

دکتر نصراله فخرمانی

وکیل پایه یک دادگستری

ماهیت حقوقی دلالی در حقوق تجارت

مقدمه

دلالی به معنای وساطت در انجام معاملات، از جمله مشاغلی است که توسعه شهرها و افزایش جمعیت ضرورت پیدایش آن را ایجاد کرده است. در جوامع روستایی به دلیل بسته بودن محیط و امکان انجام معاملات به طور مستقیم توسط مردم، به دخالت شخصی به عنوان واسطه معامله نیازی نیست، هرچند در این قبیل جوامع نیز به ندرت از افرادی به منظور تسهیل انجام معامله ممکن است استفاده شود. لیکن در جوامع شهری، پیدا کردن طرف مناسب برای یک معامله خاص با شرایطی که هر یک از متعاملین برای معامله مزبور، از قبل تعیین می‌کنند، کار ساده‌ای نیست. مضافاً آنکه انجام معاملات با مراجعه به مراکز اطلاعاتی که خریداران و فروشندگان کالاهای مختلف را شناسایی و حسب مورد آنها را به هم معرفی می‌کنند، با سهولت و صرف وقت کمتری صورت می‌پذیرد.

اهمیت این شغل در جوامع صنعتی و شهری روزبروز در حال گسترش بوده است به طوری که متصدیان آن به تدریج تشکیلات پیچیده و وسیعی را برای ارائه خدمت به مراجعین خود تدارک دیده و در قالب شرکت‌ها و آژانس‌های بین‌المللی فعالیت می‌کنند. در بعد بین‌المللی به دلیل اشباع شدن بازارهای داخلی و ضرورت بازاریابی درخارج از مرزهای داخلی، شرکت‌های تولیدی ناچارند از خدمات متصدیان این شغل هم برای معرفی کالاهای خود در بازارهای خارجی و هم رقابت با محصولات مشابه تولیدی استفاده کنند. براساس ملاحظات فوق و نقشی که دلال در تسریع انجام معاملات داشته

است، این پدیده از دیرباز، توجه قانونگذاران را برای وضع مقررات ویژه‌ای که حاکم بر روابط دلال و متعاملین باشد به خود جلب کرده است و از آنجایی که این حرفه در ارتباط تنگاتنگ با انتقال مال‌التجاره از جایی به جای دیگر است، جایگاه قانونی این قبیل مقررات در قانون تجارت تعیین گردیده است.

قانونگذار ایران نیز با تأسی از قانونگذار فرانسه، در بند ۳ ماده ۲ قانون تجارت، هر قسم عملیات دلالتی را عمل تجارتنی دانسته و در باب ششم همان قانون مقررات ویژه‌ای را در این زمینه پیش‌بینی کرده است.

این اصطلاح در کنار مفهوم تجاری خود، در اقتصاد جامعه امروزی ما، معنای دیگری نیز پیدا کرده است و به قسمی از معاملات که خریداران بدون هیچ گونه تغییری در کالاهای خریداری شده، صرفاً با بهره‌گیری از عدم تعادل عرضه و تقاضا، آن را عیناً با سود کلان به دیگری می‌فروشند و در سیستم توزیع اخلال می‌کنند، نیز اطلاق می‌گردد. به طوری که کاربرد اصطلاح دلالتی در این معنا، شایع‌تر از معنای دقیق تجاری آن شده است.

بدیهی است تبیین ابعاد مختلف دلالتی در معنای ثانوی، جنبه اقتصادی داشته و در محدوده بحث این نوشتار نمی‌گنجد.

با ذکر مقدمه فوق، به توصیف حقوقی دلالتی می‌پردازیم.

توصیف حقوقی دلالتی

دلالتی به عنوان یک تأسیس حقوقی در مآخذ فقهی ما و نیز در قانون مدنی مورد بحث قرار نگرفته و می‌توان آن را از پدیده‌های نوظهوری که هم‌زمان با مفاهیم حقوق تجارت به معنای اخص، وارد سیستم حقوقی ما شده است، دانست. به نظر می‌رسد تا قبل از ورود این عنوان و مقررات خاص آن در سیستم حقوقی ما، حقوق‌دانان، برای تبیین روابط دلال و آمر، از قالب‌های حقوقی نظیر اجاره، وکالت، جعاله و استیفاء استفاده می‌کرده‌اند. در شرایط فعلی نیز هر چند باب ششم از قانون تجارت به بیان احکام دلالتی اختصاص یافته است، لیکن چون مواد قانون تجارت در این زمینه پاسخگوی همه دقیق و مسائلی که در روابط بین دلال و طرفین معامله مطرح می‌گردد،

نیست، لزوماً باید جایگاه قانونی آن را با توجه به وجوه تشابهی که با عقود معین و سایر تأسیسات حقوقی قانون مدنی دارد، تعیین کرد.

طبق ماده ۳۳۵ قانون تجارت

«دلال کسی است که در مقابل اجرت، واسطه انجام معامله شده یا برای کسی که می خواهد معامله کند، طرف معامله پیدا می کند. اصولاً قرارداد دلالی تابع مقررات راجع به وکالت است.»

