

## فروش زیر خاکی جرم است؟



خرید و فروش اشیای تاریخی و فرهنگی و انجام حفاری غیرمجاز ممنوع است و خریدار و فروشنده علاوه بر ضبط اموال فرهنگی، به حبس از ۶ ماه تا ۳ سال محکوم خواهند شد. هرگاه فروش اشیای تاریخی به طور مستقیم یا غیرمستقیم به اتباع خارجی انجام شود، مرتکب، به حداکثر مجازات تعیین شده در قانون محکوم می شود.

## مجازات نصب دوربین در مشاعات آپارتمان



نصب دوربین های مدار بسته تابع مقررات خاصی است، اما اگر دوربین مدار بسته بدون رعایت این قوانین نصب شود و مثلاً به طور مخفیانه باشد یا دارنده فیلم ها اقدام به نشر تصاویر کرده و موجب ضرر و هتک حیثیت شود، طبق ماده ۲۸ قانون مجازات اسلامی به حبس تا ۶ ماه یا جزای نقدی تا ۴۰ میلیون ریال محکوم می شود.

# باشگاه و کلا

آگاهی از مسائل حقوقی به پیشگیری از وقوع بسیاری از جرائم و حوادث ناخوشایند کمک می کند. در این صفحه با کمک گروهی از بهترین و کلا و حقوقدانان دادگستری به سؤالات روز حقوقی شما پاسخ می دهیم.

## نکات مهم در قرارداد اجاره

محمدرضا گیوکی  
وکیل دادگستری



### ۳. شروط ضمن اجاره

در ضمن اجاره مستأجر و موجر ممکن است شروط و توافقات فرعی داشته باشند؛ برای مثال مستأجر ممکن است شرط کند ضمن قرارداد اجاره که طرف چند مدت موجر موظف است دیوارهای خانه را رنگ آمیزی یا دکوراسیون کند یا شروط دیگری که افراد ممکن است مطرح کرده باشند چه مربوط به اجاره یا غیر آن باشد. در این صورت اگر هر کدام ضمن اجاره شرطی کرده باشند و دیگری از انجام شرط تخلف کند، فردی که شرط به نفع وی بوده می تواند فوراً قرارداد اصلی اجاره را فسخ کند. برخلاف باقی شروط در دیگر قراردادها که فرد، دیگری را باید الزام کند در اینجا قانونگذار اجازه داده است یک راست فرد به سمت فسخ قرارداد برود.

### ۴. ذکر مدت در قرارداد اجاره

در قرارداد اجاره باید دقت کرد که مدتی برای آن ذکر شود و ذکر مدت در قرارداد علت اصلی صحیح بودن آن به حساب می آید؛ زیرا در غیر این صورت آن اجاره باطل خواهد بود و اثر باطل بودن متوجه مستأجر خواهد بود و ممکن است به نایب محکوم به پرداخت خساراتی شود که مستند به وی نیست. لازم است در این زمینه قراردادی صریح نوشته شود و مدت اجاره برای مثال یک سال در آن ذکر شود.

### ۵. عیب دار شدن عین مستأجره

یا خراب شدن عین مستأجره در قانون، مستأجر امین تلقی می شود و به این امین بودن احکامی بار می شود؛ مثل اینکه اگر در عین مستأجره خرابی به وجود آید وی مسئول نخواهد بود؛ مگر آنکه ثابت شود در نگهداری آن تعدی و تفریط کرده است؛ برای مثال اگر مستأجر بر اثر کوتاهی که داشته فرزند کوچکش با اشیای به در و دیوار، رنگ آمیزی، تزیینات و دکوراسیون ملک آسیب ببیند در اینجا به علت کوتاهی مقصر خواهد بود و ضامن جبران خسارات است.

### ۶. اجاره مالی که شراکتی است

در اجاره باید دقت کنید که اگر ملکی را اجاره می کنید، بدانید آن مال متعلق به چند نفر است؟ آیا در مالکیت مشاع و مشترک است یا خیر تنها و تنها یک مالک دارد. دانستن این نکته به این علت است که اگر ملکی را اجاره کنید و چند مالک داشته باشند و یکی از مالکین بدون اجازه دیگری ملک را به شما اجاره داده باشد، شریک دیگر می تواند خلع ید شما را از دادگاه تقاضا کند و شما متحمل خسارات زیادی شوید. این امر را ماده ۴۷۵ قانون مدنی مقرر کرده است.

