

راه کارهای واسطه‌گری و معاملات املاک

نوشته:

احمد اخوان رضایت

«فرامرز اخوان لنگرودی»

بازنشسته وزارت امور اقتصادی و دارایی و
عضو رسمی اتحادیه مشاورین املاک تهران بزرگ

کد ۱۲۹۹

اخوان رضایت، احمد، ۱۳۱۷ -

راه کارهای واسطه گری و معاملات املاک / نوشته احمد اخوان رضایت، - تهران:
آسانا، ۱۳۸۴.

ص. ۲۴۶: جدول.

ISBN 964-92253-1-5

فهرست نویسی براساس اطلاعات فیبا.

۱. بنگاه های معاملات املاک - قوانین و مقررات - ایران. ۲. خرید و فروش.
۳. خرید خانه. ۴. قراردادها - طرز تنظیم. ۵. مسکن - قیمت ها. ۶. فروش خانه.
الف. ایران. قوانین و احکام. ب. عنوان. ج. عنوان: خرید و فروش مسکن.

۳۴۶/۵۵۰۴۳۷

۲۳ الف/۸۳/کمه

۳۴۹۹-۸۳م

کتابخانه ملی ایران

انتشارات آسانا

خیابان جمهوری بین پیروز و جمالزاده، پلاک ۵۷۴ طبقه اول

تلفن ۶۴۳۶۵۴۰



راه کارهای واسطه گری و معاملات املاک

احمد اخوان رضایت

چاپ اول ۱۳۸۴

چاپ سپیدرود

لینوگرافی تصویر

شمارگان: ۱۰۰۰

کلیه حقوق چاپ و نشر محفوظ است

فهرست

۵	مقدمه
۱۳	فصل اول دانستن و قدرت
۱۷	فصل دوم سخنی با واسطه ها
۲۵	فصل سوم سخنی با خریداران مسکن و اطلاعات آن
۳۳	فصل چهارم سخنی با فروشندگان مسکن
۴۵	فصل پنجم فروشنده در محتوای قانون مدنی و عرف
۸۱	فصل ششم کیفیت ها و فریکاری
۹۷	فصل هفتم اجاره ، رهن و صلح
۱۱۷	فصل هشتم وکالت ها، شراکت ها و فضولی ها
۱۳۱	فصل نهم حصر وراثت «دادنامه»
۱۴۵	فصل دهم اطلاعات مالیاتی
۱۵۷	فصل یازدهم ارزش معاملاتی و ضرایب مالیاتی
۱۷۵	فصل دوازدهم بساز بفروش ها و مالیات
۱۹۳	فصل سیزدهم هیات حل اختلاف و مراجع عالی مالیاتی
۲۰۳	فصل چهاردهم گرانی مسکن و نه گران فروشی
۲۱۳	فصل پانزدهم جمعیت و گرانی مسکن
۲۳۷	فصل شانزدهم نقش بانک مرکزی در تعادل قیمت مسکن

مقدمه

آنچه داریم از گذشتگان است، و آنچه را هم که نداریم و محروم مانديم نیز از گذشتگان است، یعنی آنهایی که بدون ترس از جان و مالشان، حقیقت را گفتند و یا نوشتند که ماسود و پند بردیم، و مردگان ناگفته و نانوشته نیز به خاطر ترس از مرگ معیشت، چیزی از خود به یادگار و یا یادادندمان نگذاشتند، که به فراموشی نام و نشان انجمید، و باوجود چنین مردگان میلیون ها نفری، گویی که نیا مدند، نزیستند، ولی خوردند و زاد و ولدی بر اساس غریزه، بجا گذاشتند و رفتند.

ناگفته نماند، که اثری و نوشته ای نام و نشان را به درازای تاریخ جاویدان می سازد. اگرچه حتی عده ای از آنها، در راه ابراز عقیده و نوشته، کشته و یا با فلاکت در زندان زندگی، و یا حاکمین جبار وقت، عمر را به پایان بردند، و باید بگویم، کسانی که نگفتند و نوشتند، ولی در مسیر عمر منفی خویش، فقط مرگ طبیعی را پذیرا شدند، که نهایتاً نه خود ماندند و نه ثمری و اثری. با تفکر در این ماجرای گذشته ها، به خود گفتم، که در دهه هفتاد عمر و در سرایشی زندگی، آنچه می دانم و آموختم، به قلم آورم، زیرا آنکس که دانست و دانست که می داند، ولی نگفت و نوشت، مثل جسم جامدی است که نه فکر دارد و نه می اندیشد.

