

الحاقات ویرایش سال ۱۴۰۱ کتاب شرح جامع قانون مدنی

دکتر فرهاد بیات

برای دانلود رایگان الحاقات سال‌های قبل کتاب و همچنین

مشاهده فیلم‌های آموزشی می‌توانید به سایت‌های زیر مراجعه فرمایید

Dadbanan.com

Farhadbayat.com

پاورقی ماده 28

1. استاد دکتر صفایی نیز در چاپ جدید کتاب اشخاص و اموال (ص 28)، حاکم در ماده 28 را به معنی «ولی فقیه» دانسته‌اند.

ماده 194

12. اگر فروشنده و خریدار به انعقاد قرارداد اقرار داشته و انطباق اراده‌های خویش بر مبیع واحد در زمان انشای معامله را بپذیرند؛ لیکن به واسطه حادثه‌ای مانند آتش‌سوزی، قرارداد کتبی آن‌ها از بین رفته باشد و فروشنده ادعا کند که مورد معامله یک کیلو نقره بوده است؛ ولی خریدار ادعا کند که مورد معامله یک کیلو طلا سفید بوده است، در این صورت بیع صحیح است (خواه مبیع کلی باشد یا عین معین) و قاضی باید ابتدا بر اساس ظواهر و قراین (نظیر تناسب ثمن معامله با هریک از مبیع‌های ادعایی) و در صورت فقدان چنین قراینی، بر اساس اصل برائت، خریدار را مدعی محسوب نماید (شهیدی، اصول قراردادها، صص 384-385)؛ حکم اخیر در خصوص ثمن معامله نیز جاری است؛ به عنوان مثال اگر طرفین، اصل توافق بر روی ثمن معامله را بپذیرند ولی فروشنده اظهار کند که ثمن توافق شده در مبایعه‌نامه‌ای که بر اثر آتش‌سوزی تلف شده، صد میلیون بوده است و خریدار ثمن معامله را نود میلیون عنوان کند، در صورت فقدان قرینه، بر اساس اصل برائت و عدم زیاده، اظهار خریدار موافق اصل و فروشنده مدعی محسوب می‌شود؛ بدیهی است اگر یکی از طرفین، اصل وجود قرارداد و یا تطابق ایجاب و قبول را منکر شود، اصل عدم تشکیل عقد، حاکم خواهد بود (شهیدی 26)، صص 413).

ماده 222

2. ماده ناظر به فرضی است که تعهد از مصادیق «تعدد مطلوب» باشد و گرنه در وحدت مطلوب، با انقضای مدت تعهد، تعهد زائل شده و اجرای آن، موضوعاً منتفی است (شهیدی، آثار قراردادها، صص 35).

ماده 391

3. مطابق رأی وحدت رویه شماره 733 مورخ 1393/7/15، «در صورت کاهش ارزش ثمن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده 391 قانون مدنی، بایع ملزم به جبران آن است» و مطابق رأی وحدت رویه 811-1400/4/1، هرگاه ثمن وجه رایج کشور باشد، دادگاه میزان غرامت را، عنداللزوم با ارجاع امر به کارشناس^۱ و بر اساس میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند تعیین می‌کند، نه براساس خسارت تأخیر موضوع ماده 522 ق.آ.د.م؛ بنابراین اگر قیمت مبیع دو برابر شده باشد، خریدار نیز مستحق دو برابر ثمن پرداختی است؛ به عبارت دیگر، در محاسبه غرامت نباید به تورم سالانه کشور (م 522) توجه کرد، بلکه باید تورم قیمت مبیع موضوع قرارداد را ملاک عمل قرار داد، چه بسا تورم اعلامی بانک مرکزی در سالی 30 درصد باشد ولی تورم قیمت مبیع (مثلاً ملک) در همان سال 80 درصد باشد.

4. شرایط بهره‌مندی خریدار از غرامت مصطلح به «ثمن به نرخ روز» (موضوع رأی وحدت رویه 811-1400/4/1) عبارت است از:

الف) ثمن وجه رایج کشور، یعنی ریال باشد؛ بنابراین معامله‌ای که ثمن آن دلار یا طلا باشد را شامل نمی‌شود؛
ب) ثمن پرداخت شده باشد؛ به عبارت دیگر، به تناسب ثمن پرداختی، غرامت محاسبه می‌شود (ر.ک: ش 5 همین ماده)؛

پ) مبیع مستحق للغير باشد؛

ت) خریدار به مستحق للغير بودن مبیع، حین معامله جاهل باشد؛ اما علم و جهل فروشنده بی‌تأثیر است؛
ث) قیمت مبیع به واسطه تورم افزایش یافته باشد.