فراز دوم تعریف فوق که روابط دلال و آمر را تابع مقررات وکالت دانسته است، مبین عقد بودن رابطه مزبور و نیز جایز بودن آن نسبت به طرفین می باشد. انگیزه قانونگذار از تصریح به شمول مقررات راجع به وکالت نسبت به دلالی، وجود مشابهت های نزدیک عقد دلالی با عقودی مانند اجاره و جعاله و نیز قابلیت انطباق آن با استیفای موضوع ماده ۳۳۶ قانون مدنی بوده است و قانونگذار با این تصریح خواسته است به دلایلی که ذکر خواهد شد، روابط بین دلال و آمر را از شمول عناوین فوق خارج کند.

وجوه اشتراک عقد جعاله و قرارداد دلالی

طبق ماده ۵۶۱ قانون مدنی که می گوید: «جعاله عبارت است از التزام شخص به ادای اجرت معلوم در مقابل عملی، اعم از اینکه طرف معین باشد یا غیر معین.» و ماده ۵۶۷ قانون مدنی مقرر می دارد: «عامل وقتی مستحق جعل می گردد که متعلق جعاله را تسلیم و یا انجام داده باشد.»

از مقایسه دو ماده فوق با مواد ۳۳۵ و ۳۴۸ قانون تجارت به شرح زیر:

ماده ۳۳۵ قانون تجارت: «دلال کسی است که در مقابل اجرت واسطه انجام معاملاتی شده یا برای کسی که می خواهد معاملاتی کند، طرف معامله پیدا می کند...»
ماده ۳۴۸ قانون تجارت: «دلال نمی تواند حق دلالی را مطالبه کند مگر در صورتی که معامله به راهنمایی یا وساطت او تمام شده باشد.»

می توان به مشابهت بسیار نزدیک قرارداد دلالی با عقد جعاله تا حدی که با اندکی تسامح بشود دلالی را یکی از مصادیق جعاله شمرد، پی برد. زیرا هر دو قرارداد به

صورت شرط نتیجه منعقد می‌گردد و دلال و عامل پس از تحقق نتیجه، استحقاق دریافت جعل و حق دلالتی را پیدا می‌کنند.

لیکن این دو قرارداد با هم متفاوتند، زیرا متعلق دلالتی ایجاد یک رابطه حقوقی بین آمر و طرف دیگر آن هم در قالب یک معامله است در حالی که موضوع عقد جعله انجام یک عمل مادی بدون وصف حقوقی است.

وجه تشابه اجاره اشخاص و قرارداد دلالتی

در فقه کسی را که نیروی کار خود را به اجاره می‌دهد «اجیر» می‌نامند. اجیر در حقوق اسلام بر دو گونه است:

۱- اجیر خاص

۲- اجیر مشترک

اجیر خاص به کسی گفته می‌شود که خود را برای مدت معین به اجاره می‌دهد به طوری که یا تمام منافع او در مدت اجاره، از آن مستأجر باشد، یا منفعت خاصی از کار او به مستأجر تعلق گیرد. در این قرارداد، نتیجه مورد نظر طرفین تنها انجام کار معین نیست، بلکه انجام آن کار به وسیله اجیر است. از باب مثال، مستخدمی که در برابر اجرت ماهیانه تمام منافع خود را در اختیار مخدوم می‌گذارد یا کارگری که برای مدت یک سال به استخدام استادکار خود درمی‌آید، اجیر خاص است.

منظور از اجیر مشترک کسی است که انجام کاری را به عهده گرفته است، لیکن در انجام کاری که به عهده دارد یا مباشرت او شرط نیست و یا اگر مباشرت شخص مستأجر مورد نظر است، مدت معینی برای انجام کار معین نمی‌شود. مثال مورد اول مقاطعه کاری است که ملتزم می‌گردد کاری را در مدت معینی انجام دهد و مورد دوم مانند خیاطی که دوختن پارچه‌ای را به عهده می‌گیرد.

بنابراین اجیر مشترک موظف به انجام کار معینی بوده بدون اینکه منفعت کار خود را در زمان معین به مستأجر واگذار کرده باشد و برخلاف اجیر خاص، در عین حال که عهده‌دار انجام کاری گردیده است، می‌تواند انجام کارهای دیگر را نیز بر عهده گیرد.

ماده ۱۷۱۰ قانون مدنی فرانسه نیز که ماده ۵۱۳ قانون مدنی ایران از آن اقتباس شده

است، اجاره خدمات را چنین تعریف کرده است:

«اجاره خدمات، قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین ملتزم به انجام کاری برای دیگری در برابر مبلغ مورد توافق آنان می شود.»

و در تقسیم بندی که قانون مزبور از اجاره خدمات به عمل آورده است، در ماده ۱۷۷۹، اجاره خدمات را به سه گروه اصلی زیر تقسیم کرده است:

۱. قرارداد کار یا خدمت

۲. اجاره متصدیان حمل و نقل

۳. مقاطعه کاری

از مقایسه تعریف اجیر مشترک در فقه و قرارداد کار یا خدمت در حقوق مدنی فرانسه با تعریف دلال در ماده ۳۳۵ قانون تجارت می توان به شباهت های بسیار نزدیک عقد دلالی و اجاره اشخاص پی برد. زیرا در هر دو عقد موضوع قرارداد، انجام خدمت معین در ازای دریافت مبلغ معین می باشد و چنانچه در قانون تجارت احکام خاصی برای دلالی پیش بینی نشده بود، این قبیل قراردادها از مصادیق اجاره اشخاص حقوق مدنی به شمار می آمد، لیکن علی رغم جهات متعدد تشابه عقد دلالی با اجاره اشخاص، بین این قرارداد تفاوت وجود دارد.

تفاوت عمده دلال و اجیر در درجه استقلال آنها در انجام کار موضوع قرارداد و نیز نوع هر یک از عقود مزبور به اعتبار جواز و لزوم آنهاست. به عبارت دیگر هر چند اجیر مشترک در ازای دریافت مزد معین، متعهد به انجام خدمتی در قبال مستأجر می باشد، لیکن باید تصمیمات و سفارش های مستأجر خود را در کار موضوع تعهد رعایت کند، در حالی که دلال در انتخاب روش برای انجام کار موضوع تعهد خود آزادی کامل دارد، خاصه آنکه هر زمان که بخواهد می تواند از انجام خدمت موضوع تعهد خود سرباز زند و عملاً قرارداد دلالی را فسخ کند.

وجوه تشابه دلالی و استیفاء

دلالی با تعریف ماده ۳۳۶ قانون مدنی از استیفاء نیز مشابهت دارد طبق ماده ۳۳۶

قانون مدنی:

«هرگاه کسی برحسب امر دیگری، اقدام به عملی نماید که عرفاً برای آن عمل اجرتی بوده و یا آن شخص عادتاً مهبیای آن عمل باشد، عامل مستحق اجرت عمل خود خواهد بود، مگر اینکه معلوم شود که قصد تبرع داشته است.»

تشابه اصطلاحی که در این دو تأسیس حقوقی به کار رفته است (مانند «عامل» و «آمر») تداخل بیشتری را در مفهوم آنها به ذهن متبادر می‌کند، لیکن باید توجه داشت که بین ارکان دلالتی و استیفاء علی‌رغم مشابهت‌های آنها، این تفاوت اساسی وجود دارد که پرداخت اجرت دلالتی به دلال منوط به انجام معامله است، و تا زمانی که معامله انجام نگرفته باشد، به خدمات دلال در هر سطحی که باشد، اجرت تعلق نمی‌گیرد. در حالی که در باب استیفاء فعل عامل مستحق اجرت بوده و حصول نتیجه معین یا اتمام کار شرط استحقاق عامل در مطالبه اجرت نمی‌باشد.

دلالتی و وکالت

دقت در معاملات تجاری که بار مالی سنگینی را برای متعاملین دربر دارد، ایجاب می‌کند که خریدار و فروشنده علاوه بر آگاهی از آخرین قیمت‌های روز، در آن واحد طرف‌های مناسب معامله خود را شناسایی و در بهترین شرایط، معامله مورد نظر خود را انجام دهند. از سوی دیگر رسیدن به قیمت و شرایط دلخواه در هر معامله‌ای مستلزم گفت و شنوهای مقدماتی با طرف معامله است که بدون انجام این قبیل مذاکرات و توافق‌های اولیه، انجام آن غیرممکن است.

بنابراین هر یک از متعاملین می‌توانند برای انجام مذاکرات اولیه و تعیین چهارچوب کلی شرایط معامله به شخص دیگری تفویض وکالت کنند، لیکن آخرین مرحله انجام معامله را که مرحله ایجاب و قبول است شخصاً انجام دهند.

با اندکی دقت در مکانیسم کار دلال، به خوبی روشن می‌گردد که نقش دلال در معاملات در واقع انجام مذاکرات ابتدایی و فراهم کردن زمینه مناسب برای توافق نهایی طرفین به نیابت از آنهاست.

بنابراین می‌توان گفت که متعاملین با مراجعه به متصدی دلالتی در واقع برای مذاکرات ابتدایی انجام معامله به وی تفویض وکالت می‌کنند تا بدین ترتیب از یک سو از اطلاعات

متصدیان این حرفه در زمینه قیمت‌ها و پیدا کردن طرف معامله مناسب بهره‌مند گردند ضمناً از تخصص‌های حرفه‌ای آنان در قبولاندن شرایط موردنظر خود به طرف مقابل منتفع گردند و از صرف وقت زیاد نیز در انجام مذاکرات ابتدایی اجتناب کرده باشند. به عبارت دیگر در این تعبیر، دلال حسب مورد، وکیل خریدار و فروشنده در انجام مذاکرات مقدماتی معامله تلقی می‌گردد که اختیارات وکالتی او در این حد محدود شده است.

به دلیل ارجحیت این تعبیر از ماهیت حقوقی دلالی، سیستم‌های مختلف حقوقی رابطه بین دلال و شخص آمر را تابع مقررات مربوط به عقد وکالت دانسته‌اند. قانون تجارت ایران نیز که مقتبس از قانون تجارت فرانسه می‌باشد، به تبعیت از قانون ماخذ در ماده ۳۳۵، صریحاً قرارداد دلالی را تابع مقررات راجع به وکالت تلقی کرده است. ماده ۳۸۶ قانون تجارت ۱۹۴۹ سوریه نیز عیناً این تعبیر را از دلالی مورد پذیرش قرار داده است. با تحلیلی که از ماهیت حقوقی قرارداد دلالی به عمل آمد حدود و وظایف و مسؤولیت‌های آمر و دلال را با توجه به مقررات پیش‌بینی شده در باب وکالت ذیلاً مورد بررسی قرار می‌دهیم.

مسئولیت‌های دلال

دلال ملزم به رعایت موارد زیر در مقابل آمر است:

۱- رعایت غبطه و صلاح آمر: دلال باید نهایت دقت و مهارت خود را در حفظ حقوق آمر به کار برد. بنابراین دلالی که حتی سهواً مرتکب قصور در انجام وظیفه خودش شده باشد (مانند موردی که بدون تحقیق کافی پیرامون قیمت بازار، آمر را تشویق به فروش کالای خود به قیمت کمتر از نرخ روز کند) گذشته از اینکه قرارداد دلالی را نقض کرده، از باب مسؤولیت مدنی نیز مسؤول جبران خسارت وارده به آمر است.

در این مورد هیچ‌گونه تفاوتی بین دلالی که بدون اجرت واسطه انجام معامله شده است و شخصی که حق دلالی دریافت داشته است، وجود ندارد، زیرا هر چند عنوان نقض قرارداد در مورد دلال بدون اجرت صدق نمی‌کند، لیکن چنین دلالی طبق قانون مسؤولیت مدنی، مسؤول جبران خسارت وارده به آمر خواهد بود.

در سیستم‌های حقوقی که عدم‌النفع به عنوان یکی از انواع زیان‌های مادی قابل مطالبه است، مانند حقوق امریکا، چنانچه امر ثابت کند که به اتکای قول دلالتی که بدون اجرت تهیه مقدمات انجام معامله خاصی را متعهد گردیده است، فرصت‌های مناسبی را در ارتباط با معامله مزبور از دست داده و متضرر گردیده است، می‌تواند دلال مزبور را به عنوان نقض قرارداد دلالتی طرف دعوی قرار داده و از وی مطالبه خسارت کند.

۲. رعایت امانت در انجام معامله: همان‌گونه که وکیل ملزم به رعایت امانت در حفظ حقوق موکل خود می‌باشد، دلال نیز در ارتباط با امر ملزم به صداقت و امانت‌داری نسبت به حقوق وی می‌باشد. به همین دلیل چنانچه در یک معامله، با هر دوی متعاملین قرارداد دلالتی داشته باشد باید این موضوع را به اطلاع طرفین معامله برساند، در غیر این صورت نه تنها مسؤول جبران خسارت وارده به هر یک از آمرین خود می‌باشد، بلکه دریافت هر گونه وجهی به عنوان کمیسیون از طرف مقابل، نقض قرارداد دلالتی تلقی می‌گردد. در این رابطه در دعوی تجدیدنظر مربوط به دو شرکت رونیت (RONIT) و کی‌نورت (KEYNORT) در پرونده کلاسه ۹۱۹ - ۸۱ دادگاه ایالتی کالیفرنیا رأیی صادر شده است که مضمون آن چنین است:

«در این پرونده شرکت R برای فروش کالای معینی در بازار آزاد A را به عنوان دلال خود تعیین کرده است. A به عنوان دلال پیشنهاد شرکت R را تنها با شرکت K که یکی از خریداران کالای عرضه شده بوده، در میان گذاشته است. R در قبال تعهد A به اینکه موجبات انجام معامله را با وی فراهم کند، تعهد می‌کند مبلغی زیرمیزی (حق حساب) به وی بپردازد. چون پذیرش چنین وجهی از ناحیه A به منزله نقض وظیفه امانت‌داری دلال نسبت به امر است، بنابراین شرکت R می‌تواند وجوه دریافت شده توسط A را از وی مطالبه کند.

تحلیل حقوقی قضیه این است که وجوه دریافت شده توسط دلال، در واقع مابه‌التفاوت قیمت کالای فروخته شده به نرخ روز از یک سو و نرخی بوده است که دلال کالای مزبور را با آن نرخ به شرکت K فروخته است. بنابراین وجوه دریافت شده توسط A قسمتی از ثمن بوده که توسط شرکت R قابل مطالبه است.

۳. ممنوعیت دلال از انجام معامله با خود: از آنجایی که طبق اصل مربوط به رعایت غبطه

و صلاح آمر و نیز اصل مربوط به لزوم رعایت امانتداری، دلال باید تمام سعی خود را برای فراهم کردن موجبات انجام معامله مورد نظر آمر با بهترین شرایط و مناسب‌ترین قیمت مصروف دارد، بنابراین چنانچه خود شخصاً طرف معامله آمر قرار گرفته و معامله مورد نظر وی را با خود انجام دهد، این فرض متصور خواهد بود که وی به عنوان دلال نخواهد توانست غبطه و صلاح آمر را رعایت کند، به همین دلیل همان‌گونه که وکیل نیز بدون اجازه صریح موکل مجاز به انجام معامله با خود نمی‌باشد، دلال نیز نمی‌تواند حتی معامله‌ای را به نام شخص دیگر ولی به نفع خود با آمر انجام دهد.

در یک حالت استثنایی که آمر برای معامله مورد نظر خود، قیمت خالص را به دلال عرضه کرده باشد و دلال معامله مزبور را با قیمت تعیین شده توسط آمر، به نفع خود و به نام هر شخص دیگری انجام دهد، این مورد مشمول اصل ممنوعیت معامله دلال با خود نخواهد بود.

ضمانت اجرای تخلف دلال از اصل ممنوعیت معامله با خود و نیز اصل امانت در انجام معامله، خیار تدریس آمر برای فسخ معامله و نیز مطالبه خسارت وارده از بابت مسؤلیت مدنی و نقض قرارداد دلالتی است که آمر حسب مورد می‌تواند به یکی از دو طریق یاد شده خسارت خود را جبران کند.

تکته

از آنجایی که مؤسسات دلالتی بزرگ، معاملات مورد نظر مشتریان خود را از طریق دلالان جزء انجام می‌دهند، در مواردی که دلالان جزء مرتکب تخلف از اصول دلالتی به شرحی که فوقاً بیان شد گردند، حالت‌های زیر قابل تصور است:

الف) در صورتی که اختیار انجام معامله توسط دلالان جزء به مؤسسه دلالتی اولیه داده شده باشد، علاوه بر اینکه دلالان جزء تمام مسؤلیت‌های دلالان اصلی را در قبال آمر دارند، دلال اصلی نیز در قبال آمر، مسؤل حسن اجرای وظایف آنان خواهد بود، هر چند در انتخاب دلال جزء نهایت دقت را به کار برده باشد.

توجیه منطقی قضیه این است که مسؤلیت‌های مؤسسه دلالتی اصلی، منبعث از رابطه حقوقی آن مؤسسه با آمر می‌باشد و تا زمانی که رابطه حقوقی مزبور موجودیت

داشته باشد، مسؤولیت مترتب بر آن نیز همچنان باقی خواهد بود. بنابراین چون دلیلی بر اسقاط مسؤولیت دلالتی اصلی وجود ندارد، بقای آن در کنار مسؤولیت دلالتی جزء استصحاب می‌گردد.

ب) چنانچه دلال اصلی، بدون اطلاع و جلب موافقت آمر، معامله مورد نظر مشتری خود را از طریق دلالتی جزء انجام دهد، دلالتی جزء هیچ‌گونه مسؤولیتی در قبال آمر نداشته و دلال اولیه مسؤول جبران هرگونه زیان حاصل از عملیات دلالتی آنان در قبال آمر می‌باشد.

مسؤولیت و وظایف آمر

۱. چنانچه در قرارداد دلالتی، ترتیب دیگری بین طرفین مقرر نشده باشد اصل بر عدم مجانی بودن دلالتی است. نکته‌ای که در این رابطه باید روشن گردد، این است که دلال در چه زمانی استحقاق دریافت حق دلالتی را دارد؟ طبق ماده ۳۴۸ ق.ت.: «دلال نمی‌تواند حق دلالتی را مطالبه کند، مگر در صورتی که معامله به راهنمایی یا وساطت او تمام شده باشد».

آنچه از عبارت ماده فوق و نیز ماده ۳۵۰ همان قانون که مقرر داشته است: «هرگاه معامله مشروط به شرط تعلیقی باشد دلال پس از حصول شرط مستحق اجرت خواهد بود»، متبادر به ذهن می‌گردد، این است که حق دلالتی پس از تحقق معامله و حسب مورد، تنظیم سند رسمی قابل پرداخت می‌باشد، بنابراین تا زمانی که معامله قطعیت نیافته است، دلال استحقاق دریافت اجرت دلالتی را ندارد.

از محاکم ایران، در این زمینه آرای صادر نگردیده است تا تفسیر قضائی ماده ۳۴۸ ق.ت. روشن گردد، لیکن دادگاه‌های امریکا دلال را به محض دریافت قبولی طرف دیگر و اعلام آن به آمر، مستحق دریافت اجرت می‌دانند، هرچند معامله مزبور به دلایلی که مربوط به متعاملین باشد، اساساً صورت نگیرد.

اگر این تفسیر از انجام معاملات مورد پذیرش قرار گیرد، به طور قطع در مواردی که دلال، طرف معامله آمر را پیدا کرده و مذاکرات ابتدایی را نیز با وی انجام داده است، لیکن آمر در جریان مذاکرات دلال، شخصاً با مشتری ارتباط مستقیم برقرار

می‌سازد و معامله را انجام می‌دهد نیز، دلال استحقاق دریافت اجرت دلالی را خواهد داشت.

در این رابطه مؤسسات دلالی برای تثبیت اجرت دلالی خود، از روش‌های عملی خاص استفاده می‌کنند. به این ترتیب که در قولنامه‌های تنظیمی پیش‌بینی می‌گردد، در صورت عدم انجام معامله به طور رسمی نیز، حق دلالی آنان پرداخت گردد.

روش دیگر آن است که در فرم‌هایی که مراجعین این قبیل مؤسسات در بدو مراجعه خود تکمیل می‌نمایند آنان را متعهد می‌کنند چنانچه معامله موردنظر را با هر یک از مشتریان معرفی شده توسط آن مؤسسه به طور مستقیم انجام دهند، اجرت دلالی مؤسسه را بپردازند.

