

#### گزارش حقوقی



#### اثبات مالکیت در املاک بدون سند رسمی



سند از جمله مهم ترین ادله اثبات دعوی در امور مدنی محسوب می شود و عبارت از هر نوشته ای است که در مقام دعوی یا دفاع، قابل استناد باشد. قانون مدنی سند را به دو دسته عادی و رسمی تقسیم می کند و حسب موضوع، این اسناد از اعتباری متفاوت برخوردارند. به گزارش خبرگزاری میزان، «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل شده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا مزایایی دارد؛ از جمله اینکه سند رسمی را تا به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت، « این در مقایسه با اسناد عادی مزایایی دارد؛ از جمله اینکه سند رسمی، قدرت اجرایی دارد. در حالی که اصل در اسناد عادی، نداشتن قدرت اجرایی است. همچنین در باره سند رسمی، فقط ادعای جعل قابل طرح است، در حالی که سند عادی در معرض ادعای جعل و قابل تکذیب یعنی تردید و انکار نیز است. آرش دولتشاهی، حقوقدان در باره املاک بدون سند یا به عبارت دیگر، بدون سند رسمی اظهار کرد: یکی از مضللات و دعاوی که در سال های اخیر در محاکم دادگستری مطرح می شود، دعاوی ناشی از انتقال عادی املاک و اموال غیر منقول بدون سند رسمی است.

■ **در مورد اسناد عادی امکان جعل و تزویر بیشتر است**
وی با بیان اینکه این نوع دعاوی، به استناد اسناد عادی ملکی مطرح می شود، افزود: به دلیل ایجاد این قبیل دعاوی در محاکم دادگستری، قانونگذار باید به وضع قوانینی اقدام کند تا در موضوع معاملات اموال غیر منقول و املاک، فقط اسناد رسمی اعتبار داشته باشد و معاملات انجام شده با اسناد عادی، فقط نسبت به طرفین معامله نافذ باشد. در این صورت از بسیاری سوء استفاده ها کاسته خواهد شد. این حقوقدان ادامه داد: به دنبال وقوع بسیاری از معاملات املاک که بدون وجود سند رسمی صورت می گیرد، افرادی در منازل بدون سند ساکن می شوند؛ در حالی که بسیاری از این واحدهای مسکونی، فاقد حداقل امکانات مانند آب، برق و گاز است. در نتیجه چنین معاملاتی، دعاوی و اختلافات بسیاری ایجاد و موجب افزایش پرونده های واصله به دادگاه ها می شود. اما اگر جایگاه اسناد رسمی ارتقا پیدا کند، از بروز بسیاری جرایم و دعاوی کاسته می شود. وی اضافه کرد: اگر سند، رسمی نباشد و عادی باشد، امکان بروز جعل و تزویر بیشتر است.

■ **دعای الزام به تنظیم سند رسمی آپارتمان و ملک**
این وکیل دادگستری به این موضوع نیز اشاره کرد که دعای الزام به تنظیم سند رسمی آپارتمان و ملک، یکی از مواردی است که بیشترین تعداد دعاوی را در دادگستری به خود اختصاص داده است. وی اضافه کرد: علت اصلی و عمده بسیاری از موارد درج انتقال مال غیر، اعتبار اسناد عادی در جامعه است. در حالی که با وجود تنظیم اسناد رسمی، از ورودی محاکم در این زمینه تا اندازه بسیاری کاسته خواهد شد. زیرا بسیاری نادر و تقریباً ناممکن است که نسبت به یک ملک، دو سند رسمی معارض وجود داشته باشد. دولتشاهی گفت: این در حالی است که در باره اسناد عادی، معامله معارض، دور از ذهن نیست و چه بسا یک آپارتمان، با سند عادی به ده ها نفر فروخته شود.



