جزوهٔ نکاتِ

آراء وحدت رویهٔ حقوقی و قوانین خاص حقوقی

ویژهٔ داوطلبان شرکت در آزمون‌های حقوقی (وکالت، قضاوت، سردفتری و کارشناسی ارشد و دکتری)

جمع‌آوری: دکتر امید ملاکریمی

قوانین خاص، قوانینی هستند که در کنار قوانین عام بنا به مصالحی تصویب می‌گردند و قوانین عام را تحت تأثیر قرار می‌دهند (بر حسب مورد نسخ جزیی یا تخصیص) یا آنها را توسعه می‌بخشند. سعی کردیم در این جزوه تمامی نکاتِ قوانین و مقرراتی که به نوعی با حقوق مدنی ارتباط داشتند را بیاوریم. از سوی دیگر، رویهٔ طراحانِ آزمون‌های حقوقی نشان داده است از آنجایی که آراء وحدت رویهٔ مرتبط با حقوق مدنی همانندِ قانون لازم‌الاجرا است پُرتکرار به عنوانِ خوراکِ طراحان، مدنظر قرار گرفته است. اگر می‌خواهید منبعی خلاصه و در عین حال جامع از آراء وحدت رویهٔ حقوقی و نیز قوانین خاصِ حقوقی را داشته باشید جزوه‌ی خوبی را در دست دارید.

جهت دریافت جزوات حقوق مدنی ۱ تا ۸ و سایر جزوات کنکوری
به وب‌سایت اینجانب به نشانی: www.mollakarimi.ir
و نیز کانال تلگرام به نشانی: @OmidMollaKarimi مراجعه فرمایید.

۱. قانون اجازهٔ رعایت احوال شخصیه ایرانیان غیر شیعه در محاکم (مصوب ۱۳۱۲): نسبت به احوال شخصیه و حقوق ارثیه و وصیتِ **ایرانیان غیر شیعه** که مذهب آنان به رسمیت شناخته شده محاکم باید قواعد و عادات مسلمهٔ متداوله در مذهب آنان را جز در مواردی که مقررات قانون راجع به انتظامات عمومی باشد به طریق ذیل رعایت نمایند:

۱ – در مسائل مربوطه به نکاح و طلاق عادات و قواعد مسلمهٔ متداوله در مذهبی که شوهر پیرو آن است.

۲ – در مسائل مربوطه به ارث و وصیت عادات و قواعد مسلمهٔ متداوله در مذهب متوفی.

۳ – در مسائل مربوطه به فرزندخواندگی عادات و قواعد مسلمهٔ متداوله در مذهبی که پدرخوانده یا مادرخوانده پیرو آن است.

- پس احوال شخصیهٔ ایرانیان غیرشیعه در صورتی تابع قواعد مذهبی خودشان است که سه شرط جمع باشد:

۱– مذهب آنان در قانون اساسی به رسمیت شناخته شده باشد؛ یعنی این قانون، علاوه بر مسلمینِ غیرشیعه، ایرانیانِ زرتشتی، کلیمی و مسیحی را نیز در بر می‌گیرد.

۲– در خصوص آن موضوع، عادات و قواعد مسلمهٔ متداول و روشن و معینی در آن مذهب پیش‌بینی شده باشد.

۳– خلاف نظم عمومی ایران نباشد؛ برای مثال اگر در بین ورثهٔ متوفیِ غیرمسلمان، مسلمانی باشد، ارث به وی رسیده و اشخاصِ غیرمسلمان ارثی ندارند و قانون مذهب متوفی إعمال نخواهد شد.

- اهلیت ایرانیان غیرشیعه برای انعقاد معامله، تابع قانون مدنی است؛ زیرا در قانون اجازهٔ رعایت احوال شخصیهٔ ایرانیان غیرشیعه، به اهلیت راجع به معاملات اشاره‌ای نشده است و به لحاظِ استثناییِ بودنِ این قانون، باید به قدر متیقن اکتفا نمود.

۲. از **قانون زمین شهری (مصوب ۱۳٦٦)**: زمین‌های شهری سه دسته هستند: ۱. مَوات؛ ۲. بایر؛ ۳. دایر یا آباد.

- زمینی مباح و **موات** است که مالکِ خاص و سابقهٔ عمران و احیاء نداشته باشد.
- زمینِ **بایر**، زمینی است که سابقهٔ عمران و احیاء داشته و به تدریج و با گذشت زمان به حالت موات برگشته اعم از اینکه صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد.
- اراضیِ **دایر** زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر، دایر و مورد بهره‌برداری مالک است.

طبق مادهٔ ۸ قانون فوق‌الذکر: «کلیهٔ اراضی بایر شهری که صاحب مشخص نداشته باشد در اختیار ولی فقیه است.»

مستفاد از مادهٔ ۱ و ۱۲ قانون زمین شهری، احیاءِ اطرافِ زمین در صورتی موجب تملّک وسط آن است که رعایت تناسبِ میزان احیاءشده و مساحت کلّ زمین به تأیید وزارت مسکن برسد. بنابراین، اگر شخصی چند هکتار زمین را به عرض یک متر درختکاری کند، آن زمین را احیاء نکرده است.

با توجه به اصل ۴۵ قانون اساسی و قانون زمین شهری مصوب (۱۳۶۶) و قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن (مصوب ۱۳۶۵)، زمین‌های موات در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران است.

اصل ۴۵ قانون اساسی: «انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رهاشده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود، در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید، تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند.» **پس اموال فوق، قابل حیازت نیست.**

کلیهٔ منابع نفتی مطابق مادهٔ ۲ قانون نفت (اصلاحی ۱۳۹۰) جزءِ انفال و ثروت‌های عمومی است. اِعمال حقّ حاکمیت و مالکیت عمومی بر منابع مذکور به نمایندگی از طرف حکومت اسلامی به عهدهٔ وزارت نفت است.

۳. قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (مصوب ۱۳٦۷/۸/۲۹ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۸۰/۱/۲۲):

ماده واحده – کلیهٔ وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمان‌ها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرائی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونیِ اشخاص اعم از (حقیقی و حقوق) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدّت هجده ماه نسبت به انجام معاملهٔ قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداختِ بَهاء یا عوضِ آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱ – در صورتی که اجرای طرح و تملّکِ املاکِ واقع در آن به موجب برنامهٔ زمان‌بندیِ مصوب به **حداقل ۵ سال بعد** موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیهٔ حقوقِ مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که **کمتر از ۵ سال باشد** مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از پنج سال شروع شود حقّ مطالبهٔ هزینهٔ احداث و تجدید بنا را ندارد. (اصلاحی مصوب ۱۳۸۰/۱/۲۲)

تبصره ۲ – شهرداری‌ها موظفند هم‌زمان با صدور پروانهٔ ساختمانِ مالکانِ مشمولِ قسمتِ اخیرِ تبصرهٔ ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا **ملاکِ ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد** و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد، به هنگام اجرای طرح مصوب ملاکِ پرداختِ خسارت قیمتِ عرصه و اعیانِ ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳ – مالکین املاک و اراضی واقع در طرح‌های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانهٔ ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا را دارند، جهتِ اخذِ زمینِ عوَض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین این‌گونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حقّ تقدم دارند.

تبصره ۴ – در مواردی که تهیهٔ زمینِ عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی میسّر نباشد و احتیاج به توسعه محدودهٔ مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعهٔ شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدودهٔ توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰ ٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.

٤. قانون هواپیمایی کشوری (مصوب ۱۳۲۸): روابط حقوقی بین اشخاصی که در داخل یک هواپیمایی که بر فراز ایران پرواز می‌نماید قرار دارند در اموری که از لحاظ حقِّ حاکمیت ارضی اصولاً مشمول قوانین محلّی است تابع **قانون کشور متبوع آن هواپیما** می‌باشد.

۵. قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه (مصوب ۱۳٦۳):

- به موجب قانون فوق، امور ذیل به عهدهٔ سازمان حج و اوقاف و امور خیریه واگذار گردیده:

۱ – ادارهٔ امورِ موقوفاتِ **عام** که فاقد متولی بوده یا مجهول‌التولیه است و موقوفاتِ **خاصه** در صورتی که مصلحت وقف و بطون لاحقه و یا رفع اختلافِ موقوفٌعَلیهم متوقف بر دخالت ولی فقیه باشد.

۲ – ادارهٔ امور **اماکن مذهبی اسلامی** که ترتیبِ خاصی برای اداره آنها داده نشده است، به استثناء مساجد و مدارس دینی و تکایا.

۳ – ادارهٔ امور **مؤسسات و انجمن‌های خیریه‌ای** که از طرف دولت یا سایر مراجع ذیصلاح به سازمان محول شده یا بشود.

۴ – ادارهٔ **مؤسسات و انجمن‌های خیریه‌ای** که به تشخیص دادستان محل فاقد مدیر باشد (تا تعیین تکلیف از طرف دادگاه) ضمِّ امین در مؤسسات و انجمن‌های خیریه‌ای که به تشخیص دادستان محل مدیر آن فاقد صلاحیت باشد (تا تعیین تکلیف از طرف دادگاه) و همچنین است در صورت نبودن یا عدم صلاحیت ناظر (در مواردی که ناظر پیش‌بینی شده باشد).

۵ – انجام امور مربوط به **گورستان‌های متروکهٔ موقوفه‌ای که متولی معین ندارند** و اتخاذ تصمیم لازم در مورد آنها.

۶ – کمک مالی در زمینهٔ **تبلیغ و نشر معارف اسلامی**.

۷ – اَثلاث باقیه، محبوسات، نذور، صدقات و هر مال دیگری که به غیر از عنوان وقف **برای امور عام‌المنفعه و خیریه** اختصاص یافته در حکم موقوفات عامه است و چنانچه فاقد متولی و متصدی باشد با اذن ولی فقیه، **تحت اداره و نظارت سازمان اوقاف و امور خیریه** قرار خواهد گرفت. رعایت مفاد اسناد تنظیمی مربوط به این اموال و رقبات اعم از وصیت‌نامه و حبس‌نامه و سیرهٔ جاریه در اداره امور و مصرف عواید آنها ضروری خواهد بود.

- سرپرست سازمان باید از طرف ولی فقیه مجاز در تصدی اموری که متوقف بر اذن ولی فقیه است باشد.
- بِقاعِ متبرکهٔ حضرت رضا علیه‌السلام و حضرت احمد بن موسی (شیراز) و حضرت معصومه و حضرت عبدالعظیم (ع) و موقوفات مربوط به آنها که متولی خاص نداشته باشد و **موقوفاتی که برای ادارهٔ هر کدام آنها از طرف ولی فقیه نایب‌التولیه تعیین شده یا بشود** از شمول این قانون مستثنی است و در غیر این صورت ادارهٔ آنها با سازمان خواهد بود.[1]
- ادارهٔ امور حج و زیارت اماکن متبرکهٔ اسلامی خارج از کشور و امور اوقاف تحت عنوان سازمان حج و اوقاف و امور خیریه وابسته به وزارت ارشاد اسلامی اداره می‌شود.
- هر موقوفه دارای شخصیت حقوقی است و متولی یا سازمان حسب مورد نماینده آن می‌باشد. اثر وقف «فک ملک» است، نه تملیک؛ و مالِ موقوفه پس از وقف (اعم از عام و خاص)، شخصیت حقوقی پیدا می‌کند. اثر دیگر وقف، ایجاد حقّ انتفاع برای موقوفٌعَلَیهِم است.
- متولیِ موقوفه کسی است که به موجب مفاد وقف‌نامه و مقررات قانون مدنی یا قانون اوقاف واجد این سِمَت باشد.
- موقوفاتی که متولی آنها عزل یا فوت می‌شود تا تشخیصِ متولیِ بعدی و موقوفاتی که متولیِ آنها ممنوع‌المداخله می‌شود تا رفع ممنوعیت یا ضمِّ امین در حکم موقوفات بدون متولی است.
- هر گاه شخص یا اشخاصی که در وقف‌نامه به عنوان متولی معین شده‌اند وجود نداشته باشند و یا اوصاف مقرر در وقف‌نامه منطبق با شخص یا اشخاص معینی نگردد موقوفه در حکم موقوفه مجهول‌التولیه است.
- در موقوفاتی که شرط مباشرت نشده باشد هر گاه متولی برای انجام تمام یا قسمتی از امور مربوط به موقوفه وکیلی انتخاب کند وکیل مزبور باید توانایی انجام مورد وکالت را داشته باشد در صورتی که وکیل انتخابی به تشخیص سازمان قادر به ایفاء وظایف محوله نباشد مراتب کتباً به متولی ابلاغ خواهد شد هر گاه ظرف دو ماه برای متولیان مقیم ایران و چهار ماه برای متولیان مقیم خارج از کشور، متولی، اقدام به تغییر وکیل ننماید موضوع به دادگاه صالح احاله و پس از ثبوت عدم توانایی وکیل مزبور با ابلاغ سازمان از دخالت ممنوع می‌شود این حکم شامل وکلایی که قبلاً نیز انتخاب شده‌اند خواهد بود.
- سازمان حج و اوقاف و امور خیریه می‌تواند در اموری که ادارهٔ آن به عهدهٔ این سازمان است شخص یا هیأتی از اشخاصِ متدین و معروف به امانت را به عنوان امین یا هیأت امناء تعیین نماید.
- نحوهٔ انتخاب و برکناری و شرایط و حدود اختیارات و وظایف امین یا هیأت امناء و میزان حقّ‌الزحمهٔ آنان و همچنین نظامات راجع به حفظ و نگهداری اماکن و اموالی که ادارهٔ آن به عهدهٔ سازمان حج و اوقاف و امور خیریه می‌باشد به موجب آئین‌نامه‌هایی که بر اساس مقررات و سُنَن و خصوصیات اماکن مربوط که به تصویب هیأت وزیران می‌رسد خواهد بود.

---

[1] سازمان اوقاف و امور خیریه در صورت نیاز در مورد رَقَبات و اموال موضوع این بند با تأیید نمایندهٔ ولی فقیه و سرپرست آن سازمان، به منظور جلوگیری از تعدی و تفریط در ادارهٔ آنها نسبت به نصب امین یا هیأت امناء اقدام خواهد کرد.

• نذور نقدی که جهت مشخصی برای مصرف آن معین نشده است و وجوه حاصل از فروش اموال منقول زائد بر احتیاجی که به این قبیل اماکن اهداء می‌شود با جلب نظر ادارهٔ اوقاف به وسیلهٔ هیأت امناء به ترتیب در امور ذیل مصرف می‌شود:

الف. عمران و آبادی اماکن مذکور.

ب. تدارک وسایل رفاه و بهداشت زوار این اماکن و ساکنان ناحیه.

ج. نشر معارف اسلامی و تبلیغات مذهبی و تعظیم شعائر دینی در آن محل.

د. کمک به مدارس علوم دینی در آن محل.

هـ خیرات و مبرات مطلقه.

• صَرفِ درآمدِ موقوفات به منظور بقاءِ عینِ آنها بر سایر مصارف مقدم است و متولی موظف است موجبات آبادانی رقبات موقوفه را در جهت بهره‌برداری صحیح از آنها به منظور اجرای نیات واقف فراهم آورد.

• در صورتی که درآمد یک ساله موقوفه یا اماکن اسلامی برای تعمیر و یا نوسازی آن کافی نباشد درآمد دو یا چند سال در حساب مخصوصی ذخیره و به موقع به مصرف خواهد رسید.

• هر گاه متولی یا ناظر نسبت به عین یا منافع موقوفه تعدی یا تفریط نماید یا در انجام وظایف مقرر در وقف‌نامه و قانون و آئین‌نامه‌ها و مقررات مربوط مسامحه و اهمال ورزد، با رسیدگیِ شعبهٔ تحقیق و حکم دادگاه حسب مورد **معزول** یا **ممنوع‌المداخله** یا **ضمِّ امین** خواهد شد.

• به متولی و ناظرِ ممنوع‌المداخله در زمان ممنوعیت حقّ‌التولیه و حقّ‌النظاره تعلّق نخواهد گرفت مگر آنکه برائت آنان ثابت شود و در مواردی که ضمِّ امین می‌شود اوقاف حقّ امین را خواهد پرداخت.

• در مواردی که مطابق قانون مدنی یا این قانون ضمِّ امین می‌شود دادگاه‌ها می‌توانند سازمان حج و اوقاف و امور خیریه را هم به عنوان امین تعیین کنند.

• نسبت به تعدی و تفریط یا سایر تخلفاتِ مدیران و اُمناءِ مؤسسات و بنیادهای خیریه طبق اساسنامه مؤسسه و بنیاد مربوط اقدام خواهد شد؛ و در صورتی که اساسنامهٔ آنها در این موارد ساکت یا ناقص باشد مشمول مقررات پیش‌بینی‌شده در این ماده و تبصره‌های آن خواهند بود.

• کلیهٔ مباشران موقوفات و اماکن مذهبی اعم از متولی و ناظر و امناء و مدیران و امناء و بنیادهای خیریه مذکور در این قانون در حکم امین می‌باشند در صورت تعدی یا تفریط یا تخلفات دیگر ملزم به تأدیه حقوق و وجوه و اموال و جبران خسارات ناشی از اَعمالِ خود خواهند بود هر گاه عمل آنها مشمول عناوین کیفری باشد از طریق مراجع قضایی نیز تعقیب و به مجازات مقرر محکوم خواهند شد.

مهم: درآمد موقوفات مجهول‌المصرف و موقوفاتی که به صیغهٔ مَبَرّات مطلقه وقف شده، قابل مصرف در تحقیق و تبلیغ و نشر کتب در زمینهٔ معارف اسلامی و عمران موقوفات می‌باشد و زیر نظر سازمان به مصرف می‌رسد. بند ۱ مادهٔ ۹۱ قانون مدنی که اشعار داشته چنانچه منافع موقوفه مجهول‌المصرف باشد صَرفِ بَریاتِ عمومیه می‌شود نسخ ضمنی شده است.

مهم: درآمد موقوفات متعذرالمصرف و موقوفاتی که عواید آنها به سببِ قِلَّت گرچه با پس‌انداز چند سال برای اجرای نظر واقف کافی نباشد **با تشخیصِ «تحقیقِ اوقاف»** در موارد اقرب به غَرَضِ واقف در محل به مصرف می‌رسد. آن قسمت از درآمد موقوفاتی که به علتِ کثرتِ عوائد زائد بر مصرف متعارف باشد حتی‌الامکان در موارد اقرب به نظر واقف صرف گردد و در صورت نبودن مورد اقرب در مطلق امور خیریه به مصرف خواهد رسید. مقصود از متعذرالمصرف آن است صَرفِ درآمدِ موقوفه در مصارف مقرر به علّت فراهم نبودن وسایل و یا انتفاء موضوع و یا عدم احتیاج به مصرف مقدور نباشد.

طبق تبصرهٔ مادهٔ ۸ قانون اوقاف، در صورت تعذر در صَرفِ منافع، منافع به نزدیک‌ترین غَرَضِ واقف اختصاص می‌یابد، اعم از اینکه وقف عام باشد یا خاص؛ بنابراین هر گاه وقف عام باشد باید به امر خیری اختصاص پیدا کند که به غرضِ واقف نزدیک‌تر است البته طبق قسمت اخیر مادهٔ ۸ قانون فوق‌الذکر، در صورت نبودنِ مورد اقرب، منافع در مطلق امور خیریه به مصرف خواهد رسید؛ بنابراین بند ۲ مادهٔ ۹۱ به کلّی نسخ نشده است بلکه قانون اوقاف قائل به ترتب شده است یعنی اول اقرب به غَرَضِ واقف ملاک است و اگر اقربی نبود، در وقف عام، صَرفِ بریّاتِ عمومیه می‌شود.

- سازمان حج و اوقاف و امور خیریه نسبت به مواردی که در بندهای ماده یک قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، به عهده آن گذاشته شده در صورت عدم اقدام متولی یا امناء یا موقوفٌ عَلَیهم حقّ تقاضای ثبت و سایر اقدامات لازم و اعتراض و اقامه دعوی را دارد همچنین می‌تواند در مواردی که لازم بداند و مصلحت موقوفه ایجاد نماید در دعاوی مربوط وارد دعوی شده و به احکام صادره اعتراض کند.
- در کلیه موارد مذکور در بند فوق، سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، موقوفات عام، بقاع متبرکه، اماکن مذهبی اسلامی، مدارس علوم دینی و مؤسسات و بنیادهای خیریه از پرداخت مخارج و هزینه‌های دادرسی و ثبتی و اجرایی معاف می‌باشند.
- ثبت معاملات راجع به عین یا منافع موقوفات و بنیادها و مؤسسات خیریه مذکور در ماده ۹ در دفاتر اسناد رسمی موکول به موافقت سازمان حج و اوقاف و امور خیریه است. دفاتر اسناد رسمی مکلفند رونوشت مصدق وقف‌نامه‌ها و اسناد راجع به وقف را ظرف ۱۰ روز پس از ثبت به ادارهٔ اوقاف مربوطه ارسال دارند.
- ادارات ثبت مکلفند رونوشت مصدق اسناد مالکیت وقف را پس از صدور به ادارهٔ اوقاف محل تحویل نمایند. متولیان نیز موظفند ظرف مدت دو ماه از تاریخ اجرای قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه رونوشت مصدق اسناد مالکیت و رونوشت وقف‌نامه‌های موجود نزد خود را برای حفظ و نگهداری به ادارهٔ اوقاف مربوط تسلیم دارند.
- حقّ‌التولیه متولی و یا سازمان (در قبال اعمال تولیت نسبت به موقوفات متصرفی) همچنین حقّ‌النظاره ناظر به میزان مقرر در وقفنامه است و در صورتی که وقفنامه موجود نباشد و یا میزان حقّ‌التولیه و حقّ‌النظاره در آن تعیین نشده باشد حقّ‌التولیه به مقدار اجرت‌المثل از عایدات خالص خواهد بود.
- سازمان حج و اوقاف و امور خیریه وجوهی را که از محل هدایای مستقل و حقّ‌التولیه و حقّ‌النظاره دریافت می‌دارد طبق بودجه‌ای که هرسال تنظیم و به تصویب هیأت دولت خواهد رساند رأساً به مصرف می‌رساند.
- وجوهی که از محل پذیره و اهدایی حاصل از اجاره و استیجار رقبات موقوفه دریافت می‌گردد از عواید همان موقوفات محسوب و به مصارف مقرره خواهد رسید.
- نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مطابق آئین‌نامه‌ای است که به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.
- تحقیق در جمع و خرج عواید راجع به وقف و نیز صدور مفاصا حساب و تطبیق مصارف با مفاد وقف‌نامه و تشخیص متولی و ناظر و موقوفٌ‌عَلیهم (با رعایت ماده ۷ قانون اوقاف و تبصره‌های آن) با **شعب تحقیق اوقاف** است مگر در موقوفات منصوص‌التولیه در صورتی که مظنه تعدی و تفریط متولی نباشد.
- هیأت تحقیق اوقاف مرکب از دو قسمت **حقوقی** و **حسابرسی** است و شعب آن بر حسب ضرورت در مراکز استان‌ها و شهرستان‌ها تأمین می‌گردد.
- ادارات اوقاف و اشخاص ذینفع در صورتی که اعتراض داشته باشند می‌توانند پس از ابلاغ نظر شعبه تحقیق اعتراض خود را در **دادگاه‌های دادگستری** طرح نمایند. حکم این ماده در مورد بنیادها و مؤسسات خیریه و اماکن مذهبی اسلامی نیز جاری است.

• در مورد اراضی که برای احداث مراکز آموزشی یا درمانی وقف می‌شود در صورتی که متولی بدون عذر موجه در مدت مناسب با تشخیص سازمان اقدام مؤثری برای احداث آن مراکز نکند و الزام متولی هم به انجام آن ممکن نباشد سازمان می‌تواند حسب مورد آن اراضی را در اختیار وزارت آموزش و پرورش، وزارت بهداری، سازمان بهزیستی، هلال احمر محل یا سازمان دیگری که وظایف آن متناسب با اهداف واقف باشد قرار دهد تا اقدام لازم به عمل آورند.

٦. قانون بیمهٔ اجباری خسارات واردشده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه (مصوب ۱۳۹۵)

ماده ۳ ـ دارندهٔ وسیلهٔ نقلیه مکلف است برای پوششِ **خسارت‌های بدنی واردشده به رانندهٔ مسبب حادثه**، حداقل به میزان دیهٔ مرد مسلمان در ماه غیرحرام، **بیمه حوادث** اخذ کند؛ مبنای محاسبهٔ میزان خسارت قابل پرداخت به رانندهٔ مسبب حادثه، **معادلِ** دیهٔ فوت یا دیه و یا ارش جرح در فرض ورود خسارت بدنی به مرد مسلمان در ماه غیرحرام **و هزینهٔ معالجه آن** می‌باشد.

ماده ۶ ـ از تاریخِ انتقالِ مالکیتِ وسیلهٔ نقلیه، کلیهٔ حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد بیمهٔ موضوع این قانون به انتقال‌گیرنده منتقل می‌شود و انتقال گیرنده تا پایان مدت قرارداد بیمه، بیمه‌گذار محسوب می‌شود.

ماده ۱۰ ـ بیمه‌گر مکلف است در ایفاء تعهدات مندرج در این قانون خسارت وارده به زیان دیدگان را بدون لحاظ جنسیت و دین تا سقف تعهدات بیمه‌نامه پرداخت کند. مراجع قضائی موظفند در انشای حکم پرداخت دیه، **مبلغ مازاد بر دیه موضوع این ماده را** به عنوان **بیمه حوادث** درج کنند.

ماده ۱۲ ـ تعهد ریالی بیمه‌گر در قبال زیان‌دیدگانِ داخلِ وسیلهٔ نقلیهٔ مسبب حادثه، برابر حاصل ضرب ظرفیت مجاز وسیلهٔ نقلیه در سقف تعهدات بدنی بیمه‌نامه با رعایت تبصره ماده (۹) و ماده (۱۳) این قانون است.

در مواردی که به علت عدم رعایت ظرفیت مجاز وسیله نقلیه، مجموعِ خساراتِ بدنیِ زیان‌دیدگانِ وسیلهٔ نقلیهٔ مقصرِ حادثه بیش از سقف مذکور باشد مبلغ خسارت مورد تعهد بیمه‌گر به نسبت خسارت وارده به هر یک از زیان‌دیدگان بین آنان تسهیم می‌گردد و مابه‌التفاوت خسارت بدنی هر یک از زیان‌دیدگان توسط صندوق تأمین خسارت‌های بدنی وفق مقررات مربوط پرداخت و مطابق مقررات این قانون از مسبب حادثه بازیافت می‌شود.

ماده ۱۵ ـ در موارد زیر بیمه‌گر مکلف است بدون هیچ شرط و اخذ تضمین، خسارت زیان‌دیده را پرداخت کند و پس از آن می‌تواند به قائم‌مقامیِ زیان‌دیده از طریق مراجع قانونی برای بازیافت تمام یا بخشی از وجوه پرداخت‌شده به شخصی که موجب خسارت شده است مراجعه کند:

الف ـ اثبات عمد مسبب در ایجاد حادثه نزد مراجع قضائی

ب ـ رانندگی در حالت مستی یا استعمال مواد مخدر یا روانگردان **مؤثر در وقوع حادثه که** به تأیید نیروی انتظامی یا پزشکی قانونی یا دادگاه رسیده باشد.

پ ـ درصورتی‌که رانندهٔ مسبب، فاقد گواهینامه رانندگی باشد یا گواهینامهٔ او متناسب با نوع وسیلهٔ نقلیه نباشد.

ت ـ درصورتی‌که رانندهٔ مسبب، وسیلهٔ نقلیه را سرقت کرده یا از مسروقه بودن آن، آگاه باشد.

تبصرهٔ ۳ – درصورتی‌که حادثه در حین آموزش رانندگی توسط مراکز مجاز یا آزمون اخذ گواهینامه رخ دهد، خسارتِ پرداخت‌شده به وسیلهٔ شرکت بیمه از آموزش‌گیرنده یا آزمون‌دهنده قابل بازیافت نخواهد بود و حسب مورد آموزش‌دهنده یا آزمون‌گیرنده، راننده محسوب می‌شود.

ماده ۱۶ ـ چنانچه به حکم مرجع قضائی اثبات شود، **عواملی نظیر** نقص راه، نبودن یا نقص علائم رانندگی و نقص تجهیزات مربوط یا عیب ذاتی وسیله نقلیه، یا ایجاد مانع توسط دستگاه‌های اجرائی یا هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگر **در وقوع حادثه مؤثر بوده است،** بیمه‌گر و صندوق پس از پرداختِ خسارتِ زیان‌دیده می‌تواند برای بازیافت به نسبت درجه تقصیر که درصد آن در حکم دادگاه مشخص می‌شود به مسببان ذی‌ربط مراجعه کند.

دستگاه‌های ذی‌ربط مجازند مسؤولیت کارکنان خویش را در قبال مسؤولیت‌های موضوع این ماده از محلِّ اعتباراتِ جاری و تملک دارایی‌های سرمایه‌ای تحت اختیار، بیمه کنند.

تبصره ـ درصورتی‌که حسب نظریه افسران موضوع ماده (۱۷) قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی، نقصِ راه، وسیلهٔ نقلیه یا عامل انسانی مؤثر در بروز تصادف اعلام شود در صورت اعتراضِ ذی‌نفع، موضوع حسب مورد به کارشناس یا هیأت کارشناسان رسمی مستقل در امور مرتبط با موضوع از قبیل راه و مهندسی ترافیک، مکانیک و تصادفات با نظر دادگاه ارجاع می‌شود.

