

۴۱۲۷۵۷

«به نام خداوند جان و خرد»

مسئولیت مدنی مشاوران املاک در حقوق ایران

نوید عاشمی

با مقدمه

دکتر محمدجواد صفار

عضو هیأت علمی دانشگاه شهید بهشتی



مؤسسه فرهنگی هنری انتشاراتی

نگاه بینه

سرشناسه: هاشمی، نوید، ۱۳۶۸-

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام

عنوان: مسئولیت مدنی مشاوران املاک در حقوق ایران/ نوید هاشمی؛ با مقدمه محمدجواد صفار.

مشخصات نشر: تهران، نگاه بینه، ۱۳۹۴

مشخصات ظاهری: ۱۲۸ ص.

شابک: ۶-۰۶-۷۹۴۴-۶۰۰-۹۷۸: ۱۰۰۰۰۰ ریال

وضعیت فهرست‌نویسی: فیا

موضوع: بنگاه. ای. معاملات املاک -- قوانین و مقررات -- ایران

شناسه اثر رده: فار، محمدجواد، ۱۳۳۶-، مقدمه‌نویس

رده‌بندی کنکره: ۱۳۹۴ KM/H۷۸۳/

رده‌بندی دیویی: ۳۷-۶/۵۵۰

شماره کتاب‌شناسی ملی: ۲۸۴ ۳۹



مؤسسه فرهنگی هنری انتشارات

نگاه بینه

خیابان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین - پلاک ۲۵۵ - طبقه دوم - واحد ۴ - سفین: ۶۶۴۹۲۹۳۳ - ۶۶۴۹۲۵۱

«مسئولیت مدنی مشاوران املاک در حقوق ایران»

مؤلف: نوید هاشمی

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۴

تیراژ: ۵۰۰ نسخه

شابک: ۶-۰۶-۷۹۴۴-۶۰۰-۹۷۸

قیمت: ۱۰۰۰۰ تومان

کلیه حقوق این اثر برای ناشر محفوظ است.

مقدمه

جامعه امروز، دغدغه‌ها و هنجارهای اجتماعی و اقتصادی بسیار مهمی را در خود جای داده علی‌الخصوص اینکه کالاهای این جامعه هر روز در حال پیشرفت و توسعه می‌باشد بنابراین به تبع این پیشرفت، مشاغل و صنوف هم برای اینکه تاب تحمل خواسته‌ها و نیازهای جامعه را داشته باشند به‌لزم به‌کارگیری طرق رشد و توسعه خدمات خود و در صدر همه ضروری است که توان علمی و تحصیلی و فنی خود را نسبت به نیازهای رو به رشد جامعه افزایش دهند.

شغل مشاورین املاک از جمله مشاغل مهمی است که بستر اصلی یکی از مهمترین و اساسی‌ترین نیازهای افراد جامعه می‌باشد و به‌توجه به اینکه افراد فارغ از این که در هر جایگاهی باشند همیشه و در همه حال برای نقل و انتقال، از روی اضطرار و چه به میل واقعی خود ناگزیر باید به مشاورین املاک مراجعه نمایند. بنابراین باید جایگاه صنف مورد نظر و مسئولیت آن با توجه به قوانین و قواعد و ضوابط - حقوق مشخص گردد.

نوشته پیش رو تحقیقی است که به صورت پایان‌نامه در مقطع تحصیلی کارشناسی ارشد توسط یکی از دانشجویان فاضل و تلاشگر به رشته تحریر درآمده و با توجه به بدیع بودن این پژوهش، موضوعات ذیل مورد بحث قرار گرفته است:

مسئولیت مدنی حرفه‌ای و ویژگی‌های آن، وضعیت و ماهیت حقوقی عملیات مشاوران املاک، انواع مسئولیت مدنی مشاوران املاک که شامل مسئولیت مدنی ناشی از نادیده گرفتن قانون، مسئولیت مدنی ناشی از عدم انجام تعهدات، مسئولیت‌های ناشی از

افعال زیان‌بار مشاوران و همچنین اصول کار برای صنف مشاوران املاک از جمله ضوابط قراردادهای و آسیب‌شناسی قراردادهای تنظیمی و اختلافات ناشی از عملکرد نامناسب مشاوران املاک.

امید است که این پژوهش که مورد تتبع محققانه‌ی آقای نوید هاشمی قرار گرفته است، مورد استفاده دانش پژوهان و دست‌اندرکاران و مخصوصاً صنف مشاورین حقوقی صنف اصناف و اتحادیه صنف مشاورین املاک قرار گیرد.

