به یاد نازنین پسرم

بیگمان پسرم معین یکی از ایزدان یزدان و ستارگان خلقت بود . هرچند در پندارآدمیان معلول ذهنی بود. پنداری که ناشی از نفس تمامت خواه و غرایز لایتناهی بشر است. او به واقع فرشته‌ای از فرشتگان زمینی خداوند بود . چرا که از حب مال و زر و زور که جان آدمیان است بری بود و در پاکی نفس، بر هر زاهدی فزونی داشت. چرا که زُهد زاهد، در همه عمر از سر تمنای بهشت باشد و زاهد نداند که زهد بالذات درترکِ تمنای بهشت است. عجبا که بهشت دنیایش قطعهٔ ۳۰۴ شهرکِ ساحلیش بود لیک به تقدیرِ الهی وحکمتِ چرخهٔ گردون درشبانگه ۱۳۸۸/۰۸/۱۶ به یکباره باد قضا و قَدر چنان وزیدن گرفت که قطعه ۳۰۴ بهشت زهرا را دروازه بهشت وی گرداند.

شماره	فهرست	صفحه
	یکصد نظریه تخصصی کاربردی	
	فصل اول: در باب شکایات انتظامی	
۱	شکایات با اهداف خاص	۱۳
۲	بدل مرور زمان	۱۵
۳	رویه نادرست دادسرای انتظامی در بررسی گزارش خلاف واقع	۱۷
۴	قواعد آمره در باب گزارش خلاف واقع	۱۹
۵	لزوم مستدل بودن نظریه کارشناس رسمی	۲۰
۶	تفاوتهای اساسی قضاوت،کارشناسی و داوری	۲۱
	فصل دوم: ارزیابی قیمت اجرت المثل و خسارات	
۷	ارزیابی قیمت املاک صعب البیع در مقابل سهل البیع	۲۵
۸	تفاوت ارزیابی قیمت زمین با عرصه	۲۶
۹	تفاوت ارزیابی قیمت املاک مشاعی با مفروز	۲۸
۱۰	ارزیابی قیمت املاک مسکونی و تجاری و اداری	۳۴
۱۱	ارزیابی اماکن غیرمسکونی و غیر زراعی	۳۵
۱۲	ارزیابی قیمت زمینهای واقع در زیرپهنه‌های طرح تفصیلی	۳۶
۱۳	ارزیابی قیمت ملک مصادره ای و ستادی	۳۷
۱۴	ارزیابی قیمت ملک با لحاظ تاثیر طبقه و تاثیر قدمت	۳۸
۱۵	ارزیابی قیمت ملک وثیقه‌ای و مزایده ای	۳۹
۱۶	ارزیابی قیمت با تاثیر سند مالکیت و گواهی پایانکار و آسانسور	۳۹
۱۷	ارزیابی قیمت ملک کلنگی	۴۰
۱۸	ارزیابی قیمت ملک با لحاظ اثر بر و شکل	۴۱