طبق ماده ۲ «آیین نامه اجرایی قانون اجازه تأسیس باشگاه ورزشی و ورزشگاه توسط مردم با نظارت دولت»، «باشگاه ورزشی مؤسسه ای است که با هدف تعلیم و تقویت قوای جسمانی و روحانی افراد و سالم سازی جامعه و تعمیم یک یا چند رشته ورزشی، مطابق ضوابط فنی و اصول و مقررات تعیین شده توسط سازمان تربیت بدنی، بر اساس مقررات این آیین نامه، اداره می شود. « مطابق ماده ۱۲ این آیین نامه، «متقاضیان تأسیس باشگاه ورزشی باید واجد شرایط زیر باشند: ۱- متدین و دارای التزام عملی به دین مبین و دستور العمل های سازمان تربیت بدنی؛ ۳- نظارت جمهوری اسلامی ایران و قانون اساسی؛ ۳- نداشتن هر گونه سابقه سوء در امور سیاسی، اعتقادی، اخلاقی و محکومیت های مؤثر؛ ۴- داشتن توان تأمین فضا و امکانات لازم، متناسب با رشته ورزشی مربوط؛ ۵- دارا بودن مالکیت اعیانی ملکی که فعالیت باشگاهی در آن، تجویز شده است. « با این حال، طبق ماده ۲۲ این آیین نامه، محل تأسیس باشگاهی می تواند مکانی اجاره ای باشد، مشروط بر این که علاوه بر رعایت سایر ضوابط قانونی در اجاره نامه های رسمی، این شرایط را هم دارا باشد؛ ۱- ممنوعیت حق انتقال کلی یا جزئی مورد اجاره به دیگری مگر با موافقت سازمان تربیت بدنی؛ ۲- حق تجدید نظر نسبت به مال الاجاره زمین، هر سه سال یک بار، از



در معاملات مربوط به خرید خودرو، به طور معمول، ابتدا «مبیعانه نامه» تنظیم می شود. «مبیعانه نامه» خودرو، قرار دادی است میان خریدار و فروشنده که در آن، مشخصات طرفین، منافع آن ها، مشخصات خودروی فروخته شده، نحوه و محل پرداخت مبلغ توافق شده، نحوه توافق طرفین در باره زمان و چگونگی تعویض پلاک و نحوه پرداخت عدم خلائی و هزینه های مربوط به نقل و انتقال خودرو، قید شده است. هنگام امضای «مبیعانه نامه»، به مفاد مندرج در آن و حقوق و تکالیفی که در پی امضا برای شما ایجاد می شود، توجه کنید. پس از امضای «مبیعانه نامه» خودرو و پیش از مراجعه به دفاتر اسناد رسمی، برای انتقال قطعی سند، ابتدا باید پلاک خودرو تعویض شود. برای انجام این کار، با در دست داشتن این مدارک باید به مراکز تعویض پلاک مراجعه کنید: ۱- اصل سند فروش کارخانه سازنده (در صورتی که خودرو تولید داخل باشد)؛ ۲- اصل کادی شناسایی و وسیله نقلیه؛ ۳- اصل سند مالکیت و وسیله نقلیه که توسط نیروی انتظامی صادر شده است؛ ۴-

#### ثبت تنها ۲۱ میلیون هکتار اراضی ملی در سیستم کاداستر



یکی از خوانندگان گرامی «دانستنی های حقوقی» با ارسال پیامک، پرسشی را مطرح کرده اند. ایشان نوشته اند: «با سلام، مدت چند سال در مغازه نانوائیی پدرم کار می کردم؛ اخیراً به علت اینکه در شغل نانوائیی دست زیاد شده و یخت خیلی کم است، پدرم مرا از کار اخراج کرد؛ چون نیازی به کار گر نداشت. درخواست مقرر ی بیمه بیکاری کردم، اما درخواستم رد شد. به من گفتند که چون پیش پدرت کار می کردی، مقرر ی بیمه بیکاری به شما تعلق نمی گیرد. ۱۱ سال سابقه پرداخت حق بیمه دارم. چه باید بکنم؟» در پاسخ به این خواننده محترم باید به این نکته اشاره کنیم که طبق ماده ۱۸۸ قانون کار، «اشخاص مشمول قانون استخدام کشوری یا سایر قوانین و مقررات خاص استخدامی و نیز کارگران کارگاه های خانوادگی که انجام کار آن ها منحصر ا توسط صاحبکار و همسر و خویشاوندان نسبی درجه یک از طبقه اول وی انجام می شود، مشمول مقررات این قانون نخواهند بود» همچنین، با استناد به ماده یک قانون بیمه بیکاری که تصریح می کند: «کلیه مشمولین قانون تأمین اجتماعی که تابع قوانین کار و کشاورزی هستند، مشمول مقررات این قانون می باشند، در صورتی که در نانوائیی پدر شما، کارگران مشغول به کار، منحصر از اعضای خانواده