دکتر محمدجواد صفار

عضو هیأت علمی دانشگاه شهید بهشتی

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۴	مقدمه
۱۰	چکیده
۱۱	مقدمه مؤلف

بخش اول: کلیات

۱۴	فصل اول: آشنایی با حرفه مشاورین املاک و جایگاه آن در حقوق ایران
۱۴	مبحث اول: تعاریف در خصوص مشاوره
۱۶	مبحث دوم: جایگاه حرفه مشاوران املاک حقوق ایران
۲۰	فصل دوم: مبانی حقوقی مسئولیت مدنی
۲۰	مبحث اول: نظریه تقصیر
۲۱	مبحث دوم: نظریه خطر
۲۳	مبحث سوم: نظریه مختلط
۲۴	مبحث چهارم: نظریه تضمین حق
۲۶	فصل سوم: مبنای فقهی مسئولیت مدنی
۲۶	مبحث اول: قاعده لاضرر
۲۷	مبحث دوم: قاعده اتلاف
۲۷	مبحث سوم: قاعده سببیت
۲۸	مبحث چهارم: ضمان
۲۹	مبحث پنجم: قاعده غرور

فصل چهارم: مسئولیت مدنی حرفه‌ای و ویژگی‌های آن	۳۱
فصل پنجم: انواع مسئولیت‌ها (مدنی کیفری - اخلاقی - قراردادی)	۳۶
مبحث اول: مفهوم مسئولیت مدنی	۳۶
مبحث دوم: مفهوم مسئولیت اخلاقی	۳۸
مبحث سوم: مفهوم مسئولیت کیفری	۳۹
مبحث چهارم: مسئولیت قراردادی	۴۰
مبحث پنجم: تفاوت مسئولیت مدنی و قراردادی	۴۱

بخش دهم: وضعیت و ماهیت حقوقی عملیات مشاوران املاک

فصل اول: دلالتی را اوصاف آن	۴۴
الف) عقد (قراردادی) دلالی	۴۵
ب) جایز بودن دلالی	۴۷
پ) معوض بودن دلال	۴۸
ت) عهدی بودن دلالی	۴۸
فصل دوم: انواع دلالی	۴۹
مبحث اول: دلالی معاملات ملکی	۴۹
مبحث دوم: دلالی معاملات اموال منقول	۵۰
مبحث سوم: دلالی بیمه	۵۱
مبحث چهارم: کارگزاران بورس	۵۱
فصل سوم: تفاوت دلالی با دیگر نهادهای مشابه	۵۳
مبحث اول: دلالی و وکالت	۵۳
مبحث دوم: دلالی و حق‌العمل کاری	۵۵
مبحث سوم: دلالی و جعاله	۵۵
مبحث چهارم: دلالی و اجاره اشخاص	۵۶
مبحث پنجم: دلال و استیفاء	۵۷
مبحث ششم: آثار ناشی از مسئولیت مدنی حرفه‌ای دلال در جامعه	۵۸

بخش سوم: مصادیق مسئولیت مدنی مشاوران املاک

- فصل اول: مسئولیت مدنی ناشی از نادیده گرفتن قانون** ۶۴
- مبحث اول: مسئولیت مدنی ناشی از اخذ نمودن پروانه دلالی ۶۴
- مبحث دوم: ضوابط و شرایط اخذ پروانه ۶۵
- مبحث سوم: مسئولیت مدنی ناشی از فقدان مهارت و قابلیت علمی ۷۰
- مبحث چهارم: مسئولیت مدنی ناشی از نداشتن دفاتر و عدم ثبت معاملات در دفتر ۷۳
- الف: نقش دفتر دلال در دعاوی تجاری ۷۶
- ب: نقش دفاتر دلال در دعاوی مدنی ۷۶
- فصل دوم: مسئولیت مدنی ناشی از عدم انجام تعهدات توسط مشاورین املاک** ۷۸
- مبحث اول: مسئولیت مدنی ناشی از نقض تعهد به صداقت و راستگویی ۷۸
- مسئولیت مدنی دلال در مقابل آمر ۸۱
- مسئولیت دلال در مقابل ثالث ۸۲
- مبحث دوم: مسئولیت مدنی ناشی از نقض تعهد به حفاظت از اشیاء و اسناد سپرده شده به مشاور املاک ۸۳
- مبحث سوم: مسئولیت مدنی ناشی از نقض تعهد به ذینفع بودن و بی طرفی ۸۶
- تعهد مشاور به ذینفع نبودن و بی طرفی ۸۷
- فصل سوم: مسئولیت های ناشی از افعال زیان بار مشاوران** ۹۰
- مبحث اول: مسئولیت مدنی ناشی از تلف و عیب اشیاء و گم کردن اسناد سپرده شده ۹۰
- الف: مسئولیت مدنی ناشی از اتلاف و عیب اشیاء ۹۰
- ب: مسئولیت ناشی از افقاد اسناد ۹۳
- مبحث دوم: مسئولیت مدنی ناشی از کتمان حقیقت و ارائه اطلاعات غلط ۹۴
- ریشه کتمان حقیقت در صنف مشاوران املاک ۹۴
- مبحث سوم: مسئولیت مدنی ناشی از خسارت معنوی ۹۸
- مبحث چهارم: مسئولیت مدنی ناشی از عدم صدور کد رهگیری از سوی بنگاه ۱۰۱

