

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

(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 (رای 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 نمی‌توانند 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 پیایی 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 بپردازد 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 بفرشد، 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)، 1331/7-1387/3/8)

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 بپردازد.

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.

ویرایش کتاب شرح جامع قانون مدنی سال ۱۳۹۷ نسبت به سال ۱۳۹۶

(ویرایش منتشر شده برای دارندگان کتاب سال ۱۳۹۶ قابل استفاده است)

ماده ۴

- در صورتی که شخصی مبادرت به خرید کالایی مجاز از خارج کشور نماید لیکن پیش از ورود کالا به کشور، واردات آن کالا ممنوع شده یا محدود شود (مثلاً ورود آن کالا منوط به اخذ مجوز از یک سازمان دولتی گردد)، وارد کننده می‌تواند تحت شرایط مندرج در ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون صادرات و واردات، کالای مربوطه را با رعایت مقررات پیش از ممنوعیت توسط دولت یا تغییر شرط ورود از گمرک ترخیص نماید.

- کلیه اشخاصی که در قلمرو حاکمیت ایران قرار دارند، اصولاً تابع قوانین ایران هستند خواه مقیم و ساکن ایران باشند یا نباشند؛ بنابراین منظور از «سکنه ایران» در متن ماده ۵، اشخاص حاضر در قلمرو حاکمیتی ایران است. (م ۳ ق.م.ا)

- چنانچه تبعه خارجی یک دستگاه خودرو را در «ایران» معامله کند، چنانچه به موجب قانون دولت متبوع خویش (م ۷ ق.م) یا قانون ایران (م ۹۶۲ ق.م) اهلیت داشته باشد، از این حیث، برای معتبر تلقی شدن معامله کافی است. (ر.ک: ش ۱، ۲، ۳ م ۹۶۲ ق.م)

- حکم مندرج در تبصره ماده ۵۵۱ قانون مجازات اسلامی که مقرر می‌دارد [در کلیه جنایاتی که مجنی‌علیه مرد نیست، معادل تفاوت و دیه تا سقف دیه مرد از صندوق تأمین خسارت‌های بدنی پرداخت می‌شود] ارتباطی به احکام خاصه دیه نداشته و مطابق قاعده کلی عطف به ما سبق نمی‌گردد (رای وحدت رویه ۷۶۶-۱۳۹۶/۱۱/۱۷ دیوانعالی کشور).

ماده ۵

- اگر هواپیما ایرانی، بر فراز آسمان کشور امارات باشد و قراردادی در هواپیما منعقد شود، فرض بر این است که قرارداد در ایران منعقد شده است زیرا ملاک، تابعیت (محل ثبت) هواپیما است (قانون کشور پرچم)

ماده ۶:

- اگر زوجین ایرانی باشند و زوجه در دادگاه خارجی به سببی طلاق بگیرد که در نظام حقوقی ایران از موجبات طلاق نیست، چنین حکم طلاقی در ایران منشاء اثر نیست ولی صرف تفاوت در آیین رسیدگی دادگاه (م ۹۷۱) نمی‌تواند مانع شناسایی حکم طلاق صادره از دادگاه خارجی در دادگاه ایرانی شود (مستنبط از م ۱۶۹ ق.ا.م).

ماده ۷:

- حقوق بیگانگان بر اساس قانون محلی تعیین می شود؛ به عنوان مثال اینکه یک آلمانی حق خرید خودرو یا سهام در ایران را دارد یا خیر؛ تابع قانون ایران است و اگر قانون ایران، این حق را برای تبعه آلمانی قائل شد (م ۹۶۱ ق.م) سپس اهلیت استیفای شخص آلمانی بر اساس ماده ۱۷ اصولاً تابع قانون آلمان است؛ بدیهی است در صورتی که تبعه خارجی، بر اساس قانون ایران، فاقد حق تمتع باشد (نظیر فقدان حق تمتع در تملک اراضی مزروعی) دیگر نوبت به اهلیت استیفا (اجرای حق) نمی رسد.

ماده ۸:

- انعقاد معاملات با حق استرداد (نظیر بیع شرط و رهن و غیره) از سوی اتباع خارجه مانع و تشریفات خاصی نداشته و به مانند اتباع داخلی با آنها رفتار خواهد شد (ماده ۴۵ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی)؛ بدیهی چنانچه تبعه خارجی بخواهد مرهونه را تملک کند، چنین تملکی با رعایت محدودیت های پیش گفته، منوط به تحصیل اجازه نامه است (ماده ۴۲ همان آیین نامه).

ماده ۱۰

- متعاقبین اصولاً می توانند با توافق به نفع اشخاص ثالث تعهد ایجاد کنند (قسمت اخیر ماده ۱۹۶ و ۲۳۱) ولی اصولاً نمی توانند به ضرر ثالث تعهدی ایجاد کرده یا حق ایجاد شده برای وی را بدون رضایت او زایل کنند؛ به عنوان مثال اگر طبق قرارداد میان فدراسیون فوتبال و سرمربی تیم ملی، مالیات بر درآمد سرمربی به عهده فدراسیون باشد، چنین توافقی مستنبت از مواد ۱۶۲ و ۱۸۲ قانون مالیات های مستقیم صحیح است اما مادام که مالیات پرداخت نشده است صرف چنین توافقی مانع رجوع سازمان امور مالیاتی به مودی (سرمربی) نخواهد بود زیرا توافق فدراسیون و سرمربی نمی تواند حق سازمان که در قرارداد اخیر ثالث محسوب می شود را در مراجعه به مؤدی (پرداخت کننده) مالیاتی زایل کند.

همچنین اگر در قرارداد بین مدیرعامل و شرکت ذکر شود که مدیرعامل در خصوص چک های صادره از حساب شرکت در برابر دارنده چک مسئولیتی ندارد و مسئولیت تماماً به عهده شرکت است این توافق نسبت به طلبکار اثری نداشته و دارنده چک می تواند به مدیرعامل رجوع کند (ماده ۱۹ ق.ص.چ)

- از خصوصیات قوانین حمایتی این است که اگر توافق به نفع طبقه مورد حمایت قانون باشد اشکالی ندارد؛ بنابراین در نظر گرفتن مزایای بیشتر از آنچه در قانون کار آمده است برای کارگر اشکالی ندارد؛ همچنین در نظر گرفتن وجه التزام و خسارتی بیشتر از حداقل خسارت های در نظر گرفته شده در قانون پیش فروش ساختمان و آیین نامه حمایت از مصرف کنندگان خودرو به نفع پیش خریدار و مصرف کننده اشکالی ندارد ولی توافق به مبلغی کمتر معتبر نیست.

ماده ۱۶:

- منظور از «مطلق اشجار»، «کلیه درختان» است و منظور از «قلمه»، قسمتی از ساقه، ریشه یا برگ گیاه است که آن را به صورت قلم (مورب) می برند و می کارند تا ریشه بگیرد و رشد کند (ر.ک فرهنگ دهخدا و عمید).

ماده ۲۶:

- قلاع، جمع قلعه است و منظور از قورخانه، محل ساخت اسلحه است (فرهنگ دهخدا).

ماده ۲۹

- مفهوم «تعهد به احترام و شناسایی حق» یا همان «قابلیت استناد به حق» از مفهوم «تعهد به اجرای حق» متفاوت است؛ (کاتوزیان، تعهدات ش ۱۳). توضیح آنکه اجرای تعهد را باید از متعهد آن درخواست نمود؛ امری که صرفاً در حقوق دینی متصور است که متضمن تعهد و متعهدله است؛ در مقابل حق خواه عینی باشد یا دینی محترم بوده و همه اشخاص جامعه باید به آن احترام گذارند بدون اینکه متضمن تعهد مستقیمی برای آن‌ها باشد؛ به عنوان مثال اگر بازیکن فوتبالی با باشگاهی قرارداد امضاء می‌کند، تعهد به بازی کردن در آن تیم تا پایان مدت قرارداد صرفاً بر عهده همان بازیکن است و قرارداد نمی‌تواند متضمن تعهدی برای سایرین باشد؛ لیکن سایر باشگاه‌ها باید به این قرارداد احترام گذاشته و از اغوای بازیکن برای ترک تیم فعلی و پیوستن به باشگاه آن‌ها خودداری نمایند وگرنه مرتکب تخلف شده و از باب مسئولیت خارج از قرارداد، ملزم به پرداخت خسارت به باشگاه آن بازیکن خواهند شد؛ بنابراین در فرض اخیر که بازیکن از باشگاه خویش جدا شده و در دوران اعتبار قرارداد پیشین خود با تیم فوتبال دیگری قرارداد منعقد می‌کند، بازیکن دارای مسئولیت قراردادی و باشگاه جدید وی دارای مسئولیت غیرقراردادی است؛ مثال اخیر به وضوح نشان می‌دهد که اگرچه حق باشگاه اول حق دینی است و تعهد مستقیمی برای سایر باشگاه‌ها ایجاد نمی‌کند ولی قابلیت استناد در برابر همگان را دارد.

- اگرچه موضوع مالکیت فکری، مال غیرمادی است ولی ماهیت حق صاحب حقوق اخیر (نظیر مخترع) به حقوق عینی شبیه‌تر است تا حقوق دینی.

ماده ۳۵:

- اگرچه اماره تصرف در نظام حقوقی ایران در خصوص اموال منقول و غیرمنقول اجرا می‌شود لیکن در پاره‌ای از قوانین به تصرف مال منقول اهمیت و اعتبار بیشتری داده شده است؛ به عنوان مثال اگر مدلول سند رسمی تسلیم مال منقول باشد لیکن مال منقول در تصرف شخصی غیر از متعهد سند باشد و متصرف مدعی مالکیت باشد امکان اجرای مدلول سند وجود ندارد (م ۹۲ ق.ث)؛ در حالیکه اگر مدلول سند رسمی تسلیم مال غیرمنقولی باشد و مال غیرمنقول در تصرف شخص دیگری باشد، تصرف ثالث ولو به عنوان مالکیت، مانع اجرای مدلول سند رسمی نیست زیرا به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت، مالک شخصی است که نام وی در دفتر املاک به ثبت رسیده است و تصرف تاب معاوضه با آن را ندارد.

ماده ۴۱

مطابق ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون ثبت املاک: «در صلح‌های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست.

سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ به نام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار، متصالح می‌تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد».

ماده ۴۹

- در صورت سکوت طرفین، معیار اینکه کدام هزینه لازمه وجود و بقای مال و کدام لازمه انتفاع از آن است برعهده عرف است (عدل (۷)، ص ۵۹)؛ به عنوان مثال در انتفاع از خودرو، بنزین برعهده منتفع است.

ماده ۵۵

- مطابق ماده ۴۴ آیین‌نامه اجرایی قانون اوقاف: «سهم اوراق بهاداری که از محل ثمن موقوفات خریداری شده، در حکم عین موقوفه است و قابل انتقال نیست مگر در موارد تبدیل».

ماده ۶۴:

- وقف ملکی که دیگری در آن حق شفعه دارد صحیح است، منتها اگر شفیع، أخذ به شفعه کند وقف باطل می‌شود.

ماده ۸۲

-منظور از «مستحقین» در قسمت اخیر ماده، همان «موقوف علیهم» هستند.

ماده ۹۲

-در صورتی که کشف شود زمینی موقوفه بوده است و جهت مورد نظر واقف را تغییر یافته باشد، موقوفه باید به صورت اصلی (نظر واقف) بازگردانده شود مگر اینکه بازگرداندن آن به وضع اول، موجب عسر و حرج و قلت درآمد و امثال آن باشد که در اینصورت ابقای آن به صورت فعلی با اجازه ولی فقیه یا نماینده ایشان در سازمان اوقاف و امور خیریه بلاشکال خواهد بود (ماده ۱۴ آیین‌نامه قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه)

ماده ۱۱۸:

-ماده ۱۱۸ بیانگر این قاعده کلی است که تصرف مادی در حال مشاع، منوط به رضایت همه مالکین است مگر در موارد خاص مانند مواد ۱۱۴ و ۵۹۴ قانون مدنی و یا مواد ۶ و ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها (ر.ک به زیرنویس‌های ماده ۱۲۸ همین کتاب)

ماده ۱۲۸:

-شرایط تجدید بنای ساختمان فرسوده که همه مالکین جهت این عملیات اتفاق نظر ندارند، به شرح زیر است:

۱- تأیید سه کارشناس رسمی دادگستری مبنی بر اینکه عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل

دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود.

۲- در اقلیت بودن مخالفین تجدید بنا

۳- گرفتن حکم دادگاه

۴- تأمین مسکن مناسب برای مالکان مخالف از سوی آن دسته از مالکان که قصد تجدید بنا را دارند^۱.

- پرداخت هزینه مشترک آپارتمان، برای همه مالکین الزامی است ولو واحد یکی از مالکین خالی بوده و هیچ‌گونه استفاده‌ای از آن ننماید؛ همچنین مالک طبقه همکف نمی‌تواند به بهانه عدم استفاده از آسانسور از پرداخت هزینه‌های نگهداری آن خودداری نماید (قسمت اخیر ماده ۴ ق.ت.ا)؛ البته چنانچه استقرار حیاط یا بالکن یا تراس آپارتمان به گونه‌ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است (تبصره ۳ همان ماده).

ماده ۱۲۹

-واژه «تبرعاً» منصرف به موردی است که تجدید بنا با «مصلح مشترک» ساخته شده است زیرا در این صورت است که بانی سقف، متحمل اجرت عمل شده یا خود تبرعاً عمل مذکور را انجام داده است و شریک بدون پرداخت مبلغی صاحب سقف شده است اما در فرضی که سقف با مصالح مختصه ساخته شده و متعلق به بانی است قصد تبرع یا عدم تبرع بانی تأثیری ندارد (عدل (۷)، ص ۸۴).

ماده ۱۳۶:

-حریم‌ها محدود به قنات و نهر نبوده و قنات متخلف در جهت رعایت مصالح عامه، حریم‌های مختلفی را ایجاد نموده‌اند و هم‌اکنون محدودیت‌های مختلفی در خصوص ساخت و ساز در حریم راه‌ها، راه‌آهن، رودخانه، دریا، آثار فرهنگی و تاریخی و ... وجود دارد.

