

## کد رهگیری تقلبی قابل پیگیری نیست!

صدور کد رهگیری برای املاک اجاره ای فقط باید از طریق مشاوران املاک مجوزدار باشد و کد رهگیری های تقلبی از سامانه املاک و مستقلات قابل پیگیری نیست. به تازگی برخی شرکت‌ها و صفحات مجازی اقدام به اجاره مسکن با وعده ارائه کد رهگیری می کنند، صدور کد رهگیری تنها توسط

وقتی ملکی را خرید و فروش کردید دیگر امکان بر هم زدن این معامله وجود ندارد مگر با رضایت هر دو طرف که اصطلاحاً به آن «اقاله» می‌گویند.
امادر برخی موارد شما می‌توانید یک‌طرفه قولنامه را فسخ کنید. یکی از این موارد زمانی است که فروشنده ملک در قیمت

مشاوران املاک مجوزدار صورت می‌گیرد و غیر از آن تخلف است. اگر کد رهگیری از طریق دیگری به جز مشاوران املاک مجوزدار صادر شود؛ اصالت آن توسط سامانه املاک و مستقلات قابل تأیید نیست. همچنین امکان گرفتن کپی برابر اصل و غیره نیز وجود ندارد.

واقعی ملک شما را فریب داده باشد. برای مثال واحد آپارتمانی را که ۷۰۰ میلیون تومان ارزش دارد به شما یک میلیارد تومان فروخته باشد، این‌جامی‌توانید به دلیل گران فروختن یا غبن معامله را به هم برنیزید. البته باید توجه داشته باشید که حین تنظیم قولنامه عبارت

رسولی فاضل، نماینده قوه قضائیه در سازمان اموال تملیکی در آیین رونمایی سامانه «حراج الکترونیکی سازمان اموال تملیکی» گفت: در پی بازدید ریاست قوه قضائیه از انبارهای اموال تملیکی و تأکیدات ایشان موضوع سامانه حراج الکترونیکی به‌طور جد در دستور کار قرار گرفت و اکنون این سامانه به طور کامل در دسترس

## رونمایی از سامانه «حراج سازمان اموال تملیکی»

مردم عزیز است. وی تصریح کرد: این موضوع با توجه به اینکه در حراج حضوری شائبه‌هایی وجود داشت، به موضوع حراج‌ها ورود و تأکید کردیم. در حال حاضر حراج حضوری در سازمان اموال تملیکی متوقف شد و مردم می‌توانند برای شرکت در حراجی‌ها، در سامانه «حراج الکترونیکی سازمان اموال تملیکی» نام‌نویسی کنند.

«اسقاط کافه خیارات ولو غبن فاحش» در آن وجود نداشته باشد. معنای این عبارت این است که شما می‌پذیرید حتی اگر به صورت واضح و آشکار و مسلم در این قرار داد ضرر کردم باز هم حق فسخ معامله را ندارم. از این رو بهتر است بدانید که این جمله، کاملاً به

ضرر خریدار است و باید در پذیرش آن احتیاط کرد. این راه‌هم بدانید که خیارات فسخ در حقوق به ۹ دسته تقسیم می‌شوند و حتی در صورت درج عبارت «اسقاط کافه خیارات» باز هم می‌توانید معامله را فسخ کنید که این مسئله ظرافت‌های زیادی دارد.

### حقوق و معاملات

# چند ریزه‌کاری حقوقی درباره معامله خانه رهنی

#### گروه حقوق| احتمالاً

اصطلاح ملک رهنی به گوشتان خورده است. گاهی سند ملک با دریافت وام یا تسهیلات، در رهن بانک یا مؤسسه‌ای قرار می‌گیرد. مشکلاتی که در خریدوفروش املاک رهنی به وجود می‌آید، سبب دعاوی زیادی در دادگاه‌ها شده است. هنگام خریدوفروش ملک رهنی گاهی لازم است سند از رهن بانک آزاد شود و گاهی به این کار نیاز نیست. در هر صورت اگر قصد خرید یا فروش ملک رهنی را دارید، باید دقت داشته باشید و نکاتی را رعایت کنید. بانک‌ها برای وام و تسهیلات اعطایی ضمانت مشخصی در نظر می‌گیرند. در مورد وام مسکن، معمولاً ضمانتی که بانک در نظر می‌گیرد، رهن سند خانه مورد معامله است. سند ملکی رهنی در واقع بین وام‌گیرنده و یک بانک و یا مؤسسه مالی و اعتباری، برای تضمین پرداخت اقساط وام تنظیم می‌شود.

می‌دانید که فروش مالی غیر، غیرقانونی است و بر همین اساس خریدوفروش ملک در رهن بانک نیز، بدون رضایت بانک غیرقانونی و مصداق کلاهبرداری است. معامله خانه‌ای که سند آن در رهن بانک است، از دو طریق امکان‌پذیر است: فک رهن یا انتقال تسهیلات به فرد خریدار. خانه‌ای که به عنوان وثیقه تحت رهن بانک است، برای معامله باید از رهن بانک خارج شود. معامله خانه قبل از فک رهن، مخالف منافع بانک است و در نتیجه بانک می‌تواند به جرم کلاهبرداری شکایت کند. اما امکان معامله خانه‌ای که

هنوز در رهن بانک است نیز وجود دارد. برای راه دوم نیز باید دانست که تا زمانی که ملکی در رهن بانک است، مالک نمی‌تواند به طور رسمی و محضری سند را به شخص دیگری منتقل کند. انتقال ملک فقط از طریق انعقاد مبیاعه‌نامه در بنگاه‌های ملکی امکان‌پذیر است و می‌توان نقل و انتقال سند را به زمان تسویه تسهیلات موکل کرد. راه دیگر این است که برپایه مقررات رسمی، خریدار به جای مالک فعلی پرداخت اقساط را بر عهده بگیرد. در این صورت علاوه بر اینکه سند ملک به نام وی منتقل می‌شود، ادامه باز پرداخت تسهیلات نیز بر عهده خریدار خواهد بود.

در چند سال اخیر به دلیل سوء استفاده‌های مکرر، گرفتن «وکالت بلاعزل» از مالک به خریدار رایج شده که توسط آن، فروشنده به جای اینکه ملک را به خریدار بفروشد، به او وکالت تام‌الاختیار واگذاری و اجاره می‌دهد. فروشنده و خریدار شرط می‌کنند که صاحب ملک، حق عزل وکیل را ندارد. وکیل یعنی خریدار هم این حق را پیدا می‌کند تا تمام کارهای مربوط به ملک از جمله انتقال سند رسمی بعد از فک رهن را انجام دهد. فک رهن به معنای آزاد کردن سند ملکی است که به عنوان وثیقه در گرو بانک قرار گرفته. برای اینکه بتوان ملکی را که در رهن بانک است معامله کرد، ابتدا باید اقدام به فک رهن کرد. برای فک رهن می‌توان اقساط باقیمانده را به بانک پرداخت و وام را تسویه و سند را از رهن بانک آزاد کرد. همچنین می‌توان برای تسویه وام پس از محاسبه بدهی، مبلغی معادل ۱۱۰ درصد بدهی را

در بانک سپرده‌گذاری کرد. به این ترتیب خانه از رهن خارج می‌شود. این روش مربوط به طرح ویژه بانک مسکن است و می‌توانید اطلاعات لازم را از بانک مسکن کسب کنید. یک راه دیگر این است که با شرایطی اقدام به تعویض وثیقه و خارج کردن ملک از رهن بانک کرد. در چنین شرایطی بدون نیاز به تسویه حساب با بانک، می‌توان ملک را از رهن بانک خارج کرده و سند خود را آزاد کنند. در این روش می‌توان از دو طریق اقدام به تعویض وثیقه کرد. روش اول آن است که سند ملک دیگری را که به نام خود رهن است، به بانک ارائه کرد و روش دوم اینکه می‌توان سند ملکی را که به نام شخص دیگری است، برای تعویض وثیقه به بانک ارائه کرد. در این حالت تعویض وثیقه به صورت موقت خواهد بود؛ وام‌گیرنده باید ظرف ۶ ماه تا یک سال ملک دیگری تحت مالکیت خود را در رهن قرار دهد.

#### ■ مراحل خرید و فروش ملک رهنی

ابتدا فروشنده از طریق دفتر اسناد رسمی موضوع را از بانک استعلام می‌کند. در صورت اعلام موافقت از سوی بانک، دفترخانه موافقت کتبی بانک را ضمیمه پرونده می‌کند و انتقال ملک صورت می‌گیرد. در حال حاضر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور سامانه‌ای را راه‌اندازی کرده که می‌توان به صورت اینترنتی آخرین وضعیت ملک را استعلام نمود. در ادامه خریدار در زمان معامله بخشی از مبلغ ملک مورد معامله را می‌پردازد و سپس فروشنده و خریدار متعهد می‌شوند در دفترخانه حاضر شوند. در دفترخانه

مراجعه به سایت پلیس فتا به نشانی (آدرس سایت)، در بخش خدمات الکترونیکي با کلیک روی گزینه ثبت شکایات مردمی، درخواست خود را ثبت نمایید. توجه داشته باشید که در شکایت باید مشخصات خود به عنوان خریدار و فروشگاه اینترنتی مذکور، جزئیات خرید و دلایل نارضایتی و شکایت را عنوان نمایید. پلیس فتا پس از بررسی درخواست الکترونیک شما، با پیگیری مسئله، با فروشگاه را مجبور به تحویل محصولات خریداری شده می‌کند یا پول شما را برمی گرداند. در مواقعی ممکن است این تأخیر در تأدیه جنس، به ضرر خریدار تمام شده باشد که باید خسارت تأخیر را هم در کنار وظایف اصلی خود بپردازد. گام بعدی آن است که فروشگاه اینترنتی که از آن خرید می‌کنیم، دارای نماد اعتماد الکترونیکي باشد.

