده است، ساعت کار کارگران در شبانه‌روز نباید از ۸ ساعت تجاوز نماید. (ماده ۵۱ قانون کار)

نکته: کارفرما با توافق کارگران، نماینده یا نمایندگان قانونی آنان می‌تواند ساعت کار را در بعضی از روزهای هفته کمتر از میزان مقرر و در دیگر روزها اضافه بر این میزان تعیین کند به شرط آنکه مجموع ساعات کار هر هفته از ۴۴ ساعت تجاوز نکند. (تبصره ۱ ماده ۵۱ قانون کار)

شرایط اضافه کار

در شرایط عادی ارجاع کار اضافی به کارگر با شرایط ذیل مجاز است: الف- موافقت کارگر ب- پرداخت ۴۰٪ اضافه بر مزد هر ساعت کار عادی (ماده ۵۹ قانون کار)

نکته: ساعات کار اضافی ارجاعی به کارگران نباید از ۴ ساعت در روز تجاوز نماید (مگر در موارد استثنایی با توافق طرفین). (تبصره ۱ ماده ۵۹ قانون کار)

روز تعطیلی: روز جمعه، روز تعطیل هفتگی کارگران با استفاده از مزد می‌باشد. (ماده ۶۲ قانون کار)

نکته ۱: در امور مربوط به خدمات عمومی نظیر آب، برق، اتوبوسرانی و یا در کارگاه‌هایی که حسب نوع یا ضرورت کار و یا توافق طرفین، به طور مستمر روز دیگری برای تعطیل تعیین شود همان روز در حکم روز تعطیل هفتگی خواهد بود و به هر حال تعطیل یک روز در هفته اجباری است. کارگرانی که به هر عنوان به این ترتیب روزهای جمعه کار می‌کنند، در مقابل عدم استفاده از تعطیل روز جمعه ۴۰٪ اضافه بر مزد دریافت خواهند کرد. (تبصره ۱ ماده ۶۲ قانون کار)

نکته ۲: در صورتی که روزهای کار در هفته کمتر از شش روز باشد، مزد روز تعطیل هفتگی کارگر معادل یک ششم مجموع مزد یا حقوق دریافتی وی در روزهای کار در هفته خواهد بود. (تبصره ۲ ماده ۶۲ قانون کار)

نکته ۳: کارگاه‌هایی که با انجام ۵ روز کار در هفته و ۴۴ ساعت کار قانونی کارگانشان از دو روز تعطیل استفاده می‌کنند، مزد هر یک از دو روز تعطیل هفتگی برابر با مزد روزانه کارگران خواهد بود. (تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون کار)

نکته ۴: علاوه بر تعطیلات رسمی کشور، روز کارگر (۱۱ اردیبهشت) نیز جزء تعطیلات رسمی کارگران به حساب می‌آید. (ماده ۶۳ قانون کار)

مرخصی استحقاقی: مرخصی استحقاقی سالانه کارگران با استفاده از مزد و احتساب چهار روز جمعه، جمعاً یک ماه است. سایر روزهای تعطیل جزء ایام مرخصی محسوب نخواهد شد. برای کار کمتر از یک سال مرخصی مزبور به نسبت مدت کار انجام یافته محاسبه می‌شود. (ماده ۶۴ قانون کار)

نکته ۱: کارگر نمی‌تواند بیش از ۹ روز از مرخصی سالانه خود را ذخیره کند. (ماده ۶۶ قانون کار)

نکته ۲: کلیه کارگران در موارد ذیل حق برخورداری از سه روز مرخصی با استفاده از مزد را دارند:

الف- ازدواج دائم

ب- فوت همسر، پدر، مادر و فرزندان (ماده ۷۳ قانون کار)

نکته ۳: مدت مرخصی استعلاجی با تأیید سازمان تأمین اجتماعی، جزء سوابق کار و بازنشستگی کارگران محسوب خواهد شد. (ماده ۷۴ قانون کار)

شرایط کار کودکان

به کار گماردن افراد کمتر از ۱۵ سال تمام ممنوع است. (ماده ۷۹ قانون کار)

شرایط کار اتباع بیگانه

اتباع بیگانه نمی‌توانند در ایران مشغول به کار شوند مگر آنکه اولاً دارای روادید ورود با حق کار مشخص بوده و ثانیاً مطابق قوانین و آیین‌نامه‌های مربوطه، پروانه کار دریافت نمایند. (ماده ۱۲۰ قانون کار)

نکته: اتباع بیگانه ذیل مشمول مقررات ماده ۱۲۰ نمی‌باشند:

الف- اتباع بیگانه‌ای که م‌نحصراً در خدمت مأموریت‌های دیپلماتیک و کنسولی هستند با تأیید وزارت امور خارجه.

ب- کارکنان و کارشناسان سازمان ملل متحد و سازمان‌های وابسته به آنها با تأیید وزارت امور خارجه.
ج- خبرنگاران خبرگزاری‌ها و مطبوعات خارجی به شرط معامله متقابل و تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی. (تبصره ۱ ماده ۱۲۰ قانون کار)

هیأت‌های تشخیص و حل اختلاف

هرگونه اختلاف فردی بین کارفرما و کارگر یا کارآموز که ناشی از اجرای این قانون و سایر مقررات کار، قرارداد کارآموزی، موافقت‌نامه‌های کارگاهی یا پیمان‌های دسته‌جمعی کار باشد، در مرحله اول از طریق سازش مستقیم بین کارفرما و کارگر یا کارآموز و یا نمایندگان آنها در شورای اسلامی کار در واحدی نباشد، از طریق انجمن صنفی کارگران و یا نماینده قانونی کارگران و کارفرما حل و فصل خواهد شد و در صورت عدم سازش از طریق انجمن هیأت‌های تشخیص و حل اختلاف آتی رسیدگی و حل و فصل خواهد شد. (ماده ۱۵۷ قانون کار)

نکته ۱: هیأت تشخیص مذکور در این قانون از افراد ذیل تشکیل می‌شود: ۱- یک نفر نماینده وزارت کار و امور اجتماعی ۲- یک نفر نماینده کارگران به انتخاب کانون هم‌هنگی شورای اسلامی کار استان ۳- یک نفر نماینده مدیران صنایع به انتخاب کانون انجمن‌های صنفی کارفرمایان استان، در صورت لزوم و با توجه به میزان ار هیأت‌ها، وزارت کار و امور اجتماعی می‌تواند نسبت به تشکیل چند هیأت تشخیص در سطح هر استان اقدام نمایند. (ماده ۱۵۸ قانون کار)

نکته ۲: کارگری که مطابق نظر هیأت تشخیص باید اخراج شود، حق دارد نسبت به این تصمیم به هیأت حل اختلاف مراجعه و اقامه دعوی نماید. (تبصره ۲ ماده ۱۵۸ قانون کار)

نکته ۳: رأی هیأت‌های تشخیص پس از ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ آن لازم‌الاجرا می‌گردد و در صورتی که ظرف مدت مذکور یکی از طرفین نسبت به رأی مزبور اعتراض داشته باشد، اعتراض خود را کتباً به هیأت حل اختلاف تقدیم می‌نماید و رأی هیأت حل اختلاف پس از صدور قطعی و لازم‌الاجرا خواهد بود. نظرات اعضاء هیأت بایستی در پرونده درج شود. (ماده ۱۵۹ قانون کار)

نکته ۴: آراء قطعی صادره از طرف مراجع حل اختلاف کار، لازم‌الاجرا بوده و به وسیله اجرای احکام دادگستری به مورد اجرا گذارده خواهد شد. (ماده ۱۶۶ قانون کار)

خدمات رفاهی کارگران

بر اساس فصل هشتم قانون کار از مواد ۱۴۷ تا ۱۵۶ اهم وظایف لازم‌الاجرای کارفرمایان صنفی در قبال وضعیت رفاهی کارگران خود عبارتست از:
۱- کارفرمایان مکلفند بر اساس قانون تأمین اجتماعی، نسبت به بیمه نمودن کارگران واحد خود اقدام نمایند. (ماده ۱۴۸ قانون کار)

۲- کارفرمایان مکلفند با تعاونی‌های مسکن و در صورت عدم وجود این تعاونی‌ها مستقیماً با کارگران فاقد مسکن جهت تأمین خانه‌های شخصی مناسب همکاری لازم را بنمایند. (ماده ۱۴۹ قانون کار)

۳- کلیه کارفرمایان مکلفند در کارگاه، محل مناسب برای ادای فریضه نماز ایجاد نمایند و نیز در ایام ماه مبارک رمضان برای تعمیم شعائر مذهبی و رعایت حال روزه‌داران، باید شرایط و ساعات کار را با همکاری انجمن اسلامی کار و یا سایر نمایندگان قانونی کارگران طوری تنظیم نمایند که اوقات کار مانع فریضه روزانه نباشد. همچنین مدتی از اوقات کار را برای ادای فریضه نماز و صرف افطار یا سحری، اختصاص دهند. (ماده ۱۵۰ قانون کار)

۴- در صورت دوری کارگاه و عدم تکافوی وسیله نقلیه عمومی، صاحب کار باید برای رفت و برگشت کارکنان خود وسیله نقلیه مناسب در اختیار آنان قرار دهد. (ماده ۱۵۲ قانون کار)

چگونگی ارتباط بین سازمان تأمین اجتماعی و کارفرمایان

ارتباط سازمان تأمین اجتماعی با کارفرمایان فرآیند طولانی دارد و از مرحله تأسیس کارگاه (شرکت، مؤسسه، کارخانه و...) با تشکیل پرونده در شعبه تأمین اجتماعی آغاز می‌شود و با ارسال حقوق و دستمزد و پرداخت حق بیمه کارگران تحت پوشش به طور مستمر (معمولاً ماهانه) در طول فعالیت کارگاه ادامه می‌یابد.

بنابراین مهمترین ایستگاه‌های ارتباطی سازمان تأمین اجتماعی با کارفرمایان به شرح زیر است؟

۱- تشکیل پرونده بیمه‌ای کارگاه (حقیقی یا حقوقی) در شعبه تأمین اجتماعی و دریافت شماره کارگاه (کد ده رقمی) همزمان با آغاز فعالیت کارگاه

۲- ارسال لیست حقوق یا دستمزد کارگران شاغل در کارگاه (با درج کامل مشخصات و شماره بیمه شده برای هر کارگر) به شعبه تأمین اجتماعی

۳- پرداخت حق بیمه در مهلت تعیین شده (حداکثر تا پایان ماه بعد)

۴- اعلام تغییرات جابجایی نیروی کار شاغل در کارگاه همزمان با ارسال لیست حقوق و دستمزد به شعبه تأمین اجتماعی

۵- اعلام حوادث، بیماری‌ها و رویدادهایی که برای کارگران در ارتباط با کار پیش می‌آید (ظرف سه روز اداری) به شعبه تأمین اجتماعی در طول دوره فعالیت

۶- دریافت مفاد حساب از شعبه تأمین اجتماعی به هنگام نقل و انتقال مالکیت کارگاه پایان قراردادهای پیمانکاری و...

نرخ حق بیمه کارگران

کارفرمایان مکلفند ۳۰ درصد حقوق و مزایای مشمول بیمه هر ماه را حداکثر تا پایان ماه بعد به حساب سازمان تأمین اجتماعی واریز نماید تا کارگر از مزایای از کارافتادگی و بازنشستگی و حق درمان بهره‌مند گردد.

حقوق کارفرمایان

در برابر تکلیفی که قانون برای کارفرمایان تعیین کرده حقوقی هم برای آنان در نظر گرفته است که به نوعی جزو تکالیف سازمان تأمین اجتماعی محسوب می‌شود.

برخی از این حقوق به شرح زیر است:

- کارفرمایان حق دارند به قوانین و مقررات و دستورالعمل‌هایی که نحوه عمل سازمان تأمین اجتماعی نسبت به کارفرمایان و نیز حقوق و تکالیف آنان را بیان می‌کند، دسترسی داشته باشند. در این زمینه سازمان تأمین اجتماعی باید ضمن ارائه اطلاعات مناسب ابهامات موجود در آنها را نیز برطرف نماید.

- کارفرمایان حق دارند از نتیجه بازرسی‌های شعب تأمین اجتماعی از کارگاه خود (و با نتیجه حسابرسی‌های انجام شده از دفاتر قانونی) باخبر شوند و در صورتی که لازم باشد، توضیحاتی را اضافه کنند و یا به آن اعتراض کنند.

از تاریخ تحویل لیست حقوق و دستمزد کارگران به شعبه تأمین اجتماعی، سازمان تأمین اجتماعی مکلف است هرگونه نقض و اختلافات یا مغایرت‌های احتمالی را حداکثر ظرف ۶ ماه به کارفرما اعلام نماید.

- کارفرمایان حق دارند به میزان بدهی برآوردی تعیین شده از سوی شعب تأمین اجتماعی (حداکثر ظرف ۳۰ روز) از تاریخ ابلاغ اعتراض کنند و سازمان باید این گونه اعتراض‌ها را در فرصت مقرر در کمیسیون بدوی تشخیص مطالبات رسیدگی نماید.

هنگام ثبت معاملات مربوط به نقل و انتقال کارگاه‌ها، دفاتر اسناد رسمی باید درباره وضعیت بدهی کارگاه از سازمان تأمین اجتماعی استعلام کنند. در این موارد سازمان تأمین اجتماعی موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگه استعلام به دفتر سازمان، جوابیه را بر اساس مقررات صادر نماید در غیر اینصورت انجام معامله بلامانع خواهد بود.

- کارفرمایان حق دارند در مواردی که حسب قوانین نیاز به ارائه مفاصاحساب از تأمین اجتماعی دارند صدور آن را از سازمان تقاضا کنند و سازمان مکلف است حداکثر پس از یکماه از تاریخ ثبت تقاضای کارفرما (در صورتی که بدهی نداشته باشد)، مفاصاحساب را صادر و به تقاضاکننده ارائه نماید. (در این مورد اگر کارفرما بدهی برآوردی داشته باشد، با حفظ حق اعتراض می‌تواند این بدهی را واریز و مفاصاحساب دریافت نماید).

تسهیلات قانونی برای کارفرمایان: علاوه بر آنچه ذکر شد در قوانین و مقررات تأمین اجتماعی برای کارفرمایان برخی از کارگاه‌ها تسهیلات و حقوقی در نظر گرفته شده است که عناوین آنها به شرح زیر است: معافیت از پرداخت حق بیمه برای قراردادهای پژوهشی و تحقیقاتی: اگر قراردادهای پژوهشی با شخص حقیقی منعقد شود، مشمول پرداخت حق بیمه نخواهد بود. در صورتی که قرارداد پژوهشی با دانشگاه‌ها و مراکز علمی و مؤسسات تحقیقاتی وابسته به وزارتخانه‌ها منعقد شود این مؤسسات فاقد بدهی قبلی به سازمان بوده یا کارکنان آنها مشمول قانون تأمین اجتماعی نباشند، این قراردادها از پرداخت حق بیمه معاف هستند.

معافیت از پرداخت حق بیمه سهم کارفرما:

الف: برخی از کارفرمایان کارگاه‌ها (به تعداد ۳۵ نوع فعالیت تولیدی) از پرداخت حق بیمه سهم کارفرما به میزان ۲۰٪ حقوق و مزایای مشمول بیمه ماهیانه تا میزان ۵ نفر کارگر معاف هستند و این میزان حق بیمه را دولت به سازمان می‌پردازد.

ب: کلیه کارفرمایان کارگاه‌های مشمول قانون کار و تأمین اجتماعی در صورت داشتن شرایط لازم به میزان ۲۰٪ حقوق و مزایای مشمول بیمه ماهیانه در صورت استخدام نیروی کار علاوه بر نیروی موجود کارگاه از معافیت بیمه در ماه استفاده می‌نماید. (مشمول ماده ۱۰۳ قانون برنامه چهارم توسعه می‌گردند)

تقسیم بدهی‌ها: کارفرمایان می‌توانند برای پرداخت بدهی‌های معوقه خود به سازمان درخواست تقسیم نمایند. سازمان می‌تواند این گونه بدهی‌ها را حداکثر تا ۳۶ قسط تقسیم نماید اما اگر هر یک از اقساط به موقع پرداخت نشود، باقیمانده اقساط باید یکجا پرداخت گردد.

بیمه بیکاری

مشمولین دریافت مقرری بیمه بیکاری: بیکار از نظر قانون بیمه بیکاری بیمه شده‌ای است که بدون میل و اراده خود بیکار شده و آماده به کار باشد. بر اساس این قانون، چنانچه بیمه شده‌ای به علت تغییرات ساختار اقتصادی کارگاه مربوطه و به تشخیص وزارتخانه ذیربط و تأیید شورای عالی کار، بیکار موقت شناخته شود و همچنین بیمه‌شدگانی که به علت حوادث غیرمترقبه مانند سیل، زلزله، جنگ، آتش‌سوزی بیکار شوند می‌توانند از مقررات این قانون استفاده نمایند. تشخیص ارادی بودن یا غیرارادی بودن بیکاری بیمه شده، بر عهده کمیته‌ای متشکل از نمایندگان این سازمان و اداره کار و امور اجتماعی محل اشتغال بیمه شده است.

چند نکته مهم

کارگران فصلی در صورتی که صرفاً در اثنای فصل اخراج گردیده و بیکاری آنها بلااراده تشخیص داده شود مشمول دریافت مقرری بیمه بیکاری خواهند بود.

بیکاران دارای قرارداد کار با مدت معین در صورتی که بر اساس رأی مراجع حل اختلاف در اثنای مدت قرارداد اخراج گردیده باشند، مشمول استفاده از بیمه بیکاری خواهند بود.

افراد شاغل در کارهایی که ماهیت آن جنبه دائمی دارد و بر اساس قرارداد کار در مدت معینی مشغول کار بوده‌اند، با تشخیص واحدهای کار و امور اجتماعی، در صورتی که در پایان قرارداد بیکار شوند، مورد حمایت قرار گرفته و مشمول دریافت مقرری بیمه بیکاری خواهند شد.

کارگران قراردادی که بیش از یک سال در کارگاهی دارای سابقه کار و پرداخت بیمه باشند، در پایان قرارداد با حفظ کلیه شرایط مشمول بیمه بیکاری خواهند شد.

اقدامات لازم برای اعلام وضعیت بیکاری: بیمه شده بیکار، برای دریافت مقرری بیمه بیکاری باید حداکثر

ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ موضوع را به واحد کار و امور اجتماعی ذیربط اطلاع دهد و آمادگی خود را برای اشتغال به کار تخصصی خود یا کار مشابه آن اعلام کند.

شرایط لازم برای دریافت مقرری بیکاری: بیمه‌شدگان بیکار، در صورت احراز شرایط زیر، استحقاق

دریافت مقرری بیمه بیکاری را دارند:

مشمول قانون کار و تأمین اجتماعی باشند.

تبعه کشورهای خارجی نباشند.

مستمری بگیر بازنشسته و یا از کارافتاده کلی نباشند.

دارای حداقل ۶ ماه سابقه پرداخت حق بیمه باشند.

نکته مهم: بیمه‌شدگانی که به علت بروز حوادث غیرمترقبه مانند: سیل، جنگ، زلزله و آتش‌سوزی بیکار می‌شوند، برای دریافت مقرری بیمه بیکاری، نیاز به داشتن سابقه پرداخت حق بیمه برای مدت زمان خاص ندارند و حتی اگر در روز اول کار بر اثر این حوادث بیکار شوند، با رعایت سایر شرایط مقرر می‌توانند مقرری بیمه بیکاری دریافت کنند. بیمه‌شدگان باید در دوره‌های کارآموزی و سوادآموزی که از سوی ادارات کار و امور اجتماعی و نهضت سوادآموزی برگزار می‌شود، شرکت کنند و هر دو ماه یک بار، گواهی لازم در این زمینه را به شعب تأمین اجتماعی ارائه کنند.

مدت پرداخت مقرری بیمه بیکاری: مدت پرداخت مقرری بیمه بیکاری به بیمه‌شدگان واجد شرایط، به سابقه پرداخت حق بیمه از سوی آنان بستگی دارد و در هر حال مدت آن از ۳۶ ماه برای بیمه‌شدگان مجرد و ۵۰ ماه برای بیمه‌شدگان متأهل و متکفل بیشتر نبوده و از ۶ ماه برای افراد مجرد و ۱۲ ماه برای افراد متأهل کمتر نخواهد بود.

شرایط قطع مقرری بیمه بیکاری:

بیمه شده مجدداً به کار اشتغال یابد.

بیمه شده بیکار بدون عذر موجه از شرکت در دوره‌های کارآموزی یا سوادآموزی خودداری کند.

بیمه شده بیکار از قبول شغل تخصصی خود یا شغل مشابه پیشنهادی خودداری کند.

بیمه شده بیکار، مشمول استفاده از مستمری بازنشستگی یا از کارافتادگی کلی شود.

بیمه شده با دریافت مزد ایام بلا تکلیفی به کار اولیه برگردد.

مدت زمان استحقاقی بیمه شده برای دریافت مقرری بیکاری خاتمه یابد.

بیمه شده فوت نماید.

چند نکته مهم:

بیکار شدگانی که وفق مقررات قانون کار و حسب آراء صادره از مراجع حل اختلاف مقرر در این قانون به دلیل قصور در انجام وظایف محوله و یا نقض آئین‌نامه‌های انضباطی کارگاه توسط کارفرما اخراج گردیده‌اند، مستحق

دریافت مقرری بیمه بیماری نخواهند بود.

در صورتی که پس از پرداخت مقرری بیمه بیکاری به بیمه شده‌ای، مشخص شود که بیکاری بیمه شده، ناشی از اراده شخصی وی بوده است، بیمه شده باید وجوه دریافتی به عنوان مقرری بیمه بیکاری را به سازمان تأمین اجتماعی بازپرداخت کند. همچنین بیمه شدگانی که با دریافت مزد ایام بلا تکلیفی به کار قبلی خود بازمی‌گردند نیز باید مبالغ دریافتی را به تأمین اجتماعی برگردانند. چنانچه بیمه شده بیکار، اشتغال مجدد خود را اعلام نکند و به رغم اشتغال همچنان به دریافت مقرری بیمه بیکاری ادامه دهد، باید مقرری دریافتی از زمان اشتغال را به تأمین اجتماعی برگرداند. مدت دریافت مقرری بیمه بیکاری جز سوابق پرداخت حق بیمه، بیمه شده محسوب می‌گردد. مقرری بیمه بیکاری افراد واجد شرایط از روز اول بیکاری بیمه شده قابل پرداخت است. برابر ماده ۵ حق بیمه بیکاری به میزان ۳٪ مزد بیمه شده می‌باشد که کلاً توسط کارفرما تأمین و پرداخت خواهد شد.

بیمه صاحبان حرف و مشاغل آزاد

صاحبان حرف و مشاغل آزاد به افرادی اطلاق می‌شود که برای انجام حرفه و شغل مورد نظر با داشتن کارگر (کارفرما) یا خود به تنهایی (خویش فرما) به استناد مجوز اشتغال صادره از سوی مراجع ذیصلاح یا به تشخیص سازمان تأمین اجتماعی به کار اشتغال داشته و مشمول مقررات حمایتی خاصی نباشند. در نتیجه کلیه کارفرمایان کارگاه‌های فعال مشمول قانون تأمین اجتماعی و نیز خویش فرمایان فعالیت‌های مشمول قانون تأمین اجتماعی (کارفرمایانی که شخصاً به کار اشتغال دارند و فاقد کارگر می‌باشند) مشمول این موضوع گردیده بنابراین کلیه کسبه و افراد صنفی نیز مشمول این قانون می‌باشند. یعنی کلیه افراد صنفی می‌توانند به صورت خود اظهاری با تنظیم فرم مربوطه درخواست بیمه نموده و با تکمیل فرم درخواست انعقاد قرارداد و پرداخت حق بیمه مقرر می‌توانند مشمول مقررات این نوع بیمه قرار گیرند.

شرایط سن و سابقه

- ۱- پذیرش درخواست متقاضیان مرد و زن که فاقد سابقه پرداخت حق بیمه می‌باشند موقوف به آن است که سن مردان از ۵۰ سال و سن زنان از ۴۵ سال تمام بیشتر نباشد.
- ۲- افرادی که سن آنان بالاتر از سنین مذکور است و دارای سابقه پرداخت حق بیمه قبلی می‌باشند به ازاء نصف مدت سابقه به سقف سنی مجاز آنها اضافه و در صورت احراز شرط سنی درخواست آنان پذیرفته می‌شود.
- ۳- درخواست متقاضیانی که دارای حداقل ۱۰ سال سابقه پرداخت حق بیمه می‌باشند بدون شرط سنی پذیرفته می‌شود.

تکنیک‌های مشتری‌مداری در اصناف

مقدمه

از قدیمی‌ترین واحدهای تجاری در زندگی بشر می‌توان مغازه داران و پیشه‌وران را نام برد. در گذشته نه‌چندان دور که هنوز رشد جمعیت و زندگی شهرنشینی به شکل امروزی در نیامده بود ساکنین شهرها و روستاها محصولات کشاورزی را که در حجم محدود تولید می‌شد در بازارچه‌ها، مغازه‌ها و دکان‌ها بفروش می‌رساندند و محصولات صنعتی و صنایع دستی را که عمدتاً با دست تولید می‌کردند در فضاهای کوچک مغازه خود در معرض نمایش و فروش می‌گذاشتند. امروزه با رشد جمعیت شهری و روستایی و گسترش تقاضای خدمات و محصولات، کارخانجات بزرگ به تولید محصولات کشاورزی و صنعتی مشغول می‌باشند و مغازه‌داران گذشته و اصناف امروز که همواره آخرین و مهمترین حلقه اتصال تولیدکننده و مصرف‌کننده بوده‌اند در توزیع محصولات و ارائه خدمات به مصرف‌کنندگان نقش موثر و مهمتری یافته‌اند. مغازه‌داران دیروز علاوه بر اینکه مشتریان اغلب بومی خود را به خوبی می‌شناختند و بنابراین با نوع برخورد و نیازهای آنها آشنا بودند، به دلیل محدود بودن عرضه مشتریان مشخص و ثابتی داشتند. ولیکن امروزه بخش کوچکی از مشتریان اصناف را بومیان و هم‌محلی‌ها تشکیل می‌دهند چراکه بدلیل گسترش ارتباطات و وجود وسایط نقلیه، روزانه تعداد بسیاری متقاضیان محصول و خدمات از نقاط مختلف شهر و حتی سراسر کشور به آنها مراجعه می‌کنند. در این شرایط با توجه به تنوع محصولات و خدمات، عرضه کالای بی‌کیفیت و یا برخورد نامناسب با مشتری براحتی موجب خواهد شد مشتری به فروشگاه و کالای دیگری مراجعه نماید. از اینرو شاغل صنفی امروز بایستی در ارائه محصولات و خدمات علاوه بر کیفیت و قیمت مناسب آداب برخورد با مشتریان متنوع را نیز بداند، بدین سبب باید علم خود را در زمینه شغلی خود همراه با تکنولوژی و بازار تجارت جهانی با محور مشتری‌مداری روز به روز افزایش دهد. از این رو لازم است شعار اصناف «یاد بگیر تا ورشکست نشوی» همواره مدنظر گروه‌های مختلف صنفی گردد.

ارتباط با مشتری از نوع ایرانی

مدیریت ارتباط با مشتری از یک استاندارد و شگرد فروش بیشتر است که توسط آن فروشندگان، مشتری یا مشتریان را پیدا می‌کنند و بعد از آن تلاش می‌نمایند تا آنان را همیشه نگه دارند و به یک خریدار و مشتری یا خریداران و مشتریان دائمی تبدیل کنند. همچنین مدیریت ارتباط با مشتری می‌تواند باعث افزایش فروش و پایداری تجارت شود، چرا که مصرف‌کننده از محصولات، خدمات، نحوه معاشرت و قیمت‌های عرضه کالاها و خدمات راضی است و این به معنی پیشرفت و تداوم تولید و فروش به لطف مصرف‌کنندگان و مشتریان است. امروزه مدیریت ارتباط با مشتری در بیشتر فروشگاه‌ها، شرکت‌ها، مؤسسات و اصناف در دنیا به کار گرفته

می‌شود. در کشورهای توسعه یافته عموماً مدیریت ارتباط با مشتری توسط بیشتر بنگاه‌ها به صورت عظیم و با صرف بودجه‌های زیادی انجام می‌گیرد و برخی فقط به اصول خوش‌مشرب بودن آن اکتفا می‌کنند، اما متأسفانه شرایط داخل ایران طور دیگری است.

عدم باور قدرت تجارت مدرن و تمایل به ماندن در همان بازار سنتی چند صد ساله پیش نه تنها دردی را دوا نمی‌کند، از پس نیاز روز و تقاضاها بر نمی‌آید و تنها در مدت کوتاهی به نفع فروشنده تمام خواهد شد. در بررسی‌ها و مصاحبه‌های حضوری به کرات جملات توجیهی را چون ارزان فروختن بهترین تبلیغ است به عنوان توجیه ترس از تجارت به سبک‌های مدرن را خواهید شنید. حالا زمانی که ما هنوز به تبلیغات اعتقادی نداریم و حتی از چاپ پوستر، آگهی‌های مطبوعاتی و موارد اینچنینی که حداقل های اصول تبلیغات برای تجارت هستند می‌گریزیم چگونه می‌خواهیم حق را به مشتریان خود دهیم؟ چرا که از مهم ترین اصول یک تجارت موفق و به سبک نوین همان احترام به مشتریان است.

هنگامی فرصت فروش بیشتری وجود خواهد داشت که عده‌ای نیاز برآورده نشده‌ای داشته باشند و شما بتوانید این نیاز را شناسایی کنید. البته باید توجه داشت که مشتریان ما سه دسته‌اند؛ راضی، ناراضی و خشنود. در این میان مشتریان خشنود فرصت‌ساز هستند. مشتریان راضی از محصول شما رضایت دارند اما برای آن تبلیغ نمی‌کنند. در یک طبقه‌بندی دیگر مشتریان را به بی‌تفاوت، گروگان، حواریون و خرابکار تقسیم‌بندی می‌کنند. در اینجا حواریون همان خشنودها هستند که برای شما تبلیغ هم می‌کنند. در این میان مشتریانی که دائماً در حال زیان‌رسانی به صنف شما هستند را باید با ظرافت کنار بگذارید، چرا که بنا نیست تا ایند این نوع مشتری را برای خود و با هر قیمتی حفظ کنید، حتی اگر برای شما مفید فایده نباشند. برخلاف آنچه که در افکار عمومی فروش بیشتر مترادف با دروغ‌گویی و گول زدن تعبیر شده است باید گفت فروش بیشتر ایجاد یک فرصت درآمدت است و نه گول زدن کوتاه مدت! این یکی از موضوعاتی است که در بازار سنتی ما باید جا بیفتد. عمدتاً در بازار ما گمان می‌رود که بچه زرنگ! کسی است که خوب می‌تواند سر دیگران کلاه بگذارد! این گونه نیست، چون فروش بیشتر نگاه بلندمدت دارد. فروش، به ظاهر پایان یک معامله محسوب می‌شود اما در باطن شروع یک ارتباط بلندمدت است.

چرا مشتری اهمیت دارد؟

برای درک اهمیت مشتری و ضرورت از دست ندادن او کافی است به موارد زیر دقت شود:

- ۱- ضرر و زیان از دست دادن یک مشتری، در حکم فرار ۱۰۰ مشتری دیگر است.
- ۲- هزینه جذب یک مشتری جدید ۵ تا ۱۱ برابر نگهداری یک مشتری قدیمی است.
- ۳- مشتری ناراضی حتماً از شما خرید نمی‌کند و نارضایتی خود را به ۸ نفر دیگر می‌گوید.
- ۴- ارزشمندترین دارایی هر صنف اعتماد و اطمینان مشتریان او است.

چرا مشتری‌مداری؟

در بازار رقابت، دلیل محوریت مشتری، افزایش درآمد و کسب سود است. در حوزه خدمات دولتها، مشتری‌مداری و تکریم ارباب رجوع با الزام قانونی، بخشنامه یا صدور دستورالعمل مورد توجه قرار گرفته است. در حالی که در عرصه فروش کالا و ارائه خدمات انحصاری که امروزه به فراوانی در تعاملات اجتماعی وجود دارد، ضرورت مشتری‌مداری، کرامت انسانی و انگیزه‌های معنوی است. ضرورتی که غفلت از آن، کرامت انسانی عرضه‌کنندگان را مخدوش می‌کند.

آنچه اصناف امروزی را به مشتری‌مداری وامی‌دارد، وجود رقابتی فشرده در کسب و کار است، تا جایی که غفلت از آن می‌تواند صافی را برای همیشه از عرصه رقابت محو کرده و خسارات سنگینی را به آن تحمیل کند. در خدمات انحصاری نیز اگرچه کسب درآمد، بسیار سهل‌الوصول و به نوعی تضمین شده است، اما ضرورت‌های بسیاری برای مشتری‌مداری در آنها وجود دارد.

لازم به ذکر است مشتری‌مداری با پشتوانه‌های اعتقادی محدود به زمان حال نیست و در همه اعصار، به ویژه در تمدن اسلامی از سوی تجار و کاسبان مسلمان مورد توجه بوده است، تا آنجا که در فرهنگ ارزشی اسلام شاخه‌ای از علوم به نام مکاسب برای افرادی که به فعالیت‌های اقتصادی می‌پرداختند شکل گرفته و مورد عنایت بوده است. در تعریفی با نگرش اسلامی از مشتری‌مداری چنین آمده است:

«مشتری‌مداری یعنی سعی در برآورده کردن خواسته‌های مشتریان با تکیه بر قوانین الهی، حق‌مداری، رضایت طرفین معامله، عدم ضرر و انصاف.»

در این شکل از تجارت، ضمن توجه به کسب درآمد و سود مناسب، توصیه‌های بسیاری برای تاجر و به نفع مشتری صورت گرفته است که در هیچ تجارت آزادی در دنیا دیده نمی‌شود. در تجارت اسلامی رضایتی فراتر از رضایت مشتری مطرح است و آن رضایت الهی است که خوشبختانه از طریق ظاهرسازی و فریب امکان دستیابی به آن وجود ندارد اما مشتری‌مداری ناشی از رقابت، زمانی آغاز شد که میزان عرضه کالا و خدمات نسبت به تقاضا به دلیل امکان تولید انبوه فزونی یافت. جان وانامیکر، مالک یک فروشگاه بزرگ در ایالت فیلادلفیای آمریکا در سال ۱۸۶۰ برای نخستین بار در تبلیغ خود جمله «حق با مشتری است» را به کار برد که در زمان کوتاهی نتیجه مطلوبی از آن گرفت. در اواخر قرن ۱۹، تجار بریتانیایی جمله‌های مشابهی چون «مشتری پادشاه است» را وارد فضای کسب و کار کردند. با علمی شدن و توسعه فضای تجارت، تعاریف گوناگونی از مشتری‌مداری ارائه شده که در یکی از تعاریف اینگونه آمده است:

«مشتری‌مداری یعنی تولید و عرضه کالا یا ارائه خدمات با محوریت مشتریان به منظور جلب رضایت آنها از طریق تأمین نیازهای کاربردی، احساسی و منطقی متقاضیان.»

با توجه به این تعریف به نظر می‌رسد که محوری بودن مشتریان، اصلی مسلم و خدشه‌ناپذیر است و اصناف برای رسیدن به اهداف خود باید تلاش کنند از طریق تأمین نیازهای کاربردی، احساسی و منطقی متقاضیان، رضایت آنان را جلب نمایند.

اصناف با هر هدفی که تشکیل شده باشند، ملزم به جلب رضایت مشتریان خود هستند. این الزام از دستورات الهی در حفظ کرامت انسان‌ها، از قانون و انگیزه‌های اجتماعی، همچنین از ضرورت‌های تأمین منافع سازمانی برای کسب سود مناسب ناشی می‌شود. مشتری‌مداری در بازار رقابت الزامی برای حفظ بقا و در بازار انحصار یک الزام الهی، قانونی و اجتماعی است که در صورت عدم تحقق نتیجه‌ای جز نیستی برای صنف در بر ندارد.

تکنیک‌های مشتری‌مداری

مشتری رئیس شما است

عصر حاضر با ویژگی‌هایی همچون فراوانی عرضه، گسترش رقابت، تحولات فناوری، جهانی شدن و... همراه است که بعضی ثمرات آن برای مشتریان انفجار انتخاب، افزایش قدرت چانه‌زنی و دستیابی به ارزش بیشتر است.

در حقیقت مشتریان، کالا یا خدمت نمی‌خرند، بلکه ارزش را از بنگاه‌های اقتصادی دریافت می‌کنند.

مشتری کیست؟

مشتری شخصی است که کالا و خدمات یک بنگاه و شرکت را خریداری می‌کند.

سرعت پیشرفت و موفقیت نهایی بنگاه‌های اقتصادی در گرو چیست؟ سرعت پیشرفت و موفقیت نهایی بنگاه در گرو ایجاد پیوندهای ماندگار با دیگران است. هر چه بیشتر خواهان رشد سریع باشید، بیشتر به روابط و پیوندهای کلیدی نیاز دارید. مهارت‌های فنی شما تا حدی مؤثر هستند اما کافی نیستند و شما باید در برخورد و کنار آمدن با مردم متخصص شوید و مهارت‌های میان فردی اهمیت پیدا می‌کنند.

تعریف مشتری‌گرایی: در مشتری‌گرایی بیشتر با حدس و گمان و مشاهده بازار تمایل مشتریان به خرید در نظر گرفته می‌شود و صاحب کالا درصدد است با توجه به گرایشات مشتری کالای بیشتری بفروشد.

تعریف مشتری‌مداری: فروشنده در مشتری‌مداری به سنجش افکار و احوال و نظرات و پیشنهادات خریدار اقدام می‌کند و سعی بر آن دارد که تمایلات، خواسته‌ها و نیازهای مشتریان را با توجه به امکانات برآورده سازد. با این روش و اعتقاد، با نظر مشتری بهبود مستمر انجام می‌گیرد.