ماده ۲۱ ـ به‌منظور حمایت از زیان‌دیدگانِ حوادثِ ناشی از وسایل نقلیه، خسارت‌های بدنی وارد به اشخاص ثالث که به علت فقدان یا انقضای بیمه‌نامه، بطلان قرارداد بیمه، شناخته نشدن وسیلهٔ نقلیهٔ مسبب حادثه، کسری پوشش بیمه‌نامه ناشی از افزایش مبلغ ریالی دیه یا تعلیق یا لغو پروانه فعالیت شرکت بیمه یا صدور حکم توقف یا ورشکستگی بیمه‌گر موضوع ماده (۲۲) این قانون، قابل پرداخت نباشد، یا به طور کلی **خسارت‌های بدنی که خارج از تعهدات قانونی بیمه‌گر** مطابق مقررات این قانون است به استثنای موارد مصرح در ماده ۱۷، توسط صندوق مستقلی به نام «صندوق تأمین خسارت‌های بدنی» جبران می‌شود.

تبصره ۱ ـ میزان تعهدات صندوق برای جبران خسارت‌های بدنی معادل مبلغ مقرر در ماده (۸) با رعایت تبصره ماده (۹) و مواد (۱۰) و (۱۳) این قانون است.

تبصره ۲ ـ تشخیص موارد خارج از تعهد بیمه‌گر مطابق مقررات این قانون، بر عهدهٔ شورای عالی بیمه است.

ماده ۲۲ ـ در صورت تعلیق یا لغو پروانه فعالیت شرکت بیمه در رشته بیمه شخص ثالث و ناتوانی آن از پرداخت خسارت به زیان‌دیدگان، به تشخیص بیمه مرکزی یا شورای عالی بیمه، یا صدور حکم توقف یا ورشکستگی آن به وسیلهٔ دادگاه صالح، صندوق، خسارات بدنی که به‌موجب صدور بیمه‌نامه‌های موضوع این قانون به عهده بیمه‌گر است را پرداخته، پس از آن به قائم‌مقامیِ زیان‌دیدگان به بیمه‌گر مراجعه می‌کند.

تبصره ۱ ـ دادگاه مکلف است نسبت به صدور حکم انتقال اموال و دارایی‌های بیمه‌گر مذکور تا میزان مبالغ پرداختی و خسارات وارده به صندوق اقدام کند.

تبصره ۲ ـ در صورت تعلیق یا لغو پروانه فعالیت شرکت بیمه، پرداخت خسارات مالی که بر عهدهٔ شرکت بیمه مذکور است مشمول ماده (۴۴) قانون تأسیس بیمه مرکزی ایران و بیمه‌گری مصوب ۱۳۵۰/۳/۳۰[۲] خواهد بود.

ماده ۲۳ ـ درصورتی‌که زیان‌دیده، جز در موارد بیمهٔ اختیاری، تمام یا بخشی از خسارتِ بدنیِ واردشده را از مراجع دیگری مانند سازمان بیمه‌های اجتماعی یا سازمان بیمه کارمندان دولت یا صندوق‌های ویژه جبران خسارت دریافت کند، نسبت به همان میزان حقّ مراجعه به صندوق تأمین خسارت‌های بدنی را ندارد. سازمان‌ها و صندوق‌های ویژهٔ مذکور حقّ مراجعه به صندوقِ تأمین خسارت‌های بدنی و استردادِ خسارتِ پرداخت‌شده به اشخاص ثالث را ندارند و مکلفند اطلاعات مربوط را در اختیار صندوق اخیرالذکر قرار دهند. درهرحال درصورتی‌که زیان‌دیده علاوه بر دریافت خسارت از سازمان‌ها و صندوق‌های ویژهٔ مذکور از صندوق نیز خسارتی دریافت کند، صندوق حقّ استرداد دارد.

ماده ۲۵ ـ صندوق مکلف است بدون اخذ تضمین از زیان‌دیده یا مسببِ زیان، خسارتِ زیان‌دیده را پرداخت نموده و پس از آن مکلف است به شرح زیر به قائم‌مقامی زیان‌دیده از طریق مراجع قانونی وجوه پرداخت شده را بازیافت کند:

الف ـ درصورتی‌که پرداخت خسارت به سببِ نداشتن، انقضاء یا بطلانِ بیمه‌نامه باشد به **مسببِ حادثه** رجوع می‌کند.

---

[۲] در صورتی که پروانه مؤسسه بیمه ای برای یک یا چند رشته به طور دایم لغو شود بیمه مرکزی ایران با تصویب شورای عالی بیمه کلیهٔ سوابق و اسناد مربوط به حقوق و تعهدات (پرتفوی **Portefeuille**) مؤسسه مزبور را به شرکت سهامی بیمه ایران انتقال خواهد داد و یا ترتیب خاص دیگری را که متضمن منافع بیمه‌گذاران و بیمه‌شدگان و صاحبان حقوق آنها باشد خواهد داد.

ب ـ درصورتی‌که پرداخت خسارت به سببِ تعلیق یا لغو پروانه یا توقف یا ورشکستگیِ بیمه‌گر موضوع ماده (۲۲) این قانون باشد به **بیمه‌گر و مدیران آن** رجوع می‌کند.

پ ـ درصورتی‌که پرداخت خسارت به سببِ شناخته نشدن وسیلهٔ نقلیهٔ مسبب حادثه باشد، پس از شناخته شدن آن حسب مورد به **مسبب حادثه یا بیمه‌گر وی** رجوع می‌کند.

ت ـ درصورتی‌که پرداخت خسارت به سببِ خارج از ظرفیت بودنِ سرنشینانِ داخلِ وسیلهٔ نقلیهٔ مسببِ حادثه باشد به **مسبب حادثه** رجوع می‌کند.

تبصره ۱ ـ در موارد زیر صندوق نمی‌تواند برای بازیافت به **مسبب حادثه** رجوع کند:

۱ ـ در مواردِ جبرانِ کسری پوشش بیمه‌نامه ناشی از افزایش مبلغ ریالی دیه (پرداخت خسارت به استناد ماده ۱۳ این قانون)

۲ ـ تعلیق یا لغو پروانه فعالیت شرکت بیمه یا صدور حکم توقف یا ورشکستگی بیمه‌گر موضوع ماده (۲۲) این قانون

۳ ـ در مواردی که زیان‌دیدگانِ خارج از وسیلهٔ نقلیه بیش از سقف تعهدات بیمه‌گر موضوع تبصره ماده (۱۲) این قانون باشند.

۴ ـ در مواردی که صندوق به موجب قانون معادل دیه مرد مسلمان را به زیان‌دیده یا قائم‌مقام قانونی وی پرداخت می‌کند برای بازپرداخت مابه‌التفاوتِ دیهٔ شرعی با دیهٔ مرد مسلمان

تبصره ۲ ـ صندوق مجاز است با درنظرگرفتن شرایط و وضعیت وقوع حادثه، علت نداشتن بیمه‌نامه، سوابق بیمه‌ای مسبب حادثه، وضعیت مالی و معیشتی مسبب حادثه و سایر اوضاع و احوال مؤثر در وقوع حادثه نسبت به تقسیط یا تخفیف در بازیافت خسارت از مسبب حادثه اقدام کند. نحوه بازیافت از مسبب حادثه با رعایت مقررات راجع به نحوه اجرای محکومیت‌های مالی و میزان بازیافت مطابق آیین‌نامه‌ای است که بنا به پیشنهاد هیأت نظارت صندوق و مجمع عمومی صندوق به تصویب وزیر امور اقتصادی و دارایی می‌رسد.

ماده ۳۱ ـ بیمه‌گر و صندوق حسب مورد مکلفند حداکثر پانزده روز پس از دریافت مدارک مورد نیاز، خسارت متعلقه را پرداخت کنند.

ماده ۳۲ ـ در حوادث منجر به خسارت بدنی، زیان‌دیده، اولیای دم یا وراث قانونی موظفند پس از قطعی شدن مبلغ خسارت برای تکمیل مدارک به منظور دریافت خسارت، به بیمه‌گر مراجعه کنند. بیمه‌گر مکلف است حداکثر ظرف مدت بیست روز از تاریخ قطعی شدنِ مبلغ خسارت، مبلغ خسارت را به زیان‌دیده پرداخت و در صورت عدم مراجعه وی در مهلت مذکور نزد صندوق (صندوق تأمین خسارت های بدنی نه صندوق دادگستری) تودیع و قبض واریز را به مرجع قضائی مربوط تحویل دهد. در این صورت تعهد بیمه‌گر و مسبب حادثه، ایفاءشده تلقی می‌شود. صندوق مکلف است بلافاصله پس از درخواستِ زیان‌دیده مبلغ مذکور را عیناً به وی پرداخت نماید.

تبصره ۱ ـ در مواردی که صندوق مطابق مقررات این قانون رأساً مکلف به پرداخت خسارت بدنی است، پس از قطعی شدن مبلغ خسارت چنانچه زیان‌دیده یا قائم‌مقام وی، تا بیست روز پس از ابلاغ اظهارنامه رسمی به وی برای دریافت خسارت به صندوق مراجعه نکند، مبلغ مذکور به عنوان امانت نزد صندوق باقی مانده و در زمان مراجعه زیان‌دیده یا قائم‌مقام قانونی وی عیناً پرداخت می‌شود.

تبصره ۲ ـ در مواردی که رأی صادرشده از دادگاه بدوی، صرفاً از جنبهٔ عمومی مورد تجدیدنظرخواهی قرارگرفته باشد، زیان‌دیده یا وراثِ قانونی و بیمه‌گر یا صندوق باید طبق مفاد این ماده اقدام کنند.

تبصره ۳ ـ ملاک قطعی شدن میزان خسارت موضوع این ماده، قطعیت حکم دادگاه است.

نکات مرتبط با این قانون ثالث:

- مسؤولیتِ دارندهٔ وسیلهٔ نقلیهٔ موتوریِ زمینی، مسؤولیتِ «محض» یا «نوعی» یا «بدون تقصیر» است؛ در واقع این مسؤولیت، مبتنی بر «نظریهٔ خطر» است و برای معاف شدن از مسؤولیت، صِرفِ اثباتِ عدمِ تقصیر کافی نیست.

• دارندهٔ وسیلهٔ نقلیهٔ موتوریِ زمینی (چه حقیقی؛ چه حقوقی) (چه مالک، چه متصرف[۳]) مکلف است وسیلهٔ نقلیهٔ خود را در قبال خسارت بدنی (به میزان حداقل دیهٔ یک مرد مسلمان در ماه حرام) و مالی (حداقل ۲/۵ درصد تعهدات بدنی) که در اثر حوادثِ وسیلهٔ نقلیهٔ مذکور به اشخاص ثالث وارد می‌شود، بیمه کنند. پس مسؤولیتِ دارنده، تحصیل بیمه‌نامه است و ضمانت اجرای آن جزای نقدی است. علاوه بر این، اگر مالکِ ماشین و رانندهٔ اتومبیل متفاوت بود، زیان‌دیده (شخص ثالث) می‌تواند خسارت خود را از راننده، طبق قواعد اتلاف یا تسبیب یا از دارنده فقط با اثبات ورود خسارت و بدون نیاز به اثبات تقصیرِ او طلب کند؛ یعنی دارنده در صورتی مسؤول است که راننده، مسؤول باشد.

• مسؤولیت دارندهٔ وسیلهٔ نقلیه در تحصیل بیمه‌نامه، مانع از مسؤولیتِ شخصِ حقیقی یا حقوقی‌ای که حادثه منسوب به فعل یا ترک فعل اوست نمی‌باشد؛ مثلاً ممکن است خسارات ناشی از عملکرد کارکنانِ «سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای» باشد یا ناشی از نقص فنی خودرو بوده که در این صُوَر، مسؤولیت نهایی با راهداری یا خودروساز است؛ اما در هر صورت، بیمه خسارت را می‌دهد و بعد، از اشخاصِ اخیرالذکر می‌گیرد. ماده ۱۶ قانون بیمهٔ اجباری می‌گه: «چنانچه به حکم مرجع قضائی اثبات شود، عواملی نظیر نقص راه، نبودن یا نقص علائم رانندگی و نقص تجهیزات مربوط یا عیب ذاتی وسیلهٔ نقلیه، یا ایجاد مانع توسط دستگاه‌های اجرائی یا هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگر در وقوع حادثه مؤثر بوده است، بیمه‌گر و صندوق پس از پرداختِ خسارتِ زیان‌دیده می‌تواند برای بازیافت به نسبتِ درجهٔ تقصیر که درصدِ آن در حکمِ دادگاه مشخص می‌شود به مسببانِ ذی‌ربط مراجعه کند.»

• خسارتِ مالیِ ناشی از حوادث رانندگی صرفاً تا میزان خسارتِ متناظرِ وارده به گران‌ترین خودروی متعارف از طریق بیمه‌نامه شخص ثالث و یا مقصرِ حادثه قابل جبران خواهد بود. منظور از خودروی متعارف خودرویی است که قیمت آن کمتر از پنجاه درصد سقف تعهدات بدنی که در ابتدای هر سال مشخص می‌شود، باشد؛ بنابراین، نهایتِ مسؤولیتِ مالیِ زیان‌زننده و بیمه‌گر در قبال خودروی زیان‌دیده کمتر از نصف دیهٔ کامل در ماه حرام است؛ مثلاً دیه در سال ۹۷، در ماه حرام ۳۰۸ میلیون تومان است؛ بیمه‌گر و زیان‌زننده حداکثر تا ۱۵۴ میلیون تومان مسؤول بوده و بیش از آن مسؤولیتی ندارند؛ این مقرره می‌خواد به اوونهایی که خودروی گران قیمت سوار می‌شن پیام بده که بِرَن نسبت به تحصیل بیمه‌نامهٔ بدنه اقدام کنند تا مابقیِ خسارت رو از محلّ بیمه‌نامهٔ بدنهٔ خودشون بگیرن.

• «شخص ثالث» هر شخصی است که به سبب حوادثِ موضوعِ این قانون (هرگونه سانحهٔ ناشی از وسایل نقلیه و محمولات آنها) دچار خسارت بدنی و یا مالی شود به استثنای رانندهٔ مسبب حادثه؛ بنابراین حتی بیمه‌گذار هم چنانچه رانندهٔ مسببِ حادثه نباشد ثالث محسوب می‌شود. ثانیاً در صورتی که دو وسیله با هم تصادم کنند و تصادم، منتسب به هر دو باشد رانندگانِ دو وسیله نسبت به یکدیگر ثالث محسوب می‌شوند و می‌توانند بخشی از خسارات وارده به خود را از محلّ بیمه‌نامهٔ ثالث از بیمه‌گرِ طرفِ مقابل مطالبه نمایند.

• در تصادمِ دو خودرو چند فرض متصور است:

۱. یکی، عامد و دیگری عامد نباشد (خواه مقصر باشد یا نباشد): عامد مسؤول است (م ۵۳۷ ق.م.ا)

۲. یکی، مقصر و دیگری مقصر نباشد: مقصر مسؤول است (مادهٔ ۳۳۵ ق.م و م ۵۳۷ ق.م.ا)

۳. تصادم به هر دو نسبت داده شود (خواه «هر دو مقصر باشند» و یا «هیچکدام مقصر نباشند») بر اساس قاعدهٔ اتلاف، ضمان بر هر دو تحمیل شده و رانندهٔ هر خودرو، مسؤولِ نصفِ تمامِ خساراتِ طرفِ مقابل اعم از مالی و بدنی است. پس در صورتِ انتسابِ برخورد به هر دو راننده، هریک مسؤولِ نصفِ دیهٔ **رانندهٔ مقابل** و **سرنشینانِ هر دو وسیلهٔ نقلیه** است (مادهٔ ۵۲۸ ق.م.ا).

۴. تصادم به طور کامل به یکی از طرفین یا ثالث (اعم از حقیقی یا حقوقی) منتسب باشد: آن شخص ضامن است (م ۵۰۵ ق.م.ا)

[۳] اگر «مالک» بر خودرو سلطه دارد، خودِ او «دارنده» محسوب می‌شود و اگر سلطهٔ معنویِ او به دیگری منتقل شده باشد «مالک»، دیگر «دارنده» محسوب نمی‌شود. چه «مالک» و چه «متصرف» هر کدام بیمه‌نامهٔ ثالث را تحصیل کنند تکلیف از دیگری ساقط می‌شود.

۵. تصادم به هیچکدام از طرفین نسبت داده نشود (ناشی از قوهٔ قاهره): هیچ یک از طرفین مسؤول نیستند[۴] (م ۵۳۰ ق.م.ا)

● مطابق مادهٔ ۵۰۴ قانون مجازات اسلامی: «هرگاه راننده‌ای که با داشتن مهارت و سرعت مجاز و مطمئن و رعایت سایر مقررات در حال حرکت است در حالی که قادر به کنترل وسیله نباشد و به کسی که حضورش در آن محل مجاز نیست، بدون تقصیر برخورد نماید، ضمان منتفی و در غیر این صورت، راننده ضامن است. تبصرهٔ ۱- در موارد فوق هرگاه عدم رعایت برخی از مقررات رانندگی تأثیری در حادثه نداشته باشد به گونه‌ای که تقصیر مرتکب علت جنایت حاصله نباشد، راننده ضامن نیست. تبصره ۲- حکم مندرج در این ماده در مورد وسایل و ابزارآلات دیگر نیز جاری است.» در مورد تقصیرِ عابر پیاده باید گفت: درست است که در این صورت راننده، مسؤول نیست اما بیمه‌گر در حدود بیمه‌نامه مکلف به جبرانِ خسارتِ عابر است.

● اصولاً بیمه‌گر حقّ مراجعه به رانندهٔ مسببِ حادثه را برای بازیافتِ خسارتِ پرداختی ندارد اما استثنائاً در موارد زیر، بیمه‌گر مکلف است بدون هیچ شرط و اخذ تضمین، خسارت زیان‌دیده را پرداخت کند و پس از آن می‌تواند به قائم‌مقامیِ زیان‌دیده از طریق مراجع قانونی برای بازیافت تمام یا بخشی از وجوه پرداخت‌شده به شخصی که موجب خسارت شده است مراجعه کند:

الف ـ اثباتِ عمدِ مسبب در ایجاد حادثه نزد مراجع قضائی

ب ـ رانندگی در حالتِ مستی یا استعمالِ مواد مخدر یا روانگردانِ مؤثر در وقوع حادثه که به تأیید نیروی انتظامی یا پزشکی قانونی یا دادگاه رسیده باشد.

پ ـ درصورتی‌که رانندهٔ مسبب، فاقد گواهینامه رانندگی باشد یا گواهینامه او متناسب با نوع وسیله نقلیه نباشد.

ت ـ درصورتی‌که رانندهٔ مسبب، وسیلهٔ نقلیه را سرقت کرده یا از مسروقه بودن آن، آگاه باشد.

● در خصوص خسارات واردشده بر سرنشینانِ داخل و خارج از وسیلهٔ نقلیهٔ مسبب حادثه، چند نکته با توجه به قانون بیمهٔ اجباری (۱۳۹۵) قابل ذکر است:

۱. تعهدِ ریالیِ بیمه‌گر در قبال زیاندیدگانِ **داخلِ** وسیلهٔ نقلیهٔ مسببِ حادثه، برابرِ حاصل ضرب «ظرفیت مجازِ» وسیلهٔ نقلیه در سقف تعهدات بیمه‌نامه است و در قبال زیان‌دیدگانِ **خارج** از وسیلهٔ نقلیهٔ مسببِ حادثه ده برابر سقف تعهدات بدنی بیمه‌نامه است.

۲. تعداد جنین و اطفال زیر دو سالِ داخلِ وسیلهٔ نقلیه به ظرفیت مجاز خودرو اضافه می‌شود.

۳. در صورت تجاوزِ تعدادِ آسیب‌دیدگان از سقف مقرر، خسارت، میان زیان‌دیدگان تسهیم می‌شود؛ به عنوان مثال اگر سقف تعهدات بیمه‌گر محدود به ۴ نفر باشد و ۱ نفر مازاد بر تعهدات بیمه‌گر، سرنشین وجود داشته باشد بیمه‌گر بابت خسارت وارد به هر سرنشین، بر اساس قاعدهٔ نِسبی چهار پنجم پرداخت می‌کند.

۴. مابه‌التفاوت خسارت بدنی که مازاد بر تعهدات بیمه‌گر است، از صندوق تأمین خسارات بدنی قابل مطالبه است؛ با این تفاوت که در خصوص آسیب‌دیدگانِ خارج از خودرو، صندوق حقّ مراجعه به مسبب حادثه را ندارد اما در صورتی که پرداخت خسارت به سبب خارج از ظرفیت بودن سرنشینانِ «داخلِ» وسیلهٔ نقلیهٔ مسبب حادثه باشد، صندوق می‌تواند پس از پرداخت خسارت به آسیب‌دیدگان، به مسبب حادثه رجوع کند و وجوه پرداختی را بازیافت نماید (ماده ۲۵).

● بیمه‌گر یا صندوق تأمین خسارات بدنی، حسب مورد، مکلفند خسارت بدنی تعلق‌گرفته به شخص ثالث را به قیمت یوم‌الاداء پرداخت نمایند. چنانچه بر اثر گذشت مدت از تاریخ وقوع حادثه تا تاریخ قطعیت حکم دادگاه، نرخ دیه افزایش یابد، مسؤولیت بیمه‌گر شامل مابه‌التفاوت هم می‌شود. در صورتی که خسارت بدنی پرداختی از سوی بیمه‌گر، بیشتر از سقف تعهدات وی باشد، می‌تواند بابت مابه‌التفاوت به صندوق مراجعه نماید مگر اینکه افزایشِ مبلغِ قابلِ پرداخت بابت دیه منتسب به تأخیر بیمه‌گر باشد.

---

[۴] درسته که قوهٔ قاهره رافعِ مسؤولیتِ رانندهٔ وسیلهٔ نقلیه است **اما زیان‌دیده می‌تواند خسارت خود را از بیمه مطالبه کند** چون طبق قانون بیمهٔ اجباری (۱۳۹۵) هر نوع سانحه ناشی از وسایل نقلیه بر اثر «حوادث غیرمترقبه» باید توسط بیمه‌گر یا صندوق جبران شود.

• طبق مادهٔ ۱۰ قانون بیمهٔ اجباری، تعهدات بیمه‌گر بدون در نظر گرفتن جنسیت و دین اجرا می‌شود لذا در صورت فوت یک زنِ مسلمان و یا فوت یک غیر مسلمان (ولو از اقلیت‌های شناخته‌شده در قانون اساسی نباشد)، دیهٔ کامل یک مرد مسلمان قابل مطالبه است که در این خصوص بیمهٔ اجباری را به بیمهٔ حوادث تبدیل می‌کند تا بیمهٔ مسؤولیت، زیرا در این موارد، تعهد شرکت بیمه فرع بر مسؤولیت بیمه‌گذار نیست.

• درصورتی‌که در یک حادثه، مسؤول آن به پرداخت بیش از یک دیه به هر یک از زیان‌دیدگان محکوم شود، بیمه‌گر مکلف به پرداخت کلّ خسارات بدنی است، اعم از اینکه مبلغ مازاد بر دیه، کمتر از یک دیه کامل یا بیشتر از آن باشد.

• به منظور حمایت از زیان‌دیدگانِ حوادثِ ناشی از وسایل نقلیه، خسارت‌های بدنی وارد به اشخاص ثالث که به علت فقدان یا انقضای بیمه‌نامه، بطلان قرارداد بیمه، فرار کردن و یا شناخته نشدن وسیلهٔ نقلیهٔ مسبب حادثه، کسری پوشش بیمه‌نامه ناشی از افزایش مبلغ ریالی دیه یا تعلیق یا لغو پروانهٔ فعالیتِ شرکتِ بیمه یا صدور حکم توقف یا ورشکستگی بیمه‌گر، قابل پرداخت نباشد، یا به طور کلّی خسارت‌های بدنی که خارج از تعهدات قانونی بیمه‌گر مطابق مقررات این قانون است (به استثنای موارد مُصَرَّح در مادهٔ ۱۷ که مهم است)، توسط صندوق مستقلی به نام «صندوق تأمین خسارت‌های بدنی» جبران می‌شود. صندوق هم اصولاً پس از پرداخت می‌تواند به مسبب حادثه رجوع کند مگر اینکه پرداخت بابت افزایش مبلغِ ریالیِ دیه تا روز پرداخت بوده باشد و یا ناشی از تعلیق یا لغو پروانه یا توقف و ورشکستگی بیمه‌گر بوده و یا بابت خسارت پرداختی به زیان‌دیدگان خارج از خودرو که مازادِ سقفِ تعهداتِ بیمه‌گر بوده که در موارد اخیر صندوق، حقّ مراجعه به مسبب حادثه را ندارد.

• موارد زیر از شمول بیمهٔ موضوعِ این قانون خارج است:

الف ـ خسارت وارده به وسیلهٔ نقلیهٔ مسبب حادثه و محمولات آن

ب ـ خسارت مستقیم و یا غیرمستقیم ناشی از تشعشعات اتمی و رادیواکتیو

پ ـ جریمه یا جزای نقدی

ت ـ اثبات قصد زیان‌دیده در ایراد صدمه به خود مانند خودکشی، اسقاط جنین و نظایر آن و نیز اثبات هر نوع خدعه و تبانی نزد مراجع قضائی.

۷. قانون تملّک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۳ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۷۶/۳/۱۱)

• مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل دو قسمت است:

۱. مالکیت قسمت‌های اختصاصی

۲. مالکیت قسمت‌های مشترک: «قسمت‌های مشترکِ» مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حقّ استفاده از آن، منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محلّ پیشه نبوده و به کلیهٔ مالکین به نسبتِ قسمتِ اختصاصیِ آنها تعلق می‌گیرد به طور کلّی قسمت‌هایی که برای استفادهٔ اختصاصی تشخیص داده نشده یا در اسناد مالکیت، مِلکِ اختصاصیِ یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آنکه تعلّقِ آن به قسمتِ معینی بر طبقِ عرف و عادتِ محل مورد تردید نباشد.

• حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصّهٔ او در قسمت‌های مشترک، **غیرقابل تفکیک** بوده و در صورت انتقالِ قسمتِ اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقالِ قسمتِ مشترک، قهری خواهد بود.

• حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکانِ قسمت‌های اختصاصی از مخارجِ قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه‌هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحتِ زیر بنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده باشند. پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

• چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیهٔ تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌های مشترک به اکثریتِ آراءِ مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

• هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبتِ مساحتِ قسمتِ اختصاصیِ خریداریِ خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهیم می‌گردد مگر آنکه مالکیتِ زمینِ مزبور به علّت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلّق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت بپردازد؛ مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت‌های مشترک و به طور کلّی مخارجی که جنبهٔ مشترک دارد و یا به علّت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسبِ حصهٔ هر مالک به ترتیبی که در آیین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرف‌نظر نماید.

• در صورت امتناعِ مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران به وسیلهٔ اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورتِ ریزِ آن مطالبه می‌شود.

• هر گاه مالک یا استفاده‌کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ، تهویهٔ مطبوع، آب گرم، برق، گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده‌کننده همچنان اقدام به تصفیهٔ حساب ننمایند ادارهٔ ثبتِ محلِّ وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامهٔ ابلاغ‌شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرائی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال، مدیر یا هیئت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصولِ وجوهِ مورد مطالبه یا ارائهٔ دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

• در صورتی که عدم ارائهٔ خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می‌توانند به مراجع قضایی شکایت کنند، دادگاه‌ها موظفند اینگونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحدِ بدهکار را از دریافتِ خدماتِ دولتی که به مجموعه ارائه می‌شود محروم کنند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند.

• استفاده مجدد از خدمات، موکول به پرداخت هزینه‌های معوقِ واحدِ مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود.

• رونوشت مدارکِ مُثبِتِ سِمتِ مدیر یا هیئت مدیران و صورتِ ریزِ سهمِ مالک یا استفاده‌کننده از هزینه‌های مشترک و رونوشت اظهارنامهٔ ابلاغ‌شده به مالک یا استفاده‌کننده باید ضمیمهٔ تقاضانامهٔ صدور اجرائیه گردد.

• نظر مدیر یا هیئت مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک در دادگاهِ نخستینِ محلِّ وقوعِ آپارتمان قابل اعتراض است، دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی می‌دهد این رأی قطعی است. در مواردی که طبق مادهٔ فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلایل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد.

• در صورتی که مالک یا استفاده‌کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی‌ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکومٌ‌بها به عنوان جریمه می‌باشد.

• در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلّی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیتِ مالکانِ قسمت‌های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکنِ استیجاریِ مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمامِ عملیاتِ بازسازی و تعیین سهم هر یک

از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام‌شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را به اضافهٔ اجوری که برای مسکنِ اجاریِ ایشان پرداخت شده است از اموالِ آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت راه و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یادشده خواهد کرد.

- مدیر یا مدیرانِ مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.
- چنانچه مالک خودداری‌کننده از همکاری اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند، حسب درخواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیهٔ آپارتمانِ یادشده را صادر خواهد کرد.

۸. قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۱۳۸۹):

- هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالکِ رسمیِ زمین (پیش‌فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش‌خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون «قرارداد پیش‌فروش ساختمان» محسوب می‌شود.

اشخاص ذیل نیز می‌توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به‌موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می‌گیرد اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند:

۱ ـ سرمایه‌گذارانی که در ازاء سرمایه‌گذاری از طریق احداث بناء بر روی زمین متعلّق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بناء احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می‌یابد.

۲ ـ مستأجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به‌موجب سند رسمی حقّ احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند.

- **قرارداد پیش‌فروش** و نیز **قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن** باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به ادارهٔ ثبت محل صورت گیرد.
- تنظیم قرارداد پیش‌فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱ ـ سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حقّ احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از این‌که مورد معامله در ازاء سرمایه‌گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش‌فروشنده اختصاص یافته است.

