



دلالی، در بازرگانی داخلی

مقدمه:

انجام معاملات خود به وساطت و مساعدت افراد محلی و دلالت آشنا به اوضاع بازار نیاز داشتند. از اینرو، دلالی پابپای رشد و توسعه تجارت، نفوذ و اهمیت پیدا کرده و در داخل کشورها، کسانی برای سوداگران و بازرگانان خارجی مشتری پیدا می کردند و معرفت و حتی ضامن خریداران در انجام معاملات بودند. بنظر بعضی از مؤلفان، شغل دلالی در سابق که ارتباط بین بازرگانان و کسب اطلاعات از طریق وسائل ارتباطی از راه دور و مطبوعات و مراکز اقتصادی و تجارتي، تا این حد توسعه نیافته بود، اهمیت بیشتری داشت و بازرگانان احتیاج مبرم به وجود فعالیت دلالت داشتند و این امر تا حدی پیش رفته بود که شغل دلالی مثل سایر مشاغل، رسمی و دولتی به شمار می رفت.^۱ اما با این وجود، نباید تصور شود که دلالی در

دلالی به معنای شغل و عمل دلال است و دلال^۱ در لغت به معنی راهنما و دلالت کننده و در اصطلاح به کسی گفته می شود که واسطه و میانجی بین فروشنده و خریدار قرار گیرد.

اهمیت شغل دلالی در این است که دلال با داشتن اطلاعات و تجارب مخصوص به معاملات، آگاهی از مرغوبیت اجناس و کالاهای، همچنین شناختن فروشندگان و خریداران، باعث تسهیل معاملات گردیده و در واقع کمک ارزنده ای به امر تجارت می نماید. در قرن (۱۹) میلادی که ملتهای جهانگرد و سوداگر با در دست داشتن راههای ارتباطی دریایی و زمینی به توسعه بازرگانی در بازارهای دنیا پرداختند، برای

1- Middleman, Deale^۱

۲- حسینقلی کاتبی، حقوق تجارت (تهران: انتشارات فرزاد، ۱۳۶۳) ص ۲۶۰ و اعظمی زنگنه، حقوق بازرگانی (بی جا: بی نا، ۱۳۵۳) ص ۲۸۸.

برابر ماده (۳۵۵) قانون تجارت دلال کسی است که در مقابل اجرت، واسطه انجام معاملاتی شده یا برای کسی که می‌خواهد معاملاتی نماید، طرف معامله پیدا کند.

باشد. زیرا، عدم اطلاع یا عدم وجود شرایط لازم برای او تنها به خود او و دیگران ضرر نمی‌رساند بلکه موجب سلب اعتماد در تجارت گردیده، به منافع عمومی صدمه وارد می‌سازد. با توجه به این امر مهم و سایر مسائل مربوطه است که قانونگذار مقرراتی را در این زمینه وضع نموده است.

قوانین و مقرراتی که تا بحال در زمینه دلالی وضع گردیده، به این شرح است: ۲۲ ماده از قانون تجارت، مصوب ۱۳۱۱، (از ماده ۳۳۵ تا ۳۵۶)، قانون دلالان مصوب ۱۳۱۷، تصویب‌نامه و آئین‌نامه راجع به دلالان معاملات ملکی مصوب ۱۳۱۹ و اصلاحات مربوطه تا سال ۱۳۳۹، قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۰، قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب و اصلاحات مربوط به آن تا سال ۱۳۶۸، مصوب مجلس شورای اسلامی^۳ و بالاخره قانون تعزیرات حکومتی مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام^۴. لازم بذکر است

زمان حاضر نقش مهم خود را در تجارت از دست داده، بلکه باید توجه داشت؛ امروزه دلالی، همگام با رشد و توسعه تجارت در ابعاد و زمینه‌های مختلف، در معاملات بزرگ، در سطح جهان بین تجار در امور تجاری و حتی وساطت دلالان بین‌المللی در خرید و فروش محصولات مهم نظیر تسلیحات و همچنین نقش آنها در صادرات تولیدات و واردات کالاهای مورد نیاز کشورها، اهمیت خاصی پیدا کرده است.

در ایران شغل دلالی همیشه آزاد بوده و تا قبل از تصویب قانون راجع به دلالان (مصوب هشتم اسفندماه ۱۳۱۷) هیچگونه قید و شرطی در زمینه لزوم اخذ پروانه، اطلاعات و شرایط مورد نیاز برای دلالی وجود نداشته است. ولی تغییراتی که در امور تجاری پیدا شده و ترقیاتی که در این رشته ایجاد گردیده طبعاً ایجاب می‌نمود که دلال دارای حداقل اطلاعات مربوط به معاملات بوده و نیز شرایط لازم جهت اخذ مجوز دلالی را دارا

۱- محمد تقی دامغانی، مجموعه قوانین ثبتی، چاپ سوم، (تهران: مؤسسه انتشارات امیرکبیر، ۱۳۵۰)، صص ۳۷۶ تا ۳۸۷.

۲- مجموعه قوانین سال ۱۳۵۰، (تهران: روزنامه رسمی دادگستری، ۱۳۵۰) صص ۲۶۱ تا ۲۸۴.

۳- دبیرخانه هیئت عالی نظارت، قانون نظام صنفی، (تهران: وزارت بازرگانی، ۱۳۵۹).

۴- قانون تعزیرات حکومتی و قانون تعزیرات حکومتی امور بهداشتی و درمانی، (تهران: ستاد مرکزی تعزیرات حکومتی، ۱۳۶۸).

که هیچکدام از قوانین قبلی، بطور کلی نسخ نگردیده، تا قانون جدید جایگزین آن گردد؛ بطور مثال، تعریف دلال، همان است که در ماده (۳۳۵) قانون تجارت ذکر شده و یا اینکه «دلال باید در نهایت صحت و از روی صداقت، طرفین معامله را از جزئیات راجع به معامله مطلع بسازد» یا «دلال در مقابل هر یک از طرفین مسئول تقلب و تقصیرات خود می‌باشد» یا «دلالتی معاملات ممنوعه اجرت ندارد» و مواردی از این قبیل، منسوخ نشده و به قوت خود باقی است. همچنین ماده (۹) آئین نامه دلالان معاملات ملک، در مورد تحصیل پروانه جهت دلالتی معاملات ملک و یا ماده (۱۰) آئین نامه مذکور در این مورد که دلال باید مقررات قانون تجارت را رعایت نماید، به قوت خود باقی و مقرراتی معارض با آنها به تصویب نرسیده است.

منتها قوانین مؤخرالتصویب در حد تعارض بر قوانین قبلی حاکمیت دارند. چنانکه مطابق ماده (۱۳) قانون دلالان،

مواد (۳۵۵) و (۳۵۶) قانون تجارت نسخ گردیده است. ماده (۱۳) قانون مزبور می‌گوید: «مواد (۳۵۵) و (۳۵۶) قانون تجارت پس از انتشار آئین نامه‌های مربوط به حق الزحمه و دفاتر، نسخ خواهد شد».