تعریف مشتری‌محوری: در مشتری‌محوری، مشتری کارفرماست و تولیدکنندگان موظف هستند آنچه را که مشتری می‌خواهد حتی‌الامکان تولید و به مصرف‌کننده اعطاء کنند. در این نگرش هر کالایی مخصوص یک مشتری و محور کار، مشتری فرمانی است.

تذکر: هر جا انحصار است مشتری‌مداری معنا ندارد.

ویژگی‌های یک فروشنده خوب: با دقت، متواضع، منطقی، با انگیزه، با احساس، فعال، مهربان، باوقار، مشتاق، خوش‌بین، نتیجه‌گرا، باهوش، شنونده خوب، آگاه از محصولات، پرتلاش، مهارت در صحبت کردن.

شعار بنگاه‌ها و شرکت‌های مشتری‌مداری

- ۱- توجه عمده به مشتریان و نیازهای مشتریان
 - ۲- تقدیم بهترین راه‌حل برای برآوردن نیاز و خواسته‌های مشتریان
- تذکر: توجه داشته باشید که شما در واقع به کسی انگیزه نمی‌دهید بلکه هر فردی به خودش انگیزه می‌دهد. شما تنها محیطی را ایجاد می‌کنید و فرد مورد نظر انگیزه‌اش تقویت می‌شود.
- تذکر: در درون هر بنگاه فقط هزینه وجود دارد، تنها مرکز سود و نقدینگی، مشتریان هستند.

مهمترین اصول در امر مشتری‌مداری

- ۱- مشتری می‌خواهد کالا و خدمات را در کوتاه‌ترین زمان داشته باشد.
- ۲- مشتری بهترین خدمات را از جنبه کیفی و کمی می‌خواهد.
- ۳- مشتری می‌خواهد حداقل هزینه ممکن را صرف کند.

خصوصیت شرکت‌ها و بنگاه‌های مشتری‌مداری

- ۱- احترام به مشتری: با برخوردی نشاط‌آمیز و همراه با متانت با مشتری شخصیت انسانی او را پاس دارید.
- ۲- نظافت: حفظ ظاهر آراسته، مرتب، منظم و تمیز بودن کارکنان و محلی که مشتریان در آن وارد می‌شوند.
- ۳- ارائه خدمات مورد نیاز مشتری: با ارائه خدمات مورد نیاز مشتری (کالا و خدمات) می‌توان اطمینان آنها را به بنگاه افزایش داد.
- ۴- کیفیت خدمات: برای مشتری کیفیت خدمات مهمترین عامل مراجعه به یک واحد خدماتی و صنفی است.
- ۵- قیمت و بهای خدمات: برای مشتری قیمت و بهای خدمات ارائه شده مهم است، مشتریان ضمن آنکه کیفیت کار را مدنظر قرار دادند، مایلند که بهای کیفیت ارائه شده مناسب و با وضعیت مالی آنها سازگاری داشته باشد.
- ۶- زمان: مشتریان انتظار دارند در حداقل زمان خدمات به آنها ارائه شود.
- ۷- دسترسی ساحت مشتریان به رده‌های بالای بنگاه: این دستیابی مشتریان را برای مراجعات بعدی مصمم‌تر و حس اعتماد را در آنها به وجود می‌آورد. با این کار در واقع حضور آنها در بنگاه و واحد صنفی تثبیت می‌گردد.
- ۸- ایجاد تحول و تنوع در محیط کاری بر اساس پیشنهاد مشتریان: با این کار آنها را در همکاری با شرکت و بنگاه ترغیب کرده و آنها را جزئی از بنگاه به حساب می‌آورند. مدیرانی که دیدگاه مشتریان (حتی مشتریان ناراضی) را با اهمیت هر چه بیشتر پیگیری و مورد مطالعه قرار می‌دهند، از جمله مدیرانی هستند که

راه پیشرفت و نفوذ در دل مشتریان را یافته‌اند.

۹- **رضایت همکاران:** رضایت همکاران، عامل اصلی برای رضایت مشتریان است. هرگاه در یک شرکت یا بنگاه کارمندان از میزان رفاه و دستمزد خویش ناراضی باشند، بدون شک همان میزان نارضایتی را به مشتریان انتقال خواهند داد. هیچ شرکت و بنگاهی بدون کارمندان راضی نمی‌تواند قدم به ورای رضایتمندی مشتریان بگذارد.

۱۰- **ایجاد روح اعتماد و صداقت:** ایجاد روح اعتماد و صداقت در محیط کار از پارامترهای اساسی مشتری‌مداری است. باید به این نکته ایمان داشت که حیات اقتصادی ما به رضایت مشتریان وابسته است و بدون حضور مشتری بنگاه اقتصادی نیز وجود نخواهد داشت.

مشتری راضی: اگر میزان انتظارات قبل از خرید، با فایده‌ای که نصیب مشتری می‌شود برابر باشد، مشتری راضی است و در این صورت رضایت خود را به پنج نفر اعلام می‌کند.

مشتری خشنود: اگر میزان انتظارات، کمتر از فایده کسب شده باشد، مشتری به درجه خشنودی و شغف می‌رسد. در این حالت مشتری علاوه بر این که به شرکت وفادار می‌شود، مبلغ مجانی واحد صنفی هم خواهد شد.

مشتری ناراضی: اما اگر میزان انتظار مشتری بیشتر از فایده کسب شده باشد، مشتری ناراضی است و نارضایتی خود را به دیگران انتقال خواهد شد و در چنین حالتی حداقل نارضایتی خود را به ۱۱ نفر اعلام می‌کند.

مشتری یاری

مشتری یاری یعنی کمک به مشتری برای درک صحیح نیاز و هم کمک به او بدون چشمداشت. به عبارت دیگر، «مشتری‌یاری»، امین شدن برای مشتری و امین ماندن برای اوست. آنگاه مشتری هم حامی و یار بنگاه یا فروشنده خواهد بود.

ویژگی‌های مشتری‌یاری

- ۱- انسان‌گرایی (لذت بردن از خدمت‌رسانی به انسان‌ها و توجه اساسی به احساسات و عواطف انسانی)
- ۲- گذشت و ایثار (منافع مشتری را به منافع خود ترجیح دادن)
- ۳- مهارت ارتباطی قوی
- ۴- قدرت ایجاد اعتماد و اطمینان (مهارت و توان نفوذ در قلب و فکری مشتری و ایجاد احساس و هدف مشترک)
- ۵- صبر و متانت و تعادل در رفتار (صبور بودن در نوسانات و تحولات رفتاری و واکنش‌های مشتری و عدم غرور و تکبر در برخوردها و عدم تصمیم‌گیری عجولانه و مبتنی بر احساس صرف و حق دادن به طرف مقابل همانند حق دادن به خود)

- ۶- رازداری (حفظ اسرار و راز مشتری و عدم انتقال آن به دیگران)
- ۷- ثبات در ارزش‌ها و باورها (باور و اعتقاد قوی به ارزش‌های انسانی و کمک‌رسانی به دیگران در شرایط بحرانی و غیربحرانی و عدم عقب‌نشینی از اعتقادات و اصول ارزشی که مبنای یاری به دیگران است).
- ۸- بلندمدت‌نگری (هوشمندی و درایت در دیدن آینده و دارا بودن چشم‌انداز مناسب و داشتن تفکر و نگرش استراتژیک در انجام رفتار و فعالیت‌ها و اثرات آنها).

آداب تجارت و احکام مرتبط با فعالیت اصناف در اسلام

مقدمه

یکی از ویژگی‌های متمایز کننده فعالیت اصناف از سایر کسب و کارها به خصوص در گذشته، ارتباط گسترده این بخش با آموزه‌های دین است که تقریباً در تمام ابعاد از شکل‌گیری تا فعالیت جاری اصناف با توجه به آداب و اصول اسلامی تجارت است. بررسی روند ایجاد و گسترش بازارها در ایران و سایر کشورهای اسلامی، نشان دهنده تاثیر عمیق آموزه‌های دینی بر طراحی و ایجاد بنگاه‌های صنفی مختلف در کنار هم، سراها، بازارچه‌ها و بازارها که در کنار آنها به فاصله‌های مشخص و نزدیک مساجد، حسینیه‌ها و تکیه‌ها ایجاد و فعالیت داشته‌اند. به گونه‌ای که بازارها همواره ارتباط هماهنگ و منسجم با مسجد و روحانیون داشته، این ارتباط منسجم موجب تاثیر بسیار زیاد آداب و اصول اسلامی کسب و کار در شکل‌گیری فعالیت بازارها همچون قوانین، مقررات و دستورالعمل‌های رعایت عدالت، انصاف و در کل حقوق مصرف‌کننده شده است. در حال به این نکته باید توجه داشت که بازارها، که دربرگیرنده تعداد زیادی بنگاه صنفی توزیعی، خدماتی، خدمات فنی و تولیدی، همچنین مکان‌هایی که پیش نیاز فعالیت اصناف برای نگهداری و ذخیره سازی، فرآوری و بسته‌بندی کالاها عموماً در کاروانسراها و در کنار آنها فضاهای شهری دیگر همچون مسجد، مقرر حکومتی، فضای ورزشی (زورخانه) و... طراحی و ایجاد شده‌اند. در نتیجه می‌بایست قوانین و مقررات و دستورالعمل‌های قوی برای طراحی همه بخش‌های یک بازار براساس حداقل پیش نیازهای فعالیت اصناف مختلف در جهت رعایت حداقل استانداردهای بهداشتی از یک سو و همچنین رعایت حداقل حقوق مصرف‌کنندگان از سوی دیگر استفاده شده باشد. بدین ترتیب می‌توان اذعان داشت که قوانین و مقرراتی که تحت عنوان آداب تجارت از طریق روحانیون در ارتباط روزانه در اختیار اصناف قرار می‌گرفت، مهمترین منبع راهنمایی اصناف و دیگر افراد راه و روش کسب و کار، تولید و توزیع کالا و خدمات بوده که موجب شکل‌گیری بازارهای بزرگ و پویا بوده است. حتی با گذشت قرن‌ها از فعالیت همچنان قلب تپنده اقتصاد شهرهای کشورهای اسلامی به خصوص ایران است. شایان ذکر است کارکرد بازارها در گذشته تنها به حوزه اقتصادی و کسب درآمد مربوط نمی‌گردید بلکه با توجه به موقعیت و جایگاه شهری، بازارها و فضاها و مراکز واقع در کنار و امتداد آن از یک سو و اهمیت نقش و منزلت اجتماعی اصناف و بازاریان در زندگی شهری از سوی دیگر، موجب شده که بازار فضایی برای بسیاری از فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی از جمله کمک به اقشار کم درآمد، جمع‌آوری کمک به حوادث دیدگان از حوادث قهری، برگزاری جشن‌های ملی و مذهبی و... باشد. البته باید توجه داشت که برخی از کارکردهای فرهنگی و اجتماعی بازارها اگر چه نسبت به گذشته کم شده اما در سالیان اخیر کارکرد جدید گردشگری در بازارهای قدیمی ایجاد شده که در صورت برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری می‌تواند منشا رشد و توسعه مجدد این میراث بزرگ ایرانیان گردد.

بدین ترتیب می‌توان اذعان داشت که یکی از دلایل پیشرفت ایرانیان در گذشته و ماندگاری بازارها، استفاده از آموزه‌های دینی، در تدوین قوانین و مقررات ایجاد و فعالیت اصناف بوده است. شایان ذکر است آنچه امروزه در

کشورهای توسعه یافته تحت عنوان قوانین و مقررات رعایت حقوق مصرف کننده، موجب شکل‌گیری فضای رقابتی سالم و به تبع آن رشد و توسعه اقتصادی این کشورها شده، عمدتاً در «قرآن کریم» و «سخنان پیشوایان دینی» تحت عنوان «آداب تجارت»، ملاک فعالیت اصناف و بازاریان در گذشته بوده و تا زمانی که قوانین و مقررات مطابق با «آداب تجارت در اسلام» بر بازارهای اسلامی استوار بود، بازار محلی برای تولید و عرضه کالاها و خدمات مطلوب و مناسب بود که در آن کمترین اجحاف به مصرف کنندگان تحمیل می‌شد. در این بین مردم اصناف را تحت عنوان «کاسب حبیب الله» می‌شناختند. براین اساس زمانی که ارتباط اصناف و آداب و اصول تجارت و فعالیت اسلامی در اصناف کاهش یافت، مشکلات و نارسایی‌هایی در کیفیت و کمیت تولید و عرضه کالاها و خدمات اصناف شکل گرفت. در نهایت موجب وارد آمدن اجحاف‌های مختلف به مصرف کنندگان گردید. در نتیجه یکی از پیشنهادهایی که در جهت اصلاح فعالیت اصناف از جنبه‌های مختلف می‌باید مد نظر قرار گیرد، توجه بیشتر به آداب و اصول اسلامی در فعالیت‌های کسب و کار است. البته موضوعات مرتبط با «آداب تجارت» در فعالیت اصناف نیز همچون سایر موضوعات دیگر، نیاز به روزرسانی و تغییراتی همگام با پیشرفت علوم مختلف دارد، که لازم است بزرگان و محققین آشنا به علوم اسلامی، بازرگانی و اصناف، در این زمینه اقدام نمایند. در هر حال امروزه بیشتر از هر زمانی توجه به اصول و آداب اسلامی فعالیت اصناف برای اصلاح فعالیت بخش‌های مختلف ضرورت یافته است.

مفهوم تجارت در اسلام

تجارت در لغت به معنی «خرید و فروش به قصد سود بردن» است که در قرآن این واژه بارها به کار رفته است. در مورد تفاوت مفهوم تجارت و بیع، برخی از مفسران بر این نظرند که مفهوم تجارت بر حسب عرف، استمرار در اکتساب از راه داد و ستد است اما بیع یک عمل اکتسابی دفعی است. از بررسی مجموع آیاتی که واژه تجارت در آنها به کار رفته است، می‌توان فهمید که در قرآن تجارت معنایی عام و گسترده دارد و هرگونه داد و ستدی را در بر می‌گیرد، خواه دنیوی و مادی و خواه اخروی و معنوی باشد. علاوه بر این، از مفاد آیات برمی‌آید که تجارت در حقیقت خود ممدوح و مطلوب است، مگر آن که انسان را از یاد خدا بازدارد که در این صورت سخت نکوهش شده است. در روایات نیز تجارت به معنای عام آن ملحوظ گردیده و به آن سفارش شده است. در روایتی آمده است: «هرکس در طلب روزی بکوشد، در پیشگاه خداوند اجرا و پاداش همسان با مجاهد و حج‌کننده خواهد داشت.» همچنان که پرداخت به تجارت، سبب بی‌نیازی از مردم و موجب افزایش عقل و ترک آن به معنی کاهش و نقصان خرد قلمداد شده است. حضرت امیرالمؤمنین (ع) مردم را به تجارت تشویق کرده، می‌فرمود: «از پیامبر (ص) شنیدم که روزی ۱۰ جزء است که ۹ جزء آن در تجارت و تنها یک جزء در غیر آن است.» فقیهان مسائل و مباحث مربوط به خرید و فروش را با عناوین گوناگون مانند مکاسب، بیع یا بیوع مطرح ساخته‌اند.

اهمیت تجارت در روایات

عبدالله بن مسعود می‌گوید: پیامبر گرامی اسلام (ص) فرمود: «هیچ کس نیست که برای تجارت طعامی را از شهری به شهر دیگر از شهرهای مسلمین ببرد و آن را به قیمت خودش بفروشد، مگر این که جایگاهش نزد خداوند چون مقام شهید خواهد بود.» سپس این آیه را تلاوت کرد: «و اخرون یضربون فی الارض یبتغون من فضل الله.»

امام صادق (ع) می‌فرماید: «نه دهم درآمد، در تجارت است.»

امیرالمؤمنین (ع) می‌فرماید: «تجارت کنید، چون تجارت باعث می‌شود از آنچه در دست مردم است، بی‌نیاز گردید.»

ابی‌عمار بن طیار می‌گوید: به امام صادق (ع) عرض کردم: «ورشکست شدم؛ تمام سرمایه‌ام را از کف داده‌ام و اهل و عیال بسیار دارم. امام صادق (ع) فرمود: برو مغازه‌ات را باز کن، بساط بگستر، ترازو بگذار و در انتظار روزی پروردگارت باش. رفته، مغازه را باز کردم، بساط گسترانیدم و ترازو گذاشتم. مغازه‌داران همسایه‌ام از این که هیچ کالایی در مغازه ندارم، متعجب شدند. در این هنگام، مردی آمد و گفت: پیراهنی برایم خریداری کن. پیراهنی برایش خریدم و پول آن را گرفتم. سپس مرد دیگری مراجعه کرد و... آنگاه شخص دیگری آمد و گفت: ابا عماره! دو عدل کتان درم. آیا آن را از من می‌خری تا یک سال دیگر پول آن را بپردازم؟ گفتم: آری، بیاور. کتان‌ها را آورد و نسیه از او خریدم. پس از آنکه او رفت، یکی از بازاریان آمد و گفت: ابا عماره! اینها چیست؟ گفتم: کتان است. گفت: نصف آن را نقد می‌خرم. پذیرفتم و پول آن را دریافت کردم. آن پول و بقیه کتان‌ها تا یک سال نزد من بود. از آن پول لباس‌هایی خریدم و فروختم تا این که دوباره یکی از تجار معروف شدم. در اهمیت تجارت همین بس که امام صادق (ع) نیز برای تجارت سرمایه‌گذاری می‌کرد.»

محمد فرزند غدافر از پدرش این گونه نقل می‌کند: «امام صادق (ع) ۱۷۰۰ دینار به من داد و فرمود: با این پول برای من تجارت کن؛ من رغبتی به سود آن ندارم. هرچند سود معاملات دوست داشتنی است، ولی می‌خواهم خداوند متعال مرا در حال کسب ببیند. پس از مدتی، به حضرت عرض کردم: برای شما تجارت کردم و صد دینار سود به دست آوردم. حضرت بسیار خوشحال شد و فرمود: بر سرمایه‌ام بیفزای. این مال نزد پدرم بود تا از دنیا رفت. امام صادق (ع) برایم نوشت: خداوند از ما و شما بگذرد. ۱۸۰۰ دینار از مال من نزد پدرت بود، اکنون آن را به عمر بن یزید بده. دفتر حساب پدرم را نگاه کردم، در آنجا نوشته بود: از مال ابوموسی امام صادق (ع) ۱۷۰۰ دینار نزد من است تا با آن تجارت کنم. با تجارتمی که انجام دادم صد دینار سود به دست آمد. عبدالله بن سنان و عمر بن یزید از این امر آگاهند.»

امام صادق (ع) ثروتمندان بی‌نیاز از تجارت را نیز بدین امر سفارش می‌کرد. معاذ عبا فروش می‌گوید: امام صادق (ع) به من فرمود: «معاذ! چرا تجارت را ترک کرده‌ای؟ آیا ناتوان شده‌ای یا بدان بی‌رغبتی؟ گفتم: نه ناتوانم و نه بی‌رغبت. امام فرمود: پس چرا تجارت را رها کرده‌ای؟! گفتم: در این زمان که قتل ولید اتفاق افتاده، منتظر دستور شمایم. من ثروت بسیار دارم. به اندازه‌ای که فکر نمی‌کنم تا زنده‌ام بتوانم همه آنها را

مصرف کنیم. امام فرمود: تجارت را رها نکن؛ زیرا عقل را از بین می‌برد. برای اهل و عیالت تلاش کن و از این که آنها برایت بکوشند، برحذر باش.» از این احادیث درمی‌یابیم، تجارت فقط برای افزایش ثروت نیست بلکه وسیله‌ای برای رسیدن مردم و جامعه به نیازهایشان است؛ در سایه این کار عقل اجتماعی مردم شکوفا می‌شود و افکار واهی و آسایش‌طلبی از آنها دور می‌شود.

امام صادق (ع) نیز در روایتی می‌فرماید: «روزی امام علی علیه‌السلام در بازار از کنار دکان قصابی رد می‌شد که شنید زنی در حال خرید گوشت، به قصاب می‌گوید کمی بیشترش کن. امام به قصاب فرمود: گوشت بیشتری به او بده که این کار، مایه افزایش برکت است.»

امیرمؤمنان علی‌بن ابی‌طالب (ع) در فرمان خود به مالک اشتر می‌فرماید: «درباره بازرگانان و صاحبان صنایع توصیه می‌کنم که با آنان به خوبی رفتار کنی، چه گروهی که سرمایه‌شان را در شهر و دیار خود و چه آنها که در خارج از محل زندگی‌شان به تجارت و رفت و آمد می‌پردازند؛ زیرا آنها آنچه مردم نیازمندند، از نقاط دور دست فراهم می‌آورند. بازرگانان از این جهت که خدمات مفیدی انجام می‌دهند و نیازمندی‌های مردم را از نقاط دور دست فراهم می‌آورند، در اسلام محترم و مورد حمایتند.»

ابوحمزه می‌گوید: «سالتة عن الرجل يتقبل العمل فلا يعمل فيه و يدفعه الى اخر يربح فيه قال: لا» از امام محمد باقر (ع) پرسیدم: «مردی کاری را می‌پذیرد و بدون آنکه روی آن کاری انجام دهد با سود به دیگری می‌فروشد؛ چه حکمی دارد؟ فرمودند: چنین نشود.»

از برنامه‌های حکومتی امیرالمؤمنین علی علیه‌السلام این بود که هر روز صبح در حالی که تازیان‌های روی شانه‌اش بود (تازیان‌های دو سر به نام سیبه) در بازارهای کوفه می‌گشت، بر سر هر بازاری می‌ایستاد و با صدای بلند می‌فرمود: ای گروه تاجران! قبل از هر کار از خدا طلب خیر کنید و با آسان گرفتن در معاملات، برکت بجویید؛ دل خریداران را به دست بیاورید و با حلم و بردباری، خود را زینت بخشید؛ از دروغ و سوگند و ظلم بپرهیزید، با مظلومان به انصاف رفتار کنید و به ربا نزدیک نشوید. آن‌گاه با خواندن آیه‌ای از قرآن کریم، بازاریان را به رعایت عدالت در معاملات توصیه می‌کرد و با خواندن دو بیت شعر، آنها را نسبت به عاقبت ناگوار گناه و حرام‌خواری آگاه می‌فرمود. بازاریان نیز سخنانش را گوش می‌کردند و سپس می‌گفتند: «ای امیرالمؤمنین، آنچه گفتی شنیدیم و فرمان می‌بریم.»

درس‌هایی از وصیت‌نامه سیاسی - الهی امام خمینی (ره): آنچه در نظر شرع، حرام و آنچه برخلاف مسیر ملت و کشور اسلامی و مخالف با حیثیت جمهوری اسلامی است، به طور قطع اگر جلوگیری نشود، همه مسئول می‌باشند. با کمال جد و عجز از ملت‌های مسلمان می‌خواهم که از ائمه اطهار و فرهنگ سیاسی، اجتماعی نظامی و اقتصادی این بزرگ راهنمایان عالم بشریت به طور شایسته و به جان و دل جان‌فشانی و نثار عزیزان پیروی کنند.

تاجر مسلمان باید چه ویژگی‌هایی داشته باشد؟

در بیشتر متون اسلامی تاکید شده یک فرد مسلمان در جامعه اسلامی می‌باید بانشاط و فعال باشد. براین اساس اسلام با هر عاملی که مایه کسالت و بی‌نشاطی و خمودی شود بشدت مخالف است. هیچ بهانه و عذری برای رکود و خالی کردن میدان تلاش و فعالیت در دین اسلام پذیرفته نیست. در این بین یکی از فعالیت‌ها که در اسلام تاکید و سفارش زیادی بر انجام آن شده، تجارت برای کسب درآمد حلال است. در این ارتباط قابل ذکر است پیامبر اسلام (صلی الله علیه و آله) قبل از بعثت، در کاروان تجارته قریش به عنوان نماینده حضرت خدیجه به شام مسافرت می‌کرد و از این فعالیت سود فراوانی عاید حضرت خدیجه می‌فرمود. البته باید توجه داشت که تجارت اگرچه معمولاً همراه با سود زیادی است اما انجام این فعالیت همراه با دغدغه‌های فراوانی از جمله خطر برخورد با دزدان و راهزنان که خطر مالی و جانی داشته و همچنین از بین رفتن کالاها در اثر حوادث مختلف، خرید کالای بنجل، عدم تقاضای برای خرید کالاها و از این قبیل همراه است که زیان‌های جانی و مالی به دنبال دارد. در نتیجه انجام تجارت در حال حاضر که نظام مالی و ارتباطی جهان بسیار پیشرفت داشته همراه با خطرهای مالی فراوانی است که در گذشته خطر جانی و سختی‌های فراوان زیادی آن را تهدید می‌کرده است. براین اساس افراد کمی استطاعت مالی و توان بدنی برای انتقال کالاها به مناطق مختلف را داشته‌اند. در این حالت تجارت کالاها نقش و اهمیت زیادی در اقتصاد جوامع داشته است. بدین ترتیب پیشوایان دینی برای افزایش دامنه اقتصاد جوامع اسلامی اقدام به سفارش و ترویج تجارت نموده‌اند. در هر حال آنچه از سخنان این بزرگان در ارتباط با سفارش افراد به تجارت قابل برداشت است؛ اهمیت تجارت در اسلام و تایید آنچه امروزه تحت عنوان «محور توسعه» نامیدن «تجارت» است. در این باره امام صادق (ع) می‌فرماید: «ترک التجاره نقیص العقل» رهاکردن تجارت عقل را ناقص می‌کند. و در جایی دیگر فرموده‌اند: «هر کس تجارت را رها سازد دوسوم عقلش رفته است.» با بررسی مجموع این روایات می‌توان اذعان داشت که اسلام برای رشد و توسعه اقتصاد جوامع اسلامی رشد تجارت را لازم دانسته، براین اساس نیز سفارش و تاکید زیادی بر انجام این کار داشته است. در نتیجه دیدگاه اسلام نسبت به مسائل اقتصادی، بسیار مترقی و پیشرفته است. ضمن آنکه بعد از گسترش اسلام در سرزمین وحی با به کارگیری توصیه‌های مختلف اسلام از طریق قرآن و سخنان بزرگان دینی، سرزمین‌ها و کشورهای زیادی به سرعت به پیروان اسلام افزوده شدند و این کشورها خیلی سریع پیشرفت و رشد زیادی در قلمرو اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی داشتند. اسلام انسان‌ها را به تلاش و فعالیت در زمینه مسائل تجاری و معاملات اقتصادی در سرزمین‌های دور توصیه نموده که یکی از راه‌های گسترش و نفوذ اسلام در مناطق دور، تجار و بازرگانان بوده‌اند. بدین ترتیب با گسترش تجارت در سرزمین‌های اسلامی و حتی در سایر کشورها موجب رونق و رشد اقتصادی در جامعه اسلامی گردید. از دیدگاه اسلام، تجارت و معاملات مالی و اقتصادی، مایه شکوفایی اندیشه و عقل‌نظری و کاربردی فرد و جامعه است، بر همین اساس است که رها ساختن تجارت، رکود و خمودی عقل را به دنبال دارد.

در آخر این بخش توصیه حضرت علی (ع) در نامه خود به مالک اشتر در ارتباط با اهمیت تجارت، آورده شده است. آن حضرت بازرگانان و صنعتگران را در کنار یکدیگر نام می‌برد و ضمن برشمردن اهداف مشترک دو گروه به حاکم اسلامی در رسیدگی به امور آنان توصیه می‌کند. همچنین امام صادق (ع) یکی از علت‌های تحریم ربا را اقبال مردم به تجارت و بازرگانی دانسته است زیرا رواج فرهنگ رباخواری انگیزه‌های بازرگانی را از بین می‌برد و موجب کاهش تولید می‌شود.

احکام شرعی موضوع تجارت:

۱- محرم:

تجارت محرم که با عنوان مکاسب محرمه از آن نام برده می‌شود، عبارت است از کسب و اکتساب با چیزهایی که شرع اسلام آن‌ها را حرام دانسته است. اکتساب با اعیان نجس مانند خمر، مردار، خون، خوک و سگ (به جز سگ‌های چهارگانه، یعنی سگ شکاری، سگ گله، سگ مزرعه و سگ نگهبان)، تجارت با آلات قمار و فروختن سلاح به دشمنان در شمار مکاسب محرمه‌اند.

۲- مکروه:

تجارت مکروه کسب‌هایی را در برمی‌گیرد که یا ممکن است منجر به ارتکاب حرام گردد، مانند بیع صرف، یا شبیه آمیزند مانند کاسبی کردن کسانی که از ارتکاب محارم ابایی ندارند. گاهی نیز برخی از کسب‌ها به جهت پست بودن آن‌ها مکروه قلمداد شده‌اند، مانند: حجامت به شرط اجرت.

۳- مباح:

تجارت مباح، کسب و اکتساب با آن چیزهایی است که بر رجحان یا مرجوحیت آن‌ها دلیلی وجود نداشته باشد.

علاوه بر موضوع تجارت، خود تجارت، نیز در متون فقهی به احکام پنج‌گانه تکلیفی دسته‌بندی شده است. تجارت وقتی واجب است که تأمین ضروریات زندگی و هزینه‌های اهل و عیال و نفقه آن‌ها منحصراً از این طریق میسر باشد. تجارت مستحب تجارتی است که به قصد توسعه‌ی زندگی و رفاه بیشتر صورت می‌پذیرد و در صورتی که برای افزایش مال و بدون هیچ‌وجه ترجیحی به آن مبادرت شود، آن را مباح نامند. تجارت با اعیان مکروه و حرام نیز مصداق تجارت مکروه و تجارت محرم‌اند. در بیشتر متون فقهی فصلی با نام آداب تجارت گشوده شده است.

مهم‌ترین آداب تاجر:

- ۱- یادگیری احکام فقهی تجارت و کسبی که عهده‌دار آن است؛
- ۲- نگاه برابر به مشتریان و تساوی در رفتار با آن‌ها؛
- ۳- پذیرش درخواست خریداری که می‌خواهد معامله را فسخ کند؛

۴- آسان گرفتن در خرید و فروش؛

۵- اگر کالای پیمانهای یا کشیدنی را معامله می‌کند، کالای بیشتری بدهد و کالای کمتری بگیرد؛

۶- عیب آشکار و پنهان کالا را بگوید.

برخی از مکروهات تجارت:

۱- تزیین کالا به گونه‌ای که رغبت کاذب ایجاد کند؛

۲- سوگند خوردن در وقت معامله؛

۳- فروختن کالا در محلی که سب پنهان شدن عیب آن می‌گردد؛

۴- ستایش کالایی که می‌فروشد و مذمت آنچه که می‌خرد؛

۵- چانه زدن پس از قطعی شدن قیمت؛

۶- داخل شدن در معامله دیگران.

مال التجاره

مقصود از مال التجاره در باب زکات هر مالی است که شخص از طریق معاوضه و با این قصد که با آن تجارت کند، مالک می‌گردد. برخی از فقیهان مفهوم مال التجاره را توسعه داده، و آن را شامل هر مالی دانسته‌اند که انسان به دست می‌آورد، اعم از این که به وسیله عقد باشد یا غیر آن، معاوضی باشد یا تبرعی. مهم آن است که این مال را تملک کند و آن را مهبیای تجارت سازد. در این حال، هبه و صلح مجانی در مفهوم مال التجاره قرار خواهند گرفت. بنابراین، قصد اکتساب در زمان تملک شرط نخواهد بود.

آداب تجارت در اسلام

در شرح لمعه آداب تجارت طی ۲۴ دستور مورد بحث قرار گرفته است که به شرح ذیل می‌باشد:

(۱) برای تشخیص عقد صحیح از فاسد و پرهیز از ربا تاجر باید به احکام فقهی آگاهی داشته باشد.

(۲) تاجر باید بین متعاطین با عدل و انصاف و مساوات رفتار نماید به طوری که بین مُمَکِس و غیر آن و همچنین بین شخص شریف و حقیر فرقی نگذارد، البته تاجر می‌تواند میان متعاطین به سبب دانش و تدین اختلاف قائل شود.

(۳) تاجر مکلف است چنانچه یکی از مشتریان از معامله اظهار عدم رضایت نموده معامله را اقاله یا تفاسخ نماید. در این صورت مورد حدیثی است از امام صادق (ع) که می‌فرماید: هر بنده مسلمانی در تجارت برادر مسلمانش را (که نادم است) اقاله نماید خداوند در روز قیامت از خطای او نمی‌گذرد. اما برای اقاله دو شرط اساسی وجود دارد: یکی اینکه: متعاطین از مجلس عقد متفرق شده و دیگر شرط عدم خیار نکرده باشند، بنابراین، اگر در معامله خیار فسخ شرط شده باشد نیازی به اقاله نخواهد بود. (۴) تاجر نباید کالای خود را برای جلب افراد نا آگاه بیاراید البته آراستن کالا در غیر مورد مذکور و به طور معمول و مطلوب باشد اشکالی نخواهد داشت.

۵) هر گاه در متاع عیبی اعم از آشکار و نهان باشد فروشنده باید آن را به خریدار اظهار نماید، البته چنین اعلامی کمال خیر خواهی و تمامیت ایمان تاجر است که نمی‌خواهد طرف معامله از روی جهل متضرر شود .
۶) سوگند یاد کردن به هنگام خرید و فروش منع گردیده است. در این مورد رسول خدا (ص) می‌فرماید : وای بر تاجر که تکیه کلامش به هنگام معامله «نه به خدا» و «بلی به خدا» باشد و نیز می‌فرماید : که تاجر در داد و ستد ۵ خصلت زیر را در خود حفظ کند:

۱- ربا نگرستن ۲- سوگند نخوردن ۳- عدم کتمان عیب کالا ۴- تعریف نکردن کالا هنگام فروش ۵- مذمت نکردن کالا هنگام خرید.

۷) متعاطین می‌توانند در خرید و فروش تسامح و سهل انگاری نمایند به خصوص در خریدهایی که برای عبادت و اطاعت خداوند باشد چنین ایجاد تسهیلات باعث برکت و وفور نعمت را فراهم می‌سازد .

۸) مشتری باید پس از خرید کالا ۳ مرتبه تکبیر بگوید و همچنین شهادتین یا به عبارت دیگر وحدانیت خداوند تبارک و تعالی و رسالت نبی اکرم (ص) را بر زبان جاری سازد و سپس این جمله را بیان نماید : خداوند، من این کالا را خریداری نمودم و از درگاه تو خواستارم که در این فضل و زیادی قرار دهی و نیز به سبب آن رزق و روزی که بدان نیاز دارم عطا کنی .

۹) در تجارت باید اندازه سمن و مبیع معین و معلوم باشد در غیر این صورت و در حالت مجهول بودن مورد معامله به تجارت خلل وارد می‌شود .

۱۰) در تجارت باید هیچ یک از بایع و مشتری کالای خود را نستاند و از متاکالای طرف مقابل مذمت نکند .

۱۱) از جمله مستحبات است که تاجر از گرفتن ربح (بهره) از فرد مومن خودداری نماید در این مورد روایتی است از امام صادق (ع) : ربح گرفتن مومن از مومن حرام است ولی فقها آن را به کراهت گرفته‌اند، مگر اینکه بیش از صد درهم باشد که در این صورت به اندازه مخارج روزانه از او سود بگیرد، یا اگر طرف معامله کالا را برای تجارت خریداری کند تاجر می‌تواند با رعایت ارفاق از او ربح اخذ نماید .

۱۲) تاجر باید به کسی که وعده احسان و ارفاق داده است از او ربح اخذ نکند در این مورد روایتی است از امام صادق (ع) : «هرگاه مرد بایع به مشتری بگوید که بیا با تو در معامله با احسان رفتار می‌کنم در این صورت ربح گرفتن از او حرام است .

۱۳) دیگر از آداب نیک تجارت است که تاجر در ورود به بازار برای شروع تجارت سنیت به دیگران سبقت و پیشی نگیرد و سعی کند از تامین مخارج روزانه خود زودتر از سایر تجار به کسب خود خاتمه دهد و بازار را ترک کند. زیرا بازار پناهگاه شیاطین بوده و در آنجا دام کم فروشی و ربا، اجحاف به مردم گسترده شده است. اما برعکس، مسجد محل فرشتگان الهی است بایستی برای رفتن به آنجا تعجیل نمود و نیز سریعاً خارج نشد .
۱۴) از جمله آداب حسنه تجارت، خود داری معامله با اشخاص پست و آنانی که در تجارت کالای کم ارزش و غیر معتنانه را محاسبه می‌کنند و یا افرادی که خوبی و بدی در حق آنان تاثیر نداشته به عبارت دیگر لا ابالی و بی مبالا هستند، می‌باشد .

ضمناً مستحب است که با محارضین (کسانی که تجارت با آنها خیر و برکتی ندارد) و مووفین (کسانی که دارای نقص بدنی مانند: جنون و برص و...) و کفار اهل ذمه) و یا افرادی که اموالشان با حرام مخلوط است، معامله ننماید .

ولی قانون مذکور را نمی‌توان به کفار حربی و مسلمینی که به کفر محکوم گردیده‌اند مانند: خوارج، نواصب، و غلاه بستری داد .

۱۵) تاجر نباید در وزن و پیمانه بی تفاوت باشد به نحوی که از لحاظ زیاد، و نقصانی منتهی به حرام گردد، بعضی گفته‌اند که چنین روش در تجارت کراهت دارد .

۱۶) تاجر نباید در حین ندای منادی نرخ کالا در بازار را افزایش دهد. در این مورد امام علی (ع) می‌فرماید: به هنگام ندای منادی در بازار افزایش قیمت حرام است مگر پس از سکوت منادی که در این صورت چنین افزایشی حلال خواهد بود .

۱۷) دیگر از آداب تجارت خود داری از معامله در فاصله بین طلوع خورشید است زیرا نبی اکرم (ص) تجارت در طول مدت مذکور که مختص دعا و خواسته‌های مادی و معنوی از خداوند است را نهی فرموده اند .

