

## دلالتی معاملات ملکی

صابر ناظمی<sup>۱</sup>

### مقدمه

توسعه اقتصادی و بازرگانی موجب گردیده که در بسیاری از موارد معاملات فی مابین اشخاص حقیقی و یا حقوقی و یا حتی قراردادهای دولت‌ها با یکدیگر از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی دیگری به عنوان واسطه و دلال صورت پذیرد و این واسطه‌گری در قانون تجارت ایران مصوب ۱۳۱۱ به عنوان یکی از مصادیق بارز و صریح معاملات تجاری تعریف و توصیف و تحت احد از عناوین سه‌گانه (دلالتی، حق العمل کاری و عاملی) مورد نظر قانون گذار واقع گردیده است. (ماده یک ق.ت.) هریک از عناوین اشاره شده دارای تعریف و احکام خاصی است و اگرچه در هر سه مورد مذکور عملیاتی که انجام می‌شود برای شخص دلال، حق العمل کار و یا عامل نبوده و از این حیث دارای وجه مشترک هستند اما تفاوت‌های بارزی نیز با یکدیگر دارند لیکن هدف از این نوشتار، پرداختن به دلالتی است. معامله تجاری که قانون گذار بنا به اهمیت خاص آن، تقریباً هفت سال پس از تصویب قانون تجارت به وضع قانون خاص راجع به دلالتی در تاریخ ۱۳۱۷/۱۲/۸ دست زده است، قانونی که بهرغم عدم نسخ صریح و یا ضمنی آن پس از پیروزی شکوهمند انقلاب اسلامی و استناد جسته و گریخته به آن در محافل علمی و دانشگاهی و گاه دستگاه‌های اجرایی به جرات می‌توان گفت مظلوم و مهجور افتاده است و بنا داریم با پرداختن به قانون موصوف و دستورات عملی و آیین‌نامه‌های متعاقب آن و تجدید مباحث راجع به جزئیات احکام دلالتی مخصوصاً دلالتی معاملات ملکی، غبار از روی این قانون بزداییم.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۷۸۶ تهران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

**اول: کلیات****یک: تعاریف**

**تعریف دلال** - «دلال کسی است که با دریافت حق معینی واسطه بین خریدار و فروشنده می‌شود»<sup>۱</sup>.

در ماده ۳۳۵ ق.ت. در تعریف دلال آمده است:

«دلال کسی است که در مقابل اجرت واسطه انجام معاملاتی شده یا برای کسی که می‌خواهد معاملاتی نماید طرف معامله پیدا کند...».

در قانون راجع به دلالان مصوب ۱۳۱۷/۱۲/۸ تعریفی از دلال به دست نداده و در آن فقط شرایط تصدی به هر نوع از اقسام دلالی تشریح گردیده است.

«بنابراین دلال فقط واسطه است و حدود عملیات او محدود به معرفی کردن طرفین معامله به یکدیگر است و ضامن اجرای معامله نیست و عنوان دلال به کسانی تعلق می‌گیرد که واسطه عملیات تجارتي و معاملات بین تجار می‌باشند ولی اگر دلال، معامله‌ای برای اشخاص غیرتاجر انجام دهد با وجود آن که معامله مزبور از لحاظ طرفین معامله تجارتي محسوب نخواهد شد عمل دلالی تجارتي محسوب می‌گردد»<sup>۲</sup>.

نکته قابل تأمل در تعریف ارائه شده از مؤلف دانشمند دکتر ستوده تهرانی آن است که ایشان به رغم آن که به عنصر واسطه‌گری و معرفی نمودن اطراف معامله تأکید می‌کند اما در پی تعریف به دست آمده آورده است: «... پس اگر دلال معامله‌ای برای اشخاص غیرتاجر انجام دهد ...» که استعمال لفظ معامله با تعریف پیشین نویسنده در تغایر است و به نظر می‌رسد ناشی از سهو در بیان باشد!

**دو: اقسام دلالی**

طبق ماده ۳۳۶ ق.ت.: «دلال می‌تواند در رشته‌های مختلف دلالی نموده و شخصاً نیز تجارت کند» و در ماده ۷ قانون راجع به دلالان در بیان حق صدور پروانه دلالی با تأیید عدم هرگونه محدودیت در دلالی در سه قسم آن‌ها را دسته‌بندی کرده است؛ ۱ - دلالی معاملات ملکی. ۲ - دلالی معاملات تجارتي. ۳ - دلالی معاملات خواربار و سایر امور شهری. بنابراین ملاحظه می‌شود که قانون‌گذار بدون تحدید موضوع دلالی به تعریف و بیان احکام آن بسنده کرده است.

سه: شرایط اشتغال به دلالی و مرجع صالح آن

**الف - شرایط اشتغال:**

قانون تجارت راجع به شرایط اشتغال به دلالی ساکت است لیکن در قانون راجع به

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ج. چهارم، گنج‌دانش، ص. ۳۰۶.

۲. ستوده تهرانی، حسن، حقوق تجارت، ج. اول، نشر دادگستر، ص. ۴۸.

دلالتان تصدی به هر نوع دلالتی منوط به داشتن پروانه است (ماده یک) و در ماده ۲ همان قانون شرایط عمومی اشتغال به دلالتی را بیان نموده است.

«پروانه دلالتی با رعایت احتیاجات محلی فقط به اشخاصی داده می‌شود که دارای شرایط زیر باشند؛ ۱ - داشتن ۲۵ سال تمام و انجام خدمت وظیفه یا داشتن گواهینامه معافیت یا آماده به خدمت. ۲ - تابعیت ایران. ۳ - داشتن گواهینامه سال ششم ابتدایی و یا دادن امتحانی برابر آن. ۴ - داشتن اطلاعات فنی مناسب با اموری که عهده‌دار دلالتی آن‌ها هستند. ۵ - عدم شهرت به نادرستی. ۶ - نداشتن محکومیت به ارتکاب جنایت و ورشکستگی به تقصیر و کلاهبرداری و خیانت در امانت و سرقت به گواهی مقامی که وزارت دادگستری معین می‌کند. ۷ - دادن وجه‌الضمانه یا ضمانت‌نامه یا وثیقه مطابق ماده ۳.

تبصره: کسانی که دو سال قبل از اجرای این قانون به شغل دلالتی اشتغال داشته و فاقد شرط سوم این ماده باشند باید در موقع دریافت پروانه متعهد شوند که در ظرف ۲ سال گواهینامه امتحانات نهایی آموزش سالمندان را بیاورند و الا پروانه آن‌ها تجدید نخواهد شد. کسانی که در تاریخ اجرای این قانون ده سال پیشینه دلالتی داشته و سن آن‌ها از ۴۵ سال کمتر نباشد از شرط دوم این ماده و این تبصره معاف خواهند بود.» (ماده ۲ قانون اخیرالذکر)

همچنین میزان وجه‌الضمان، وثیقه، مبلغ ضمانت و مدت و ترتیب تجدید آن با در نظر گرفتن نوع دلالتی موکول به تصویب آیین‌نامه هیئت وزیران شده است.

#### ب - مرجع صالح صدور پروانه دلالتی

ماده ۱۱ قانون راجع به دلالتان مقرر داشته است؛ «هیئت وزیران بر حسب نوع دلالتی مقامی را که برای صدور پروانه و سایر وظایف مذکور در این قانون صلاحیت دارد معین خواهند کرد.»

هیئت وزیران نیز در تاریخ ۱۳۱۹/۵/۲۱ به موجب ماده یک تصویب‌نامه راجع به دلالتان معاملات ملکی مقام صالح برای صدور پروانه دلالتی معاملات ملکی را اداره کل ثبت اسناد و املاک اعلام نموده است که با عنایت به تغییر عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک و تأسیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در شرایط کنونی صدور پروانه دلالتی معاملات ملکی در صلاحیت سازمان موصوف قرار دارد.

همچنین نظر به ماده ۱۲ قانون راجع به دلالتان و نیز ماده ۲ تصویب‌نامه شماره ۵۸۵۱ - ۱۳۱۹/۵/۲۳ هیئت وزیران، آیین‌نامه خاص دلالتان معاملات ملکی به تصویب وزارت

دادگستری وقت رسید که در آیین‌نامه اخیر ترتیب اجرای قانون نسبت به کسانی که به شغل دلایلی معاملات ملکی اشتغال دارند از جمله نحوه درخواست پروانه، مدارک لازم، مدت اعتبار پروانه، حق الزحمه صدور پروانه، مرجع رسیدگی به تخلفات دلالان، حق الزحمه دلال، نحوه تنظیم قرارداد حق الزحمه، مسؤول پرداخت حق الزحمه دلال و دیگر مقررات به تفکیک تشریح گردیده است که در بخش آتی به برخی از مقررات مذکور در آیین‌نامه که از اهمیت بیشتری برخوردار است، اشاره می‌شود:

#### ۱ - تکلیف دفاتر اسناد رسمی در مورد معاملاتی که به واسطه دلال صورت گرفته است:

طبق تبصره ماده ۸ آیین‌نامه فوق‌التوصیف؛ «سردفتران اسناد رسمی مکلف‌اند در موقع تنظیم اسناد که معامله به وسیله دلال انجام می‌شود مداخله دلال را در معامله با ذکر شماره پروانه دلال در سند قید و ثبت دفتر را به امضای دلال هم برسانند...».

