خراسان روزنامه صبح ایران
دوشنبه ۱۳ دی ۱۳۹۵ . ۳ ربیع الثانی ۱۴۳۸ . شماره ۱۹۴۳۸

۳۵۰ میلیون سند کاغذی الکترونیکی شد

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با بیان اینکه دفاتر دستی و سنتی برای ثبت اسناد و معاملات، جمع آوری شد، گفت: تاکنون ۳۵۰ میلیون سند کاغذی به صورت الکترونیکی درآمده است. به گزارش ایرنا، احمد تویسرکانی، یکی دیگر از اقدامات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را گواهی امضای الکترونیکی برشمرد و گفت: از بهمن ماه امسال قرار است با حذف امضای دستی، همه گواهی امضاها الکترونیکی شود.

استفتائات

حکم شیوه تقسیم ارث با فوت همزمان پدر و پسر

حضرت آیت ا... خامنه‌ای به چند استفتاء درباره «ناتوانی در پرداخت کفاره غیر عمدی»، «حکم افت قیمت ماشین در صورت تصادف» و ... پاسخ گفتند. خبرگزاری «حوزه»، متن سؤالات و پاسخ‌های مقام معظم رهبری را منتشر کرده است.

■ ناتوانی در پرداخت کفاره غیر عمدی

پرسش: با توجه به اینکه پرداخت کفاره عمدی در صورتی که توان پرداخت نباشد، ساقط است آیا پرداخت کفاره غیرعمدی و فدیه هم در صورتی که توان پرداخت فعلی ندارد برای همیشه ساقط است یا هرگاه توان پیدا کرد، باید بپردازد؟

پاسخ: حکم خصال کفاره را ندارد و هر زمان توانایی پیدا کرد، باید بپردازد.

■ حکم افت قیمت ماشین در صورت تصادف

پرسش: اینجانب تصادف کرده و مقصر بوده ام و بیمه پاسخگوی شخص مقابل بوده، ولی ایشان از من بابت افت قیمت ماشین شکایت کرده است. آیا بنده ضامن افت قیمت ماشین طرف مقابل هم هستم یا همان مبلغی که بیمه به عنوان خسارت می دهد کفایت می کند؟

پاسخ: ضامن تفاوت قیمت هستید.

■ حکم لاک روی ناخن مصنوعی برای وضو و غسل

پرسش: اگر کسی کاشت ناخن انجام داده و به جهت عسر و حرج و یا عدم توانایی در برداشتن آن وظیفه اش وضو و غسل جبیره ای باشد، حال اگر لاک بر روی آن ناخن کاشته شده باشد، آیا موظف به برطرف کردن آن است یا خیر؟

پاسخ: اگر به گونه ای نیست که جزو ناخن محسوب شود، برای وضو و غسل جبیره ای باید آن لاک را بر طرف نماید.

■ استفاده از قرص ضد بارداری با وجود شک در بارداری

پرسش: خانمی که مشکوک به بارداری است، آیا جایز است قرص ضد بارداری مصرف کند؟

پاسخ: مادامی که یقین به انعقاد نطفه نداشته باشد، مانع ندارد.

■ بیان عیوب کالا هنگام معامله

پرسش: آیا هنگام فروش ماشین باید تمام عیب و نقص های آن به خریدار گفته شود و در صورتی که نگوییم معامله صحیح است؟

پاسخ: گفتن عیب واجب نیست، اما نباید عیب آن را مخفی کند یا دروغ بگوید و معامله صحیح است، ولی اگر مشتری عیب را نداند و بعد از معامله بفهمد، حق فسخ معامله یا دریافت ارش را دارد.

■ حکم شیوه تقسیم ارث با فوت همزمان پدر و پسر

پرسش: اگر پدر و پسر با هم و همزمان در سانحه ای فوت کنند تقسیم ارث آنها به چه شکل خواهد بود؟ (نسبت به یکدیگر)

پاسخ: اگر معلوم باشد که با هم و در آن واحد فوت کرده اند، هیچ یک از پدر و پسر از دیگری ارث نمی برد و اموال هر یک به وارثان زنده ٔ هنگام مرگ او می رسد.

■ عمل به شرط ضمن عقد

پرسش: اگر شخصی زمینی را به فردی بفروشد و شرط کند که نباید به فلانی بفروشی، آیا شرط صحیح و نافذ است؟

پاسخ: باید طبق شرط عمل شود.

