صدای مشاور

ستون صدای مشاور جایی برای بیان پرسش‌ها و مشکلات حقوقی شما شهروندان است که می‌توانید آن‌ها را با ما در میان بگذارید و پاسخ پرسش‌های حقوقی خود را از قضات دادگستری، وکلا و کارشناسان حقوقی دریافت کنید.

پیامک: ۳۰۰۰۷۲۸۹
تلفن: ۰۵۱-۳۷۲۸۸۸۸۱-۵

همه چیز درباره خرید و فروش قول‌نامه‌ای املاک که باید بدانید
یک خرید بی‌دردسر

جلائیان| خرید ملک در مشهد، گذشته از روش‌های مرسوم که در دفاتر خدمات مرتبط و به‌طور رسمی انجام می‌شود، روشی غیررسمی نیز دارد که با عنوان قول‌نامه شناخته می‌شود. روشی که البته تبدیل به شگردی برای شیادان شده است و با سوءاستفاده از همین موضوع یک ملک را به چند نفر می‌فروشند. حالا اگر می‌خواهید همه چیز را درباره خرید و فروش قول‌نامه‌ای بدانید، پاسخ‌های سعید اسدی، وکیل پایه یک دادگستری را به سؤالاتی در این زمینه بخوانید.

● برای کاهش خطرات احتمالی خرید ملک قول‌نامه‌ای چه نکاتی را باید رعایت کنیم؟

یکی از نکاتی که خریدار هنگام خرید ملک قول‌نامه‌ای باید به آن توجه کند استعلام وضعیت خانه مورد معامله از شهرداری است. خریدار می‌تواند با مراجعه به شهرداری منطقه از مقدار بدهی ساختمان، وضعیت تخریب و سایر اطلاعات ضروری درباره ملک اطلاع کسب کند. خریدار با اطلاع از این مسائل برای خرید ملک به‌طور قول‌نامه‌ای اقدام می‌کند. همچنین خریدار باید قول‌نامه را با دقت مطالعه و از فهم تمام مفاد آن اطمینان حاصل کند. معاینه و بررسی ملک را فراموش نکند و حتما برای ارزیابی وضعیت آن حضوری اقدام کند تا مطمئن شود که متراژ و نقشه ملک طبق اسناد و مدارک است. با رعایت این نکات و انجام بررسی‌های لازم خریدار می‌تواند با اطمینان خاطر بیشتری اقدام به خرید ملک کند.

● آیا بین نوشتن قول‌نامه در خانه و مشاوران املاک تفاوتی وجود دارد؟

تنظیم سند در دفتر املاک به‌صورت تایپی یا دست‌نوشته و در خارج از بنگاه، همگی اساسا یک سند عادی محسوب می‌شوند. برای تنظیم قول‌نامه باید این موارد را رعایت کنند. سه نسخه تنظیم شود و دو شاهد عادل نیز آن را امضا کنند، همچنین شرایط و تعهدات طرفین قرارداد در آن به طور کامل نوشته شده باشد. نکته مهم بعدی این است که متن اجرای انجام ندادن تکالیف قراردادی مانند شرایط فسخ در آن درج شده باشد. به این ترتیب تفاوتی ندارد قول‌نامه در مشاور املاک یا در خانه و خیابان تنظیم شده باشد. در هر صورت قول‌نامه قابلیت رسیدگی در مراجع قضایی را دارد. باوجود این پیشنهاد می‌کنم به‌دلیل پیشگیری از بروز هرگونه اختلافاتی که ممکن است در آینده رخ دهد، متن قول‌نامه توسط یک وکیل تنظیم شود و اصالت سند و احراز مالکیت، حق فروش و اهلیت فروشنده به همراه مالکیت مالک و اصالت مدارک با استعلام مشخص شود.

● می‌توان قول‌نامه را در مشاوران املاک بدون مجوز تنظیم کرد، در صورت بروز مشکل این سند محسوب می‌شود؟

از آنجا که تمامی قراردادها در دو دسته سند عادی یا سند رسمی قرار دارند، ازاین‌رو تمامی اسنادی که در مشاوران املاک تنظیم می‌شوند یک سند عادی هستند. به همین دلیل فرقی ندارد که این مشاور املاک دارای مجوز یا بدون مجوز باشد. تمامی قراردادهایی که در بنگاه‌های املاک ثبت می‌شوند در صورت بروز اختلاف قابلیت پیگیری در دادگاه حقوقی را دارند. پس به اثبات رساندن دادخواه در صورت داشتن مدارک و شرایط لازم به مجوز داشتن بنگاه ربطی ندارد.

● اگر فروشنده‌ای ملکش را به چند نفر فروخته باشد، بعد از شکایت، ملک متعلق به کدام خریدار است؟

از نظر قانون، زمانی که یک ملک یا مالی توسط مالک آن بیشتر از یک بار به چندین نفر فروخته شده باشد، در معامله معارض صورت گرفته است و خریدار نیز مال غیر خریده است. در این شرایط، قانون خریدار اول را به رسمیت می‌شناسد و باقی خریدارها برای جبران ضرر و زیان خود از فروشنده کلاهبردار می‌توانند شکایت کنند. علت این امر این است که پس از معامله اول، ملک از دست اولین فروشنده خارج شده و دیگر او هنگام فروش ملکش به دیگران، صاحب آن نبوده است.

● در صورتی که ملکی در تصرف ما باشد و قول‌نامه داشته باشیم، آیا شخص دیگری می‌تواند با داشتن قول‌نامه ما را از ملک بیرون کند؟

از آنجایی که مراجع قانونی، معامله املاک به‌صورت قول‌نامه‌ای را به رسمیت نمی‌شناسند، مالک را کسی می‌دانند که سند رسمی داشته باشد. قانون‌گذار در ماده ۳۵ قانون مدنی، تصرف به عنوان مالکیت را دلیل مالکیت می‌داند، مگر اینکه خلافش ثابت شود. بنابراین کسی که مدعی شده ملکش توسط دیگران با یک قول‌نامه ساختگی تصرف شده است، باید برخلاف اماره قانونی (اثبات خلاف ادعا) طرح دعوی کند. آن شخص برای اثبات مالکیت باید دعوای تصرف ملک قول‌نامه‌ای را مطرح کرده و ثابت کند.

● اگر خانه‌ای را قول‌نامه‌ای خریده‌ایم ولی هنوز پولش را نپرداخته‌ایم، در صورت بروز مشکل از جمله فروش به دیگری، می‌توانیم از فروشنده طلب خسارت کنیم؟

از آنجایی که بیشتر افراد با در دست داشتن سرمایه خود برای سرمایه‌گذاری در ملک اقدام می‌کنند تا ارزش پول خود را نگه دارند، بنابراین در زمان تنظیم قرارداد حتما باید همه شرایط برای تنظیم قرارداد به‌گونه‌ای تنظیم شود که در صورت بروز هرگونه مشکل، دو طرف بتوانند همه خسارت‌های قراردادی خویش را مطالبه کنند.

گفت‌وگو با اعضای باندی که زمین‌های دیگران را در مشهد با جعل سند می‌فروختند
باند زمین‌خوار مسلح متلاشی شد

محمدجواد ابوعطا

گزارش

از یک تیراندازی در خیابان محمدآباد مشهد شروع شده بود، جایی که دو گروه با هم درگیر شده بودند و یکی از زخمی‌ها به بیمارستان سینا منتقل شده بود. اما ماجرا به همین جا ختم نشده و گروهی به هواخواهی فرد مصدوم و گروهی دیگر برای پیگیری ادامه دعوا مقابل بیمارستان حاضر شده که کار به تیراندازی کشیده بود. با حضور مأموران انتظامی در محل، تعدادی از متهمان دستگیر و مشخص می‌شود که فرد مصدوم از سوی مأموران کلانتری میرزاکوچک‌خان نیز به اتهام تیراندازی تحت تعقیب بوده است و به جرم سندسازی در سه دادگاه پرونده باز دارد و این‌گونه پلیس توانست اعضای یک باند را که اقدام به سندسازی برای زمین‌های دیگران کرده و می‌فروختند، دستگیر و این باند را متلاشی کند.

ماجرای این تیراندازی‌های شرورانه به چندی پیش بازمی‌گردد. جایی که متهم اصلی پرونده در خیابان محمدآباد ۲۵ در پی اختلافات ملکی با عده‌ای دیگر وارد نزاعی خیابانی می‌شود و پس از زخمی شدن به بیمارستان منتقل می‌شود، اما با تیراندازی مقابل بیمارستان، با دستور سردار احمد نگهبان، جانشین فرمانده انتظامی خراسان رضوی، نیروهای پلیس اطلاعات و امنیت عمومی (پاوا) مشهد وارد عمل شده و متهمان را دستگیر کردند.