۱۸) تاجر نباید در معامله برادر مومن خود مداخله نماید کراهت و حرمت این عمل وقتی است که شخص ثالثی در انجام معامله‌ای که بین طرفین توافق شده و یا نزدیک به تراضی می‌باشند اقدام نموده و معامله را بر هم زند مگر اینکه شخص اخیر از جریان توافق آگاهی نداشته باشد .

۱۹) مکروه است کسی از اهالی شهر در متاعی که از ده به سوی شهر سرازیر می‌شود جلو رود و برای فروش قبول وکالت کند به این عنوان که کالا را بیش از خواسته صاحبش به فروش رساند .

۲۰) در صورت موجود بودن شرایط زیر نباید از وسایط نقلیه حامل کالاهای تجاری که از شهری به شهر دیگر حمل می‌شود پیشواز گردد:

- فاصله کاروان تا شهر بیش از ۴ فرسخ نباشد

- قصد و نیت پیشواز کنندگان عرضه و تقاضای کالا باشد .

- افراد کاروان از نرخ‌های کالا در شهر بی اطلاع باشند .

- ولی اگر فاصله کاروان تا شهر بیشتر از ۴ فرهنگ بوده و یا افراد کاروان از نرخ کالا در شهر آگاه باشند در این صورت برای معامله پیشواز کنندگان کراهتی در بین نیست .

۲۱) خود داری از احتکار و آن عبادتست از منع جمع آوری و نگهداری و حبس آذوقه مورد نیاز مردم به قصد افزایش قیمت آنها .

ارزاقی که انباشتن آنها احتکار محسوب می‌شده است عبارتند از: گندم، جو، خرما، کشمش، روغن زیتون، نمک .

بدیهی است که با گذشت زمان که ما یحتاج مردم به موازات آن تغییر کرده است با تشخیص اهل خبره می‌توان لیستی از آنها تهیه کرد و به اطلاع حاکم شرع جهت جلوگیری از احتکار رسانید. ضمناً انباشتن کالا

وقتی احتکار محسوب می‌شود که در شهر کسی جهت عرضه، آن کالا را در اختیار نداشته باشد .
(۲۲) از جمله آداب مذموم در تجارت اخذ ربا است که در این مورد قبلاً توضیح داده شد .
(۲۳) از آداب تجارت ترک اخذ سود به نسبت سرمایه است. مثلاً اگر کسی ده هزار تومان سرمایه داشته باشد و کالایی را بفروشد و به نسبت سرمایه ۱۰۰ تومان سود مطالبه نماید عده‌ای از فقها قائل به حرمت چنین تجارتی هستند ولی عده دیگر آن را مستحب می‌دانند .
(۲۴) دیگر از آداب تجارت، خود داری از معامله‌ای است که پس از وزن و کیل کالا مورد معامله قابل قبض نباشد. عده‌ای از فقها از جمله شیخ طوسی (ره) قائل به تحریم جنین معامله است ولی عده دیگر نهی راحمل به کراهت نموده‌اند.

مفهوم ربا

ربا در لغت به معنای فزونی و افزایش است و در اصطلاح فقهی نوعی اضافه و افزایش است که با شرایطی خاص یک طرف قرارداد از دیگری دریافت می‌دارد .
اقسام ربا در فقه اسلام دو نوع ربا بررسی شده است: ربای قرضی؛ ربای معاوضی (معاملی).
ربا هنگام مبادله دو کالای هم جنس با یکدیگر و فزونی یکی از آن دو بر دیگری رخ می‌دهد بنابراین برای مثال اگر یک کیلو گندم با دو کیلو گندم دیگر، یا یک کیلو گندم با یک کیلو گندم و مبلغی پول ضمیمه مبادله شود، وجود اضافه، موجب ربوی شدن معامله می‌گردد و نقد یا نسیه بودن معامله در آن تفاوت نمی‌کند .
در فقه اسلامی برای تحقق ربای معاوضی دو شرط ذکر شده است: اول کالاهایی که با یکدیگر مبادله می‌شوند از یک جنس باشند. دوم خرید و فروش کالاها به کمک پیمانانه و کیل یا توزین صورت گیرد.
بنابراین اگر کالاهای مورد مبادله از یک جنس نباشند یا از توزین و پیمانانه در خرید و فروش آنها استفاده نشود و به صورت شمارشی (معدود) یا متری ... خرید و فروش شوند مشمول این حکم نیستند و می‌توان آنها را مبادله کرد .
در این زمینه توجه به دو نکته خالی از فایده نیست: اول اینکه تحریم ربای معاملی موجب بطلان اصل قرارداد نمی‌شود و بنا بر نظر مشهور فقها تنها اضافه‌ای که در قرارداد قید گردیده یا یکی از طرفین دریافت کرده باطل است و باید برگشت داده شود. دوم اینکه تحریم ربای معاوضی منافاتی با معاملات صحیحی که به صورت نسیه انجام می‌گیرد ندارد و در جای خود دلایل مربوط به آن را یاد آور می‌شویم، ولی آشنایی و به کارگیری قوانین و مقررات موضوعه می‌تواند جلو انحرافات بازرگانی را از مسیر طبیعی بگیرد. از این رو روایات فراوانی از پیشوایان دینی حکایت از لزوم فراگیری مسائل و قوانین بازرگانی دارد.

قراردادهای بازرگانی

انسان‌ها از دیر باز برای جلوگیری از هر گونه نزاع و اختلاف در امور اجتماعی و به خصوص در فعالیت‌های اقتصادی، به انعقاد قرارداد پرداخته‌اند. در شریعت اسلامی بسیاری از این قراردادها تأیید یا تصحیح شده و پایبندی به آنها لازم شمرده شده است و در فقه اسلامی قراردادهای مشروع و قانونی بررسی شده است.

اقسام قرارداد

در یک دسته بندی کلی قراردادها به دو دسته تقسیم می‌شوند: لازم و جایز. قرارداد لازم آن است که طرفین تا پایان دوره تعیین شده در قرارداد ملتزم به آن باقی بمانند و بجز با توافق دو طرف قابل فسخ نیست. ولی در قراردادهای جایز، امکان فسخ قرارداد از سوی هر یک از طرفین وجود دارد.

قراردادها از نظر لزوم و جواز به پنج حالت تصویر می‌شوند:

- ۱- قراردادهایی که از سوی هر یک از دو طرف بدون رضایت طرف مقابل قابل برگشت نیست و لازم الاجرا است، مانند بیع بدون شرط.
- ۲- قراردادهایی که از سوی هر یک از دو طرف قابل برگشت و انصراف است، مانند مضاربه و وکالت.
- ۳- قراردادهایی که از یک طرف قابل فسخ است، مانند رهن که فقط رهن گیرنده می‌تواند عین مرهونه را یک طرفه بازگشت دهد.
- ۴- قراردادهایی که در آغاز قابل برگشت است ولی با گذشت زمان و به وجود آمدن شرایط خاص لازم الاجرا می‌شود، مانند وصیت که قبل از فوت وصیت کننده قابل فسخ است ولی که بعد از فوت وی، وصی ملزم به اجرا و عمل به موارد وصیت شده است.
- ۵- قراردادهایی که در آغاز قابل برگشت نیستند ولی پس از مدتی در صورت عدم تحقق شرایط مذکور در قرارداد، قابل برگشت و فسخ می‌شوند، مانند بیع مشروط که ابتدا عقدی لازم است ولی با محقق نشدن شرط، قرارداد فسخ می‌شود، هر چند قرارداد بیع بر لزوم خود باقی است.

شرایط قرارداد

قراردادهای شرعی دارای شرایط و خصوصیات در اصل قرارداد، طرفین قرارداد، متعلق قرارداد (آنچه به جهت آن قرارداد تنظیم شده است) و تعهدات پس از انعقاد قرارداد می‌باشند که برخی از شرایط در همه آنها به طور مساوی باید تحقق یابد و در برخی، شرایط خاصی باید به وجود آید و بدون توجه به شرایط مذکور، یا قرارداد باطل است و یا آثار حقوقی خاصی بر آن مترتب می‌گردد که در این قسمت به توضیح هر کدام می‌پردازیم:

قرارداد (عقد)

قرارداد یا عقد، تعهدی است بین دو نفر یا بیش تر که در آن به توافق رسیده اند. در فقه اسلامی علاوه بر توافق مذکور برای انعقاد قرارداد ایجاب و قبول لفظی شرط شده است. یعنی یکی از طرفین قرارداد که توسط قانون معین می شود ابتدا رضایت خود را نسبت به مفاد قرارداد ابراز می دارد سپس طرف دیگر آن را قبول می کند، مثلاً در قرارداد بیع (خرید و فروش) ابتدا فروشنده رضایت خود را نسبت به فروش کالای خود به قیمت مذکور اعلام می کند و خریدار بلافاصله رضایت و تعهد خود را نسبت به پرداخت کالا یا مبلغ تعیین شده با لفظ حاکی از قبول ابراز می دارد .

ایجاب و قبول چه به صورت لفظی یا عملی شرط انعقاد قراردادهاست و بدون آن از نظر حقوقی اثری بر قرارداد مترقی نمی گردد البته مشهور فقها ایجاب و قبول عملی را رد بیش تر قراردادهای پذیرفته اند و به زبان آوردن الفاظ حاکی از رضایت را در انعقاد قرارداد لازم ندانسته اند : مثلاً در خرید و فروش، پرداخت ثمن توسط خریدار و تحویل کالا توسط فروشنده، حکایت از انعقاد قرارداد و رضایت طرفین می کند. در اصطلاح فقهی اگر در معاملات از ایجاب و قبول لفظی استفاده نشود آن معامله را «معاطاتی» می گویند .

در روابط اجتماعی مورد تأیید شرع علاوه بر قراردادهایی که بین دو یا چند نفر منعقد می شود و مشروط به تعهد و توافق آن هاست، روابطی دیده می شود که صرف التزام یک طرف به انجام دادن تعهدی که به آن رضایت داشته است، کافی است. در اصطلاح فقهی این التزام «ایقاع» نامیده می شود و نیاز به قبول طرف مقابل ندارد. تسلط و اختیار افراد در ملک یا حق قانونی خود برای واگذاری به دیگری مبنای فقهی صحت چنین التزامی است، مانند وقف، وصیت، ابراء، اعراض و

ایقاعات همانند عقود به دو دسته لازم و جایز تقسیم می شوند : برای نمونه وصیت یکی از ایقاعات جایز به شمار می آید. از این رو وصی تا زمان حیات وصیت کننده می تواند وصیت را نپذیرد و خود را عزل کند .

شرایط طرفین قرارداد

طرفین همه قراردادهای شرعی باید دارای شرایط زیر باشند:

- ۱- **بلوغ:** شرط بلوغ در طرفین قرارداد موجب عدم انعقاد قراردادهایی است که توسط افراد نا بالغ انجام گرفته است مگر این که از طرف افراد بالغ مامور شده باشند. مشهور فقها معاملات جزئی توسط افراد نا بالغ و قراردادهایی را که زیر نظر بالغین انجام می دهند صحیح دانسته اند .
- ۲- **عقل:** قراردادهای دیوانگان مورد تأیید شرع و قانون نیست .
- ۳- **رشد:** قراردادهای افراد سفیه مشروع نیست. سفیه کسی است که تصرف او در اموالش عاقلانه نیست و نمی تواند منافع مالی خود را تامین کند .
- ۴- **توجه و قصد:** قراردادهایی که فاقد اراده جدی است و به انگیزه شوخی یا به سبب سهو و فراموشی منعقد می شود دارای اعتبار قانونی و شرعی نیست .
- ۵- **اختیار:** قراردادهایی که به اجبار و اکراه دیگری منعقد شده باطل است و از نظر شرعی و حقوقی لازم

الاجرا نیست. ولی قراردادهایی که از روی اضطرار بسته می‌شود از نظر فقهی باطل نیست .

۶- عدم محجوریت قانونی: مالکیت افراد یا وکالت و ولایت آن‌ها، امکان انعقاد هر قرارداد شرعی و قانونی را به آنها می‌دهد، زیرا در محدوده ملکیت افراد، حق تصرف و نقل و انتقال تا زمانی که قانون منع نکرده باشد و به دیگری آسیب نرساند باقی است. ولی اگر عواملی چون عدم بلوغ، سفاهت، افلاس، جنون، مرض موت و... عارض شود افراد، علی‌رغم بقای مالکیت شان، اجزه تصرف و انعقاد قرارداد را ندارند. در اصطلاح فقهی به این افراد محجور می‌گویند و در دوران محجوریت ولی یا حاکم شرع مسئولیت قراردادها بر روی املاک آنها را به عهده می‌گیرد .

موضوع قرارداد

موضوع قراردادهای بازرگانی کالایی است که به موجب قرارداد به دیگری منتقل می‌گردد یا انجام دادن خدمتی است که به موجب آن برای دیگری تعهد می‌شود و باید دارای شرایط زیر باشد:

- ۱- **مالیت داشته باشد:** یعنی در جریان مبادلات و داد و ستد مردم واقع شود و برای طرفین مبادله دارای ارزش مالی باشد. بنابراین اشیائی مانند هوا و نور خورشید و یا یک دانه گندم و... نمی‌تواند موضوع قرارداد بازرگانی قرار گیرد .
- ۲- **معلوم و معین باشد:** بر اساس این شرط قراردادهایی که در آن مقدار و خصوصیات موضوع قرارداد معلوم نباشد یا بین چند کالای دیگر مردد باشد فاقد ارزش شرعی و باطل است. البته در قرارداد صلح شرط معلومیت مقدار دقیق کالا برداشته شده است ولی معین بودن کالا لازم است .
- ۳- **قابل دسترسی و تحویل باشد:** قراردادهایی که طرف قرارداد قادر به تحویل موضوع آنها نیست، یا به طور کلی دسترسی نیست مانند قرارداد فروش کالای مسروقه که اطلاعی از آن در دسترس نمی‌باشد یا فروش پرندگان که از قفس پریده‌اند و فروشنده قادر به تحویل آن، نمی‌باشد، ممنوع و باطل است .
- ۴- **نقل و انتقال آنها ممنوع نشده باشد:** انعقاد قرارداد در برخی از اشیاء به دلیل عارض شدن شرایط جدید ممنوع است برای مثال در مورد ملکی که در گرو و رهن دیگری است مالک اصلی بدون اجازه از گروگیرنده، نیم‌تواند قرارداد جدیدی منعقد کند .
- ۵- **شرایط اختصاصی برخی از قراردادها:** برخی از قراردادها علاوه بر شرایط مذکور باید شرایط ویژه‌ای داشته باشند، مانند قرارداد مضاربه یا بیع سلف و... که در قسمت انواع قرار دادهای بازرگانی به آنها اشاره خواهیم کرد .

تعهدات طرفین قرارداد

اساس قراردادها بر تعهدی است که طرفین قرارداد به آن ملتزم شده‌اند و در صورت عدم التزام به تعهدات، قراردادها فاقد آثار حقوقی می‌گردند. تعهدات در قراردادها به دو صورت است، گاهی به طور صریح در قرارداد

ذکر می‌شود و گاهی بدون ذکر صریح، مورد پذیرش همگان قرار می‌گیرد، برای مثال در معاملات که به صورت نقدی انجام می‌گیرد تا زمانی که قیمت تعیین شده به صورت پول یا کالا پرداخت نگردیده و کالای مورد معامله تحویل خریدار نشده است آثار حقوقی نقل و انتقال و ملکیت جدید حاصل نیم آید، یا اگر شرایطی که در قرارداد بدان تعهد داده شده است محقق نگردد قرارداد قابل فسخ می‌باشد .

از این رو تعهدات نقش مهمی در انعقاد کامل قراردادهای و اعمال آثار حقوقی دارد و مانع معاملات صوری و معاملاتی است که به زیان یک طرف است. در این جا بعضی از نقض تعهداتی را که موجب اختیار طرف مقابل برای فسخ قرارداد یا درخواست جبران از طرف دیگر می‌گردد یادآور می‌شویم.

فسخ قرارداد

- ۱- زیان بار بودن موضوع قرارداد (خیار غبن): در صورتی که طرف قرارداد احساس کند که مغبون شده است و در هنگام توافق و انعقاد قرارداد به صورتی زیان دیده، به او این اختیار داده شده است که با ادعای خیار غبن قرارداد را فسخ کند یا شرایط قرارداد را تغییر دهد .
- ۲- معیوب بودن موضوع قرارداد: معیوب بودن آنچه قرارداد بر روی آن بسته شده یکی از عواملی است که این اختیار را به مشتری می‌دهد تا قرارداد را یکطرفه فسخ یا تقاضای ما به التفاوت کند. در اصطلاح فقهی به این اختیار، خیار عیب می‌گویند .
- ۳- تخلف از شرایط مندرج در قرارداد (خیار تخلف شرط): در قراردادهایی که مشروط به شرایطی است اگر هر یک از طرفین قرارداد به آن شرط عمل نکند، طرف مقابل می‌تواند قرارداد را فسخ یا او را وادار به انجام شرط بنماید. البته اختیارات دیگری در فقه اسلامی مطرح شده است که در جای خود اهمیت دارد.

اقسام فعالیت‌های اقتصادی حرام

فعالیت‌های اقتصادی ممنوع به چهار دسته کلی تقسیم می‌شوند:

الف) مبادله کالا و خدماتی که قرارداد اقتصادی بر روی آنها منعقد نمی‌گردد : موضوع قرارداد چنانچه شرایط لازم را دارا نباشد انعقاد قرارداد بر روی آن بی حاصل و گاه موجب پیگرد قانونی است. در این قسمت برخی از کالاها و خدماتی را که مبادله آنها از این جهت ممنوع شده است نام می‌بریم .

۱- کالاهای نجس و ناپاک که دارای منافع مثبت و حلالی نیستند مانند مشروبات الکلی و ...

۲- اشیایی بی ارزش مانند حشرات

۳- کالاهای مخل به سلامت، مانند مواد مخدر

۴- خدمات مضر به جامعه مانند تألیف، چاپ و انتشار کتاب‌های انحرافی که در جامعه تاثیر سوء می‌گذارند (کتب ضاله) یا اشتغال به فعالیت‌های هنری غیر مشروع مانند موسیقی و غنای ممنوع یا استفاده از آلات لهو

و لعب و به طور کلی کارهای فکری و هنری انحرافزا که هر گونه کسب در آمد از این طرق ممنوع و حرام است .

ب) فعالیت‌های اقتصادی غیر قانونی و ناصحیح : انعقاد پاره ای از قراردادها هر چند از نظر موضوع قرارداد بدون اشکال است ولی از آن رو که موجب بهره برداری‌های ناصحیحی می گردد در فقه اسلامی ممنوع و حرام قلمداد شده. از جمله این قراردادها، فروش سلاح به دشمنان و مهاجمان به کشور اسلامی است. در این قسم از قرارداد آنچه باعث حرمت و ممنوعیت انعقاد قرارداد شده است موضوع قرارداد، یعنی اسلحه و تجهیزات جنگی نیست، زیرا این تجهیزات را به سایر مسلمین یا به غیر مسلمانان در غیر زمان جنگ می توان فروخت، ولی از آن جهت که فروش این‌ها نوعی کمک به دشمن و معاونت به ظلم به حساب می آید تحریم شده است. هم چنین انعقاد قرارداد و فروش مواد اولیه به تولید کنندگانی که فروشنده می داند با آن‌ها کالاهای ممنوع تولید می کنند و به وسیله آنها خریداران و سایر استفاده کنندگان مرتکب جرم، خلاف و گناه می شوند، معاونت و همیاری بر گناه تلقی می گردد و در آمد حاصل از آن‌ها جزء مکاسب محرمه محسوب می شود .

ج) قرارداد ارائه خدمات نامشروع : در کتب اقتصادی اسلام بین اقتصاد و اخلاق جمع شده است و احکام و مقررات اقتصادی، اخلاقی نیز هستند از این رو اهدافی که مکتب اقتصادی در صدد تحقق آن هاست با توجه به ارزش‌های اخلاقی قابل تحقق اند. در مکتب اقتصادی اسلام برای تحقق عدالت اجتماعی و امنیت اقتصادی برخی از شیوه‌های رایج یا آزاد در سایر نظام‌های اقتصادی ممنوع و هر گونه کسب درآمد از این طریق حرام دانسته شده است. از این جمله است همیاری با ستمگران با ارائه خدماتی چون رانندگی، نویسندگی، کار پردازی، مقاطعه کاری که به دلیل تقویت دشمن و همیاری آن‌ها ممنوع است .

د) شیوه‌های نامشروع کسب درآمد : در مکتب اقتصادی اسلام بعضی از شیوه‌های کسب درآمد منع شده است، از جمله قمار بازی، رشوه خواری و معاملات ربوی. این دسته از مکاسب محرمه ممکن است در بسیاری از قراردادهای اقتصادی بروز کند .

اصول کلی و پاره‌ای از دستورالعمل‌های اجرایی برای انجام دادن تجارت در متون فقهی:

۱- پرهیز از احتکار

احتکار در لغت به معنای نگهداری کالاهای مورد نیاز جامعه به امید گران شدن آن هاست و در اصطلاح فقهی نگاهداری و انبار کردن آذوقه به منظور بالا رفتن قیمت آن است .

۲- پرهیز از خیانت

مکتب اقتصادی اسلام با هدف تامین امنیت اقتصادی، هر گونه فریبکاری و خیانت را در امور اقتصادی و بویژه در معاملات ممنوع کرده است. خیانت در روابط اقتصادی مصادیق متعددی دارد که به برخی از آنچه در فقه اسلامی ذکر شده است اشاره می کنیم:

الف) غش: غش در لغت به معنای خلاف واقع جلوه دادن است، مانند مخلوط کردن کالاهای مرغوب با

کالاهای غیر مرغوب .

ب) آرایش کالا یا محیط عرضه آن به صورتی که خریدار از ظاهر سازی فریب بخورد و به عیب کالا پی نبرد : در فقه اسلامی آرایشگرانی که موجب فریب و اشتباه دیگران می شوند به شدت نکوهش شده اند، به خصوص آرایشگرانی که برای فریب خواستگاران، عیوب بانوان را می پوشانند .

ج) تبلیغات دروغین و مبالغه در بیان کیفیت کالاها : دروغ نوعی خیانت است و جلو شناخت واقعیات را می گیرد. پیامبر اکرم (ص) فرمودند : « یا معشر التجار : ای تجارت پیشه گان ! عذری برای شما باقی نمانده و راه هدایت برایتان آشکار گشته است (در معرض خطری بزرگ قرار گرفته اید که شما را به گناه می کشند) در قیامت به صورت فاجران مبعوث می شوید مگر این که در گفتارتان صادق باشید .

د) کم فروشی : در قرآن کریم کم فروشان مورد عتاب قرار گرفته اند. در سوره مطففین می خوانیم : « وای بر کسانی که در هنگام خرید، کیل و وزن را اضافه می گیرند و هنگام فروش از کیل و وزن خود می کاهند » از این رو نه تنها از کم فروشی نهی شده است بلکه از مسلمانان خواسته شده است کیل و پیمانه خود را اضافه تر از حالت معمولی بگیرند. حضرت امام صادق (ع) فرمود : « لایکون الوفاء حتی یمیل المیزان » تا ترازو مایل نشده و اضافه تر نکشیده اید، حق ادا نشده است».

ه) ربا خواری : امکان آلوده شدن به معاملات ربوی در هر حال برای بازرگانان وجود دارد و مکتب اقتصادی اسلام به شدت رباخواری را مورد نکوهش قرار داده است .

۳- اقدامات ناپسند

برخی از رفتارها در بازار مسلمین پسندیده نیست یا به طور کلی حرام و ممنوع شده است در این اقدامات بازرگانان یا واسطه‌های تجاری ظاهراً فریبی در میان نیست ولی صحنه سازی به گونه ای است که در نهایت به ضرر طرف مقابل تمام می شود یا وی نا خشنود می گردد : از جمله:

الف) تبانی بر گران فروشی: مکتب اقتصادی اسلام به دنبال روشی است که قیمت عادلانه را در بازار حاکم کند و هیچ گونه اجحافی به فروشندگان و خریداران نشود. بنابراین هر گونه تبانی صاحبان کالا بر گران فروختن غیر اخلاقی و گاه حرام شمرده شده است. عملکرد ائمه اطهار (ع) نیز حاکی از نپذیرفتن سودی است که از طریق به دست می آید .

ب) استقبال از کاروان‌های تجاری: یکی از روش‌هایی که افراد سود طلب به کار می گرفتند و اسلام آن را مورد نکوهش قرار داد «تلقی ركبان» یا استقبال از کاروان‌های تجاری است .

این افراد معمولاً به انگیزه در اختیار گرفتن بازار کالایی، یا به عنوان واسطه برای انحصار گران، به پیشباز کاروان‌ها می رفتند تا قبل از اطلاع آنان از قیمت بازار، کالاهایشان را به پایین ترین قیمت بخرند. البته گاهی نیز عکس این مطلب اتفاق می افتاد و این افراد چون می دانستند با عرضه کالاهای جدید امکان کاهش قیمت کالاهای آنان وجود دارد پیشنهاد قیمت بالاتری به کاروان‌های تجاری می دادند و به احتکار آن کالاها می

پرداختند تا قیمت بازار در اختیار آنها بماند .

اسلام با این تفکر و اقدام، مخالفت کرد تا عرضه و تقاضا از دخالت‌های ساختگی و مصنوعی مصون بماند و واسطه‌گری‌های غیر مفید از اقتصاد جامعه حذف شود .

ج) واسطه‌گری غیر مفید: مکتب اقتصادی اسلام مردم را به کار، تولید و ارائه خدمات مورد نیاز جامعه فرا خوانده است. این دعوت برای تولید برخی از کالاها، در بعضی حالات و بر افرادی که توانایی آن را دارند واجب شده است : مانند نانوايي، زراعت، تولید مایحتاج مردم و... برای تحقق این اهداف و کار آیی آن، به مسئله توریع و تجارت نیز تاکید شده است ولی به واسطه‌گری غیر مفید نه تنها دعوت نشده بلکه در پاره ای از امور نهی شده است. از این جمله واسطه‌گری برای فروش کالاهای تولید شده توسط بادیه نشینان است که در فقه اسلامی تحت عنوان (بيع الحاضر للباد) مطرح گردیده است. حکمت نهی از این واسطه‌گری‌ها را، علاوه بر توصیه به انجام دادن کارهای تولیدی، می توان در تاکید و توصیه اسلام به مصنوعیت نظام عرضه و تقاضا و مکانیزم آزاد قیمت‌ها جست و جو کرد، زیرا روستائیان و بادیه نشینان معمولاً به کم ترین قیمت حاضر به مبادله می شوند و در کیل و میزان سهل گیرند و واسطه‌گران هر چند می توانند کالاهای آنها را به بهای بیش تری بفروشند ولی علاوه بر امکان تبانی گروه از آنها با سایر فروشندگان اسلام رعایت حال مصرف کنندگان را نیز نموده است تا بتوانند در حالت عادی با قیمت مناسب تری کالاهای روستائیان را بخرند .

د) حرص، ولع و رقابت‌های بی جا : در مکتب اقتصادی اسلام بر چند نکته در مورد رفتار بازرگانان تاکید شده است:

- ۱- معاملات آسان و همراه با رعایت حقوق دیگران انجام گیرد، چه برکت الهی در این روش است .
- ۲- فروشندگان به سود کم قانع باشند و خریداران از چانه زدن‌های بی مورد بپرهیزند .
- ۳- فروشندگان به همه مشتریان به یک چشم بنگرند و با همه انصاف رفتار کنند .
- ۴- به هنگام پیشیمانی خریدار، حاضر به فسخ معامله (اقاله) شوند .
- ۵- کار خود را با دعا و نیایش و توجه و توجه به خداوند و آشنایی با دستوره‌های او آغاز کنند .
- ۶- برخلاف افراد حریص از زود رفتن به بازار و دیر بازگشتن از آن بپرهیزند .
- ۷- از معامله با افراد پست و دور از فرهنگ خودداری نمایند .
- ۸- حتی المقدور از انتخاب مشاغلی که آقار سوء روانی دارد بپرهیزند، از جمله از صرافی، کفن فروشی، جواهر سازی، قصابی، خون گیری و... که در هر یک از این‌ها امکان سخت دلی یا آلوده شدن به معاملات ربوی و یا پستی کرا وجود دارد .

از مجموع موارد مذکور می توان دریافت که اسلام با پیوند اخلاق و اقتصاد در صدد رشد و تکامل مادی و معنوی انسان هاست. در همه حالات توجه به منعم و رزاق بودن خداوند، زندگی را آسان تر و شیرین می کند. بنابراین دلیلی برای حرص، طمع، رقابت بی جا و برنامه ریزی‌های سوء وجود ندارد و مسلمانان با رعایت قوانین و توصیه‌های اسلامی می‌توانند در عرصه داخل و خارج سرافراز و مستقل به زندگی خود ادامه دهند.

البته بحث از مکانیزم و الگوهای اسلامی فرصت دیگری می‌طلبد .

ه) استفاده از شیوه‌های ناپسند : گاهی ظاهر قواعد و مقررات خوب است اما در پس آن شیوه‌هایی به کار گرفته شده که مورد قبول اسلام نیست. از این جمله:

۱- نجش : نجش عبارت است از این که فروشنده افرادی را استخدام کند که هنگام مراجعه مشتری به دروغ داوطلب خرید آن کالا به قیمت بالاتر شوند یا به صورت رفاقتی این عمل را انجام دهند تا اشتیاق آنان به خرید موجب تحریک خریدار و پیش دستی او در خرید شود .

این عمل در فقه اسلامی حرام شمرده شده است. عمل مشابهی که از طرف خریداران ممکن است اتفاق افتد و خریداری به دروغ طلب خرید کالایی شود و قیمت پیشنهادی فروشنده را نپذیرد تا خریدار واقعی بتواند آن را با قیمت پایین خریداری کند نیز مصداق نجش شمرده شده است .

۲- ورود در معامله دیگران (دخول در سوم) به کعنای وارد شدن در معامله ای است که طرفین مشغول انجام آن می‌باشند .

۳- ستایش کالای خود و نکوهش کالای دیگران

۴- سوگند خوردن در معاملات

۵- شکایت از محدودیت درآمد و سود.

خمس و زکات

اسلام انسان‌ها را بر اساس خواسته فطرت مالک دسترنج خود می‌داند و انسان آزاد است مالی را که با تلاش خود به دست آورده صرف مخارج زندگی خود نماید ولی برای آنکه ثروت در دست گروه خاصی انباشته نشود که مشکلات اقتصادی را به وجود آورد مالیات‌های شرعی برای آنها قرار داده است. یکی از مهمترین مالیات‌های اسلامی، مالیات بر درآمد است. اگر کسی درآمدی داشته باشد که از سر سال اضافه بیاورد، یک پنجم از آن اضافه را باید بپردازد. آیه قرآن صریحاً دستور وجوب خمس را بیان نموده است: «واعملوا انما عنتمن من شی فان لله خمس و للرسول».

خمس به شش قسمت تقسیم می‌شود، سهمی برای خدای تعالی است، سهمی دیگر از آن رسول خدا است و سهمی از آن امام علیه‌السلام است که این سه سهم در این اعصار متعلق به صاحب الامر ارواحنا له الفداء و عجل الله تعالی فرجه می‌باشد و سه سهم دیگر از آن ایتم و راه ماندگان و مساکین از سادات است (سادات یعنی کسانی که از طرف پدر پشت به پشت منتهی شوند بجناب عبدالمطلب) بنابراین مساکین و ایتم و راه ماندگانی که مادرشان سید است و از طرف مادر منتهی به آن جناب می‌شوند خمس برایشان حلال نیست و در مقابل صدقه که برای سادات حرام است برای آنان حلال است.

چیزهایی که خمس به آنها تعلق می‌گیرد: درآمد و منفعت کسب؛ جواهری که از دریا به دست می‌آید؛ گنج، معادن، غنائم جنگی، مال حلال مخلوط به حرام، زمینی که کافر ذمی از مسلمان بخرد.

چیزهایی که خمس ندارد: مالی که از ارث به انسان برسد، چیزهایی که به انسان بخشیده‌اند؛ جوائز، آنچه به عنوان عیدی انسان می‌گیرد، مالی که به عنوان خمس یا زکات به انسان داده‌اند.

راه مصرف خمس: خمس نصف می‌شود؛ نصف آن سهم امام (ع) و نصف دیگر مربوط به سادات فقیری است که قدرت اداره زندگی ندارند و شیعه‌اند و آشکارا هم گناه نمی‌کنند. خمس را باید به مرجع تقلید و فقیه جامع‌الشرایط یا وکیل او داد یا در مصرف، از او اجازه گرفت.

یکی دیگر از مالیات‌های بسیار ارزنده اسلامی زکات است. زکات به معنای رشد و نمود است و معنی دیگر آن پاکی و تطهیر است. بدیهی است کسی که زکات مالش را می‌دهد و این تعهد خود را نسبت به خداوند و حکومت اسلامی ادا می‌نماید، هم بر ارزش معنوی خود می‌افزاید و هم ثروت خود را پاک و تطهیر می‌کند.

زکات بر دو نوع است: اول زکات بدن که سالی یک بار در روز عید فطر واجب است که شخصی که دارای توان مالی است برای خود و هر نفر از نانخورهای خود سه کیلو گندم یا برنج که غذای عمده سالانه او را تشکیل می‌دهد یا قیمت آن را به فقیر بپردازد. دوم زکات مال نه چیز از درآمد، زکات دارد که کلاً به سه دسته تقسیم می‌کنند:

الف- غلات که عبارتند از جو، گندم، خرما و کشمش

ب- دام که عبارتند از شتر، گاو و گوسفند

ج- سکه که عبارتند از سکه طلا و سکه نقره

فایده خمس و زکات چیست؟

خمس و زکات از واجبات اسلامی‌اند و مانند تمام احکام دین مقدس اسلام بر اساس مصالح و مفاسد استوار شده و ضامن سعادت بشرند. اسلام برای از بین بردن اختلافات طبقاتی، احکامی را وضع کرده است تا مسلمانان با مراعات آنها از تهیدستان و بینوایان دستگیری کنند تا در سایه آن تهیدستان با کمک دیگران از حداقل زندگی برخوردار شوند. عمل به این دو فریضه بزرگ مالی در این مسئله نقش چشم‌گیری دارد. خمس و زکات نوعی مالیات اسلامی است که پرداخت آن بر مسلمانان (با وجود شرایط) لازم است تا ممالک اسلامی آباد شوند و نیز از لحاظ اقتصادی و سیاسی و... پیشرفت کنند. بدیهی است که با پرداخت این گونه مالیات‌های اسلامی در مدت بسیار کوتاه، فقره ریشه‌کن می‌شود و همه یا لاقلاً بیشتر آن وجوه به سود ملت و حکومت اسلامی مصرف خواهد شد. به این نکته نیز باید توجه داشت که واجب بودن پرداخت خمس و زکات ریشه در قرآن مجید و احادیث معتبر دارد. برای آگاهی بیشتر از مسائل و احکام خمس و زکات می‌توان به رساله توضیح المسائل مراجع تقلید کرد.

تفاوت زکات و مالیات در چیست؟

اندیشمندان زیادی زکات و مالیات را مقایسه کرده و شباهت‌ها و تفاوت‌های آن دو را برشمرده‌اند. از تعریف مالیات و زکات و بررسی هدف از دریافت آنها (نقش)، می‌توان وجوه اشتراک و تفاوت‌های این دو را مشخص کرد.

مالیات یک وظیفه مالی یا هزینه دیگری است که بر یک فرد یا نهاد قانونی توسط دولت یا نهادی مانند دولت تحمیل می‌شود. مالیات‌ها همچنین ممکن است توسط یک نهاد غیرملی (محلی) وضع شوند. همچنین نحوه پرداخت مالیات‌ها ممکن است به صورت نقدی و هم به صورت کار بدون مزد باشد. مالیات‌ها توسط مقام‌های قانونی تعیین می‌شوند. مالیات‌ها یک بخشش یا پرداخت داوطلبانه نیستند، بلکه یک کمک اجباری هستند که توسط یک مرجع قانونگذار تحمیل و تعیین می‌شوند.

دولت‌ها در طول تاریخ، وجوه مالیاتی را برای انجام بسیاری از وظایف خود دریافت می‌کرده‌اند. این مخارج اغلب شامل مخارج جنگ، اجرای قانون و نظم عمومی، حفاظت از دارایی‌ها، زیرساخت‌های اقتصادی (جاده‌ها و ... کارهای عمومی و در نهایت عملیات خود دولت است. همچنین اغلب دولت‌های جدید مالیات‌ها را صرف وجوه خدمات رفاهی و عمومی نظیر نظام‌های آموزشی و بهداشتی، مستمری سالخوردگان، مزایای بیکاری و اموری عام‌المنفعه دیگر می‌کنند. به طور کلی مالیات‌ستانی چهار هدف عمده دارد: درآمد، توزیع مجدد، قیمت‌گذاری مجدد و نمایندگی. هدف اصلی آن، کسب درآمد است. مالیات‌ها وجوه لازم را تأمین می‌کنند تا صرف جاده‌ها، مدارس، بیمارستان‌ها و به طور غیر مستقیم صرف وظایفی مانند برقراری بهتر نظم و عدالت شوند و این معروف‌ترین نقش مالیات است. وظیفه توزیع مجدد که انتقال از طبقات ثروتمند، به طبقات فقیر است، نیز در اکثر کشورها به طور گسترده‌ای مورد قبول است. اگر چه میزان این انتقال همواره بحث‌انگیز بوده است. سومین هدف قیمت‌گذاری مجدد یا همان وظیفه تخصصی است که از طریق مالیات و در نتیجه تغییر قیمت کالاها و خدمات، دولت سعی می‌کند تا منابع به تولید کالاها و خدماتی تخصیص یابند که منافع و رفاه جامعه را حداکثر می‌کنند. چهارمین اثر مهم مالیات از نظر زمینه تاریخی، نقش نمایندگی آن بوده است. این بدان معناست که حاکمان بر شهروندان مالیات می‌بندند و شهروندان از آنان پاسخگویی می‌خواهند. مطالعات نشان داده است که مالیات مستقیم (نظیر مالیات بر درآمد) نسبت به مالیات غیر مستقیم درجه پاسخگویی بالاتر و حکمرانی بهتری را ایجاد می‌کند. شایان ذکر است که مالیات‌ها پس از بحران سال ۱۹۲۹ در غرب و تأکید انقلاب کینزی بر سیاست‌های مالی، به عنوان ابزار سیاست‌های مالی برای انجام وظایف سه‌گانه دولت یعنی وظیفه تخصصی، توزیعی و تثبیتی، نقش ویژه‌ای در کنار تأمین مالی مخارج دولت برعهده گرفته است. زکات مطابق تعریف فقها، حق مشخصی است که خداوند در اموال مسلمانان برای مواردی که در قرآن نام برده شده مانند فقرا، مساکین و سایر مستحقان به خاطر شکر نعمت الهی و تقرب به او و تزکیه نفس و مال واجب کرده است .