■ تخفیف گرفتن مسئول خرید

پرسش: من مسئول خرید شرکتی هستم و خریدهایی که انجام می دهم می توانم تخفیف بگیرم، آیا اگر تخفیفی از فروشنده بگیرم مبلغ تخفیف را می توانم خودم برداشت کنم؟

پاسخ: باید تخفیف را برای شرکت بگیرید اما جایز نیست آن را برای خود بردارید؛ و آنچه را که دریافت می کنید باید به شرکتی که مأمور خرید آن هستید تسلیم کنید.

■ پوشاندن موی مصنوعی در نماز

پرسش: آیا برای زن پوشاندن موی مصنوعی در نماز واجب است؟

پاسخ: اگر در معرض دید نامحرم نباشد، واجب نیست.

■ معامله با کودک

پرسش: خرید جنس از کودک پنج، شش ساله چه حکمی دارد؟ معیار چیست؟

پاسخ: در صورتی که کودک ممیز باشد، معامله در چیزهای مختصر از مواردی که روش معمول مردم بر آن جاری است، اشکال ندارد.

راهکارهای قانونی برای رفع اختلافات آپارتمان نشینان

حقوق شهروندی ۴۰

جواد نوائیان رودسری
info@khorasannews.com

آپارتمان نشینی معضلات و گرفتاری های خودش را دارد. از چگونگی پرداخت حق شارژ ماهانه تا تعمیر بخش های مشاع و نحوه استفاده از امکاناتی مانند پارکینگ، حیاط و ... می تواند باعث بروز اختلافاتی میان ساکنان یک ساختمان شود. البته باید به این گرفتاری ها، مشکلاتی مانند سر و صداهای خارج از حدتحمل و همکاری نکردن در بهسازی محیط آپارتمان توسط برخی واحدها را هم بیفزاییم. واقعیت آن است که قوانین موضوعه درباره آپارتمان نشینی، تنها می تواند بخشی از مشکلات و اختلافات را برطرف کند و برخی دیگر از اختلافات را باید بر اساس عرف برطرف کرد. با این حال، آشنایی با قوانین آپارتمان نشینی و اقدام بر اساس آنها، می تواند گام مؤثری در جهت انتظام بخشیدن به امور یک آپارتمان باشد. در این نوشتار، برآنیم تا شما خوانندگان گرامی را با برخی اصطلاحات و راهکارهای قانونی در اداره آپارتمان ها آشنا کنیم.

■ قسمت اختصاصی، قسمت مشترک

یکی از موضوعات مهمی که معمولاً میان ساکنان آپارتمان ها به بهانه‌ای برای مناقشه تبدیل می شود، تفکیک قسمت های اختصاصی از قسمت های مشترک ساختمان است. طبق قانون «تملک آپارتمان ها»، مالکیت در این واحدهای مسکونی، به دو بخش «قسمت های اختصاصی» و «قسمت های مشترک» تقسیم می شود. بر اساس ماده ۲ این قانون، «قسمت های مشترک عبارت از قسمت هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکان، به نسبت قسمت اختصاصی آن ها تعلق می گیرد. به طور کلی، قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت، ملکِ اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده، از قسمت های مشترک محسوب می شود، مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی، بر طبق عرف و عادت محل، مورد تردید نباشد.» باید توجه داشته باشید که با وجود این تقسیم بندی، حقوق مالک یک واحد، در هر دو قسمت مشترک و اختصاصی، قابل تفکیک از یکدیگر نیست. به دیگر سخن، مالک نمی تواند قسمت اختصاصی یا مشترک خود را، به صورت جداگانه، به تملک غیر درآورد.

■ قسمت های مشترک در آپارتمان ها

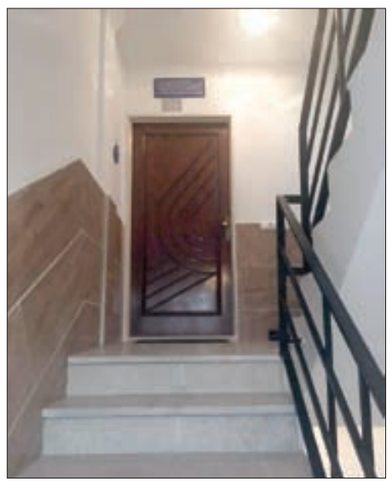
از آن جا که در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها، ابهاماتی درباره قسمت های مشترک ساختمان وجود داشت، ماده ۴ آیین نامه اجرایی این قانون، تعریف دقیق تری از قسمت های مشترک ساختمان ارائه داده است. طبق این تعریف، قسمت های مشترک ساختمان عبارتند از: «الف ـ زمین زیربنا، خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد؛ ب ـ تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشوی خانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اتاق سرایدار، در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه های فاضلاب، لوله ها از قبیل (لوله های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش ها، لوله های بخاری)، گذرگاه های زباله و محل جمع آوری آن و غیره؛ پ ـ اسکلت ساختمان (تبصره ـ جدارهای فاصل بین قسمت های اختصاصی، مشترک بین آن قسمت هاست، مشروط بر اینکه جزو اسکلت ساختمان نباشد.)؛ ت ـ درها و پنجره ها، راهروها، پله ها و پاگردها که خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته اند؛ ث ـ تأسیسات مربوط به راه پله، از قبیل وسایل تأمین کننده روشنایی، تلفن و وسایل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آن ها (به استثنای تلفن های اختصاصی)، شیرهای آتش نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله های ایمنی؛ ج ـ بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکا و یا حفظ بنا در آن احداث گردیده است؛ ح ـ نمای خارجی ساختمان؛ خ ـ محوطه ساختمان، باغ ها و پارک ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.» شناخت قسمت های مشترک، برای مالکان و ساکنان آپارتمان ها، از آن رو حائز اهمیت است که هزینه های مربوط به حفظ و نگهداری این قسمت ها، به صورت مشترک و به نسبت مساحت قسمت اختصاصی ملک هریک از مالکان، تأمین می شود. هیچ کدام از مالکان واحدها، حق ندارند از قسمت های مشترک، استفاده اختصاصی کنند و به میل خود تغییراتی در آن به وجود آورند. طبق ماده ۹ قانون «تملک آپارتمان ها»، «هریک از مالکین می تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی، عملیاتی را که برای استفاده بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می داند، انجام دهد. هیچ یک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت مالکین تغییراتی در محل یا شکل در یا سر در یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئا و منظر باشد بدهند.» با این حال، بر اساس تبصره ۳ ماده ۴ این قانون، «چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه، به گونه ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.» به نظر می رسد، تبصره ۳ ماده ۴، باعث تخصیص ماده ۹ قانون «تملک آپارتمان ها» نمی شود و در صورتی که تراس یا بالکن ساختمان، بخشی از نمای بیرونی آن باشد، تنها نگهداری و تعمیرات آن بر عهده واحد یا واحدهای استفاده کننده است و این واحد یا واحدها، حق ندارند در شکل یا نمای آن، بدون اجازه اکثریت مالکان، تغییری ایجاد کنند.

■ مبنای تعیین حق شارژ

همان طور که اشاره شد، مبنای تعیین سهم هر کدام از واحدها در تأمین هزینه های قسمت های مشترک ساختمان، مساحت قسمت اختصاصی هر واحد است. با این حال، مالکان واحدها می توانند برای تأمین هزینه ها، به هر نحوی که مایلند، اقدام و سهم هر واحد را معین کنند. نکته ای که باید به آن اشاره کنیم، این است که بر اساس ماده ۱۲ قانون تملک آپارتمان ها، «دفاتر اسناد رسمی موظف می باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره، گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترک را، که به تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد، از مالک یا قائم مقام او، مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران، تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی های معوق مالک نسبت به هزینه های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.»

■ هزینه‌های نگهداری بخش‌های مشترک و اختصاصی

بر اساس ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان ها، «مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت های مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تاسیسات آن، اقتضا دارد یک جا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک، به ترتیبی که در آیین نامه ذکر خواهد شد، پرداخت شود. هر چند آن مالک از استفاده از آنچه مخارج برای آن است، صرف نظر نماید.» طبق بند «ح» ماده ۴ «آیین نامه قانون تملک آپارتمان ها» نیز، «نمای خارجی ساختمان»، جزئی از قسمت های مشترک ساختمان محسوب می شود. همچنین، طبق ماده ۴ قانون تملک آپارتمان ها، «حقوق و تعهدات و همچنین سهم هریک از مالکان قسمت های اختصاصی از مخارج قسمت های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان، به جز هزینه هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیر بنا، به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشند. پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.»



