



آگاهی‌های حقوقی؛ جایگاه و اعتبار اسناد رسمی

نکاتی برای یک معامله بی دردسر

فرهیختگان| ناآگاهی مردم از مسائل قضایی و حقوقی در جامعه موجب تشکیل پرونده‌های قضایی غیرضروری، سردرگمی مردم در محاکم قضایی و درنهایت افزایش تعداد زندانیان شده است. افزایش آگاهی‌های حقوقی، ضمن صرفه‌جویی در وقت و هزینه مردم، بار دستگاه قضایی را نیز کاهش می‌دهد.
تنظیم سند در روابط اجتماعی، اقتصادی و خانوادگی افراد یکی از زمینه‌های بروز اختلاف و تشکیل پرونده در محاکم است. با وجود قوانین مناسب در این حوزه، بسیاری از افراد جامعه به دلیل اعتماد به فرد مقابل، از تنظیم سند رسمی چشم‌پوشی کرده و با مشکلات زیادی مواجه شده‌اند.

از نظر قانون، اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد ماموران رسمی دولت در حدود صلاحیت آنها و طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، سندی رسمی و سایر اسناد، عادی محسوب می‌شوند.

اصالت سند عادی را باید اثبات کرد. اثبات این اصالت با کسی است که به آن اسناد می‌کند. طرف مقابل می‌تواند با اظهار این مطلب که چنین سندی را امضا نکرده، از خود سلب مسئولیت کند؛ اما سند رسمی نیاز به چنین تلاشی ندارد. ضمن اینکه، انکار نسبت به مندرجات سند رسمی راجع به اخذ وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال، مسموع نیست. این نکته نیز قابل ذکر است که امکان وقوع معاملات معارض در معاملات با سند رسمی به مراتب کمتر است. همچنین نقل و انتقال حق کسب و پیشه از مستاجر سابق به مستاجر جدید فقط با سند رسمی معتبر خواهد بود.

اصول محکم کاری‌های یک معامله

قراردادی که تحت عنوان قولنامه در بنگاه‌های معاملاتی یا بیرون از آنجا تنظیم می‌شود، سندی عادی است و به همین دلیل طرفین (خریدار و فروشنده) باید نهایت دقت را در تنظیم آن داشته باشند تا بعدها دچار مشکل نشوند.

خریدار باید مشخصات مالی که قصد خرید آن را دارد، با آنچه در سند قید شده است، مطابقت دهد تا روشن شود مال در وثیقه یا رهن یا در توقیف نیست. استعلام از ثبت اسناد و استفاده از کد رهگیری در اینجا کارساز است.

اگر مورد معامله ملک است، خریدار باید بررسی کند که توابع، منضمات، ملحقات و مشاعات ملک به‌طور روشن در سند توصیف شده است (آب، برق، گاز، تلفن، پارکینگ، انباری و...). فروشنده باید به‌طور کلی مشخصات ملک را در قولنامه تصریح کند؛ به‌خصوص زمانی که این مشخصات مربوط به عیب و نقص مورد معامله است. نکته قابل تامل دیگر توجه به این مساله است که ملک مشکل ثبتی نداشته باشد.

احراز سمت فروشنده

اگر کسی که قولنامه را امضا می‌کند، خود مالک نیست، بلکه وکیل یا ولی یا قیم مالک است، خریدار باید دلایل احراز سمت آنها را بررسی کند و ببیند آیا وکیل در وکالت‌نامه خود حق فروش و گرفتن قیمت مال را دارد یا خیر؟ همچنین اگر امضاکنده ولی مالک است، خریدار باید مطمئن شود در زمان امضای قولنامه توسط ولی، کودک بالغ نشده است.

مشاهده گواهی انحصار وراثت و احراز هویت‌ها

اگر مورد معامله از طریق ارث به فروشنده رسیده است، خریدار باید گواهی انحصار وراثت را مشاهده کرده و فتوکی برابر اصل آن را نیز از فروشنده بگیرد و تسویه‌حساب مالیات بر ارث را نیز ملاخله کند. همچنین خریدار باید مطمئن شود فروشنده ممنوع‌المعامله نیست؛ چرا که در این حالت فروشنده قادر به انتقال رسمی ملک به خریدار نخواهد بود.

