

ماهیت حقوقی دلالتی

در قوانین موضوعه ایران

www.ketab.ir

قاسم احمدی خاوه

سرشناسه	: احمدی خاوه، قاسم، ۱۳۶۱-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: ماهیت حقوقی دلالتی در قوانین موضوعه ایران/قاسم احمدی خاوه ویراستار سمیه شاه‌حسینی.
مشخصات نشر	: ورامین: وارنا، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	: ۲۶۰ص.
شابک	: 978-622-970374-8
وضعیت فهرست	: فیبا
نویسی	
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: کارگزاران -- وضع حقوقی و قوانین -- ایران
موضوع	: Brokers -- Legal status, laws, etc. -- Iran
موضوع	: حقوق مدنی -- ایران
موضوع	: Iran -- Civil rights
رده بندی کنگره	: ۹۲۹KMH :



وضعیت حقوقی دلالتی در قوانین موضوعه ایران قاسم احمدی خاوه

| ناشر: وارنا |
طراحی جلد و صفحه‌آرایی: گرافیک وارنا	ویراستار: سمیه شاه‌حسینی	
نوبت انتشار: اول، پاییز ۱۳۹۹	شمارگان: ۵۰۰ نسخه	
چاپ و صحافی: مبین	شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۷۰۳۷-۴-۸	قیمت: ۴۵۰۰۰ تومان
 تلفن: ۰۹۳۰۸۴۲۸۷۷۱ - ۳۶۲۶۱۴۲۸
 Telegram: @varnapress2017 | www.varnapub.blogfa.com

فهرست مطالب

فهرست مطالب	۵
مقدمه	۱۷
فصل اول: تاجر و عملیات تجاری	۲۱
تاجر کیست؟	۲۱
شرط اول: انجام دادن امور تجاری به نام و حساب خود	۲۱
شرط دوم: قراردادن امور تجاری به عنوان شغل معمولی خود	۲۲
اعمال تجاری تبعی	۲۲
اعمال تجاری تبعی چیست؟	۲۳
آثار تاجر بودن دلال	۲۳
شناخت این موضوع چه اهمیت و چه آثاری دارد؟	۲۴
تفاوت‌های اعسار و ورشکستگی	۲۴
فصل دوم: دلالی از منظر قانون راجع به دلالان ۱۳۱۷	۲۷
ویژگی‌های کلی دلالی	۲۷
تعریف دلالی	۲۷
اقسام دلالی	۲۷
مرجع صالح صدور پروانه دلالی	۲۸
شرایط اشتغال به دلالی و ضوابط دریافت پروانه	۳۰
مقررات مهم مذکور در آیین نامه	۳۳
۱- تکلیف دفاتر اسناد رسمی در مورد معاملاتی که به واسطه دلال صورت گرفته است	۳۳
۲- مرجع رسیدگی به تخلفات دلالان	۳۳
۳- ترکیب کمیسیون رسیدگی به تخلفات دلالان	۳۴

۳۴	۴- تکلیف مراجع قضایی در صورت محکومیت دلال
۳۵	۵- ارائه پروانه از سوی دلال
۳۵	۶- حق الزحمه دلال
۳۶	۷- اعمالی که انجام یا عدم انجام آنها موجب محکومیت دلال (تاجر) می شوند
۳۹	۸- وظایف و تکالیف دلال
۳۹	۱- داشتن دفاتر
۴۰	۲- ثبت در دفتر ثبت تجاری
۴۰	۳- دادن تأمین
۴۲	۴- اطلاع کتبی به مراجع ذیصلاح قبل از کناره گیری از کار دلالی
۴۲	۵- داشتن دفتری علاوه بر دفاتر موضوع قانون تجارت
۴۳	۶- تنظیم قرارداد حق الزحمه
۴۳	دلالی معاملات ملکی و مقررات
۴۳	عدم حاکمیت قانون نظام صنفی بر دلالی
۴۵	بررسی دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو (مصوب ۸۴)
۴۷	فصل سوم: دلالی از منظر قانون تجارت
۴۷	تعریف دلالی
۴۸	انواع دلالی
۴۸	قرارداد دلالی
۴۹	تکالیف، اختیارات و مسئولیتهای دلال
۵۲	اجرت دلال و مخارج
۵۳	تعیین حق الزحمه دلالی

مخارج دلال	۵۴
فصل چهارم: دلالتی از منظر دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو (مصوب ۸۴)	۵۷
تعریف دلالتی	۵۷
مرجع صدور پروانه	۵۷
شرایط و ضوابط دریافت پروانه تخصصی اشتغال	۵۷
وظایف و اختیارات مشاورین	۵۸
اجرت دلال	۶۱
انواع درجه بندی	۶۱
نظارت بر عملکرد و نحوه رسیدگی به تخلفات	۶۲
فصل پنجم: در عقود و معاملات و الزامات، در قانون مدنی	۶۵
بخش اول: اقسام عقد	۶۵
تعریف عقد:	۶۵
عقود و معاملات به اقسام ذیل منقسم می‌شوند:	۶۵
عقد لازم:	۶۶
عقد جایز:	۶۶
عقد خیار:	۶۷
عقد منجز و معلق:	۶۸
عقود دو وجهی:	۶۹
انواع عقد	۶۹
بخش دوم: در شرایط اساسی برای صحت معامله	۷۰
تعاریف کوتاهی از چند واژه مهم:	۷۱

- اهلیت: ۷۱
- ۱- صغار: ۷۲
- ۲- غیر رشید: ۷۲
- ۳- مجنون: ۷۳
- صحت: ۷۳
- بطالان: ۷۴
- غیر نافذ: ۷۶
- معامله قابل فسخ: ۷۶
- خیار: ۷۶
- انفساخ (منفسخ): ۷۶
- اقاله (تفاسخ): ۷۶
- بخش سوم: شروط و مبطلات مشترک ۷۶
- ۱- مورد معامله باید مالیت داشته باشد: ۷۷
- ۲- منفعت آن مشروع باشد: ۷۷
- ۳- متضمن منفعت عقلایی باشد: ۷۸
- ۴- مقدور یا تسلیم آن مقدور باشد: ۷۹
- ۵- مورد معامله مبهم نباشد: ۸۰
- ۶- معین باشد یا موضوع معین که مورد معامله باشد: ۸۱
- ۷- قابل انتقال باشد: ۸۱
- ۸- در حین عقد موجود باشد: ۸۲
- شروط باطل مبطل: ۸۳
- بخش چهارم: در قصد طرفین و رضای آنها ۸۴

۸۴	 قصد انشاء
۸۶	 اعلام و بیان اراده
۸۶	 توافقی دو اراده
۸۷	 بخش پنجم: مواد مهمی از قانون مدنی
۸۷	 در اهلیت طرفین معامله
۸۸	 مورد معامله
۸۸	 در جهت معامله
۸۸	 در اثر معاملات
۹۱	 در خسارات حاصله از عدم اجرای تعهدات
۹۲	 شرایط قوه قاهره:
۹۳	 در اثر عقود نسبت به اشتغال ثالث
۹۳	 در بیان شرایط ضمن عقد
۹۴	 در احکام شرط
۹۷	 در معاملاتی که موضوع آن مال غیر است یا معاملات فضولی
۹۸	 اقاله
۹۹	 فصل ششم: عقد بیع
۹۹	 عقد بیع (۳۳۸ تا ۴۶۵ ق. م)
۹۹	 خصوصیت اول:
۱۰۰	 خصوصیت دوم:
۱۰۱	 موارد انحلال، بطلان و انفساخ عقد بیع:
۱۰۱	 الف: در متعاملین
۱۰۳	 ب: در مبیع و ثمن

- ۱- مبیع باید معین گردد: ۱۰۳
- ۲- مبیع باید مبهم نباشد یا معلوم باشد: ۱۰۳
- ۳- مبیع باید موجود باشد: ۱۰۴
- ۴- تلف مبیع قبل از قبض و تسلیم: ۱۰۵
- ۵- عدم ثبت اموال غیر منقول در دفتر املاک: ۱۰۵
- ۶- در صورتی که اموال دولتی یا مشترکات عمومی باشد: ۱۰۶
- ۷- رعایت مراحل قانونی برای فروش اموال بازداشتی: ۱۰۶
- ۸- مبیع باید عین خارجی باشد: ۱۰۶
- ۹- مبیع باید قابل خود فروش باشد: ۱۰۶
- ۱۰- مبیع باید مالیت داشته باشد: ۱۰۷
- ۱۱- جهت بیع باید مشروع باشد: ۱۰۸
- ۱۲- بیعی که در آن حق شفعه باشد: ۱۰۹
- ۱۳- بیع کالی به کالی باطل است: ۱۰۹
- ۱۴- مبیع باید ملک بایع باشد: ۱۰۹
- ۱۵- شرط مجهول: ۱۰۹
- ۱۶- شرط خلاف مقتضای ذات عقد، مبطل عقد می باشد (۲۳۳ ق. م). ۱۰۹
- ۱۷- اقاله ۱۰۹
- ۱۸- تلف مبیع در بیع حیوان قبل از انقضاء مدت خیار: ۱۱۰
- موارد فسخ عقد بیع: ۱۱۰
- فصل هفتم: عقد اجاره ۱۱۳
- عقد اجاره (۴۶۶ تا ۵۱۷ ق. م) ۱۱۳
- اقسام اجاره به اعتبار مال الاجاره: ۱۱۳

