

در معاملات ملکی، میایعه‌نامه به عنوان سندنی غیر رسمی اما معتبر، نقش کلیدی در انتقال مالکیت ایفا می‌کند. میایعه‌نامه‌های عادی به رغم اعتبار شرعی و قانونی تحت حاکمیت ماده ۱۰ قانون مدنی، با موانع عدیده‌ای روبه‌رو می‌شوند که یکی از چالش‌های رایج در این معاملات، امتناع فروشنده از حضور در دفتر خانه و تنظیم سند رسمی است. در این میان، درج شرط داوری در میایعه‌نامه می‌تواند راهکاری مؤثر برای حل اختلافات و تسریع در اجرای تعهدات باشد.

■ ■ ■

داوری یکی از شیوه‌های خصوصی حل اختلاف است که در آن طرفین با توافق، حل و فصل اختلاف خود را به شخص یا اشخاصی به عنوان داور می‌سپارند. طبق اصل حاکمیت اراده و مطابق ماده ۴۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی، تمامی اشخاصی که اهلیت اقامه دعوا دارند می‌توانند با تراضی، حل و فصل اختلافات احتمالی اعم از تفسیر مفاد قرارداد، احراز وقوع بیع یا تأیید فسخ خود را به داوری ارجاع دهند. داوری به عنوان جایگزینی برای رسیدگی قضایی، از مزایایی چون سرعت، هزینه کمتر و تخصصی بودن برخوردار است، چرا که این توافق مراجع قضایی را از رسیدگی نخستین باز داشته و صلاحیت را منحصراً در اختیار داور قرار می‌دهد.

■ شرط داوری در میایعه‌نامه

درج شرط داوری در میایعه‌نامه به این معناست که طرفین توافق می‌کنند در صورت بروز اختلاف، به جای مراجعه به دادگاه، موضوع را از طریق داور منتخب حل و فصل کنند. برای اعتبار این شرط، باید شرط داوری به صراحت در قرارداد قید شود، داور یا نحوه تعیین او مشخص شود و موضوع اختلاف نیز قابل ارجاع به داوری باشد.

■ صلاحیت داور در صدور رأی الزام به تنظیم سند رسمی در صورتی که فروشنده از حضور در دفتر خانه و تنظیم سند رسمی خودداری کند، داور می‌تواند با بررسی مستندات و احراز تخلف، رأی به الزام وی به تنظیم سند رسمی صادر کند. این رأی در صورتی که مخالف قوانین موجود حق نباشد، معتبر و لازم‌الاجراست (ماده ۴۸۵ قانون آیین دادرسی مدنی).

■ فرایند اجرای رأی داور

رأی داور به تنهایی قابلیت اجرا ندارد و باید از دادگاه در خواست

با شروع فصل زمستان و نزدیک شدن به ماه‌های انتهایی سال، یکی از مهم‌ترین پرسش‌های کارگران و کارمندان، رقم عیدی سال ۱۴۰۵ است. در ست است که هنوز به طور رسمی این ارقام منتشر نشده است، اما قانون کار چار چوب مشخص و قطعی برای محاسبه عیدی کارگران دارد و می‌توان مبلغ تقریبی عیدی نوروز ۱۴۰۵ را بر اساس همین قانون و دستمزدهای فعلی مشخص کرد.

■ میزان عیدی ۱۴۰۵ کارگران

بر اساس ماده‌واحده قانون کار، عیدی کارگران برای یک سال کار حداقل معادل ۳۰گروز و حداکثر ۹۰روز است. این مبلغ مزجی با حقوق و دستمزد ندارد و به صورت جداگانه باید پرداخت شود. با محاسبه این ارقام بر اساس حداقل دستمزد فعلی حداقل عیدی سال ۱۴۰۵: حدود ۲۰میلیون و ۷۸۰هزار تومان و حداکثر عیدی سال ۱۴۰۵: حدود ۳۱میلیون و ۱۰۰هزار تومان است و این مبالغ برای کارگرایی که یک سال کامل در کارگاه مشغول کار بوده‌اند، قابل پرداخت است.