وجوه اشتراک مالیات و زکات چیست؟

- الف- عنصر «اجبار» هم در مالیات و هم در زکات وجود دارد. سیره پیامبر (ص) و خلفا نشان می‌دهد که عاملانی را برای دریافت زکات می‌فرستادند و با افراد متخلف برخورد می‌کردند.
- ب- مالیات غیرجبرانی است. یعنی مالیات‌دهنده مالیات خود را به عنوان عضوی از جامعه و صرف نظر از منافع که از خدمات عمومی به او می‌رسد، باید به دولت پرداخت کند. زکات نیز برای نفع خاصی پرداخت نمی‌شود و زکات‌دهنده آن را به عنوان یک تکلیف شرعی می‌پردازد.
- ج- زکات همانند مالیات دارای اهداف اجتماعی- اقتصادی است، اگرچه ممکن است از نظر آثار و دامنه اهداف متفاوت باشند.

وجوه اختلاف زکات و مالیات چیست؟

اختلاف بین زکات و مالیات بسیار است که مهم‌ترین آنها به شرح زیر است:

- ۱- **اسم و عنوان:** اختلاف اول در اسم و عنوان آن دو است که دارای دلالت و اشاره است. کلمه زکات در لغت بر طهارت و برکت دلالت دارد. این کلمه در قانون اسلامی به سهمی که فرد واجب است از مال خود برای فقرا و سایر مصارف شرعی بپردازد، اطلاق می‌شود که با کلمه مالیات مخالف است. لفظ مالیات (خدیعه) از بستن غرامت یا خراج یا خرید و مانند آن مشتق شده است. یعنی او را مجبور به آن کرد و مکلف کرد که سختی آن را تحمل کند و مانند آن است «و ضربت علیهم الذله و المسکنه» (بقره ۶). و از اینجاست که مردم به طور معمول، به مالیات به صورت بدهکاری و بار سنگین نگاه می‌کنند. اما کلمه زکات و آنچه که بر مانند تطهیر و تنمیه و برکت دلالت می‌کند، اشاره دارد به اینکه مالی که صاحبش آن را کنز می‌کند یا خود از آن نفع می‌برد در صورتی که حق واجب خدا را از آن خارج نسازد، خبیث و نجس است تا اینکه زکات آن را پاک و او را از طمع و بخل پاک کند. همچنین اشاره دارد به اینکه مالی که در ظاهر و با چشم ظاهر به خاطر زکات کاهش می‌یابد، با نگاه بصیرت و در حقیقت امر، پاک شده، رشد می‌کند و افزایش می‌یابد. همین طور اشاره دارد که طهارت و برکت تنها برای مال نیست بلکه انسان گیرنده و دهنده زکات را هم شامل می‌شود. بنابراین گیرنده و مستحق زکات به واسطه زکات، نفس خود را از حسد و بغض پاک می‌کند و زندگی‌اش رشد می‌یابد، هرگاه خود و خانواده‌اش به حد کفایت زکات دریافت کنند. اما دهنده زکات به واسطه زکات از پلیدی طمع و بخل، پاک و نفسش با بذل و عطا تزکیه می‌شود و جان اهل و مالش برکت می‌یابند.

- ۲- **ماهیت:** یکی از اختلافات بین زکات و مالیات این است که زکات عبادتی است که بر مسلمانان برای شکرگزاری از خدای تعالی و تقرب به او واجب شده است، در حالی که مالیات یک التزام مدنی محض است که خالی از معنای عبادت و قربت است. بنابراین، نیت، شرط ادا و قبول زکات در نزد خداست. چون زکات، عبادت و رکن دینی اسلام است، جز از مسلمانان قبول نمی‌شود. این برخلاف مالیات است که بر مسلمانان و غیر مسلمانان و بر اساس توانایی پرداخت او لازم است. زکات یک تکلیف عبادی مالی است و وجوب آن دارای

شرایطی است. برخی از این شرایط شامل بلوغ و عقل است. بنابراین افراد نابالغ و مجنون از دادن زکات معاف هستند در حالی که مشمولان مالیات هر صاحب درآمد، دارایی و ... است.

۳- محدود بودن پایه، نصاب و مقدار (نرخ): زکات حق مشخصی است که از طرف شارع تعیین شده است. شارع، نصاب هر مالی را تعیین کرده است. شارع، مقدار زکات و میزان نصاب را تصریح کرده است، بنابراین هیچ کس نمی‌تواند آن را تغییر داده یا تبدیل به چیز دیگر کند و حق زیاد یا کم کردن ندارد. اما مالیات در پایه، نصاب، نرخ و مقادیر به نظر حاکمیت وابسته است و حتی بقا و یا حذف آن نیز در اختیار مقام‌های قانونی است. همان‌گونه که گفته شد مالیات در دوران معاصر به عنوان ابزار مهم سیاست مالی و وسیله انجام وظایف سه گانه دولت است. دولت‌ها با تغییر نرخ مالیاتی و اعمال معافیت‌ها و تخفیف‌های مالیاتی، انگیزه فعالان اقتصادی جامعه را به سمتی هدایت می‌کنند که منافع و رفاه عمومی حداکثر شود. آیا زکات و مالیات‌های اسلامی چنین توانایی را دارند؟ برخی اندیشمندان اسلامی به جای تغییرات فوق، با استفاده از احکام زکات پیشنهادهایی را مطرح کرده‌اند، به عنوان مثال اگر دولت بخواهد یک سیاست انقباضی در پیش گیرد، می‌تواند در دریافت زکات تعجیل کند و پیش از رسیدن موعد، حتی زکات چند سال را پیشاپیش دریافت کند.

۴- ثبات و دوام: زکات یک واجب ثابت و دائمی است. مادامی که اسلام و مسلمانان در زمین باشند، زکات واجب است و جور ستمگر و عدل عادل آن را باطل نمی‌کند و شان زکات همانند نماز از ارکان دین است، اما مالیات نه در نوع و نه در نصاب و نه مقادیر و نه در اصل خود چنین ثبات و دوامی را ندارد. زکات همچنین یک وظیفه الهی است که حتی اگر فرد مسلمان در یک جامعه به کلی غیر مسلمان زندگی کند، این تکلیف از او برداشته نمی‌شود، در حالی که مالیات یک وظیفه شهروندی است و چنانکه حکومت در مطالبه مالیات خود سستی کند یا آن را به تأخیر اندازد، ملامتی بر مودی مالیاتی نیست.

۵- موارد مصرف: زکات دارای مصارف خاصه است که خداوند در قرآن آن را تعیین کرده و حضرت رسول (ص) با قول و فعلش بیان کرده است. بنابر فقه شیعه، زکات را می‌توان در امور زیربنایی مثل جاده‌ها، پل‌ها، سدها، مساجد و ... صرف کرد. بنابراین می‌توان زکات را همانند مالیات، یک درآمد عمومی و نه درآمد اختصاصی قلمداد کرد ولی با تأکید بر مصرف زکات برای فقرا، زکات نزد دانشمندان اسلامی، به عنوان منبع مالی تأمین اجتماعی فقرا قلمداد شده است.

در مجموع می‌توان گفت میان خمس و زکات این تفاوت مهم وجود دارد که زکات جزء اموال عمومی جامعه اسلامی محسوب می‌شود، لذا مصاف آن عموماً در همین قسمت می‌باشد، ولی خمس از مالیات‌هایی است که مربوط به حکومت اسلامی است، یعنی مخارج دستگاه حکومت اسلامی و گردانندگان این دستگاه از آن تأمین می‌شود. محروم بودن سادات از دست‌یابی به زکات در حقیقت برای دور نگه داشتن خویشاوندان پیامبر از این قسمت است تا بهانه‌ای به دست مخالفان نیفتد که پیامبر خویشان خود را بر اموال عمومی مسلط ساخته است، ولی از سوی دیگر نیازمندان سادات نیز باید از طریقی تأمین شوند. در حقیقت خمس نه تنها یک امتیاز برای سادات نیست، بلکه یک نوع کنار زدن آنها، به خاطر مصلحت عموم و به خاطر این که هیچ‌گونه سوءظنی تولید نشود می‌باشد.

قرارداد

قرارداد یا عقد طبق ماده ۱۸۳ قانون مدنی عبارت است از اینکه: یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد به امری نمایند و مورد قبول آنها قرار گیرد .

توافق دو یا چند نفر جزء اصلی تعریف قرارداد است، برای مثال در خرید ملک یا آپارتمان دو نفر توافق می کنند که یکی (فروشنده) ملک خود را به دیگری (خریدار) بدهد و دیگری در قبال آن پولی به فروشنده پرداخت کند .

قصد و رضایت درونی دو طرف بر انتقال مال یا انجام کاری برای وقوع یک قرارداد کفایت میکند و زمانی که دو طرف با اراده آزاد بر موضوعی توافق کنند، ملزم به رعایت آن میشوند و پس از آن در حق طرفین و افرادی که جانشین آنها میشوند (قایم مقام قانونی) نیز موثر است و نیاز به هیچ گونه تشریفات ندارد، اما نکته مهم این است که قانونگذار به لحاظ مصالح اجتماعی شرایطی را به موارد فوق افزوده است که در بعضی مواقع بدون توجه به آن شرایط و تشریفات، مراجع قانونی از پذیرش قرارداد خودداری خواهند نمود .

الف) طرف قرارداد

طرف قرارداد ممکن است یک یا چند انسان (شخص حقیقی) یا شرکتها و موسسات دولتی و غیر دولتی (شخص حقوقی) باشند.

ب) تنظیم قرارداد با اشخاص حقیقی

در تنظیم قرارداد با اشخاص حقیقی توجه به مساله بلوغ، عقل و ممنوع معامله نبودن فرد بسیار مهم است همچنین ممکن است شخصی به نمایندگی و وکالت از سوی دیگری قرارداد را تنظیم کند، در این صورت باید برگه نمایندگی و وکالتنامه او و اعتبار آن را بررسی کرد و حتماً شماره و مشخصات آن را در متن قرارداد ذکر کرد .

طبق ماده ۱۹۰ قانون مدنی برای صحت عقد، چهار شرط اساسی لازم است: ۱- قصد طرفین و رضای آنان؛ ۲- اهانت طرفین؛ ۳- موضوع معین مورد معامله؛ ۴- مشروعیت معامله. هر گاه قرارداد یکی از این چهار شرط را نداشت، ممکن است عقد وجود خارجی پیدا نکند و اساساً باطل باشد و ممکن است غیرنافذ باشد، عقد غیرنافذ در حالت عدم نفوذ، مثل باطل است، ولی با تنفیذ بعد اصلاح پذیر است. در اینجا قصد و رضای طرفین و اهلیت توضیح داده میشود .

قصد و رضای طرفین

برای انجام عقد، هر یک از دو طرف باید اراده انعقاد آن را داشته باشند. اراده مرکب از رضا و قصد است. قصد و رضا با یک سلسله اعمال درونی انجام میگیرد. وقتی میخواهید کتابی را خریداری کنید، کتاب را در ذهن تصویر و میل باطنی و اشتیاق به داشتن آن پیدا میکنید که این «رضا» است سپس تصمیم میگیرید آن را بخرید. قصد و رضا باید به نحوی مثل لفظ، نوشته، اشاره یا عمل خارجی دیگری به طرف اعلام شود و معیوب نباشد.

اهلیت طرفین

متعاملین باید برای معامله اهلیت داشته باشند. اهلیت دو قسم است. اهلیت تمتع و اهلیت استیفا. اهلیت تمتع عبارت از قابلیت شخص است برای اینکه بتواند دارای حق و تکلیف شود. این اهلیت با دارا بودن حق با تولد انسان شروع و با مرگ او تمام میشود. اهلیت استیفا، قدرت و توانایی اعمال حق است؛ یعنی شخص بتواند در اموال و حقوق خود تصرف کند و عقود و معاملاتی انجام دهد. کسی که اهلیت استیفا دارد، باید بالغ و عاقل و رشید باشد. منظور از صغیر، اشخاص غیربالغ است، کسانی که کمتر از ۱۸ سال تمام دارند، صغیراند.

تنظیم قرارداد با اشخاص حقوقی

زمان تنظیم قرارداد با اشخاص حقوقی، باید با ملاحظه اساسنامه شرکت و آگهی آخرین تغییرات آن (مندرج در روزنامه رسمی) معلوم شود که آیا شرکت در محدوده موضوع فعالیت خود قصد انعقاد قرارداد دارد یا خیر؟ و نیز مشخص شود چه کسانی دارای نمایندگی و حق امضای اسناد و قرارداد برای شرکت می باشند.

موضوع قرارداد

موضوع قرارداد، مال یا عملی است که طرفین قرارداد متعهد به تسلیم یا انجام آن هستند .

شرایط اساسی موضوع قرارداد (مورد معامله) عبارتند از:

(۱) مورد معامله ارزش اقتصادی داشته باشد.

(۲) مورد معامله در زمان انعقاد قرارداد، موجود، معلوم و معین باشد، مثل یک دستگاه اتومبیل با مشخصاتی که طرفین رویت و از کیفیت آن کاملاً آگاه شوند.

(۳) مورد معامله چنانچه در زمان انعقاد قرارداد موجود نباشد باید کیفیت و کمیت آن مال معلوم و معین و کاملاً توصیف شود و واگذارکننده به تولید، ساخت و واگذاری آن پس از تولید (با جزئیاتی که هیچ تردیدی باقی نماند) متعهد شود.

(۴) تسلیم مال امکانپذیر باشد و فروشنده مالک باشد، والا معامله فضولی بر مال غیر محسوب میشود و اگر مالک اصلی رضایت به انتقال ندهد، معامله باطل میشود .

مدت قرارداد

در برخی از قراردادهای، مدت قرارداد از جمله ارکان تشکیل دهنده آن محسوب میشود، مثل قراردادهایی که موضوع آن ارائه خدمات یا انجام کار است و یا در قرارداد اجاره که تاریخ از جمله شرایط صحت و درستی آن است؛ به نحوی که اگر مدت اجاره معلوم نباشد، قرارداد باطل است. توصیه میشود تاریخ هم به صورت عددی و هم به صورت حروفی درج شود، زیرا از نظر حقوقی آثار بسیار مهمی خواهد داشت. در مواردی ممکن است تاریخ انتقال یا تاریخ انجام کار غیر از تاریخ تنظیم قرارداد باشد. لذا در بند جداگانه ای با عنوان مدت قرارداد باید زمان دقیق آغاز و پایان کار تصریح شود. اگر تاریخ شروع قرارداد به دلیلی از قلم بیفتد و در قرارداد ذکر شود از آن نشود تاریخ امضای قرارداد تاریخ آغاز آن محسوب میشود .

مبلغ قرارداد

مبلغ یا قیمت قرارداد که در قراردادهای خرید و فروش به آن ثمن معامله گفته میشود عبارت از ارزشی است که در مقابل کالا یا خدمات پرداخت میشود .

توصیه میشود که میزان و نحوه پرداخت قیمت مورد معامله دقیقاً با ذکر جزئیات اقساط و مدت آن و یا اسنادی که به صورت چک حساب جاری و یا چک مسافرتی یا وجه نقد است، توضیح داده شود تا از هر گونه سوء استفاده پیشگیری شود.

محل تنظیم قرارداد و محل انجام تعهد

به طور کلی باید محل تنظیم تمامی قراردادهای معین باشد، زیرا طبق قانون آیین دادرسی مدنی محل تنظیم قرارداد، در تعیین دادگاهی که در رسیدگی به اختلاف ناشی از قرارداد صالح است، نقش مهمی خواهد داشت .

محل انجام تعهد نیز باید در برخی قراردادهای معین شود؛ به خصوص در قراردادهایی که موضوع آن ارائه خدمات یا تحویل کالا است .

اگر محل انجام تعهد به دلایلی مشخص نشود، باید در محلی که قرارداد در آنجا تنظیم شده تعهد انجام گیرد، مگر اینکه طبق عرف محل خاصی در نظر گرفته شود .

شرایط اساسی و مهم برای صحت قرارداد

برای صحت عقد، چهار شرط اساسی لازم است :

۱- قصد طرفین و رضای آنان

۲- اهلیت طرفین

۳- موضوع معین

۴- مشروعیت معامله

هر گاه عقد یا قرارداد فاقد یکی از چهار شرط فوق باشد، عقد باطل یا غیرنافذ میشود. عقد غیرنافذ در حالت عدم نفوذ، حکم باطل است ولی با تنفیذ بعدی اصلاحپذیر است.

اجبار و اکراه در قرارداد

اجبار و اکراه عبارت از عملیاتی است که بر علیه یک نفر اعمال میشود تا رضای او به اجبار گرفته شود. اگر عملیات عبارت باشد از آزار یا صدمه بدنی، اکراه مادی خواهد بود و اگر عبارت باشد از تخویف، اکراه معنوی یا تهدید نامیده میشود. به موجب ماده ۲۰۳ قانون مدنی اکراه موجب عدم نفوذ معامله است، اگر چه از طرف شخص خارجی غیر از متعاملین واقع شود. این قاعده کاملاً موافق منطق است، زیرا صرف نظر از شخص تهدیدکننده، خود تهدید، رضای مکروه را معلول نموده و موجب عدم نفوذ معامله میشود ولو اینکه تهدیدکننده شخص خارجی باشد .

برخی شرایط اکراه عبارت است از عمل همراه با تهدید برای تحقق بخشیدن یک عمل حقوقی. نتیجه اکراه

باید به صورت وجود بیم خطر و ضرر در جان یا مال خود یا خویشاوندان نزدیک باشد و نزدیکی خویشاوند به مفهوم عرفی ملاک است. میزان تهدید باید به قدری باشد که در عقود قصد انشاء را سلب نکند و یا در اقرار و شهادت، قصد را سلب نکند.

شرایط و تعهدات طرفین

طرفین قرارداد طبق قانون میتوانند شروطی را که مخالف شرع و قانون نباشد، در ضمن عقد بگنجانند. مثلاً طرف قرارداد، اتومبیل را به طرف دیگر میفروشد و با او در ضمن قرارداد شرط میکند که خریدار ظرف یک ماه مغازه فروشنده را رایگان نقاشی نماید، یا فروشنده بتواند تا یک ماه یا بیشتر یا کمتر از ماشین فروخته شده یک روز در هفته استفاده نماید، یا موتورسیکلت خریدار، رایگان به فروشنده واگذار شود و غیره. شرایطی که در ضمن عقد اصلی گنجانده میشود، اقسام و شرایطی دارد که در زیر شرح داده خواهد شد. به طور کلی شرط بر سه قسم است:

شرط صفت :

عبارت است از شرط مربوط به کیفیت یا کمیت مورد معامله. هرگاه شرطی، شرط صفت باشد و معلوم شود آن صفت موجود نیست، کسی که شرط به نفع او شده است میتواند معامله را فسخ نماید. مثل اینکه کسی در موقع خرید آپارتمان شرط کند که این خانه را به شرط داشتن فلان مقدار طول و عرض میخرد

شرط نتیجه :

آن است که تحقق امری در خارج، شرط شود. مانند اینکه کسی در عقد شرط کند که هرگاه تمام پول را به مشتری بپردازد، از طرف مشتری وکیل است که مال مورد معامله را به خود منتقل کند.

شرط فعل اثباتاً یا نفیاً

آن است که اقدام یا عدم اقدام به فعلی بر یکی از متعاملین یا بر شخص خارجی شرط شود. کسی که ملزم به انجام شرط شده است باید آن را انجام و در صورت تخلف، طرف معامله میتواند به حاکم رجوع نموده و تقاضای اجبار به وفای شرط نماید. هرگاه فعلی در ضمن عقد شرط شود و اجبار ملتزم به انجام آن غیر مقدور، ولی انجام آن به وسیله شخص دیگری مقدور باشد، حاکم میتواند به خرج ملتزم موجبات انجام آن فعل را فراهم کند. هرگاه اجبار مشروط علیه برای انجام فعل مشروط ممکن نباشد و فعل مشروط هم از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند از جانب او واقع سازد، طرف مقابل حق فسخ معامله را خواهد داشت.

شرایط باطل ضمن قرارداد به سه دسته زیر تقسیم می شود:

(۱) شرایطی که باطل هستند و باعث ابطال عقد میشوند، عبارتند از:

(الف) شرط خلاف مقتضای عقد؛ شرطی است که با هدف عقد یا ماهیت عقد در تضاد است. مثلاً در قرارداد فروش مغازه شرط شود که فروشنده مغازه را تسلیم طرف قرارداد نکند .

(ب) شرط مجهولی که جهل به آن موجب جهل به عوضین شود. (اگر مورد معامله معلوم یا موجود نباشد، مثلاً فروشنده مغازه‌های را بفروشد که هنوز وجود خارجی ندارد یا معلوم نباشد که مورد معامله مغازه است یا

آپارتمان)

- ۲) شروطتی که باطل هستند ولی به سلامت قرارداد لطمه ای نمیزند، عبارتند از :
- الف) شرطی که انجام آن غیرمقدور باشد؛ فرضاً کسی مغازه‌ای را به دیگری بفروشد و شرط کند که حتماً باید فرزند خریدار نیز در آن مغازه کار کند .
- ب) شرطی که در آن نفع و فایده نباشد .
- ج) شرطی که نامشروع باشد .
- ۳) شرطی که باطل هستند و تخلف از آنها باعث میشود برای طرف دیگر حق فسخ پیدا شود یا جریمه و خسارتی پرداخت کند .

حق طرف معامله در استفاده از شرط

طرف معامله که شرط به نفع او شده، میتواند از عمل به آن شرط صرفنظر کند در این صورت مثل آن است که این شرط در معامله قید نشده باشد، اما شرط نتیجه قابل اسقاط نیست. اسقاط حق حاصل از شرط، ممکن است به لفظ باشد یا به فعل. یعنی عملی که دلالت بر اسقاط شرط نماید. در صورتی که معامله به واسطه اقاله یا فسخ بر هم بخورد، شرطی که در ضمن آن شده است، باطل میشود. زیرا حیات و بقای شرط به وجود عقد اصلی بستگی دارد و چنانچه به هر دلیلی عقد اصلی از بین برود، شرط ضمن آن نیز از بین میرود و تعهدی برای طرفین قرارداد ایجاد نمیکند. اگر کسی که ملزم به انجام آن شرط بوده است، عمل به شرط کرده باشد میتواند عوض آن را از مشروط له بگیرد .

حق فسخ

حق فسخ به معنی اختیار بر هم زدن معامله یا قرارداد می باشد . گاهی در یک قرارداد لازم (یعنی هیچکدام از طرفین حق برهم زدن معامله را ندارند) حق فسخ پیشبینی میشود. بدین ترتیب به یک طرف اجازه یا اختیار داده میشود که قراردادی را که برای طرفین لازمالاجراست، تحت شرایطی بر هم بزند. به آن اختیار اصطلاحاً اختیار فسخ گفته میشود. در قانون مدنی از ده نوع اختیار نام برده شده است، برای مثال اگر کسی آپارتمانی را خریداری کند و بعداً مشخص شود که آپارتمان تاسیسات بهداشتی مناسب ندارد و غیر قابل استفاده است، می تواند به دلیل خیار عیب آن معامله را یکطرفه بر هم بزند. نکته مهم در مورد حق فسخ این است که شخصی که دارای حق فسخ است، باید پس از اطلاع از ایراد (یا شرایطی که خیار فسخ برای وی ایجاد شده) فوراً قصد خود را مبنی بر فسخ قرارداد، به طرف مقابل اطلاع بدهد.

هزینه انجام موضوع قرارداد

تعیین مسوولیت طرفین در مقابل هزینه های موضوع اجرای قرارداد مثل هزینه قانونی برای تنظیم سند رسمی؛ (اعم از هزینه دفترخانه، مالیات، عواض و سایر حقوق دولتی، هزینه حملونقل کالا، بیمه و انبارداری) در قراردادهای خرید و فروش کالا بسیار مهم است. چه بسا بی توجهی در تعیین مسوولیت طرفین، موجب بروز اختلاف و تشکیل پروندههای متعدد در دادگستری میشود. بنابراین ذکر هزینه های فوق در قرارداد

ضروری است.

فورس ماژور (قوه قهریه یا حوادث و اتفاقات پیش بینی نشده)

فورس ماژور که اصطلاحی در حقوق فرانسه است و در فارسی به قوه قاهره یا قهریه ترجمه شده است به معنی عام عبارتست از هر حادثه غیر قابل پیش بینی و غیر قابل اجتناب که متعهد را از اجرای تعهد باز می دارد. به تعبیر دیگر فورس ماژور، عبارت است از واقعه غیرقابل پیش بینی که طرفین مداخله‌های در بروز آن ندارند مثل نیروهای طبیعی از قبیل سیل، زلزله، آتش سوزی، جنگ که موجب تعطیل بانکها و بازارها می شود و ... فورس ماژور باید کاملاً بیگانه با شخص متعهد باشد و چنانچه عدم اجرای تعهد ناشی از تقصیر متعهد باشد، فورس ماژور تحقق پیدا نخواهد کرد.

مصادیق قوه قاهره در قانون ذکر نشده و تعیین و تشخیص مصداق آن با دادگاه است و اثبات آن از سوی مدعی فورس ماژور بسیار مشکل می باشد، بروز این حوادث گاهی باعث میشود که به طور کلی انجام موضوع قرارداد منتفی شود و گاهی به طور موقت (در یک محدوده زمانی خاص) انجام تعهد ناشی از قرارداد را غیرممکن و معلق میسازد و پس از مرتفع شدن موانع، مجدداً باید به قرارداد عمل شود. در این خصوص تأخیر در انجام قرارداد تعهدی برای طرفین ایجاد نمیکند.

نکته:

- * در صورتی که طرفین بعد از تنظیم مبیعه نامه قصد برهم زدن معامله را داشته باشند، این عمل که با رضایت طرفین عقد بر هم می خورد، در اصطلاح اقاله یا تفاسخ میگویند. با این اقاله ملک یا آپارتمان به فروشنده و ثمن به خریدار بر میگردد و مراتب باید در ذیل با حاشیه یا ظهر قرارداد یا برگه جداگانه (با ذکر مشخصات قرارداد اول) قید و به امضای طرفین برسد.
- * از آنجا که عقود مانند بیع از عقود لازم بوده و بدون رضایت طرفین و وجود شرط قابل برهم زدن نیست، چنانچه یکی از طرفین از فروش و یا خرید ملک یا آپارتمان پشیمان شده باشد، باید دانست عقد و قرارداد تنظیمی بدون شرط حق فسخ قابل فسخ نیست و نباید عقد را پاره و یا آن را به نحوی یکطرفه باطل نمود و در صورت فسخ این امر باید به تایید دادگاه رسیده باشد و حکم قطعی شده باشد تا قابل ترتیب اثر باشد.
- * در موارد اختلاف، میتوان در قرارداد شرط داوری و شورای حل اختلاف را درج کرد تا بنا به رضایت طرفین، شورای حل اختلاف داوری و بدون هزینه موضوع را حل و فصل کند و نیازی به طرح دعوا در مراجع دادگستری، نباشد. البته درج شرط داوری در قرارداد نیز مشکلات خاص خود را دارا می باشد و قبل از قید نمودن این شرط در قرارداد حتماً طرفین باید از نحوه، شرایط، آثار و عواقب درج این شرط مطلع گردند. جهت کسب اطلاعات در خصوص داوری به این لینک مراجعه نمائید.

تعریف اجاره و اقسام آن

اجاره عقدی است که به موجب آن یک طرف، منافع عین مال خود را در برابر اخذ اجرت با دیگری معامله

میکنند. به عبارت دیگر مالک مال، منافع مال خود را برای مدتی در قبال دریافت پول یا مال معینی در اختیار طرف قرارداد میگذارد، بدون اینکه در مالیکت عین مال، تغییری ایجاد شود.

در اجاره باید مدت اجاره معین شود و الا عقد باطل است. همانکون عرف معمول این است که مدت اجاره را یک سال تنظیم میکنند تا در صورت رضایت طرفین این مدت تمدید شود. اگر در قرارداد شروع مدت اجاره ذکر نشود، آغاز آن از زمان عقد قرارداد خواهد بود.

موجر باید قدرت و توانایی تسلیم/ تحویل مورد اجاره را به مستاجر داشته باشد و اگر از تحویل آن خودداری کند، از طریق مراجع قانونی مجبور به تحویل میشود و اگر به دلیلی معذور باشد، مستأجر حق فسخ دارد. مورد اجاره باید معلوم و معین باشد والا اجاره باطل است. اگر استفاده از مورد اجاره به دلیل بروز عیب و ایراد جدی و عدم امکان رفع عیب، میسر نباشد؛ اجاره باطل است. موجر حق ندارد تغییری در مورد اجاره بدهد که مخالف قصد مستاجر از اجاره باشد.

اجاره بر حسب مورد (محل) به دو دسته کلی تقسیم میشود:

۱- اجاره اماکن تجاری

۲- اجاره اماکن مسکونی

نحوه تعدیل اجاره بها

مالک و مستأجر با توجه به شرایط موجود و مبلغ اجاره املاک مشابه، اجاره نامه را تنظیم می کنند و چون اجاره برابر قانون روابط موجر و مستأجر، عقدی است مستمر و بعد از پایان مدت خود نیز استمرار می یابد و مالک و مستأجر به واقع نمی دانند در چه تاریخی عقد فسخ و رابطه استیجاری از بین خواهد رفت و از طرفی هزینه زندگی در حال تغییر است، قانون گذار اجازه تعدیل اجاره بها را داده است.

دفترخانه اسناد رسمی

دفترخانه اسناد رسمی عبارت است از: واحد وابسته به قوه قضائیه که برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قانون و مقررات مربوط تشکیل می شود.

کسانی که نمی توانند سردفتر شوند

بعضی اشخاص طبق قانون نمی توانند سردفتر اسناد رسمی شوند؛ مانند اتباع بیگانه، محکومان به جنایات عمدی، معتادان به مواد مخدر و کسانی که صلاحیت اخلاقی ندارند.

دفتر گواهی امضاء

یکی از وظایف مسئولان دفترخانه ها، تصدیق (تأیید) صحت امضاست. این دفتر، مخصوص تصدیق امضای ذیل نوشته های عادی است. البته دفترخانه های اسناد رسمی حق گواهی امضای اسناد مالی را که به پرداخت وجه نقد یا ضمانتی مربوط است، ندارند. همچنین حق گواهی امضای معاملات اتومبیل را ندارند.

نحوه تنظیم وکالتنامه رسمی جهت انتقال املاک

در صورتی که فروشنده به دیگری وکالت بدهد که ملک او را به فرد دیگری بفروشد، وکیل میتواند بر حسب اختیارات خود نسبت به فروش ملک موکلش اقدام نماید. خریدار نیز میتواند انجام معامله را به وکیل محول کند .

در خصوص معامله مال غیر منقول (مانند ملک، مغازه، آپارتمان و غیره) اهمیتی ندارد که وکیل از سوی خریدار یا فروشنده قرارداد را امضا کرده باشد، مهم آن است که اگر شخصی به وکالت از طرف فروشنده ملک او را مورد معامله قرار داده، در متن قرارداد (اعم از رسمی یا عادی) سمت وکیل و شماره و تاریخ وکالتنامه و دفترخانه تنظیم کننده آن قید شود، زیرا در صورت بروز اختلاف، ممکن است فروشنده منکر رابطه قراردادی شود و تفویض وکالت را انکار کند .

وکالتنامه هایی که در خارج از کشور تنظیم میشود و به تایید دفاتر سیاسی (نمایندگان کنسولی خارج از کشور) میرسد، وکالت رسمی محسوب میشوند و مشخصات آن (از جمله محل تنظیم) باید در قرارداد راجع به فروش مال غیر منقول قید شود.

سند و انواع آن و اسناد تجاری

سند

سند عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع، قابل استناد باشد. سند دو نوع است؛ عادی و رسمی.

سند عادی

سند عادی عبارت از نوشته‌هایی است که مردم میان خود تنظیم میکنند و به نوعی در دادگاه جهت اثبات حق یا موضوعی قابل استفاده باشد. به هنگام اقامه دعوی، اسناد رسمی و اسنادی که در حکم اسناد رسمی هستند (مثل چک ذاتاً سند عادی است ولی قانونگذار از جهاتی به آن اعتبار و قوت سند رسمی را داده است) امتیازاتی دارند فرضاً برای توقیف اموال به تأمین خسارت احتمالی (پرداخت وجه به صندوق دادگستری) نیازی نیست. اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته و درباره طرفین و وراثت و قایم مقام آنان معتبر است:

- ۱- هرگاه طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است، صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید.
- ۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است.

در اسناد رسمی، تاریخ تنظیم معتبر است؛ حتی علیه اشخاص ثالث، ولی تاریخ در اسناد عادی فقط درباره اشخاصی که در تنظیم آنها شرکت داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیتی شده، معتبر است .

سند رسمی

سند رسمی عبارت از اسنادی است که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر ماموران رسمی در حدود صلاحیت آنها، طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند. غیر از آن، سایر اسناد عادی هستند.

به طور کلی امضایی که روی نوشته یا سندی باشد، بر ضرر امضاکننده دلیل است. حفظ و نگهداری اسناد، بسیار مهم است و باید مراقب بود که متن سند به دقت تنظیم شده و از خط خوردگی یا نوشتن مطالب بیهوده و تکراری خودداری شود، زیرا اگر در ذیل یا حاشیه یا ظهر (پشت) سندی که در دست ابرازکننده است، مندرجاتی باشد که حکایت از بی اعتباری یا از اعتبار افتادن تمام یا قسمتی از مفاد سند باشد، مندرجات مزبور و معتبر محسوب میشوند، اگر چه تاریخ و امضا نداشته و به وسیله خط کشیدن یا نحو دیگر باطل شده باشد.

اسناد تجاری

برات، سفته و چک از جمله معروفترین اسناد تجاری هستند و حتی اگر میان اشخاص غیر تاجر رد و بدل شوند، نیز تابع قانون تجارت هستند، اما عنوان کلی اسناد تجاری به برات و سفته و چک محدود نمیشود. در دنیای تجارت، بسیاری از اسناد چنین عنوانی دارند؛ مانند قبض انبار، سند در وجه حامل، اوراق بهادار، اوراق قرضه، اوراق سهام بارنامه و اسناد اعتباری، این اسناد که در تجارت استفاده میشوند، سند تجاری هستند. منظور از اسناد تجاری در ایران، معمولاً اسنادی است که از بسیاری جهات به برات شبیه اند و خصوصیت‌های عمده آن را دارند، این اسناد سفته و چک میباشند.

ویژگیهای مشترک برات، سفته و چک به گونه ای است که در مورد آنها به جای عنوان اسناد تجاری می توان از عنوان اسناد براتی استفاده کرد. این اسناد جملگی قابل ظهرنویسی اند. ارزش آنها به پول جاری، روی آنها ذکر شده است و در مدت کوتاهی قابل پرداخت هستند. متعهد برات، سفته یا چک به دلیل امضای این اسناد نمیتواند در مقابل دارنده آن به ایراداتی متوسل شود که میتواند آنها را در مقابل انتقال دهنده (به علت معامله هایی که به لحاظ آن سند براتی صادر کرده)، مطرح کند زیرا تعهد براتی از تعهد حاصل از معامله اصلی جدا و مستقل است. مثلاً در معامله اتومبیل، خریدار نمیتواند به دلیل اختلافی که با فروشنده پیدا کرده است از پرداخت وجه چک یا سفته خودداری کند. به همین دلیل اسناد مورد بحث به عنوان وسیله پرداخت، نقشی نظیر پول دارند، البته به این نکته مهم توجه داشت که در حقوق ما پرداخت از طریق برات، سفته و چک، بدهکار را بریالذمه نمیکند، در حالی که پرداخت به پول باعث برائت ذمه متعهد میشود. بنابراین، هرگاه در معاملهای مثل بیع از پول به عنوان وسیله پرداخت استفاده شود، تعهد متعهد (خریدار) که ناشی از معامله اصلی است، با تسلیم مبلغی پول ساقط میشود؛ اما اگر به جای پول از اسناد تجاری مزبور استفاده شود تا زمانی که وجه این اسناد به صورت تسلیم پول و یا واریز به حساب متعهد پرداخت نشود، تعهد متعهد (خریدار) همچنان باقی خواهد بود.

دارنده برات، سفته و چک میتواند به صرف تقدیم دادخواست و بدون آنکه درصدی از خواسته را به عنوان خسارت احتمالی خوانده بپردازد، تقاضای صدور قرار تامین خواسته کند و نیز اینکه ماده ۲ قانون صدور چک، آن را در ردیف اسناد لازمالاجرا قرار داده است و دارنده چک میتواند برای وصول وجه چک، علاوه بر دادگستری به ادارههای ثبت مراجعه کند.

از طرفی این اسناد، متضمن این مزیت مهم هستند که امضاکنندگان آنها در مقابل دارنده مسئولیت تضامنی دارند و به حکم ماده ۲۴۹ قانون تجارت در صورت عدم پرداخت وجه سند در موعد مقرر، دارنده میتواند به صادرکننده، قبول کننده (در مورد برات)، ظهرنویس و ضامن هر یک از آنها منفرداً یا مجتمعاً مراجعه کند، بدون اینکه رعایت حق تقدم و تاخر تعهدات مسئولان لازم باشد. به علاوه همانطور که گفته شد، متعهد سند براتی در مقابل دارنده سند مسئول است و نمیتواند به ایراداتی در مقابل دارنده متوسل شود که احتمالاً می توانست علیه واگذارکننده سند به آنها استناد کند.

