مجله مطالعات حقوق

شماره ۴۳،
دوره ۱۸،
سال پنجم،
تابستان ۱۴۰۱،
صص ۱-۲۴

بررسی نظام حقوقی اتحادیه جهانی املاک با توجه به ساختار

علی اصغر توکلی[۱]

چکیده

هدف مقاله حاضر بررسی نظام حقوقی اتحادیه جهانی املاک باتوجه‌به ساختار بود. اتحادیه بین‌المللی املاک و مستغلات، سازمانی غیرسیاسی بود که باهدف ارائه‌ی تسهیلات به مراکز فعال در حوزه‌ی املاک تلاش می‌کند تا بستری را برای سرمایه‌گذاران ملکی در بخش بین‌الملل فراهم آورد. این پژوهش به شیوه توصیفی و تحلیلی و با استفاده از متون حقوقی و کتابخانه‌ای به این نتیجه رسید که ساختار اتحادیه جهانی املاک بر اساس اساسنامه آن مبتنی بر ارائه مشاوره، ارزیابی، سرمایه‌گذاری و توسعه مسکن سبز، مدیریت املاک و نمایندگی و همچنین گسترش علوم و فناوری‌های جدید در حوزه ساخت و مدیریت و همچنین در زمینه به‌کارگیری تکنولوژی‌های روز در طراحی‌های داخلی و فونداسیون معماری بود و از سویی نتایج نشان داد که این سازمان با همکاری نهادهای مهم بین‌المللی نقش مؤثری در کاهش فقر و نابرابری و همچنین ایجاد سکونت گاه‌های پایدار، از طریق شعب مختلف خود در کشورهای مختلف انجام داده است.

کلمات کلیدی: ساختار، سکونت گاه پایدار، اتحادیه جهانی املاک

۱ کارشناس ارشد حقوق، گرایش بین الملل، واحد صفادشت، **دانشگاه آزاد اسلامی**، ایران (Aliasghartavakoli141@gmail.com)

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

مقدمه

اتحادیه بین‌المللی املاک و مستغلات[1] تنها مرجع رسمی و قـانونی مدیریت املاک، توسـعه، ارزیابی املاک و مسـتغلات، مشاوران املاک و انبوه‌سازان در جهان است. این مجموعه در سال ۱۹۴۷ میلادی توسط پیِر کالوی[2] در کشور فرانسه تأسیس شد و در سال ۱۹۵٤ به‌عنوان مشاور ویژه در بخش املاک و مستغلات به عضویت شورای اقتصادی و اجتماعی سازمان ملل متحد درآمد و مدیر آن آقای طارق هندی‌الاصل هستند پدر ایشان مؤسس این سازمان می‌باشد اتحادیه بین‌المللی املاک و مستغلات، سازمانی غیرسیاسی است که باهدف ارائه‌ی تسهیلات به مراکز فعال در حوزه‌ی املاک تلاش می‌کند تا بستری را برای سرمایه‌گذاران ملکی در بخش بین‌الملل فراهم آورد.

این سازمان یکی از سازمان‌های بین‌المللی اثرگذار در حوزه ساماندهی املاک و مستغلات در حوزه توسعه پایدار است و در جهت تسریع و رسیدن به اهداف تعین شده خود و وظایف خود را سه منطقه کره زمین تقسیم کرده است که می‌تواند به: ۱– قاره آمریکا ۲– آسیا و اقیانوسیه ۳– اروپا، آفریقا و خاور نزدیک اشاره کرد. هر یک از هیئت‌های فراملی قاره‌ای توسط یک یا چند انجمن ملی اداره می‌شود و این انجمن‌ها موظف هستند به اهداف اتحادیه بین‌المللی املاک و مستغلات یا اتحادیه جهانی املاک که در شش حوزه که شامل مشاوره، ارزیابی، سرمایه‌گذاری، توسعه، مدیریت املاک و نمایندگی می‌باشد؛ جامه عمل بپوشانند یکی از ویژگی‌های ساختاری این اتحادیه مربوط به غیرسیاسی بودن این نهاد می‌باشد به‌طوری‌که این نهاد در سطح جهانی از طریق نمایندگی‌هایی که دارد در حوزه مستغلات و املاک فعالیت می‌کند و باتوجه‌به اهدافی که در حوزه توسعه پایدار در نظر گرفته است پیش می‌رود. یکی از ساختارهای داخلی مرتبط با سازمان اتحادیه جهانی املاک که نقش مهمی در حوزه سازماندهی وظایف و اهداف این سازمان را در بردارد مربوط به دبیرخانه عمومی این اتحادیه می‌باشد که این دبیرخانه یکی از خدمات اصلی این سازمان را برعهده دارد و کارکرد اصلی آن مدیریت سیاست‌های مجمع‌عمومی در حوزه املاک و مستغلات و توسعه پایدار می‌باشد. از سوی دیگر این دبیرخانه برنامه‌های استراتژیک را تعیین نموده و کمک می‌کند تا سیاست‌های مشابهی در حوزه املاک و مستغلات شکل بگیرد. از سوی دیگر این دبیرخانه وظیفه هماهنگی و تصویب و مشاوره؛ داوری به‌منظور اطمینان از انتظام امور و همچنین کیفیت و تحولات عملیات را در حوزه نمایندگی‌های کشورها را بر عهده دارد و از سوی دیگر نقش مؤثری در حوزه برنامه‌ریزی بر عهده دارد.

از سویی باید به این مسئله اشاره کنیم که این نهاد دارای استانداردهای دقیق و علمی در زمینه املاک و مستغلات می‌باشد؛ چراکه باتوجه‌به گستره بین‌المللی بودن آن و همچنین باتوجه‌به قلمرو فراسرزمینی آن؛ بر این مسئله تأکید می‌کند که

1 -(FIABCI) International Real Estate Federation
2 -Pierre Colleville

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

واحدهای در حال تأسیس باید مطابق با استانداردهای دقیق و علمی آن صورت بگیرد به‌طوری‌که در هنگام دادن جواز به ساخت ساز بین واحدهای صنعتی دقت می‌شود که باتوجه‌به تعداد واحدهای موجود در هر منطقه و نیاز خریدوفروش و ساخت‌وساز اقدام به صدور مجوز می‌شود.

مبانی نظری

تعاریف و مفاهیم ملک

معنای لغوی ملک

ملک در لغت به معنی مالک‌شدن و داراشدن می‌باشد. به بیان دیگر مناسب‌ترین معنی برای ملک، احتواء و استیلاء بر شی است (دهخدا؛ ۱۳۸۵: ٤٦٨) و در تعریف آن، اعتبار احاطه یا سلطنت بر مملوک را آورده‌اند و مراتبی برای این احاطه یا سلطنت ذکر نموده‌اند که عبارت‌اند از؛ سلطنت تام حقیقی که مخصوص خداوند است و سلطنت انسان بر خود و دیگری ملک فلسفی و ملکیت حقوقی هستند و در ملکیت حقوقی به مالک و مملوک حقیقی نیازمند نمی‌باشد. جوهری در صحاح در ملک شیء گفته است: " ملکت الشیء: أملکه ملکا – ملکت الشیء تملیکا: إی جعلته ملکا له " (جوهری، ١٤٠٧ ه–ق، صحاح، ج ٤،ص ١٦٠٩) ملکت الشیء یعنی آن را مالک شدم و ملکت الشیء تملیکا یعنی به ملکیت او درآوردم و در مجمع‌البحرین آمده است: "الملک: بالضم، المملکۀ و قیل السلطنۀ و هی الاستیلاء مع ضبط و تمکن من التصرف" (طریحی، ۱۳۹۵ ه–ق، مجمع‌البحرین، ج ٤، ص ٢٢٧) ملک با ضمه به معنی مملکت و یا سلطنت است و مراد از آن غلبه بر چیزی همراه با ضبط و قدرت تصرف می‌باشد.

معنای اصطلاحی ملک

در آثار فقها و متون فقهی و حقوقی، تعاریف مختلفی از واژۀ «ملک» به‌عمل‌آمده است که در اینجا به برخی از آنها اشاره می‌کنیم:

ملک در اصطلاح فقهی، سلطه قانونی بر اموال است که به صاحب سلطه حق می‌دهد که در آن (مملوک) آنچه بخواهد، کند و یا مالکیت عبارت است از حق استفاده و یا نقل اعیان مطلقاً. مالکیت عبارت است از اختصاص‌دادن مال به خود، و ثمرۀ آن اِعمال هرگونه دلخواه در آن مال است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۵: ۲۵۳)

ملکیت و مالیت و آنچه مرادف آن است معنی اضافی است که جز با وجود مالک و متمول محقق نمی‌شود و این معنی اضافی به‌حکم عرف و تبادر، عبارت از اختصاص خاص و ربط مخصوص و معهود بین مالک و مملوک و متمول و مال است که موجب استبداد بر آن و اقتدار بر تصرف در آن به‌صورت انفرادی می‌شود و آنچه که موجب اختصاص معهود نسبت به شخص می‌گردد، ملک و مال است به نظر می‌رسد صحیح‌ترین معنای ملک، باتوجه‌به مطالب فوق، این باشد:

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

ملک رابطه‌ای است اعتباری که بر اساس آن، مملوک به مالک، اختصاص پیدا می‌کند و به‌مقتضای آن، مالک حق دارد در چارچوب قانون، هر نوع که مایل باشد از آن بهره‌برداری کرده و دیگران را از تصرف در آن بازدارد، مگر در صورت موانع شرعی مانند حکم افلاس (صفایی؛ ۱۳۹۳: ۱۵۶)

مطابق تعاریفی که درباره ملک داده شده است می‌توان چنین نتیجه گرفت که ملک، سلطه و قدرتی است که شرع یا قانون به افراد می‌دهد و به‌وسیله این سلطه، مالک می‌تواند هر نوع تصرفی در آن انجام دهد.