آئین نامه دلالان معاملات ملک ضوابط تعیین دفاتر و حق الزحمه را در مواد (۱۵) و (۱۷) بیان کرده است: مطابق ماده (۱۵) آئین نامه مزبور، هر دلال معاملات ملک علاوه بر دفاتری که مطابق قانون تجارت ملزم به داشتن آنهاست، باید دفتری داشته و در آن هر عمل دلالتی را که به او مراجعه می‌شود به ترتیب تاریخ و شماره، ثبت و توضیحات زیر را مطابق اسناد و مدارک مراجعه کننده در ستونهای مربوطه قید نماید: ۱- نام و نام خانوادگی مراجعه کننده و شماره شناسنامه و محل صدور آن. ۲- نوع معامله. ۳- مورد معامله با ذکر مشخصات و شرایط معامله. ۴- مدت انجام معامله توسط دلال. ۵- میزان حق الزحمه دلال که بموجب

۱- ماده (۳۵۵) ق.ت. چنین مقرر داشته بود: «حق الزحمه دلال بواسطه قرارداد مخصوصی، باید معین شده باشد و الاً محکمه با رجوع به اهل خیره، رعایت مقتضیات زمانی و مکانی و نوع معامله، حق الزحمه را معین خواهد کرد». همچنین مطابق ماده (۳۵۶) قانون مزبور، هر دلال باید دفتری داشته و کلیه معاملاتی را که به دلالتی او انجام گرفته به ترتیب ذیل در آن ثبت نماید: ۱- اسم متعاملین، ۲- مالی که موضوع معامله است، ۳- نوع معامله، ۴- شرایط معامله با تشخیص اینکه تسلیم موضوع معامله فوری یا به وعده است، ۵- عوض مالی که باید پرداخته شود و تشخیص اینکه فوری یا به وعده است، وجه نقد است یا مال التجاره یا پرداخت برات، در صورتیکه برات باشد به رؤیت است یا به وعده، ۶- امضاء طرفین معامله مطابق نظامنامه وزارت دادگستری.

۲- مقاد ماده (۱۷) آئین نامه مذکور در بند «و» این مقاله، (بحث مربوط به شرایط و میزان اجرت دلال) ذکر خواهد شد.

عنوان صنف خدماتی ذکر شده است، اطلاعات کافی را بدست آورد.

الف: دلال و قرارداد دلالی - از دیدگاه عرف تجارتي، دلال به کسی اطلاق می‌شود که در ازاء اجرتی معین، واسطه انجام معامله نسبت به اموال منقول یا غیرمنقول قرار گیرد. قانون تجارت، دلال را تعریف نموده است. برابر ماده (۳۵۵) ق.ت: «دلال کسی است

قرارداد علی حده تعیین شده. دلال مکلف است پس از قید مراتب فوق، دفتر را به امضاء مراجعه کننده برساند و بعد از انجام امری که به او مراجعه شده، نتیجه را در ستون مخصوص و نیز با قید تاریخ انجام و تعیین دفتر اسناد رسمی که معامله در آن ثبت شده نوشته و امضاء نماید در صورتی هم که انجام امر در مدت مقرر عملی نشده یا به

بند (۳) ماده (۲) قانون تجارت دلالی را جزء عملیات تجارتي قرار داده و لذا با توجه به ماده (۱) همین قانون، کسی که شغل معمولی خود را دلالی قرار دهد، تاجر محسوب می‌شود.

که در مقابل اجرت، واسطه انجام معاملاتی شده یا برای کسی که میخواهد معاملاتی نماید، طرف معامله پیدا می‌کند». همانگونه که از اطلاق ماده مزبور استفاده می‌گردد، دلال ممکن است در زمینه اموال منقول و یا غیرمنقول انجام گیرد. منتها باید توجه داشت که در هر معامله راجع به اموال منقول که دلال واسطه انجام آن باشد، در واقع دو عمل تجارتي انجام می‌گیرد: یکی، همان عمل دلالی، که طبق بند (۳) از ماده (۲) قانون تجارت «هر قسم عملیات دلالی...» جزء عملیات تجارتي است و دیگری خود معامله، که برابر بند (۱) ماده مزبور «خرید یا تحصیل هر نوع مال منقول به قصد فروش یا اجاره...» معامله تجارتي می‌باشد. در صورتیکه در مورد دلالی نسبت به اموال غیرمنقول و املاک، فقط یک عمل تجارتي صورت می‌گیرد (که همان عمل دلالی و تسهیل معاملات ملکی است و خود معامله،

جهات دیگر موقوف مانده باشد، باید مراتب را در ستون نامبرده با ذکر تاریخ توضیح داده و امضاء نماید.

همچنین براساس ماده (۶۵) قانون نظام صنفی (مصوب ۱۳۵۰) که مقرر داشته است: «از تاریخ اجرای قانون نظام صنفی، آن قسمت از قوانین و مقرراتی که با مقررات این قانون مغایرت دارد ملغی است»، قوانین قبلی در حد مغایرت با قانون مزبور، نسخ گردیده است.

همین معنا در ماده (۶۶) قانون نظام صنفی (مصوب ۱۳۵۹) نیز آمده است. مطابق این ماده، از تاریخ اجرای قانون نظام صنفی، آن قسمت از قوانین و مقرراتی که با مقررات این قانون (قانون صنفی مصوب ۱۳۵۹) مغایرت دارد ملغی است. لذا بنظر می‌رسد که بتوان با جمع قوانین مذکور، همچنین از مقررات مربوط به دلالی و وظیفه دلالان که در قانون نظام صنفی، تحت

چون در غیرمنقول است، طبق ماده (۴) ق.ت. که می‌گوید: «معاملات غیرمنقول به هیچوجه تجارتي محسوب نمی‌شود»؛ عمل تجارتي نیست. بنظر بعضی از نویسندگان، دلالي در معاملات اموال غیرمنقول، مشمول بند (۳) ماده (۲) قانون تجارت نمی‌گردد، چون تجارت با گردش ثروتها و اموال ملازمه داشته و نقش توزیعی دارد فلذا نمی‌تواند نقل و انتقال مالکیت اموال غیرمنقول را که با گردش ثروت سروکاری ندارد، شامل گردد^۱. اما این نظر قابل ایراد است. زیرا درست است که معاملات اموال غیرمنقول تجارتي نیست، اما دلالي اینگونه معاملات، تفاوتی با دلالي در معاملات اموال منقول از جهت گردش ثروت و قصد انتفاع برای شخص دلال ندارد و اصولاً برای او تفاوتی نمی‌کند که واسطه معاملات غیرمنقول و یا معاملات منقول قرار گیرد. بعلاوه، اطلاق بند (۳) ماده مزبور، هرگونه دلالي را شامل می‌شود، چون مقرر می‌دازد: «هر قسم عملیات دلالي یا...». از طرفی معاملات ملکي، بویژه در زمان حاضر، در گردش ثروت و قصد انتفاع بی‌تأثیر نیست، اگرچه خصوصیات مزبور در اینگونه معاملات به حدی نیست که در عملیات تجارتي با خصیصه اصل سرعت، گردش ثروت و قصد انتفاع، وجود دارد. با توجه به همین مسأله است که قانونگذار در شق دوم از بند (۳) ماده (۲) ق.ت. «تصدی

به هر نوع تأسیساتی که برای انجام بعضی امور ایجاد می‌شود از قبیل تسهیل معاملات ملکي یا پیدا کردن خدمه» - که در حقیقت نوعی دلالي می‌باشد - را جزء عملیات تجارتي به حساب آورده است.

برای تجارتي شناخته شدن دلالي، تکرار و تداوم در عمل، شرط نیست. یعنی، اگر کسی حتی یکبار واسطه انجام معامله‌ای بشود، عمل تجارتي انجام داده است زیرا، قانون اشاره‌ای به واژه «تصدی، تکرار و یا بنگاه» در اینمورد ننموده است. چون از واژه‌های مذکور، عرفاً می‌توان تکرار و تداوم در عمل را استنباط نمود (چنانچه در بند ۲ ماده ۲ ق.ت. از تصدی به حمل و نقل و در بند ۵ ماده مذکور، تصدی به عملیات حراجی، و در بند ۶، از تصدی به هر قسم نمایشگاههای عمومی نام برده شده است) زیرا عملیات حمل و نقل یا حراجی، باید بطور مداوم و مستمر انجام گیرد تا شخصی متصدی آن باشد لذا از کلمه «تصدی یا بنگاه» وجود محل ثابتی برای انجام و مدیریت عملیات مزبور نیز استنباط می‌گردد.

با این وجود باید توجه داشت که تاجر شناخته شدن دلال، منوط به این است که دلالي، شغل معمولی وی قرار گیرد والا تاجر نخواهد بود. زیرا ماده (۱) ق.ت. در تعریف تاجر می‌گوید: «تاجر کسی است که شغل معمولی خود را معاملات تجارتي قرار دهد».

۱- به نقل از محمد صقری، جزوه حقوق تجارت (تهران: انتشارات دانشکده علوم قضایی، بی تا) ص ۵۱.

طرف دیگر، اجرت دلال تابع اقدام و عملی است که پس از تنظیم قرارداد انجام داده و فسخ قرارداد دلالتی، تأثیری در اخذ حق الزحمه به نسبت عملی که انجام داده و یا به ترتیبی که در قرارداد مقرر شده، نخواهد داشت!

ب: شرایط دلالتی - قبل از بحث در این مورد، دانستن این نکته لازم بنظر می‌رسد، که مطابق ماده (۲) قانون نظام صنفی (مصوب ۱۳۵۹) و اصلاحات مربوطه که مقررات آن حاکم بر تمام صنوف مذکور در آن، از جمله دلالتی معاملات ملکی می‌گردد، فرد صنفی عبارت از شخص حقیقی یا حقوقی است که در یکی از فعالیت‌های صنفی اعم از تولید، تبدیل، خرید و فروش، توزیع و انجام خدمات بدنی یا فکری سرمایه‌گذاری نموده...». همچنین براساس تبصره ماده (۴) قانون مزبور، انواع صنف به چهار گروه

کسی که تاجر شناخته شد، طبعاً از کلیه حقوق بازرگانی منتفع بوده و قهراً باید وظایف و تعهدات قانونی را انجام دهد. اما در مورد قرارداد دلالتی، ذیل ماده (۳۳۵) ق.ت. چنین مقرر شده: «قرارداد دلالتی تابع مقررات راجع به وکالت است». بنابراین تعریف، اگر کسی که اورادر اصطلاح قانون تجارت «آمر» می‌گویند، به دیگری یعنی «دلال» مأموریت دهد که معامله معینی برای وی انجام و خرید یا فروش مشخصی را عملی سازد و درازاء آن اجرت معینی دریافت دارد، این قرارداد، قرارداد دلالتی نامیده می‌شود و تابع عقد وکالت و از عقود جاثر می‌باشد که به صرف فسخ از سوی یکی از طرفین، قرارداد مزبور منحل می‌شود.

چنانچه فسخ از سوی آمر، پس از قرارداد و بلافاصله قبل از اقدام و عمل دلال

کسی که می‌خواهد شغل خود را دلالتی قرار دهد باید شرایط، حقوق، وظایف و مسئولیت‌های مربوط را مطابق مقررات قانون در نظر داشته باشد.

تقسیم می‌شود که عبارت است از صنوف تولیدی، خدماتی فنی، توزیعی و خدماتی. بنابراین دلالتی را باید از صنوف خدماتی بحساب آورد.

دلالتی معاملات ملکی که زیر نظر اتحادیه صنف مشاورین املاک تهران اداره می‌گردد، تحت حاکمیت قانون یاد شده،

باشد، دلال حق ندارد به موجب آن قرارداد معامله را انجام دهد و این معامله ارتباطی با آمر نخواهد داشت، ولی اگر فسخ بعد از اقدام و عمل دلال باشد طبعاً آثار و نتایج آن متوجه آمر خواهد بود و او نمی‌تواند به استناد فسخ قرارداد دلالتی، نسبت به انجام معامله مزبور خود را مبرا و غیرمسئول بداند. از

می‌باشد.

در قانون تجارت، شرایط خاصی برای شغل دلالی بیان نشده، اما مطابق ماده (۱) قانون راجع به دلالات، تصدی به هر نوع دلالی، منوط به داشتن پروانه گردیده است. همچنین مطابق ماده (۱۵) قانون نظام صنفی، تأسیس هر نوع محل کسب و واحد صنفی و اشتغال به هر نوع کسب و حرفه، مستلزم داشتن صلاحیت و پروانه از اتحادیه صنفی مربوطه خواهد بود، در غیر این صورت فعالیت آنان غیرقانونی محسوب می‌گردد.

بطوری که ملاحظه می‌شود، اشتغال به دلالی مانند سایر صنوف دیگر، نیاز به اخذ پروانه از اتحادیه صنفی مربوطه دارد. در مورد دلالی معاملات ملکی، اتحادیه صنفی، اتحادیه صنف مشاورین املاک می‌باشد که وظیفه صدور پروانه را با رعایت سایر مقررات قانون نظام صنفی بر عهده دارد. بعنوان ضمانت اجرائی ماده (۱۵) قانون فوق، بند «ب» ماده (۱۲) قانون تعزیرات حکومتی (مصوب ۶۷/۱۲/۲۳ مجمع

تشخیص مصلحت نظام) در مورد تعزیرات نداشتن پروانه کسب واحدهای صنفی (صنف خدماتی) چنین مقرر داشته است: مرحله اول - اخطار کتبی و تمدید مهلت تا سه ماه. مرحله دوم - قطع سهمیه یا برخی خدمات دولتی تا مدت سه ماه^۱، اخذ جریمه تا دویست هزار ریال و تمدید مهلت تا مدت سه ماه. مرحله سوم - تعطیل واحد تا زمان اخذ پروانه کسب^۲. در حالیکه قانون راجع به دلالات، در ماده (۹) مقرر نموده که هر کس بدون اخذ پروانه، به شغل دلالی مشغول گردد و یا قبل از انقضاء ممنوعیت به دلالی اشتغال ورزد به حبس تأدیبی از ۶ ماه تا ۲ سال یا به غرامت از یکهزار ریال تا پنجهزار ریال محکوم خواهد شد. اما به استناد ماده (۵۲) قانون تعزیرات حکومتی که می‌گوید: «... هرگاه برای تخلفات مذکور در این قانون، در سایر قوانین کیفر شدیدتری مقرر شده باشد مرتکب به کیفر اشد محکوم خواهد شد»، ممکن است دادگاه، مجازات حبس مذکور در ماده (۹) قانون راجع به دلالات، را

۱- قطع تمام یا برخی خدمات دولتی شامل: قطع تمام یا قسمتی از سهمیه کالای دولتی یا تعاونی، برق، آب، تلفن، تلکس، گاز که مورد استفاده واحد متخلف می‌باشد (ماده ۶ آئین نامه اجرائی قانون تعزیرات حکومتی، بخش غیردولتی).

۲- لازم به تذکر است که ماده (۷۲) قانون نظام صنفی (مصوب ۱۳۵۹) مجازاتی را برای نداشتن پروانه کسب مقرر نموده بود ولی با تصویب قانون تعزیرات حکومتی مصوب ۱۳۶۷، بخش زیادی از مقررات جزائی قانون صنفی لغو گردید. در این رابطه ماده (۵۲) قانون تعزیرات حکومتی می‌گوید «کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون با رعایت ماده (۵۲) از تاریخ اجرا متوقف می‌گردد». اما معلوم نیست بر چه اساسی در پاورقی صفحه ۲۷ قانون نظام صنفی اعلام شده که با تصویب قانون تعزیرات حکومتی، مجازاتهای مندرج در فصل دهم قانون نظام صنفی فسخ گردیده است.

از جمله شرایط دلالی را می‌توان کسب پروانه، گواهی پایان خدمت و سپردن تعهد کتبی مبنی بر وابسته نبودن به گروهکهای محارب با نظام جمهوری اسلامی ذکر کرد.

در مورد متهم اعمال نماید.

مطابق ماده (۷) تصویب نامه هیئت عالی نظارت^۱ (مصوب ۶۷/۱۰/۲۴) شرایط و مدارک لازم جهت تحصیل پروانه کسب عبارتند از: ۱- تابعیت جمهوری اسلامی ایران و در مورد اتباع بیگانه داشتن پروانه کار از وزارت کار و امور اجتماعی. ۲- سپردن تعهد کتبی مبنی بر وابسته نبودن به گروهکهای محارب با نظام جمهوری اسلامی. ۳- ارائه مدارک مثبت: الف- دال بر داشتن سابقه سکونت به مدت ده سال در شهر تهران. ب- دال برداشتن حداقل پنج سال سکونت در شهرهای سایر استانهای کشور^۲. البته برابر تبصره اول این ماده، کمیسیونهای نظارت در شهرهای موضوع بند ب می‌توانند در صورت ضرورت، اقامت و مدت سکونت را تغییر دهند. ۴- ارائه سند مالکیت یا اجاره نامه رسمی. ۵- گواهی پایان خدمت نظام وظیفه یا معافیت دائم. ۶- ارائه گواهی عدم

سوء پیشینه. ۷- داشتن حداقل سواد خواندن و نوشتن (به استثناء متقاضیانی که سن آنها از ۵۰ سال به بالا باشد). ۸- گواهی عدم اعتیاد به مواد مخدر. ۹- گواهی لازم مبنی بر رعایت ضوابط شهرسازی از شهرداری محل. ۱۰- برگ سلامت و بهداشت شخصی و محل کسب از وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی برای صنوفی که مواد خوراکی و بهداشتی تهیه و توزیع می‌نمایند. ۱۱- موافقت اداره اماکن عمومی برای مشاغل خاص براساس آئین نامه مربوطه. ۱۲- مدارک لازم، دال بر دارا بودن صلاحیت فنی برای مشاغل فنی براساس تبصره (۲) ماده (۳۵) قانون نظام صنفی^۳. ۱۳ و ۱۴- عکس و فتوکپی شناسنامه.

پیش از تصویب قانون فوق الذکر، قانون دلالان، شرایط صدور پروانه دلالی را مشخص کرده بود. در مقام مقایسه دو قانون مذکور باید گفت، اگر چه شرایط و مدارک لازم جهت اخذ پروانه در قانون فوق نسبت به

۱- هیئت عالی نظارت، مجمعی است که به منظور تعیین خط مشی، ارشاد، هماهنگی و نظارت بر کلیه سازمانهای صنفی (اتحادیه صنفی و مجمع امور صنفی) کشور تشکیل میگردد و بالاترین مرجع نظارت بر امور اصناف کشور می‌باشد.

۲- ظاهراً این بند درست تنظیم نگردیده و باید به این صورت تدوین میشد: «دلال برداشتن حداقل پنج سال سکونت در یکی از شهرهای سایر استانهای کشور».

۳- مسلم است که مدارک مذکور در شماره‌های ۱۰ و ۱۲، در مورد دلالان، مصداق پیدا نمی‌کند.

شرایط صدور پروانه دلالی در قانون دلالات، کاملتر بنظر می‌رسد، اما عدم الزام دلال نسبت به سپردن وجه الضمان یا ضمانت نامه یا وثیقه — که در قانون دلالات پیش‌بینی شده بود^۱ — برای جبران خساراتی که ممکن است متوجه اصحاب معامله گردد، منطقی بنظر نمی‌رسد؛ بویژه در وضعیت فعلی که قیمت املاک و یا بعضی از کالاهای تجارتي که با وساطت دلال مورد معامله واقع می‌شوند، بسیار بالا و قابل توجه می‌باشد؛ بنابراین در صورت تقصیر و کوتاهی دلال در امر شناسایی و تقویم کالا یا املاک و معاملات راجع به آنها و در صورت عدم انجام صحیح وساطت به هر نحوی که باشد، می‌تواند خساراتی را متوجه اصحاب معامله سازد که در صورتی که قبلاً وثیقه یا ضمانت نامه یا وجه الضمان از دلال دریافت شده بود، به آسانی جبران خسارات وارده ممکن و میسر می‌گشت. مضافاً به اینکه، با وجود الزام مزبور، طرفین معامله می‌توانستند با

اعتماد و اطمینان بیشتری به دلال مراجعه نمایند. اگرچه در حال حاضر، برای کسب پروانه جهت اشتغال به امر دلالی معاملات ملکی، نیازی به سپردن ضمانت نامه یا وجه الضمان یا وثیقه نمی‌باشد و اتحادیه مربوطه نیز به همین ترتیب عمل می‌نماید و حتی امر به استرداد وثیقه یا وجه الضمانهای سپرده قبلی متقاضیان را می‌نماید، اما به لحاظ اینکه اولاً، شرایط یکسان صدور پروانه برای تمام صنوف مشمول قانون فوق، با ماهیتها و عملکردهای متفاوت، منطقی بنظر نمی‌رسد و ثانیاً مطابق با ماده (۶۶) همین قانون که ناظر بر لغو مقرراتی است که مغایر با قانون مورد بحث می‌باشد و همین ماده بیانگر اعتبار قوانین سابق در حدود عدم معارضت با این قانون می‌باشد، لذا می‌توان چنین اظهارنظر نمود که باید شرط سپردن وجه الضمان یا وثیقه یا ضمانت نامه که در قانون دلالات پیش‌بینی شده است، در زمان فعلی نیز اجرا و اعمال گردد. مضافاً به

۱- در ماده (۳) قانون دلالات سه نوع تأمین ذکر شده که عبارت است از: پرداخت وجه الضمان، دادن وثیقه غیرمنقول و یا سهام، ضمانت یکی از تجار معتبر یا بانک. همچنین در ماده (۳) تصویب نامه راجع به دلالات معاملات ملکی (اصلاحی ۱۳۳۸/۵/۶) میزان تأمین فوق به شرح زیر تعیین شده است: الف- برای کسانی که میخواهند واسطه انجام معاملات ملکی بطور نامحدود باشند (دلالات درجه اول) دویست هزار ریال. ب- برای کسانی که میخواهند واسطه انجام معاملات ملکی تا یک میلیون ریال باشند (دلالات درجه دوم) یکصد هزار ریال. و بالاخره مطابق ماده (۴) تصویب نامه مزبور، هرگاه وجه الضمان نقدی باشد باید معادل مبلغی که مطابق ماده قبل تعیین شده به بانک ملی سپرده شود و قبض آن به پیوست درخواست به ثبت محل، تسلیم شود و چنانچه مورد تأمین، مال غیرمنقول یا سهام باشد باید مال یا سهام معادل وجه الضمان باشد و در صورتی که دلال بخواهد ضامن بدهد باید برگ ضمانت نامه رسمی یکی از بازرگانان معتبر یا بانکهای معتبر را پیوست درخواست نماید.