■ برخورد با واحدهای متخلف

بر اساس ماده ۱۰ مکرر قانون «تملک آپارتمان ها»، در صورت خودداری یک مالک از پرداخت شارژ یا هزینه هایی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان رسیده است، «مدیر یا هیئت مدیران می توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات، از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ، تهویه مطبوع، آب گرم، برق، گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده همچنان اقدام به تسویه حساب ننمایند، اداره ثبت محل وقوع آپارتمان، به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران، برای وصول وجه مزبور، بر طبق اظهار نامه ابلاغ شده، اجرائیه صادر خواهد کرد.»

پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی، ممنوع است

گزارش حقوقی

از جمله معاملاتی که برخی افراد هنگام انعقاد آن، دچار نگرانی و اضطراب و در مواقعی حتی ضرر و زیان می شوند، معاملات مربوط به پیش خرید ساختمان است که البته اختلافات حاصله از این معاملات، به ویژه در مواقعی که بازار مسکن دچار نوساناتی است، افزایش می یابد. به گزارش خبرگزاری میزان، مسعود غفاری راد، حقوقدان و کارشناس ارشد حقوق خصوصی در همین زمینه اظهار کرد: قانون پیش فروش ساختمان در سال ۱۳۸۹ تصویب شد و در سال ۱۳۹۳، آیین نامه اجرایی آن به تصویب هیئت دولت رسید و ابلاغ شد. در این قانون مواردی پیش بینی شده است که پیش خریدار با طیب خاطر نسبت به انجام معامله با پیش خرید آپارتمان اقدام کند. وی اضافه کرد: ماده یک قانون پیش فروش ساختمان، قراردادهای پیش فروش را تعریف کرده است: هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید، از نظر مقررات این قانون، «قرارداد پیش فروش ساختمان» محسوب می شود. به گفته غفاری راد، در ماده ۳ قانون پیش فروش ساختمان آمده است که قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن، باید با رعایت ماده ۲ این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد. این ماده به این معناست که دفاتر املاک یعنی بنگاه‌های معاملات املاک حق ندارند قرارداد پیش فروش ساختمان منعقد کنند. وی در ادامه بیان کرد: پیش فروشنده باید قبل از هر گونه اقدام برای تبلیغ و انتشار آگهی پیش فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی صلاح که در آیین نامه اجرایی این قانون مشخص می شود، اخذ و با درخواست انتشار آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یادشده ارایه کند. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود. این موضوع در ماده ۲۱ قانون پیش فروش ساختمان تصریح شده است.

■ ضوابط قانونی برای پیش فروش ساختمان

این حقوقدان تاکید کرد: وزارت راه و شهرسازی مرجع صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش است. صدور مجوز انتشار آگهی بر اساس دستورالعملی است که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارت یادشده تهیه خواهد شد. در ماده ۲۰ آیین نامه نیز آمده است که رسانه های جمعی برای انتشار آگهی پیش فروش ساختمان مکلفند مجوز انتشار مربوط را از درخواست کننده آگهی مطالبه و شماره، مشخصات و اطلاعات مندرج در مجوز و مرجع صادر کننده مجوز را در متن آگهی قید کنند. در غیر این صورت، طبق ماده ۲۱ قانون اقدام خواهد شد. وی گفت: ماده مذکور، ضمانت اجرایی است برای اینکه پیش فروشندگان آپارتمان ها نتوانند بدون مجوز اقدام به انجام تبلیغات کنند. زیرا ممکن است تبلیغات باعث گمراهی خریداران شود. غفاری راد ادامه داد: اقدام به پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی ممنوع است و با مرتکب طبق مواد ۲۳ و ۲۴ قانون رفتار خواهد شد. در حقیقت ماده ۱۸ آیین نامه، تکمیل کننده ماده ۳ قانون پیش فروش ساختمان است. وی افزود: اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی کنند، به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می شوند. همچنین مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را برای تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت کنند و نمی توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش کنند. در غیر این صورت، برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال، به تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند. این کارشناس ارشد حقوق خصوصی تاکید کرد: این ضوابط به اتاق اصناف نیز ابلاغ شده است و صاحبان بنگاه‌های معاملات املاک نمی توانند از این موارد اظهار بی اطلاعی کنند. وی ادامه داد: قانونگذار در ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان، تنظیم قرارداد پیش فروش را منوط به ارایه مدارکی از قبیل سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا، پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد، بیمه نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده ۹ این قانون، تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان و پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک کرده است که موجب می شود افراد از مسایلی مانند اصالت زمین اطلاع پیدا کنند.