در ادامه توضیح مفهوم ملک به عقیده برخی از حقوق‌دانان عناصر آن به شرح ذیل قابل‌توجه می‌باشد:

۱ -اختصاص به غیرمنقول ندارد.

۲ -اختصاص فعلی اشیا (خواه مال باشد خواه غیر مال) را به شخص یا اشخاص معین بیان می‌کند.

پس رابطه مال و ملک، به‌صورت عموم و خصوص من وجه است و مال ممکن است ملک کسی نباشد. مانند حق اختراع که پس از گذشتن مدت معین ملک کسی نیست و ملک ممکن است مال نباشد (مانند آلبوم عکس خانوادگی). ممکن است چیزی هم مال و هم ملک باشد؛ مانند خانه و یا ماشین.

ملکیت در اصطلاح فقهی حقوقی

ملکیت به‌عنوان مصدر، زمانی که به فاعل نسبت داده می‌شود صفت فاعلی مالکیت از آن ساخته می‌شود، همچنان که صفت مفعولی آن مملوکیت می شو د. باتوجه‌به توضیحات ارائه شده، معنای ملک در اصطلاح فقهی روشن شد. دربارهٔ اصطلاح حقوقی ملکیت، قابل‌ذکر است که در زبان فارسی بیشتر از صفت فاعلی ملکیت یعنی مالکیت استفاده می‌شود و در آثار حقوقی نیز معمولاً از آن با عنوان حق مالکیت تعبیر می‌گردد که کامل‌ترین نوع حق عینی، حق مالکیت است و به‌موجب آن، مالک حق همه‌گونه انتفاع و تصرف را در ملک خود دارد. باتوجه‌به مباحث ارائه شده در بحث تعریف حق و ملک، روشن می‌گردد که اصطلاح حق مالکیت از حقوق فرانسه وارد ادبیات حقوقی عربی و فارسی شده است؛ زیرا در حقوق امامیه، مشهور فقها حق و ملک را از سنخ سلطنت دانسته و برخی فقها نیز حق را مرتبهٔ ضعیف ملک می‌دانند. اما هیچ فقیهی ملک را در ذیل حق تعریف نکرده است.

به‌هرحال قانون مدنی در فصل اول این باب، ضمن مواد ۳۰ تا ۳۹ مباحث مربوط به مالکیت را آورده، اما تعریفی از مالکیت ارائه نکرده است. برخی حقوق‌دانان باتوجه‌به اوصاف برشمرده در این مواد برای مالکیت در تعریف آن گفته‌اند:

حقی است مطلق، انحصاری و دائمی که شخص نسبت به مالی دارد و به او اجازه می‌دهد که از تمامی منافع اقتصادی آن بهره‌مند گردد (امامی، ۱۳۷۷: ٤٢) در این تعریف، به سه ویژگی مطلق بودن، انحصاری بودن و دائمی بودن به‌عنوان اوصاف

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

اساسی مالکیت توجه شده است، اما همان‌طور که برخی از حقوق‌دانان اشاره کرده‌اند توسعهٔ مناسبات و تحولات اقتصادی و اجتماعی موجب شده که هیچ یک از این اوصاف به مفهوم پیشین خود باقی نماند (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۱۰۱)

مفهوم مشاور املاک و ماهیت حقوقی عمل مشاورین املاک

مسکن از دیرباز یکی از نیازهای اصلی بشر بوده و امروز نیز باتوجه‌به رشد جمعیت و تجمع انسان‌ها در شهرها و به‌ویژه کلان‌شهرها، تهیه مسکن به یکی از دغدغه‌های مهم و اولویت‌های زندگی مردم تبدیل شده است. در این میان مشاورین املاک تحت نظارت اتحادیه مشاوران املاک با ساختاری قدرتمند به‌عنوان امین مردم ایران نقش به سزایی را در فرایند خریدوفروش و اجاره مسکن با تسهیل وقوع معامله از طریق واسطه‌گری میان خریدار و فروشنده و همچنین نقش مهمی در ساخت‌وساز و گسترش صنعت ساختمان در کشور ایفا می‌کنند.

مشاور املاک با میانجیگری و واسطه‌گری، تسهیل معاملاتی مانند انتقال، اجاره و رهن مال غیرمنقول را در مقابل اجرت، ایجاد می‌نماید یا برای کسی که می‌خواهد مال غیرمنقول را منتقل کند اجاره دهد یا به رهن بگذارد، طرف معامله پیدا می‌کند. در واقع متصدی بنگاه مشاور املاک، بنگاه معاملات ملکی را به‌منظور پیداکردن خریدار یا فروشنده ملک یا رساندن متقاضی اجاره واحد مسکونی اداری یا مغازه تجاری به موجر و مالک تأسیس می‌کند؛ تا طرفین معاملات املاک اعم از خریدار و فروشنده ملک یا موجر و مستأجر بتوانند به‌سهولت، قرارداد فی‌مابین را به انجام برسانند. البته معنای تمثیل قانون‌گذار مبنی «تسهیل معاملات ملکی» همین است که متصدی بنگاه معاملات املاک، طرفین معامله را به هم برساند و بر به‌اصطلاح، معامله ملک اعم از خریدوفروش یا قرارداد اجاره را جوش دهد. دلالت و راهنمایی طرفین معامله به‌صورت رسمی و در قالب‌های قانونی، وظیفه‌ای است که بر عهده مشاوران املاک (واسطه گران معاملات ملک) می‌باشد. ارشاد و هدایت طرفین معامله به تنظیم و ثبت سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی و هرگونه اقدامی که تسهیل معاملات ملکی را منجر شود، از وظایف قانونی آنان است که قانون‌گذار به‌صراحت از آن سخن گفته است. بر اساس ماده ۱ دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی برای مشاوران املاک – خودرو مصوب ۱۳۸٤، مشاور املاک به شخصی اطلاق می‌گردد که با داشتن شرایط لازم به امر خریدوفروش املاک یا دلالی و واسطه‌گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر آنها مبادرت می‌نماید که بر اساس صلاحیت فنی و حقوقی، تحصیلات دانشگاهی مرتبط، گذراندن دوره آموزشی و محل حوزه فعالیت و استفاده از کارشناسان فنی و حقوقی، فضا و محل اشتغال مناسب و سابقه اشتغال، طبق ماده ۲۲ شیوه‌نامه دستورالعمل اجرایی فوق در صورت کسب ۱۵۰ امتیاز، به مشاور درجه ۱ و کمتر از ۱۵۰ امتیاز، به مشاور درجه ۲ تقسیم می‌شوند. فردی که حرفه‌اش مشاوره املاک است، جزء صنف مشاورین املاک محسوب می‌گردد . (یوسفی، ۱۳۹۵: ۹)

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

صنف در لغت به معنی گونه، نوع و دسته‌ای از هر چیز است و در اصطلاح حقوقی، گروهی از اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که فعالیت آنها از یک نوع است، این گروه یک صنف را تشکیل می‌دهند. حال کسی را که به علت نوع شغل و فعالیتش در این صنف وارد می‌شود، فرد صنفی می‌نامند. مطابق ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۸۲، هر شخص حقیقی یا حقوقی که در یکی از فعالیت‌های صنفی اعم از تولید، تبدیل، خرید، فروش، توزیع و خدمات فنی سرمایه‌گذاری کند و به‌عنوان پیشه‌ور و صاحب حرفه و شغل آزاد، شخصی یا با مباشرت دیگران محل کسبی دایر و وسیله کسبی فراهم آورد و تمام یا قسمتی از کالا، محصول یا خدمات خود را به طور مستقیم یا غیرمستقیم و به‌صورت کلی یا جزئی به مصرف‌کننده عرضه دارد، فرد صنفی شناخته می‌شود. (قانون نظام صنفی کشور مصوب ۸۹/۱۲/۲٤)

بر اساس ماده ۲۱ قانون نظام صنفی کشور، در هر شهرستان که واحدهای صنفی با فعالیت‌های شغلی مشابه یا همگن وجود داشته باشد، افراد صنفی با رعایت این قانون مبادرت به تشکیل اتحادیه می‌کنند. اتحادیه دارای شخصیت حقوقی و غیرانتفاعی است و پس از ثبت در وزارت بازرگانی (اداره صنعت، معدن و تجارت کنونی) رسمیت می‌یابد. حدنصاب تعداد واحدهای صنفی برای تشکیل یک اتحادیه در کشور به شرح زیر است:

الف) در تهران ۳۰۰ واحد؛

ب)در شهرستان‌های با بیش از دو میلیون نفر جمعیت، ۲۰۰ واحد؛

ج)در شهرستان‌های دارای بیش از یک میلیون نفر و کمتر از دو میلیون نفر جمعیت، ۱۵۰ واحد؛

د)در شهرستان‌های دارای بیش از پانصد هزار نفر و کمتر از یک میلیون نفر جمعیت، ۱۰۰ واحد؛

ه)در شهرستان‌های با کمتر از پانصد هزار نفر جمعیت، ۵۰ واحد.

