



پیش گفتار

یکی از مبانی مهم و در عین حال اهداف هر نظام حقوقی و سیاسی، توسعه ارتقاء اصل حاکمیت قانون در جامعه است؛ چرا که اساسا ایجاد نظم عمومی و حراست و صیانت از حقوق و آزادی‌های افراد در سایه اصل حاکمیت قانون در جامعه، تحقق پیدا می‌کند. یکی از مهم‌ترین اقتضات و مقدمات پیدایش و ترویج حاکمیت قانون در جامعه، آگاهی عمومی مردم از قوانین و مقررات جاری کشور در ابعاد مختلف است. یکی از رسالت‌های اداره کل آموزش معاونت حقوقی ریاست جمهوری، ساده‌سازی و بیان قوانین و مقررات با زبانی ساده، کاربردی و قابل فهم برای عموم افراد جامعه است که از مهم‌ترین اقدامات در همین راستا، بهره‌گیری از بستر پیام‌رسان‌های ایرانی (بله و ایتا) در جهت آموزش نکات کاربردی حقوقی است؛ فضایی که موجب خواهد شد تا شهروندان، سطح آگاهی حقوقی خود را افزایش بدهند که این امر موجب تحقق و ارتقای اصل حاکمیت قانون در جامعه، ارتقای سطح سواد حقوقی همه افراد، کاهش مراجعات مردم به نهادهای قضایی و شبه قضایی و فرهنگ‌سازی و جامعه‌پذیری عموم در تبعیت از قانون خواهد شد.

آیا مستاجر حق اجاره دادن ملکی را که اجاره کرده، دارد؟

مطابق قانون، مستاجر می‌تواند همان ملکی را که اجاره کرده، اجاره بدهد، مگر اینکه خلاف این امر در قرارداد شرط شده باشد. البته امروزه در فرم‌های چاپی مشاورین املاک، این امر به طور چاپ شده در قرارداد وجود دارد. چنانچه مالک بخواهد مستاجر ملک را اجاره ندهد باید دقت کند که این شرط در قراردادهای چاپی املاک خط نخورده باشد.



مشاورین املاک، دلال محسوب می‌شوند؟

طبق قانون، بنگاه معاملات املاک، دلال (کسی که واسطه انجام معامله است) محسوب شده و پس از انعقاد معامله (بسته شدن قرارداد) مستحق حق الزحمه است، هرچند که پس از انعقاد قرارداد، به هر دلیلی معامله منحل شود، حق الزحمه دلال باید پرداخت شود و این حق الزحمه یک درصد ارزش معامله است که هرکدام از طرفین باید نیم درصد آن را پرداخت کنند مگر توافق دیگری بین آنها شکل گرفته باشد.

اصطلاح حق کسب و پیشه و سرقفلی

حق کسب و پیشه حقی است که در اثر استمرار تجارت شخص و استعداد آن در یک نوع فعالیت تجاری ایجاد می‌شود. در این جا حق کسب و پیشه به خود شخص تعلق دارد و در اثر مرور زمان ایجاد میشود و کاملا منقول هست. حق سرقفلی حقی هست که به خود ملک تعلق میگیرد و از همان ابتدا در ملک وجود دارد. در واقع عوض قابلیت راه اندازی تجارت در یک ملکی هست که طبیعتا هر چقدر سابقه تجارت در آن قدیمی تر باشد سرقفلی هم در آن سنگین تر است و چهره غیر منقول آن غلبه دارد زیرا امروزه بیشتر (قریب به اکثر) متعلق به املاک است.



فرق تراس و بالکن از لحاظ ثبتی چیست؟

تراس و بالکن قسمتی از ساختمان است که حداقل یکطرف آنها بسمت خارج باز باشد که به آنها تراس و یا بالکن یکطرف باز، دو طرف باز یا سه طرف باز می‌گویند. تفاوت این دو در اینست که تراس غیر مسقف است و بالکن مسقف؛ یعنی اگر وارد تراس شوید سقفی مشاهده نمی‌کنید. تراس جزء مشاعات است. بالکن همیشه جزء مساحت آپارتمان محاسبه می‌شود. مساحت تراس جزء مساحت آپارتمان بحساب نمی‌آید بلکه به آن منضم می‌شود مثلا آپارتمانی به مساحت ۸۰ متر مربع بانضمام تراسی به مساحت ۵ متر مربعاما در خصوص بالکن گفته می‌شود مثلا آپارتمانی به مساحت ۹۵ متر که چهار متر مربع آن بالکن است.

انتقال سند در شرایطی که فروشنده در دفترخانه حاضر نشود...

اگر ملکی دارای سند رسمی باشد و فروشنده برای انتقال سند در دفترخانه اسناد رسمی حاضر نشود خریدار می‌تواند از دفترخانه گواهی عدم حضور فروشنده را دریافت کرده و سپس دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی ملک را به دادگاه بدهد و دادگاه نیز فروشنده را به تنظیم سند الزام می‌کند و باز اگر فروشنده از اجرای رأی دادگاه سر باز بزند نماینده دادگاه در دفترخانه حضور یافته و اقدام به انتقال سند رسمی خواهد کرد.

چه نکاتی باید در قرارداد پیش فروش آپارتمان قید شوند؟

در قراردادهای پیش فروش باید وضعیت واحد مسکونی، انباری، توقفگاه خودرو (پارکینگ)، مشاعات (تمام قسمت‌هایی از آپارتمان که تمام ساکنین می‌توانند از آنها بصورت مشترک استفاده کنند) و حقوق ارتفاقی (حق ارتفاق حقی است که به موجب آن صاحب یک ملک می‌تواند از ملک دیگری نیز بهره ببرد) مانند حق عبور از ملک دیگری، مطابق با شناسنامه فنی و ملکی ساختمان مشخص شود.

تصمیم در خصوص قسمت‌های مشترک آپارتمان با کیست؟

در آپارتمان‌ها چنانچه قراردادی بین مالکین جهت اداره امور ساختمان وجود نداشته باشد، تصمیمات مربوط به قسمت‌های مشترک آپارتمان به اکثریت آرای مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

پرداخت حق شارژ در آپارتمان‌ها

در آپارتمان‌ها مالک یا استفاده‌کننده (مستاجر و ...) باید هزینه شارژ قسمت‌های مشترک (حیاط، پارکینگ، موتورخانه، پشت بام، راهروها، استخر، آسانسور و ...) را پرداخت کند، حتی اگر واحد مسکونی خالی از سکنه باشد.

در صورت عدم پرداخت، هیات مدیره ساختمان به هیچ عنوان حق قطع انشعابات (آب، برق، گاز، سیستم سرمایشی و گرمایشی) واحد متخلف را نداشته و چنانچه انشعابات را قطع کند این عمل جرم بوده و مجازات دارد. مطابق قانون، هیات مدیره باید از طریق اظهارنامه رسمی که ریزه‌بینه‌های مصرفی در آن درج شده، اقدام کرده و در صورت عدم پرداخت شارژ از سوی شخص متخلف، همراه با اظهارنامه‌ای که قبلا ارسال کرده، در مراجع قضایی طرح دعوی و انشعابات را با حکم مقام قضایی قطع و حق شارژ و خسارت‌های وارده و هزینه دادرسی را طلب کند.

نگاهی کوتاه به نکات کاربردی حقوقی

بخش اول: ساختمان



اداره کل آموزش

معاونت تحقیقات، آموزش و حقوق شهروندی

معاونت حقوقی نهاد ریاست جمهوری

@amouzeshnahad



مهمترین شرایط تعلق مالیات بر خانه های خالی چیست؟

۱. این مالیات صرفاً در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت اعمال می شود. ۲. منظور از خانه خالی خانه ای است که بیش از ۱۲۰ روز در سال بدون کاربر باشد. ۳. میزان این نوع مالیات عبارت است از به نسبت ماه های خالی برای سال اول، ۶ برابر مالیات بر اجاره برای سال دوم ۱۲ برابر مالیات بر اجاره برای سال سوم به بعد ۱۸ برابر مالیات بر اجاره

نکته ۱: واحدهای نوساز پس از ۱۲ ماه و واحدهای انبوه سازی شده پس از ۱۸ ماه از صدور پایان کار مشمول این مالیات می شوند.

نکته ۲: اشخاص حقیقی و حقوقی حتی نهادهای دولتی که دارای بیش از ۵ واحد خالی باشند نسبت به کل واحدها دوبرابر ضرایب مذکور باید مالیات پرداخت نمایند.

زمینی را خریداری کرده ام و بعد از درخواست سند متوجه شده ام متراژ مندرج در سند صادره کمتر از متراژ مطروحه در قولنامه است! باید چه اقدامی انجام دهم؟

پاسخ: طبق قانون اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شده و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت. در پاسخ به سوال باید گفت نسبت به کم بودن متراژ ملک میتوان نسبت به فسخ معامله و یا دریافت ثمن (هزینه پرداخت شده) از طریق دادگاه اقدام کرد.

هرگاه نهادهای دولتی یا شرکت های خصوصی ملکی را اجاره کنند، موظفند مالیات بر اجاره را از اجاره پرداختی کسر کرده و به حساب اداره مالیات واریز و گواهی آن را به مالک ملکی که اجاره شده تسلیم کنند.

اگر می خواهید ملک خود را بفروشید حتما این چند نکته را در مباحثه نامه قید کنید تا خیالتون راحت باشد:

- در صورتی که هر یک از چک های خریدار در موعد مقرر پاس نشود یا منجر به صدور گواهی عدم پرداخت گردد یا خریدار، چک را در سامانه صیاد ثبت ننماید؛ فروشنده حق فسخ معامله را خواهد داشت و ۲۰ درصد ارزش ثمن به عنوان خسارت از جانب خریدار به فروشنده پرداخت می شود. تا زمان پاس نشدن آخرین چک، خریدار حق انتقال مبیع، از هر نوعی (اعم از بیع، هبه، صلح و ...) به نام شخص ثالثی را ندارد. با توجه به افزایش بی رویه قیمت املاک، حتما در هنگام خرید و فروش اموال خود، نهایت دقت را بعمل آورید. در صورتی که حق فسخی در مباحثه نامه درج نشود تنها راهی که برای فروشنده باقی می ماند مطالبه ثمن است؛ که با توجه به افزایش قیمت ها ضرر زیادی به فروشنده وارد می شود.

نکات مهم و ضروری در تنظیم قرارداد اجاره

- لزوم قید مدت در قرارداد اجاره: در تنظیم قراردادهای اجاره باید مورد توجه قرار گیرد، قید مدت اجاره در قرارداد است. در غیر این صورت برابر ماده ۴۶۸ قانون مدنی قرار داد باطل است.

- لزوم قید عدم حق اجاره به غیر در هنگام تنظیم قرارداد: در قرارداد منعقد شده اشاره کنند که مستاجر حق اجاره مورد اجاره به غیر را به صورت کلی یا جزئی ندارد. اگر چنین شرطی در قرارداد گنجانده نشود، مستاجر برابر قانون از حق اجاره به غیر برخوردار است.

- نحوه پایان قرارداد اجاره: عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می شود بنابراین اگر مستاجر بعد از انقضای قرارداد، عین مستاجر را بدون اذن مالک در تصرف خود نگاه دارد، باید اجرت المثل به مالک پرداخت کند.

- عقد اجاره با فوت هر یک از موجر و مستاجر باطل نشده و فقط در صورتی باطل می شود که موجر برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستاجر باشد. در این صورت با فوت او قرارداد باطل می شود، ضمن اینکه اگر شرط مباشرت مستاجر شده باشد نیز با فوت وی قرار داد اجاره باطل می شود.

- عدم اهلیت ورشکسته مالی برای تنظیم قرارداد: شخص ورشکسته نمی تواند پس از صدور حکم توقف، مالی را اجاره دهد یا مالی را اجاره کند زیرا اداره اموال چنین شخصی را مدیر تصفیه است.

- قرارداد با دو شاهد و در دو نسخه تنظیم شود: قراردادهای عادی اجاره باید به وسیله دو نفر از افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی شود و نیز اینکه تاکید شده قرارداد حتما در دو نسخه تهیه شود.