خودداری از پرداخت کل قیمت معامله

خریدار تا زمانی که مورد معامله را دریافت نکرده یا اینکه مورد معامله با سند رسمی به وی منتقل نشده است، باید از پرداخت کل قیمت مورد معامله خودداری کند. فروشنده نیز نباید مورد معامله را قبل از دریافت تمام قیمت به خریدار تحویل دهد. حتما درباره پرداخت مابقی قیمت از طرف خریدار، زمان تعیین و این نکته باید ذکر شود که در صورت عدم پرداخت در تاریخ مقرر، فروشنده می‌تواند فسخ معامله را اعلام کند و معامله را برهم بزند.

استفاده از چک تضمینی در پرداخت‌ها

بهترین تلاش خریدار این است که تمام پرداخت‌ها را به وسیله چک تضمینی انجام دهد تا در صورتی که فروشنده منکر دریافت وجه شد، وسیله‌ای برای اثبات پرداخت خود داشته باشد.

اگر فروشنده قیمت معامله را از طریق چک دریافت می‌کند، توجه داشته باشد که در صورت برگشت خوردن چک، تنها می‌تواند وجه چک را مطالبه کند و معامله را نمی‌تواند برهم بزند؛ مگر اینکه چنین شرطی در قرارداد آمده باشد.

وجه التزام

وجه التزام در قرارداد به این معناست که هرگاه به علتی معامله قطعی انجام نشد، این مبلغ به‌عنوان جریمه از طرفی که عدم انجام معامله مستند به عمل اوست، اخذ شود و به طرف دیگر تعلق گیرد. در واقع وجه التزام، خسارت عدم انجام تعهد انتقال رسمی ملک یا مورد معامله است. کسی که وجه التزام را مطالبه می‌کند، باید خود تعهداتش را به‌طور کامل انجام دهد. به‌عنوان مثال، خریدار باید در دفترخانه حاضر شود و قیمت معامله را نیز به رویت دفتردار برساند و عدم اجرای تعهد طرف دیگر نیز احراز شود. بهتر است طرفین در قولنامه برای حضور در دفتر اسناد رسمی حتما روز، ساعت و دفترخانه مشخصی را تعیین کنند و لازم است برای امتناع از حضور، وجه التزام سنگینی در نظر گرفته شود.

بررسی توان مالی خریدار

لازم است از توان مالی خریدار برای پرداخت قیمت معامله اطمینان حاصل شود و ششروطی در قولنامه آورده شود که در صورت عدم‌پرداخت قیمت یا ناتوانی از پرداخت، برای فروشنده حق برهم زدن معامله وجود داشته باشد. اگر مالکان متعدد بوده و یکی از آنها عهددار مذاکره یا خریدار باشد، حتما باید ذیل قولنامه را همه مالکان امضا کنند، مگر اینکه به یک نفر وکالت در فروش بدهند. اگر خریدار یا فروشنده از حضور در دفترخانه اسناد رسمی و انتقال سند مالکیت مورد معامله خودداری کند، طرف دیگر می‌تواند الزام به تنظیم سند رسمی انتقال را از دادگاه درخواست کرده و پس از قطعیّت حکم، درخواست صدور اجرائیه کند. با خودداری طرف معامله از حضور در دفترخانه، نماینده اجرای احکام، سند انتقال را امضا خواهد کرد.

الزامی بودن تنظیم سند رسمی برای پیش‌فروش ساختمان

پیش‌فروش ساختمان در کشور تا قبل از اجرایی شدن قانون مربوط، گرفتار بحران و مشکلات زیادی بود، به‌طوری که برخی شرکت‌ها و اشخاص یک ساختمان را به چند نفر پیش‌فروش می‌کردند. اکنون با اجرای قانون پیش‌فروش ساختمان، تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی الزامی شده است. به‌موجب ماده ۲۳ این قانون، پیش‌فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی موجب تعقیب کیفری خواهد بود.

❖ به کوشش معاونت فرهنگی قوه قضائیه

سگ‌های زنده‌یاب در جست‌وجوی مفقودین سیلاب

فرهیختگان| هشت قلاده سگ زنده‌یاب هلال‌احمر که توانایی ردیابی اجساد و بوی خون را نیز دارند، همچنان در گل و لای ناشی از سیلاب در جست‌وجوی مفقودین سیلاب یکشنبه در کن و سولقان هستند. ناصر چرخ‌ساز، رئیس سازمان امداد و نجات هلال‌احمر در این باره گفت: «کار اصلی این سگ‌ها زنده‌یابی و جست‌وجو و نجات است؛ اما قابلیت ردیابی و پیدا کردن اجساد و بوی خون را نیز دارند.» او ادامه داد: «سگ‌های امداد و نجات دو، سه نوع مختلف دارند؛ ردیاب، زنده‌یاب و بخشی هم جسدیاب؛ ما به دنبال این موضوع نیز هستیم. از آنجا که سگ‌ها به خاطر شامه قوی‌شان می‌توانند جسد‌ها را نیز جست‌وجو کنند از ظرفیت سگ‌های سازمان امداد و نجات نیز در این حادثه استفاده کردیم.»

نگاه

فرغ طباطبایی

F.tabatabaei@fdn.ir

زن جوان که از سلطه‌گری‌های مرد افغان خسته شده بود، او را کشت و جنازه‌اش را در خیابان رها کرد. این زن قرار بود دیروز محاکمه شود اما پرونده‌اش به‌خاطر شناسایی نشدن اولیای‌دم به دفتر دادستان فرستاده شد تا این مقام قضایی درباره سرنوشت زن جوان اظهارنظر و به نمایندگی از اولیای‌دم برای او درخواست قصاص یا دیه را مطرح کند.

بامداد بیست‌وهشتم شهریور ۹۲ عابرانی که از یکی از خیابان‌های پاکدشت عبور می‌کردند، به صحنه وحشتناکی روبه‌رو شدند. جنازه خونین یک مرد در کوچه رها شده بود و شاهد نشان می‌داد این مرد در جای دیگری کشته و نیمه‌شب جنازه‌اش به خیابان منتقل شده است.

با تماس مردم، پلیس به محل رفت و در حالی که هیچ مدرک شناسایی همراه جنازه نبود، جسد به پزشکی قانونی منتقل شد.

دو روز از این ماجرا گذشته بود که مردی با اداره آگاهی تماس گرفت و از ناپدید شدن همکارش خبر داد. این مرد گفت: «همکارم محمد که اهل افغانستان است، دو روز پیش به دیدن زن مورد علاقه‌اش رفت و دیگر بازنگشت. هر چه با موبایل او تماس گرفتم پاسخی نداد. او مدتی است که با زن موردعلاقه‌اش زهره اختلاف دارد و زهره چندین‌بار او را تهدید به مرگ کرده بود.»

نشان‌هایی که این مرد به پلیس داد با جنازه مرد ناشناس مطابقت داشت. به این ترتیب این مرد به سردخانه پزشکی قانونی رفت و جنازه دوستش را شناسایی کرد و تحقیقات وارد مرحله تازه‌ای شد.

پلیس در کاند دیگری از تحقیقات به بررسی فهرست مکالمات تلفنی محمد پرداخت و زن ۲۶ ساله به نام زهره را شناسایی کرد. این زن پس از بازداشت مدعی بود هیچ ارتباطی با محمد نداشته است، اما وقتی فهمید دستش برای پلیس رو شده به ناچار لب به اعتراف گشود.

زهره در تشریح جزئیات ماجرا گفت: «دو سال پیش که از همسر جدا شدم با وجود مخالفت‌های خانواده‌ام یک خانه اجاره کردم و به تنهایی زندگی می‌کردم تا اینکه در خیابان با محمد آشنا شدم. او به من گفته بود که اهل افغانستان است. او یک روز به خانه‌ام آمد و مرا آزار داد. از آن روز به بعد سلطه‌گری‌های محمد شروع شد و هر بار به بهانه‌ای به خانه‌ام می‌آمد و

حوادث



سه‌شنبه ۶ مرداد ۱۳۹۴ ■ ۱۱ شوال ۱۴۳۶ ■ ۲۸ جولای ۲۰۱۵ ■ شماره ۱۷۱۸

سرنوشت زن جوان در دستان دادستان

خون‌های بی «ولی»



مرا آزار می‌داد. او مرا تهدید کرده بود اگر از او شکایت کنم ماجرا را به خانواده‌ام می‌گوید و آبرویم را می‌برد، به همین خاطر تصمیم به قتلش گرفتم.