بررسی‌های بعدی این پرونده زیر نظر سرهنگ مهدی کسروی، رئیس پشتیبانی عملیات پاوا شهرستان مشهد، نشان داد که سه نفر از دستگیرشدگان با هم برادر هستند و با شگرد مرموزانه‌ای با شناسایی زمین‌های افتاده در سطح شهر، اقدام به سندسازی و تصرف عدوانی کرده و این زمین‌ها را به دیگران می‌فروشند.

در واقع علت نزاع آن‌ها نیز بر سر میزان کمیسیون یکی از همین زمین‌ها در خیابان محمدآباد بوده است که منجر به تیراندازی و حضور پلیس می‌شود. مأموران در این پرونده پنج متهم را دستگیر می‌کنند و از آن‌ها یک اسلحه کلت کمری و یک قبضه سلاح شکاری وینچستر کشف می‌کنند. بعد از این مشخص می‌شود که متهم اصلی این پرونده به نام «مسعود. خ» از دو ماه قبل، از سوی مأموران کلانتری میرزاکوچک‌خان به اتهام شرارت و تیراندازی شبانه تحت تعقیب بوده است.

ما کاسب هستیم

● اسمت چیست و چرا دستگیر شده‌ای؟

«مسعود.خ» هستم و به اتهام نزاع دستگیر شده‌ام.

● علت درگیری‌تان چه بود؟

اختلاف سر کمیسیون ملک بود. او (طرف دیگر درگیری) فکر می‌کرد ما معامله را جوش داده‌ایم و کمیسیون او را نداده‌ایم و ما فکر می‌کردیم او چنین کاری کرده است که برای صحبت رفتیم ولی با هم درگیر شدیم.

● اگر برای صحبت رفته بودید، چرا درگیر شدید؟

بعد از صحبت، آمدم سوار خودرو شوم و بروم و باقی صحبت‌ها بماند برای بعد، اما همین که در خودرو را باز کردم تا صحبت کنم، ناگهان از پشت با چاقو به من حمله کردند و زخمی شدم.

● می‌گویند اسلحه همراه داشتی، درست است؟

خودم یک اسلحه کلت داشتم، ولی توی خودرو بود و استفاده نکردم.

● اسلحه را از کجا تهیه کرده‌ای؟

از اطراف شهر خریدیم.

● تا به حال با این اسلحه تیراندازی هم کرده‌ای؟

موقع درگیری اصلا فرصت استفاده پیدا نکردم و زخمی شدم و توی خودرو افتادم. دو روز پیش از درگیری رفته بودم اطراف شهر فردی آمد و گفت این اسلحه را آورده و پول لازم است که ۵ میلیون تومان خریدیم. اصلا با هاش تیراندازی نکرده‌ام و اسلحه را پلیس گرفت.

● از چه ناحیه‌ای زخمی شده‌ای؟

دستم چاقو خورده است و شکسته است.

● شما چند برادرید؟

ما چهار تا برادریم.

● از کی سندسازی برای زمین‌های دیگران را شروع کرده‌اید؟

ما سندسازی نمی‌کنیم، کاسب هستیم و خرید و فروش می‌کنیم. یکی از برادرانم خودرو می‌فروشد و من خودم هر چیزی که باشد خودرو، خانه و باغ خرید و فروش می‌کنم.

● پرونده قبلی‌ات چه بوده؟

من یکی دو پرونده نزاع دارم.

● سندسازی انجام نداده‌ای؟

نه، این اتهام را قبول ندارم.



عکس: شهرآرا

● چند روز است دستگیر شده‌ای؟

ده، دوازده روز است که دستگیر شده‌ام.

من فقط برای کمک رفته بودم

یکی دیگر از افرادی که به علت نزاع مقابل بیمارستان دستگیر شده است، «هادی.ف» است که معتقد است بی‌گناه دستگیر شده است.

● تو چرا در این درگیری وارد شدی؟

من در خانه خواب بودم و همسرم زنگ زد که رفیقت مسعود آمده بیمارستان و چاقو خورده است و کسی بالاسرش نیست. من با برادرم رفتیم بیمارستان که دیدم مسعود روی تخت افتاده و کسی بالای سرش نیست.

● سلاح همراه داشتی؟

ما اسلحه نداشتیم.

● پس چه کسی تیراندازی کرد؟

اسلحه را «مرتضی.ن» آورده بود که طرف مقابل درگیری بود، ما اصلا مسلح نبودیم.

● مرتضی به سمت کی تیراندازی کرد؟

وقتی برادر مسعود برای آوردن کارت بانکی‌اش رفت بیرون، موقعی برگشت که از سرش خون می‌ریخت. پرسیدم چرا زخمی شده‌ای؟ گفت که مرتضی با شمشیر حمله کرده است.