■ عیدی افرادی که کمتر از یک سال کار کرده‌اند

برای کارگرانی که کمتر از یک سال سابقه کار دارند و یک سال کامل در محیطی مشخص کار نکرده‌اند،

نقش داوری در قراردادهای بیع غیرمنقول

راهکار نوین الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی



صدور اجرائیه شود (ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی)، پس از صدور اجرائیه، در صورت استمرار امتناع فروشنده، دادگاه می‌تواند نماینده‌ای برای امضای سند رسمی به‌جای وی تعیین کند.

■ چالش‌ها و ملاحظات عملی

عدم آگاهی طرفین از آثار شرط داوری، تعیین داور غیرمتخصص یا فاقد بی‌طرفی و عدم امکان اجرای رأی داور در صورت مخالفت با قوانین امره از جمله چالش‌های این مسیر است، همچنین در مواردی ممکن است فروشنده به بهانه‌های مختلف از اجرای رأی داور طفره رود که نیازمند پیگیری قضایی برای اجرای رأی است.

■ بررسی تطبیقی با سایر نظام‌های حقوقی

در بسیاری از کشورها، داوری در معاملات ملکی پذیرفته شده و حتی نهادهای داوری تخصصی در این حوزه فعال هستند. در

محاسبه حقوقی عیدی ۱۴۰۵

مزد روزانه به عنوان حداکثر، بنابراین عیدی ارتباط مستقیم با مزد پایه دارد و اگر مزد پایه بیش از حداقل مصوب باشد، عیدی بر همان اساس محاسبه می‌شود، اما سقف قانونی برای همه این ارقام سه برابر حداقل دستمزد است.

■ مبلغ عیدی کارمندان در سال ۱۴۰۵

تا این لحظه رقم رسمی عیدی کارکنان دولت برای سال ۱۴۰۵ اعلام نشده است. سال گذشته این مبلغ حدود ۳میلیون تومان بود و علاوه بر آن، مبالغی مانند حق عائله‌مندی و کمک هزینه فرزند نیز به مجموع دریافتی اضافه می‌شد. با توجه به شرایط اقتصادی، رشد تورم و افزایش هزینه‌های زندگی، پیش‌بینی می‌شود رقم عیدی امسال نسبت به سال قبل افزایش پیدا کند.

پیش از این نیز ریاست دستگاه قضا بارها بر علنی بودن دادگاه تأکید داشته و سال‌ها پیش در مراسمی با عنوان «بررسی کارنامه عملکرد قوه قضائیه» که به دعوت بسیج دانشجویی دانشگاه صنعتی شریف در این دانشگاه حضور یافت، در پاسخ به سؤال یکی از دانشجویان مبتنی بر چرایی عدم برگزاری دادگاه‌ها به صورت علنی گفته بود: «چند سال پیش قانون جلوی ما را گرفت و اعلام شد که تا زمان احراز محتویات پرونده، دادگاه‌های ناظر بر آن پرونده‌ها نباید علنی باشد، البته در حال حاضر برخی دادگاه‌ها علنی بر گزار می‌شود، اما امکان انتشار موارد مطرح شده در آنها نیست.»

حداکثر قانونی را دریافت می‌کند.

■ چگونه عیدی محاسبه می‌شود؟

طبق قانون، اگر کارگر یک سال کامل در کارگاه فعالیت داشته باشد، پاداش پایان سال برابر است با ۳۰روز مزد روزانه به عنوان حداقل و ۹۰تا روز

از جمله وظایف حرفه‌ای مشاوران در این زمینه است.

■ پیشنهاد اصلاحات قانونی و رویه‌ای

پیشنهاد می‌شود قانونگذار با شفاف‌سازی بیشتر در خصوص صلاحیت داور در امور ملکی، زمینه اجرای مؤثر تر این نهاد را فراهم آورد، همچنین ایجاد سامانه داوری تخصصی در اتحادیه مشاوران املاک می‌تواند به ارتقای کیفیت داوری در این حوزه کمک کند.