ماده ۱۳۷:

-گز، واحد اندازه‌گیری طول است؛ «گز» معادل «ذرع» و شانزده برابر «گره» است. گز، ذرع و گره، هر سه مقیاس قدیمی برای اندازه‌گیری هستند (ر.ک فرهنگ معین)؛ مطابق قانون اوزن و مقیاس‌ها مصوب ۱۳۰۴ (منسوخه)، «گز» مساوی یک متر است؛ قانون اخیر به موجب ماده ۵ قانون اوزن و مقیاس‌های مصوب ۱۳۱۱ نسخ شده و قانون جدیدتر در این خصوص ساکت است.

ماده ۱۴۰:

-اگرچه ظاهر ماده ۱۴۰، حکایت از حصری بودن اسباب تملک دارد اما به پیروی از ماده ۷۱۲ قانون مدنی فرانسه، باید «تبعیت» را نیز به اسباب تملک افزود و ماده ۱۴۰ را تمثیلی دانست. (صفایی (۱۷)، ص ۲۴۹)؛ بدین توضیح که مالک، به تبعیت از مالکیت مال، مالک منافع و متعلقات آن نیز خواهد بود. (مالکیت تبعی) (مواد ۳۲، ۳۳، ۳۴، ۳۸ و ۳۹ ق.م.)؛ همچنین گاه وفای به عهد نیز موجب مالکیت است مانند پرداخت خسارت به زیان دیده یا پرداخت مالیات به دولت؛ برخی از حقوقدانان (صفایی (۱۷)، ص ۲۵۳) فسخ عقد تملیکی را نیز از اسباب تملک دانسته‌اند.

ماده ۱۵۷

-در صورت عدم کفایت آب نهر و اختلاف صاحبان اراضی جهت استفاده از سهمیه آب (حقابه)، به نحو زیر عمل می‌شود:

- ۱) در صورت وجود «قرارداد» میان صاحبان اراضی باید بر اساس همان قرارداد، عمل شود؛
- ۲) در صورت فقدان قرارداد شخصی که «تاریخ احیاء زمین» وی در کنار رودخانه زودتر باشد، در بردن آب اولویت دارد ولو نسبت به دیگران از منبع آب دورتر باشد (ماده ۱۵۸ ق.م).
- ۳) اگر حق تقدمی نباشد، اولویت به قدر حاجت با شخصی است که «به منبع آب نزدیکتر است» (ماده ۱۵۶ ق.م).
- ۴) اگر حق تقدمی نباشد و دو زمین در دو طرف نهر محاذی (روبه‌رو، مقابل) هم واقع شده باشند و آب به قدر کفایت نباشد، «قرعه» ملاک عمل خواهد بود (ماده ۱۵۷ ق.م).

ماده ۱۶۲:

-مطابق قانون اوزان و مقیاس‌ها مصوب ۱۳۰۴ (منسوخه)، نخود برابر با یک دهم گرم است؛ همچنین ارزن با یک صدم گرم و خردل با یک هزارم گرم و مثقال با ده گرم برابر است. قانون اخیر به موجب ماده ۵ قانون اوزان و مقیاس‌ها مصوب ۱۳۱۱ نسخ شده است و قانون جدید در این خصوص ساکت است.

ماده ۱۷۱

-قرار گرفتن مبحث حیوانات ضالّه صرفاً از باب این است که آن‌ها هم از جمله اموال گم شده هستند و گرنه قابل حیازت نیستند.

ماده ۱۸۳

- ممکن است استثنائاً برخی از تعهدات ایجاد شوند بدون اینکه متعهدله مشخص داشته باشند مانند جعاله عام یا بیمه عمر که ممکن است ذینفع آن در حین انعقاد عقد معلوم نباشد.

ماده ۱۸۴

تقسیم عقد به معوض و مجانی از تقسیمات عقود مالی است و نکاح در هیچیک از این دو قسم جای ندارد، بنابراین نکاح عقدی تعاهدی است بدون اینکه معوض باشد.

ماده ۱۸۵

-تصریح قانونگذار به لازم بودن عقد مزارعه در ماده ۵۲۵ قانون مدنی امر لغوی است زیرا لازم بودن نیاز به تصریح ندارد ثانیاً در موارد سکوت یا ابهام و تردید باید عقد را لازم دانست.

ماده ۱۸۶

-جعاله نیز عقدی جایز است که با انجام کار لازم می‌گردد (ماده ۵۶۵)؛ بنابراین جاعل نمی‌تواند پس از انجام کار و پیش از تحویل آن، جعاله را فسخ کند؛ همچنین در هبه با شرط عوض، اگر شرط انجام شده باشد، دیگر واهب حق رجوع ندارد (بند ۲ ماده ۸۰۳)

ماده ۱۸۷

بیمه عقد لازم است (مستفاد از مواد ۱۳ و ۱۶ قانون بیمه ۱۳۱۶ و ماده ۲۱۹ ق.م) مگر در خصوص بیمه عمر که نسبت به بیمه‌گر لازم و نسبت به بیمه‌گذار جایز است؛ زیرا بیمه‌گذار می‌تواند هروقت بخواهد از پرداخت حق بیمه خودداری نموده و وجوه پرداختی را مسترد نماید

ماده ۱۸۹

-عقد معلق با ایجاب معلق متفاوت است؛ در ایجاب معلق، تحقق ماهیت ایجاب، معلق بر امری می‌شود و پس از تحقق معلق علیه قابلیت ترکیب با قبول را پیدا می‌کند؛ بنابراین مادام که معلق علیه محقق نشده است، قبولی ایجاب معلق عقدی را به وجود نمی‌آورد زیرا فرض بر این است که ایجاب معلق، پیش از حصول معلق علیه، تأثیری ندارد لیکن اگر ایجاب محقق گردد با قبولی مقدم، خود به خود ترکیب شده و عقد منجز و معتبری را ایجاد خواهد کرد؛ در حالیکه در عقد معلق ایجاب و قبول ترکیب شده و عقد انشاء شده است؛ تفاوت عملی تفکیک ایجاب معلق از عقد معلق این است که ایجاب معلق قابل رجوع بوده و با فوت و حجر هریک از طرفین (موجب یا مخاطب آن) زایل می‌شود در حالیکه عقد معلق اصولاً لازم بوده و حجر و فوت در آن اثری ندارد.

-خیار شرط می‌تواند معلق باشد؛ به عنوان مثال قید شود که در صورت تغییر مدیران شرکت، پیمانکار حق فسخ قرارداد را دارد؛ تفاوت خیار شرط معلق با خیار تخلف از شرط فعل این است که در خیار تخلف از شرط، تعهدی وجود دارد و در پی حدوث تخلف، خیار ایجاد می‌شود در حالیکه در خیار شرط معلق شرط تعلیقی، متضمن تعهدی نیست بلکه صرفاً حاکی از یک رویداد است؛ بنابراین اگر شرط شود که شرکت تا پایان اتمام قرارداد با پیمانکار متعهد می‌شود که ترکیب مدیریتی شرکت را تغییر ندهد ولی مبادرت به تغییر مدیران کند، خیار از مصادیق خیار تخلف از شرط است.

ماده ۱۸۹:

-چنانچه شخص الف بخواهد مبادرت به واردات دارو از کشور خارجی نماید از آن جایی که واردات دارو منوط به اخذ مجوز از وزارت بهداشت است، شخص الف می‌تواند با طرف خارجی، قرارداد خرید دارو امضا کرده ولی موثر شدن قرارداد را (*Effectiveness*) منوط به اخذ مجوز مذکور ظرف ۳ ماه نماید؛ به این معنا که اگر تا سه ماه مجوز مذکور صادر شد، از تاریخ صدور مجوز، قرارداد تأثیر خویش را خواهد گذاشت و در غیر اینصورت قرارداد منعقد از بین خواهد رفت.

ماده ۱۹۰

عقد غیرنافذ موجود ناقصی است که تا پیش از اجازه، اصولاً اثری ندارد و در صورت اجازه، صحیح و نافذ می‌گردد (م ۶۵، ۲۰۹ و ۲۴۷ ق.م).

معامله قابل فسخ، معامله صحیحی است که ذینفع می‌تواند آن را منحل نماید (ماده ۳۹۶ ق.م).
معامله قابل ابطال، معامله صحیحی است که ذینفع می‌تواند آن را ابطال نماید.

؛ تفاوت قابل ابطال با قابل فسخ در این است که در صورت ابطال قرارداد، قرارداد از روز نخست، بی‌اثر می‌شود؛ به عبارت دیگر ابطال اثر قهقرایی دارد در حالیکه اثر فسخ ناظر به آینده است؛ همچنین معامله قابل ابطال با باطل متفاوت است زیرا معامله قابل ابطال، تا پیش از ابطال صحیح است و ذینفع می‌تواند از ابطال آن صرف‌نظر نماید.

به همین دلیل به آن، «بطلان نسبی» هم می‌گویند در حالیکه قرارداد باطل، در حکم عدم است و همه اشخاص ذینفع می‌توانند به بطلان آن استناد نمایند؛ به همین دلیل به آن بطلان مطلق هم می‌گویند؛ معامله قابل ابطال در ماده ۱۳۱ ل.ا.ق.ت و ماده ۱۷۹ قانون دریایی آمده است (ر.ک: ش ۲، م ۲۰۶ همین کتاب)

معامله غیر قابل استناد:

معامله اخیر خود بر دو قسم است:

(۱) معامله‌ای که بین متعاملین صحیح ولی نسبت به ثالث غیرقابل استناد است یعنی نسبت به ثالث باطل

است (م ۴۰ و ۱۱۸ ل.ا.ق.ت، م ۲۱ ق.ن.ا.م.)

(۲) معامله‌ای که بین متعاملین باطل ولی نسبت به ثالث غیرقابل استناد است؛ یعنی نسبت به ثالث است

صحیح تلقی می‌شود (م ۱۰۰ ق.ت)

ماده ۱۹۱

-مطابق ماده ۶ ق.ت.ا: «هرگاه وجود یک نوشته از نظر قانون لازم باشد، داده پیام در حکم نوشته است...»
-ابراز تمایل یا آمادگی جهت انعقاد قرارداد، ایجاب محسوب نمی‌شود زیرا ایجاب به صرف ابراز رضایت محقق نمی‌شود بلکه ایجاب عبارت است از «قصد انشای قرارداد، مقارن^۲ با ابراز آن»؛ به ویژه اینکه در موارد تردید، اصل بر عدم انشای قرارداد است؛ به عنوان مثال اگر شخصی بگوید «آیا خودرو خود را به صد میلیون تومان به من می‌فروشید» و مخاطب بگوید: «بلی می‌فروشم»، هیچکدام از این دو جمله عرفاً دلالتی بر ایجاب و قبول ندارد، زیرا جمله اول یک استفهام و نوعی دعوت به معامله است و جمله دوم نیز صرفاً اعلام رضایت به فروش است؛ گفتنی است عرفاً دلالت افعال گذشته مانند «خریدم» بر قصد انشاء، بیش از افعال مضارع مانند «می‌خرم» است؛ اگرچه ملاک، قصد واقعی طرفین است و استفاده از الفاظ و واژگان موضوعیت ندارد.

۲- به اعتقاد برخی، برای تحقق عقد لازم است که قصد انشاء، مقارن با ابراز آن باشد؛ بنابراین چنانچه شخصی خرید خانه‌ای را قصد کند ولی آن را ابراز نکند و مدتی بعد به وجود قصد انشاء در گذشته اقرار کند، چنین امری موجب قرارداد نیست زیرا در زمان وجود قصد انشاء، چنین قصدی ابراز نشده است و در زمان اقرار به وجود قصد انشاء در گذشته، گوینده، خبر از گذشته می‌دهد و عقدی را انشاء نمی‌کند.

- به اعتقاد برخی از حقوقدانان، اگر شخص الف فروش کالایی را به شخص ب ایجاب کرده و شخص ب بدون اطلاع از این ایجاب، خرید همان کالا را انشاء کند، قراردادی بین طرفین منعقد نمی‌شود زیرا برای تحقق مفهوم قبول ایجاب، آگاهی قبول کننده نسبت به مفاد ایجاب ضروری است و صدور دو انشاء، هرچند که از حیث ماهیت و موضوع و اوصاف منشاء یکسان باشد، نمی‌تواند عقدی را ایجاد کند؛ به عبارت دیگر تحقق همکاری اراده دو طرف، مستلزم اطلاع هریک از ایشان از نخستین انشاء است که با قبول آن به وسیله طرف دیگر، این همکاری می‌تواند محقق گردد (شهیدی، تشکیل، ص ۳۹۴).

- اگر شخصی مقداری سیمان از دیگری قرض کند، به تصور اینکه بعداً باید قیمت آن را به مقرض بدهد، تشکیل عقد قرض، منتفی است زیرا ایجاب و قبول از حیث نوع عقد انطباقی ندارد (ر.ک: شهیدی، تشکیل، ص ۳۹۵).

- در صورتی که شخصی متعهد به انشاء عقدی در آینده شده باشد (مانند تعهد به فروش) و سپس در راستای اجرای تعهد خویش، آن معامله را ایجاب کند، اصولاً حق عدول از ایجاب خود را ندارد زیرا تحقق معامله اخیر، از حقوق مخاطب ایجاب است و چنین ایجابی در حکم ایجابی است که موجب حق رجوع از آن را از خود سلب و ساقط کرده است.

- تلقی قبولی به عنوان ایجاب جدید ناظر به فرضی است که قبول کننده می‌داند یا باید بداند که قبولی وی منجر به انعقاد عقد نمی‌گردد و مستلزم قبولی مخاطب است؛ به عنوان مثال اگر فروشنده تهرانی فروش کالایی را به خریدار اصفهانی ایجاب کند و سپس از آن رجوع کند ولی خریدار اصفهانی بدون اطلاع از زوال ایجاب به واسطه رجوع، ایجاب را قبول کند، عقدی واقع نمی‌شود ولی قبولی خریدار اصفهانی را هم نمی‌توان لزوماً ایجاب جدیدی محسوب نمود که با قبولی فروشنده تهرانی منجر به تشکیل عقد شود زیرا ممکن است اراده خریدار اصفهانی، صرفاً به عنوان قبول همان ایجاب انشاء شده باشد؛ تفاوت عملی موضوع در این است که اگر قبولی در اصفهان محقق شود محل انعقاد عقد و نتیجتاً تحویل مبیع در اصفهان خواهد بود در حالیکه اگر قبولی خریدار ایجاب متقابل محسوب شود با قبولی فروشنده تهرانی، محل انعقاد و تسلیم تهران خواهد بود.

ماده ۱۹۳:

- مطابق ماده ۴۳ ق.ت.ا: «تأمین کننده نباید سکوت مصرف کننده را حمل بر رضایت وی کند».