### ۷. فوت مستأجر یا موجر و تکلیف اجاره

عقد اجاره عقدی لازم است و با فوت موجر یا مستأجر قرارداد اجاره تا پایان مدت باقی و پابرجاست؛ مگر آنکه این امر در قرارداد قید شود که در صورت فوت مستأجر یا مالک اجاره منحل شود، اما در غیر این صورت در حالتی که مستأجر فوت شود، اجاره به وراثت وی می رسد.

## نکات مهم قانون جدید الزام به تنظیم سند رسمی



سمیرا افکنسی  
وکیل دادگستری

در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه ۵ ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی شود و در مراجع قضایی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

و همچنین دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است مشروط بر اینکه طرف ۱۵ روز پس از اعمال حق فسخ اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف ۱۵ روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است؛ هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

و نیز مفاد این توضیحات در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است؛ هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

دعوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم الاجرا شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای که به تصویب رئیس قوه قضاییه می رسد و به تشخیص وی محرز باشد؛ بنابراین بهتر است مردم بعد از آیین نامه، طبق مقررات آن اقدام کنند تا دعوی احتمالی آینده آنان قابل استماع باشد.

مرجع قضایی در دعوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز دعوی را رد می کند؛ بنابر این بهتر است از مرادفات غیر بانکی، مثل سکه یا دلار پرهیز کرد تا در صورت استرداد عوض، قابل اثبات باشد. دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله اسناد مربوط به قراردادها را خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع قولنامه، مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت کنند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج شود. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادها مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی (۱۳۹۴/۴/۳۱) ارزش معاملاتی است.

به عبارت دیگر مبلغ واقعی باید در اسناد رسمی قید شود؛ هر چند عوارض دولتی طبق ارزش معاملاتی حساب می شود و نه مبلغ واقعی.

با توجه به تغییرات گسترده قانون در معاملات ملکی افراد، اطلاع رسانی در سطح ملی و کشوری امری غیر قابل اجتناب است که برای بهتر اجرا شدن باید با فعالیت خبرگان و حقوقدانان و اهالی رسانه، علت تصویب قانون «الزام به تنظیم سند رسمی معاملات اموال غیر منقول» و مزایای آن و اینکه چگونه از مشکلات پیشگیری می کند برای مردم تبیین شود. شایسته است مهلت های مناسبی که در مواد ۱ و ۱۰ قانون پیش بینی شده است و مردم می توانند در بازه زمانی ۲ ساله و ۴ ساله نسبت به ثبت ادعا و تثبیت مالکیت املاک خود اقدام کنند برای جلوگیری از نگرانی مردم کاملاً شفاف و با زبان ساده بیان شود. با اجرای صحیح و کامل این قانون موجبات کاهش و پیشگیری از پرونده های اختلاف ملکی فراهم می شود و به نحو صحیحی امکان صدور اسناد رسمی از طریق این قانون مهیا شده و افراد در این بستر املاک خود را به ثبت می رسانند و البته که این مهم در صورتی به نتیجه اکمل می رسد که همراهی تمام ارگان های اجرایی در عملیاتی کردن اجزای محتویات آن باشد. این امر نیازمند اطلاع رسانی به تمام اقشار جامعه بالاخص در مناطق کم بر خوردار است که باید دستگاه های مختلف بسیج شوند تا مردم را از این فرصت قانونی مطلع سازند.

نکته قابل توجه برای روستاییان در مورد اراضی کشاورزی یا باغ میزبان و مساحتی قابلیت گرفتن سند و افزایش بعد از صدور سند امکان پذیر است و مطابق این قانون کشاورزان که در مهلت قانونی نسبت به دریافت سند مالکیت خود اقدام نکنند، مشمول دریافت خدمات تسهیلی و دیگر خدمات نمی شوند.

## از مهم ترین تغییرات قانون می توان به این موارد اشاره کرد:

یک سال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از ۲ سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از ۲ سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه یا اعیان باشد و تعهد به انجام تمامی اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد؛ در غیر این صورت دعوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضایی شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین هیچ شکایت کفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر دعوی اثبات یا تنفیذ معامله ابطال سند رسمی مالکیت الزام به تنظیم سند رسمی خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن