

-912-ε-δ-33

(اصلاحی ۱۳۹۴/۰۳/۲۴) - اجرای احکام کیفری بر عهده دادستان است و «معاونت اجرای احکام کیفری» تحت ریاست و نظارت وی در مناطقی که رئیس قوه قضائیه تشخیص می دهد، در دادرسی عهده دار این وظیفه است.

تبصره ۱- معاونت اجرای احکام کیفری، می تواند در صورت ضرورت دارای واحد یا واحدهای تخصصی برای اجرای احکام باشد.

تبصره ۲- معاونت اجرای احکام کیفری یا واحدی از آن می تواند با تصویب رئیس قوه قضائیه در زندان ها و یا موسسات کیفری مستقر شود.



• سه شنبه ۲ بهمن ماه ۱۴۰۳ • سال دوم • شماره ۹۰

ادامه در صفحه بعد ➡

یادداشت حقوقی

دانشتنی حقوقی

جرم شهادت کذب

منصور مظفری

وکیل پایه یک دادگستری و مشاور حقوقی



شهادت کذب جرم است و از جمله جرائم غیرقابل گذشت می باشد.

اگر شخصی از شهادت کذب متضرر شده باشد می تواند از شهادت دهنده شکایت و با اثبات کذب بودن شهادت ضمن تقاضای مجازات وی، در صورتی که زیان مالی یا معنوی متحمل شده است جبران خسارت آن را بخواهد.

مطابق ماده ۶۵۰ قانون مجازات اسلامی «هرکس در دادگاه نزد مقامات رسمی شهادت دروغ بدهد به سه ماه و یک روز تا دو سال حبس و یا به ۸۲۵۰۰۰۰۰ تا ۳۳۰۰۰۰۰۰۰ ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد.»

تبصره - «مجازات مذکور در این ماده علاوه بر مجازاتی است که در باب حدود و قصاص و دیات برای شهادت دروغ ذکر گردیده است.» نظریه مشورتی: «با توجه به اطلاق و عموم ماده ۶۵۰ قانون مجازات اسلامی شهادت کذب در دادرسی، شهادت نزد مقامات رسمی محسوب شده و مشمول ماده مذکور خواهد بود.» در تفسیر مضیق قوانین کیفری شهادت دروغ را فقط نزد مقامات رسمی (قاضی) جرم می داند ولی نظریه مشورتی صادر شده چنین اعتقادی ندارد و همچنین نظریه دیگری از اداره حقوقی قوه قضائیه علاوه بر دادرسی، شهادت دروغ در شوراها حل اختلاف را نیز مشمول مجازات در ماده ۶۵۰ قانون مجازات اسلامی دانسته است.

لذا استسنادیه محلی مشمول شهادت کذب نمی شود و یا کتمان شهادت (فردی برخلاف اطلاع از موضوع از ادای شهادت امتناع کند و یا سکوت نماید و حکم به ضرر فرد صادر شود) در قانون مجازات اسلامی مجازاتی در نظر گرفته نشده است.

سوال: اگر بر اثر شهادت دروغ حکم به قصاص صادر گردد و حکم اجراء گردد چه مجازاتی در انتظار شهادت دهنده می باشد؟

شهود از باب سبب اقوی از مباشر جرم حسب مورد به قصاص یا پرداخت دیه محکوم خواهند شد. البته مجازات تعزیری نیز در انتظار شهود نیز خواهد بود.

مشاوره حقوقی:

Mozafari.lawyer1۹۷۰@gmail.com

۰۹۱۲۲۹۹۱۷۹۶

۰۹۱۳۱۵۱۵۲۱۰

مشاوره حقوقی

کیفری | حقوقی | ثبتی | مواد مخدر | خانواده

آفتاب حقوق

مدیر مسئول:

منصور مظفری

وکیل پایه یک دادگستری

زیر نظر وکلای پایه یک دادگستری

در سراسر کشور

تهران

۰۹۱۲ ۲۹۹ ۱۷۹۶ ۰۹۱۳ ۱۵۱ ۵۲۱۰

مالیات بر عایدی سرمایه چیست و شامل چه دارایی هایی می شود؟

سال داشته باشد که از مالیات موضوع این فصل معاف است؛ شرط برخورداری از این امتیاز این است که از این معافیت مربوط در پنج سال گذشته استفاده نشده باشد. در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی اعم از باغها و زمینهای زراعی خارج از حریم شهری به استثنای باغ ویلاها نیز باید گفت که این داراییها معاف از مالیات بر عایدی سرمایه است و شرط استفاده از این معافیت نیز این است که اراضی مذکور دوره تملک بالای سه سال داشته باشند و در حداقل سه سال از دوره پنج ساله منتهی به تاریخ فروش زیر کشت بوده باشند. اولین معامله

املاک پس از اخذ پروانه ساختمانی تا قبل از دریافت گواهی اتمام عملیات ساختمانی مشروط به اینکه بیش از چهار سال از تاریخ اخذ «اولین پروانه ساختمانی» نگذشته باشد و همچنین اولین انتقال املاک پس از دریافت گواهی اتمام عملیات ساختمانی نیز از مالیات بر عایدی سرمایه در بازار مسکن معاف اند.

مالیات بر عایدی سرمایه خودرو:

بازار خودرو هم یکی از بازارهایی است که شامل مالیات بر عایدی سرمایه خواهد شد. براساس قانون مالیات بر عایدی سرمایه خودرو، نگهداری خودرو به مدت کمتر از ۱ سال ۳۰ درصد مالیات بر عایدی را دربر خواهد داشت. هم چنین اگر خودرو بیش از ۳ سال نگهداری شود مالیاتی به آن تعلق نخواهد گرفت.

معافیت از مالیات بر عایدی سرمایه خودرو

به تعداد اعضای خانوار در یک خانواده تا سقف ۴ خودرو معافیت مالیاتی تعلق می گیرد و در صورت بیشتر شدن این تعداد مالیات بر عایدی خودرو شامل مالک خواهد شد. در خصوص خودرو دارای پلاک شخصی و متعلق به اشخاص غیرتجاری بالای ۱۸ سال که دوره تملک آن بیش از دو سال است و تنها وسیله نقلیه دارای پلاک شخصی متعلق به وی است از این مالیات معاف خواهد بود.

مالیات بر عایدی طلا:

مالیات بر عایدی طلا، ارز و رمز ارز

برای نگهداری کمتر از یک سال در بازار طلا و ارز، مالیات ۳۰ درصدی از عایدی وضع شده است. با نگهداری طلا و ارز بین یک تا دو سال میزان این مالیات ۲۰ درصد و بیشتر از ۲ سال هم ۱۰ درصد خواهد بود.

معافیت از مالیات عایدی بر سرمایه طلا و ارز:

در خصوص طلا نیز هر شخص حقیقی بالای ۱۸ سال به میزان فروش معادل دویست گرم طلای ۱۸ عیار از مالیات بر عایدی سرمایه معاف است که البته شرط برخورداری از این معافیت تا سقف مذکور نیز این است که شخص در پنج سال گذشته از این معافیت استفاده نکرده باشد. از سوی دیگر کسانی که کمتر از ۲ هزار یورو دارند (که تقریباً معادل ۲۴۰۰ دلار می شود) از پرداخت مالیات بر عایدی ارز معاف هستند.

جزئیات قانون مالیات بر عایدی سرمایه

در قانون مالیات بر عایدی سرمایه نقاط تاریک بسیاری وجود دارد. مانند اینکه نحوه محاسبه مالیات بر عایدی رمز ارزها چگونه است؟ آیا اثر تورم نرخ محاسبه عایدی لحاظ خواهد شد؟ بنابراین در حال حاضر که کلیات این قانون به تصویب رسیده است، خیلی زود است که راجع به جزئیات آن اظهار نظر کنیم.

نتیجه گیری:

مالیات بر عایدی سرمایه از کی اجرا می شود؟

اجرای مالیات عایدی سرمایه نیازمند به دو ابزار بستر اجرایی و تصویب قانون مالیات بر عایدی سرمایه است که طراحی بستر اجرایی به عهده سازمان امور مالیاتی و قانون مالیات بر عایدی سرمایه به عهده مجلس شورای اسلامی است. البته در حال حاضر سازوکار اجرای این قانون به طور کامل در کشور فراهم نیست و مسئولان باید اقدامات لازم را جهت ثبت هر خرید و فروشی فراهم کنند.



متین فرهنگیان
پژوهشگر و نویسنده
مسائل حسابداری



زاهد قلوژی
کارشناس و مشاور
امور مالیاتی

مقدمه: برای اولین بار اصطلاح مالیات بر عایدی سرمایه در سال ۹۹ روی زبانها افتاد. مالیات بر عایدی سرمایه به این معناست که شخص هنگام فروش دارایی خود به واسطه مابه التفاوت بین قیمت خرید و فروش مکلف می شود مبلغی را به عنوان مالیات بر عایدی سرمایه خود پرداخت کند. ابتدا باید دید طرح مالیات بر عایدی سرمایه مشمول چه داراییها می شود و چه افرادی را در برمی گیرد و سپس دید عملیاتی شدن این طرح در حال حاضر در چه مرحله ای است؟

مالیات بر عایدی سرمایه چیست؟

به طور کلی مالیات بر عایدی سرمایه از جمله مالیاتهای مستقیم محسوب می شود. شباهت بسیاری در ماهیت مالیات عایدی سرمایه و مالیات ارزش افزوده وجود دارد اما یک تفاوت اساسی و آشکار این دو مالیات این است که مالیات بر عایدی سرمایه، به سود ناشی از فروش چیزهایی تعلق می گیرد که مولد نیستند و مالکان آن چیزی به ارزشهای آن نیفزوده اند. البته بحث اصلی بسیاری از کارشناسان این است که باید اثر تورم را از مابه التفاوت قیمت خرید و فروش کم کرد زیرا تورم خود باعث بالا رفتن قیمت داراییها خواهد شد.

مالیات بر عایدی سرمایه به چه کسانی تعلق می گیرد؟

در صورت اجرایی شدن این قانون، مالیات بر عایدی سرمایه به چه کسانی تعلق می گیرد؟ در واقع برای اینکه متوجه شویم مالیات بر عایدی سرمایه چه کسانی را نشانه گرفته ابتدا باید بدانیم چه داراییهایی را تحت تاثیر خود قرار می دهد؟ املاک (املاک) با انواع کاربری و حق واگذاری محل، انواع وسایل نقلیه مشمول مقررات مربوط به شماره گذاری، ارزهای خارجی و رمزارزها، انواع طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات طلا، نقره، پلاتین و جواهرآلات و مسکوکات داراییهایی است که مالیات بر عایدی سرمایه بر روی آن ها وضع شده است. در حال حاضر تنها داراییهایی که مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نمی شوند، سپرده های بانکی و انواع اوراق و ابزارهای بازار سرمایه (سهام، صندوق ها، اوراق مشارکت و...) هستند.

طبق ماده ۱۲ طرح مالیات بر عایدی سرمایه (طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی) که قرار است به عنوان ماده (۴) قانون مالیاتهای مستقیم الحاق شود؛ کلیه اشخاص غیرتجاری «انتقال دهنده عین» یا «واگذارکننده حق» در خصوص انتقال داراییهای مشخص شده در مواد این طرح در کلیه مناطق کشور از جمله مناطق آزاد تجاری-صنعتی و ویژه اقتصادی، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می شوند.

دارایی های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه:

املاک با انواع کاربری و حق واگذاری محل - انواع وسایل نقلیه مشمول مقررات مربوط به شماره گذاری - انواع طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات طلا، نقره، پلاتین و جواهرآلات - انواع ارز و رمز ارزها باید در نظر داشته باشیم که افراد با خرید چه تعداد ملک، خودرو یا سکه مشمول چنین مالیاتی خواهند شد؟ در واقع این قانون به این معنا نیست که شخص با فروش یک سکه یا خودرو مشمول پرداخت مالیات شود بلکه هدف جلوگیری از فعالیت های سوداگرانه و سودجویی دلالان است و نیاز مصرفی افراد را تحت تاثیر خود قرار نمی دهد.

مالیات بر عایدی سرمایه در بازار مسکن:

یکی از اصلی ترین حوزه های مالیات بر عایدی سرمایه بازار ملک است. براساس این قانون اگر ملک مورد نظر زیر ۱ سال نگهداری شود، ۶۰ درصد مالیات بر عایدی سرمایه (مابه التفاوت سود خرید و فروش) است. اما با نگهداری بیش از ۵ سال مالیات مسکن به ۵ درصد می رسد.

معافیت از مالیات بر عایدی مسکن:

طبق تبصره های مختلف ماده ۱۳ این طرح، هر شخص حقیقی به تعداد همسر و فرزند بالای ۱۸ سال خود که ملک مسکونی به آنها تعلق ندارد، می تواند تا سقف ۴ ملک با دوره تملک بیش از دو

شیوه استقرار و اجرای وظایف آنها به موجب آیین نامه ای است که ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط وزیر دادگستری با همکاری رئیس سازمان زندان ها و اقدامات تامینی و تربیتی کشور تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تبصره ۳- در حوزه قضائی بخش، اجرای احکام کیفری به عهده رئیس دادگاه و در غیاب وی با دادرس علی البدل است.



سه شنبه ۲ بهمن ماه ۱۴۰۳ • سال دوم • شماره ۹۰

دانستنی های حقوقی

نکته حقوقی

آیین نامه اجرایی واردات خودروهای برقی و هیبریدی به گمرکات کشور



بخشنامه سازمان توسعه تجارت ایران موضوع آیین نامه اجرایی بند ت تبصره ۹ ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور (واردات خودروهای برقی و هیبریدی) ابلاغ شد. بخشنامه سازمان توسعه تجارت ایران موضوع آیین نامه اجرایی بند ت تبصره ۹ ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور (واردات خودروهای برقی و هیبریدی) طی نامه شماره ۴۴۱۸۸۳۳ در تاریخ ۲۹/۱۰/۱۴۰۳ توسط مدیرکل دفتر مقررات صادرات و واردات معاونت برنامه ریزی و مقررات سازمان توسعه تجارت ایران ابلاغ شد.

نکته حقوقی

نمونه دادخواست شکایت علیه کارفرما به دلیل عدم پرداخت حقوق و مزایای قانونی

پرداخت حقوق و مزایای قانونی کارمند از وظایف کارفرماست و عدم پرداخت آن موجب مسئولیت و مجوز اقدام قانونی علیه وی می باشد.

پرداخت حقوق و مزایای قانونی کارمند از وظایف کارفرماست. عدم پرداخت آن موجب مسئولیت و مجوز اقدام قانونی علیه وی می باشد. در ادامه نمونه دادخواست مطالبه حقوق و مزایای قانونی تشریح داده می شود.

مشخصات خواهان

مشخصات خوانده (کارفرما)

نام و نام خانوادگی/شرکت: [نام کارفرما یا شرکت]نشانی: [نشانی کامل کارفرما]

دلایل و مستندات:

قرارداد کاری

مدارک مربوط به حضور و کارکرد

شهادت همکاران (در صورت نیاز)

سایر مدارک مرتبط

خواسته:

محاسبه و پرداخت حقوق و مزایای معوقه شامل [ذکر موارد دقیق مانند حقوق، اضافه کار، عیدی و سنوات]

شرح دادخواست:

ریاست محترم هیات تشخیص اداره کار اینجانب از تاریخ [تاریخ شروع همکاری] تا تاریخ [تاریخ پایان همکاری] به عنوان [عنوان شغلی] در شرکت محل کار آقای/خانم [نام کارفرما] مشغول به کار بوده ام.

مطابق با قرارداد کاری و مقررات قانون کار، کارفرما موظف به پرداخت حقوق و مزایا بوده است که متأسفانه از تاریخ [تاریخ عدم پرداخت] تاکنون از پرداخت [حقوق ماهانه، اضافه کار، سنوات، عیدی و...] خودداری کرده اند.

این اقدام کارفرما علاوه بر نقض صریح مفاد قرارداد کاری، مغایر با قوانین و مقررات جاری قانون کار است و موجب تضییع حقوق قانونی اینجانب شده است. لذا، از آن مقام محترم تقاضا دارم نسبت به محاسبه و صدور حکم به پرداخت حقوق و مزایای معوقه اینجانب مطابق قوانین کار اقدام فرمایید.

تأثیرات مهم اصلاح آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا در حوزه حقوق بانکی



و برای اینکه بستانکار بتواند قبل از پرداخت نیم عشر اجرایی، سند انتقال اجرایی ملک را دریافت کند برای پرداخت نیم عشر اجرایی یک سال به خریدار فرصت داده شده تا به صورت اقساطی این مبلغ را پرداخت کند.

در این رابطه همان ملکی که به نام بستانکار منتقل شده، تضمین پرداخت نیم عشر در نظر گرفته

می شود و به محض اینکه نیم عشر توسط خریدار یا بستانکار پرداخت شد، سند ملک مذکور آزاد می شود.

در برخی مواقع پرونده اجرایی برای وصول مطالبات (از جمله بانکها) تشکیل می شود، اما از مدیون از جمله بدهکاران بانکی، مالی در حوزه ثبت اسناد شناسایی نمی شود و بستانکار تمایل دارد پرونده را مختومه و از طریق مجاری قانونی حق خود را طلب کند.

در این گونه موارد، دوایر اجرای اسناد رسمی از بستانکار از جمله بانکها درخواست پرداخت نیم عشر اجرایی می کردند، اما با توجه به اینکه هیچ مالی از بدهکار شناسایی نشده و مطالبات بستانکار وصول نشده بود، این موضوع نیز مشکلاتی را ایجاد کرده بود.

برای حل این مشکل نیز، در این آیین نامه اصلاحی تکلیف شده، در این گونه موارد برای صدور گواهی جهت رجوع به محاکم قضایی اگر مالی شناسایی نشده باشد، مبلغ نیم عشر وصول نشود و اگر آن قسمت از اصل طلب شناسایی و وجه وصول شود، به اندازه آن وجه وصول شده نیم عشر تعلق گیرد.

اصلاحیه اخیر آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی، تغییرات مهم و مثبتی در حوزه اموال رهنی و بازداشتی بانکی که به مزایده گذاشته می شوند، خواهد داشت.

بر مبنای مقرر مصوب ۲۳/۱۰/۱۴۰۳ رئیس

قوه قضائیه، آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی اصلاح شد. این اصلاحیه تغییرات مهمی در حوزه اموال رهنی و بازداشتی بانکی که به مزایده گذاشته می شوند، خواهد داشت.

تغییرات مهم اصلاح آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا در اموال رهنی و بازداشتی بانکی

تغییرات مهمی که اصلاح این آیین نامه در پرونده های اجرایی اموال رهنی و بازداشتی ملکی داشته است به زبان ساده به این شرح است:

تا پیش از اصلاحیه این آیین نامه، در پرونده های اجرایی بعضاً مال بازداشتی یا رهنی به مزایده می رسید و صورت جلسه مزایده تنظیم می شد، اما در سند انتقال اجرایی به جهت عدم توانایی یا تمایل بستانکار برای پرداخت نیم عشر اجرایی، پرونده مختومه نمی شد.