صدور چک بلامحل، جنبه‌های کیفری و حقوقی آن

طبق قانون صدور چک، چک‌های صادر شده در عهده بانک‌های ایرانی، در حکم اسناد لازم‌الاجرا می‌باشند. لذا دارنده چک در صورت مراجعه به بانک و عدم دریافت تمام یا قسمتی از وجه آن، به علت بی‌محل بودن آن، یا به هر علت دیگری که منتهی به صدور گواهی عدم پرداخت چک شود، می‌تواند طبق قوانین و آیین‌نامه‌های مرتبط با اجرای اسناد رسمی، وجه آن را از صادرکننده وصول کند. برای به اجرا گذاشتن چک در مراجع ثبتی باید مراحل از نظر قانون چک و نیز قانون ثبتی رعایت گردد، از جمله طبق ماده ۱ قانون چک، دارنده چک باید در مرحله نخست به بانک محل علیه (بانکی که باید وجه را بپردازد) مراجعه و در صورت دریافت نکردن وجه، گواهی عدم پرداختن وجه را از بانک گرفته و پس از تکمیل فرم مخصوص آن را به قسمت اجرای ثبت تحویل دهد.

برابر ماده ۷ قانون صدور چک اصلاحی ۱۳۷۲ مرتکب جرم مزبور در موارد تخلف مندرج در ماده ۳ قانون، مثلاً اختلاف در مندرجات و امثال آن مستوجب مجازات ۶ ماه تا ۲ سال حبس و تأمین خسارت شاکی است. برابر ماده ۱۳ قانون مزبور با ممنوعیت صدور چک به عنوان تضمین با تأمین اعتبار یا مشروط، وعده‌دار یا سفیدامضاء، صادرکننده در صورت شکایت ذینفع و عدم پرداخت وجه چک، به مجازات حبس محکوم خواهد شد. فلسفه ضمانت اجرای کیفری چک بر این اساس است که قانون‌گذار خواسته است از طلب دارنده چک حمایت کند. ماده ۱۱ قانون صدور چک اصلاحی مقرر می‌دارد: «جرایم مذکور در این قانون بدون شکایت دارنده چک قابل تعقیب نیست و در صورتی که دارنده چک تا ۶ ماه از تاریخ صدور چک برای وصول آن به بانک مراجعه نکند یا از ظرف شش ماه از تاریخ صدور گواهی عدم پرداخت شکایت ننماید، دیگر حق شکایت کیفری نخواهد داشت». منظور از دارنده چک در این ماده شخصی است که برای اولین بار چک را به بانک ارائه داده است و برای تشخیص اینکه چه کسی اولین بار برای وصول وجه چک به بانک مراجعه کرده است، بانک‌ها مکلف‌اند به محض مراجعه دارنده چک، هویت کامل و دقیق او را در پشت چک با ذکر تاریخ دقیق قید

نمایند. همچنین باید به این نکته توجه داشت کسی که چک پس از برگشت از بانک به وی منتقل گردیده، حق شکایت کیفری نخواهد داشت، مگر آنکه انتقال قهری باشد مثل اینکه دارنده چک فوت کند و چک از طریق ارث به ورثه او منتقل شود.

سفته و نحوه مطالبه آن

سفته، سندی است که به موجب آن امضاکننده تعهد میکند مبلغی وجه را در زمان معین یا به محض مطالبه از سوی دارنده، در وجه حامل یا شخص معین یا به حواله کرد آن شخص کارسازی کند. سفته قایم به وجود دو شخص است: ۱. صادرکننده که مدیون و بدهکار است. ۲. شخص دیگر که ممکن است در هنگام صدور سفته معین یا نامعلوم شود.

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

برات:

برات، نوشته ای است که به موجب آن شخصی به شخص دیگر امر میکند، مبلغی در وجه یا به حواله کرد شخص ثالثی در موعد معینی پرداخت کند. کسی که برات را صادر میکند براتکش یا مُحیل و کسی که مبلغ برات را باید بپردازد، براتگیر یا محال علیه و کسی که مبلغ برات را دریافت میکند دارنده برات و یا محال له می نامند.

قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه اجرایی آن

این قانون در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ به تصویب رسیده است و با ۱۵۷ ماده قانونی، یکی از قوانین بسیار مهم در امور ثبت اسناد و املاک است. در سال ۱۳۵۴ متممی با عنوان قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک در ۵ ماده به تصویب رسید و آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت املاک در سال ۱۳۱۷ تصویب گردید. به تمامی مشاوران املاک توصیه می‌شود که نسخه‌ای از این قانون را در اختیار داشته باشند و با مطالعه آن از مسایل مختلف قانونی مربوط به اسناد آگاهی یابند، زیرا اطلاع از مفاد آن ضروری و بسیار مفید است. ممکن است در جریان ثبت املاک و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک، اختلافاتی حادث شود که با توجه به قانون ثبت اسناد و املاک، قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، باید با مراجعه به دادگستری مسأله رفع شود.

بحث در خصوص مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و صدور سند مالکیت بر اساس این مقررات، بحثی گسترده و نیاز به طرح آن در کتابی جداگانه است، ولی در حد کلی لازم است مواد مباحث مربوط به اسناد لازم‌الاجرا و مواد قانونی قانون ثبت اسناد و املاک به خصوص مواد قانونی ۲۲، ۲۵، ۴۷، ۴۸، ۱۴۵، ۱۴۷، ۱۴۸ و ۱۴۹ مطالعه شود.

قانون زمین شهری

طبق ماده ۶ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، تمامی زمین‌های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیر دولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را به نام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

هیأت دولت در مصوبه مورخ ۱۳۶۷/۴/۱۵ با وضع مقرراتی راجع به ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری، تکالیف خاصی را برای اداره‌های ثبت و دفترخانه‌های اسناد رسمی معین کرده که به شرح زیر است: اداره‌های ثبت مکلفاند در هر مورد که زمین‌هایی به صورت شش دانگ و مشاع بر اساس قانون زمین شهری به مالکیت دولت درمی‌آید، اعم از موات یا غیرموات، بر اساس درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا درخواست سایر دستگاه‌ها (در مواردی که رأساً اراضی غیرمواتی را با رعایت مقررات قانون و این آیین‌نامه تملک می‌کنند) به شرح زیر اقدام به صدور سند مالکیت کنند:

- ۱- ابطال سند مالکیت قبلی؛ اعم از اینکه سند مالکیت در اختیار باشد یا نباشد- و صدور سند مالکیت جدید حسب مورد به نام دولت یا شهرداری‌ها به نمایندگی مرجع قانونی درخواست کننده سند
- ۲- در مواردی که زمین سابقه ثبتی به نام اشخاص نداشته باشد و بر اساس نظریه وزارت مسکن و شهرسازی زمین، موات تشخیص داده شود، با توجه به تبصره الحاقی به ماده (۹) آیین‌نامه قانون ثبت و قبول تقاضای ثبت زمین‌های موات و بایر بلامالک به نام دولت مصوب ۱۳۵۴ و در انتشار آگهی‌های نوبتی آنها نیازی به

تنظیم اظهارنامه ثبتی به نام دولت نبوده، و حسب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی بدون انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی بلافاصله با استفاده از پلاک بخش مربوط و ضمن تعیین شماره فرعی، صورت مجلس تعیین حدود با رعایت مجاورین- در صورت وجود سابقه تحدید حدود- با حضور نماینده اداره زمین شهری محل تنظیم و ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می‌گردد.

۳- در صورتی که زمین طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات بوده و سابقه درخواست ثبت داشته باشد، ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده باشد- اعم از اینکه آگهی‌های نوبتی آن منتشر شده یا نشده باشد - بدون انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی نسبت به تنظیم صورت مجلس تعیین حدود لازم و صدور سند مالکیت آن با رعایت بند(۱) این ماده از طرف اداره ثبت اقدام می‌گردد.

۴- در صورتی که وزارت مسکن و شهرسازی با سایر دستگاه‌های دولتی یا شهرداری‌ها بر اساس ماده (۹) قانون قصد تملک زمین غیر مواتی را دارند یا قبلاً تملک نموداند، ولی اساساً سابقه درخواست ثبت ندارد و زمین مزبور از نظر مقررات ثبتی مجهول‌المالک است، ادارات ثبت مکلفند ضمن تنظیم صورت مجلس لازم در اجرای ماده (۱۳) این آیین نامه که به منزله صورت مجلس احراز تصرف خواهد بود، مشخصات متصرف را با رعایت حدود مجاورین- اگر سابقه تحدید حدود دارد- تعیین نمایند. همین صورت مجلس، مستند انجام معامله خواهد بود. پس از تنظیم سند انتقال بر اساس ماده (۹) قانون ادارات ثبت باید به ترتیب زیر اقدام به صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداری‌ها نمایند:

الف- پس از ارائه یک نسخه سند انتقال (سند تملکی) به اداره ثبت محل، اداره ثبت بر اساس سند رسمی تنظیمی بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاه‌های دولتی درخواست کننده- که سند به نام آنها تنظیم شده- یا شهرداری‌ها حسب مورد صادر می‌نمایند.

ب- برای روشن شدن وضع پرداخت بهای زمین مورد تملک، ادارات ثبت باید نسبت به تنظیم اظهارنامه ثبتی اقدام نمایند و علاوه بر قید نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه تملک کننده یا شهرداری‌ها، نام شخص یا اشخاصی را که مدعی مالکیت ملک مورد تملک هستند بر اساس صورت مجلس تنظیمی بالا در اظهارنامه ثبتی قید نمایند و در اجرای دستور ماده (۵۹) آیین نامه قانون ثبت، مبادرت به انتشار آگهی‌های نوبتی کنند. در صورتی که در مهلت مقرر قانونی، اعتراضی نرسید، پس از گواهی اداره ثبت محل و اخذ مفاسد حساب‌های لازم، بهای زمین به مالک یا مالکین پرداخت می‌شود؛ ولی در صورت وصول اعتراض به صبت تا تعیین تکلیف نهایی از سوی دادگاه‌های صالح، بهای ملک پرداخت نخواهد شد.

ج- چنانچه زمینی که موات اعلام شده دارای اعتراضی به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در خصوص نوع زمین یا اعتراض به ثبت یا حدود یا سایر اعتراضات قانونی در مراجع ذیصلاح یا تعارض ثبتی باشد یا در رهن و وثیقه و بازداشت بوده یا حق اعیانی و حق ریشه و کشت برای دیگران در آن قید شده باشد؛ ادارات ثبت

مکلف به صدور سند آزاد و بدون قید بازداشت یا وثیقه و رهن و سایر قیود یاد شده، به نام دولت به نمایندگی مرجع قانونی درخواست کننده سند می‌باشند. در خصوص اعتراض به ثبت و تعارض ثبتی و تشخیص نوع زمین پس از صدور رأی قطعی از طرف مراجع قضائی، ادارات ثبت، مراجع تملک کننده با رعایت قانون و این آیین نامه حقوق محکوم‌له را ادا می‌نمایند. در مورد رهن و وثیقه و بازداشت زمین‌های بایر و دایر نیز سازمان تملک کننده مجاز است پس از اخذگواهی از اداره ثبت محل، از محل اعتبارات طرح تملک زمین، مبلغ مندرج در سند وثیقه و رهن و مبلغ مورد بازداشت را پرداخت نماید و مراتب را به اداره ثبت محل اعلام کند. در صورتی که مبلغ یاد شده بیش از مبلغ مورد تملک باشد، بستانکار و مرجع بازداشت کننده می‌تواند برای وصول بقیه طلب خود تقاضای توقیف سایر اموال بدهکار را بر اساس قوانین مربوط از مراجع ذیصلاح بنماید. د- در صورتی که زمین مورد تملک بر اساس سند انتقال رسمی سابقه ثبت داشته ولی آگهی نوبتی آن منتشر نشده باشد، اداره ثبت محل مکلف است بدون انتشار آگهی تحدیدی نسبت به تنظیم صورت مجلس تحدیدی حدود با رعایت حدود مجاورین- اگر سابقه تحدید حدود داشته باشد- اقدام نماید و بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام وزارت مسکن و شهرسازی با دستگاه تملک کننده صادر نماید. در صورتی که اشتباهی در اسناد تنظیمی پیش آید، اصلاح اسناد با تنظیم سند اصلاحی به امضای دستگاه تملک کننده و به قائم مقامی مالک یا مالکین بلامانع است و برای اینکه پرداخت وجه مورد تملک به مالک مقدور گردد، اداره ثبت محل نسبت به انتشار آگهی‌های نوبتی بر اساس بند (ب) این ردیف اقدام می‌نماید. در مورد زمین‌های مورد تملک که سابقه ثبت و انتشار آگهی‌های نوبتی داشته، ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده، تعیین حدود و صدور سند مالکیت به شرح بند یاد شده صورت می‌گیرد.

ه- هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۶۹/۲/۱۳ به شماره دادنامه ۳۱ در کلاسه ونده ۶۷/۷۸ بند ۵ ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری را به دلیل اطلاق آن دایر به اجرای ماده ۹ قانون زمین شهری حتی در غیر از شهرهای شصت گانه در مواردی که زمین طبق رأی قطعی دادگاه غیرموات تشخیص داده شده، مغیر قانون دانسته و ابطال نموده است.

۵- مقررات بند (۵) این ماده از جهت صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداری‌ها در مورد زمین‌هایی که در اجرای قانون اراضی شهری- مصوب ۲۷/۱۲/۶۰- موات شناخته شده یا به تملک دولت درآمده، ولی سند مالکیت آن صادر نگردیده، قابل اجرا است.

۶- زمین‌هایی که مالکیت آنها در اجرای قانون لغو مالکیت موات شهری و اصلاحیه آن لغو گردیده و مراتب به دفاتر املاک ثبت، اخبار و به امضای مسئول مربوطه رسیده باشد، با توجه به ماده (۲۲) قانون ثبت در مالکیت دولت مستقر و سند مالکیت آن باید به نام دولت صادر شود.

۷- اسناد زمین‌های مواتی که قبلاً در اختیار بنیادهای غیر دولتی از جمله بنیاد مستضعفان بوده یا باشد، باید به نام وزارت مسکن و شهرسازی صادر شود.

۸- قبول تقاضای ثبت زمین‌های موات از اشخاص مطلقاً ممنوع است و ادارات ثبت مکلفند قبل از پذیرش ثبت

زمین‌ها به نام اشخاص و ادامه تشریفات ثبتی زمین‌های ثبت شده و افراز و تقسیم و تفکیک زمین‌ها، موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی را اخذ نماید.

۹- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام هرگونه معامله نسبت به زمین‌های موضوع قانون، مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و بر اساس نظر آن وزارت‌خانه و رعایت مقررات مربوط اقدام نمایند.

قانون افراز و فروش املاک مشاع و آیین‌نامه اجرایی آن

این قانون در تاریخ ۱۳۵۷/۸/۲۲ با ماده ۶ و آیین‌نامه اجرایی آن نیز با ۱۰ ماده در سال ۱۳۵۸ به تصویب رسیده است. طبق این قانون، افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته است، چنانچه مورد تقاضای یک یا چند نفر شریک باشد، با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی نیز طبق قانون، ملک مورد تقاضا را افراز می‌کند. مواد ۱، ۲، ۳ و ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع، تشریفات را که باید اداره ثبت رعایت نماید، تعیین نموده است. بر اساس ماده ۲، تصمیم واحد ثبتی از طرف هر یک از شرکاء قابل اعتراض در دادگاه محل وقوع ملک است، مهلت اعتراض ۱۰ روز پس از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض است. دادگاه به دعوی رسیدگی کرده و حکم صادر خواهد نمود، این حکم قطعی و قابل تجدیدنظر نیست.

قانون تملک آپارتمان‌ها، آیین‌نامه اجرایی و اصلاحیه آن

با توجه به توسعه شهرنشینی و شهرسازی مدرن، قانون‌گذار ایران در سال ۱۳۴۳، «قانون تملک آپارتمان‌ها» را به تصویب رساند. این قانون ۱۱ ماده و ۴ تبصره دارد. در ماده ۱۱ آن دولت مکلف شده بود که آیین‌نامه اجرایی آن را ظرف سه ماه پس از تصویب قانون، تهیه و به تصویب هیأت دولت برساند اما آیین‌نامه اجرایی این قانون در اردیبهشت سال ۱۳۴۷ تهیه و تصویب شد. آیین‌نامه اجرایی ۲۷ ماده و ۸ تبصره دارد. ماده ۱۰ مکرر و تبصره‌های ۱ و ۲ به موجب قانون مصوب ۱۳۵۱ به قانون تملک آپارتمان‌ها الحاق گردید. پس از پیروزی انقلاب اسلامی، لایحه قانونی الحاق یک تبصره با عنوان تبصره ۳ به ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها، در تاریخ ۱۳۵۸/۴/۲۵ به تصویب شورای انقلاب رسید و در سال ۱۳۵۹، ماده ۱۰ مکرر و تبصره‌های آن به موجب قانون اصلاح شد. در ۱۳۵۳/۱۰/۲۸ هیأت دولت ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها را اصلاح کرد و تبصره‌های ۲ و ۳ نیز به ماده ۱۶ الحاق شد. ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی نیز در ۱۳۵۹/۳/۱۷ توسط هیأت دولت اصلاح شد.

قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر کشور

در اجرای قسمت اخیر اصل چهل و پنجم قانون اساسی که مقرر می‌دارد: تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک از «اقسام انفال و ثروت‌های عمومی» را قانون معین می‌کند و نظر به اینکه کوه‌ها، دره‌ها و جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی و مراتعی که حریم نیست، در زمره انفال و ثروت‌های عمومی ذکر گردیده است، لذا قانون‌گذار جهت سایر سقوق انفال به منظور تأکید بر اعتبار و مشروعیت مقررات سابق (قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع و قانون حفاظت و بهره‌برداری از این منابع) قانون فوق را مشتمل بر ۳ ماده و ۷ تبصره در

۱۳۷۱/۷/۵ به تصویب رساند و در تاریخ ۱۳۷۲/۷/۱۲ به تأیید شورای نگهبان رساند. این قانون اشکال عمده‌ای را که نسبت به قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی در مورد تعیین وضعیت رسیدگی اولیه و مرحله قبل یعنی اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و لزوم تصمیم کمیسیون موضوع این ماده در رسیدگی بعدی هیأت موضوع ماده واحده کرده بود، مرتفع ساخته است. (۱۶- ص ۹۷ و ۹۸)

قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها

در تاریخ ۱۳۶۷/۶/۲۹ قانونی به نام قانون «تعیین تکلیف اراضی اختلافی» موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع از تصویب مجلس گذشت. این قانون گام مثبتی در جهت حل اختلافات موجود میان سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور و مدعیان مراتع و منابع ملی به شمار می‌رود. ملی کردن مراتع از دیرباز موجبات اعتراض کسانی را فراهم کرد که از این مسیر نفعی را از دست می‌دهند. به علاوه دولت نیز به لحاظ اینکه صدها هکتار زمین ارزشمند و مرغوب با تعاریف قانونی جنگل و مرتع از حکم قانون مستثنی اعلام شده بود، این حق را پیدا کرد تا بتواند نسبت به تشخیص و اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع معترض باشد. (۱۶- ص ۸۰)

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ مقرر می‌دارد: «مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان‌سازی از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأموران خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد، جلوگیری نماید.» ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و تبصره‌های آن، راجع به تخلفات ساختمانی می‌باشد و کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در راستای اجرای تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تشکیل گردید. به موجب این قانون فرماندار، بخشدار، نماینده دادگستری و نماینده انجمن شهر، اعضای این کمیسیون را تشکیل می‌دهند. در تاریخ ۱۳۵۲/۵/۱۷ با اصلاح این تبصره، ترکیب مرجع فوق تغییر کرد که اعضای آن عبارتند از: نماینده وزارت کشور، یکی از قضات دادگستری و یکی از اعضای شورای شهر. صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰ رسیدگی به تخلفات ساختمانی از قبیل احداث بنای بدون پروانه، احداث بنای زاید بر تراکم مجاز، تخلفات مربوط به عدم استحکام بنا، رعایت نکردن اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی است. یکی دیگر از جنبه‌های صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰، رسیدگی به تخلفات نحوه استفاده از اماکن مسکونی است.

کمیسیون حل اختلاف صنفی

شیوه‌های حل اختلاف به اقسام زیر تقسیم می‌شوند:

کمیسیون حل اختلاف صنفی، یک نهاد شبه قضایی است که برای رسیدگی به اختلافات و دعاوی صنفی در صنف‌های مختلف و برای تسهیل امور اعضاء و رفع اختلاف بین اعضاء صنف با یکدیگر و حل اختلافاتی که میان متصدی مشاور املاک با مردم ایجاد شده، تشکیل و فعالیت می‌کند. اهمیت این گونه مراجع شبه قضایی این است که حل اختلاف دعاوی ناشی از یک معامله را افرادی که با مسائل جزئی معاملات مذکور آگاهی کامل دارند و با صرف کمترین تشریفات، هزینه و زمان حل و فصل می‌کنند. هم‌اکنون کمیسیون نظارت، مجامع و اتحادیه‌ها بر اساس قانون جدید (یعنی قانونی که در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و از ابتدای سال ۱۳۸۳ لازم‌الاجرا شده)، فعالیت می‌کند. کمیسیون حل اختلاف یکی از کمیسیون‌های پنج‌گانه زیر است: ۱- کمیسیون رسیدگی به شکایات ۲- کمیسیون حل اختلاف ۳- کمیسیون بازرسی واحدهای صنفی ۴- کمیسیون فنی ۵- کمیسیون آموزش.

حل اختلاف از طریق داور / حکم

طرفین معامله می‌توانند ضمن شرایط عقد یا در قرارداد دیگری با یکدیگر توافق کنند چنانچه اختلافی راجع به اجرای قرارداد میان آنها ایجاد شد، یک یا چند داور که از قبل نام آنها را مشخص کرده‌اند، یا حتی پس از بروز اختلاف، آنها را معین خواهند کرد، به اختلاف آنها رسیدگی کرده و رأی صادر کنند. بنابراین داوری عبارت است از اینکه افراد جامعه، اختلافات بین خود را توسط یک یا چند نفر معتمد به انتخاب خود حل و فصل کنند. حال ممکن است رسیدگی به اختلاف و صدور رأی توسط فردی باشد که طرفین دعوی وی را با تراضی یکدیگر انتخاب کرده باشند یا اینکه مراجع قضایی آنها را انتخاب کنند. به این ترتیب در داوری و حکمیت، طرفین دعوی، دادگاه را از مداخله در دعوی خود خارج کرده‌اند. داوری به دو نوع اختیاری و اجباری تقسیم می‌شود. در داوری اختیاری، داور با تراضی طرفین تعیین می‌شود. در داوری اجباری طرفین دعوی یا یکی از آنها، بدون داشتن تمایلی در رجوع به داوری، مطابق قانون، مجبور به رجوع به داور در اختلاف می‌باشند؛ مانند تعیین داور توسط زوجین برای طلاق.

چند نکته مهم درباره داوری

۱- اهمیت و ارزش داوری در این است که طرفین اختلاف بدون توجه به تشریفات و مسائل پیچیده حقوقی در رسیدگی به دعاوی و با هزینه‌ای بسیار کمتر می‌توانند توسط داور مرضی‌الطرفین خود، اختلافشان را حل و فصل کنند.

۲- اگر در قرارداد به مسأله داوری اشاره شود، باید موضوع به مدت داوری و مشخصات طرفین اختلاف احتمالی، روشن شود. البته ممکن است پس از تعیین داور، طرفین به دلایلی نخواهند که مسأله و مشکل‌شان توسط داور رسیدگی شود یا اینکه شخصی که به عنوان داور تعیین شده، نخواهد یا نتواند به عنوان داور

- رسیدگی کند و طرفین نخواهند کس دیگری داور آنها باشد، در این صورت می‌توانند به دادگاه مراجعه کنند.
- ۳- تعداد داوران باید فرد باشد؛ پس یا یک نفر است یا سه یا پنج نفر. اگر در قرارداد تعداد داور معین نشده باشد و طرفین نتوانند در تعیین داور با هم به توافق برسند، باید هر کدام یک نفر به عنوان داور اختصاصی خود معرفی کنند و یک نفر را هم به عنوان داور سوم با توافق هم انتخاب کنند.
- ۴- افرادی که ورشکسته یا محجور هستند نمی‌توانند به عنوان داور انتخاب شوند.
- ۵- در رسیدگی به وسیله داور، طرفین باید اسناد و مدارک خود را به داوران ارائه دهند و داوران نیز می‌توانند از هر طرف، توضیحات لازم را بخواهند و در صورت لزوم نظر کارشناس یا فرد خبره استفاده کنند. داور حق ندارد برخلاف قوانین و مقررات رأی بدهد.
- ۶- پس از اینکه داور رأی خود را صادر کرد، کسی که رأی علیه او صادر شده باید ظرف ۲۰ روز از تاریخ، آن را اجرا کند و الا از طریق دادگاه ملزم به اجرا خواهد شد.

شوراهای حل اختلاف

از جمله راه‌های حل اختلاف میان افراد یک صنف، مراجعه به شورای حل اختلاف است. این شورا، صلاحیت کمتری نسبت به دادگستری دارد ولی به هر حال یکی از روش‌های مناسبی است که موجب کاهش ورودی پرونده‌ها به دادگستری می‌شود. به لحاظ اینکه رسیدگی به اختلافات و اقدامات شورا هزینه بسیار اندکی دارد، برای مردم مراجعه به شورای حل اختلاف مقرون به صرفه خواهد بود و این باعث خواهد شد که در بلندمدت محاکم دادگستری صرفاً به امور مهم رسیدگی کنند. در همین راستا تشکیل شورای حل اختلاف صنفی و تعداد شوراهای مزبور با تقاضای بالاترین مقام صنف یا اتحادیه مربوط و با پیشنهاد رئیس حوزه قضایی و موافقت رئیس کل دادگستری استان صورت می‌گیرد. تعداد اعضای این شوراها و نحوه انتخاب آنها به ترتیبی است که در آیین‌نامه اجرایی شوراهای حل اختلاف صنف، در استان، شهر یا بخش انتخاب می‌گردند. کلیه شکایات‌ها و دعاوی مرتبط با صنف مربوطه، ابتدا به شورای صنفی ارجاع خواهد شد. شورا نهایت تلاش خود را در جهت رفع اختلاف و حل و فصل موضوع به کار خواهد گرفت و در صورت عدم حصول سازش، شورا در مواردی که صلاحیت داشته باشد، اقدام به صدور رأی خواهد کرد.

قانون شوراهای حل اختلاف به طور آزمایشی به مدت پنج سال از شهریور ۱۳۷۸ به اجرا آمده است. البته این قانون دارای آیین‌نامه‌ای خواهد بود که تاکنون به تصویب نرسیده است. در ماده ۸ این قانون، به شورا اختیار داده شده که در موارد زیر با تراضی طرفین، برای صلح و سازش اقدام کند:

الف) کلیه امور مدنی و حقوقی

ب) کلیه جرائم قابل گذشت

ج) جنبه خصوصی جرائم غیرقابل گذشت

مطابق تبصره این ماده، اگر رسیدگی شورا با درخواست یکی از طرفین باشد ولی طرف دیگر تا پایان جلسه

اول، عدم تمایل خود را برای رسیدگی به شورا اعلام نماید، شورا درخواست را بایگانی و طرفین را به مرجع صالح راهنمایی می‌کند. لازم به ذکر است دعاوی زیر قابلیت طرح در شورا را حتی با طرفین ندارد:

الف) اختلاف در اصل نکاح، اصل طلاق، فسخ نکاح، رجوع، نسب.

ب) اختلاف در اصل وقفیت، وصیت، تولیت.

ج) دعاوی راجع به حجر و ورشکستگی

د) دعاوی راجع به اموال عمومی و دولتی

ه) اموری که به موجب قوانین دیگر در صلاحیت مراجع اختصاصی یا مراجع قضایی غیردادگستری هستند. همچنین در کلیه اختلافات و دعاوی خانوادگی و سایر دعاوی مدنی، دادگاه رسیدگی کننده می‌تواند با توجه به کیفیت دعوی یا اختلاف و امکان حل و فصل آن از طریق صلح و سازش فقط یک بار برای مدت حداکثر تا دو ماه، موضوع را به شورای حل اختلاف ارجاع کند.

صلاحیت شورا در امور حقوقی

وظایف و اختیارات شوراها در امور حقوقی عبارتند از:

- ۱- دعاوی مالی در روستا تا بیست میلیون ریال و در شهر تا پنجاه میلیون ریال.
- ۲- کلیه دعاوی مربوط به تخلیه عین مستأجره بهجز دعوی مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه
- ۳- صدور گواهی حصر وراثت، تحریر ترکه، مهر و موم ترکه و رفع آن
- ۴- ادعای اعسار از پرداخت محکوم به در صورتی که شورا نسبت به اصل دعوی رسیدگی کرده باشد.

صلاحیت شورا در امور کیفری

وظایف و اختیارات شوراها در امور کیفری عبارتند از:

مراقبت در حفظ آثار جرم و پیشگیری از فرار متهم در جرایم مشهود از طریق اعلام به مراجع قضایی یا مأموران انتظامی و رسیدگی به جرائم بازدارنده و اقدامات تأمینی و ترتیبی و امور خلافی از قبیل تخلفات راهنمایی و رانندگی که مجازات نقدی قانونی آن حداکثر و مجموعاً تا سی میلیون ریال و یا سه ماه حبس باشد. شورا مجاز به صدور حکم حبس نمی‌باشد.

مراجع قضایی دادگستری

هیچ دادگاهی نمی‌تواند به دعوایی رسیدگی کند مگر اینکه افراد ذینفع، رسیدگی به دعوی را برابر قانون درخواست نموده باشند. صلاحیت دادگاهها از حیث نوع رسیدگی، دعاوی و اشخاصی که مورد محاکمه قرار می‌گیرند و همچنین از جهت نوع جرائم و محل وقوع آنها، متفاوت است.

به طور کلی دادگاهها به دو دسته تقسیم می‌شوند:

- ۱- دادگاههای عمومی حقوقی
- ۲- دادگاههای عمومی - جزایی یا کیفری.

دعاوی نیز از لحاظ علت وقوع آنها و نحوه رسیدگی و نتیجه آن نیز به دو دسته تقسیم می‌شود:

۱- دعوی کیفری

۲- دعوی مدنی

دعاوی کیفری و رسیدگی دادسرا و دادگاه‌های جزایی

دعوی کیفری با تنظیم شکوائیه که شامل نام شاکی، متهم و محل وقوع جرم است و ارائه آن به دادسرا شروع می‌شود، سپس با بطل مبلغ هزار ریال تمبر قانونی و با دستور دادستان یا معاون وی در قسمت ارجاع دادسرا، رسیدگی به آن آغاز می‌گردد. کلانتری وظیفه کشف جرم و دستگیری متهم یا متهمان را دارد. دادیار در جرایم سبک مسأله را تحقیق می‌کند و بازپرس در جرایم سنگین و شدیدتر به تحقیقات می‌پردازد.

آشنایی با اصطلاحات ملکی

۱- عرصه و اعیان

عرصه و اعیان در برابر یکدیگر استفاده می‌شوند. عرصه، به زمینی که متعلق به مالک است اطلاق می‌گردد و اعیان، اموال غیرمنقول موجود در آن را می‌گویند؛ مانند خانه، چاه، قنات، درختان و غیره.

۲- موات (زمین موات)

طبق ماده ۳ قانون زمین شهری مصوب ۲۲/۶/۱۳۶۶ اراضی موات شهری، زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. برخی معتقدند که اراضی موات زمین هایی هستند که مالک ندارند و از آنها انتفاع برده نمی شود، خواه آنکه این امر در اثر نداشتن آب باشد یا آنکه آب آن را فرا گرفته و یا نیزار و علفزار و جنگل باشد در این امر فرق نمیکند که زمین مزبور قبلاً دایره بوده و در اثر اراضی مالکان بایر باشد و یا آنکه هیچ زمانی دایر نبوده است.

۳- بایر (زمین بایر)

اولین قانونی که زمین بایر را تعریف کرده است، قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۵ است. همچنین در ماده ۱۴ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ از آن تعریف شده است که عیناً در ماده ۴ و ۵ قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ تکرار شده است. طبق ماده ۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اند، اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد و از مجموع تعاریف به عمل آمده میتوان زمین بایر را زمینی دانست که سابقه عمران و آبادانی داشته و به حالت موات برگشته است .

۴- دایر (زمین دایر)

طبق ماده ۵ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ اراضی دایر زمینهایی است که آن را احیا و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مالک از آن بهره برداری میکنند به عبارت دیگر، زمین دایر زمینی است که در آن عمران و آبادی شده باشد و در زمان تشخیص نیز بهره برداری شده و اگر مزروعی است در حال کشت یا آیش باشد .

۵- احیاء (احیای زمین)

طبق ماده ۱۴۱ مدنی مراد از احیای زمین آن است که اراضی موات و مباحه را به وسیله عملیاتی که در عرف، آباد کردن می‌گویند؛ از قبیل زراعت، درختکاری، ساختن بنا و غیره، قابل استفاده نمایند.

۶- افراز

افراز در لغت به معنی جداکردن چیزی از چیز دیگر است. حسب قسمت آخر ماده ۵۹۱ قانون مدنی، دعوی افراز دعوی شریک ملک مشاع با شریک دیگر است. به منظور تقسیم مال مذکور در صورت عدم تراضی بر

تقسیم مشروط بر اینکه تقسیم محتمل بر ضرر نباشد و در این راستا قانون افراز و فروش املاک مشاع در آذر ماه ۱۳۵۷ تصویب و به موجب آن اداره ثبت مرجع نخستین رسیدگی در دعوی افراز املاک تعیین گردید. در افراز وجود حالت شراکت ضروری است، یعنی وقتی افراز صورت می‌گیرد که بیش از یک مالک وجود داشته باشد ولی در صورت عدم تفاهم و رضایت و وجود اختلاف نسبت به سهم همدیگر افراز صورت می‌گیرد. افراز، تقسیم ملک همراه با تعیین سهام مالکان مشاع است و قطعات افرازی به نسبت سهم مالک مشاع به آنان اختصاص می‌یابد. به همین دلیل حالت اشاعه در افراز ضرورت دارد. در افراز بایستی سهم متقاضی افراز مشخص و جدا گردد و چه بسا میان شرکا بر سر صحت افراز و مطابق بودن آن با میزان مالکیت مشاعی اختلاف حاصل شود. در این صورت تعیین تکلیف نهایی با مراجع قضایی است. پس از افراز کردن، شرکت خاتمه یافته و هر کدام از شرکا، مالک قطعه زمین خود خواهند بود.

۷- حقایق

بنابر عموم قانون مدنی (دو ماده ۱۴۹ و ۱۵۰): «هر گاه کسی به قصد حیات میاه مباحه، نهر یا مجرا احداث کند، آب مباحی که در نهر یا مجرای مزبور وارد شود ملک صاحب مجراست» و همچنین «هر کس حق دارد از نهرهای مباحه، اراضی خود را مشروب کند یا برای زمین و آسیاب و سایر حوایج خود از آن نهر جدا کند» به همین لحاظ در دو ماده ۴۲ و ۴۳ آیین نامه قانون ثبت، حقایق عبارت بود از: حق شخص بر قسمتی از آب رودخانه یا نهر منشعب از آن یا بر قسمتی از آب قنات یا چشمه. در مواردی هم که همراه ملک مورد درخواست ثبت، امکان ثبت حقایق طبق مقررات پیشبینی شده بود (دو ماده ۴۲ و ۴۳ آییننامه قانون ثبت) با تصویب قانون آب و نحوه ملی شدن آن در ۱۳۴۷/۴/۲۷، دیگر نمیتوان در اظهارنامه ثبتی، حقایق را ذکر کرد زیرا به موجب ماده ۹ قانون فوقالذکر، از تاریخ تصویب این قانون، صدور پروانه مصرف مفید آب منحصراً با وزارت آب و برق خواهد بود و صدور اسناد رسمی راجع به حقایق ممنوع است. در واقع با تصویب این قانون دیگر نمیتوان برای اشخاص نسبت به آب حقی قایل شد و هر چه هست یا پروانه مصرف مفید آب است یا اجازه مصرف آب، زیرا به موجب ماده یک قانون فوق «کلیه آبهای جاری در رودخانه ها و انهار بیعی و درهها و جویبارها و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و همچنین سیلابها و فاضلابها، زه آبها، دریاچه ها، مرداب و برکه های طبیعی، چشمه سارها و آبهای معدنی و منابع آبهای زیرزمینی ثروت ملی و احداث و اداره تاسیسات توسعه منابع آب به وزارت آب و برق محول می شود.

۸- جواز کار / پایان کار

پروانه ساختمانی مجوزی کتبی است که از قسمت فنی شهرداری یا سایر مراجع ذیصلاح به منظور عمران و احداث بنا، به نام متقاضی واجد شرایط، صادر و گواهی میشود. فرم پروانه های ساختمان در گذشته بسیار متفاوت بوده که با مرور زمان این فرمها تکمیل شد و در نهایت در سالهای اخیر از طریق وزارت کشور به جای پروانه، دفترچه (شناسنامه)های ساختمان (که پروانه و عدم خلاف و پایان کار را یکجا شامل میشود)، تکثیر و در اختیار شهرداریها قرار گرفت. در حال حاضر در صورت تکمیل شناسنامه مزبور، هویت هر

ساختمان به طور کامل با ذکر تمام مطالب مربوط به شهرداری صادرکننده، نوع و شماره تاریخ صدور، مشخصات زمین محل احداث، هویت مالک، نوع مالکیت، مهندس ناظر و محاسب و تاسیسات، ابعاد چهارگانه پلاک، کروکی و مساحت زمین، نوع استفاده میزان تراکم، مشخصات طبقات، وضع پارکینگ، اصطلاحات و تکثیرات و نحوه تمديد، عوارض گوناگون وصول شده، گواهی های عدم خلاف صادره و پایان ساخت، معلوم خواهد شد .