۱۹	ارزیابی قیمت حیاط خلوت آپارتمان	۴۱
۲۰	ارزیابی قیمت انباری و پارکینگ اختصاصی	۴۲
۲۱	ارزیابی قیمت عرصه مجتمع مسکونی و تجاری	۴۳
۲۲	تفاوت ارزیابی اجاره بهاء و اجرت المثل ایام تصرف	۴۴
۲۳	ارزیابی اجاره بهاء آپارتمان مسکونی بصورت ماهیانه	۴۶
۲۴	ارزیابی اجاره بهاء آپارتمان مسکونی بصورت رهن کامل	۴۶
۲۵	ارزیابی اجاره بهاء ماهیانه آپارتمان مسکونی در موقعیت اداری	۴۷
۲۶	ارزیابی اجاره بهاء واحد مسکونی ویلایی	۴۷
۲۷	ارزیابی اجاره بهاء مغازه	۴۸
۲۸	ارزیابی اجاره بهاء زمین غیر زراعی	۴۸
۲۹	ارزیابی حق کسب و پیشه	۵۰
۳۰	ارزیابی سرقفلی	۵۱
۳۱	تفاوتهای اساسی حق کسب و پیشه با حق سرقفلی	۵۴
۳۲	غیر قابل جمع بودن حق کسب و پیشه با حق سرقفلی	۵۶
۳۳	شهرهای فاقد حق کسب و پیشه	۵۷
۳۴	ساختمانهای فاقد حق کسب و پیشه	۵۸
۳۵	فتاوای امام خمینی ره در باب حق کسب و پیشه و سرقفلی	۵۹
۳۶	ارزیابی قیمت ملک تجاری	۶۱
۳۷	ارزیابی خسارت ناشی از نقض تعهدات قراردادی	۶۲
۳۸	ارزیابی قیمت در وضعیتی که فقط خوانده معترض است.	۶۳
۳۹	ارزیابی قیمت به درخواست مالک	۶۵
۴۰	تشخیص تخلفات قراردادی	۶۵
۴۱	کارشناسی در دعوی تعدی و تفریط موجر علیه مستاجر	۶۶
۴۲	تفاوت تفکیک و افراز ملک	۶۷
۴۳	ارزیابی املاک اداری	۶۸
۴۴	ملاک قدیمی تلقی کردن املاک و آثار آن	۶۸

۴۵	کارشناسی درخصوص قابلیت تحویل ساختمان	۶۹
۴۶	کارشناسی در دعوی تعرض به نمای ساختمان	۷۰
۴۷	منشاء اصلی اختلاف فاحش در ارزیابی کارشناسان رسمی	۷۱
۴۸	ارزیابی قیمت توسعه اعیانی غیرمجاز در حوزه دهیاریها	۷۴
۴۹	ارزیابی قیمت ملک مسکونی با لحاظ اثر ابنیه مجاور	۷۶
۵۰	شناسایی ملک طلق و بلامعارض	۷۷
۵۱	روابط حقوقی مالک اعیان و مالک عرصه در موقوفه	۷۹
۵۲	رواداری در ارزیابی قیمت و اجرت المثل ایام تصرف	۸۱
۵۳	اجرای قرار کارشناسی درملک فاقد دلیل اثباتی مالکیت	۸۲
۵۴	قرارکارشناسی که مفاد آن موضوعی و حکمی است	۸۴
۵۵	اجرای قرار کارشناسی در صورتیکه مفاد آن قابل تفسیر باشد	۸۶
۵۶	قوانین مرتبط با کارشناسی	۸۷
۵۷	جهات رد، جهات صلاحیت، جهات ذاتی	۸۷
۵۸	قرار کارشناسی مواجه با قواعد آمره	۸۸
۵۹	قرارکارشناسی با احتمال اشتباه در رشته تخصصی	۸۹
۶۰	اجرای قرارکارشناسی با موضوع تامین دلیل	۹۰
۶۱	ارزیابی خسارت قابل جبران	۹۲
۶۲	اعتبار نظریه کارشناسی از حیث مدت و تجدید	۹۴
۶۳	اثر قدرالسهم از عرصه بر قیمت آپارتمان	۹۵
۶۴	اثر دهنه و عمق مغازه در میزان حق سرقفلی	۹۷
۶۵	اثر ارتفاع و بر مغازه در میزان حق سرقفلی	۹۷
۶۶	مدت تضمین تعهدات حرفه‌ای مهندسان	۹۸
۶۷	تتمه دستمزد کارشناسی	۹۸
۶۸	ماهیت حق کسب و پیشه	۹۹

