



An Analysis of the Foundations and Scope of Civil Liability of Real Estate Agents in Drafting and Executing Sale and Lease Contracts

Alireza Mohammadbeiki ¹ Saber Soroush ²

- 1- Assistant Professor, Department of Law, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
- 2- Master of Laws, Pardis Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

Article Info

Article type:
Research Article

Receive: 2 July 2025
Revise: 5 September 2025
Accept: 20 September 2025
Published online: 21 September 2025

Keywords:
Civil liability, Real estate agents, Sale contract, Lease contract, Professional liability

Abstract

Real estate transactions are among the most common types of contracts in private law, and real estate agents play a critical role in facilitating and drafting these transactions. This article aims to analyze the foundations and scope of civil liability of real estate agents in drafting and executing sale and lease contracts. The study employs a legal-comparative analysis method, examining jurisprudential, statutory, and comparative sources. Findings indicate that the liability of real estate agents can be invoked under both contractual and tortious frameworks; however, the boundary between these two areas remains unclear in Iranian law and judicial practice. Weak legal training, the absence of an effective supervisory system, and lack of professional liability insurance are key factors contributing to disputes. The article recommends legal reforms, professional insurance, and specialized training to enhance transparency and legal security in real estate transactions.

Cite this article (APA): Mohammadbeiki, AR & Soroush S. (2025). An Analysis of the Foundations and Scope of Civil Liability of Real Estate Agents in Drafting and Executing Sale and Lease Contracts. *Journal of Business law and economics*, 2 (1), 663-679.

Sponsored by: Institute of Somamos Publications	10.22034/jble.2025.560988.1033	
Corresponding Author: Alireza Mohammadbeiki	https://orcid.org/0000-0003-1051-5624	
Email: AR.Mohammadbeiki@iau.ac.ir	This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License .	



تحلیل مبانی و قلمرو مسؤلیت مدنی مشاوران املاک در تنظیم و اجرای قراردادهای بیع و اجاره

علیرضا محمدبیگی^۱ صابر سروش^۲

^۱ استادیار گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

^۲ دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق، واحد پردیس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

اطلاعات مقاله	چکیده
<p>نوع مقاله: مقاله پژوهشی</p> <p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۴/۱۱ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۶/۱۵ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۶/۲۷ تاریخ انتشار آنلاین: ۱۴۰۴/۰۶/۳۱</p> <p>واژه‌های کلیدی: مسؤولیت مدنی، مشاور املاک، قرارداد بیع، قرارداد اجاره، مسؤلیت حرفه‌ای.</p>	<p>موضوع «تحلیل مبانی و قلمرو مسؤلیت مدنی مشاوران املاک در تنظیم و اجرای قراردادهای بیع و اجاره» از مهم‌ترین مباحث حقوق معاملات املاک و نظام صنفی است. مشاوران املاک در فرآیند خرید، فروش و اجاره، نقشی فراتر از واسطه‌گری صرف ایفا می‌کنند و در بسیاری موارد، به صورت عملی وارد تنظیم قرارداد، ارائه اطلاعات، احراز اصالت اسناد و حتی مشاوره حقوقی می‌شوند؛ امری که در صورت وقوع اشتباه یا بی‌احتیاطی، زمینه‌ساز ایجاد خسارت برای طرفین قرارداد می‌گردد. از آن‌جا که قوانین ایران، به‌ویژه قانون نظام صنفی، آیین‌نامه مشاوران املاک و قواعد عمومی مسؤلیت مدنی، حدود دقیق وظایف و قلمرو مسؤلیت آنان را به‌طور صریح و جامع تعیین نکرده است، چالش‌های فراوانی در تعیین مسؤلیت مدنی این گروه به‌وجود آمده است. این پژوهش با رویکرد تحلیلی-کاربردی، ابتدا مبانی حقوقی مسؤلیت مشاوران املاک را بر اساس قواعد تقصیر، رابطه سببیت، تعهد به نتیجه یا وسیله، و نظریه اعتماد بررسی می‌کند و سپس قلمرو مسؤلیت آنان را در مراحل مختلف تنظیم و اجرای قرارداد از احراز هویت و مالکیت تا درج شروط و نظارت بر اجرای تعهدات—تحلیل می‌نماید. در ادامه، ضمن واکاوی رویه قضایی و مصادیق عملی، خلأهای قانونی موجود در نظام حقوقی ایران شناسایی شده و پیشنهادهایی برای تدوین چارچوب دقیق‌تر مسؤلیت این صنف ارائه می‌شود. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که با توسعه نقش مشاوران املاک در معاملات، مسؤلیت آنان در قبال صحت اطلاعات ارائه‌شده، اصالت اسناد، تنظیم صحیح مفاد قرارداد و حتی ارشاد طرفین افزایش یافته و نیازمند تعیین حدود و مقررات روشن در قالب اصلاح آیین‌نامه‌ها و ایجاد ضمانت‌اجراهای متناسب است. این مطالعه در نهایت بر ضرورت بازنگری در مقررات صنفی و ایجاد استانداردهای حرفه‌ای برای ارتقای امنیت حقوقی و کاهش دعاوی مرتبط با مشاوران املاک تأکید دارد.</p>

لطفاً به این مقاله استناد کنید (APA): محمدبیگی، علیرضا و سروش، صابر. (۱۴۰۴). تحلیل مبانی و قلمرو مسؤلیت مدنی مشاوران املاک در تنظیم و اجرای قراردادهای بیع و اجاره. *دانشنامه حقوق کسب و کار و اقتصاد*، ۲(۱) ۶۷۹-۶۶۳.

	10.22034/jble.2025.560988.1033	تحت حمایت: موسسه انتشاراتی سماموس
	https://orcid.org/0000-0003-1051-5624	نویسنده مسئول: علیرضا محمدبیگی
	<p>این مقاله تحت شرایط https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.fa قابل بازنشر است.</p>	ایمیل: AR.Mohammadbeiki@iau.ac.ir

معاملات املاک، به‌عنوان یکی از پرکاربردترین و پیچیده‌ترین انواع قراردادهای در حقوق خصوصی، نقشی اساسی در گردش اقتصادی، ثبات اجتماعی و تأمین امنیت معاملاتی اشخاص دارد. در این میان، مشاوران املاک به‌عنوان واسطه‌ها و تسهیل‌گران این فرایند، نقشی تعیین‌کننده در شکل‌گیری و اجرای صحیح قراردادهای بیع و اجاره ایفا می‌کنند. با گسترش دامنه فعالیت دفاتر مشاور املاک و افزایش حجم معاملات غیررسمی، پرسش از حدود و مبانی مسؤولیت مدنی آنان در قبال طرفین قرارداد، از مسائل مهم و چالش‌برانگیز نظام حقوقی ایران محسوب می‌شود (حسینی‌نژاد، ۱۳۹۹).

مطابق ماده ۱ قانون راجع به دلالتان مصوب ۱۳۱۷، دلال یا واسطه کسی است که در مقابل اجرت، برای انجام معامله بین دو یا چند نفر وساطت می‌کند. با این حال، در عمل، مشاوران املاک تنها نقش واسطه‌گر ساده را ایفا نمی‌کنند، بلکه در بسیاری موارد به‌طور فعال در تنظیم مفاد قرارداد، تعیین شروط، و حتی اجرای تعهدات طرفین دخالت دارند. این واقعیت موجب شده است که مسؤولیت آنان، از قالب سنتی «دلالتی صرف» فراتر رفته و در چارچوب مسؤولیت مدنی قراردادی و غیرقراردادی مورد بررسی قرار گیرد (کاتوزیان، ۱۳۸۷؛ جعفری‌لنگرودی، ۱۳۹۷).

