

مجازات انتقال مال غیر؟

کسی که مال غیر را با علم به اینکه مال غیر است به دیگری منتقل کند، کلاهبردار محسوب می شود و مطابق مقررات مربوط به بزه، کلاهبرداری قابل تعقیب و مجازات است. این اقدام در حکم کلاهبرداری و مشمول مجازات است و بنابراین مجازات جرم انتقال مال غیر از یک تا ۷ سال حبس و رد مال است.



مهر به زن بعد از فوتش به چه کسی می رسد؟

بر خلاف باور عمومی، مهر به با فوت زن از بین نمی رود؛ این دین بر عهده مرد باقی می ماند و باید به ورثه زن پرداخت شود. در صورت درخواست ورثه، شوهر موظف به تسویه مهر به خواهد بود. ورثه زن شامل فرزندان، والدین و سایر بستگان قانونی هستند که طبق قانون ارث، سهم خود را دریافت می کنند.



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 وکلای حقوقدانان دادگستری به سؤالات روز حقوقی شما پاسخ می دهیم.

مسئولیت فروشنده فصولی در پرداخت غرامت به خریدار

سمیه کهندانی
وکیل دادگستری



خریداران خسارت واقعی وارده به خود را از دست رفتن مورد معامله می دانستند. اظهار نظرهای حقوقی که به نظر در دوران ثبات اقتصادی ابراز شده بود، غرامت را به هزینه های لازم برای انجام معامله از قبیل هزینه های تنظیم سند، حق دلالی، هزینه های ایاب و ذهاب، هزینه حمل و نقل مبیع به محل و هزینه های نگهداری و امثال آن محدود کرده بود (دکتر سیدحسن امامی، حقوق مدنی، جلد ۱، سال چاپ ۱۳۷۱، صص ۳۱۱ و ۳۱۲). اداره حقوقی قوه قضاییه نیز به موجب نظریه های شماره ۷/۲۲۷۲۴ مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۳۰ و ۷/۷۷۳۹ مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۱۱ افزایش قیمت مبیع را داخل در غرامت نمی دانست.

با تغییرات فاحش در اوضاع اقتصادی و کاهش شدید ارزش پول، دعاوی مطالبه قیمت روز ملک رواج یافت و موضوع در هیأت عمومی دیوان عالی کشور مطرح شد. این مرجع بدو به موجب رأی وحدت رویه شماره ۷۲۳۳-۱۳۹۳/۷/۱۵ مطالبه قیمت روز ملک را نپذیرفته ولی به علت تورم، بدون آنکه معیاری برای شیوه جبران به دست دهد، کاهش ارزش ثمن را غرامت محسوب کرده است. این ترتیب موجب شد، برخی محاکم بر اساس ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی غرامت را محاسبه کنند. با این تفاوت که تاریخی که فروشنده ثمن را دریافت کرده، مبدأ محاسبه غرامت قرار گرفت و نه تاریخ مطالبه آن از سوی خریدار (هر چند در خصوص اینکه مبدأ مطالبه

خسارت در ماده فوق، تاریخ مطالبه است نیز تردید جدی وجود دارد). تردیدی نیست که نرخ شاخص تورم که بر اساس میانگین کالاها و خدمات از سوی بانک مرکزی اعلام می شود، اختلاف فاحشی با میزان رشد قیمت املاک دارد. نکته اخیر و این نکته که در رأی وحدت رویه به ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی استناد نشده و ترتیب جبران نامشخص بود، موجب شد تا با رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱ که در مقام اصلاح رأی وحدت رویه ۱۳۳۳ صادر شده، مصادیق غرامت با تحولی دیگر مواجه شود.

با این توضیح که در این رأی مقرر شده: «هرگاه ثمن وجه رایج کشور باشد، دادگاه میزان غرامت را مطابق عموماً قانونی مربوط به نحوه جبران غرامت از جمله صدر ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹، عنداللزوم با ارجاع امر به کارشناس و بر اساس میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند، تعیین می کند و موضوع از شمول ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی خارج است.