بدیهی است این روش‌ها در معاملات تجاری کاربرد نداشته و تفسیر قضائی ماده ۳۴۸ قانون تجارت باید ابهام موجود را در این زمینه برطرف کند و دادگاه‌ها با تفسیر موسع و منطبق بر موازین عدالت، برای مواردی که دلال به وظایف قانونی خود در پیدا کردن مشتری عمل کرده است لیکن آمر به منظور ظفره رفتن از پرداخت حق کمیسیون وی معامله موردنظر را از طریق دیگری با مشتری معرفی شده توسط دلال انجام می‌دهد، راه‌حل پیداکنند.

راه حل دیگر اتخاذ شده در سیستم حقوقی COMMON LAW، این است که دلال را به نسبت ساعاتی که صرف انجام مذاکره با طرفین کرده است و با توجه به میزان پیشرفت مذاکرات، مستحق دریافت حق کمیسیون می‌دانند.

۲. آمر باید مساعدت‌های لازم و متعارف را با دلال برای تحقق معامله موردنظر به عمل آورد و از اقداماتی که مانع انجام وظیفه دلال است، خودداری کند.

بدیهی است در مواردی که به موجب قرارداد، دلالی انحصاری انجام معامله‌ای به یک مؤسسه دلالی تفویض شده باشد، مراجعه آمر به دلال دیگر جهت انجام معامله، اقدام غیرمتعارف در رابطه با قرارداد دلالی اولیه، تلقی خواهد شد. رویه دادگاه‌های امریکا در این مورد یکسان بوده و مراجعه آمر را به دلال دیگر، علی‌رغم تنظیم قرارداد انحصاری دلالی با مؤسسه دلالی، نقض قرارداد از سوی آمر تلقی می‌کنند که براساس آن مؤسسه دلالی نخستین می‌تواند حق دلالی خود را مطالبه کند.

لیکن دادگاه‌های ایالتی در مواردی که آمر علی‌رغم تنظیم قرارداد دلالتی انحصاری با یک مؤسسه، شخصاً معامله مزبور را انجام می‌دهد، از اصول متفاوتی پیروی کرده‌اند.

دسته‌ای از این دادگاه‌ها، در این زمینه عقیده دارند چنانچه آمر خود نیز معامله موضوع قرارداد دلالتی انحصاری را انجام دهد، دلال می‌تواند اجرت حاصل از انجام معامله را از وی مطالبه کند.

دسته‌ای دیگر از محاکم با این استدلال که تعهد آمر بر عدم واگذاری معامله موضوع دلالتی به دلال دیگری که با مؤسسه دلالتی نخستین رقابت می‌کند، مانع از رقابت شخص آمر با دلال انحصاری نمی‌گردد، دلال مزبور را مستحق دریافت اجرت نمی‌دانند.

مسئولیت دلال در مقابل اشخاص ثالث

منطق حقوقی ایجاب می‌کند، با توجه به توصیف قرارداد دلالتی، آثار و نتایج مترتب بر معامله‌ای که دلال واسطه انجام آن بوده است، منحصرأ متوجه آمر باشد و همان‌گونه که وکیل مسؤول حسن اجرای تعهدات موکل خود نمی‌باشد، دلال هم به طریق اولی مسؤولیتی در این رابطه نداشته باشد.

هر چند در مواد ۳۴۳ و ۳۴۴ قانون تجارت ایران عدم مسؤولیت دلال نسبت به معامله انجام شده توسط وی، مورد تصریح قرار گرفته است، لیکن این اصل در دو مورد تخصیص یافته است:

۱- در موردی که دلال با آمر خود در معامله انجام شده سهیم بوده باشد. (ماده ۳۴۷ قانون تجارت)

۲- در صورتی که طرف دیگر معامله، به اعتبار تعهد شخص دلال معامله‌ای را انجام داده باشد. (ماده ۳۴۵ قانون تجارت)

موردی که دلال با آمر خود در معامله سهیم بوده باشد

سهیم بودن دلال با آمر خود ممکن است به سهیم بودن وی در مالکیت مال التجاره و

نیز به سهم بودن او در منافع حاصله تعبیر گردد، لیکن معمولاً در زمینه تجارت خارجی، مشارکت دلال‌ها با شرکت‌های تولیدی از نوع دوم است. توضیح مطلب آنکه در قرارداد دلالی این قبیل معاملات علاوه بر حق دلالی مقطوعی که برای دلال منظور می‌گردد، به منظور تحریض و تشویق وی به تأمین مقاصد آمر، درصد معینی نیز از منافع حاصل از فروش برای دلال منظور می‌گردد و یا اساساً حق دلالی وی براساس پورسانت‌آز تعیین و پرداخت می‌شود. بدیهی است در چنین مواردی دلال صرفاً به عنوان یک واسطه که حق دلالی وی طبق تعرفه مصوب پرداخت می‌گردد، عمل نمی‌کند تا مشمول مواد ۳۴۵ و ۳۴۷ قانون تجارت باشد، بلکه به دلیل ذی‌سهم بودن وی در منافع حاصله، در صورت بروز فساد در معامله و یا عدم انجام تعهد توسط آمر، مسئولیت جبران خسارت احتمالی طرف دیگر معامله متوجه او نیز خواهد بود.

از سیاق عبارت ماده ۳۴۶ قانون تجارت چنین استنباط می‌گردد که این قبیل معاملات گذشته از ضمان آور بودن آنها برای دلالان، واجد عنوان جزایی نیز می‌باشد. ماده ۸ قانون راجع به دلالان مصوب سال ۱۳۱۷ و تبصره الحاقی به ماده ۱۰ آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی مصوب ۱۳۲۱ به مضمون ماده ۳۴۶ قانون تجارت صراحت بیشتری داده است. طبق ماده ۸ قانون راجع به دلالان: «هر دلالی که معلوم شود عمل او معمولاً برخلاف مقررات مربوط به دلالی است، مورد تعقیب مقامی که به موجب ماده یازده این قانون معین می‌شود، واقع و از شغل دلالی برای مدتی که از سه ماه کمتر و از یک سال بیشتر نباشد ممنوع می‌گردد و پروانه او ابطال می‌شود و این امر مانع آن نیست که دلال طبق قوانین جزایی یا حقوقی در دادگاه صالح مورد تعقیب قرار گیرد و به مجازات قانونی یا تأدیه خسارات وارده محکوم گردد.»

و به موجب تبصره الحاقی به ماده ۱۰ آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی «الحاقی ۳۹/۷/۴» کلیه دادرها مکلفند به محض صدور کیفرخواست علیه دلالان معاملات ملکی، مراتب را به وسیله ثبت محل به اداره کل ثبت اطلاع دهند. و هرگاه در نتیجه کیفرخواست، دادنامه علیه دلالان صادر و به مرحله قطعیت برسد، مجدداً موضوع را به وسیله ثبت محل به اطلاع اداره ثبت برسانند و در مورد اخیر در صورتی که محکومیت

دلالت به علت ارتکاب جنایت یا یکی از جنبه‌های بزرگ از قبیل کلاهبرداری و خیانت در امانت و غیره باشد، اداره کل ثبت مراتب را به وسیله نزدیک‌ترین روزنامه محل مزبور، به اطلاع اهالی خواهد رساند.»

بدیهی است چنانچه دلالت، ذی‌نفع بودن خود را در معامله‌ای، به طرف دیگر معامله اطلاع داده باشد، انجام چنین معامله‌ای توسط وی فاقد وصف جزایی بوده، لیکن طبق ماده ۳۴۷ ق.ت. با آمر خود متناصباً مسؤول اجرای تعهدات ناشی از معامله مزبور خواهد بود.

موردی که طرف دیگر معامله به اعتبار تعهد شخص دلالت، معامله‌ای را انجام داده باشد

در تجارت بین‌المللی، شرکت‌های بزرگ تجاری به منظور بازاریابی و فروش کالاهای تولیدی خود، نمایندگی انحصاری کالاهای تولیدی خود را در بازارهای جهانی به اشخاص حقیقی و یا حقوقی واگذار می‌کنند. وظیفه این قبیل نمایندگی‌ها، معرفی محصولات تولیدی شرکت در سطح بازار و پیدا کردن مشتری برای آنها و معرفی مشتریان به شرکت مزبور می‌باشد. جز در موارد استثنایی که اختیار تنظیم قرارداد نیز به این قبیل نمایندگی‌ها داده می‌شود.

در سایر موارد نقش آنها در حد دلالت و واسطه انجام معامله است. بنابراین، هرچند عنوان این قبیل اشخاص، نمایندگی می‌باشد، لیکن چون ماهیت کاری که برای آمر خود انجام می‌دهند، دلالتی است، لزوماً مقررات مربوط به دلالتی بر روابط آنها حاکم می‌باشد.

روش کار این قبیل مؤسسات نمایندگی به این ترتیب است که پس از پیدا کردن مشتری برای خرید کالای معین، از شرکت آمر درخواست پروفورما یا پیش‌فاکتور می‌کنند.

پروفورما نوشته‌ای است که حاوی مشخصات فنی کالا، قیمت و تاریخ تحویل و سایر تعهدات شرکت و نیز اعلام ایجاب از ناحیه فروشنده می‌باشد. مؤسسات دلالتی با ارایه پروفورما به طرف دیگر معامله، چنانچه شرایط پیشنهادی فروشنده مورد پذیرش خریدار

قرار گیرد، قبولی وی را نسبت به انجام معامله از طریق گشایش اعتبار اخذ و بدین ترتیب معامله صورت قطعیت پیدا می‌کند. از آنجایی که فروشنده ممکن است برای طرف خریدار شناخته شده نباشد و حسب معرفی دلال یا نماینده، خریدار حاضر به انجام معامله موضوع پروفرما شده باشد، مسؤلیت این قبیل دلالان به مراتب بیش از سایر مؤسسات دلالی است که صرفاً مذاکرات اولیه معامله را انجام داده لیکن امضا و مبادله اسناد مربوط به معامله مستقیماً توسط خریدار و فروشنده صورت می‌پذیرد. به همین اعتبار ماده ۳۴۲ قانون تجارت، این قبیل مؤسسات دلالی را ضامن صحت و اعتبار امضاهای نوشتجات و اسناد معامله دانسته است.