#### ۲ - مرجع رسیدگی به تخلفات دلالان:

ماده ۸ قانون راجع به دلالان مقرر می‌دارد: «هر دلالی که معلوم شود عمل او معمولاً برخلاف مقررات مربوط به دلالی است مورد تعقیب مقامی که به موجب ماده ۱۱ این قانون معین می‌شود واقع و از شغل دلالی برای مدتی که از سه ماه کمتر و از یک سال بیشتر نباشد ممنوع و پروانه او ابطال می‌شود و این مانع نیست که دلال طبق قوانین جزایی یا حقوقی در دادگاه صالح مورد تعقیب قرار گرفته و به مجازات قانونی یا تأدیه خسارات وارده، محکوم گردد».

لذا ملاحظه می‌شود که مقنن در ماده ۸ تعیین مرجع رسیدگی به تخلفات دلالان را در صلاحیت هیئت وزیران قرار داده است. اگرچه خود به برخی از تخلفات و مجازات‌های آن‌ها به شرح مواد ۸ و ۹ و ۱۰ نیز اشاره و تصریح نموده است لیکن نکته‌ای که در این خصوص قابل تعمق و تأمل است آن‌که بنا بر ظاهر وزارت دادگستری وقت در ماده ۱۱ آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی مصوب ۱۳۱۹ از بخشی از ماده ۸ قانون که تعیین مرجع رسیدگی به تخلفات دلالان را مصرحاً به هیئت وزیران تفویض نموده عدول کرده و خود به این مهم پرداخته است مگر آن‌که بگوییم ممکن است این اختیار از سوی هیئت وزیران به او واگذار شده باشد که اگرچه از این تفویض اختیار مستندی در دست نداریم مع الوصف در صورت صحت آن نیز مغایرت یا عدم مغایرت تفویض اختیارات هیئت وزیران، بدون مجوز قانونی به یک یا چند وزیر، خود محل مناقشه و از حیثه شمول این مبحث خارج است.

#### ۳ - ترکیب کمیسیون رسیدگی به تخلفات دلالان:

وفق ماده ۱۱ آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی مصوب ۱۳۱۹ وزارت دادگستری، گزارش

تخلفات دلالان از طریق اداره ثبت هر محل به کمیسیون مرکب از سه نفر کارمند به تعیین مدیرکل ثبت (رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک فعلی) ارجاع می‌شود، کمیسیون پس از رسیدگی به موضوع تخلف رأی مقتضی صادر خواهد کرد. رأی کمیسیون قطعی است و پس از ابلاغ به دستور مدیرکل ثبت اجرا خواهد شد و نیز مراتب به اداره ثبت محل اعلام خواهد کرد تا موضوع را به‌وسیله آگهی به اطلاع اهالی برسانند.

ماده ۱۳ همان آیین‌نامه: «ترتیب رسیدگی کمیسیون بدوی و طرز ابلاغ برای کمیسیون طبق مقررات آیین دادرسی کارمندان دولت خواهد بود».

#### ۴ - حق الزحمه دلال و مسؤول پرداخت آن:

در ماده ۱۷ آیین‌نامه ضمن تعیین میزان حق الزحمه اعلام نموده که حق الزحمه دلال بسته به قرارداد او با طرفین معامله است.

و در تبصره همان ماده آمده است: «در صورتی که طرفین معامله هر دو به دلال مراجعه کرده و قرارداد بسته باشند حق دلالی به میزان مقرر در فوق بالمناصفه به عهده طرفین است و در غیر این صورت تمام حق دلالی به عهده طرفی است که به دلال مراجعه کرده است».

#### ۵ - وظایف و تکالیف دلال:

چون به موجب ماده ۲ قانون تجارت هر قسم عملیات دلالی، معامله تجاری تلقی شده بنابراین دلال تاجر است و علاوه بر تکالیف مقرر در قانون تجارت مکلف به رعایت مقررات راجع به قانون دلالان و آیین‌نامه‌ها و تصویب‌نامه‌های راجع به آن خواهد بود، به همین سبب می‌توان تکالیف دلالان را به شرح ذیل بیان نمود:

##### ۱ - ۵ - داشتن دفاتر ذیل (ماده ۶ ق.ت.):

۱ - دفتر روزنامه، ۲ - دفتر کل، ۳ - دفتر دارایی، ۴ - دفتر کپی.

