

«جوان» تبعات اجرای قوانین را بدون در نظر گرفتن بسترسازی آن بررسی می کند

نقض حقوق مردم با اجرای بی تدبیر قانون!

اجرای قوانین نیازمند بستر مناسب به ویژه اطلاعات دقیق است تا در حق کسی اجحاف نشود اما بعضاً در اجرای برخی قوانین از آنجا که این بسترها فراهم نیست، به صورت کلی قانون و بخشنامه‌های رنگارنگ اعمال می‌شود و همین وضع، حقوق برخی مردم را خدشه‌دار می‌کند که نقض صریح اصول دوم و سوم قانون اساسی یا محوریت قسط، عدل و رفع تبعیضات نارواست. مثلاً قانونگذار به درستی موضوعی را تشخیص داده و برای حل آن، راهکاری را طرح و مجری را مکلف به اجرای آن کرده است و مجری باید به منظور اجرای

برای پاسخ به این سؤالات، باید به اقتضانات تدوین قانون مورد نظر (در حوزه‌ای که به جای حل معضل، خود معضل می‌شود) اشاره کرد. نخست اینکه آیا آن قانون واقعاً بهتری ر راهکار حل معضل بوده است؟ و آیا برای تدوین آن، از ظرفیت کارشناسی موجود در کشور استفاده شده است؟! غالباً گفته می‌شود لوابچی که از سوی دولت به مجلس ارسال می‌شود، نسبت به طرح‌هایی که در مجلس مطرح می‌شود، از غنای بالایی برخوردار است چراکه نخست بدنه کارشناسی دولت قوی است و دوم اینکه از آنجا که مسئولان اجرایی مستقیماً با امور اجرا سروکار دارند، به شکل بهتری نیاز و راهکار رفع نیاز فلان موضوع را می‌دانند و باید به لایحه دولت بهای بیشتری داد، به باور کارشناسان چنین نگاهی در صورتی صحیح است که لایحه مدنظر با فشار سیاسی دولت تهیه نشده باشد، چه آنکه بعضاً برخی لوابج در دولت‌های مختلف، نه صرفاً برای حل فلان معضل اساسی کشور بلکه با هدف آرام کردن انتقادات است تا گفته شود در حال انجام مقدمات فلان کار هستیم و پس از مدتی نیز اعلام می‌شود قوه مقننه همکاری نمی‌کند تا شاید از زیر مسئولیت‌شانه خالی کنند و دیگری را مقصر جلوه دهند! اگر لوابج‌رسانی خارج از این قواعد سفرای باشد، حتماً به طرح پیشنهادی مجلس می‌چرید.

صحيح آن از سامانه‌ها و اطلاعات دقیقی بهره گیرد تا در حق کسی اجحاف نشود اما در عمل چنین نمی‌شود و به دلیل تنبلی یا سهل‌انگاری و بعضاً به دلیل غرض‌ورزی چنین نمی‌شود، حال یک قانون از حیث ارتفاع ساقط شده می‌ماند و مردمانی خسارت دیده از اجرای چنین قانونی برای رفع چنین عارضه‌ای چه باید کرد؟ و آیا مجری مجاز است برای اعمال قانون، حقوق برخی‌ها را ولو تعداد کم، نقض کند؟ اگر مجاز است چه نیازی به وضع قانون، و اگر مجاز نیست، پس چرا در عمل مشاهده می‌شود؟ و اگر این رویه نقض غرض قانونگذار است،

«تأمین عدالت اجتماعی موضوع اساسی مبارزات ما بوده است و دولت باید اهتمام بیشتری نسبت به افرادی که درآمدهای کمتری دارند، داشته باشد و در کنار اجرای برنامه‌های اساسی طرح‌های ضربتی حمایتی را به اجرا

بگذارد.» شاید هم چرب و شیرینی دنیا، آنها را واداشت که مهم‌ترین هدف اصلی انقلاب ۱۳۵۷، یعنی همان «عدالت» را واگذارند و بگذرند!

تأمین قسط، عدل، استقلال سیاسی، اقتصاداعی، اجتماعی، فرهنگی و همبستگی ملی، و ویژگی جمهوری اسلامی ایران در اصل دوم قانون اساسی ذکر شده و در اصل سوم همین قانون نیز دولت جمهوری اسلامی ایران موظف شده است برای نیل به اهداف مذکور در اصل دوم، همه امکانات خود را برای امور پانزده‌گانه از جمله «رفع تبعیضات ناروا و ایجاد امکانات عادلانه برای همه، در تمام زمینه‌های مادی و معنوی» فراهم کند. «قسط و عدل» و «همبستگی ملی» از جمله موارد مهم و البته دردم تنیده هستند، چه آنکه نبود عدل، یعنی بهره‌مندی یک عده از اسواول و منافع جمعی و بی‌بهرماندن عده‌ای دیگر! بنابراین در چنین جامعه‌ای انتظار «همبستگی ملی» نوعی آب در هاون کوبیدن است و ای بسا بخشی از ناملایمات اجتماعی این روزها ریشه در همین شکاف‌های طبقاتی نشئت گرفته از بی‌عدالتی و نبود «قسط و عدل» به صورت کامل دارد. حال بی‌توجهی به موضوع عدالت در تنظیم قوانین، عارضه‌ای بلند دارد که بعد از مدتی خود را نمایان می‌کند و این عارضه در برخی قوانینی که به بستر اجرای آنها توجه نشده است، نمود و بروز دارد و با این همه بی‌توجه به این مهم، باعث ایجاد نارضایتی اجتماعی و به حاشیه رفتن اصل قانون می‌شود، البته جابه‌جایی مستمر مسئولان اجرایی و بازخواست‌نشدن آنها به دلیل کیفیت کاری که داشتند نیز مزید بر علت شده است، بنابراین خیلی به فکر اصولی نیستند، والا وضع نباید اینطور می‌شد که است.



طرح: حسین کشکار | جوان

پرسش حقوقی



در قرارداد خریدوفروش ملک به چه نکاتی توجه کنیم؟

مهم‌ترین موضوعاتی که در نگارش یک مبایعه‌نامه باید ذکر شود، شامل نام و مشخصات طرفین قرارداد، نام و مشخصات نماینده قانونی طرفین، دلیل و مستند نمایندگی نماینده قانونی، نشانی و اطلاعات تماس، موضوع و مشخصات مورد معامله، میزان سهم فروشنده در ملک، میزان سهم منتقل شده به خریدار، مشخصات تابع و اواحق مورد معامله، مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت آن، زمان و شرایط تحویل ملک، زمان و شرایط تنظیم سند رسمی، تعهدات فروشنده، تعهدات خریدار، مسئولیت پرداخت هزینه‌های اجرای قرارداد، ضمانت کشف فساد در معامله، وجه التزام عدم‌انجام تعهد یا تأخیر در اجرای قرارداد، وضعیت تعهدات در صورت وقوع فورس ماژور، اسقاط‌خيارات مورد توافق، موارد فسخ قرارداد، نحوه حل‌وفصل اختلافات، حق‌الزحمة مشاور املاک و نحوه پرداخت، تاریخ و محل امضای قرارداد و مواد و نسخ قرارداد هستند.

راهکار حقوقی برای پیشگیری از پاس‌نشدن چک خریدار در فروش ملک چیست؟

اول از همه شرط کنید در صورتی که هر یک از چک‌های خریدار در موعد مقرر پاس نشد یا گواهی عدم‌پرداخت صادر شد، فروشنده حق فسخ دارد و خریدار باید ۲۰درصد ثمن را به عنوان خسارت به فروشنده پرداخت کند. دوم اینکه شرط کنید تا زمانی که تمام مبلغ معامله تسویه نشده است، خریدار حق فروش موضوع معامله به شخص دیگری را ندارد.

آیا می توانیم بعد از ۴۸ساعت قرارداد را فسخ کنیم و مبلغ پیش پرداخت را کامل پس بدهیم؟

یکی از رایج‌ترین شایعات در این زمینه و فروش ملک این است که اگر معامله‌ای انجام و طی ۲۴ تا ۴۸ساعت فروشنده پشیمان شود، می‌تواند مبلغی را که به عنوان پیش‌پرداخت از خریدار دریافت کرده است، پس بدهد و معامله یا قرارداد را به صورت یک‌طرفه فسخ کند. این موضوع به هیچ عنوان صحت ندارد و خریدار و فروشنده اگر قرارداد ملکی را تنظیم و امضا کنند، باید به تمام تعهدات خود که در آن قرارداد درج شده است، عمل کنند، تنها زمانی می‌توانند قرارداد را فسخ کنند که از خیرات قانونی استفاده کنند، البته توجه داشته باشید که اگر جمله اسقاط کافه خیرات در قرارداد درج شده باشد، دیگر این امکان برای شما در قرارداد وجود ندارد. همچنین اگر شرط فسخ و انفساسخی با توافق طرفین در قرارداد درج شده باشد هم می‌توانید قرارداد را منحل کنید. در غیر این صورت حتی اگر فروشنده پول را هم پس بدهد، هیچ تأثیری در قرارداد ایجاد نخواهد کرد و نمی‌تواند آن را یک‌طرفه فسخ کند.



چرا با وجود برگشت چک‌های خریدار، بازهم بسیاری از قراردادهای ملکی قابل فسخ نیستند؟

یکی از دغدغه‌های مالکان هنگام فروش خانه و آپارتمان این است که آیا خریدار در مهلت تعیین شده در قرارداد می‌تواند باقی مانده وجه (ثمن معامله) معامله را بپردازد یا خیر؟ به همین دلیل بسیاری از فروشندگان مرتکب رفقار برخطر حقوقی می‌شوند و به جای آنکه قراردادشان محکم‌تر شود، بالعکس با نتیجه عکس مواجه می‌شوند. این رفتار عبارت است از اینکه فروشنده از خریدار برای باقی‌مانده وجه معامله چک درخواست می‌کند و در قرارداد هم شرط می‌کند چنانچه هر یک از چک‌های این قرارداد به هر دلیلی با برگشت مواجه شود، این قرارداد خودبه‌خود فسخ و منحل می‌شود.

«شرط فسخ خودبه‌خود بابت عدم‌پاس‌شدن چک‌ها در اکثر داد‌گاه‌های ما پذیرفته نیست، زیرا اکثریت قضات معتقدند چک وسیله پرداخت پول است و رد و بدل کردن آن بین خریدار و فروشنده ملک به منزله پرداخت وجه معامله است.» بنابراین برگشت خوردن چک تأثیری در معامله و سرنوشت قرارداد ندارد و فروشنده صرفاً باید از طریق داد‌گاه‌اقدام به طرح دعوی علیه خریدار برای مطالبه باقی‌مانده ثمن معامله کند.

اگر ملک خریداری شده مساحت مورد نظر را نداشته باشد، تکلیف چیست؟

یکی از مشکلاتی که در معاملات ممکن رخ دهد و باعث تشکیل پرونده حقوقی در دستگاه قضایی شود، دقیق‌نبودن اطلاعات ارائه‌شده با میزان و ارقام واقعی است. به عنوان مثال در معامله یک ملک فرد فروشنده ممکن است اظهار کند که مساحت ملک ۵۰متر است، در صورتی که در سند عدد کمتر ۴۸متر ثبت شده باشد. قانونگذار در ماده۳۵۵قانون مدنی به این مورد اشاره می‌کند و می‌گوید: اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شده باشد و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است، مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است، باع می‌تواند آن را فسخ کند، مگر اینکه در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی کنند. در این شرایط باید به نکات زیر توجه داشت:

در ماده۳۵۵، شرط مقدار به عنوان وصف بیع است، به این معنا که هر‌گاه دو طرف به مساحت زمین به عنوان وصفی از معامله، اهمیت بیشتری دهند و معامله را به شرط داشتن مساحت معین واقع سازند، شرط مورد توافق، با اینکه ناظر به مساحت است و باید نمایانگر مقدار باشد، اثر شرط صفت را دارد و در صورت فقدان آن، مشروط‌تله صرفاً حق فسخ دارد. باید توجه داشت که این حکم ویژه ملک نیست و گاه در اشیای منقول نیز مصداق پیدا می‌کند، برای مثال در خریدوفروش قالینچه. این ماده ناظر به موردی است که مورد معامله کل تجزیه‌ناپذیر است، ثمن در برابر کل قرار می‌گیرد و مقدار یکی از آن اوصاف کل است و اختیار فسخ قرارداد مستند به خیار تخلف از شرط یا وصف است. در فرضی که مغازه موضوع مبایعه‌نامه به شرط داشتن مساحت فروخته شده، چنانچه شرط مقدار به عنوان وصف ملک مورد تراضی قرار گرفته‌ول، ثمن برای کل مبیع بدون توجه به بهای هر جزء از مساحت معین شده باشد و بعد معلوم شود مساحت مغازه کمتر است، با توجه به ماده۳۵۵ق.م، مشتری فقط حق فسخ دارد، مگر اینکه طرفین به محاسبه نقیصه تراضی کنند. چنانچه ثمن معامله بر اساس مترآز مورد توافق قرار گرفته، یعنی هر جزء از مبیع در مقابل جزء معینی از ثمن قرار دارد، در این فرض خریدار می‌تواند دعوی مستقل مطالبه و استرداد مبالغ اضافه پرداختی ثمن را با توجه به مقدار کسری مترآز اقامه کند، ولی این مطلب منصرف از رأی راجع به محکومیت فروشنده به تحویل مغازه است و در مقام اجرای رأی تحویل مغازه، محکمه یا اجرای احکام دادگستری حق و تکلیفی بر مطالبه ووصول مبلغ اضافه دریافتی ثمن ندارد. (نظر به شماره ۷/۱۳۲۱-۱/۱۳۲۱/۱۳۹۰اداره حقوقی قوه قضائیه).

یادداشت

«عدالت» حلقه مهجور تقنین

■ **سیدقاسم موسوی***

«عدالت» اساس انقلاب ما بود، اما چرا؟! شاید هر مرور بخشی از نوشته‌های شهید مرتضی مطهری در کتاب «نحطاط و ترقی تمدن‌ها» به پاسخ این سؤال کمک کند، آنجا که می‌نویسد: «عدالت اجتماعی جز و اصول مسلم اسلام است. ص ۴۳». «عدالت اساس بقای یک جامعه است. ص ۴۴» و «در قرآن از «عدل» به عنوان ناموس آفرینش یاد می‌شود. ص ۴۵». بنابراین طبیعی است عدالت یکی از ارکان اساسی انقلاب اسلامی باشد و قاعدتاً مردم نیز به منظور عبور از تبعیض و دستیابی به عدالت که وراثی برابری است، با تمام وجود با این انقلاب نور همراهی کردند، چه آنکه به گفته رهبر حکیم انقلاب «در رژیم طاغوت بیشترین خدمات و درآمدهای کشور در اختیار گروه کوچکی از پایتخت‌نشینان یا همسانان آنان در برخی دیگر از نقاط کشور بود. مردم بیشتر شهرها به ویژه مناطق در دست و روستاها در آخر فهرست و غالباً محروم از نیازهای اولیه زیرساختی و خدمت‌رسانی بودند. جمهوری اسلامی را شعار موفق‌ترین حاکمیت‌های جهان در جابه‌جایی خدمت و ثروت از مرکز به همه جای کشور و از مناطق مرفه‌نشین شهرها به مناطق پایین‌دست آن بوده است.»

پاسخ به اینکه آیا به طور مطلوب به عدالت در حکمرانی رسیده‌ایم، حتماً منفی است اما این به منزله بی‌عملی در این حوزه نیست. رهبر معظم انقلاب در بخشی از بیانیه گام دوم انقلاب می‌فرماید: «انقلاب اسلامی کفه عدالت را در تقسیم امکانات عمومی کشور سنگین کرد. نارضایتی این حقیر از کارکرد عدالت در کشور به دلیل آنکه این ارزش والا باید گوهری بی‌همتا بر تارک نظام جمهوری اسلامی باشد و هنوز نیست، نباید به این معنی گرفته‌شود که برای استقرار عدالت کار انجام نگرفته است. واقعیت آن است که دستاوردهای مبارزه با بی‌عدالتی در این چهار

دهه، با هیچ دوره دیگر گذشته قابل مقایسه نیست.»

حال این سؤال مطرح می‌شود، برای توسعه عدالت چه باید کرد؟ شاید یکی از اساسی‌ترین مجراهای این مهم، توجه به عدالت در ریل گذاری‌های حکمرانی است، بنابراین وضع قانون به عنوان ریل حرکت مجریان، مهم‌ترین موضوعی است که باید به مسئله عدالت توجه کند. رهبر حکیم انقلاب ششم شهریور ۱۳۰۰ در نخستین دیدار هیئت دولت سیزدهم فرمودند: «اساس حکومت اسلامی و جمهوری اسلامی بر اقامه عدل است، گما اینکه اساس همه ادیان بر اقامه عدل است. خدای متعال می‌فرماید: ما پیغمبران را فرستادیم، کتاب‌های آسمانی را فرستادیم، لِقَوْمِ النَّاسِ بِالْقِسْطِ؛ اصلاً برای اینکه مردم قیام به قسط کنند و جامعه، جامعه‌عدالت‌آمیز باشد. خوب مادر این زمینه‌ها عقبیه، خیلی باید کار کنیم، خیلی باید تلاش کنیم. به نظر من هر موهبه‌ای که شما تصویب می‌کنید، هر لایحه‌ای که در دولت تنظیم می‌کنید، هر بخشنامه‌ای که خود شما در دستگاه خودتان صادر می‌کنید، یک پیوست عدالت باید داشته باشد، باید مراقب باشید این روش، این کار، این دستور، ضربه‌ای به عدالت نزنند، طبقات مظلوم را ایماال نکنند، این مراقبت باید همیشه باشد، حالا یا با یک پیوست مکتوب یا بالاخره از لحاظ نوع تنظیم جوری باشد که این طور باشد.»

