

## الحاقتا جدید کتاب شرح جامع قانون مدنی چاپ هفدهم سال 1398 نسبت به سال 1397

الحاقتا سال 97 نسبت به 96 سابقاً در سایت مولف منتشر شده است

(www.dadbanan.com)

ماده 4:

– منظور از «قانون» در قسمت اخیر ماده 4، قانون به معنای «خاص» است؛ به عبارت دیگر تسری اثر مصوبه به گذشته صرفاً از اختیارات قوه مقننه است و مقامات اداری، حتی در مقام وضع مصوبه مجاز نیستند برای تصمیمات و مصوبات خود اثر قهقرایی در نظر بگیرند؛ در غیر اینصورت چنین مصوبه‌ای به واسطه مغایرت با قانون توسط دیوان عدالت اداری تا حد مغایرت قابل ابطال است (رأی 380 - 27 / 4 / 1396 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری).

ماده 9:

در ماده 62 قانون ثبت اختراعات (1386)، استثنائاً تصریح شده است که در صورت تعارض این قانون با معاهدات مربوطه، معاهده (اعم از سابق یا لاحق) مقدم است.

ماده 23:

اموال فکری (مانند حق اختراع) پس از اتمام مدت از مشترکات عمومی محسوب می‌شوند چون قابل تملک و اختصاص نیستند و همه اشخاص جامعه حق استفاده از آنها را دارند مگر در خصوص علامت تجاری که در صورت عدم تمدید آن توسط مالک، توسط سایرین قابل ثبت و تملک خصوصی است.

ماده 30

در راستای قسمت اخیر ماده 30، مقنن برخی از تصرفات مادی یا حقوقی مالک در مال خویش را محدود یا ممنوع کرده است؛ به عنوان مثال: مالک درخت نباید جهت ساختمان‌سازی، درختان ملک خویش را عمداً خشک نماید در

غیر این صورت باید به شهرداری جریمه بپردازد یا شرکای مال مشاع نمی توانند به تقسیمی رضایت دهند که موجب زوال مالیت مال مشاع گردد (595 ق.م) و یا تغییر کاربری ملک، گاه محدود یا ممنوع شده است (قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها 1374).

#### ماده 31:

تملکی که دولت براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی برای اجرای طرح‌های عمرانی انجام می‌دهد و در آن به دولت اجازه داده شده است با رعایت تشریفات، ملک اشخاص را ولو بدون رضایت آنها، با پرداخت بهای عادلانه آن به مالک، تملک کند از مصادیق قسمت اخیر ماده 31 محسوب می‌شود؛ گفتنی است تملک اخیر اگر بدون رضایت مالک صورت گیرد، ماهیتاً نوعی ایقاع تشریفات محسوب می‌شود.

#### ماده 46

مطابق ماده 4 آیین نامه اموال دولتی مصوب 1372، اموال منقول مصرفی، اموالی هستند که بر اثر استفاده، به صورت جزئی یا کلی از بین می‌روند و در مقابل، اموال منقول غیر مصرفی، اموالی هستند که بدون تغییر محسوس و از دست دادن مشخصات اصلی، بتوان به طور مکرر از آنها استفاده نمود.

#### ماده 184:

"شرایط عمومی پیمان" که توسط سازمان برنامه و بودجه تنظیم و طی بخشنامه‌ای به دستگاه‌های اجرایی ابلاغ شده است از مصادیق قرارداد الحاقی است که به نفع کارفرما تنظیم شده است؛ گفتنی است رعایت شرایط عمومی پیمان در طرح‌های عمرانی، صرفاً برای دستگاه‌های اجرایی الزام‌آور است و چنانچه کارفرما خصوصی باشد الزامی به رعایت آن ندارد.

## ماده 190

تعیین مدت برای عقد اصولاً شرط صحت آن نیست مگر در موارد خاص مانند نکاح موقت (م 1076)، اجاره (م 468) مزارعه (م 518) و مساقات (م 545)؛ در برخی عقود تعیین مدت اختیاری است مانند وکالت یا مشارکت، اما در برخی عقود تعیین مدت خلاف مقتضای ذات عقد است مانند وقف.

## ماده 191:

قرارداد اصولاً می‌تواند کتبی یا شفاهی باشد (مستند به ماده 7 قانون کار): بنابراین نداشتن قرارداد مکتوب، به معنی فقدان رابطه قراردادی نیست: به عنوان مثال اگر کارفرمایی با کارگری قرارداد مکتوب نداشته باشد ولی کارگر بتواند به استناد سایر ادله رابطه قراردادی خویش با کارفرما را اثبات کند (نظیر واریز حق بیمه از سوی کارفرما). کارگر می‌تواند تمام حداقل مزایای مندرج در قانون کار را مطالبه نماید.

## ماده 210:

به کارگیری کارگر زیر 15 سال تمام ممنوع و قرارداد کار باطل است؛ بنابراین اولاً در صورت انجام کار توسط کارگر اخیر، وی مستحق اجرت‌المثل است (م 336 ق.م)، نه اجرت قراردادی؛ ثانیاً چنین دعوایی در صلاحیت دادگاه عمومی است، نه مراجع حل اختلاف اداره کار.

## ماده 218

فروش اموالی که مشمول مستثنیات دین هستند ولو به انگیزه فرار از دین، اصولاً صحیح است و مشمول ضمانت اجراهای مقابله به انگیزه فرار از دین نمی‌شود زیرا طلب طلبکار از محل مستثنیات دین قابل وصول نبوده و فروش آن‌ها اصولاً متضمن ضرری برای طلبکاران نیست.

## ماده 226

در صورتی که مبداء زمانی تعهد به اجرای تعهد دیگری موکول شده باشد که فاقد زمان معین است باید برای تعیین زمان اجرای تعهد اخیر به عرف رجوع کرد؛ به عنوان مثال اگر مهلت سازنده برای ساخت بنا هجده ماه از تاریخ اخذ جواز ساخت باشد ولی برای تعهد سازنده به گرفتن جواز ساخت مهلتی مقرر نشده باشد، قاضی باید با جلب نظر کارشناس برای تعهد اخیر، مهلت متعارفی را لحاظ کرده و اتمام مهلت اخیر را مبدا مهلت هجده ماهه سازنده قرار دهد؛ همچنین در صورتی که در قرارداد آمده باشد که فروشنده متعهد است به محض آماده شدن اسناد لازم جهت فروش (نظیر پایان کار یا صورت مجلس تفکیکی یا سند تک برگی) نسبت به تنظیم سند رسمی ملک به نفع خریدار اقدام نماید، در این صورت قاضی باید مهلت متعارفی برای تهیه اسناد در نظر گرفته و زمان تنظیم سند رسمی را به این نحو تعیین نماید؛ بنابراین صرف آماده نبودن اسناد که تهیه آن‌ها در تعهد فروشنده بوده است، مانع طرح دعوی خریدار علیه فروشنده به خواسته الزام وی به فراهم کردن مقدمات تنظیم سند رسمی (نظیر اخذ پایان کار، فک رهن، صورتجلسه تفکیکی) و حضور فروشنده در دفترخانه و انتقال رسمی مبیع نیست؛ به ویژه اینکه ممکن است فروشنده هیچگاه جهت تهیه اسناد اقدام نکرده و نمی‌توان خریدار را بلا تکلیف نگه داشت.

## ماده 227

تحریم (sanction) در صورتی که اجرای تعهد را غیرممکن کند می‌تواند مصداقی از قوه قاهره باشد و متعهد را از پرداخت خسارت معاف کند مشروط بر اینکه تحریم پس از انعقاد قرارداد وضع شده باشد؛ بنابراین در فرضی که قرارداد در شرایط تحریم منعقد می‌شود، متعهد نمی‌تواند به تحریم به عنوان قوه قاهره استناد کند زیرا قوه قاهره امری است ناظر به آینده که عرفاً غیرقابل پیش‌بینی باشد.

## ماده 232

شرط ارجاع دعاوی راجع به اموال عمومی و دولتی به داوری در ضمن قرارداد اصلی، بدون رعایت تشریفات مقرر در اصل 139 قانون اساسی و ماده 457 قانون آیین دادرسی مدنی (مبنی بر لزوم تصویب هیأت وزیران و ...) از

مصادیق شرط نامشروع محسوب و بی اعتبار است ولی قرارداد اصلی را باطل نمی کند و با توجه به اصل صلاحیت عام دادگستری (اصل 34 قانون اساسی) و بی اعتباری شرط داوری اخیر، دادگاه صلاحیت رسیدگی به دعوی را دارد .

#### ماده 274

اگر مال تأدیه شده نزد محجور تلف شود، چنانچه محجور مجنون یا صغیر غیرممیز باشد، مال از کیسه تأدیه کننده رفته است (سبب اقوی از مباشر) ولی اگر محجور سفیه یا صغیر ممیز باشد تلف بر عهده محجور بوده و با دین ایفاء کننده تهاتر می شود (رجوع کنید به توضیحات شماره 1 و 2 ماده 1215 همین کتاب)

#### ماده 277:

اجل (سررسید یا موعد اجرای تعهد) با توجه به منشاء و واضح آن بر سه قسم است :

الف - اجل قراردادی (که محصول توافق متعاقدین است)؛

ب - اجل قانونی (که ناشی از حکم قانون - گذار است و معمولاً در شرایط اضطراری نظیر زلزله ممکن است وضع شود)

پ - اجل قضایی (که در قسمت دوم ماده 277 پیش - بینی شده است).

#### ماده 279

در صورتی که مهریه 150 سکه بهار آزادی به نحو کلی فی الذمه باشد بدون تصریح به نوع آن (قدیم یا جدید)، زوج را نمی توان به تسلیم آن نوعی که گرانتر است اجبار کرد. (نظریه مشورتی (6)، 4527 / 7 - 10 / 1390)

- هرگاه بیعی که مبیع آن کلی فی الذمه باشد، اقاله شود، خریدار باید همان فرد کلی را که فروشنده به او تسلیم کرده و نزد او موجود است به فروشنده برگرداند زیرا با تحقق اقاله، مالکیت خریدار نسبت به آن مال از بین می‌رود و مالکیت فروشنده نسبت به آن برقرار می‌شود؛ البته طرفین می‌توانند خلاف این حکم، توافق کنند.
- در صورتی که خریدار مورد معامله را بفروشد و سپس معامله اخیر به سبب فسخ یا اقاله منحل شود و بعد از آن، خریدار و فروشنده اول نیز معامله خود را اقاله کنند، خریدار باید عین مبیع را که نزد وی موجود است به فروشنده اول مسترد کند اما در صورتی که بازگشت مال به خریدار اول ناشی از فسخ یا اقاله نباشد بلکه سبب آن، «عقد جدیدی» باشد، به عنوان مثال خریدار مبیع را به نفر سومی فروخته و نفر سوم به نفر چهارمی و سپس نفر چهارم مورد معامله را به خریدار اول بفروشد یا صلح کند، با اقاله معامله اول، خریدار الزامی ندارد که عین مبیع را به فروشنده مسترد کند زیرا مالکیت وی بر مبیع دارای سبب جدیدی است که با اقاله از بین نمی‌رود و خریدار می‌تواند بدل مبیع را به فروشنده تسلیم کند.

تمدید قرارداد (مانند تمدید قرارداد اجاره که در عرف رایج است) به منزله تبدیل تعهد نبوده و عرفاً در صورت عدم ذکر شرط خلاف، قرارداد با حفظ تمام شرایط پیشین تمدید می‌گردد؛ منتها اگر شخصی پرداخت مال الاجاره را ضمانت کرده باشد، ضمانت او محدود به قرارداد اولیه بوده و شامل مدت زمان تمدید شده نمی‌گردد زیرا طرفین نمی‌توانند بدون رضایت ثالث، به زیان او توافق کنند.

ت) برخی از غاصبان عالم و برخی جاهل: اگر مالک به غاصب عالم رجوع کنید وی نیز می‌تواند به ایادی ما بعد خویش که از غصب اطلاع داشته‌اند و مال را از دست مغرور خارج نموده‌اند مراجعه کند اما چنانچه تمام ایادی متعاقب جاهل باشند، وی حق مراجعه به شخصی را ندارد اگر چه مال در دست یکی از ایادی متعاقب تلف شده باشد زیرا در

فرض اخیر، چنین غاصبی مسئول نهایی محسوب می‌شود؛ در مقابل اگر مالک به یکی از غاصبین جاهل مراجعه کند، مغرور می‌تواند از باب قاعده غرور به ید مستقیم ما قبل خویش (غار) مراجعه کرده و یا به قائم مقامی از مالک به ایادی بعدی مراجعه کند که از غصب مطلع بوده‌اند.

- در فرضی که غاصب اول عالم، دومی جاهل، سومی عالم، چهارمی جاهل، پنجمی عالم و ششم تا دهم جاهل باشند و مال در دست غاصب دهم تلف شده باشد و مالک به غاصب سوم رجوع کند، بدیهی است که غاصب سوم نمی‌تواند به غاصب چهارم مراجعه کند زیرا نسبت به وی غار محسوب می‌شود و روشن است که می‌تواند به غاصب پنجم که عالمانه مال را از دست مغرور خارج کرده و مسئول نهایی محسوب می‌شود رجوع کند؛ اما در خصوص امکان مراجعه غاصب سوم به غاصب ششم تا دهم تردید وجود دارد و نظر اقوی بر عدم امکان مراجعه است؛ توضیح آنکه ممکن است گفته شود که چون غاصب سوم نسبت به غاصب ششم تا دهم غار محسوب نمی‌شود پس می‌تواند به آن‌ها مراجعه کرده و هریک از آن‌ها نیز می‌توانند به ید مستقیم ما قبل خویش (غار) مراجعه کنند و مسئولیت نهایی بر عهده غاصب پنجم مستقر می‌شود؛ منتها اعطای حق به غاصب سوم جهت مراجعه به غاصب ششم تا دهم که جاهل بوده‌اند منطقی به نظر نمی‌رسد زیرا اولاً تضامن خلاف اصل بوده و در جهت تأمین حقوق مالک وضع شده است، نه حمایت از غاصبین؛ ثانیاً مبنای اعطای حق به غاصب جهت مراجعه به ایادی متعاقب در ماده 318 این است که مسئولیت در نهایت بر عهده غاصب آخر (مدیون) مستقر شود و راه متعارف آن مراجعه هر غاصب به غاصب مستقیم یا غیرمستقیم بعدی خود است؛ اما در جایی که برخی از ایادی متعاقب عالم و برخی جاهل هستند، مراجعه غاصب به ایادی متعاقب جاهل با این هدف تعارض دارد زیرا همه غاصبین باید پیاپی به دست قبلی برگردند تا مسئولیت بر عهده غاصب پنجم مستقر گردد، لذا باید گفت که در فرض اخیر غاصب سوم تنها می‌تواند به غاصب پنجم مراجعه کند و هدف مقنن از اعطای قائم مقامی به غاصب پرداخت کننده بدل مال، صرفاً تسهیل استقرار دین بر عهده مسئول نهایی بوده است و گرنه چنانچه پرداخت کننده در تمام حقوق جانشین مالک می‌گشت باید در ماده 318 حق پیدا می‌کرد به ایادی ما قبل هم مراجعه کند؛ ماده 324 هم این استنباط را تأیید می‌کند زیرا در رابطه بین بایع و مشتری در صورتی حکم غصب از غصب موضوع ماده 318 را مجری می‌داند که مشتری عالم بر غصب باشد.

## ماده 332

غرور رافع مسئولیت غاصب در برابر مالک نیست ولی رافع مسئولیت مدنی زیان زننده است (ماده 526 قانون مجازات اسلامی) بنابراین اگر غاصب مبیع را به تصرف خریدار جاهل بدهد مالک می تواند به هر یک از بایع و مشتری مراجعه کند (م 323) ولی اگر سارق خودرو، آن را نزد کلیدساز جاهلی برده و از وی بخواهد با تخریب قفل، صندوق عقب خودرو را باز کند، مالک بابت تخریب قفل فقط می تواند به غاصب مراجعه کند و کلیدساز از باب اتلاف مسئولیتی در برابر مالک ندارد، زیرا مغرور بوده و سارق (غاصب) سبب اقوی محسوب می شود.

## ماده 337

صرف مأذون بودن متصرف، رافع مسئولیت وی در پرداخت اجرت المثل ایام تصرف نیست و صرفاً مبنای ضمان متفاوت است؛ متصرف غیرمأذون از باب غصب ضامن است و متصرف مأذون از باب استیفاء؛ به عنوان مثال در ملک ورثه ای اگر یکی از ورثه بدون اذن سایرین متصرف باشد غاصب است و اگر مأذون باشد از باب استیفاء ضامن اجرت المثل است؛ همچنین صرف وجود اذن پیشین، مانع طرح دعوی خلع ید نیست زیرا اذن اصولاً قابل رجوع است.

## ماده 338:

- شرکت لیزینگ: شرکتی است که فعالیت خود را خرید اموال مورد درخواست مشتریان از تولیدکنندگان و یا فروشندگان و واگذاری آنها به مشتریان از طریق فروش اقساطی یا اجاره به شرط تملیک قرار داده است (م 2 دستور العمل اجرایی شرکتهای لیزینگ)
- وکالت در مقام بیع تابع احکام بیع است مشروط بر اینکه اثبات شود؛ به عبارت دیگر در مقام اثبات، شخصی که مدعی وقوع بیع یا تعهد به بیع است باید دلیل ارائه کند؛ اعطای وکالت تام الاختیار بلاعزل فروش، پرداخت پول از سوی وکیل به موکل معادل بهای عرفی مال موضوع اختلاف، وجود اصل اسناد مالکیت در اختیار وکیل یا تصرف در مال مورد اختلاف از جمله قراینی است که می تواند ادعای شخص را پشتیبانی و با جمع سایر شرایط، آن را اثبات نماید.



#### ماده 401:

در عقودی که مدت دار است عدم تعیین مدت برای خیار شرط مبطل عقد نیست؛ در ضرورت عملی پذیرش نظر اخیر همین بس که اگر پذیرفته نشود، تمام قراردادهای پیمان منعقد شده توسط دستگاه‌های اجرایی باطل تلقی خواهد شد! زیرا مطابق ماده 48 شرایط عمومی پیمان، کارفرما می‌تواند بدون ارائه هیچ گونه دلیلی، به پیمان خاتمه دهد و برای اختیار کارفرما مدت صریحی معین نشده است، بنابراین باید گفت که خیار شرط کارفرما محدود به مدت پیمان است.

#### ماده 402

در خصوص خیار تاخیر ثمن، اگر عقد به نحو معلق باشد، مهلت سه روز خریدار، از تاریخ تحقق معلق علیه شروع می‌شود، نه از تاریخ انشای عقد.

#### ماده 453

اگر طرفین خیار شرط داشته باشند و بایع، مبیع را به مشتری تسلیم کند، ضمان معاوضی به مشتری منتقل می‌شود و تلف از کیسه خریدار است ولو پس از تسلیم مبیع و پیش از تلف، فروشنده خیار خویش را ساقط کرده باشد؛ به عبارت دیگر پس از انتقال ضمان معاوضی، دیگر ضمان اعاده نمی‌شود؛ استثنایی بودن ماده 453 نیز نظر اخیر را تقویت می‌کند.

#### ماده 467:

مواردی که تابع قانون اجاره سال 56 نیستند: 1- املاک زراعی و باغات 2- تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد و معاملات رهنی 3- محلهایی که به صورت فصلی و برای مدت حداکثر شش ماه اجاره داده می‌شود 4- خانه‌های سازمانی 5- غرفه‌های واقع در فرودگاه‌های کشور 6- اجاره پارک‌ها و میادین (میوه و تره بار) از سوی شهرداری تهران 7- دفاتر اتحادیه‌های صنفی ( زیرا خرید و فروش و معاملاتی در آن صورت نگرفته و محل کسب تلقی نمی‌شوند) (نظریه مشورتی (6)، 7/1735 - 1378/3/18) 8- مطب پزشکی و دفتر وکالت

اگر انباری جهت نگهداری کالای مربوط به کسب و کار مستأجر اجاره داده شود (با جمع سایر شرایط) تابع قانون 1356 و اگر انبار جهت نگهداری وسایل اضافی محل مسکونی باشد با جمع سایر شرایط، تابع قانون 1362 است (نظریه مشورتی (16، 1371/10/12-7/10981). اگر مستأجر حق داشته است که از انباری به منظور مسکونی یا تجاری استفاده نماید و وی از آن استفاده تجاری نماید، (با جمع سایر شرایط) اجاره تابع قانون سال 1356 است.

#### ماده 474

در صورتی که مستأجر در اجاره مشمول قانون سال 56، حق انتقال منافع را نداشته باشد، می تواند طبق ماده 19 همین قانون از دادگاه تقاضای تجویز انتقال منافع نماید؛ در صورتی که موجر حاضر به پرداخت حق کسب و پیشه مستأجر نباشد یا علی رغم اعلام آمادگی، ظرف سه ماه اقدامی نکند دادگاه به مستأجر 6 ماه فرصت می دهد تا منافع ملک را به هر شخصی که می خواهد انتقال دهد و گرنه این حق زائل شده و فرآیند دادرسی باید مجدداً طی شود؛ گفتنی است اولاً مفهوم اجاره دادن در قانون سال 56، انتقال اجاره به مستأجر جدید است لذا رابطه موجر با مستأجر اول قطع شده و مستأجر جدید با موجر رابطه استیجاری مستقیم پیدا می کند؛ ثانیاً جانشین شدن اراده دادگاه به جای موجر در فرض اخیر جنبه استثنایی دارد لذا در اجاره های خارج از سال 56 دادگاه چنین صلاحیتی ندارد و همچنین است در خصوص درخواست تغییر شغل که منحصراً محتاج جلب رضایت موجر است.

