

مشاوره حقوقی

خوانندگان محترم! در صفحه حقوقی روزنامه خراسان، پاسخگوی پرسش های حقوقی شما هستیم. شما می توانید پرسش های خود را در تمام مینه های حقوقی، از طریق پیامک به شماره ۰۹۹۹۰۲۰۰ ارسال کنید. لطفا در ابتدای متن پیامک حتما کلمه، حقوقی، را قید فرمایید.

پرسش: ۲۰ سال پیش زمینی خریدم و مباحعه نامه ای در بنگاه تنظیم کردیم که بر اساس آن، تمام ثمن معامله را پرداخت کردم. حالا معلوم شده که زمین به فرد دیگری هم فروخته شده و او سند قطعی زده است. چه باید بکنم؟

پاسخ: اگر ملکی به دو نفر فروخته شود، کسی مالک است که ملک، اول به او فروخته شده است. به عبارت دیگر، معامله ای معتبر خواهد بود که اول انجام شده است. بنابراین اگر ملک قبل از شما به دیگری فروخته شده باشد (و نتیجه، معامله شما معتبر نباشد) می توانید برای دریافت مبلغی که بابت بهای ملک پرداخت کرده اید، به علاوه خسارات وارده شده، علیه فروشنده دعوی استرداد ثمن مطرح کنید. از سوی دیگر، اگر ملک ابتدا به شما فروخته شده است، می توانید علیه فروشنده و مالک سندر، سعی، دعوی «تنفیذ قرارداد عادی فروش وابطال سند رسمی انتقال» مطرح کنید. به این ترتیب، دادگاه به موضوع رسیدگی و پس از احراز این امر که ملک ابتدا به شما فروخته شده و مالک پیشین حق انتقال ملک به دیگری را نداشته است، رای به معتبر بودن قرارداد شما و ابطال سند رسمی مالک جدید صادر می کند. ماده ۲۱۹ قانون مدنی بیان می کند: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.» یعنی معامله با سند عادی (باقولنامه و بدون مراجعه به دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی انتقال) معتبر است و برای طرفین قرارداد و قائم مقام آن لازم الاتباع می باشد. اقاله قرارداد یعنی هر طرف قرارداد با هم توافق کند که معامله را برهم زنند و فسخ قرارداد را یعنی یکی از طرفین با شرایط مقرر در قانون یا قرار داد، معامله را برهم زنند. شایان ذکر است که در این زمینه، بین حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد. برخی معتقدند که برای حفظ اعتبار اسناد رسمی، در چنین مواردی محاکم باید به مباحعه نامه عادی توجه کنند. مطابق ماده ۲۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک، کسی که سند رسمی به نام اوست، مالک قانونی ملک است. ماده مذکور بیان می کند: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده مالک خواهد شناخت.» با این استدلال، هر ادعایی بر خلاف سند رسمی، بایکت، به ردود است و کلیه مراجع از جمله دادگاه باید صرفاً سند رسمی را معتبر بشناسند. به هر حال بار اثبات دعوا ابداعی است. یعنی طرفی که ادعایش خلاف سند رسمی مالکیت است باید دلایل خود را برای اثبات ادعایش بر دادگاه ارائه کند. باتوجه به اینکه فروشنده زمین را به دو نفر فروخته، مرتکب جرم فروش مال غیر شده است. انتقال یا فروش مال غیر در حکم کلاهبرداری است. به موجب ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۴، چنین فردی در صورتی که عمل وی مشمول مرور زمان نشده باشد، به حبس از یک تا هفت سال و پرداخت جزای نقدی معادل مالی که اخذ کرده است، محکوم می شود. برای طرح و پیگیری شکایت خود به دادسرای محل وقوع عقد مراجعه کنید.

پرسش: چگونه می توانم از کسی که با او حساب دفتری دارم، شکایت کنم؟

پاسخ: به حکم ماده ۱۲۹۷ قانون مدنی، «دفاتر تجاری در موارد دعوی تاجری بر تاجر دیگر در صورتی که دعوی از محاسبات و مطالبات تجاری حاصل شده باشد دلیل محسوب می شود مشروط بر اینکه دفاتر مزبور، مطابق قانون تجارت تنظیم شده باشد، یعنی اگر طرف شما نیز تاجر و اختلات حساب ناشی از معاملات تجاری باشد، می توانید علیه وی در دادگاه به دفاتر حساب خود که به شکل قانونی تنظیم شده است، استناد کنید. در مورد غیر تاجر هم دفاتر به عنوان قرینه و اماره قابل استناد است. ماده ۱۲۹۸ قانون مدنی بیان می کند: «دفتر تاجر در مقابل غیر تاجر سندیت ندارد فقط ممکن است جزو قرائن امارات قبول شود لیکن اگر کسی به دفتر تاجر استناد کرد نمی تواند تفکیک کرده آنچه را که بر نفع او است قبول آنچه که به ضرر او است» در صورتی که دعوی اعتباری آنچه را که بر ضرر او است ثابت کند، به عبارت دیگر، برای امکان استناد به دفاتر تجاری باید سه شرط وجود داشته باشد: ۱- دفاتر به طور صحیح قانونی تنظیم شده باشد، ۲- طرف دعوی شما تاجر باشد، ۳- دعوا ناشی از مطالبات تجاری باشد. در صورت فقدان یکی از این شروط، دفتر تاجر صرفا به عنوان قرینه قابل استناد است. در مورد ذکر است که دفاتر تاجر همیشه علیه خود تاجر به عنوان دلیل قابل استناد است. ماده ۱۴ قانون تجارت بیان می کند: «دفاتر مذکور در ماده ۶ و سایر دفاتری که تجارت برای امور تجاری خود به کار می برند در صورتی که مطابق مقررات این قانون مرتب شده باشند بین تاجر، در امور تجاری سندیت خواهد داشت و در غیر این صورت، فقط بر علیه صاحب آن معتبر خواهد بود.»

تجلی فضایل نبوی در سیره حضرت فاطمه زهرا (س)



گروه اندیشه- کتاب «زندگانی فاطمه زهرا (س)» اثر زنده یاد علامه سید جعفر شهیدی، یکی از بهترین منابع برای شناخت سیره و شخصیت حضرت فاطمه (س) است. این کتاب از دو منظر قابل تأمل و تحسین است؛ نخست، مستند بودن آن و استفاده مؤلف از اسناد دست اول تاریخی و دوم، نثر شیوا و تأثیر گذار کتاب که خواننده از حلاوت آن، بهره وافی و کافی می برد. آن چه در پی می آید، گزیده ای از این کتاب ارزشمند است که به مناسبت فرارسیدن ایام شهادت جانسوز بانوی دو عالم، به خوانندگان ارجمند تقدیم می شود.



■ خانه ای سرشار از زهد، قناعت و ایثار

اندک اندک، خاطره تلخ جنگ احد فراموش می شود. خانه های در هم ریخته، از نوسر و سامان می گیرد و زنان بی سرپرست به خانه شوی می روند. در شعبان سال چهارم، ولادت حسین (ع)، گرمی تازد؛ به خانه علی (ع) می دهد. به تدریج، وضع مالی مسلمانان تنگ دست هم رسو سامانی پیدا می کند. قبیله هایی که پس از شکست آخذ از پیغمبر (ص) جدا شده بودند، چون پایداری مسلمانان و بهیویزی های بعدی آنان را دیدند، دوبار از مکه بریدند و به مدینه آوردند و با اقبال، نسبت به مکه حالت بی طری فری در پیش گرفتند. غنیمت های جنگی، مختصر گشایشی در کارها پدید آورد. درواخت دختر پیغمبر (ص) همچنان تهی و بی پیرا به بود. علی (ع) و زهر (ا س) ، زهد، قناعت، ایثار و حتی گرسنگی را، شعار خود کرده بودند. ابن شهر آشوب می نویسد: روزی علی (ع)، فاطمه (س) را گفت: خوردنی چیزی داری؟ پاسخ داد: نه به خدا سوگند، دوازده روز است که خودم فرزندانم حسن و حسین گرم سنا یم. علی (ع) گفت: چرا به من نگفتی؟