بخش چهارم: اصول کاربردی صنف مشاوران املاک

- فصل اول: ضوابط قراردادها** ۱۰۸

فصل دوم: آسیب شناسی قراردادهای تنظیمی	۱۱۱
فصل سوم: اختلاف ناشی از عملکرد نامناسب مشاوران املاک	۱۱۳
فصل چهارم: نرخ کارمزد مشاوران املاک	۱۱۷
نتیجه گیری	۱۱۹
پیشنهادهای	۱۲۱
فهرست منابع	۱۲۲

چکیده

از مشاغل بسیار مهم و حساس که از دیر باز در جامعه ما وجود داشته است صنف مشاورین املاک می باشد که عدم رعایت اصول فنی و شرایط و موازین این حرفه سبب جاری شدن پرونده های متعددی به دستگاه قضا شده است. با توجه به نقشی که افراد این صنف در تصمیم گیری مراجعین خود دارند و انعقاد معامله را تسهیل مینمایند انتظار می رود که با نظر به مسئولیت و عواقب این افراد مشکلات ناشی از دخالت غیر مسئولانه واسطه ها در معاملات ساکنان به کمی شود همچنین باید تدابیری اندیشید که زیان های ناشی از خطای شغلی صاحبان این شغل متوجه مراجعین و مشتریان ایشان نگردد و خود شخصاً مسئول و پاسخگو باشند. این یکی از نتایج اصل تخصص گرایی است که از پذیرفتن آن گریزی نیست. در تحقیق پیم در انبار مسئولیت های این حرفه و آثار ناشی از آن جدای از حاکمیت قانون تجارت و مدنی قیام عرفی و آیین نامه دلالان معاملات ملکی مصوب ۱۳۱۹ هم در جایگاه بسیار مهمی قرار گرفته است. همچنین با توجه به این که این صنف به عنوان یکی از مشاغل حساس دارای جایگاه مستقل و تعیین کننده ای در جامعه کنونی می باشد بنابراین باید متذکر شد که مسئولیت مدنی حرفه ای بابتی از ابواب ارکان مسئولیت این حرفه می باشد که در این تحقیق ابعاد گوناگون آن از دو جهت عملی و نظری تا آنجا که ممکن بوده مورد بررسی و تحقیق قرار گرفته است.

مقدمه مؤلف

یکی از ویژگی‌های عصر کنونی، اهمیت یافتن تخصص‌های شغلی و گسترش دامنه محدود آنها ارزش‌های دینی و فنی به سایر مشاغل است. به طوری که هم اکنون صاحبان حرف مشاغل از قبیل وکلا، کارشناسان، مشاورین مالی، مشاورین املاک، کارگزاران بورس و افرادی که خدماتی را در قالب حق‌العمل کاری برای مراجعین خود انجام می‌دهند، به عنوان دارندگان شغل تخصصی، نقش مهمی در روابط اجتماعی و اقتصادی مردم ایفاء می‌نمایند تا جایی که کمک‌گری خواستن از دارندگان این مشاغل در تصمیم‌گیری‌های روزمره در جامعه کنونی ما مرسوم تا تبدیل به یک فرهنگ عمومی می‌شود.

با توجه به اینکه از جمله حرفه‌های مورد نیاز جامعه دینی دلالتی و به طور خاص حرفه مشاوران املاک است، به لحاظ نیازهای جامعه، ویژگی‌های حرفه‌ای بودن این امر باید با دقت و ظرافت، حدود مسئولیت‌ها و تکالیف و وظایف این افراد مشخص شود.

زیرا بسیاری از اشخاص از بابت تنظیم غیر حرفه‌ای و غیر رسمی قراردادهای مربوط به انتقال عین و منافع مسکن متضرر شده‌اند و خسارتی در خور توجه گریبان گیر آنها شده است. همچنین با توجه به نقشی که افراد این صنف در معاملات ایفاء می‌نمایند و ارتباط خریداران و فروشندگان کالا و خدمات مورد عرضه و تقاضا را در جامعه تسهیل می‌کنند، بیان حقوقی مسئولیت و وظایف آنان در قبال مشتریان می‌تواند بسیاری از نابسامانی‌هایی را که در عرصه معاملات بروز می‌نماید و عقیده غالب آن

است که این مشکلات ناشی از دخالت غیر مسئولانه واسطه‌ها در معاملات است، به نحو موثری سامان بخشند.

از یک طرف مشتریان یک موسسه حق‌العمل کار و یا آژانس معاملات املاک و سایر واسطه‌ها، باید در مراجعه به این قبیل موسسات، احساس امنیت خاطر نمایند که نفع و مصلحت آنان، توسط واسطه‌ها قربانی سودجویی

طرف مقابل نخواهد شد، از سوی دیگر مسئولین این واحدهای صنفی نیز باید نسبت به در سبهای که برای به نتیجه رساندن مذاکرات مقدماتی انجام معامله به کار می‌برد. احساس مسئولیت نمایند. در این تحقیق سعی بر آن شده است که میزان مسئولیت مشاوران املاک به طور جزء به جزء مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گیرد و همچنین حدود مسئولیت این افراد بر اساس موازین قانونی و قواعد حقوقی و همچنین از دیدگاه عرف مورد مطالعه قرار خواهد گرفت.