

# تنظیم و انعقاد قراردادها

## نکات تنظیم حقوقی و تخصصی قراردادها

وقتی دو نفر با هم رابطه مالی و شغلی و کاری ایجاد می کنند، یک رابطه ی حقوقی قراردادی بین آن ها شکل می گیرد که اعم از متن قرارداد است. اولین شرط ایجاد یک رابطه حقوقی امن بین دو طرف نیز قرارداد محکم حقوقی است. منظور از قرارداد محکم فقط متن آن نیست بلکه مراحل قبل و بعد آن نیز مهم است.

### قرارداد محکم سه مرحله دارد :

- قبل از قرارداد : تحقیقات حقوقی و اداری و میدانی
- حین قرارداد : تنظیم حقوقی متن قرارداد
- بعد از قرارداد : نظارت حقوقی بر اجرای قرارداد

### الف : منابع رابطه قراردادی

رابطه ی قراردادی بین طرفین اعم از خود قرارداد است و به یک معنی نیست. رابطه قراردادی بین طرفین به ترتیب اولویت تحت حکومت منابع ذیل است :

- اول : قوانین آمره و احکام شرعی
- دوم : قرارداد (متن کتبی مشهود قرارداد یا توافقات شفاهی به صراحت بیان شده)
- سوم : شروط بنایی (شروط مبنای انعقاد قرارداد)
- چهارم : شروط ضمنی و تلویحی و التزامی (شروط غیر مشهود در متن و یا غیر مذکور در توافقات شفاهی)
- پنجم : عرف
- ششم : قوانین تکمیلی (پیش فرض های قانونی)
- هفتم : اصول و قواعد حقوقی و شرعی
- هشتم : فتاوی فقهی
- نهم : تفسیرهای قضات (رویه قضایی) و تفسیرهای اساتید حقوق (دکترین حقوقی)
- دهم : عدل و انصاف و اخلاق

اکنون برخی از موارد فوق را توضیح می دهیم:

منظور از قوانین آمره یعنی قوانینی که خلاف آن نمی توان توافق نمود و مقدم بر قرارداد است مثل خسارت روزانه مازاد بر تورم در تعهدات پولی چک و یا شرط سلب حق رجوع به مراجع قضایی و برخی شروط مذکور در قانون کار و قانون خانواده و قانون حمایت از مصرف کننده و قانون پیش فروش ساختمان و ...

منظور از قرارداد مشهود یعنی بندها و مواد قرارداد که مشاهده می شود و یا اگر قرارداد کتبی نیست، در صحبت ها و مذاکرات حین معامله به آن تصریح شده بود. (اثبات شدن یا نشدن صحبت ها بحث دیگری است)

منظور از شروط بنایی یعنی شرطی آنقدر مهم و بدیهی و مسلم بوده که طرفین در قرارداد ذکر نکرده اند ولی مبنا و فونداسیون قرارداد بوده است. مثل شرط بنایی شهرت و نمایش اثر در قرارداد فیلم

منظور از شروط ضمنی و التزامی یعنی در قرارداد فلان تعهد نیست ولی از جمع مواد ۵ و ۸ و ۲۶ برمی آید که به عهده طرف است و یا لازمه ی آن است. مثلاً تعهد به تحویل ریموت دلالت التزامی آن این است که پس پارکینگ دارد.

منظور از عرف، رویه مستمر در نوع آن قرارداد در یک صنف و یا یک منطقه است. مثلاً در قرارداد خرید آپارتمان، عرف کسر از ثمن در صورت کمتر بودن مترآژ واقعی از مترآژ مذکور در قرارداد نداریم ولی همین حالت در قرارداد پیش خرید آپارتمان، عرف مسلم است.

منظور از قوانین تکمیلی یعنی پیش فرض هایی که قانونگذار در موارد سکوت منابع بالاتر پیش بینی کرده است. مثلاً اگر در قرارداد شرط فسخ بابت گران فروشی ذکر نشده باشد، خب خود قانونگذار از قبل خیار غبن را گفته است. در تعهدات بر اساس قوانین تکمیلی، می توان تعهد قانونی خود را در قرارداد اسقاط نمود و یا به عهده طرف مقابل گذاشت.

منظور از اصول و قواعد حقوقی و فقهی یعنی اصولی و قواعد کلی در مقامی که هیچ دلیلی نیست و منابع بالاتر وجود ندارد، لاجرم باید بر اساس آن روابط قراردادی را حل و فصل نمود. مثلاً وقتی تاریخ تعهد ذکر نشده است و هیچ عرفی هم نیست، باید طبق اصل فوری بودن تعهدات، تعهد را حال و فوری دانست.

منظور از فتاوی فقهی، استنباط شرعی است که یک عدالت خواه فقیه در خصوص یک چالش قراردادی صادر می کند و می تواند مستند رای دادگاه واقع شود.

منظور از نظرات اساتید حقوق یعنی تحلیل های اساتید دانشگاهی و فقهی در مورد اختلافات قراردادی. مثلاً این آیا عقد از زمان تحقق معلق علیه اثر دارد و یا از زمان انعقاد آن؟؟ حال اگر در یک قرارداد معلق در مورد زمان اثر عقد چیزی گفته نشده باشد، می توان به نظرات مرحوم دکتر کاتوزیان پدر علم حقوق ایران و یا اساتید دیگر استناد کرد.

عدل و انصاف و اخلاق در حقوق ایران به عنوان یک منبع مستقل که قاضی بتواند فقط بر اساس آن رای صادر نماید خصوصاً که بالاتر از منابع دیگر قرار گیرد، مرسوم نیست ولی به هر حال قابل استناد است. مثلاً در بحث وجه التزام های گزاف.

### قرارداد بهترین منبع رابطه قراردادی

در تنظیم قرارداد باید همه منابع رابطه ی قراردادی را در نظر گرفت. اگر تعهدی در متن قرارداد ذکر نشده باشد، اتوماتیک منعکس می شود روی منبع بعدی و نباید تصور کنیم که تعهد مسکوت در قرارداد به معنی فقدان آن تعهد است.

در بسیاری از موارد به ما گفته می شود که فلان بند رو حذف کن! ولیکن با حذف آن کار درست نمی شود چون در این صورت صرفاً منبع آن تعهد مثلاً از منبع قوی تر متن صریح قرارداد تبدیل می شود به منبع ضعیف تر عرف. فلذا باید ذکر نمود که فلان تعهد را ندارد نه این که صرفاً حذف گردد.

بنابراین علت و حکمت تنظیم قرارداد محکم بخاطر این است خودمان تنظیمات را انجام دهیم و کار و زندگی خود را به دست منابع بعدی ندهیم و تا جای ممکن منبع رابطه ی قراردادی به خود متن مشهود و صریح قرارداد (منبع دوم) ارجاع گردد نه منابع دیگر.