به همین منظور بر مبنای اصلاحیه جدید در این گونه موارد با درخواست بستانکار از جمله بانکها (که مال مورد مزایده به جهت عدم وجود خریدار به بستانکار واگذار شده)

قرارداد بیمه و نکات مهم در تنظیم و امضای این قرارداد

ادامه از صفحه ۲

خظرات و حوادثی که تحت پوشش بیمه هستند، باید به طور واضح و صریح در قرارداد ذکر شوند. این بخش از قرارداد باید به گونه ای تنظیم شود که هیچ گونه ابهامی باقی نماند و برای هر دو طرف قرارداد قابل فهم باشد.

عدم ذکر دقیق خطرات می تواند در هنگام بروز حادثه به اختلافات جدی بین بیمه گذار و بیمه گر منجر شود.

تعیین قانون حاکم و روش حل اختلاف:

قانون حاکم بر قرارداد باید به صراحت ذکر شود. همچنین نحوه حل اختلافات احتمالی بین طرفین (دآوری، مراجعه به دادگاه و...) باید به طور شفاف و واضح در قرارداد قید شود.

این بخش از قرارداد اهمیت زیادی دارد، زیرا در صورت بروز اختلاف، مراحل حل آن را تعیین می کند.

ارائه مدارک و اطلاعات مورد نیاز:

تمامی مدارک و اطلاعات لازم برای ارائه به شرکت بیمه در زمان درخواست خسارت باید در قرارداد به طور دقیق ذکر شوند. عدم ارائه این مدارک می تواند به عدم پرداخت خسارت یا طولانی شدن روند پرداخت منجر شود. باید مشخص شود که چه کسی مسئولیت جمع آوری و ارائه این مدارک را بر عهده دارد.

تنظیم دقیق و شفاف قرارداد بیمه از اهمیت بالایی برخوردار است و در صورت وجود هر گونه ابهام یا عدم اطمینان، بهتر است از مشاوره حقوقی متخصص در زمینه بیمه استفاده شود.

مطالعه تمام بندهای قرارداد:

برای امضاء قرارداد بیمه در هر زمینه ای ابتدا تمام بندهای آن را به خوبی مطالعه شود تا بیمه گذار از شرایط آن مطلع شود و برای دریافت خسارت یا اموری از این قبیل دچار مشکل نشود.

اعتماد و صداقت متقابل:

بنیان قرارداد بیمه بر اعتماد و صداقت متقابل استوار است. قرارداد بیمه، یک توافق مشروط به رعایت دقیق شرایط و مقررات مندرج در قرارداد و اعلام صادقانه و صحیح اطلاعات توسط بیمه گذار، و عدم وجود هر گونه تقلب یا سوء نیت از سوی هر یک از طرفین است. بیمه گذار نیز موظف است اطلاعات صحیح و کامل را به بیمه گر ارائه دهد. هر گونه تقلب یا پنهان کاری از سوی هر یک از طرفین می تواند به ابطال قرارداد منجر شود. به طور کلی مهم ترین موضوع در تنظیم قراردادهای بیمه، بخشی است که به شفاف سازی و تعیین دقیق حقوق و تعهدات طرفین در مورد موضوع اصلی قرارداد (یعنی پوشش بیمه ای و نحوه پرداخت خسارت) می پردازد و از بروز هر گونه ابهام و اختلاف نظر جلوگیری می کند.

هرگاه شاکی یا مدعی خصوصی در جرائم غیر قابل گذشت، پس از قطعی شدن حکم از شکایت خود صرفنظر کند، محکوم علیه می‌تواند از دادگاه صادر کننده حکم قطعی، درخواست کند در میزان مجازات او تجدیدنظر شود. در این صورت، دادگاه به درخواست محکوم علیه در وقت فوق العاده و با حضور دادستان یا نماینده او یا رعایت مقررات ماده (۳۰۰) این قانون، رسیدگی می‌کند و مجازات را در صورت اقتضاء در حدود قانون تخفیف می‌دهد یا به مجازاتی که مناسب تر به حال محکوم علیه باشد، تبدیل می‌کند. این رای قطعی است.



حساب امانی چیست؟

ابزاری حقوقی برای کاهش ریسک معاملات

هرچند استفاده از حساب امانی در بخش مسکن بسیار رایج است، اما این نوع حساب‌ها برای انجام معاملات دیگر مانند: خرید و فروش املاک و مستغلات تجاری، مسکونی و غیرمسکونی، هواپیما، معاملات بورس، انجام تراکنش‌های مالی آنلاین، معامله هر دارایی معنوی و خرید اقلام گران‌قیمت مانند آثار هنری و جواهرات نیز مورد استفاده قرار می‌گیرد.

نحوه افتتاح و عملکرد حساب امانی

حساب‌های امانی می‌توانند توسط بانک‌ها، دفاتر حقوقی، شرکت‌های تخصصی یا عوامل امانی افتتاح شوند.

در حساب امانی سه طرف دخیل هستند:

۱- خریدار (سپرده‌گذار)

۲- فروشنده (ذی‌نفع)

۳- شخص ثالث (بانک یا سازمان دیگری که خدمات حساب امانی ارائه می‌دهد)

طرف ثالث، وظیفه متولی و ضامن را بر عهده دارد.

در شرایطی که خریدار می‌خواهد چیزی بخرد، اما به فروشنده اعتماد ندارد؛ فروشنده می‌خواهد چیزی بفروشد، اما به خریدار اعتماد ندارد، خریدار و فروشنده به بانک مراجعه کرده و درخواست خود را مطرح می‌کنند و توافق‌نامه یا قرارداد سه‌جانبه‌ای را امضا می‌کنند.

این توافق‌نامه باید توسط تمام طرفین معامله: سپرده‌گذار، ذی‌نفع و بانک امضا شود. در این توافق‌نامه، کالا، کار یا خدماتی که خریداری شده، شرایط و ضوابط معامله، مدارکی که برآورده شدن این شرایط و ضوابط را تایید می‌کند، و زمان و مبلغ پرداخت مشخص می‌شود.

سپس طرفین به ترتیب ذیل عمل می‌کنند:

افتتاح و ثبت حساب امانی (خریدار حساب را به حالت امانت درمی‌آورد و پول را به آن واریز می‌کند)

واریز مبلغ توافق شده توسط خریدار، برای تسویه معامله مالی که موضوع قرارداد است.

خریدار شرایطی را که تحت آن شرایط، پول می‌تواند به فروشنده منتقل شود را، تعیین می‌کند، مدت قرارداد باید مشخص شود. بانک به‌عنوان واسطه مستقل، نظارت بر برآورده شدن این شرایط را بر عهده دارد.

فروشنده پس از اینکه شرایط و ضوابط قرارداد را برآورده کرد، اسناد لازم را به بانک ارسال می‌کند.

پس از اجرای تعهدات، بانک دسترسی حساب را به فروشنده می‌دهد یا مبلغ را به حساب فروشنده منتقل می‌کند.

پس از اجرای توافق، سه حالت پیش می‌آید:

۱- فروشنده مدارک اثبات ایفای تعهد، مطابق با قرارداد را ارائه می‌کند. در این صورت، بانک، کل مبلغ را از حساب امانی به حساب فروشنده منتقل می‌کند.

۲- فروشنده نتواند تعهدات خود را انجام دهد یا زمان مشخص شده در قرارداد به پایان برسد. در این حالت بانک، کل مبلغ را از حساب امانی به حساب خریدار، برمی‌گرداند.

۳- یکی از طرفین (فروشنده یا خریدار) به‌طور یک‌جانبه قرارداد را خاتمه می‌دهد. بانک کل مبلغ را از حساب امانی به خریدار منتقل می‌کند.

در صورت اجرای جزئی تعهدات با خاتمه بعدی قرارداد، بانک

می‌تواند شامل پول، اوراق بهادار، وجوه و سایر دارایی‌ها باشد. حساب امانی، فرصتی برای فروشندگان و خریداران ایجاد می‌کند تا با اطمینان و اعتماد بیشتر به معامله بپردازند و چالش‌هایی که ممکن است در جریان معامله به‌وجود آید را کاهش دهند.

چه مواقعی از حساب امانی استفاده می‌شود؟

قرارداد حساب امانی یک قرارداد ثانویه در مقابل قرارداد اصلی است، زیرا تنها پس از توافق طرفین بر روی قرارداد اصلی منعقد می‌شود. استفاده از این قرارداد در حوزه‌های مختلف کسب‌وکار و در هر معامله‌ای امکان‌پذیر است. در اکثر معاملات، نیازی به افتتاح حساب امانی نیست. معمولاً حساب امانی در دو مورد افتتاح می‌شود:

زمانی که یکی از طرفین نسبت به اینکه شریک به تعهدات خود عمل خواهد کرد، تردید دارد.

زمانی که مدت طولانی بین روز پرداخت و دریافت کالا، تکمیل معامله یا انجام خدمت وجود داشته باشد.

کاربردهای حساب امانی در دنیا

محبوبیت سرویس اسکرو یا حساب امانی در دنیای تجارت در حال افزایش است و افتتاح آن طی یک معامله تجاری می‌تواند جایگزین اعتبارات اسنادی شود.

رایج‌ترین کاربرد حساب‌های امانی برای معاملات املاک و مستغلات است، اما استفاده از حساب امانی در کشورهای مختلف در مواردی مانند خرید و فروش خودرو، معاملات تجاری بین‌المللی، پروژه‌های ساخت‌وساز، معاملات ارز دیجیتال، بلاک‌چین و بیت‌کوین، وام مسکن، ادغام و انتقال مالکیت شرکت‌ها، قراردادهای بین‌المللی و موارد مشابه نیز رایج است. یکی دیگر از کاربردهای حساب امانی در دنیا برای مشاغل و انتقال سهام شرکت به کارکنان تحت عنوان پاداش است. به این ترتیب کارکنان شرکت، سهامدار آن محسوب شده ولی در طول دوره حساب امانی، توانایی محدودی برای استفاده یا فروش سهام خود دارند. دلیل چنین امری، حمایت از قیمت بازار سهام شرکت و ممانعت از خروج کارکنان از شرکت، حداقل تا پایان دوره سپرده امانی است.

کاربردهای حساب امانی در ایران

در رابطه با حساب امانی این سوال وجود دارد که آیا امکان افتتاح حساب امانی در ایران وجود دارد؟ کاربردهای این نوع حساب در داخل کشور چیست؟

مجوز افتتاح حساب‌های امانی در سال ۱۳۹۴ از سوی بانک مرکزی به بانک‌ها داده شده است و بانک‌ها می‌توانند با استفاده از آیین‌نامه ابلاغی بانک مرکزی و مطابق آیین‌نامه‌های داخلی خود، امکان افتتاح حساب امانی را داشته باشند.

حساب امانی در ایران به‌طور عمده در قراردادهای پیش‌فروش آپارتمان‌ها و پروژه‌های ساخت‌وساز به‌کار گرفته می‌شود. این روش امکان سوءاستفاده پیش‌فروشان و سازندگان ساختمان‌ها را به حداقل می‌رساند.

در این روش، پول و هزینه‌هایی که خریدار برای پیش‌خرید ساختمان واریز می‌کنند، در یک حساب بانکی به نام «حساب امانی» نگهداری می‌شود و تا زمانی که پروژه پیشرفت می‌کند، به نسبت درصد پیشرفت کار به سازنده پرداخت می‌شود.

حضور شخص ثالث یا امینی که به‌طور موقت پول را نگهداری می‌کند، فرآیند انجام معاملات مربوط به املاک و مستغلات یا قراردادهای تجاری را تسهیل می‌کند. این رویکرد، به‌ویژه زمانی که یک یا هر دو طرف به یکدیگر اعتماد ندارند، بیشتر اهمیت پیدا می‌کند.

حساب امانی، یکی از ابزارهای مالی مدرن است که با ایفای نقش واسطه‌ای میان خریدار و فروشنده، ریسک معاملات را کاهش داده و اطمینان طرفین نسبت به انجام تعهدات قراردادی را افزایش می‌دهد. این حساب در حوزه‌های مختلف از املاک و مستغلات تا تجارت بین‌المللی و تراکنش‌های آنلاین کاربرد دارد.

در دنیای تجارت و معاملات، اعتماد طرفین به یکدیگر یکی از چالش‌های اساسی است. حساب امانی یا اسکرو، ابزاری حقوقی و مالی است که با حضور یک واسطه معتمد، فرایند پرداخت‌ها را شفاف و ایمن می‌کند. این حساب به‌گونه‌ای طراحی شده است که تنها پس از انجام تعهدات مشخص‌شده در قرارداد، مبلغ معامله آزاد می‌شود. از معاملات املاک گرفته تا تراکنش‌های آنلاین و ارزهای دیجیتال، حساب امانی به‌عنوان یک ابزار مطمئن، امنیت و اعتماد بیشتری به طرفین معامله ارائه می‌دهد. ماده ۲۱ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مقرر داشته است: به‌منظور حصول اطمینان طرفین قرارداد نسبت به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد و ثبت قراردادهای موضوع قانون، سازمان مکلف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران حساب امانی (واسطه) را به نحوی طراحی کند که هم‌زمان با ثبت قرارداد، وجوه مرتبط با قرارداد به‌طور خودکار و آنی، به حساب متعلق به شخص ذی‌نفع منتقل گردد.

احتمالاً برای بسیاری از افراد این سوال مطرح می‌شود که حساب امانی چیست؟

حساب امانی، حساب امین یا حساب شرطی

یکی از دغدغه‌هایی که خریداران و فروشندگان با آن مواجه هستند، مربوط به مسئله دریافت وجه و یا تحویل به‌موقع کالا است. در اغلب موارد، اتفاق می‌افتد که خریدار پول کالا یا خدمات معامله را پرداخت کرده ولی فروشنده کالا را تحویل نمی‌دهد یا اینکه فروشنده کالا را تحویل داده ولی وجه را دریافت نکرده است.

به همین منظور و برای کاهش ریسک معاملات در زمان تجارت، مفهومی حقوقی به نام «حساب امانی» ایجاد شد که برای توصیف یک ابزار مالی استفاده می‌شود.

به‌موجب این مفهوم، دارایی یا مبلغ مشخصی پول توسط شخص ثالث (واسطه) مورد اعتماد دو طرف معامله، نگهداری می‌شود و نماینده یا شخص ثالث؛ دارایی‌ها یا وجوه را تنها در صورت انجام تعهدات قراردادی از پیش تعیین شده (یا با دریافت دستورالعمل‌های مناسب) آزاد می‌کند.

در حال حاضر، عمدتاً بانک‌ها نقش نماینده طرفین را در معاملات ایفا کرده و با ایجاد حسابی تحت عنوان «حساب امانی»، به‌عنوان واسطه میان فروشنده و خریدار عمل می‌کنند.

بنابراین در حال حاضر، حساب امانی، حساب امین یا سرویس اسکرو (Escrow Account)، یک نوع حساب بانکی است که به‌عنوان واسطه و نماینده بین دو طرف یک قرارداد عمل می‌کند. این حساب، به‌عنوان شخص ثالث، وجوه معامله را به امانت در اختیار دارد تا زمانی که طرفین به تعهدات قراردادی خود عمل کنند.

به حساب امانی «حساب شرطی» نیز گفته می‌شود، چراکه وقتی شرایط قرارداد تحقق یابد، بهای معامله به‌طور خودکار از خریدار به فروشنده منتقل می‌شود.

استفاده از حساب امانی، زمانی اهمیت پیدا می‌کند که دو طرف معامله، در مورد انجام تعهدات توسط طرف مقابل دچار عدم قطعیت باشند. این سازوکار مالی به آنها این اطمینان را می‌دهد که برای احقاق حق خود پشتمانه‌ای ندارند. حساب امانی در تراکنش‌های اینترنتی، بانکداری، مالکیت معنوی، املاک و موارد دیگر کاربرد دارد.

حساب امانی یک حساب موقت است. نماینده یا شخص ثالث (حساب امانی)، تنها زمانی دارایی‌ها یا وجوه را آزاد می‌کند که تعهدات قراردادی از پیش تعیین شده انجام شود. این دارایی‌ها

شرایط تنظیم وکالت بلاعزل مطابق قوانین جدید

مالکیت کافی نیست و سند رسمی باید تنظیم شود.

۳. آیین نامه اجرایی قانون (مصوب ۱۴۰۱):

مطابق ماده ۷: وکالت نامه های بلاعزل صادر شده برای معاملات غیرمنقول باید ظرف مدت مشخصی به تنظیم سند رسمی منجر شوند. در غیر این صورت، اعتبار وکالت نامه ها محدود خواهد بود.

چالش ها و پیامدها

۱. سوءاستفاده از وکالت بلاعزل: در بسیاری از موارد، وکالت بلاعزل به ابزاری برای دور زدن قوانین ثبت رسمی تبدیل شده است. این امر می تواند موجب بروز دعاوی حقوقی متعدد شود.
۲. تعارض با حقوق موکل: اعطای وکالت بلاعزل ممکن است حقوق موکل را محدود کند و او را از مدیریت اموال خود بازدارد، به ویژه اگر شرایط قرارداد به وضوح مشخص نشده باشد.
۳. ابهام در انتقال مالکیت: صرف وجود وکالت بلاعزل، بدون تنظیم سند رسمی، می تواند وضعیت مالکیت را مبهم کرده و حقوق اشخاص ثالث را تحت تأثیر قرار دهد.
۴. پیچیدگی در انطباق با قانون جدید: اجرای قانون الزام به تنظیم سند رسمی نیازمند تغییر در رویه های حقوقی مرتبط با وکالت بلاعزل است که ممکن است برای برخی از افراد و نهادها دشوار باشد.

حقوق دولتی و حق تحریر وکالت بلاعزل

برای تنظیم وکالت نامه های بلاعزل، دفاتر اسناد رسمی موظف به دریافت حقوق دولتی و حق التحریر هستند. بر اساس ماده ۵۰ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی و ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون الزام به تنظیم سند رسمی در معاملات غیرمنقول: - حقوق دولتی و حق التحریر: مبالغ مربوط به حقوق دولتی و حق التحریر وکالت بلاعزل معادل مبالغ سند قطعی محاسبه می شود. - معافیت در صورت انتقال قطعی: طبق ماده ۱۳ آیین نامه

وکالت بلاعزل یکی از ابزارهای رایج در معاملات اموال غیرمنقول است که اغلب به منظور تضمین حقوق طرفین و تسهیل در فرآیند انتقال مالکیت مورد استفاده قرار می گیرد.