#### ماده 475

اگر یکی از شرکا، حصه خویش را اجاره دهد ولی سایر شرکا، حاضر به تسلیم عین مستأجره نشوند، موجر یا مستأجر نمی توانند سایر شرکا را به تسلیم اجاره کرده و یا سایر شرکا را به تقسیم منافع بر اساس زمان یا اجزاء (که اصطلاحاً به آن مهایات گفته می شود) مجبور نمایند مگر اینکه تقسیم عین ممکن نباشد که با ملاک ماده 594، دادگاه می تواند سایر شرکا را به تقسیم منافع به اعتبار زمان یا اجزاء الزام نماید.

#### ماده 478

هرگاه عین مستأجره دارای عیوبی باشد که در اثر آن به مستأجر خساراتی وارد آید، موجر مسئول آن نخواهد بود مگر اینکه عرفاً مسبب محسوب شود (قسمت اخیر ماده 639 ق.م.)

#### ماده 483

اگر تلف عین مستأجره مستند به مستأجر باشد، به منزله قبض است و عقد اجاره به قوت خویش باقی مانده و مستأجر باید مال الاجاره را طبق قرارداد پردازد و علاوه بر آن، ضامن بدل عین مستأجره است

#### ماده 490

در صورتی که مال الاجاره، عین معین باشد، به مجرد وقوع عقد اجاره، موجر مالک آن می‌گردد لیکن مالکیت موجر نسبت به آن متزلزل است و استقرار آن منوط است به انتقال منافع به مستأجر؛ بنابراین اگر پس از گذشت نیمی از مدت اجاره، عقد منحل شود، نیمی از مال الاجاره به مستأجر برمی‌گردد.

در اجاره‌های مشمول قانون سال 1356، هر یک از موجر و مستأجر می‌توانند پس از اتمام مدت اجاره، هر سه سال یکبار تقاضای تعدیل اجاره بها را از دادگاه بخواهند (م 4 ق.ر.م.م 56) دعوی اخیر، غیر مالی بوده (نظریه مشورتی (6)، 7/1412-1386/3/6) و رأی دادگاه در این خصوص قطعی است.

اجرای قسمت اخیر ماده 490 (اصل فوری بودن اجرای تعهد) ناظر به فرضی است که عرف خلافی نباشد؛ بنابراین اگر مستأجر اثبات کند که مطابق عرف محل، اجاره ماهانه پرداخت می‌شود سکوت قراردادی را باید منصرف به حکم متعارف دانست (قسمت اخیر ماده 344)

#### ماده 494

چنانچه در قرارداد ذکر شده باشد، اجرت المثل مدت تصرف بعد از اتمام یا انحلال عقد اجاره برابر با اجرت المسمی است دیگر در فرض ماده 494 هم نیازی به جلب نظر کارشناس وجود ندارد و دعوی مطالبه آن در حکم منقول است (ر.ک نظریه مشورتی (6)، 7/14.1-1372/2/22؛ رأی اصراری 3889-1341/12/12).

چنانچه مستأجر مورد اجاره را پیش از اتمام مدت اجاره تخلیه کند، اصولاً تأثیری در اجرت المسمی نداشته و باید آن را به نحو کامل پرداخت کند مگر اینکه با مالک به نحو دیگری تراضی کند (نظریه مشورتی (6) 7/1769- (1379/8/3)

#### ماده 492

- اگر مستأجر از عین مستأجره استفاده‌ای برخلاف عقد اجاره نماید، علاوه بر اجرت المسمی، ضامن اجرت المثل منافع مستوفات اخیر هم خواهد بود مانند اینکه از پشت بام عین مستأجره بدون اجازه به عنوان انباری استفاده نماید مگر اینکه استفاده همزمان از منافع عین مستأجره به نحو مجاز و غیرمجاز ممکن نباشد که در این صورت موجر می‌تواند اجرت المسمی یا اجرت المثل هر کدام که بیشتر باشد را مطالبه کند.

- اگر مستأجر خودرویی را برای حمل یک تن بار اجاره کند ولی یک و نیم تن با آن حمل کند، مستأجر باید علاوه بر اجرت المسمی مقرر، نسبت به نیم تن اضافه اجرت المثل پرداخت کند؛ البته اگر وزن بار توسط موجر تخمین زده شده باشد و اجرت المسمی در برابر آن قرار گرفته باشد موجر حق اضافی ندارد و اگر تخمین توسط ثالث (مانند راننده) صورت گرفته و طرفین بر مبنای آن اجاره را بنا کرده باشند، ثالث در برابر موجر ضامن اجرت المثل است (قاعده غرور) و در دو فرض اخیر مستأجر مسئولیتی ندارد.

- ضامن مستأجر در فرض تقصیر، منافاتی با حق فسخ اجاره ندارد زیرا ضامن برای جبران خسارت وارده است و فسخ برای جلوگیری از ضرر بیشتر در آینده

#### ماده 493

- طرفین می‌توانند با توافق، تعهد مستأجر به نگهداری را از تعهد به وسیله به تعهد نتیجه تغییر دهند؛ کما اینکه در عرف، رایج است که موجر بر مستأجر شرط می‌کند که عین مستأجره را مطابق وضعیت زمان تحویل، مسترد نماید و حتی می‌توان شرط کرد که قوه قاهره هم رافع مسئولیت مستأجر نباشد (وحدت ملاک از ماده 642 در خصوص صحت شرط ضامن بر مستعیر).

- هرگاه کسی خودرویی را اجاره کند ولی برخلاف مفاد اجاره از آن برای حمل بار استفاده نماید و در حین حمل بار، موتور خودرو خراب شود، مستأجر ضامن است ولو اثبات کند که خرابی موتور هیچ ارتباطی با حمل بار نداشته

است اما اگر پس از تخلیه بار و در مسیر برگشت موتور خودرو خراب شود، مستأجر ضامن نیست مگر اینکه اثبات شود خرابی موتور ناشی از همان حمل بار در مسیر رفت بوده است.

#### ماده 494

- اگر شرط شده باشد که موجر متعهد است هر ساله ملک را طبق نرخ عادله بازار به مستأجر اجاره دهد مستنبط از ماده 8 قانون اجاره سال 76 شرط صحیح است و موجر نمی‌تواند تخلیه مستأجر را بخواهد مگر اینکه مستأجر از شرط عدول کند.

- دریافت سرقفلی توسط مالک، مانع درخواست تخلیه نیست منتها اولاً چنین درخواستی از صلاحیت شورا خارج است ثانیاً تخلیه منوط است به پرداخت سرقفلی به نرخ عادله روز

#### ماده 498

اگر مالک، عین مستأجره را بفروشد، آنچه به خریدار منتقل می‌شود عین مسلوب المنافع (خالی از منفعت) است؛ بنابراین پس از بیع، مال الاجاره همچنان طبق قرارداد اجاره باید به موجر پرداخت شود؛ نه خریدار؛ همچنین اگر به هر دلیلی عقد اجاره پیش از اتمام مدت منحل شود، مالکیت منافع تا پایان مدت اجاره به موجر برمی‌گردد؛ نه به خریدار؛ در نتیجه موجر می‌تواند هر تصرفی که می‌خواهد در منافع ملک انجام دهد و خریدار نمی‌تواند تا پیش از اتمام مدت، تقاضای تخلیه و تسلیم عین مستأجره را بنماید

هرگاه موجر فوت کند، عین مستأجره بدون منفعت به ورثه او خواهد رسید و ورثه می‌تواند طبق قرارداد اجاره، مال الاجاره را نسبت سهم الارث مطالبه نمایند و هرگاه مستأجر فوت کند، منافع به ورثه وی رسیده و آنها قائم مقام مورث خود می‌گردند

در فرضی که مدت باقی مانده اجاره به خریدار یکسال عنوان شده ولی کشف شود که دو سال از مدت اجاره باقی مانده است خریدار، می‌تواند بیع را فسخ کند (ملاک ماده 53)

## ماده 501

اجرت مقرر میان طرفین پس از اتمام مدت اجاره، تا جایی ملاک است که طرفین به ادامه تصرف راضی باشند، بنابراین اگر موجر پس از مدت اجاره، تخلیه مستأجر را بخواهد و وی امتناع کند، متصرف ضامن اجرت المثل واقعی با جلب نظر کارشناس است.

تصرفات بدون اجازه مستأجر در احداث بنا، در حکم غصب است و موجر می تواند تقاضای اعاده ملک به وضع اولیه را بنماید در مقابل مستأجر هم می تواند بنای احداثی را تخریب کند اگرچه مالک به دادن قیمت آنها حاضر شود زیرا مستأجر مالک مصالحی است که به صورت بنا درآورده و هر مالکی حق تصرف در اموال خود را دارد.

## ماده 504

اگر مستأجر با اجازه مالک احداث بنا کند و تمایل به ادامه تصرف پس از اتمام مدت اجاره داشته باشد موجر نمی تواند مستأجر را از ملک تخلیه نماید و صرفاً می تواند اجرت المثل زمین را مطالبه کند.

## ماده 505

- حکم ماده 505 در خصوص ورشکستگی مستأجر هم اجرا می شود (مواد 512 و 513 ق.ت)؛ بنابراین برخلاف ماده 421 قانون تجارت که مقرر می دارد، دیون تاجر ورشکسته، با تخفیفات مقتضیه حال می شود، استثنائاً ورشکستگی مستأجر چنین اثری نداشته و مال الاجاره منافع آینده را حال نمی کند (نظریه مشورتی (6)، 7/1331 - 1387/3/8)

## ماده 516

با توجه به موخر بودن قانون تجارت، مسئولیت «متصدی حمل و نقل» تابع ماده 386 قانون تجارت است منتها اشخاصی که مبادرت به حمل و نقل بار یا مسافر می نمایند ولی تاجر محسوب نمی شوند، همچنان تابع قاعده عام قانون مدنی مبنی بر تعهد به وسیله بودن مسئولیت اجیر هستند؛ تفاوت تعهد متصدی حمل در قانون تجارت (تعهد به نتیجه)

و قانون مدنی (تعهد به وسیله) ناشی از آن است که قانونگذار از بنگاه و موسسه حمل و نقل به عنوان یک شخص حرفه‌ای و تاجر انتظار بیشتری دارد.

#### ماده 544

اثر فسخ ناظر به آینده است و عقد را از ابتدا بی‌اثر نمی‌کند در حالیکه کشف بطلان قرارداد اثر قهقهه‌رایی دارد و حاکی از آن است که عقد از ابتدا فاقد اثر بوده است؛ با وجود این مستنبط از ماده 544، در عقد مساقات استثنائاً اثر عملی بطلان و فسخ تقریباً یکسان است.

#### ماده 594

اگر عین ملک قابل تقسیم باشد، یکی از شرکا نمی‌تواند سایرین را اجبار به تقسیم منافع به اعتبار زمان یا اجزاء نماید (مفهوم مخالف ماده 594) (ر.ک. ش 2 م 599)؛ اما هرگاه مال مشترک مستقلاً منافع باشد مانند اینکه دو نفر مالک منافع باغ باشند که عین آن متعلق به دیگری است، هریک از مالکین مشاعی (مستأجرین) می‌تواند الزام شریک دیگر را به تقسیم منافع براساس زمان یا اجزاء بخواهد.

#### ماده 679

اعطای و کالت بلاعزل، مانع انجام عمل موضوع و کالت توسط خود موکل نیست مگر اینکه موکل حق انجام آن را از خود سلب و ساقط کرده باشد.

#### ماده 705

- حکم ماده 705 در خصوص ضمان ضمه به ذمه هم جاری است؛ بنابراین اگر در ضمانت تضامنی، ضامن فوت کرده یا ورشکست شود، مضمون له می‌تواند، با رعایت تخفیفات مقتضی، به ضامن مراجعه کند ولی تا رسیدن اجل، حق مراجعه به مضمون عنه یا سایر ضامنین را ندارد؛

- حجر (جنون یا سفه) بدهکار از اسباب زوال اجل و حال شدن بدهی نیست.

- در صورتی که ورثه ضامن در راستای ماده 705 دین را پرداخت کنند تا پیش از رسیدن موعد دین حق مراجعه به مضمون له را ندارند

## ماده 758 ش 2

پیش فروش ساختمان تحت هر عنوان که باشد (ولو صلح) تابع قانون پیش فروش ساختمان (1389) است (ماده 1 ق. پ. س)

## ماده 791

از ملاک مواد 791 و 792 می توان استنباط کرد که در صورت تلف موضوع عقد اذنی مثل عاریه خودرو، دیگر مستعیر امکان بهره مندی از بدل خودرو را ندارد ولی در حق انتفاع از خودرو، این حق نسبت به بدل باقی است .

## ماده 799

ماده 799 ناظر به فرضی است که نماینده به نیابت از مجنون قبولی و قبض را انجام می دهد ولی در فرضی که قبولی را شخص عاقلی انجام داده و پیش از قبض مجنون می شود، ایجاب و قبول زایل می شود؛ البته قبض و اقباض توسط مالک و ولی می تواند عقد جدید و معتبر تلقی شود .

## ماده 850

وصیت تملیکی به نفع حیوان باطل است مانند اینکه مالک یک سگ خانگی وصیت کند که خانه اش پس از مرگ متعلق به آن سگ باشد زیرا حیوان اهلیت تمتع ندارد ولی وصیت عهدی به نفع حیوان صحیح است مانند اینکه مالک سگ وصیت کند که وصی مبلغی را صرف خوراک و نگهداری آن سگ کند



## ماده 868

در صورتی که مالک، ملکی را فروخته ولی پیش از تنظیم سند رسمی فوت کند و خریدار به موجب حکم دادگاه، ورثه را ملزم به تنظیم سند رسمی انتقال نماید، انتقال در دفترخانه محتاج گواهی مالیات بر ارث نیست زیرا به موجب حکم دادگاه احراز شده است که مالک در زمان حیات ملک را فروخته و اساساً ملک داخل در ترکه و جزء ارث نبوده است. (نظریه کمیسیون حقوقی کانون سردفتران منتشره در نامه شماره 96001/3310 مورخ 1396/9/22 رئیس کانون سردفتران): به عبارت دیگر مالی مشمول مالیات بر ارث است که به عنوان ارث به ورثه برسد و ورثه به واسطه تحصیل این دارایی باید مالیات آن را پردازد.

## ماده 899

خواهر ابوینی یا ابی تنها، در صورتی فرض بر است که برادر ابوینی یا ابی و جد یا جده ابی نباشد و صرف نداشتن برادر کافی نیست، بنابراین اگر وراثت عبارت باشند از جد ابی و خواهر ابوینی، کل ترکه به قرابت به جد ابی و خواهر ابوینی رسیده و به قاعده ذکور دو برابر اناث تقسیم می شود.

## ماده 905

در طبقه سوم ارث، هیچ گاه جمع فرض ها از واحد بیشتر نخواهد شد و ترکه دچار نقص نخواهد شد؛ زیرا اعمام در هیچ حالتی به فرض ارث نمی برند و فرض برها، منحصر به زوج و زوجه و احوال هستند که مجموع فرض ها در حالتی به حداکثر خود می رسد که زوج و احوال با هم باشند که در این حالت نیز مجموع فرض ها پنج ششم می شود و یک ششم از ترکه باقی می ماند که متعلق به اعمام است

## ماده 954

عقود اذنی حدوداً و بقائاً محتاج اراده طرفین هستند.

- نه تنها مطرح بودن همان دعوی در دادگاه خارجی، مانع رسیدگی دادگاه ایرانی نیست بلکه صدور حکم از دادگاه خارجی هم، اصولاً مانع محسوب نشده و در فرض اخیر، ایراد اعتبار امر مختومه مصداق ندارد؛ بنابراین اگر زوجه ایرانی در دادگاه آلمان، زوج را به پرداخت مهریه محکوم کرده باشد رأی اخیر نافی صلاحیت دادگاه ایرانی در رسیدگی مجدد به همان درخواست نمی‌باشد، اگر چه زوج می‌تواند در صورت پرداخت مهریه بر اساس حکم دادگاه آلمان، به پرداخت خویش استناد کند و یا هریک از طرفین می‌توانند تقاضای شناسایی رأی خارجی را با رعایت تشریفات مواد 169 تا 173 قانون اجرای احکام مدنی نمایند؛ لیکن مادام که رأی دادگاه خارجی توسط دادگاه ایرانی شناسایی نشده است اثری بر آن بار نمی‌شود.

- صرف توافق طرف ایرانی با خارجی (مثلاً چینی) مبنی بر اینکه در صورت بروز اختلاف، دادگاه‌های کشور سوییس صالح هستند، نافی صلاحیت دادگاه ایرانی نیست زیرا چنین شرطی صرفاً موجد صلاحیت اضافی برای کشور سوییس است مگر اینکه از قصد مشترک طرفین چنین استنباط شود که آنها منحصراً صلاحیت دادگاه سوییس را پذیرفته و حق مراجعه به سایر دادگاه‌ها از جمله دادگاه ایران و چین را از خود سلب کرده‌اند.

- اگر پیش از بروز اختلاف طرف ایرانی ملتزم شود که دعوی منحراً در صلاحیت دادگاه ملی طرف مقابل باشد، چنین شرطی باطل است (ملاک ماده 456)

اشخاص می‌توانند در موارد ذیل تغییر نام خانوادگی خود را درخواست نمایند:

نام خانوادگی از واژه‌های نامناسب باشد مانند: پالانی، بیچاره، گدا، آشوغ، درووزه و غیر آن.  
نام خانوادگی بیش از دو کلمه باشد مانند: خنجری برار عزیزی، فلاح ناگزیر لنگرودی، قره‌خانی علی‌آباد، امیری‌پورمقدم و غیر آن (کلماتی که به یاء نسبت به صورت مفرد یا جمع ختم می‌شوند یک کلمه محسوب می‌گردند مانند: حسینی، حسینیان و غیره).

نام خانوادگی از کلمات مذموم یا مغایر با ارزش‌های فرهنگ اسلامی باشد مانند: سرهنگ، خان، مهندس و غیره.

نام خانوادگی از اسامی محل یا منسوب به محل و نامناسب باشد.

هرگاه محکومیت جزائی مؤثر برای یکی از افراد خانواده (موضوع بند 8-13 همین دستورالعمل) پیش بیاید و

داشتن آن نام خانوادگی موجب ننگ و سرافکندگی باشد. (ارائه رونوشت مصدق دادنامه قطعی الزامی است). هرگاه تغییر نام خانوادگی به منظور وحدت با نام خانوادگی پدر، جد پدری، فرزند، برادر، خواهر و عمو باشد (تغییر نام خانوادگی به منظور وحدت با نام خانوادگی مردی که مادر پس از فوت پدر طفل با وی مزاجت می نماید با رعایت سایر مقررات مربوطه بلاشکال است).

اشخاصی می توانند در موارد ذیل حذف پیشوند یا پسوند نام خانوادگی خود را درخواست نمایند: نام خانوادگی ترکیبی از یک واژه و نام محل یا منسوب به محل باشد مانند: افتخاری علی آبادی، تبریزی رادمنش و غیره.

نام خانوادگی ترکیبی از یک واژه و نام یک ایل یا طایفه باشد مانند: زراسوند احمدی، محسنی قشقائی و غیره. نام خانوادگی ترکیبی از یک واژه و نام یکی از حرف و مشاغل باشد مانند: بنکدار قاسمی، مجیدی سقطچی و غیره. هرگاه پیشوند یا پسوند نام خانوادگی، حرف، عدد یا کلمه زائد باشد مانند: م قاسمی، شکوهی هفت، مرحومه حسنی و غیره.

تبصره 1- هرگاه نام خانوادگی ترکیبی از دو نام محل یا منسوب به محل، دو شغل یا دو ایل و طایفه یا ترکیبی از آنها باشد، به انتخاب متقاضی یکی از دو جزء قابل حذف است، مانند شیرازی مشهدی، قناد زرگر، موگوئی بختیاری و غیره.

تبصره 2- چنانچه نام خانوادگی ترکیبی از یک واژه و نام محل یا منسوب به محل به همراه یک کلمه یا پسوند بعد از نام محل باشد به هنگام حذف نام محل، کلمه مزبور نیز حذف می گردد، مانند امیری ذرفولی زاده

## ماده 998

ملاک حق تقدم در نام خانوادگی ثبت نام در دفتر ثبت احوال است، نه استفاده مقدم از آن نام.

## ماده 1032

از منظر قانون مدنی و فقه، همسر در هیچ یک از طبقات قرار ندارد؛ با وجود این در قانون مالیات های مستقیم صرفاً از منظر نحوه محاسبه مالیات بر ارث همسر در طبقه اول قرار گرفته است.

در بند ب از شروط ضمن عقدنامه‌های جایی رایج در دفترخانه، به حق زوجه در توكیل تصریح شده است؛ اما اگر عبارت اخیر حذف شود، در يك تفسیر ظاهر گرایانه، زوجه ممکن است در عمل دچار مشکل شود زیرا طرح دعوی در محاکم دادگستری از سوی وکیل غیردادگستری ممکن نیست و زوجه برای اجرایی کردن فرآیند طلاق، باید به وکالت از زوج، وکیل دادگستری نصب کند که با فرض نداشتن حق توكیل، وکالت در طلاق قابلیت اجرایی نداشته و لغو می‌شود.