۲ ـ پروانهٔ ساخت کلّ ساختمان و شناسنامهٔ فنی مستقل برای هر واحد

۳ ـ بیمه‌نامهٔ مربوط به مسؤولیت موضوع ماده (۹) این قانون

۴ ـ تأییدیهٔ مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیاتِ پیِ ساختمان

۵ ـ پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محلّ وقوع ملک

تبصره ـ در مجموعه‌های احداثی که پیش‌فروشنده تعهداتی در برابر مرجعِ صادرکنندهٔ پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازهٔ پیش‌فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد (۳۰٪) پیشرفت در انجامِ سرجمعِ تعهداتِ مربوط و تأیید آن توسط مرجعِ صادرکنندهٔ پروانه می‌باشد.

- تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حقّ‌الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حقّ‌التحریر طبق تعرفهٔ خاص قوه قضائیه صورت می‌گیرد.
- چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش‌فروش‌شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجراء بند (۹) ماده (۲) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر این‌که به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند. اجراء مقررات این ماده مانع از اعمال خیارات برای پیش‌خریدار نیست.

۱ ـ درصورتی که واحد پیش‌فروش‌شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره‌برداری نباشد تا زمان تحویل واحد به پیش‌خریدار، معادل اجرت‌المثل بخش تحویل‌نشده

۲ ـ در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های مشاعی، روزانه به میزان نیم‌درصد (۰/۵٪) بهای روز تعهدات انجام‌نشده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار

۳ ـ در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های خدمات عمومی موضوع بند (۹) ماده (۲) این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار

۴ ـ در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد

• مهم: در صورتی که مساحت بناء بر اساس صورت‌مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص‌شده در قرارداد باشد، مابه‌التفاوت بر اساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد (۵٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچکدام از طرفین حقّ فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی‌که بیش از پنج درصد (۵٪) باشد صرفاً خریدار حقّ فسخ قرارداد را دارد.

• مهم: چنانچه مساحت واحد تحویل‌شده کمتر از نود و پنج درصد (۹۵٪) مقدار توافق‌شده باشد پیش‌خریدار حقّ فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارده را بر پایهٔ قیمت روز بناء و بر اساس نظر کارشناسی از پیش‌فروشنده مطالبه کند.

• در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار، حقّ فسخ خود را اعمال می‌نماید، پیش‌فروشنده باید خسارت وارده را بر مبناء مصالحهٔ طرفین یا برآورد کارشناس مرضی‌الطرفین به پیش‌خریدار بپردازد.

تبصره ـ در صورت عدم توافق طرفین، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را بر اساس قیمت روز بناء، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضائی همراه سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد نماید.

مادهٔ ۷ ق.پ.س (مصوب ۱۳۸۹) جهت حمایت از پیش‌خریدار، در خصوص تخلف از مقدار احکام ویژه‌ای را مقرر نموده است که مقررات عام قانون مدنی و ثبت را تخصیص زده است؛ به موجب مادهٔ فوق‌الذکر در صورتی که اختلاف متراژِ مندرج در قرارداد با صورت‌مجلس تفکیکی تا ۵٪ باشد هیچیک حقّ فسخ ندارند و در صورتی که اختلاف بیش از ۵٪ باشد، فقط «پیش‌خریدار» حقّ فسخ دارد خواه متراژِ واقعیِ ملک کمتر باشد یا بیشتر؛ در صورتی که پیش‌خریدار حقّ فسخ نداشته یا از حقّ فسخ خود استفاده ننماید، در فرضِ کسریِ ملک، پیش‌خریدار مستحقّ **قیمت روز ملک** و در فرض زیاده، پیش‌فروشنده مستحقّ **قیمت مندرج در قرارداد** است.

• مهم: پیش‌فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بناء و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر **پیش‌خریدار** و **اشخاص ثالث** مسؤول است و باید مسؤولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزانِ خسارتِ وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوتِ خسارتِ وارده خواهد بود.

• در مواردی که بانک‌ها به پیش‌خریداران بر اساس قراردادِ پیش‌فروش، تسهیلاتِ خرید می‌دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش‌خریدار توسط بانک به حساب پیش‌فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش‌خریداری‌شده و نیز حقوق پیش‌خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین أخذ می‌گردد.

• در پیش‌فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها هم‌زمان با تنظیم سند قطعی قابل‌وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.

• در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش‌خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائهٔ تأییدیهٔ مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش‌فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک‌ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

• پیش‌خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالکِ ملکِ پیش‌فروش‌شده می‌گردد و در پایان مدت قرارداد پیش‌فروش و اتمام ساختمان، با تأیید مهندس ناظر درصورتی‌که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می‌تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید چنانچه پیش‌فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش‌فروش‌شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش‌خریدار یا قائم‌مقام وی می‌نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی‌نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملکِ پیش‌فروش‌شده اقدام نماید.

• در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌خریدار چنانچه پیش‌فروشنده تا زمان انقضاء مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این‌که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «۱۰٪» پیشرفت فیزیکی مانده باشد)، پیش‌خریدار می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه‌هایی که طبق مقررات بر عهده پیش‌فروشنده بوده و توسط پیش‌خریدار پرداخت می‌گردد مانع از استیفاء مبلغ هزینه‌شده از محل ماده (۱۱) و غیره با کسب نظر هیأت داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون نخواهد بود.

• عرصه و اعیانِ واحد پیش‌فروش‌شده و نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهدشده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش‌فروش‌شده به پیش‌خریدار قابل توقیف و تأمین به نفع پیش‌فروشنده یا طلبکار او نیست.

• در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوضِ قراردادی در مواعد مقرر، پیش‌فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش‌خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این‌صورت پیش‌فروشنده حقّ فسخ قرارداد را خواهد داشت.

• واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش‌فروشنده نسبت به واحد پیش‌فروش‌شده و عرصهٔ آن پس از اخذ رضایت همه پیش‌خریداران یا قائم‌مقام قانونی آنها بلامانع است.

• در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌خریدار نسبت به واحد پیش‌فروش‌شده بدون رضایت پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.

• پس از انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش‌فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می‌باشند.

• کلیهٔ اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش‌فروش توسط هیأت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی‌الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی‌الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می‌پذیرد. در صورت نیاز، داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نماید. داوری موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب خواهد بود.

• پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آئین‌نامه اجرائی این قانون مشخص می‌شود أخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یادشده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود. مطبوعات و رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یادشده حق درج و انتشار آگهی پیش‌فروش را ندارند. در غیر این صورت به توقیف به مدت حداکثر دو ماه و جزاء نقدی از ده میلیون ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال تا یکصد میلیون ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و در صورت تکرار به حداکثر مجازات محکوم خواهند شد.

• شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

• اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یک‌سال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

• جرائم مذکور تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجراء آن موقوف می‌شود.

• مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند. در غیر این صورت برای بار اول تا یک‌سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

۹. قوانینی که در حال حاضر ممکن است بر اجاره حاکم باشند (قوانین حاکم بر اجاره):

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵٦,٥,۲

ماده ۱ – هر محلّی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نمایندهٔ قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از این که نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۲ – موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمی‌باشد:

۱ – تصرف ناشی از معاملات با حقّ استرداد یا معاملات رهنی.

۲ – اراضی مزروعی محصور و غیرمحصور و توابع آنها و باغ‌هایی که منظور اصلی از اجاره بهره‌برداری از محصول آنها باشد.

۳ – ساختمان‌ها و محل‌هایی که به منظور سکونت عرفاً به طور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده می‌شود.

۴ – کلیهٔ واحدهای مسکونی واقع در محدودهٔ خدماتی شهرها و در شهرک‌ها که گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون‌معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ صادر شده و می‌شود.

۵ – خانه‌های سازمانی و سایر محل‌های مسکونی که از طرف وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص، اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفادهٔ کارکنان آنها قرار می‌گیرد. در این مورد، رابطهٔ متصرف با سازمان یا اشخاص مربوط تابع قوانین و مقررات مخصوص به خود یا قرارداد فی‌مابین می‌باشد. هر گاه متصرف خانه یا محلِّ سازمانی که به موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیهٔ محلِّ سکونت باشد از تخلیه خودداری کند بر حسب مورد ازطرف دادستان یا رییس دادگاه بخش مستقل به او اخطار می‌شود که ظرف یک ماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع به دستور همان مقام محلِّ مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوط داده می‌شود.

۶ – واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد.

ماده ۳ – در مواردی که اجاره‌نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره‌بها همان است که در اجاره‌نامه قید شده و هر گاه اجاره‌نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره‌بها **به نرخ عادلهٔ روز** تعیین می‌شود.

ماده ۴ – موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینهٔ زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره‌بها را بنماید، مشروط به این که مدّتِ اجاره منقضی شده و از تاریخ استفادهٔ مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌بها

صادر شده سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با توجّه به درصد شاخص کلّ بهای کالاها و خدمات مصرفی منتشر شده از طرف بانک مرکزی ایران حکم به تعدیل اجاره‌بها خواهد داد حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

ماده ۵ – موجر می‌تواند مابه‌التفاوت اجاره‌بها را ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نماید. در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل، مستأجر را به پرداخت مابه‌التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می‌نماید، دایرهٔ اجرا مکلف است خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به قرار دوازده درصد در سال احتساب و از مستأجر وصول و به موجر بپردازد مستأجر نیز می‌تواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره‌بها، ردِ مابه‌التفاوتِ پرداخت‌شده را به انضمام خسارت تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند.

تبصره – مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجاره‌بها صادر می‌نماید نیز جاری خواهد بود.

ماده ۶ – مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخرِ هر ماهِ اجاری ظرف ده روز به موجر یا نمایندهٔ قانونی او بپردازد و هر گاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره‌بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی‌شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت‌المثل مبلغی که متناسب با اجارهٔ املاکِ مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نمایندهٔ قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است به دفترخانهٔ تنظیم‌کنندهٔ سند و هر گاه اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد قبض رسید را با تعیین محلِّ اقامتِ موجر به یکی از دفاترِ رسمیِ نزدیکِ ملک تسلیم و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز به وسیلهٔ ادارهٔ ثبتِ محل مراتب را به موجر یا نمایندهٔ قانونیِ او اخطار کند که برای دریافتِ وجهِ تودیع‌شده به دفترخانه مزبور مراجعه نماید.

ماده ۷ – در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدّت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک می‌تواند برای تعیین اجاره‌بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند. دادگاه، میزان اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثلِ زمانِ قبل از تقدیم دادخواست و خسارتِ تأخیرِ تأدیهٔ آن نخواهد بود.

تبصره ۱ – هر گاه از طرف موجر تقاضای تخلیه عین مستأجره شده باشد رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره‌نامه از طرف مستأجر، متوقف بر خاتمهٔ دادرسی در موضوع تخلیه خواهد بود این حکم در موردی که از طرف مالک درخواست خلع ید از ملک شده باشد نیز جاری است.

تبصره ۲ – دریافت وجه بابت اجاره‌بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.

ماده ۸ – دادگاه شرایط اجاره‌نامهٔ جدید را طبق شرایط مرسوم و متعارف در اجاره‌نامه‌ها و شرایط مندرج در اجاره‌نامهٔ سابق (در صورتی که قبلاً اجاره‌نامه تنظیم شده باشد) با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد.

ماده ۹ – در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده ۶ این قانون و شرایطِ قبلی مال‌الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یک ماه به ترتیب مقرر در حکم، اجاره‌نامه تنظیم کنند.

هر گاه در این مدت، اجاره‌نامه تنظیم نشود به تقاضای یکی از طرفین، دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره‌نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ و به طرفین اخطار می‌کند که در روز و ساعت معین برای امضاءِ اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند، هر گاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود نمایندهٔ دادگاه، اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضاء خواهد کرد و اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین‌شده حاضر به امضاء نشود دادگاه در صورتی‌که عذر مستأجر را موجه نداند به تقاضای موجر حکم به تخلیهٔ عین مستأجره صادر می‌کند و این حکم قطعی است.

ماده ۱۰ – مستأجر **نمی‌تواند** منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه **کتباً** این اختیار به او داده شده باشد. هرگاه مستأجر تمام یا قسمتی از موردِ اجاره را به غیر اجاره دهد مالک می‌تواند در صورت انقضاء مدت یا فسخ اجاره

درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هر یک از مستأجرین را بنماید. در صورتی که مستأجر، حقّ انتقالِ موردِ اجاره را به غیر داشته باشد هر یک از مستأجرین نیز می‌تواند در صورت فسخ و یا انقضای مدتِ اجارهٔ اصلی درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نمایندهٔ قانونی او بنمایند.

ماده ۱۱ – دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح بنمایند:

۱ – شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص.

۲ – نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطهٔ اجاره، این محل، اقامتگاهِ قانونیِ مستأجر می‌باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.

۳ – عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرفِ مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.

۴ – مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره‌بها منتهی ده روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود، مگر اینکه طرفین به ترتیبِ دیگری زاید بر این مدت توافق کرده باشند که در این صورت، ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.

۵ – اجاره به منظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هرگاه به منظور دیگری باشد قید آن به طور صریح.

۶ – مستأجر حقّ انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر.

۷ – تعهد مستأجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیهٔ ملک به میزان اجرت‌المسمی.

فصل چهارم – موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

ماده ۱۲ – در موارد زیر **مستأجر** می‌تواند صدورِ **حکم به فسخ اجاره** را از دادگاه درخواست کند.

۱ – در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی).

۲ – اگر در اثنای مدتِ اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.

۳ – در مواردی که مطابق شرایط اجاره حقّ فسخِ مستأجر تحقق یابد.

۴ – در صورت فوت مستأجر در اثناءِ مدتِ اجاره و درخواستِ فسخِ اجاره از طرف کلیهٔ ورثه.

۵ – هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود.

ماده ۱۳ – هرگاه مستأجر به علّتِ انقضاءِ مدتِ اجاره یا در مواردی که به تقاضای او حکمِ فسخِ اجاره صادر شده مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستأجر مکلف است به وسیله اظهارنامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند که برای تحویل مورد اجاره حاضر شود. در صورتی که موجر ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نگردد مستأجر باید به دادگاهِ محلِّ وقوعِ ملک (البته اکنون: شورای حلّ اختلاف) مراجعه و تخلیهٔ کاملِ موردِ اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم کند.

از این تاریخ، رابطهٔ استیجاری قطع می‌شود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نمایندهٔ قانونی او اخطار می‌کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود تا زمانی که مستأجر به ترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او به موجب مقررات این قانون و شرایط اجاره‌نامه برقرار است.

ماده ۱۴ – در موارد زیر **موجر** می‌تواند حسب مورد صدورِ **حکم فسخ اجاره یا تخلیه** را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیهٔ مورد اجاره را صادر می‌نماید و این حکم علیهِ مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد.

۱ – در موردی که مستأجرِ مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره‌نامه و یا در موردی که اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفادهٔ دیگری جز اشخاص تحت‌الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

۲ – در موردی که عین مستأجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستأجرِ لاحق اجاره‌نامه تنظیم شده باشد.

۳ – در صورتی که در اجاره‌نامهٔ محلِّ سکنی حقّ فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط به اینکه خریدار بخواهد شخصاً در مورد اجاره سکونت نماید و یا آن را برای سکونت اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد. در این صورت اگر خریدار تا سه ماه از تاریخِ انتقالِ ملک برای تخلیه مراجعه ننماید درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدّتِ اجاره پذیرفته نمی‌شود.

۴ – در صورتی که مورد اجاره، محلِّ سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد.

۵ – هرگاه مورد اجاره محلِّ سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد.

۶ – در صورتی که از مورد اجاره محلِّ سکنی بر خلاف منظوری که در اجاره‌نامه قید شده استفاده گردد.

۷ – در مورد محلِّ کسب و پیشه و تجارت هر گاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابهِ شغلِ سابق باشد.

۸ – در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد.

۹ – در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال‌الاجاره یا اجرت‌المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانهٔ تنظیم‌کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب‌افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره‌نامه رسمی باشد موجر می‌تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره‌بها را درخواست نماید.

هرگاه پس از صدور اجرائیه، مستأجر، اجاره‌بهای عقب‌افتاده را تودیع کند اجرای ثبت، تخلیه را متوقف می‌کند ولی موجر می‌تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید. هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می‌تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره‌بها به دادگاه مراجعه کند. در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدورِ حکمِ دادگاه اضافه بر اجاره‌بهای معوقه صدی بیستِ آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمی‌شود و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغِ تودیع‌شده نیز به موجر پرداخت می‌گردد، ولی هر مستأجر فقط یک‌بار می‌تواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.

تبصره ۱ – در صورتی که مستأجر دو بار ظرف یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند ۹ این ماده اقدام به پرداخت اجاره‌بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره‌بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را ننماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

تبصره ۲ – در صورتی که مورد اجاره به منظوری غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی خواهد بود.

تبصره ۳ – در مورد بند شش این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دایر کردن آن ممنوع است در مورد اجاره دایر نماید دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار می‌دهد.

تبصره ۴ – در صورتی که مستأجرِ محلِّ سکنی در شهر محلِّ سکونت خود، مالکِ یک واحدِ مسکونی باشد موجر حق دارد پس از انقضای مدتِ اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید.

ماده ۱۵ – علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل در موارد زیر نیز پس از انقضاء مدت اجاره درخواست تخلیهٔ محلِّ کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جائز است.

۱ – تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانهٔ ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود و شهرداری‌ها مکلفند در صورت مراجعه مالک با رعایت مقررات مربوط، پروانه ساختمان و یا گواهی موردنظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند.

۲ – تخلیه به منظور احتیاج **شخصی** موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.

۳ – در صورتی که محلِّ کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و **مالک** برای سکونتِ خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسرِ خود درخواست تخلیه نماید.

در موارد سه‌گانه فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حقّ کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد.

ماده ۱۶ – در موارد مذکور در مادهٔ قبل و همچنین در موارد مذکور در بند ۳ و ۴ مادهٔ ۱۴ هرگاه مالک حسب مورد **تا شش ماه از تاریخ تخلیه** شروع به ساختمان نکند یا حداقل مدت یک سال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده ننماید **به درخواست مستأجرِ سابق** به پرداخت مبلغی معادل یک سال اجاره‌بها یا اجرت‌المثل مورد اجاره در حقّ او محکوم خواهد شد مگر آنکه ثابت شود تأخیر شروع ساختمان یا عدم استفاده از مورد اجاره در اثر قوه قاهره یا مبتنی بر علل و جهاتی خارج از ارادهٔ مالک بوده است.

تبصره – در صورتی که در ملک مورد تخلیه مستأجرین متعددی باشند و موجر تقاضای تخلیه سایر قسمت‌ها را نیز نموده باشد مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت شروع خواهد شد.

ماده ۱۷ – در تمام مواردی که تخلیه عین مستأجره در نتیجه اجرای حکم یا به ترتیب مقرر در ماده ۱۳ صورت می‌گیرد باید از طرف دادگاه به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد.

ماده ۱۸ – میزان حقِّ کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آیین‌نامه آن از طرف وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیون‌های مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین می‌گردد.

ماده ۱۹ – در صورتی که مستأجر محلِّ کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره‌نامه، حقِّ انتقال به غیر داشته باشد می‌تواند برای همان شغل یا مشابهِ آن، منافع مورد اجاره را **با سند رسمی** به دیگری انتقال دهد. هرگاه در اجاره‌نامه حقِّ انتقال به غیر سلب شده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابلِ تخلیهٔ موردِ اجاره، حقِّ کسب یا پیشه یا تجارتِ مستأجر را بپردازد والا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه **حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانهٔ تنظیم‌کنندهٔ سندِ اجاره‌نامهٔ سابق یا دفترخانه نزدیک ملک** (اگر اجاره‌نامهٔ رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانهٔ مربوط ارسال می‌نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم‌مقامِ مستأجرِ سابق خواهد بود. هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی‌الاثر خواهد بود.

تبصره ۱ – در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حقِّ درخواستِ تخلیه را خواهد داشت و حکمِ تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاقِ دریافتِ نصفِ حقِّ کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

تبصره ۲ – حقِّ کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجرِ همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید **فقط با تنظیم سند رسمی** معتبر خواهد بود.

ماده ۲۰ – تعمیرات کلّی و اساسیِ موردِ اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیساتِ عمدهٔ منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهدهٔ موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود.

ماده ۲۱ – رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیراتِ کلیِ موردِ حکمِ دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد مستأجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند و به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارتِ دایرهٔ اجرا انجام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره‌بها به حساب موجر بگذارد.

ماده ۲۲ – هرگاه مستأجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید. در صورت ادامهٔ ممانعت دادگاه می‌تواند حکم به تخلیهٔ موقت بنا برای مدت مذکور بدهد. در هر حال، مستأجر مسؤول خسارتی است که در نتیجهٔ ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد.

تبصره – رسیدگی به دعاوی مذکور در مادتین ۲۱ و ۲۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۲۳ – اقامهٔ دعوی تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست. هرگاه دادگاه حکم به تخلیهٔ مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مزبور قطعی نباشد حکم الزام به تعمیر در صورت فسخِ حکمِ تخلیه به ترتیب مقرر در ماده ۲۱ قابل اجرا خواهد بود.

ماده ۲۴ – در صورتی که مستأجر در مورد اجاره حقِّ استفاده از انشعاب آب یا برق یا تلفن یا گاز یا تأسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور و امثال آن داشته باشد موجر نمی‌تواند جز در مورد تعمیرات ضروری، آن را قطع یا موجبات قطع آن را فراهم نماید مگر اینکه مستأجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره نپرداخته باشد. در صورت تخلف، دادگاه به درخواست مستأجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی، موضوع را مورد رسیدگی قرار داده عندالاقتضاء ترتیبِ وصلِ آن را خواهد داد. دستور دادگاه بلافاصله قابل اجرا است. موجر می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به آن اعتراض کند. اعتراض در همان دادگاه رسیدگی می‌شود و تصمیم دادگاه قطعی است.

تبصره ۱ – هرگاه علتِ قطعِ جریانِ برق یا آب یا تلفن و غیره بدهیِ موجر به سازمان‌های مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و همچنین در صورتی که اتصال و به کار انداختن مجدد تأسیسات فوق مستلزم هزینه باشد مستأجر می‌تواند بر اساسِ قبوضِ سازمان‌های مربوط، وجوه مذکور را بپردازد و از اولین اجاره‌بها کسر نماید.

تبصره ۲ – تعمیراتِ تأسیسات و قسمت‌های مشترکِ آپارتمان‌های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها تابع مقررات مربوط به خود خواهد بود.

ماده ۲۵ – هرگاه مالک، قصدِ فروشِ ملکِ خود را داشته یا بخواهد وضع ملک را از جهت امکان وجود خرابی یا کسر و نقصان در آن، مشاهده نماید و متصرفِ ملک، مانع از رویتِ **خریدار** یا **مالک** گردد، مالک یا نمایندهٔ قانونی او می‌تواند برای رفع ممانعت به دادستان یا دادرسِ دادگاهِ بخشِ مستقلِ محلِّ وقوعِ ملک مراجعه کند، دادستان یا دادرس دادگاه حسب مورد به مأمورین شهربانی یا ژاندارمری و یا مأمورین اجرا دستور می‌دهد تا خریدار و مالک به معیت مأمورین ملک را رویت نمایند. تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقامِ صادرکنندهٔ دستور است.

ماده ۲۶ – رسیدگی به کلیهٔ دعاوی موضوع این قانون در دادگاه شهرستان و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل به عمل می‌آید. مگر دعاوی راجع به دولت که منحصراً در دادگاه شهرستان رسیدگی می‌شود. حکم دادگاه در هر صورت حضوری محسوب و فقط قابل پژوهش است، مگر در مواردی که خلاف آن مقرر شده باشد رسیدگی به دعاوی مربوط به اتاق‌های استیجاری کماکان در صلاحیت شورای داوری است.

ماده ۲۷ – در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعیین می‌نماید. حکم تخلیهٔ مدارسی که با اجازهٔ رسمیِ مقاماتِ صلاحیتدار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

تبصره ۱ – در مواردی که حکم تخلیه با پرداخت حقّ کسب یا پیشه یا تجارت صادر می‌شود مهلت‌های مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.
تبصره ۲ – در مواردی که حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره‌بها صادر می‌شود حداکثر مهلت ۱۵ روز خواهد بود.
ماده ۲۸ – در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حقّ کسب یا پیشه و یا تجارت صادر و قطعی می‌شود موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد والا حکم مزبور ملغی‌الاثر خواهد بود مگر اینکه طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه نماید. حکم صادرشده ملغی‌الاثر است مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.
ماده ۲۹ – وزارت دادگستری از بین کارشناسان رسمی عده‌ای را به منظور اجرای این قانون حداکثر برای دو سال انتخاب و به دادگاه‌ها معرفی می‌نماید و تا زمانی که تجدید انتخاب به عمل نیامده دادگاه‌ها از کارشناسان مزبور استفاده خواهند کرد. طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق‌الزحمه کارشناسان به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است.
در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.
ماده ۳۰ – کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶,۵,۲۶

ماده ۱– از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، **اجارهٔ کلیهٔ اماکن** اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.
ماده ۲– قراردادهای عادیِ اجاره **باید** با قید مدّت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیلهٔ دو نفر افرادِ موردِ اعتمادِ طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.
ماده ۳– پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم‌مقام قانونی وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.
ماده ۴– در صورتی که موجر مبلغی به عنوانِ **ودیعه** یا **تضمین** یا **قرض‌الحسنه** و یا **سند تعهدآور و مشابهِ آن** از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایرهٔ اجراست. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیهٔ مستأجر و یا عدم پرداخت مال‌الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا پرداخت بدهی‌های فوق از محلِّ وجوهِ یادشده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبهٔ ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایرهٔ اجرا تحویل نماید. در این صورت دایرهٔ اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستأجر به همان میزان خودداری و پس از صدورِ رأیِ دادگاه و کسرِ مطالباتِ موجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد.
ماده ۵ – چنانچه مستأجر در مورد مفاد قرارداد ارائه‌شده از سوی موجر مدعی هرگونه حقّی باشد ضمن اجرای دستور تخلیه شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حقّ مورد ادعا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می‌شود.

ماده ۶ – هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حقّ انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره ۱ – چنانچه مالک، سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستأجرِ اخیر، حقّ مطالبهٔ سرقفلی از مالک را ندارد.

تبصره ۲ – در صورتی‌که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه، مستأجر حقِّ مطالبهٔ سرقفلی به قیمت عادلهٔ روز را دارد.

ماده ۷ – هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک، حقِّ افزایشِ اجاره‌بها و تخلیهٔ عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله، عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستأجر می‌تواند از موجر و یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

ماده ۸ – هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک، عینِ مستأجره را به غیرِ مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجارهٔ متعارف به مستأجرِ متصرف واگذار نماید، مستأجر می‌تواند برای اسقاط حقِّ خود و یا تخلیهٔ محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۹ – چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا اینکه مستأجر کلیهٔ حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حقِّ دریافت سرقفلی نخواهد داشت.

ماده ۱۰ – در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می‌باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.

تبصره – مطالبهٔ هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می‌باشد.

ماده ۱۱ – اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

ماده ۱۳ – کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شود.

نکات:

- مقررات قانون مدنی در باب اجاره
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲
- ماده واحدهٔ قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ (لازم‌الاجرا از ۱۳۷۶/۷/۱) و آیین‌نامه اجرایی قانون سال ۷۶ مصوب ۱۳۷۸.

توجه: قانون مدنی به عنوان اصل بر تمام اجاره‌ها حاکم است جز در مواد استثنایی که قانون حکم ویژه‌ای دارد و قانون مدنی را به طور ضمنی تخصیص می‌زند.

الف) قانون حاکم بر اجارهٔ اماکن به منظور کسب یا پیشه یا تجارت:

۱. هر قرارداد اجاره‌ای که قبل از تاریخ ۱۳۷۶/۷/۱ منعقد شده باشد، مشمول قانون سال ۱۳۵۶ می‌باشد (با در نظر گرفتن موارد خاص ماده‌واحده ۱۳۶۵)

توجه: هر قراردادی که قبل از سال ۵۶ نیز منعقد گشته است نیز تابع قانون سال ۵۶ می‌باشد (رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۹۵ مورخ ۱۳۵۶/۷/۱۰).

۲. هر قرارداد اجاره‌ای که بعد از سال ۱۳۷۶ منعقد شده است، اما تمدید اجاره‌ای باشد که انعقادِ ابتداییِ آن قبل از سال ۷۶ بوده، چون تمدید اجارهٔ قبلی است، مشمول قوانین سال ۱۳۵۶ خواهد بود (با توجه به رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری).

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۷۹/۵/۲۳: تبصره ۲ آئین‌نامه اجرائی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، در خصوصِ تسریِ قانونِ مذکور به مواردِ تمدیدِ مدتِ اجاره پس از تاریخ اجرای قانون، خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در تدوین و تصویب آئین‌نامهٔ اجرائی فوق‌الاشعار تشخیص داده می‌شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

ماده واحده (مصوب ۱۵ آبان ۱۳۶۵): از تاریخ تصویب این قانون کلیهٔ اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ‌گونه سرقفلی و پیش‌پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در رأس انقضاء مدت اجاره، مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. در صورت تخلف دوایر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.

طبق این ماده برخی از اماکن تجاری تحت شرایط مذکور در ماده، از حکومت قانون سال ۱۳۵۶ درباره مقررات حاکم بر تخلیه خارج می‌شوند.

در مادهٔ الحاق‌شده برای اینکه مستأجرِ محلِّ کسب و پیشه در پایان مدتِ اجاره موظف به تخلیه باشد، سه شرط معین شده است:

۱. اجاره باید بعد از تاریخ تصویب این قانون (۱۳۶۵/۸/۱۵) باشد.