مفهوم شخصیت حقوقی اتحادیه جهانی املاک

. اتحادیه جهانی املاک عبارت است از یک شرکت مرکز و چندین شرکت زیرمجموعه که شخصیت حقوقی این زیرمجموعه‌ها تابعی از شرکت مادر می‌باشد. در نتیجه مفهوم شخصیت حقوقی اتحادیه جهانی املاک این است این سازمان یک سازمان غیرانتفاعی بین‌المللی است که از چندین زیرمجموعه تشکیل شده است. به بیانی دیگر این اتحادیه دارای یک در دفتر مرکزی در کشور فرانسه می‌باشد؛ ولی دارای شعب متعدد و زیرشاخه‌های خیلی مهمی در کشورها مختلف می‌باشد بدین صورت که در ماده ۱ اساسنامه این اتحادیه بیان شده که FIABCI یا اتحادیه بین‌المللی املاک و مستغلات به‌عنوان یک انجمن غیرانتفاعی در ۲ ژوئن ۱۹۵۱ در کشور فرانسه (پاریس منطقه ١٦)ثبت شده که به‌جز دفتر مرکزی این اتحادیه دارای بنیادهای متعددی در سراسر جهان می‌باشد که از مهم‌ترین آنها می‌توان به اتاق املاک و مستغلات اتریش، اتحادیه جهانی املاک ملی و مدیران املاک در بلژیک، سندیکای مالکیت مشترک فرانسه؛ حلقه دویچر ماکلر در کلن آلمان؛ انجمن

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

ملی هیئت‌های املاک و مستغلات در ایالات متحده آمریکا و... اشاره کرد. فعالیت‌های این انجمن بین گروه‌ها و افرادی که به این اساسنامه پایبند بوده یا خواهند بود پیگیری خواهد شد. (FIABCI THE CITY WE NEED IS AFFORDABLE, H O U S I N G I S A HUMAN RIGHT, VOLUME II V2020: 10)

به بیانی اتحادیه جهانی املاک یک شرکت بین‌المللی است، برای خود دارای شخصیت حقوقی مستقلی بوده و در بررسی احکام و قواعد حاکم بر آن، هیچ جایگاهی برای روابط اقتصادی حاکم میان این شرکت‌ها و تابعیت سهام‌داران آن تعریف نشده است.

تبعیت شرکت‌های تابع از شرکت مادر (اتحادیه جهانی املاک)

طرف‌داران این نظریه معتقدند که کنترل شرکت مادر بر مقدرات شرکت تابع گاهی به حدی می‌رسد که در عمل منجر به خدشه‌دار شدن عناصر اصلی تشکیل‌دهندهٔ شخصیت حقوقی شرکت تابع می‌گردد. از نظر این عده، هرگاه چنین وضعی در شرکتی وجود داشته باشد، نباید برای شخصیت حقوقی شرکت تابع آثار چندانی قائل شد؛ بلکه هرگاه دو شرط زیر وجود داشته باشد، باید شرکت مادر را مسئول ادای دیون شرکت تابع نیز دانست:

اولین شرط این است که شرکت مادر سیطره و کنترل مطلقی را بر شرکت‌های تابعه اعمال نماید به‌گونه‌ای که شرکت مادر حاکم مطلق در درون شرکت تابع محسوب شود

دومین شرط نیز این است که شرکت تابع در ادای دیون خود دچار توقف شده باشد یا لااقل از ادای این دیون ناتوان باشد.

برخی از دادگاه‌های فرانسه نیز از این نظر طرف‌داری و مبادرت به صدور آرایی بر همین اساس نموده‌اند. از جمله دادگاه تجدیدنظر فرانسه در رأی مورخ ۲۸ اوت ۱۹۳۷، امکان رجوع طلبکاران شرکت تابع به شرکت مادر را با این استدلال به رسمیت شناخت که هرگاه ثابت شود که شرکت مادر در آستانهٔ توقف است و دلیل عجز از کسب اعتماد و اطمینان لازم و تنها به دلیل فرار از ورشکستگی مبادرت به ایجاد شرکت‌های تابع نموده تا از اشخاصی که از وابستگی شرکت‌های جدید به شرکت در آستانهٔ ورشکستگی اطلاعی ندارند کسب اعتبار نماید، نه‌تنها طلبکار شرکت تابع حق رجوع به شرکت مادر را دارد، بلکه ورشکستگی یکی از شرکت‌های تابع نیز منجر به ورشکستگی تمام شرکت‌ها می‌شود هرچند که برخی از آن‌ها از نظر قانون ورشکسته تلقی نشوند.

رویهٔ قضایی در برخی موارد پا را از این نیز فراتر نهاده و اعلام نموده است که تملک بیش از ۹۰ درصد سهام یک شرکت توسط شرکت دیگر وضعیتی حقوقی را بین آن‌ها ایجاد می‌نماید که به‌موجب آن در پس شخصیت حقوقی این دو شرکت، وحدت کاملی در مصالح و منافع وجود دارد که قابل تقسیم نیست و استفادهٔ این دو شرکت از ابزارها و روش‌های یکسان

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

برای فعالیتی واحد، از آن‌ها واحد یکپارچه‌ای می‌سازد؛ لذا ورشکستگی یکی، ورشکستگی دیگری را نیز در بردارد. در رویهٔ قضایی کشورهای انگلیس و آمریکا نیز نمونه‌های مشابهی از مسئول شناختن شرکت مادر در برابر دیون شرکت‌های تابع وجود دارد. در ادامه به بررسی این بنیاد حقوقی و سپس ساختار حقوقی آن می‌پردازیم.

بررسی بنیاد اتحادیه جهانی املاک

در زمینه بنیاد حقوقی اتحادیه جهانی املاک باید بیان کنیم که این اتحادیه دارای یک در دفتر مرکزی در کشور فرانسه می‌باشد؛ ولی دارای شعب متعدد و زیرشاخه‌های خیلی مهمی در کشورها مختلف می‌باشد بدین صورت که در ماده ۱ اساسنامه این اتحادیه بیان شده که اتحادیه بین‌المللی املاک و مستغلات به‌عنوان یک انجمن غیرانتفاعی در ۲ ژوئن ۱۹۵۱ در کشور فرانسه (پاریس منطقه ١٦)ثبت شده که به‌جز دفتر مرکزی این اتحادیه دارای بنیادهای متعددی در سراسر جهان می‌باشد که از مهم‌ترین آنها می‌توان به اتاق املاک و مستغلات اتریش، اتحادیه جهانی املاک ملی و مدیران املاک در بلژیک، سندیکای مالکیت مشترک فرانسه؛ حلقه دویچر ماکلر در کلن آلمان؛ انجمن ملی هیئت‌های املاک و مستغلات در ایالات متحده آمریکا و.... اشاره کرد.

در سال ١٩٥٦، انجمن نام " اتحادیه بین‌المللی مدیران املاک و مشاوران املاک" مخفف فرانسوی " را انتخاب و در سال ١٩٦٤، نام " اتحادیه بین‌المللی املاک و مستغلات[1]" را پذیرفت. فعالیت‌های این انجمن بین گروه‌ها و افرادی که به این اساسنامه پایبند بوده یا خواهند بود پیگیری خواهد شد.

در مورد تغییر مکان مقر اتحادیه جهانی املاک و اساسنامه این اتحادیه بیان شده است که انتقال مقر و مکان اتحادیه از یک جا به یک جای دیگر با تصمیم هیئت‌مدیره می‌باشد و از سوی دیگر در همین ماده بیان شده که انجام تصمیمات و برگزاری جلسات نباید در مرکز اصلی که کشور فرانسه می‌باشد، صورت بگیرد بلکه می‌تواند توسط زیرمجموعه‌هایی که در کشورهای مختلف دارد این جلسات که در حوزه توسعه پایدار و همچنین جلوگیری از آلودگی‌های زیست‌محیطی و به‌نوعی در جهت گسترش صلح بین‌المللی می‌باشد، صورت بگیرد. به بیانی در این ماده اشاره شده که با تصمیم هیئت‌مدیره برگزاری و تصویب جلسه فوق‌العاده مجمع‌عمومی که طبق شرایط مندرج در ماده ۲۸ این اساسنامه قابل اعمال است.

بررسی ساختار حقوقی اتحادیه در قالب اساسنامه آن

یکی دیگر از مواردی که در زمینه ساختار حقوقی اتحادیه جهانی املاک موردتوجه قرار می‌گیرد مربوط به اهداف این سازمان و اتحادیه می‌باشد. به‌طوری‌که بررسی اهداف این سازمان مشخص‌کننده ساختار و یا به‌نوعی مشخص‌کننده ماهیت

1 Fiabci The City We Need Is Affordable, H O U S I N G I S A Human Right, Volume Ii V2020: 10)

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

حقوقی آن نیز هست به‌گونه‌ای که این مسئله در ماده ۳ اساسنامه اتحادیه جهانی املاک برای شده است به‌گونه‌ای که در این ماده اشاره شده اهداف FIABCI عبارت‌اند از:

۱- دفاع در سطح جهانی از منافع جمعی، اخلاقی و حرفه‌ای اعضای خود و گروه‌هایی که آن را تشکیل می‌دهند.

۲- اجازه‌دادن به شرکت‌کنندگان در صنعت املاک و مستغلات برای بهبود کیفیت و رقابت‌پذیری فعالیت‌های خود از طریق به‌اشتراک‌گذاری دانش، اطلاعات و فرصت‌های تجاری در سطح محلی، ملی و بین‌المللی.

۳-فراهم‌کردن دسترسی مستقیم به تماس‌های بین‌المللی املاک و مستغلات و فرصت‌های تجاری؛

٤-کمک به بهبود روابط کاری بین بخش دولتی و خصوصی به نفع جامعه.

۵-تسهیل تبادل اطلاعات در مورد شرایط مهم بازار، اقتصادی، شرکتی، دولتی و تکنولوژیکی مؤثر بر صنعت.

٦-کمک به مبادلات فرهنگی و آموزشی بین متخصصان املاک و مستغلات کشورهای مختلف. برای دستیابی به این اهداف، بر همین اساس انجمن باید خود را قادر سازد:

۱-سازماندهی رویدادهای عمومی، کمپین‌های بازاریابی، کنفرانس‌ها، سمینارها، انتشارات، در فرانسه و خارج از کشور.

۲-حصول اطمینان از حمایت هر نوع شریک مالی، تجاری، صنعتی، یا هر نوع شریک دیگر، مرتبط یا بالقوه مرتبط با اهداف و فعالیت‌های انجمن.

۳-انجام هر نوع مطالعه، تحقیق یا نظرسنجی برای اعضا یا اشخاص ثالث یا ارائه خدمات از هر نوع یا فروش محصولاتی که می‌تواند به طور مستقیم یا غیرمستقیم با آن در ارتباط باشد.