از سوی دیگر، در نظام حقوقی ایران، تعدد دعاوی ناشی از اشتباهات، تخلفات یا سهل‌انگاری مشاوران املاک در تنظیم مباحثه‌نامه‌ها و قراردادهای اجاره، بیانگر خلأهای موجود در تعیین حدود مسؤولیت آنان است. در حالی که در برخی کشورها مانند فرانسه و انگلستان، قواعد مشخصی درباره‌ی تقصیر حرفه‌ای و مسؤولیت واسطه‌های ملکی وجود دارد (Smith, 2018; Johnson, 2020)، در ایران این حوزه هنوز با ابهامات نظری و اجرایی روبه‌روست. این وضعیت، ضرورت انجام پژوهش‌های تحلیلی در زمینه‌ی مبانی فقهی و حقوقی مسؤولیت مدنی مشاوران املاک را دوچندان می‌کند.

از منظر فقه اسلامی، هرگاه شخصی در اثر تقصیر یا تجاوز از حدود متعارف در انجام مأموریت خود، موجب ضرر به دیگری شود، ضامن است؛ خواه رابطه قراردادی وجود داشته باشد یا نه (موسوی خمینی، ۱۳۷۸؛ انصاری، ۱۴۱۵ق). بنابراین، مسؤولیت مشاوران املاک می‌تواند هم جنبه تضمینی ناشی از عقد دلالتی داشته باشد و هم جنبه تقصیری ناشی از فعل زیان‌بار. تشخیص قلمرو این دو نوع مسؤولیت، به ویژه در مواردی که مشاور در تنظیم مباحثه‌نامه مرتکب خطا می‌شود یا اطلاعات ناقص ارائه می‌دهد، از چالش‌های مهم نظری است (شهیدی، ۱۳۹۲).

از منظر حقوق تطبیقی، مسؤولیت مدنی مشاوران املاک غالباً بر مبنای اصل احتیاط حرفه‌ای (Duty of Care) تحلیل می‌شود. در نظام کامن‌لا، دادگاه‌ها با استناد به معیار «رفتار متعارف شخص حرفه‌ای» حدود تقصیر واسطه‌ها را تعیین می‌کنند (Henderson, 2017). در حقوق فرانسه نیز، تعهد به اطلاع‌رسانی و حسن نیت، از ارکان اساسی مسؤولیت مدنی مشاوران ملکی شناخته شده است (Dupont, 2019). تطبیق این رویکردها با نظام حقوقی ایران می‌تواند به تبیین دقیق‌تر قلمرو مسؤولیت مدنی مشاوران املاک کمک کند.

از حیث اهمیت عملی، ضعف نظارت و آموزش حقوقی در دفاتر املاک، یکی از عوامل مؤثر در بروز دعاوی ملکی است. بسیاری از قراردادهای عادی تنظیم‌شده توسط مشاوران فاقد دقت حقوقی لازم بوده و به ایجاد اختلافات گسترده در دادگاه‌ها منجر می‌شود (آقای، ۱۴۰۰). از این‌رو، شناسایی مبانی مسؤولیت مدنی این

گروه، می‌تواند ضمن ارتقای امنیت حقوقی معاملات املاک، راهکارهایی برای کاهش دعاوی و اصلاح ساختار قانونی ارائه دهد.

معاملات مربوط به خرید، فروش و اجاره املاک، از مهم‌ترین و گسترده‌ترین روابط حقوقی در جامعه ایران به‌شمار می‌رود و نقش واسطه‌گران ملکی یا مشاوران املاک در این فرآیند نقشی تعیین‌کننده و تأثیرگذار است. امروزه با پیچیده‌تر شدن روابط معاملاتی، افزایش ارزش اقتصادی املاک، گسترش اسناد رسمی و عادی، و ظهور شیوه‌های جدید انتقال مالکیت، مسئولیت‌های مشاوران املاک نیز گسترده‌تر شده و صرفاً به معرفی طرفین و ایجاد توافق اولیه محدود نمی‌شود. آنان در عمل بسیاری از امور حساس و ماهوی قرارداد احراز هویت و مالکیت، ارائه اطلاعات، درج شروط قراردادی، و حتی مشاوره‌های حقوقی را بر عهده می‌گیرند؛ اموری که کوچک‌ترین خطا، بی‌احتیاطی یا عدم رعایت اصول حرفه‌ای در آن، می‌تواند خسارت‌های سنگین و گاه جبران‌ناپذیری برای طرفین معامله ایجاد کند.

با وجود اهمیت نقش مشاوران املاک، نظام حقوقی ایران هنوز با چالش‌هایی اساسی در تعیین حدود دقیق وظایف و مسئولیت‌های آنان مواجه است. مقررات پراکنده‌ای چون قانون نظام صنفی، آیین‌نامه صنف مشاوران املاک و قواعد عام مسئولیت مدنی اگرچه چارچوب‌هایی کلی ارائه کرده‌اند، اما در بسیاری از موارد، به‌ویژه در حوزه تنظیم قراردادهای، نحوه ارائه اطلاعات و حدود دخالت در امور حقوقی، پاسخ‌های روشن و یکسانی ارائه نمی‌دهند. این خلأ قانونی موجب بروز اختلافات متعدد میان طرفین و طرح دعاوی فراوان علیه مشاوران املاک در محاکم شده است. از این‌رو، تحلیل مبانی و قلمرو مسئولیت مدنی مشاوران املاک در تنظیم و اجرای قراردادهای بیع و اجاره، ضرورتی نظری و عملی دارد. پژوهش حاضر با هدف تبیین دقیق جایگاه حقوقی این صنف، بررسی مبانی مسئولیت آنان و تعیین قلمرو وظایف و تعهداتشان، به دنبال ارائه تصویری شفاف از مسئولیت مدنی مشاوران املاک و ارائه راهکارهایی برای ارتقای امنیت حقوقی در معاملات ملکی است. این مقدمه زمینه‌ای فراهم می‌سازد تا در ادامه، نقش و مسئولیت مشاوران املاک با رویکردی نقادانه و مبتنی بر نیازهای واقعی جامعه مورد بررسی قرار گیرد.

بنابراین، پرسش اصلی این پژوهش آن است که مبانی فقهی و حقوقی مسئولیت مدنی مشاوران املاک چیست و قلمرو آن در تنظیم و اجرای قراردادهای بیع و اجاره تا کجاست؟ فرض بر این است که مسئولیت آنان از ترکیب سه منبع اصلی - تقصیر حرفه‌ای، تعهد به حسن نیت، و ضمان ناشی از خطا در اطلاعات - ناشی می‌شود و با اصلاح مقررات دلالتی و ایجاد نظام نظارتی مؤثر، می‌توان از بروز بسیاری از خسارات جلوگیری کرد.

هدف این پژوهش، ارائه تحلیلی جامع از مبانی نظری و قلمرو مسئولیت مدنی مشاوران املاک در حقوق ایران با نگاهی به حقوق تطبیقی است تا از رهگذر آن، زمینه‌ای برای اصلاح قوانین و ارتقای کارآمدی نظام حقوقی در حوزه معاملات ملکی فراهم گردد.