مثلاً در خصوص گران خریدن باید خودمان در قرارداد تعیین تکلیف کنیم که هم می توانم فسخ کنم و یا معادل دو برابر مازاد قیمت متعارف را به عنوان خسارت مسترد کنم ولی اگر این موارد ذکر نشود، فقط با خیار غبن باید فسخ شود که به درد خریدار نمیخورد. وسط زمستان خانه را تخلیه کند و فروشنده سودجو را به سود بیشتر برساند!! پس گاهی پیش فرض های قانونی احمقانه می شود.

## ب : مراحل رابطه قراردادی

برای داشتن یک قرارداد محکم و امن، سه مرحله وجود دارد که در این جا مختصراً توضیح می دهیم :

### ۱- قبل از تنظیم قرارداد

فقط به متن حقوقی خود قرارداد و قشنگی و با آب و تاب بودن و بندها و تبصره های قراردادتان دلخوش نکنید. اگر یک قرارداد خیلی حرفه ای و صد صفحه و با صد وکیل به نفع خود نوشتیم و بعداً مشخص شد که طرف اصلاً مالک نبوده دیگر چه سود دارد؟ بنابراین تحقیقات میدانی و اداری حتماً باید در کنار متن حقوقی و تخصصی قرارداد مورد توجه قرار گیرد. این تحقیقات شامل موارد ذیل می شود :

#### تحقیق در خصوص وضعیت حقوقی خود موضوع قرارداد

مال غیر نبودن، مشاعی نبودن، در رهن نبودن، در توقیف و بازداشت نبودن، وقفی نبودن، معارض نداشتن، در پروسه دعوای قضایی قرار نداشتن، مسروقه نبودن، در اجاره مستاجر نبودن، تداخل نداشتن با املاک مجاور، در حریم دکل برق و رودخانه و جاده نبودن، در طرح دولت و شهرداری و یا طرح تفصیلی نبودن، عقب نشینی و اصلاحی نداشتن، ملی نبودن، تحت حق ارتفاق قرار نداشتن و...

#### تحقیق در خصوص روابط حقوقی دست‌های قبلی

مبادا طرف معامله با دست قبلی خود در دعوا باشد و نتیجه آن دعوا به قرارداد شما هم سرایت کند. در این خصوص می توانیم به دادگاه محل وقوع ملک یا محل کار و سکونت طرف معامله تان مراجعه کنید و اسم فروشنده را به مسئول رایانه بدهید تا اگر پرونده ای در جریان است مشخص شود.

#### تحقیق در خصوص قراردادهای دست‌های قبلی

گاهی قرارداد را بر اساس قراردادی که طرف معامله تان با اشخاص قبلی نوشته است، منعقد می کنید. در این صورت از آن قرارداد و نحوه اجرای آن و عدم فسخ و اقاله آن و شروط ضمن عقد و الحاقیه ها و متمم های بعدی آن و همچنین صحت تاریخ آن مطمئن شوید. چون تاریخ قرارداد در برابر ثالث قابل استناد نیست.

مضافاً بررسی شود که حق انتقال مورد معامله از طرف قراردادتان سلب نشده باشد. حتماً اصل یا دست کم یک کپی امضاء شده از آن قرارداد (قرارداد دست قبلی) را از طرف معامله تان بگیرید. ضمناً دیدن پشت برگه قراردادهای ایادی سابق هم یادتان نرود و ترتیب و تطبیق قراردادها را با یکدیگر بررسی کنید.

#### تحقیق در خصوص متزلزل نبودن مالکیت طرف قرارداد

پیش از تنظیم قرارداد باید توجه داشته باشید که صرف مالک بودن طرف قرارداد کفایت نمی کند. این مالکیت باید منجز و قطعی باشد. کسی که بر اساس حکم غیابی ملک را در مزایده خریداری کرده و مالک شده و یا دست قبلی علیه طرف قرارداد شما شرط فسخ کرده است، اگر چه در حال حاضر مالک هستند و قانوناً حق تصرف و فروش دارند ولی معامله با این دسته از مالک ها ریسک زیادی دارد.

#### تحقیق در خصوص اهلیت طرف قرارداد

طرف قرارداد ممنوع معامله، ممنوع فعالیت، محجور، ورشکسته نباشد. در قرارداد با شرکت ها و تجار حتی احتمال ورشکستگی هم می دهید معامله نکنید. در قرارداد با پیران و سالخوردگان و بیماران مواظب باشید فرزندان و ورثه اش بعداً ادعا نکنند که پدرمان آرزایمر داشت و عقلش زایل شده بود.

#### تحقیق در خصوص هویت طرف قرارداد

- آیا شخصی که می خواهید با او قرارداد بنویسید واقعاً همان کسی است که اسم آن در قرارداد ذکر شده است؟
- یعنی مصداق همان فرد است؟
- به عکس کارت ملی و شناسنامه اعتماد نکنید و تحقیق محلی کنید. پرونده کلاهبرداری داشتیم که خواهر دوقلوی مالک مبیعه نامه را امضاء کرده بود!!

#### تحقیق در خصوص صفات و مشخصات طرف قرارداد

اگر قانوناً و یا طبق قرارداد در طرف معامله اوصاف خاصی شرط باشد که مستقیماً ارتباط به معامله دارد مثل قرارداد وکالت با وکیل دادگستری و یا آن اوصاف ارتباطی به معامله ندارد لکن بنای رغبت شما در معامله با طرف است مثل قرارداد خرید خودرو از پزشک، در هر حال مدارک آن را از طرف بخواهید و خجالت نکشید. اگر با مهندس معامله می کنید پروانه نظام مهندسی اگر با

وکیل دادگستری معامله می کنید پروانه وکالت دادگستری اگر با پزشک معامله می کنید مجوز نظام پزشکی را درخواست کنید.

#### تحقیق در خصوص هویت موضوع قرارداد

آیا این زمینی که نشان شما داده اند همان زمین موضوع قرارداد است؟ خصوصاً در زمین های واقع در دشت ها و کوهها که امکان اشتباه انداختن و فریب بیشتر است. در برخی موارد، زمین مورد معامله، زمین مورد مشاهده نبوده است.

#### تحقیق در خصوص مشخصات موضوع قرارداد

قیمت و ارزش موضوع معامله و مشخصات رنگ و اندازه و جنس و نیز عیوب و نواقص را بررسی کنید. توابع موضوع معامله از جمله اصل اسناد و مدارک گمرگی و بیمه و فاکتورها و دستورالعمل های نحوه استفاده کالا هم بررسی شود.

#### تحقیق در خصوص اسناد و مدارک مربوط به قرارداد

اسناد و مدارک و مستندات قرارداد از حیث اصالت آن ها باید بررسی شود. اولین قدم در این رابطه مطالبه اصل سند و مدرک از طرف مقابل قرارداد است. مرحله بعدی بررسی جعلی نبودن اصل سند است که به دو طریق انجام می شود. راه اول این که با کارشناس رسمی دادگستری در امور جعل مشاوره حضوری صورت گیرد. راه دوم این که به همراه مالک سند و یا حتی به تنهایی به اداره یا شخص صادرکننده سند مراجعه و حتی الامکان اطلاعات لازم کسب شود.

#### ۲- نکات تنظیم متن قرارداد

بعد از انجام کامل تحقیقات، نوبت به تنظیم حقوقی متن قرارداد می رسد. در تنظیم قرارداد نکات زیادی وجود دارد که برخی از موارد آن را ذکر می کنیم :

هر قرارداد دارای ارکان اصلی عنوان و طرفین و موضوع و عوض و مدت و شروط ضمن عقد است. در تنظیم قرارداد نباید فقط جنبه های ثبوتی مورد توجه قرار گیرد بلکه جنبه های اثباتی نیز مهم است. ملاحظه ی نکات شکلی در زمان امضای قرارداد نیز بسیار ضروری است. الفاظ و کلمات قرارداد نیز جزء اساسی یک قرارداد محکم است.

## عنوان قرارداد

منظور عنوانی از عقود است که طرفین بر قرارداد خود می گذارند همچون بیع، اجاره، جعاله، وکالت. عنوان قرارداد مهم است و می تواند یکی از ملاک های اصلی در تفسیر و آثار قرارداد باشد. بنابراین باید کاملاً منطبق بر ماهیت رابطه حقوقی طرفین باشد.

## طرفین قرارداد

در قسمت طرفین قرارداد باید مشخصات کامل و شناسنامه ای و کد ملی و آدرس و شماره تلفن و اقامتگاه طرفین ذکر شود. اسم کامل شناسنامه ای و پسوندها و پیشوندهای نام و نام خانوادگی طرف در قرارداد نوشته شود. حتماً صفحه توضیحات شناسنامه را هم ببینید. اگر طرف قرارداد دارای اسم مستعار و لقب مشهور است، به این موضوع نیز در قرارداد اشاره شود. مضافاً باید مشخص شود امضا کننده ی قرارداد نماینده است یا اصیل. این موضوع خصوصاً در قرارداد با شرکت ها اشکالاتی را به وجود آورده است. مثلاً باید نوشت طرف اول : شرکت ... با نمایندگی آقای ... نه این که بنویسیم طرف اول : آقای ... نماینده و مدیر عامل شرکت ...

## مدت قرارداد

در قراردادهایی که ذکر مدت در آن شرط صحت قرارداد است مثل اجاره، مدت قرارداد هم جزء ارکان نوشتاری قرارداد است. البته مدت قرارداد با مدت تعهد تفاوت مهم دارد که در اغلب موارد این دو مفهوم با یکدیگر اشتباه گرفته می شود.

## موضوع و مبلغ قرارداد

موضوع قرارداد و مبلغ قرارداد می بایست به نحوه واضح و کامل معلوم و معین گردد. اگر این امر رعایت نشود، می تواند به بطلان قرارداد بینجامد. موضوع و مبلغ قرارداد دقیقاً باید در قبال یکدیگر و شاخ در شاخ هم باشند چرا که تعهدات اصلی قرارداد هستند. فلذا نباید تعهدات فرعی را در موضوع قرارداد نوشت والا تصور و تفسیر می شود که مبلغ قرارداد در عوض آن تعهد نیز قرار گرفته است.

قسمت مبلغ قرارداد نیز در واقع عوض قرارداد است. اگر طرف معامله شماره حساب شخص دیگر را می دهد در قرارداد قید شود. اگر در قرارداد به شما چک می دهد آیا چک خودش است؟ اگر چک دیگری باشد، طرف قرارداد پشت چک را به عنوان ظهر نویس امضاء کند. همچنین رضایت صاحب حساب چک را مطمئن شوید.

اگر خریداران چند نفر هستند و فقط یکی از آن ها چک ثمن را صادر می کند، سایر خریداران هم پشت چک را به عنوان ضامن امضاء کنند. امضای طرف را در قرارداد با امضای مندرج در چک مقایسه کنید. وقتی چک می دهید رسید تحویل چک را از طرف مقابل بگیرید و یا در قرارداد تصریح شود. حتماً از چک های ثمن قرارداد کپی بگیرید تا در آینده بتوانید تاریخ قرارداد را در مقابل اشخاص ثالث و مراجع قضایی اثبات نمایید.

### شروط ضمن عقد

بهترین قسمت برای مانور دادن و توافقات تکمیلی و پوشاندن تمام درزهای اختلاف برانگیز است. کلیه موارد مربوط به خسارات ها و مسئولیت ها و میزان آن ها (بالمناصفه، تضامنی، نسبی) اختیارات و فسخ، زمان ها و مواعد، ضمانت اجراها، حق حبس و گروکشی تعهدات، سلب حقوق، داوری و ... باید در قسمت شروط ضمن عقد پیش بینی شود. یادتان باشد هر تعهدی در قرارداد باید دارای ضمانت اجراء باشد و این ضمانت اجرا هم نباید به طور کلی تعیین شود چرا که ضمانت اجرای یک تعهد قابل تسری به تعهد دیگر نیست.

در شروط ضمن عقد باید همه فروض و حالت ها پیش بینی شود. مثلاً بنویسیم ... در هر زمان که قرارداد فسخ شد... بلکه بنویسیم ... در هر زمان که قرارداد فسخ یا منحل شد... چون ممکن است قرارداد فسخ نشود ولی منفسخ یا باطل یا اقاله شود که همه این موارد نیز مشمول واژه انحلال می شود.

علاوه بر این که هر یک از ارکان قرارداد باید جامع و مانع و کامل باشد، چینش و ترتیب و نحوه جا دادن و گنجاندن مواد و تبصره های قرارداد در ذیل هر یک از ارکان نوشتاری قرارداد هم بسیار مهم است.

مثلاً این که اندازه و رنگ در ذیل ماده مربوط به موضوع قرارداد ذکر شود و یا در ذیل ماده مربوط به شروط ضمن عقد آورده شود، ممکن است آثار حقوقی متفاوت داشته باشد و یا در تفسیر قرارداد اثر داشته باشد. گنجاندن رنگ در ذیل موضوع قرارداد، به معنای تعیین مبیع است و چنانچه مورد معامله فاقد آن رنگ باشد به معنای عدم تحویل است. ولی گنجاندن رنگ در ذیل شروط ضمن عقد، ممکن است نمایانگر صرفاً رغبت خریدار باشد و چنانچه مورد معامله فاقد آن رنگ باشد به معنای تحقق تحویل و با لحاظ حق فسخ (با خیار تخلف وصف یا تخلف از شرط صفت) برای خریدار است.

خيار به معنای اختيار فسخ يك جانبه قرار داد بين طرفين می باشد. در ماده ۳۹۶ قانون مدنی ده مورد از اختیارات بیان شده است که عبارتند از:

- ۱- خيار مجلس
- ۲- خيار حيوان
- ۳- خيار شرط
- ۴- خيار تاخير ثمن
- ۵- خيار رويت
- ۶- خيار تخلف وصف
- ۷- خيار غبن
- ۸- خيار عيب
- ۹- خيار تدليس
- ۱۰- خيار تبعض صفقة

#### خيار مجلس:

يعنی هر يك از خريدار و فروشنده بعد از انعقاد قرارداد در جلسه عقد و مادام که از يکديگر جدا نشده‌اند اختيار فسخ معامله را دارند. (ماده ۳۹۷ قانون مدنی)

#### خيار حيوان:

يعنی چنانچه حيوانی معامله شود خريدار ظرف مدت زمان سه روز از زمان انعقاد قرارداد اختيار فسخ (يعنی بر هم زدن معامله) را دارد.

#### خيار شرط:

يعنی مطابق ماده (۳۹۹ قانون مدنی): در قرارداد (بيع) خريد و فروش ممکن است شرط شود که در مدت معين برای فروشنده يا خريدار يا هر دو يا شخص ثالث اختيار فسخ معامله قيد شود.

#### خيار تاخير ثمن:

يعنی هر گاه چیزی که مورد معامله قرار می گيرد (مبيع) برای پرداخت ثمن يا تحویل آن چیز بين طرفين عقد مدتی معين نشده باشد و عوضين حال باشند که اگر از ۳ روز از زمان انعقاد قرارداد

خرید و فروش بگذرد و در این مدت نه فروشنده مبیع را تحویل خریدار نماید و نه خریدار تمام ثمن (مثلاً پول) را به فروشنده بدهد فروشنده اختیار دارد معامله را به هم بزند.

#### خیار رویت:

یعنی هرگاه کسی مالی را ندیده ولی فقط وصف آن را از فروشنده شنیده بخرد بعد از دیدن اگر دارای آن وصف که قبلاً ذکر شده است. ولی هنگام تحویل فاقد آن وصف باشد خریدار اختیار دارد که معامله خرید و فروش (بیع) را به هم بزند (یعنی فسخ کند) یا آنکه به همان نحو که هست قبول نماید ماده ۴۱۰ قانون مدنی.

#### خیار تخلف وصف:

یعنی هرگاه یکی از طرفین قرارداد (یعنی خریدار یا فروشنده) مالی را سابقاً دیده و به اعتماد سابقه دیدن معامله کند و بعد از اینکه کالا را دید و متوجه شد مال مزبور اوصاف سابقه را ندارد، اختیار بر هم زدن معامله را دارد. (اختیار فسخ قرارداد)

#### خیار غبن:

یعنی هرگاه یکی از طرفین عقد در معامله متوجه شوند که اختلاف زیادی در ثمن (مثلاً پول) یا ارزش معامله باشد اختلاف و قیمت واقعی بسیار باشد، بعد از آگاهی به این اختلاف (بعد از علم به غبن) می‌تواند معامله را فسخ کند. (ماده ۴۱۶ قانون مدنی)

#### خیار عیب:

یعنی اگر بعد از معامله عیبی ظاهر شود که مشخص شود مورد معامله معیوب بوده، خریدار مختار است در قبول آن با کسر قیمت از آن و یا فسخ آن معامله

#### خیار تدلیس:

مثلاً کالایی را معیوب و یا شکسته طوری جلوه دهند که سالم است و اگر فروشنده خریدار را فریب داده خریدار حق بر هم زدن معامله (فسخ بیع) را دارد و اگر خریدار نسبت به ثمن معامله تدلیس کرده فروشنده حق فسخ معامله را دارد. (مواد ۴۳۸ و ۴۳۹ قانون مدنی)

## خيار تبعض صفقه:

در این صورت خریدار حق فسخ معامله را خواهد داشت. البته مطابق ماده ۴۴۱ قانون مدنی خریدار در این صورت می تواند بیع قرارداد واقع شده را نسبت به قسمت سالم قبول کند و نسبت به آن قسمت که باطل است ثمن (مثلا پول آن را) مسترد کند.

## بار اثبات در قرارداد

منظور از بار اثبات یعنی تکلیف اثبات انجام یک تعهد و یا واقعه به عهده یک طرف. طبق قوانین عام، بار اثبات به عهده مدعی است ولی در قرارداد تا حدودی می توان در خصوص تغییر بار اثبات هم تعیین تکلیف نمود. فلذا فقط پیش بینی حقوق و تعهدات طرفین در مرحله ثبوت کافی نیست و در بعضی از قراردادها لازم است که در خصوص جنبه اثباتی مفاد قرارداد و انتقال بار اثبات هم توافق شود.

مثلاً طبق قانون اثبات تحویل جنس با فروشنده است ولی می توان توافق نمود که خریدار وقتی می تواند دعوای عدم تحویل را علیه فروشنده اقامه نماید که آمادگی کامل خود را در خصوص تحویل گرفتن جنس به اثبات رسانده باشد. ولی اگر چنین شرطی پیش بینی نشود، بار اثبات لج بازی و خودداری خریدار از تحویل گرفتن جنس نیز با فروشنده است!!

مثال شایع تر در مورد چک ها و سفته های ضمانت حسن انجام کار است. به طور کلی همین که کارفرما مدعی شود که کارمند تعهدات خود را انجام نداده، کافی برای مطالبه سفته است و کارمند باید حسن انجام تعهد خود را اثبات کند. ولی می توان شرط نمود که کارفرما وقتی می تواند چک و سفته تضمینی را به اجرا گذارد که با دلایل موجه و مستند، تخلف کارمند را از فلان تعهد در قرارداد اثبات نماید.

و یا این که در قرارداد مشارکت در ساخت اگر بنویسم در صورت امکان تامین ۱۰ پارکینگ، سازنده مکلف است که اخذ نماید، در این عبارت بار اثبات تقصیر سازنده با مالک است ولی اگر نوشته شود، سازنده مکلف به تامین ۱۰ پارکینگ است مگر این که طبق قانون ممکن نباشد. در این حالت بار اثبات عدم تقصیر به عهده سازنده است.