٤- به‌طورکلی هرگونه اقدامی را که حمایت از موارد فوق یا تسهیل در تحقق آن باشد انجام دهد. (ماده ۳ اساسنامه اتحادیه جهانی املاک)

بررسی ساختار اتحادیه جهانی املاک در قالب عضویت و فعالیت اعضا و روابط آنها با یکدیگر

اتحادیه جهانی املاک دارای یک سری از اصول و مقررات ویژه مخصوص به خود در حوزه املاک و مستغلات می‌باشد که این احکام و مقررات را برای کشورهای عضو خود در نظر گرفته به‌طوری‌که ماده ۵ اساسنامه این اتحادیه در زمینه دسته‌بندی اعضا بیان می‌کند که اعضای FIABCI متخصصان املاک و مستغلات هستند، اعم از افراد یا شرکت‌ها یا انجمن‌های ارائه‌دهنده خدمات ملکی و یا مرتبط با یک حرفه املاک در کشورهای مختلف جهان که به اساسنامه اتحادیه پایبند بوده و توسط افراد مربوطه (اعضای هیئت‌مدیره اتحادیه) پذیرفته شده باشند. شرایط عضویت در اتحادیه جهانی املاک به شرح زیر است:

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

اعضای اصلی اتحادیه جهانی املاک

اعضای اصلی اتحادیه جهانی املاک شامل شرکت‌های ملی، چندملیتی یا منطقه‌ای هستند که به اساسنامه اتحادیه پایبند بوده و توسط مجمع‌عمومی FIABCI پذیرفته شده‌اند.

اعضای چندملیتی شامل شرکت‌ها و انجمن‌هایی هستند که اعضای آن منحصراً از بین انجمن‌های ملی از چندین کشور هستند.

اعضای اصلی اتحادیه شامل انجمن‌هایی از افراد و/یا شرکت‌هایی که به حرفه املاک و مستغلات خدمات ارائه می‌دهند یا با آن مرتبط هستند.

اعضای شرکت شامل شرکت‌های چندملیتی که به حرفه املاک و مستغلات خدمات ارائه می‌کنند یا با آن مرتبط هستند.

اعضای بخش عمومی شامل آژانس‌های دولتی یا آژانس‌های عمومی بین‌المللی می‌باشند

اعضای افتخاری این اتحادیه شامل افرادی که به تشخیص هیئت‌مدیره خدمات برجسته‌ای به FIABCI انجام داده‌اند.

براین‌اساس سازمان جهانی اتحادیه املاک به این صورت تعریف می‌شود که دارای اعضایی باشد که در یک یا چند حرفه خاص املاک و مستغلات فعال هستند. (فدراسیون جهانی اتحادیه املاک؛ شهری که ما به آن نیاز داریم مقرون‌به‌صرفه است، کتابچه حقوق بشر، جلد اول، ۲۰۲۰: ۱۵)

اعضای قسمت‌ها

اعضای قسمت‌ها همچون اعضای مستقیم شامل چندین اعضا می‌شود که عبارت‌اند از:

اعضای اصلی: انجمن‌هایی از افراد و/یا شرکت‌هایی که در حرفه املاک و مستغلات مشغول به کار هستند؛ یا خدماتی را به حرفه‌های املاک و مستغلات ارائه می‌دهند یا با آن‌ها مرتبط هستند.

اعضای عادی: افراد یا شرکت‌هایی که حرفه املاک و مستغلات را انجام می‌دهند.

اعضای ویژه: افرادی که متخصص املاک و مستغلات نیستند، اما فعالیت آنها به حرفه املاک مرتبط است، از جمله افرادی که نماینده اعضای چندملیتی، اعضای شرکتی، دانشگاهی هستند.

اعضای شرکت: شرکت‌هایی که به صنعت املاک و مستغلات خدمات ارائه می‌دهند یا با آن مرتبط هستند.

اعضای علمی: مؤسسات دانشگاهی و مدارس حرفه‌ای که برنامه درسی آنها شامل موضوعات مرتبط با اموال غیرمنقول است.

اعضای بخش عمومی: نهادهای دولتی ملی، منطقه‌ای و محلی و سازمان‌های دولتی.

اعضای افتخاری: افرادی که به تشخیص فصل خدمات برجسته‌ای به آن باب کرده‌اند.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

اعضای وابسته: افراد ویا نهادهایی که (i) اعضای یک عضو اصلی هستند. یا (ii) دانشجویان یا کارکنان یک عضو دانشگاهی. (فدراسیون جهانی اتحادیه املاک؛ شهری که ما به آن نیاز داریم مقرون‌به‌صرفه است، کتابچه حقوق بشر، جلد اول، ۲۰۲۰: ۲۰)

بر همین اساس مشاهده می‌شود که فعالیت اعضای مستقیم و همچنین فعالیت اعضای قسمت‌ها در قالب مقررات و قوانین مشخص شده اساسنامه اتحادیه صورت می‌گیرد به‌طوری‌که حرفه و فعالیت اصلی اعضای مستقیم اتحادیه و همچنین اعضای بخش‌های مختلف اتحادیه در زمینه ارائه مشاوره و فعالیت در حوزه املاک و مستغلات در سطح ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی می‌باشد و در این حوزه از متخصصان دانشگاهی و همچنین متخصصان حوزه‌های دیگر در زمینه ساخت‌وساز در حوزه توسعه پایدار کمک می‌گیرند.

مقررات شیوه پذیرش و استعفای کشورهای بین‌المللی در اساسنامه اتحادیه جهانی املاک

یکی دیگر از مواردی که در زمینه ساختار اتحادیه جهانی املاک موردتوجه قرار گرفته است مسئله مربوط به پذیرش و همچنین استعفای کشورهای منطقه‌ای و بین‌المللی در آن می‌باشد به‌طوری‌که بررسی مفاد ٦ و ٧ اساسنامه اتحادیه املاک نشان‌دهنده این است که ماده ٦ به بررسی شرایط پذیرش کشورهای بین‌المللی در زمینه سرمایه‌گذاری و همچنین در حوزه فعالیت در حوزه‌های ساخت‌وساز و فعالیت در زمینه توسعه پایدار و ساخت‌وسازهایی که با محیط‌زیست سازگار می‌باشند می‌پردازد و از سوی دیگر در ماده بعدی یعنی در ماده ٧ بررسی شرایط سلب عضویت اعضای اشاره شده است.

در ماده ٦ این اساسنامه این اتحادیه اشاره شده که پذیرش اعضای مستقیم اتحادیه جهانی املاک باید توسط هیئت‌مدیره FIABCIاعلام شود.پذیرش اعضای مناطق توسط مقامات مناطق اعلام می‌شود. بااین‌حال، پذیرش اعضای اصلی آنها منوط به تصویب مجمع‌عمومی FIABCI در دوازده ماه پس از پذیرش مذکور خواهد بود. در صورت امتناع از پذیرش نیازی به توجیه نخواهد بود.

از سویی بررسی ماده ٧ اساسنامه اتحادیه جهانی املاک نشان‌دهنده این است که این اتحادیه مقررات سخت‌گیرانه‌ای را در زمینه خروج اعضا در نظر نگرفته؛ بلکه مقررات سهل‌تری را نسبت به سلب عضویت اعضا در نظر گرفته به‌طوری‌که در ماده ٧ این اساسنامه به این مسئله اشاره شده است که شرایط استعفا و سلب عضویت به شرح زیر می‌باشد:

1 -در صورت استعفای عضو.

2 -در صورت فوت شخص یا انحلال شرکت یا اشخاص حقوقی دیگر به هر دلیل.

3 -اگر عضو به هر دلیلی دیگر متعلق به فصل نباشد.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

4 -درصورتی‌که عضو توسط هیئت‌مدیره اخراج شود، به‌ویژه به دلیل عدم پرداخت سررسید یا هر علت جدی دیگر. عضو موردنظر قبلاً برای دفاع از خود دعوت شده است. (ماده ۷ اساسنامه اتحادیه جهانی املاک و مستغلات)

هرگونه نقض اساسنامه توسط یک عضو به داوری مرجعی که عضو مذکور را پذیرفته است، ارسال می‌شود. درهرصورت، هیئت‌مدیره اتحادیه جهانی املاک می‌تواند اخطار صادر کند یا اخراج یک عضو مستقیم یا یک عضو فصل را اعلام کند. در صورت اخیر تصمیم هیئت به شعب مربوط تحمیل خواهد شد.

بررسی مقررات مزبور به ایجاد شعب زیرشاخه (شرکت‌های زیرمجموعه) اتحادیه و وظایف آنها

از دیگر مواردی که در زمینه ساختار اتحادیه جهانی املاک باید موردتوجه قرار بگیرد مربوط به نحوه فعالیت شعب و همچنین مقررات مربوط به ایجاد شعب در مناطق مختلف جغرافیایی می‌باشد. به‌طوری‌که اتحادیه جهانی املاک از طریق شعب متعددی که در قاره‌های مختلف تأسیس کرده است به مسئله نظارت بر ساخت‌وساز در حوزه‌های مختلف ساختمانی و تجاری و.....همچنین به مسئله توسعه پایدار سازگار و سازگاری با محیط‌زیست می‌پردازد به بیانی اتحادیه جهانی املاک از طریق این شعب به ساخت‌وساز اصولی منطبق بر توسعه پایدار و ایجاد مراکز و ساختمان‌هایی که با محیط‌زیست سازگاری دارند و به‌نوعی در کاهش آلودگی هوا نقش بسزایی می‌تواند داشته باشد؛ نظارت دارد که این مسئله در مفاد ۸ اساسنامه مورد تأکید قرار گرفته است به‌طوری که ماده ۸ در زمینه انعقاد و تأسیس شعب اشاره می‌کند که نقش اتحادیه جهانی املاک ایجاد شعبه‌های ملی، چندملیتی یا منطقه‌ای است که از آنها خواسته می‌شود تا اعضای (کشورها) منطقه جغرافیایی را که توسط FIABCI به آن اختصاص‌داده‌شده است جمع‌آوری و در حوزه ساخت ساز الگوی واحد جهانی سازماندهی کنند. (فدراسیون جهانی اتحادیه املاک؛ شهری که ما به آن نیاز داریم مقرون‌به‌صرفه است، کتابچه حقوق بشر، جلد اول، ۲۰۲۰: ۳٤).

از سویی در ماده ۹ این اساس‌نامه در زمینه وظایف اتحادیه جهانی املاک تأکید شده که:

۱- شعبه‌ها به‌عنوان نهادهایی که اعضای FIABCI (اتحادیه جهانی املاک)را در منطقه جغرافیایی که به آن اختصاص‌داده‌شده است، نمایندگی می‌کنند.

۲- صلاحیت تأیید عضویت در اتحادیه جهانی املاک طبق رده‌های مندرج در ماده ۵.۲ به آنها محول خواهد شد.

۳- آنها مسئول افزایش تعداد اعضای اتحادیه بر اساس مقررات و وظایف گسترده‌ای که مرتبط با حرفه‌های املاک و مستغلات خواهند بود، می‌باشند.

٤- آنها مسئول وصول هزینه‌ها از طرف FIABCI از اعضای خود هستند که توسط مجمع‌عمومی FIABCI تعیین می‌شود.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

۵- آنها به‌عنوان دفاتر ارتباطی برای FIABCI به‌منظور ارتباط با اعضای آن عمل خواهند کرد. (ماده ۹ اساسنامه اتحادیه جهانی املاک)

بر اساس مفاد مذکور مشخص می‌شود که اتحادیه جهانی املاک، مقررات و قوانین خود در حوزه ساخت‌وساز بخصوص در زمینه الگوی توسعه پایدار در حوزه‌های ساخت‌وساز و همچنین در زمینه ازبین‌بردن فقر و نابرابری و همچنین ایجاد و ساخت سازه‌هایی که با محیط‌زیست سازگار بوده و به‌نوعی در کاهش آلودگی هوا نقش بسزایی دارند را از طریق این شعب پیگیری می‌کند به‌طوری بر طبق اساسنامه مذکور این شعب وظیفه دارند تا قوانین و مقررات مصوب هیئت‌مدیره اتحادیه را به اعضای مورد پذیرش خود در مناطقی که آنها نمایندگی آن را بر عهده دارند محول کنند و به نظارت بر آنها بپردازند. براین‌اساس مشخص می‌شود که اتحادیه جهانی املاک به‌عنوان یک مجموعه منسجم از شعب مختلف که دارای زیرمجموعه‌های مختلفی از کشورهای جهان می‌باشد، فعالیت و همکاری بین‌المللی گسترده‌ای را در زمینه ساخت‌وساز املاک و مستغلات بر اساس شیوه‌ها و الگوهای نوین ساخت‌وساز که به‌نوعی در جهت رفع تبعیض و نابرابری و همچنین ایجاد سازه‌هایی که افراد فقیر و ناتوان بتوانند با هزینه کمتر به از آنها بهره‌برداری کنند را در اولویت برنامه‌های خود قرار داده است.

بررسی نقش هیئت‌مدیره در اساسنامه اتحادیه جهانی املاک

باتوجه‌به موارد بررسی شده از دیگر مواردی که در زمینه ساختار اتحادیه و اتحادیه جهانی املاک و مستغلات باید موردتوجه و بررسی قرار بگیرد مربوط به نقش هیئت‌مدیره در حوزه برنامه‌های درون‌سازمانی این اتحادیه می‌باشد. به‌طوری‌که در اساسنامه اتحادیه جهانی املاک در مفاد ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۳ و ١٤ و ۱۵ به شیوه‌های انتخاب و همچنین کارکرد و وظایف اتحادیه جهانی املاک در زمینه وظایف اصلی آن که در حوزه رفع فقر و نابرابری و تبعیض می‌باشد اشاره شده است به این صورت که در ماده ۱۰ اشاره شده ترکیب هیئت‌مدیره تجارت FIABCI توسط هیئت‌مدیره‌ای مرکب از اعضای انتخاب شده از اعضا انجام می‌شود که شامل اعضای زیر می‌باشد:

1 -رئیس‌دفتر

2 - هیئت‌رئیسه منتخب

3 -رئیس‌دفتر گذشته

4 -رؤسای منطقه

5 -خزانه‌دار

6 -رؤسای شوراهای جهانی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

7 -نه نفر از اعضا که توسط مجمع‌عمومی برای دوره‌های سه‌ساله انتخاب می‌شوند به‌طوری‌که هرسال یک‌سوم آنها با انتخابات تجدید می‌شوند.

8 -یک نفر از اعضایی که توسط رئیس‌جمهور اتحادیه که برای مدت دوره او تعیین می‌شود.

9 -رئیس کمیته اعضای جوان با انتخاب مجمع‌عمومی برای مدت یک سال.

10 -دبیرکل در هیئت‌مدیره شرکت خواهد کرد؛ ولی رای نخواهد داشت.

از سویی در این ماده اشاره شده که مدت عضویت هیئت‌مدیره تابع موارد زیر می‌باشد:

1 -پس از انقضای دوره او، در پایان مجمع‌عمومی عادی نسبت به حساب‌های سال قبل تصمیم می‌گیرد و در سال انقضای دوره صورت می‌گیرد.

2 -در صورت استعفای عضو هیئت‌مدیره

3 -درصورتی‌که عضو هیئت‌مدیره صلاحیتی را که امکان معرفی وی را فراهم کرده است از دست بدهد.

4 -اگر عضو هیئت‌مدیره دیگر عضو اتحادیه جهانی املاک نباشد.

5 -در صورت ابطال توسط مجمع‌عمومی؛ گفت ابطال می‌تواند ناشی از یک حادثه در طول جلسه باشد.

6 -درصورتی‌که یکی از اعضاء هیئت‌مدیره در سه جلسه متوالی بدون ارائه عذر موجه شرکت نکند، فرض می‌شود که عضو مذکور استعفا داده است. . (فدراسیون جهانی اتحادیه املاک؛ شهری که ما به آن نیاز داریم مقرون‌به‌صرفه است، کتابچه حقوق بشر، جلد دوم، ۲۰۲۰: ۱۸)

در ماده ١٤ اساسنامه اشاره شده که هیئت‌مدیره دارای وسیع‌ترین اختیارات برای اداره انجمن بر اساس اهداف اعلام شده و با رعایت اختیارات مجمع‌عمومی است.

۱- وی می‌تواند تمام تصمیمات مربوط به مدیریت، حفاظت از دارایی‌های اتحادیه جهانی املاک، مدیریت وجوه آن، اجاره اماکن موردنیاز برای اهداف انجمن را اتخاذ خواهد کرد.

۲- تمام تصمیمات مربوط به منافع مشترک را اتخاذ خواهد کرد و بر اجرای آن نظارت خواهد کرد

۳- مقررات داخلی کنفرانس‌ها را ایجاد کرده و اصلاحات لازم را در مواردی که صلاح بداند می‌توان اعمال نماید.

٤- تمام تصمیمات مربوط به پذیرش و اخراج اعضای «مستقیم» را با رعایت شرایط مندرج در این اساسنامه اتخاذ خواهد کرد.

٥- دارای اختیارات اعطای معافیت‌های موقت به این اساسنامه خواهد بود.

٦- ممکن است در هر زمانی که صلاح بداند گروه‌های کاری تشکیل دهد و هر قراردادی را منعقد کند.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

۷- در دادگاه، چه به‌عنوان شاکی یا به‌عنوان خوانده، توسط رئیس جهانی اتحادیه، دبیرکل آن، یا سایر نمایندگان هیئت‌مدیره منصوب شده توسط رئیس، نمایندگی خواهد شد.

۸- وی باید بودجه اتحادیه جهانی املاک را برای هرسال مالی برای تصویب به مجمع‌عمومی ارائه کند. (ماده ١٤ اساسنامه اتحادیه جهانی املاک)

شیوه‌های تأمین بودجه اتحادیه جهانی املاک

در زمینه تأمین بودجه این اتحادیه باید بیان کنیم که فصل سوم اساسنامه این اتحادیه در مورد تأمین بودجه و بندهای مالی و حسابداری می‌باشد به‌طوری‌که در ماده ۳۰ این اساسنامه که در مورد ترازنامه، صورت درآمد و هزینه، بودجه است اشاره شده که ترازنامه و صورت درآمد و هزینه سالانه توسط هیئت‌مدیره تنظیم و برای تصویب به مجمع‌عمومی ارائه خواهد شد. مسئله دیگری که در این ماده اشاره شده است مربوط به تأمین بودجه از طریق پرداخت حق‌الزحمه توسط اعضاء و عضوهای جدید می‌باشد بدین صورت که در ماده ۳۱ این اساسنامه بیان شده که: "هر عضو ملزم به پرداخت حق‌الزحمه خود است که توسط مجمع‌عمومی و یا فصلی که به آن تعلق دارد، تعیین شده است. عدم پرداخت هزینه دلیل موجه اخراج است."

به‌طوری‌که همه اعضا باید حق‌الزحمه رو پرداخت به‌طوری‌که در صورت عدم پرداخت تا ۳۱ دسامبر هرسال؛ آنها نمی‌توانند نمایندگان انتخاباتی خود را به اتحادیه معرفی کنند

از سویی در ماده ۳۲ فصل سوم در زمینه تأمین منابع مالی اتحادیه بیان شده که:

منابع مالی فدراسیون عبارت‌اند از:

-حق ورودی و حق عضویت سالانه که میزان آن توسط مجمع‌عمومی اتحادیه جهانی املاک تعیین می‌شود.

-یارانه‌های دولتی یا خصوصی که ممکن است اعطا شود.

-درآمدهای حاصل از ابزارهای مالی که در اختیار دارد یا می‌تواند داشته باشد.

-درآمدهای مربوط به خدمات ارائه شده یا محصولات فروخته شده توسط فدراسیون مطابق باهدف اعلام شده آن؛

-کمک‌های مالی؛

-هر منبع درآمد دیگری که توسط قوانین یا مقررات مربوط منع نشده باشد.