فصل سوم: مقررات حاکم در دعاوی کارفرما و پیمانکار

۶۹	ارزیابی خسارت ناشی از تاخیر در تحویل زمین کارگاه	۱۴۷
۷۰	تغییر مبلغ پیمان	۱۴۸
۷۱	تغییر مدت پیمان	۱۴۸
۷۲	تضمین انجام تعهدات و شرایط آزادی تضمین	۱۴۸
۷۳	تضمین حسن انجام کار	۱۴۹
۷۴	پیش دریافت پیمانکار	۱۴۹
۷۵	تحویل موقت موضوع پیمان	۱۵۰
۷۶	تحویل قطعی موضوع پیمان	۱۵۰
۷۷	موجبات فسخ پیمان	۱۵۱
۷۸	تشریفات فسخ پیمان	۱۵۲
۷۹	عملیات اجرایی فسخ پیمان	۱۵۲
۸۰	موجبات و تشریفات خاتمه پیمان	۱۵۳
۸۱	تعلیق کارگاه	۱۵۴
۸۲	جرائم تاخیر	۱۵۵
۸۳	حل اختلاف کارفرما و پیمانکار	۱۵۵
۸۴	قابلیت تغییر شرایط عمومی پیمان	۱۵۶
۸۵	آغاز اعتبار پیمان	۱۵۷
۸۶	مدیر طرح پیمان کارفرما نیست	۱۵۷
۸۷	محدودیت پیمانکار در استخدام عوامل اجرایی	۱۵۸
۸۸	مرجع حل اختلاف پیمانکار اصلی با پیمانکار جزء	۱۵۸
۸۹	قابلیت احتساب تعدیل در تاخیرات غیرمجاز	۱۵۸
۹۰	هزینه‌های بالاسری و میزان آن	۱۵۹
۹۱	آشکار شدن کاهش مبلغ پیمان بیش از ۲۵٪درتحویل موقت	۱۵۹
۹۲	ضبط ضمانت نامه حسن اجرای تعهدات پیمانکار	۱۶۰

فصل چهارم: قواعد و مقررات کاربردی در داوری		
۹۳	جرح داوری	۱۶۳
۹۴	آیا داوری مدیر حقوقی سازمان دولتی مجروح است	۱۶۵
۹۵	آیا داوری بین شرکتهای دولتی و غیردولتی مجروح است	۱۶۷
۹۶	نقد نظریه مشورتی شماره ۷/۶۶	۱۷۲
۹۷	اثر سلب حق اعتراض به رای داوری	۱۷۳
۹۸	قابلیت تجدید نظرخواهی از رای داور	۱۷۴
۹۹	تعیین داور توسط دادگاه	۱۷۵
۱۰۰	داور اختصاصی طرفین دعوی	۱۷۶

ده مقوله حقوقی توصیفی فقهی		
۱	مبنای دو برابری ارث	۱۸۱
۲	مبنای دو برابری دیه	۱۸۳
۳	مبنای برتری مرد در طلاق	۱۸۵
۴	مبنای دیه و احکام آن	۱۸۶
۵	رفع شبهات وارده به قواعد ارث	۱۸۸
۶	حالات نفسانی انسان در مواجهه با مشتبهین	۱۹۴
۷	در وصف حضرت محمد ص	۲۰۱
۸	واقعه شهادت علی ع	۲۰۴
۹	واقعه شهادت امام حسین ع	۲۰۵
۱۰	حیله و مکر معاویه در جنگ صفین	۲۱۴

یکصد نظریه تخصصی کاربردی

مرجع کارشناسان دادگستری

فصل اول : در باب شکایات انتظامی

«۱»

شکایات با اهداف خاص

اگر شکایت شاکی بر تخلف اخلاقی یا قصور فاحش حرفه‌ای و فنی و تخصصی کارشناس مبتنی نبوده، بلکه صرفا ادعای ضرر و زیانی باشد که فاقد مستندی مانند سابقه معاملاتی باشد و فقط مدعی گردد کارشناس قیمت ملک یا اجرت المثل ملک را زیاد یا کم ارزیابی کرده و خلاف واقع گزارش کرده است. لیکن ملاحظه گردد شاکی پس از ابلاغ نظریه کارشناس در فرصتی که داشته به آن اعتراض ننموده و عملا تایید کرده است. لذا شکایت او از کارشناس در چنین وضعیتی به قرینه قوی به دنبال راهی است که زیان متصوره مرتبط با رای دادگاه و مفاد قرار کارشناسی را بر سر کارشناسی بشکند. اینگونه شکات در حقیقت با اصل صدور قرار ارزیابی ملک و اجرت المثل و ماهیت آن مشکل دارند و چون قانونا امکان تغییر در آنها را نداشته‌اند با فرض گشوده شدن راهی از کارشناس شکایت میکنند. مثلا شاکی به اشتباه زمین مجاور و مشابه با زمین خود را تصرف میکند و هزینه زیادی برای محصور کردن آن متحمل میشود و در موقع اخذ پروانه متوجه می‌شود که اشتباه کرده است. در اینجا طبق قانون دادگاه ناگزیر است اجرت المثل ایام تصرف را مورد حکم قرار دهد. اما از سوی دیگر شاکی عملا مبادرت به آبادی زمین همسایه کرده و منفعتی از آن ندیده. بنابراین پرداخت یک ریال اجرت المثل را هم ناعادلانه می پندارد. در این وضعیت شاکی

که آگاه به مسائل قانونی نیست، با این تصور که حداقل کارشناس باید این بی عدالتی را جبران می‌نمود متعرض وی میگردد و به پیشنهاد وکیل فرصت طلب و یا کم سوادی شکایتی علیه کارشناس ثبت میکند تا مثلا مسیری برای اعاده دادرسی بیابد یا بخشی از ضرر را به کارشناس منتقل کند. درحالیکه به هیچوجه تقصیر و تخلف کارشناس هیچیک از بندهای ماده ۴۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی محسوب نمیشود و مبنای اعاده دادرسی قرار نمیگیرد. واضح است که ضرر احتمالی ناشی از تخلف کارشناس متوجه خود کارشناس است و این امر بدیهی است که کارشناس در مقابل انجام وظایف از مسئولیت مدنی برخوردار است. اصلا چه مفهومی دارد که دادگاه تجدید نظردر فرض ثبوت تقصیر و تخلف کارشناس، با صدور قرار قبولی اعاده دادرسی رای قطعی را بازنگری نماید که نتیجه‌ای برخلاف اصول مسلم حقوقی در بر دارد. بنابراین وقایعی مانند مثال فوق که شاکی به جای اعتراض قانونی به نظریه کارشناس متوسل به شکایت علیه او میشود ایجاب مینماید که دادسرای انتظامی با کمی کنکاش به اصل نیت و هدف شاکی پی برده و سپس بر اساس اصل عدالت و برائت رای بر منع تعقیب صادر کند. مضافا دادسراهای انتظامی می‌بایستی به استناد قانون منع عطف به ماسَبق و عدم موضوعیت عطف به ماستقبل شکایات مربوط به وقایع قبل از تیرماه سال ۱۴۰۰ را که پس از تیر ماه سال ۱۴۰۵ ثبت میشوند، مشمول ماده ۷۰ آیین نامه مصوب سال ۱۳۸۱ قرار دهند. زیرا هر واقعه‌ای تابع قانون حاکم زمان خود میباشد . بنابراین بر اساس این اصول و لزوم بررسی هر واقعه‌ای با قانون زمان خود دادسرا باید شکایات مربوط به وقایع قبل از تیر ۱۴۰۰ را از تیرماه ۱۴۰۵ به بعد مردود کند. اگر به هر دلیلی از استناد به ماده ۷۰ معذور است، اصلح است بر اساس اصل عدالت و برائت منع تعقیب صادر نمایند.

«۲»