موارد یادشده دادستان به جانشینی اولیای‌دم اقدام می‌کند. در این پرونده‌ها لزوماً دادستان تقاضای قصاص نمی‌کند بلکه می‌تواند در مورد پرداخت دیه نیز اظهارنظر کند. به این ترتیب دادستان که نماینده مدعی‌العموم است با توجه به اوضاع و احوال پرونده، برای متهم درخواست قصاص یا دیه را مطرح می‌کند. اما زمانی که ولی‌دم صغیر یا مجنون باشد، مطابق ماده ۲۵۷ «ولی» برای آنها انتخاب می‌شود و با رعایت مصلحت آنها، حق درخواست قصاص، گذشت یا مصالحه را مطرح می‌کند، یا می‌تواند تا زمان بلوغ آنها منتظر بماند. در مجموع در پرونده‌هایی که ولی‌دم وجود ندارد یا در دسترس نیست، دادستان که نماینده مدعی‌العموم است، اظهارنظر می‌کند و غیر از این جایگزینی ندارد و در قانون، چاره‌ای جز تعیین تکلیف از سوی دادستان نیست، اما به هر صورت دادستان می‌تواند با توجه به اختیارات و اطلاعاتش از پرونده، به جای درخواست قصاص، درخواست دیه را مطرح کند.

فرهیختگان| جوانی که با دوستانش به کوه‌های اطراف دشتستان بوشهر رفته و آنجا با شلیک یک تیر، دوستش را به قتل رسانده بود، تسلیم پلیس شد. سردار حیدر عباس‌زاده فرمانده انتظامی بوشهر درباره جزئیات این خبر گفت: سه جوان از روستای جره شهرستان دشتستان، درحالی که یک قبضه سلاح کلاشینکف به همراه داشتند برای تفریح به کوهستان‌های برگ رفتند. پس از رسیدن آنها به محل مورد نظر، سه نفر به قتل سلاح را به طرف یکی از همراهانش گرفته و درمورد اختلافات قبلی که با هم داشتند، بحث و مشاجره کرد. عباس‌زاده‌افزود: «با اوج گرفتن مشاجره بین آنها فرد مسلح با شلیک یک گلوله جوان ۲۲ ساله را به قتل رساند که با توجه به برخورد تیر به سینه مقتول و ناهمواری مسیر، گرمای هوا و خون‌ریزی شدید، منجر به مرگ او شد.»

فرمانده انتظامی استان بوشهر گفت: «یکی از متهمان در همان ساعت‌های اولیه پس از قتل در نزدیکی محل وقوع حادثه دستگیر شد و در تحقیقات مقدماتی به همراهی با متهم اعتراف کرد.»

عباس‌زاده گفت: «متهم اصلی با همکاری خانواده‌اش کمتر از ۱۰ ساعت پس از حادثه خود را به پلیس تسلیم کرد.»

خبر آخر

انتقام‌گیری «بی‌تالکی»

فرهیختگان| فردی که با استفاده از نرم‌افزار پیام‌رسان «بی‌تالک»، تصاویر شخصی دختر جوانی در ارومیه را منتشر کرده بود، دستگیر شد. چندی پیش فردی با ارائه مدارک به مأموران مدعی شد، مدتی است در شبکه اجتماعی بی‌تالک صفحه‌ای ساخته شده که شماره تماس او به همراه مطالب و تصاویر غیراخلاقی و عنوان‌های خلاف، علیه او منتشر شده است. شاکي با عنوان اینکه از شبکه‌های اجتماعی و نرم‌افزارهای پیام‌رسان تلفن همراه هیچ اطلاعی ندارد، خواستار رسیدگی پرونده خود شد. با تشکیل پرونده، مأموران اقدامات خود را برای شناسایی متهم یا متهمان آغاز کردند و درنهایت موفق به شناسایی یک متهم شدند. متهم در اعترافات خود گفت:«الکی‌زاش از این کار انتقام‌گیری بوده‌است.»