از سویی در ماده ۳۳ که مربوط حساب‌های بانکی اتحادیه جهانی املاک است اشاره شده که انجام معاملات در این حساب‌های بانکی مستلزم دو امضای خزانه‌دار و دبیرکل است. یا اگر یکی یا دیگری قادر به امضا نباشد، شخصی که برای این منظور توسط شخصی که قادر به امضا نیست تفویض می‌شود.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

نقش اتحادیه جهانی املاک و مستغلات در حوزه مسکن پایدار و سبز بر اساس اساسنامه آن

با بررسی و مرور مطالب پیش‌تر گفته شده مشخص است که مسکن پایدار نقش اساسی در کیفیت زندگی انسان دارد. تأمین مسکن بر تخریب محیط‌زیست تأثیر می‌گذارد. به‌طوری‌که ساخت مسکن باعث استفاده از منابع (زمین، آب، انرژی و مصالح ساختمانی) می‌شود و به‌نوعی تولید آنها به‌عنوان‌مثال با انتشار گازهای گلخانه‌ای به محیط‌زیست آسیب می‌زند. براین‌اساس کاهش این تأثیر مستلزم مشارکت دولت‌ها و جامعه مدنی و همچنین اقدامات اتحادیه جهانی املاک و سایر سازمان‌های بین‌المللی‌ها می‌باشد.

از دیدگاه اتحادیه جهانی املاک دستیابی به مسکن سبز و پایدار از طریق سرمایه‌گذاری در مقیاس بزرگ از طریق همکاری گسترده شعب و کشورهای عضو صورت می‌پذیرد. از سویی مقاوم‌سازی جهت مقابله با بلایای زیست‌محیطی و سازگاری با محیط‌زیست و توسعه مکانیسم‌های مالی منجر به مسکن سبز می‌شود که در اولویت سیاست‌های شعب فدراسیون و کشورهای عضو قرار دارد از سویی رویکرد بهبود کیفیت زندگی و رفع فقر و کاهش ضررهای آب‌وهوایی در طراحی سکونتگاه‌های شهری به‌عنوان یکی از اولویت‌های ساختاری این اتحادیه محسوب می‌شود.

از طرفی از دیدگاه اتحادیه جهانی املاک، محیط شهری تخریب شده، با آلودگی هوا و آلودگی صوتی و کمبود فضای سبز و کمبود مکان‌های تفریحی و ورزشی باعث ایجاد خطرات سلامتی شده است ازآنجاکه از دیدگاه این اتحادیه و همچنین سازمان ملل حق سلامتی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین حقوق بشر در حوزه بین‌المللی محسوب می‌شود پس هرگونه کوتاهی در ایجاد ضرر و آسیب به‌سلامت انسان‌ها باعث مسئولیت بین‌المللی دولت‌ها خواهد شد. . (فدراسیون جهانی اتحادیه املاک؛ شهری که ما به آن نیاز داریم مقرون‌به‌صرفه است، کتابچه حقوق بشر، جلد دوم، ۲۰۲۰: ۲۱)

به‌گونه‌ای که بسیاری از اسناد مهم بین‌المللی و منطقه‌ای و همچنین اسناد ملی حقوق بشری؛ حق بر سلامتی را به‌عنوان یکی از مهم‌ترین حقوق بشری در زمینه حق حیات و..... به رسمیت شناخته‌اند؛ به‌طوری‌که ماده ۵۵ منشور سازمان ملل متحد مصوب سال ۱۹۴۵ به ارتقای استانداردهای بالاتر زندگی از یک‌سو و از سویی دیگر به ارائه راهکارها توصیه‌های کاربردی به دولت‌های عضو در حوزه سلامت توجه نموده‌اند. به‌طوری که به دولت‌ها تأکید کرده‌اند تا از اقدامات لازم را در زمینه افزایش کیفیت مناسب زندگی افراد انجام بدهند. از طرفی باید شاره کرد که در این زمینه اقدامات مناسبی در راستای حفظ سلامتی افراد در مقدمه اساسنامه بهداشت جهانی مصوب سال ۱۹۴۶ بیان شده است. به‌طوری‌که برخورداری از زندگی سالم و همچنین برخورداری از غذای مناسب و حتی آب آشامیدنی سالم و برخورداری از استانداردهای یک زندگی سالم از مهم‌ترین تأکیدات بنیادی این سازمان در زمینه حق بر سلامتی در حوزه حقوق بشر محسوب می‌شود که جهت دستیابی به این مسئله صلح و امنیت جهانی بسیار مهم می‌باشد. از سوی دیگر ماده ۲۵ اعلامیه جهانی حقوق بشر

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

مصوب ۱۹۴۸ نیز سلامتی را موردتوجه قرار داده است و دسترسی انسان‌ها به سطحی از زندگی که در آن بتوانند از امکانات مناسب پزشکی، دارویی و غذایی و آشامیدنی برخوردار باشند را؛ موردتوجه قرار داده است.

از طرفی باید به این مسائل نیز اشاره کنیم که یکی از مهم‌ترین اسناد بین‌المللی که در زمینه سلامتی تأکیدات قابل‌توجهی را در زمینه سلامتی شهروندان به دولت‌های عضو مطرح کرده است، مربوط به ماده ۱۲ بین‌المللی حقوق اقتصادی؛ اجتماعی و فرهنگی سال ۱۹٦٦ می‌باشد، به‌طوری‌که در این ماده به دولت‌های عضو توصیه شده است که باتوجه‌به صلاحیت‌ها و اختیاراتی که دارند استانداردهای لازم زندگی را در زمینه حق حیات و در حوزه سلامت جسمی و روانی افراد به رسمیت بشناسند و زندگی سالمی را برای شهروندان فراهم می‌نمایند. از سوی دیگر ماده ۵ کنوانسیون محو کلیه اشکال تبعیض نژادی مصوبه ۱۹٦۵ نیز به دولت‌های عضو توصیه نموده است که حق بر سلامتی را به‌عنوان یکی از مهم‌ترین حقوق فردی که شامل تضمین خدمات دارویی، بهداشتی و غذایی و تأمین اجتماعی می‌باشد را برای شهروندان خود تضمین کنند. از سوی دیگر ماده ۱۲ کمیسیون محو کلیه اشکال تبعیض علیه زنان مصوب ۱۹۷۹ نیز به دولت‌های عضو پیشنهاد نموده که اقدامات یکسانی را در زمینه حق سلامتی زنان در مقایسه با مردان و هم پایه و برابر با آنان برای زنان و کودکان در نظر بگیرند. از سوی دیگر ماده ۲٦ کمیسیون آمریکایی حقوق بشر نیز ماده ۱٦ خود به این مسئله اشاره نموده است و حق بر سلامتی را به‌عنوان یکی از بنیادی‌ترین حقوق برای افراد در نظر گرفته است و از سوی دیگر ماده ۱۱ منشور اجتماعی اروپا مصوب ۱۹۹۱ و همچنین اعلامیه قاهره نیز این حق را به‌عنوان یکی از حقوق اساسی افراد و انسان‌ها موردتوجه قرار دادند و تعهداتی را در زمینه صلاحیت دولت‌ها در زمینه تأمین این حقوق برای شهروندان در نظر گرفته‌اند . (فدراسیون جهانی اتحادیه املاک؛ شهری که ما به آن نیاز داریم مقرون‌به‌صرفه است، کتابچه حقوق بشر، جلد سوم، ۲۰۲۰: ۱۹)

بدین ترتیب در این حوزه اتحادیه جهانی املاک نیز همچون دیگر سازمان‌های بین‌المللی که در زمینه سلامتی تلاش می‌کنند تلاش می‌کند تا با ایجاد و توسعه مسکن پایدار که سازگار با محیط‌زیست می‌باشند به‌نوعی بتواند تأثیر مستقیمی بر ارتقا سلامت جسمی و روانی شهروندان داشته باشد.

از سویی اتحادیه جهانی املاک در نظر دارد تا ایجاد مسکن‌های مناسب برای افراد فقیر به‌نوعی به رفع تبعیض در این حوزه کمک کند.

براین‌اساس این اتحادیه در تلاش است تا محیط‌های داخلی نامناسب را باعث ایجاد بسیاری از بیماری‌ها و از جمله بیماری‌های تنفسی و عصبی شده از بین برده شرایط مناسبی بر اساس توسعه پایدار مسکن برای گروه‌های در معرض خطر همچون سیستم و بیماری‌های قلبی عروقی و سرطان فراهم نماید.

از سویی این اتحادیه در تلاش است که تأثیر مثبت مسکن را می‌توان با به‌کارگیری اصول زیر افزایش دهد:

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

ایجاد محیط سالم

اثربخشی اقتصادی؛

اثربخشی اجتماعی و مشارکت؛ و فرهنگی

از دیدگاه اتحادیه جهانی املاک توسعه مسکن پایدار با چندین چالش اساسی مواجه است:

۱- چالش‌های ناشی از جهانی‌شدن،

۲- تغییرات جمعیتی،

۳- تغییرات آب‌وهوایی

۳- بحران اقتصادی

از دیدگاه اتحادیه جهانی املاک بحران مالی و اقتصادی همچون بحران سال ۲۰۰۸ نقش حیاتی بر بازارهای مسکن داشته‌اند. در نتیجه این بحران برخی کشورها عدم تعادل آزاردهنده‌ای را در بازار مسکن خود با سلب مالکیت تجربه کرده‌اند که این شرایط باعث بی‌خانمانی، کمبود مسکن ارزان‌قیمت و.... شد.