۲. اجاره باید با سند رسمی باشد.

۳. هیچ‌گونه سرقفلی و پیش‌پرداخت نباید گرفته شود.

رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۶۱۸ مورخ ۱۳۷۶/۶/۱۸: ماده واحده مصوب ۱۳۶۵، ناظر به اجاره‌نامه‌های محل‌های استیجاری است که پس از تصویب ماده واحده، **ابتدائا** به اجاره واگذار می‌گردد و اماکن استیجاری که قبل از تصویب این ماده‌واحده در اجاره بوده و پس از تصویب ماده واحده، اجاره‌نامه‌ها تجدید و یا تمدید می‌شوند، چون رابطهٔ استیجاری بین موجر و مستأجر از قبل وجود داشته، مشمول مقررات ماده واحده نبوده و مشمول مقررات مصوب سال ۱۳۵۶ می‌باشد.

۳. بعد از ۱۳۷۶/۷/۱، هر قرارداد اجاره‌ای که منعقد شده باشد، تابع مقررات مندرج در قانون سال ۱۳۷۶ و مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین است (م ۱ و ۱۱ ق.ر.م.م ۷۶).

٤. بعد از سال ۷۶، هر قرارداد اجاره‌ای که منعقد شده باشد، **اگر فاقد شرایط مقرر در قانون سال ۱۳۷٦ باشد**، تابع مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین است.

ب) قانون حاکم بر اجاره اماکن به منظور غیرتجاری:

۱. هر قرارداد اجاره‌ای که قبل از تاریخ ۱۳۷۶/۷/۱ منعقد شده باشد، مشمول مقررات قانون سال ۱۳۶۲ و مقررات مدنی و شرایط مقرر بین طرفین می‌باشد (م ۱۵ ق.ر.م.م ۱۳۶۲).

توجه: به موجب ماده ۱ ق.ر.م.م سال ۱۳۶۲، قراردادهای اجارهٔ منعقده قبل از سال ۱۳۶۲ نیز تابع ق. مصوب ۱۳۶۲ (یعنی مقررات ق. ۱۳۶۲ و مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین) قرار می‌گیرند (رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۵۲۰ مورخ ۱۳۶۷/۱۲/۹)

۲. هر قرارداد اجاره‌ای که بعد از ۱۳۷۶/۷/۱ منعقد شده باشد، تابع مقررات ق. ۱۳۷۶ و مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین است (م ۱ و ۱۱ ق ۷۶).

۳. بعد از ۱۳۷۶/۷/۱، هر قرارداد اجاره‌ای که منعقد شده باشد، اگر فاقد شرایط مقرر در قانون سال ۱۳۷۶ باشد، تابع مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین است.

جمع‌بندی:

قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ صرفاً بر اجارهٔ اماکن به منظور کسب یا پیشه یا تجارت است.

قانون روابط موجر و مستأجر سال ۶۲ صرفاً بر اجارهٔ اماکن به منظور غیرتجاری است.
قراردادهای اجارهٔ منعقده بعد از سال ۱۳۷۶ چه راجع به اماکن تجاری باشند و چه مسکونی و غیرتجاری، تابع قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ و مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین هستند مگر اینکه فاقد شرایط مقرر در قانون سال ۱۳۷۶ باشند، که در این صورت، تابع مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین می‌باشند.

امری یا تکمیلی بودن قوانین حاکم بر اجاره:

- قواعد موجود در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ همه امری است و هرگونه تراضی برخلاف آن باطل و بلااثر است مگر اینکه دلیل خاصی بر حاکمیت اراده به دست آید (م ۳۰).

م ۳۰ ق. ۱۳۵۶: کلیهٔ طرق مستقیم یا غیرمستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.

- از قانون روابط موجر و مستأجر سال ۶۲ و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ که قرارداد را تابع قانون مدنی، این قوانین و شرایط مقرر بین طرفین ساخته است، بر می‌آید که اصل تکمیلی بودن این قوانین است (م ۱۵ ق.ر.م.م. سال ۱۳۶۲ و م ۱ ق.ر.م.م. سال ۱۳۷۶)

– رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۵۷۶ مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۴: **اماکن استیجاری مطب پزشکان** که برای عرضهٔ خدمات علمی و تخصصی پزشکی و معالجهٔ بیماران مورد استفاده واقع می‌شود محلّ کسب و پیشه و تجارت محسوب نمی‌گردد تا حقّ کسب و پیشه یا تجارت به آن تعلّق گیرد.

توجه: قرارداد اجارهٔ محلّ کار پزشکان تا سال ۱۳۷۶ تابع قرارداد طرفین و قانون مدنی است و تابع ق. ۱۳۶۲ نیست (بند ج مادهٔ ۲ ق.ر.م.م. ۱۳۶۲ الحاقی ۱۳۷۲) و از سال ۱۳۷۶، تابع قانون مدنی و ق.ر.م.م. ۱۳۷۶ و قرارداد طرفین است.

– رأی وحدت رویهٔ هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۶۰۷ مورخ ۱۳۷۵/۶/۲۰: **دفتر وکالت دادگستری** را نمی‌توان از مصادیق محلّ کسب و پیشه و تجارت و مشمول قانون روابط موجب و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ دانست.

– رأی وحدت رویهٔ هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۶۳۶ مورخ ۱۳۷۸/۴/۱۵: **غرفه‌های واقع در پایانه‌های مسافربری** که به منظور تأمین رفاه و آسایش عامهٔ مردم از طرف شهرداری به اشخاص واگذار می‌شود. همانند غرفه‌های مربوط به شرکت‌های مسافربری از شمول قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ خارج بوده و حقوق استیجاری و کسب و پیشه برای مستأجرین و متصرفین آنها ایجاد نخواهد کرد.

– نظریهٔ مشورتی اداره کلّ حقوقی قوه قضائیه شماره ۷/۱۰۹۸۱ مورخ ۱۳۷۱/۱۰/۱۲: اگر محلی به منظور نگهداری کالا، وسایل و لوازم اضافهٔ کسب یا پیشه یا تجارت و یا به عنوان انبار تجاری اجاره داده شود مورد مشمول مقررات حاکم بر اماکن کسب، پیشه یا تجارت است اما اگر اجارهٔ انبار به منظور نگهداری وسایل اضافهٔ محلّ مسکونی باشد مورد، مشمول مقررات قانونی مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر در مورد اماکن مسکونی خواهد بود.

– نظریه مشورتی ادارهٔ کلّ حقوقی قوهٔ قضائیه به شماره ۷/۳۰۹۱ مورخ ۱۳۷۳/۵/۱۳: با توجه به اینکه **دارالترجمه** محلّ قبول و انجام خدمات مربوط به ترجمهٔ اسناد یا اوراق است و در حقیقت یک مرکز ارائه خدمات از این جهت محسوب می‌گردد از حیث رابطهٔ استیجاری مشمول مقررات قانون سال ۱۳۵۶ بوده و نهایتاً تخلیهٔ محلّ مذکور تابع مقررات محلّ کسب می‌باشد.

نکات این قوانین و آراء وحدت رویه و نظریه‌های مشورتیِ مربوطه:

• در اجاره املاک طبق مادهٔ ۶ قانون روابط موجر مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و م ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲، اصل نقدی بودن کلّ اجاره‌بها در بند ۳ م ۴۹۰ ق.م، تخصیص خورده و اگر موعدی در عقد معین نشده باشد، اجاره‌بها ماهیانه و در پایان هر ماه پرداخته می‌شود.

• رأی وحدت رویهٔ هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۹ مورخ ۱۳۵۵/۳/۵: مستأجری که با استفاده از حقّ واگذاری به غیر قسمتی از مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید دیگر بعد از انقضای مدت اجاره مالکِ منافعِ قسمتی که واگذار گردیده نیست و تصرفی هم در این قسمت برای او باقی نمانده تا بتواند تخلیه یا تعدیل اجاره‌بهای آن را از مستأجر جدید بخواهد. در چنین موردی رابطهٔ حقوقی مستأجر سابق نسبت به قسمتی که واگذار گردیده قطع شده و بین مستأجر جدید و مالک رابطهٔ استیجاری برقرار گردیده است.

• رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۵۶۵ مورخ ۱۳۷۰/۴/۱۸: در دعوی موجر علیه مستأجرِ جزء به خواستهٔ الزام به تنظیم اجاره‌نامه که به استناد ذیل ماده ۱۰ قانون روابط موجر مستأجر مصوب دوم خرداد ماه ۱۳۵۶ اقامه می‌شود طرف دعوی قرار دادن مستأجرِ کل هم در مواردی ضرورت دارد که برای احراز رابطهٔ استیجاری فی‌مابین مستأجر جزء و مستأجر کل و قطع رابطهٔ استیجاری مستأجرِ کل با موجر لازم باشد بنابراین آرا شعب ۷ و ۳۷ دادگاه حقوقی یک تهران که با احراز قطع رابطهٔ مستأجرِ کل با موجر صادر شده در حدی که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود.

• نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه به شماره ۱۴۰۱۷. ۱۳۷۲: م ۴۹۴ ق.م، بعد از انقضای مدت اجاره، چنانچه مستأجر، محل را هنوز در تصرف داشته باشد مالک را مستحقّ مطالبهٔ اجرت‌المثل می‌داند، در این صورت، مالک می‌تواند با انقضای اولین ماه از تاریخ پایان مدّت اجاره تقاضای تعیین و پرداخت اجرت‌المثل یک ماهه را بکند. رأی وحدت رویه ردیف ۶۲ / ۵۱ شماره ۴ مورخ ۱۳۶۳/۲/۱۹ مؤید نظریه فوق است. البته این امر در صورتی است که در قرارداد فی‌مابین ذکر نشده باشد که اجرت‌المثل برابر اجرت‌المسمی است.

• رأی اصراری هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۳۸۸۹. ۱۳۴۱/۱۲/۱۲: چون به موجب توافق، اجرت‌المثل مدت تصرف مستأجر بعد از فسخ یا انقضای مدت اجاره به میزان اجرت‌المسمی مقرر گردیده و با وصف اینکه اِعمالِ حقّ فسخ کاشف از عدم رضای موجر به ادامهٔ تصرف مستأجر در عین مستأجره می‌باشد، تراضی به کیفیت مرقوم دلیل بر آن است که اعم از آنکه ادامهٔ تصرف مستأجر بعد از فسخ یا انقضای مدت به رضا یا عدم رضای مالک باشد، اجرت‌المثل زمان مزبور به میزان اجرت‌المسمی خواهد بود.

• نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۹۳/۱۷۳۶ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۷:

سؤال: سرقفلی مغازه مثلاً یک‌صد میلیون تومان مورد معامله قرار می‌گیرد و طرفین، قرارداد می‌کنند سه سال اول سالی فلان مبلغ اجاره پرداخت شود و بعد از سه سال نیز با توافق طرفین یا با کسب نظر کارشناسی اجرت اجاره تعیین خواهد شد. حال، بعد از چند سال فروشنده با طرح دعوا تحت عنوان اینکه در فروش سرقفلی مدت تعیین نشده و درنتیجه معامله باطل است، تقاضای صدور حکم به بطلان معامله سرقفلی را نموده است. آیا با وصف مذکور معامله باطل است؟

• نظریه مشورتی: اولاً برابر ماده ۵۰۱ قانون مدنی اگر در عقد اجاره، مدّت به طور صریح ذکر نشده و مال‌الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال، صحیح خواهد بود. ثانیاً در فرض سؤال، نظر به اینکه قرارداد تنظیمی بدواً مقید به تاریخ سه ساله از تاریخ تنظیم قرارداد (ماده ۴۹۶ قانون مدنی) می‌باشد و در واقع قرارداد مذکور مبتنی بر این توافق تنظیم گردیده که سه سال اوّل، اجاره ماهی فلان مبلغ باشد و سه سال بعدی را موکول به توافق جدید نموده‌اند، هرچند که توافق بعدی به عمل نیامده باشد، لکن توافق اوّلیه با قید مدّت و میزان اجاره‌بها به قوت خود باقی بوده و موجبی جهت بطلان قرارداد مذکور وجود ندارد.

• نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه به شماره ۷/۶۵۶۴ مورخ ۱۳۷۲/۹/۲۵: مراد از تلف مذکور در مادتین ۴۸۳ و ۴۹۶ ق.م. تلف شدن عین مستأجره بر اثر حدوث یکی از عوامل طبیعی مانند سیل و زلزله است و شامل اتلاف به وسیلهٔ انسان ولو دشمن نمی‌شود؛ بنابراین اجاره مغازه‌ای که در سال ۱۳۶۰ بر اثر جنگ تحمیلی به طور کلّی از بین رفته، منفسخ و باطل نمی‌شود.

• رأی دیوان عالی کشور به شماره ۲۹۶ مورخ ۱۳۱۱/۱۱/۲: م ۴۷۶ ق.م. راجع به لزوم تسلیم عین مستأجره ناظر به وهلهٔ اولی است. پس اگر دیگری آن را از دست او خارج نموده باشد، حکم مادهٔ مزبوره در آن جاری نخواهد بود.

• رأی اصراری هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شمارهٔ ۸۱۲ مورخ ۱۳۱۲/۶/۳۰: مطابق اصول کلی و مواد ق.م راجع به غصب و اتلاف، در صورتی که مستأجر ذی‌حق در تصرف عین و منافع باشد، به هرکس که مزاحم این حق بوده و منافع را استیفاء یا اتلاف کرده باشد می‌تواند رجوع کند اعم از اینکه طرف، مدعی حق بوده باشد یا خیر.

• رأی شعبه ۴ دیوان عالی کشور به شماره ۶۴۴ مورخ ۱۳۱۷/۳/۱۱: اگر شخص ثالثی با عرضهٔ متاع بهتری بتواند مشتریان مستأجر را به خود اختصاص دهد و در نتیجهٔ این رقابت، او نتواند غرض و داعی خود را از انعقاد قرارداد عملی سازد و سودی را که احتمال می‌داده ببرد، هیچ موجبی برای فسخ اجاره و جبران این منافع احتمالی از راه تحمیل ضرر بر موجر نیست، به ویژه اگر این وضع (مانند لوله‌کشی آب آشامیدنی در شهر)، قابل پیش‌بینی باشد.

• رأی شعبه ۴ دیوان عالی کشور به شماره ۶۴۴ ۱۳۱۷/۳/۱۱: در موردی که شهرداری شغل زهتابی را که مستأجر به آن اشتغال داشته ممنوع کرده است، اجاره منفسخ است، زیرا از مواد ۴۷۱ و ۴۸۱ و ۴۹۶ و مواد دیگری که در نظایر اجاره، مثل مزارعه و غیره، مقرر شده استفاده شود که عین مستأجره تا آخر مدت اجاره باید به قابلیت انتفاع باقی باشد و در صورتی که از ابتدا قابل انتفاع بوده و در اثنای مدت از قابلیت افتاده باشد، از آن به بعد اجاره منفسخ می‌شود (عقیم ماندن هدف مطلوب از اجاره).

• نظریه مشورتی اداره کلّ حقوقی قوه قضاییه به شماره ۷/۴۳۶ مورخ ۱۳۷۲/۲/۱۵: بدون رضای مالک، نمی‌توان در ملک او به درخواستِ مستأجر، انشعاب گاز برقرار نمود.

• نظریه مشورتی اداره کلّ حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۹۳/۱۳۳۶ مورخ ۱۳۹۳/۶/۹: با توجه به تعاریف به‌عمل‌آمده در مواد ۹۵۱ و ۹۵۲ قانون مدنی از تعدی و تفریط و اینکه به موجب ماده ۹۵۳ به نظر می‌رسد، ترک عمل مستأجر در رفع «تقصیر اعم است از تعدی و تفریط» قانون مدنی عیوب عارضی در ملک مورد اجاره و کوتاهی وی در حفظ و نگهداری آن و رها نمودن آن را می‌توان از مصادیق تفریط (ترک عملی که به موجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر لازم است) دانست. بدیهی است تشخیص قطعی این امر به عهده قاضی رسیدگی‌کننده به پرونده می‌باشد.

• رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۲۹ مورخ ۱۳۶۳/۸/۲۸: با توجه به ماده ۳۸۶ قانون تجارت که در صورت تلف یا گم‌شدن مال‌التجاره، متصدی حمل و نقل را جز در مواردی که مستثنی شده مسئولِ قیمتِ کالا و ماده ۳۸۷ آن قانون، نامبرده را در مورد خسارات ناشیه از تأخیر تسلیم یا نقص یا خسارات بحریِ (آورای) مال‌التجاره در حدود ماده قبل مسئول شناخته و اینکه در پرونده‌های مطروحه به جای آنکه شرکت سهامی بیمه ایران به قائم‌مقامی از بیمه‌گذار دعوی خود را جهت مطالبهٔ خساراتی که به صاحب کالا پرداخته علیه متصدی حمل و نقل اقامه نماید علیه نمایندهٔ تجارتیِ متصدیِ حمل و نقل که مسؤولیت و تعهد نماینده به موجب اسناد و مدارک پرونده ثابت و مسلم نشده طرح کرده فلذا استماع دعوی به کیفیت مرقوم مجوز نداشته است بدیهی است در صورتی که در دادگاه معلوم و محرز شود که نمایندهٔ تجارتیِ متصدیِ حمل و نقل دارای اختیارات و تعهداتی بوده که او را مسئول نموده و می‌تواند طرفِ دعویِ مطالبهٔ خسارات قرار گیرد قبول دعوی به طرفیت او بلااشکال است و در این زمینه آرا شعبه سیزدهم و شعبهٔ هیجدهم دیوان عالی کشور که متضمن این معنی است موافق موازین تشخیص و نتیجتاً مورد تأئید است.

• نظریهٔ مشورتی اداره کلّ حقوقی قوه قضائیه ۷/۶۶۴۷ مورخ ۱۳۷۳/۱۰/۷: تغییر کاربردی در مواردی که ملک در تصرف مستأجر است با موافقت مالکِ عین و منفعت توأماً قابل‌پذیرش می‌باشد.

• رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۶۲/۴؛۵۱ مورخ ۱۳۶۳/۲/۱۹: گرچه به موجب مقررات قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۶۲ حکم ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب مرداد ماه ۱۳۵۶ و ماده‌واحدهٔ اصلاحیِ آن

راجع به تعدیل اجاره‌بها در مورد اماکن مسکونی به ترتیبی که در آن ماده واحده اصلاحی مقرر بوده ملغی‌الاثر گردیده ولی این امر مانع این نیست که با لحاظ مرجعیتِ عامِ دادگاه‌های دادگستری و با توجه به صراحت ماده ۱۵ قانون جدید روابط موجر و مستأجر اگر موجرین و یا مستأجرینِ اماکنِ مسکونی راجع به میزان اجرت‌المثل و کیفیت پرداخت آن برای خود حقّی قائل باشند بتوانند بر طبق مقررات قانون مدنی و مقررات قانون جدید و شرایط مقرر بین خود در دادگاه‌ها اقامه دعوی نمایند.

• نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۱۵۶۸ مورخ ۱۳۷۵/۳/۱۹: در صورتی که مستأجرِ محلِّ کسب و پیشه به میل خود مورد اجاره را تخلیه و تحویل مالک بدهد و مطالبهٔ حقّ کسب و پیشه یا تجارت را نکند این امر به منزلهٔ اسقاط حق مذکور است و بعداً نمی‌تواند درصدد مطالبهٔ حقّ کسب و پیشه از مالک برآید.

• رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۱۱۴ مورخ ۱۳۵۶/۱۲/۳: مراد از عبارت شاخص کلّ بهای کالاها و خدمات مصرفی مذکور در ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب مرداد ماه ۱۳۵۶ بنا به اطلاق و عموم عبارت مزبور و نظر به اینکه مطلق نیز منصرف به فرد اکمل است شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران است نه شاخص هر شهر. بنابراین نظر شعبه هفتم دادگاه شهرستان تهران مبنی بر اینکه شاخص کل کشور ملاک محاسبه و تعدیل اجاره‌بها قرار گرفته صحیح است.

• نظریه مشورتی اداره کلّ حقوقی قوه قضاییه به شماره ۷/۵۵۱۸ مورخ ۱۳۷۶/۱۱/۳۰: چنانچه دو نفر مستأجر، هر یک سه دانگِ مشاع از یک باب مغازه را اجاره نموده و سپس یکی از آنها سهم خود را از مورد اجاره به شریک دیگر انتقال دهد، با توجه به اینکه شریک، خود نیز مستأجرِ موردِ اجاره است و هر شریک حق دارد از تمام ذرات مورد اجاره استفاده کند، تخلیه به علت انتقال به غیر مصداق ندارد.

• رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۴۲ مورخ ۱۳۵۱/۸/۲: نظر به اینکه شخصیت حقوقی شرکت تجارتی از مدیر آن به کلّی مجزا و امکان برکناری مدیر شرکت همیشه موجود است و همین که منافع عین مستأجره به شرکتی واگذار شده مستأجر شرکت است نه مدیر آن. بنابراین هر گاه در سند اجاره، حقّ انتقال به غیر جزئاً یا کلاً از مستأجر سلب شده و او مورد اجاره را به شرکتی ولو خود مدیر آن باشد واگذار نماید انتقال به غیر تحقق یافته است.

• نظریه مشورتی اداره کلّ حقوق قوه قضائیه به شماره ۷/۳۴۹۴ مورخ ۱۳۷۵/۵/۲۳: با توجه به قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ هرگاه مستأجرِ یک باب مغازه که تابع قانون سال ۱۳۵۶ بوده فوت نموده و دارای چندین نفر ورثه بوده است، احد از وراث مدتی بعد از فوت پدر، مغازه را به غیر انتقال داده باشد، عدم دخالت و عدم توافق سایر وراث در انتقال مورد اجاره به غیر تأثیری در صدور حکم تخلیه نسبت به سهمِ انتقال‌دهنده ندارد.

• نظریهٔ مشورتی اداره کلّ حقوقیِ قوه قضائیه به شماره ۷/۳۹۹۷ مورخ ۱۳۷۶/۶/۲۵: طبق مقررات بند ۷ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ **تغییر شغل** به هر مدت و نسبت به هر قسمت از مورد اجاره موجب صدور حکم تخلیه است، مگر اینکه شغل جدید، مشابهِ شغلِ قبلی باشد و تشخیص آن نیز به عهدهٔ دادگاه است.

• رأی شعبهٔ ۶۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نسبت به دادنامهٔ شمارهٔ ۲۰۶ مورخ ۱۳۹۰/۵/۲: اولاً تغییر استفاده از مغازه از حصیربافی به مانتوفروشی مصداق تغییر شغل می‌باشد. ثانیاً متروک بودن شغل مورد اجاره و غیر ضرری بودن شغل جدید، مجوز قانونی جهت تغییر شغل را ایجاد نمی‌نماید، مضافاً به اینکه تغییر شغل مشمول بند ۷ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ اطلاق داشته و تنها موردِ استثناءِ وارده در بند مذکور این است که شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد که در مانحن فیه شغلِ مانتوفروشی هیچ شباهتی به شغلِ حصیربافی ندارد.

• رأی شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نسبت به دادنامه شماره ۱۸ ۹۳/۱/۹: تغییر شغل در صورتی از موجبات تخلیه و فسخ قرارداد اجاره است که مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد. لذا اگر طرفین، شغل معینی را در قرارداد قید نکرده باشند، تغییرِ مکررِ شغل از ناحیه مستأجر، از موجبات فسخ اجاره نخواهد بود.

• نظریهٔ مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه به شماره ۷/۴۶۹۹ مورخ ۱۳۷۵/۷/۲۹: ارفاق مندرج در ماده ۱۴ قانون به مستأجر وقتی است که درخواست تخلیه فقط در ازای عدم پرداخت اجاره‌بهاء، برای اولین بار توسط مستأجر باشد[۵]. در صورتی که بیش از یک بار تخلف کرده باشد، مستأجر مشمول ارفاق نیست.

• شمول قانون ۵۶ بر اماکن تجاری نظر به فرضی است که این اماکن، مشمول قانون خاص دیگری نباشد؛ چنانچه مستأجرین و متصرفین غرفه‌های مسافربری واقع در ترمینال‌ها، مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ نبوده و حقّ کسب و پیشه برای آنها ایجاد نخواهد شد (تبصرهٔ مادهٔ ۲ قانون اصلاح لایحهٔ قانونی احداث پایانه‌های مسافربری).

• در سال ۶۲، اماکن غیرتجاری از شمول قانون ۵۶ خارج شدند و همگی تابع قانون ۶۲ در خصوص اماکن مسکونی قرار گرفتند؛ بنابراین دفتر وکالت یا طبابت هم علی‌رغم اینکه اجاره برای سکنی نبودند ولی به حکم تبصرهٔ ۲ مادهٔ ۱۴ ق.ر.م.م ۱۳۵۶ تابع قانون ۶۲ قرار گرفتند.

• طبق مادهٔ ۲ قانون ق.ر.م.م ۱۳۷۶ قراردادهای اجاره باید در دو نسخه تنظیم و به وسیلهٔ دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد وگرنه از شمول قانون ۱۳۷۶ خارج و تابع قانون مدنی و قانون آیین دادرسی مدنی و قرارداد فی‌مابین است.

• اگر اجاره‌ای که در حکومت قانون ۵۶ یا ۶۲ است پی در پی و بی‌وقفه تمدید شود تا از سال ۷۶ عبور کند، این اجاره همچنان تابع قوانینِ سابقِ خود خواهد بود و مشمول قانون ۷۶ نخواهد شد.

• برخلاف قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ و ۶۲، قانون ۷۶، عقد اجاره‌ای که به صورت شفاهی واقع شده باشد را در بر نمی‌گیرد و قرارداد باید به صورت کتبی (اعم از رسمی یا عادی) باشد، البته قرارداد غیرکتبی باطل نیست و مشمول قانون مدنی خواهد بود (ماده ۱ و ۲ ق.ر.م.م ۷۶).

• در سال ۶۵، اجاره‌های تجاری که مستند به سند رسمی بوده و در آن مستأجر مبلغی به عنوان سرقفلی نپرداخته است تابع ماده واحدهٔ ۱۳۶۵/۹/۲۷ قرار گرفته که به موجب آن، با پایان یافتن مدت اجاره، موجر می‌تواند مستأجر را ملزم به تخلیه نماید.

• در سال ۱۳۷۶، کلیهٔ اجاره‌هایی که در تاریخ ۱۳۷۶/۷/۲ و پس از آن منعقد گردیدند (اعم از تجاری یا غیرتجاری/ مستند به سند رسمی یا عادی/ با پرداخت سرقفلی یا بدون آن) از شمول قانون ۵۶ و ۶۲ خارج شدند و تنها قراردادهایی تابع قانون ۵۶ ماندند که مربوط به اماکن تجاری بوده و پیش از ۱۳۷۶/۷/۲ منعقد شده و صرفاً پس از این تاریخ تمدید شده‌اند.

• مادهٔ ۱۰ قانون ق.ر.م.م ۱۳۵۶ در مورد اجارهٔ محلّ کسب، اصل را بر عدم حقّ انتقال به غیر قرار داده است اما مادهٔ ۶ ق.ر.م.م ۱۳۷۶ با قانون مدنی همسو است و اصل مذکور را احیاء نموده است.

• اگر شرکتِ دارای شخصیت حقوقیِ مستقل، فاقد حقّ اجاره دادن مورد اجاره باشد، نمی‌توان آن را به شخصی اجاره دهد ولو انتقال‌گیرنده مدیر شرکت باشد (رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۴۲ مورخ ۱۳۵۱/۸/۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

• طبق مواد ۲۰ ق.ر.م.م ۱۳۵۶ و ۱۰ ق.ر.م.م ۱۳۶۲، تعمیرات کلّی و اساسیِ مربوط به اصل بنا و تأسیسات عمدهٔ منصوبه در آن (مثل دستگاه‌های حرارت مرکزی، تهویه و بالابر)، به عهدهٔ موجر است و تعمیرات جزئی و تزئینی برای انتفاع بهتر به عهدهٔ مستأجر است.

---

[۵] در واقع حالتی است که اخطاریه ده روزه یا اظهارنامه برای اولین بار به مستأجر ابلاغ شده و مستأجر با وجود انقضای ده روز اقدام به پرداختِ اجورِ موردِ مطالبه نکرده است. این ارفاق فقط یک بار مقدور است، در حالی که تبصرهٔ ۲۱ ماده ۱۴ قانون مرقوم در شرایطی است که مستأجر به منظور اذیت و آزار موجر هر بار پس از ابلاغ اخطاریه یا اظهارنامهٔ ده روزه در همان ده روز مهلت اقدام به پرداخت اجور معوقه می‌نماید، در این صورت چنانچه مستأجر دوبار ظرف یک سال پس از دریافت اخطاریه یا اظهارنامه اقدام به پرداخت اجور معوقه می‌نماید، در این صورت چنانچه مستأجر دوبار ظرف یک سال پس از دریافت اخطاریه یا اظهارنامه اقدام به پرداخت اجور مورد مطالبه کرده باشد و برای دفعهٔ سوم، اجاره‌بها را در مهلت قانونی پرداخت ننماید قانون به موجر اجازه داده است تقاضای تخلیه را مستقیماً به دادگاه تسلیم نماید و دادگاه در صورت صحت اقدامات انجام شده، ناگزیر از صدور حکم تخلیه خواهد بود.

• طبق مواد ۲۱ ق.ر.م.م ۱۳۵۶ و ۱۱ ق.ر.م.م ۱۳۶۲، چنانچه مستأجر برای انجام تعمیرات از موجر نمایندگی نداشته باشد و موجر در خصوص تعمیر، کوتاهی کند، مستأجر می‌تواند الزام او را از دادگاه بخواهد. در صورت امتناع موجر از اجرای حکم دادگاه، اجرای حکم از طریق فروش اموال موجر یا استفاده از اجاره‌بها فراهم می‌شود. مستأجر می‌تواند در صورتِ امتناعِ موجر از اجرای حکم در مدت معین اجاره را فسخ کند.