وکالت بلاعزل یکی از ابزارهای رایج در معاملات غیرمنقول است که اغلب به منظور تضمین حقوق طرفین و تسهیل در فرآیند انتقال مالکیت مورد استفاده قرار می گیرد. با تصویب قانون الزام به تنظیم سند رسمی در معاملات اموال غیرمنقول، تغییرات قابل توجهی در جایگاه حقوقی وکالت بلاعزل ایجاد شد که نیازمند بررسی دقیق است.

تعریف وکالت بلاعزل

وکالت بلاعزل قراردادی است که در آن موکل حق عزل وکیل را از خود سلب می کند. این نوع وکالت معمولاً در معاملات اموال غیرمنقول به منظور اطمینان از انجام تعهدات و جلوگیری از تغییر نظر موکل به کار گرفته می شود.

مبانی قانونی مرتبط

۱. قانون مدنی:

مطابق ماده ۶۷۹: موکل می تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند، مگر این که وکالت وکیل یا عدم عزل او در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد. این ماده به صراحت حق عزل وکیل برای موکل را قائل و شناسایی کرده است، مگر در شرایطی که عزل در یک قرارداد لازم مستثنی شده باشد.

۲. قانون الزام به تنظیم سند رسمی در معاملات غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

مطابق ماده ۳، هرگونه معامله نسبت به اموال غیرمنقول که بدون تنظیم سند رسمی، فاقد اعتبار قانونی است و صرف وکالت نامه های بلاعزل نمی تواند به منزله انتقال مالکیت تلقی گردد. “

این ماده تأکید دارد که وکالت بلاعزل به تنهایی برای انتقال

ادامه از صفحه قبل



اجرائی قانون الزام به تنظیم سند رسمی، اگر انتقال قطعی ظرف ۹ ماه از تاریخ تنظیم وکالت نامه انجام شود، برخی از حقوق دولتی (مانند مالیات نقل و انتقال) نیاز به پرداخت ندارد. این تدبیر به منظور تشویق طرفین به تسریع در تنظیم سند قطعی و کاهش هزینه های غیرضروری اتخاذ شده است. در صورت تأخیر در انتقال قطعی ملک، این معافیت ها اعمال نمی شوند و هزینه ها باید به طور کامل پرداخت شوند.

راهکارهای پیشنهادی

۱. آگاهی بخشی به شهروندان: اطلاع رسانی گسترده درباره ضرورت تنظیم سند رسمی و محدودیت های وکالت بلاعزل می تواند از سوءاستفاده ها جلوگیری کند.
۲. ایجاد ضمانت های اجرایی: تدوین مقررات تکمیلی برای الزام به تبدیل وکالت بلاعزل به سند رسمی در مدت زمان معین، می تواند به کاهش مشکلات کمک کند.
۳. نظارت بیشتر بر دفاتر اسناد رسمی: دفاتر اسناد رسمی باید از تنظیم وکالت نامه هایی که به جای معاملات رسمی استفاده می شوند، خودداری کنند.
۴. همکاری بین نهادهای مرتبط: هماهنگی بین سازمان ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و مراجع قضایی می تواند در اجرای صحیح قانون مؤثر باشد.

جمع بندی

وکالت بلاعزل هرچند به عنوان ابزاری برای تسهیل معاملات غیرمنقول طراحی شده است، اما با تصویب قانون الزام به تنظیم سند رسمی، کارکردهای آن به شدت محدود شده است. این قانون گامی مهم در جهت شفاف سازی مالکیت و جلوگیری از سوءاستفاده های احتمالی است. با این حال، اجرای موفق آن نیازمند نظارت دقیق و همکاری همه جانبه نهادهای ذی ربط است. / میزان - رضا داوودی - حقوقدان و سردفتر اسناد رسمی

را به شدت کاهش می دهد و می تواند خاطر طرفین معامله را تا حد زیادی آسوده کند.

مزایای استفاده از حساب امانی

- افزایش اعتماد بین خریدار و مشتری، علی الخصوص در کسب و کارهای نوپا و رشد تولید
- حفظ امنیت در انجام تراکنش های مالی آنلاین با مبالغ سنگین
- تحویل به موقع کالا، و جلوگیری از ورود خسارت به طرفین قرارداد
- اطمینان فروشنده از پرداخت پول کالای سفارش داده شده پس از تحویل و تطبیق کالا با مشخصات توافق شده
- پیشگیری از کلاهبرداری
- جذب سرمایه گذار به داخل کشور و رفع مشکل افتتاح حساب در زمان خرید سهام
- سرعت و سهولت در نقدشوندگی
- اگر سپرده گذار ورشکسته شود یا بدهی مالیاتی داشته باشد، حساب امانی قابل توقیف نیست.

حساب امانی، این امکان را برای فروشنده و خریدار فراهم کرده که با اعتماد و اطمینان بیشتری اقدام به دادوستد کرده و پیچیدگی معاملات و چالش هایی که ممکن است در روند معامله برای آن ها پیش بیاید، را به حداقل کاهش دهند. استفاده از حساب امانی در پروژه های ساختمانی نقش مهمی در تقویت و رونق بازار مسکن دارد. اگر حساب امانی وجود نداشته باشد ممکن است طرفین قرارداد به تعهدات خود عمل نکنند. ممکن است خریدار وجه مورد نظر را پرداخت نکند یا اینکه به موقع این کار را انجام ندهد یا ممکن است فروشنده کالا را تحویل ندهد و یا کیفیت مورد نظر را ارائه نکند و یا این که در زمان مشخص شده این اتفاق نیافتد.

در قالب قراردادهای، مشتریان می توانند از این خدمت برای هرگونه معاملات تجاری استفاده کنند. اما در زمان انجام این معاملات و ثبت حقوق، مسائل و نکات متعددی وجود دارد که طرفین باید به آن ها توجه کنند. مسائل مهمی مانند ریسک های حقوقی و اقتصادی، عواقب مالیاتی معامله، مدت اعتبار معامله، لحظه انتقال مالکیت، شرایط تسویه و ...

در قراردادهای حساب امانی، نکات مهمی وجود دارد که عدم رعایت آن، باعث ایجاد اختلاف و یا کلاهبرداری خواهد شد.

«زمان انجام پروژه» یا «تحویل کالا و خدمات» اولین نکته مهم در مورد قراردادهای حساب امانی، است. این موارد باید در متن قرارداد به دقت نگاشته شده و نکات لازم در آنها گنجانده شود.

همچنین می توان برای هر روز دیرکرد نیز جریمه ای تعیین شود. در این صورت خریدار و فروشنده اطمینان حاصل می کنند که کالا و وجه معامله در زمان مشخص شده در اختیار آن ها قرار خواهد گرفت و در صورت دیرکرد، خسارات آن ها از محل جریمه، جبران خواهد شد.

خریدار باید جنس و کیفیت کالا و خدمات را در قرارداد منعقد؛ به طور واضح بیان کند. چرا که ممکن است، فروشنده در زمان تحویل کالا جنس مورد نظر را تحویل ندهد و در این صورت خریدار متضرر خواهد شد. در این صورت، خریدار نیز مطمئن می شود که کالاها و خدمات با کیفیت مدنظر وی، در اختیار او قرار خواهد گرفت.

امین یا شخص ثالث، زمانی وجوه معامله را آزاد می کند که طرفین به الزامات قراردادی خود عمل کنند. به همین سبب، لازم است که متن قراردادها به طور دقیق نگاشته و نکات لازم در آن گنجانده شود. در نهایت باید توجه داشت که حساب امانی را نمی توان مطمئن ترین راه دانست؛ اما به کارگیری این سازوکار درصد احتمال کلاهبرداری

تمام مبلغ را به خریدار بازمی گرداند و فروشنده تنها می تواند از طریق دادگاه پرداخت جزئی را دریافت کند.

خریدار در چه شرایطی می تواند پول را از حساب امانی برداشت کند؟ سپرده گذار نمی تواند پول را به دلخواه از حساب برداشت کند. فقط در دو مورد می تواند پول را از حساب امانی برداشت کند:

معامله به شکست انجامیده و طرفین قرارداد را لغو کرده باشند. بانکی که حساب امانی در آن افتتاح شده ورشکسته شده یا مجوز خود را از دست داده باشد.

اگر معامله در زمان توافق شده انجام نشود و فروشنده اسناد لازم را ارائه ندهد، بانک حساب را می بندد و پول را به خریدار برمی گرداند. اگر اسناد با تأخیر ارائه شوند، قرارداد می تواند تمدید شود، اما بانک معمولاً برای این کار هزینه اضافی دریافت می کند.

مالک پول در حساب امانی چه کسی است؟

طبق مقررات موجود، پول در حساب امانی تا لحظه تسویه حساب، متعلق به شخصی است که آن را واریز کرده است و پس از آن، متعلق به شخصی است که حساب به نفع او افتتاح شده است.

لحظه تسویه حساب، زمانی است که فروشنده شرایط و تعهدات مقرر در قرارداد را برآورده کند.

نکات مهم در قراردادهای حساب امانی

در قرارداد حساب امانی، برای این که معاملاتی که انجام می شود به صورت مطمئن انجام شود نیاز است، شخص سومى وجود داشته باشد تا مبلغ موقتاً به حساب شخص سوم واریز شود. این شخص می تواند یک فرد حقیقی یا یک شخص حقوقی مانند بانک ها و موسسات مالی و اعتباری باشد.