۲. مبانی نظری و چارچوب حقوقی مسئولیت مدنی مشاوران املاک

تحلیل مسئولیت مدنی مشاوران املاک مستلزم بررسی عمیق مبانی حقوقی و فلسفی است که قلمرو تعهدات و مسئولیت آنان را شکل می‌دهد. این مبانی فراتر از ذکر مثال‌های موردی هستند و باید در چهارچوب نظریات حقوقی و قواعد اصولی مورد تبیین قرار گیرند.

۲-۱: مبنای تقصیر و مسؤولیت حرفه‌ای

یکی از اصول بنیادین در مسؤولیت مدنی، نظریه تقصیر است که بر خطا یا قصور فرد در انجام وظایف حرفه‌ای استوار است. در مورد مشاوران املاک، تقصیر شامل هرگونه کوتاهی در رعایت استانداردهای حرفه‌ای، اعم از بررسی اطلاعات، تطبیق اسناد و رعایت مقررات قانونی می‌شود. از منظر تحلیلی، تقصیر به عنوان مبنای ارزیابی مسؤولیت، بر دو سطح عمل حرفه‌ای و نتیجه حاصله قابل بررسی است:

سطح عمل حرفه‌ای که در خصوص آن باید اذعان داشت میزان رعایت استانداردهای عرفی و تخصصی در فرایند مشاوره و تنظیم قرارداد قرار دادرد

سطح نتیجه؛ که حاکی از آن است که پیامدهای اعمال حرفه‌ای و ارتباط علی آن با خسارات وارده به طرفین معامله می‌باشد. این سطح‌بندی نشان می‌دهد که حتی در غیاب قصد تقصیر، تخلف از استانداردهای حرفه‌ای می‌تواند مبنای انتساب مسؤولیت باشد.

۲-۲: نظریه اعتماد مشروع

نظریه اعتماد مشروع بیانگر این است که طرفین معامله، به اعتبار حرفه‌ای مشاور املاک و اطلاعات ارائه‌شده از سوی او، توقع دارند تصمیماتشان بر اساس واقعیت و صحت داده‌ها باشد. این مبنای مسؤولیت مشاور را فراتر از اشتباهات قراردادی صرف، به حوزه اخلاق حرفه‌ای و ایجاد امنیت حقوقی گسترده می‌کند. از منظر تحلیلی، اعتماد مشروع دو نقش مهم دارد: مبنای انتساب مسؤولیت؛ در صورت ورود خسارت به دلیل اطلاعات نادرست یا ناقص، اعتماد مشروع می‌تواند پایه حقوقی انتساب مسؤولیت باشد؛ و معیار سنجش استاندارد عمل حرفه‌ای که میزان رعایت دقت و احتیاط مشاور با توجه به توقعات منطقی و قابل پیش‌بینی طرفین سنجیده می‌شود.

۲-۳: نظریه مسؤولیت مبتنی بر خطر

فعالیت مشاوران املاک با ماهیت اقتصادی و اجتماعی خود، بالقوه ایجاد خطر برای دارایی طرفین دارد. تحلیل این نظریه نشان می‌دهد که مسؤولیت مدنی مشاوران را نمی‌توان صرفاً به قصور یا تقصیر محدود کرد؛ بلکه فعالیت‌هایی که ذاتاً ریسک‌زا هستند، حتی در صورت رعایت دقت معمول، نیازمند پاسخگویی حرفه‌ای هستند. از منظر تحلیلی، این نظریه به تعیین حد مسؤولیت در معاملات پیچیده و ارزشمند کمک می‌کند و پایه‌ای برای توجیه الزامات بیمه‌ای یا ضمانت‌های حرفه‌ای فراهم می‌آورد.

۲-۴: مبنای قراردادی و التزام به نتیجه

مشاوران املاک در واقع میان نقش واسطه و نقش کارشناس قراردادی قرار دارند. بخشی از مسؤولیت آنان ناشی از تعهد قراردادی است که به موجب آن طرفین معامله انتظارات مشخصی از خدمات دارند. تعهدات مشاوران را می‌توان در دو دسته بررسی کرد: تعهد به وسیله که اعم است از رعایت دقت، صحت اطلاعات، پایبندی به استانداردهای حرفه‌ای؛ و تعهد به نتیجه که شامل تحقق صحت انتقال مالکیت، جلوگیری از جعل یا معاملات معارض است.

۲-۵: مبانی فقهی و قواعد عمومی مسؤولیت مدنی

در حقوق ایران، مبانی فقهی مانند قاعده اتلاف و تسبیب و قواعد عمومی مسؤولیت مدنی، چارچوب انتساب مسؤولیت را فراهم می‌آورند. از منظر تحلیلی، این قواعد سه عملکرد مهم دارند:

۱. تعیین معیار علیت و رابطه سببیت: بررسی ارتباط عمل مشاور با خسارت وارده؛
۲. تبیین سطح مسؤولیت: تحلیل اینکه مسؤولیت صرفاً در موارد خطای مستقیم است یا شامل خسارات ناشی از سوءاستفاده یا کوتاهی‌های غیرمستقیم نیز می‌شود؛
۳. پایه‌ای برای استانداردسازی عمل حرفه‌ای: فراهم آوردن معیارهای کلی برای ارزیابی رفتار مشاوران بر اساس قاعده انصاف و پیشگیری از ضرر.

مبانی نظری مسؤولیت مدنی مشاوران املاک نشان می‌دهد که قلمرو مسؤولیت آنان در تقاطع سه حوزه است: خطای حرفه‌ای، اعتماد مشروع طرفین و تعهدات قراردادی. ترکیب این سه محور، همراه با مبانی فقهی و قواعد مسؤولیت مدنی، امکان تعیین دقیق‌تر حدود وظایف، سطح دقت و مسؤولیت‌های قانونی مشاوران املاک را فراهم می‌آورد. از منظر تحلیلی، این چارچوب نظری نه تنها امکان شفاف‌سازی حقوقی را فراهم می‌کند، بلکه پایه‌ای برای اصلاح مقررات صنفی و تدوین استانداردهای حرفه‌ای ایجاد می‌کند و امنیت حقوقی معاملات ملکی را افزایش می‌دهد.

۳: مبانی مفهومی مشاورین املاک و متعلقات آن:

۳-۱: مفهوم مشاوران املاک:

همان‌گونه که از اسم این واژه پیداست، بخشی از حوزه ملک و املاک به مشاوره برمی‌گردد. مشاور املاک در واقع فردی است با دانش و تخصص کافی که به افراد متقاضی در هر حوزه‌ای (زندگی، کار، تحصیل و ...) کمک می‌کند.

مشاور کسی است که با متانت خاصی به صحبت‌های افراد گوش می‌دهد و دارای صبر و حوصله‌ی زیادی است.

مشاور املاک نیز از این تعریف مستثنی نیست. او کسی است که با دانش و دیدگاه تخصصی خود در حوزه املاک و مسکن، می‌تواند به متقاضیان این بازار چه خریدار و فروشنده و چه موجر و مستاجر، مشاوره تخصصی بدهد تا فرآیند خرید و فروش و یا رهن و اجاره را برای متقاضیان تسهیل نماید.

با توجه به تعریف بالا درمی‌یابیم که نحوه کار در مشاور املاک و وظیفه یک مشاور ملکی بسیار سنگین است. مشاور املاک علاوه بر دانش تخصصی ملکی، هم باید نسبت به مسایل حقوقی ملکی آگاه باشد و هم باید از دانش روانشناسی لازم برای ارزیابی مشتریان برخوردار باشد.

باید بدانیم شخصی که به یک دفتر املاک مراجعه می‌کند و با یک مشاور املاکی روبرو می‌شود، توقع دارد بهترین خدمت را از وی دریافت کند. مشتری تمایل دارد بهترین کمک را از هر شخصی که در زمینه املاک مشاوره می‌دهد بگیرد. پس مشاور املاک باید توانایی ارائه چنین خدمتی را دارا باشد.

این شخص باید بتواند توضیحات کافی و درستی را به مشتری ارائه دهد و این کار اتفاق نمی‌افتد مگر با کسب تجربه و دانش.

بسیاری از مشاوران املاک افرادی هستند که می‌خواهند ره صد ساله را یک شبه طی نمایند و این حاصلی جز ضربه زدن بر پیکره بنگاههای املاک ندارد. شاید به همین علت است که دیدگاه و افکار بسیاری از مشتریان و متقاضیان نسبت به مشاوران املاک منفی است.

در این مسیر مشاوران بی‌شماری هستند که با تلاش و پشتکار و آموزش و کسب تجربه می‌توانند بهترین راه کارها را به متقاضیان ملکی ارائه دهند و کمک شایانی در رسیدن آنان به خواسته هایشان بکنند.

۲-۲: مسؤولیت مدنی مشاوران املاک:

مطابق با ماده ۳۴۳ قانون تجارت؛ دلال، ضامن اعتبار اشخاصی که برای آن‌ها دلالتی می‌کند و ضامن اجرای معاملاتی که به توسط او می‌شود نیست. بنابراین اصل بر آن است که مشاورین املاک نسبت به طرفین معامله و اعتبار آنان مسؤولیتی ندارند مگر در موارد استثنایی. به طور کلی منظور از مسؤولیت مدنی تعهدی است که شخص عامل فعل یا ترک فعل زیان بار را ملزم به جبران خسارت نوعاً نقدی می‌نماید. امروزه مطابق با قانون مشاوران املاک ملزم به اخذ پروانه دلالتی هستند. مطابق با ماده ۱ قانون راجع به دلالتان مصوب ۱۳۱۷؛ تصدی به هر نوع دلالتی منوط به داشتن پروانه است.

همچنین مطابق با ماده ۲ آیین نامه دلالتان معاملات ملکی؛ کسانی که در تاریخ انتشار آگهی مشغول دلالتی معاملات ملکی هستند مکلفند از تاریخ انتشار آگهی تا سه ماه درخواست خود را جهت صدور پروانه دلالتی معاملات ملکی به ثبت محل تسلیم نمایند. درخواست باید در دو نسخه روی برگ‌هایی که مطابق نمونه یک قبلاً از طرف اداره ثبت طبع و در دسترس درخواست کنندگان قرار داده خواهد شد نوشته شود. بنابراین لزوم اخذ پروانه در واسطه‌گری معاملات ملکی مشخص می‌شود. اخذ پروانه می‌تواند دلیلی حداقلی در خصوص برخورداری مشاورین املاک از تخصص و مهارت لازم قلمداد شود. لذا هر گونه ضرر و زیانی که به جهت نداشتن پروانه یا مهارت و تخصص لازم مشاورین املاک به طرفین معامله وارد شود با تکیه بر قواعد مسؤولیت مدنی قابل جبران است. هر چند به نظر می‌رسد ملاک‌های قانون گذار در خصوص واسطه‌گری معاملات ملکی و تخصص و مهارت مشاورین املاک یک ملاک حداقلی است و بهتر است مطابق با تحولات و تخصصی‌تر شدن امور از جمله معاملات ملکی سختگیری‌های بیشتری در جهت احراز مهارت و تخصص مشاورین املاک و صدور پروانه اعمال شود تا از ورود ضرر و زیان مدنی به طرفین معامله پیشگیری شود. بنابراین همانطور که گفته شد فقدان مهارت و تخصص لازم و ورود ضرر و زیان به طرفین معامله از موارد مسؤولیت مدنی مشاور املاک قلمداد می‌شود و قابل جبران است.

۳-۳: مسؤولیت کیفری مشاور املاک

منظور از مسؤولیت کیفری مشاور املاک آن نوع مسؤولیت است که با اقدام مجرمانه مشاور املاک اعم از فعل و ترک فعل مجرمانه همراه باشد و به سبب این اقدام مجرمانه مشاور املاک دارای مسؤولیت کیفری است و حسب مورد به مجازات مقرر قانونی محکوم می‌شود. از اقدامات مجرمانه مشاورین املاک می‌توان به معاونت در کلاهبرداری از طریق فروش مال غیر و جرم جعل اشاره کرد. اگر مشاورین املاک با اعمال متقلبانه ملکی را قبلاً فروخته شده است بار دیگری به خریدار نا آگاه به فروش برساند از مصادیق جرم معاونت در کلاهبرداری از طریق فروش مال غیر است و مشاور املاک به مجازات مقرر قانونی محکوم می‌شود. از دیگر موارد جعل قولنامه و مبیعه نامه و اجاره نامه تنظیمی در بنگاه‌های معاملاتی املاک است که می‌تواند موجبات

مسئولیت کیفری مشاور املاک را فراهم آورد. همچنین مطابق با ماده ۹ قانون راجع به دلالتان، هر کس که بدون اخذ پروانه به شغل دلالتی مشغول گردد و یا قبل از انقضاء ممنوعیت به دلالتی اشتغال ورزد به حبس تأدیبی از شش ماه تا دو سال با به غرامت از یک هزار ریال تا پنج هزار ریال محکوم خواهد شد.

۴. تحلیل تفصیلی مسؤولیت قراردادی و قهری مشاوران املاک

۴-۱. مسؤولیت قراردادی مشاوران املاک

مسؤولیت قراردادی زمانی تحقق می‌یابد که میان زیان‌دیده و شخص مسؤول، رابطه‌ی حقوقی ناشی از قرارداد وجود داشته باشد و یکی از طرفین، به تعهد خود در چارچوب آن قرارداد عمل نکند (کاتوزیان، ۱۳۸۷). در خصوص مشاوران املاک، این رابطه عموماً از طریق قرارداد دلالتی، وکالت یا قرارداد خدمات مشاوره‌ای شکل می‌گیرد.

در این نوع رابطه، مشاور متعهد است که:

۱. اطلاعات دقیق و صادقانه‌ای درباره‌ی ملک، مالکیت، وضعیت ثبتی و شرایط معامله ارائه کند؛
 ۲. مفاد قرارداد را با دقت و مطابقت با اراده‌ی واقعی طرفین تنظیم نماید؛
 ۳. از هرگونه اقدام مغایر با مصالح طرفین (مانند تبانی یا اطلاعات نادرست) خودداری کند (شهیدی، ۱۳۹۲).
- در صورتی که مشاور به هر یک از این تعهدات عمل نکند، به موجب ماده ۲۲۰ و ۲۲۱ قانون مدنی، مسؤولیت قراردادی وی محقق می‌شود و باید خسارات ناشی از نقض تعهد را جبران نماید.
- به‌عنوان نمونه، اگر مشاور در مبیعه‌نامه، مشخصات ملک را اشتباه درج کند یا مبلغ بیع را ناقص بنویسد و این خطا منجر به ورود خسارت به خریدار شود، مسؤولیت قراردادی وی مسلم است (آقایی، ۱۴۰۰).
- از سوی دیگر، تعهد به حسن نیت در مرحله‌ی اجرای قرارداد، به‌ویژه در نظام حقوق تطبیقی، به‌عنوان یکی از ارکان مسؤولیت قراردادی شناخته می‌شود (Dupont, 2019). در حقوق ایران نیز، گرچه به‌صراحت به این اصل اشاره نشده، اما از اصول فقهی مانند قاعده‌ی «المؤمنون عند شروطهم» و مفاد مواد ۱۰ و ۲۲۰ ق.م. می‌توان چنین تعهدی را استنباط کرد (حسینی‌نژاد، ۱۳۹۹).
- در نتیجه، مسؤولیت قراردادی مشاوران املاک ناظر بر نقض تعهدات ناشی از قرارداد دلالتی یا خدماتی است و معیار تشخیص آن، رفتار شخص متعارف در شرایط مشابه است.