■ بررسی آثار حقوقی رأی داور در برابر اشخاص ثالث

یکی از پرسش‌های مهم این است که آیا رأی داور علیه فروشنده، نسبت به اشخاص ثالث نیز اثر دارد؟ به‌طور کلی، رأی داور تنها نسبت به طرفین قرارداد الزام‌آور است، اما در برخی موارد خاص، می‌توان با استناد به آن، در برابر اشخاص ثالث نیز اقدام حقوقی انجام داد، به ویژه در مواردی که رأی داور مبنای صدور اجرائیه و انتقال رسمی سند قرار گیرد.

■ نمونه شرط داوری

تمامی اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد، اعم از انعقاد، اعتبار، تفسیر، فسخ، فسخ به واسطه خیارات، اقاله یا ادعای انفساخ و همچنین دعاوی مربوط به اجرای تعهدات از جمله الزام به تنظیم سند رسمی، تسلیم مبیع و مطالبه وجه الزام، به موجب این شرط به داور مرضی‌الطرفین راجع می‌شود. طرفین ضمن عقد خارج لازم، حق اعتراض به نظریه داور را از خود سلب و ساقط کرده و رأی صادره قطعی، لازم‌الاجرا و غیر قابل واخواهی است. ابلاغ تمامی اوراق داوری به نشانی مندرج در این قرارداد (یا سامانه ثنا) به منزله ابلاغ واقعی تلقی شده و داور مکلف است طی مدت (مثلاً سه ماه) از زمان ارجاع، رأی نهایی خود را صادر کند. این شرط مستقل از قرارداد اصلی بوده و حتی در صورت بطلان قرارداد اولیه، معتبر و متبّع خواهد بود.

■ پیشنهاد اجرای مؤثر

درج شرط داوری در میایعه‌نامه می‌تواند ابزار مؤثری برای حل سریع و کم هزینه اختلافات باشد، به ویژه در مواردی مانند الزام به تنظیم سند رسمی، با این حال لازم است طرفین با آگاهی کامل نسبت به تنظیم دقیق این شرط اقدام کنند تا از بروز مشکلات بعدی جلوگیری شود، همچنین تقویت نهاد داوری در حوزه معاملات ملکی می‌تواند به کاهش بار دادگاه‌ها و افزایش امنیت حقوقی در بازار املاک بینجامد.

دادگاه علنی شفافیت به عنوان حق عمومی

اظهار نظر اخیر رئیس قوه قضائیه درباره علنی بودن دادگاه‌ها و تأکید او بر اینکه «دادگاه علنی به معنای واقعی آن» باید اجرا شود، بار دیگر یکی از اصول بنیادین دادرسی عادلانه را به مرکز توجه بازگرداند.

علنی بودن دادگاه‌ها نص صریح قانون اساسی است. در اصل ۱۶۵ مقرر شده است که «محاکمات، علنی انجام می‌شود و حضور افراد بلامانع است مگر آنکه به تشخیص دادگاه، علنی بودن آن منافی غفت عمومی یا نظم عمومی باشد یا در دعای خصوصی طرفین دعوا تقاضا کنند که محاکمه علنی نباشد.» همچنین در ماده ۳۵۲ قانون آیین دادرسی کیفری تأکید شده که محاکمات دادگاه علنی است، مگر در جرائم قابل گذشت که طرفین یا شاکي، غیرعلنی بودن محاکمه را درخواست کنند، همچنین دادگاه پس از اظهار عقیده دادستان، قرار غیرعلنی بودن محاکم را در موارد زیر صادر می‌کند:

الف – امور خانوادگی و جرائمی که منافی غفت یا خلاف اخلاق حسنه است.

ب – علنی بودن، مخل امنیت عمومی یا احساسات مذهبی یا قومی باشد. تبصره – منظور از علنی بودن محاکمه، عدم ایجاد مانع برای حضور افراد در جلسات رسیدگی است.