بدل مرور زمان

هر چند طبق ماده ۷۰ آیین نامه اجرایی قانون کارشناسان رسمی مصوب سال ۱۳۸۱ شکایت انتظامی از کارشناسان از مرور زمان ۵ ساله برخوردار بوده و براساس آئین نامه مصوب تیرماه سال۱۴۰۰ نسخ گردید که در نتیجه آن شکایت انتظامی از کارشناسان مادام العمر گردید. با وصف فوق میخواهم اصل عدالت و برائت را که در اصول فقه و احکام فقاهتی در زمره اصول عملیه میباشند و همچنین مبانی عقلایی و منطقی مرور زمان را که قانونگذران را به لزوم وضع آن واداشته، در اینجا به عنوان بدل مرور زمان ارائه دهم و سپس استنتاج لازم را تقدیم نمایم. مبانی عقلایی و منطقی وضع قاعده مرور زمان در منطق حقوقدانان و قانونگذاران عبارت بوده است از: مرور زمان برای مطلع شدن از تغییرات بی وقفه در وضعیت خود و امکان برقراری اعتماد به تصمیمات و معاملات ضروری است. مرور زمان برای امنیت حقوقی و قطع ناپذیر از آینده نافع است. تعیین مهلت‌های مشخص برای طرح دعاوی، افراد و متقاضیان را تشویق میکند از تغییرات بی‌وقفه وضعیت خود مطلع شوند. مرور زمان امکان استقرار و اعتماد به معاملات و تصمیمات حقوقی در جامعه را فراهم مینماید و بار قضایی غیرضروری را کاسته و بر دعاوی با شواهد قابل دفاع متمرکز میکند. همچنین بین منافع طرفین دعوا و مسئولیت اجتماعی آنها توازن برقرار میکند. تا زیانهای ناشی از تاخیر نامتعارف در پیگیری حقوقی تحمیل نگردد و بی عدالتی بلند مدت برای طرف مقابل ایجاد نکند. همچنین اعتبار اسناد و شواهد اثر گذار بر دعوا با گذشت زمان احتمال از بین رفتن و قابل تفسیرشدن را دارد که نتیجه آن مخدوش

گردیدن اوضاع و احوال حاکم بر وقایع میباشد. ضمن آنکه مرور زمان از پتانسیل صلح اجتماعی و تداوم زیانبار خصومت‌ها میکاهد و زیان‌های ناشی از تاخیر در پیگیری حقوق را به‌تدریج کاهش میدهد و از ایجاد بی‌عدالتیِ بلند مدت برای طرف مقابل جلوگیری میکند. همچنین موجب میشود طرح دعاوی در مدتهای معقول و متعارف میسر گردد و از سوء استفاده‌ها درتمهید مدارک مجعول کاسته شود. مرور زمان در بسیاری از قوانین به خصوص در قوانین کیفری در حقوق ایران و جهان و در قوانین خاص ایران وجود دارد. همین اصول مذکور در فوق بوده که قانونگذار را به این حقیقت رساند که هر ادعای حقوقی و شکایتی که پس از سالها و مدت طولانی طرح میشوند نمیتواند مقرون به واقع باشند. بلکه غالبا بصورت مصلحتی و براساس وقایع ثانوی اقامه میشوند. در این حالت نیز "قاعده اقدام" که یک قاعده بنیادی فقهی و حقوقی است مقرر میدارد هر کس که به زیان خود عمل کرده مستحق آن ضرر است. قاعده اعراض نیز مقرر داشته که هرکس که از حق خود روی برگرداند و آنرا رها کند دیگر حق رجوع به آن ندارد. بنابراین اقامه دعوی و شکایتی که شاکی ۵ سال فرصت داشته و نسبت به آن اقدامی ننمود عقلا و منطقا دیگر نباید استحقاق اقامه مجدد آنرا داشته باشد. بنابراین دادسراهای انتظامی و محاکم حقوقی باید پس از گذشت مرور زمانی که قبلا حاکم بوده و اکنون جاری نیست، نسبت به شکایت و دعوی واصله به چشم تردید بنگرند. هرچند دلایل فوق قادر نیست مانع از اجرای قانون حاکم گردد و به عبارتی مستندی بر رد و ابطال دعوایی تلقی شود. با وصف فوق دادسرای انتظامی می‌بایستی با تفحص، انگیزه واقعی شاکی و شواهد و مدارکی را که در این مدت جمع و جور و تمهید کرده با اوضاع و احوال سابق تطبیق دهد و اگر نمیتواند براساس مرورزمان شکایت را مردود اعلام کند براساس اصل عدالت و

برائت و قواعد اقدام و اِعراض و مبانی حقوقی و عقلایی موجد قاعده مرور زمان منع تعقیب صادر کند.