فاطمه (س) پاسخ داد: از خدا شرم کردم چیزی از تو بخواهم که توانایی آماده کردن آن را نداشته باشی. علی (ع) از خانه بیرون می رود و دیناری وام می گیرد. روزی گرم است و آفتاب سوزان بر همه جامی تابد. در آن هوای گرم، مقدار پسر اسود را با حالتی آشفته می بیند. علی (ع) از او می پرسد: مقدار چه شده است؟ چرا در این هوای گرم، بیرون از خانه ایستاده ای؟ مقدار پاسخ داد: مرا از پاسخ دادن معذور بدار. علی (ع) اصرار کرد: نمی شود، باید مرا خبر دهی. مقدار گفت: حال که چنین است، بدان که گرسنگی مرا از خانه

تحلیل های روز را رصد کنید

پایگاه تحلیلی دفتر پژوهش روزنامه خراسان

جناب آقای دکتر قنبری
رئیس محترم هیئت موسس دانشگاه خيام
انتخاب کتاب جنابعالی به عنوان کتاب سال ۱۳۹۴ را که باعث افتخار و سربلندی جامعه علمی و دانشگاهیان می باشد به جنابعالی تبریک می گویم

دکتر آهنگ، موسوی

۰۹۹۲۸۳۰۹

ناشران می توانند کتاب های قدیمی خود را در نمایشگاه کتاب بفروشند

۰۹۹۲۸۳۰۹

فراسان روزنامه مسج ایران
دوشنبه ۳ اسفند ۱۳۹۴، ۱۳ جمادی الاول ۱۴۳۷، شماره ۱۹۱۹۹

سخنگوی شورای سیاست گذاری بیست و نهمین دوره نمایشگاه بین المللی کتاب تهران، در نهمین جلسه این شور از نبود محدودیت زمانی فروش کتاب در نمایشگاه کتاب تهران خبر داد. به گزارش ایبنا، علی اکبر اشعری اظهار کرد: با مصوبه شورای سیاست گذاری مقرر شده هزینه های صرفه جویی شده در برگزاری نمایشگاه بین المللی کتاب تهران در راستای جذب مخاطب و حمایت از ناشران برای حضور در نمایشگاه هزینه نشود.



آموزه هایی از نهج البلاغه

اصول رفتار سیاسی

در کلام امیر مؤمنان (ع) (بخش هشتم)

مبارزه با بی عدالتی؛ هدف تشکیل حکومت

اشاره: نوشتاری که در پی می آید، متن گفتاری از سلسله گفتارهای حجت الاسلام محمد جواد نفاقت، از استادان حوزه علمیه مشهد است که در آن، به تبیین آموزه هایی از نهج البلاغه و معارف علوی در پرداخت است. خوانندگان محترم می توانند این مباحث را هر هفته، در این ستون پیگیری و مطالعه کنند.