ماده ۱۹۴:

- سکوت محض در برابر بخشش دیگری، قبولی محسوب نمی‌شود اگرچه ایجاب به نفع مخاطب است مگر اینکه سکوت همراه با قرینه باشد.

- اگر طرفین قرارداد اظهار نمایند که منظور هر دو طرف عقد در زمان انشای معامله مبیع خاصی بوده است و انطباق اراده‌های خویش بر مبیع واحد را بپذیرند لیکن مبیع ادعایی هریک از ایشان غیر از مبیع مورد ادعای طرف دیگر باشد مثلاً خریدار ادعا کند که مورد معامله یک کیلو طلا سفید بوده است و فروشنده ادعا کند که مورد معامله یک کیلو نقره 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 قرآینی، بر اساس اصل برائت، خریدار را مدعی محسوب نماید (شهیدی، اصول قراردادهای، صص ۳۸۴-۳۸۵)؛ حکم اخیر در خصوص ثمن معامله نیز جاری است؛ به عنوان مثال اگر طرفین اصل توافق بر روی ثمن واحد را بپذیرند ولی فروشنده اظهار کند که ثمن توافق شده صدمیلیون است و خریدار ثمن معامله را نود میلیون عنوان کند، در صورت فقدان قرینه‌ای، براساس اصل برائت و اصل عدم زیاده اظهار خریدار موافق اصل و فروشنده مدعی محسوب می‌شود؛ بدیهی است اگر یکی از طرفین اصل تطابق ایجاب و قبول را منکر شود، مستنداً به اصل عدم تشکیل عقد، بیع باطل است (شهیدی، تشکیل صص ۴۱۳)

-در بیع کلی فی‌الذمه، اگر فروشنده ادعا کند که یک تن عدس فروخته است و خریدار ادعا کند که یک تن برنج خریده است به دلیل عدم انطباق اراده فروشنده و خریدار بیع باطل است و مدعی صحت باید دلیل اقامه کند^۲؛ اما اگر مبیع عین معین باشد و خریدار ادعا کند که آن مبیع معین را در زمان قبول برنج تصور می‌کرده است در حالیکه فروشنده ادعا می‌کند که خریدار آن را عدس می‌دانسته است بیع صحیح است زیرا قصد انشای طرفین از حیث ارتباط با یک شیء معین با هم توافق دارند منتها خریدار مدعی است که در زمان قبول، آن عین معین و خارجی را اشتبهاً برنج تصور می‌کرده است؛ تفاوت دو فرض اخیر در این است که در فرض دوم، طرفین در خصوص اینکه همان مال موجود در زمان عقد معامله شده است اتفاق نظر دارند لیکن خریدار مدعی است در ماهیت آن عین خارجی دچار اشتباه شده است (شهیدی، تشکیل صص ۴۱۰ و ۴۱۱).

-در صورتی که مهلت ایجاب ده روز باشد و مخاطب ایجاب، در روز پایانی، نامه قبولی را ارسال کند و نامه پس از اتمام مهلت ایجاب، به دست ایجاب کننده برسد، قرارداد منعقد شده است زیرا در لحظه ارسال نامه (اعلان قطعی قبولی)، ایجاب هنوز معتبر بوده است مگر اینکه ایجاب کننده در ایجاب خود قید کرده باشد که قبولی در صورتی معتبر است که ظرف ده روز از تاریخ صدور ایجاب، به اقامتگاه ایجاب کننده «واصل» شود؛ به عبارت دیگر پذیرش «نظریه اعلان قبول» جنبه تکمیلی داشته و قاعده آمره محسوب نمی‌شود؛ نتیجتاً طرفین می‌توانند نظریه دیگری را اختیار کنند، چنانکه در مثال اخیر، ایجاب کننده «نظریه وصول» را ملاک تحقق عقد در نظر گرفته است.

-در عقود رضایی محل اعلان قبولی و در عقود عینی، محل قبض، مکان انعقاد عقد محسوب می‌شود.

ماده ۱۹۶:

-شرط به نفع ثالث از سوی واقف (شارط / مشروط له) علیه موقوف علیهم در ضمن عقد وقف صحیح نیست زیرا در شرط به نفع ثالث، شارط (واقف)، مشروط له محسوب می‌شود (نه ثالث) و شرط عوض نیز در وقف، باطل است؛ بنابراین اگر واقف شرط کند که موقوف علیهم از «اموال خودشان»، مبلغ معینی را به شخص ثالثی بپردازند، شرط باطل است؛ البته چنانچه شرط ناظر به اختصاص دادن قسمتی از منافع موقوفه از سوی موقوف علیهم، به اشخاص ثالث باشد، چنین شرطی صحیح است.

۳- اگر طرفین توافق داشته باشند که مورد معامله برنج بوده است اما در مرغوبیت آن اختلاف داشته باشند، بیع صحیح بوده و خریدار مدعی محسوب می‌شود.

- اگر شرط شده باشد که پارچه پشم خالص باشد ولی بعداً معلوم شود که مخلوط پشم و مواد دیگر است، چنین معامله ای صحیح ولی قابل فسخ است (خیار تخلف از شرط صفت)، زیرا وصف اساسی در معامله اخیر جنس مبیع (پارچه) است که از آن تخلف نشده است تا معامله را باطل نماید بلکه تخلف در یکی از اوصاف مهم مورد معامله شده است؛ بدیهی است چنانچه وصف اخیر بیان نشده یا شرط نشده باشد و خریدار به تصور وجود چنین وصفی معامله کرده باشد معامله صحیح و غیرقابل فسخ است زیرا تصور درونی خریدار تأثیری ندارد (م ۴۵۷ ق.م).

- اشتباه در لوازم عرفی یا قانونی قرارداد؛ به عنوان مثال اگر شخصی مالی را برای یک سال قرض کند به تصور اینکه تا انقضای مدت مذکور مقرض حق استرداد آن را ندارد، عقد قرض صحیح است زیرا از یک سو جهل مقتضی به قانون (مبنی بر قابلیت استرداد پیش از موعد) تأثیری نداشته و از سوی دیگر جهل، مربوط به ذات عقد قرض نیست که مانع تطابق ایجاب و قبول شود؛ همچنین است در فرضی که مضمون له، ضمانت شخص دیگری را به صورت مطلق قبول کرده و اطلاع ندارد که با پذیرش ضمانت ضامن، ذمه مضمون عنه از پرداخت بدهی بری می‌شود؛ زیرا فرض اخیر نیز انتقال دین و برائت ذمه مضمون عنه از آثار اطلاق عقد ضمان است، نه مقتضای ذات آن؛ بنابراین عقد ضمان صحیح و ذمه مضمون عند بری خواهد شد؛ مضافاً بر اینکه بقای مدیونیت مضمون عنه پس از ضمان، منحصرأ مورد اعتقاد مضمون له بوده است، نه هر دو طرف تا بتوان با احراز شرط بنایی، حکم به بقای مدیونیت مضمون عنه نمود (شهیدی، تشکیل، ص ۴۰۰).

- در فرضی که شخصی مالی را به منظور صادرات خریداری کرده ولی صادرات آن کالا حین معامله ممنوع بوده است که در این فرض نیز، اشتباه خریدار بی تأثیر است.

ماده ۲۰۱

- اگر الف بیعی را خطاب به ب ایجاب کند و به سکوت کند و شخص ج به تصور اینکه او مخاطب ایجاب است در همان مجلس، ایجاب الف را قبول کند عقدی واقع نمی‌شود حتی اگر شخصیت مخاطب علت عمده عقد نباشد.

ماده ۲۰۲

- معامله اکراهی، ناظر به فرضی است که تهدید واجد اوصاف ایجاب باشد و گرنه تهدید برای تملک مالی ممکن است اساساً متضمن انشاء عقدی نبوده یا حداکثر دعوت برای انعقاد یک قرارداد باشد که در اینصورت هیچ عقد اکراهی و غیرنافذی ایجاد نمی‌شود که قابلیت تنفیذ در آینده را داشته باشد.

ماده ۲۱۵

- به اعتقاد برخی، هرگاه متعهد، عاقل و رشید باشد اما تعهد یا معامله ای کند که عقلایی نباشد مانند اینکه به خاطر احساسات تند، در یک سند تمام هستی خویش را به زوجه اش صلح کند، صلح اخیر سفهی و باطل است.

ماده ۲۱۶

-در برخی از قباله‌های نکاح مرسوم است که شرط می‌کنند زوج متعهد است ۳ دانگ اولین خانه‌ای را که خریداری می‌کند به زوجه منتقل کند؛ به نظر می‌رسد از آن جایی که شرط اخیر مبتنی بر مسامحه است جهل موجب غرر نیست و شرط صحیح است.

ماده ۲۱۶

-تفاوت بین عوض و معوض اعتباری است و شرایط لازم برای صحت هر یک اصولاً در دیگری نیز جاری می‌گردد مگر خلاف آن تصریح شود؛ بنابراین لزوم معلوم و معین بودن اختصاص به مبیع ندارد و در ثمن هم جاری است.

ماده ۲۱۷:

اجاره دادن خانه برای یک ساعت معتبر است و اثبات نامشروع بودن انگیزه مستأجر که موجر از آن اطلاع نداشته است تأثیری در صحت اجاره ندارد مگر اینکه عرف محل حاکی از این باشد که چنین اجاره‌هایی برای انجام اعمال منافی عفت منعقد می‌شوند که در این صورت امر متعارف به منزله ذکر در عقد بوده و اجاره را بی اعتبار می‌کند.

ماده ۲۲۰

-چنانچه قرارداد کار در خصوص اینکه زمان صرف ناهار جزء زمان کاری محسوب می‌شود یا خیر، ساکت باشد، اصولاً زمان صرف ناهار جزء زمان کاری تلقی نمی‌شود زیرا مطابق ماده ۵۱ قانون کار، ساعت کار، مدت زمانی است که کارگر نیرو یا وقت خود را به منظور انجام کار در اختیار کارفرما قرار می‌دهد؛ با وجود این اگر در کارگاهی از گذشته عرف بر این بوده است که زمان صرف ناهار، جزء ساعت کار لحاظ شده است، این امر به عنوان لوازم عرفی قرارداد محسوب و کارفرما به آن پایبند است (مستنبط از مواد ۲۶ و ۳۷ و تبصره ماده ۵۴ قانون کار).

ماده ۲۲۰

-واژه «قانون» در ماده ۲۲۰ اعم از قانون امری و تکمیلی است؛ منتها اگر قرارداد متضمن حکمی خلاف قانون تکمیلی باشد دیگر قانون تکمیلی اجرا نمی‌شود، مانند تعیین محل تسلیم کالا (ماده ۳۷۵)؛ در مقابل قانون آمره مرتبط با عقد برای طرفین لازم‌الاتباع است ولو خلاف آن در قرارداد پیش‌بینی شده باشد مانند ماده ۹۶۸ که قرارداد میان یک ایرانی و خارجی را که در ایران منعقد شده است را الزاماً تابع قانون ایران می‌داند ولو طرفین خلاف آن پیش‌بینی کرده باشند؛ همچنین است لزوم رعایت مقررات ایمنی و استانداردهای اجباری که توسط سازمان ملی استاندارد یا سایر مراجع ذیصلاح وضع می‌شود

-خریدار خودرو می‌تواند الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی به نام خود را از دادگاه تقاضا کند ولو در قرارداد عادی فروش خودرو به چنین تعهدی تصریح نشده باشد زیرا تعهد به تنظیم سند رسمی پس از تعویض

پلاک خودرو از لوازم عرفی و قانونی قرارداد فروش خودرو است (م ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی) مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

ماده ۲۲۱

- اگر شخص الف، تعهد به تأمین آب مورد نیاز مالک یک مزرعه را بنماید ولی تعهد خویش را ایفاء نکند و محصول مزرعه در اثر نرسیدن آب، از بین برود، مالک مزرعه می‌تواند عوض محصول را از الف دریافت کند زیرا تلف محصول عرفاً مستند به الف است اما چنانچه الف اثبات کند مالک مزرعه می‌توانسته است، قسمتی از آب مورد نیاز خویش را از محل دیگری تأمین نماید ولی اقدامی انجام نداده است، الف مسئولیتی نسبت به آن بخش از خسارات که قابل اجتناب بوده است ندارد زیرا مالک مزرعه در فرض اخیر، سبب نزدیک ورود خسارت به خود است؛ به ویژه اینکه حسن نیت اقتضاء دارد تا زیان دیده در جهت کاهش خسارات تلاش متعارف نماید (*duty to mitigation*)؛ البته اگر مالک مزرعه در جهت تأمین آب از محل دیگری، مخارجی را متحمل شده باشد، این مخارج به عهده شخص الف است (ملاک ماده ۱۵ قانون بیمه).

- اگر شخصی متعهد به سم‌پاشی مزرعه در وقت معینی گردد لیکن به تعهد خویش عمل ننموده و نتیجتاً محصول بر اثر آفت از بین برود و محصول برنج آن مزرعه، طبق معمول سنوات گذشته بین ۴ تا ۶ تن باشد، متعهد به میزان ۴ تن برنج مسئول است زیرا این میزان از خسارت عرفاً مسلم است و مازاد بر آن مشکوک است و یکی از شرایط مطالبه خسارت، مسلم بودن خسارت در نظر عرف است.

ماده ۲۲۲:

به اعتقاد برخی، در صورت تردید در وجود مورد معامله به هنگام معامله راجع به عین معین، اصل صحت مثبت وجود مورد معامله نخواهد بود؛ بنابراین نظر اگر ویلایی در کنار دریا فروخته شود و یکسال بعد خریدار به شمال مسافرت کند و کشف شود که در اثر پیشروی آب دریا، ویلایی مزبور زیر آب رفته است و معلوم نباشد که ویلا پیش از عقد یا پس از آن زیر آب رفته است، با تمسک به اصل صحت نمی‌توان بقای ویلا را در بیرون آب در حین معامله اثبات نمود (شهیدی، اصول قراردادها، صص ۳۷۶ و ۳۷۷)

ماده ۲۲۳:

- اگر ایقاعی ظاهراً واقع شد (ایقاعی که در قانون به رسمیت شناخته شده است مانند ابراء، اعراض، طلاق و ...) چنین ایقاعی صحیح تلقی می‌شود و مدعی بطلان باید دلیل اقامه کند؛
به عبارت دیگر اصل اباحه مقدم بر اصل صحت است؛ بنابراین اگر تحقق اثر حقوقی در قالب ایقاع مباح (مجاز) شناخته شد آنگاه می‌توان اصل صحت را در خصوص تحقق ظاهری آن ایقاع، جاری ساخت.

ماده ۲۲۷

- چنانچه پرواز هواپیما به دلیل شرایط نامناسب جوی، لغو شود، متصدی حمل و نقل تعهدی به پرداخت خسارت نداشته و صرفاً باید وجه پرداختی از سوی مسافر را به وی مسترد نماید.

- چنانچه در مثال مندرج در شماره ۱، پس از تأخیر هواپیما در پرواز، شرایط جوی برای پرواز نامناسب گردد، به نحوی که اگر هواپیما در موعد مقرر پرواز می‌نمود، شرایط جوی مساعد بوده و مانعی در پرواز نبود، در اینصورت، مورد از مصادیق قوه قاهره نخواهد بود.

- اگر کارگران یک کشور به دلیل پایین بودن حداقل حقوق (که در کشور ما توسط شورای عالی حقوق و دستمزد تعیین می‌شود) اعتصاب کنند چنین اعتصابی اگر غیرقابل پیش‌بینی باشد، مصادیق قوه قاهره است اما در صورتیکه کارگران یک کارخانه به دلیل تأخیر در پرداخت حقوق خویش، اعتصاب کنند و صاحب کارخانه نتواند به تعهد قراردادی خویش عمل کند چنین امری قوه قاهره محسوب نمی‌شود زیرا مستند به صاحب کارخانه متعهد است.

- چنانچه پس از تنظیم مبیاعه نامه عادی ملک، مبیع توسط دادگاه بازداشت شود و فروشنده به دلیل اخیر، نتواند نسبت به تنظیم سند رسمی به نام خریدار اقدام نماید، بازداشت شدن ملک در صورتی قوه قاهره محسوب می‌شود که عرفاً منتسب به فروشنده نباشد؛ بنابراین اگر ملک بابت بدهی فروشنده توسط طلبکاران وی توقیف شده باشد، چنین امری فروشنده را از پرداخت خسارت معاف نمی‌کند زیرا توقیف مستند به کوتاهی فروشنده در پرداخت به موقع بدهی خویش است؛ به ویژه اینکه در موارد تردید، اصل بر عدم تحقق عوامل معاف‌کننده مسئولیت است.

- تهاوتر وجه التزام با ثمن یا اجرت قرارداد بدون اشکال است (ماده ۲۹۵، ۵۰۹ و ۵۱۷ ق.م).

- در صورتی که ورود خسارت «عمدی» باشد (متخلف بداند یا باید بداند) محکوم کردن متخلف به مبلغی بیش از آنچه ملزم شده است بدون اشکال است؛ به عبارت دیگر ماده ۲۳۰، شامل اضرار عمدی نمی‌شود (وحدت ملاک قسمت اخیر ماده ۳۹۱ ق.ت)

- چنانچه در فروش اقساطی ذکر شود که اگر خریدار ثمن معامله را زودتر از موعد پرداخت نماید به نسبت معینی از ثمن معامله کسر خواهد شد، چنین شرطی معتبر است.

ماده ۲۳۱

- در صورتی که هنگام انتقال عین یا منافع موسسات و کارگاه‌های مشمول قانون تأمین اجتماعی، انتقال گیرنده گواهی سازمان مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن را از انتقال‌دهنده مطالبه ننماید و معامله بدون گواهی مذکور انجام شود، انتقال‌دهنده و انتقال‌گیرنده بابت مطالبات سازمان، مسئولیت تضامنی دارند (ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی).

ماده ۲۳۲:

- اتصال و تبعیت شرط از عقد تابع قصد مشترک طرفین است؛ بنابراین اینکه شرط داوری در قراردادهای داخلی (خارج از شمول قانون داوری تجاری بین‌المللی) مستقل از قرارداد اصلی است یا خیر، تابع اراده طرفین است و چنانچه طرفین بر این اراده تصریح کرده باشند یا عرفاً منصرف به آن باشد، همان ملاک

عمل است خواه بر استقلال دلالت کند یا عدم آن؛ در فرض سکوت، شرط را باید تابع عقد اصلی دانست (ملاک ماده ۲۴۶ قانون مدنی)

ماده ۲۴۰

-چنانچه شرط باطل ولی غیر مبطل باشد، اصولاً مشروطه حق فسخ عقد را دارد (ملاک ماده ۲۴۰ ق.م.مگر در موارد زیر:

(۱) آگاهی مشروطه به بطلان شرط

(۲) شرط باطل از مصادیق شرط بی فایده باشد زیرا

(۳) بطلان شرط مستند به مشروطه باشد.

ماده ۲۴۴

-به نظر می رسد آنچه در شرط فعل اسقاط می شود حق مشروطه است که به تبع آن شرط هم منتفی می شود؛ به همین دلیل در صورتی که تعهد حاصل از شرط فعل اجرا شده باشد دیگر موضوعی برای اسقاط وجود ندارد.

ماده ۲۴۴:

-مطابق صدر ماده، هر صاحب حقی می تواند اصولاً حق خویش را به صورت یکجانبه اسقاط کند؛ به عنوان مثال اگر در ضمن قرارداد پیمانکاری بر کارفرما شرط شده باشد که یک واحد معین از ساختمان موضوع قرارداد پیمان را به قیمت مشخصی به پیمانکار بفروشد؛ پیمانکار می تواند از عمل به آن شرط صرف نظر کند زیرا شرط به نفع او انشاء شده است؛ بنابراین کارفرما نمی تواند پیمانکار را به خرید ملزم کند.

ماده ۲۵۱

-اگر مالک با علم به وجود معامله فضولی، مبیع را بفروشد، عمل مالک حاکی از رد فعلی معامله فضولی است، ولو کشف شود که بیع مالک باطل بوده است زیرا آنچه موجب رد معامله فضولی است، قصد مالک است، نه عمل حقوقی بیع.

ماده ۲۵۲

-اگر اصیل ثمن را به بایع فضولی تسلیم کرده باشد، می تواند ثمن پرداختی را از بایع فضولی مسترد کند زیرا سببی برای تملک مال یا بقای مال در نزد وی وجود ندارد و نیازی نیست که اصیل به انتظار تنفیذ معامله و قبض ثمن از سوی مالک باقی بماند.

ماده ۲۵۳

-به اعتقاد برخی، اگر ورثه در زمان حیات مالک، معامله فضولی را تنفیذ کنند، چنین تنفیذی به واسطه آنکه از سوی غیرمالک صورت گرفته است، فاقد اثر حقوقی است و مثل آن که اصلاً تنفیذی صورت نگرفته است و پس از فوت مالک، ورثه می توانند مجدداً در خصوص رد یا تنفیذ معامله فضولی تصمیم گیری نمایند

ماده ۲۵۷

- مطابق ظاهر ماده ۲۵۷ قانون مدنی، هر معامله‌ای را که مالک تنفیذ کند آن معامله و معاملات بعدی نافذ و معاملات پیش از آن باطل است؛ با وجود این اولاً معاملات بعدی در صورتی نافذ است که فصول به تصور مالک بودن، معامله به مال غیر کرده باشد و گرنه چنانچه سارقی با علم به مسروقه بودن «مبیع» آن را بفروشد و سپس معامله پیش از وی تنفیذ گردد، صرف مالک شدن سارق، معامله وی را نافذ نمی‌کند (مستنداً به ماده ۲۵۴ ق.م) ثانیاً معاملات سابق در صورتی باطل خواهد بود که مالک با علم به وجود آن‌ها، معامله بعد از آن‌ها را تنفیذ کند و گرنه تنفیذ معاملات متعاقب، دلالتی بر رد معاملات پیشین نداشته و مالک جدید می‌تواند به تبع مالکیت بر مال، هریک از معاملات پیش را تنفیذ یا رد نماید.

ماده ۲۵۷

- ماده ۲۵۷ ناظر به فرضی است که معاملات متعدد بر روی یک مال واحد انجام می‌شود خواه آن مال مبیع قرار گیرد یا ثمن (فصول متعدد و مال واحد)؛ اما اگر فصول مال دیگری را فروخته و سپس عوض تحصیل شده را کراراً با مال دیگری عوض کند (فصول واحد و مال متعدد) برخلاف ماده ۲۵۷، مالک هر معامله را که تنفیذ کند آن معامله و معاملات پیشین اصولاً نافذ و معاملات متعاقب اصولاً باطل می‌شود؛ به عنوان مثال اگر فصول خانه دیگری را فروخته و به جای آن خودرویی دریافت کند و سپس خودرو را فروخته و باغی در شهریار بگیرد و سپس باغ را فروخته و در ازای آن ویلایی در شمال بگیرد، چنانچه مالک خانه تمایل داشته باشد که باغ در شهریار را تملک کند می‌تواند بیع خودرو در ازای باغ را تنفیذ کند در اینصورت معاملات پیشین نافذ و معامله باغ با ویلا (در صورت آگاهی مالک به چنین معامله‌ای) باطل می‌شود زیرا تنفیذ بیع خودرو حاکی از این است که مالک به تعویض خانه خویش با خودرو رضایت دارد و در مقابل تمایلی به فروش باغ و تملک ویلایی شمال ندارد.

ماده ۲۵۸

- اگر معامله فضولی به نحوه معلق در سال ۹۰ منعقد شود (مانند اینکه فصول بگوید ملک را فروختم اگر خریدار حداکثر تا ۲ سال مشکل بازداشت بودن ملک را حل کند) و معلق علیه (رفع بازداشتی ملک) در سال ۹۱ به وقوع بپیوندد و مالک در سال ۹۲ معامله فضولی اخیر را تنفیذ کند، معامله نسبت به منافع در سال ۹۱ نافذ می‌شود زیرا در معامله معلق، اصولاً تا پیش از تحقق معلق علیه، تأثیر معامله محقق نخواهد شد. بنابراین اگرچه اجازه در معامله فضولی اثر کشفی دارد ولی در معامله اخیر این اثر کشفی به پیش از تحقق معلق علیه سرایت نخواهد کرد همانطور که اگر مالک نیز این معامله را از ابتدا منعقد می‌نمود بازهم تأثیر عقد اصولاً از سال ۹۱ (زمان تحقق معلق علیه) به وقوع می‌پیوست؛ در مثال اخیر، چنانچه تاریخ تنفیذ سال ۹۱ و تاریخ تحقق معلق علیه ۹۲ باشد معامله از سال ۹۲ موثر خواهد بود.

ماده ۲۶۵

- چنانچه بابت و دلیل صدور چک مشخص نباشد اصل بر بدهکاری صادرکننده است لیکن چنانچه در متن چک ذکر شده باشد، بابت «تضمین حسن اجرای قرارداد»، در این صورت صادرکننده بدهکار محسوب

نمی‌شود و چنانچه دارنده چک همان طرف قرارداد پایه باشد، باید اثبات نماید که صادرکننده مفاد قرارداد میان آن دو را نقض نموده است. با وجود این، در مقام تردید، باید اصل را بر مدیونیت قرار داد زیرا اولاً اعطای قرض (بدون بهره) هم نوعی احسان محسوب می‌شود که خلاف اصل است ثانیاً مصلحت عملی حفظ نظم در مراودات و مبادلات، اقتضا دارد که از مالکیت فعلی متصرف حمایت شود و متقاضی استرداد وجه، مدعی تلقی گردد.

ماده ۲۶۷

- به اعتقاد برخی، چنانچه ثمن معامله توسط ثالث و بدون اذن خریدار به فروشنده پرداخت شود و سپس معامله فسخ شود، فروشنده باید مبلغ دریافتی را به ثالث مسترد نماید (نه خریدار) زیرا بنابر اراده ثالث، مال از اموال وی خارج و مستقیماً داخل در مالکیت فروشنده شده است و پس از انحلال بیع، ثمن پایه به شخصی مسترد شود که پیش از عقد، مالک بوده است و انحلال بیع نمی‌تواند سبب استحقاق خریدار به دریافت ثمن گردد

- اگر ثالث با اذن مدیون، بدهی وی را پرداخت کند لیکن معلوم شود که مدیون در حین اعطای اذن، محجور بوده است؛ اولاً ثالث امکان مراجعه به محجور را ندارد زیرا محجور از تصرف در امور خویش ممنوع است و اثری بر اذن وی بار نمی‌شود و ثالث باید از نمایند محجور اذن می‌گرفت، بدیهی است علم و جهل ثالث به حجر مدیون تأثیری در این خصوص ندارد ثانیاً اگر ثالث با علم به حجر مدیون دین را پرداخته باشد، امکان استرداد وجه پرداختی به طلبکار را نیز ندارد اما چنانچه به این امر ناآگاه باشد می‌تواند از باب اشتباه در پرداخت، مبلغ پرداختی را مسترد نماید.

ماده ۲۷۴

-تسلیم چک بانکی یا بین بانکی عرفاً به منزله پرداخت دین است.

ماده ۲۷۷

(شایان ذکر است عدم امکان اعطای مهلت به بدهکار سند تجاری، مانع پذیرش دادخواست اعسار وی از پرداخت سند تجاری نیست و همانطور که در شماره ۵ همین ماده توضیح داده شد مهلت‌های اخیر متفاوت از بحث اعسار هستند)

ماده ۲۷۹:

-اگر فروشنده اظهار دارد که یک تن برنج ایرانی درجه دو فروخته است و خریدار اظهار دارد که یک تن برنج ایرانی درجه یک خریداری نموده است قرارداد صحیح است. اعم از اینکه مبیع کلی باشد یا عین معین. زیرا طرفین مدعی عدم انطباق اراده‌ها نیستند بلکه اراده مشترک را دایر بر مرغوبیت خاصی از برنج می‌دانند که با توجه به اصل برائت، خریدار مدعی محسوب می‌گردد و تسلیم برنج ایرانی درجه دو، فروشنده را بری ذمه می‌گرداند (شهیدی، اصول قراردادها، ص ۳۸۲، ۳۸۴، ۳۸۵)

ماده ۲۸۵

- اگر شخصی شش دانگ ملک خود را صدمیلیون بفروشد و سپس طرفین نیمی از معامله را اقاله کنند، فروشنده باید نیمی از ثمن دریافتی (یعنی پنجاه میلیون) را مسترد نماید خواه ارزش سه دانگ ملک به طور مستقل کمتر باشد یا بیشتر.

- هرگاه بیعی که مورد آن کلی فی‌ذمه است اقاله شود، خریدار باید همان فرد کلی را که فروشنده به او تسلیم کرده و نزد او موجود است به فروشنده برگرداند و نمی‌تواند فرد دیگری که مثل آن باشد به او بدهد زیرا با اقاله بیع، مالکیت خریدار نسبت به آن مال زایل می‌شود و مالکیت مجدد فروشنده نسبت به آن برقرار می‌گردد البته توافق خلاف این حکم اشکالی ندارد.

- اگر فروشنده یک تن برنج به صورت کلی بفروشد و سپس طرفین موضوع تعهد را با دو تن گندم عوض کنند و پس از تحویل گندم‌ها، طرفین، عقد بیع را اقاله کنند، خریدار باید یک تن برنج به فروشنده مسترد کند زیرا مبیع در عقد اقاله شده برنج است، نه گندم مگر اینکه طرفین به نحو دیگری توافق کنند.

- اگر یک شرکت خارجی با یک شرکت ایرانی قراردادی دو ساله مبنی بر توزیع انحصاری کالا منعقد نماید و قرارداد پس از یکسال اقاله شود، قراردادهای خرید و فروش که در بستر قرارداد (Distribution Agreement) میان عرضه کننده (Supplier) و توزیع کننده (Distributor) منعقد شده است به قوت خود باقی بوده لیکن بعد از اقاله دیگر طرفین تعهدی نسبت به یکدیگر جهت فروش یا خرید کالا ندارند.
ماده ۲۸۸:

- اگر ضمن فروش خانه‌ای بر فروشنده شرط شود مبیع را به صورت رایگان برای خریدار بازسازی نماید و پس از بازسازی خانه که صد میلیون هزینه داشته ولی هشتاد میلیون به ارزش خانه افزوده است، بیع اقاله شود، فروشنده مستحق بیست میلیون است زیرا مستنداً به ماده ۲۴۶ قانون مدنی، خریدار باید عوض شرط (صد میلیون) را به فروشنده پرداخت کند و در مقابل طبق ماده ۲۸۸ قانون مدنی، فروشنده باید اضافه ارزش مبیع (هشتاد میلیون) را به خریدار پرداخت کند که این دو طلب، به حکم ماده ۲۹۴ قانون مدنی تا مبلغ هشت میلیون تهاتر شده و برعهده خریدار است که دو میلیون باقی مانده را به فروشنده بپردازد.

ماده ۲۸۹

- در جایی که ضمان نقلی است، ابراء ذمه مضمون‌عنه از سوی طلبکار اصولاً اثری ندارد زیرا مضمون‌عنه قبلاً به موجب عقد ضمان بری‌الذمه شده و ابراء فاقد موضوع است؛ اما اگر طلبکار ذمه ضامن را بری کند، دیگر حق رجوع به ضامن را نداشته و از آن جایی که ضامن وجهی را نپرداخته است وی نیز حق مراجعه به مضمون‌عنه را ندارد؛ به همین دلیل است که ماده ۷۱۸ مقرر می‌دارد که اگر مضمون‌له، ضامن را ابراء کند، ضامن و مضمون‌عنه هر دو بری می‌شوند.

- در جایی که ضمان از نوع ضمی است و طلبکار مضمون‌عنه را ابراء می‌کند، ضامن هم به تبع وی بری می‌شود زیرا فرع تابع اصل است؛ همچنین هرگاه طلبکار ضامن را ابراء کند اگر ضمان از نوع عرضی باشد

(تضامنی به معنای خاص) مانند ابراء ظهرنویس سند تجاری یا یکی از غا صبان (م ۳۲۱ ق.م)، اصولاً سایر متعهدین هم برئ می‌شوند مگر آنکه اثبات شود مقصود از ابراء، صرفاً اسقاط حق رجوع و اقامه دعوی علیه آن مسئول بوده است؛ اما اگر ضمان از نوع طولی (وثیقه‌ای) باشد، ابراء ضامن اصولاً موجب براءة ذمه مضمون‌عنه نمی‌شود چنانکه اسقاط حق رهن از سوی مرتهن (طلبکار) به منزله اسقاط اصل طلب نیست مگر اثبات شود که قصد طلبکار اسقاط اصل دین بوده است مانند اینکه طلبکار اصل سند طلب را پاره کند.

- ابراء اصولاً به منزله پرداخت نیست بلکه سبب سقوط دین پرداخت نشده است (مستنبط از ماده ۷۱۹ ق.م)؛ به عبارت دیگر در فرآیند پرداخت اصولاً، مالی از مالکیت بدهکار خارج و داخل در مالکیت طلبکار می‌شود در حالیکه در ابراء انتقال مالی صورت صورت نمی‌گیرد؛ با وجود این به اعتقاد برخی، در فرضی که فروشنده یا موجر ذمه خریدار یا مستأجر را از پرداخت ثمن یا مال‌الاجاره ابراء کرده باشند و سپس عقد اقاله یا فسخ گردد، ابراء در حکم پرداخت بوده و خریدار می‌تواند کل ثمن معامله و مستأجر می‌تواند اجاره بهای روزهای باقی مانده (یعنی فاصله زمانی انحلال اجاره تا زمان اتمام مدت اجاره) را به ترتیب از فروشنده و موجر مطالبه کنند؛

- مانند اینکه بدهکار اظهار فقر نماید لیکن بعداً خلاف آن کشف گردد یا اینکه طلبکار به تصور فوت مدیون، ذمه او را ابراء کند و سپس خلاف آن کشف شود؛ در این موارد ابراء باطل است.

ماده ۲۹۲

- اگر طرفین به تصور اشتباه صحت تعهد پیشین آن را تبدیل کنند، چنین تبدیل تعهدی باطل است و تعهد جدیدی ایجاد نمی‌شود (ملاک قسمت اول ماده ۷۶۵ ق.م) اما اگر با آگاهی از بطلان تعهد پیشین، تعهد دیگری را جایگزین آن کنند، می‌توان توافق جدید را صحیح دانست اگرچه عنوان آن تبدیل تعهد نخواهد بود (ملاک قسمت دوم ماده ۷۶۵ ق.م).

- در شرایط عادی، پذیرش چک از سوی طلبکار به این معنا است که جهت وصول طلب ابتدا طلبکار باید به بانک مراجعه کرده و در صورت عدم امکان وصول وجه چک، می‌تواند بر مبنای چک یا تعهد پایه بنا به انتخاب خودش، اقدام نماید؛ حتی در فرضی که طبق قرارداد پایه سررسید تعهد ۱۵ آبان است ولی طلبکار چک به تاریخ ۲۰ آبان را می‌پذیرد، پذیرش چک به منزله تغییر زمان تعهد و اعطای مهلت ۵ روزه به بدهکار است؛ با وجود این، پذیرش چک تبدیل تعهد محسوب نمی‌شود و موجب سقوط تعهد پایه و سقوط تضمینات دین پایه نمی‌شود؛ حتی در فرضی که در قرارداد پایه علیه خریدار شرط شده است که اگر هریک از اقساط مبلغ قرارداد پرداخت نشود کلیه اقساط حال شده و یکجا قابل مطالبه است؛ طلبکار می‌تواند در صورت برگشت خوردن اولین چک با توجه به عدم حصول اجل مندرج بر روی چک‌ها و عدم امکان برگشت زدن آن‌ها، منتظر سررسید چک‌های موجل بعدی نمانده و کل طلب حال شده خویش را بر مبنای قرارداد پایه مطالبه نماید.

-هرگاه طلبکار از بدهکار درخواست کند که بدهی خویش را به شخص ثالثی که وی معرفی می‌کند پرداخت نماید، ثالث را باید وکیل طلبکار در وصول طلب تلقی نمود مگر اینکه احراز شود قصد طرفین تبدیل تعهد است. ماده ۲۹۳:

-تهاتر به معنای سقوط دو دین متقابل تا حد برابری آن‌ها با یکدیگر است که در معنای اخیر به آن، «احتساب» نیز گفته می‌شود (قسمت اخیر ماده ۱۷۲ ق.م و ماده ۱۸ ق.آ.د.ک)

ماده ۲۹۳

-ملاک بند ۵ ماده ۷۴۶، با انتقال طلب هم اصولاً تضمینات از بین می‌روند مگر تضمینات راجع به خود سند تجاری.

ماده ۲۹۴

-چنانچه الف از ب طلبکار باشد و در مقابل بدهی‌های متعددی از همان جنس به ب داشته باشد تحقق تهاتر منوط به اراده یکجانبه الف است زیرا انتخاب اینکه تهاتر با کدامیک از بدهی‌های الف صورت گیرد از اختیارات او به عنوان بدهکار است (م ۲۸۲ ق.م).

ماده ۲۹۴

-تقاص در فقه، به معنای تصاحب مال بدهکار ممتنع از پرداخت از طرف بستانکار و بدون مراجعه به حاکم است اگر خوف فتنه نباشد؛ تقاص در این معنا، در قوانین کنونی پذیرفتنی نیست؛ اما واژه تقاص در نوشتار فقهی در معنای تهاتر هم به کار رفته است چنانکه در شرح لمعه آمده است که اگر دو راکب اسب با هم برخورد کنند و هر دو اسب تلف شود، نصف قیمت هر اسب به عهده طرف مقابل است و میان دو دین اخیر، تا حد برابری تقاص (تهاتر) واقع می‌شود.

ماده ۲۹۶

- ادعای شهرداری در تهاتر متراژ کسر شده از زمین شاکی پس از اجرای طرح با اعطای تراکم به وی در ازای آن نیازمند رضایت مالک است و اجبار مالک به پذیرش تراکم به جای بهای زمین کسر شده وی ممکن نیست (دادنامه ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۳۲۰۲۸۱۸ - ۱۳۹۱/۹/۲۹ شعبه ۳۲ دیوان عدالت اداری).

ماده ۳۰۰

-برخی از حقوقدانان یکی از عناصر تعهد را «تغایر متعهد و متعهد له» دانسته‌اند؛ به این معنی که متعهد و متعهدله نباید یک شخص باشد وگرنه تعهد به واسطه مالکیت مافی الذمه ساقط می‌شود.

ویرایش کتاب شرح جامع قانون مدنی سال ۱۳۹۷ نسبت به سال ۱۳۹۶

قسمت دوم

مواد ۳۰۱ تا ۵۱۷ (مدنی ۴ و بیع و اجاره)

(ویرایش منتشر شده برای دارندگان کتاب سال ۱۳۹۶ قابل استفاده است)

ماده ۳۰۲:

۱۰. مطابق ماده ۲۲۸ ق.آ.د.م، در صورتی که ادعای جعل یا اظهار تردید و انکار نسبت به سند شده باشد، دیگر ادعای پرداخت وجه آن سند پذیرفته نمی‌شود و چنانچه نسبت به اصالت سند همراه با دعوی پرداخت وجه آن، تعرض شود، فقط به ادعای پرداخت وجه رسیدگی خواهد شد و تعرض به اصالت قابل رسیدگی نمی‌باشد؛ مبنای ماده اخیر، این است که تعرض به اصالت سند اصولاً اقرار ضمنی به عدم پرداخت وجه آن است؛ منتها اطلاق ماده ۲۲۸ ق.آ.د.م، قابل انتقاد بوده و باید آن را منصرف از ادعای پرداخت ناروا دانست؛ به عنوان مثال اگر ورثه‌ای براساس چک ارائه شده از سوی طلبکار متوفی، مبلغ مندرج در چک را بپردازد و بعداً پرداخت کننده از جعلی بودن چک مطلع گردد، طرح توأمان ادعای جعلی بودن سند و پرداخت ناروایی آن مستنداً به ماده ۳۰۲ ق.م قابل استماع است.

ماده ۳۱۰:

«مأخوذ بالاسوم»، مالی است که خریدار از فروشنده می‌گیرد تا پس از بررسی آن و در صورت تمایل نسبت به خرید آن اقدام نماید؛ شایان ذکر است که «سوم» در لغت به معنای «معامله» است.

ماده ۳۱۳:

۵. ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱ و آیین‌نامه اجرایی آن (۱۳۷۴) نیز قواعد عمومی راجع به غصب را تخصیص زده است؛ مطابق مقررات اخیر الذکر، کلیه موقوفاتی که بدون مجوز شرعی، به فروش رسیده یا به صورت ملکیت درآمد داشته باشد، به وقفیت خود برمی‌گردد و اسناد مالکیت آن ابطال می‌گردد لیکن موقوفه مکلف است به میزان اجاره‌بهای تعیینی از سوی کارشناس یا خبره محلی، با متصرف اجاره‌نامه تنظیم نماید و حق خلع ید و قلع و قمع بنا را ندارد؛ چنانچه ظرف سی روز از تاریخ ابلاغ نظریه موقوفه، متصرف برای تنظیم اجاره‌نامه حاضر نشود، موقوفه می‌تواند با پرداخت حقوق مکتسبه متصرف طبق نظر کارشناس (نظر مالکیت اعیان، تحجیر، حقوق کسب و پیشه، حق نسق زارعانه،

۱- نسق در لغت به معنای «نظم و ترتیب و روش» است و در اصطلاح عبارت است از حق زراعت و کشت بر روی زمینی که مالک آن دیگری است (ر.ک: ش ۸ م ۵۱۸)

حفر چاه، غرس اشجار و مانند آن) از وی خلع ید کرده و با در نظر گرفتن صرفه و صلاح وقف، موقوفه را به داوطلبان دیگر اجاره دهد؛ بنابراین کلیه مستحدثاتی که پیش از مقررات اخیرالذکر ایجاد شده باشد متعلق به احداث کننده است اگرچه آن‌ها را در زمین غیر (موقوفه) بنا کرده‌اند لیکن احداث هرگونه اعیانی بدون مجوز قانون، پس از مقررات اخیرالذکر ممنوع بوده و در صورت تخلف، اعیانی احداثی متعلق به موقوفه خواهد بود (م ۸ آیین‌نامه ۱۳۶۳).

ماده ۳۱۵

۲. برخلاف ظاهر ماده، ضامن بودن غاصب، محدود به زمان تصرف او نیست و غاصب ضامن ایادی مابعد خود نیز هست (م ۳۱۱ و ۳۲۰ ق.م).

ماده ۳۲۰

۶. چنانچه فضول مال دیگری را به موجب عقد اجاره به تصرف مستأجر دهد؛ در کلیه فروض مستأجر می‌تواند مال الاجاره پرداختی به موجر فضولی را مسترد کند زیرا سببی برای تملک آن مال از سوی فضول وجود ندارد، لیکن در فرضی که به فضولی بودن اجاره جاهل باشد می‌تواند علاوه بر استرداد مبلغ اخیر، خسارت نیز مطالبه نماید (م ۳۲۵)؛ بنابراین اگر از عین مستأجره استفاده نکرده باشد ولی مالک اجرت‌المثل ایام تصرف را از وی گرفته باشد مستأجر نیز می‌تواند مبلغ اخیر را علاوه بر مال اجاره پرداختی از موجر فضولی مطالبه نماید؛ همچنین اگر مستأجر از عین مستأجره استیفاء منفعت کرده باشد ولی اجرت‌المثل پرداختی از سوی او بیش از مال الاجاره پرداختی به فضول باشد، بابت مال الاجاره پرداختی و مابه‌تفاوت اجرت‌المثل با مال الاجاره حق مراجعه به فضول را دارد؛ لیکن اگر اجرت‌المثل پرداختی از سوی مستأجر به مالک برابر یا کمتر از مال الاجاره باشد و مستأجر استیفاء منفعت کرده باشد مستأجر صرفاً می‌تواند همان مال الاجاره پرداختی به فضول را از وی مسترد کند و حق مطالبه اجرت‌المثل پرداختی به مالک را ندارد زیرا زیانی نکرده است و مطالبه خسارت از باب قاعده غرور فرع بر اثبات ورود خسارت است؛ از مطلب اخیر نباید چنین استنباط کرد که قاعده غرور شامل منافع مستوفات نمی‌شود؛ بنابراین مشتری جاهل به غصب حتی بابت اجرت‌المثل منافع مستوفات پرداخت شده به مالک هم حق رجوع به بایع فضولی را دارد زیرا خریدار تصور می‌نموده است که مالک است و بدون نیاز به پرداخت اجرتی حق انتفاع دارد وگرنه استفاده نمی‌نمود؛ بنابراین غرور موجب خسارت وی شده است؛ در مقابل در عقد اجاره مستأجر بر این مبنا از عین مستأجره استفاده نموده است که بابت آن صرفاً مبلغی به عنوان مال الاجاره پرداخت می‌نماید و چه بسا اگر می‌دانست که باید مبلغ بیشتری پرداخت کند اساساً راضی به استفاده از آن نمی‌گشت؛ بنابراین مبلغ مازاد پرداختی مستند به قاعده غرور قابل مطالبه است (ر.ک: ش ۵ ماده ۲۲۵ و ش ۱ تا ۴ ماده ۲۲۶).

ماده ۳۲۴

منظور ماده ۳۲۴ در خصوص اجرای حکم غاصب از غاصب در فرض مشتری عالم به غصب، نحوه مراجعه آن‌ها به یکدیگر در خصوص «خسارت» پرداختی به مالک است و ارتباطی به ثمن پرداختی ندارد؛ توضیح آنکه اگر شخص الف مال دیگری را سرقت کند و شخص ب نیز همین مال مسروقه را به سرقت ببرد و مال نزد ب تلف شود، اگر مالک به الف مراجعه کند، الف هم می‌تواند به ب مراجعه کند (م ۳۱۸ ق.م) و اگر مالک به ب مراجعه کند، وی نمی‌تواند بابت خسارت پرداختی به مالک به الف مراجعه کند؛ همین حکم راجع به غاصب از غاصب در فرضی که مشتری عالم مال مسروقه را خریداری می‌کند جاری است؛ بنابراین اگر مالک به فروشنده (الف) مراجعه کند، الف می‌تواند^۲ بابت خسارت پرداختی به مالک به ب مراجعه کند زیرا اصولاً غاصب حق مراجعه به لاحقین خویش را دارد (م ۳۱۸ ق.م) ولی اگر مالک به ب (خریدار عالم به غصب) رجوع کند، وی بابت «خسارت پرداختی به مالک» حق رجوع به الف را ندارد؛ منتها عدم امکان مراجعه مشتری عالم به

۲- البته اگر شخص الف از ب ثمنی دریافت کرده باشد، مبلغ ثمن با خسارت، قابل تهاتر بوده و ب صرفاً در فرضی که مبلغ خسارت بیش از ثمن باشد، به نسبت مازاد حق رجوع دارد.

غصب (ب) بابت خسارات، مانع رجوع او بابت ثمن پرداختی به الف نیست (قسمت اخیر ماده ۳۲۶ ق.م.)؛ بنابراین ماده ۳۲۴ با قسمت اخیر ماده ۳۲۶ قانون مدنی تعارضی ندارد.

۲. در خصوص نحوه مراجعه غاصبین به یکدیگر، چند فرض عمده مطرح است:

الف) غصب از غصب: در این فرض، مالک به هر غاصبی که مراجعه کند او نیز می‌تواند به ایادی مابعد خودش رجوع کند و مبلغ پرداختی به مالک را تقاضا کند تا خسارت نهایتاً بر عهده شخصی که مال نزد او تلف شده است (اصولاً آخرین غاصب) مستقر گردد (۳۱۸)؛

ب) مشتری عالم بر غصب: در این فرض، به مانند فرض غصب از غصب، مالک به هر غاصبی که رجوع کند او نیز می‌تواند بابت خسارت پرداختی به مالک، به ایادی مابعد رجوع کند منتها هر یک از مشتری‌های عالم به غصب هم می‌توانند بابت ثمن پرداختی به ید ماقبل خویش (بایع فضولی خویش) رجوع کنند.

پ) مشتری جاهل بر غصب: در این فرض، مالک به هر یک از غاصبین رجوع کند، مشتری جاهل به غصب می‌تواند بابت ثمن و کلیه خسارات به ید ماقبل خویش (بایع فضولی خویش) (غار) مراجعه کند تا مسئولیت در نهایت بر عهده اولین غار (معمولاً اولین غاصب) مستقر گردد.

ماده ۳۳۱

۱۴. مالک اختراع یا طرح صنعتی نه تنها می‌تواند علیه شخصی که حقوق او را نقض کرده شکایت کند بلکه می‌تواند علیه شخصی که مرتکب عملی شده است که عادتاً موجبات تجاوز به حقوق وی در آینده را فراهم آورد نیز طرح دعوی کند (بند م ۱۵ و بند ج م ۲۸ و بند ب م ۴۰ قانون ثبت اختراعات ۱۳۸۶).

ماده ۳۳۱

۲۱. اگر برخی از مسافران برای نجات کشتی از غرق شدن، بار خود را به دریا بیاندازند، زیان وارده به آن‌ها تحت عنوان «خسارت مشترک دریایی» از سایر مسافران قابل مطالبه است (م ۱۸۵ و ۱۸۷ قانون دریایی).

ماده ۳۳۲

اگر ساختمان نوسازی به دلیل عدم رعایت ضوابط قانونی راجع به استحکام بنا، پس از زلزله تخریب شود، مسئولیت جبران زیان به نحو کامل بر عهده عامل انسانی است و مسئولیت بین عامل انسانی و قوه قاهره تقسیم نمی‌شود.

ماده ۳۳۳:

۶.

در خصوص آسیب وارده به کارگران پیمان کار (مغاطعه کار)، ممکن است مالک کارگاه (مغاطعه دهنده)، به سبب عدم نظارت کافی بر روی پیمانکار، جهت رعایت دستورالعمل‌های حفاظت فنی و بهداشتی (موضوع ماده ۸۵ قانون کار) به نسبت درجه تأثیر رفتارشان، مسئول قلمداد شود.

ماده ۳۳۵

۱۱. موارد مذکور در بند پیشین رافع مسئولیت بیمه‌گر در پرداخت خسارت وارده به ثالث نیست (بیمه شخص ثالث) ولی رافع مسئولیت بیمه‌گر در پرداخت خسارت وارده به راننده مسبب حادثه است (بیمه حوادث)؛ بنابراین اگر راننده مسبب حادثه فاقد گواهینامه باشد و در حادثه فوت نماید، بیمه تعهدی به پرداخت دیه وی ندارد (ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی و حق بیمه بیمه‌نامه حوادث راننده مسبب حادثه مصوب ۱۳۹۶/۴/۲۸)؛ گفتنی است انقضای مدت اعتبار گواهینامه و عدم تمدید آن، به منزله نداشتن گواهینامه نیست (تبصره بند ۱ ماده ۹ همان آیین‌نامه)

ماده ۳۳۵ پاورقی

۵. چنانچه فردی که راننده وسیله نقلیه بوده، در زمان وقوع حوادث موضوع این آیین‌نامه، خارج از وسیله نقلیه بوده و دچار صدمات بدنی شود، در حکم شخص ثالث بوده و خسارت وارده حسب مورد از محل بیمه شخص ثالث یا صندوق تأمین خسارت‌های بدنی پرداخت می‌شود و در غیر اینصورت خسارت از محل بیمه‌نامه حوادث راننده جبران خواهد شد (ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی ۱۳۹۶/۴/۲۸ ماده ۳ قانون بیمه اجباری) ادامه پاورقی ۸:

؛ گفتنی است سرعت مجاز با سرعت مطمئنه تفاوت دارد؛ توضیح اینکه میزان سرعت مطمئنه را راننده وسیله نقلیه با توجه به اوضاع و احوال خاص مانند نوع وسیله نقلیه، کیفیت، محل، آب و هوا و زمان رانندگی تنظیم می‌کند که ممکن است کمتر از سرعت مجاز باشد؛ بنابراین تخطی از سرعت مطمئنه لزوماً به معنای سرعت غیرمجاز نیست (نظریه مشورتی ۷/۲۲۸۷ - ۱۳۷۹/۳/۳۰)

- خسارت افت قیمت خودرو هم قابل مطالبه است (ماده ۲ قانون رسیدگی فوری به خسارات ناشیه از تصادفات رانندگی به وسیله نقلیه موتوری ۱۳۴۵/۹/۱۳) (نظریه مشورتی (۶)، ۷/۹۹۳۴ - ۱۳۸۱/۱۱/۸).

- به واسطه اینکه دوچرخه، وسیله نقلیه «موتوری» محسوب نمی‌شود مشمول قانون بیمه اجباری (۱۳۹۵) نیست.

۱۰. صرف نداشتن گواهینامه، موجب مسئول تلقی شدن راننده در تصادم نیست بلکه باید احراز شود که حادثه منتسب به وی

است؛ اگرچه ممکن است فقدان گواهینامه قرینه عدم مهارت راننده تلقی شود (نظریه مشورتی (۶)، ۷/۲۶۹۸ -

۱۳۷۷/۴/۳۱)؛ گفتنی است عدم تمدید اعتبار گواهی‌نامه به منزله فقدان گواهی‌نامه نیست (نظریه مشورتی (۶)، ۵۸۸۱ -

۱۳۷۸/۹/۱۵) ولی رانندگی پس از قبولی در امتحان رانندگی و پیش از صدور گواهینامه (نظریه مشورتی (۶)، ۷/۸۱ -

۱۳۶۵/۶/۱۲) و همچنین رانندگی با موتورسیکلت به استناد گواهینامه رانندگی خودرو، به منزله رانندگی بدون گواهینامه

است (نظریه مشورتی (۶)، ۷/۱۲۴۴ - ۱۳۶۹/۴/۳)

- اگر راننده مسبب حادثه در ماه حرام فوت کند، بیمه‌گر دیه ماه غیرحرام را به ورثه وی پرداخت می‌کند.

م ۱۱ قانون مسئولیت مدنی

۷. چنانچه در نتیجه تغییرات ناگهانی و نوسان ولتاژ برق، زیان‌هایی به وسایل برق مشترکین وارد شود، اداره برق (شرکت توزیع

نیروی برق) مسئول جبران خسارت است (دستورالعمل نحوه بررسی و برآورد خسارت به مشترکین).

ماده ۳۴۱: پاورقی

؛ رأی شماره ۳۷۵۳ دیوانعالی تمیز که مقرر می‌دارد، «عدم وصول ثمن معامله، تزلزلی در صحت عقد وارد نخواهد ساخت» نیز مؤید همین نظر است.

ماده ۳۴۲، ش ۳:

بند اول ماده ۳۴۲ مبنی بر لزوم معلوم بودن مقدار، جنس و وصف مبیع، ناظر به همه اقسام مبیع (کلی، کلی در معین و معین)

است (۲۱۶) در حالیکه بند دوم آن، مبنی بر تعیین مقدار مبیع به وزن یا کیل (پیمانانه) یا ذرع (واحد اندازه‌گیری طول که

معادل ۱۰۴ سانتیمتر است) یا مساحت یا مشاهده، صرفاً ناظر به مبیع «معین» است چرا که هیچ‌یک از روش‌های اخیر در

مبیع کلی و کلی در معین امکانپذیر نیست و رفع جهل در فروض اخیر، صرفاً با ذکر مقدار ممکن است (م ۳۵۱ ق.م).

ماده ۳۴۲ پاورقی:

«کیل» مقیاسی است برای حجم و معادل فارسی آن «پیمانانه» است؛ «ذرع» واحد اندازه‌گیری قدیمی است که مساوی با یک

متر است؛ مطابق ماده ۱ قانون اوزان و مقیاس‌ها مصوب ۱۳۱۱، اوزان و مقیاس‌های رسمی ایران مطابق اصول «متری» بوده

و واحد آن برای طول، متر، برای سطح، متر مربع، برای حجم، مترمکعب برای وزن، کیلوگرم است؛ شایان ذکر است مطابق

همین قانون، «من» معادل سه کیلوگرم و «سیر» معادل ۷۵ گرم است.

ماده ۳۴۲

در مواردی که موضوع عقد فروش نیست بلکه تعهد به فروش است، تعیین دقیق مبیع و ثمن لازم نیست؛ بنابراین اگر شخصی متعهد شود که پنبه مورد نیاز یک کارخانه را به مدت ۲ سال، «به قیمت روز» تأمین کند، چنین قراردادی صحیح است.

ماده ۳۴۸

۱. هرگونه مبادله یا خرید و فروش ارز، خارج از سیستم بانکی و یا صرافی مجاز، ممنوع است.

ماده ۳۴۹

۳. اصل بر عدم جواز بیع موقوفه است و در صورت تردید در امکان فروش آن اصل عدم جریان دارد.

ماده ۳۵۰

۴. اگر شخصی یک چهارم از ده تن برنج انبار خود را بفروشد و بعداً کشف شود که پیش از معامله نیمی از برنج تلف شده بوده است خریدار امکان الزام فروشنده به تحویل ۲/۵ تن برنج از ۵ تن برنج موجود در انبار را ندارد زیرا از عبارت «یک چهارم» استنباط می شود که مبیع به نحو مشاع خریداری شده است، نه کلی در معین؛ بنابراین در فرض سوال به واسطه فقدان قسمتی از مبیع مستنداً به ماده ۳۶۱ قانون مدنی، بیع جزئاً باطل است و خریدار می تواند تقلیل ثمن دهد یا به استناد خیار تبعض صفقه (به شرط ناآگاه بودن به فقدان مبیع) بیع صحیح را نیز فسخ کرده و ثمن پرداختی را مسترد نماید.