● تو کی وارد دعوا شدی؟

من توی بیمارستان بودم که درگیری شروع شد. اصلا بیرون نیامدم و هیچ چیزی همراهم نبود. بعد که بیرون رفتم، دیدم که شیشه‌های خودرو من را هم خرد کرده‌اند. من فقط برای کمک رفته بودم و هیچ نقشی در دعوا نداشتم.

ماجرای چمدان پر از دلار انگلیسی چه بود؟

خبر

سعید جلائیان| برای هرکسی که ماجرا را تعریف می‌کرد یا به او می‌خندید یا سرزنشش می‌کرد. خود زن نیز باورش نمی‌شد چطور به همین سادگی فریب خورده است. او در یک ماجراجویی مجازی اسیر چربزبانی فردی می‌شود که در انگلیس زندگی می‌کرده و قصد داشته یک کیف پر از دلار را که متعلق به دوست مرحومش بوده است برای این زن در مشهد بفرستد. موضوعی که باعث شده بود زن جوان ۹۲ میلیون تومان برای هزینه حمل و نقل، مالیات و... بپردازد، اما بعد مشخص شد که او فریب یک شگرد تکراری و قدیمی را خورده است. این فرد بعد از شکایت به پلیس فتای مشهد معرفی شد و در برابر کارشناسان اعلام کرد که در فضای مجازی با فردی آشنا شده که مدعی شده است یک چمدان حاوی یک میلیون دلار پول دارد که متعلق به فردی ایرانی مقیم انگلیس است. این مرد دوست او بوده و پیش از مرگش وصیت کرده که این چمدان را به دست مردم مستضعف سرزمینش برساند، بعد هم عکس چمدان پر از دلار را به همراه تصاویری که نشان می‌داد او خارج از کشور است برایش فرستاده تا جایی که توانسته اعتماد این زن را جلب کند. تنها مشکل، رساندن چمدان انگلیسی به ایران بوده که او قصد داشته از طریق دبی چمدان را وارد کشور کند اما برای هزینه جابه‌جایی، بحث مالیات و... باید یک نفر در داخل کشور این مبالغ را به حساب‌های مبادی ذی‌ربط واریز کند تا مشکلات جابه‌جایی حل شود. از اینجا به بعد زن حاضر به فداکاری می‌شود و در سه مرحله ۹۲ میلیون تومان به حساب‌های اعلامی واریز می‌کند و... .

به این جای ماجرا که رسید، دیگر پلیس نیازی به توضیحاتش نداشت، چون می‌دانست که او هرچه صبر کرده نه خبری از چمدان شده و نه آن مرد جوابش را داده است. کارشناسان پلیس فتا، پس از اظهارات این زن، کار خود را برای شناسایی و دستگیری متهم آغاز کردند. کلاهبرداری که به این سادگی این زن جوان را فریب داده بود، ردپاهای ساده‌ای هم از خود به جای گذاشته بود. ردپاهایی که مأموران با استفاده از آن توانستند در گام اول، متهم را شناسایی و با حکم قضایی، حسابی را که پول‌ها در آن قرار داشت بلوکه کنند. پلیس در گام دوم، متهم را که در یکی از شهرهای غربی کشور مخفی شده بود ردزنی و با نیابت قضایی دستگیر کرد. پس از تشکیل پرونده برای این متهم، تمامی وجوهی که او از این زن جوان کلاهبرداری کرده بود پس گرفته شد.

عکس خبر







بیرون کشیدن ۲ کودک و والدینشان از خانه سوخته

دیروز ظهر نزدیک ساعت ۱۳:۳۰، انفجاری مهیب سکوت کوچه اندیشه ۴ را شکست. لحظاتی بعد به دنبال این انفجار، شعله‌های آتش گوشه و کنار یک خانه را فراگرفت. ساکنان این منطقه که می‌دانستند در زمان حادثه همسایگان آن‌ها احتمالا در خانه بوده‌اند، موضوع را به آتش‌نشانی اطلاع دادند. دقایقی بعد امدادگران خود را به محل حادثه رساندند و اطمینان یافتند که یک زوج به همراه دو فرزندشان در این خانه حبس شده‌اند. آتش‌نشانان توانستند با جلوگیری از گسترش آتش به منازل دیگر، راه خود را به محلی که چهار عضو این خانواده در آن پناه گرفته بودند، باز کنند و این افراد را نجات دهند. پدر این خانواده که در جریان آتش‌سوزی زخمی شده بود، به نیروهای اورژانس تحویل داده شد.

جدول ۴۰۲۸