5. ظاهر رأی وحدت رویه حکایت از آن دارد که اگر خریدار ثمنی پرداخت نکرده باشد، مستحق دریافت غرامتی نیست و همچنین در موردی که ثمن قرارداد یک میلیارد است و خریدار 80 درصد آن را پرداخته و مقرر بوده است الباقی را در زمان تنظیم سند رسمی پرداخت نماید و در زمان تحویل ملک متوجه مستحق للغير شدن مبیع می‌گردد، چنانچه قیمت مبیع بر اساس تورم دو برابر (دو میلیارد) شده باشد، خریدار مستحق دو برابر ثمن پرداختی (یک میلیارد و ششصد) است، نه کل قیمت مبیع؛ با وجود این به نظر می‌رسد، رأی وحدت رویه ناظر به جبران بخشی از خسارات خریدار بوده و نافی امکان مطالبه خسارات دیگر (نظیر خسارت وارده به سبب از دست دادن فرصت انعقاد قرارداد صحیح) به استناد سایر اسباب نمی‌باشد؛ به عبارت دیگر می‌توان بخشی از خسارت را به موجب رأی وحدت رویه 811 و خسارات دیگر را بر اساس قواعد عمومی مسئولیت مدنی (به شرط اثبات وجود شرایط آن) مطالبه نمود؛ زیرا اصل جبران کامل خسارت (*full compensation*) اقتضاء دارد، زیان خریدار جاهل، به نحوی جبران شود که وی در موقعیتی قرار بگیرد که اگر قرارداد صحیح بود در آن

1- اصل جبران کامل خسارت اقتضاء دارد محاکم رأی به پرداخت غرامت به نرخ روز «اجرای حکم» صادر نمایند و ارجاع امر به کارشناسی برای محاسبه تورم قیمت مبیع و میزان غرامت را به مرحله اجرای حکم واگذار نمایند؛ در غیر اینصورت به دلیل تورم حد فاصل نظریه کارشناسی تا قطعیت و اجرای رأی، خریدار متحمل زیان ناروا خواهد شد؛ ملاک تبصره ماده (19) قانون آیین دادرسی کیفری که مقرر می‌دارد: «در صورتی که حکم به پرداخت قیمت مال صادر شود، قیمت زمان اجرای حکم، ملاک است» مؤید همین نظر است..

الحاقات ویرایش سال ۱۴۰۱ کتاب شرح جامع قانون مدنی

دکتر فرهاد بیات

موقعیت قرار می‌گرفت؛ بنابراین اگر بر فرض صحت قرارداد باید مبیع تحویل خریدار می‌شده است لیکن به دلیل مستحق‌الغیر در آمدن، این امر محقق نشده است، خریدار می‌تواند محرومیت انتفاع از مبیع را حد فاصل تاریخ تحویل تا پرداخت ثمن به نرخ روز، به عنوان غرامت بر مبنای قاعده تسبیب اثبات تقصیر مطالبه نماید (نظریه اکثریت قضات در نشست قضایی استان سمنان، 1398/3/7).

ماده 454

6. طبق رأی وحدت رویه شماره 810 مورخ 1400/3/4 هیأت عمومی دیوان عالی کشور، اگر در ضمن عقد بیع بر خریدار شرط شده باشد که در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد، با تحقق شرط و اعمال حق فسخ، عین مبیع باید به فروشنده مسترد شود ولو خریدار قبل از اعمال فسخ، مبیع را به ثالث فروخته باشد و ثالث نیز از وجود شرط بی‌خبر باشد؛ در جمع میان نص ماده 454 و اصول حقوقی (مبنی بر استقبالی بودن اثر فسخ) و رأی وحدت رویه اخیر باید گفت، برابر رأی وحدت رویه شماره 810، درج شرط خیار تخلف از شرط و استرداد مبیع، به طور ضمنی، حق خریدار در تصرف منافی با خیار را سلب نموده است و قرارداد را مشمول قسمت اخیر ماده 454 قرار می‌دهد (ر.ک: نظریه مشورتی (6)، 1400/5/31 - 7/1400/317).

ماده 481

7. در صورتی که به واسطه شیوع یک بیماری (مانند کرونا)، به موجب دستور مقامات صالحه، فعالیت برخی از مشاغل به مدت یک ماه ممنوع شده و در نتیجه‌ی این ممنوعیت، انتفاع مورد توافق از عین مستأجره غیرممکن گردد اولاً مستأجر تکلیفی به پرداخت اجاره‌بهای مدت تعطیلی ندارد زیرا منافی به وی تحویل نشده است که عوض آن را بپردازد و تلف منفعت از کیسه‌ی موجد می‌رود (ملاک ماده 387 قانون مدنی در خصوص ضمان معاوضی)؛ ثانیاً از آن جایی که مانع خارجی موقتی است، نه دائمی، عقد اجاره کلاً منفسخ نمی‌شود و قابلیت این را دارد که اگر مانع پیش از اتمام مدت اجاره برطرف شود، روابط قراردادی طرفین ادامه پیدا کند؛ البته در دوران ممنوعیت، مستأجر به استناد خیار تعذر تسلیم می‌تواند عقد اجاره را نسبت به آینده فسخ کند (م 476 و 485)؛ در مقابل، صرف افت فروش مستأجر، بدون اینکه فعالیت وی ممنوع شده باشد تاثیری در میزان اجاره‌بها ندارد زیرا موجد در سود و زیان فعالیت مستأجر شریک نیست؛ گفتنی است مطابق مصوبه جلسه 1399/8/14 هیأت وزیران: «با توجه به محدودیت‌های مقرر توسط ستاد ملی مقابله با کرونا و عدم امکان انتفاع از اماکن استیجاری به ترتیب و میزان پیش‌بینی شده در قرارداد اجاره و به تبع عدم تحقق دین ناشی از قرارداد اجاره،

الحاقات ویرایش سال ۱۴۰۱ کتاب شرح جامع قانون مدنی

دکتر فرهاد بیات

کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند^۲ بر پایه مصوبه ستاد ملی مقابله با کرونا و تشخیص و احراز موضوع، حسب مورد و به تناسب همه یا بخشی از اجاره‌بهای اماکن داده شده به بخش خصوصی را تا پایان اسفند ماه سال ۱۳۹۹ دریافت نکنند».

ماده ۴۹۴

۸. برای اینکه موجر بتواند از امتیاز «تخلیه فوری» مندرج در ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ استفاده کند لازم است:

یک) اجاره‌نامه عادی^۳ در تاریخ ۱۳۷۶/۷/۲ (و یا بعد از آن) در دو نسخه تنظیم و به امضای دو شاهد رسیده باشد؛

دو) مستأجر حق سرقفلی نداشته باشد؛ وگرنه، درخواست تخلیه اولاً از صلاحیت شورای حل اختلاف خارج بوده و در صلاحیت دادگاه عمومی است (بند ب م ۹ ق.ش.ح.ا)؛ ثانیاً تخلیه منوط به پرداخت سرقفلی به نرخ عادلانه روز است؛

سه) اجاره به واسطه اتمام مدت، پایان یافته باشد؛ شایان ذکر است برابر بند ب ماده ۹ قانون شوراها حل اختلاف مصوب ۱۳۹۴، «تمامی دعاوی مربوط به تخلیه عین مستأجره، جز دعاوی مربوط به سرقفلی و حق کسب و پیشه» در صلاحیت قاضی شورای حل اختلاف است؛ بنابراین طرح دعوی تخلیه اعم از اینکه به سبب انقضاء مدت یا فسخ یا انفساخ قرارداد اجاره باشد، همگی در صلاحیت شورای حل اختلاف است (نظریه مشورتی ۱۳۸۷/۷/۹۵ - ۱۳۹۵/۲/۲۷)؛ اما استفاده از مزیت دستور تخلیه فوری صرفاً ناظر به اجاره‌ای است که به سبب اتمام مدت باشد و تخلیه به ادعای فسخ قرارداد محتاج تقدیم دادخواست و صدور حکم قطعی است.

۹. تفاوت‌های «دستور تخلیه» با «حکم تخلیه»:

الف) دستور تخلیه فوری اصولاً^۴ در شورای حل اختلاف قابل طرح است ولی حکم تخلیه حسب مورد ممکن است توسط شورا یا دادگاه صادر شود.

۲- مطابق نظریه ۱۶۴۱۵۰ - ۱۴۰۰/۱۲/۱۷ معاونت حقوقی رئیس جمهور، واژه «می‌توانند» حاکی از اختیار دستگاه در تطبیق موضوع با حکم است وگرنه چنانچه قرارداد اجاره مشمول مصوبه فوق‌الذکر باشد، دینی وجود ندارد که موجر (دستگاه اجرایی) آن را مطالبه کند؛ لذا دستگاه اجرایی مکلف به رعایت و اعمال مصوبه مذکور است.

۳- اگر اجاره‌نامه رسمی باشد درخواست صدور اجرائیه جهت تخلیه، از دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره به عمل خواهد آمد (م ۹ آیین‌نامه قانون مؤجر و مستأجر ۱۳۷۸).

۴- اگر موجر «دستگاه دولتی» باشد، تقاضای دستور تخلیه باید از دادگاه درخواست شود (بند ت م ۱۰ قانون شورای حل اختلاف).

الحاقات ویرایش سال ۱۴۰۱ کتاب شرح جامع قانون مدنی

دکتر فرهاد بیات

ب) رسیدگی به دستور تخلیه نیازی به رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی مانند تقدیم دادخواست نداشته (م 3 آیین‌نامه قانون مؤجر و مستأجر 1378) و همچنین بدون تشکیل جلسه رسیدگی و ظرف 7 روز باید صادر شود اما حکم تخلیه مستلزم تقدیم دادخواست و تشکیل جلسه رسیدگی است.

پ) دستور تخلیه غیرقابل تجدیدنظر است در حالیکه حکم تخلیه قابل تجدیدنظرخواهی است.

ت) دستور تخلیه نیاز به صدور اجرائیه نداشته و باید ظرف سه روز (72 ساعت) از ابلاغ اجرا شود (م 7 آیین‌نامه قانون مؤجر و مستأجر 1378) اما حکم تخلیه ظرف ده روز از ابلاغ اجرائیه باید اجرا شود.

10. طبق قانون سال 76، اخذ سرقفلی از سوی مستأجر تنها در صورتی مجاز است که مستأجر در هنگام انعقاد عقد اجاره تحت عنوان سرقفلی مبلغی را به موجر پرداخته باشد و یا اینکه از یکی از حقوق قراردادی خود (مثل حق انتقال به غیر) صرفنظر کرده باشد و طبق تبصره ماده 10 همین قانون مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع است.

ماده 514

2. از تبصره 2 ماده 7 قانون کار مصوب 1369، مبنی بر اینکه در کارهایی که طبیعت آنها جنبه مستمر دارد، در صورتی که مدتی در قرارداد ذکر نشود، قرارداد «دائمی» تلقی می‌شود⁵، مستفاد می‌شود که در صورت ذکر مدت در قرارداد ولو آنکه طبیعت آن مستمر باشد، قرارداد کار موقت تلقی می‌شود (رأی شماره 506 هیئت عمومی دیوان عدالت اداری 1396/5/31)؛ بنابراین چنانچه قرارداد کار با مدت معین باشد و پس از اتمام مدت، رابطه کاری و کارفرمایی ادامه پیدا نماید، ادامه اشتغال کارگر به این معنا است که قرارداد کار به طور ضمنی برای همان مدت معین تجدید شده است و ادامه اشتغال دلالتی بر تغییر ماهیت قرارداد کار از موقت به دائم ندارد (رأی وحدت رویه شماره 371-372-92/5/28 هیئت عمومی دیوان عدالت اداری)؛ با وجود این، اگر قرارداد کار، بیش از یکبار به صورت عملی و ضمنی تمدید شود، قرارداد کار دائم می‌گردد (رأی شماره 158-159 مورخ 1400/1/21 هیئت عمومی دیوان عدالت اداری)؛ به عنوان مثال اگر قرارداد مکتوب سه ماهه تا پایان خرداد 99 منعقد گردد و کارگر بدون تمدید کتبی قرارداد، اول تیر ماه مشغول به کار شود، قرارداد به مدت مشابه قرارداد قبلی (یعنی سه ماه دیگر) تا پایان شهریور 99 تمدید می‌شود اما اگر کارگر اول مهر ماه نیز مشغول به کار شود قرارداد دائم تلقی می‌گردد؛ بدیهی است مثال اخیر ناظر به فرضی است که قرارداد کار به نحو کتبی تمدید نگردیده است و گرنه چنانچه کارفرما قرارداد کار را سه ماه به سه ماه کتباً تمدید نماید، قرارداد موقت باقی مانده و با اتمام مدت، قرارداد کار پایان می‌یابد (برای مطالعه بیشتر رجوع کنید به کتاب آنچه مشاور حقوقی باید بداند، تألیف دکتر فرهاد بیات، انتشارات دادبانان دانا).

⁵ - بنابراین به موجب قانون کار، عدم ذکر مدت، موجب بطلان قرارداد اجاره اشخاص (قرارداد کار) نمی‌شود.

ماده 684

10. مقایسه مسئولیت تضامنی با مسئولیت تضاممی؟

الف) شباهت

در هر دو نوع مسئولیت، طلبکار می‌تواند برای کل طلب خویش، به هریک از مسئولین مراجعه کند لیکن پس از وصول کامل طلب از یک یا چند نفر از مسئولین، ذمه سایر مسئولین در برابر طلبکار بریء می‌شود زیرا طلبکار نمی‌تواند بیش از طلب خویش دارا شود.

ب) تفاوت

در مسئولیت تضامنی منبع دین واحد است ولی در مسئولیت تضاممی منبع ایجاد دین هر یک از مسئولین متفاوت است؛ به عنوان مثال در مسئولیت تضامنی راجع به چک، منشاء مسئولیت تمام ظهرنویسان، پشت‌نویسی چک واحد است لیکن در جایی که ثالث طلای نزد مستعیر را تلف می‌کند مسئولیت ثالث ناشی از قاعده ائتلاف (الزامات خارج از قرارداد) است اما مسئولیت مستعیر ناشی از عقد عاریه (م 644) است؛ به عبارت دیگر مالک طلا می‌تواند بر مبنای عقد عاریه به مستعیر مراجعه کرده و یا براساس ضمان قهری به ثالث (متلف) رجوع کند؛ بدیهی است در صورتی که مالک، خسارت خویش را از هریک از آنان به نحو کامل وصول نماید، حق مراجعه به مسئول دیگر را نخواهد داشت.

ماده 691

13. اگر شخصی به نحو تضامنی از ثمن معامله ضمانت کند ضمان او اصولاً محدود به اصل دین است و شامل خسارت تأخیر نمی‌شود مگر خلاف آن ذکر شده باشد؛ بدیهی است حتی در فرضی که ضمان محدود به اصل دین است اگر مضمون‌له به ضامن مراجعه کند و وی از پرداخت خودداری نماید، ضامن مسئول خسارت تأخیر است با این تفاوت که مبداء محاسبه خسارت تأخیر، تاریخ مطالبه از ضامن است، نه مدیون اصلی (صفایی 100)، ش 139؛ شایان ذکر است، بانک مرکزی در تمام فرمت‌های یکپارچه قراردادهای بانکی (موضوع ماده 23 قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار)، این مطلب را درج نموده است که بانک تسهیلات‌دهنده، در صورت عدم پرداخت تسهیلات توسط مشتری باید حداکثر ظرف مدت دو ماه، مراتب عدم پرداخت توسط مشتری را به ضامنین و وثیقه‌گذاران اطلاع‌رسانی کند، در غیر این صورت حق دریافت وجه‌التزام تأخیر تأدیه را نخواهد داشت.

6- تضام در لغت به معنای همبستگی و در کنار هم قرار گرفتن است.

ماده 843

12. اگر موصی دارای یک خانه و یک ویلا به ارزش برابر باشد و وراثت او منحصر به دو دختر باشند و وی وصیت کند که خانه برای دختر بزرگتر و ویلا برای دختر کوچکتر باشد، وصیت مزبور تا ثلث نافذ است و اگر وراثت مابقی را تنفیذ نکنند نسبت به خانه و ویلا مشاعاً شریک می‌شوند؛ در این صورت سهم دختر بزرگتر از خانه مجموعاً چهار دانگ (دو دانگ به موجب وصیت و دو دانگ به موجب ارث) و از ویلا دو دانگ خواهد بود و مابقی سهم دختر کوچکتر است (صفایی (99)، ش 59)؛ مثال اخیر، ناظر به فرضی است که ترتیبی در اجرای مفاد وصیت وجود نداشته باشد؛ در غیر این صورت چنانچه ابتدا خانه برای دختر بزرگتر و سپس ویلا برای دختر کوچکتر وصیت شود وصیت اول راجع به خانه نسبت به چهار دانگ (ثلث کل ترکه) معتبر و نسبت به دو دانگ غیرنافذ است و وصیت دوم راجع به ویلا کلاً غیرنافذ است.

ماده 995

12. تغییر سن مندرج در شناسنامه در صورت پنج سال اختلاف سن، در کمیسیون تغییر سن (معمولاً مستقر در فرمانداری)، فقط برای یکبار، ممکن است (ماده واحده قانون حفظ اعتبار اسناد سجلی و جلوگیری از تزلزل آنها مصوب 1367/11/2)؛ در غیر اینصورت (کمتر از 5 سال) در صلاحیت دادگاه است (رأی وحدت رویه 599 - 1373/4/13)؛ در فرض اخیر، اختلاف نظر وجود دارد که دادگاه امکان رسیدگی ماهوی دارد یا خیر؛ از ظاهر صدر قانون فوق‌الذکر که مقرر می‌دارد: «از تاریخ تصویب این قانون، تغییر تاریخ تولد اشخاص ممنوع است»، چنین برمی‌آید که دادگاه باید قرار عدم استماع صادر کند.

آموزشگاه دادبانان دانا

مرکز آموزش‌های حقوقی کاربردی

www.dadbanan.com