«۳»

رویه نادرست دادسرای انتظامی در بررسی گزارش خلاف واقع

در اینجا بحث بر سر گزارش خلاف واقعی است که اولا غیرمجرمانه بوده یعنی فاقد عنصر معنوی سوء نیت و عنصر مادی بوده باشد . ثانیا مربوط به ارزیابی قیمت و برآورد اجرت المثل باشد. بنابراین گزارش خلاف واقع، صرفا کتمان واقعه نیست بلکه حقیقتی با فعل مثبت است و یا دخل و تصرفی در محتوا است. پس هرجا که از گزارش خلاف واقع صحبت می‌شود، پیشاپیش حقیقتی از واقعه که برخوردار از توصیفی قانونی یا عینی است وجود دارد. یعنی امری در سابق و قبل از عمل شخص وجود دارد که مبنای قیاس است. به عبارتی خلاف واقع آن است که آنچه که به موجب سند و تراضی متعاملین و نص قانون بطور شفاف و صریح وجود داشته سیاه و دگرگون شده باشد. به بیانی دیگر خلاف واقع در مقابل واقع قرار دارد. پس در احراز مصداق گزارش خلاف واقع عملا قیاسی بین مقیس و مقیس علیه انجام میشود. لذا منشاء گزارش خلاف واقع باید آثار وقایع عینی مانند وجود فیلم و عکس و سند و مقررات حاکم از یک واقعه‌ای باشد. به عبارتی منشاء گزارش خلاف واقع حقیقتی است متقن و موجود که متزلزل نیست و قابلیت تغییر و تفسیر ندارد. اما در رویه دادسرای انتظامی منشاء راستی آزمایی را بعد از واقعه به عبارتی بعد از فعل کارشناس ایجاد میکنند. در نتیجه آنچه که امروز ایجاد شده و دیروز وجود نداشته گویا کارشناس از آن عدول کرده و خلاف آنرا گزارش کرده است. به عبارتی دادسرا می‌رود واقعه جدیدی ایجاد می‌کند که موخر بر واقعه مقدم است و سپس واقعه مقدم را با واقعه موخر قیاس می‌دهد. در حالیکه خلاف واقع،

قیاس واقعه موخر با واقعه مقدم است. مثلا کارشناس قیمت ملکی را ارزیابی می‌کند. پس از آن دادسرا کارشناسان دیگری را مامور می‌کند که همان ملک را ارزیابی کند. آنگاه اولی را با دومی قیاس می‌دهند. ملاحظه می‌شود زمانیکه اولی ارزیابی می‌نمود دومی وجود نداشت یعنی واقع نبود. در نتیجه خلاف واقع موضوعیت نمی‌یابد. در اینجا ملاحظه میشود دو نظریه کارشناسی مقایسه میشوند. تعداد بیشتر یا کمتر تعداد کارشناسان نیز در اعلام نظریه دلیل مطلق بودن صحت نظریه با تعداد بیشتر نیست. نظریه بالاتر صرفا حجت فصل خصومت است. زیرا محاکم قضایی مکلفند در جایی به دعوا خاتمه دهند. پس نظریه با تعداد بیشتر لزوما منطبق با واقع نیست. بلکه صرفا مسیری است که برای فصل خصومت کاربرد دارد. چنانکه نظریه بعدی همان اندازه متزلزل است که نظریه قبلی است. زیرا هیچ دلیلی نیست که نظریه سوم موید نظریه دوم باشد و یا نظریه چهارم نظریه سوم را تایید کند. بنابراین با مقایسه دو نظریه متزلزل نمیتوان به واقعیت رسید. مگر آنکه مقیس علیه قبل از مقیس وجود میداشت. یعنی سندی مطمئن مبنی بر قیمت معاملاتی آپارتمانی وجود داشته و کارشناس آپارتمانی را که عرفا مشابه با آن بوده، قیمت آنرا در مقایسه با سند معاملاتی بیش از حدود رواداری حاکم بر ارزیابی قیمتها نسبت به سند معاماتی اظهار نظر کرده باشد. در اینصورت کارشناس مرتکب گزارش خلاف واقع شده است. بنابراین برای احراز گزارش خلاف واقع باید به دنبال وقایع معاملاتی و مستند به سند سابق برویم و نه اینکه نظریه کارشناس را با نظریه کارشناسان دیگر مقایسه کنیم.