#### ■ مراجعه به مراجع قضایی

اقدام سوم، شدیدترین اقدامی است که خریدار شاکي می‌تواند علیه فروشنده اینترنتی انجام دهد؛ یعنی برای پیگیری خرید خود ثبت اعتراض درباره این خرید به دادگاه صالح مراجعه کرده و از صاحب آن کسب و کار خاص شکایت کند. این مورد بیشتر مختص به جرم کلاهبرداری رایانه‌ای است. یعنی در مواردی که شما پرداخت را انجام داده‌اید و کالایی به دستتان نرسیده هم می‌توان به

عنوان کلاهبرداری ثبت شکایت نمود. دادسرای صالح برای رسیدگی به جرایم رایانه‌ای از جمله کلاهبرداری‌های اینترنتی، دادسرای ویژه رسیدگی به جرایم رایانه‌ای واقع در ناحیه ۳۱ قضایی تهران است. شما با مراجعه به این دادسرا و تسلیم اطلاعات کامل، درخواست آغاز تحقیقات مقدماتی را می‌نمایید. اگر بازپرس مسئول پرونده شما ادله را کافی و مستند بداند، ممکن است با قرار جلب به دادرسی فروشنده و فروشگاه اینترنتی متخلف را مورد پیگرد قانونی قرار دهد. پس از پایان رسیدگی‌های دادسرا و صدور کیفرخواست، شما را به دادگاه صالح ارجاع خواهند داد. مطابق رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور، دادگاه صالح به رسیدگی در جرایم رایانه‌ای مانند کلاهبرداری‌های اینترنتی دادگاهی است که در محل بانک افتتاح حسابی که پول زیان‌دیده در آن بوده و از حساب خارج شده است، باشد.

بسیاری از کسب و کارهای آنلاین بزرگ مانند دیجی کالا و سایرین هر بخش ثبت اعتراضات دارند و هم قابلیت استرداد جنس در صورت ایراد وجود دارد. پس پیشنهاد ما برای انجام خریدهای اینترنتی این است که حتماً از فروشگاه‌های معتبر و قابل دسترس استفاده نمایید تا در صورت بروز مشکل پیگیری خرید و مبلغی که پرداخت کرده‌اید، آسان‌تر باشد.



### قانون مبارزه با مواد مخدر به صلاح نیاز دارد

حجت‌الاسلام مصدق معاون اول قوه قضائیه با بیان اینکه اصلاح قانون مبارزه با مواد مخدر یک ضرورت است، گفت: لایحه جامع در این رابطه تنظیم شده که این لایحه به دولت و سپس به مجلس برود. وی با اشاره به بازدیدهای میدانی‌از اموال مکشوفه در پی عملیات‌های مربوط به مواد مخدر افزود: یکی از موضوعات بسیار مهم که باید تعیین تکلیف‌شود نحوه نگهداری اموال مکشوفه است.



### در حاشیه

### دلال؛ همه‌کاره و هیچ‌کاره؟!

اگر در معامله‌ای که دلال واسطه انجام است، یکی از طرفین به تعهداتش عمل نکند، به عنوان مثال، خریدار ثمن معامله را پرداخت نکرده یا فروشنده، سند ملک را منتقل نکند، مسئولیتی در این زمینه، متوجه دلال نخواهد بود.

در واقع، دلال موجب اعتبار معامله نیست و هر یک از طرفین، خود باید اعتبار طرف مقابل معامله را بسنجند و مطابق با آن، شرایطی تعیین کنند تا در صورت بروز هرگونه تخلف از جانب طرف مقابل و با استناد به آن، از طریق قانونی اقدام و احقاق حق کنند. بنابراین رویه دادگاه این است که دلال را- جز در موارد خاص- مؤاخذه نمی‌کند. البته اتحادیه‌های املاک، به چاب قراردادهایی در قالب فرم‌های چاپی اقدام کرده و برخی شرایط اصلی معاملات را به صورت پیش‌فرض در نظر گرفته است تا افراد، در هنگام انجام معامله، با مشکل‌لی مواجه نشوند.

