

## خرید و فروش عتیقه جرم است؟

خرید و فروش اموال تاریخی - فرهنگی حاصل از حفاری غیرمجاز ممنوع است و خریدار و فروشنده علاوه بر ضبط اموال فرهنگی، به حبس از ۶ ماه تا ۳ سال محکوم می‌شوند. اگر فروش این اموال به طور مستقیم یا غیرمستقیم به اتباع خارجی باشد، مرتکب به حداکثر مجازات مقرر محکوم می‌شود.



## بال مگس می تواند مهر به باشد؟

مهر به باید ارزش معاملاتی داشته باشد و بتوان آن را تبدیل به ارزش ریالی کرد و هر چیزی را نمی توان به عنوان مهر به ثبت کرد؛ به عنوان مثال بال مگس و پروانه یا اعضای بدن را نمی توان به عنوان مهر به ثبت کرد؛ چرا که مالیت نداشته و قابل معامله نیست و ثبت اینگونه مهر به ها غیر قانونی است.



## باشگاه و کلا

آگاهی از مسائل حقوقی به پیشگیری از وقوع بسیاری از جرائم و حوادث ناخوشایند کمک می‌کند. در این صفحه با کمک گروهی از وکلای حقوقدانان دادگستری به سؤالات حقوقی شما پاسخ می‌دهیم.

### چطور می شود برای باز از زندان آزاد شد؟



نگین کیانی وکیل دادگستری

لحاظ میزان محکومیت و مدت حبسی که زندانی متحمل شده، نوع جرم، سابقه کیفری، سابقه غیبت در ایام مرخصی، حسن رفتار و انضباط در زندان، وضعیت جسمی و روانی فرد، موقعیت اجتماعی، خانوادگی، توانایی و آمادگی وی برای بازگشت به زندگی اجتماعی به گونه ای که امنیت جامعه و روند باز پروری زندانی به صورت همزمان تضمین شود، در خصوص پذیرش یا نپذیرفتن درخواست اتخاذ تصمیم می‌کند. در صورت پذیرش آن که حسب مورد ممکن است با تعیین مرکز حرفه آموزی یا اشتغال معین یا مرخصی با خروج از زندان بدون تعیین مرکز خاص، باقی مدت محکومیت خود را تا ساعات معینی از روز بدون حضور مأمور مسلح و با قید سپردن تأمین کیفری (برای مثال وثیقه) آزاد بوده و پس از خاتمه کار در ساعات مقرر به زندان باز گردد.

رای باز، یک فرایند اصلاحی با رویکرد باز پروری برای محکومان به حبس برای بازگشت تدریجی به جامعه و زندگی عادی است؛ به گونه ای که زندانی ضمن گذراندن دوران محکومیت، در طول روز تا ساعات معینی حسب مورد برای کار، تحصیل یا فعالیت اجتماعی و... با تشخیص شورای طبقه بندی زندان ها، از زندان خارج می‌شود و چه بسا در آمدی نیز کسب می‌کند و باقی روز را به زندان بازمی‌گردد. زندانیانی که فاقد ممنوعیت های پیش بینی شده قانونی باشند، با سپری کردن بخشی از محکومیت حبس که مدت زمان مشخص قانونی ندارد (معمولاً پس از تحمل یک سوم تا نیمی از حبس) می‌توانند درخواست خود را برای بر خورداری از مرخصی رای باز به شورا تقدیم کنند. ممنوعیت های استفاده از شرایط رای باز به این شرح است: ۱) محکومین به مجازات های سالب حیات و زندانیان دارای حالت خطر ناک

### شرایط ممنوع الخروج کردن زن توسط شوهر چیست؟



سونیا سلطانی دکتری حقوق کیفری

یکی از معضلاتی که برخی از زوجین با آن سروکار دارند، ممنوع الخروج کردن همسر است. این موضوع جنبه های گوناگونی دارد که به بیان آنها خواهیم پرداخت. در اصطلاح، ممنوع الخروجی به این معناست که فردی به علت موانع قانونی، قادر به خروج از کشور نباشد. معمولاً افراد تا زمانی که قصد خروج از مرزهای کشور را نداشته باشند از ممنوع الخروج بودن خود مطلع نمی‌شوند.

بر اساس قانون ایران، زنان متاهل، بدون اذن شوهر نمی‌توانند گذرنامه دریافت کنند؛ حتی اگر این زنان پاسپورت داشته باشند، به اجازه همسر خود نیاز دارند. در صورتی که شوهر آنها راضی به خروج از کشور نباشد، می‌تواند همسر را ممنوع الخروج کند.

متأسفانه حتی اگر دختر در زمان مجردی پاسپورت داشته باشد یا حتی بعد از ازدواج به اذن شوهر خود گذرنامه دریافت کند، مرد می‌تواند وی را ممنوع الخروج کند.

زن در حالی می‌تواند بدون اذن شوهر از کشور خارج شود که از همسر خود رضایت محضی داشته باشد، اما متأسفانه چنین قانونی در رابطه با مردان وجود ندارد و هر زمان که بخواهد می‌تواند بدون اجازه گرفتن از همسر خود کشور را ترک کند.

حال ممکن است این سؤال برای شما پیش بیاید که یک مرد چگونه می‌تواند اقدام به ممنوع الخروج کردن همسر خود کند؟

در مواردی، ممکن است که زوج، به دلایل مختلف تمایل به خارج شدن همسر خود از کشور نداشته باشد و به همین دلیل، زوجه را ممنوع الخروج کند. برای این امر، باید شرایط ممنوع الخروج کردن زوجه وجود داشته باشد که به شرح زیر است:

داشتن سند ازدواج یا سندی که مصدق ازدواج با زوجه باشد. ارائه کردن درخواست و تقاضای کتبی زوج مبنی بر ممنوع الخروج نمودن زوجه ارائه اطلاعات هویتی نظیر شناسنامه و کارت ملی تأیید ممنوع الخروجی زوج در پرونده توسط رئیس اداره گذرنامه و ثبت آن در سیستم های رایانه ای. رعایت کلیه ضوابط مذکور، برای ممنوع الخروج کردن زوجه الزامی است.