• طبق بند ۸ مادۀ ۱۴ ق.ر.م.م ۱۳۵۶ صِرفِ تعدی و تفریطِ مستأجر، موجد حقّ فسخ برای موجر است بر خلافِ مادۀ ۴۸۷ ق.م که اشعار داشته: «هر گاه مستأجر نسبت به عین مستأجره تعدی یا تفریط نماید و مؤجر قادر بر منع آن نباشد موجر حقّ فسخ دارد.» عبارت «موجر قادر بر منع آن نباشد» در مقررۀ اخیرالذکر نیامده است.

• به صِرفِ تصرفِ موجر در عین مستأجره، مستأجر حقّ فسخ پیدا نمی‌کند (رأی شمارۀ ۱۷۸ مورخ ۱۳۱۱/۲/۱۳ دیوان عالی کشور) در نتیجه اگر موجر بدون مجوز قانونی، قبل از انقضای مدت اجاره، عین مورد اجاره را تصرف کند، مستأجر ابتدائاً حقّ فسخ ندارد بلکه باید به موجر رجوع کند و منع تصرف او را بخواهد، همچنین می‌تواند اجرت‌المثل مطالبه کند.

• بر اساس مادۀ ۶ ق.ر.م.م ۱۳۵۶ و مادۀ ۴ ق.ر.م.م ۱۳۶۲، مستأجرِ ملک، خواه محلّ کسب باشد یا مسکن باید اجاره‌بها را تا ۱۰ روز پس از پایان هر ماهِ اجاری بپردازد.

• در خصوص اختلاف دربارۀ میزان اجاره، مدعی، موجر است که مبلغ زیادتری را ادعا می‌کند؛ اما مادۀ ۳ ق.ر.م.م ۱۳۵۶ مقرر می‌دارد که در صورت عدم احراز اجاره‌بها، «نرخ عادله» ملاک می‌باشد.

• مادۀ ۴۹۲ ق.م. اشعار داشته: «اگر مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط می‌شود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد موجر حقّ فسخ اجاره را خواهد داشت.» در بند ۶ ماده ۱۴ ق.ر.م.م ۱۳۵۶ و بند ج ماده ۸ ق.۱۳۶۲ قیدِ «منع آن ممکن نباشد» حذف شده است.

• بر اساس ماده ۴ ق.ر.م.م ۱۳۷۶: «در صورتی که موجر، مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض‌الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایرۀ اجراست.» بنابراین اولاً مستأجر می‌تواند مادامی‌که تعهد فوق اجرا نشده است، از تخلیه خودداری نماید و امتناع مستأجر مشروع بوده و تخلف محسوب نمی‌شود؛ ثانیاً موجر نمی‌تواند استرداد ودیعه را منوط به تخلیه نماید؛ در واقع مادۀ ۴ در جهت حمایت از مستأجر، یک حقّ حبسِ یکجانبه برای مستأجر پیش‌بینی نموده است؛ ثالثاً موجر نمی‌تواند به ادعای ورود خسارت یا عدم پرداخت اجاره‌بها یا بدهی بابت قبوض تلفن و برق و ... از استرداد ودیعه خودداری نماید بلکه موجر جهت استیفای حقوقِ ادعایی خود باید دادخواست بدهد؛ البته در صورت ارائۀ گواهی مبنی بر تقدیم دادخواست، دایرۀ اجرا، از استرداد وجه به میزان ادعایی موجر، به مستأجر خودداری خواهد نمود.

• ادامۀ ماده ۴ ق.ر.م.م ۱۳۷۶: «چنانچه موجر، مدعیِ ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه مستأجر و یا عدم پرداخت مال‌الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضیِ جبرانِ خساراتِ وارده و یا پرداختِ بدهی‌های فوق از محلِّ وجوهِ یادشده باشد موظف است هم‌زمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبۀ دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبۀ ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایرۀ اجرا تحویل نماید. در این صورت دایرۀ اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستأجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد.»

• طبق قانون سال ۷۶، اخذ سرقفلی از سوی مستأجر تنها در صورتی مجاز است که مستأجر در هنگام انعقاد عقد اجاره تحت عنوان سرقفلی مبلغی را به موجر پرداخته باشد و یا اینکه از یکی از حقوق قراردادی خود (مثل حقّ انتقال به غیر) صَرف‌نظر کرده باشد و طبق تبصرۀ مادۀ ۱۰ همین قانون، مطالبۀ هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع است.

• سرقفلی حقّی است ویژۀ مستأجرِ ملک که جدای از منافع عین قابل‌انتقال است.

• «حقّ کسب و پیشه» با «سرقفلی» متفاوت است؛ طبق قانون ق.ر.م.م ۱۳۵۶ موجر مکلف است در زمان تخلیهٔ ملک از سوی مستأجر، مبلغی را (با توجه به سنوات کار و فعالیت مستأجر، موقعیت ملک، شغل مستأجر، مساحت ملک، میزان اجاره‌بهای ماهیانه، هزینه‌هایی که مستأجر برای بهتر کردن ملک انجام داده و نوع بنا) به مستأجر پرداخت کند ولو مستأجر در زمان انعقادِ اجاره مبلغی به موجر نداده باشد؛ لازم به ذکر است در قراردادهای اجارهٔ مشمول سال ۱۳۵۶، اصل بر وجود حقّ کسب و پیشه و اصل بر عدم حقّ سرقفلی برای مستأجر است؛ در قراردادهای اجارهٔ مشمول سال ۱۳۷۶ اساساً حقّ کسب و پیشه پیش‌بینی نشده و أخذ هرگونه وجهی از این بابت ممنوع است، لیکن حقّ سرقفلی پیش‌بینی شده است اگرچه همچنان اصل بر عدم حقّ سرقفلی و اثبات وجود آن، بر عهدهٔ مستأجر است.

• تخلف مستأجر، مسقطِ تمام یا نصف حقّ کسب و پیشه است؛ بدین نحو که در صورت انتقال مورد اجاره به غیر، بدون مجوز قانونی، نصف حقّ کسب و پیشهٔ وی ساقط می‌گردد و در سایر تخلفات، کلیهٔ حقّ کسب و پیشهٔ وی از بین می‌رود.

۱۰. قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱:

• مادر یا هر شخصی که حضانت طفل یا نگهداری شخص محجور را به اقتضاء ضرورت برعهده دارد، حقّ اقامهٔ دعوی برای مطالبهٔ نفقهٔ طفل یا محجور را نیز دارد. در این صورت، دادگاه باید در ابتداء ادعای ضرورت را بررسی کند.

• ثبت نکاح دائم، فسخ و انفساخ آن، طلاق، رجوع و اعلام بطلان نکاح یا طلاق الزامی است.

• هرگاه مَهریه در زمان وقوع عقد تا یکصد و ده سکّهٔ تمام بهارآزادی یا معادل آن باشد، وصول آن مشمول مقررات قانون اجرای محکومیت‌های مالی است. چنانچه مهریه، بیشتر از این میزان باشد در خصوص مازاد، فقط ملائت زوج ملاک پرداخت است. رعایت مقررات مربوط به محاسبهٔ مهریه به نرخ روز کماکان الزامی است.

• ثبت طلاق و سایر موارد انحلال نکاح و نیز اعلام بطلان نکاح یا طلاق در دفاتر رسمی ازدواج و طلاق حسب مورد پس از صدور گواهی عدم امکان سازش یا حکم مربوط از سوی دادگاه مجاز است.

• در صورتی که طلاق، توافقی یا به درخواست زوج باشد، دادگاه به صدور گواهی عدم امکان سازش اقدام و اگر به درخواست زوجه باشد، حسب مورد، مطابق قانون به صدور حکم الزام زوج به طلاق یا احراز شرایط اعمال وکالت در طلاق مبادرت می‌کند.

• دادگاه ضمن رأی خود با توجه به شروط ضمن عقد و مندرجات سند ازدواج، تکلیفِ جهیزیه، مهریه و نفقهٔ زوجه، اطفال و حمل را معین و همچنین اجرت‌المثلِ ایامِ زوجیتِ طرفین مطابق تبصره مادهٔ ۳۳۶ قانون مدنی تعیین و در مورد چگونگی حضانت و نگهداری اطفال و نحوهٔ پرداخت هزینه‌های حضانت و نگهداری تصمیم مقتضی اتخاذ می‌کند. همچنین دادگاه باید با توجه به وابستگیِ عاطفی و مصلحت طفل، ترتیب، زمان و مکان ملاقات وی با پدر و مادر و سایر بستگان را تعیین کند. ثبت طلاق موکول به تأدیه حقوق مالی زوجه است. طلاق در صورت رضایت زوجه **یا** صدور حکم قطعی دایر بر اعسار زوج یا تقسیط محکومٌ‌به نیز ثبت می‌شود. در هرحال، هرگاه زن بدون دریافت حقوق مذکور به ثبت طلاق رضایت دهد می‌تواند پس از ثبت طلاق برای دریافت این حقوق از طریق اجرای احکام دادگستری مطابق مقررات مربوط اقدام کند.

• در مواردی که زوجه در دادگاه ثابت کند به امر زوج یا اذن وی از مال خود برای مخارج متعارف زندگی مشترک که برعهدهٔ زوج است هزینه کرده و زوج نتواند قصد تَبَرُّعِ زوجه را اثبات کند، می‌تواند معادل آن را از وی دریافت نماید.

• مدت اعتبار حکم طلاق شش ماه پس از تاریخ ابلاغ رأی فرجامی یا انقضای مهلت فرجام‌خواهی است. هرگاه حکم طلاق از سوی زوجه به دفتر رسمی ازدواج و طلاق تسلیم شود، در صورتی که زوج ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ مراتب در دفترخانه حاضر نشود، سردفتر به زوجین ابلاغ می‌کند برای اجرای صیغه طلاق و ثبت آن در دفترخانه حاضر شوند. در صورت عدم حضور زوج و عدم اعلام عذر از سوی وی یا امتناع او از اجرای صیغه، صیغهٔ طلاق جاری و ثبت می‌شود و مراتب به زوج ابلاغ می‌گردد. در صورت اعلام عذر از سوی زوج، یک نوبت دیگر به ترتیب مذکور از طرفین دعوت به عمل می‌آید.

• دادگاه صادرکنندهٔ حکم طلاق باید در رأیِ صادرشده بر نمایندگی سردفتر در اجرای صیغهٔ طلاق در صورت امتناع زوج تصریح کند.

• مدت اعتبار گواهی عدم امکان سازش برای تسلیم به دفتر رسمی ازدواج و طلاق سه ماه پس از تاریخ ابلاغ رأی قطعی یا قطعی شدن رأی است. چنانچه گواهیِ مذکور ظرف این مهلت تسلیم نشود یا طرفی که آن را به دفترخانه رسمی طلاق تسلیم کرده است ظرف سه ماه از تاریخ تسلیم در دفترخانه حاضر نشود یا مدارک لازم را ارائه نکند، گواهیِ صادرشده از درجه اعتبار ساقط است. هرگاه گواهی عدم امکان سازش صادرشده بر اساس توافق زوجین به حکم قانون از درجهٔ اعتبار ساقط شود کلیهٔ توافقاتی که گواهی مذکور بر مبنای آن صادر شده است ملغی می‌گردد.

• در طلاق رجعی، صیغه طلاق مطابق مقررات مربوط جاری و مراتب صورتجلسه می‌شود ولی ثبت طلاق منوط به ارائه گواهی کتبی حداقل دو شاهد مبنی بر سکونت زوجه مطلّقه در منزل مشترک تا پایان عده است، مگر این که زن رضایت به ثبت داشته باشد. در صورت تحقق رجوع، صورتجلسهٔ طلاق ابطال و درصورت عدم رجوع صورتجلسه تکمیل و طلاق ثبت می‌شود. صورتجلسه تکمیل شده به امضای سردفتر، زوجین یا نمایندگان آنان و دو شاهد طلاق می‌رسد. در صورت درخواست زوجه، گواهی اجرای صیغه طلاق و عدم رجوع زوج به وی اعطاء می شود. در هر حال در صورت انقضای مدت عده و عدم احراز رجوع، طلاق ثبت می‌شود.

• هرگاه دادگاه تشخیص دهد توافقات راجع به ملاقات، حضانت، نگهداری و سایر امور مربوط به طفل برخلاف مصلحت او است یا در صورتی که مسؤول حضانت از انجام تکالیف مقرر خودداری کند و یا مانع ملاقات طفل تحت حضانت با اشخاص ذی‌حق شود، می‌تواند در خصوص اموری از قبیل واگذاری امر حضانت به دیگری یا تعیین شخص ناظر با پیش‌بینی حدود نظارت وی با رعایت مصلحت طفل تصمیم مقتضی اتخاذ کند.

• صغیر و مجنون را نمی‌توان بدون رضایت ولی، قیم، مادر یا شخصی که حضانت و نگهداری آنان به او واگذار شده است از محلِّ اقامت مقرر بین طرفین یا محلِّ اقامت قبل از وقوع طلاق به محلِّ دیگر یا خارج از کشور فرستاد، مگر اینکه دادگاه آن را به مصلحت صغیر و مجنون بداند و با درنظر گرفتن حقّ ملاقات اشخاص ذی‌حق این امر را اجازه دهد. دادگاه درصورت موافقت با خارج کردن صغیر و مجنون از کشور، بنابر درخواست ذی‌نفع، برای تضمین بازگرداندن صغیر و مجنون تأمین مناسبی اخذ می‌کند.

• حضانت فرزندانی که پدرشان فوت شده با مادر آنها است مگر آنکه دادگاه به تقاضای ولی قهری یا دادستان، اعطای حضانت به مادر را خلاف مصلحت فرزند تشخیص دهد.

• رعایت غبطه و مصلحت کودکان و نوجوانان در کلیهٔ تصمیمات دادگاه‌ها و مقامات اجرائی الزامی است.

• دادگاه در صورت درخواست زن یا سایر اشخاص واجب‌النفقه، میزان و ترتیب پرداخت نفقه آنان را تعیین می‌کند.

• میزان حقوق وظیفه یا مستمری زوجه دائم متوفی و فرزندان و سایر وراث قانونی وی و نحوه تقسیم آن در تمام صندوق‌های بازنشستگی اعم از کشوری، لشکری، تأمین اجتماعی و سایر صندوق‌های خاص به ترتیب زیر است:

۱ـ زوجه دائم متوفی از حقوق وظیفه یا مستمری وی برخوردار می گردد و ازدواج وی مانع دریافت حقوق مذکور نیست و درصورت فوت شوهر بعدی و تعلق حقوق به زوجه در اثر آن، بیشترین مستمری ملاک عمل است.

تبصره ـ اگر متوفی چند زوجه دائم داشته باشد حقوق وظیفه یا مستمری به تساوی بین آنان و سایر وراث قانونی تقسیم می شود.

۲ـ دریافت حقوق بازنشستگی یا از کارافتادگی، مستمری از کارافتادگی یا بازنشستگی حسب مورد توسط زوجه متوفی مانع از دریافت حقوق وظیفه یا مستمری متوفی نیست.

۳ـ فرزنـدان اناث در صـورت نداشتن شغل یا شوهر و فرزندان ذکور تا سن بیست سالگی و بعد از آن منحصراً درصورتی که معلول از کار افتاده نیازمند باشند یا اشتغال به تحصیلات دانشگاهی داشته باشند حسب مورد از کمک هزینه اولاد، بیمه و مستمری بازماندگان یا حقوق وظیفه والدین خود برخوردار می گردند.

۴ـ حقوق وظـیفه یا مستمری زوجـه دائم و فرزندان و سـایر وراث قانونی کلیه کارکنان شاغل و بازنشـسته مطابق ماده (۸۷) قانون استخدام کشوری مصوب ۱۳۴۵/۳/۳۱ و اصلاحات بعدی آن و با لحاظ ماده (۸۶) همان قانون و اصلاحیه‌های بعدی آن، تقسیم و پرداخت می‌گردد. مقررات این ماده در مورد افرادی که قبل از اجراء شدن این قانون فوت شده اند نیز لازم الاجراء است.

- چنانچه مردی بدون ثبت در دفاتر رسمی به ازدواج دائم، طلاق یا فسخ نکاح اقدام یا پس از رجوع تا یک ماه از ثبت آن خودداری یا در مواردی که ثبت نکاح موقت الزامی است از ثبت آن امتناع کند، ضمن الزام به ثبت واقعه به پرداخت جزای نقدی درجه پنج و یا حبس تعزیری درجه هفت محکوم می‌شود. این مجازات در مورد مردی که از ثبت انفساخ نکاح و اعلام بطلان نکاح یا طلاق استنکاف کند نیز مقرر است.
- هرگاه مردی بر خلاف مقررات ماده ۱۰۴۱ قانون مدنی ازدواج کند، به حبس تعزیری درجه شش محکوم می‌شود. هرگاه ازدواج مذکور به مواقعه منتهی به نقص عضو یا مرض دائم زن منجر گردد، زوج علاوه بر پرداخت دیه به حبس تعزیری درجه پنج و اگر به مواقعه منتهی به فوت زن منجر شود، زوج علاوه بر پرداخت دیه به حبس تعزیری درجه چهار محکوم می‌شود.

هرگاه ولی قهری، مادر، سرپرست قانونی یا مسؤول نگهداری و مراقبت و تربیت زوجه در ارتکاب جرم موضوع این ماده تأثیر مستقیم داشته باشند به حبس تعزیری درجه شش محکوم می‌شوند. این حکم در مورد عاقد نیز مقرر است.

۱۱. قانون مسؤولیت مدنی

ماده ۱ – هر کس بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه بی‌احتیاطی به جان یا سلامتی یا مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجارتی یا به هر حق دیگر که به موجب قانون برای افراد ایجاد گردیده لطمه‌ای وارد نماید که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خودمی‌باشد.

ماده ۲ – در موردی که عمل واردکننده زیان موجب خسارت مادی یا معنوی زیان‌دیده شده باشد دادگاه پس از رسیدگی و ثبوت امر او را به جبران‌خسارات مزبور محکوم می‌نماید و چنان چه عمل واردکننده زیان فقط موجب یکی از خسارات مزبور باشد دادگاه او را به جبران همان نوع خساراتی که‌وارد نموده محکوم خواهد نمود.

ماده ۳ – دادگاه میزان زیان و طریقه و کیفیت جبران آن را با توجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین خواهد کرد جبران زیان را به صورت مستمری نمی‌شود تعیین کرد مگر آن که مدیون تأمین مقتضی برای پرداخت آن بدهد یا آن که قانون آن را تجویز نماید.

ماده ۴ – دادگاه می‌تواند میزان خسارت را در مورد زیر تخفیف دهد:

۱ – هر گاه پس از وقوع خسارت واردکننده زیان به نحو مؤثری به زیان‌دیده کمک و مساعدت کرده باشد.

۲ – هر گاه وقوع خسارت ناشی از غفلتی بود که عرفاً قابل اغماض باشد و جبران آن نیز موجب عسرت و تنگدستی واردکننده زیان شود.

۳ – وقتی که زیان‌دیده به نحوی از انحاء موجبات تسهیل ایجاد زیان را فراهم نموده یا به اضافه شدن آن کمک و یا وضعیت واردکننده زیان راتشدید کرده باشد.

ماده ۵ – اگر در اثر آسیبی که به بدن یا سلامتی کسی وارد شده در بدن او نقصی پیدا شود یا قوه کار زیان‌دیده کم گردد و یا از بین برود و یا موجب‌افزایش مخارج زندگانی او بشود واردکننده زیان مسئول جبران کلیه خسارات مزبور است.

دادگاه جبران زیان را با رعایت اوضاع و احوال قضیه به طریق مستمری و یا پرداخت مبلغی دفعتاً واحده تعیین می‌نماید و در مواردی که جبران زیان‌باید به طریق مستمری به عمل آید تشخیص این که به چه اندازه و تا چه میزان و تا چه مبلغ می‌توان از واردکننده زیان تأمین گرفت با دادگاه است.

اگر در موقع صدور حکم تعیین عواقب صدمات بدنی به طور تحقیق ممکن نباشد دادگاه از تاریخ صدور حکم تا دو سال حق تجدید نظر نسبت به حکم‌خواهد داشت.

ماده ۶ – در صورت مرگ آسیب‌دیده زیان شامل کلیه هزینه‌ها مخصوصاً هزینه کفن و دفن می‌باشد اگر مرگ فوری نباشد هزینه معالجه و زیان ناشی‌از سلب قدرت کار کردن در مدت ناخوشی نیز جزء زیان محسوب خواهد شد.
در صورتی که در زمان وقوع آسیب زیاندیده قانوناً مکلف بوده و یا ممکن است بعدها مکلف شود شخص ثالثی را نگاهداری می‌نماید و در اثر مرگ اوشخص ثالث از آن حق محروم گردد واردکننده زیان باید مبلغی به عنوان مستمری متناسب با مدتی که ادامه حیات آسیب‌دیده عادتاً ممکن و مکلف به‌نگاهداری شخص ثالث بوده به آن شخص پرداخت کند در این صورت تشخیص میزان تأمین که باید گرفته شود با دادگاه است.
در صورتی که در زمان وقوع آسیب نطفه شخص ثالث بسته شده و یا هنوز طفل به دنیا نیامده باشد شخص مزبور استحقاق مستمری را خواهد داشت.
ماده ۷ – کسی که نگاهداری یا مواظبت مجنون یا صغیر قانوناً یا بر حسب قرارداد به عهده او می‌باشد در صورت تقصیر در نگاهداری یا مواظبت‌مسئول جبران زیان وارده از ناحیه مجنون و یا صغیر می‌باشد و در صورتی که استطاعت جبران تمام یا قسمتی از زیان وارده را نداشته باشد از مال‌مجنون یا صغیر زیان جبران خواهد شد و در هر صورت جبران زیان باید به نحوی صورت گیرد که موجب عسرت و تنگدستی جبران‌کننده نباشد.
ماده ۸ – کسی که در اثر تصدیقات یا انتشارات مخالف واقع به حیثیت و اعتبارات و و موقعیت دیگری زیان وارد آورد مسئول جبران آن است.
شخصی که در اثر انتشارات مزبور یا سایر وسایل مخالف با حسن نیت مشتریانش کم و یا در معرض از بین رفتن باشد می‌تواند موقوف شدن عملیات مزبور را خواسته و در صورت اثبات تقصیر زیان وارده را از واردکننده مطالبه نماید.
ماده ۹ – دختری که در اثر اعمال حیله یا تهدید و یا سوء استفاده از زیر دست بودن برای همخوابگی نامشروع شده می‌تواند از مرتکب علاوه از زیان مادی‌مطالبه زیان معنوی هم بنماید.
ماده ۱۰ – کسی که به حیثیت و اعتبارات شخصی یا خانوادگی او لطمه وارد شود می‌تواند از کسی که لطمه وارد آورده است جبران زیان مادی‌معنوی خود را بخواهد هر گاه اهمیت زیان و نوع تقصیر ایجاب نماید دادگاه می‌تواند در صورت اثبات تقصیر علاوه بر صدور حکم به خسارت مالی‌حکم به رفع زیان از طریق دیگر از قبیل الزام به عذرخواهی و درج حکم در جراید و امثال آن نماید.
ماده ۱۱ – کارمندان دولت و شهرداریها و مؤسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی‌احتیاطی خساراتی به اشخاص‌وارد نمایند شخصاً مسئول جبران خسارت وارده می‌باشند ولی هر گاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسایل ادارات و یامؤسسات مزبور باشد در این صورت جبران خسارت بر عهده اداره یا مؤسسه مربوطه است ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هر گاه اقداماتی که برحسب ضرورت برای تأمین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارات نخواهد بود.
ماده ۱۲ – کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند مسئول جبران خساراتی می‌باشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارد شده است مگر این که محرز شود تمام احتیاط‌هایی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می‌نموده به عمل آورده و یا این که اگر احتیاط‌های مزبور را به عمل می‌آورند باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدور نمی‌بود کارفرما می‌تواند به واردکننده خسارت در صورتی که مطابق قانون‌مسئول شناخته شود مراجعه نماید.
ماده ۱۳ – کارفرمایان مشمول ماده ۱۲ مکلفند تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارت وارده از ناحیه آن به اشخاص ثالث بیمه‌نمایند.
ماده ۱۴ – در مورد ماده ۱۲ هر گاه چند نفر مجتمعاً زیانی وارد آورند متضامناً مسئول جبران خسارت وارده هستند.
در این مورد میزان مسئولیت هر یک از آنان با توجه به نحوه مداخله هر یک از طرف دادگاه تعیین می‌شود.

ماده ۱۵ – کسی که در مقام دفاع مشروع موجب خسارات بدنی یا مالی شخص متعددی شود مسئول خسارت نیست مشروط بر این که خسارت‌وارده بر حسب متعارف متناسب با دفاع باشد.

ماده ۱۶ – وزارت دادگستری مأمور اجرای این قانون است.

قانون فوق که مشتمل بر شانزده ماده و در تاریخ هفتم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و سی و نه به تصویب کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین رسیده است به موجب قانون اجازه اجراء لوایح پیشنهادی وزیر فعلی دادگستری پس از تصویب کمیسیون مشترک قوانین دادگستری مجلسین قابل اجراء می‌باشد.

نکات متفرقه:

- اتباع خارجی مطلقاً نمی‌توانند در ایران زمینِ «زراعتی» بخرند اما با این حال، تملّکِ اموالِ غیرمنقول توسط بیگانگان با تحصیل اجازه و به شرط رفتار متقابل برای محلّ سکونت، صنعت و یا کسب مجاز است.
- رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۳۱ مورخ ۱۳۶۳/۹/۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: دعوای راجع به اجرت‌المثل و خسارات وارده به املاک (مال غیرمنقول)، **غیرمنقول** است. به لحاظ تحلیلی، حقّ مطالبهٔ خسارت و اجرت‌المثل، دینی و منقول است منتها به نظر می‌رسد از آنجایی که تعیین خسارت و اجرت‌المثلِ ملک مستلزم مراجعهٔ کارشناس به محلّ وقوع ملک است، غیرمنقول تلقی کردن دعوی و صالح دانستن دادگاه محلّ وقوع ملک به مصلحت نزدیک‌تر است؛ به همین دلیل در صورتی که طرفین در خصوص خسارت یا اجرت ملک توافق نمایند، باید به قاعدهٔ اصلی بازگشته و دعوی مطالبهٔ آنها را منقول و در صلاحیت دادگاهِ محلِّ اقامتِ خوانده دانست؛ شایانِ ذکر است در رأی صادره که اجرت‌المثلِ ملک را غیرمنقول و اجرت‌المسمی را منقول تلقی کرده است دلیلِ این امر را غیرقراردادی بودن اجرت‌المثل و قراردادی بودن اجرت‌المسمی دانسته است.
- کشتی بر اساس قانون دریایی، مال منقول محسوب می‌شود.
- اراضی کوچه‌های عمومی و میدان‌ها و پیاده‌روها و خیابان‌ها و به طور کلّی معابر و بستر رودخانه‌ها و نهرها و مجاریِ فاضلابِ شهرها و باغ‌های عمومی و گورستان‌های عمومی و درخت‌های معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملکِ عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است.
- مطابق بخشنامهٔ ۱۰۰/۱۵۶۵۸/۹۰۰۰ مورخ ۱۳۹۲/۳/۲۷ رئیس قوهٔ قضاییه، اموال ذیل در اختیار ولی فقیه است: اموالِ مجهول‌المالک، بلاصاحب، کالاهای قاچاقِ بلاصاحب و صاحب متواری و اموال رسوب‌شده در مناطق آزاد و ویژهٔ اقتصادی، اموالِ اِعراضی، رهاشده، اموال و املاک غایبین مفقودالاثر، اموالی که بابت تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی و دیگر قوانین در اختیار ولی فقیه است. تنها نهاد مأذون در مورد اموالِ فوق‌الذکر از قِبَلِ رهبری، «ستاد اجرایی فرمان امام» می‌باشد.
- مطابق قانون سازمان جمع‌آوری و فروش اموال تملیکی و اساسنامهٔ آن: اموال مجهول‌المالک، بلاصاحب (به استثناء اموال قاچاق بلاصاحب و صاحب متواری)، ارث بلاوارث و اموالی که از باب تخمیس، خروج از ذمه و اجرای اصل چهل و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و دیگر قوانین در اختیار ولی فقیه (حاکم) است با اذن کلّی ایشان در اختیار سازمان جمع‌آوری و فروش اموال تملیکی قرار می‌گیرد تا به طور جداگانه حسب دستور معظم‌لَه در جهت نگهداری، اداره و فروش آنها اقدام نماید. پرداخت هر نوع وجهی از محل عواید حاصل از فروش و نیز هر گونه تصرف در این اموال موکول به اذن ولی فقیه یا نمایندهٔ خاص ایشان در تصرف این اموال خواهد بود.
- مطابق مادهٔ ۱ قانون حمایت از پدیدآورندگان نرم‌افزارهای رایانه‌ای (مصوب ۱۳۷۹) مالکیت در حقوق مالکیت فکری، اصولاً موقت است مثلاً حقوقِ مادیِ مؤلف و پدیدآورندهٔ نرم‌افزار، سی سال است.

• مطابق مادهٔ ۲۲ قانون حمایت از حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان (مصوب ۱۳۴۸) در حقوق مالکیت فکری، حقوق پدیدآورنده در صورتی از حمایت قانون برخوردار خواهد بود که اثر برای نخستین بار در ایران چاپ یا پخش یا نشر یا اجرا شده باشد ولی حمایت از حقوق معنویِ پدیدآورنده، منوط به شرطی نشده است.

• ماده ۱۰۰ قانون شهرداری: «مالکین اراضی و املاک واقع در محدودهٔ شهر یا حریمِ آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیاتِ ساختمانیِ ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیلهٔ مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری کند.»