شهرداریها در دو صورت به صدور گواهی پایان کار مبادرت مینمایند؛ نخست اینکه عملیات ساختمانی ساختمان دارای پروانه، خاتمه یافته باشد. دوم اینکه بدون پروانه یا زاید بر پروانه احداث باشد و موضوع تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و این مرجع رای جریمه را صادر و محکوم علیه نسبت به پرداخت آن اقدام کند. بنابراین گواهی پایان کار، تاییدیه های مکتوب است که حاکی از اتمام عملیات ساختمان و انطباق با اصول فنی و شهرسازی میباشد. این گواهی، حاصل نظارت‌های مستمر مهندسان ناظر و ماموران شهرداری بوده و از مدارک لازم برای معاملات قطعی ساختمانها است .

۹- بنای غیرمجاز

مطابق مقررات طرحهای مصوب شهرسازی، در مناطق مختلف هر شهر، (که نوع کاربری زمین در منطقه یا سایر مناطق متفاوت است)، حجم و ارتفاع ساختمان تفاوت پیدا میکند. به اصطلاح اهل فن «حجم ساختمان» یا به قول عامه، مقدار زیربنا علاوه بر ارتباط بسیار نزدیک با میزان ارتفاع ساختمان، با درصد «سطح اشغال» مصوب قطع مالکیت نیز مرتبط است. برای مثال، چهاردرصد قطعه مالکیت در قسمت جنوبی به عنوان فضای آزاد رها میشود تا ساختمان بتواند از نور، آفتاب و هوا استفاده کند. تجاوز به فضای آزاد مزبور، با عنوان تجاوز از قد پای ساختمان، موجب تراکم اضافی ساختمان و به جهت تخطی از سطح اشغال مصوب، موجب تقلیل مقدار فضای آزاد میشود .

درصد زیربنا در شهرهای کشورهای پیشرفته به تناسب وضع هر شهر و بزرگی و کوچکی آن و همچنین سایر عوامل متفاوت است، ولی استاندارد کلی در مورد مناطق مسکونی حداکثر هشتاد درصد، در مناطق تجاری مرکزی حداکثر ۱۶۰ درصد و در مناطق صنعتی با توجه به اینکه در سالهای اخیر ساختمانها و سالنهای کارخانجات و کارگاهها یک طبقه بنا میگردد حداکثر صد در صد میباشد .

۱۰- فروش تراکم

فروش تراکم در اصطلاح دانش شهرسازی دو معنا دارد:

۱- تراکم جمعیتی: عبارت است از نسبت تعداد جمعیت به واحد سطح و مقیاس آن در مطالعات شهری کشور.

۲- تراکم ساختمانی: عبارت است از نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان میشود برای تراکم، به عوامل متعددی توجه میکنند؛ از جمله شرایط آب و هوایی، ویژگیهای فرهنگی اجتماعی ساکنان درآمد خانوار، نرخ رشد جمعیت، بهداشت جمعی و روانی،

قیمت زمین و غیره.

۱۱- صورت جلسه تفکیکی

قبل از صدور سند و ثبت سند، باید صورت مجلس تفکیکی تنظیم شود. در خصوص صورت مجلس تفکیکی عرصه، مالک از شهردای نقشه تفکیک پلاک را تقاضا می‌کند و شهرداری پس از اخذ مدارک لازم (با توجه به مقررات و ضوابط شهرداری)، نقشه مصوب را (موضوع ماده ۱۰۱ شهرداری‌ها) به متقاضی تسلیم و نسخه‌ای از آن را جهت تطبیق با ضوابط و مقررات ثبت و تنظیم صورت جلسه به اداره ثبت ارسال می‌دارد. سپس مالک از طریق دفتر اسناد رسمی تقاضایی به اداره ثبت می‌دهد تا نماینده و نقشه‌بردار از ملک بازدید کنند. پس از تطبیق نقشه شهرداری با سند مالکیت صادره و محل ملک، در صورت عدم مغایرت، گواهی عدم تجاوز به مشاوران و معابر و شوارع به وسیله نقشه‌بردار ثبت صورت گرفته و نماینده ثبت اقدام به تنظیم صورت جلسه تفکیکی می‌کند که پس از طی تشریفات اداری و پرداخت هزینه دولتی، یک نسخه از آن به دفترخانه اسناد رسمی متقاضی ارسال خواهد شد. تفکیک اعیان، توسط اداره ثبت و با استناد به گواهی پایان کار ساختمان صورت می‌گیرد که در این خصوص نیز مالک تقاضای تفکیک را در فرم مخصوص تنظیم و از طریق یکی از دفترخانه‌های اسناد رسمی به پیوست تصویر مصدق گواهی پایان کار به اداره ثبت ارائه می‌دهد. پس از بازدید نماینده و نقشه‌بردار ثبت از پلاک مورد نظر، نقشه‌بردار کروکی تمام قطعات مفروضی و قسمت‌های مشاعی را ترسیم و صورت جلسه تفکیکی (که حاوی شرح مختصری از سابقه ملک، شرح قطعات مفروضی با قید مساحت و حدود همچنین ذکر تمام مشاعات موجود در ملک است) را تهیه و تنظیم می‌کند و پس از طی تشریفات اداری، صورت جلسه تفکیکی صادر می‌شود.

۱۲- آپارتمان و عوامل مرتبط با آن

متأسفانه علیرغم شیوع شهرنشینی و گسترش شهرسازی و آپارتمان‌نشینی، تاکنون در هیچ یک از قوانین تعریفی از «آپارتمان» نشده است. در فرهنگ عمید آپارتمان واژه‌ای فرنگی و معادل عمارتی که مربوط به یک عمارت بزرگ اما از آن جدا و دارای چند اتاق باشد، تعریف شده است. در معنای حقوقی، می‌توان آپارتمان را با توجه به مفهوم ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها و ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی آن چنین تعریف کرد: «محلّی است برای سکونت یا اشتغال که در مجموعه‌ای از یک ساختمان دارای سند رسمی مجزا و مستقل از کل ساختمان باشد».

۱۲-۱- تفکیک آپارتمان

پس از احداث آپارتمان‌هایی در یک قطعه زمین، باید حدود و مشخصات ملک با سند مالکیت تطبیق داده شود، زیرا احتمال اینکه مقداری از ملک مجاور تحریف شده باشد یا بالعکس، وجود دارد. اگر چنین مشکلاتی موجود باشد، باید قبل از تفکیک، اصلاح لازم صورت گیرد؛ یعنی لازم است قبلاً رضایت مالک مجاور اخذ شود، البته مطابق دستورالعمل ثبت، اگر اضافه مساحت در محدوده سند و داخل در عرصه باشد، اشکالی جهت تفکیک آپارتمان ایجاد نمی‌کند.

برای تفکیک اعیان و صدور سند مالکیت برای هر آپارتمان، لازم است بر اساس صورت‌مجلس تفکیکی و با وجود سند انتقال رسمی یا تقسیم‌نامه، سند مالکان اولیه باطل و بایگانی و سند جدید جداگانه صادر شود. موارد قابل توجه و اسناد لازم برای تفکیک آپارتمان عبارتند از:

۱- درخواست کتبی مالک (اگر چند مالک مشاعی باشد باید تقسیم‌نامه رسمی ارائه شود).

۲- پلاک ثبتی در رهن یا بازداشت نباشد.

۳- تعلق پارکینگ و انباری به هر واحد آپارتمان به طور کتبی مشخص شود.

۴- کپی مصدق پایان کارمعتبر

۵- استعلام تفکیک

۶- بازدید کارشناس

۲-۱۲- قسمت‌های اختصاصی و مشترک آپارتمان‌ها

طبق ماده ۱ و ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها، مالکیت در آپارتمان‌های مختلف شامل دو قسمت است: قسمت‌های اختصاصی و قسمت‌های مشترک.

قسمت‌های مشترک: عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان مخصوص نباشد و به تمامی مالکان به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد.

قسمت اختصاصی: عبارت از قسمت‌هایی است که در اسناد رسمی مالکیت، مشخصات کامل و دقیق آن از جهت حدود، مترها، موقعیت و غیره، ملک اختصاصی یک یا چند مالک باشد.

۳-۱۲- حفظ و نگهداری آپارتمان‌ها و تعمیرات

درآمد ساختمان پس از تصویب مجمع عمومی توسط مدیر یا مدیران ساختمان، برای اداره ساختمان هزینه می‌شود. ماده ۲۵ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها می‌گوید: هزینه‌های مشترک عبارتند از:

۱- هزینه لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات.

۲- هزینه‌های اداری و حق‌الزحمه مدیر یا مدیران.

بنابراین برخی از درآمد ساختمان باید صرف حفظ و نگهداری آن مانند حفظ فضای سبز، رنگ‌آمیزی، آسفالت پشت بام، مرمت و تعمیر کف و دیوارها و پله‌ها، تزئینات و قسمت‌های مشترک و غیره شود. همچنین نگهداری تأسیسات حرارتی و برودتی و سرویس آنها و تعمیر تأسیسات برقی و آب ساختمان از دیگر موارد مصرف درآمدهای ساختمان است.

۱۳- بنچاق

بنچاق چنین تعریف شده است: «اوراق و اسناد دال بر مالکیت مالک ملک که قبل از آخرین مدرک مالکیت آن وجود داشته است؛ خواه استشهادهای باشد که سجلات علماء بلد و معتمدان بر آن باشد خواه نه، مانند قبوض مالیات و عوارض و اجاره و فرامین حکام و سلاطین و امثال آنها».

۱۴- داخل محدوده، خارج محدوده

آنچه حد و مرز داشته باشد و بتوان آن را تعریف نمود، محدوده نامیده می‌شود. تعیین محدوده صرفاً اقدام فنی و شهرسازی نیست، بلکه از بعد امنیتی و حقوقی نیز منشأ اثرات است. حوزه عملکرد برخی از سازمان‌ها و شرکت‌ها تابعی از محدوده قانونی و حریم شهر است. تعیین محدوده شهر بر عهده مراجعی است که طرح‌های هادی یا جامع را تصویب می‌کنند.

۱۵- طرح جامع

۱۵-۱- طرح جامع سرزمین

طرحی است شامل استفاده از سرزمین در قالب هدف‌ها و خط‌مشی ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود توسعه و گسترش شهرها و شهرک‌های فعلی و آینده و قطب‌های صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی که در اجرای برنامه‌های عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی می‌نماید. (بند ۱ ماده ۱ ق تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۳). طرح آمایش سرزمین با طرح کالبدی سرزمین در همین معنی به کار می‌رود.

۱۵-۲- طرح جامع شهر

عبارت است از طرح بلندمدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری، کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی، محل مراکز انتهایی خط (ترمینال)، فرودگاه‌ها، بنادر و طرح لازم برای ایجاد تأسیسات، تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی و بهسازی و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود. همچنین ضوابط و مقررات مربوط به تمامی موارد فوق و نیز ضوابط مربوط به حفظ بناها و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی تهیه و تنظیم می‌گردد.

۱۵-۳- طرح تفصیلی

عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهری و نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر، موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، اولویتهای مربوط به مناطق و بهسازی، نوسازی، توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت تمامی عوامل مختلف شهری در آن تعیین و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم میشود. بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان یا فرمانداری رییس شورای اسلامی شهرستان، شهردار، نمایندگان سازمان میراث فرهنگی، مسکن و شهرسازی و نماینده مهندسی مشاور تهیه کننده طرح، انجام میشود. آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب انجمن شهر (شورای اسلامی شهر) برسد، برای شهرداری لازم اجرا خواهد بود.

۱۵-۴- طرح هادی

شهرهایی که طرح جامع ندارند از طرحی به نسبت ابتدایی و ناقص به منظور پیشگیری از ایجاد بی‌نظمی در نحوه کاربردی زمین و تفکیک آن و شبکه‌های مواصلاتی استفاده می‌کنند. این گونه طرح‌ها به طرح‌های هادی معروف‌اند.

۱۶- تغییر کاربری

تغییر کاربری یا تغییر بهره‌برداری عبارت است از استفاده از ساختمان بعد از احداث به نوعی غیر از آنچه در محتوای طرح و پروانه ساختمان قید گردیده است. رایج‌ترین تخلفات تغییر کاربری مربوط است به دایر کردن واحدهای تجاری در مناطق غیرتجاری و بهره‌برداری از ساختمان‌های مسکونی به صورت اداری.

تاجر و اعمال تجاری

تعریف تاجر

بنابر ماده ۱ قانون تجارت، تاجر شخصی است که شغل معمولی خود را معاملات تجارتي قرار دهد. در خصوص این تعریف توجه داشته باشید که:

- ۱- تاجر ممکن است شخص حقیقی باشد یا شخص حقوقی (شرکتهای تجاری)
- ۲- منظور از «شغل معمولی» آن است که محل اصلی درآمد شخص، اعمال تجاری باشد. بنابراین اگر شخصی در مشاغل متعدد شاغل باشد که برخی از آنها تجاری و برخی دیگر غیرتجاری اند، در صورتی این فرد تاجر محسوب می گردد، که محل اصلی درآمد او از اعمال تجاری باشد.
- ۳- برای تاجر بودن الزم است که شخص اعمال تجاری را به نام و به حساب خود انجام دهد، نه آنکه اعمال تجاری را به وکالت از ناحیه غیر انجام دهد. بنابراین اگر شخصی به وکالت از غیر مبادرت به اعمال تجاری نماید، تاجر تلقی نمی گردد

* هر قسم عملیات دلالی یا حق العمل کاری (کمسیون) یا عاملی یا تصدی به هر نوع تاسیساتی که برای انجام بعضی امور ایجاد می شود از قبیل تسهیل معاملات ملکی یا پیدا کردن خدمه یا تهیه و رسانیدن ملزومات و غیره. درباره این بند، موارد ذیل حائز اهمیت است:

- این بند ۴ عمل را به عنوان عمل تجاری معرفی می نماید: (۱) دلالی (۲) حق العمل کاری (۳) عاملی (۴) تصدی به تاسیساتی که برای انجام برخی امور ایجاد می شود.

- از چهار عمل تجاری که در این بند ذکر شده است، سه عمل بدون عنوان تصدی ذکر شده است، بنابراین نیاز به تکرار و استمرار ندارند و یک عمل که همان آخری باشد، با عنوان تصدی ذکر شده است، بنابراین نیاز به تکرار و استمرار دارد.

دلالی

بنابر ماده ۳۳۵ قانون تجارت، دلالی بدین معنی است که شخصی در مقابل اجرت واسطه انجام معاملاتی گردد یا برای شخصی که قصد انعقاد معاملاتی را دارد، طرف معامله پیدا نماید، بنابراین دال در انعقاد عقد نقشی ندارد، و فقط طرف معامله را پیدا می کند.

تکالیف تجار

تجار سه دسته تکلیف عمده دارند که عبارتند از:

- ۱- تنظیم دفاتر تجاری
- ۲- ثبت نام در دفتر ثبت تجارتي
- ۳- اعلام ورشکستگی

این سه تکلیف ذیلاً مورد مطالعه واقع می‌شوند.

تنظیم دفاتر تجاری

دفاتر تجاری، دفاتری هستند که بنابر ماده ۶ قانون تجارت تجار به استثناء کسبه جزء ملزم‌اند که آنها را داشته باشند و معاملات خود را در آنها یادداشت نمایند. این دفاتر عبارتند از:

- ۱- **دفتر روزنامه:** دفتری که تاجر، معاملات، واردات، صادرات، معاملات اسناد تجاری، مطالبات، دیون و جوهری را که برای مصارف شخصی‌اش برداشت می‌کند، به صورت روزانه در آن ذکر می‌کند. (ماده ۷ ق.ت)
 - ۲- **دفتر کل:** دفتری که تاجر لااقل هفته‌ای یک بار کلیه معاملات دفتر روزنامه را استخراج می‌کند و انواع آن را جدا کرده و در صفحه مخصوصی از آن دفتر به طور خلاصه می‌نویسد. (ماده ۸ ق.ت)
 - ۳- **دفتر دارایی:** دفتری که تاجر هر ساله صورت دارایی منقول و غیرمنقول و مطالبات و دیون سال گذشته خود را تا ۱۵ فروردین سال بعد در آن ذکر و «امضاء» می‌نماید. به عبارت دیگر این دفتر نوعی ترازنامه است که در آن دیون و مطالبات اموال شخص ذکر می‌گردد. (ماده ۹ ق.ت)
 - ۴- **دفتر کپی:** دفتری که تاجر باید کلیه مراسلات و مخابرات و صورت حساب‌های صادره خود را در آن به ترتیب تاریخ ذکر کند، این دفتر نیاز به امضاء نماینده ثبت ندارد. (ماده ۱۰ و ۱۱ ق.ت)
- * تاجر علاوه بر تنظیم دفتر کپی، باید کلیه مراسلات و مخابرات و صورت حساب‌های وارده خود را به ترتیب تاریخ مرتب نموده و در لفاف مخصوصی نگهداری کند. (ماده ۱۰ ق.ت)
- * دفاتر تجاری به استثناء دفتر کپی قبل از آنکه چیزی در آن نوشته شود، توسط نماینده اداره ثبت امضاء می‌گردد. (ماده ۱۱ ق.ت)

قابلیت استناد به دفاتر تجاری

اگر سه شرط موجود باشد، دفاتر تجاری هم له تاجر تنظیم کننده و هم علیه او سندیت دارند؛ یعنی هم تاجر می‌تواند علیه سایرین به این دفاتر استناد نماید و هم آنکه دیگران می‌توانند علیه تاجر به این دفاتر استناد نمایند. این سه شرط عبارتند از این که: ۱- دفاتر مطابق مقررات تنظیم شده باشند، ۲- طرفین دعوی تاجر باشند و ۳- دعوی مربوط به امور تجاری باشد. (ماده ۱۲۹۷ ق.م)

اعلام ورشکستگی

بنابر ماده ۴۱۳ ق.ت، تاجر باید ظرف سه روز از توقف در تأدیه دیون خود، این توقف را تأدیه دیون را به دفتر دادگاه بدوی اطلاع دهد و صورت دارایی و کلیه دفاتر تجاری خود را به دفتر دادگاه تحویل دهد. در غیر این صورت ممکن است بنابر ماده ۵۴۲ ق.ت، ورشکسته به تقصیر معرفی گردد.

دلالی

تعریف: دلالی بدین معنی است که شخصی در مقابل اجرت واسطه انجام معاملاتی گردد یا برای شخصی به نام «امر» که قصد انعقاد معاملاتی را دارد، طرف معامله پیدا نماید. به چنین شخصی «دلال» گفته می‌شود (م ۳۳۵ ق.ت). از کاربردی‌ترین اقسام دلالی می‌توان به دلالی معاملات خودرو (نمایشگاه‌های خودرو) و دلالی معاملات بورسی (شرکت‌های کارگزاری بورس) اشاره نمود.

اوصاف دلالی: می‌توان اوصافی به قرار ذیل برای دلالی برشمرد:

- ۱- در عقد دلالی مانند سایر عقود باید شرایط صحت معامله رعایت شود. از همین روست که در ماده ۳۵۳ ق.ت آمده است که: «دلالی معاملات ممنوعه اجرت ندارد» چرا که چنین دلالی به دلیل نامشروع بودن موضوع معامله باطل است.
 - ۲- دلالی عقدی است معوض چرا که بنابر ماده ۳۳۵ ق.ت دلال در ازای اجرت به دلالی می‌پردازد.
 - ۳- عقدی است عهدی.
 - ۴- عقدی است اذنی، چرا که مبنای آن اذن و نیابتی است که از طرف شخصی به دیگری جهت انجام کاری برای او داده می‌شود.
 - ۵- دلالی بنابر ماده ۲ قانون تجارت عملی تجاری است.
 - ۶- قرارداد دلالی بنابر ماده ۳۳۵ قانون تجارت و به دلیل اذنی بودنش، تابع مقررات راجع به عقد وکالت در قانون مدنی است. یعنی در موارد سکوت قانون تجارت راجع به دلالی، به قواعد قانونی مدنی راجع به وکالت رجوع می‌کنیم.
 - ۷- طرفین عقد دلالی را آمر و دلال می‌نامند.
 - ۸- دلالی برخی از معاملات نیاز به مجوزهای خاص دارد، مانند دلالی معاملات بورسی یا دلالی معاملات ملکی.
 - ۹- تصدی به هر نوع دلالی منوط به داشتن پروانه است. البته توجه داشته باشید که تصدی به دلالی نیاز به پروانه دارد. بنابراین انجام موردی دلالی، بدون آنکه صدق تصدی نماید، نیاز به داشتن پروانه ندارد. هیأت وزیران برحسب نوع دلالی مقامی را که برای صدور پروانه و سایر وظایف مذکور در این قانون صلاحیت دارد معین خواهند کرد. (ماده ۱ و ۱۱ قانون راجع به دلالان مصوب ۱۳۱۷)
- سؤال: آیا دلال، تاجر است؟
- جواب: از آنجا که بنابر ماده ۲ ق.ت، دلالی عمل تجاری است، اگر شخصی شغل معمول خود را دلالی قرار داده باشد، تاجر است.
- سؤال: اگر شخصی اقدام به دلالی بدون اخذ مجوز نماید، این دلالی و معامله صورت گرفته به واسطه آن چه حکم دارد؟
- جواب: اشتغال به دلالی در این زمینه‌ها بدون اخذ مجوز، ممنوع است. بنابر ماده ۹ قانون راجع به دلالان هر

کس که بدون اخذ پروانه به شغل دلالی مشغول گردد به حبس تأدیبی از شش ماه تا دو سال محکوم خواهد شد اما این امر موجب بطلان معاملات صورت گرفته توسط دلال نمی‌گردد.

اختیارات و تکالیف دلالی

- ۱- جواز دلالی در رشته‌های مختلف: دلال می‌تواند در رشته‌های مختلف دلالی نماید و شخصاً نیز در آن رشته‌ها تجارت کند. (م ۳۳۶ ق.ت)
- ۲- جواز دلالی برای آمرین مختلف: دلال می‌تواند در زمان واحد برای چند آمر در یک رشته یا رشته‌های مختلف دلالی کند ولی در این صورت باید آمرین را از این ترتیب و امور دیگری که ممکن است موجب تغییر رأی آنها شود، مطلع دارد. (م ۳۴۱ ق.ت)
- ۳- تکلیف مطلع نمودن طرفین از جزئیات معامله: دلال باید در نهایت صحت و از روی صداقت طرفیت معامله را از جزئیات راجعه به معامله مطلع سازد ولی این که دلالی را فقط برای یکی از طرفین بکند. (م ۳۳۷ ق.ت)
- ۴- مسئولیت مدنی در ازاء تقصیرها: دلال در مقابل هر یک از طرفین مسئول تقلب و تقصیرات خود می‌باشد. (م ۳۳۷ ق.ت)
- ۵- منع از اجراء تعهدات طرف معامله: دلال نمی‌تواند عوض یکی از طرفین معامله قبض وجه یا تأدیه دین نماید و یا آن که تعهدات آنها را به موقع اجرا گذارد مگر این که اجازه‌نامه مخصوص داشته باشد. دلیل این امر آن است که دلال در این باره کسب وکالت ننموده است. این ماده تکرار مواد ۶۶۳ و ۶۶۵ قانون مدنی است، با عباراتی متفاوت. (م ۳۳۸ ق.ت)
- ۶- مسئولیت نسبت به اشیاء و اسناد: دلال مسئول تمام اشیاء و اسنادی است که در ضمن معامله به او داده شده مگر این که ثابت نماید که شایع یا تلف شدن اشیاء یا اسناد مزبوره مربوط به شخص او نبوده است. گرچه بنابر ماده ۶۶۶ قانون مدنی، وکیل ید امانی دارد و فقط در صورتی مسئول خسارات وارد آمده به موکل است که تقصیر او اثبات گردد اما در قانون تجارت، دلال مسئول تلف اشیاء و اسناد قلمداد شده است مگر آنکه ثابت کند که تلف آنها مربوط به او نبوده است. (م ۳۳۹ ق.ت) بنابراین تعهد دلال برای حفظ اشیاء و اسنادی که به او سپرده شده است، تعهد به نتیجه است.
- ۷- دلالی معامله از روی نمونه: در مواردی که فروش از روی نمونه باشد، دلال باید نمونه مال‌التجاره را تا موقع ختم معامله نگاه بدارد مگر این که طرفین معامله او را از این قید معاف دارند. (م ۳۴۰ ق.ت)
- ۸- لزوم مطلع نمودن آمرین از امور مهم: دلال باید آمرین را از هر امری که ممکن است موجب تغییر رأی آمرین از دلالی شود، مطلع دارد. (م ۳۴۱ ق.ت)
- ۹- مسئولیت نسبت به اعتبار اسناد: هرگاه معامله به توسط دلال واقع و نوشتجات و اسناد راجع به آن معامله بین طرفین به توسط او رد و بدل شود، در صورتی که امضاها راجع به اشخاصی باشد که به توسط او معامله کرده‌اند، دلال ضامن صحت و اعتبار امضاها و نوشتجات و اسناد مزبوره می‌باشد. (م ۳۴۲ ق.ت)

- ۱۰- عدم مسئولیت نسبت به اعتبار اشخاص معامله کننده: دلال ضامن اعتبار اشخاصی که برای آنها دلالتی می‌کند، نیست. (م ۳۴۳ ق.ت)
- ۱۱- عدم مسئولیت نسبت به اجرای مفاد معامله: دلال ضامن اجرای معاملاتی که توسط او صورت می‌گیرد نیست. به عبارت دیگر پس از آنکه معامله منعقد شد، تعهدات دلال پایان می‌پذیرد و دلال مسئولیتی نسبت به تعهدات ناشی از آن معامله ندارد. (م ۳۴۳ ق.ت)
- ۱۲- عدم مسئولیت در خصوص موضوع معامله: در خصوص ارزش یا جنس مال التجاره‌ای که مورد معامله بوده است نیز مسئولیتی ندارد مگر این که ثابت شود تقصیر از جانب خود دلال بوده است. (م ۳۴۴ ق.ت)
- ۱۳- مسئولیت دلال در صورت انجام معامله به اعتبار تعهد او: هرگاه طرفین معامله یا یکی از آنها به اعتبار تعهد شخص دلال معامله نمایند، دلال ضامن آن معامله است. این مورد حالتی را در بر می‌گیرد که دلال به هر نحو انجام تعهدات یکی از طرفین را مورد تضمین قرار می‌دهد. (م ۳۴۵ ق.ت)
- ۱۴- لزوم اطلاع به طرفین معامله در صورت سهیم بودن در معامله: در صورتی که دلال در معامله منتفع یا سهیم باشد، باید به هر طرفی که این نکته را نمی‌داند، اطلاع دهد و در صورت تخلف مسئول خسارات وارده خواهد بود. (م ۳۴۶ ق.ت)
- ۱۵- مسئولیت تضامنی با آمر برای انجام تعهدات قراردادی در صورت سهیم بودن در معامله: در صورتی که دلال در معامله سهیم باشد با آمر خود متضامناً مسئول اجرای تعهد می‌باشد. (م ۳۴۷ ق.ت)
- ۱۶- تکلیف به داشتن دفتر دلالتی: دلال باید دفتری داشته باشد که مطابق شرایط راجعه به دفاتر تجارتنی تنظیم شود و حاوی این مفاد: (۱) اسم متعاملین (۲) مال موضوع معامله (۳) نوع معامله (۴) شرایط معامله با ذکر این نکته که تسلیم موضوع معامله فوری است یا به وعده (۵) عوض مالی که باید پرداخته شود و ذکر این نکته که فوری است یا به وعده است و وجه نقد است یا مال التجاره یا برات و در صورتی که برات باشد، ذکر این نکته که به رؤیت است یا به وعده (۶) امضاء طرفین معامله (م ۳۵۶ ق.ت)

اجرت دلال

- بیان شد که دلالتی عقدی است معوض. از همین رو لازم است که به دلال اجرت پرداخت گردد. در زمینه اجرت دلال موارد ذیل قابل ذکر است.
- ۱- بنابر ماده ۳۴۸ ق.ت، دلال فقط در صورتی می‌تواند حق دلالتی را مطالبه کند که معامله به وساطت او تمام شده باشد. از این ماده می‌توان دو مورد را متوجه شد:
- * اول اینکه: دلال حق حبس ندارد یعنی نمی‌تواند از انجام تعهدات دلالتی امتناع کند تا ابتدا اجرت را دریافت دارد. (ماده ۳۴۸ ق.ت)
- * دوم اینکه: تعهد دلال تعهد به نتیجه است، نه تعهد به وسیله. (ماده ۳۴۸ ق.ت)
- ۲- اگر معامله صورت گرفته به صورت عقد معلق منعقد گردد، دلال وقتی می‌تواند اجرت دلالتی را مطالبه

نماید که معلق علیه (شرط تعلیقی) به عمل آمده باشد. بنابراین اگر معامله، معلق به بلامعارض بودن ملک منعقد گردد و بعد معلوم شود که ملک معارض داشته است، دلال حقی بر اجرت دلالی ندارد. (ماده ۳۵۰ ق.ت)

۳- در صورتی که معامله به واسطه اقاله، فسخ یا انفساخ، منحل گردد، دلال همچنان حق مطالبه اجرت را دارد، البته مشروط بر این که انحلال معامله مستند به خود دلال نباشد. (ماده ۳۵۲ ق.ت)

۴- دلالی معاملات ممنوعه اجرت ندارد چرا که دلالی چنین معاملاتی به دلیل نامشروع بودن موضوع معامله، باطل اند. (ماده ۳۵۳ ق.ت) البته در این خصوص توجه داشته باشید که:

* منظور از عبارت اجرت در این ماده، اجرت تعیین شده یا اجرت المسمی می‌باشد.

* اگر دلال، جاهل به بطلان دلالی باشد، مستحق اجرت‌المثل اعمال صورت گرفته می‌باشد.

* اگر دلال، عالم به بطلان دلالی باشد، مستحق هیچ اجرتی، حتی اجرت‌المثل نیست.

۵- حق الزحمه دلال به عهده طرفی است که او را مأمور انجام معامله نموده است مگر این که قرارداد مخصوصی غیر از این ترتیب را مقرر بدارد. (ماده ۳۵۴ ق.ت)

۶- از آنجا که عقد دلالی، عقدی معوض است، حق الزحمه دلال به واسطه قرارداد مخصوصی باید معین شده باشد والا دادگاه آن را تعیین خواهد کرد. در صورتی که طرفین دلالی (آمر و دلال) میزان آن را تعیین کرده باشند، به آن اجرت المسمی گوئیم و در صورتی که دادگاه آن را تعیین نماید، اجرت‌المثل.

۷- کلیه مطالب فوق‌الذکر که درباره اجرت دلال بیان شد، جنبه تکمیلی دارند. بنابراین اگر طرفین خلاف آن تراضی نمایند یا عرف برخلاف آن جاری باشد، تراضی طرفین یا عرف بر قانون ارجحیت دارند.

۸- اگر دلال برخلاف وظیفه خود نسبت به آمر، به نفع طرف دیگر اقدام نماید، یا برخلاف عرف از طرف دیگر وجهی دریافت دارد، یا وعده دریافت وجهی را قبول کند، مستحق دریافت اجرت و مخارج صورت گرفته نیست. (ماده ۳۴۹ ق.ت)

مبلغ سند تجاری

۱- در برات و سفته این الزام قانونی وجود دارد که مبلغ باید به حروف نوشته شود. (م ۲۲۵ و ۳۰۸ ق.ت) اما اگر مبلغ به عدد نوشته شود، قانونگذار ضمانت اجراء خاصی مقرر نکرده است ولی بنابر ماده ۲۲۶ و با استفاده از وحدت ملاک موجود می‌توان بیان داشت که در صورت درج مبلغ با عدد و عدم ذکر مبلغ با حروف، برات یا سفته مزبور سند تجاری محسوب نمی‌شود و صرفاً به موجب مقررات مدنی الزام‌آور است.

۲- در چک الزامی مبنی بر درج مبلغ با حروف در قانون وجود ندارد اما بنابر عرف تجاری و وحدت ملاک می‌توان نتیجه گرفت که در چک نیز مبلغ باید با تمام حروف درج شود. عرف تجاری و عملی بانک‌ها در این خصوص چنان قوی است که اگر مبلغ صرفاً با عدد درج شده باشد، بانک اقدام به نقد کردن چک نخواهد کرد.

مزایای مشترک اسناد تجاری

اسناد تجاری از مزایای به شرح ذیل برخوردارند:

- ۱- اصل مسئولیت تضامنی
- ۲- اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات
- ۳- اصل استقلال امضات
- ۴- اصل دلالت بر مدیونیت
- ۵- صدور قرار تأمین خواسته بدون نیاز به تودیع خسارت احتمالی

اصل مسئولیت تضامنی

در حقوق ایران در مواردی که چند نفر نسبت به یک دین مسئول پرداخت باشند، اصل بر مسئولیت مشترک است نه مسئولیت تضامنی اما در اسناد تجاری تمامی مسئولین سند از صادرکننده و ظهرنویس در برابر دارنده سند، مسئولیت تضامنی دارند و در عرض یکدیگرند. بدین نحو که دارنده سند می‌تواند در صورت تأدیه نشدن وجه سند در موعد مقرر و از سوی شخصی که باید تأدیه می‌کرده است، به هر یک از آنها که بخواهد یا عده‌ای از آنها یا تمام آنان رجوع کند و تمام یا بخشی از طلب خود را از هر یک از آنان صول نماید. به عبارت دیگر رابطه مسئولین اسناد تجاری عرضی است و ذمه هر یک از ایشان ضمیمه ذمه سایرین می‌گردد.

تفاوت مسئولیت نسبی و مسئولیت تضامنی

الف) در مسئولیت نسبی: هر یک از متعهدین، مسئول پرداخت بخشی از دین می‌گردد و علی‌الاصول دین به طور مساوی بین آنان تقسیم می‌گردد. برای مثال اگر ۳ نفر نسبت به دینی به مبلغ ۳۰۰ هزار تومان مسئولیت مشترک داشته باشند، دائن می‌تواند از هر یک از آنان تا ۱۰۰ هزار تومان دریافت دارد.

ب) در مسئولیت تضامنی: هر یک از متعهدین در برابر دائن مسئول تأدیه تمام دین است. به عرات دیگر دائن می‌تواند به هر یک از آنان رجوع کند و تمام یا بخشی از طلب خود را از او دریافت دارد. برای مثال اگر ۳ نفر نسبت به دینی به مبلغ ۳۰۰ هزار تومان مسئولیت تضامنی داشته باشند، دائن می‌تواند مبلغ ۳۰۰ هزار تومان را از هر یک از آنها که بخواهد، دریافت کند یا به انتخاب خود بخشی از آن را از یکی و بخش دیگر مبلغ را از شخص دیگر دریافت دارد.

بیان شد که در اسناد تجاری ظهرنویسان و صادرکننده با یکدیگر مسئولیت تضامنی دارند اما به سه نکته باید توجه داشت:

- ۱- اگر هر یک از ظهرنویسان یا صادرکننده دارای ضامن باشند، ضامن مزبور فقط با مضمون عنه خود مسئولیت تضامنی دارد نه با سایر اشخاص. به عبارت دیگر مسئولیت ضامن در چارچوب مسئولیت مضمون عنه است. اگر مضمون عنه مسئول پرداخت باشد، او نیز هست و اگر مضمون عنه بهر دلیل مانند عدم واخواست سند تجاری در موعد مقرر، حجر مضمون عنه در زمان صدور، جعلی بودن امضاء مضمون عنه و... مسئول

پرداخت نباشد، او نیز از بار مسئولیت معاف است.

۲- اگر سند تجاری توسط چندین نفر صادر شده باشد یا توسط چندین نفر به صورت عرضی ظهرنویسی شده باشد، آن چند نفر در برابر دارنده سند با یکدیگر مسئولیت نسبی دارند ولی با سایر مسئولین سند تجاری متضامناً مسئول اند. برای مثال اگر سفته‌ای توسط ۲ نفر به مبلغ ۲۰۰ هزار تومان صادر شده باشد، هر یک از آنها مسئول تأدیه ۱۰۰ هزار تومان می‌باشد یا اگر سفته‌ای به مبلغ ۲۰۰ هزار تومان توسط یک نفر در وجه دو نفر صادر شده باشد و هر دوی آنها سفته مزبور را ظهرنویسی نمایند، هر یک از آنها در برابر دارنده سفته مسئول تأدیه ۱۰۰ هزار تومان می‌باشند.

«بنابراین اصل مسئولیت تضامنی ناظر به مسئولین طولی است نه مسئولین عرضی»

۳- اگر یکی از متعهدین سند تجاری فوت نماید، وراث او در صورتی که ترکه را رد نکرده باشند، نسبت به وجه سند تجاری مسئول اند (ماده ۲۴۸ قانون امور حسبی) اما مسئولیت ایشان به نحو نسبی است نه به نحو تضامنی. یعنی هر یک از وراث به قدر سهم الارث خود نسبت به وجه سند تجاری مسئول است. (م ۶۰۶ قانون مدنی)

سؤال: آیا استفاده از اصل مسئولیت تضامنی در اسناد تجاری منوط به وخواست (اعتراض عدم تأدیه) سند تجاری و طرح دعوی در موعدهی خاصی می‌باشد یا خیر؟

جواب: بله. اگر دارنده سند تجاری بخواهد از امتیاز مسئولیت تضامنی برخوردار شود باید وظایفی را انجام دهد که بعداً در فصول مربوط به برات، سفته و چک بیان خواهد شد. اما این وظایف اجمالاً عبارتند از:

۱- در برات و سفته: وخواست سند تجاری ظرف ده روز از سررسید و طرح دعوی ظرف یک سال از وخواست (اگر محل تأدیه داخل ایران باشد) یا دو سال از وخواست (اگر محل تأدیه خارج از ایران باشد) (م ۲۸۰، ۲۸۶، ۲۸۷، ۲۸۹ و ۳۰۹ ق.ت)

۲- در چک: وخواست سند تجاری ظرف ۱۵ روز (اگر چک در همان مکان صدور قابل تأدیه باشد) یا ۴۵ روز (اگر چک از یک نقطه به نقطه دیگر ایران صادر شده باشد) یا ۴ ماه (اگر چک در خارج صادر و محل تأدیه آن داخل ایران باشد) و طرح دعوی ظرف یک سال از وخواست (اگر محل تأدیه داخل ایران باشد) یا دو سال از وخواست (اگر محل تأدیه خارج از ایران باشد). (م ۲۸۶، ۲۸۷، ۲۸۹، ۳۱۴، ۳۱۵ و ۳۱۷ ق.ت)

بنابراین در صورت عدم اقدام مقتضی در مواعد فوق، اصل مسئولیت تضامنی منتفی شده و دارنده سند تجاری فقط حق رجوع به متعهد اصلی سند تجاری را دارد.