۴-۲. ارکان تحقق مسؤولیت قراردادی

برای تحقق مسؤولیت قراردادی، سه رکن اصلی لازم است (کاتوزیان، ۱۳۸۶؛ Shaw, 2019):

۱. وجود قرارداد معتبر میان مشاور و زیان‌دیده؛
۲. نقض تعهد قراردادی توسط مشاور (اعم از فعل یا ترک فعل)؛
۳. ورود ضرر و رابطه‌ی سببیت میان نقض تعهد و خسارت.

تحلیل مبانی و قلمرو مسؤولیت مدنی مشاوران املاک در تنظیم و اجرای قراردادهای بیع و اجاره: علیرضا محمدبیک، صابر سروش
در این میان، اثبات تقصیر معمولاً بر عهده‌ی متعهدله (زیان‌دیده) است، مگر در مواردی که مشاور موظف به رعایت استانداردهای حرفه‌ای باشد و از آن عدول کرده باشد (Johnson, 2020).

نمونه‌ی بارز نقض تعهد در روابط مشاوران املاک، عدم رعایت مفاد قرارداد رسمی اتحادیه مشاوران املاک یا عدم درج دقیق اطلاعات در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است که ممکن است موجب بطلان یا بی‌اعتباری معامله گردد.

۳-۴. مسؤولیت قهری (غیر قراردادی) مشاوران املاک

در بسیاری از موارد، زیان‌دیده هیچ قرارداد مستقیمی با مشاور املاک ندارد، اما از رفتار زیان‌بار وی متضرر می‌شود. در چنین حالتی، مسؤولیت مدنی از نوع قهری یا غیرقراردادی است.

مطابق ماده ۱ قانون مسؤولیت مدنی (۱۳۳۹):

«هر کس بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه‌ی بی‌احتیاطی به جان، سلامتی، مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجارتي یا به هر حق دیگر که به موجب قانون برای افراد ایجاد گردیده لطمه‌ای وارد کند که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود، مسؤول جبران خسارت است.»

به موجب این ماده، چنانچه مشاور املاک بدون رعایت احتیاط‌های حرفه‌ای لازم (مثلاً معرفی ملک متعلق به غیر، جعل امضا یا ارائه اطلاعات خلاف واقع) باعث ورود زیان به یکی از طرفین شود، مکلف به جبران خسارت است (حسینی‌نژاد، ۱۳۹۹).

در مسؤولیت قهری، برخلاف مسؤولیت قراردادی، لزومی به وجود قرارداد قبلی نیست و صرف تحقق تقصیر و رابطه‌ی سببیت، برای الزام به جبران کافی است (Smith, 2018).

۴-۴. مقایسه مسؤولیت قراردادی و قهری در روابط مشاوران املاک

ویژگی‌ها	مسؤولیت قراردادی	مسؤولیت قهری
منبع ایجاد	قرارداد دلالی یا خدمات مشاوره‌ای	فعل یا ترک فعل زیان‌بار
مبنای قانونی	مواد ۲۲۰ تا ۲۲۱ قانون مدنی	ماده ۱ قانون مسؤولیت مدنی
لزوم قرارداد قبلی	دارد	ندارد
بار اثبات تقصیر	بر عهده‌ی زیان‌دیده است (نقض تعهد)	اثبات خطا و رابطه‌ی سببیت
نوع ضرر قابل مطالبه	معمولاً ضرر مادی قراردادی	ضرر مادی و معنوی
نمونه‌های عملی	تنظیم ناقص قرارداد، نقض شروط	ارائه اطلاعات خلاف واقع، تبانی، فریب مشتری

این جدول نشان می‌دهد که در عمل، مرز میان مسؤولیت قراردادی و قهری در فعالیت مشاوران املاک کاملاً شفاف نیست. گاه ممکن است هر دو نوع مسؤولیت به صورت هم‌زمان قابل استناد باشند؛ مثلاً زمانی که مشاور در اثر تقصیر حرفه‌ای هم تعهد قراردادی خود را نقض کرده و هم موجب ورود زیان به شخص ثالث شده است (Johnson, 2020).

۴-۵. رویکرد فقهی به تمایز مسؤولیت عقدی و قهری

در فقه امامیه نیز تفکیک میان ضمان عقدی و ضمان قهری پذیرفته شده است. فقها معتقدند اگر ضمان ناشی از تخلف از عقد و شرط ضمن آن باشد، مسؤولیت عقدی است؛ اما اگر ناشی از تعدی و تفریط مستقل از عقد باشد، مسؤولیت قهری محسوب می‌شود (انصاری، ۱۴۱۵ق).

در نتیجه، چنانچه مشاور املاک بر اساس قرارداد مأمور به انجام معامله باشد و در اثر بی‌دقتی در تنظیم سند موجب ضرر شود، ضامن به سبب تخلف از شرط ضمن عقد است. اما اگر وی بدون قرارداد مشخص، در نتیجه اقدام ناصواب موجب ورود ضرر گردد، ضامن به قاعده‌ی تسبیب خواهد بود (موسوی خمینی، ۱۳۷۸).

۴-۶. آثار عملی تفکیک دو نوع مسؤولیت

تمایز مسؤولیت قراردادی و قهری در دعاوی ناشی از معاملات املاک آثار مهمی دارد، از جمله:

۱. تفاوت در مرور زمان دعاوی: در مسؤولیت قراردادی از زمان نقض تعهد محاسبه می‌شود، اما در مسؤولیت قهری از زمان وقوع ضرر.

۲. نوع خسارت قابل مطالبه: در مسؤولیت قهری می‌توان علاوه بر خسارات مادی، مطالبه‌ی خسارات معنوی (شهرت حرفه‌ای یا اعتبار تجاری) را نیز مطرح کرد (Dupont, 2019).

۳. آثار بیمه‌ای: بیمه‌های حرفه‌ای معمولاً مسؤولیت قراردادی را پوشش می‌دهند و مسؤولیت قهری را مستلزم شرایط خاص می‌دانند.

بنابراین، تفکیک دقیق این دو نوع مسؤولیت، هم از نظر نظری و هم از نظر عملی، در شفافیت و پیش‌بینی‌پذیری دعاوی ملکی اهمیت اساسی دارد.

۴-۲. چالش‌های موجود در نظام مسؤولیت مشاوران املاک

بر اساس تحلیل قوانین جاری و رویه‌های اجرایی، چالش‌های عمده در زمینه مسؤولیت مدنی مشاوران املاک عبارت‌اند از:

۱. ابهام در ماهیت حقوقی رابطه مشاور با طرفین معامله:

گاهی رابطه‌ی مشاور با یکی از طرفین، «دلالی» و گاهی «وکالت» تلقی می‌شود؛ این ابهام موجب اختلاف در نوع تعهدات و آثار نقض آن می‌گردد (شهیدی، ۱۳۹۲).