##### ۲ - ۵ - ثبت در دفتر ثبت تجاری:

ماده ۱۶ ق.ت.: «در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی دانسته و دفتر ثبت تجاری تأسیس کند کلیه اشخاصی که در آن نقاط به شغل تجاری اشتغال دارند اعم از ایرانی و خارجی به استثنای کسبه جزء باید در مدت مقرر اسم خود را در دفتر ثبت تجاری به ثبت برسانند و الا ...»

«تا سال ۱۳۲۵ دفتر ثبت تجاری در ایران وجود نداشت. در فروردین ماه ۱۳۲۵ براساس مواد ۱۶، ۱۷ و ۱۸ قانون تجارت وزارت دادگستری آیین‌نامه‌ای راجع به دفتر ثبت تجاری تصویب نمود و از آن تاریخ دفتر ثبت تجاری تشکیل گردید. محل ثبت در تهران، اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی و در شهرستان‌ها ادارات ثبت می‌باشند»<sup>۱</sup>

ماده ۲ آیین‌نامه دفتر ثبت تجاری: «کلیه بازرگانان و بنگاه‌های بازرگانی و شرکت‌های تجاری ایران و

خارجی که مرکز اصلی آن‌ها یا تجارت‌خانه آن‌ها در ایران بوده و یا این‌که در خارجه باشد ولی در ایران شعبه یا شعبی دارند باید نام خود را طبق مقررات این آیین‌نامه در دفتر مذکور در ماده یک به ثبت برسانند.»

### ۳-۵ - دادن تأمین (ماده ۳ قانون راجع به دلالتی):

«کسی که می‌خواهد تصدی به دلالتی نماید، برای جبران خسارتی که ممکن است قانوناً از عملیات او متوجه اصحاب معامله شود باید به یکی از طرق ذیل تأمین بدهد؛

۱ - پرداخت وجه‌الضمان ۲ - دادن وثیقه غیرمنقول یا سهام ۳ - ضمانت یکی از تجار معتبر یا بانک» که در ماده موصوف میزان وجه‌الضمان، وثیقه و مبلغ ضمانت و مدت و ترتیب تجدید آن با در نظر گرفتن نوع دلالتی در صلاحیت هیئت وزیران و موکول به تصویب آیین‌نامه شده است که میزان تأمینی که دلالتی معاملات ملکی باید بدهند در ماده ۳ تصویب‌نامه راجع به دلالتی معاملات ملکی مصوب هیئت وزیران تشریح شده است.

### ۴-۵ - اطلاع کتبی به مراجع ذیصلاح قبل از کناره‌گیری از کار دلالتی (ماده ۶ قانون راجع به دلالتی)

۵-۵ - داشتن دفتری علاوه بر دفاتر موضوع ماده ۶ قانون تجارت: وفق ماده ۱۵ آیین‌نامه دلالتی معاملات ملکی مصوب ۱۳۱۹ وزارت دادگستری «هر دلال معاملات ملکی علاوه بر دفاتری که مطابق قانون تجارت ملزم به داشتن آن‌ها است باید دفتری داشته و در آن هر عمل دلالتی را که به او مراجعه می‌شود به ترتیب تاریخ و شماره ثبت و توضیحات ذیل را مطابق اسناد و مدارک مراجعه‌کننده در ستون‌های مربوطه قید کند؛

۱ - نام و نام‌خانوادگی مراجعه‌کننده 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 حق‌الزحمه دلال که به موجب قرارداد علی‌حده تعیین شده.

دلال مکلف است پس از قید مراتب فوق، دفتر را به امضای مراجعه‌کننده برساند و بعد از انجام امری که به او مراجعه شده نتیجه را در ستون مخصوص دفتر با قید تاریخ انجام و تعیین دفتر اسناد رسمی که معامله در آن ثبت شده نوشته و امضا نماید. در صورتی هم که انجام امر در مدت مقرر عملی نشده یا به جهات دیگر موقوف مانده باشد باید مراتب را در ستون نامبرده با ذکر تاریخ توضیح داده و امضا نماید.