اصل غیر قابل استناد بودن ایرادات

از این اصل گاه به وصف «تجربیدی» اسناد تجاری نیز یاد می‌شود. مطابق این اصل امضاءکنندگان اسناد تجاری نمی‌توانند در برابر دارنده با حسن نیت سند تجاری به روابط شخصی و خصوصی خود با صادرکننده یا ظهرنویسان یا دیگر متعهدان سند استناد کنند. به عبارت دیگر مطابق این اصل ایراداتی که جنبه شخصی و

خصوصی دارند در بر دارنده با واسطه سند تجاری که دارای حسن نیت نیز می‌باشد، قابل استناد نیست. برای مثال اگر براتی به منظور تأدیه ثمن معامله‌ای صادر شود و سپس به واسطه ظهرنویسی به دیگری منتقل شود، در صورتی که معامله اصلی فسخ شود، صادرکننده برات نمی‌تواند به فسخ معامله استناد کند و خود را از بار مسئولیت برهاند. استناد به فسخ معامله نمونه‌ای از ایراداتی است که در برابر دارنده با حسن نیت قابل استناد نیست. توجه داشته باشید که اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات، بیان می‌دارد که ایرادات ناشی از روابط خصوصی و شخصی قابل استناد نیست. برای مثال نمی‌توان برای برات ذمه از پرداخت وجه سند تجاری در برابر دارنده سند تجاری به ایراداتی از قبیل فسخ معامله یا بطلان آن، تهاتر، تخلف از شروط ضمن عقد، تقلب نامشروع بودن جهت و امثال آن متوسل شد اما ایراداتی که جنبه عینی دارند و ناشی از روابط شخصی نیستند قابل استناداند، مانند جعلی بودن سند تجاری یا محجور بودن صادرکننده سند تجاری. در حقوق ما این اصل مستند قانونی ندارد اما هم در دکترین حقوقی مورد قبول است و هم رویه قضایی آن را به رسمیت شناخته است.

موارد عدم اعمال اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات

با توجه به تعریفی که از اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات بیان شد و با توجه به اینکه این اصل بیان می‌دارد که آن دسته از ایراداتی که جنبه خصوصی و فیمابینی دارند، در برابر دارنده با حسن نیت سند تجاری قابل استناد نیستند، نتیجه می‌گیریم که در موارد ذیل این اصل قابلیت استناد ندارد و اعمال نمی‌شود. به عبارت دیگر در موارد زیر ایرادات قابل استناد و مسموع‌اند:

۱- بلافصل بودن دارنده سند تجاری: ایرادات در برابر دارنده بلافصل مسموع و قابل استناد است. منظور از دارنده بلافصل همان دارنده دست اول است یعنی شخصی که سند تجاری را مستقیماً از صادرکننده آن دریافت کرده است و سند مزبور به موجب ظهرنویسی به او منتقل نشده است.

۲- سوءنیت دارنده سند تجاری اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات، امتیازی است که به دارنده با حسن نیت داده می‌شود، نه به دارنده با سوءنیت. به عبارت دیگر شخصی که از ایراد مزبور مطلع نباشد و سند تجاری را قبول نماید، دارنده با حسن نیت است و شخصی که بدین امر آگاه باشد و معهداً سند تجاری را قبول نماید، دارنده با سوءنیت قلمداد می‌گردد. در برابر دارنده با حسن نیت نمی‌توان به ایرادات استناد نمود اما در برابر دارنده با سوءنیت، ایرادات قابل استناد است.

توجه داشته باشید که آنچه که در سوءنیت یا حسن نیت دارنده سند تجاری مؤثر است، اطلاع یا عدم اطلاع او از ایراد موجود در سند، در زمان قبول سند تجاری است و حصول علم نسبت به این ایراد، بعد از قبول سند تأثیری ندارد.

اصل بر حسن نیت دارندگان اسناد تجاری است و بنابراین شخصی که مدعی سوءنیت دارنده سند تجاری است باید ادعای خود را اثبات نماید.

- ۳- خط زدن عبارت حواله کرد (صدور سند در وجه شخص معین): همان طور که پیش از این بیان شد، در صورت صدور سند در وجه حامل، نقل و انتقال آن تابع احکام ظهرنویسی تجاری نیست و نوعی انتقال طلب مدنی است. از همین رو در صورت خط زدن عبارت حواله کرد در سند تجاری، اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات ساقط شده و تمام ایرادات در برابر منتقل‌الیه قابل استناد است.
- ۴- عدم اصالت امضاء یا مهر: یعنی اگر امضاء یا مهر منتسب به شخص فاقد اصالت باشد، او نسبت به سند تجاری تعهدی ندارد چرا که در این حالت سند تجاری اصلاً منتسب به او نیست.
- ۵- عدم نیابت امضاءکننده سند از اصیل: اگر شخصی که نیابتاً از جانب شخصی یک سند تجاری را به عنوان صدور یا ظهرنویسی امضاء نموده است، از جانب اصیل دارای نیابت نباشد، در این صورت این صدور یا ظهرنویسی سند تجاری نسبت به اصیل قابل استناد نیست، چرا که صدور یا ظهرنویسی به صورت فضولی به عمل آمده است، مگر آنکه اصیل اقدام فضول را تنفیذ نماید.
- ۶- حجر: چون صدور، ضمانت و ظهرنویسی اسناد تجاری عملی مالی است، علاوه بر بلوغ و عقل نیاز به رشد دارد. اگر یکی از امضاءکنندگان در زمان امضاء سند تجاری فاقد اهلیت لازم بوده باشد، سند تجاری برای او ایجاد تعهد نمی‌کند.
- ۷- ورشکستگی: از آنجا که صدور، ظهرنویسی و ضمانت اسناد تجاری یک عمل مادی است، شخیص متعهد باید در زمان ایجاد تعهد ورشکسته نباشد، در غیر این صورت عمل صورت گرفته بنا بر مواد ۴۱۸ و ۵۵۷ ق.ت باطل است مگر آنکه مدیر تصفیه یا اداره تصفیه امور ورشکستگی این عمل را تنفیذ نمایند یا آنکه عمل مزبور با تجویز ایشان صورت گرفته باشد. این بطلان نیز در برابر همگان قابل استناد است.
- ۸- فقدان قصد: گر شخصی که در سند تجاری امضاء یا مهر او وجود دارد، فاقد قصد لازم برای صدور یا ظهرنویسی سند تجاری باشد و سند تجاری را به موجب اشتباه یا اکراه مادی که منجر به فقدان قصد می‌باشد، مورد امضاء یا مهر قرار داده باشد، در این صورت می‌تواند به این اراد و دفاع استناد کند و نمی‌توان او را نسبت به سند مزبور متعهد دانست.
- ۹- فقدان رضا: اگر شخصی که در سند تجاری امضاء یا مهر او وجود دارد، فاقد رضای لازم برای صدور یا ظهرنویسی سند تجاری بوده است و سند تجاری را به موجب اکراه که منجر به فقدان رضا می‌باشد، مورد امضاء یا مهر قرار داده باشد، در این صورت می‌تواند به این ایراد و دفاع استناد کند و نمی‌توان او را نسبت به سند مزبور متعهد دانست مگر آنکه پس از زوال اکراه، امضاء یا مهر خود در سند تجاری را مورد تنفیذ قرار داده باشد. همین قاعده در صورت صدور سند تجاری به نام دیگری و به صورت فضولی حکمفرماست.
- ۱۰- فقدان شرایط شکلی سند تجاری: منظور فقدان شرایطی است که به شکل سند مربوط است و عدم رعایت آنها، سند را از تجاری بودن و امتیازات خاص آن از جمله مسئولیت تضامنی امضاءکنندگان، اصل استقلال امضاها و عدم توجه به ایرادات خارج می‌سازد. این شرایط در مواد ۲۲۳، ۳۰۸ و ۳۱۱ قانون تجارت ذکر شده‌اند. اگر سند تجاری یکی از شرایط شکلی را نداشته باشد و این شرط در زمره شرایطی باشد که

فقدان آن، سند را از تجاری بودن خارج می‌کند، شخصی که تعهدی نسبت بدان سند نموده است، می‌تواند به این امر استناد کند.

۱۱- تحصیل مجرمانه سند تجاری: در این خصوص بین حقوقدانان و نیز قضات اختلاف نظر است. برخی تحصیل مجرمانه سند تجاری را مانند سایر ایرادات در برابر دارنده با حسن نیت غیرقابل استناد می‌دانند اما برخی دیگر آن را در شمار ایراداتی می‌دانند که در برابر همگان قابل استناد است اما حق آن است که بین دو حالت ذیل قائل به تفصیل شویم:

* گرچه تحصیل سند مجرمانه است اما شخص با اختیار و اراده سند تجاری را صادر و در اختیار گیرنده اولی قرار می‌دهد یا آنکه دارنده سند تجاری با اراده خود آن را مورد ظهرو نویسی قرار می‌دهد، مانند آنکه تحصیل سند به واسطه کلاهبرداری یا خیانت در امانت باشد. در این حالت نسبت به دارنده با حسن نیت اصل عدم استماع ایرادات جاری می‌گردد و ایراد تحصیل مجرمانه سند فقط در رابطه بین مدعی و شخص بلافصل او مسموع است.

* تحصیل سند تجاری مجرمانه است و سند تجاری بدون اختیار و ارائه صادرکننده سند از ید او خارج می‌شود و به گردش درمی‌آید، مانند تحصیل سند تجاری به موجب سرقت یا مفقودی سند. در این حالت از آنجا که تصرف سند و گردش آن برخلاف اراده شخص صورت گرفته و اراده شخص در گردش سند تجاری نقش نداشته است، حتی نسبت به دارنده‌ای که از ماهیت و منشأ چنین سندی اطلاع نداشته است، نباید متضمن ارزش و اثر حقوقی باشد. بنابراین در این حالت، ایراد تحصیل مجرمانه سند تجاری نسبت به تمام اشخاص مسموع و قابل استناد است.

۱۲- الحاق مؤخر مطالبی به سند تجاری: اگر مطالبی بعد از امضاء یکی از متعهدین سند تجاری به سند تجاری اضافه شود، مثلاً مبلغی به مبلغ اولیه سند تجاری افزوده شود، اشخاصی که پس از درج مطلب مزبور، آن را مورد امضاء قرار داده‌اند نسبت به آن مسئول‌اند اما اشخاصی که امضاء آنها مربوط به قبل از زمان درج مطلب مزبور می‌باشد، نسبت به آن مطلب در برابر هیچ شخصی تعهدی ندارند.

اصل استقلال امضائات

بنابر این اصل در یک سند تجاری، هر امضاء مستقل از سایر امضائات منبع ایجاد تعهد می‌شود. به عبارت دیگر اگر تعهد یکی از متعهدین سند تجاری به دلیلی باطل باشد، تعهدات متعهدین پس از او باطل نمی‌گردد.

برخلاف حقوق مدنی که وقتی عقود متعدد و زنجیره‌وار نسبت به یک موضوع صورت می‌گیرد، در صورت بطلان یکی از آنها، عقود پس از آن نیز باطل‌اند. برای مثال اگر محجوری خانه خود را بفروشد، به دلیل آن که معامله او باطل است، هر معامله‌ای که توسط مشتری خانه نسبت به آن واقع شود نیز باطل است و همچنین معاملات ایادی مابعد. اما در قلمرو اسناد تجاری، هر امضاء باید به طور مستقل نگریسته شود و اگر امضائی به هر دلیل مانند حجر امضاءکننده و... قابل ترتیب اثر نبود، امضائات بعدی از اعتبار ساقط نمی‌گردند. بنابراین

اگر برخی از امضاءها به دلایلی از قبیل فقدان اهلیت، جعل امضاء، اکراه یا به واسطه هر ایراد دیگری فاقد اعتبار شناخته شود، تعهد سایر امضاءکنندگان به قوت خود باقی است.

اصل دلالت بر مدیونیت

این اصل بدین معنی است که در اسناد تجاری اصل بر مدیونیت امضاءکننده سند است؛ یعنی اگر کسی سندی تجاری به دیگری بدهد، اصل بر این است که مدیون آن شخص بوده است. نتیجه عملی این اصل آن است که:

- ۱- اگر دارنده سند، وجه آن را مطالبه کند، صادرکننده نمی‌تواند به صرف ادعای اینکه مدیون نبوده است، از پرداخت وجه سند خودداری نماید، بلکه باید ادعای عدم مدیونیت خود را اثبات نماید. برای مثال باید اثبات نماید که سند تجاری امانی یا به موجب تضمین قرارداد بوده است یا آنکه اثبات نماید که از مبلغ سند تجاری به واسطه تهاوتر بری الذمه شده است یا آنکه مبلغ سند تجاری را پرداخت کرده است اما لاشه سند تجاری را مسترد ننموده است. البته به دلیل اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات این ادعا حتی اگر اثبات شود، در برابر دارندگان با واسطه سند تجاری مسموع نیست و در برابر دارنده بلافصل مؤثر و قابل استناد است.
- ۲- شخصی که سندی تجاری را در اختیار دیگری قرار داده است تا وقتی که عنوان امانت، تضمینی بودن سند تجاری یا هر عنوان دیگری را که مفید حق استرداد او باشد، ثابت نکرده باشد، نمی‌تواند به استناد مواد ۲۶۵ و ۳۰۲ قانون مدنی استرداد سند تجاری را بخواهد.
- ۳- اگر صادرکننده سند با ارائه دلیل ثابت کند که صدور سند بابت دین نبوده و بلکه حق استرداد داشته است، در این صورت فقط از شخصی که سند را به او تسلیم کرده است حق استرداد دارد. به عبارت دیگر ادعای حق استرداد در مقابل انتقال گیرندگان بعدی سند قابل استماع نیست و اگر انتقال گیرندگان بعدی سند جهت دریافت وجه سند تجاری دادخواست دهند صادرکننده سند بنابر اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات ملزم به پرداخت وجه سند تجاری می‌باشد.
- ۴- در اسناد تجاری اصل بر اشتغال ذمه است. بنابراین حتی در مواردی که ایرادات و دفاعیات خواننده قابل استماع است، تا زمانی که وی ایراد بیان شده را ثابت نکرده باشد، حکم به اشتغال ذمه او داده خواهد شد. بنابراین در دعوای راجع به اسناد تجاری، خواهان جز ارائه لاشه سند، تکلیفی به ارائه دلیل دیگر ندارد. بلکه وظیفه خواننده است که اگر مدعی برائت ذمه خود می‌باشد، برای اثبات ادعای خود دلیل اقامه نماید.
- ۵- در اسناد تجاری لازم نیست که خواهان برای دادگاه منشأ طلب را اثبات نماید. برای مثال لازم نیست که بیان نماید سند تجاری به واسطه چه قراردادی و در ازاء چه کالایی صادر شده است. دادگاه نیز در این زمینه تکلیفی برای تحقیق و کشف علت صدور سند تجاری ندارد. صرف صدور سند تجاری دلالت و مدیونیت دارد. سند تجاری فارغ از منشأ صدور آن تشخیص می‌یابد و قابل مطالبه است.

صدور قرار تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی

بنابر ماده ۲۹۲ ق.ت و بند ج ماده ۱۰۸ ق.آ.د.م یکی از موارد صدور قرار تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی، دعاوی مستند به اسناد تجاری است اما صدور قرار تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی منوط به شرایط ذیل است.

۱- دعوی باید مستند به هر یک از اسناد تجاری برات، سفته یا چک باشد. منظور دعاوی مطالبه وجه اسناد تجاری است. بنابراین در دعاوی که موضوع آنها یک سند تجاری است اما دعوی مستند به سند تجاری نیست، مانند دعوی استرداد لاشه سند تجاری، صدور قرار تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی منتفی است.

۲- دعوی باید مستند به اسناد تجاری وخواسته شده باشد. در این خصوص توجه داشته باشید که منظور از وخواست، وخواست عدم تأدیه است. صرف وخواست نکول در برات، کافی برای صدور قرار تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی نیست.

* اگر دارنده سند تجاری که هنوز وخواست نشده است برای مطالبه مبلغ آن دادخواست دهد، این دعوی قابل رسیدگی است. در صورت درخواست تأمین خواسته، صدور قرار تأمین خواسته نیز امکان پذیر است اما منوط است به تودیع خسارت احتمالی.

* ارسال اظهارنامه مطالبه وجه اسناد تجاری، جایگزین وخواست نیست و مزایای وخواست مانند صدور قرار تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی را برای دارنده سند تجاری ایجاد نمی کند.

* در چک گواهی عدم پرداخت صادره از سوی بانک، جایگزین وخواست است. بنابراین اگر برای چک از بانک گواهی عدم پرداخت صادر شده باشد، دادگاه بدون دریافت خسارت احتمالی، اقدام به صدور قرار تأمین خواسته می کند.

۳- درخواست صدور قرار تأمین خواسته می تواند قبل از تقدیم دادخواست راجع به اصل دعوی، همراه با دادخواست اصل دعوی یا در جریان دادرسی به عمل آید. (ماده ۱۰۸ ق.آ.د.م)

سؤال: برای صدور قرار تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی، آیا لازم است که سند تجاری در مهلت خاصی (۱۰ روز برای برات و سفته و ۱۵ روز برای چک) وخواست شده باشد.

جواب: در خصوص لزوم یا عدم لزوم وخواست سند تجاری در مهلت مقرر قانونی برای صدور قرار تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی با دو حالت مواجه هستیم:

۱- صدور قرار تأمین خواسته علیه ظهرنویسان: قطعاً صدور قرار تأمین خواسته علیه ظهرنویسان نیاز به وخواست سند در مهلت مقرر قانونی دارد. اگر سند در مهلت مقرر قانونی وخواست نشده باشد، صدور قرار تأمین خواسته علیه ظهرنویسان به کلی منتفی است چرا که در صورت عدم وخواست سند یا وخواست خارج از مهلت مقرر قانونی همان طور که طرح دعوی علیه ظهرنویسان جهت مطالبه وجه سند تجاری ممکن نیست، درخواست تأمین خواسته نیز علی ایشان امکان پذیر نیست.

۲- صدور قرار تأمین خواسته علیه صادرکننده: درباره صدور قرار تأمین خواسته علیه صادرکننده در صورت

واخواست سند خارج از مهلت مقرر اختلاف نظر است. با توجه به عمومی و اطلاق ماده ۲۹۲ ق.ت و بند «ج» ماده ۱۰۸ ق.آ.د.م به نظر می‌رسد که چند سند تجاری در مهلت مقرر قانونی واخواست شده باشد و چه خارج از مهلت مقرر قانونی، صدور قرار تأمین خواسته علیه صادرکننده سند تجاری که متعهد اصلی است نیاز به تودیع خسارت احتمالی ندارد چرا که قانونگذار فقط اصل مسئولیت تضامنی را منوط به واخواست سند تجاری در موعد مقرر نموده است. صدور قرار تأمینخواسته بدون تودیع خسارت احتمالی صرفاً منوط به واخواست سند شده است نه واخواست سند تجاری در موعد مقرر. این نظر اقوی است.

چک

تعریف چک

نوشته‌ای (سندی) است که به موجب آن شخصی به نام صادرکننده چک، وجوه یا اعتباری را که نزد شخص دیگری به نام محال‌علیه دارد، کلاً یا بعضاً مسترد می‌دارد یا به شخص دیگری واگذار می‌کند. (ماده ۳۱۰ ق.ت)

مزایای چک نسبت به دیگر اسناد تجاری

- ۱- ریذگی به کلیه شکایات و دعاوی جزایی و حقوقی مربوط به چک در دادسرا و دادگاه تا خاتمه دادرسی، فوری و خارج از نوبت به عمل خواهد آمد (ماده ۱۶ ق.ص.چ). البته این امر به معنی رسیدگی بدون دعوت از طرفین نیست بلکه به معنی تعیین وقت دادرسی زودتر از مواعد عادی دادگاه است.
- ۲- چک در حکم سند لازم‌الاجرا است و می‌توان برای وصول مبلغ آن، از طریق اجراء ثبت اقدام نمود. (ماده ۲ ق.ص.چ)

۳- صدور چک پرداخت نشدنی، جنبه جزائی دارد و می‌توان به وسیله طرح شکایت کیفری، ضمن مجازات صادرکننده، مبلغ چک را با تشریفات کمتر و سریعتر وصول نمود. (ماده ۷ ق.ص.چ)

متعهدله و متعهدین چک

در بررسی مقررات صدور چک و تأدیه وجه چک با چهار نفر سر و کار داریم:

- ۱- صادرکننده چک: شخصی که چک را صادر می‌کند و آن را به دیگری تقدیم می‌کند تا این شخص وجه چک را از شخص ثالثی که محال‌علیه نام دارد، دریافت دارد.
- ۲- دارنده چک: شخصی که چک در اختیار اوست و می‌تواند با رجوع به محال‌علیه (شخص ثالث) وجه چک را دریافت دارد.
- ۳- شهرنویس: شخصی که سابقاً دارنده چک بوده است و او چک را به شخص دیگری منتقل نموده است و در حال حاضر دیگر دارنده چک نیست.
- ۴- محال‌علیه: همان شخص ثالثی است که در چک برای پرداخت مبلغ چک پیش‌بینی شده است.

محال علیه چک

در خصوص اینکه مال علیه چک می‌تواند چه شخصی باشد، با دو مقررہ مواجهیم:

۱- بنابر مقررات راجعه به چک در ماده ۳۱۰ قانون تجارت، محال علیه می‌توانست شخص حقیقی یا شخصی حقوقی باشد. این شخص حقوقی هم می‌توانست بانک یا سایر اشخاص حقوقی دیگر مانند صندوق‌های قرض‌الحسنه، مؤسسات مالی و اعتباری، انجمن‌ها، بنیادها، سازمان‌ها و... باشد.

۲- اما بنابر قانون صدور چک، محال علیه یک چک فقط و فقط می‌تواند بانک، اعم از بانک‌های دولتی یا خصوصی باشد چرا که در ماده ۱ قانون صدور چک که با عباراتی حصری اقسام چک را تعریف کرده است، محال علیه همه اقسام چک، بانک معرفی شده است. در حال حاضر ماده ۱ قانون صدور چک، ماده ۳۱۰ ق.ت را تخصیص زده است و بنابراین چک فقط می‌تواند بر عهده بانک صادر گردد.

سؤال: بیان شد که در حال حاضر چک فقط قابل صدور عهده بانک است اما اشخاصی دارای حساب جاری در صندوق‌های قرض‌الحسنه یا مؤسسات مالی و اعتباری می‌باشند و دستورات پرداختی صادر می‌کنند و مؤسسه مالی و اعتباری یا صندوق قرض‌الحسنه در صورت وجود وجه یا اعتبار برای صادر کننده در نزد ایشان، اقدام به پرداخت وجه آن دستور پرداخت می‌نماید. این دستور پرداخت تابع چه مقرراتی است؟

جواب: دستور پرداختی که اشخاص مزبور عهده مؤسسات قرض‌الحسنه یا مؤسسات مالی و اعتباری صادر می‌کنند، چک نیست، تابع مقررات چک نیست، از مزایای مربوط به چک برخوردار نیست و صرفاً تابع مقررات مدنی و نوعی انتقال طلب است. بدین معنی که صادرکننده آنها، وجوهی را در نزد مؤسسه مالی و اعتباری یا صندوق قرض‌الحسنه دارد که به موجب صدور دستور پرداخت، از آن مؤسسه می‌خواهد که تمام یا قسمتی از آن وجوه را به دارنده دستور پرداخت، بپردازد. این دستور پرداخت‌ها تابع احکام انتقال طلب است که در حقوق مدنی مورد مطالعه قرار می‌گیرد. اگر این دستور پرداخت، مورد ظهنویسی واقع شود نیز این ظهنویسی تابع انتقال طلب مدنی است. یعنی به موجب ظهنویسی طلب دارنده قبلی به دارنده جدید منتقل می‌گردد. اگر چنین دستور پرداختی به دلیل عدم کفایت موجود یا به هر دلیل دیگری پرداخت نشود، دارنده دستور پرداخت می‌تواند صرفاً علیه صادرکننده سند تجاری طرح دعوی کند و نمی‌تواند به ظهنویسان رجوع نماید. همچنین نسبت به آنها اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات اعمال نمی‌شود و صدور قرار تأمین خواسته نسبت به آنها منوط به تودیع خسارت احتمالی است.

اقسام چک

بنابر قانون تجارت همیشه شخصی به نام صادرکننده (یا صاحب حساب) چکی را صادر می‌نماید و آن را به شخص دیگری که به او دارنده چک می‌گوییم، تحویل می‌دهد تا او مبلغ چک را از محال علیه (که معمولاً بانک است) دریافت دارد اما در قانون صدور چک، چک‌هایی نیز تعریف شده‌اند که صادرکننده آنها صاحب حساب نیست بلکه بانک اقدام به صدور آنها می‌نماید. بنابر ماده ۱ قانون صدور چک می‌توان چک‌ها را به این اقسام تقسیم نمود:

۱- چک‌هایی که صادرکننده آنها می‌تواند هر شخصی باشد: این چک‌ها خود به اقسام ذیل تقسیم می‌گردند:
* چک عادی (چک معمولی): چکی است که توسط شخصی که صاحب حساب جاری می‌باشد، بر عهده بانک صادر می‌گردد و درنده آن هیچ تضمینی برای قابل پرداخت بودن چک و امکان دریافت مبلغ آن از بانک در اختیار ندارد، جز اعتبار صادرکننده و اطمینان به او.
* چک تأیید شده (چک گواهی شده): شبیه چک عادی است با این تفاوت که بانک محال‌علیه تأدیه وجه چک را تأیید می‌کند. بنابراین دارنده چنین چکی، یک تضمین در اختیار دارد و آن اینکه چه در حساب صادرکننده چک وجه کافی موجود باشد و یا نباشد، بانک چک را پرداخت می‌کند. چنین چک‌هایی جز در برخی مقاطع، چندان در کشورمان مورد استفاده واقع نشده‌اند.

۲- چک‌هایی که صادرکننده آن بانک است: این چک‌ها خود به اقسام ذیل تقسیم می‌گردند:
* چک تضمین شده: چکی است که صدور آن توسط شخصی از بانک مطالبه می‌گردد و بانک اقدام به صدور این چک بر عهده خودش می‌کند. یعنی در این چک خود بانک هم صادرکننده و هم محال‌علیه واقع می‌شود. تأدیه وجه این چک توسط بانک تضمین می‌گردد. این چک در کلیه شعب بانک صادرکننده قابل وصول است. در خصوص ماهیت چک تضمین شده اختلاف نظر است. نظر قوی آن است که آن را مانند پول بدانیم چرا که وصول مبلغ آن مسلم است. بنابراین نظر چک تضمین شده وسیله پرداخت نیست بلکه عین پرداخت است و در صورتی که مشتری بخواهد بابت ثمن قرارداد، چک تضمین شده ارائه دهد، بایع ملزم به پذیرش است.
* چک مسافرتی (چک در گردش): چکی است که توسط بانک صادر می‌گردد و وجه آن در هر یک از شعبه بانک صادرکننده قابل تأدیه می‌باشد. این چک به درخواست اشخاص صادر نمی‌گردد، بلکه خود بانک آن را صادر می‌کند و به درخواست اشخاص آن را در اختیار آنها می‌گذارد.

شرایط کلی چک

چک باید حاوی مفاد ذیل باشد:

۱- امضاء صادرکننده (ماده ۳۱۱ ق.ت) همان‌طور که در مبحث اول از فصل اول این کتاب بیان شد، صدور چک با مهر تنها امکان‌پذیر نیست.

۲- نام صادرکننده چک. بنابر قانون صدور چک، بانک‌ها مکلفند بر روی کلیه برگ‌های چک نام و نام خانوادگی صاحب حساب را درج نمایند. (ماده ۶ ق.ص.چ)

۳- مبلغ چک (ماده ۳۱۱ ق.ت)

۴- نام محال‌علیه مانند بانک ملی شعبه بلوار کشاورز. (ماده ۳۱۰ ق.ت)

۵- محل صدور که منظور همان وجوه یا اعتباری است که صادرکننده چک در نزد محال‌علیه دارد. در

چک‌های صادره بر عهده بانک‌ها، محل همان شماره حساب مندرج در چک است. (ماده ۳۱۱ ق.ت)

۶- تاریخ صدور که همان تاریخ مندرج در گوشه بالایی در سمت راست چک است. اصل بر آن است که چک در همان تاریخ مندرج در گوشه سمت راست صادر شده است مگر خلاف آن اثبات گردد. (ماده ۳۱۱ ق.ت)

۷- دستور پرداخت: توجه داشته باشید که دستور پرداخت دستوری بی قید و شرط است.

ضمانت اجراء شرایط شکلی چک

در صورت عدم رعایت شرایط فوق در صدور چک با ضمانت اجراء ذیل مواجهیم:

- ۱- اگر چک بدون امضاء یا مهر صادر شده باشد، نوشته صادر شده، نه تنها سند تجاری محسوب نمی‌گردد، بلکه اصلاً سند محسوب نمی‌شود چرا که بنا بر ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی ایران، ابتدایی‌ترین رکنی که یک سند (البته جز در موارد استثنایی) باید داشته باشد تا به عنوان سند عادی شمرده شود، امضاء یا مهر است.
- ۲- ضمانت اجراء تخلف از سایر شروط، آن است که در صورت فقدان آنها سند صادر شده دیگر یک سند تجاری و معرف یک دین تجاری نخواهد بود و تابع احکام قانون تجارت نیست، بلکه فقط یک سند تعهدآور مدنی است و تابع احکام حقوق مدنی است.

دستور پرداخت در چک‌های مشروط و تضمینی (ماده ۳۱۰ ق.ت و ماده ۳ ق.ص.چ)

- ۱- اگر صادرکننده چک پرداخت آن را منوط به شرطی کرده باشد، یا آنکه صدور چک را بابت تضمین قراردادی معرفی نموده باشد، بانک به این شرط توجه نمی‌کند. حتی اگر شرط مزبور یا تضمینی بودن چک در متن چک تصریح شده باشد.
- ۲- با توجه به بند فوق، بانک در صورت کفایت موجودی وجه چک را پرداخت نموده و در صورت عدم کفایت، گواهی عدم پرداخت صادر می‌نماید.
- ۳- اگر نسبت به چک مزبور گواهی عدم پرداخت صادر شود و دارنده آن برای دریافت مبلغ چک بخواهد دادخواست تقدیم نماید، باید در دعوی مطروحه استحقاق خود را اثبات نماید. به عبارت دیگر در چنین مواردی صرف صدور چک و بودن چک در ید دارنده، دلالت بر مدیونیت صادرکننده ندارد، بلکه به دلیل آنکه چک مشروط یا تضمینی است، دارنده چک باید ثابت نماید که شرط مندرج در چک حاصل شده است یا تعهدی که چک برای تضمین آن صادر شده است، ایفاء نشده است و در نتیجه او مستحق دریافت وجه چک است.
- ۴- دارنده چک مشروط یا تضمینی می‌تواند اثبات استحقاق خود برای دریافت مبلغ آن دادخواست حقوقی تقدیم نماید، اما بنابر ماده ۱۳ ق.ص.چ طرح شکایت کیفری نسبت به چک‌های مشروط و تضمینی امکان‌پذیر نیست؛ چه مشروط یا تضمینی بودن آنها در متن چک تصریح شده باشد و چه به موجب سایر ادله اثبات گردد.

اوصاف چک

چک دارای اوصاف ذیل است:

- ۱- از مطالب فوق‌الذکر فهمیده می‌شود که صدور چک حتماً باید به صورت کتبی صورت گیرد. در صورتی که این امر به طور شفاهی صورت گیرد، تابع حقوق مدنی و نوعی حواله مدنی محسوب می‌گردد.
- ۲- در حال حاضر با توجه به آنکه طبق ماده ۱ ق.ص.چ محال‌علیه چک فقط بانک‌ها می‌باشند، چک دارای

فرم چاپی مخصوص و ته برگ است که به همان نحو باید تنظیم و صادر گردد و در نتیجه صدور چک بر روی یک برگه معمولی بی‌معنی است و بانک‌ها اقدام به پرداخت آن نمی‌نمایند. عرف بانکی در این خصوص کاملاً قطعی و مسجل است.

۳- برخلاف برات و سفته که صدور آنها به تصریح قانون هم با امضاء امکانپذیر بود و هم با مهر صادرکننده، قانون تجارت در بحث صدور چک فقط از امضاء سخن می‌گوید و از صدور چک با مهر سخن نمی‌گوید. بنابراین بر طبق قانون تجارت، صدور چک فقط با امضاء امکانپذیر است.

سررسید چک

در این خصوص با دو مقررره مواجه هستیم:

۱- بنابر ماده ۳۱۱ قانون تجارت که در حال حاضر نسخ شده است، چک نمی‌توانست وعده داشته باشد. یعنی به محض رجوع دارنده چک به محال‌علیه، چک باید پرداخت می‌گردید. بنابر قانون تجارت، چک باید همیشه بدون وعده صادر می‌شد و در صورت وعده‌دار بودن، چک به معنی تجاری کلمه محسوب نشده و از مزایای آن برخوردار نخواهد بود.

۲- اما بنابر قانون صدور چک که قانون مؤخر است و در نتیجه قانون تجارت را در این خصوص نسخ کرده است، چک می‌تواند وعده‌دار باشد و لازم نیست که همیشه بی‌وعده باشد. به عبارت دیگر قانون صدور چک، صدور چک وعده‌دار را پذیرفته است و مزایای چک را نسبت به آن جاری کرده است اما صرفاً وجه کیفری چنین چکی را از آن سلب کرده است. به عبارت دیگر چک وعده‌دار از کلیه مزایای چک برخوردار است، جز امکان طرح شکایت کیفری در ماده ۳، ماده ۳ مکرر و بند «ه» ماده ۱۳ قانون صدور چک تلویحاً صدور چک وعده‌دار پذیرفته شده است. در ماده ۱۹۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا (مصوب ۱۳۸۷) چک وعده‌دار به رسمیت شناخته شده است. بنابراین در حال حاضر با توجه به آنکه قانون مؤخر قانون مقدم را نسخ می‌کند، چک می‌تواند وعده‌دار باشد. تاریخ مندرج در چک، تاریخ سررسید آن فرض می‌شود که مبلغ چک در آن تاریخ قابل پرداخت است و بانک محال‌علیه قبل از تاریخ مزبور، به دلیل عدم حلول سررسید چک نه اقدام به پرداخت مبلغ چک می‌نماید و نه اقدام به صدور گواهی عدم پرداخت می‌نماید. (ماده ۳ ق.ص.چ)

محل چک

در خصوص محل چک توجه داشته باشید که:

۱- محل چک باید وجه یا اعتبار قطعی غیرقابل برگشت صادرکننده چک نزد بانک محال‌علیه باشد.
۲- محل چک باید وجه کافی حداقل معادل مبلغ چک باشد و نباید به واسطه دستور مقامات قضایی توقیف شده باشد.

۳- اوراق تجاری که محال‌علیه به وکالت از صادرکننده چک وصول نموده است و وجه آن را به حساب او منظور داشته است (کلر)، می‌تواند محل چک واقع شود، اما اوراق تجاری که صادرکننده برای وصول مبلغ آنها را در اختیار بانک گذاشته است، اما بانک هنوز مبلغ آنها را وصول نکرده است، نمی‌تواند محل چک واقع شود.

۴- براتی که ذینفع آن صادرکننده چک می‌باشد و بانک نیز آن را قبول کرده باشد، می‌تواند محل چک قرار گیرد اما براتی که هنوز قبول نشده است، نمی‌تواند محل چک باشد.

۵- توجه داشته باشید که فوت، حجر یا ورشکستگی صادرکننده چک یا هر یک از ظهرنویسان آن مانع پرداخت وجه چک توسط بانک نیست.

دارنده چک

چک مانند سفته ممکن است در زمان صدور در وجه حامل صادر گردد یا در وجه شخص معین یا به حواله کرد شخص معین پیش‌بینی شده است (ماده ۳۱۲ ق.ت) بنابراین:

۱- اگر چک در وجه حامل باشد: چک قابل ظهرنویسی و نقل و انتقال به دیگران است و نقل و انتقال آن نیز ممکن است با صرف قبض و اقباض به عمل آید.

۲- اگر چک در وجه شخص معین باشد: انتقال چنین چکی به دیگری تابع قواعد ظهرنویسی تجاری نیست و نوعی انتقال طلب مدنی است. بنابراین منتقل‌الیه از مزایایی چون اصل مسئولیت تضامنی و اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات برخوردار نخواهد بود.

۳- اگر چک به حواله کرد شخص معین باشد: چک قابل ظهرنویسی است و انتقال آن به دیگری تابع قواعد ظهرنویسی تجاری است.