... طبق ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان، پیش فروشنده باید در زمان انعقاد قرار داد پیش فروش، این اسناد را ارائه کند: ۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا قرار داد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازای سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بنا بر وی عرضه به پیش فروشنده اختصاص یافته است، ۲- پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای او، افزود، ۳- بیمه نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (۹) این قانون، ۴- تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان، ۵- پاسخ استعمال از سازمان و شناسنامه فنی مستقل برای او، افزود، این موارد، در مجموعه های احداثی که پیش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادر کننده پروانه، از قبیل آماده سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پیش فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد (۳۰ در صد) پیشرفت در انجام سر جمع تعهدات مربوط

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در باره ثبت مالکیت های دولتی، گفت: متأسفانه از حدود ۱۴۰ میلیون هکتار اراضی ملی فقط ۲۱ میلیون و ۵۰۰ هزار هکتار تحت سیستم کاداستر قرار گرفته و ثبت شده است. به گزارش خبرگزاری مهر، احمد توپسر کانی گفت: اجرای کاداستر در کشور کار بزرگی است که انجام کامل آن به تعامل، همفکری و همکاری بیش از پیش سازمان های متولی بستگی دارد.



**پرسش:** یک سال قبل خودروی خود را به شر کتی معتبر فروختم و در قبال آن، چک معتبر بانکی در یافت کردم. متأسفانه در سر رسید چک، بانک اعلام کرد که شر کت مذکور، حساب خود را مسدود کرده ام، مطالبه کنم؟  
توانم وجه آن را دریافت کنم. آیا شر کت حق چنین کاری را دارد؟ چگونه می توانم حقم را بگیرم؟ آیا در صورت طرح دعوا در دادگاه، می توانم هزینه دادرسی و پولی را که برای وکیل پرداخت کرده ام، مطالبه کنم؟

**پاسخ:** صادر کننده چک حق حق ندارد بدون دلیل موجه قانونی مانع پرداخت وجه چک شود. در صورتی که در قرار داد شما پرداخت باقی مانده بهای خودرو مشروط به شرط دیگری نشده باشد و شما تمامی تعهدات خود را جهت تسلیم مبیع (یعنی تحویل خودرو) را انجام داده باشید، می توانید بهای خودرو را مطالبه کنید. برای وصول باقی مانده بهای خودرو در راه دارید: ۱- راه اول این است که به دادگاه حقوقی محل شر کت خریدار خودرو مراجعه و با استناد به قرار داد تنظیمی، دادخواست «مطالبه ثمن» تقدیم کنید. ماده ۳۶۲ قانون مدنی بیان می کند: «به مجر دو قوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می شود. « بنابراین پس از انعقاد قرار داد، هر کدام از طرفین ملزم به ایفای تعهدات قراردادی خود هستند. فروشنده باید خودرو را به خریدار تسلیم و سند رسمی انتقال تنظیم کند و خریدار باید بهای خودرو را بپردازد. ۲- راه دوم این است که با استناد به چک و گواهی عدم پرداخت آن، دادخواست «مطالبه وجه» تقدیم کنید. اگر در قرار داد شما برای تأخیر در انجام تعهدات، از جمله تأخیر در پرداخت باقی مانده بهای خودرو (یا ثمن معامله) مبلغی به عنوان وجه التزام یا خسارت تأخیر در انجام تعهد در نظر گرفته شده باشد، می توانید با استناد به قرار داد خود از دادگاه درخواست کنید که خریدار را به پرداخت مبلغ مذکور نیز محکوم کند. در هر حال، می توانید از دادگاه درخواست کنید که خریدار را به پرداخت خسارات دادرسی (یعنی حق الوکاله وکیل و هزینه های دادرسی) نیز محکوم کند. مطابق تبصره ماده ۲ قانون صدور چک، «ارنده می تواند محکومیت صادر کننده را نسبت به پرداخت کلیه خسارات و هزینه های وارد شده که مستقیماً و به طور متعارف در جهت وصول طلب خود از ناحیه وی متحمل شده است اعم از آنکه قبل از صدور حکم یا پس از آن باشد، از دادگاه تقاضا نماید...» در باره خسارات و هزینه های مقرر در تبصره یاد شده مبنای محاسبه این خسارات، در سال ۷۷ استفساری از مجمع تشخیص مصلحت نظام صورت گرفته و مجمع تشخیص در پاسخ به این استفسار، به طی ماده واحده ای چنین پاسخ داده است: منظور از عبارت «کلیه خسارات و هزینه های وارد شده...» مذکور در تبصره الحاقی به ماده ۲ قانون صدور چک، خسارت تأخیر تأدیه بر مبنای شاخص تورم از تاریخ چک تا زمان وصول آن که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعلام شده و هزینه دادرسی و حق الوکاله بر اساس تعرفه های قانونی است. مطابق ماده ۵۱۵ قانون آیین دادرسی مدنی، شما می توانید به مبنای خساراتی را که به دلیل عدم وفای به عهد به کار به شما وارد آمده است، همزمان با تقدیم دادخواست اصلی یا در طول رسیدگی به دعای اصلی یا به صورت دعای جداگانه از کسی که محکوم می شود، مطالبه کنید. این خسارات شامل هزینه دادرسی، ارزش پول مطابق شاخص اعلامی از سوی بانک مرکزی) و خسارات دادرسی یعنی هزینه های ناشی از طرح دعوا در دادگاه است. خسارات دادرسی شامل هزینه دادرسی، حق الوکاله وکیل، هزینه تحقیقات محلی، هزینه کارشناسی و... می باشد (ماده ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی).