پیش گفتار

یکی از مبانی مهم و در عین حال اهداف هر نظام حقوقی و سیاسی، توسعه ارتقاء اصل حاکمیت قانون در جامعه است؛ چرا که اساساً ایجاد نظم عمومی و حراست و صیانت از حقوق و آزادی‌های افراد در سایه اصل حاکمیت قانون در جامعه، تحقق پیدا می‌کند. یکی از مهم‌ترین اقتضائات و مقدمات پیدایش و ترویج حاکمیت قانون در جامعه، آگاهی عمومی مردم از قوانین و مقررات جاری کشور در ابعاد مختلف است. یکی از رسالت‌های اداره کل آموزش معاونت حقوقی ریاست جمهوری، ساده‌سازی و بیان قوانین و مقررات با زبانی ساده، کاربردی و قابل فهم برای عموم افراد جامعه است که از مهم‌ترین اقدامات در همین راستا، بهره‌گیری از بستر پیام‌رسان‌های ایرانی (بله و ایتا) در جهت آموزش نکات کاربردی حقوقی است؛ فضایی که موجب خواهد شد تا شهروندان، سطح آگاهی حقوقی خود را افزایش بدهند که این امر موجب تحقق و ارتقای اصل حاکمیت قانون در جامعه، ارتقای سطح سواد حقوقی همه افراد، کاهش مراجعات مردم به نهادهای قضایی و شبه قضایی و فرهنگ‌سازی و جامعه‌پذیری عموم در تبعیت از قانون خواهد شد.

تصادف با عابر پیاده زیر پل هوایی

بر اساس قانون، عابران پیاده باید از مسیرهایی عبور کنند که برای آنها با علائم راهنمایی و رانندگی مشخص شده است. اگر عابر پیاده‌ای قصد عبور از خیابان را داشته و در آن محل نیز پل عابر پیاده وجود داشته باشد ولی شخص عابر از روی آن عبور نکند، در صورت تصادف وسیله نقلیه با شخص و به شرط آنکه راننده کلیه مقررات را رعایت کرده باشد و قادر به کنترل وسیله نقلیه و جلوگیری از تصادف یا ایجاد خسارت مادی و بدنی نباشد مسؤولیتی نخواهد داشت و عابر پیاده مقصر صد در صد خواهد بود. با این حال دیه به او تعلق می‌گیرد. در واقع در اینجا راننده مقصر نیست؛ یعنی به وی مجازات حبس و نقدی تعلق نمی‌گیرد ولی در این شرایط شرکت بیمه پس از اثبات بی‌گناهی و عدم تقصیر راننده از سوی دادگاه، باید تعهدات موضوع بیمه‌نامه را نسبت به شخص مصدوم یا وراثت متوفی (افرادی که از شخص فوت شده ارث می‌برند) اجرا کند.



پول شویی چیست؟

پول شویی در معنای ساده عبارت است از اینکه شخص جرایمی مانند سرقت، فروش مواد مخدر و... انجام دهد و درآمد به دست آمده از این جرایم را به اموال دیگری تبدیل کند تا این اموال شکل قانونی به خود بگیرند.

برخی از مصادیق آن عبارت‌اند از: به دست آوردن، نگهداری یا استفاده از اموال حاصله از ارتکاب جرم توسط شخص مرتکب یا دیگران. تبدیل یا انتقال با مخفی کردن منشأ درآمد حاصل شده از جرم توسط مرتکب یا دیگران. کمک به کسی که جرم را انجام داده تا از مجازات جرم رها شود.



آیا نگهداری حیوانات در آپارتمان ممنوع است؟

بر اساس تبصره ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها، نگهداری حیوانات در مشاعات آپارتمان‌ها مثل راه پله، پشت بام و پارکینگ ممنوع است. در خصوص نگهداری حیوانات در قسمت‌های اختصاصی (در داخل واحد آپارتمانی)، صرفاً در صورتی که اقدام همسایه، نوعی تهدید علیه سلامت ساکنین باشد یا آنکه نگهداری حیوان سبب آسایش همسایه‌ها شود، امکان شکایت وجود دارد. مانند آنکه در نیمه شب صداهای نامتعارف از حیوان ایجاد شود.

در فرضی که تخلف یک کارمند دولت منجر به بروز خسارت گردد، فرد زیان دیده چگونه می‌تواند خسارت خود را دریافت نماید؟

فرد با طرح دعوی اثبات تخلف در شعب دیوان عدالت اداری، تخلف کارمند مربوطه را اثبات می‌نماید. فرد مستند به رای صادره از دیوان عدالت اداری، برای تعیین میزان خسارت وارده به دادگاه عمومی مراجعه می‌نماید و خسارت خویش را دریافت می‌کند.

دلایل برگشت خوردن چک

۱. امضای درون چک، با امضای اصلی شخص تفاوت داشته باشد. ۲. برخی چک‌ها باید چند امضا داشته باشند اما چک یک یا چند امضا کم داشته باشد. ۳. امضای چک واضح نباشد. ۴. اعداد و ارقام نوشته شده در چک واضح نباشند. ۵. مبلغ حروفی با عددی چک متفاوت باشد. ۶. حساب مورد نظر مسدود باشد. ۷. چک با این سری و سریال مسدود باشد. ۸. مبلغ موجود در حساب کم باشد. ۹. حساب مورد نظر موجودی نداشته باشد.





نگاهی کوتاه به نکات کاربردی حقوقی

بخش دوم: متفرقه



آیا نوشتن جمله برای یادگاری بر روی بناهای تاریخی و فرهنگی جرم است؟

هر کس به بناها و اماکنی که بعنوان مجموعه‌های فرهنگی، تاریخی یا مذهبی در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است، آسیب وارد کند، هم باید جبران خسارت کند و هم به حبس محکوم می‌شود.



نکته مهم در خصوص خرید و فروش اتومبیل

برای نقل و انتقال خودرو، باید قبل از تنظیم وکالتنامه در تعویض پلاک و... مبادعه‌نامه خرید و فروش تنظیم شده باشد. با وکالتنامه مالکیت انتقال نمی‌یابد و اگر مبادعه‌نامه تنظیم نشده باشد و هر یک از طرفین فوت کنند، انگار که چیزی خرید و فروش نشده است.

چه کسی حق شکایت کیفری از چک برگشت خورده را ندارد؟

چنان چه چکی در بانگ برگشت بخورد و دارنده (شخصی که چک به نام او صادر شده) آن چک را بعد از برگشت زدن (صدور گواهی عدم پرداخت) از بانک به شخص دیگری انتقال دهد، دارنده جدید حق شکایت کیفری ندارد مگر اینکه چک از طریق ارث منتقل شود؛ یعنی صاحب اصلی چک فوت شود و چک به کسانی که از او ارث می‌برند برسد، در این صورت، وراثت همچنان حق شکایت کیفری را خواهند داشت.



اظهارنامه چیست؟

اظهارنامه به زبان ساده و خلاصه به این معناست که اگر شخصی خود را صاحب حق می‌داند یا می‌خواهد موضوعی را کتبا به اطلاع دیگری برساند قبل از اینکه از راه دادگاه و یا شورای حل اختلاف اقدام کند خواسته خود را در قالب اظهارنامه به اطلاع طرف می‌رساند که مثلا در فلان تاریخ موعد پرداخت طلب شما فرا می‌رسد یا شما به موجب فلان قرارداد باید به تعهد خود عمل کنید، یا اینکه طبق قرارداد فی‌مابین من متضرر شده‌ام و از این طریق اعلام فسخ می‌کنم و گرنه ناچارا از طریق مراجع قضایی اقدام می‌شود. در واقع اظهارنامه هشدار است که قبل از طرح دعوا به طرف داده می‌شود، البته در هنگام تنظیم متن اظهارنامه دقت کنید که بعدا به ضرر شما استفاده نشود.

آیا خریدن مال دزدی جرم است؟

مطابق قانون هرکس با علم و اطلاع یا نشانه‌های اطمینان بخش، نسبت به اینکه مالی در نتیجه سرقت بدست آمده است، آن را به نحوی به دست آورد، مخفی کند، قبول کند و یا مورد معامله قرار دهد، به حبس و شلاق محکوم خواهد شد.

استفاده غیرمجاز از عناوین علمی

آیا می‌دانید استفاده غیرمجاز از عناوین دکتر، مهندس و مانند اینها (که شرایط اخذ آن طبق قانون بوده و از سوی مراکز علمی و دانشگاهی داخلی و یا خارجی مورد تأیید رسمی وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری یا بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و شورای عالی انقلاب فرهنگی برای افراد صادر می‌شود)، در مکاتبات اداری یا در تبلیغ عمومی از طریق وسایل ارتباط جمعی مانند رادیو، تلویزیون، روزنامه، مجله، تارنما (سایت) یا نطق در مجامع و یا انتشار اوراق چاپی یا خطی جرم بوده و مجازات دارد.



اداره کل آموزش

معاونت تحقیقات، آموزش و حقوق شهروندی

معاونت حقوقی نهاد ریاست جمهوری

@amuzeshnahad