۲. نبود نظام نظارتی کارآمد بر تنظیم اسناد عادی معاملات:

بسیاری از مبیعه‌نامه‌ها و قراردادهای اجاره در دفاتر مشاوران املاک بدون حضور کارشناسان حقوقی تنظیم می‌شوند که زمینه‌ساز اختلافات متعدد و دعاوی قضایی است.

۳. فقدان بیمه مسؤولیت حرفه‌ای برای مشاوران املاک:

تحلیل مبانی و قلمرو مسؤولیت مدنی مشاوران املاک در تنظیم و اجرای قراردادهای بیع و اجاره: علیرضا محمدبیگی، صابر سروش
در بسیاری از کشورها (مانند فرانسه، کانادا و استرالیا)، مشاوران املاک مکلفاند پیش از فعالیت، بیمه‌ی
مسؤولیت مدنی حرفه‌ای داشته باشند (Henderson, 2017)، اما در ایران چنین نظامی به صورت الزام‌آور وجود
ندارد.

۴. ضعف آموزش‌های تخصصی و فقدان استانداردهای اخلاقی صنفی:

دوره‌های صدور مجوز فعالیت بیشتر جنبه‌ی اداری دارند و آموزش حقوقی یا اخلاق حرفه‌ای در آن‌ها نهادینه
نشده است (آقایی، ۱۴۰۰).

۵. عدم تصریح قانونی به حدود مسؤولیت مشاوران در قانون مدنی یا قانون تجارت:

مقررات پراکنده در آیین‌نامه‌ی نظام صنفی مشاوران املاک، به‌تنهایی پاسخگوی نیازهای پیچیده‌ی معاملات
امروز نیست.

۳-۵. تحلیل تطبیقی و فقهی در تبیین راهکارها

در نظام‌های حقوقی پیشرفته، از جمله حقوق فرانسه، کانادا و انگلستان، مسؤولیت مشاوران املاک تحت
عنوان سهل‌انگاری حرفه‌ای^۱ مورد توجه قرار گرفته است. بر اساس رویه‌های قضایی آن کشورها، مشاوران
موظف به رعایت وظیفه مراقبت^۲ و حافظ محرمانگی^۳ هستند؛ تخطی از این تعهدات، حتی بدون قرارداد،
می‌تواند موجب مسؤولیت شود (Smith, 2018).

در فقه اسلامی نیز اصولی همچون قاعده‌ی «تسبیب»، «ضمان ید» و «اتلاف» (من أتلف مال الغير فهو له
ضامن) مبنای الزام به جبران خسارت است. بنابراین، اگر مشاور املاک در اثر بی‌مبالاتی یا تقصیر حرفه‌ای
موجب ورود ضرر گردد، به حکم قاعده‌ی تسبیب ضامن است، هرچند عقدی میان او و زیان‌دیده وجود نداشته
باشد (انصاری، ۱۴۱۵ق).

۴-۵. پیشنهادهای اصلاحی و سیاستی

بر پایه یافته‌های پژوهش و با توجه به خلأهای موجود، راهکارهای زیر برای اصلاح نظام مسؤولیت مدنی
مشاوران املاک پیشنهاد می‌شود:

الف) اصلاحات قانونی

۱. تدوین قانون خاص مسؤولیت مدنی حرفه‌ای که مشاغلی مانند مشاوران املاک، کارشناسان رسمی، و
وکلای دادگستری را دربرگیرد.

۲. تصریح حدود مسؤولیت مشاوران املاک در قانون مدنی یا قانون تجارت، مشابه آنچه در حقوق فرانسه و
کانادا وجود دارد.

۳. پذیرش مسؤولیت تضامنی مشاور با طرف مقصر در صورتی که قصور او موجب تسهیل وقوع ضرر شود.

¹ Professional Negligence

² duty of care

³ Disclosure Obligation

ب) اصلاحات نهادی و صنفی

۱. الزام قانونی به بیمه‌ی مسؤلیت حرفه‌ای برای تمامی دفاتر مشاوران املاک به‌عنوان پیش‌شرط تمدید مجوز.

۲. ایجاد نظام رتبه‌بندی و اعتبارسنجی حرفه‌ای بر اساس میزان رعایت مقررات و شکایات ثبت‌شده.

ج) اصلاحات آموزشی و فرهنگی

۱. گنجانیدن آموزش حقوق قراردادهای، مسؤلیت مدنی و اخلاق حرفه‌ای در دوره‌های مجوز فعالیت مشاوران املاک.

۲. برگزاری کارگاه‌های تخصصی با همکاری کانون وکلا و دانشگاه‌ها جهت ارتقای دانش حقوقی فعالان صنف.

۳. ترویج فرهنگ پاسخ‌گویی و شفافیت در روابط مشاوران با مشتریان، مبتنی بر اصل حسن نیت و رعایت انصاف.

۶: مسؤلیت‌های قانونی مشاورین املاک در قبال مشتری در قراردادهای بیع و اجاره

۶-۱: ارائه اطلاعات دقیق و صحیح

یکی از مهم‌ترین وظایف مشاورین املاک، ارائه اطلاعات دقیق و معتبر درباره ملک‌ها است. این افراد موظف‌اند تمامی جزئیات مرتبط با ملک، از جمله مشخصات فیزیکی، وضعیت حقوقی، تاریخچه مالکیت و موارد وابسته را به مشتریان ارائه دهند. اطلاعات دقیق نه تنها به مشتریان کمک می‌کند تا تصمیمات آگاهانه‌تری اتخاذ کنند، بلکه اعتبار مشاور نیز در این فرایند تقویت می‌شود. در صورتی که اطلاعات نادرست یا ناقص ارائه شود، ممکن است مشکلات قانونی و مالی جدی برای هر دو طرف، یعنی مشاور و مشتری، به وجود آید.

۶-۲: رعایت قانون حمایت از مصرف‌کننده

رعایت قانون حمایت از مصرف‌کننده از جمله الزامات اساسی فعالیت مشاورین املاک به شمار می‌آید. این قوانین و مقررات به منظور حفاظت از حقوق مشتریان وضع شده‌اند و مشاوران موظف‌اند تا ضمن عدم فریب مشتریان، قراردادهای شفاف و واضحی را ارائه دهند که شامل تمام جزئیات و شرایط معامله باشد. هرگونه اقدام نادرست یا فریبکارانه از سوی مشاورین می‌تواند عواقب قانونی و جبران‌ناپذیری را به دنبال داشته باشد که نه تنها به اعتبار حرفه‌ای آنان آسیب می‌زند بلکه می‌تواند منجر به پیگرد قانونی و خسارات مالی نیز گردد. در این راستا، آگاهی از حقوق و وظایف قانونی می‌تواند به تقویت اعتماد مشتریان و بهبود کیفیت خدمات مشاورین املاک بینجامد.

۶-۳: حفظ حریم خصوصی مشتری

حفظ حریم خصوصی مشتری یکی از ارکان اساسی در حوزه مشاوره املاک به شمار می‌آید. مشاوران املاک موظف هستند تا با رعایت اصول اخلاقی و قانونی، اطلاعات شخصی و مالی مشتریان را به طور کامل محفوظ نگه دارند. این بدان معناست که هرگونه داده‌ای که از مشتریان جمع‌آوری می‌شود، باید به صورت محرمانه نگهداری شده و تنها با اجازه صریح مشتریان، در اختیار افراد یا نهادهای دیگر قرار گیرد. عدم رعایت این

اصول نه تنها می‌تواند به نقض اعتماد مشتریان منجر شود، بلکه تبعات قانونی و مالی نیز برای مشاوران به همراه خواهد داشت.

بنابراین، مشاوران املاک باید با اتخاذ تدابیر مناسب و به کارگیری فناوری‌های لازم، از اطلاعات مشتریان خود محافظت کنند و اطمینان حاصل نمایند که حقوق آنان به طور کامل رعایت می‌شود. این رویکرد نه تنها به تقویت رابطه میان مشاور و مشتری کمک می‌کند، بلکه به اعتبار و قابلیت اعتماد مشاوران در عرصه بازار املاک نیز می‌افزاید.

۴-۶: صداقت و شفافیت در معاملات

صداقت و شفافیت در معاملات مشاورین املاک یکی از ارکان اصلی موفقیت در این حوزه به شمار می‌رود. مشاورین املاک باید در تمامی مراحل معامله، از جمله قیمت گذاری، مذاکره و تنظیم قرارداد، به رعایت این اصول پایبند باشند. حفظ صداقت و شفافیت نه تنها به جلب اعتماد مشتریان کمک می‌کند، بلکه به عنوان یک سپر حفاظتی در برابر دعاوی حقوقی احتمالی در آینده عمل می‌نماید.

زمانی که مشتریان احساس کنند که مشاور املاک به طور کامل و بدون پنهان کاری اطلاعات را به آنها ارائه می‌دهد، احتمال موفقیت در معامله و ایجاد روابط بلند مدت افزایش می‌یابد. این رفتار حرفه‌ای در نهایت به تقویت شهرت مشاورین و ایجاد بازار پایدارتر منجر می‌شود و بر این اساس، پایبندی به اصول صداقت و شفافیت باید همواره در اولویت قرار گیرد.

۷: مسؤلیت حقوقی مشاور املاک در تنظیم مبایعه‌نامه ناقص یا اشتباه:

۱-۷: مسؤلیت مدنی

مسئولیت مدنی مشاور املاک زمانی پدید می‌آید که در نتیجه تقصیر او، اعم از عمدی یا سهوی، ضرر و زیانی به یکی از طرفین معامله یا هر دو وارد شود. ارکان این مسئولیت شامل وجود تقصیر از جانب مشاور، ورود ضرر به متضرر، و وجود رابطه سببیت مستقیم بین تقصیر مشاور و ضرر وارده است. اثبات این ارکان بر عهده مدعی خواهد بود.

جبران خسارات مادی و معنوی وارده به طرفین، نتیجه طبیعی اثبات مسئولیت مدنی مشاور است. این خسارات می‌تواند شامل هزینه‌هایی باشد که طرفین برای رفع مشکل متحمل شده‌اند، یا مابه‌التفاوت قیمت ملک در صورت ابطال معامله به دلیل تقصیر مشاور. تعیین میزان دقیق خسارت معمولاً با نظر کارشناس رسمی دادگستری صورت می‌پذیرد.

از مصادیق عملی که می‌تواند منجر به مسئولیت مدنی مشاور شود، می‌توان به ابطال معامله به دلیل عدم بررسی صحیح اسناد و وجود موانع قانونی، یا الزام مشاور به پرداخت مابه‌التفاوت قیمت ملک در مواردی که اطلاعات نادرست وی منجر به خرید ملک با قیمتی غیرواقعی شده است، اشاره کرد. این موارد نشان‌دهنده اهمیت دقت در عملکرد مشاوران است.

۲-۷: مسئولیت کیفری

مسئولیت کیفری مشاور املاک تنها در موارد خاص و با اثبات سوءنیت و قصد مجرمانه مطرح می‌شود. جرایمی مانند کلاهبرداری از طریق فریب طرفین، جعل اسناد مرتبط با معامله، یا استفاده از سند مجعول با علم به جعلی بودن آن، می‌تواند مشاور را با مجازات‌های کیفری مواجه سازد. این نوع مسئولیت، شدیدترین نوع پاسخگویی است.

اثبات مسئولیت کیفری معمولاً دشوارتر از مسئولیت مدنی است، زیرا نیازمند احراز عنصر روانی جرم، یعنی قصد و نیت مجرمانه می‌باشد. با این حال، در صورت اثبات، مشاور علاوه بر جبران خسارت مدنی، به مجازات‌های مقرر در قانون، مانند حبس یا جزای نقدی نیز محکوم خواهد شد. این امر اهمیت رعایت قوانین جزایی را برجسته می‌کند.

۳-۷: مسئولیت انتظامی

مشاورین املاک علاوه بر مسئولیت‌های مدنی و کیفری، در برابر اتحادیه صنف مشاورین املاک نیز دارای مسئولیت انتظامی هستند. هرگونه تخلف از نظامات و مقررات صنفی، مانند عدم رعایت تعرفه‌های مصوب، رفتار غیرحرفه‌ای، یا نقض تعهدات قانونی، می‌تواند منجر به پیگیری انتظامی شود. این مسئولیت به حفظ استانداردها کمک می‌کند.

مجازات‌های انتظامی برای مشاورین متخلف می‌تواند شامل توبیخ کتبی، جریمه نقدی، تعلیق موقت پروانه کسب، و در موارد شدید و تکرار تخلف، ابطال دائم پروانه کسب باشد. این مجازات‌ها با هدف حفظ سلامت بازار املاک و حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان اعمال می‌شوند. نظارت اتحادیه در این زمینه بسیار مهم است.

۴-۷: آثار و پیامدهای مبیعه‌نامه ناقص یا اشتباه برای طرفین معامله و مشاور

تنظیم یک مبیعه‌نامه ناقص یا حاوی اشتباهات، آثار و پیامدهای منفی متعددی را برای تمامی افراد درگیر در معامله به دنبال خواهد داشت. برای خریدار و فروشنده، اولین و بارزترین پیامد، بروز اختلافات و درگیری‌های حقوقی است. این اختلافات می‌تواند فرآیندی طولانی، هزینه‌بر و فرسایشی داشته باشد.

علاوه بر دعاوی حقوقی، طرفین معامله ممکن است با ضرر و زیان‌های مالی قابل توجهی نیز مواجه شوند. به عنوان مثال، اگر ملکی با قیمتی بالاتر از ارزش واقعی به دلیل اطلاعات نادرست مشاور خریداری شود، خریدار متضرر خواهد شد. همچنین، ممکن است معامله به طور کلی باطل شده و طرفین به وضعیت پیش از قرارداد بازگردند.

برای مشاور املاک نیز، تنظیم یک قرارداد معیوب بدون پیامد نخواهد بود. اولین آسیب، خدشه‌دار شدن اعتبار و حیثیت حرفه‌ای او در بازار است. علاوه بر این، همانطور که پیشتر ذکر شد، مشاور ممکن است به جبران خسارات وارده به طرفین محکوم شود و با مجازات‌های انتظامی و حتی کیفری روبرو گردد.

نتیجه گیری:

مسئولیت مدنی به معنی اصطلاحی هر نوع تعهدی است که برای عامل فعل یا ترک زیان بار یا اشخاص تعیین شده در قانون به وجود می‌آید تا ضرر وارد شده به زیان دیده را که نوعاً ناشی از عمل نامشروع مدنی است

غالبا به شکل پرداخت مبلغی پول با عنوان خسارت جبران نماید. این مسیولیت که در نتیجه خطای مدنی یا مدیونیت مدنی به وجود می آید متمایز و متفاوت از سایر انواع مسیولیت ها از قبیل مسیولیت اخلاقی یا مسیولیت کیفری یا مسیولیت قراردادی یا مسیولیت سیاسی یا مسیولیت انتظامی بوده فلسفه آن جبران خسارت زیان دیده و باز دارندگی عمومی و تسلی خاطر زیان دیده و توزیع عادلانه خطرها و هزینه ها و بالاخره ابزاری در دست دولت برای رسیدن به اهداف اجتماعی و اقتصادی و گاه سیاسی می باشد. به منظور جلوگیری از جرایم ثبتي، توسط افراد معنونه و حفاظت از امنیت اقتصادی و اجتماعی و حقوقی مردم، دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک مورد نظارت و بررسی بیشتر و دقیقتری قرار گیرند تا حق مالکیت که یکی از مهمترین حقوق انسانهاست مورد تعدی و تعرض جاعلین و کلاهبرداران خدشه دار نگردد و تلاش گردد که از طریق ضمانت اجراهای کیفری بر حسن اجرای قوانین در کشور، نظام ثبتي کماکان حافظ امنیت قضایی گردد و این مسیله منجر به نزدیکی قوه قضاییه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می گردد. به دلیل حرفه ای بودن شغل مشاوره املاک، چنانچه مشاورین در هنگام تنظیم قرارداد الزامات قانونی و ضوابط مربوط به اتحادیه مشاوران املاک می باشند که مهم ترین مصادیق مسیولیت آنان تصدی به این شغل بدون توانایی و صلاحیت فنی، اتلاف و کوتاهی درحفاظت از اشیاء و اسناد سپرده شده به آنان، تأخیر در انجام معاملات معاملات را رعایت ننمایند و از این بابت خسارتی به اشخاص وارد گردد، با در نظر گرفتن قواعد مسیولیت مدنی از قبیل اتلاف، تسبیب، تقصیر، غرور، لاضرر و ضمان ید مسئول جبران خسارت مادی یا معنوی به آمر، اشخاص ثالث اتحادیه مشاوران املاک می باشند. تحلیل مبانی و قلمرو مسیولیت مدنی مشاوران املاک در تنظیم و اجرای قراردادهای بیع و اجاره نشان می دهد که این موضوع از اهمیت بالایی برخوردار است و دارای ابعاد پیچیده حقوقی و حرفه ای می باشد. مشاوران املاک، فراتر از نقش واسطه گری سنتی، در فرآیند معاملات ملکی نقشی اساسی دارند که شامل ارائه اطلاعات، بررسی مدارک، مشاوره حرفه ای و تنظیم قرارداد است. این گستردگی وظایف، مسیولیت مدنی آنان را پیچیده و چندبعدی کرده و لزوم تبیین چارچوب های قانونی روشن و استانداردهای حرفه ای را نمایان می سازد.

مبانی نظری مسیولیت مدنی مشاوران املاک ترکیبی از تقصیر و قصور حرفه ای، اعتماد مشروع طرفین معامله، تعهد به وسیله و تعهد به نتیجه، و اصول فقهی اتلاف و تسبیب است. این مبانی نشان می دهند که مسیولیت مشاوران تنها محدود به اشتباهات فردی یا عمدی نیست، بلکه شامل کوتاهی در رعایت استانداردهای حرفه ای، نقض اعتماد طرفین و ایجاد ریسک های محتمل برای معاملات می شود.

تحلیل پیشینه پژوهش و مقررات موجود در ایران نشان می دهد که قوانین جاری از جمله قانون نظام صنفی و آیین نامه های مرتبط فاقد شفافیت و وحدت رویه کافی برای تعیین حدود مسیولیت مشاوران هستند. این خلا قانونی، همراه با افزایش پیچیدگی معاملات ملکی، منجر به اختلافات قضایی و کاهش امنیت حقوقی طرفین شده است.

بنابراین، تعیین قلمرو دقیق مسیولیت مدنی مشاوران املاک و تدوین چارچوب قانونی و حرفه ای شفاف، ضرورت اجتناب ناپذیری است. ایجاد استانداردهای حرفه ای، آموزش تخصصی و الزامات بیمه ای می تواند ضمن کاهش دعاوی و اختلافات، اعتماد عمومی به بازار معاملات ملکی را افزایش دهد و امنیت اقتصادی جامعه را ارتقا بخشد.

مسئولیت مدنی مشاوران املاک نتیجه تعامل میان وظایف حرفه‌ای، تعهدات قراردادی و اعتماد مشروع طرفین است و شفاف‌سازی آن، هم به حفظ حقوق افراد و هم به ارتقای سلامت و ثبات بازار معاملات ملکی منجر خواهد شد.

نتیجه‌گیری نهایی

تحلیل انجام‌شده نشان می‌دهد که مسئولیت مدنی مشاوران املاک در نظام حقوقی ایران نیازمند بازنگری بنیادین است.

با وجود رشد روزافزون معاملات ملکی و نقش گسترده‌ی دفاتر املاک در اقتصاد شهری، چارچوب حقوقی حاکم بر تعهدات و مسئولیت‌های آنان هنوز مبتنی بر قواعد سنتی و پراکنده است.

بنابراین، پیشنهاد می‌شود با تصویب مقررات جامع و روشن در این زمینه، ضمن حمایت از حقوق شهروندان، از بروز اختلافات گسترده و بار مالی بر نظام قضایی جلوگیری شود.

به‌بیان دیگر، مشاوران املاک باید از واسطه‌های صرف معاملات به کنشگران حرفه‌ای دارای مسئولیت قانونی و اخلاقی مشخص تبدیل شوند؛ و تحقق این هدف مستلزم تلفیق دانش حقوقی، استانداردهای حرفه‌ای و نظارت نهادی مؤثر است.

منابع و مأخذ:

- انصاری، م. (۱۴۱۵ق). مکاسب (جلد دوم). قم: مؤسسه نشر اسلامی.
- آقایی، س. (۱۴۰۰). بررسی حقوقی نقش مشاوران املاک در ایجاد امنیت معاملاتی. فصلنامه حقوق خصوصی، ۱۲(۳)، ۷۵-۹۸.
- جعفری لنگرودی، م.ج. (۱۳۹۷). ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش.
- حسینی نژاد، م. (۱۳۹۹). مسؤولیت مدنی حرفه‌ای در حقوق ایران. تهران: انتشارات میزان.
- شهیدی، م. (۱۳۹۲). اعمال حقوقی و قراردادها. تهران: نشر مجد.
- طوسی، ش. (۱۴۰۹ق). الخلاف فی الفقه. قم: دارالکتب الاسلامیه.
- کاتوزیان، ن. (۱۳۸۷). قواعد عمومی قراردادها (جلد دوم). تهران: شرکت سهامی انتشار.
- موسوی خمینی، ر. (۱۳۷۸). تحریرالوسیله (جلد دوم). قم: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.
- Dupont, L. (2019). Real Estate Brokers' Civil Liability in French Private Law. Paris: Dalloz.
- Henderson, J. (2017). Professional Negligence and Duty of Care. Oxford University Press.
- Johnson, P. (2020). The Legal Responsibilities of Real Estate Agents: A Comparative Study. Cambridge University Press.
- Shaw, T. (2019). Principles of Tort Law. London: Routledge.
- Smith, R. (2018). Agency Law and the Liability of Brokers. Journal of Business Law, 45(2), 112-135.