پیشینه

در زمینه موضوع پژوهش با عنوان بررسی نظام‌های حقوقی اتحادیه جهانی املاک باتوجه‌به ساختار هیچ نوع تحقیق مستقلی صورت نگرفته است؛ ولی برخی از منابع که می‌توان به آن اشاره کرد به شرح ذیل می‌باشد:

علی بابایی (۱۳۹۸) در پایان‌نامه خود با عنوان بررسی جایگاه و مسئولیت مشاوران املاک در معاملات ملکی کارشناسی ارشد مؤسسه آموزش عالی اشراق، دانشکده حقوق اشاره می‌کند که هر صنفی در راستای خدماتی که به مشتریان خود ارائه می‌دهد، مسئولیت‌های تعریف شده‌ای خواهد داشت که باید موردتوجه قرار گیرد که صنف مشاورین املاک نیز شامل این مسئله می‌شود. مسئولیت صنفی مشاورین املاک در بخش‌های مختلفی قابل‌بررسی و کنکاش می‌باشد که از میان آنها، مسئولیت صنفی مشاورین املاک در تنظیم قراردادها از اهمیت بالایی برخوردار است. هدف تحقیق حاضر پاسخ به بررسی جایگاه و مسئولیت مشاوران املاک در معاملات ملکی می‌باشد. روش تحقیق، روشی تحلیلی و توصیفی است که با مطالعه کتب، مقالات و مشاوره با اساتید حقوق صورت‌گرفته است. این پژوهش با بررسی فقهی و حقوقی موضوع به این نتیجه رهنمون شد که آنچه مهم است. مشاوران املاک در معاملات ملکی از مسئولیت مدنی برخوردار خواهند بود.

محمد درویش‌نیا (۱۳۸۰) در پایان‌نامه خود با عنوان مسئولیت کیفری و انتظامی ناشی از جرائم و تخلفات ثبت‌اسناد و املاک کارشناسی ارشد دانشگاه تهران، دانشکده حقوق و علوم سیاسی تأکید می‌کند که این رساله در چهارفصل تدوین شده است: فصل اول به بررسی مفهوم حقوق ثبت و پیشینه تاریخی آن، هدف ثبت املاک و اسناد، تعریف جرائم ثبتی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

اسناد و املاک و جایگاه آن در حقوق جزای ایران اختصاص دارد. در فصل دوم مسئولیت کیفری ناشی از جرائم و تخلفات ثبتی خاص مورد بررسی قرار خواهد گرفت. این جرائم عبارت‌اند از: معامله مارض، انجام معامله نسبت به ملک دارای سند مالکیت معارض، عدم تحویل مدارک توسط سردفتر یا دفتریار کفیل معذور از خدمت دفترخانه به مرجع و مقام صلاحیت‌دار تعیین شده توسط اداره ثبت محل، مفلس قلمداد نمودن مستدعی ثبت ملک به‌منظور فرار از ادا حق طرفی که محکمه ذی‌صلاح وفق ماده ٤٥ قانون ثبت به نفع او حکم صادر نموده است. در فصل سوم به بررسی مسئولیت کیفری ناشی از جرائم ثبتی در حکم جعل، کلاهبرداری و خیانت‌درامانت می‌پردازد. در فصل چهارم نیز به بیان مسئولیت انتظامی ناشی از جرائم و تخلفات ثبتی اجزا ثبت‌اسناد و املاک می‌پردازد که مشتمل است از: مفهوم و مسئولیت انتظامی، تخلفات ثبتی انتظامی مستوجب مجازات‌های انتظامی و تشکیلات و نحوه رسیدگی دادگاه‌های انتظامی.

بهزاد فرهنگ ریک(١٣٩٦) در پایان‌نامه خود با عنوان بررسی نقش دفاتر اسناد رسمی و مشاورین املاک در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد بندر انزلی، دانشکده علوم‌انسانی بیان می‌کند که املاک و مستغلات از اهمیت شایان توجهی برخوردار است. معاملات املاک به علت اهمیت آن مورد حمایت جدی قانون‌گذاران قرار گرفته است. به دلیل توسعه شهرنشینی و افزایش مهاجرت به شهرها و به‌تبع افزایش جمعیت در شهرهای بزرگ، نیاز به مسکن به‌عنوان یک امر اساسی افزایش‌یافته است. کمبود فضاهای شهری و استفاده بهینه از فضای شهر، گرایش به ساخت آپارتمان و زندگی در آن را به راهکاری اساسی در جهت تأمین مسکن این جمعیت عظیم تبدیل کرده است. این امر باعث خارج‌شدن ساخت مسکن از حالت سنتی و تبدیل به حرفه و صنعت شدن آن شده و افرادی در این زمینه دست‌اندرکار شده‌اند. هم‌زمان با این تحولات قراردادهای راجع به خریدوفروش این آپارتمان‌ها و روابط حقوقی ناشی از آن پدیدار گشته که می‌توان یکی از عمده‌ترین این قراردادها را «قرارداد پیش‌فروش آپارتمان» دانست. در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ١٣٨٩ به‌منظور حمایت از حقوق و تکالیف پیش خریداران و پیش فروشندگان مقرراتی وضع گردیده، از سوی دیگر به‌منظور جلوگیری از تبعات احتمالی حقوقی و قضایی و پیشگیری از جرایمی نظیر کلاهبرداری و فروش مال غیر، مشاوران املاک از تنظیم قراردادهای پیش‌فروش منع شده‌اند و صلاحیت تنظیم قراردادهای پیش‌فروش به دفاتر اسناد رسمی واگذار شده و برای مشاوران املاک ضمانت اجرای صنفی و حقوقی تعیین شده است.

مرجان فرضی (١٣٩٩) در پایان‌نامه خود با عنوان ابعاد حقوقی کد رهگیری مبایعه‌نامه‌های تنظیمی مشاورین املاک کارشناسی ارشد مؤسسه آموزش عالی طلوع مهر – قم، گروه حقوق اشاره می‌کند که هدف از انجام این پژوهش بررسی ابعاد حقوقی کد رهگیری مبایعه‌نامه‌های تنظیمی مشاورین املاک است. مسئله اصلی که در این پژوهش در پی پاسخ به آن هستیم این است که ابعاد حقوقی کد رهگیری مبایعه‌نامه‌های تنظیمی مشاورین املاک کدام است؟ روش‌شناسی پژوهش: این پژوهش به روش توصیفی تحلیلی انجام شده و اطلاعات آن به روش کتابخانه‌ای با ابزار فیش‌برداری فراهم شده است.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

نتیجه‌گیری: یکی از مهم‌ترین ابعاد حقوقی کد رهگیری این است که از کلاهبرداری‌های متعدد در بازار مسکن جلوگیری کرده و هیچ ملکی نمی‌تواند دو یا چندین بار فروخته شود. مشکلی که تا پیش از ایجاد این سامانه بسیار شایع شده بود و بسیاری از افراد تمام سرمایه خود را در اثر این کلاهبرداری‌ها از دست می‌دادند؛ بنابراین دولت با اجباری کردن ثبت معاملات، صدور کد رهگیری گام مهمی برای کاهش کلاهبرداری در بازار املاک انجام داد؛ لذا براین‌اساس برای هر ملک یک کد رهگیری تعریف شده و در سراسر کشور این کد قابل‌پیگیری است. اما این طرح نه‌تنها توان مهار مشکلات حوزه مسکن را ندارد؛ بلکه به دلیل ابهامات حقوقی بسیار، یقیناً خود منشأ بروز مشکلات و معضلات حقوقی و اقتصادی دیگری خواهد شد و تامل بیشتری برای اجرای آن لازم است.

محمد ربانی (۱۳۹۷) در پایان‌نامه خود با عنوان بررسی جرم‌شناختی جرایم ارتکابی مشاورین املاک کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد نراق بیان می‌کند که هدف این تحقیق بررسی جرم‌شناختی مشاورین املاک با روش توصیفی تحلیلی می‌باشد. بدون شک زمین و ساخت‌وساز و معاملات ملکی یک عامل مهم تولید در بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی مانند کشاورزی جنگل، مسکونی، تجاری و صنعتی است. مالکیّت زمین نیز برای افراد و کشورها یک قدرت اجتماعی و ثروت شخصی مهمّی به شمار می‌رود. یکی از عوامل تأثیرگذار در این مسئله نقش مشاورین املاک هستند که نقش واسطه‌گری و دلالی در این معاملات دارند و باتوجه‌به گسترش روزافزون این نوع معاملات و ساخت‌وساز در کشور و نیاز خانواده‌ها به این بخش انحرافاتی در این نوع معاملات به‌وسیله این بخش یعنی مشاورین املاک رخ می‌دهد که این تحقیق پس از بررسی گوناگون این جرائم را دسته‌بندی نمود که کلاهبرداری و جعل و گران‌فروشی و روابط دوگانه با مشتریان از مهم‌ترین آنها بود، کلاهبرداری و جعل به دو شکل عمده در این بخش رخ می‌دهد که زمین‌خواری و قراردادهای پیش‌فروش ساختمان از آن جمله بودند که مشاورین در شکل مباشرت و معاونت در این جرائم حضور دارند راهکارهایی برای پیشگیری از جرائم وجود دارند که اجرای نقشه کاداستر، دریافت کد رهگیری، ثبت معاملات در دفاتر ثبت به‌جای مشاورین املاک (نقش اصلی مشاورین باید آشنا کننده متعاملین باشد) و آگاه‌سازی مردم از آن جمله هستند.