زوج باید برای ممنوع الخروج کردن همسر خود، به اداره کل گذرنامه و اتباع نیروی انتظامی در تهران یا دفاتر گذرنامه در شهرستان ها مراجعه کند.

در این حالت زن فقط نمی‌تواند از کشور خارج شود، اما حق قانونی وی که همان دریافت مهریه است، به قوه خود باقی می‌ماند. در واقع زمانی که مرد، همسر خود را ممنوع الخروج می‌کند، این ممنوعیت هیچ تأثیری روی مهریه و بدهی مرد به زن ندارد. لازم به ذکر است زمانی که با همسر خود مقیم خارج بوده‌اند یا زمانی که شوهر خارجی اختیار کرده، ولی به تابعیت ایرانی باقی مانده‌اند، نیازی به اجازه شوهر برای دریافت گذرنامه ندارند و در نتیجه، امکان ممنوع الخروجی آنها توسط زوج وجود نخواهد داشت.

### ثبت رسمی اموال غیر منقول



سمیه کهندانی وکیل دادگستری

اخیرا اخبار زیادی راجع به قانون جدید ثبت رسمی اموال غیر منقول از گوشه و کنار شنیده می‌شود. توجه به اینکه عموم مردم به نحوی درگیر معاملات غیر منقول اعم از خرید و فروش یا اجاره ملک هستند و سطح وسیعی از معاملات، مشمول این قانون جدید قرار می‌گیرد، لذا آگاهی از احکام و مقررات آن با توجه به تأثیری که بر حقوق اشخاص دارد، ضروری است.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (به استثنای موادی از آن) در تاریخ ۱۴۰۲/۴/۲ لازم الاجرا شد. هر چند مطابق مواد ۴۶، ۴۸ و ۴۹ قانون ثبت ۱۳۱۰ اشخاص ملزم به انتقال ملک از طریق سند رسمی بودند؛ لکن تحولات اجتماعی پس از انقلاب اسلامی و حاکمیت دیدگاه های شرعی موجب شد اسناد عادی نیز معتبر شناخته شوند. این روند، تزلزل شدید نظام مالکیت املاک را در پی داشت. در این مطلب به اختصار اهدافی که قانونگذار از وضع قانون داشته و موضوعات مشمول آن مورد بررسی قرار می‌گیرد.

الف- هدف اصلی قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیر منقول و ترتیب حصول به آن: هدف اصلی قانون جدید، تثبیت مالکیت اشخاص بر املاک با بی اعتبار شناختن اسناد عادی راجع به این معاملات است. (اهداف دیگری هم از قبیل مدیریت بازار معاملات در مشاوران املاک در بین بوده است.) ترتیبات قانونی در خصوص اسناد معاملات غیر منقول، حسب تاریخ تنظیم و همچنین وضعیت ملک که آیا سند حدنگار (کاداستری) برای آن صادر شده یا خیر در این قانون متفاوت است.

۱- در خصوص اسنادی که در گذشته تنظیم شده‌اند: چون در راه رسیدن به هدف فوق، قانونگذار با توده عظیمی از اسناد عادی معاملاتی که در گذشته تنظیم شده مواجه بود و نمی‌توانست یکباره اسناد عادی را بی اعتبار اعلام کند، از این رو در ماده ۱۰ قانون جدید،

معناست که معامله با اسناد عادی یک سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، باطل است. ۲- درباره اموال غیر منقولی که در خصوص آنها سند حدنگار صادر شده باشد، مطابق تبصره ۴ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، در خصوص این املاک، از تاریخ صدور سند مالکیت، حکم مقرر در ماده یک این قانون در مورد آنها مجری است؛ هر چند سامانه ماده ۱۰ (ساماندهی اسناد غیر رسمی) راه اندازی نشده باشد. به عبارت دیگر مهلت یک ساله مقرر در ماده یک شامل این دسته از املاک نمی‌شود.

ب- قلمروی موضوعی قانون: مقصود شناسایی انواع معاملات غیر منقول مشمول قانون است. به موجب این قانون، چند دسته از اعمال حقوقی مربوط به املاک باید به ثبت برسند؛ در غیر این صورت با ضمانت اجرای مقرر در ماده یک (بطالن معامله) مواجه می‌شوند:

۱- معاملاتی که موضوع آنها انتقال مالکیت عین مال غیر منقول باشد مثل بیع، معاوضه، صلح اعم از معوض یا مجاناً (هبه)، پیش فروش ساختمان، اجاره به شرط تملیک) یا در خاتمه قرارداد به تملیک عین مال غیر منقول می‌انجامند مانند شرکت معاوضی، وصیت تملیکی

۲- قراردادهایی که موضوع یا نتیجه آن، انتقال منافع مال غیر منقول برای بیش از ۲ سال است مثل اجاره، صلح منافع و وصیت به منافع مال غیر منقول

۳- عقد وقف و عقد رهن ۴- تعهد به انشای اعمال حقوقی مانند قولنامه پ- مقررات راجع به دلان: مطابق این قانون، دلان معاملات املاک نباید در معاملات موضوع این قانون، مبادرت به تنظیم سند عادی کنند. متخلفان مشمول جریمه و تعلیق پروانه کسب خواهند شد.

به عبارت دیگر، دلان معاملات املاک مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، پیش نویس قرارداد را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج کنند و آن را به دفاتر اسناد رسمی منعکس کنند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست.