

نکته حقوقی



خریداران خانه به این موارد توجه کنید!

قراردادی که تحت عنوان بیع‌نامه در بنگاه‌های معاملات املاک یا بیرون از آنجا تنظیم می‌شود، سندی عادی است و به همین دلیل طرفین معامله باید نهایت دقت را در تنظیم آن داشته باشند تا بعدها دچار مشکل نشوند. گرچه بیع‌نامه‌هایی به صورت چایی و دارای آرم اتحادیه در مشاورین املاک تنظیم می‌شود و با هدف پیشگیری از وقوع معاملات مکرر در قالب اخذ کدر هگیری و برچسب هولوگرام صورت می‌پذیرد، لیکن این امر دلالت بر رسمی بودن آنها ندارد. بنابراین تا زمانی که منتهی به صدور سند رسمی در دفترخانه نشود، خریدار نمی‌تواند از امتیازات اسناد رسمی بهره‌مند شود. در مرحله ابتدایی هنگام تنظیم قرارداد در دفاتر مشاورین املاک باید به نکاتی که ذیلا اشاره می‌شود، توجه داشت.

۱- احراز سمت فروشنده و اختیارات نماینده‌وی

به عنوان اولین نکته، بهترین حالت در تنظیم قرارداد ملکی این است که خریدار و فروشنده به‌عنوان اصیل طرفین عقد قرار گیرند و در واقع بدون واسطه اقدام به امضای آن کنند. اما اگر کسی که بیع‌نامه را امضا می‌کند، خود مالک نیست، بلکه وکیل یا ولی یا قیم مالک است، خریدار باید دلایل احراز سمت آنها را بررسی کند و مشخص شود، حدود اختیارات وکیل در وکالتنامه شامل حق فروش و گرفتن بهای معامله هم می‌شود. همچنین اگر امضاکنده، ولی مالک است، خریدار باید مطمئن شود که هنگام معامله توسط ولی، کودک بالغ نشده است.

در جایی نیز که امضاکنده قیم مالک است، باید روشن شود که آیا قیم به تنهایی حق فروش مال وړ دارد یا با دخالت بخش سرپرستی دادرسانی چنین حقی برای او در نظر گرفته شده است. مضافاً اینکه در صورت تعدد مالکین، حتماً باید ذیل بیع‌نامه را همه آنها به نسبت سهم خود امضا کنند، مگر اینکه یکی یا برخی از آنها از جانب سایرین بنا به روش‌های اشاره شده دارای اختیارات قانونی باشد. به‌علاوه، خریدار باید اطمینان حاصل کند که فروشنده ممنوع‌المعامله نباشد و نیز در صورت کپولت سن، بیماری یا حرکات غیرعادی فروشنده، خریدار باید از عدم حجر وی مطمئن و ترجیحاً شهود معامله را از میان وراث وی انتخاب کند.

در نهایت اینکه، اگر مورد معامله از طریق ارث به فروشنده رسیده باشد، خریدار باید گواهی انحصار وراثت را مشاهده و نیز هویت وراث را احراز کند و فتوایی برابر اصل آن را نیز از فروشنده بگیرد و تسویه حساب مالیات بر ارث را نیز ملاحظه کند.

۲- درج مشخصات کامل مورد معامله

خریدار باید مشخصات مالی که قصد خرید آن را دارد، با آنچه در سند قید شده است، مطابقت دهد و درج وصف کامل توابع، مضامین، ملحقات و مشاعات آن مانند انشعاب آب، برق، گاز، تلفن، پارکینگ، انباری و... که در سند توصیف شده، نیز بسیار ضروری است. بنگاه‌ها نیز باید به طور کلی مشخصات ملک را در بیع‌نامه ذکر کنند، به خصوص زمانی که این مشخصات مربوط به عیب و نقص مورد معامله است.

همچنین باید تصریح شود که ملک مذکور در تصرف مستأجر نباشد و اگر چنین بود، لازم است ترتیب، مهلت و ضمانت تخلیه مستأجر قید شود. به‌علاوه، باید روشن شود که مال در وثیقه یا رهن یا در توقیف نباشد. به‌خصوص در معاملات بزرگ اخذ تأمین دلیل از طریق شوراهای حل اختلاف مبنی بر استعلام گردش ثبتی بسیار کارگشا خواهد بود.

۳- ادای تعهدات متباعد

لازم است هنگام تنظیم بیع‌نامه اولیه، انجام تعهدات طرفین به‌صورت متقابل تنظیم شود. به‌طور مثال پرداخت بخشی از بهای ملک همزمان با تنظیم بیع‌نامه، پرداخت الباقی آن نیز در قبال تحویل مورد معامله و تنظیم سند رسمی انتقال تقسیت گردد؛ و تا زمانی که مورد معامله تحویل نشده یا سند رسمی انتقال نیافته، خریدار از پرداخت کل قیمت مورد معامله خودداری کند. فروشنده نیز باید مورد معامله را قبل از دریافت تمام بهای معامله به خریدار تحویل ندهد. بهتر است در قرارداد تصریح شود در صورت عدم پرداخت مابقی ثمن در موعد مقرر از طرف خریدار، یا عدم تحویل یا انتقال رسمی مورد معامله در تاریخ مقرر توسط فروشنده، هر یک از طرفین که تعهد به نفع اوست حق فسخ معامله را دارا بوده تا از طریق ارسال اظهارنامه اعلام و پس از تأیید و تنفیذ توسط دادگاه، قادر شود مورد معامله را به دیگری منتقل، یا مبالغ پرداختی را بازپس گیرد.

ضمناً لازم است فروشنده جهت دریافت قیمت معامله اطمینان حاصل کند و به شرح بند بعدی، شروطی در قرار داد گنجانده شود که در صورت عدم پرداخت قیمت یا ناتوانی از پرداخت، برای فروشنده حق برهم زدن معامله وجود داشته باشد.

۴- استفاده از روش‌های پرداخت مطمئن

امروزه با تعبیه سامانه‌های پرداخت و روش‌های الکترونیکی، نقل و انتقال بهای معاملات تسهیل یافته، ولی چنانچه گزینه پرداخت به‌وسیله چک باشد، باید اطمینان حاصل نمود که چک از حساب مسدود صادر نشده، یا چک سرسرتی نبوده و نیز امضای آن مجعول نباشد. به هر حال توصیه می‌شود که حتی‌الامکان فروشنده در چنین حالتی چکی را که از حساب شخص خریدار و در حضور وی صادر می‌شود، دریافت کند. اگر بهای معامله از طریق چک پرداخت می‌شود، باید توجه داشته باشند که در صورت برگشت خوردن چک، تنها وجه چک قابل مطالبه است و اعتبار معامله همچنان به قوت و استحکام خود باقی است؛ بنابراین نمی‌توانند معامله را برهم زنند، مگر اینکه به طریق دیگری مانند زوال خودبه‌خودی آثار قرارداد، یعنی شرط انفساخ مورد توافق قرار گرفته باشد.

۵- اطمینان از امکان انتقال رسمی ملک

باید دقت شود که در خصوص معامله بر املاک در متن بیع‌نامه به گونه‌ای تصریح شود در صورتی که معلوم گردد مالکیت مورد معامله به هر علتی متعلق به دیگری بوده و نقل حق فروش آن را نداشته است، یا به هر شکلی موضوع حق ثالث باشد، فروشنده موظف به استرداد ثمن معامله معادل قیمت روز ملک می‌باشد. در این راستا به‌ویژه در معاملات بزرگ ترجیح دارد فروشنده در مقام پیشگیری از مسائل این چنینی، با اخذ جریان ثبتی به‌روز، از طریق تأمین دلیل و درخواست گردش ثبتی از اداره ثبت مربوطه، اطمینان خریدار را جلب کند.



