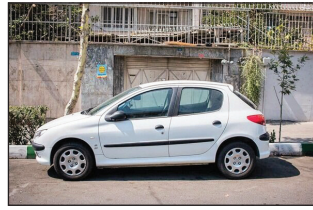


چطور از عامل سدمعبر مقابل پارکینگ شکایت کنیم؟



پارک کردن مقابل پارکینگ تخلف است و می توان از عامل آن شکایت کرد. برای شکایت از فرد خاطی باید از خودروی پارک شده مقابل پارکینگ در ساعات مختلف عکس بگیرید و آن را به محاکم قضایی ارائه دهید تا ادعای تان را اثبات کنید. دادسرا موظف به رسیدگی به ایجاد مزاحمت و ممانعت از حق است.

نکته کلیدی نوشتن سفته



در زمان پر کردن سفته به هیچ عنوان هیچ قسمتی را برای تکمیل در آینده خالی نگذارید و هیچ قسمتی خالی نباشد؛ چرا که ممکن است بعداً مجبور به پر کردن آن شده و در رویه و رسیدگی های قضایی با مشکلات پیچیده ای مواجه شوید؛ بنابراین وقتی سفته را به هر دلیلی می خواهید صادر کنید، همه قسمت های آن را پر کنید.

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 سوالات روز حقوقی شما پاسخ می دهیم.

چطور در معامله سرمان کلاه نرود



فاطمه یاس جعفری
وکیل دادگستری

با توجه به گستره روابط اجتماعی، تنوع معاملات و قراردادهای منعقد، ضرورت رعایت احتیاط های قانونی و ناگزیر بودن اعتماد داشتن به تعاملات اقتصادی از یک سو و افزایش جرائم و تعدد شرکدهای کلاهبرداری و تصاحب اموال با لطایف الحیل از سوی دیگر ایجاب می کند که برای پیشگیری از از دست دادن عنان مال خویش و در راستای امنیت مالکیت و دارایی گام های اول را در جای محکم و مسیر امن تری قرار داد و مالکیت رسمی یکی از مهم ترین مسیرهای قانونی است.

در بسیاری از جرائم علیه اموال از قبیل فروش مال غیر، تبانی برای بردن مال غیر، معامله با انگیزه فرار از پرداخت دین، کلاهبرداری و حتی در برخی از جرائم اقتصادی و پولشویی اسناد عادی آسیب پذیر هستند و متضرر نه تنها نگران تزلزل مالکیت خویش می شود، بلکه باید بی گناهی و حسن نیت خود را نیز اثبات کند تا از انتساب اتهامات مشارکت یا معاونت آن بزه در امان بماند. در خصوص امور حقوقی نیز چه در مقام طرفین دعوی و چه در جایگاه اشخاص ثالث و چه از لحاظ آیین دادرسی و قواعد شکلی و چه از لحاظ ماهیت موضوع مورد اختلاف با در دست داشتن سند رسمی از حمایت قانونی بیشتری برخورداریم و از همین رو است که مقنن با توجه به اهمیت و نوع برخی قراردادهای ثبت رسمی آنها را اجباری دانسته است و از جمله صلحنامه، هبهنامه و شرکتنامه بر اساس ماده ۴۷ قانون ثبت باید به صورت رسمی تنظیم شود و در خصوص انتقال مالکیت نیز برخی وکالتنامه رسمی را کافی می داند حال آنکه وکالتنامه فقط حکایت از اعطای وکالت و تفویض اختیار فروش دارد و سند مالکیت به حساب نمی آید؛ مگر اینکه به موجب سند دیگری ولو در قالب سند عادی مثل مبیعهنامه انتقال مالکیت صورت پذیرفته باشد.