۵. اگر شخصی یک دوم از صد تن برنج موجود در انبار فروشنده را بخرد می تواند برنج خریداری شده را به صورت مشاع (حداکثر تا یک دوم) یا کلی در معین (حداکثر پنجاه تن از صد تن) به دیگری بفروشد. چنانچه میزان فروش بیش از یک دوم یا ۵۰ تن باشد معامله نسبت به مازاد، تابع احکام معامله فضولی و غیرنافذ محسوب می شود.

ماده ۳۵۱:

چنانچه در بیع مال کلی جنس و مقدار ذکر گردد ولی وصف آن مجهول بماند بیع اصولاً باطل است (مانند فروش سه دانه برنج که در آن، جنس (برنج) و مقدار (سه دانه) معلوم و وصف آن مجهول است) و نمی توان برای رفع جهل به ماده ۲۷۹ قانون مدنی استناد کرد. زیرا ماده اخیر ناظر به مجهول ماندن مرغوبیت مورد معامله است، نه وصف آن؛ به عبارت دیگر اگر گفته شود که وصف برنج، ایرانی بودن است، در بین مصادیق برنج ایرانی، حد اعلا و ادنی وجود دارد که وجود این تفاوت، تأثیری در صحت بیع ندارد و کافی است متعهد برنج ایرانی را تسلیم کند که عرفاً معیوب نباشد.

ماده ۳۵۱ ش ۱:

معلوم بودن مبیع از شرایط صحت بیع است (م ۲۱۶ ق.م) منتها نحوه رفع جهل موضوعیتی ندارد و ممکن است از طریق بیان اوصاف یا ارائه نمونه یا مشاهده یا شرط کردن صورت گیرد؛ البته از آن جایی که رفع جهل در مبیع کلی از طریق مشاهده ممکن نیست، ماده ۳۵۱ ق.م چنین مقرر داشته است که در بیع «کلی»، «ذکر» مقدار، جنس و وصف ضروری است؛ به این معنا که اوصاف مبیع کلی باید از طریقی غیر از مشاهده بین طرفین معلوم گردد؛ بنابراین هدف م ۳۵۱ محصور کردن روش معلوم کردن مبیع کلی به بیان اوصاف نیست و با ارائه نمونه هم می توان از جنس و وصف مال کلی رفع جهل نمود.

ماده ۳۵۱ ش ۲:

برخلاف ظاهر ماده ۳۵۱، در صورتی که بیع از روی نمونه صورت بگیرد، دیگر نیازی به ذکر جنس و وصف مبیع نیست (ر.ک م ۳۵۴ ق.م) ولی ذکر مقدار لازم است (امامی (۲۰)، ص ۵۰۸)؛ بنابراین در بیع مال کلی یا کلی در معین رفع جهل از «مقدار»، صرفاً با ذکر در عقد انجام می شود ولی این امر در رفع جهل از جنس و وصف صادق نیست.

ماده ۳۵۴: ادامه ش ۳

منظور ماده، عدم انطباق با اوصاف «غیر اساسی» است و گرنه تخلف از وصف اساسی موجب بطلان عقد است (م ۲۰۰ و ۳۵۳ ق.م).

ماده ۳۶۰

۳. انتقال پارکینگ و یا انباری به صورت مستقل و جدا از اصل ساختمان اصولاً ممکن نیست مگر اینکه انتقال (اعم از عین یا منافع) به یکی دیگر از مالکین واحدهای همان ساختمان باشد.

ماده ۳۶۱

۳. در صورتی که در بیع فضولی، حد فاصل انعقاد بیع فضولی تا تنفیذ معامله توسط مالک، مورد معامله تلف شود، بیع باطل بوده و قابلیت تنفیذ ندارد

ماده ۳۶۱

۲. مطابق تحلیل ارائه شده در بند پیشین، در قرارداد پیش فروش مال معین، با ایجاد مورد معامله، مالکیت آن به پیش خریدار منتقل می شود؛ با وجود این، در قرارداد پیش فروش ساختمان، قانونگذار بدون ذکر صریح این مطلب که «انتقال تدریجی مالکیت» معلق بر ایجاد ساختمان است، چنین مقرر داشته است که پیش خریدار به نسبت «اقساط پرداختی یا عوض قراردادی» مالک ملک پیش فروش شده می گردد؛ در مجموع چنین به نظر می رسد که تحقق مالکیت پیش خریدار ساختمان منوط به دو شرط است: **شرط اول:** ایجاد مورد معامله است که قانون پیش فروش ساختمان صراحتاً بیان نموده ولی از قواعد عمومی قابل استنباط است (شایان ذکر است که شرط اخیر، ناظر به اعیانی است وگرنه عرصه ملک در زمان قرارداد موجود بوده و نتیجتاً پیش خریدار با جمع سایر شرایط، به نسبت سهم خود، مطابق ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳، مالک عرصه مشاعی می شود). **شرط دوم:** پرداخت عوض قراردادی از سوی پیش خریدار است؛ در حالیکه مطابق قواعد عمومی حاکم بر عقد بیع، انتقال مالکیت اصولاً ارتباطی به پرداخت ثمن ندارد و عدم پرداخت ثمن، مانع انتقال مالکیت نیست.^۳ قانون پیش فروش ساختمان، انتقال مالکیت را منوط به پرداخت عوض قراردادی نموده و پیش خریدار با جمع سایر شرایط، به نسبت عوض پرداختی، مالک ملک پیش فروش شده می گردد.

- قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ نیز مؤید صحت بیع مال آینده است.

ماده ۳۷۴

۳. چنانچه شخصی یک تن برنج از ده تن برنج موجود در انبار را بخرد (کلی در معین) و بدون اذن فروشنده یک تن برنج را تصرف کند ید وی غاصبانه و ضمانی است.

ماده ۳۷۷: پاورقی

حق حبس در عقد قرض و جعاله راه ندارد زیرا تعهد مقترض به رد مثل منوط به تسلیم مال مورد قرض از سوی مقرض به وی است و در جعاله نیز عامل زمانی مستحق جعل می شود که عمل مورد نظر را انجام داده باشد.

ماده ۳۷۷

۱. حق حبس اختصاص به مبیع عین معین نداشته و در مبیع کلی در معین و کلی فی الذمه هم راه دارد.

ماده ۳۸۲

۱. در مواردی که طرفین قولنامه عادی یا مدارک دیگری میان خود شرط کرده باشند که در موعد معین سند معامله آنان در دفترخانه مشخص ثبت شود چنانچه سند موضوع قولنامه در موعد مقرر در آن دفتر به ثبت نرسد به درخواست کتبی ذینفع

۳ - البته روشن است که قاعده اخیر مقتضای اطلاق عقد بیع است و اشکالی ندارد که در قرارداد شرط شود که مالکیت مبیع پس از پرداخت ثمن به خریدار منتقل شود (*Reservation Clause*) (ر.ک ش ۵ م ۲۳۳ و ش ۱ م ۳۶۲ ق.م)

صدور گواهی از طرف سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله بلامانع خواهد بود (بند ۸۹ بخشنامه‌های ثبتی)؛ گواهی اخیر در عرف معاملات به گواهی عدم انجام معامله یا گواهی عدم حضور معروف است.

ماده ۳۹۰

ضمان درک نیازی به تصریح در قرارداد ندارد؛ با وجود این در رویه عملی بعضاً در قرارداد ذکر می شود که فروشنده تا بیست سال ضامن درک مبیع است که شرط اخیر به نفع فروشنده است تا خریدار، زیرا مسئولیت فروشنده را محدود به مهلت معینی نموده است و طرح دعوی خارج از مهلت مذکور، اصولاً محکوم به رد است (ر.ک ش ۵ همین ماده)؛ البته تصریح به ضمان درک گاه در جهت تشدید یا رفع ابهام از قانون است مانند اینکه ذکر شود در صورت فساد معامله فروشنده باید علاوه بر رد ثمن دریافتی، ارزش روز مبیع (market value) را به خریدار بپردازد.

ماده ۳۹۴:

۴. در صورت اختلاف طرفین در تحقق تراضی نسبت به ثمن معامله، اصل بر عدم تحقق معامله است (مواد ۱۹۴ و ۳۳۹ ق.م. و شخصی که مدعی وقوع تراضی است باید دلیل ارائه کند لیکن چنانچه طرفین در اصل تحقق تراضی اختلاف نداشته باشند بلکه اختلاف بر سر میزان ثمن باشد، بیع صحیح است و قاضی باید با توجه به اوضاع و احوال حاکم بر قضیه، قصد مشترک طرفین را کشف نماید، در صورتی که اماره‌ای وجود نداشته (مانند تناسب عرفی قیمت مبیع با ثمن ادعایی)، باید فروشند را مدعی محسوب نمود که مبلغ بیشتری را اظهار می کند؛ ملاک ماده ۲۲۵ قانون تجارت^۴ نیز مؤید همین نظر است.

ماده ۳۹۹

۹. مانند اینکه در قرارداد ذکر شود، در صورت عدم حضور فروشنده در دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی، وی باید صد میلیون به خریدار بپردازد یا در قرارداد ذکر شود، در صورت پشیمانی، هریک از طرفین، باید صد میلیون به طرف مقابل پرداخت شود؛ البته معیار اصلی تشخیص اینکه منظور طرفین ایجاد خیار بوده است یا تعیین توافقی خسارت عدم انجام تعهد و همچنین به فرض اینکه منظور آنها تعیین میزان خسارت بوده است آیا وجه التزام تعیین شده بدل اصل تعهدات یا با آن جمع می شود، همگی تابع «قصد مشترک طرفین» است؛ منتها در صورت تردید، اصل بر عدم خیار است (م ۴۵۷) - اگر شرکتی متعهد شود برای مدت ۵ سال مواد اولیه یک شرکت تولیدی را با شرایط معین، از خارج وارد و تأمین کند با این شرط که در صورت عدم تخصیص ارز دولتی به این نوع از کالاها در آینده، قرارداد منفسخ شود، چنین شرط و عقدی صحیح است زیرا عدم قید مدت برای تحقق معلق علیه عرفاً موجب غرر نیست.

ماده ۴۲۹

۳. از وجه اشتراک همه موارد مندرج در ماده ۴۲۹ چنین استنباط می شود که صاحب خیار عیب در صورتی می تواند بیع را فسخ کند که مبیع به همان حالت اولیه قابل استرداد به فروشنده باشد؛ بنابراین اگر خریدار مبیع را اجاره داده باشد یا به نفع شخص ثالثی حق انتفاع یا ارتفاق ایجاد کرده باشد و سپس کشف شود که مبیع معیوب بوده است، خریدار به استناد خیار عیب، نمی تواند بیع را فسخ کند و صرفاً می تواند ارزش بگیرد.

۶. اگر فروشنده، عیب مبیع را مخفی کرده باشد، خریدار می تواند بیع را به استناد خیار تدلیس فسخ کند ولو اینکه یکی از وقایع مندرج در ماده ۴۲۹ رخ داده باشد و مبیع به همان حالت اولیه قابل استرداد نباشد. زیرا مستند فسخ فروشنده در این فرض، تدلیس است، نه خیار عیب

۴ طبق م ۲۲۵ ق.ت: «اگر مبلغ بیش از یک دفعه به تمام حروف نوشته شده و بین آنها اختلاف باشد، مبلغ کمتر مناط اعتبار است، اگر مبلغ با حروف و رقم هر دو نوشته شده و بین آنها اختلاف باشد مبلغ با حروف معتبر است اولو مبلغ به حروف بیشتر باشد»؛ تقدم حروف بر عدد مبتنی بر اماره است و تقدم مبلغ کمتر بر مبلغ بیشتر مبتنی بر «اصل عدم زیاده» است؛ بدیهی است در تعارض اماره با اصل، اماره مقدم است و نوبت به اصل نمی رسد.

ماده ۴۳۰

۴. ؛ همچنین عرضه کننده خودرو موظف است چنانچه رفع عیب خودرو در دوره تضمین که ناشی از حادثه یا تصادف نباشد، بیش از دو روز کاری یا زمان استاندارد تعمیرات تأیید شده، به طول انجامد خودرو مشابیهی جایگزین و در صورت عدم امکان، خسارت دوران توقف خودرو (خواب خودرو) را به میزان روزانه پانزده ده هزارم قیمت خودرو پرداخت کند (م ۱۷ آیین نامه حمایت از مصرف کنندگان خودرو).

ماده ۴۳۹:

۶. اعمال حق فسخ با اراده صاحب خیار صورت می گیرد و تحقق آن، مستلزم صدور رأی دادگاه نیست؛ بنابراین اولاً تاریخ تحقق فسخ، زمان اعمال خیار از سوی صاحب خیار است، نه تاریخ صدور حکم دادگاه زیرا رأی دادگاه جنبه اعلامی دارد، نه تأسیسی؛ ثانیاً در صورت وقوع اختلاف بین طرفین، مدعی باید ابتدا حق خیار خود را اعمال نموده و سپس از دادگاه، تقاضای «تأیید» فسخ صورت گرفته را بنماید، نه فسخ قرارداد را؛ زیرا دادگاه صرفاً وجود حق خیار و اجرای آن به نحو صحیح را احراز و اعلام می کند و صلاحیتی برای فسخ قرارداد ندارد.

۷. چنانچه فسخ بیع پس از تنظیم سند رسمی ملک به نام خریدار صورت گیرد، در فرضی که مستند فسخ، خیار شرط است، سردفتر اسناد رسمی، پس از اخذ امضای کسی که معامله را فسخ نموده آن را تصدیق نموده و به اداره ثبت ارسال می نماید؛ همین حکم در خصوص رجوع از وصیت تملیکی هم جاری است؛ اما در صورتی که مستند فسخ سایر اختیارات باشد؛ پس از صدور حکم دادگاه مبنی بر تأیید تحقق فسخ صورت گرفته از سوی صاحب خیار، همین ترتیبات اجرا خواهد شد و نیازی به طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی از سوی فروشنده علیه خریدار نیست؛ حکم اخیر در خصوص رجوع از هبه نیز مجری است.

۵- پس از تحقق فسخ، خریدار باید مبیع را در اولین فرصت ممکن به فروشنده مسترد کند.

