

پرسش: چه تهدیداتی موجب بی اعتباری معامله می شود؟

پاسخ: تهدید هنگامی موجب بی اعتباری معامله می شود که در شخص با شعور موثر بوده و او را نسبت به جان یا مال یا آبروی خود یا خانواده اش تهدید کند بنحوی که این تهدید عادتاً قابل تحمل نباشد. در مورد تهدید باید دانست که دادگاه سن، شخصیت، اخلاق مرد یا زن بودن شخص تهدید شونده و تهدید کننده را در نظر می گیرد. چه بسا تهدیدی نسبت به یک فرد جوان موثر نباشد ولی نسبت به یک پیر زن موثر باشد. همچنین برای اینکه اکراه و تهدید محقق شود لازم است که تهدید در شخص تهدید شونده نیز موثر باشد. و اگر تهدید شونده بداند که تهدید کننده نمی تواند تهدیدش را اجرا کند یا خودش قادر به دفع آن است، آن شخص مکرر محسوب نخواهد شد.

پرسش: چنانچه کسی دیگری را تهدید کند که باید خانه ات را به من بفروشی و الا چک هایت را به اجراء می گذارم، آیا این تهدید موجب را بعتباری معامله می شود؟

پاسخ: موضوع تهدید باید امر غیر مجاز و نامشروعی باشد مانند تهدید به قتل، آتش زدن خانه و... پس اگر تهدید به اعمال حق و انجام کار مجاز باشد اکراه محقق نمی شود. در مثال مذکور در پرسش، اکراه و تهدید محقق نخواهد شد. همچنین است اگر شخص به انجام معامله به حکم قانون و مقامات صالح ودار و ملزم گردد که در این حالات نیز نمی توان معامله را بی اعتبار دانست.



۱۴

پرسش: چه فرقی بین عدم اعتبار (عدم نفوذ) و بطلاً یک معامله وجود دارد؟

پاسخ: هنگامی که از بطلاً یک معامله صحبت می کنیم اصولاً آن معامله از ابتداء به وجود نمی آید و درست مانند حالتی است که خریدار و فروشنده قبل از انجام معامله داشتند ولی هنگامی که معامله ای غیر نافذ یا بی اعتبار اعلام می شود در این حالت با این رفتار مانع و تحقق رضایت، معامله شکل می گیرد. لذا اگر در معامله فروشنده با تهدید آن را انجام داده باشد این معامله بی اعتبار است، ولی اگر بعداً رضایت خود را اعلام کند، آن معامله از زمان انعقاد اولیه شکل گرفته و دارای اعتبار می شود. فرض کنیم آقای "الف" آپارتمن آقای "ج" را به آقای "س" در تاریخ ۱۳۸۵/۵/۱ می فروشد و آقای "ج" در سال ۱۳۸۶ به انجام این معامله راضی می شود در این حالت آقای "س" از تاریخ ۱۳۸۵/۵/۱ مالک آپارتمن می شود. بنابراین چنانچه آن را به اجاره داده باشد منافع این مدت نیز به او تعلق می گیرد و یا اگر به قیمت خانه افزوده شود این افزایش به او تعلق دارد ولی هنگامی که معامله باطل باشد آن معامله از روز انعقاد فاقد اثر است.



۱۳

پرسش: معامله اکراهی چیست؟

پاسخ: اگر شخصی تحت تأثیر تهدید موثر و غیر مجاز پای عقدی نشسته و آن را امضاء کند آن معامله بی اعتبار (نه باطل) خواهد بود. به این تهدید در قانون مدنی اکراه گفته می شود و به کسی که تهدید شده و معامله را انجام دهد، مکرره و شخصی که دیگری را تهدید می کند اکراه کننده اطلاق می شود. در این خصوص ماده ۲۰ قانون مدنی چنین می گوید: اکراه به اعمالی حاصل می شود که موثر در هر شخصی با شعوری بوده و او را نسبت به جان یا مال یا آبروی خود تهدید کند به نحوی که عادتاً قابل تحمل نباشد. البته در مورد اعمال اکراه آمیز، سن و شخصیت و اخلاق و مرد یا زن بودن شخص نیز باید در نظر گرفته شود.

اگر تهدید و اکراه به درجه ای باشد که قدرت تصمیم گیری را از فرد سلب نماید در این حالت دیگر نمی توان گفت که معامله بی اعتبار است، بلکه این معامله به لحاظ فقدان قصد باطل خواهد بود زیرا مالک اراده ای برای انجام معامله ندارد مانند حالتی که کسی با اسلحه دیگری را به امضای سند معامله ای وادر کند. اما اگر فردی دیگری را تهدید کند که اگر خانه ات را به من نفروشی تو یا فرزندانت را در یک فرصت مناسب با اتو میل خواهم کشت که در این حالت انجام این معامله به لحاظ نداشتن رضا باطل پرداخته می شود.

نقش اراده در معاملات املاک

قوه قضائیه
معاونت فریبکم

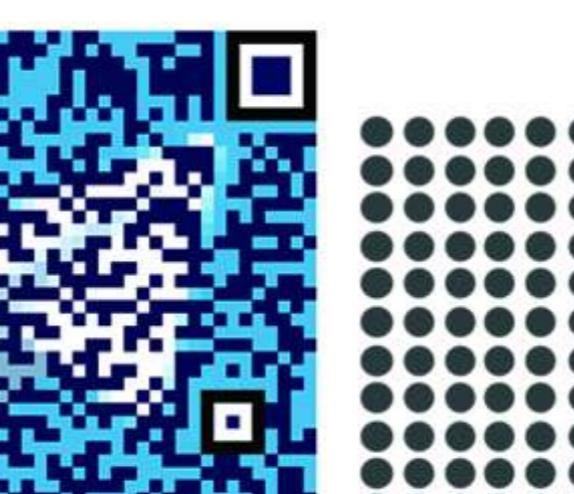


اصول و قواعد حاکم بر معاملات اموال غیر منقول

- (۳۱) قانون پیش فروش آپارتمان
- (۳۲) اعتبار مبایعه نامه در معاملات
- (۳۳) نقش اراده در معاملات املاک
- (۳۴) الزامات قانونی در تنظیم سند رسمی آپارتمان(۱)
- (۳۵) الزامات قانونی در تنظیم سند رسمی آپارتمان(۲)
- (۳۶) مقررات حاکم هنگام عقد اجاره
- (۳۷) نحوه اجاره واحدهای مسکونی و تخلیه آنها
- (۳۸) سرفصلی و مسائل آن
- (۳۹) نحوه تجمعی ساختمانها در محدوده شهری
- (۴۰) مشارکت مدنی در ساخت و ساز

بسیاری از مشکلات مردم هنگام معاملات املاک، ریشه در عدم آشنایی به مسائل حقوقی دارد، که نهایتاً ممکن است منجر به برخوبی اختلافات و در نتیجه اقامه دعوى در مراجعت قضایی شود. به همین دلیل پرونده های مربوط به املاک در صدر آمار مراجعین به دادگستری هاست. همانطور که می دانیم **یکی از شرایط درستی و صحت هر معامله ای از جمله معامله مسکن و زمین وجود رضا و قصد از سوی طرفین معامله است.** در معاملات مذکور بعضی اوقات طرفین از این جهت ناراضی اند که ناگزیر به انجام معامله ای بوده اند و انتظار دارند تا با مراجعته به دستگاه قضایی خواسته شان بر معامله اضطراری و معامله با تهدید و اکراه پرداخته می شود.

با مراجعه به سایت [@gambegaam](http://www.farhangionline.ir) و نیز در تلگرام به آدرس منشورات دست یابید.



۷



۶

۵

پرسش: اگر کسی معامله ای را با تهدید انجام دهد و سپس فوت کند آیا حق تأیید و تنفيذ معامله به ورثه اش می رسد؟

پاسخ: این حق نیز مانند سایر حقوق به ورثه منتقل می شود. اما در دو حالت این حق به ارث نمی رسد: یکی در حالتی است که انجام معامله با قید مباشرت شخص مکره (که بر معامله اجبار شده و در فرض سؤال فوت کرده است) در مقابل اجرتی باشد که در این شکل انجام مورد قرارداد به وسیله شخص دیگر ممکن نیست و دیگری هنگامی است که عقد به صورت غیر معوض و به لحاظ زیان قابل توجهی به طریق اکراهی تنظیم شده باشد، مانند موردی که شخص تحت تأثیر اکراه تعهد نماید که ساختمانی را به رایگان برای دیگری بسازد. در واقع در این دو صورت معامله اکراهی با فوت شخص مکره از اساس منتفی می شود.

پرسش: اثبات این که معامله با تهدید صورت گرفته بر عهده خریدار است یا فروشنده؟

پاسخ: **طبق یک قاعده حقوقی اثبات هر دعوا بر عهده کسی است که ادعا می کند و بار اثبات دلیل بردوش اوست.** بنابراین هریک از خریدار یا فروشنده که مدعی است انجام معامله از جانب او با تهدید بوده است باید آن را ثابت کند و با توجه به اصل صحت معاملات اصل، بر درستی معامله است مگر آنکه خلاف آن ثابت شود. باید توجه داشت طرفی که معامله از سوی او بدون تهدید انجام گرفته حق برهم زدن آن را ندارد و حق رد یا تأیید معامله فقط برای شخصی است که در معامله تهدید شده و مکره واقع شده است.

آیا می دانید که:

- مبایعه نامه هایی که در بنگاههای معاملات مسکن و املاک تنظیم می شوند سند رسمی محسوب نمی شوند و سندی عادی هستند، حتی اگر مفاد آن با ماشین تایپ شده باشد و دارای آرم و مهر مخصوص اتحادیه مشاورین املاک باشد.
- سند رسمی در باره طرفین معامله و وراث آنان دارای ارزش و اعتبار است.

پرسش: اضطرار با اکراه و تهدید چه فرقی دارد؟

پاسخ: گرچه هردو حالت برشخص مضطرب و مکره فشار روانی وارد می کند ولی از حيث حقوقی این دو حالت دارای آثار مختلفی هستند. شاید با یک مثال ساده بتوان فرق آن دو را بهتر شناخت. فرض کنید آقای "م" خانه اش را به آقای "ک" با تهدید به قتلی که شده می فروشد و در فرض دیگر آقای "م" به واسطه بیماری همسرش و نیاز به پول نقد در بیمارستان آن را به آقای "ک" می فروشد که در حالت اول معامله بی اعتبار و در حالت دوم کند مکره محسوب نمی شود و معامله اضطراری معترضی باشد.

پرسش: به غیر از خود شخص معامله کننده آیا تهدید به اقوام او هم موجب بی اعتباری معامله می شود؟

پاسخ: تهدید به اقوام نزدیک معامله کننده مانند همسر، پدر و مادر و اولاد موجب اکراه می شود و تشخیص این امر که تهدید تا چه درجه ای از بستگان موثر می باشد با دادگاه است، که بر مبنای عرف تصمیم گیری می کند. مسلمًا در جوامع شهری امروزی که روابط خویشاوندی همانند روستایی از آن قوام و همبستگی برخوردار نیست تعریف خویشاوند و نزدیکی او به شخص تهدید شونده با تعریفی که در یک جامعه سنتی و بسته از فامیل می شود، فرق دارد.