قرارداد پیش فروش ساختمان؛

چالش‌ها، قوانین و راهکارهای پیشگیری از مشکلات حقوقی



قرارداد پیش فروش ساختمان یکی از پرریسک‌ترین معاملات در حوزه مسکن است که عدم آگاهی از قوانین و مقررات مربوط به آن، می‌تواند منجر به بروز اختلافات و مشکلات حقوقی شود. آشنایی با اصول تنظیم این قرارداد و الزامات قانونی، از جمله شرایط ثبت رسمی، می‌تواند نقش مهمی در کاهش دعاوی و افزایش امنیت معاملات داشته باشد.

پیش فروش ساختمان، از جمله قراردادهای پرریسک برای مردم محسوب می‌شود. از آنجا که بسیاری از دعاوی و پرونده‌های مربوط به قرارداد پیش فروش ساختمان ناشی از عدم آگاهی‌های حقوقی و عدم اطلاع از قوانین و مقررات مربوط به این حوزه است، آگاهی از مقررات تنظیم صحیح این قرارداد برای پیشگیری از مشکلات و اختلافات احتمالی ناشی از آن، امری مهم و ضروری است.

قرارداد پیش فروش ساختمان

بر اساس ماده یک قانون پیش فروش ساختمان (اصلاحی به موجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص شود و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور، پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود؛ بنابراین پیش فروش ساختمان اختصاص به آپارتمان ندارد و موضوع آن می‌تواند، زمینی که اصلاً ساخت و ساز در آن نشده یا آپارتمان در حال احداث و یا آپارتمان تکمیل شده باشد. قرارداد پیش فروش ساختمان نوعی قرارداد بیع است. قراردادی لازم بین طرفین که حق فسخ آن را ندارند، مگر اینکه این حق در قرارداد پیش‌بینی شده باشد. یکی از تفاوت‌های قرارداد پیش فروش و بیع این است که در بیع باید مورد معامله به صورت فیزیکی آماده باشد، اما در پیش فروش نیازی به تکمیل واحد نیست.

طبق اصلاحات جدید ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان، اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان کنند، به حبس از چهل و پنج روز تا شش ماه یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

همچنین بر اساس ماده ۲۴ قانون مذکور، مشاوران املاک نیز باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را برای تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی راهنمایی کنند و نمی‌توانند راساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش کنند. در غیر این صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

چه مواردی باید در قرارداد پیش فروش ساختمان ذکر شود؟

طبق ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان، در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی - پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک - متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد

- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه

و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی - ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت قید شده یا عرفاً در قیمت موثر است.

- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت

- شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی - زمان تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی

- تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین‌ها و قرارداد بیمه ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله

- تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی

- احکام مذکور در مواد (۶)، (۷) و (۸) و تبصره آن، (۹)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) قانون پیش فروش ساختمان

به موجب ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، یک سال پس از راهاندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی، هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور در این ماده باشد باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور در این ماده است، نزد مراجع قضایی شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعاوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله ابطال سند رسمی مالکیت الزام به تنظیم سند رسمی خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست.

مدارک لازم و نکات مهم در تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش آپارتمان

تنظیم قرارداد پیش فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی و صرفاً در برابر پرداخت حق التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضاییه صورت می‌گیرد.

مدارک و شرایطی که برای تنظیم سند رسمی پیش فروش ساختمان در دفتر اسناد رسمی لازم است به این شرح است:

سند مالکیت رسمی

- تعیین طرفین قرارداد (مالک یا پیش فروشنده و پیش خریدار)

- احراز هویت و دریافت آدرس و کدپستی طرفین سند

- پروانه ساخت ساختمان

- ذکر مشخصات ثبتی و کد پستی مورد معامله در قرارداد - بیمه نامه مسئولیت فروشنده

- استعلام ثبت ملک از سامانه ثبت آن برای اطلاع از بازداشت نبودن ملک، مشخص شدن وضعیت رهنی و عدم پیش فروش قبلی

- مشخصات دقیق و مساحت تقریبی واحد پیش فروش شده، به عنوان مثال: ۶ دانگ یک واحد آپارتمان مسکونی به مساحت تقریبی یکصد مترمربع، واقع در طبقه دوم سمت شرقی واحد دوم، به انضمام انباری به مساحت تقریبی ۳ متر مربع و پارکینگ به مساحت ۱۲ متر مربع و دارای کدپستی...؛ به نشانی...

- تعیین مرجع حل اختلاف در سند برای موارد وقوع اختلاف بین طرفین

- درج دقیق حقوق و تعهدات طرفین در سند مانند اینکه مالک واحد را در چه تاریخی تحویل می‌دهد و یا اینکه زمان انتقال سند در چه تاریخی است و یا میزان وجه التزام در صورت عدم انجام تعهدات و ...

در قسمت شرایط و متون حقوقی قرارداد، باید طرفین مشخص کنند که واحد پیش فروش شده، دارای امکانات است و یا فاقد امکانات و اگر قرار است تجهیزاتی در واحد نصب شود، با جزئیات کامل ذکر شود.

ذکر دقیق بهای مورد معامله و نحوه پرداخت آن در سند

یکی از مهمترین موارد در پیش فروش ساختمان زمان بندی تاریخ چک‌هاست. به عنوان مثال جهت تحویل واحد یک چک صادر می‌شود، برای انتقال سند چکی دیگر و یک چک کلی هم برای ضمانت انجام تعهدات فروشنده صادر می‌شود. سپس با توجه به شرایط قرارداد، چک‌های صادره توسط خریدار، که بابت پیش خرید واحد بوده نیز در سند درج می‌شود و سر دفتر باید مبلغ چک، شماره چک و بانک صادرکننده و شعبه را به صورت دقیق در سند درج کند. پس باید بهای مورد معامله و نحوه پرداخت آن دقیقاً در سند مشخص شود.

علاوه بر موارد فوق نکات مهمی برای تنظیم سند پیش فروش به منظور پیشگیری از وقوع جرایم مرتبط از جمله کلاهبرداری و جلوگیری از بروز اختلافات و طرح دعاوی در محاکم وجود دارد:

- احراز مالکیت؛ ملاحظه سند مالکیت و قرارداد مشارکت در ساخت (داشتن حق فروش واحد مسکونی توسط فروشنده) - داشتن پروانه ساختمانی، نقشه مصوب شهرداری و سازمان نظام مهندسی

- اجرای نقشه مصوب بدون تخلفات ساختمانی

- تعیین مترژ و مساحت واحد مورد معامله و تعیین تکلیف قیمت آن برای پیشگیری از اختلاف احتمالی مترژ ساختمان در زمان اخذ سند رسمی

- تعیین روش‌های حل اختلاف در موارد عدم اجرای تعهدات بدون نیاز به رسیدگی قضایی

همچنین از آنجا که طبق ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید برای هر واحد ساختمان در حال ساخت، شناسه یکتا صادر کند و تا زمان صدور سند تفکیکی برای واحد، معاملات در رابطه با آن واحد صرفاً با شناسه یکتا امکان پذیر است، این امر موجب جلوگیری از وقوع جرایمی مانند کلاهبرداری و فروش مال غیر می‌شود و در نتیجه با بهبود امنیت معاملات پیش فروش، انگیزه مردم برای سرمایه گذاری در ساخت مسکن نیز افزایش می‌یابد.

تبصره ۱- ترتیب ثبت و تنظیم این مشخصات، امکان دسترسی به این اطلاعات و چگونگی تشکیل و راه اندازی شبکه الکترونیکی سجل کیفری با رعایت مقررات راجع به دادرسی الکترونیکی و به موجب آیین نامه ای است که ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط وزیر دادگستری با همکاری رئیس سازمان زندان ها و اقدامات تأمینی و تربیتی کشور تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تبصره ۲- اقدامات موضوع بندهای (الف) و (ب) این ماده با همکاری نیروی انتظامی و نهادهای اطلاعاتی و امنیتی صورت می گیرد.

سه شنبه ۲ بهمن ماه ۱۴۰۳ • سال دوم • شماره ۹۰

گزارش حقوقی

ابهام استراتژیک در عدم رعایت تشریفات قانونی

ارسال لایحه پالرمو از مجلس به مجمع تشخیص



دکتر فرشید فرحناکیان
وکیل دادگستری

ادامه از صفحه اول:

اگر این مصوبه هنوز وافی به نظرات شورای نگهبان نباشد، مجدداً در مجلس مطرح می گردد، در صورتی که مجلس با در نظر گرفتن حفظ مصلحت نظام همچنان بر رأی خود باقی باشد رئیس مجلس مصوبه مذکور را به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال می دارد. مجمع موظف است تنها در موارد اختلاف و دیگر موارد مربوط به آن اظهار نظر قطعی نموده و گزارش آن را جهت طی مراحل بعدی به رئیس مجلس اعلام نماید.

اسناد فوق نشان می دهند برخلاف این تشریفات قانونی مقرر، اگرچه رأی گیری مجدد در مجلس شورای اسلامی برای اصلاح ایرادات شورای نگهبان به این لایحه هنوز وافی به نظرات شورای نگهبان نبوده است؛ ولی این عدم کفایت هیچ گاه مجدداً در مجلس مطرح نگردیده است تا پس از باقی ماندن نمایندگان مجلس بر رأی خود، رئیس مجلس مصوبات مذکور را به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال دارد. در واقع اگرچه رئیس مجلس شورای اسلامی؛ دکتر علی لاریجانی، در نامه خود به اصرار بعدی نمایندگان مجلس بر نظر قبلی خود در جلسه علنی ۱۳۹۷.۷.۳ در برابر ایراد مجدد شورای نگهبان به این لوائح اشاره می نماید؛ ولی مشخص نمی کند که: اولاً این اصرار بر نظر قبلی جلسه متقدم (جلسه علنی ۱۳۹۷.۷.۳) در کدام جلسه علنی متاخر مجلس مورد رأی گیری قرار گرفته است؛ ثانیاً نسبت به کدام یک از ایرادات مطروحه شورای نگهبان این اصرار صورت پذیرفته است. دلیل این ابهام استراتژیک (Strategic Ambiguity) مشخص است؛ زیرا اساساً این رأی گیری مجدد جهت اصرار بر موارد محل اختلاف هیچ گاه در مجلس به عمل نیامده است! عجله زیاد در خلاصه کردن نقش مجلس و ارسال سریع تر لایحه کنوانسیون پالرمو به مجمع تشخیص مصلحت نظام قابل استنباط است. عدم تعیین این موارد اصراری به معنای آن است که مجلس شورای اسلامی، کل صلاحیتش در برابر تصویب لایحه کنوانسیون پالرمو را برخلاف قانون اساسی به مجمع تشخیص مصلحت نظام تفویض کرده است!

این در حالی است که در مورد لایحه الحاق دولت جمهوری اسلامی ایران به کنوانسیون بین المللی مقابله با تأمین مالی تروریسم (CFT)، رئیس مجلس شورای اسلامی در نامه مورخ ۱۳۹۷.۱۱ به رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام کاملاً مشخص می کند در برابر ایراد مجدد شورای نگهبان، نمایندگان مجلس بر کدام موارد از نظر قبلی خود اصرار کرده اند.



بنابراین بر اساس مفهوم مخالف این ماده ۲۵ موضوعات مربوط به تشخیص مصلحت نظام که مراحل مقرر را طی نموده باشند، قابل طرح در مجمع تشخیص مصلحت نظام نیستند.

هم چنین عدم توجه مجمع تشخیص مصلحت نظام به عدم رعایت این تشریفات؛ علاوه بر ایجاد تلقی مشارکت در این بی قانونی، تضعیف موقعیت مجمع تشخیص مصلحت نظام و نحوه اجرای سیاست های کلی نظام به دست خود این مرجع محسوب می گردد؛ زیرا آنچه با عدم رأی گیری اصراری مقرر، در مجلس شورای اسلامی مورد تغافل قرار گرفته است، همین موارد نقض اجرای سیاست های کلی نظام در این دو لایحه است که به موجب ماده ۷ مقررات نظارت بر حسن اجرای سیاست های کلی نظام مورخ ۱۳۹۲.۱۲.۲۴ و جزء (۴-۱) پیوست حکم دوره هشتم اعضای مجمع تشخیص مصلحت نظام هم زمان با بررسی طرح ها و لوائح، نظارت بر حسن اجرای آن ها از سوی مقام معظم رهبری به مجمع تشخیص مصلحت نظام و اعضای هیئت نظارت آن تفویض شده است.

روشن ساز کلام:

به منظور جلوگیری از ایجاد تلقی مشارکت مجمع تشخیص مصلحت نظام با این بی قانونی در نحوه عملکرد مجلس شورای اسلامی درباره لایحه الحاق ایران به کنوانسیون پالرمو به جهت ارجاع موضوع به مجمع تشخیص مصلحت نظام پس از اصرار شورای نگهبان بر ایرادات قبلی خود ولی پیش از اخذ اصرار نمایندگان مجلس شورای اسلامی بر رأی قبلی خود برخلاف اصل یکصد و دوازدهم (۱۱۲) قانون اساسی ج.ا.؛ ماده ۲۰۰ قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی و ماده ۲۵ آیین نامه مصوب ۱۳۷۶.۸.۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام و ابلاغی ۹.۹.۱۳۷۶ مقام معظم رهبری؛

و به منظور جلوگیری از تضعیف صلاحیت نظارتی مجمع تشخیص مصلحت نظام و اعضای هیئت نظارت آن بر حسن اجرای سیاست های کلی نظام هم زمان با بررسی طرح ها و لوائح تفویضی مقام معظم رهبری موضوع ماده ۷ مقررات نظارت بر حسن اجرای سیاست های کلی نظام مورخ ۱۳۹۲.۱۲.۲۴ و جزء (۴-۱) پیوست حکم دوره هشتم اعضای مجمع تشخیص مصلحت نظام؛ و لحاظ این قاعده که اصولاً تشخیص صلاحیت یا عدم صلاحیت هر مرجع نسبت به امری که به آن رجوع شده است با همان مرجع است (استفاده شده از مفاد ماده ۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹.۱.۲۱)؛

بایسته است مجمع تشخیص مصلحت نظام به جهت عدم رعایت تشریفات لازم برای تصویب و ارجاع لایحه الحاق ایران به کنوانسیون پالرمو به این مرجع، ضمن صالح ندانستن خود در این مقطع؛ جهت تکمیل روند تشریفات قانونی مقرر، آن را به مجلس شورای اسلامی باز گرداند.

دوم) نقص در تشریفات قانونی ارجاع به مجمع تشخیص مصلحت نظام

درخواست رئیس مجلس شورای اسلامی از مجمع تشخیص مصلحت نظام برای اعلام نظر درباره لایحه کنوانسیون پالرمو پس از اصرار شورای نگهبان بر ایرادات قبلی خود و پیش از اصرار نمایندگان مجلس شورای اسلامی بر رأی قبلی خود، نه تنها تشریفات مقرر برای مجلس شورای اسلامی برای نحوه تصویب قوانین؛ مصرح در اصل یکصد و دوازدهم (۱۱۲) قانون اساسی ج.ا.؛ و ماده ۲۰۰ قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی، بلکه تشریفات مقرر برای نحوه ارجاع این موارد به مجمع تشخیص مصلحت نظام جهت اعلام نظر؛ مقرر در ماده ۲۵ آیین نامه داخلی مجمع تشخیص مصلحت نظام مصوب ۱۳۷۶.۸.۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام و ابلاغی ۹.۹.۱۳۷۶ مقام معظم رهبری را نیز تماماً نقض کرده است!

به موجب این ماده ۲۵: «موضوعات مربوط به تشخیص مصلحت پس از طی مراحل زیر قابل طرح در مجمع اند: مصوبه مجلس شورای اسلامی ایران برای اظهار نظر به شورای نگهبان فرستاده می شود، شورای نگهبان چنانچه آن را خلاف موازین شرع یا قانون اساسی تشخیص دهد، نظر خود را به مجلس شورای اسلامی اعلام می نماید. چنانچه مجلس شورای اسلامی بر نظر خود باقی بود و با اعلام رأی، ضمن در نظر گرفتن مصلحت نظام، نظر شورای نگهبان را تأمین نکرد و در نتیجه تعارض پیش آمد، مصوبه از طرف مجلس شورای اسلامی برای مجمع تشخیص مصلحت فرستاده می شود. رئیس جمهور نیز می تواند رسیدگی مصوبه را از مجمع بخواهد. رئیس مجمع هم در مواردی که لازم بداند مصوبه مورد تعارض را در دستور مجمع قرار می دهد.»

مجلس بر مصوبه قبلی خود در:

جزء (ب) بند (۱) ماده (۲)، مواد (۴)، (۵)، (۶)، (۷)، (۸) و (۹)، بند (۱) ماده (۱۰)، بندهای (۱)، (۲)، (۳)، (۴) و (۵) ماده (۱۱)، بندهای (۱)، (۲) و (۵) ماده (۱۲)، مواد (۱۳)، (۱۴) و (۱۵)، بند (۱) ماده (۱۶) و مواد (۱۷)، (۱۸) و (۱۹) کنوانسیون بین المللی مقابله با تأمین مالی تروریسم اصرار ورزید.

مجلس شورای اسلامی بر مصوبه قبلی خود مشتمل بر ماده واحده و هفت بند منضم به متن کنوانسیون، شامل مقدمه و بیست و هشت ماده و یک پیوست در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ سی ام دی ماه یک هزار و سیصد و نود و هفت با در نظر گرفتن مصلحت نظام اصرار ورزید.

علی لاریجانی

بررسی عوامل اصلی اطاله دادرسی

موضوع سریع‌تر حل شود.

این ابزارها می‌توانند به کاهش زمان و هزینه دادرسی کمک کنند و عدالت را سریع‌تر به اجرا درآورند.

دادگاه‌های صلح با اهداف و دلایل مختلفی از جمله کاهش مدت زمان رسیدگی به پرونده‌ها، تسریع در فرایند دادرسی و کاهش هزینه‌های قضایی تشکیل شده‌اند. این دادگاه‌ها با حذف برخی مراحل دادرسی و صدور احکام قطعی، به کوتاه شدن زمان رسیدگی کمک می‌کنند.

اطاله دادرسی، به معنای طولانی شدن فرایند رسیدگی به پرونده‌های قضایی، یکی از چالش‌های مهم دستگاه قضایی ایران در سال‌های اخیر بوده است. این مسئله باعث افزایش هزینه‌های دادرسی می‌تواند موجب کاهش اعتماد عمومی به نظام قضایی شود.

اما از جمله اقدامات صورت گرفته برای کاهش اطاله دادرسی می‌توان به برگزاری جلسات دادرسی الکترونیک و استفاده از فناوری‌های نوین اشاره داشت؛ که این اقدام به کاهش محدودیت‌های جغرافیایی، کاهش هزینه‌ها و تسریع در فرآیندهای قضایی کمک کرده است.

اما درباره این موضوع که اگر شهروندی نسبت به رسیدگی به پرونده خود شکایتی داشته باشد آیا قابل پیگیری خواهد بود یا نه باید گفت: بله، اگر یک شهروند نسبت به نحوه رسیدگی به پرونده خود شکایتی داشته باشد، امکان پیگیری وجود دارد. در سیستم قضایی کشور عزیزمان، راهکارهایی برای ارائه شکایت و پیگیری آن پیش‌بینی شده است. موارد زیر می‌توانند مورد توجه قرار گیرند:

۱- ثبت شکایت در دادسرای انتظامی قضات

اگر شهروند معتقد است که قاضی پرونده به وظایف خود به درستی عمل نکرده است یا مرتکب تخلف شده، می‌تواند به دادسرای انتظامی قضات شکایت کند. این نهاد وظیفه بررسی تخلفات قضات را بر عهده دارد.

۲- ارسال درخواست یا شکایت به حفاظت و اطلاعات قوه قضاییه

اگر شکایت مربوط به فساد یا تخلف کارمندان قضایی باشد، حفاظت و اطلاعات قوه قضاییه مرجع رسیدگی به این موضوعات است.

۳- ثبت شکایت در سامانه ۱۲۹

شهروندان می‌توانند از طریق سامانه ارتباط مردمی قوه قضاییه (سامانه ۱۲۹)، شکایت یا درخواست خود را ثبت کنند. این سامانه به صورت تلفنی و آنلاین قابل دسترسی است.

۴- ارجاع به دیوان عدالت اداری

اگر شهروند احساس کند تصمیم یا اقدام یک نهاد دولتی (از جمله دستگاه‌های زیرمجموعه قوه قضاییه) خلاف قانون بوده، می‌تواند به دیوان عدالت اداری شکایت کند.

۵- دادخواهی به مقام بالاتر

اگر در روند دادرسی اشکالی وجود داشته باشد، شهروند می‌تواند به مقامات قضایی بالاتر مانند رئیس مجتمع یا دادگستری استان یا دادگاه تجدیدنظر مراجعه و درخواست رسیدگی مجدد کند.

۶- مراجعه به سامانه‌های الکترونیکی قوه قضاییه

از طریق این سامانه‌ها، امکان پیگیری شکایات، ثبت اعتراضات و ارائه درخواست‌های مرتبط با پرونده فراهم شده است. در هر صورت، ارائه مدارک کافی و تنظیم شکایت به شکل دقیق و شفاف به روند رسیدگی کمک بسیاری می‌کند.

۳- عوامل کارشناسی

- ارجاع پرونده به کارشناس: ارجاع پرونده برای نظر کارشناسی ممکن است زمان‌بر باشد، خصوصاً اگر کارشناسان فرصت کافی نداشته باشند یا ارزیابی‌های چندباره لازم شود.

- اختلاف نظر بین کارشناسان: در موارد پیچیده، اختلاف بین کارشناسان می‌تواند فرایند را کندتر کند.

۴- عوامل خارجی و مدیریتی

- تغییرات مدیریتی: تغییر قاضی یا ممکن است منجر به توقف یا کند شدن روند شود.

- شرایط اجتماعی یا بحران‌ها: بحران‌های اجتماعی، سیاسی، یا شرایط فورس ماژور مانند پاندمی‌ها یا تعطیلی‌های غیرمنتظره ناشی از آلودگی هوا یا کمبود برق و گاز می‌توانند سیستم قضایی یا اداری را مختل کنند.

- تاخیر در ابلاغ‌ها: ابلاغ‌های دیر هنگام یا اشتباه به طرفین نیز می‌تواند موجب تعویق جلسات شود.

قضات می‌توانند با استفاده از ابزارها و اقدامات حقوقی مختلفی که در اختیار دارند، زمان رسیدگی به پرونده‌ها را کاهش دهند. برخی از این اقدامات عبارتند از:

۱- ارجاع به نهادهای میانجی‌گری و داوری:

قضات می‌توانند برخی پرونده‌ها را به میانجی‌گری یا داوری ارجاع دهند تا از فرآیندهای طولانی دادگاه اجتناب شود. این روش برای دعاوی خانوادگی، تجاری و مالی رایج است.

۲- استفاده از اصل تسریع در دادرسی:

قضات می‌توانند از قوانین و اصولی که برای تسریع در دادرسی پیش‌بینی شده‌اند استفاده کنند، مانند کاهش تعداد جلسات غیرضروری و متمرکز کردن روند رسیدگی بر مسائل اصلی.

۳- صدور قرارهای کارشناسی تخصصی:

برای موضوعاتی که نیاز به بررسی کارشناسی دارند، قاضی می‌تواند سریعاً قرار کارشناسی صادر کند و از تأخیر ناشی از نبود نظر تخصصی جلوگیری کند.

۴- خلاصه کردن فرآیند رسیدگی:

در دعاوی با مدارک و اسناد کافی، قاضی می‌تواند به جای برگزاری جلسات متعدد، پرونده را مستقیماً بر اساس محتویات و مستندات بررسی و رأی صادر کند.

۵- تفکیک و ادغام پرونده‌ها:

در مواردی که پرونده‌های مشابه وجود دارند، قاضی می‌تواند آنها را ادغام کرده یا پرونده‌های غیرمرتبط را تفکیک کند تا روند رسیدگی کارآمدتر شود.

۶- رد دعاوی غیرموجه یا فاقد شرایط قانونی:

با بررسی اولیه و دقیق، قضات می‌توانند دعاوی فاقد شرایط قانونی یا ناموجه را زودتر رد کنند تا از اشغال زمان دادگاه جلوگیری شود.

۷- استفاده از فناوری‌های نوین:

در برخی کشورها، سیستم‌های آنلاین برای ارائه دفاعیه، تبادل مستندات و حتی برگزاری جلسات غیرحضور وجود دارد که می‌تواند زمان دادرسی را به شدت کاهش دهد.

۸- استفاده از اختیارات در صدور احکام فوری (قرار موقت):

در مواردی که شرایط اضطراری وجود دارد، قاضی می‌تواند به جای انتظار برای جلسات بعدی، احکام موقت صادر کند تا

پرونده‌های مربوط به تخلفات اقتصادی، دعاوی مالیاتی، یا شکایات از تصمیمات اداری نیز می‌توانند طولانی باشند. این پرونده‌ها گاهی به دلیل پیچیدگی قوانین و نیاز به بررسی سوابق مالی و اداری زمان‌بر هستند.

طولانی‌ترین پرونده‌ها معمولاً به نوع موضوع و پیچیدگی مسائل مطرح شده در آنها بستگی دارند. در سیستم قضایی، پرونده‌ها می‌توانند در حوزه‌های مختلف حقوقی، کیفری، یا اداری مطرح شوند، و هر یک ویژگی‌های خاص خود را دارند. به طور کلی:

۱- حقوقی

پرونده‌های حقوقی که شامل دعاوی ملکی، ارث، قراردادهای اختلافات تجاری هستند، می‌توانند بسیار طولانی شوند. دلایل طولانی شدن شامل:

- پیچیدگی اسناد و مدارک.

- ارزیابی کارشناس.

- تعدد طرفین دعوی.

- اعتراضات متعدد به احکام اولیه و ارجاع به دادگاه تجدیدنظر یا دیوان عالی کشور؛ که البته این امر در خصوص سایر پرونده‌ها نیز صادق است.

۲- کیفری

پرونده‌های کیفری به‌ویژه در جرائم سنگین مانند قتل، اختلاس، یا جرایم سازمان‌یافته نیز ممکن است طولانی شوند. عواملی که در طولانی شدن این پرونده‌ها تأثیر دارند عبارتند از:

- تحقیقات مقدماتی پیچیده.

- بازجویی از شهود و متهمان.

- طولانی بودن پروسه‌های کارشناسی.

- اعتراضات به حکم و رسیدگی مجدد.

۳- اداری یا اقتصادی

پرونده‌های مربوط به تخلفات اقتصادی، دعاوی مالیاتی، یا شکایات از تصمیمات اداری نیز می‌توانند طولانی باشند. این پرونده‌ها گاهی به دلیل پیچیدگی قوانین و نیاز به بررسی سوابق مالی و اداری زمان‌بر هستند. طولانی شدن روند رسیدگی در پرونده‌های قضایی یا اداری می‌تواند به عوامل مختلفی بستگی داشته باشد که به صورت کلی شامل موارد زیر است:

۱- عوامل مربوط به نظام قضایی یا اداری

- تراکم پرونده‌ها: حجم بالای پرونده‌های مشابه در دادگاه‌ها یا ادارات باعث ایجاد صف طولانی می‌شود.

- کمبود نیروی انسانی: تعداد محدود قضات و کارشناسان، یا کارمندان می‌تواند رسیدگی را کندتر کند.

- عدم دسترسی به ابزارهای الکترونیکی: نبود سیستم‌های دیجیتال برای مدیریت پرونده‌ها و مکاتبات دستی و نیز عدم امکان برگزاری جلسات به صورت الکترونیکی فرایند را زمان‌بر می‌کند.

۲- عوامل مربوط به طرفین پرونده

- ارائه مدارک ناقص یا غیرمرتبط: اگر طرفین مدارک کافی و مناسب ارائه نکنند، فرایند بررسی طولانی‌تر می‌شود.

- تاخیر در حضور: عدم حضور به موقع طرفین یا وکلا یا قاضی پرونده در جلسات رسیدگی می‌تواند موجب تعویق جلسات شود.

- اعتراضات و درخواست‌های مکرر: درخواست تجدیدنظر، استمهال، یا ایرادات شکلی توسط طرفین می‌تواند زمان رسیدگی را افزایش دهد.