ماده ۴۴۵:

۵. ؛ بنابراین چنانچه فروشنده عمداً عیب مبیع را بپوشاند (مثلاً با صاف و رنگ کردن خودروی تصادفی، آن را فاقد هرگونه سابقه تصادف معرفی نماید) خریدار می تواند به استناد خیار تدلیس بیع را فسخ کند یا به استناد خیار عیب، مطالبه ارزش نماید؛ همچنین اگر ضمن عقد بیع کلیه اختیارات اسقاط شده باشد، اگرچه خریدار حق فسخ یا مطالبه ارزش به استناد خیار عیب را از دست می دهد ولی همچنان حق فسخ عقد به استناد خیار تدلیس را دارد زیرا شرط «اسقاط کافه اختیارات»، خیار تدلیس را ساقط نمی کند (ر.ک: ش ماده ۴۴۸)

ماده ۴۵۰:

۱. از مفهوم قسمت اخیر ماده ۴۵۰ چنین استنباط می شود که اگر انتقال «بدون علم به وجود خیار» باشد، دلالتی بر اسقاط ضمنی خیار ندارد؛ به ویژه اینکه اسقاط، عملی حقوقی است و نیازمند قصد انشاء است و شخصی که از وجود حقی مطلع نیست منطقی نمی تواند اسقاط آن را قصد کند؛ بنابراین اگر فروشنده خودرو تصادفی را با علم به وجود سابقه تصادف، فاقد سابقه تصادف معرفی نماید و خریدار خودرو اخیر را به ثالث بفروشد و بعداً از حقیقت امر مطلع شود، خیار تدلیس خریدار اول به قوت خویش باقی است.

۲. اگر در معامله خیاری، خریداری که صاحب خیار است در مدت خیار، با علم به وجود خیار، مبیع را بفروشد به دلالت قسمت اخیر ماده ۴۵۰ قانون مدنی، فروش، مسقط خیار شرط است؛ منتها ماده ۴۵۰ فرض قانونی نیست تا خلاف آن قابل اثبات نباشد و صرفاً فهم عرفی را مدون نموده است و تا جایی معتبر است که کاشف از اراده صاحب خیار در اسقاط خیار باشد؛ بنابراین اگر صراحتاً یا بنا به اوضاع و احوال اثبات شود که قصد صاحب خیار از فروش، اسقاط خیار نبوده است، خیار به

قوت خویش باقی است؛ در کتاب منیة الطالب آمده است که، تصرفی دلالت بر اسقاط ضمنی خیار دارد که اولاً مالکانه باشد ثانیاً بر امتحان و اختیار نباشد ثالثاً با علم به خیار باشد (منیة الطالب، ج ۲، ص ۱۶۴؛ کاتوزیان، ق.ع.ق. جلد ۵، ص ۱۲۱)؛ بنابراین لزوماً فروش مبیع از سوی خریدار مسقط خیار وی نیست مگر در خیار عیب یا تفلیس که در دو خیار اخیر، لازمه اعمال خیار وجود مبیع است و صرف فروش، خیار عیب (ماده ۴۲۹) و تفلیس (ماده ۳۸۰) را ساقط می‌کند.

ماده ۴۵۸

پاورقی ۳. صلح محاباتی خیاری مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نبوده و مانع انتقال مالکیت به متصالح نیست (ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون ثبت املاک) (ر.ک: ش ۲ ماده ۴۱ همین کتاب)

ماده ۴۶۲

۱. حکم ماده اختصاص به خیار شرط ندارد و در سایر خیارات (به جز خیار مجلس) جاری است.

ماده ۴۶۸

۴. اگر عقد اجاره‌ای در خصوص ملک مزروعی منعقد شود و مالک اظهار دارد که مدت اجاره یک سال و مستأجر مدت اجاره را سه سال اظهار کند و هیچ‌یک دلیلی برای اثبات اظهار خود نداشته باشند باید مدت اجاره را یکسال دانست و مستأجر را مدعی تلقی نمود زیرا اصل بر عدم انتقال منافع بیش از یکسال است مگر اینکه عرف مسلمی در منطقه حاکم باشد که مطابق آن، اجاره املاک مزروعی سه سال باشد

ماده ۴۶۸

۴. چنانچه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده قانون مدیریت خدمات کشوری بخواهند املاک خود را اجاره دهند، حداکثر مدت مجاز اجاره، سه سال است؛ البته پس از انقضای مدت اخیر، واگذاری مجدد ملک به مستأجر با رعایت آیین‌نامه مربوطه، بدون اشکال است؛ بنابراین مستأجر اخیر می‌تواند مجدداً در مزایده مربوط به اجاره شرکت نماید (ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی ماده ۵ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت ۱۳۹۵/۱۲/۲).

ماده ۴۷۲

۲. همچنین اجاره به نحو کلی اختصاص به اجاره اموال نداشته و در کلیه اقسام سه‌گانه اشیاء، انسان و حیوان صحیح است (مواد ۴۸۲ و ۵۱۰)

ماده ۴۷۴

۹. از ماده ۴۷۴ چنین استنباط می‌شود که از نظر قانونگذار، اصولاً شخصیت مستأجر اهمیتی در انعقاد عقد ندارد؛ به همین دلیل وی می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد؛ بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که اشتباه در شخصیت مستأجر نیز موجب بطلان عقد اجاره نیست (م ۲۰۱) با وجود این چنانچه در اجاره‌نامه یا عرف محل خلاف این امر، مقرر شده باشد (که غالباً هم اینگونه است) اشتباه در شخصیت مستأجر ممکن است حسب مورد موجب بطلان یا دست کم ایجاد حق فسخ برای موجر گردد

۹. اگر قرارداد اجاره تابع قانون موجر و مستأجر ۱۳۷۶ یا قانون مدنی باشد و حق اجاره دادن مجدد از مستأجر سلب نشده باشد مستأجر می‌تواند عین مستأجره را به ثالث اجاره دهد و تسلیم عین مستأجره به ثالث، نیازی به اخذ اجازه از موجر اول ندارد زیرا اذن در شیء (انعقاد اجاره مجدد) اذن در لوازم آن (تسلیم عین مستأجره به ثالث) نیز هست

ماده ۴۷۵

۶. اگر بخش مشاعی از ملک اجاره داده شود سپس در نتیجه افراز، آن بخش در حصة یکی از مالکین قرار گیرد، پس از افراز، تنها او موجر به شمار می‌آید و تمام مال الاجاره باید به او پرداخت شود مگر خلاف آن توافق شده باشد

ماده ۴۷۸

در صورت حدوث عیب در مبیع پس از تسلیم آن به خریدار حق فسخ نمی‌دهد (م ۳۸۷ ق.م). اما حدوث عیب در عین مستأجره پس از تسلیم آن به مستأجر حق فسخ می‌دهد زیرا اگرچه ضمان معاوضی در عقد اجاره راه دارد اما صرف تسلیم عین مستأجره موجب انتقال ضمان نیست زیرا برخلاف بیع موضوع اجاره انتقال منفعت است، نه عین؛ بنابراین با تسلیم منافعی که یک امر تدریجی بوده و در گذر زمان اتفاق می‌افتد، ضمان معاوضی به مستأجر منتقل می‌گردد.

ماده ۴۸۸

۶. غاصب باید اجرت‌المثل ملک غصب شده را به مستأجر بدهد که مالک منفعت است و موجر از این جهت حقی بر غاصب ندارد.

۷. در عقد مزارعه به جای واژه «مزاحم» قانونگذار از واژه «غاصب» استفاده کرده است (ر.ک: ماده ۵۲۸). در مجموع به نظر می‌رسد مواد ۴۸۸ و ۵۲۸ در فرضی که شخص ثالثی مزاحم یا مانع انتفاع می‌شود مجری است خواه عنوان غاصب بر وی صدق کند یا خیر (م ۳۰۹ ق.م).

۶. پاورقی

۱- اگرچه امتناع مستأجر از تخلیه و موکول کردن آن به استرداد قرض الحسنه به استناد ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ مشروع بوده و تخلفی مرتکب نشده است و نتیجتاً موجر نمی‌تواند خسارت مندرج در قرارداد بابت تخلف مستأجر از تخلیه را مطالبه کند، لیکن در صورتی که مستأجر از عین مستأجره استفاده نموده باشد، ضامن اجرت‌المثل است (م ۳۳۷ ق.م)؛ در مقابل مستأجر نیز می‌تواند خسارت تأخیر تأدیه مبلغ قرض الحسنه را به میزان مندرج در قرارداد و در فرض سکوت، مطابق شاخص بانک مرکزی از موجر مطالبه و با اجرت‌المثل اخیر تا حد برابری تهاتر کند.

ماده ۴۹۴:

۴. اگر در پایان مدت اجاره باغ، علی‌رغم مطالبه مالک، مستأجر از تحویل عین مستأجره خودداری کند و سپس مستأجر، بدون اطلاع از نهری که به واسطه فاضلاب کارخانه مجاور آلوده شده است جهت آبیاری باغ استفاده نماید و درختان باغ خشک شود، مالک باغ می‌تواند به واسطه غاصبانه بودن ید مستأجر به وی مراجعه کند (مستنداً به قسمت اخیر ماده ۶۳۱ ق.م) و یا از باب تسبیب، به مالک کارخانه مراجعه نماید (م ۳۳۱ ق.م) ولی مسئولیت نهایی به عهده مالک کارخانه است زیرا وی سبب اقوی محسوب می‌شود و مستأجر به واسطه اینکه از آلوده بودن آب مطلع نبوده و حصول علم به این امر هم برای وی متعارف نبوده است در حکم و سیله است (قسمت اخیر ماده ۳۳۲ قانون مدنی و ماده ۵۲۶ ق.م)؛ بنابراین اگر مالک باغ به مستأجر مراجعه کند، مستأجر هم می‌تواند به مالک کارخانه رجوع نماید (شهیدی، اصول قراردادها و تعهدات، صص ۳۶۸ و ۳۶۹)^۵

حق استرداد قرض الحسنه، حق دینی است که تنها آن را از مدیون (موجر) می‌توان تقاضا کرد مگر اینکه توافق دیگری صورت گرفته باشد اما حق حبس مستأجر مبنی بر موکول کردن تخلیه به استرداد مبلغ قرض الحسنه، حق عینی است که در برابر همه (از جمله خریدار جدید ملک) قابل استناد است؛ بنابراین ممکن است علی‌رغم فقدان الزام قانونی برای خریدار، وی مجبور شود برای تحویل گرفتن مبیع، بدهی فروشنده خویش (موجر) را به مستأجر بپردازد و سپس علیه بدهکار (فروشنده) طرح دعوی مطالبه وجه نماید (ش-م ۲۶۷)

ماده ۴۹۵

۵- به اعتقاد برخی در مثال مطروحه، اگر عمل آبیاری توسط کارگران مستأجر صورت گرفته باشد، مسئولیتی متوجه کارگران نیست زیرا به لحاظ مأمور بودن ایشان و عدم اطلاع آن‌ها از منع مالک و وضعیت حقوقی مستأجر، خسارت منتسب به آن‌ها نیست.

۱. ماده فوق جنبه تکمیلی داشته و توافق خلاف آن معتبر است؛ بدیهی است منظور از توافق، توافق میان ضامن و موجر است و توافق میان موجر و مستأجر به ضرر ثالث (ضامن) نافذ نیست.

ماده ۴۹۶

۳. مبنای استثنای مقرر در قسمت اخیر ماده ۴۹۶ چندان روشن نیست؛ به ویژه اینکه تخلف طرفین عقد از تعهدات اصلی نظیر عدم پرداخت مال الاجاره از سوی مستأجر، به موجر حق فسخ نمی‌دهد ولی اگر شرط شده باشد که مستأجر بابت اقساط آتی اجاره ۱۲ فقره چک به موجر تحویل دهد ولی از این شرط تخلف کند، برای موجر حق فسخ ثابت می‌شود؛ به عبارت دیگر ضمانت اجرای تعهدات فرعی از تعهدات اصلی قویتر در نظر گرفته شده است که محل تأمل و اصلاح است.

ماده: ۴۹۷

۶. در اجاره اشخاص (قرارداد کار)، قرارداد با فوت کارگر منفسخ می‌شود (بند الف ماده ۲۱ قانون کار) ولی فوت کارفرما اصولاً تأثیری در انحلال قرارداد ندارد (ماده ۱۲ قانون کار)

ماده ۴۹۸

۳. خیار مندرج در قسمت اخیر ماده، خیار شرط معلق است و انتهای مهلت اعمال آن در صورت عدم تعیین، تا پایان عقد اجاره است.

ماده ۴۹۹

۴. ماده ۴۹۹، در خصوص ضمانت اجرایی فرضی که متولی، ملاحظه صرفه وقف را ننموده و آن را اجاره داده است ساکت است؛ به اعتقاد برخی، در صورتیکه متولی صرفه و صلاح موقوفه را از حیث مدت یا مقدار مال الاجاره یا سایر شرایط رعایت ننماید، عقد اجاره فضولی و بی‌اعتبار است (امامی، ج ۲، ص ۶۷ و کاتوزیان (۱۳)، ش ۲۴۶).
۳. منظور از اجاره در فرض اخیر در عرف معاملات، واگذاری حق انتفاع است

ماده ۵۰۵

۱. به نظر می‌رسد ماده ۵۰۵، ماده ۲۳۱ قانون امور حسبی مبنی بر حال شدن دیون موجل متوفی را، تخصیص زده است و استثناء محسوب می‌شود.
۲. حکم ماده ناظر به اقساط منافع آینده است، نه اقساطی که هنوز موعد آن فرا نرسیده است؛ توضیح آنکه اگر در قرارداد اجاره قید شده باشد که مستأجر تمام مال الاجاره را در پایان مدت اجاره پرداخت کند و ۴ ماه از مدت اجاره گذشته باشد و مستأجر فوت کند اجاره بهای ۴ ماه که مستأجر از اجاره منتفع شده است حال شده و از ترکه قابل وصول است و صرفاً اجاره بهای ۸ ماه باقی‌مانده از عقد اجاره که منافع آن هنوز ایجاد نشده است حال نمی‌گردد (کاتوزیان (۱۳)، ش ۲۹۴)؛ استثنایی بودن ماده ۵۰۵ نیز موید چنین تفسیر محدودی از آن است.

- مدیرعامل شرکت تجاری، تابع قانون کار نبوده و رد کردن بیمه کارکنان برای وی الزامی نیست؛ به ویژه در موردی که مدیرعامل خود سهامدار عمده شرکت است، رابطه تبعیت کارفرمایی و کارگری در رابطه شرکت و مدیرعامل چندان متصور نیست.