بنابراین، تورم ناشی از کاهش ارزش ثمن با ملاحظه همان معامله یا به تعبیر دیگر، تورم موضوعی لحاظ می شود و غرامت وارده به خریدار عبارت است از تفاوت بین ثمن و قیمت روز مورد معامله که از سوی خریدار جاهل قابل مطالبه است.

هرگاه فروشنده مالک مالی که می فروشد نباشد در واژگان قانونی، فصول محسوب و احکام و آثار چنین معامله ای ذیل عنوان معامله فصولی مورد بحث واقع شده است.

مطابق مواد ۳۹۱، ۲۶۳ و ۳۲۵ قانون مدنی، در معامله نسبت به مال غیر چنانچه مالک معامله را شخص فصول را تأیید نکند (اصطلاحاً رد معامله را اعلام کند)، معامله باطل خواهد شد. مشتری در هر حال (خواه از تعلق مورد معامله به غیر آگاه باشد یا جاهل) می تواند ثمن پرداختی را از فروشنده پس بگیرد. اما قانونگذار در خصوص غرامت یا خسارت وارده به مشتری، بین حالت علم و جهل مشتری تفاوت قائل شده است.

هرگاه مشتری از عدم مالکیت فروشنده آگاه باشد، به زیان خود اقدام کرده و حق مطالبه خسارات وارده را ندارد. لکن اگر از مالکیت غیر بر مورد معامله بی اطلاع باشد، علاوه بر ثمن حق مطالبه خسارت وارده را از فروشنده (فصول) دارد.

هر چند این موضوع که خریدار جاهل حق مطالبه غرامت وارده را دارد، مورد اختلاف نبوده، با این وصف در تعیین مصادیق غرامت در نظرات حقوقی و بین محاکم اختلاف جدی وجود داشت. بحث محدوده و مصادیق غرامت به خصوص در معاملات ملکی که در چند دهه اخیر با افزایش چشمگیری مواجه بوده است اهمیت فوق العاده ای یافت و دادگستری به تدریج با دعاوی مطالبه غرامت بر مبنای قیمت روز مبیع مواجه شد.

به طور خلاصه مسئله عبارت از این بود که آیا خریداری که به تعلق مورد معامله به غیر آگاه نبوده، حق مطالبه قیمت روز ملک (تفاوت بین ثمن پرداختی و بهای روز مورد معامله را به عنوان غرامت) از فروشنده فصولی دارد یا خیر؟ زیرا

چرا باید وکیل بگیریم؟



تکین کیانی
وکیل دادگستری

از پیش شرط های دانایی و آگاهی انسان، مشورت است. انسان آگاه می داند که همه چیز را نمی داند به ویژه اگر مسئله حادث شده، در زمینه امور حرفه ای و تخصصی نظیر وکالت دادگستری باشد. مشاوره با وکیل پیش از انعقاد هر گونه قرارداد، حضور در مراجع قضایی یا شبه آن و تمام مسائلی که آثار حقوقی در زندگی فرد در پی خواهد داشت، به حکم عقل، ضروری و از جلوه های توسعه یافتگی جوامع بشری است. چه بسا پرونده هایی که در نتیجه خود بی نیاز پنداری از مشاوره، تشکیل و باعث تحمیل هزینه های سنگین تر از حق مشاوره بر شخص شده یا حتی با وجود اسناد و مدارک دال بر حقانیت شخص، به دلیل عدم مشاوره و نداشتن وکیل، حکم به ضرر وی صادر و قطعی می شود. لذا با تجربه پرونده های متعدد و سابقه حضور در دادگاه های مختلف نباید دچار اعتماد به نفس کاذب شد.

با توجه به افزایش بی رویه وکیل که در سنوات اخیر به اوج خود رسیده، شاهد سوء استفاده دلال ها، کارچاق کن ها و متظاهرین به وکالت از شرایط موجود هستیم که بعضاً در پوشش مؤسسات حقوقی فعالیت می کنند و برخلاف وکلای دادگستری، مشمول قوانین انتظامی حرفه ای نیستند و بسیاری از مواردی که برای وکیل دادگستری، تخلف محسوب می شود و مجازات انتظامی در پی دارد، برای آنها تخلف نیست. لذا لازم است مردم با هوشیاری بیشتری اقدام کنند و مذاکرات خود راجع به پرونده و حق الوکاله را نه به واسطه مؤسسه بلکه مستقیماً با وکیل در دفتر وکالت انجام دهند و از مشاوره های به اصطلاح آنلاین یا رایگان در فضای مجازی که عموماً توسط متظاهرین به وکالت تبلیغ می شود، اجتناب کنند.

همچنین مراجعه به اطلاعات حقوقی که در سایت های مختلف فضای اینستاگرام به وفور و بعضاً با محتوای غلط منتشر می شود، حتی بر فرض صحت محتوا ابداعاً برای افراد خارج از حرفه های حقوقی توصیه نمی شود چرا که تحلیل و ارزیابی آنها نیازمند دانش حقوقی و تجربه و کالتی یا قضاوتی است.

بخشی از نارضایتی اصحاب دعوی از فرایند دادرسی و تصمیمات قضایی، ناشی از عدم بهره گیری از خدمات وکیل دادگستری و اساساً عدم درک رسالت وکیل قضایی است. قاضی، وکیل مدافع شما نیست و نمی تواند خلأ وکیل را در رسیدگی جبران کند. مدیر دفتر دادگاه نیز تکلیفی به ارائه مشاوره حقوقی به مراجعان ندارد. رسالت وکیل، دفاع از حقوق موکل با توجه به اسناد و مدارک موجود و با تکیه بر دانش حقوقی، تجربه و ذکاوت اوست و نهایتاً اتخاذ تصمیم با قاضی دادگستری است. از این جهت است که گفته می شود تعهد وکیل، تعهد به وسیله است و وکیل نمی تواند نتیجه پرونده را تضمین کند.

از جمله فاکتورهای قابل توجه در انتخاب وکیل معتمد، دانش و تجربه او در موضوع مورد نظر، استقلال مرجع صدور پروانه وکیل، سلامت، مسئولیت پذیری و شجاعت اوست، فلذا میزان حق الوکاله، مسئله ثانوی است و نباید به صرف ارزان یا آخر کار بودن آن، به دنبال خدمات بی کیفیت، بدون صداقت و شائبه برانگیز بود.

طلاق چه مراحل دارد؟



زهرا انوری
وکیل دادگستری

شده باشد؛ از جمله طلاق توافقی که از طلاق های بائن محسوب می شود.
۶. سومین طلاق بعد از ۳ وصلت متوالی

بذل نکاح موقت:

در مورد ازدواج موقت یا صیغه اتمام رابطه زوجیت با کلمه طلاق واقع نمی شود و به آن انقضای مدت یا بذل مدت می گویند.

بذل مدت به اراده شوهر انجام می شود که شرایط آن با طلاق متفاوت است؛ حتی بذل مدت در زمان عادت ماهانه زنان هم اشکالی ندارد. برای بذل مدت شوهر می تواند به زن یا شخص دیگری وکالت دهد.

طلاق رجعی:

در طلاق رجعی برای شوهر تا پایان مدت عده یا در زمان عده حق رجوع وجود دارد. رجوع حقی قانونی برای شوهر است و قابل اسقاط نیست. اما در چه طلاق هایی حق رجوع وجود ندارد؟

طلاق بائن:

۱. طلاق که قبل از نزدیکی واقع شود.
۲. طلاق بائنسه (زنی که حیض نمی شود).
۳. طلاق خلع و مبارات (کراهت)
۴. طلاق دختر نابالغ (صغیره)
۵. طلاق به حکم دادگاه؛ یعنی زوجه از دادگاه حکم طلاق را گرفته باشد و زوج الزام به طلاق همسر خود