شیوه پرداخت وجه چک توسط بانک

در این خصوص توجه داشته باشید که:

۱- دارنده چکی که وجه آن را دریافت می‌کند، باید پشت چک را امضاء یا مهر نماید، حتی اگر چک در وجه حامل باشد. (ماده ۳۱۶ ق.ت)

۲- بانک مکلف است به محض مراجعه دارنده چک هویت کامل او را در پشت چک با ذکر تاریخ قید نماید. (ماده ۱۱ ق.ص.چ)

۳- در صورت عدم مطابقت امضاء یا قلم‌خوردگی در متن چک یا اختلاف در مندرجات چک و امثال آن بانک از پرداخت وجه چک خودداری می‌کند. (ماده ۳ ق.ص.چ)

گواهی عدم پرداخت

در صورت فقدان موجودی یا کسر موجودی در حساب بانکی صادرکننده، بانک اقدام به صدور گواهی‌نامه‌ای به نام گواهی عدم پرداخت و تسلیم آن به دارنده چک می‌نماید. نسخه دوم این گواهی‌نامه باید در آخرین نشانی صاحب حساب فرستاده شود. در این گواهی‌نامه باید وارد ذیل درج گردد: (م ۴ ق.ص.چ)

۱- مشخصات چک

۲- هویت و نشانی کامل صادرکننده

۳- نام و نام خانوادگی و نشانی کامل دارنده چک

۴- علت یا علل عدم پرداخت

۵- مطابقت یا عدم مطابقت امضاء صادرکننده چک با نمونه امضاء موجود در بانک (در حدود عرف بانکداری) سؤال: آیا آدرس صادرکننده که در گواهی عدم پرداخت مندرج است، صرف نظر از حضور یا عدم حضور صادرکننده در آدرس مزبور، برای ابلاغ اوراق قضایی جهت طرح دعوی حقوقی یا شکایت کیفری علیه نامبرده کافی است یا خیر؟
جواب: در این خصوص توجه داشته باشید که:

۱- طرح شکایت کیفری: این آدرس برای طرح شکایت کیفری نسبت به جرم صدور چک بلامحل، کافی است و اگر صادرکننده در آن آدرس شناخته نشود یا چنین آدرسی وجود نداشته باشد، گواهی مأمور ابلاغ به منزله ابلاغ اوراق قضایی به صادرکننده چک است و نیاز به نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار نیست. (م ۲۲ ق.ص.چ)

۲- طرح دعوی حقوقی: این آدرس برای طرح دعوی حقوقی کافی نیست. یعنی خواهان می تواند در دادخواست تقدیمی، آدرسی غیر از آن آدرس را به عنوان آدرس صادرکننده معرفی نماید، همچنین می تواند او را مجهول المکان معرفی نموده تا ابلاغ از طریق نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار به عمل آید. اگر خواهان آدرس مذکور در گواهی عدم پرداخت را در دادخواست نوشته باشد و آدرس مزبور نادرست باشد، این آدرس کفایت نمی کند و مدیر دفتر اقدام به صدور اخطار رفع نقص خطاب به خواهان می نماید.

تکلیف چک در صورت کسر موجودی

سؤال آنست که اگر موجودی حساب صادرکننده چک، کتر از مبلغ مندرج در چک باشد، آیا دارنده ملزم به قبول همان مبلغ می باشد یا خیر؟ به عبارت دیگر آیا دارنده می تواند بابت کل مبلغ چک گواهی عدم پرداخت دریافت دارد یا آنکه فقط باید بابت میزان کسر موجودی گواهی عدم پرداخت دریافت دارد؟ در این حالت دارنده چک می تواند به نحو زیر عمل کند: (م ۵ ق.ص.چ)

۱- می تواند همین مبلغ را دریافت دارد و بابت کسر موجودی، گواهی عدم پرداخت دریافت دارد.

۲- می تواند هیچ بخشی از مبلغ را دریافت ندارد و بابت کل مبلغ چک، گواهی عدم پرداخت دریافت دارد.

سؤال: پرداخت قسمتی از وجه چک توسط بانک محال علیه به چه صورت است؟ (م ۵ ق.ص.چ)

جواب: در این حالت اصل چک نزد بانک باقی می ماند و بانک مکلف است مبلغ موجود در حساب را به دارنده چک پرداخت و نسبت به بقیه مبلغ که کسر موجودی محسوب می گردد گواهینامه ای مشتمل بر مشخصات چک و مبلغی که پرداخت نشده صادر و به دارنده چک تحویل نماید. علاوه بر این گواهینامه، یک گواهی عدم پرداخت نیز بابت مبلغ کسر موجودی از طرف بانک صادر و به دارنده چک تسلیم می گردد.

چک مزبور نسبت به مبلغی که پرداخت نشده بی محل محسوب و گواهینامه بانک در این مورد برای دارنده چک جانشین اصل چک خواهد بود و در صورت مراجعه مجدد دارنده این نوع گواهینامه و موجود بودن بقیه وجه چک در حساب صادرکننده چک، بانک مکلف است وجه آن را از حساب صادرکننده برداشت و به ذینفع پرداخت نماید، این امر می تواند چندین بار صورت پذیرد.

طریقه دستور عدم پرداخت وجه چک (ماده ۱۴ ق.ص.چ)

- ۱- اشخاصی که می‌توانند به بانک دستور عدم پرداخت دهند، عبارتند از: صادرکننده چک یا ذینفع یا قائم‌مقام قانونی آنها. منظور از ذینفع شخصی است که چک به نام او صادر یا ظهرنویسی شده یا چک به او واگذار شده باشد. این واگذاری می‌تواند ناشی از وکالت یا وثیقه یا هر عنوان دیگری باشد.
- ۲- جهات دستور عدم پرداخت: در دستور عدم پرداخت باید به این نکته که چک مفقود یا سرقت یا جعل شده یا از طریق کلاهبرداری یا خیانت در امانت یا جرایم دیگری تحصیل گردیده تصریح شود.
- ۳- نسبت به پرداخت چک‌هایی که توسط بانک صادر شده‌اند، یعنی چک‌های تضمین شده و مسافتی نمی‌توان دستور عدم پرداخت داد مگر آنکه بانک صادرکننده نسبت به آن ادعای جعل نماید.
- ۴- دستور عدم پرداخت وجه چک باید کتباً صورت گیرد و به بانک تسلیم شود.
- ۵- بانک پس از احراز هویت دستوردهنده از پرداخت وجه آن خودداری خواهد کرد.
- ۶- در موردی که دستور عدم پرداخت صادر می‌شود بانک مکلف است وجه چک را تا تعیین تکلیف آن در مرجع رسیدگی یا انصراف دستوردهنده در حساب مسدودی نگهداری نماید.
- ۷- در صورتی که چنین چکی از سوی دارنده آن به بانک ارائه شو، بانک از پرداخت مبلغ خودداری می‌کند و گواهی عدم پرداخت را با ذکر علت صادر و تسلیم می‌نماید.
- ۸- دستوردهنده مکلف است حداکثر ظرف مدت یک هفته پس از دستور عدم پرداخت شکایت خود را مبنی بر جرم صورت گرفته به مراجع قضایی تقدیم و گواهی شکایت خود را به بانک تسلیم نماید در غیر اینصورت پس از انقضاء مدت مذکور، دستور عدم پرداخت خود به خود بلاثر می‌گردد و بانک از محل موجودی به تقاضای دارنده چک وجه آن را پرداخت می‌کند.
- ۹- دارنده چک می‌تواند علیه کسی که دستور عدم پرداخت داده شکایت کند و هرگاه خلاف ادعایی که موجب عدم پرداخت شده تلقی گردد دستوردهنده علاوه بر مجازات مقرر برای صدور چک پرداخت نشدنی، به پرداخت کلیه خسارات وارده به دارنده چک محکوم خواهد شد.

وصول وجه چک

طرق وصول وجه چک: برای وصول وجه چک سه طریق قابل تصور است:

- ۱- اقامه دعوای حقوقی
 - ۲- صدور اجرائیه توسط ثبت
 - ۳- طرح شکایت کیفری
- اقامه دعوای حقوقی:** در این طریق دارنده چک می‌تواند هم علیه صادرکننده هم ظهرنویسن و در صورتی که هر یک از آنها ضامن داشته باشند، علیه ضامن ایشان نیز اقامه دعوی نماید و کلیه مسئولین تأدیه چک در برابر او مسئولیت تضامنی دارند. در اقامه دعوای حقوقی، دارنده چک باید با مراجعه به دادگاه عمومی اقدام به

تنظیم دادخواست، مطابق تشریفات و ترتیبات قانون آئین دادرسی مدنی بنماید. بدین منظور دارنده چک باید وظایفی را رعایت نماید که در ذیل می‌آید.

وظایف دارنده چک: دارنده چک برای آنکه بتواند علیه صادرکننده و ظهرنویسان اقامه دعوی حقوقی نماید و از اصل مسئولیت تضامنی ایشان برخوردار گردد، باید وظایف ذیل را رعایت نماید:

۱- مطالبه وجه چک ظرف ۱۵ روز از تاریخ صدور چک (در صورتی که محل صدور و تأدیه یکسان باشد) یا ۴۵ روز (در صورتی که محل صدور و تأدیه دو جای مختلف از ایران باشد)، یا ۴ ماه (در صورتی که محل صدور خارج و محل تأدیه داخل ایران باشد) و اعتراض عدم تأدیه (واخواست) در این موعده. (ماده ۳۱۵ و ۳۱۷ ق.ت) توجه داشته باشید که اگر محل صدور چک داخل ایران و محل تأدیه چک خارج از کشور باشد نیز با استفاده از وحدت ملاک با ماده ۳۱۷ ق.ت باید ظرف ۴ ماه از تاریخ مندرج در چک گواهی عدم پرداخت دریافت گردد.

۲- اقامه دعوی ظرف حداکثر یک سال از تاریخ اعتراض عدم تأدیه (اگر محل تأدیه چک داخل ایران باشد) یا دو سال از تاریخ اعتراض عدم تأدیه (اگر محل تأدیه چک خارج از ایران باشد). (مواد ۲۸۶، ۲۸۷ و ۳۱۴ ق.ت) سؤال: با توجه به آنکه در حال حاضر اکثر قریب به اتفاق چک‌های بانکی، چک‌های یکپارچه و برخط (Online) می‌باشند، اگر چکی یکپارچه در شهری غیر از شهر محل وقوع بانک گشاینده حساب (بانک محال علیه) صادر شده باشد، مهلت دارنده چک برای دریافت گواهی عدم پرداخت چند روز است؟ ۱۵ روز یا ۴۵ روز؟

جواب: در خصوص مهلت دریافت گواهی عدم پرداخت نسبت به چک‌های یکپارچه، قانون ساکت است. در این خصوص باید توجه نمود که با توجه به اینکه چنین چک‌هایی در همان شهر محل صدور قابل دریافت‌اند و عنداللزوم در همان شهر گواهی عدم پرداخت صادر می‌گردد، هیچ دلیلی وجود ندارد که مهلت دریافت گواهی عدم پرداخت را نسبت به آنها ۴۵ روز بدانیم، بلکه باید مهلت دارنده برای دریافت گواهی عدم پرداخت نسبت به آنها را ۱۵ روز دانست، مگر در فرض نادری که به دلایلی مانند تازه تأسیس بودن بانک، در شهر محل صدور آن چک هیچ شعبه‌ای از بانک مزبور وجود نداشته باشد و در نتیجه علیرغم یکپارچه بودن چک مزبور آن چک در آن شهر قابل وصول نباشد یا آنکه شعب موجود در آن شهر، به هر دلیلی مانند بخشنامه یا رویه داخلی از صدور گواهی عدم پرداخت خودداری نمایند، که در این صورت باید مهلت دارنده برای دریافت گواهی عدم پرداخت را ۴۵ روز از تاریخ مندرج در چک دانست.

سؤال: اگر سررسید چکی اول اردیبهشت باشد، با فرض اینکه چک در همان شهر محل صدور، قابل پرداخت باشد، آخرین روزی که دارنده چک برای استفاده از مزایای سند تجاری می‌تواند آن را واخواست نماید، چه روزی است؟

جواب: آخرین روز شانزدهم اردیبهشت ماه است. این امر از آن روست که بنابر ماده ۳۱۴ ق.ت پاره‌ای از احکام برات مانند اعتراض در خصوص چک هم جاری است. بنابر دلائلی که در فصل برات بیان شد، روز سررسید

جزء مدت محاسبه نمی‌شود اما روز واخواست (در خصوص چک، گواهی عدم پرداخت) جزء مدت محسوب می‌گردد. از همین رو دارنده چک عملاً ۱۶ روز برای واخواست مهلت دارد.

ضمانت اجراء عدم انجام تکالیف قانونی از سوی دارنده چک: اگر دارنده چک به وظایف فوق‌الذکر عمل ننماید، دیگر نمی‌تواند از مسئولیت تضامنی صادرکننده و ظهرنویسان استفاده نماید. در این صورت بنابر ماده ۳۱۵ ق.ت. دارنده چک:

۱- فقط می‌تواند به صادرکننده چک و ضامن او رجوع کند.

۲- اگر صادرکننده اثبات نماید وجه چک به دلیلی که مربوط به محال‌علیه (بانک) بوده است، مانند ورشکستگی یا انحلال بانک از بین رفته است، دعوای دارنده علیه صادرکننده نیز مسموع نخواهد بود.

جایگزینی گواهی عدم پرداخت نسبت به واخواست: بنابر رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور، در حال حاضر اگر محال‌علیه چک یک بانک باشد، گواهی عدم پرداخت صادره از سوی بانک، جایگزین اعتراض عدم تأدیه (واخواست) می‌باشد و دیگر نیازی به اعتراض عدم تأدیه نیست. در این رأی وحدت رویه بیان شده است: «گواهی بانک محال‌علیه دایر بر عدم تأدیه وجه چک که در مدت ۱۵ روز به بانک مراجعه شده به منزله واخواست می‌باشد».

مطالبه خسارت توسط دارنده چک: در خصوص مطالبه خسارات دادرسی و تأخیر تأدیه توسط دارنده چک با الزامات ذیل مواجهیم:

- ۱- دارنده چک می‌تواند جبران خسارات خود را اعم از خسارت تأخیر تأدیه و خسارات دادرسی را به سه صورت از صادرکننده چک و دیگران دریافت دارد: الف) در ضمن همان دادخواست مطالبه وجه چک، ب) در جریان رسیدگی به دادخواست مطالبه وجه چک، ج) پس از صدور حکم و به موجب دادخواستی جداگانه. (ماده ۵۱۵ ق.آ.د.م و ماده ۲ ق.ص.چ)
- ۲- خسارات دادرسی عبارت است از هزینه‌هایی که به طور مستقیم مربوط به دادرسی است و برای اثبات دعوا لازم بوده است مانند هزینه دادرسی و حق‌الوکاله وکیل. (ماده ۵۱۹ ق.آ.د.م)
- ۳- نسبت به خسارات دادرسی دادگاه در رأی صادره کلیه خواندگان، اعم از صادرکننده و ظهرنویسان و نیز ضامنین ایشان را متضامناً محکوم می‌نماید.
- ۴- نسبت به خسارت تأخیر تأدیه، دادگاه در رأی صادره فقط صادرکننده را محکوم می‌نماید. شهرنویسان و ضامنین (چه ضامن صادرکننده و چه ضامن ظهرنویس) نسبت به خسارت تأخیر تأدیه محکوم نمی‌گردند. (تبصره الحاقی ماده ۲ ق.ص.چ)
- ۵- خسارت تأخیر تأدیه، طبق نرخ رسمی تورم که از طرف بانک مرکزی ارائه می‌گردد، از تاریخ مندرج در چک تا زمان وصول مبلغ چک محاسبه می‌شود. بنابراین در این خصوص تاریخ مندرج در چک بلامحل ملاک عمل است نه تاریخ دریافت گواهی عدم پرداخت. (قانون استفساریه تبصره الحاقی به ماده ۲ قانون اصلاح موادی از قانون صدور چک مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۰).

صدور اجرائیه توسط ثبت: صدور اجرائیه توسط ثبت، نسبت به اسناد لازم‌الاجراء صورت می‌گیرد. قواعد صدور اجرائیه توسط ثبت تابع «آئین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی» است. (ماده ۲ ق.ص.چ)

سؤال: اسناد لازم‌الاجراء چه اسنادی هستند؟

جواب: اسنادی که برای اجراء مفاد آنها می‌توان علاوه بر رجوع به دادگاه و اقامه دعوی با صرف مراجعه به اداره ثبت اسناد نیز درخواست اجراء آنها را نمود. ذکر این نکته نیز لازم است که علی‌الاصول اسناد لازم‌الاجراء، اسناد رسمی می‌باشند؛ اما برخی از اسناد عادی هستند که قانونگذار آنها را سند لازم‌الاجراء تلقی کرده است مانند چک.

سؤال: از طریق اداره ثبت، جرائیه علیه کدام یک از مسئولین چک قابل صدور است؟

جواب: در این خصوص توجه داشته باشید که:

۱- اجرائیه فقط علیه صادرکننده قابل صدور است و علیه ظهرنویسان قابل صدور نیست.

۲- اجرائیه علیه ضامن صادرکننده قابل صدور نیست.

۳- اگر چک به نمایندگی صادر شده باشد، اجرائیه به نحو تضامن علیه نماینده و صاحب حساب صادر

می‌گردد. (ماده ۱۹۰ آئین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات

اجرائی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱)

احکام وصول وجه چک از طریق اداره ثبت: در مورد وصول وجه چک از طریق صدور اجرائیه باید به نکات ذیل توجه داشت:

۱- چک‌های صادر عهده بانک‌هایی که طبق قوانین ایران در داخل کشور دایر شده یا می‌شوند، همچنین

شعب آنها در خارج از کشور در حکم اسناد لازم‌الاجراء است. (ماده ۲ ق.ص.چ)

۲- چک سند عادی اما در عین حال، سند لازم‌الاجراء نیز می‌باشد.

۳- درخواست دارنده چک برای وصول وجه چک، طبق قواعد مذکور در «آئین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی

لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی» صورت می‌گیرد.

۴- در صورتی که عدم تأدیه وجه چک توسط بانک به هر دلیل باشد، دارنده چک می‌تواند از ثبت درخواست

صدور اجرائیه نماید مگر آنکه عدم تأدیه به دلیل مغایرت امضاء باشد. (ماده ۱۸۸ آئین‌نامه اجرایی مفاد اسناد

رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی)

۵- برای صدور اجرائیه، دارنده چک باید اصل چک و اصل گواهی‌نامه عدم پرداخت را به اجرای ثبت و اسناد

محل تسلیم نماید؛ برخلاف طرح دعوی در محاکم دادگستری که مستلزم تسلیم تصویر چک و گواهی‌نامه عدم

پرداخت است. (ماده ۱۸۳ آئین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات

اجرائی)

۶- اگر بخشی از مبلغ چک در حساب صادرکننده موجود باشد و دارنده چک همان مبلغ را دریافت کرده و

بابت بقیه مبلغ، گواهی عدم پرداخت دریافت داشته باشد، نمی تواند نسبت به مبلغ پرداخت نشده به اداره ثبت مراجعه نماید. ماده ۱۸۴ آئین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی) در این صورت دارنده چک باید گواهی نامه ای که بنابر ماده ۵ قانون صدور چک، بانک برای بقیه مبلغ چک صادر و در اختیار او قرار داده است را به اداره ثبت تسلیم نماید.

۷- برای صدور اجرائیه باید مابقت امضای چک با نمونه امضای صادرکننده در بانک از طرف بانک گواهی شده باشد. ملاک مطابقت، مطابقت دقیق نیست، بلکه مطابقت در عرف بانکداری کافی است. بنابراین اگر علت عدم پرداخت وجه چک، عدم مطابقت امضاء یا تلقی امضاء یا فقدان مهر در اشخاص حقوقی یا حقیقی باشد، نمی توان برای وصول وجه چک به اداره ثبت رجوع نمود و دارنده چک باید برای وصول وجه آن اقدام به طرح دعوی در محاکم دادگستری نماید. (ماده ۱۸۸ آئین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱)

۸- برای صدور اجرائیه نیز، دارنده چک اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او پشت نویسی شده یا حامل چک (در مورد چک های در وجه حامل) یا قائم مقام قانونی آنان؛ مانند وراث. (ماده ۲ ق.ص.چ و ماده ۱۸۹ آئین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱)

۹- اگر چک به نمایندگی صادر شده باشد، اجرائیه به نحو تضامن هم علیه صاحب حساب (منوب عنه) و هم علیه امضاءکننده چک (نماینده) صادر می گردد و هر دو متضامناً مسئول اند. (ماده ۱۹۰ آئین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱)

اداره ثبت صالح برای صدور اجرائیه: در این خصوص نکات ذیل قابل توجه است: (ماده ۱۸۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی)

۱- اداره ثبت محل وقوع بانک محال علیه برای صدور اجرائیه صالح است. یعنی اداره ثبت محل وقوع شعبه ای که صادرکننده چک در آن شعبه افتتاح حساب نموده است.

۲- در چک های یکپارچه (online) نیز به اداره ثبت محل وقوع شعبه محال علیه مراجعه می کنیم، نه اداره ثبت محل وقوع بانکی که اقدام به صدور گواهی عدم پرداخت نموده است.

۳- اجراء نسبت به چک هایی که عهده شعب بانک های ایرانی در خارج از کشور صادر شده اند، در اجرای ثبت تهران به عمل می آید.

طرح شکایت کیفری: برای طرح شکایت کیفری، دارنده چک با رجوع به دادسرا، اقدام به طرح شکایت از صادرکننده به خاطر صدور چک غیرقابل پرداخت می نماید. صدور چک غیرقابل پرداخت (پرداخت نشدنی) بنابر ماده ۳ و ۷ قانون صدور چک عنوان کیفری دارد و قابل مجازات است. ابتدا باید دارنده چک با رجوع به دادسرا خواستار تعقیب کیفری صادرکننده گردد. پس از انجام تحقیقات مقدماتی در دادسرا و صدور کیفرخواست، دادگاه کیفری برای شخصی که اقدام به صدور چک پرداخت نشدنی نموده است، مجازات مقرر

می‌کند اما صرف این مجازات برای دارنده چک نفعی در وصول مطالباتش ندارد. از همین رو دارنده چک برای مطالبه مبلغ چک و خساراتی که به او وارد شده است، من جمله خسارت تأخیر تأدیه، ابطال تمبر دادرسی، حق الوکاله وکیل و... باید دادخواستی بنابر تشریفات آیین دادرسی مدنی تنظیم نماید و آن را به همان دادگاه کیفری که مشغول رسیدگی به اصل جرم است، تقدیم دارد. ماده ۱۵ ق.ص.چ نیز بیان می‌دارد که دارنده چک می‌تواند وجه چک و ضرر و زیان خود را در دادگاه کیفری مرجع رسیدگی مطالبه نماید.

چک‌های قابل شکایت کیفری: چک‌هایی که می‌توان در مورد آنها طرح شکایت کیفری نمود، عبارتند از:

(م ۸ ق.ص.چ)

۱- چکی که در ایران بر عهده بانک ایرانی صادر شده باشد.

۲- چکی که در ایران بر عهده بانک خارج از کشور صادر شده باشد.

سؤال: در ماده ۸ قانون صدور چک بیان شده است که «چک‌هایی که در ایران عهده بانک‌های خارج از کشور صادر شده باشند از لحاظ کیفری مشمول مقررات این قانون خواهند بود». منظور از بانک‌های خارج از کشور کدام بانک‌هاست؟

جواب: در این خصوص به شرح ذیل اختلاف نظر است:

۱- برخی معتقدند که این ماده فقط آن دسته از بانک‌های خارج از کشور را در بر می‌گیرد که شعبه یک بانک ایرانی باشند، نه هر بانک خارجی را.

۲- برخی معتقدند که این ماده هر بانک خارجی را در بر می‌گیرد و منحصر به شعب بانک‌های ایرانی نیست. با توجه به اطلاق عبارت «بانک‌های واقع در خارج از کشور» در ماده مذکور، نظر اقوی، نظر دوم می‌باشد. بنابراین صرف صدور چک پرداخت نشدنی در ایران بر عهده یک بانک واقع در خارج از کشور مشمول این ماده و دارای جنبه کیفری است، چه آن بانک شعبه‌ای از بانک‌های ایرانی باشد و چه بانکی خارجی باشد.

متشکی‌عنه در شکایت صدور چک پرداخت نشدنی: سؤال آن است که علیه چه کسانی می‌توان طرح

شکایت کیفری نمود. در این خصوص باید توجه داشت که:

۱- فقط علیه صادرکننده چک می‌توان طرح شکایت کیفری نمود، نه علیه ضامن او و نه علیه ظهرنویسان. البته مسئولیت حقوقی ضامن و ظهرنویسان به قوت خود باقی است و می‌توان علیه آنان اقامه دعوی حقوق نمود. (ماده ۲۰ ق.ص.چ)

۲- در صورتی که چکی به نمایندگی از جانب شخص حقوقی یا حقوقی صادر شده باشد، مانند آنکه شخصی به وکالت از صاحب حساب، چک صادر کند یا آنکه مدیر شرکت از حساب شرکت چکی صادر نماید، هم

نماینده و هم صاحب حساب (اصیل) متضامناً مسئول پرداخت وجه چک می‌باشند، اما فقط می‌توان علیه نماینده طرح شکایت کیفری نمود مگر اینکه او ثابت نماید که عدم پرداخت مستند به عمل صاحب حساب یا وکیل یا نماینده بعدی او است که در این صورت کسی که موجب عدم پرداخت شده از نظر کیفری مسئول خواهد بود. (ماده ۱۹ ق.ص.چ)

۳- اگر صادرکننده چک فوت کند، گرچه وراثت او در صورت رد نکردن ترکه، نسبت به مبلغ چک مسئولیت دارند اما طبیعی است که به دلیل اصل شخصی بودن مجازات، دارای مسئولیت کیفری نیستند و قابل مجازات نمی‌باشند.

سؤال: اگر مدیر شرکتی اقدام به صدور چکی از حساب شرکت نموده باشد، بر علیه چه اشخاصی می‌توان اقامه دعوی حقوقی و طرح شکایت کیفری نمود؟

جواب: مدیر شرکت، نماینده شرکت محسوب می‌گردد. از همین رو:

۱- برای اقامه دعوی حقوقی، شرکت و مدیر یا مدیران امضاءکننده چک هر دو مسئولیت تضامنی دارند و می‌توان علیه هر دو اقامه دعوی نمود.

۲- برای طرح شکایت کیفری فقط می‌توان علیه مدیر یا مدیران امضاءکننده چک اقدام نمود.

وظایف دارنده چک برای طرح شکایت کیفری: برای آنکه دارنده چک بتواند علیه صادرکننده طرح

شکایت کیفری نماید، باید وظایفی را رعایت نماید که به شرح ذیل است: (ماده ۱۱ ق.ص.چ)

۱- دارنده باید ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ صدور چک، اقدام به اخذ گواهی عدم پرداخت نماید.

۲- دارنده باید ظرف مدت ۶ ماه از اخذ گواهی عدم پرداخت، اقدام به طرح شکایت کیفری نماید.

شاکی در طرح شکایت: برای طرح شکایت کیفری چه کسی می‌تواند اقدام نماید؟ (ماده ۱۱ ق.ص.چ)

۱- برای طرح شکایت کیفری دارنده چک می‌تواند اقدام نماید. البته دارنده‌ای که برای اولین بار چک را به بانک ارائه داده است.

۲- برای تشخیص این که چه کسی اولین بار برای وصول چک به بانک مراجعه کرده است، بانک‌های مکلفند به محض مراجعه دارنده چک هویت کامل او را در پشت چک با ذکر تاریخ قید نمایند.

۳- کسی که چک پس از برگشت از بانک به وی منتقل گردیده حق شکایت کیفری نخواهد داشت مگر آنکه انتقال قهری، یعنی به واسطه ارث باشد.

۴- در صورتی که دارنده چک بخواهد چک را به وسیله شخص دیگری به نمایندگی از طرف خود وصول کند و حق شکایت کیفری خود را در صورت پرداخت نشدن چک محفوظ دارد، باید هویت و نشانی خود را با

تصریح به نمایندگی شخصی که قرار است به بانک مراجعه کند، در ظهر چک قید نماید. در این صورت بانک گواهی عدم پرداخت را به نام صاحب چک صادر می‌کند نه به نام شخصی که به بانک رجوع کرده است و حق شکایت کیفری برای صاحب چک محفوظ خواهد بود.

۵- هرگاه بعد از شکایت کیفری، شاکی چک را به دیگری انتقال دهد یا حقوق خود را نسبت به چک به هر نح دیگری واگذار نماید تعقیب کیفری موقوف خواهد شد (تبصره ماده ۱۱ ق.ص.چ) اما اگر این انتقال قهری باشد یعنی شاکی فوت نماید و حقوق ناشی از چک به وراثت او منتقل شود، تعقیب کیفری همچنان ادامه می‌یابد.

چک‌های فاقد وصف کیفری: برخی از چک‌ها قابلیت شکایت کیفری ندارند و فقط می‌توان نسبت به آنها اقدام به اقامه دعوی حقوقی یا درخواست اجراء از اداره ثبت اسناد نمود. این چک‌ها از قرار ذیل‌اند: (تبصره م

۷، م ۱۳ ق.ص.چ)

۱- چک سفید امضاء: اگر ثابت شود که چک سفید امضاء بوده است، یعنی صادرکننده چک را امضاء ننموده است ولی برخی از مفاد چک را (که معمولاً مبلغ چک است)، درج نکرده است و تکمیل آن را به خواست و سلیقه خود دارنده چک وانهاده است.

۲- چک مشروط: اگر در متن چک، وصول وجه آن منوط به تحقق شرطی شده باشد. برای مثال در متن چک درج گردد که به شرط انعقاد معامله وجه چک پرداخت می‌گردد یا آنکه بدون قید در متن چک ثابت شود که وصول وجه آن منوط به تحقق شرطی بوده است. برای مثال در سندی جداگانه، وصول وجه چک را منوط به انعقاد معامله نمایند.

۳- چک تضمینی (چک بابت تضمین): اگر در متن چک قید شده باشد که چک بابت تضمین انجام معامله یا تعهدی است یا آنکه بدون قید در متن چک ثابت شود که چک بابت تضمین انجام معامله یا تعهدی است، مانند آنکه در قراردادی جداگانه نوشته شود که چک شماره بابت حسن انجام کار یا بابت تخلیه به موقع دریافت می‌شود.

۴- چک بدون تاریخ: در صورتی که ثابت گردد چک بدون تاریخ صادر شده است. بنابراین اگر صادرکننده، چک را بدون تاریخ به دارنده چک تحویل دهد و دارنده خود یا توسط شخص دیگری تاریخی در آن درج نماید و چک را به بانک ارائه دهد، این چک جنبه کیفری ندارد.

۵- چک وعده‌دار: در صورتی که تاریخ واقعی صدور چک مقدم بر تاریخ مندرج در متن چک باشد. توجه داشته باشید که فرض را بر این می‌گذاریم که چک در همان تاریخ مندرج در متن آن صادر شده است، مگر خلاف آن اثبات شود، که در صورت اثبات اینکه تاریخ واقعی صدور مقدم بر تاریخ مندرج در متن چک بوده است، این چک جنبه کیفری نخواهد داشت.

۶- چکی که بابت معاملات نامشروع مانند بهره ربوی صادر شده باشد.

* صدور قرار موقوفی تعقیب در دادگاه کیفری، به رسیدگی نسبت به اصل جرم خاتمه می‌دهد اما مانع از آن نیست که دادگاه نسبت به جنبه حقوقی و مالی جرم یعنی سایر خسارات مورد مطالبه رسیدگی و حکم صادر کند. (ماده ۱۲ ق.ص.چ)

جهات طرح شکایت

هر چکی که منجر به عدم تأدیه وجه آن از سوی بانک گردد (جز استثنائات فوق‌الذکر) این قابلیت را دارد که به خاطر آن طرح شکایت کیفری صورت گیرد. به عبارت دیگر صدور چک پرداخت نشدنی، بنابر قانون صدور چک، واجد جنبه کیفری است. جهات طرح شکایت کیفری بنابر مواد ۳ و ۱۰ ق.ص.چ و نیز رأی وحدت رویه شماره ۳۴ مورخ ۱۳۵۲/۳/۲۹ از قبیل ذیل می‌باشد. توجه داشته باشید که با توجه به ماده ۳ قانون صدور چک که از عبارت «از قبیل» استفاده کرده است، این جهات تمثیلی‌اند، یعنی به هر دلیلی که وجه چک پرداخت نشود، جرم صدور چک پرداخت نشدنی محقق شده است. این جهات عبارتند از:

- ۱- عدم موجودی حساب به میزان مبلغ چک. در این حالت به اصطلاح چک بلامحل می‌باشد.
 - ۲- خارج کردن موجودی حساب پس از صدور چک به نحوی که موجودی حساب کافی برای تأدیه مبلغ چک نباشد.
 - ۳- دستور عدم پرداخت وجه چک به بانک. البته در صورتی که خلاف ادعایی که موجب عدم پرداخت شده ثابت گردد.
 - ۴- عدم مطابقت امضاء موجود در چک با امضائی که صادرکننده به بانک معرفی کرده است.
 - ۵- تنظیم چک به نحوی که بانک به عللی از قبیل قلم‌خوردگی یا اختلاف مندرجات یا ... از تأدیه مبلغ آن امتناع ورزد مانند آنکه بین مبلغ عددی و حروفی چک مغایرت وجود داشته باشد.
 - ۶- صدور چک از حساب مسدود با علم به مسدود بودن حساب. توجه داشته باشید که صدور چک از حساب مسدود، بدون علم به مسدود بودن حساب از جهات شکایت کیفری نیست.
 - ۷- صدور چک از حسابی که وجوه موجود در آن حساب به دلیلی مانند قرار تأمین خواسته، در نزد بانک توقیف شده است، با علم به توقیف شدن وجوه موجود در حساب بانکی. این مورد در قانون نیامده است اما با وحدت ملاک از ماده ۱۰ ق.ص.چ که صدور چک از حساب مسدود با علم به بسته بودن حساب را از جهات طرح شکایت کیفری دانسته است، صدور چک از حساب توقیف شده را در صورت علم صادرکننده به توقیف بودن حساب می‌توان از جهات طرح شکایت کیفری دانست.
- * توجه داشته باشید که صدور چک از حساب مسدود و صدور چک از حسابی که وجوه آن در نزد بانک توقیف شده است، در صورتی دارای جنبه کیفری و مشمول عنوان کیفری صدور چک بلامحل است که با علم صادرکننده به بسته بودن حساب یا با علم او به توقیف شدن حساب صورت گرفته باشد. در صورت جهل به این امر، صادرکننده دارای مسئولیت جزایی نیست اما عنوان چک از سند تجاری سلب نمی‌گردد و صادرکننده و ظهرنویسان و ضامنین ایشان همچنان نسبت به پرداخت مبلغ چک مسئول‌اند و دارنده چنین چکی می‌تواند از مزایای قانونی آن چک مانند مسئولیت تضامنی صادرکننده و ظهرنویسان، اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات، اصل استقلال امضاءات و درخواست تأمین خواسته برخوردار گردد. (ماده ۱۰ ق.ص.چ)
- * توجه داشته باشید که عرفاً و مسامحتاً دو عبارت چک بلامحل و چک پرداخت نشدنی به یک مفهوم‌اند. همانطور که در ماده ۷ ق.ص.چ نیز وقتی از چک بلامحل سخن می‌گویند، همان چک پرداخت نشدنی را مدنظر خود دارد اما به عبارت دقیق‌تر، چک بلامحل چکی است که صادرکننده در حساب بانکی خود به اندازه مبلغ آن چک، موجودی نداشته باشد و چک پرداخت نشدنی، چکی است که به هر دلیل اعم از فقدان موجودی کافی، مسدود بودن حساب، عدم مطابقت امضاء یا... پرداخت نگردد اما در ق.ص.چ هرکجا از چک بلامحل سخن گفته شده است، منظور همان چک پرداخت نشدنی است.

جنبه خصوصی جرم صدور چک پرداخت نشدنی

این جرم جنبه خصوصی دارد، در این زمینه نکات ذیل حائز اهمیت است:

- ۱- بدون شکایت دارنده چک، صادرکننده قابل تعقیب نیست و دادستان نمی‌تواند ابتدائاً وارد تحقیق در این جرم شود. (ماده ۱۱ ق.ص.چ)
- ۲- اگر صادرکننده چک قبل از تاریخ شکایت کیفری، وجه چک را نقداً به دارنده آن پرداخته یا به موافقت شاکی خصوصی ترتیبی برای پرداخت آن داده باشد یا موجبات پرداخت آن را در بانک محال‌علیه فراهم نماید، قابل تعقیب کیفری نیست. (ماده ۹ ق.ص.چ)
- ۳- هرگاه قبل از صدور حکم قطعی، شاکی گذشت نماید، مرجع رسیدگی قرار موقوفی تعقیب صادر خواهد کرد. (ماده ۱۲ ق.ص.چ)
- ۴- هرگاه قبل از صدور حکم قطعی، متهم وجه چک خسارت تأخیر تأدیه را نقداً به دارنده آن پرداخت کند یا موجبات پرداخت وجه چک و خسارت مذکور (از تاریخ ارائه چک به بانک) را فراهم کند یا در صندوق دادگستری یا اجراء ثبت تودیع نماید، مرجع رسیدگی قرار موقوفی تعقیب صادر خواهد کرد. (ماده ۱۲ ق.ص.چ)
- ۵- هرگاه پس از صدور حکم قطعی، شاکی گذشت کند، اجرای حکم موقوف می‌شود. (ماده ۱۲ ق.ص.چ)
- ۶- هرگاه پس از صدور حکم قطعی، محکوم علیه به ترتیب فوق موجبات پرداخت وجه چک و خسارات تأخیر تأدیه و سایر خسارات مندرج در حکم را فراهم نماید، اجرای حکم موقوف می‌شود. (ماده ۱۲ ق.ص.چ)
- ۷- وجود چک در دست صادرکننده آن، در هر مرحله‌ای که باشد، دلیل (اماره قانونی) پرداخت وجه آن و انصراف شاکی از شکایت است مگر خلاف این امر ثابت گردد. (ماده ۱۷ ق.ص.چ)