## ادله اثبات در قرارداد

ادله اثبات ادله ای هستند که قانون آن ادله را دلیل اثبات یک عمل یا واقعه حقوقی می داند. مثلاً شهادت شهود یک دلیل قانونی اثبات دعاوی است و یا سند تک برگی دلیل اثباتی اثبات مالکیت بر اموال غیر منقول است. به طور کلی در قراردادها نمی توان در خصوص بی اعتبار کردن یک دلیل قانونی و یا اعتبار دادن به یک امری که قانون آن را دلیل اثبات دعاوی نمی داند توافق نمود. لکن تا حدودی می توان در یک قرارداد به این منطقه ممنوعه نیز قدم گذاشت.

مثلاً می توان در یک قرارداد، دلیل اثباتی مطلع شدن فروشنده از یک مسئله را فقط از طریق ارسال اطلاعات به ایمیل فروشنده توافق نمود. فلذا خریدار دیگر نمی تواند از طریق جمع کردن چند شاهد از کف خیابان، اطلاع یافتن فروشنده را به اثبات برساند.

## الفاظ و کلمات در تنظیم قرارداد

عبارات و الفاظ و واژگان در تنظیم قرارداد باید صحیح و در معنای حقوقی خود به کار رود و اجمال و ابهام نداشته باشد. مثلاً عباراتی همچون به هم زدن معامله، خلل وارد کردن به معامله، رد معامله و... مبهم است و الفاظ حقوقی نیست

گاهی کاربرد نابجای کلمات (نیز) باعث اختلاف در تفسیر قرارداد شده است. مثلاً به این دو جمله دقت کنید: فروشنده نیز حق فسخ دارد. فروشنده حق فسخ نیز دارد. همچنین کلمات منفی (بدون و عدم و غیر و نا و بی) باید در جایی در جمله استفاده شود که عطف به کلمه مثبت بعدی نگردد. مثل این عبارت: تقسیم حقوق غیر مادی و مالی متعلق به طرفین قرارداد. در این جا اگر منظور حقوق مالی است، کلمه غیر در پشت مادی این تفسیر را ایجاد می کند که به مالی هم سرایت کرده است در حالی که اگر منظور حقوق مالی است باید بنویسیم: تقسیم حقوق مالی و غیر مادی.

علاوه بر الفاظ و واژگان قرارداد، کاربرد صحیح علائم نگارشی خصوصاً ویرگول هم مهم است. مثلاً این دو جمله را با هم مقایسه کنید تا ببینید ویرگول چگونه باعث اختلاف در یک قرارداد مشارکت شد: (پس از دریافت پول از شرکت، توسط طرف اول به طرف دوم پرداخت خواهد شد) و (پس از دریافت پول از شرکت توسط طرف اول، به طرف دوم پرداخت خواهد شد).

## نکات شکلی در تنظیم قرارداد

- برای امضای قرارداد عجله نکنید. قرارداد را نخوانده امضاء نکنید. پیش نویس آن را چند بار مطالعه کنید.
- حتی اگر نمی توانید در پیش نویس قراردادی که جلوی شما گذاشته اند تغییری دهید، باز هم با مشاور حقوقی و وکیل متخصص قراردادها مشورت کنید.
- قرارداد را تایپ کنید تا همه نسخه های آن متحد المتن و متحد الشكل باشد.
- کلیه صفحات قرارداد امضاء شود نه فقط صفحه آخر!! کلیه اوراق پیوست های قرارداد امضاء شود و در قرارداد به پیوست داشتن و در کلیه اوراق پیوست نیز به منضم بودن به قرارداد شماره ... مورخ ... تصریح شود.
- از طرف بخواهید در ذیل امضای خود نام کامل خود را به همراه تاریخ با دست خط خودش درج کند و اثر انگشت هم بزند. حتی الامکان طرف دو بار امضاء کند تا اگر امضای واقعی خودش رو نزده باشد، دروغش معلوم شود. بنابراین به امضای خالی اکتفا نکنید چرا که برخی اشخاص چند امضاء دارند.
- تعداد نسخه های اصل قرارداد ذکر شود و این که مبادله گردیده است.
- اگر نسخه های قرارداد کاربرنی است، نسخه های کاربرنی بدون کاربن امضاء شود. چون به اعتقاد برخی نسخه کاربرنی نسخه اصل نیست.
- از خط خوردگی، ابرو باز کردن، عوض کردن خودکار، نوشتن مجدد روی امضا، پر رنگ کردن یک کلمه یا عدد و ... جداً پرهیز شود.
- مواظب اشکال تایپی و سهو قلم و غلط املائی و صفرها و ریال و تومان و تاریخ ها و ... باشید. در آینده می تواند باب سوء استفاده را باز کند.
- قرارداد را از اول سطر کاغذ شروع نکنید. چون سطر اول زیر گیره فلزی پوشه می رود و خوانده نمی شود.
- فضاهای خالی و فاصله بین کلمات امکان جعل رو زیاد می کند.
- خودکار یا قلمی که قرارداد با آن نوشته می شود و طرف مقابل با آن امضاء می کند، موضوع مهمی است که باید جدی گرفته شود. باید مواظب خودکارهایی که جوهر آن بعد از چند روز محو می شود، باشیم. مورد داشتیم طرف خوشحال و خندان از این که ملکی را ارزان خریده بود ولی بعد از دو هفته دید که مبیعه نامه اش سفید سفیده!!
- قرارداد حتی الامکان به امضای شهود معتبر برسد و مشخصات شهود ذکر شود. همچنین شماره و تاریخ قرارداد.

- در قراردادهای چاپی فقط به مطالب دستنویس اهمیت ندهید. قسمت های چاپی را هم بخوانید و در صورت تعارض با موارد دستنویس، آن ها را خط بزینید.

### ۳- نکات بعد از امضای قرارداد

بعد از امضای یک قرارداد و رعایت کلی نکات حقوقی در آن، کار تمام نشده است. چرا که ممکن است با یک پیامک و یا یک تعویض چک و یا یک متمم و صورتجلسه غیر حرفه ای تمام نتایج کار خراب گردد. فلذا صرف تنظیم یک قرارداد محکم کافی نیست و باید در حین اجرای قرارداد تا اتمام کار نیز جوانب حقوقی را رعایت نمود.