اینکه، اگر قانون دلالت را نسبت به قانون نظام صنفی، قانونی خاص تلقی نمائیم، چندان خالی از وجه و به دور از استدلال نمی باشد.

با این توجیه، حتی ممکن است سایر شرایطی را که در قوانین گذشته در رابطه با اشتغال به اموری که به نحوی مشمول قانون نظام صنفی می گردد، وجود داشته و در قانون مزبور و تصویب نامه مربوطه، به آن اشاره ای نگردیده، مورد اجرا و عمل قرار داد؛ مشروط بر اینکه مغایرتی با مقررات این قانون نداشته باشد.

ظاهراً، بر همین اساس است که محاکم در حال حاضر، به منظور فصل خصومت و رسیدگی به دعاوی مربوط به اجرت دلال بر مبنای قانون راجع به دلالت (مصوب ۱۳۱۷) عمل می نمایند.

در مورد اولویت دریافت پروانه کسب، ماده (۴) تصویب نامه هیأت عالی نظارت، اشخاص ذیل را با رعایت کلیه شرایط و ضوابط مربوطه در هر یک از رشته های صنفی در اولویت قرار داده است:

۱- متقاضیانی که دارای پنج سال سابقه کار می باشند و همچنین یکی از بستگان درجه یک خانواده محترم شهدا.

۲- بیکاران مشمول قانون بیمه بیکاری با توجه به رسته های تخصصی آنها.

۳- افرادی که فاقد هرگونه پروانه کسب باشند.
از آنجایی که دلالتی نیز یکی از صنوف به شمار می رود، لذا شرایط فوق شامل دلال نیز می گردد.

ج- حقوق دلال: اصولاً دلال در شغل خود آزادی عمل دارد و قانون، دلال را از اینکه تجارت دیگری داشته باشد منع نکرده است. بنابراین دلال می تواند علاوه بر شغل دلالتی، تجارت دیگری نیز داشته باشد. اغلب دلالان به حق العملکاری^۱ نیز مبادرت می نمایند^۲. طبق مقررات حقوق تجارت و قانون راجع به دلالان، حقوق دلال را می توان به شرح زیر خلاصه نمود:

۱- دلال می تواند علاوه بر شغل دلالتی، اشتغال به تجارت دیگری نیز داشته باشد.

۲- دلال می تواند در نفس معامله ذینفع باشد؛ در این صورت باید به طرفی که این نکته را نمی داند، اطلاع دهد.

بهبتر بود که قانونگذار، دلال را از ذینفع شدن در نفس معامله منع می کرد. زیرا، حفظ حقوق دیگران در حالیکه خود، طرف معامله باشد دشوار خواهد بود. در برخی کشورها، غالباً دلال را از ذینفع شدن در نفس معامله ممنوع می دارند، چنانکه در فرانسه، دلالان بورس حق ندارند به نفع خود معامله بورس نمایند^۳.

۱- «حق العملکار کسی است که به اسم خود، ولی به حساب دیگری (آمر) معاملات کرده و در مقابل، حق العملی دریافت می دارد»، (ماده ۳۷۵ ق.ت).

۲- اعظمی زنگنه، پیشین، ص ۲۹۲.

۳- ستوده تهران، پیشین، ص ۴۴.

۳- دلال می‌تواند در زمان واحد برای چند آمر در یک رشته یا رشته‌های مختلف^۴، در صورتیکه در آن رشته‌ها پروانه داشته باشد، دلالی کند به شرط آنکه آمرین را از این ترتیب و امور دیگری که ممکن است موجب تغییر رأی آنها شود، مطلع نماید.

۴- دلال حق دارد در مقابل عملی که انجام می‌دهد، مطالبه حق الزحمه نماید.

د- وظایف دلال: مطابق قوانین مربوط به دلالی، می‌توان وظایف این صنف را به شرح ذیل احصاء نمود: ۱- بموجب ماده (۳۷۷) قانون تجارت، دلال باید در نهایت صحت و از روی صداقت، طرفین معامله را از جزئیات راجع به معامله، مطلع سازد و لو اینکه دلالی را فقط برای یکی از طرفین انجام دهد.

بطوری که ملاحظه می‌شود وظیفه دلال، تشریح جزئیات راجع به معامله می‌باشد و این وظیفه را باید از روی صداقت و حسن نیت انجام دهد و الا در صورت تقلب و تقصیر (اعم از تعدی یا تفریط^۱) در مقابل هر یک از طرفین مسئولیت دارد. از آنجا که دلال واسطه انجام معامله می‌باشد و اشخاص به اعتبار علم و تجربه وی در معاملات به او

مراجعه می‌نمایند، لذا موظف است جزئیات معامله و موضوع آن را برای متعاملین تشریح کند و لو اینکه تنها از طرف یکی از آنها، مأمور به انجام معامله و وساطت گردیده باشد.

۲- دلال نسبت به طرفین معامله، امین محسوب می‌شود و در صورتیکه نسبت به شرایط معامله، بین آنان اختلاف حاصل شود باید بتواند با بی‌طرفی، شرایط معامله را تشریح کند^۲. به این جهت ماده (۳۴۰) ق.ت. مقرر می‌دارد: «در موردی که فروش از روی نمونه باشد، دلال باید نمونه مال التجاره را تا موقع ختم معامله نگاه دارد، مگر اینکه طرفین معامله، او را از این قید معاف دارند».

۳- وظیفه دلال، معرفی طرفین معامله به یکدیگر است و چون به وکالت و نمایندگی از طرف اصحاب معامله انجام وظیفه می‌کند باید در معامله بیطرف باشد و چنانچه دلالی را فقط برای یکطرف انجام دهد یا اینکه یکی از طرفین، اختیارات مخصوصی به او داده باشد، باید طرف دیگر معامله را از این اختیارات مطلع سازد و طبق ماده (۳۸۸)

۱- ماده (۷) قانون راجع به دلالتان، سه نوع دلالی را تصریح کرده است: دلالی معاملات ملکی، دلالی معاملات تجاری و دلالی معاملات خواربار و سایر امور شهری.

۲- تعدی، تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است، نسبت به مال یا حق دیگری و تفریط، عبارت است از ترک عملی که بموجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر، لازم است، (مواد ۹۵۱ و ۹۵۲ قانون مدنی).

۳- حسن ستوده تهرانی، حقوق تجارت، چهار جلد، (تهران: انتشارات مرد مبارز، ۱۳۵۰) جلد چهارم، ص ۴۱.

قانون تجارت، دلال نمی‌تواند عوض یکی از طرفین معامله، قبض وجه یا تأدیة دین نماید و یا آنکه تعهدات آنها را به موقع اجرا گذارد، مگر اینکه اجازه‌نامه مخصوصی داشته باشد.

در صورتی که دلال در زمان واحد، برای چند آمر در یک رشته یا رشته‌های مختلف دلالی کند، باید آمرین را از این ترتیب و امور دیگری که ممکن است موجب تغییر رأی آنها شود، مطلع نماید.

۴- طبق ماده (۸) آئین‌نامه دلالان بازرگانی و ماده (۱۵) آئین‌نامه دلالان معاملات ملکی، دلال موظف است علاوه بر دفاتری که طبق ماده (۶) ق.ت. ملزم به نگهداری آنها می‌باشد، دفتر مخصوصی هم برای عملیات دلالی داشته و به ترتیب زیر، عملیات خود را در آن ثبت نماید: الف- نام و نام خانوادگی مراجعہ کننده و شماره شناسنامه و محل صدور آن. ب- نوع معامله. ج- مورد معامله با ذکر مشخصات و شرایط آن. د- مدت انجام معامله توسط دلال. ه- میزان دستمزد دلال.^۱

۵- مطابق ماده ۸ آئین‌نامه دلالان

معاملات ملکی، دلال موظف است پروانه خود را همیشه همراه داشته و در صورت تقاضای مراجعہ کنندگان، به آنها ارائه نماید.

۶- مطابق مفاد بندهای (۳) و (۴) ماده

(۱۴) قانون جدید نظام صنفی، هر فرد صنفی که فروشنده یا سازنده یا تولیدکننده کالایی باشد یا محصولات و یا خدماتی را برای استفاده عرضه کند، مکلف است با الصاق برچسب روی کالا و یا محصولات، همچنین با نصب تابلو در مدخل محل کسب و یا حرفه، ارزش واحد کالا و یا محصولات و یا خدمت و یا دستمزد را بطور روشن و مقطوع مشخص کند. به همین ترتیب مکلف است صورتحساب فروش که حاکی از تاریخ و مبلغ دریافتی و نوع کار و مشخصات کالا و خدمت انجام شده می‌باشد، به مشتری تسلیم دارد.

همانگونه که ملاحظه می‌شود، دلال نیز بعنوان یک فرد صنفی، باید ارزش وساطت و خدمتی که در رابطه با معامله انجام می‌دهد، قبلاً مشخص نموده و در پایان، صورتحسابی

۱- مطابق ماده (۶) ق.ت. دفاتر الزامی تجار عبارتند از: دفتر روزنامه، دفتر کل، دفتر دارایی و دفتر کبیسه.

لازم به ذکر است که در حال حاضر، تنها دفاتر روزنامه و کل، در سازمان ثبت اسناد و املاک، مهر و موم و تشریفات قانونی نسبت به آنها بعمل می‌آید. همانگونه که پیشتر بیان داشتیم، چون قوانین پیشین دلالی منسوخ نگردیده و در قضیه مورد بحث، الزم دلال به داشتن دفتر دلالی مغایرتی با قانون نظام صنفی و مقررات مؤخرالتصویب ندارد، از طرفی اجرای این حکم موافق اصول و اهداف قانونی و موجب اعتماد طرفین معامله میگردد، لذا الزام دلال به داشتن دفتر دلالی، کاملاً موجه و ضروری بنظر می‌رسد.

۲- مطابق تحقیقات انجام شده، در حال حاضر، این دفتر در محل کار دلالان وجود ندارد و اتحادیه مربوطه نیز هیچگونه الزامی در این مورد بعمل نمی‌آورد.

که حاکی از تاریخ و مبلغ دریافتی از آمو و یا آمرین می باشد به آنها تسلیم نماید.^۱

۷- هر فرد صنفی (از جمله دلال) مکلف است، نظامات صنفی اتحادیه مربوط به خود را طبق مقررات قانون نظام صنفی رعایت و اجرا نماید.

۸- مطابق ماده (۱۵) مکرر قانون مذکور، واحدهای صنفی مکلفند، در پایان هر سال عوارض مقرر، بیمه و مالیات را پرداخته و هر پنج سال یکبار نسبت به تمدید پروانه کسب اقدام نمایند.

بنابراین، دلالان نیز بعنوان یک صنف باید عوارض، بیمه و مالیات مقرر را در هر سال پرداخته و در صورت تمایل به ادامه شغل هر پنج سال یکبار نسبت به تمدید پروانه دلالی اقدام نمایند.

ه- مسئولیت دلال: دلال بطور کلی مسئول حسن جریان مربوط به عمل خود می باشد و در صورت تقلب و یا تقصیر در مقابل هریک از طرفین مسئولیت دارد. اما در صورتی که عمل او، مطابق قانون تجارت و سایر مقررات مربوط به دلالی و عرف تجارته باشد، صحیح بوده و فاقد مسئولیت است. اصل مسئولیت دلال در ذیل ماده (۳۳۷) قانون تجارت به شرح زیر بیان شده است: «دلال در مقابل هریک از طرفین مسئول تقلب و تقصیرات خود می باشد». موارد مسئولیت به شرح زیر می باشد:

۱- حفظ اسناد و اشیاء - طبق ماده

(۳۳۹) ق.ت. دلال مسئول تمام اشیاء و اسنادی است که در ضمن معاملات به او داده شده، مگر اینکه ثابت نماید که ضایع یا تلف شدن اشیاء یا اسناد مزبور، مربوط به شخص او نبوده است.

پس اصولاً دلال ضامن تلف شدن اشیاء و اسناد است و اگر مدعی باشد که با وجود احتیاطهای لازم از طرف او، اشیاء و اسناد مزبور از بین رفته اند، باید این معنرا اثبات نماید، زیرا مدعی، مسئول اثبات ادعای خود می باشد.

۲- صحت امضاء و اعتبار سند - بموجب ماده (۳۴۲) ق.ت. هرگاه معامله توسط دلال واقع و نوشته ها و اسنادی راجع به آن معامله بین طرفین، بتوسط او رد و بدل شود، در صورتی که امضاءها راجع به اشخاصی باشد که بوسیله او معامله کرده اند، دلال ضامن صحت و اعتبار امضاءها در نوشته ها و اسناد مزبور است:

یعنی، دلال مسئول هویت اشخاص و صحت صدور امضاء از ناحیه آنهاست، زیرا، فایده عمده وساطت دلال همین است که اشخاص را چنانکه هستند به یکدیگر معرفی کند ولی «دلال ضامن اعتبار اشخاصی که برای آنها دلالی می کند و ضامن اجرای معاملاتی که بتوسط او می شود، نیست». (ماده ۳۴۴ ق.ت.) چون دلال نمی تواند از اسرار اشخاص مطلع باشد و همینکه معامله را انجام داد، وظیفه او صورت گرفته و نسبت به اجرای آن مسئولیتی ندارد.^۲

۱- بحث راجع به اجرت دلال را در بند «و» این مقاله می توانید ملاحظه کنید.

۳- اعتبار متعاملین - هرگاه طرفین معامله یا یکی از آنان به اعتبار تعهد شخص دلال معامله نمایند، دلال ضامن است. در این مورد، دلال خود را ضامن اعتبار معرفی نموده و نمی‌تواند با استناد به اینکه اعتبار طرف معامله به دلال ارتباطی ندارد، خود را از قید مسئولیت برهاند.

۴- ارزش یا جنس کالا - بموجب ماده (۳۴۴) دلال در خصوص ارزش یا جنس مال التجاره‌ای که مورد معامله بوده، مسئول نیست مگر اینکه ثابت شود تقصیر از جانب او بوده است.

۵- در صورتی که دلال در نفس معامله منتفع یا سهم باشد، اولاً باید به طرفی که این نکته را نمی‌داند اطلاع دهد و الاً مسئول خسارات وارده بوده و بعلاوه به پانصد تا سه هزار ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد (ماده ۳۴۶ ق.ت.ا). ثانیاً، با آمر خود، متضامناً مسئول اجرای تعهد خواهد بود.

۶- دلال حق مداخله در معاملات ممنوعه را ندارد؛ مثلاً، نمی‌تواند واسطه معامله مواد مخدر و یا اسلحه غیر مجاز قرار گیرد.

۷- مطابق بند (۱) ماده (۶۸) قانون نظام صنفی، هر فرد صنفی (از جمله دلال) که انجام کار یا خدمتی را قبول می‌کند، باید آن را مطابق مشخصات و متناسب با نوع کار

و اجرت و دستمزد دریافتی انجام دهد و الاً به جزای نقدی از پنجهزار و یک ریال تا سی هزار ریال محکوم می‌شود.

همانگونه که قبلاً گفته شد، با تصویب قانون تعزیرات حکومتی نه تنها تمام مواد و مقررات قانون نظام صنفی در باب مجازات - فصل دهم - نسخ نگردیده؛ بلکه قوانین و مقررات مغایر با آن - البته با رعایت ماده (۵۲) قانون^۱ تعزیرات حکومتی - منسوخ اعلام شده است. مضافاً به اینکه ماده (۴۰) قانون تعزیرات حکومتی چنین اعلام می‌دارد: «قانون نظام صنفی مصوب ۵۹/۴/۱۳ شورای انقلاب با اصلاحات انجام شده و اصلاحات آتی لازم الاجرا می‌باشد».

مطابق ماده (۴۱) همین قانون، وظایف و اختیارات مذکور در قانون نظام صنفی برای دادگاه کیفری و دادسرای عمومی به دادگاه و دادسرای انقلاب اسلامی محول می‌گردد. البته باید توجه داشت که در صورت اقامه دعوی حقوقی، مرجع صلاحیتدار جهت رسیدگی، دادگاههای حقوقی می‌باشند.

همانگونه که بیان گردید، در صورتی که برای تخلفات مذکور در قانون نظام صنفی، در سایر قوانین، کیفر شدیدتری مقرر شده باشد، مرتکب، به کیفر اشد محکوم خواهد شد (ماده ۸۲ قانون نظام صنفی). همچنین

[۲- اعظمی زنگنه، پیشین، ص ۲۹۴.

۱- ماده (۵۲): «تخلفاتی که در این قانون پیش بینی نشده‌اند تابع قوانین و مقررات جاری کشور می‌باشند و هرگاه برای تخلفات مذکور در این قانون، در سایر قوانین کیفر شدیدتری مقرر شده باشد مرتکب، به کیفر اشد محکوم خواهد شد».

بموجب ماده (۸۵) این قانون، در صورت اجرای مجازات شرعی، مجازات مقرر در قانون نظام صنفی اعمال نخواهد شد.

و- شرایط و میزان اجرت- ماده (۳۳۶) قانون مدنی، در زمینه استفاده از عمل دیگران، اصلی را مقرر نموده است. مطابق این ماده: هرگاه کسی برحسب امر دیگری اقدام به عملی نماید که عرفاً برای عمل، اجرتی بوده و یا آن شخص عادتاً مهبای آن عمل باشد، عامل مستحق دریافت اجرت عمل خود خواهد بود مگر اینکه معلوم شود قصد تبرع در انجام آن کار داشته است.

برهمن اساس، دلال نیز که عمل وساطت در معامله را انجام می‌دهد، مستحق دریافت اجرت عمل مزبور خواهد بود. اجرت عمل را باید کسی بپردازد که امر به انجام عمل نموده است. در این مورد ماده (۳۵۴) ق.ت. تصریح کرده است که «حق الزحمه دلال، برعهده طرفی است که او را مأمور انجام معامله نموده، مگر اینکه قرارداد مخصوصی، غیر این ترتیب را مقرر بدارد».

اما باید توجه داشت که استحقاق دریافت اجرت دلالی، مشروط به دو شرط می‌باشد:

اولاً، طبق ماده (۳۴۸) ق.ت.، معامله به راهتمایی یا وساطت او (دلال) تمام شده باشد. بنابراین اگر معامله انجام نشده باشد، دلال مستحق دریافت اجرت نیست، هر چند فعالیت زیادی برای آن انجام داده باشد. در معاملات مشروط بشرط تعلیقی،

دلال پس از حصول شرط، مستحق دریافت اجرت می‌باشد. (ماده ۳۵۰ ق.ت. و لی چنانچه شرط حاصل نشود، چون معامله‌ای انجام نگرفته، دلال مستحق دریافت اجرت نخواهد بود. اما همینکه معامله صورت گرفت، دلال استحقاق دریافت اجرت را دارد حتی اگر معامله، بعداً فسخ شود. ماده (۳۵۲) ق.ت. مقرر می‌دارد: «در صورتی که معامله به رضایت طرفین یا بواسطه یکی از خیارات قانونی، فسخ بشود، حق مطالبه دلالی، از دلال سلب نمی‌شود، مشروط بر اینکه فسخ معامله، مستند به دلال نباشد».

ثانیاً، بموجب ماده (۳۵۳) ق.ت. معامله از نوع معاملات ممنوعه نباشد. بنابراین دلالی در مال التجاره‌های ممنوع، موجب استحقاق اجرت نمی‌گردد.

مطابق مقررات قانون تجارت، حق الزحمه دلال بایستی بواسطه قرارداد مخصوصی معین شده باشد و الاً محکمه با رجوع به اهل خیره و رعایت مقتضیات زمانی و مکانی و نوع معامله، حق الزحمه را معین خواهد کرد. اقدام دادگاه بر این اصل مسلم حقوقی، استوار می‌باشد که «هیچکس حق ندارد از طریق مال و یا حاصل کار و تلاش دیگری به ناروا بهره ببرد». لذا «عدالت و انصاف» حکم می‌کند تا محکمه با رجوع به اهل فن و با عنایت به اوضاع و احوال مربوط به معامله، حق الزحمه عامل را تعیین نماید.

در مورد دلالی معاملات ملک، ماده (۱۷) آئین‌نامه دلالان ملک، حداکثر حق الزحمه دلال را در معاملات قطعی،

استقراضی و معاملات با حق استرداد^۱ به ترتیب ذیل تعیین نموده است: در معامله تا ده هزار ریال، صدی یک و نیم، و از ده هزار ریال تا پنجاه هزار ریال صدی یک نسبت به مازاد از ده هزار ریال، و از پنجاه هزار ریال به بالا، سه ربع صدی یک، نسبت به مازاد پنجاه هزار ریال، و در معاملات اجاره تا سیصد ریال مال الاجاره ماهیانه، ثلث اجاره ماهیانه، و از سیصد ریال به بالا، ربع آن نسبت به مازاد سیصد ریال.

آئین نامه مزبور تصریح می‌کند در صورتی که طرفین معامله هر دو به دلال مراجعه نموده و قرارداد بسته باشند، حق دلال بالمناصفه بعهده طرفین است و در غیر اینصورت تمام حق دلالی به عهده طرفی است که به دلال مراجعه کرده است.

ز- مخارج دلال: اصولاً هزینه‌های دلال بر عهده خود اوست و دلال فقط مستحق دریافت حق الزحمه دلالی است، آتیم در صورتی که معامله بوساطت او انجام گرفته باشد، ولی گاهی اوقات ممکن است دلال برای انجام معامله، مخارجی نیز کرده باشد. در این صورت اگر عرف تجارتنی تجویز کند و یا آمر اجازه داده باشد، مخارج بعمل آمده پرداخت خواهد شد و الا حق مطالبه مخارج را ندارد، ماده (۳۵۱) ق.ت. در این مورد

می‌گوید: «اگر شرط شده باشد مخارجی که دلال می‌کند به او داده شود، دلال مستحق اخذ مخارج خواهد بود ولو آنکه معامله سر نگیرد. همین ترتیب در موردی نیز جاری است که عرف تجارتنی محل، به پرداخت مخارجی که دلال کرده، حکم کند.»

لازم بذکر است که گاهی ممکن است دلال بر اثر عملکرد خود استحقاق به عمل آوردن مخارج و حتی اخذ اجرت را از دست بدهد و آن زمانی است که وی برخلاف وظیفه و عرف تجارتنی نسبت به امر عمل کرده باشد. ماده (۳۴۹) ق.ت. در این فرض چنین مقرر داشته است: «اگر دلالی برخلاف وظیفه خود نسبت به کسی که به او مأموریت داده، به نفع طرف دیگر معامله، اقدام نماید و یا برخلاف عرف تجارتنی محل از طرف مزبور وجهی دریافت و یا وعده وجهی را قبول کند، مستحق دریافت اجرت و مخارجی که کرده، نخواهد بود.»

مبنای حکم ماده فوق کاملاً روشن است. زیرا کسی که برای دیگری انجام وظیفه می‌کند، خواه از طرف مزبور وجهی را دریافت و یا وعده آن را قبول کرده باشد، نباید برای رجوع به دیگران و اخذ اجرت و مخارج مجاز باشد.

۱- معامله با حق استرداد: قراردادی است که بموجب آن، شخصی مال خود را در ازای مبلغی صورتاً به دیگری منتقل می‌کند ولی در واقع آن را وثیقه دین خود قرار می‌دهد و حق استرداد مال مورد وثیقه را در مدت معینی با پرداخت مبلغی که دریافت کرده است و اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد برای خود حفظ می‌کند.

۲- ستوده تهران، پیشین، ص ۴۶.

نتیجه گیری: با عنایت به اهمیت نقش دلال و واسطه در انجام معاملات (اعم از منقول و غیر منقول) قانونگذار عملیات دلالی را تجارתי محسوب داشته و بموجب ماده (۱) ق.ت. کسی که شغل معمولی خود را عملیات دلالی قرار دهد، تاجر تلقی نموده است. منتها تاجری که عملیات او جنبه خدمات تجارتي دارد و عبارت است از پیدا کردن مشتری برای فروشنده و یا فروشنده برای مشتری، معرفی مال التجاره و گاهی معرفی طرفین معامله به یکدیگر و غیره. دلال بعنوان تاجر، موظف به انجام تکالیف و الزامات سایر تجار و نیز مقررات و احکام خاص مربوطه می باشد.

قوانین و مقررات موجود که عبارت است از قانون تجارت، قانون دلالان و آئیننامه های مربوط، قانون مدنی در مقررات عقد و کالت، هر کدام به نوبه خود احکامی را در زمینه وظایف، مسئولیتها، اجرت و حقوق دلال بیان داشته اند.

با تصویب قانون نظام صنفی (مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب) و اصلاحات و الحاقات آن، در حال حاضر دلالان معاملات ملکی، زیر نظر اتحادیه صنف مشاورین املاک عمل می کنند و بیشتر قانون مزبور و تصویب نامه مربوطه در مورد آنان اجرا می گردد.

اگر چه هیچکدام از قوانین مربوط به دلالی، بطور کلی نسخ نگردیده اما تشخیص آن دسته از مقررات گذشته که مغایر با

مقررات جدید می باشند تا اندازه ای مشکل است. بنظر می رسد، مسأله ای مانند الزام دلال به داشتن دفتر دلالی مطابق ماده (۳۵۶) ق.ت. را نباید منسوخ دانست؛ زیرا، قوانین بعدی، هیچکدام حکم جدیدی در این زمینه مقرر نکرده اند در حالی که امروزه، عملاً، چنین دفتری برای دلالان وجود ندارد. همچنین، اجرت دلالی معاملات ملکی هنوز تابع آئیننامه دلالان معاملات ملکی (مصوب ۱۳۲۱) می باشد و در صورتی که دعوایی در این مورد اقامه شود، محکمه مطابق قانون فوق اقدام به صدور رأی خواهد کرد.

قانون نظام صنفی تابحال، سه بار مورد اصلاح و الحاق قرار گرفته است: ابتدا بوسیله قانون تعزیرات حکومتی (مصوب ۶۷/۱۲/۲۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام) بعضی از مقررات جزائی آن عملاً نسخ گردیده و برخی دیگر از مواد، مورد اصلاح قرار گرفته و یا بندهایی به آنها اضافه گردیده است. سپس از طریق مجلس شورای اسلامی (در تاریخهای ۶۸/۲/۳۱ و ۶۸/۱۲/۱۳ قانون مزبور، مورد اصلاح و الحاق قرار گرفته، به نحوی که الحاقات صورت گرفته، وسیله مجمع تشخیص مصلحت نظام، نیز، مجدداً اصلاح گردیده است!

بنابراین، با توجه به مطالب مذکور، شایسته است قانونگذار با عنایت به اهمیت خاص دلالی و جایگاه آن در انجام و تسهیل سایر معاملات و بخصوص جهت تثبیت قیمت

قیمت بالای املاک و میزان اجرت تعیین شده در آئین نامه دلالت معاملات ملکی، همچنین عدم صراحت مقررات قانونی در مورد شغل دلالتی و یکسان بودن این صنف با سایر صنوف از نظر اعمال مقررات قوانین نظام صنفی و تعزیرات حکومتی، برطرف گشته، ثانیاً دادگاه و سایر مراجع را در اعمال و اجرای آن کمک و مساعدت نماید.

اجناس و املاک و عدم ایجاد نوسان در قیمت که موجب سوء استفاده عده‌ای می‌گردد، همچنین مشخص بودن مسائل حقوقی مربوط، با توجه به مقررات موجود دلالتی، احکام راجع به این رشته از تجارت را با صراحت در مجموعه‌ای تعیین و تصویب نماید، تا اولاً نقایص قانونی موجود نظیر اجرت دلالتی معاملات ملکی با توجه به



فهرست منابع

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

- ۱- اعظمی زنگنه، عبدالحمید، حقوق تجارت، بی‌جا: بی‌تا، ۱۳۵۳.
- ۲- ستوده تهرانی، حسن، حقوق تجارت، چهار جلد، تهران: انتشارات مرد مبارز، ۱۳۵۰، جلد چهارم.
- ۳- صقری، محمد، جزوه حقوق تجارت، تهران: انتشارات دانشکده علوم قضایی، بی‌تا.
- ۴- کاتبی، حسینقلی، حقوق تجارت، تهران: انتشارات فرزانه، ۱۳۶۳.
- ۵- دامقانی، محمدتقی، مجموعه قوانین ثبتی، چاپ سوم، تهران: مؤسسه انتشارات امیرکبیر، ۱۳۵۰.
- ۶- دبیرخانه هیئت عالی نظارت، قانون نظام صنفی، تهران: وزارت بازرگانی، ۱۳۵۹.
- ۷- قانون تعزیرات حکومتی و امور بهداشتی و درمانی، تهران: ستاد مرکزی تعزیرات حکومتی، ۱۳۶۸.
- ۸- قانون تجارت و مدنی ایران.