• مادهٔ ۹ قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی: «سرمایه‌گذاری خارجی مورد سلب مالکیت و ملّی‌شدن قرار نخواهد گرفت مگر برای منافع عمومی، به موجب فرآیند قانونی، به روش غیرتبعیض‌آمیز و در مقابلِ پرداختِ مناسبِ غرامت به مأخذِ ارزشِ واقعیِ آن‌سرمایه‌گذاری بلافاصله قبل از سلب مالکیت.»

• بر اساس رأی شمارهٔ ۴۶۱ مورخ ۱۳۱۱/۴/۲۰ در تعارض وقفیت سابق با تصرف کنونی، «وقفیت سابق» مقدم است، زیرا تملکِ وقف و امکانِ فروشِ آن خلاف اصل است و باید ثابت شود. مطابق رأی شمارهٔ ۳/۲۹۸ مورخ ۱۳۲۳/۴/۶ شعبهٔ سه دیوان عالی کشور، تصرف به عنوان وقفیت، دلیل بر وقف نیست و در اختلافِ ملکیت و وقفیت اصل بر ملکیت است.

• وفق رأی شمارهٔ ۱۳۶۶ – ۱۱۸۲ مورخ ۱۳۳۹ دیوان عالی کشور، صِرفِ داشتنِ قبضِ رسیدِ جهیزیه از زوج، به تنهایی برای مطالبهٔ جهیزیه کافی نیست، زیرا قبض صِرفاً این موضوع را تأیید می‌کند که اشیاءِ واردشده در زندگی مشترک، به زوجه تعلق دارد. بنابراین در صورت تلفِ اقلامی از جهیزیه، اصولاً زوج تعهدی به دادنِ بدلِ آن (مثل یا قیمت) ندارد چرا که یَدِ زوج امانی است. زوجه باید علاوه بر اثباتِ ورودِ جهیزیه به زندگیِ مشترک، بقاءِ مال و تصرفِ زوج بر آن را نیز اثبات کند چه‌آنکه ممکن است به توجّه به اوضاع و احوال خاص، بقاءِ اموال و تصرف زوج استصحاب شود.

• منظور از تصرفی که در مادهٔ ۳۵ قانون مدنی آمده است هم تصرفِ **بالمباشره** است و هم **با واسطه**. به موجب رأی ۹۷۶-۳۳ مورخ ۱۳۰۸/۱/۱۸ تصرف ممکن است بالمباشره باشد یا با واسطه، مثل تصرف مستأجر؛ در نتیجه، تصرف مستأجر در حکم تصرف موجر است.

• در صورتی که مالک، حقّ انتفاع را برای همیشه (الی‌الابد) برقرار کرده باشد، «حبس مؤبَّد» می‌باشد که عقدی لازم است و تا عین باقی است، حبس هم باقی است؛ در صورتی که «حبس مؤبَّد» برای **امور عام‌المنفعه و خیریه اختصاص یافته باشد** در حکم وقف عام است و چنانچه فاقد متولی و متصدی باشد با اذن ولی فقیه، تحت ادارهٔ و نظارت سازمان اوقاف و امور خیریه قرار خواهد گرفت.

• مطابق «رأی شمارهٔ ۹۵۴ مورخ ۱۳۱۸/۴/۱۳» اگر شخصی زمینی را به قصد وقف کردن بخرد و بسازد، این امر به تنهایی برای احراز وقف کافی نیست ولو اینکه بنای مزبور مورد استفادهٔ خیر نیز واقع شده باشد؛ رأی صادره با ظاهر قانون مدنی که ابراز ارادهٔ واقف را به لفظ محدود کرده است سازگار است.

• رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۳۵۶۱ مورخ ۱۳۴۲/۱۲/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، قید عبارت «نسلاً بعد نسل» یا «طبقتاً بعد طبقه» در تولیت یا وصایت دلالت بر «ترتیب» دارد نه «تشریک».

• مادهٔ ۹ قانون برنامه و بودجهٔ مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ مقرر داشته: حقّ ارتفاق، اختصاص به اشخاص حقوق خصوصی نداشته و برای اموال عمومی دولت هم این حق وجود دارد.

• مطابق رأی شمارهٔ ۱۲۷۵ مورخ ۱۳۳۳/۶/۲۹ شعبهٔ ۴ دیوان عالی کشور: تصرّفِ شریک، بدون اذن شریک دیگر، تصرف عدوانی محسوب می‌شود.

• درست است که ظاهرِ مادهٔ ۱۳۶ قانون مدنی «حریم» را مقداری از اراضیِ اطرافِ **«ملک»** و قنات و نهر و امثال آن دانسته اما به نظر می‌رسد مطابق رأی شمارهٔ ۶۳۴ – ۱۳۳۳ دیوان عالی کشور و مادهٔ ۳ قانون قنوات، اصولاً مخصوص «زمین‌های موات و مباح» است و

ایجاد آن در املاک و زمین‌های آباد، امری استثنایی است زیرا مخالفِ مالکیتِ می‌باشد که حقّی مطلق است؛ لذا ایجاد آن نیازمند رضای مالک یا حکم مقنن است.

• طبق مادهٔ ۱۷ قانون توزیع عادلانهٔ آب، تشخیص حریم چاه و قنات و مجرا به وزارت نیرو واگذار گردیده است.

• مطابق حکم شمارهٔ ۱۰۵ شعبهٔ ۶ دیوان عالی کشور (مورخ ۱۳۲۹/۱/۲۲) تفاوت حقّ حریم و حقّ مالکیت در این است که مالکیت حقّی است اصولاً مطلق و انحصاری ولی حقّ حریم حقّی است نِسبی، که برای کمال انتفاعِ مالک از مالِ خود پیش‌بینی شده است و فقط از تصرفات مضر دیگران جلوگیری می‌نماید اما تصرفات دیگری که برای صاحب حریم زیان‌بار نباشد مجاز است.

• اصل ۴۵ قانون اساسی: «انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رهاشده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود، در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید، تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند.» پس اموال فوق، قابل حیازت نیست.

• کلیهٔ منابع نفتی مطابق مادهٔ ۲ قانون نفت (اصلاحی ۱۳۹۰) جزء انفال و ثروت‌های عمومی است. اعمال حقّ حاکمیت و مالکیت عمومی بر منابع مذکور به نمایندگی از طرف حکومت اسلامی به عهدهٔ وزارت نفت است.

• مطابق مادهٔ ۳ و ۵ قانون توزیع عادلانهٔ آب، حفر هر نوع چاه و قنات و توسعهٔ چشمه منوط به موافقت وزارت نیرو است مگر حفر چاه برای مصرف خانگی.

• رأی وحدت رویه شماره ۷۴۱ مورخ ۱۳۹۴/۳/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور اشعار داشته است: نظر به اینکه تبصرهٔ یک مادهٔ یک قانون حمایت خانواده (مصوب ۱۳۹۱) مقرر داشته: «در حوزهٔ قضایی شهرستان‌هایی دادگاه خانواده تشکیل نشده است دادگاه عمومی حقوقی مستقر در آن حوزه با رعایت تشریفات مربوط و مقررات این قانون به امور و دعاوی خانوادگی رسیدگی می‌کند.» و با عنایت به اینکه در ترکیب دادگاه‌های عمومی (حقوقی) مشاور پیش‌بینی نشده است بنابراین در مواردی که این دادگاه‌ها به علت عدم تشکیل دادگاه‌های خانواده به امور و دعاوی خانوادگی رسیدگی می‌کنند حضور قاضی مشاور زن در دادگاه قانوناً ضرورتی ندارد.

• رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور اشعار داشته است: به موجب مادهٔ ۳۶۵ قانون مدنی بیع فاسد اثری در تملّک ندارد، یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می‌ماند و حسب مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق‌للغیر درآید، بایع ضامن است و باید ثمن را مستمر دارد و در صورت جهلِ مشتری به فساد، از عهدهٔ غرامات وارد شده بر مشتری نیز برآید و چون ثمن در اختیار بایع بوده است در صورت **کاهش ارزش ثمن** و اثبات آن، با توجّه به اطلاقِ عنوانِ غرامات در مادهٔ ۳۹۱ قانون مدنی بایع قانوناً ملزم به جبران آن است؛ پس تکرار می‌کنم: مطابق ظاهر رأی وحدت رویهٔ مذکور، «در صورت کاهش ارزش ثمن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در مادهٔ ۳۹۱ ق.م، بایع ملزم به جبران آن است».

• رأی وحدت رویه شماره ۷۳۲ مورخ ۱۳۹۳/۱/۱۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور اشعار داشته است: مطابق مادهٔ ۹۵۶ قانون مدنی اهلیت برای دارا بودن حقوق با زنده متولد شدن انسان شروع و با مرگ او تمام می‌شود، لذا در نامعلوم بودن تاریخ واقعهٔ فوت یا ادعای خلاف آن، با توجه به آثار حقوقی مترتب بر واقعهٔ فوت، مثل بقاء و زوال اهلیت و حقوق قانونی و وراثت، تعیین یا تغییر آن محتاج رسیدگی قضایی و احراز واقع است و این امر از صلاحیت هیأت حلّ اختلاف موضوعِ «مادهٔ سه اصلاحی قانون ثبت احوال» خارج و در صلاحیت دادگاه‌های عمومی حقوقی است.

• رأی وحدت رویه شماره ۷۱۹ مورخ ۱۳۹۰/۲/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور اشعار داشته است: مستفاد از قانون امور حسبی راجع به تقسیم، تقسیم ترکه در صورت عدم تراضی ورثه امری ضروری است که محتاج رسیدگی قضایی است و باید در دادگاه به عمل آید. همین حکم در موردی هم که ترکه منحصر به یک یا چند مال غیرمنقول باشد جاری است بنابراین آراء شعب ۵ و ۲۱ دیوان، که تقسیم ترکهٔ

غیرمنقول را از صلاحیتِ واحدِ ثبتیِ محلِّ وقوعِ مال، خارج و در صلاحیت دادگاه دانسته به اکثریت آراء صحیح و منطبق با موازین قانونی است. آنچه در صلاحیتِ ادارهٔ ثبت است **دعوای افراز سهم مشاع یکی از شرکاء از یک ملکِ مشاع است، نه درخواست تقسیم ترکه و چون تقسیمِ ترکه ملازمه با افراز ندارد**، لذا از شمول قانون افراز و فروش املاک مشاع خارج است و رسیدگی به آن طبق مادهٔ ۳۰۰ قانون امور حسبی در صلاحیت دادگاه است.

• رأی وحدت رویه شماره ۷۱۸ مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور اشعار داشته است: مستفاد از مادهٔ ۱۰۸۵ قانون مدنی این است که زن در صورت حال بودنِ مَهر می‌تواند تا مَهر به تسلیم نشده از ایفاءِ مطلقِ وظایفی که شرعاً و قانوناً در برابر شوهر دارد امتناع نماید.

• قانون معادن (اصلاحی ۱۳۹۰)، مواد معدنی را در چهار طبقه تقسیم‌بندی نموده که هیچکدام جزء مباهات نیستند. معادن در اختیار حکومت اسلامی است و بهره‌برداری از ذخایر معدنی، مستلزم اخذ پروانهٔ بهره‌برداری از مرجع ذیصلاح (غالباً وزارت صنعت، معدن و تجارت) است و چنانچه معدن در محدودهٔ املاکِ دائر یا مسبوق به احیاءِ اشخاص واقع شده باشد مطابق تبصرهٔ ۲ مادهٔ ۲۲ قانون مذکور، مالک یا مالکینِ املاک فوق‌الذکر یا قائم‌مقام قانونی آنها در اخذ پروانه اکتشاف ذخائر سنگ لاشه ساختمانی و سنگ‌های تزئینی و نما واقع در عمقِ عرفیِ املاک دایر یا مسبوق به احیاء خود که به ترتیب مقرر در قسمت اخیر تبصرهٔ فوق تعیین می‌شود، مشروط به تسلیم درخواست به وزارت معادن و فلزات، قبل از صدور پروانهٔ اکتشاف برای سایرین، نسبت به آنها حقّ تقدّم خواهند داشت. چنانچه پروانهٔ بهره‌برداری به نام شخص دیگری (غیر مالکِ ملکی که معدن در آن قرار گرفته) صادر شود، صاحب پروانه قانوناً مجاز به تصرف و بهره‌برداری به شرح مندرج در پروانه می‌باشد و مالک نمی‌تواند مانع بهره‌برداری شود بلکه طبق ماده ۲۲ همان قانون، مستحقّ دریافت اجرت‌المثل زمین (بدون محاسبهٔ ذخایر معدنی واقع در آن) است.

• پروانهٔ بهره‌برداری سندی است رسمی، لازم‌الاجرا، حاوی مدّتِ بهره‌برداری بر اساس شناسنامهٔ معدن و طرح بهره‌برداری مصوب، قابل‌تمدید، قابل معامله و انتقال به اشخاص ثالث که متضمن حقّ انتفاعّ دارندهٔ پروانه از ذخیرهٔ معدنی و نیز دربردارندهٔ تعهدات وی در اجرای مفاد آن می‌باشد. مدّت هر دورهٔ بهره‌برداری با توجه به موارد فوق و ذخیرهٔ موجود تا حداکثر ۲۵ سال با حقّ اولویت تمدید برای دارندهٔ پروانه تعیین می‌شود.

• دفینه در صورتی از اموال مباح است که «عتیقه» محسوب نشود. قانون راجع به حفظ آثار ملی (مصوب ۱۳۰۹) در مادهٔ ۱ اشعار داشته است: «کلیهٔ آثار صنعتی و ابنیه و اماکنی که تا اختتام دورهٔ سلسلهٔ زندیه در مملکت ایران احداث شده اعم از منقول و غیرمنقول با رعایت مادهٔ ۱۳ این قانون می‌توان جزء آثار ملی ایران محسوب داشت و در تحت حفاظت و نظارت دولت می‌باشد.» این اموال را «عتیقه» می‌نامند. عتیقه متعلّق به دولت (سازمان میراث فرهنگی) است ولو در ملکِ یابنده باشد و به یابنده «حقّ کشف» پرداخت می‌شود.

• به موجب لایحهٔ قانونی راجع به جلوگیری از حفاری‌های غیرمجاز (مصوب ۱۳۵۸): انجام هر گونه عمل حفاری و کاوش به قصد به دست آوردن اشیاءِ عتیقه و آثارِ تاریخی مطلقاً ممنوع است و مرتکب به مجازت مقرر در قانون محکوم می‌شود. لازم به ذکر است که به موجب لایحهٔ اشاره‌شده، «منظور از اشیاء عتیقه اشیایی است که بر طبق ضوابط بین‌المللی یک صد سال یا بیشتر از تاریخ ایجاد یا ساخت آن گذشته باشد. در مورد اشیایی که قدمت آن از یک صد سال کمتر باشد پس از تأدیهٔ خُمسِ بهای تقویم‌شدهٔ آن از طرف کاشف به نفع بیت‌المال اشیاءِ مکشوفه به وی تعلق خواهد گرفت.»

• «اِعراض» از مسقطاتِ مالکیت است و مال را در زمرهٔ مباحات درمی‌آورد؛ با وجود این، مقررات جدید تمایل دارند آن را ملک دولت تلقی نمایند. چنانچه طبق ماده واحدهٔ مجمع تشخیص مصلحت نظام، در خصوص حلّ مشکل اراضی بایر (۱۳۶۷/۵/۲۵) کلیهٔ اراضی بایر در سراسر کشور در صورت اِعراضِ صاحبانِ آنها، بلاعوض در اختیار دولت قرار می‌گیرد.

• شکاری موجب تملّک است که اولاً مالک خاص نداشته باشد ثانیاً وحشی باشد نه اهلی ثالثاً مخالف مقررات مربوطه همچون قانون شکار و صید با اصلاحات بعدی نباشد رابعاً عامل، قصد تملک داشته باشد.

• به موجب قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی (مصوب ۱۳۸۹) نقل و انتقال خودرو به موجب سند رسمی انجام می‌شود.

• معاملاتِ سهامِ «شرکت‌های بورسی» تشریفاتی محسوب می‌شود چون به موجب قانون برنامه پنجسالهٔ پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۴ ـ ۱۳۹۰) «معاملاتِ اوراقِ بهادارِ ثبت‌شده در سازمان فقط در بورس‌ها و بازارهای خارج از بورسِ دارای مجوز و با رعایت مقررات معاملاتی هر یک از آنها حسب مورد امکان‌پذیر بوده و معامله اوراق بهادار مذکور بدون رعایت ترتیبات فوق فاقد اعتبار است.»

• قرارداد کار موقت، برای هر دو طرف قرارداد (اعم از کارفرما و کارگر) لازم و غیرقابل فسخ است اما در قراردادهای کار دائم، کارگر می‌تواند، با رعایت قانون کار، استعفا دهد (بند و ماده ۲۱ قرارداد کار)؛ به عبارت دیگر، بند «و» ماده ۲۱ قانون کار که استعفای کارگر را از طرق خاتمهٔ قرارداد کار دانسته است ناظر به قرارداد دائم است و در قراردادهای موقت، استعفاء باید از سوی کارفرما پذیرش شود تا قرارداد کار منحل گردد؛ بنابراین قرارداد کار موقت، لازم و قرارداد کار دائم نسبت به کارفرما لازم و نسبت به کارگر، جایز است.

• مطابق قانون بیمهٔ اجباری وسایل نقلیه (مصوب ۱۳۹۵) درج شرط تعلیق تعهدات بیمه‌گر در قرارداد بیمهٔ اجباریِ شخصِ ثالث، به هر نحوی باطل و بلااثر است اما بطلان شرط، سبب بطلان عقد بیمه نمی‌شود.

• مطابق قانون تجارت الکترونیکی (مصوب ۱۳۸۲): اَسناد و ادلهٔ اثباتِ دعوی ممکن است به صورت داده پیام بوده و در هیچ محکمه یا ادارهٔ دولتی نمی‌توان بر اساس قواعد ادلهٔ موجود، ارزش اثباتی «داده پیام»[۶] را صِرفاً به دلیل شکل و قالب آن رد کرد.

• بر اساس مادهٔ ۱۷۹ قانون دریایی ایران (مصوب ۱۳۴۳): «هر قراردادِ کمک و نجات که در حین خطر و تحت تأثیر آن منعقد شده و شرایط آن به تشخیص دادگاه غیرعادلانه باشد ممکن است به تقاضای هر یک از طرفین به وسیلهٔ دادگاه باطل و یا تغییر داده شود. در کلیهٔ موارد چنانچه ثابت شود رضایت یکی از طرفین قرارداد بر اثر حیله یا خدعه یا اغفال جلب شده است و یا اجرت مذکور در قرارداد ذکر شده به نسبتِ خدمتِ انجام‌یافته فوق‌العاده زیاد و یا کم است دادگاه می‌تواند به تقاضای یکی از طرفین قرار را تغییر داده و یا بطلان آن را اعلام نماید.»

• رأی وحدت رویه شماره ۷۷۱– ۱۳۹۷/۵/۱۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: حسب تبصره ۳۰ قانون بودجه سال ۱۳۳۹ مصوب ۱۳۳۸/۱۲/۱۹ در دعواهایی که دولت محکومٌ‌لَه واقع می‌شود با درخواست نمایندهٔ دولت، دادگاه مکلف به صدور حکم به تأدیهٔ خسارت حق‌الوکاله توسط محکوم‌علیه مطابق آیین‌نامه قانون وکالت است و نظر به ماده واحدهٔ قانون اجازهٔ پرداخت ۵۰٪ از حق‌الوکاله‌های وصولی به نمایندگان قضایی و کارمندان مؤثر در پیشرفت دعاوی دولت مصوب ۱۳۴۴/۱۰/۱۲ و حکم مقرر در بند ۱۳۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۰ مصوب ۱۳۹۰/۲/۱۹ چون دعاوی راجع به حفظ بیت‌المال به‌ویژه در پرونده‌های مربوط به اراضی و اموال دولتی و عمومی از پرداخت هزینهٔ دادرسی در مراحل مختلف معاف است و وجوه موضوع قانون اجازه پرداخت ۵۰٪ حق‌الوکاله‌های وصولی به نمایندگان قضایی و کارمندان مؤثر در دعاوی دولت مصوب ۱۳۴۴/۱۰/۱۲ از محل اعتبارات مصوب آنها و در شرکت‌های دولتی و مؤسسات عمومی غیردولتی از محل منابع داخلی آنها قابل پرداخت است، لذا دادگاهِ متصدیِ رسیدگی، در هر مورد که دولت و شرکت دولتی محکوم‌له واقع می‌شود مکلف است به درخواست نمایندهٔ قضایی حکم به تأدیهٔ خسارتِ حق‌الوکاله مطابق آیین‌نامه قانون وکالت صادر کند و با این ترتیب اعضای هیأت عمومی به اتفاق آرا، رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور را که با این نظر منطبق است صحیح و قانونی تشخیص می‌دهد. این رأی طبق دستور ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاه‌ها و سایر مراجع اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است.

---

[۶] هر نمادی از واقعه، اطلاعات یا مفهوم است که با وسایل الکترونیکی، نوری و یا فناوری‌های جدید اطلاعات تولید، ارسال، دریافت، ذخیره یا پردازش می‌شود.

• مطابق رأی اصراری شمارهٔ ۵۸۹۲ مورخ ۱۳۳۸/۱۱/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، چنانچه مورد معامله، به لحاظ عرفی مالیت نداشته باشد (ملاک نوعی) اما از نظر متعاملین، ارزش مالی و معنوی داشته باشد (ملاک شخصی) و معامله کردن آن معقول باشد صحیح است (مانند یادگارهای خانوادگی).

• گاهی قوانین خاص، شرط عدم مسؤولیت را منع یا محدود نموده‌اند مانند شرط عدم مسؤولیت عرضه‌کنندهٔ خودرو در برابر مصرف‌کننده (مادهٔ ۷ قانون حمایت از مصرف‌کنندگان خودرو مصوب ۱۳۸۶) یا شرط عدم مسؤولیت یا تحدید مسؤولیت متصدی حمل دریایی در فرض تقصیر (بند ۸ مادهٔ ۵۴ قانون دریایی) که باطل است یا درج هرگونه شرط در بیمه‌نامهٔ ثالث که برای بیمه‌گذار یا زیان‌دیده مزایای کمتر از مزایای مندرج در قانون بیمهٔ اجباری وسایل نقلیه، مقرر کند باطل است ولی مبطل بیمه‌نامه نیست (صدر مادهٔ ۱۱ قانون بیمهٔ اجباری مصوب ۱۳۹۵).

• در صورت تردید در موارد زیر اصل بر صحت است: تردید در تعارض ارادهٔ ظاهری با ارادهٔ باطنی، اشتباه در شخصیت طرف معامله یا وصف ذاتی مورد معامله، اکراه، عدم مشروعیت جهت، مخالفت عقد با قانون، مقدور بودن تسلیم مورد معامله، معلوم یا مجهول بودن مورد معامله، صوری بودن عقد (رأی شمارهٔ ۱۴۶۵ – ۱۳۱۷/۶/۲۰ و رأی شمارهٔ ۱۴۶۲ – ۱۳۱۷/۶/۳۱ دیوان عالی کشور)

• اصل حاکمیت اراده، اقتضا دارد که قاضی در پی کشف ارادهٔ واقعیِ طرفین باشد، بنابراین اگر اثبات شود که قصد مشترک طرفین از الفاظ به کار برده شده غیر از معنای عرفی است، آنچه طرفین خواسته‌اند بر معنای عرفی مقدّم است؛ بنابراین اگر طرفین برای عقد، عنوانی انتخاب کنند که متناسب با مقصود طرفین نباشد، قاضی عقد را تابع قصد مشترک می‌داند، نه عنوان آن (رأی اصراری هیأت عمومی دیوان عالی کشور مورخ ۱۳۴۲/۱۲/۲۲)

• لزوم رعایت حُسن نیّت (م. ۳ ق.ت.ا) و انصاف (ماده ۴۶ ق.ت.ا و م ۱۷۹ قانون دریایی) از اصول حاکم بر تفسیر است.

• لزوم رعایت حُسن نیّت در قراردادها، جزء لوازم عرفی عقد است، در مادهٔ ۳۵ قانون تجارت الکترونیک نیز، بر لزوم رعایت حسن نیت در قرارداد تصریح شده است.

• فروشندهٔ مالِ غیرمنقول، طبق عرف و عادت و مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، ملزم به تنظیم سند رسمی است و عدم قید این تکلیف در سند موجب برائت فروشنده نخواهد بود (رأی شمارهٔ ۹/۱۷۷ – ۱۳۷۱/۴/۲۸ شعبهٔ ۹ دیوان عالی کشور)؛ مگر اینکه از اوضاع و احوال، خلاف آن استنباط شود.

• اصطلاح «پول نقد» اعم از پول رایج داخلی و خارجی (ارز) می‌باشد (رأی وحدت رویه شماره ۹۰ مورخ ۱۳۵۳/۱۰/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

• خسارت ناشی از تأخیر در تأدیه، اصولاً در چارچوب مادهٔ ۵۲۲ قانون ق.آ.د.م، قابل مطالبه است که شرایط آن عبارت است از: ۱. موضوع تعهد، پولی و وجه رایج باشد؛ بنابراین تأخیر در تحویل کالا یا اسکناسی که دیگر در بازار ثمن قرار نمی‌گیرد، مشمول مادهٔ ۵۲۲ نیست؛ ۲. مطالبهٔ طلبکار: البته نیاز نیست رسمی باشد؛ همچنین خود اقامهٔ دعوی هم می‌تواند مبدأ محاسبه قرار گیرد؛ ۳. تمکن مدیون: در صورتی که دین ناشی از معامله معوض باشد نیاز به اثبات این شرط نیست زیرا با توجّه به مادهٔ ۷ ق.ن.ا.م.م (۱۳۹۴)، در این فرض، اثبات اعسار با بدهکار است؛ ۴. تغییر فاحش شاخص قیمت: برای سنجش این موضوع، میانگین نوسان قیمت سالانه (از سررسید دین) که توسط بانک مرکزی تحت عنوان شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی اعلام می‌شود، ملاک عمل قرار می‌گیرد.

• خسارت تأخیر تأدیه نسبت به مبلغ مندرج در برات و سفته از روز اعتراض عدم تأدیه (م ۳۰۴ ق.ت) و نسبت به چک از تاریخ مندرج در آن محسوب می‌شود (قانون استفساریه تبصره الحاقی به مادهٔ ۲ قانون اصلاح موادی از قانون چک مصوب ۱۳۷۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

• ورشکسته از تاریخ توقف، از پرداخت خسارت تأخیر تأدیه معاف است (رأی وحدت رویه ۱۵۵ مورخ ۱۳۴۷/۱۲/۱۴)

• تأخیر در پرداخت حقوق مستخدمین که دولت در مقام اجرای قوانین استخدامی مکلف به انجام آن است، مستلزم خسارت تأخیر نیست (رأی وحدت رویه، شماره ۱۵۶، ۱۳۴۸/۱/۲۰).

• عدم‌النفع احتمالی و محتمل قابل مطالبه نیست (تبصره ۲ مادهٔ ۵۱۵ ق.آ.د.م) ولی فوت منافع مسلّم و قابل مطالبه است (مادهٔ ۱۴ ق.آ.د.ک)؛ به عبارت دیگر عدم نفع در صورتی ضرر محسوب شده و قابل مطالبه است که فعل زیاندیده موجب حرمان خواهان از نفعی شود که حسب جریان عادی امور و اوضاع و احوال، امید وصول به آن نفع، متعارف باشد.

• تلف منفعت با تفویت منفعت (عدم نفع) متفاوت است؛ توضیح آنکه، تلف منفعت ناظر به تلف منافع موجود بوده و **همیشه قابل مطالبه است** (م ۳۲۰ و قسمت اخیرم ۳۲۸ و ۵۳۵ ق.م) در حالی که عدم‌النفع، ناظر به محرومیت از تحصیل منافع آینده است که **ممکن است تحت شرایطی، قابل مطالبه باشد**.

• در صورتی که در زمان انتقال کارگاه، از فروشنده به خریدار، بدهی‌های مربوط به سازمان تأمین اجتماعی پرداخت نگردد، انتقال‌دهنده و انتقال‌گیرنده، برای پرداخت مطالبات سازمان تأمین اجتماعی، مسؤولیت تضامنی خواهند داشت؛ بنابراین انتقال‌گیرنده باید در زمان خرید کارگاه تقاضای مفاصا حساب نماید و گرنه مسؤول پرداخت بدهی‌های سازمان خواهد بود (مادهٔ ۱۲ قانون کار).

• وارثانِ بیمه‌گذار و انتقال‌گیرندگانِ موضوعِ بیمه، نسبت به پرداخت وجه بیمه مسؤولیت تضامنی دارند (مادهٔ ۱۷ قانون بیمه).

• چنانچه شرطی پاره‌ای از آثار عقد را نفی کند در حالی که آثار باقی‌مانده قابل اعتنا نباشد در حکم شرط خلاف «مقتضای ذات عقد» است ولی اگر آثار باقی‌مانده قابل اعتنا باشد شرط خلاف «مقتضای اطلاق» تلقی خواهد شد؛ مانند اینکه شرط شود خریدار تا رسیدن به سن سی سالگی حقّ فروش ملک را داشته باشد که شرطی صحیح است زیرا اگرچه شرط مذکور، مالکیت خریدار را محدود می‌کند ولی عرفاً مانع اطلاق عنوان مالک به وی نمی‌شود؛ همچنین است در فرضی که پدری ملک خویش را به پسر خود منتقل کرده و در قرارداد شرط می‌کند که اگر پسر بخواهد ملک را در زمان حیات پدر، منتقل کند رضایت پدر نیز لازم است که شرط و عقد هر دو صحیح تلقی می‌شوند (رأی وحدت رویه شماره ۳۱۷ مورخ ۱۳۴۲/۱۱/۳ شورای عالی ثبت).