مشاوره حقوقی

خوانندگان محترم! در صفحه حقوقی روزنامه خراسان، پاسخگوی پرسش های حقوقی شما هستیم. شما می توانید پرسش های خود را در تمام زمینه های حقوقی، از طریق پیامک به شماره ۲۰۰۰۹۹۹ ارسال کنید. لطفاً در ابتدای متن پیامک حتماً کلمه «حقوقی» را قید فرمایید.

پرسش: ۳ سال پیش پدرم فوت کرد و از او یک باب منزل باقی ماند. برادرم که در این منزل ساکن بود، طی این سه سال مانع فروش آن شد و افزون بر این، سند ملک را هم پنهان کرد. لطفاً راهنمایی ام کنید که چگونه می توانم بدون ارائه سند ملکی به دادگاه، حقم را بگیرم؟

پاسخ: ابتدا باید گواهی انحصار وراثت را از شورای حل اختلاف دریافت کنید. سپس، همزمان نسبت به تقدیم درخواست «فروش مال مشاع» و دادخواست «خلع ید» (یعنی رفع تصرف برادرتان از ملک) و «الزام به پرداخت اجرت المثل ایام تصرف» (یعنی اجاره بهای مدتی که برادرتان خانه را در اختیار داشته است) به دادگاه اقدام کنید. هر یک از وارثان می تواند به شورای حل اختلاف محل «آخرین اقامتگاه متوفی» مراجعه و درخواست صدور گواهی انحصار وراثت کند. برای اخذ گواهی انحصار وراثت باید اسامی وارثان در فرم مخصوص درج و همراه سایر مدارک از جمله، گواهی فوت متوفی، تصویر شناسنامه و کارت ملی وارثان، استشهادیه شهود (که گواهی کنند ورثه متوفی منحصر به اسامی مندرج در فرم است) به شورا ارایه شود. در مورد استشهادیه ضروری است امضای شهود در یکی از دفاتر اسناد رسمی گواهی شود. شورا پس از بررسی اسناد و مدارک دستور چاپ یک نوبت آگهی در یکی از روزنامه های کشور را صادر می کند تا ظرف یک ماه اگر فردی اعتراض یا ادعایی درباره درخواست شما یا اموال متوفی داشته باشد، به شورا مراجعه کند. پس از این مدت، گواهی انحصار وراثت صادر می شود. در گواهی انحصار وراثت، اسامی وارثان، نسبت هریک با متوفی و سهم الارث هر کدام یعنی نسبتی که از ماترک ارث می برند (مثلاً یک چهارم یا دو سوم) قید می شود. برای فروش ملک اگر در میان وارثان مرحوم پدرتان، فرد صغیر، محجور یا غایب وجود نداشته باشد، لازم است ابتدا از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضا کنید که ملک مشاع، افراز (بر وزن اِشراف) شود. افراز یعنی تقسیم ملک همراه با تعیین سهم هریک از مالکان، به صورتی که قطعات افرازی به نسبت سهم مالکان مشاع به آنان اختصاص می یابد. چنانچه واحد ثبتی حکم بر غیر قابل افراز بودن ملک صادر کند و این رای قطعی شود و بین وارثان در باره نحوه تقسیم و فروش توافق نباشد، می توانید از دادگاه تقاضای صدور دستور فروش کنید. بعد از صدور دستور فروش ملک، اجرای احکام دادگاه اقدام به فروش ملک از طریق مزایده به قیمت کارشناسی خواهد کرد و هریک از وارثان می تواند سهم خود را از حاصل فروش مطالبه کند. همچنین اگر برادرتان ملک پدری را در تصرف خود دارد و مانع استفاده شما از آن می شود، می توانید دادخواستی تحت عنوان «خلع ید و مطالبه اجرت المثل ایام تصرف» به دادگاه حقوقی محل وقوع ملک تقدیم کنید. به این ترتیب، دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه و رفع تصرف از ملک، متصرف ملک را به پرداخت سهم شما از اجاره بهای ملک محکوم می کند. برای احراز مالکیت شما، دادگاه موضوع را از اداره ثبت اسناد استعلام می کند.