### آگهی ارزیابی کیفی (نوبت دوم)

شرکت آب و فاضلاب استان خراسان شمالی در نظر دارد از محل اعتبارات عمرانی در اجرای قانون برگزاری مناقصات و آئین نامه های اجرایی آن پروژه مشروحه ذیل را از طریق مناقصه عمومی یک مرحله ای به شرکت های ذیصلاح واگذار نماید.

ردیف	مشخصات پروژه	مدت اجرا	مبلغ برآورد (ریال)
مناقصه شماره یک	جمع آوری فاضلاب شهر شیروان منطقه ۴- تهیه حمل و نصب لوله های پلی اتیلن فاضلابی به اقطار ۲۰۰ الی ۶۳۰ میلی متر و به طول حدود ۸۶۰۱ متر در ترانشه - تهیه، حمل و نصب لوله های پلی اتیلن فاضلابی به اقطار ۲۰۰ الی ۶۳۰ میلی متر و به طول حدود ۴۵۰ متر در نقب - اجرای عملیات ویدئو متری لوله گذاری های مسیر مطابق مشخصات فنی - تهیه کلیه لوازم و متعلقات و اتصالات انشعاب فاضلاب و اجرای ۶۰۰ عدد کیت انشعابات فاضلابی به اقطار ۱۱۰ تا ۱۶۰ میلی متر - اجرای آدمروهای آجری و بتنی تعداد ۳۱۷ عدد	۱۸ ماه	۳۱/۶۱۴/۹۷۲/۹۶۴

**۱- شرایط مناقصه گر:** ۱-۱- **داشتن گواهینامه صلاحیت رشته آب** ۱-۲- **داشتن گواهینامه صلاحیت ایمنی انجام کار از وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی.**

از کلیه شرکت های پیمانکاری واجد شرایط دعوت می شود حداکثر ۳ روز پس از تاریخ انتشار آگهی جهت دریافت اسناد ارزیابی به سایت شرکت آب و فاضلاب خراسان شمالی به آدرس اینترنتی [www.abfankh.ir](http://www.abfankh.ir) و یا پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات کشور به آدرس: <http://iets.mporg.ir> مراجعه و اسناد ارزیابی را دریافت نمایند و ظرف مدت ۱۴ روز نسبت به تکمیل و تحویل اسناد ارزیابی به دبیرخانه شرکت آب و فاضلاب استان خراسان شمالی به نشانی: بجنورد - بلوار دولت جنب فرمانداری کوچه ورزش اقدام نمایند.