پیشنهاد می شود برای اطمینان از صحت و سلامت مالکیت از برخی سایت های رسمی مثل این سامانه ها کمک گرفته شود.

www.rrk.ir
وضعیت شرکت
استعلام اهلیت و آخرین

www.ssaa.ir
بررسی صحت
وکالتنامه های تنظیمی
در دفتر خانه ها

www.estate.ssaa.ir
استعلام صحت اسناد
مالکیت

www.tak.mfa.ir
بررسی صحت
وکالتنامه های تنظیمی در
کنسولگری با سفارتخانه ها

چند نکته کلیدی درباره معامله ملکی

تا یک سال یا جزای نقدی به میزان ۴ تا ۲ برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می شوند.
تبصره - جرائم مذکور در این ماده تعقیب نمی شود؛ مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجرای آن موقوف می شود.
اما این مبیعهنامه در صورت تنظیم نافذ و دارای اعتبار است.

۸ مشاوران املاک نباید نسبت به تنظیم مبیعهنامه پیش فروش ساختمان اقدام کنند.

۹ 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 راساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش کنند؛ در غیر این صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا ۲ سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

اما این قانون همچنان این مبیعهنامه را نافذ می داند و هیچ خللی به آن وارد نیست.



سمیرا اقهایی
وکیل دادگستری

حق دریافت ثمن و پول را نداشته باشد و خریدار پول معامله را به وی پرداخت کند، گویی اصلاً پولی بابت معامله پرداخت نشده است و فروشنده می تواند مجدداً از خریدار مطالبه ثمن و پول کند. البته در این شرایط خریدار می تواند با اقدام حقوقی تقاضای استرداد و رد مبلغی که به وکیل پرداخت کرده را پیگیری کند.

۴ پرداخت عوارض نوسازی شهرداری و مالیات نقل و انتقال ملک و همچنین پرداخت شارژ آپارتمان علی الاصول بر عهده فروشنده است؛ مگر شرط خلاف شده باشد.

۵ در قرارداد فروش آپارتمان باید به درج انتقال پارکینگ و انباری و مشخصات آن اشاره شود تا از دعاوی بعد جلوگیری شود.

۶ مطابق با ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان، پیش فروشنده نمی تواند با مبیعهنامه عادی مبادرت به پیش فروش ساختمان خود بکند.

۷ 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 ۹۱ روز

۱ تصور کنید قصد خرید ملک را از فردی دارید که آن فروشنده، ملک را جدیداً با مبیعهنامه ای خریداری کرده. در این زمان بهتر است به نکات زیر توجه کنید:

مبیعهنامه قبلی ملک را به دقت بخوانید و مطمئن شوید که شرط های قرارداد کامل انجام شده باشد؛ برای مثال اگر در مبیعهنامه قید شده باشد که فروشنده حق فسخ یکطرفه ایجاد می شود، مطمئن شوید در سررسید چک، مبلغ چک پرداخت شده حتی المقدور در جلسه خرید ملک، مالک اول که سند رسمی به نام وی است، حاضر باشد و اگر حاضر نیست با او تماس بگیرید و از صحت و سقم مبیعهنامه اول ملک اطمینان حاصل کنید.

۲ از مالک بودن فروشنده با چک و بررسی کردن کارت ملی و اصل سند ملک اطمینان حاصل کنید. اگر شخص فروشنده در واقع وکیل صاحب ملک باشد باید حتماً در وکالتنامه به صراحت وکالت در فروش و شماره پلاک و آدرس ملک قید شده باشد. بهتر است نسبت به استعلام وکالتنامه از طریق دفتر خانه یا سایت اسناد اقدام شود تا در صورت عزل وکیل از این امر مطلع شوید.

۳ چنانچه معامله با وکالتنامه انجام می شود حتماً به این نکته مهم توجه شود که در متن وکالتنامه قید شده باشد وکیل مدنی فروشنده حق دریافت ثمن و پول معامله را دارد؛ زیرا اگر وکیل

نزاع دسته جمعی چه مجازاتی دارد؟



سونیا سلطانی
دکتری حقوق کیفری

و در قوانین کیفری جرم انگاری شده و مجازات هایی نیز برای اینگونه رفتارها تعیین شده است. در بررسی حقوقی جرم منازعه ابتدا به توضیح عناصر سه گانه جرم می پردازیم.