پرسش: یک سال پیش همسرم را طلاق دادم. او در دوران زندگی مشترک، مبالغی را از من به عنوان قرض دریافت کرده که به حسابش واریز کردم و فیش آنها را دارم. حال مدعی است که به من بدهی ندارد. آیا می توانم مبالغی را که به او پرداخت کرده ام، بگیرم؟ چگونه می توانم ادعایم را ثابت کنم؟

پاسخ: در صورتی که بتوانید اثبات کنید که مبالغ پرداختی بابت قرض بوده است، می توانید آنها را باز پس گیرید. ماده ۲۶۵ قانون مدنی بیان می کند: «هر کس مالی به دیگری بدهد، ظاهر در عدم تبرع [رایگان نبودن] است؛ بنابراین اگر کسی چیزی به دیگری بدهد، بدون اینکه مقروض آن چیز باشد، می تواند استرداد کند.» یعنی اگر شخصی به عنوان مثال مبلغی پول به دیگری بدهد فرض می شود که بدهکار بوده است و مبلغ پرداختی، ادای دین تلقی می شود و نمی تواند آن را باز پس گیرد. اگر پرداخت کننده بخواهد آن را استرداد کند، باید ثابت کند که مقروض نبوده است. البته درباره اینکه دادن چیزی به دیگری اماره و نشانه وجود دین به اوست و پرداخت کننده باید دلیل بیاورد تا آن را استرداد کند، بین حقوقدانان اختلاف است؛ ولی رویه قضایی به این تمایل دارد که پرداخت کننده چون مدعی استرداد است، موظف به آوردن دلیل برای بازپس گرفتن مال است. ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی، دلایل اثبات دعوی را به این شرح برشمرده است: ۱-اقرار، ۲-اسناد کتبی، ۳-شهادت، ۴-امارات، ۵-قسم. اقرار عبارت است از اِخبار به حقی برای غیر بر ضرر خود. یعنی فردی که دعوایی علیه او طرح شده است دعوا را بپذیرد. (ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی) مثلاً همسر سابق شما در دادگاه اظهار کند: «بله، مبالغ پرداخت شده بابت قرض بوده است.» سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی) مثلاً در دعوای مورد سوال، شما نوشته ای ارایه دهید که ضمن آن، شما و همسر سابقتان توافق کرده باشید که مبالغی به عنوان قرض به ایشان پرداخت کنید.

پزشک فرهیخته
جناب آقای دکتر بکتاش بیانی
با نهایت مسرت انتخاب جنابعالی را به عنوان
پزشک نمونه
از طرف شورای عالی بیمه خراسان رضوی تبریک عرض می نماییم.
پرسنل کت لب بیمارستان مهر
۹۵۲۹۷۸۰۰/ف

مدیر عامل محترم و توانمند بیمارستان مهر
«جناب آقای دکتر فرودی»
مدیریت محترم «جناب آقای دکتر طیبی»
جناب آقایان دکتر حاتمی، دکتر جلیلی و دکتر مصباح
با سپاس فراوان از تشخیص به موقع و درمان بجا، بازگشت سلامتی خود را مدیون تلاش شما مهربانان می دانم شایسته است از
پرسنل متعهد و مجرب ICU و قلب
جناب آقای عباسی و سرکار خانم میرشاهی و نیز همراهی و همیاری سرکار خانم هوشمند مترون
محترم بیمارستان مهر تشکر و قدردانی نمایم.
جواد تفقدی عباسیان ۹۵۲۹۶۸۵۶/ف

جناب آقای حسین محمدیان
مدیر عامل محترم شرکت سیم و کابل افلاک الکتریک خراسان
کسب مقام صادر کننده نمونه استان
نشان از درایت و مدیریت شماست
موفقیت روز افزونتان را آرزومندیم.
تکبیری - علی مظفری
حسین مهربانی و همکاران شرکت
۹۵۲۹۸۶۵۸/ش

همکار محترم جناب آقای دکتر شریف مقدم
ارتقاء شایسته جنابعالی را به مقام شامخ
استادی
تبریک عرض می نماییم.
دکتر ثریا ضیایی، دکتر مریم سلامی
دانشگاه پیام نور
۹۵۲۹۶۶۷۸/

جناب آقای مهندس مجید چالاک
انتصاب جنابعالی را به سمت
مدیریت سازمان تعاون روستایی استان خراسان رضوی
تبریک عرض نموده
سلامتی و موفقیت شما را آرزومندیم.
اتحادیه شرکت های تعاونی کشاورزی مرغداران مرغ تخم گذار استان خراسان رضوی
۹۵۲۹۶۸۴۳/ف

آگهی مناقصه

ردیف	شماره مناقصه	موضوع	برگزار کننده	مبلغ برآورد (ریال)	مبلغ ضمانت‌نامه (ریال)	آخرین مهلت تحویل
۱	۹۵/۲۳	مناقصه اجرای فضای سبز حاشیه بزرگراه امام علی(ع) حدفاصل بلوار شریعتی تا انتهای پارک دانش (پروژه مذکور به صورت ۵۰٪ نقد و ۵۰٪ غیرنقد می باشد)	منطقه ۱۰	۴/۵۵۵/۵۰۳/۷۰۶	۲۰/۱۶۶/۵۱۲	۱۳۹۵/۱۰/۲۳

شهرداری منطقه ۱۰
۱/۹۵۲۹۸۱۶۸

آگهی مناقصه عمومی - قطاع ۳ و ۴ شهرداری منطقه ثامن

شماره مناقصه	موضوع مناقصه
۹۵/۱۸	رفع سد معبر و جمع آوری متکدیان در سطح منطقه ثامن

جهت دریافت اسناد مناقصه و کسب اطلاعات بیشتر به آدرس الکترونیکی مزایدات و مناقصات شهرداری مشهد به نشانی ets.mashhad.ir مراجعه فرمایید. تلفن: ۸-۳۳۶۸۷۰۰۶
امور قراردادها و پیمانهای شهرداری منطقه ثامن - قطاع ۳ و ۴
۱/۹۵۲۹۸۸۵۵

آگهی مناقصه عمومی - قطاع ۳ و ۴ شهرداری منطقه ثامن

شماره مناقصه	موضوع مناقصه
۹۵/۱۷	نگهداری فلاور باکسهای سطح منطقه ثامن

جهت دریافت اسناد مناقصه و کسب اطلاعات بیشتر به آدرس الکترونیکی مزایدات و مناقصات شهرداری مشهد به نشانی ets.mashhad.ir مراجعه فرمایید. تلفن: ۸-۳۳۶۸۷۰۰۶
امور قراردادها و پیمانهای شهرداری منطقه ثامن - قطاع ۳ و ۴
۱/۹۵۲۹۸۸۳۷

آگهی مناقصه

ردیف	شماره مناقصه	موضوع	برگزار کننده	مبلغ برآورد (ریال)	مبلغ ضمانتنامه (ریال)	آخرین مهلت تحویل
۱	۹۵/۲۴	مناقصه اجرای طرح پیاده روسازی محور امامیه حدفاصل ضلع غربی چهارراه مخابرات تا تقاطع شاهد (پروژه مذکور بصورت ۳۰٪ نقد و ۷۰٪ غیرنقد می باشد)	منطقه ۱۰	۳/۴۳۵/۵۹۱/۱۷۴	۱۶/۸۰۶/۷۷۴	۱۳۹۵/۱۰/۳۰

شهرداری منطقه ۱۰
۱/۹۵۲۹۸۹۴۳

آگهی مناقصه عمومی - شهرداری منطقه ثامن

شماره مناقصه	موضوع مناقصه
۹۵/۱۳	رفع سد معبر و جمع آوری متکدیان در سطح منطقه ثامن

جهت دریافت اسناد مناقصه و کسب اطلاعات بیشتر به آدرس الکترونیکی مزایدات و مناقصات شهرداری مشهد به نشانی ets.mashhad.ir مراجعه فرمایید. تلفن: ۸-۳۳۶۸۷۰۰۶
امور قراردادها و پیمانهای شهرداری منطقه ثامن
۱/۹۵۲۹۸۸۵۷