**سایر توضیحات:** این ارزیابی بخشی از فرآیند مناقصه و انتخاب پیمانکار است و طی آن متقاضیانی که از نظر صلاحیت توان اجرایی مورد ارزیابی قرار گرفته و حائز شرایط باشند به منظور ارائه پیشنهاد مناقصه دعوت می گردند پس از ارزیابی کیفی و انتخاب مناقصه گران واجد شرایط، سایر اطلاعات (محل و مهلت دریافت اسناد مناقصه و ...) در کتبا به اطلاع ایشان خواهد رسید. بدیهی است ارسال مدارک در پاسخ به این آگهی هیچ گونه حقی برای متقاضیان ایجاد نخواهد کرد. ضمناً هزینه درج آگهی به عهده برنده مناقصه می باشد.

**روابط عمومی و آموزش همگانی شرکت آب و فاضلاب خراسان شمالی**

۰۵۲۱۲۲۲۷/۰

### آگهی ارزیابی کیفی (نوبت دوم)

شرکت آب و فاضلاب استان خراسان شمالی در نظر دارد از محل اعتبارات عمرانی در اجرای قانون برگزاری مناقصات و آئین نامه های اجرایی آن پروژه مشروحه ذیل را از طریق مناقصه عمومی یک مرحله ای به شرکت های ذیصلاح واگذار نماید.

ردیف	مشخصات پروژه	مدت اجرا	مبلغ برآورد (ریال)
مناقصه شماره یک	جمع آوری فاضلاب شهر شیروان منطقه ۱۱تهیه حمل و نصب لوله های پلی اتیلن فاضلابی به اقطار ۲۰۰ الی ۵۰۰ میلی متر و به طول حدود ۹۳۰۰ متر در ترانشه - تهیه، حمل و نصب لوله های پلی اتیلن فاضلابی به اقطار ۲۰۰ الی ۵۰۰ میلی متر و به طول حدود ۴۹۰ متر در نقب - اجرای عملیات ویدئو متری لوله گذاری های مسیر مطابق مشخصات فنی - تهیه کلیه لوازم و متعلقات و اتصالات انشعاب فاضلاب و اجرای ۶۰۰ عدد کیت انشعابات فاضلابی به اقطار ۱۱۰ تا ۱۶۰ میلی متر - اجرای آدمروهای آجری و بتنی تعداد ۲۱۴ عدد	۱۸ ماه	۲۶/۹۰۱/۷۰۶/۲۲۷

**۱- شرایط مناقصه گر:** ۱-۱- **داشتن گواهینامه صلاحیت رشته آب** ۱-۲- **داشتن گواهینامه صلاحیت ایمنی انجام کار از وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی.**

از کلیه شرکت های پیمانکاری واجد شرایط دعوت می شود حداکثر ۳ روز پس از تاریخ انتشار آگهی جهت دریافت اسناد ارزیابی به سایت شرکت آب و فاضلاب خراسان شمالی به آدرس اینترنتی [www.abfankh.ir](http://www.abfankh.ir) و یا پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات کشور به آدرس: <http://iets.mporg.ir> مراجعه و اسناد ارزیابی را دریافت نمایند و ظرف مدت ۱۴ روز نسبت به تکمیل و تحویل اسناد ارزیابی به دبیرخانه شرکت آب و فاضلاب استان خراسان شمالی به نشانی: بجنورد - بلوار دولت جنب فرمانداری کوچه ورزش اقدام نمایند.

**سایر توضیحات:** این ارزیابی بخشی از فرآیند مناقصه و انتخاب پیمانکار است و طی آن متقاضیانی که از نظر صلاحیت توان اجرایی مورد ارزیابی قرار گرفته و حائز شرایط باشند به منظور ارائه پیشنهاد مناقصه دعوت می گردند پس از ارزیابی کیفی و انتخاب مناقصه گران واجد شرایط، سایر اطلاعات (محل و مهلت دریافت اسناد مناقصه و ...) در کتبا به اطلاع ایشان خواهد رسید. بدیهی است ارسال مدارک در پاسخ به این آگهی هیچ گونه حقی برای متقاضیان ایجاد نخواهد کرد. ضمناً هزینه درج آگهی به عهده برنده مناقصه می باشد.

**روابط عمومی و آموزش همگانی شرکت آب و فاضلاب خراسان شمالی**

۰۵۲۱۲۲۲۷/۰

## سفر فیل مجرای در وقت و هزینه

### سفارش ۲۴ ساعته پرداخت آنلاین

www.37010.ir

سفارش اینترنتی آگهی

۰۵۲۱۲۲۲۰/۰