بنابراین توجه به عدالت در وضع قوانین یک امر لازم است، چه آنکه رهبر انقلاب ۲۹بهمن۱۳۹۹ نیز در ارتباط تصویری با مردم آذربایجان شرقی فرمودند: «ما بایستی خیلی بیش از این حرکت می‌کردیم. شکاف طبقاتی بایستی از بین برود و عدالت اقتصادی به معنای واقعی کلمه بایستی مستقر بشود در کشور، این وظیفه ماست، این کار ماست، بایستی انجامش بدهیم.» البته در مصوبات مجلس ششورای اسلامی نیز قانونگذار باید به اقامه عدالت توجه کند. به باور کششگران، رعایت عدالت در قانونگذاری نه یک اختیار بلکه یک الزام است لازم است چراکه بی‌توجهی به آن، تبعات مهمی دارد که شکاف طبقاتی و رواج نارضایتی‌های اجتماعی نتیجه قهری آن است و در چنین جامعه‌ای نباید دنبال وفاق جمعی و زندگی بدون تنش در بین احاد جامعه بود، گما اینکه چنین عارضه‌ای را این روزها نیز شاهد هستیم.

با این همه بی‌توجهی به بسسترهای اجرای قوانین، یکی از علل نقض حقوق مردم و توسعه بی‌عدالتی است چراکه بدون در نظر گرفتن اقتضانات و شرایط احاد مردم، قانون خوب نیز به تضییع حقوق برخی از مردم منجر می‌شود. مثلاً قانون مالیات بر خانه‌های خالی در حالی تصویب و ابلاغ شده و در حال اجراست که هنوز سسامانه املاک و اسکان تکمیل نشده است و اطلاعات جامع و درستی در این حوزه وجود ندارد، بنابراین قانون مالیات بر خانه‌های خالی به درستی اجرا نمی‌شود و به همین سبب برخی از مردم که مشمول واقعی این قانون نیستند، در آتش کسانیی می‌سوزند که باید قانون درباره آنها اجرا شود. چنین مثال‌هایی در حوزه‌های مختلف صدق دارد و باید با در نظر گرفتن بسترهای قانون، نسبت به اجرای آن اقدام شود تا مانع از آن شود قانونی که به منظور اعمال نظم و اجرای عدالت است به بستی برای بی‌عدالتی تبدیل شود.

نکته مهم نیز آنکه مجری قانون نمی‌تواند بگوید چون اطلاعات کامل در اختیار ندارد، قانون را بدون در نظر گرفتن بسترها و اقتضانات آن اجرا می‌کند بلکه مکلف است همه ابعاد قانون را بررسی و سپس نسبت به اجرای قانون اقدام کند.

* کارشناس حقوق اقتصادی



آیا راهی برای فسخ قرارداد به واسطه برگشت چک وجود دارد؟

برای این منظور کافی است هنگام تنظیم مبایعه‌نامه برای فروش ملک و آپارتمان یا هر مستغلات دیگری در قرارداد شرط کنید که «اگر هر یک از چک‌های موضوع این مبایعه‌نامه (یا قرارداد) به هر دلیلی با برگشت مواجه شد، فروشنده حق فسخ یک‌طرفه قرارداد را دارد و خریدار ضمن این قرارداد حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط کرد.»



در خرید ملک اگر یکی از وراث نباشد، چه باید کرد؟

برای تحقق معامله قانونی در خصوص ملکی که مالک آن فوت کرده و ورثه طرف معامله هستند، همه وراث باید حاضر باشند، اما چنانچه یکی از وراث امکان حضور ندارد، می‌تواند از طریق دادن وکالت به دیگری سهم خود را بفروشد، در غیر این صورت معامله فقط نسبت به ورثه حاضر امکانپذیر است و معامله حاضران نسبت به سهم خودشان از شش‌دانگ ملک معتبر است و فروش سهم ورثه غایب قانونی نیست.