عناصر جرم منازعه شامل عنصر قانونی، عنصر مادی و عنصر معنوی است.

عنصر قانونی منازعه ماده ۶۱۵ قانون مجازات اسلامی بوده که بر اساس آن منازعه ممنوع و برای آن مجازات هایی پیش بینی شده است.

عنصر مادی همان شرکت در نزاع دسته جمعی و عنصر معنوی سوءنیت عام یا همان قصد فعل است. منازعه، درگیری جسمی است و نزاع لفظی را شامل نمی شود و برای تحقق این جرم حضور بیش از ۳ نفر ضروری است.

شرط تحقق شرکت در نزاع دسته جمعی نامعلوم بودن نحوه و کیفیت فعل مجرمانه افراد حاضر در منازعه است؛ زیرا اگر بتوان مرتکب اصلی را شناخت، با او در حدود مواد راجع به ضرب و جرح عمدی رفتار خواهد شد.

اگر از رابطه علیت بین صدمه و منازعه هم ضرورت دارد؛ به طوری که اگر منازعه نبود صدمه ای هم وارد نمی شد.

یکی از اصلی ترین دلایل حضور مردم در پزشکی قانونی و محاکم کیفری نزاع ها و درگیری های خیابانی است. اغلب قتل ها و صدمات جبران ناپذیر، از قبل برنامه ریزی نشده و در یک لحظه اتفاق می افتند. متأسفانه سهولت دسترسی به سلاح های سرد علت مؤثر این قتل ها بوده که ضارب حین ضربه زدن، اصلاً به عواقب آن فکر نمی کند. در قانون مجازات اسلامی به موضوع منازعه و درگیری پرداخته شده است که این امر را به نوعی مغل امنیت و آسایش عمومی مردم یک جامعه قلمداد کرده است. جدا از بحث های آسیب شناسی و اجتماعی این جرم منازعه از اصطلاحات علم حقوق بوده و به معنای جرمی است که تحقق آن منوط به درگیری و زد و خورد بوده است.

منازعه به درگیری و نزاع میان انسان ها به شکلی که زد و خورد از سوی هردو طرف صورت بگیرد، اطلاق می شود. در واقع جرم نزاع دسته جمعی عبارت است از درگیری و دعوی جمعی بین ۲ دسته یا گروه به طوری که تعداد اعضای شرکت کننده در نزاع بیش از ۲ نفر باشد.

منازعه به عنوان یک رفتار یا پدیده وافر شناخته می شود

لذا شامل صدمات حادث شده حین فرار و به واسطه تصادف کردن یا خوردن بر زمین نمی شود. تحقق جرم منازعه، به مداخله در واقعه درگیری و منازعه است؛ هر چند خود مرتکب مبادرت به ایراد صدمه نکرده باشد؛ لذا صرف شرکت در نزاع و تحقق نتایجی مثل قتل، نقص عضو یا ضرب و جرح، موجب محکومیت هر یک از مرتکبان به کیفرهای مطروحه قانونی است و ضرورتی ندارد که شرکت کننده در نزاع، خود نیز ضرب و جرحی وارد کرده باشد. شخصیت مجنی علیه در نزاع دسته جمعی مهم نیست؛ یعنی تفاوتی ندارد که مجنی علیه از جمله طرف های درگیر باشد یا میانجی یا شخص ثالثی باشد؛ لذا لازم نیست مجنی علیه حتماً خودش از شرکت کنندگان در منازعه باشد.

مجازات منازعه

برابر ماده ۶۱۵ قانون مجازات اسلامی که مقرر می دارد هرگاه عده ای یا یکدیگر منازعه نمایند هر یک از شرکت کنندگان در نزاع حسب مورد به مجازات زیر محکوم می شوند:

- ۱- در صورتی که نزاع منتهی به قتل شود به حبس از ۲ تا ۳ سال.
- ۲- در صورتی که منتهی به نقص عضو شود به حبس از ۳ تا ۴ سال.
- ۳- در صورتی که منتهی به ضرب و جرح شود به حبس از ۳ تا یک سال.