پس از این مقدمه باید گفت سخن ریاست قوه قضائیه مبنی بر برگزاری دادگاه به صورت علنی، در عین سادگی، حامل یک مطالبه مهم حقوقی به نام شفافیت است؛ شفافیتی که سال‌هاست در قوانین نوشته شده، اما در عمل، اغلب به حداقل ممکن تقلیل یافته است.

در نظام‌های حقوقی مدرن، علنی بودن دادگاه‌ها یک امتیاز اعطایی از سوی حاکمیت نیست، بلکه حق جامعه است. فلسفه این اصل، تضمین نظارت عمومی بر فرایند رسیدگی قضایی است؛ نظارتی که مانع دزدسری، سلیقه‌گرایی و بی‌عدالتی می‌شود. دادگاهی که در معرض دید افکار عمومی قرار دارد، ناگزیر به دقت، استدلال و پاسخگویی بیشتر است، از همین‌رو شفافیت قضایی نه تهدید عدالت، بلکه یکی از مهم‌ترین تضمین‌های آن است.

در قوانین ایران نیز اصل بر علنی بودن دادگاه‌هاست و غیر علنی بودن، استثناء با این حال آنچه در رویه عملی مشاهده می‌شود، فاصله‌ای محسوس میان «علنی بودن در متن قانون» و «علنی بودن در واقعیت» است. در بسیاری از موارد، دادگاه‌ها عنوان علنی دارند، اما امکان دسترسی واقعی رسانه‌ها فراهم نیست، گزارش رسمی منتشر نمی‌شود و افکار عمومی از جزئیات روند رسیدگی بی‌اطلاع می‌ماند. در چنین شرایطی، علنی بودن به یک عنوان تشریفاتی تقلیل می‌یابد؛ عنوانی که نه شفافیت می‌آورد و نه اعتماد.

از این منظر، تأکید رئیس قوه قضائیه بر اینکه علنی بودن بدون امکان انتشار «شوخی است»، ناظر بر همین شکاف میان قانون و اجراست. اگر جامعه نتواند از روند رسیدگی آگاه شود، اگر اطلاع‌رسانی محدود و گزینشی باشد و اگر روایت رسمی جای خود را به شایعه بدهد، اصل علنی بودن کارکرد خود را از دست می‌دهد. در واقع این شفافیت است که بدون دسترسی عمومی، معنایی ندارد، البته شفافیت قضایی، مفهومی مطلق و بی‌قید نیست. قانون، به‌درستی، برای حفظ حقوق خصوصی اشخاص، جلوگیری از آسیب به بزه‌دیدگان و صیانت از امنیت عمومی، محدودیت‌هایی را پیش‌بینی کرده است اما مشکل زمانی آغاز می‌شود که استثناءها، به قاعده تبدیل شوند. تجربه نشان داده است گسترش بی‌ضابطه دایره محرمانگی، نه تنها از حقوق اشخاص حمایت نمی‌کند، بلکه زمینه بی‌اعتمادی عمومی را فراهم می‌آورد.

شفافیت، به‌ویژه در پرونده‌های حساس و مورد توجه افکار عمومی، اهمیت دوچندان دارد. در چنین پرونده‌هایی، نبود اطلاع‌رسانی رسمی و دقیق، میدان را برای روایت‌های غیررسمی، ناقص و گاه نادرست باز می‌کند. نتیجه آن، شکل‌گیری قضاوت‌های زود هنگام و دوگانه‌سازی‌های اجتماعی است؛ وضعیتی که هم به ضرر عدالت قضایی و هم به زیان اعتبار دستگاه قضاست.