از آنجایی که طبق ماده ۳۴۳ قانون تجارت، این قبیل مؤسسات ضامن اعتبار آمر خود و نیز ضامن اجرای معاملاتی که انجام می‌دهند نیستند، در این گونه معاملات غیرمستقیم، خریداران به تضمین پیش‌بینی شده در ماده ۳۴۲ ق.ت. اکتفا نکرده و دلال را نیز نسبت به تعهدات ناشی از معامله انجام شده متعهد می‌کنند تا در صورت کشف فساد در معامله و یا عدم اجرای تعهدات توسط فروشنده خارجی، بتوانند جبران خسارت وارده را از دلال مطالبه کنند.

بدیهی است در چنین حالتی دلال طبق ماده ۳۴۵ قانون تجارت ضامن کشف فساد در معامله انجام شده با فروشنده و نیز تعهدات ناشی از آن خواهد بود.

موارد انقضای مدت دلالی

با توجه به توصیف حقوقی عقد دلالی و اینکه قانونگذار آن را تابع مقررات مربوط به وکالت دانسته است، بنابراین به دلیل جایز بودن آن، هر یک از طرفین می‌توانند آن را در هر زمان فسخ کنند. گذشته از این، قرارداد مزبور در سایر موارد پیش‌بینی شده در ماده ۶۷۸ قانون مدنی نیز خودبخود فسخ می‌گردد. بنابراین در قراردادهای دلالی معمولی بحث پیرامون موارد فسخ فایده عملی نخواهد داشت، لیکن از آنجایی که در سطح تجارت خارجی قراردادهای دلالی معمولاً از نوع قراردادهای دلالی انحصاری بوده و مؤسسات دلالی به وجه ملزومی برای مدتی معین یا تا پایان انجام معامله مانع فسخ یکجانبه قرارداد توسط آمرین خود می‌گردند، بحث پیرامون موارد فسخ و انقضای مدت

قرارداد دلالتی، اختصاص به قراردادهای دلالتی مدت دار خواهد داشت و موارد مزبور عبارتند از:

۱- در صورتی که مدت قرارداد تمام شده باشد: بدیهی است در صورتی که قرارداد فاقد مدت بوده، لیکن مقید به پایان انجام معامله باشد و دلال ظرف «مهلت معقولی» نتوانسته باشد مقدمات انجام معامله مزبور را فراهم کند، قرارداد دلالتی فسخ شده تلقی می‌گردد.

اینکه «مهلت معقول» برای انقضای مدت این قبیل قراردادهای دلالتی چه مدت زمانی می‌تواند باشد، برحسب نوع معامله متفاوت است. از باب مثال چنانچه شخص برای فروش اتومبیل خود اقدام به تنظیم قرارداد دلالتی انحصاری غیرقابل فسخ با مدیر یک نمایشگاه اتومبیل کرده باشد و با انقضای بیش از شش ماه، دلال نتوانسته باشد برای اتومبیل مشتری پیدا کند این مهلت به عنوان «مهلت متناسب» برای انقضای مدت دلالتی می‌تواند مورد پذیرش قرار گیرد.

۲- در صورتی که امر، شخصاً اقدام به انجام معامله نسبت به موضوع قرارداد دلالتی کرده باشد: همان گونه که در بحث مربوط به وظایف آمر نیز بیان شد، تنظیم قرارداد دلالتی انحصاری با یک مؤسسه دلالتی مانع از انجام معامله توسط شخص آمر نخواهد بود، بنابراین همان گونه که در عقد وکالت نیز علی‌رغم آنکه موکل به وجه ملزومی، از عزل وکیل منع شده باشد می‌تواند معامله موضوع وکالت را شخصاً انجام دهد، در قرارداد دلالتی نیز، انجام معامله توسط شخص آمر، موجب انفساخ قرارداد می‌گردد.

۳- چنانچه در مورد معامله تغییر شرایطی به وجود آید که امکان انجام معامله متعذر گردد: مثلاً چنانچه موضوع قرارداد دلالتی فروش خانه‌ای باشد که قبل از پیدا شدن مشتری توسط دلال، ویران شود، در این صورت قرارداد دلالتی به تیغ انتفاء موضوع معامله، منتفی خواهد گردید. موردی را که آمر، به موجب قرارداد دلالتی انحصاری، اختیار فروش ملکی را با تعیین قیمت به یک مؤسسه دلالتی تفویض کرده باشد، لیکن قبل از پیدا شدن مشتری، به علت اجرای طرح‌های شهرسازی، ارزش ملک مزبور، تغییر یابد، نیز باید از مصادیق تغییر شرایط معامله تلقی کرد.

۴. در صورت تخلف دلال از مسؤولیت‌ها و وظایفی که طبق قرارداد و یا به موجب مقررات قانونی مربوط به دلالتی متعهد به انجام آنها بوده است: همان گونه که در بحث مربوط به وظایف و مسؤولیت‌های دلال بیان گردید، رعایت امانت و صداقت نسبت به آمر، جوهره قرارداد دلالتی است. بنابراین با ثبوت تخلف دلال از اصولی که عرف و قانون آن را به عنوان شرایط مبنی علیهم در قرارداد دلالتی می‌داند، نه تنها آمر می‌تواند خسارات وارده به خود را از اقدامات غیرقانونی دلال مطالبه کند، بلکه قرارداد دلالتی نیز به دلیل انتفاء جوهره اصلی آن، پایان می‌پذیرد.