همچنین باید برای قابل اثبات نمودن تاریخ قرارداد در برابر اشخاص ثالث، اقدامات قانونی نمود. چرا که طبق ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی، تاریخ سند عادی در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نیست. فلذا باید پیشدستی کرد و یک اظهارنامه و یا تامین دلیل صوری ثبت نمود تا کاغذ قرارداد در یک پرونده دولتی درج شود تا اثبات شود در آن تاریخ قرارداد شما وجود خارجی داشته است و بعداً اشخاص ثالث نتوانند ادعا کنند که قرارداد را دیروز نوشته اید و تاریخ آن را به ما قبل زده اید. بار اثبات یک سال پیش نوشتن قرارداد به عهده شماست. این یک نکته ای که کمتر کسی دقت می کند.

### انعقاد قراردادهای الکترونیکی

قراردادها را به اعتبار ابزار بیان قصد، می توان به قراردادهای الکترونیکی، یعنی قراردادهایی که طرفین از سیستمهای مخابراتی (الکترونیکی، نوری و مانند آن) و به عبارت دیگر از «داده پیام» به منظور بیان قصد خویش استفاده می کنند و قراردادهای غیر الکترونیکی، یعنی قراردادهایی که انعقاد آنها توسط روش های دیگر از جمله لفظ و نوشته صورت می گیرد تقسیم کرد. انعقاد قراردادهای الکترونیکی، اصلاً تابع قواعد عمومی قراردادهاست. زیرا تنها وجه فارق این گونه عقود از سایر پیمانها ابزار بیان قصد است. بنابراین، در بیان مباحث متعدد راجع به انعقاد قرارداد، باید به طرح مباحثی اکتفا کرد یا به نوعی با شیوه بیان قصد ارتباط پیدا می کنند یا به جهت ابعاد

فنی موضوع، چگونگی اجرای قواعد عمومی در هاله‌ای از ابهام بوده و یا تأمل در قواعد عمومی جایز است. از این رو در فصل حاضر مباحث اصلی زیر را مورد بررسی قرار می‌دهیم:

۱) حسب بند الف ماده ۲ قانون تجارت الکترونیکی ایران «داده پیام» عبارت است از «هر نمادی از واقعه، اطلاعات یا مفهوم که با وسایل الکترونیکی، نوری و یا فناوری‌های جدید اطلاعات تولید، ارسال، دریافت، ذخیره یا پردازش می‌شود.» در اصطلاح قوانین دیگر نیز داده پیام عبارت است از اطلاعاتی که توسط ابزارهای الکترونیکی نوری و مانند آن مشتمل بر، نه محدود به تبادل الکترونیکی داده‌ها...

۱- صحت و اعتبار قراردادهای الکترونیکی که به لحاظ شیوه انعقاد می‌تواند مورد تردید قرار گیرد.

۲- زمان و مکان وقوع عقد به جهت غیر ملموس بودن و عدم شفافیت زمان و مکان ارسال و دریافت بیان

۳- اشتباه به لحاظ ارزشمندی طرح دوباره آن در قواعد عمومی و بررسی چگونگی اعمال قواعد عمومی در محیط الکترونیکی

## فصل اول : اعتبار قراردادهای الکترونیکی

اعتبار هر بیان منوط به به جمع شرایط صحت آن است ماده ۱۹۰ قانون مدنی قصد و رضا، اهلیت، موضوع معین و جهت مشروع را لازمه انعقاد تمام پیمانها می‌داند. در عقود تشریفاتی شرایطی بر موارد مذکور افزوده شده یا آن که بیان قصد تابع منوط و تشریفات خاص می‌گردد از آنجا که انعقاد الکترونیکی کلیه قراردادها اعم از رضایی و تشریفاتی، می‌تواند مطلوب باشد بررسی اعتبار و مکان انعقاد هر دو سنخ قرارداد در محیط الکترونیکی ضروری است.

گفتار اول : انعقاد قراردادهای رضایی در محیط الکترونیکی توافق دو اراده بر سر موضوعی معین رکن اصلی هر قرارداد است قاعده آن است که نه بیان قصد و توافق دو اراده تابع ضوابط و مقتضیات شکلی می گردد و نه رعایت قیدی دیگر علاوه بر شرایط صحت عقد ضروری است. براساس این قاعده که اصل (( رضایی بودن عقود)) نام دارد.دسته بزرگی از قراردادها شکل می گیرند که به اعتبار کفایت رضای دو طرف در وقوع آنها (( عقود رضایی)) خوانده می شوند.در حقوق کشور ما اصل رضایی بودن قراردادها از ماده ۱۹۰ قانون مدنی که شرایط صحت عقد را اقضا می کند ماده ۱۹۱ این قانون که در وقوع عقد مقرون بودن آن به چیزی که دلالت بر قصد انشاء نماید را کافی می داند و استقراء در شرایط صحت عقد که جز در موارد نادر قیدی بر شرایط عمومی ماده ۱۹۰ نمی افراید قابل استنباط است.

## «نمونه قرارداد کار»

بر اساس مفاد ماده دوم قانون کار جمهوری اسلامی ایران، این قرارداد کار بین ..... که در این قرارداد به اختصار «کارفرما» نامیده می شود و آقا / خانم : ..... فرزند ..... دارای شناسنامه شماره ..... صادره از ..... ساکن ..... که از این پس «کارمند» نامیده میشود منعقد میگردد.

تبصره: این قرارداد جهت کار موقت با توجه به بند (و) از ماده ۱۰ قانون کار بین طرفین تنظیم گردیده است.

### (۱) مدت قرارداد :

مدت این قرارداد ..... ماه است که شروع آن از تاریخ..... و پایان آن تاریخ ..... می باشد و محل انجام کار، واقع در دفتر مرکزی کارفرما به نشانی ..... می باشد.

تبصره: ۳ ماه از ابتدای مدت این قرارداد جنبه آزمایشی دارد و در حین و پایان مدت مذکور چنانچه نحوه خدمت کارمند فوق الذکر مورد تایید کارفرما نباشد طبق مقررات قانون کار به این قرارداد خاتمه داده خواهد شد.

### (۲) موضوع قرارداد :

انجام خدمت در قسمت ..... شرکت می باشد و آقای / خانم ..... متعهد است که وظایف محوله را با رعایت مقررات و طبق شرح وظایف ابلاغ شده به ایشان انجام دهد.

### (۳) ساعت کار :

ساعات کار شرکت معادل ۴۴ ساعت کار در هفته می باشد و در صورت انجام کار اضافی با تایید کارفرما، طبق مقررات قانون کار مزایای اضافه کار به کارمند پرداخت خواهد شد. ۴۴ ساعت کاری در هفته به شکل ۵ روز (از شنبه الی سه شنبه) ۹ صبح الی ۶ بعد از ظهر، چهارشنبه ها از ۹ صبح الی ۵ بعد از ظهر و پنجشنبه ها تعطیل می باشد.

۴) حق السعی:

۴-۱) حقوق ماهیانه ..... ریال

۴-۲) سایر مزایا:

تبصره: مالیات بر حقوق و مزایا و کسورات مربوط به حق بیمه تامین اجتماعی و سایر کسورات قانونی از دریافتی ماهانه کارمند کسر و خالص پرداختی از طرف کارفرما به نامبرده پرداخت خواهد شد.

۵) خانم/آقای ..... طی مدتی که برای شرکت کار می کنند حق استفاده از تعطیلات رسمی و مرخصی اسحقاقی سالیانه را بر اساس مقررات قانون کار دارا خواهند بود.

۶) این قرارداد پس از پایان خدمت از سوی هر یک از طرفین قابل فسخ خواهد بود ولی در حین اجرای آن نیز با توافق طرفین و پرداخت حق سنوات معادل یک ماه آخرین حقوق و مزایای دریافتی در ازاء هر سال خدمت می توان این قرارداد را فسخ کرد مشروط بر اینکه این تصمیم یک ماه قبل به طرف مقابل اعلام شده باشد. در صورت پایان یافتن مدت قرارداد نیز شرکت موظف است پاداش پایان خدمت را معادل یک ماه آخرین حقوق دریافتی بازا هر سال کار به کارمند بپردازد.

۷) خانم/آقای ..... با دریافت مبالغ مذکور هر گونه ادعای بعدی درمورد دریافت مزایای پایان قرارداد کار را از خود سلب نماید.

۸) اختلافات ناشی از اجرای این قرارداد، بدو از طریق سازش بین طرفین حل و فصل و در صورت عدم سازش در مراجع حل اختلاف مذکور در قانون کار حل و فصل خواهد شد.

۹) بقیه مواردی که در این قرارداد پیش بینی نشده باشد بر اساس قانون کار و سایر قوانین مربوطه خواهد بود.

این قرارداد در ۹ بند و ۳ تبصره در تاریخ ..... تنظیم و به امضاء طرفین رسید.

کارمند

کارفرما

## قرارداد فروش ساختمان (مبايعه نامه )

ماده يك - طرفين معامله

فروشنده / فروشندگان ..... فرزند ..... دارای شماره شناسنامه ..... صادره از .....  
متولد ..... شغل ..... اصالتاً / وکالتاً / ولایتاً از جانب ..... پیرو .....  
وکالتنامه رسمی به شماره ..... مورخ ..... تنظیمی دفترخانه اسناد رسمی شماره .....  
ساکن ..... تلفن تماس .....

خریدار / خریداران : ..... فرزند ..... دارای شماره شناسنامه ..... صادره از .....  
متولد ..... شغل ..... نشانی ..... تلفن ..... اصالتاً .....  
/ وکالتاً / ولایتاً طبق وکالتنامه رسمی به شماره ..... مورخ ..... تنظیمی .....  
دفترخانه اسناد رسمی شماره .....

ماده دو - مورد معامله و مشخصات

تمامی ..... دانگ یک دستگاه آپارتمان / یک باب خانه / یک قطعه زمین دارای پلاک  
ثبتي ..... فرعی از ..... اصلی به مساحت اعیانی ..... مترمربع و به صورت  
..... خوابه و مساحت عرصه ..... متر مربع واقع در اراضی ..... بخش ..... نشانی  
محل وقوع ملک ..... طبقه ..... واحد ..... به شماره ثبت ..... دفتر  
..... صفحه ..... به شماره ورقه مالکیت ..... طبق سند قطعی غیرمنقول به  
شماره ..... مورخه ..... تنظیمی دفترخانه اسناد رسمی شماره ..... و با جمیع توابع  
شرعیه و لواحق عرفیه آن بدون استثنا عرصتاً و اعیاناً به انضمام برق به شماره پرونده ..... و  
آب به شماره اشتراک ..... و گاز شهری به شماره شناسایی ..... و یک رشته تلفن دایر به  
شماره ..... و انباری به مساحت ..... متر مربع و پارکینگ شماره ..... و دارای

پایان کار ساختمان شماره ..... مورخ ..... صادره از سوی شهرداری منطقه ..... می  
باشد که خریدار مورد معامله را رویت کامل نموده و از کم و کیف آن از هر جهت اطلاع و آگاهی  
حاصل نموده و دیگر وسایل منسوب در مورد معامله به شرح .....

ماده سه - بهاء کل مورد معامله

مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان وجه رایج مملکتی تعیین که مورد تراضی و  
توافق طرفین قرار گرفت که به صورت ذیل از سوی خریدار / خریداران به فروشنده / فروشندگان  
پرداخت می گردد .

۱-۳- مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان به عنوان بیعانه یا قسمتی از ثمن معامله به شرح  
نقداً / چک شماره ..... عهده بانک ..... مورخ ..... از طرف خریدار به فروشنده  
پرداخت شد .

۲-۳- بقیه ثمن مورد معامله که مبلغ ..... ریال دیگر می باشد به هنگام تنظیم سند در  
دفترخانه از طرف خریدار به فروشنده نقداً پرداخت می گردد .

۳-۳- به منظور انجام رسمی بر مبنای این توافقات طرفین متعهدند که در ساعت ..... تاریخ  
..... در دفترخانه اسناد رسمی شماره ..... تهران واقع در ..... یا دفترخانه ای که  
بانک و سازمان های تابعه ..... معرفی نماید حاضر شده و کلیه تشریفات قانونی معامله را  
انجام دهند .

۴-۳- مورد معامله هم اکنون در تصرف ..... است ولی بایستی تا تاریخ ..... طبق رسید  
کتبی صحیح و سالم تخلیه کامل کرده و به خریدار تحویل نماید , وجه الالتزام عدم تخلیه روزانه  
..... ریال می باشد که بایستی در سند رسمی تنظیمی در دفترخانه قید گردد .

۵-۳- هریک از طرفین قرارداد , پس از حضور در دفترخانه در صورتی که طرف مقابل حاضر  
نباشد باید مراتب را کتباً به سردفتر اعلام و نامه خود را در دفتر ثبت مراسلات دفترخانه ثبت

کند فروشنده فتوکپی کلیه اسناد و اوراقی را که آماده کرده ضمیمه خواهد نمود. اگر ثمن وجه نقد باشد باید به رویت سردفتر برسد و در حضور او شمرده و مراتب در نامه مورد اشاره درج شود.

۳-۶- هریک از طرفین در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشوند و یا از آن قسمت از مقدمات ثبت معامله را که مربوط به اوست را فراهم نکند مکلف است مبلغ ..... ریال بابت جریمه عدم حضور به موقع به طرف دیگر بپردازد این جریمه بدل اصل تعهد نیست و پرداخت آن لطمه به اصل معامله انجام شده نمی زند و طرف پرداخت کننده را نیز از انجام تعهداتش بری نمی سازد.