سید رسول نبوی تروجنی (۱۳۹۹) در پایان‌نامه خود با عنوان بررسی نقش و جایگاه مشاورین معاملات املاک بر احقاق حق مستأجرین واحدهای مسکونی کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد بهشهر، گروه حقوق اشاره می‌کند که مشاوران و بنگاه‌های معاملات ملکی، نقش مهمی در زنجیره خریدوفروش املاک دارند؛ مردم هم به‌واسطه عرفی که از قدیم بوده و اعتمادی که به کارآمدی و دانش صاحبان این دفاتر دارند، سرنوشت اموال خود را به این مشاوران می‌سپارند تا به‌واسطه آن ملک، خانه یا آپارتمانی را بخرند، بفروشند، اجاره بدهند یا اجاره بگیرند. اما این مشاوران اگرچه صرفاً واسط بین معامله‌کنندگان محسوب می‌شوند؛ ولی در حدود قانون دارای مسئولیت‌هایی هستند که هم خودشان باید به این مسئولیت‌ها آگاه باشند و هم مردم باید بدانند تا از مشکلات بعدی دراین‌خصوص جلوگیری شود. به طور ماهیتی، کار

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

اصلی صاحبان آژانس‌های املاک، دلالی است که این عنوان در قانون، تعریف مشخصی دارد. دلال به شخصی گفته می‌شود که واسطه انجام معامله‌ای می‌شود، هر شخصی که کار واسطه‌گری میان خریدار و فروشنده را انجام دهد، دلال بوده و مشمول مقررات دلالی در قانون تجارت و قانون راجع به دلالان است. به دلیل حرفه‌ای بودن شغل مشاوره املاک، چنانچه مشاورین در هنگام تنظیم قرارداد الزامات قانونی و ضوابط مربوط به اتحادیه مشاوران املاک می‌باشند که مهم‌ترین مصادیق مسئولیت آنان تصدی به این شغل بدون توانایی و صلاحیت فنی، اتلاف و کوتاهی در حفاظت از اشیا و اسناد سپرده شده به آنان، تأخیر در انجام معاملات را رعایت ننمایند و از این بابت خسارتی به اشخاص وارد گردد، با درنظرگرفتن قواعد مسئولیت مدنی از قبیل اتلاف، تسبیب، تقصیر، غرور، لاضرر و ضمان ید مسئول جبران خسارت مادی یا معنوی به آمر، اشخاص ثالث اتحادیه مشاوران املاک می‌باشند.

نتیجه‌گیری

اتحادیه بین‌المللی املاک و مستغلات که در سال ۱۹۵۲ تأسیس شد و مقر آن در پاریس است، تنها سازمان بین‌المللی املاک و مستغلات است که تمام طیف صنعت املاک و مستغلات را نمایندگی می‌کند.اتحادیه بین‌المللی املاک و مستغلات، در ۷۲ سال فعالیت خود، به‌عنوان صدای معتبر املاک و مستغلات بین‌المللی، شهرتی جهانی ایجاد کرده است. این سازمان به‌طورقطع بین‌المللی است و به هیچ کشور یا نهاد ملی وفاداری ندارد، بلکه فقط به اعضای خود وفادار است و از این نظر کاملاً دموکراتیک است. این اتحادیه به‌عنوان یک سازمان چندرشته‌ای در حوزه بین‌المللی، ریشه سیاسی ندارد و منافع هیچ کشوری را نمایندگی نمی‌کند. همان‌طور که یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد ساختار اتحادیه جهانی املاک بر مبنای و همچنین ارائه مشاوره، ارزیابی، سرمایه‌گذاری، توسعه، مدیریت املاک و نمایندگی و همچنین گسترش علوم و فناوری‌های جدید در حوزه ساخت و مدیریت و همچنین در زمینه به‌کارگیری تکنولوژی‌های روز در طراحی‌های داخلی و فونداسیون معماری می‌باشد از سویی بررسی قوانین داخلی اتحادیه نشان‌دهنده این است که این ساختار قوانین این اتحادیه در حوزه جذب و خروج کشورها از حالت منعطفی برخوردار می‌باشد و قوانین سختگیرانه‌ای در آن وجود ندارد از سویی در حوزه تصمیم‌گیری‌های این اتحادیه ما شاهد رویکرد اجماعی منعطفی که در زمینه ساخت‌وسازهای پایدار هستیم. از سویی نتایج پژوهش نشان می‌دهد که این سازمان با همکاری این نهادها نقش مؤثری در کاهش فقر و نابرابری و همچنین ایجاد سکونتگاه‌های پایدار از طریق شعب مختلف خود در کشورهای مختلف انجام داده است.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

منابع

جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۹۵)، عقد ضمان، تهران، انتشارات گنج دانش

۲حقیقت‌طلب، محمود ۱۳۹٤ احکام حقوقی معاملات املاک ناشر: مؤسسه فرهنگی انتشاراتی الماس دانش تاریخ نشر:

دهخدا، علی‌اکبر (۱۳۸۸)، لغت‌نامه، ج ٤، تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران،

صفایی، سید حسین و رحیمی، حبیب‌الله (۱۳۹۳)، مسئولیت مدنی) الزامات خارج از قرارداد تهران: سمت.

شهریاری، محسن؛۱۳۹٤ راهنمای حقوقی مشاورین املاک مستغلات ناشر: انتشارات آب خست

شهیدی، مهدی، (۱۳۹۰)، حقوق مدنی، تشکیل قراردادها و تعهدات، انتشارات مجد، تهران، (۱۳۸۷)؛ سقوط تعهدات، مجد، تهران

علیزاده، حسین، (۱۳۹۳) قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، تهران، انتشارات میثاق عدالت،

علی‌آبادی، علی (۱۳۹٤)، ایجاد و سقوط تعهدات ناشی از عقد در حقوق اسلامی، تهران: دانش‌پذیر.

کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۰)، حقوق مدنی، عقود معین، ج۱، انتشارات شرکت سهامی انتشار، تهران،

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۳)، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، ج۲، شرکت سهامی انتشار، تهران

کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸٤)، حقوق مدنی، ایقاع، انتشارات میزان، تهران،

یوسفی، مرتضی؛ ۱۳۹۵، مجموعه قوانین حقوقی معاملات املاک: به همراه تشریح مواد و توضیح عبارات؛ تهران؛ حقوق‌دان

دیانی، عبدالرسول، (۱۳۸۸)ماهیت حقوقی قراردادهای پیش‌فروش مسکن، خبرنامه کانون وکلای دادگستری اصفهان، سال سوم، ۱۳۸۸، ش ۳٤

ممی زاده، مهدی، (۱۳۸٦) ماهیت و شرایط و آثار قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، مجله کانون، سال دوم، شماره ۷۸

ولویون، رضا، (۱۳۸۰)فروش آپارتمان‌های ساخته نشده، مجله پژوهش حقوق و سیاست، سال سوم، ش ٤

بابایی علی ۱۳۹۸، بررسی جایگاه و مسئولیت مشاوران املاک در معاملات ملکی کارشناسی ارشد مؤسسه آموزش عالی اشراق، دانشکده حقوق

درویش‌نیا محمد ۱۳۸۰، مسئولیت کیفری و انتظامی ناشی از جرائم و تخلفات ثبت‌اسناد و املاک کارشناسی ارشد دانشگاه تهران، دانشکده حقوق و علوم سیاسی

ربانی محمد ۱۳۹۷، بررسی جرم‌شناختی جرایم ارتکابی مشاورین املاک کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد نراق

صدوقی ناصر ۱۳۹۲ در، مسئولیت مدنی مشاورین املاک و آپارتمان‌ها در معاملات، ۱۳۹۲، کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام‌نور تهران، مرکز تهران‌جنوب

فرهنگ ریک بهزاد ۱۳۹٦؛ بررسی نقش دفاتر اسناد رسمی و مشاورین املاک در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد بندر انزلی

فرضی مرجان ۱۳۹۹، ابعاد حقوقی کد رهگیری مبایعه‌نامه‌های تنظیمی مشاورین املاک کارشناسی ارشد مؤسسه آموزش عالی طلوع مهر – قم، گروه حقوق

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

نبوی تروجنی – سید رسول ۱۳۹۹، بررسی نقش و جایگاه مشاورین معاملات املاک بر احقاق حق مستأجرین واحدهای مسکونی کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد بهشهر.

سایت اتحادیه جهانی املاک و مستغلات https://www.fiabci.org

Economic Commission for Europe ,Committee on Housing and Land Management Seventy-fifth session Geneva, 8-9 October 2014

FIABCI THE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION Not-for profit association registered in France 17 Dumont d'Urville, Paris 16th arrondissement

FIABCI-USA GRAND PRIX OF REAL ESTATE 2022 Introduction Letter

THE CITY WE NEED IS AFFORDABLE, H O U S I N G I S A HUMAN RIGHT, VOLUME I V2020

Kaklauskas, E. K. Zavadskas, R. Dargis, D. Bardauskien, 2017,SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF REAL ESTATE E , VI LNIUS GEDIMINAS TECHNICAL UNIVERSITY

FIABCI ,THE CITY WE NEED IS AFFORDABLE, H O U S I N G I S A HUMAN RIGHT, VOLUME II V2020

FIABCI ,THE CITY WE NEED IS AFFORDABLE, H O U S I N G I S A HUMAN RIGHT, VOLUMEII I V2020

FIABCI, THE CITY WE NEED IS AFFORDABLE, H O U S I N G I S A HUMAN RIGHT, VOLUME I I2020

FIABCI ,THE CITY WE NEED IS AFFORDABLE, H O U S I N G I S A HUMAN RIGHT, VOLUME III2020

FIABCI CONFERENCE MANUAL2022

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]

شماره ۴۳، دوره هجدهم، سال پنجم، تابستان ۱۴۰۱، صص ۱-۲۴

Examining the legal system of the World Real Estate Union according to the structure

Ali Asghar Tavakkoli[1]

Abstract

The purpose of this article was to examine the legal system of the World Real Estate Union according to its structure. The International Real Estate Association was a non-political organization that aims to provide facilities to centers active in the real estate sector and to provide a platform for real estate investors in the international sector. This research, in a descriptive and analytical way and using legal and library texts, came to the conclusion that the structure of the World Real Estate Union based on its statutes is based on providing advice, evaluation, investment and development of green housing, property management and agency, as well as expanding science and New technologies were in the field of construction and management, as well as in the field of applying modern technologies in interior designs and architectural foundations, and on the other hand, the results showed that this organization, in cooperation with important international institutions, played an effective role in reducing poverty and inequality, as well as creating sustainable settlements, through It has different branches in different countries.

Keywords: structure, stable settlement, World Real Estate Unio

1 Master of Laws, International Orientation, Safadasht Branch, Islamic Azad University, Iran (Aliasghartavakoli141@gmail.com)

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-19]