• دادنِ مال به دیگری، امارهٔ وجود دین است (رأی شمارهٔ ۶۸۶/۱۴ مورخ ۱۳۶۵/۱۰/۲۹ دیوان عالی کشور)؛ عبارتِ «ظاهر در عدم تبرع است» یعنی «ظاهر در وفای به عهد است».

• سابقاً مقنن، اصل را بر ملائت مدیون گذاشته بود ولی پس از تصویب قانون نحوهٔ اجرای محکومیت‌های مالی (۱۳۹۴)، این اصل تغییر نمود و مقنن میان دو فرضی که مدیون در عوضِ بدهیِ خویش، مالی دریافت کرده است یا خیر، قائل به تفکیک شد؛ مطابق مادهٔ ۷ قانون نحوهٔ اجرای محکومیت‌های مالی: «در مواردی که وضعیت سابق مدیون دلالت بر ملائت وی داشته یا مدیون در عوض دین، مالی دریافت کرده یا به هر نحو تحصیل مال کرده باشد اثبات اعسار برعهدهٔ اوست مگر اینکه ثابت کند آن مال تلف حقیقی یا حکمی شده است در این صورت و نیز در مواردی که مدیون در عوض دین، مالی دریافت نکرده یا تحصیل نکرده باشد هرگاه خوانده دعوای اعسار نتواند ملائت فعلی یا سابق او را ثابت کند یا ملائت فعلی یا سابق او نزد قاضی محرز نباشد ادعای اعسار با سوگند مدیون مطابق تشریفات مقرر در قانون آیین دادرسی مدنی پذیرفته می‌شود.»

• طرفین می‌توانند با تراضی یکدیگر، انفساخ عقد در موارد مستند به حکم قانون را مشروط یا ممنوع سازند (ملاک مادهٔ ۷۷۷ قانون مدنی و تبصره ۳ مادهٔ ۲۴ قانون احکام دائمی برنامهٔ ششم توسعه مصوب ۱۳۹۵) مگر آنکه التزام به عقد، با مقتضای آن یا نظم عمومی، مغایرت داشته باشد.

• تنظیم قرارداد ثانوی بین متعاملین موجب سقوط شرط در قرارداد اولیه در مورد وجه التزام است (رأی اصراری شمارهٔ ۹ – ۱۳۷۷/۵/۱۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

• چنانچه مستند طلب خوانده حکایت از مسلّم بودن طلب وی نماید، ادعای تهاتر محتاج تقدیم دادخواست نیست (م ۱۸ ق.آ.د.م) اما چنانچه ادعای وجود طلب، نیازمند رسیدگی قضایی باشد خوانده باید دادخواست تقابل دهد (رأی شمارهٔ ۳۰۵۱ – ۱۳۲۱/۱۰/۲۲ دیوان عالی کشور).

• تصرف یکی از ورثه در مال مشاع، بدون رضایت سایرین نیز غصب محسوب می‌شود زیرا هر جزء از مال مشاع، به نسبت سهم‌الارث، متعلق به همهٔ وراث است اما تصرف وارث منحصر به فرد، در ترکه، پیش از ادای دیون متوفی، غصب محسوب نمی‌شود (مادهٔ ۲۳۰ قانون امور حسبی).

• تبرئهٔ متهم از حیث جزایی منافاتی با غاصبیت او نسبت به اموالی که نسبتِ سرقت و اختلاس به او داده شده ندارد (رأی شمارهٔ ۳۵۳۴ – ۱۳۱۰/۲/۳۰ دیوان عالی و مادهٔ ۲۰ قانون آیین دادرسی کیفری).

• ماده واحدهٔ لایحهٔ قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۷ شورای انقلاب، قواعد عمومی راجع به غصب را تخصیص زده است؛ طبق ماده واحدهٔ اخیرالذکر چنانچه اولاً احداث بنا در ملک غیر بدون تجاوز و با حُسن نیّت بوده باشد؛ ثانیاً تجاوز در رابطهٔ دو ملکِ مجاور بوده و یکی از مالکان به ملکِ همسایه تجاوز کرده باشد؛ ثالثاً میزان ضرر مالک در مقایسه با خساراتی که از خلع ید و قلع بنا متوجه متضرر شود، به نظر دادگاه نسبتاً جزئی باشد و رابعاً متصرف، بالاترین قیمت اراضیِ مورد تجاوز (از تاریخ تجاوز تا صدور حکم خواهد بود) را طبق نظر کارشناس منتخب دادگاه تودیع نماید، دادگاه به جای حکم به خلع ید و قلع بنا، به پرداخت قیمت اراضی و کلیهٔ خسارت وارده و اصلاح اسناد مالکیت طرفین حکم می‌دهد. البته در صورتی که تجاوز به اراضی مجاور، موجب کسر قیمت باقی‌مانده آن نیز بشود، در احتسابِ ضررِ مالکِ اراضی، منظور خواهد شد.

• از احکام مربوط به دیات، نفی جبران خسارات مازاد وارده به مجنیٌ‌علیه استنباط نمی‌شود و خسارت مازاد بر دیه به استناد قاعدهٔ لاضرر قابل مطالبه است (رأی اصراری ۶ – ۱۳۷۵/۴/۵ – ردیف ۳۶/۷۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور).

• رضایت زیان‌دیده در ورود زیان مالی، اصولاً صحیح است؛ در مقابل، رضایت زیان‌دیده در ورود زیان جسمی، جز در موارد استثناء، معتبر نیست. عدم اعتبار رضایت در ورود صدمهٔ جسمی یا عمدی یا معنوی نظر به رضایت «پیش» از ورود زیان است وگرنه رضایت پس از ورود زیان، به منزلهٔ ابراءِ زیان‌زننده و در کلیهٔ فروض صحیح است مگر در خصوص مادهٔ ۱۱ قانون بیمه اجباری خسارات واردشده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه (مصوب ۱۳۹۵) که طبق مقررهٔ اخیر: «... اخذ هرگونه رضایت‌نامه از زیان‌دیده توسط بیمه‌گر و صندوق مبنی بر رضایت به پرداخت خسارت کمتر از مزایای مندرج در این قانون ممنوع است و چنین رضایت‌نامه‌ای بلااثر است.»

• در صورت تساویِ سبب و مباشر، با توجّه به مادهٔ ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، باید هر دو را به صورت «مساوی» ضامن دانست.

• در موردی که مباشرِ ورودِ ضرر، همانند وسیله است مثل صغیر، مجنون، مکرَه، مأمور، مغرور (فریب‌خورده) و جاهل، سبب را باید اقوی از مباشر دانست (قسمتِ اخیرِ مادهٔ ۵۲۶ ق.م.ا).

• هر گاه چند نفر با هم سبب خسارتی شوند (اسباب عَرضی)، هر یک به میزان «تأثیر رفتارشان» عهده‌دار خسارت خواهند بود (مادهٔ ۵۲۶ ق.م.ا) ولی هر گاه دو سبب در زمان‌های مختلف در وقوع حادثهٔ زیانبار دخالت داشته باشند (اسباب طولی)، سببِ مُقدّم در «تأثیر»، ضامن محسوب می‌شود.

• اگر متصرف حیوان از احتمال حملهٔ حیوان آگاه نبوده و عدم آگاهی او ناشی از تقصیر نباشد، ضامنِ خساراتِ وارده از ناحیهٔ حیوان نخواهد بود (م ۵۲۲ ق.م.ا).

• نگهداریِ **حیوان** یا **هر شیء خطرناکی** که مالک توانایی نگهداری آن را ندارد خود، نوعی تقصیر محسوب می‌شود (تبصرهٔ ۱ و ۲ مادهٔ ۵۲۲ ق.م.ا).

• هر گاه شخصی با اذن کسی که حقّ اذن دارد، وارد منزل یا محلّی که در تصرف اوست، گردد و از ناحیهٔ حیوان یا شیء که در آن مکان است صدمه و خسارت ببیند، اذن‌دهنده ضامن است، خواه آن شیء یا حیوان قبل از اذن در آن محل بوده یا بعداً در آن قرار گرفته باشد و خواه اذن‌دهنده نسبت به آسیب‌رسانیِ آن علم داشته یا نداشته باشد مگر اینکه آسیب مستند به مصدوم باشد (مادهٔ ۵۲۳ ق.م.ا)؛ در مادهٔ اخیرالذکر مقنن تقصیر متصرف را مفروض دانسته است.

• بر اساس رأی وحدت رویه ۷۴۷ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹ دیوان عالی کشور، مسؤولیت ناشی از اتلاف، استثناء بر قاعدهٔ لزوم وجود تقصیر است. این رأی مقرر داشته: «نظر به اینکه یکی از شرایط برقراری مسؤولیت مدنی، وجود تقصیر است، لذا در اینگونه موارد به عنوان مقدمهٔ صدورِ حکم به جبران خسارت، باید وجود تقصیر و تخلف و ورود خسارت احراز گردد و سپس دادگاه میزان خسارت را تشخیص دهد و حکم به جبران آن صادر نماید که احراز تخلف مؤسسات و اشخاص مذکور در بندهای ۱ و ۲ مادهٔ ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، بر اساس تبصرهٔ مادهٔ مرقوم برعهدهٔ دیوان است. بدیهی است در مواردی که مالکانِ اراضیِ تصرف و تملک‌شده از سوی شهرداری، بهای آن اراضی را مطالبه می‌کنند بدون اینکه مدعی تخلف و نقض قانون از سوی شهرداری در اقداماتی که انجام داده، باشند دعوی موضوعاً از شمول مقررات بندهای ۱ و ۲ و تبصرهٔ ۱ بند ۳ مادهٔ ۱۰ قانونِ یاد شده خارج است و دادگاه باید به دعوی رسیدگی و حکم مقتضی صادر نماید.»

• طبق مادهٔ ۱۱۴ قانون دریایی: «در صورتی که متصدی حمل ثابت نماید فوت و یا صدمات بدنی بر اثر تقصیر و یا غفلت خود مسافر بوده و یا عمل مسافر در وقوع آن تأثیر داشته دادگاه بر حسب مورد متصدی حمل را کلاً و یا جزئاً از مسؤولیت بری خواهد کرد.»

• مطابق مادهٔ ۳۵ قانون بیمه اجباری (مصوب ۱۳۹۵) زیان‌دیده در باب هزینه‌ی درمان می‌تواند حقّ معالجه، عمل جراحی، هزینه‌های بیمارستان، دارو، آزمایش، مخارج دوران نقاهت و غیره را مطابه کند.

• فرزند طبیعی که هزینهٔ زندگی او بر عهدهٔ پدر طبیعی اوست می‌تواند از پدرِ خویش مطالبهٔ خسارت کند زیرا به موجب رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۶۱۷ مورخ ۱۳۷۶/۴/۳ فرزند طبیعی (به جز ارث) از کلیهٔ حقوق فرزند مشروع (از جمله نفقه) بهره‌مند است. با توجه به رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۶۱۷ والدینِ طبیعیِ فرزندِ متولد از زنا، والدینِ عرفیِ کودک تلقی شده و کلیهٔ تکالیفِ قانونی متوجّهِ آنها نیز خواهد بود بنابراین مادهٔ ۷ ق.م.م در خصوص والدین طبیعی نیز جاری است. نام خانوادگیِ پدرِ طبیعی به طفل داده می‌شود و مطابق رأیِ اشاره‌شده پدرِ طبیعی مکلف به گرفتن شناسنامه برای فرزندِ نامشروعِ خود می‌باشد و فرزند نامشروع حقّ استفاده از نام خانوادگیِ پدرِ طبیعی را دارد و عدم الحاقِ زنا زاده به زانی منحصر به مورد ارث (و ولایت) است؛ بنابراین، اولاد نامشروع می‌تواند نام خانوادگیِ پدرِ طبیعیِ خود را داشته باشد و نیازی به موافقت پدر نیست.

• هر گاه مأموری در اجرای وظایف قانونی، عملی را مطابق مقررات انجام دهد و همان عمل موجب فوت یا صدمهٔ کسی شود، دیه به عهدهٔ بیت‌المال است.

• هر گاه شخصی با علم به خطر از روی تقصیر، وارد منطقهٔ ممنوعهٔ نظامی و یا هر مکان دیگری که ورود به آن ممنوع است، گردد و مطابق مقررات، هدف قرار گیرد ضمان ثابت نیست و **در صورتی که از ممنوعه بودن مکان مزبور آگاهی نداشته باشد**، دیه از بیت‌المال پرداخت می‌شود (تبصرهٔ م ۴۷۳ ق.م.ا).

• طبق مادهٔ ۶۰ قانون تأمین اجتماعی: «حوادث ناشی از کار حوادثی است که در حین انجام وظیفه و به سبب آن برای بیمه‌شده اتفاق می‌افتد. مقصود از حین انجام وظیفه تمام اوقاتی است که بیمه‌شده در کارگاه یا مؤسسات وابسته یا ساختمان‌ها و محوطهٔ آن مشغول کار باشد و یا به دستور کارفرما در خارج از محوطهٔ کارگاه عهده‌دار انجام مأموریتی باشد. اوقات مراجعه به درمانگاه و یا بیمارستان و یا برای معالجات درمانی و توان‌بخشی و اوقات رفت و برگشت بیمه‌شده از منزل به کارگاه جزء اوقات انجام وظیفه محسوب می‌گردد مشروط بر

اینکه حادثه در زمان عادی رفت و برگشت به کارگاه اتفاق افتاده باشد حوادثی که برای بیمه‌شده حین اقدام برای نجات سایر بیمه‌شدگان و مساعدت به آنان اتفاق می‌افتد حادثهٔ ناشی از کار محسوب می‌شود.»

● مطابق مادهٔ ۳۶ قانون تأمین اجتماعی، کارفرما مسئول پرداخت حقّ بیمهٔ سهم خود و بیمه‌شده به سازمان می‌باشد و مکلف است در موقع پرداخت مزد یا حقوق و مزایا سهم بیمه‌شده را کسر نموده و سهم خود را بر آن افزوده به سازمان تأدیه نماید. در صورتی که کارفرما از کسر حقّ بیمهٔ سهمِ بیمه‌شده خودداری کند شخصاً مسئول پرداخت آن خواهد بود تأخیر کارفرما در پرداخت حقّ بیمه یا عدم پرداخت آن رافع مسؤولیت و تعهدات سازمان در مقابل بیمه‌شده نخواهد بود. بنابراین با توجّه به مادهٔ ۳۶ قانون تأمین اجتماعی، هر کارگری خودبه‌خود و به حکم قانون نسبت به صدمات ناشی از حوادثِ کار بیمه است و کارفرما موظف است، حقّ بیمه را بپردازد و عدم پرداخت حقّ بیمه از سوی کارفرما رافع مسؤولیت سازمان تأمین اجتماعی نیست؛ چنانچه صدمات وارده ناشی از تقصیر کارفرما باشد، کارگر می‌تواند علاوه بر دریافت حمایت‌های تأمین اجتماعی، دیهٔ مربوطه را نیز از کارفرما دریافت کند و تأمین اجتماعی نیز می‌تواند مبالغِ پرداخت‌شده به کارگر را از کارفرما مطالبه و وصول نماید. کارگر می‌تواند جهت جبران صدمات ناشی از حوادث کار به تأمین اجتماعی مراجعه نماید و دریافت مستمری از سازمان تأمین اجتماعی، مانع رجوع کارگر به مقصرِ حادثه جهت دریافت دیه نیست؛ بنابراین اگر کارفرما مقصر حادثه شناخته شود کارگر علاوه بر حمایت‌های تأمین اجتماعی، مستحقّ دریافت دیه از کارفرما است و در فرض اخیر، سازمان نیز می‌تواند هزینه‌های مربوط به معالجه و غرامت و مستمری‌ها و غیره را که به کارگر پرداخته است از کارفرما مطالبه و وصول نماید. البته در صورتی که مقصر، ده سال مستمری موضوع مادهٔ اخیر را به سازمان پرداخت نماید، از تعهد اخیر بری‌الذمه می‌شود.

● مطابق تبصرهٔ ۳ ماده ۱۵۶ ق.م.ا «در صورتی که صدمهٔ بدنی ناشی از دفاع مشروع باشد، دیه ساقط است مگر اینکه مهاجم دیوانه باشد که دیه از بیت‌المال پرداخت می‌شود.»

● بیعِ املاکِ ثبت‌شده با سند عادی معتبر است و خریدار می‌تواند، الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی را از دادگاه درخواست نماید؛ البته مادام که نام خریدار در دفترِ املاکِ ادارهٔ ثبت درج نشده است، در مراجع دولتی و رسمی مالک شناخته نمی‌شود؛ در واقع از مجموع مقررات قانون مدنی و قانون ثبت چنین استنباط می‌شود که ملاکِ مالک بودن در املاکِ ثبت‌شده در مراجع رسمی، داشتن سند رسمی است و خریدار با سند عادی، مالک محسوب نمی‌شود؛ بنابراین در صورتی که شخص، متقاضیِ أخذِ پروانهٔ ساخت از شهرداری باشد و یا در صورتی که مالک بخواهد علیه غاصب طرح دعوای خلع ید نماید ابتدا باید مالکیت خود را با ارائهٔ سند رسمی اثبات نماید؛ البته چنانچه مالک فاقد سند رسمی مالکیت باشد و بخواهد دعوای خلع ید طرح نماید ابتدا باید علیه فروشنده به خواستهٔ الزام به تنظیم سند رسمی طرح دعوی نموده و با احراز مالکیت وی، دعوی وی مبنی بر خلع ید علیه غاصب قابل استماع خواهد بود؛ بنابراین آنچه پذیرفته نیست سند عادی به عنوان دلیل مالکیت است ولی این امر مانع از آن نیست که خریدارِ مبایعه‌نامهٔ عادی، در دادگاه طرح دعوی نموده و به استناد مبایعه‌نامهٔ عادی، فروشنده را ملزم به تنظیم سند رسمی نماید. رأی وحدت رویهٔ شماره ۵۰۰ مورخ ۱۳۹۲/۸/۲۷ صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر لزوم تبعیت کلیهٔ مراجع اداری از مدلول دادنامه‌های قطعیِ دادگستری در باب احراز وقوع معاملهٔ غیرمنقول به استناد سند عادی نیز مؤید همین برداشت است.

● ثبت ملک به اسم شخص در دفتر املاک، دلیل مالکیت قانونی شخص است و تنها خلاف این امر، قابل اثبات است یعنی چنانچه مدعی اثبات نماید تملکِ ملک از سوی شخص، بر مبنایِ بیعِ باطل بوده است، اسناد مالکیت خریدار ابطال خواهد شد زیرا بیع باطل اثری در تملک ندارد (رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشور شمارهٔ ۱۶۵۳ مورخ ۱۳۴۰/۵/۱۰).

● مطابق تبصرهٔ ۱ مادهٔ ۳ قانون حمایت از حقوق مصرف‌کننده، فروشِ اجباری یک یا چند نوع خدمت به همراه کالا یا خدمت دیگر، به مصرف‌کننده، ممنوع می‌باشد.

• اگر سند تنظیمی دلالت بر «بیع» کند صِرفِ استفاده از لفظ «قولنامه» در بالای سند، مانع از بیع شناختن آن نخواهد بود (رأی شمارهٔ ۷۹۸/۹ – ۱۳۷۰/۶/۴ شعبهٔ ۹ دیوان عالی کشور).

• مطابق مادهٔ ۱ دستورالعمل اجرایی خرید دین مصوب ۱۳۹۰: «خریدِ دین، قراردادی است که به موجب آن شخص ثالثی، دِینِ مدت‌دارِ بدهکار را به کمتر از مبلغِ اسمیِ آن به صورت نقدی از دائن خریداری می‌کند. تبصره – مبلغ اسمی رقمی است که در متن اسناد و اوراق تجاری ذکر گردیده و حاکی از میزان دین می‌باشد.» مطابق مادهٔ ۷ همین دستورالعمل، بانک‌ها می‌توانند ضمن تنظیم قرارداد خرید دین، فروشندهٔ دین را متعهد کنند که هرگاه مدیون در سررسید نسبت به پرداخت دین اقدام ننماید، وی متعهد به پرداخت آن باشد.

• تعیین ثمن به پول خارجی (ارز) در معاملات معتبر است.

• در خصوص کم یا زیاد بودن مساحت ملک با ابعاد معین، از آنجا که ثمن به تناسب مقدار مبیع، تعیین شده، خریدار می‌تواند به نسبت کسری، از ثمن معامله بکاهد و یا در صورت اضافه مساحت، قیمت مازاد را بپردازد و بر خلاف مصادیق مادهٔ ۳۸۴ نمی‌توان گفت که زیاده مال بایع است، زیرا بر اساس «ابعاد زمین» فروخته شده و از دایرهٔ تراضی خارج نبوده است. حکم مادهٔ ۱۴۹ قانون ثبت هم مؤید همین نظر است. طبق این ماده، ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزشِ مندرج در «اولین سند انتقال» (سندی که فروشنده با قید مساحت معین، ملک را منتقل نموده است) و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. البته اصلاحِ سند منوط به این است که اضافه مساحت در محدودهٔ سند مالکیت بوده و به مجاورین و شوارع عامه تجاوز نشده باشد.

• در معاملهٔ از راه دور (در بستر مبادلات الکترونیک)، اصولاً «مصرف‌کننده» می‌تواند، بدون نیاز به ارائهٔ دلیل، ظرف ۷ روز کاری از انعقاد قرارداد ارائهٔ خدمات یا تسلیم کالا در قرارداد فروش، از قبول خود انصراف دهد؛ در این صورت، تأمین‌کنندهٔ کالا یا خدمات، متعهد است عین مبلغ دریافتی را مسترد کند و حقّ دریافت جریمه ندارد و تنها هزینهٔ تحمیلی بر مصرف‌کننده، هزینهٔ باز پس فرستادن کالا خواهد بود (مواد ۳۷ و ۳۸ قانون تجارت الکترونیکی) لازم به ذکر است که نقض حقّ انصراف از سوی تأمین‌کننده، نقض حقوق مصرف‌کننده تلقی شده و مستوجب جزای نقدی است (ماده ۶۹ قانون تجارت الکترونیکی).

• خیار شرط در قرارداد کار به نفع کارفرما باطل است و قطع رابطهٔ همکاری از سوی کارفرما، خارج از موارد پیش‌بینی‌شده در قانون کار، به منزلهٔ اخراج کارگر بوده و کارگر می‌تواند الزام کارفرما به پذیرش بازگشت وی به کار را بخواهد.

• قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان خودرو (مصوب ۱۳۸۶): «چنانچه نقص یا عیب قطعات ایمنی خودرو در طول دورهٔ ضمانت پس از سه بار تعمیر همچنان باقی باشد یا در صورتی که نقص یا عیب قطعاتی که موجب احتمال صدمهٔ جسمی یا جانی اشخاص گردد و با یک‌بار تعمیر برطرف نشده باشد یا خودرو بیش از سی‌روز به دلیل تعمیرات غیرقابل استفاده بماند، عرضه‌کننده مکلف است حسب درخواست مصرف‌کنندهٔ خودروی معیوب را با خودروی نو تعویض یا با توافق، بهای آن را به مصرف‌کننده مسترد دارد.»

• در عقد بیمه، تدلیسِ بیمه‌گذار موجب بطلان عقد است لیکن نه تنها بیمه‌گذار استحقاقِ استردادِ وجوه پرداختی را ندارد بلکه بیمه‌گر می‌تواند اقساطِ عقب اُفتادهٔ پرداخت نشده را نیز مطالبه نماید (ماده ۱۲ قانون بیمه مصوب ۱۳۱۶)؛ مادهٔ اخیرالذکر، در بیمهٔ اجباری خسارات واردشده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه اجرا نمی‌شود، یعنی عقدِ بیمهٔ شخص ثالث (راجع به وسایل نقلیه) معتبر و غیرقابل فسخ است ولو بیمه‌گذار اظهارات خلاف واقع نموده باشد؛ روح کلّی حاکم بر قانون بیمه اجباری (مبنی بر ضرورت وجود و بقای بیمهٔ وسیلهٔ نقلیه) مؤید این نظر است.

• توصیف مبیع در قباله، برای تعیین مورد معامله است و اسقاط خیارات به طور مطلق، شامل خیار تخلف از وصف نخواهد بود (رأی شمارهٔ ۱۵۹۱ مورخ ۱۳۱۹/۵/۲۸ دیوان عالی کشور)؛ ملاک رأی دیوان عالی، در خصوص خیار تخلف از شرط صفت و نتیجه هم قابل اعمال است؛ زیرا سقوط حقّ فسخ ناشی از تخلف شرط، اصولاً ضمانت اجرایی برای شرط باقی نگذاشته و آن را به یک تعهد غیرحقوقی و بدون ضمانت

اجرا تبدیل می‌کند که غالباً چنین امری مورد خواست طرفین نیست؛ با وجود این، در صورت احراز قصد طرین برای اسقاط خیار تخلف از شرط، اسقاط این حق صحیح بوده و مخالفتی با نظم عمومی ندارد.

- خیار فسخ، علی‌الاصول، واحد و غیرقابل تفکیک است و تبعیض در آن راه ندارد (رأی شمارهٔ ۵۲۶۷ مورخ ۱۳۰۹/۹/۴ دیوان عالی).
- طبق مواد ۳۳ و ۳۴ اصلاحی مصوب ۱۳۸۶ قانون ثبت، خیار شرط مانع تملک عین است و مادهٔ ۴۵۹ قانون مدنی را تخصیص زده است. زیرا مادهٔ ۳۳ حقّ تقاضای ثبت را تنها با فروشنده دانسته و مادهٔ ۳۴ وضع حقوقی خریدار را مانند طلبکارِ رهنی دانسته است، با این تفاوت که خریدار تا زمان اجرای خیار، مالک منافع است. به عبارت دیگر خیار شرط مانع تملّک عین است و نه منفعت. بنابراین انتقال‌دهنده حقّ مطالبهٔ اجرت‌المثل زمان تصرف انتقال‌گیرنده را نخواهد داشت.
- مبنای مسؤولیت متصدی حمل و نقل در قانون مدنی، «تقصیر» و در قانون تجارت فرض مسؤولیت (مسؤولیت بدون تقصیر) است، اما قانون دریایی، مبنای سومی را اختیار نموده است که آن «امارهٔ تقصیر» است؛ توضیح آنکه مطابق قسمت اخیر بند ۱ مادهٔ ۵۵ قانون دریایی: «... هرگاه فقدان و یا خسارت وارده در نتیجهٔ عدم قابلیت دریانوردی باشد متصدی باربری و یا اشخاص دیگری که به استناد این ماده ادعای معافیت از مسئولیت می‌نمایند ملزمند که اعمال سعی و مراقبت را از ناحیه خود ثابت کنند ...» بنابراین بر خلاف قانون تجارت، در قانون دریایی، رهایی از مسؤولیت مستلزم قوهٔ قاهره نیست، بلکه اثبات عدم تقصیر کافی است؛ البته قانون دریایی در خسارات بدنی قائل به تفکیک شده است؛ به این معنا که اگر فوت یا صدمات بدنی، ناشی از تصادم یا به گِل نشستن یا انفجار یا غرق شدن کشتی باشد فرض بر این است که حادثه بر اثر تقصیر و یا غفلت متصدی حمل و یا مأموران مُجازِ او اتفاق افتاده است مگر آنکه خلاف آن اثبات گردد (امارهٔ تقصیر) (بند ۲ ماده ۱۱۳ قانون دریایی)؛ لیکن در سایر موارد اصل بر عدم تقصیر است و مدعی باید تقصیر متصدی یا مأمورانِ مُجازِ او را ثابت کند.
- رهن کشتی با سند رسمی صورت می‌گیرد و «قبض» شرط صحت آن نیست.
- پروانهٔ بهره‌برداری از ذخایر معدنی قابل توثیق بوده (مادهٔ ۹ قانون معادن اصلاحی ۱۳۹۰) و مؤسسات مالی نظیر بانک‌ها مکلف هستند معادن دارای پروانهٔ بهره‌برداری را به عنوان وثیقه و تضمین اعطاء و بازپرداخت تسهیلات مالی بپذیرند.
- دریافت وکالت بلاعزل از تسهیلات‌گیرندگان و وثیقه‌گذاران بابت وثائق در رهن بانک‌ها و مؤسسات اعتباری دولتی و خصوصی ممنوع است و وثیقه‌گیرندگان موظفند در قالب قراردادهای منعقده یا سایر طرق قانونی نسبت به به اجرا گذاشتن وثیقه‌ها عمل کنند.
- تبصره ۴ الحاقی به ماده واحدهٔ قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ (قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴): در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانک‌ها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روش‌های زیر عمل می‌شود:

۱ – بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباریِ تسهیلات‌دهنده، درصورت درخواستِ واحدِ تولیدیِ بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی‌های واحد تولیدی را قیمت‌گذاری می‌نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل‌واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می‌کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهامِ واحدِ تولیدیِ بدهکار، تمام بدهی او را می‌پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسهٔ مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می‌شود.

در صورتی که بدهکار از مجوز فوق برای تسویهٔ بدهی‌های خود استفاده کند، در صورت شرط ضمن عقد در قرارداد مناقصه و درخواست خریدار، بدهکار مکلف است به خریدار سهام واحد تولیدی بدهکار اعم از اینکه بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری باشد و یا سهام خود را از طریق فرابورس خریداری کرده باشد، اجازه دهد تا با خرید نقدی بخش دیگری از سهام این واحد تولیدی به قیمت قبلی، سهام خود را تا سقف سهام مورد نیاز برای تشکیل مجمع عمومی فوق‌العاده، افزایش دهد.

۲ – در مورد معاملات بانک‌ها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هر گاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایهٔ کارشناسی رسمی دادگستری مرضی‌الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات‌گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می‌شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایهٔ مزایده فک رهن کند.

چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشود، مال مورد مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از هفتاد درصد (۷۰٪) مبلغ پایهٔ مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می‌شود. در صورتی که در مزایده اول، مال مورد مزایده به فروش نرسد، تکرار مزایده با قیمت کارشناسی جدید بلامانع است. هر گاه ارزش مال مورد وثیقه بیشتر از ارزش مورد مطالبه بانک باشد، تملک دارایی مورد وثیقه به اختیار بانک می‌باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی‌ماندهٔ مطالبات از روش‌های قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

- مادهٔ ۳۰ قانون دریایی: «حقوق ممتاز مندرج در ماده ۲۹ قانون دریایی (مانند مطالبات کارکنان کشتی، حقوق و عوارض عمومی، اجرت مربوط به نجات و کمک در دریا) نسبت به **حقوق ناشی از رهن کشتی** و همچنین بر سایر حقوق ممتاز مندرج در قوانین دیگر رجحان دارد.»
- تصرفات ناقل در مورد اموال غیرمنقول هم طبق نظر مشهور، ظاهر مواد ۵۷ ق.ا.ا.م و ۲۲۹ ق.ا.ح و رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور[۷]، **غیر نافذ** است. در نتیجه، فروش یا انتقال سرقفلیِ عینِ مرهونه، منوط به اذن مرتهن است.
- وصیت باید «کتبی» باشد و وصیت شفاهی در مراجع رسمی پذیرفته نمی‌شود و با شهادت نمی‌توان آن را اثبات کرد مگر در موارد اضطراری یا موردی که اشخاصِ ذینفع در ترکه به صحت آن اقرار نمایند (مستفاد از مادهٔ ۲۹۱ ق.ا.ح).
- هر وصیتی که بدون رعایت تشریفات قانونی تنظیم شود، در مراجع رسمی پذیرفته نیست مگر اینکه اشخاص ذینفع در ترکه به صحت آن اقرار نمایند که در این صورت به نسبت سهم‌الارث وارثی که اقرار کرده است نافذ است (م. ۲۹۱ ق.ا.ح).
- طبق مادهٔ ۲۷۶ قانون امور حسبی وصیت‌نامه، بر سه نوعِ خودنوشت، رسمی و سری است.

۱. وصیت‌نامه خودنوشت در صورتی معتبر است که تمام آن به خط موصی نوشته شده و دارای تاریخ روز و ماه و سال به خط موصی بوده و به امضاء او رسیده باشد. پس، نوشته شدنِ تمامِ وصیت به خط موصی، داشتن تاریخ به خط موصی و امضای آن، سه شرطِ تنظیم این وصیت‌نامه است. در تنظیم وصیت‌نامهٔ خودنوشت، امکان توکیل به غیر وجود ندارد.

۲. ترتیبِ تنظیمِ وصیت‌نامهٔ رسمی و اعتبار آن به طوری است که برای اسناد تنظیم‌شده در دفاتر اسناد رسمی مقرر است.

۳. وصیت‌نامه سری ممکن است به خط موصی یا به خط دیگری باشد ولی در هر صورت باید به امضاء موصی برسد و به ترتیبی که برای امانت اسناد در قانون ثبت اسناد مقرر گردیده در ادارهٔ ثبت اقامتگاه موصی یا محلِّ دیگری که در آیین‌نامه وزارت دادگستری معین می‌گردد امانت گذارده می‌شود (استثنائاً کسی که نمی‌تواند حرف بزند هر گاه بخواهد وصیت‌نامهٔ سری تنظیم کند باید تمام وصیت‌نامه را به خطِّ خود

---

[۷] مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت راهن نمی‌شود لکن برای مرتهن نسبت به مال مرهونه حقّ عینی و حقّ تقدّم ایجاد می‌نماید که می‌توان از محلّ فروش مال مرهونه طلب خود را استیفاء کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود، اعم از اینکه معامله راهن بالفعل منافی حقّ مرتهن باشد یا بالقوه بنابه مراتب مذکور در جائی که بعد از تحقق رهن، مرتهن مال‌مرهونه را به تصرف راهن داده اقدام راهن در زمینهٔ فروش و انتقالِ سرقفیِ مغازهٔ مرهونه به شخص ثالث بدون اذن مرتهن از جمله تصرفاتی است که با حقّ مرتهن منافات داشته و نافذ نیست.

نوشته و امضاء نماید و نیز در حضور مسئول دفتر رسمی روی وصیت‌نامه بنویسد که این برگ، وصیت‌نامهٔ او است و در این صورت مسئول دفتر باید روی پاکت یا لفافی که وصیت‌نامه در او است بنویسد که عبارت مزبور را موصی در حضور او نوشته است).

وصیت‌نامهٔ سرّی، ترکیبی از وصیت‌نامهٔ خودنوشت و رسمی است. زیرا از یک سو نزد مأمورین رسمی تنظیم نشده است اما باید به ترتیبی که برای امانت اسناد در قانون ثبت مقرر گردیده در ادارهٔ ثبت امانت گذارده شود.

امکانِ تنظیمِ وصیت‌نامهٔ خودنوشت و سرّی برای بی‌سوادان وجود ندارد و بی‌سوادان چاره‌ای جز تنظیم وصیت‌نامهٔ رسمی ندارند.

- در موارد غیرعادی و اضطراری مثل جنگ، خطر مرگ فوری، امراض ساریه، مسافرت در دریا که مراوده نوعاً مقطوع است، رعایت تشریفات لازم نیست. منظور از قطع مراوده این است که موصی قادر به تنظیم هیچ یک از وصیت‌نامه‌های عادی نباشد.
- وصیتی که در موارد غیر عادی واقع می‌شود (وصیت‌نامهٔ غیرعادی یا اضطراری) بعد از گذشتن یک ماه از تاریخ مراجعت و رسیدن موصی به محلّی که بتواند به یکی سه طریقِ عادی وصیت کند یا گذشتن یک ماه از تاریخ باز شدن راه و مرتفع شدن مانعی که به واسطه آن مانع نتوانسته به یکی از طرق معمول وصیت نماید بی‌اعتبار می‌شود مشروط به اینکه در مدتِ نامبرده موصی متمکن از وصیت باشد.
- طبق رأی وحدت رویه (شماره ۵۳، سال ۵۱)، «پذیرفته شدن وصیت‌نامهٔ عادی، منوط به پذیرش همهٔ ورّاث نیست و عدم تصدیق بعضی از ورّاث مانع نفوذ و اِعمال وصیت در سهم وارثانی که آن را قبول کرده‌اند نیست»؛ در رأی فوق، منظور از وصیت‌نامهٔ «عادی» در مقابل وصیت‌نامهٔ رسمی نیست بلکه هر وصیتی است که طبق تشریفات قانونی تنظیم نشده باشد. در این صورت، تنها در حقّ وارثانی اجرا می‌شود که آن را تأیید نمایند.
- وجه بیمهٔ عمر که باید بعد از فوت پرداخته شود به ورثهٔ قانونی متوفی پرداخته می‌شود مگر اینکه در موقع عقد بیمه یا بعد از آن در سند بیمه قید دیگری شده باشد که در این صورت، وجه بیمه متعلق به کسی خواهد بود که در سند بیمه اسم برده شده است.

وجه بیمهٔ عمر که ذینفع معین دارد، در زمرهٔ ترکه نمی‌آید اگرچه ذینفع، یکی از ورّاث باشد ولی اگر ذینفع، معین نباشد یا به طور کلّی گفته شود به سود وارثان باشد، وجه بیمه در حکم اموال بیمه‌گذار خواهد بود. اهمیت این تفکیک در این است که اگر مالی وارد ترکه نشود از دیون طلبکاران و اجرای وصیت مصون می‌ماند (مستفاد از م ۲۴ قانون بیمه).

- تقسیم ترکه ممکن است به تراضی انجام گیرد مگر اینکه یکی از ورّاث، غایب یا محجور باشد که در این صورت رجوع به کارشناس و نظارت دادگاه ضروری است (م ۳۱۳ ق.ا.ح).
- مطابق مادهٔ ۵۳۵ قانون آیین دادرسی کیفری، با فوت محکومٌ‌عَلیه مجازات شخصی مانند جزای نقدی ساقط می‌شوند ولی دیه از ترکهٔ وی قابل وصول است.
- مدت استفاده از حقوق مادی پدیدآورنده موضوع قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان اصلاحی ۱۳۸۹/۵/۳۱ که به موجب وصایت یا وراثت منقل می‌شود از تاریخ مرگ پدیدآورنده «پنجاه سال» است و اگر وارثی وجود نداشته باشد یا در اثر وصایت به کسی منتقل نشده باشد برای همان مدت به منظور استفادهٔ عمومی در اختیار حاکم اسلامی (ولی فقیه) قرار می‌گیرد (ماده ۱۲ قانون فوق).
- هر گاه معلوم شود که متقاضیِ تصدیقِ انحصار وراثت با علم بر عدم وراثت خود، تحصیل تصدیق وراثت نموده و یا با علم به وجود وارثی غیر از خود، تحصیل تصدیق برخلاف حقیقت کرده است، کلاهبردار محسوب می‌شود (ماده ۹ قانون تصدیق انحصار وراثت).
- حاکم، ترکهٔ بدون وارث را به خزانهٔ دولت می‌دهد تا به مصارف عمومی برسد.
- مقصود از «تحریر ترکه» ارزیابی و تعیین مقدار ترکه و دیون متوفی است (مادهٔ ۲۰۶ ق.ا.ح). درخواست تحریر ترکه اصولاً اختیاری است مگر در صورت وجود غایب و محجور در ترکه که در این صورت درخواست تحریر ترکه برای امین یا قیّم اجباری است.
- حقّ قصاص به ارث می‌رسد ولی زوج و زوجه بر آن حقّی ندارند ولی اگر قصاص تبدیل به دیه شود، «دیه» به «ترکه» تعلق می‌گیرد و همه از آن ارث می‌برند (م. ۳۵۲ ق.م.ا).

• حقوق صنفی، وظیفه، بازنشستگی و مستمری، جزء ترکه محسوب نشده و طلبکاران متوفی و موصی‌لَه حقّی بر آن ندارند بلکه این‌گونه حقوق به طور مستقیم به مالکیت مستحقان درمی‌آید.

• زوجهٔ دائمیِ متوفی از حقوق وظیفه یا مستمریِ متوفی برخوردار می‌گردد و ازدواجِ وی مانع دریافت حقوق مذکور نیست و در صورت فوت شوهر بعدی و تعلّق حقوق به زوجه در اثر آن، بیشترین مستمری ملاک عمل است (بند یک ماده ۴۸ ق.ح.خ)؛ همچنین در صورتی که خودِ زوجه دارای حقوق بازنشستگی یا از کارافتادگی باشد، این موضوع، مانع دریافت حقوق وظیفه یا مستمری متوفی نیست (بند دو ماده ۴۸ ق.ح.خ).

• فرزندان اُناث در صورت نداشتن شغل یا شوهر و فرزندان ذکور تا سن بیست سالگی و بعد از آن منحصراً در صورتی که معلول از کارافتاده نیازمند باشند یا اشتغال به تحصیلاتِ دانشگاهی داشته باشند حسب مورد، از کمک هزینهٔ اولاد، بیمه و مستمریِ بازماندگان یا حقوق وظیفهٔ والدین خود برخوردار می‌گردند (بند سه ماده ۴۸ ق.ح.خ).

• بعد از تحریر ترکه، درخواست مُهر و موم پذیرفته نمی‌شود و اگر در اثناءِ تحریرِ ترکه درخواست مُهر و موم بشود فقط آن مقداری که تحریر نشده است مُهر و موم می‌گردد (م ۱۹۲ ق.ا.ح).

• مقصود از «تصفیهٔ ترکه»، تعیین دیون و حقوق بر عهدهٔ متوفی و پرداخت آنها و خارج کردنِ مورد وصیت از ماترک است (م ۱۹۲ ق.ا.ح).

• موضع وارثان در برابر ترکه از سه حالت خارج نیست:

۱. قبول بی‌قید و شرط ترکه

۲. قبول در حدود صورت تحریر ترکه

۳. رد ترکه

• قبول بی‌قید و شرط ترکه «امارهٔ قانونیِ» وجود و کفاف ترکه برای پرداخت دیون است. ولی وارثان می‌توانند خلافِ آن را ثابت نمایند زیرا در حقوقِ ما وارثان تنها در مورد اموال مورث جانشین او می‌شوند و دیون به ترکه تعلّق می‌گیرد و ورثه ملزم نیستند که غیر از ترکه چیزی به بستانکاران بدهند (مواد ۲۲۶ و ۲۴۸ ق.ا.ح).

• وارثی که ترکه را قبول کرده، مادام که در آن تصرف نکرده، می‌تواند آن را رد نماید (م ۲۴۷ ق.ا.ح).

• «رد ترکه» به معنایی «رد تصفیهٔ ترکه» است، نه رد مالکیت؛ زیرا تملّک ترکه «قهری» است و به حکم قانون صورت می‌پذیرد و ارادهٔ وارث هیچ نقشی ندارد.

• شرایط رد ترکه عبارت است از:

۱. باید به دادگاه اعلام شود؛

۲. باید منجّز و مطلق باشد، نه معلّق و مشروط؛

۳. ظرف یک ماه از تاریخ آگاهی وارث به فوت مورث به دادگاه اعلام شود و الّا سکوت، «قبول ضمنی» محسوب می‌شود (م ۲۵۰ ق.ا.ح).

• آثار رد ترکه عبارت است از:

۱. عدم حقّ ادارهٔ ترکه و اعتراض به عملیات تصفیه؛

۲. از بین رفتن امارهٔ کفاف ترکه.

• هر گاه تمام ورثه ترکه را رد نمایند در حکم ترکهٔ متوفی بدون وارث خواهد بود؛ البته اگر از دیون متوفی زائدی بماند مال ورثه خواهد بود.

• تصفیهٔ ترکهٔ متوفی، در صورتی که «بازرگان» باشد، تابع مقررات تصفیهٔ امور بازرگانان متوقف است (م ۲۷۴ ق.ا.ح).

• مادهٔ ۲۲۹ ق.ا.ح مقرر داشته: «تصرفات ورثه در ترکه از قبیل فروش و صلح و هبه و غیره، نافذ نیست مگر **بعد از** اجازهٔ بستانکاران و یا اداءِ دیون»

• اصولاً مقررات تقسیم ترکه شبیهِ افراز است (م ۳۲۶ ق.ا.ح) مگر در موارد خاص؛ مثل اینکه مرجع رسیدگی به تقسیم ترکه «دادگاه» است، نه مرجع ثبتی محلّ وقوع ملک.

• تقسیم ترکه نیاز به تقدیم دادخواست دارد و هر یک از ورثه، ولی، وصی و قیّمِ هر وارثی که محجور باشد و امین غایب و همچنین موصی‌له و وصی راجع به موصی‌به، «در صورتی که وصیت جزءِ مشاع از ترکه باشد»، می‌توانند درخواست تقسیم ترکه را بنمایند (م ۳۰۱ ق.ا.ح) ولی طلبکار حقّ چنین درخواستی را به خاطر ذینفع نبودن ندارد.

• در صورت وجود غایب یا محجور در بین شریکان، تقسیم ترکه الزاماً با حضور نمایندگان آنها در «دادگاه» صورت خواهد گرفت (م ۳۱۳ ق.ا.ح).

• رأی وحدت رویه ۱،۶۲ مورخ ۱۳۶۲/۱/۲۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: هیأت حلّ اختلاف (مستقر در سازمان ثبت احوال) برای تغییر نام‌های ممنوع اختیار دارد و رسیدگی به سایر دعاوی مربوط به نام اشخاص در صلاحیت عام محاکم عمومی دادگستری است.

• تغییر نام خانوادگی با تصویب رئیس سازمان ثبت احوال کشور می‌باشد.

• تغییر سن مندرج در شناسنامه در صورت پنج سال اختلاف سن، در کمیسیون تغییر سن، فقط برای یک بار، ممکن است (ماده واحدهٔ قانون حفظ اعتبار اسناد سجلی و جلوگیری از تزلزل آنها مصوب ۱۳۶۷)؛ در غیر این صورت (کمتر از ۵ سال) در صلاحیت دادگاه است.

• ازدواج و طلاق غیرمدخوله در شناسنامهٔ «المثنی» درج نخواهد شد (هم خانم و هم آقا).

• در صورتی که غائب برای ادارهٔ اموال خود کسی را معین کرده باشد و آن کس فوت شود یا به جهت دیگری صلاحیتش برای ادارهٔ اموال از بین برود امین برای ادارهٔ اموال معین می‌گردد و اموال به تصرف ورثه داده نمی‌شود تا حکم موت فرضی غائب صادر شود.

• حفظ و نظارت اموال در مواردی که محتاج به تعیین امین است مادام که امین معین نشده به عهدهٔ دادستانی است که اموال در حوزهٔ او یافت می‌شود.

• وظایف و اختیاراتی که به موجب قانون و نظامات مربوطه در مورد دخالت دادستان‌ها در امور محتاج به تعیین امین مقرر است در خارج ایران به عهدهٔ مأمورین کنسولی خواهد بود.

• دادستان و اشخاص ذینفع از قبیل وراث و بستانکار (یا اشخاص واجب‌النفقهٔ غایب) حق دارند از دادگاه درخواست تعیین امین برای ادارهٔ اموال غایب بنمایند.

• امور راجع به غایب مفقودالاثر (از جمله نصب امین) با دادگاه شهرستان محلی است که آخرین اقامتگاه غائب در آن محل بوده.

• هر گاه آخرین اقامتگاه غائب در خارج از ایران باشد دادگاهی برای رسیدگی به امور غائب صالح است که آخرین محل سکونت غایب در حوزه آن دادگاه بوده.

• در صورتی که ورثهٔ غایب در ایران معلوم نباشد دادگاهی صالح است که غائب در آنجا مال دارد.

• کسی که در زمان غیبت غایب عملاً متصدی امور او باشد در موقع تعیین امین برای غائب آن شخص بر دیگران مقدم خواهد بود؛ مگر در مورد مادهٔ ۱۰۱۴ ق.م که اشعار داشته: «اگر یکی از وراثِ غایب تضمینات کافیه بدهد، محکمه نمی‌تواند امین دیگری معین نماید و وارث مزبور به این سمت معین خواهد شد»

• اولویت نصب امین در میان خویشاوندان، به ترتیب، پدر، جد، مادر، اولاد و زن یا شوهر **با داشتن صلاحیت** به ترتیب‌مذکور بر دیگران می‌باشند و در صورت نبودن اشخاص مذکور سایر اقربا بر دیگران مقدم هستند.

• اشخاصی که نباید به قیمومت منصوب شوند (م ۱۲۳۱ ق.م) به سِمَتِ امین معین نخواهند شد (م ۱۱۷ ق.ا.ح).

• در صورتی که امین بخواهد برای پرداخت نفقهٔ اشخاص واجب‌النفقهٔ غایب، اموال وی را بفروشد، تحصیل اجازهٔ دادستان لازم است (اطلاق مادهٔ ۱۴۲ ق.ا.ح).

• در صورتی که اموال غایب درآمدی نداشته باشد تا حقّ‌الزحمهٔ امین باید تأمین گردد، بر اساس اصل استحقاق مطالبهٔ اجرت برای امین، دادگاه می‌تواند از اصل مال، برای امین حقّ‌الزحمه تعیین کن (م ۱۵۰ ق.ا.ح).

• تقسیم املاک غایب مفقودالاثر از صلاحیت واحد ثبتی خارج و در صلاحیت دادگاه‌های دادگستری است (رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۵۹/۲۰ – ۱۳۶۰/۱/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور).

• ازالهٔ بکارت بر اثر مواقعه خواه مشروع باشد یا نامشروع، ولایت پدر و جدّ پدری را ساقط می‌کند و مشروعیت دخول قبل از عقد، شرط سقوط ولایت پدر نیست (رأی وحدت رویه ۱ – مورخ ۱۳۶۳/۱/۲۹ ردیف ۶۲/۶۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور).

• عدم ثبت ازدواج «دائم»، طلاق، فسخ نکاح، رجوع، انفساخ نکاح، اعلام بطلان نکاح و طلاق، موجب جزای نقدی درجه ۵ (بیش از ۸ میلیون تومان تا ۱۸ میلیون تومان) یا حبس تعزیری درجه ۷ (از ۹۱ روز تا ۶ ماه) برای «مرد» است (ماده ۴۹ قانون حمایت خانواده)؛ بنابراین عدم ثبت نکاح موقت یا بذل مدت فاقد وصف مجرمانه است. البته در سه مورد، ثبت ازدواج موقت الزامی و دارای ضمانت اجرای کیفریِ فوق است: ۱. باردار شدن زوجه؛ ۲. توافق طرفین؛ ۳. شرط ضمن عقد.

• ماده ۸۸ ق.ا.ح: «در صورتی که پزشک ازدواج مجنون را لازم بداند قیم با اجازهٔ دادستان می‌تواند برای مجنون ازدواج نماید و هر گاه طلاق زوجهٔ مجنون لازم باشد به پیشنهاد دادستان و تصویب دادگاه قیم طلاق می‌دهد.»

• زن در صورت حال بودنِ مَهر، می‌تواند تا مهر به او تسلیم نشده از ایفاءِ **مطلقِ وظایفی که** شرعاً و قانوناً در برابر شوهر دارد (نه صِرفاً تمکین خاص یا همان رابطهٔ جنسی) امتناع کند (رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۷۱۸ مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور).

• در مواردی که طلاق به حکم دادگاه و به درخواست زن صورت می‌گیرد یا در مواردی که دسترسی به شوهر ممکن نیست، دادگاه، طلاق را توسط نمایندهٔ قضاییِ شوهر (سردفتر) واقع می‌سازد ولی اگر گواهی عدم امکان سازش به علّت تحقق شرط وکالت مندرج در سند ازدواج باشد زوجه می‌تواند با استفاده از آن وکالت، خود را مطلقه سازد و نیازی به حضور مرد یا نمایندهٔ قضایی در دفترخانه نیست (ماده ۳۶ ق.ح.خ ۱۳۹۱).

• در صورتی که زوجین، متقاضیِ طلاق باشند، دادگاه باید موضوع را به «مرکز مشاوره خانواده» ارجاع دهد. در این موارد طرفین می‌توانند تقاضای طلاق توافقی را از ابتدا در مراکز مذکور مطرح کنند؛ در صورت عدم انصراف متقاضی از طلاق، مرکز مشاورهٔ خانواده موضوع را با مشخص کردن مورد توافق جهت اتخاذ تصمیم نهایی به دادگاه منعکس می‌کند (ماده ۲۵ ق.ح.خ ۱۳۹۱).

• در کلیه موارد درخواست طلاق، به جز طلاق توافقی، دادگاه باید به منظور ایجاد صلح و سازش موضوع را به داوری ارجاع کند. دادگاه در این موارد باید با توجه به نظر داوران رأی صادر و چنانچه آن را نپذیرد، نظریهٔ داوران را با ذکر دلیل رد کند (ماده ۲۷ ق.ح.خ ۱۳۹۱).

• در صورتی که طلاق، توافقی یا به درخواست زوج باشد، دادگاه به صدور گواهی عدم امکان سازش اقدام و اگر به درخواست زوجه باشد، حسب مورد، مطابق قانون به صدور حکمِ الزام زوج به طلاق یا احراز شرایط اعمال وکالت در طلاق مبادرت می‌کند (ماده ۲۶ ق.ح.خ ۱۳۹۱).

• هرگاه زوج در مهلت مقرر (سه ماه پس از تاریخ ابلاغ رأی قطعی) به دفتر رسمی ازدواج و طلاق مراجعه و گواهی عدم امکان سازش را تسلیم کند، درصورتی که زوجه ظرف یک هفته در دفترخانه حاضر نشود سردفتر به زوجین اخطار می‌کند برای اجرای صیغه طلاق و ثبت آن در دفترخانه حاضر شوند. در صورت عدم حضور زوجه صیغهٔ طلاق جاری و پس از ثبت به وسیله دفترخانه مراتب به اطلاع زوجه می‌رسد (ماده ۳۵ ق.ح.خ ۱۳۹۱)؛ با توجّه به اطلاق مادهٔ اخیرالذکر، انصراف زوجه و امتناع او از حضور در دفترخانه مانع اجرای صیغهٔ طلاق نخواهد بود ولو منشأ صدور گواهی عدم امکان سازش درخواست طرفین (طلاق توافقی) بوده باشد؛ در مقابل اگر بعد از صدور گواهی عدم امکان سازش، زوج از حضور در دفترخانه امتناع نماید اگر زوجه وکالت در طلاق داشته باشد، عدم حضورِ زوج مانع اجرای صیغهٔ طلاق و ثبت آن

نیست (ماده ۳۶ ق.ح.خ ۱۳۹۱) اما در غیر این صورت، امکان اجرای صیغهٔ طلاق وجود نداشته و با انقضای مدت سه ماهه، گواهی عدم امکان سازش از درجهٔ اعتبار ساقط می‌شود (مفهوم مخالف ماده ۳۶ ق.ح.خ ۱۳۹۱).

- حضانت فرزندانی که پدرشان فوت شده با مادر آنها است مگر آنکه دادگاه به تقاضای ولی قهری یا دادستان، اعطای حضانت به مادر را خلاف مصلحت فرزند تشخیص دهد (ماده ۴۳ ق.ح.خ ۱۳۹۱).
- هرکس **با داشتن استطاعت مالی**، نفقه زن خود را در صورت تمکین او ندهد یا از تأدیه نفقه سایر اشخاص واجب‌النفقه امتناع کند به حبس تعزیری درجه شش محکوم می‌شود. تعقیب کیفری منوط به شکایت شاکی خصوصی است و درصورت گذشت وی از شکایت در هر زمان تعقیب جزائی یا اجرای مجازات موقوف می‌شود تبصره – امتناع از پرداخت نفقهٔ زوجه‌ای که به موجب قانون مجاز به عدم تمکین است و نیز نفقهٔ فرزندان ناشی از تلقیح مصنوعی یا کودکان تحت سرپرستی مشمول مقررات این ماده است (ماده ۴۳ ق.ح.خ ۱۳۹۱).
- نفقهٔ زن مقدّم بر نفقهٔ اقارب است. نفقهٔ زن طلب ممتازه تلقی می‌شود. نفقهٔ گذشتهٔ زن، دِینِ حقوقی است نه دِینِ طبیعی. نفقهٔ زن منوط به فقرِ او یا تمکنِ شوهر نیست. نفقهٔ زوجه یک تکلیف یکجانبه است و در هیچ شرایطی زن مجبور نیست که به شوهر خود نفقه بدهد، ولی نفقهٔ اقارب یک تکلیف دوجانبه و متقابل است. در عقد موقت، زوجه اصولاً استحقاق نفقه ندارد اما نفقهٔ طفل متولد از نکاح (اعم از دائم یا موقت) بر عهدهٔ پدر است.
- جبران ضرر و زیان ناشی از جرم به عهدهٔ خود صغیر است و محکومٌ‌بِه از اموال خود او استیفاء می‌شود (رأی وحدت رویهٔ ش ۱/۶۰، مورخ ۱۳۶۰/۱/۲۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور).
- قیمِ تعیین‌شده از سوی دادگاه، الزامی به پذیرش سمت قیمومت نداشته و عدم اعلام امتناع قیم از قبولی سمت قیمومت، نیز قبولی محسوب نمی‌شود (م ۶۸ ق.ا.ح).
- آموزش و پرورش محجور با قیم است (مواد ۷۹ و ۸۵ ق.ا.ح).
- قیم باید در سیاههٔ اموال، برگ‌های بهادار، اسنادِ املاک و تمام برگ‌های حائز اهمیت را ذکر کند و برگ‌های بی‌بها و بی‌اهمیت مانند قبوض پرداخت‌شدهٔ آب و برق، رسید کمک‌های بلاعوض را دسته‌بنده کرده و عدد برگ‌ها را در سیاههٔ دارایی قید کند (ماده ۷۶ ق.ا.ح).
- به موجب مادهٔ ۷۸ ق.ا.ح، قیم می‌تواند، هزینهٔ تهیهٔ صورت‌حساب و تسلیم اموال را حتی پس از زوالِ سِمَتِ خود از اموالِ محجور مطالبه کند.
- رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ ۶۲ مورخ ۱۳۵۱/۱۱/۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: هر چند مطابق مقررات قانون تجارت هر تاجر مکلف به دارا بودن دفاتر تجاری است که در قانون مذکور توصیف شده و آن دفاتر باید پلمپ شده باشد و تخلف از این امر مستلزم پرداخت جزای نقدی است و طبق مقررات آیین دادرسی مدنی هر گاه یکی از طرفین به دفاترِ بازرگانیِ طرفِ دیگر استناد نماید آن دفاتر جز در موارد استثناءشده باید در دادگاه ابراز شود و هر بازرگانی که به دفاتر او استناد شده از اِبراز دفاتر خود امتناع نماید دادگاه می‌تواند آن را از جمله دلایل مُثبِتِه تلقی نماید اما از مفهوم ماده ۳۰۲ آیین دادرسی مدنی که به دادگاه این اختیار را تفویض نموده استفاده نمی‌شود که در هر مورد ولو دعوی متکی به دلایل و مدارک معتبر و اوضاع و احوال دیگر باشد به صِرفِ اینکه دفاتر تجارتی ارائه نشده دادگاه این امر را دلیل مُثبِتِ اظهارِ طرف قرار دهد بلکه در موارد عدم ابراز دفاتر تجارتی به دادگاه اختیار داده شده که در مقام تشخیص حق و بررسی به دلایل و اوضاع و احوال موجود در پرونده هر گاه عدم ابراز دفاتر را مؤثر در مقام دانست آن وقت آن را از جمله دلایل مُثبِتِه اظهارِ طرف تلقی نماید.

در صورتی که علاقمند به دریافت به سایر جزوات رایگانِ تهیه‌شده توسط حقیر هستید،
می‌توانید به وب‌سایت و همینطور کانال تلگرامِ اینجانب مراجعه نمایید:
https://www.mollakarimi.ir
@OmidMollaKarimi
امید ملاکریمی؛ آذر ۹۷