واقعه

بازداشت سارقان بنز

فرهیختگان| خلافکاران سابقه‌داری که با سرقت خودروهای بنز خارجی مدل قدیمی در سطح شهر تهران، اقدام به اوراق کردن آنها و فروش مجزای قطعات می‌کردند، در هشت ساعت عملیات تعقیب و مراقبت پلیسی دستگیر شدند.

برابر گزارش‌های دریافتی مبنی‌بر اینکه چند سارق حرفه‌ای با تشکیل بانندی اقدام به سرقت خودروهای بنز خارجی مدل قدیمی در سطح شهر تهران می‌کنند، مأموران کلاتری ۱۷۷ خاورشهر تحقیقات خود را در این‌باره آغاز کردند. اعضای این بانسد پس از سرقت، خودروها را به سسولهای در محدوده خاورشهر برده و پس از اوراق، قطعات را به فروش می‌رساندند.

در ادامه، بیستم تیر، مکان موردنظر در خیابان توکل شناسایی شد که دو بنز مدل ۱۹۷۸ قرمز و سبز در سوله پارک بود و کسی هم در محل نبود. استعلام‌ها نشان داد هر دو خودرو سرقتی‌ه‌سند.

مأموران ساعت ۱۸ همان روز پس از هشت ساعت مراقبت، دو مرد را که با یک بنز شیری‌رنگ وارد سوله شدند، مشاهده کردند و بلافاصله در حالی که یکی از آنها با رها کردن خودرو قصد فرار داشت، اقدام به دستگیری آنها کردند.

در بازرسی از داخل خودروی همراه متهمان، مقدار تقریبی ۶۰۰ گرم مواد مشکوک به شیشه به همراه یک عدد ترازوی توزین دیجیتال موادمخدر کشف و ضبط شد. با بازشدن در سوله با کلید یکی از متهمان، دو دستگاه بنز ۲۵۰ و یک بنز ۲۲۰ به همراه تعدادی وسایل و سه عدد موتور خودروهای بنز و پراید کشف شد.

در تحقیقات به‌عمل آمده، متهمان اعتراف کردند که با همکاری فردی به نام «منصور» که ساکن محدوده بلوار نبرد است، خودروهای عموماً بنز را سرقت و به سوله آورده و شب‌هاکه اقدام به اوراق کردن خودروها کرده و سپس اموال را به فروش می‌رساندند.

سرهنگ رضا بستو، جانشین پلیس پیشگیری تهران بزرگ، درباره این پرونده‌ای دیگر که به دنبال درگیری آس‌ی رخ داده و منجر به قتل یک مرد شده بود، چون ولی‌دم مجنون بود، دادستان وارد عمل شد و پس از بررسی پرونده به نمایندگی از دختر جوان که معلولیت ذهنی داشت، درخواست دیه را مطرح کرد تا از این طریق آینده او تا حدی تامین شود.

جدول کلمات متقاطع

	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
۱															
۲															
۳															
۴															
۵															
۶															
۷															
۸															
۹															
۱۰															
۱۱															
۱۲															
۱۳															
۱۴															
۱۵															

← افقی

۱- راسی – نگران و مضطرب **۲-** ماه آخر سال شمسی – از حالات ماده – نوعی خاک سرخ **۳-** از شهرهای آذربایجان شرقی – مفت – فلز چهره **۴-** مادر لو – مارال – حرف نفی عرب – تیغ سرتراشی **۵-** مرتعش – نوه دختری – شمشاد **۶-** یاقنتی در معدن – زندانیان – بیهوده‌گو **۷-** طرف چپ – همسان – نار **۸-** حیوان بارکنش غارتگر نفت ایران – سرنیزه **۹-** جدا از هم – استانی در کشورمان موسوم به عروس زاگرس – عضو تنفسی ماهی **۱۰-** درخت سنوبر – ثابت و بی‌حرکت **۱۱-** علامت مفعولی – صومعه‌نشین – فراموش کردن **۱۲-** اماله – گوشت آذری – خاک گور – گردآگرد دهان **۱۳-** لوس – نوعی میمون – زبان **۱۴-** توت سه‌گل – گراتی – بی‌مورد **۱۵-** آخرین نبرد ناپلئون – تمساح