### ۶-۵ - تنظیم قرارداد حق‌الزحمه:

«دلال باید قبل از اقدام به انجام درخواست مشتریان خود قرارداد مربوط به حق‌الزحمه را در دو نسخه تنظیم و

امضا نموده و پس از امضای مراجعه‌کننده یک نسخه را در پرونده مخصوص بایگانی و نسخه دیگر را به مراجعه‌کننده تسلیم و رسید دریافت نماید» (ماده ۱۶ آیین‌نامه دلالت معاملات ملکی مصوب ۱۳۱۹ وزارت دادگستری)

## دوم: دلالتی معاملات ملکی و مقررات

یک - عدم حاکمیت قانون نظام صنفی بر دلالتی:

ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹/۴/۱۳: «فردصنفی - شخص حقیقی یا حقوقی که در یکی از فعالیت‌های صنفی اعم از تولید، تبدیل، خرید و فروش، توزیع و انجام خدمات بدنی یا فکری سرمایه‌گذاری نموده و به‌عنوان پیشه‌ور و صاحب حرفه و مشاغل آزاد خواه شخصاً یا با مباشرت دیگران محل کسبی دایره و یا وسیله کسبی فراهم کند و تمام یا قسمتی از کالا و یا محصول و یا خدمات را مستقیماً به مصرف‌کننده عرضه نماید، فردصنفی شناخته می‌شود».

تبصره: «صنوفی که دارای قانون و مقررات خاصی هستند از قبیل پزشکان، وکلای دادگستری، روزنامه‌نگاران، صاحبان دفاتر اسناد رسمی از شمول این قانون مستثنی می‌باشند».

در قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ مجلس شورای اسلامی نیز ماده ۲ قانون سابق با اندک تغییرات عبارتی تجدید و در تبصره نیز با حذف مصادیق تمثیلی به صورت کلی آمده است: «صنوفی که قانون خاص دارند از شمول این قانون مستثنی هستند». بنابراین، همان‌گونه که در مقدمه این نوشته اشاره شد قانون‌گذار در سال ۱۳۱۷ و با تصویب قانون خاصی راجع به دلالت، مقررات راجع به دلالتی را تابع قانون مذکور دانسته و به حکم صریح تبصره یک ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹ و نیز تبصره ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ صنف دلالتی از شمول قانون نظام صنفی خارج و تابع مقررات خاص خود می‌باشد گرچه معلوم نیست به‌رغم صراحت قانونی و خروج قانون اخیرالذکر بر دلالت و دلالتی، چگونه سال‌های متمادی این حرفه براساس مقررات قانون نظام صنفی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های آن اداره می‌شده است؟!

دوم - بررسی دستورالعمل پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو (مصوب ۸۴/۴/۱۶):

در بند "ت" ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ کمیسیون برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی مقرر گردیده:

«سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است تقاضای اشتغال به شغل مشاورین املاک و خودرو را بررسی و نسبت به تطبیق وضع آن‌ها که تا تاریخ تصویب این قانون به شغل مذکور اشتغال دارند طبق مقررات اقدام و در قبال صدور یا تمدید پروانه اشتغال براساس تعرفه‌ای که به تصویب هیئت وزیران می‌رسد مبالغی وصول و به حساب درآمد عمومی (نزد خزانه‌داری کل) واریز نماید». با عنایت به قانون موصوف، نقایص

دستورالعمل مورد بحث ذیلاً تشریح می‌گردد:

اولاً: به موجب بند "ت" ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و ماده ۱۱ قانون راجع به دلالتان و نیز تصویب‌نامه راجع به دلالتان معاملات ملکی (مصوب هیئت وزیران)، صدور پروانه اشتغال دلالتان معاملات ملکی و خودرو (مشاورین املاک و خودرو) با سازمان ثبت اسناد و املاک است لیکن در ماده ۲ دستورالعمل یادشده صدور پروانه کسب را به اتحادیه و پروانه تخصصی را به سازمان ثبت واگذار نموده است.

ثانیاً: در ماده ۸ دستورالعمل تنظیم قرارداد در اوراق مخصوص را به دلال (مشاور) واگذار کرده است لیکن همان‌گونه که در مباحث پیشین گفته شد حدود عملیات دلال و مشاور محدود است به معرفی کردن طرفین معامله و لا غیر.

ثالثاً: در ماده ۲۵ تعیین حق الزحمه دلال و مشاور براساس ماده ۵۱ قانون نظام صنفی و در صلاحیت کمیسیون نظارت قرار داده شده است و حال آن‌که وفق ماده ۱۲ قانون راجع به دلالتان، حق الزحمه و قرارداد راجع به آن به تصویب آیین‌نامه مصوب هیئت وزیران (موضوع ماده ۱۱ آن قانون) موکول شده است.

#### نتیجه:

نظر به عدم نسخ قانون راجع به دلالتان و آیین‌نامه‌ها و تصویب‌نامه‌های متعاقب و به‌ویژه عدم حاکمیت مقررات قانون نظام صنفی به دلال و دلالی به حکم صریح تبصره ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۸۲ ضرورت دارد که مسؤولان امر در تصویب مقررات اجرایی به قوانین و مقررات سابق نیز توجه مضاعف نموده تا از تصویب آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مغایر با قوانین خودداری شود.