بیش از سه ماه زمان لازم بود تا وکلای ملت در یازدهمین دوره مجلس شورای اسلامی به این نتیجه برسند که سرنوشت تشکیل تخصصی‌ترین کمیسیون مجلس به‌اصلاح آیین‌نامه داخلی مجلس گره خورده است. کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس یازدهم از جمله کمیسیون‌هایی است که مورد بی‌مهری نمایندگان واقع شده است. در جایی که وظیفه مجلس شورای اسلامی به عنوان قوه مقننه وضع و اصلاح قوانین است، متقاضیان عضویت در تخصصی‌ترین و مرتبط‌ترین کمیسیون به این وظیفه در مجلس یازدهم تنها هشت نفر بودند و این اتفاق سبب شد تا بالاخره برای تعیین تکلیف این کمیسیون، یک تبصره به ماده ۲۸ آیین‌نامه مجلس شورای اسلامی الحاق شود. به موجب این تبصره، هیئت مشترک رؤسای شعب و هیئت رئیس مجلس می‌تواند حداقل اعضای کمیسیون قضایی و حقوقی را تعیین کند و این در حالی است که حداقل اعضای کمیسیون‌ها باید ۱۹ و حداکثر ۲۲ نفر باشند. این تصمیم بهارستانی‌ها سبب شد تا برخی از رسانه‌های فارسی‌زبان طی روزهای اخیر، این اصلاح را «جسار نمایندگان به عضویت در کمیسیون قضایی مجلس» بخوانند. اما بدون شک مهم‌ترین سؤالی که در این باره مطرح است، چرایی بی‌تفاوتی نمایندگان به عضویت در کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس است؟ آن‌هم مجلسی که بیش از ۴۰ نماینده آن تحصیلات حقوقی دارند! آمارها نشان می‌دهد در حال حاضر حدود ۱۶ میلیون پرونده قضایی در دادگاه‌ها وجود دارد که نزدیک به ۴۰ میلیون نفر در گیر این پرونده‌ها هستند، با این حال کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس یازدهم که می‌تواند نقش مؤثری در باز کردن گره این پرونده‌ها داشته باشد آن‌طور که باید تاکنون نتوانسته به وظایفش عمل کند.

چرا کمیسیون قضایی و حقوقی مورد بی‌مهری قرار می‌گیرد؟

عباس تدین، حقوقدان و وکیل دادگستری درباره چرایی عدم تشکیل این کمیسیون معتقد است بهترین راهکار برای یافتن پاسخ این است که مدرک تحصیلی و تخصص تمام کسانی که اکنون عضو کمیسیون‌های دیگر شدند، در معرض افکار عمومی قرار بگیرد و ببینیم چرا برخی نمایندگان برای بعضی کمیسیون‌ها دست و پا می‌زنند و برخی کمیسیون‌ها مثل کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس که باید وظایف خطیری را دنبال کند، آن‌قدر مورد بی‌مهری قرار می‌گیرد. تدین درباره عدم تشکیل کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس و تأثیر آن بر مسئله قانونگذاری در کشور گفت: مهم‌ترین وظایف مجلس، بحث قانونگذاری است و ما زمانی می‌توانیم در فرآیند تقنینی و قانونگذاری ایجاد تحول کنیم و به عبارت دیگر حرفی برای گفتن داشته باشیم که کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس به عنوان یکی از کمیسیون‌های تخصصی فعال باشد، وی افزود: بررسی طرح‌ها و لایوچی که در مجلس مطرح می‌شود و بحث اصلاح قوانین و پیشنهاد قوانین جامع و کاربردی به مجلس... مطمئناً از طریق کمیسیون قضایی و حقوقی مقدر و میسر خواهد بود و اگر کمیسیون تخصصی که باید این

وظایف مهم را بر عهده بگیرد تشکیل نشود، بستر لازم برای قانونگذاری به نحوه شایسته و بایسته فراهم نشده است. این وی دلیل دادگستری خاطر نشان کرد: شاید بتوانیم بگوییم در زمره مهم‌ترین کمیسیون‌های مجلس، کمیسیون قضایی و حقوقی است و خود نمایندگان مجلس بر آن واقف هستند و در صحبت‌های آنها شنیدیم می‌شود ولی این کمیسیون مورد بی‌مهری قرار می‌گیرد چراکه این کمیسیون شاید باز زحمت و مسئولیتش نسبت به کمیسیون‌های دیگر بیشتر باشد ولی منافع مادی آن کمتر است. وی افزود: اگر ما به عنوان نماینده و منتخب مردم وارد مجلس شدیم و شعار عدم مادی‌گرایی دادیم و گفتیم می‌خواهیم خود را وقف مردم کرده و برای آنها انجام وظیفه کنیم؛ این امر باید برای ما مهم باشد. اینکه در کدام کمیسیون به کدام بخش از مجلس مشغول کار هستیم نباید مهم باشد. متأسفانه این رویکرد در عملکرد نمایندگان مجلس مشهود است و این موضوع نشان می‌دهد که گاهی برخی شعارهای انتخاباتی در حد شعار باقی مانده است. این حقوقدان اضافه کرد: اینکه همه چیز را گردن آیین‌نامه مجلس بیندازیم و بگوییم آیین‌نامه ایراد دارد و باید اصلاح شود درست نیست؛ بنابراین عدم تشکیل این کمیسیون باعث می‌شود شأن و جایگاه مجلس به عنوان مهم‌ترین نهاد و ارگان که در رأس امور آن یاد می‌شود از بین برود و بسترهای لازم برای تقنین و قانونگذاری دچار ایراد و ابهام شود.

معطل ماندن تشکیل کمیسیون قضایی و حقوقی باز تاب خوبی در سطح جامعه ندارد

محمد رضا صباغیان بافتی نماینده مردم مهریز، بافق، ابرکوه و خاتم در مجلس یکی از مخالفان آیین‌نامه داخلی مجلس برای تشکیل کمیسیون قضایی و حقوقی معتقد است کمیسیون قضایی و حقوقی وظایف سنگینی بر عهده دارد، اما متأسفانه با وجود گذشت چند ماه از تشکیل مجلس یازدهم هنوز

کمیسیون قضایی و حقوقی تشکیل نشده و معطل مانده است که این مهم بازتاب خوبی در سطح جامعه ندارد. وی با بیان اینکه جای حقوقدانان متخصص در مجلس در میان نمایندگان کمیسیون قضایی و حقوقی خالی است، گفت: اختیار دادن به هیئت مشترک رؤسای شعب

و هیئت رئیسه مجلس که می‌خواهند حد نصاب کمیسیون حقوقی و قضایی را مشخص کنند، شأن مجلس را متزلزل می‌کند بنابراین بهتر است کمیسیون آیین‌نامه طرحی بنیادی ارائه دهد تا مشکل به طور اساسی حل شود. صباغیان ادامه داد: در صورت ارائه طرحی جامع از سوی کمیسیون آیین‌نامه داخلی مجلس این مشکل در دوره‌های بعدی مجلس تکرار نخواهد شد چراکه با تصویب این طرح مشکل موقتاً حل شده و به فراموشی سپرده می‌شود اما بعد از چهار سال دوباره تکرار خواهد شد.

کمیسیون قضایی و حقوقی سفر خارجی ندارد!

حسن نوروزی، نماینده رباط کریم که در دوره دوم مجلس سبختوی کمیسیون قضایی و حقوقی بود، درباره چرایی بی‌تفاوتی نمایندگان نسبت به عضویت در کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس این‌طور توضیح می‌دهد که مجلس یازدهم از ۵۰ نماینده حقوقدان با سوابق فعالیت در بخش‌های مختلف دستگاه قضایی یا سازمان بازرسی تشکیل شده، اما آنها تمایلی برای عضویت در این کمیسیون نداشته و اولویت‌های دیگری را انتخاب کردند. وی درباره پشت‌پرده علت عدم گرایش نمایندگان مجلس یازدهم برای عضویت در کمیسیون قضایی و حقوقی گفت: خوشبختانه کمیسیون

قضایی و حقوقی سفر خارجی ندارد و همچون کمیسیون‌های اقتصادی مجلس نیست که از تسهیلات وام بانکی برخوردار باشد یا بتواند از امکانات بخش صنعت بهره‌مند شود؛ این کمیسیون تنها فضای برای ارائه خدمت به مردم است، کماینکه براساس آنچه نایب رئیس مجلس اشاره کرد، این کمیسیون در مجلس دهم ۴۰ درصد از فعالیت‌های مجلس را بر عهده داشت و به اعتراف تنقیح قوانین نیز ۲۰ درصد کارهای مجلس گذشته را انجام داد. در دوره دهم مجموعاً ۱۳۲ طرح و لایحه به این کمیسیون ارجاع داده شد که از این تعداد ۲۹ فقره تبدیل به قانون و ۹ مورد بعد از بررسی در کمیسیون، بایگانی شد. این ماجرا در مجلس دهم هم تکرار شد، آن زمان تعداد متقاضیان عضویت در کمیسیون قضایی و حقوقی ۱۲ نفر بود و با همین تعداد هم فعالیت‌های کمیسیون تا پایان عمرش ادامه پیدا کرد، این تصمیم توسط هیئت رئیسه و رؤسای شعب پانزده‌گانه آن دوره گرفته و اجرایی شد.

مسائلی همچون حبس، تعزیرات، دیه و قصاص نشان از اهمیت کمیسیون قضایی دارد

غلامرضا نوروزی قزلی‌نیز به عنوان مخالف دیگر اصلاح آیین‌نامه مجلس برای تشکیل این کمیسیون با بیان اینکه انتظار متخصصان و حقوقدانان جامعه این است که کمیسویی متشکل از حقوقدانان و متخصصان در این حوزه

تشکیل شود، گفت: آمار بسیار بالایی پرونده‌های قضایی در کشور و ترافیک و تراکم در راهروهای دادسراهای کشور اسفناک است و نشان از نقطه ضعف اساسی در این حوزه دارد بنابراین نیازمند توجه بیشتر و ویژه به مسئله حقوقی و قضایی در سراسر کشور است اما هنوز کمیسیون مرتبط با این موضوع در مجلس تشکیل نشده

است. به گفته نماینده مردم بستان آباد در مجلس شورای اسلامی حبس، تعزیرات، دیه، قصاص، خسارات و مبارزه با فسادهای عدید، همگی مربوط کمیسیون قضایی است که حاکی از اهمیت آن دارد. وی طرح ارائه شده برای تعیین تکلیف کمیسیون قضایی را بسیار ناقص دانست و افزود: به نظر می‌رسد این طرح به اجبار و صرفاً برای تعیین تکلیف کمیسیون پیگیری می‌شود در حالی که مخالف آیین‌نامه است بنابراین توجه به تخصص حقوقی افراد ضروری است.

اهمیت کمیسیون قضایی و حقوقی تبیین نشده است

عضو هیئت مدیره کانون وکلای دادگستری با بیان اینکه ما در حل مسائل کشور دچار خطای دید هستیم، گفت: در مجلس یازدهم نمایندگان به دنبال کمیسیون‌های اقتصادی هستند در حالی که این تصور، تصور اشتباهی است و ری‌ای بهبود وضعیت معیشتی مردم مهم‌ترین رسالت مجلس، تصویب قوانین درست و اصلاح مقررات است که با داشتن یک کمیسیون قضایی قوی میسر است. حیدر حسن‌زاده اظهار کرد: عدم تمایل نمایندگان در عضویت در کمیسیون قضایی و حقوقی دلایل متفاوتی دارد که یکی از مهم‌ترین آنها این است که بیین نمایندگان، حقوقدانان ما بسیار کم هستند و اهمیت کمیسیون قضایی و حقوقی در مجلس برای نمایندگان تبیین نشده است. وی افزود: اگر حقوقدانان قوی به مجلس راه پیدا می‌کردند، طبیعتاً علاقه‌مند به حضور در کمیسیون قضایی و حقوقی بودند و امروز شاهد عدم تمایل نمایندگان به کمیسیون قضایی و حقوقی نبودیم. این وکیل پایه یک دادگستری با

بیان اینکه قوانین و آیین‌نامه‌های مجلس نیاز به بازنگری اساسی دارد، گفت: مجلس یعنی کمیسیون قضایی و حقوقی؛ چون قانون‌گذاری مختص حقوقدانان است و مهم‌ترین رسالت مجلس قانونگذاری است؛ به نظر می‌رسد آیین‌نامه‌ها و قوانین مجلس نیاز به اصلاح دارد؛ یعنی ما نمی‌توانیم راهکاری ببیندیشیم که کمیسیون قضایی و حقوقی که مهم‌ترین کمیسیون مجلس است، تشکیل نشود. حسن‌زاده با بیان اینکه ما در حل مسائل کشور دچار خطای دید هستیم، گفت: رئیس مجلس، مسئول اداره مجلس است و باید برای برون‌رفت از این وضعیت اقداماتی براساس قوانین، مقررات و آیین‌نامه‌ها انجام دهند. این حقوقدان در واکنش به اظهارات یکی از نمایندگان مجلس مبنی بر اینکه برای نمایندگانی که قصد عضویت در کمیسیون قضایی و حقوقی را دارند، مشوق‌هایی در نظر گرفته شود گفت: نمایندگان، نماینده همه جامعه هستند و برای تشویق به مجلس نیامده‌اند و به نظر می‌رسد در نظر گرفتن مشوق برای نمایندگان توهین به جایگاه مجلس و نمایندگان است و چنین اظهاراتی دور از شان مجلس است.

وی افزود: به نظر من یکی از کمیسیون‌هایی که بیشتر باید به سفر خارجی برود و با حقوق و مقررات کشور‌های دیگر آشنا شود، کمیسیون قضایی و حقوقی است.

عضویت اجباری در کمیسیون‌ها صحیح نیست

عضو کمیسیون فرهنگی مجلس با انتقاد از روند عضویت و فعالیت در فراکسیون‌ها و کمیسیون‌های مجلس یازدهم تأکید کرد: با وجود جریان ۱۶ میلیون پرونده در دادگاه و ۴۰ میلیون نفر درگیر در دستگاه قضایی افرادی با عنوان حقوقدان و وکیل و دادستان وارد مجلس شدند اما کمیسیون قضایی و حقوقی هنوز تشکیل نشده است. هاجر چنارانی نماینده مردم نساپور در مجلس با استناد به تبصره یک ماده ۱۶ آیین‌نامه داخلی در خصوص تشکیل فراکسیون‌های مجلس گفت: طبق این قانون هر نماینده فقط می‌تواند در پنج فراکسیون عضو باشد. همه ما نماینده مردم هستیم و هیچ تفاوتی میان نمایندگان نیست. در واقع هیچ نماینده‌ای نماینده‌تنبوده و هیچ

کس هم نور چشم کسی نیست. وی افزود: در دوره‌های پیشین مجلس تقریباً ۱۵۰ فراکسیون را در مجلس شاهد بودیم، چگونه است که برای ۲۵۰ نماینده بر نامه‌ریزی نمی‌کنیم در حالی که فراکسیون‌ها دغدغه‌های مجلس و دغدغه‌های مردم هستند؟ قراردادهای ننگینی که به مثابه قرارداد ترکمنچای در میان جامعه مطرح می‌شود حاصل همین بی‌تدبیری فراکسیون‌هاست. امروز باید برنامه‌ریزی کنیم که برای مثال ۱۵۰ مشکل وجود دارد. این عضو کمیسیون فرهنگی مجلس عنوان کرد: برای مثال شاهد هستیم که یک نفر در چندین کمیسیون یا فراکسیون عضو است. هیئت رئیسه باید به این موضوع توجه کند. ما به مجلس نیامده‌ایم که ما را با اجبار به کمیسیون بفرستند. ما حتی تحصیل‌فرزندان را با اجبار امری واجب نمی‌دانیم. قرار بود در کمیسیون‌های تخصصی مشکلات جامعه را بررسی کنیم در حالی که من را به اجبار در کمیسیون عضو می‌کنند. چنارانی ادامه داد: در مجلس یازدهم کمیسیون قضایی و حقوقی هنوز تشکیل نشده است. آن‌هم در کشوری که ۱۶ میلیون پرونده در دادگاه‌ها در جریان است.

عدای به اسم حقوقدان، وکیل و دادستان وارد مجلس شده‌اند ولی اکنون کمیسیون قضایی به عدد نرسیده و در جامعه ۴۰ میلیون نفر درگیر دادگاه‌ها هستند. ما باید مشکل‌یابی کنیم، ما قصد داریم دادگاه‌ها را خلوت کرده و دغدغه‌های مردم را رفع کنیم. قرار نیست یک نفر در چند کمیسیون عضو باشد. اگر قرار است به مشکلات و امور مردم رسیدگی شود، راهش این نیست. این عضو کمیسیون فرهنگی مجلس اظهار کرد: هیئت رئیسه توجه کند که این مجلس، مجلسی انقلابی بوده و امید مقام معظم رهبری و مردم به این مجلس است. دولت کار خود را تعطیل کرده و وزارتخانه‌ها از خدایشان است که استیضاح شود. مملکت نیز راه‌ها و روز به روز فشار بیشتری به مردم وارد می‌شود. این مدل اداره مجلس صحیح نیست.