از سوی دیگر، شفافیت واقعی مستلزم تغییر نگاه به رسانه است. رسانه، اگر حرفه‌ای و مسئولانه عمل کند، می‌تواند بازوی شفافیت باشد. دادگاه علنی، بدون حضور مؤثر رسانه، عملاً کارکرد خود را از دست می‌دهد. انتشار گزارش‌های دقیق، مستند و غیرهیجانی از روند رسیدگی، نه تنها با عدالت در تعارض نیست، بلکه به درک عمومی از فرایند قضایی کمک می‌کند. اما شفافیت، یک خیابان یک‌طرفه نیست. همان قدر که دستگاه قضا باید در برابر افکار عمومی پاسخگو باشد، رسانه‌ها نیز موظف به رعایت اصول حرفه‌ای، برپهیز از هیجان‌سازی و احترام به حقوق اشخاص هستند. شفافیت بدون ضابطه، می‌تواند به «محاکمه رسانه‌ای» منجر شود؛ پدیده‌ای که خود تهدیدی جدی برای دادرسی منصفانه است، بنابراین آنچه مورد نیاز است، نه محدود کردن شفافیت، بلکه قانونمند کردن آن است.



نیز ناظر به انجام اعمال حقوقی یاد شده است که عدم پاسخ حسب مورد از سوی وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی، مانع انجام اعمال حقوقی از طریق این سامانه نیست و اصولاً موضوع امکان یا عدم امکان ثبت رسمی معاملات در ماده ۱۰ و تبصره آن مطرح نیست، بنابراین برخلاف آنچه در فرض سؤال آمده است، بین حکم تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ از حیث ضرورت درج عبارت «عدم انتقال رسمی مالکیت» در سامانه ساندنهی اسناد غیررسمی و حکم بند ۴ این تبصره مبنی بر مانع نبودن پاسخ به استعلام برای انجام عمل حقوقی، تعارضی ملاحظه نمی‌شود.

پاسخ قوه قضائیه: تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، ناظر به انجام معاملات موضوع ماده یک قانون در خصوص اموال غیرمنقول فاقد سند رسمی در سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون است. به موجب این تبصره، سامانه «یاد به گونه‌ای طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن به منتقل الیه اعلام و در سامانه درج شود»، مقصود از این عبارت این است که در سامانه قید شود که عدم تحقق معامله رسمی در خصوص مال غیرمنقول موضوع معامله و امکان ابطال این عمل حقوقی به منتقل الیه اعلام شود، بند ۴ تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون

پاسخ به ۴ ابهام قانون الزام به ثبت رسمی اسناد

رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۴/۰۴/۱۸ هیئت وزیران در این خصوص مقرر شده است: «در مورد اراضی کشاورزی که تغییر کاربری غیرمجاز در آن واقع است، صرفاً صدور سند مالکیت زمین بدون درج واژه اعیانی یا مستحدثات و یا «قید کاربری کشاورزی» و درج عبارت «ملک موضوع این سند، دارای اعیانی غیرمجاز تعیین تکلیف شده است در سند صادره، امکانپذیر است.» بنابر این صدور سند زمین با بدون درج ملک غیرمجاز ساخته شده انجام می‌شود یا لحاظ می‌شود که ملک غیرمجاز در زمین کشاورزی ساخته شده است.

ابهام شماره ۲: چند مالک در سند مشاعی

در بند یک تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، شرط تنظیم سند مشاعی به «طرفیت تنها یک شخص» اعلام شده است، اما در خصوص فرضی که دو یا چند شخص باشند، تعیین تکلیف نشده است.

پاسخ قوه قضائیه: در تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، دو فرض صدور سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی برای شخص متقاضی این سند با رعایت قیود و ترتیبات مقرر در شق نخست این تبصره و همچنین صدور سند مشاعی حدنگار در اراضی کشاورزی در چهار فرض و بند مستقل پیش‌بینی شده است. بند نخست این تبصره ناظر به وجود مالکیت مشاعی و کمتر از نصاب بودن سهم مالک از کل زمین کشاورزی است، مشروط به آنکه عمل حقوقی راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد. در بندهای دوم و سوم این تبصره نیز فرض انعقاد عمل حقوقی از سوی مالکان متعدد مشاعی و با رعایت دیگر قیود مندرج در این بندها، از جمله بیش از حد نصاب