امیرالمؤمنین (ع) در خطبه «ششقیه»، خطبه سوم نهج البلاغه، می فرماید: «وَ اَلَّذِی فَلَاحَ الْخَبَةِ وَ تَرَ اَللَّسِیْمَةَ لَوْ لَا حُضُورَ الْخَاصِرِ وَ قِیَامَ الْخَبَةِ بِوُجُودِ النَّاصِرِ وَ مَا اخَذَ اللهُ عَلَی الْعُلَمَاءِ الْاِثْقَاءَ عَلَی کَفْلَةِ ظَالِمٍ وَ لَا سَنَفَ مَظْلُومٍ لَا لَقِئْتُ خَلِیْفًا عَلَی غَارٍ یَهِیَاوُ لِسَقِیَّتِ اَخْرَ خَابِکَاسٍ اَوْ لَیْهَا وَ لَا لَقِیْتُمْ دُنْیَاکُمْ هَذِهِ اَزْهَعْدُنِی مِنْ عَقْلَةِ عَزَّزْ، سوگند به خدایی که دانه را شکافت و روح را آفرید، اگر حضور گروهی که برای یاری من آماده بودند، نبود و حجت خداوند، با وجود یاوران، بر من تمام نمی شد و پیمان الهی با علما، در باره عدم تحمل پر خوری ستمکار و سرنگی ستمدیده نبود، افسار شتر خلافت را به پشتش می انداختم و انجام آن را، مانند آغازش با پیاله ای اعتنائی سیراب می کردم. در آن هنگام، می فهمیدید که دنیای شما نزد من، از عطسه بزری ناچیزتر است.» یکی از مهم ترین دلایل تشکیل حکومت در آموزه های اسلامی، همین است؛ این که مسئولان و به ویژه عالمان، نباید نسبت به بی عدالتی و ستمکاری به مردم، بی تفاوت باشند. حکومت، وسیله احقاق حق است و گرنه ارزشی ندارد. امیرالمؤمنین (ع) تعبیر لطیفی دارند: «می فرمایند اگر این جمعیت واری داشته باشد تا نبودند و پیمانی که خداوند در باره احقاق حق محرومان و مقابله با ستمگران را با علما بسته است و وجودنداشت، می دیدید که این دنیای شما چقدر نزد من بی ارزش است. واقعیت این است که وقتی شخصیتی مانند امیرالمؤمنین (ع) به قدرت می رسد، زهدش مخفی می شود و دیگران نیز برای ایشان به چشم مخالفتش نمی آید. مخالفان امام (ع) را به دنیا دوستی متهم می کنند، در حالی که نمی دانند بیانی خواهند داشت که این پایداری امیرالمؤمنین (ع) برای سامان دادن به امور و برقراری عدالت، به واسطه دنیا دوستی و قدرت طلبی ایشان نیست، بلکه حضرت در پی احقاق حق مستضعفان و جلوگیری از پیداد ستم پیشگان هستند. این در س میهمی برای سیاستمداران معتمد امروز است. این افراد وقتی با هدف انتظام بخشیدن به امور و گسترش عدالت اجتماعی، وارد معر که سیاست و اداره امور کشور می شوند، دیگر زهدشان دیده نمی شود؛ دیگر مردم به واسطه تلاش هایشان به آنها اقبال ... نمی گویند. خب! در چنین وضعی چه باید کرد؟ آیا باید کنار کشید و بی خیال شد یا مانند امیرالمؤمنین (ع) در صحنه ماند و با وجود اتهام دنیا دوستی، دست از آرمان خواهی برنداشت و میدان را خالی نکرد؟ اگر بخواهیم سیر امیرالمؤمنین (ع) را الگوی خود قرار بدهیم، نمی توانیم میدان را خالی کنیم، بگذاریم دیگران هر چه می خواهند بگویند. مامی دانیم که در کارمان اخلاص داریم، خدا از اخلاص ما آگاه است و همین برای ما کافی است. این، روشی است که باید از سیره امام علی (ع) بیاموزیم و به کار بندیم.

جناب حاج آقا شهباز
ضمن قدر دانی از حضرت تعالی در خصوص انجام وظایف در سمت **دادستان نایاد** امیدوارم در سبب عنايات ولی عصر (عج) در سمت جدید نیز مانند همیشه دادخواه مظلومان باشيد.

مهندس علی رضا مقدسی

جناب آقای محمّد پُرسِت
شهردار محترم منطقه ۷
زحمات و تلاش شما را در پیگیری و رفاه ارباب رجوع ما قدر می نمایم
و از خداوند متعال توفیق روزافزون برای شما و پرسنل محترم متان خواهیم.

حاج علی عباسی - شهرک طرق

جناب حاج آقا شیرینی
انتصاب بجای و شایسته حضرت تعالی را در مقام **دادستان باخیز** تبریک عرض نموده امیدوارم مانند همیشه منشاء خیر باشید.

مهندس علی رضا مقدسی

جهت سفارش آگهی در ویژه نامه
با تلفن ۰۹۱۵۱۱۱۸۰۰۰ - ۳۷۶۳۵۹۱۱
(فیروز خسروانی) تماس حاصل فرمایید.
بلوار سازمان اب - روزنامه خراسان ساختمان شماره ۳

روزنامه مسیح ایران
ویژه نامه ی تبلیغاتی برای تمام مناطق شهر مشهد
جهت سفارش آگهی در ویژه نامه
با تلفن ۰۹۱۵۱۱۱۸۰۰۰ - ۳۷۶۳۵۹۱۱
(فیروز خسروانی) تماس حاصل فرمایید.
بلوار سازمان اب - روزنامه خراسان ساختمان شماره ۳