۱۱۴	توجه:
۱۱۵	موارد انحلال، بطلان و انفساخ عقد اجاره:
۱۱۵	الف: در خصوص طرفین عقد
۱۱۶	ب: در عین مستاجره
۱۱۹	در صورت بطلان عقد اجاره به طریق ذیل عمل می‌گردد:
۱۱۹	۱- فقدان یکی از شرایط اساسی برای صحت معامله
۱۱۹	۲- تلف شدن عین مستاجره قبل از قبض یا بلافاصله پس از تسلیم
۱۱۹	۳- تلف شدن عین مستاجره
۱۲۰	موارد فسخ اجاره
۱۲۵	فصل هشتم: اختیارات
۱۲۵	انواع اختیارات:
۱۲۵	اختیارات بر دو قسم‌اند:
۱۲۵	الف. اختیارات مختص
۱۲۶	۱. اختیار مجلس
۱۲۶	۲. اختیار حیوان
۱۲۷	۳. اختیار تأخیر ثمن
۱۲۹	ب. اختیارات مشترک
۱۲۹	۱- اختیار شرط
۱۳۱	۲- اختیار رؤیت و تخلف وصف
۱۳۱	الف- اختیار تخلف وصف
۱۳۲	ب- اختیار رؤیت
۱۳۳	۳. اختیار غبن

مقدمه

پروردگارا مرا در میان دریای یگانگیات و در دل اقیانوس یکتاییات وارد کن و نیرویم ده، به نیروی پیروزی فرمانروایی تنهاییات، تا من به فضای وسیع رحمت درآیم، در حالی که در چهروام پرتوهایی از برق نزدیکی به تو از آثار حمایت موجود باشد و از هیبت تو هیتی گرفته باشد. و به عنایت تو نیرومند گشته و به برکت تعلیم و پرورش تو با شوکت و گرمی شده باشد. عزت و قبولی درگاهت را به من پوشان و راههای وصول و رسیدن به درگاهت را برای هموار ساز و تاج بزرگواری و وقار بر سرم نه، و میان من و دوستانت را در دنیا و آخرت آشتی و الفت ده.

پس از حمد بیکران خدای سبحان به خاطر نعمات فراوان، که سلامتی و زبانی که ثنای گوی اوست، سرمد آن نعمات است، خدا را بار دیگر شاکرم که توفیقی حاصل نمود تا بتوانم برای سومین مرتبه، در خصوص مسائل حقوقی به تحقیق پرداخته، نکاتی را به عزیزان علاقه مند، تقدیم نمایم.

در این مجموعه بر آنم تا به مقوله دلالی، قوانین و مقررات موجود در خصوص دلالی، آسیب شناسی آن، تداخل قوانین موجود و در نهایت شناساندن ابعاد موجود و پنهان آن سخن به میان آورم. چرا که این موضوع علی رغم فراگیری در سطح جامعه، هم به نوعی محجور واقع شده، هم مظلوم.

محجور و مغفول واقع شده، از آن جهت که هر شخصی بدون علم و آگاهی به قوانین و مقررات آن و شناخت صحیح از زوایای آن، بدان وارد شده و مشغول می گردد، و این مسبب بروز مشکلات عدیده، و بعضاً پرونده های زیاد قضایی می گردد.

مظلوم واقع شده، از آن جهت که لفظ دلالی در جامعه، قرین پول باد آورده، و مترادف انسانهایی است که با دروغ و کلک سعی در پر کردن جیب خود و خالی نمودن جیب دیگران دارند. البته این تفکر غلط نشأت گرفته از همان جهلی است که در ابتدا گفته شد. زیرا با شناخت بهتر و آشنایی بیشتر با ساحت این جایگاه اجتماعی و تجاری، خواهیم دانست، که این مقوله از لوازم مهم جامعه بوده و تسهیل کننده بسیاری از مناسبات اقتصادی و تجاری می باشد. که اگر اینگونه نبود، قانونگذار سعی بر تبیین هر چه بهتر و بیشتر قوانین آن نمی نمود.