باز اندیشیدم که خوب است، از محتوای فکر و تراوش قلم، که برای یاد گرفتن، یاد دادن و خالی کردن عقده های ناشی از کمبود ها، و بجا گذاشتن یاد گرفته ها، تجربه ها و دانایی ها ست استفاده شود، زیرا اگر مثل اکثر مردم مسیحی و غیر مسیحی غرب عادت کنیم که در گذر روزهای عادی، حتی در ماموریت ها و مسافرتها، خاطرات و برداشت های خویش را به قلم آوریم که این بروز دادن های درونی و اثر گذاشتن آنچه می دانیم و آموخته ایم، نوعی وظیفه حیات و آرامش روح و جان است، که خود، دیگران و آیندگان از آن بهره و لذت خواهند برد.

جالب است که بیشتر گردش کنندگان و سیاحان غرب و کسانی که به جهانی کارشان در ایران می گذشت، خاطرات و ذهنیات خویش را به کتاب آوردند، که منبع اطلاعات محققین و نویسندگان باشد. لذا تصمیم گرفتم در واسطه گری که پس از باز نشستگی از وزارت امور اقتصادی و دارایی جهت اشتغال و نان آوری، به آن مشغول و افتخار هم می کنم، چیزی بنویسم، زیرا شعاری مرا به کار مشغول داشت که می گوید "مشغول نبودن، بازنده نبودن یکی است، یا، ما از همان لحظه ای که دیگر کاری از ما ساخته نیست مرده ایم."

در قانون مدنی و قانون تجارت مصوب سال ۱۳۰۷ به بعد که بیش از دو نسل از آن می گذرد، شغل ما را دلالتی که معنی آن در فرهنگ لغات "میانجی، راهنمایی کننده و دلالت آمده است" به غلط جا می دهد، زیرا که ما واسطه ها در محتوای این معانی نمی گنجیم، بلکه این کار در وظیفه پلیس های غرب، نقشه شهرها، دفترچه های راهنما و یا کسانی است که شما از آنها آدرس، نشانی و یا راهنمایی می خواهید، یعنی که به این وسیله و در محتوای آن دلالت و راهنمایی می شوید، ولی کار

واسطه ها که انجام خدمات و مشاوره در خرید و فروش ملک می باشد، در قانون کشورهای متمدنی و قانون مدنی ما پول و مزد دریافتی آنرا عملی جماله "اجرت کار یا خدمت" نام می برد که ماده های ۵۶۱ و ۵۶۲ چنین می گوید "جماله عبارت است از التزام شخص باداء اجرت معلوم در مقابل عملی، اعم از اینکه طرف معین باشد و یا غیر معین، در جماله ملتمزم "خریدار" را جاعل و طرف "فروشنده" را عامل و اجرت را جعل "مزد یا اجرت کار" می گویند.

امام خمینی "ره" هم در احکام جماله کتاب توضیح المسائل در محتوای مسئله های شماره ۲۲۱۸ و ۲۲۲۴ و ۲۲۲۵ برای جماله توضیحاتی دارد که می گوید "جماله آنست که انسان قرار بگذارد در مقابل کاری که برای او انجام می دهند مال معینی بدهد، مثلاً بگوید هر کس گمشده مرا پیدا کند، ده تومان به او می دهم و به کسی که این قرار را می گذارد جاعل و به کسی که کار را انجام می دهد عامل می گویند، و فرق بین جماله و اینکه کسی را برای کاری اجیر کنند، این است که در اجاره بعد از خواندن صیغه، اجیر باید عمل را انجام دهد و کسی هم که او را اجیر کرد، اجرت را به او بدهکار می شود، ولی در جماله عامل می تواند مشغول عمل نشود و تا عمل را انجام ندهد جاعل بدهکار نمی شود، جاعل باید بالغ و عاقل باشد و از روی قصد و اختیار قرار داد کند، پیش از آنکه عامل شروع بکار کند، جاعل و عامل می توانند جماله را بهم بزنند. بعد از آنکه عامل شروع به کار کرد، اگر جاعل بخواهد جعال را بهم بزند اشکال ندارد، ولی باید مزد مقدار عملی را که انجام داده به او بدهد" لذا در مضمون این فتوا و دستورالعمل، مزد و کارایی واسطه های مسکن گویا مورد بی مهری، ندانم کاری و نادانی بدون سوء نیت مسئولین قرار گرفته است، لذا در نحوه و کیفیت کارمان حقوق معلوم و مشخص باید تعیین گردد که در

مقابل انجام کار دریافت می‌نماییم و با عمل سرویس و خدمت کردن به خریدار، فروشنده، مالک و مستاجر، در مقابل عقد قرار داد و چگونگی انجام تشریفات آن تا پایان..... مزد می‌گیریم. و کلمه دلال "دلالیت و راهنمایی کننده" را مشمول نمی‌شویم، که در قانون مدنی، خریدار را ملتزم یا جاعل، و طرف مقابل که فروشنده یا موجد باشد، عامل گویند و مزد و اجرت دریافتی هم جعل نام گرفته است به نام به این لغات نامانوس قاجاری قانون مدنی، لذا در عملیات کاری، ما به عنوان جاعل عمل نام گرفته‌ایم. در کشور های در حال رشد مثل ایران که به سبب عدم شناخت وظایف چنین شغلی برای واسطه ها ارج و اهمیتی قائل نشدند، پیشرفت و کارایی مثبت آنها نیز بطور نسبی به بن بست رسید، و چون از ممالک مترقی نیستیم، ضعف این کار نیز به همان دلیل است. یا به قولی "آن کردیم، که این شدیم" زیرا اساس ترقی اقتصاد غرب بر معیار و فعالیت واسطه ها بوجود آمد، که فعالان بورس "واسطه ها" در چند نقطه از جهان، موجب تحرک سریع اقتصاد می‌گردند، که مثلا فروش و قیمت گذاری روزانه نفت، بعنوان اولین عامل انرژی و حرکت، توسط آنها و با توجه کامل به عرضه و تقاضای جهان تعیین می‌گردد. گاهی بعضی از خریداران و یا فروشندگان ملک اشتباهات برای چگونه نوشتن قرارداد فروش و یا اجاره، به وکیل دعاوی مراجعه می‌کنند، در حالیکه رجوع به آنها برای وارد شدن در مسائل دعاوی حقوقی است که حل و فصل آن در دادگاه انجام می‌پذیرد، که این گونه مراجعه کنندگان، به مشکلاتی هم برخورد می‌کنند، که تقریبا واسطه ها هم، از چنین دخالت های غیر تخصصی دل خوشی از آنها نداریم، که آنها نیز از ما به همچنین. این تعدی نادل خوشی و گاهی هم بدبینی، ناشی از رقابت نیست، بلکه دخالت در شغل و کاری است که هم نوعا و هم در محتوا ارتباطی بهم پیدا نمی‌کند. لذا چه

بهرتر، که شأن و منزلت و کلا با ورود در کار غیر حرفه ای به انحراف کشیده نشود. اگر واسطه ها را در نحوه انجام صحیح محتوای حقوقی خرید و فروش صالح نمی دانند که البته صالح هستند، چون از مراجع رسمی پروانه کسب دارند، در نهایت هم به نفع آنهاست که به اصطلاح در جهت غیر حقوقی نوشتن ها، پی آمد اختلاف و دعوای حقوقی، بازار کسب و کار آنها را بیشتر رونق می بخشد. در این که گاهی تفسیر و نوشتن محتوایی موادی از قانون نمودم، نوعی پا در کفش بزرگان کردن است، ولی با شعار اینکه، همه چیز را همگان می دانند، و گاهی اشتباه نیز از میان همگان خواهد بود، حداقل اینکه جرأت نوشتن داشتم، که با بزرگ اندیشی خویش در مثال چنین جرأتی، ما را مورد عفو و بخشش خود قرار خواهند داد، من به جماعت حقوق دان تحصیل کرده دانشگاهی و چیز فهم و ارزیابان مسائل همیشگی دنیا احترام قائلم، زیرا بیشتر سردمداران، سیاستمداران، گردانندگان نامی و مسئولین کشورها، از این جماعت می باشند، گرچه در محتوای لفظی، بعضی از آنها نسبت به شغل خود، گله ای هم دارند، ولی من بعنوان کوچکترین فرد از ایران باید عرض کنم که بی طرفی بزرگوارانه آنها، نسبت به دعوای موکل، بهترین تسکین و آرام کننده وجدان خواهد بود، که با آموزش کلاس و علمی خویش، جای مجتهدین قدیم را گرفته اند، درود بر شما.

در بی لطفی های قانونی و عمومی که به واسطه ها روا می شود، و گاهی در اذهان رنگ و مهر می خورد، باید بگویم، اساس چنین تفکری، عاملی است چون عوامل موجود، که باعث پس رفت کشور می گردد، زیرا گاهی چون دیگر مسائل جاری و غیر جاری، بزرگ پروری های بیجا و بدون مطالعه و شک، که عامل تحقیق و پیشرفت دانایی می باشد، موجب کوچکی ما شد. نقش دادن واسطه ها، در

کشورهای سرمایه داری غرب، که مزد کمیسیون آنها، بیش از ۵ برابر کمیسیون تصویبی ماست، موجب جهش اقتصادشان گردید. قابل ذکر اینکه، چون در جهان غیر پیشرفته قرار داریم، قطعاً ریگی در کفشان وجود دارد، و لذا می توان، به همه چیز یا بیشتر چیزها و رویداد های تاریخی و غیر تاریخی با دیده انتقاد، شک و کوچکی نگاه کرد. عدم توجه به نقش کارایی این جماعت زحمت کش، قبل از انقلاب هم، اثرات منفی اقتصادی و سیاسی داشت، زیرا بی توجهی به نرخ مزد خدماتی واسطه، موجب پایین نگری به اقتصاد تولیدی هم شد. باید از گذشته پند گرفت و آنچه بود وارونه اش کنیم، و یاد بگیریم که "آن کردیم، که این شدیم".

من از حقوقدان ها گله دارم، که چگونه است، بیش از ۶۰ سال از تصویب قانون مدنی، پیشنهاد واضح تری برای کلمات حقوقی غیر مفهوم آن ندادند، تا برای تصویب در قوه مقننه مورد توجه دادگستری، و قوه قضاییه قرار گیرد، در حالیکه فهم و درک اصول قانون اساسی و یا قانون مالیاتی، بعنوان اولین و سومین قوانین پایه ای کشور گویا ترند، که بدون تفسیر و مراجعه به فرهنگ لغات، قابل استفاده هر خواننده ای است. آنچه اندیشه ام بود، بطور جبر و طبیعی بقلم آوردم، ولو اینکه ممکن است، در محتوای کلی این کتاب نگنجد، زیرا از قدیم گفته اند، پر نویس و پر گو، پر درد است. در سراسیمه پایانی عمر چاره ای ندیدم، که یادگاری بگذارم. قلم، وحی خداوندی و وحی انسانی است. قلم اولین بروز دهنده آزادی است. من می گویم، من می اندیشم، پس هستم، این هستی که آخرش، به خاک و عدم تبدیل می شود، چرا به نوشتن سپری نکنم. خدا و یا طبیعت به من فکر و اندیشه داد، اینها بند که به من می گویند، بنویس.

من از آنها الهام می گیرم، و آنهایی، که با نوشتن و یا عقیده من مخالفند، حتماً با

خدا و یا طبیعت هم سر مخالفت دارند، که گویی کسافرنده و خود نمی دانند. فیخته نویسنده و دانشمند آلمانی می گوید "اول من، بعد غیر من" من غیر من را قلم می دانم، اگر آنچه فکر می کنی، و قدرت نوشتن هم داری، برای حال و آیندگان نویسی، بدرد چه می خوری؟ فرهنگ مطالعه و نوشتن، بزرگترین ثروت است، مردم انگلیس که زبانش، اولین و آخرین نقش آفرین دانایی علمی، فرهنگی و سیاسی جهان است، از ۱۰ نفرشان ۸ نفرشان اهل مطالعه و یک نفرشان هم نویسنده اند. آنچه آموختیم و می آموزیم از دیگران است. مگر اینکه شخصا در کار و آزمایشگاه علمی، ذهنی و زندگی، چیزی را کشف و یا اختراع کنیم، ولی نوشتن بعنوان یک هنر، قابل انتقاد است و تغییر و تفسیر، زیرا علوم مثل فیزیک، شیمی، ریاضیات و همه فرمول های دارویی و غیره که در تمام مکان ها و اعصار قابل اثبات و تغییر نا پذیرند علم محسوب می شوند اما نوشته هایی، مثل تاریخ، ادبیات، ادیان و دیگر مسائل اجتماعی، ایدئولوژی و سیاسی علم نیستند زیرا قابل تفسیر، تغییر و انتقادند، دیگر اینکه در تهیه این کتاب از منابع مختلف مثل قانون اساسی، قانون مدنی، قانون تجارت و قانون مالیاتی هم استفاده شد. این نیز بگذرد و بماند، که خواهد ماند، و ما نمی مانیم.