۳-۷- مخارج تنظیم سند حق التحریر و حق الثبت و هزینه محضر بر مبنای قیمت منطقه بندی به عهده طرفین است ولی مخارج رهن و شرط به عهده خریدار می باشد.

۳-۸- در صورتی که برای انتقال قطعی ملک مورد مباحثه نامه ارائه هرگونه سندی لازم باشد فروشنده موظف به ارائه آن به دفترخانه می باشد.

۳-۹- پرداخت کلیه دیون قبلی مورد معامله به اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین مالیات و عوارض تا پایان روز معامله بر مبنای قیمت منطقه ای به عهده فروشنده است.

۳-۱۰- فروشنده مکلف است آخرین قبول آب و برق و تلفن و گاز در صورت مستقل بودن و در غیر این صورت تسویه حساب با هیأت مدیره مسئول ساختمان را در دفترخانه به خریدار تحویل نماید. پرداخت این وجوه تا تحویل مورد معامله بر عهده فروشنده خواهد بود، همچنین هزینه های قانونی دیگر از جمله جرائم ساختمانی، حق مرغوبیت، پذیره، حق مشرفیت عوارض، دیون به اشخاص ثالث- اخذ پایان کار، فک رهن و تفکیکی به عهده فروشنده می باشد.

۳-۱۱- در صورتی که یکی از طرفین به علت تخلف طرف دیگر به منظور الزام طرف مقابل به ثبت معامله از طریق طرح دعوی در دادگستری اقدام کند پرداخت کلیه هزینه های قانونی دعوی اعم از هزینه دادرسی و حق الوکاله و غیره به عهده طرف مستنکف خواهد بود.

۱۲-۳- فروشنده / فروشنندگان اقرار نمودند که مورد معامله مشمول مصادره اموال ، سرپرستی و در توقیف نبوده و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد و در صورت رهن بودن مکلفند قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی نسبت به فک رهن اقدام نمایند چنانچه فروشنده / فروشنندگان نسبت به فک رهن اقدام نکنند خریدار می تواند با مراجعه به مرتهن ، ملک را از رهن خارج کند و با امضاء این قرارداد خریدار وکیل و قائم مقام قانونی فروشنده محسوب می گردد.

تبصره : در صورتی که مورد معامله وثیقه بانک بوده و از بابت رهن هر ماه مبلغی از طرف فروشنده پرداخت می گردید و با انعقاد این قرارداد فروشنده فک رهن کند در صورت عدم انجام معامله از سوی خریدار کل مبلغ پرداختی به بانک از پیش پرداخت کسر و با شرایطی که به بانک پرداخت می شده به خریدار پرداخت خواهد شد.

۱۳-۳- خریدار و فروشنده متعهد شده اند که حق الزحمه مشاور املاک را بابت کمیسیون و نیز اجرت اعمال و خدماتی که مشاور املاک برای انعقاد این مبیعه نامه انجام داده و طرفین به آن اذعان دارند به مشاور املاک بپردازند چنانچه هریک از طرفین قرارداد به هر دلیلی از انجام معامله امتناع ورزند علاوه بر انجام تعهدات فوق متعهد می شوند بلافاصله و بدون هیچ عذری سهم کمیسیون طرف دیگر را نیز بپردازند . بدیهی است در صورت توافق طرفین به فسخ این قرارداد هر دو طرف متضامناً مسئول کمیسیون دو سره می باشند و مبیعه نامه بدون مهر و امضاء مدیریت مسکن فاقد اعتبار می باشد.

۱۴-۳- این قرارداد در سه نسخه تنظیم و هر سه حکم واحد را دارند . ضمناً نسخه اول نزد مشاور املاک ، نسخه دوم و سوم جهت فروشنده و خریدار خواهد بود.

۱۵-۳- کلیه اسناد و مدارک جهت تهیه مقدمات انتقال سند قطعی در دفترخانه بایستی نزد مشاور املاک باشد و فروشنده موظف است که کلیه مدارک و اسناد را در هنگام عقد قرارداد به

مشاور املاک تحویل نماید و جهت انجام مراحل قانونی شهرداری، دارایی، ثبت و هرمحل دیگر ارائه مدارک مربوطه به همراه نماینده مشاور املاک خواهد بود.

۱۶-۳- خریدار مکلف است در روز تعیین شده با به همراه داشتن باقیمانده ثمن در دفترخانه حاضر شده و حضور خریدار بدون همراه داشتن الباقی ثمن به صورت چک بانکی و یا وجه نقد و یا عدم حضور در دفترخانه در روز مقرر به منزله عدم حضور محسوب می گردد و موظف به پرداخت وجه الالتزام ..... ریال می باشد که از طرف خریدار باید به فروشنده پرداخت گردد.

۱۷-۳- چنانچه فروشنده در دفترخانه حاضر نشده و به هرنحوی از انحاء از انجام معامله استنکاف ورزد موظف به پرداخت وجه الالتزام ..... ریال می باشد که از طرف فروشنده به خریدار باید پرداخت گردد.

#### توضیحات و ملاحظات

این قرارداد بیع قطعی برابر با موازین و قوانین جدید جمهوری اسلامی ایران بوده و ضمن عقد خارج و لازم صیغه بیع ایجاباً، قبولاً، شرعاً، عرفاً و قانوناً جاری گردیده است و طرفین قرارداد آن را از هر حیث قطعی تلقی نموده اند. این قرارداد براساس مادتين ۱۹۰، ۱۰، ۳۳۸ و ۳۳۹ قانون مدنی و مواد ۳۵۲، ۳۴۴ و ۳۴۳ قانون تجارت تنظیم گردیده است و طرفین معامله با علم و آگاهی به کم و کیف و محل وقوع و برهای اصلاحی مورد معامله اقدام و مبادرت به مبیعه نامه قطعی نموده و هرگونه تغییرات در اوضاع و احوال زمان هیچ گونه اثری بر این قرارداد ندارد و مقرر شد که اسقاط کافه خیارات ولو غبن فاحش بل افحش گردیده است و از هیچ یک از طرفین متعامل مسموع نمی باشد، ضمناً متعاملین بندها و مفاد مبیعه نامه مزبور را تمام و کمال خوانده اند و با علم و اطلاع کامل به مطالب مندرج در متن در کمال صحت عقلانی و جسمانی اقدام و مبادرت به امضاء این مبیعه نامه نموده اند.

.....  
.....  
.....

شاهد

محل امضاء فروشنده / فروشنندگان

شاهد

محل امضاء خریدار / خریداران

مهر و امضاء مدیریت مشاور املاک