### گزارش

### چگونگی استناد به اسکرین شات و فیلم در دادگاه

در دادگاه هرکسی که ادعا دارد دعوا و شکایت را آغاز کرده است باید برای اثبات حقایقت خود دلیل و مدرک و یا به اصطلاح ادله محکمه پسند ارائه کند. تا این‌گونه بتواند حق خود را اثبات کند و دادگاه به آن حکم بدهد. اما این حق به چه وسایلی قابل اثبات است؟ و اساساً چه مدرکی قابل استناد است؟ آیا فیلم و صوت و عکس مانند سند و نوشته‌ها قابل استناد است؟ باید گفت فیلم و عکس را هم می‌توان در شمار مواردی دانست که قاضی می‌تواند به آن توجه کند. در ادامه همراه ما باشید تا به این مورد بیشتر بپردازیم. در قانون برای اثبات حق به ادله مختلفی اشاره شده است مانند سند، برای مثال اگر کسی علیه مال شما ادعایی داشت شما با ارائه سند آن مال یا ملک اثبات می‌کنید مال خودتان است. دلیل دیگر شهادت شاهد است که معمولاً دو نفر لازم است. اما مهم‌ترین و محکم‌ترین دلیل، اقرار و اعتراف فرد است. برای مثال فرد به مجرم بودن و یا بدهکار بودن خود اقرار می‌کند. علم قاضی و قسامه نیز از موارد دیگر است. به جز موارد بالا برخی شواهد و قرائن وجود دارد که می‌تواند سبب اثبات حق شود؛ برای مثال وقتی کسی در ملکی تصرف دارد حتی بدون سند هم می‌توانیم بگوییم مالک آن است. به گزارش پایگاه حقوق نیز هر چیزی که به علم قاضی کمک کند نوعی اماره است که برای مثال همین عکس و فیلم‌های مورد استناد دادگاه در این بحث قرار می‌گیرند. بنابر آنچه گفته‌شد، مواردی مانند سند، اقرار، شهادت شهود و «قسامه در امور جنایی» از جمله ادله اثبات هستند. اما آیا می‌توان به فیلم و عکس هم به عنوان دلیل به آن استناد کرد؟ در پاسخ باید بدانیم که یکی از راه‌های اثبات دعوا، علم قاضی است.

اگر فیلم و عکس شما به گونه‌ای باشد که قاضی را به علم برساند او می‌تواند به نفع شما حکم دهد. به عنوان مثال در همین ماه‌های اخیر بسیاری از درگیری‌ها و نزاع‌ها توسط دوربین‌های پلپس راهور یا دوربین‌های مدار بسته شخصی ضبط شده‌اند و در بسیاری از آرای دادگاه‌ها به فیلم و عکس‌ها اشاره شده است. به همین شکل مسئله اسکرین شات‌ها یا عکس از صفحات کامپیوتر و گوشی نیز در بسیاری از موارد مورد استناد طرفین قرار می‌گیرد؛ برای مثال فرد برای توهین‌هایی که به‌وی شده است، اسکرین شات‌های صفحه را مورد استناد قرار می‌دهد.

در اینجا باید گفت اگر طرف مقابل آن را قبول کرد؛ معتبر و قابل استناد است اما اگر رد کرد قاضی باید به کارشناس ارجاع بدهد که مبادا جعلی باشد. در هر حال اسکرین شات هم می‌تواند به عنوان دلیل از نوع اماره قابل اتکا باشد و قاضی‌را به این علم برساند که ذی حق درست می‌گوید.

### خبر

### اعتراض ستاد حقوق بشر به قانون منع حجاب در کانادا

کاظم غریب آبادی معاون امور بین الملل قوه قضائیه و دبیر ستاد حقوق بشر، با انتشار توییتی در واکنش به اخراج فاطمه انوری، معلم کلاس سوم ابتدایی یکی از مدارس کانادا، نوشت: «با توجه به اعتراضات گسترده به این اخراج در حمایت از خانم انوری، دولت کانادا باید قانون این ایالت در ممنوعیت استفاده از علائم مذهبی و حجاب در اماکن دولتی را لغو کند».

### گسترش شعبه‌های تخصصی جرایم سیاسی در مراکز استان‌ها

شعبه‌های تخصصی رسیدگی‌کننده به جرایم سیاسی به همه مراکز استان‌ها گسترش پیدا کرده است. به گزارش تسنیم در راستای دستور حجت‌الاسلام محسنی‌اژه‌ای عملیاتی کردن مواد ۳۰۵ و ۳۵۲ قانون آیین دادرسی کیفری مبنی بر تشکیل دادگاه‌های رسیدگی به جرایم سیاسی، در حال حاضر برگزاری دادگاه‌های جرایم سیاسی با حضور هیئت منصفه که پیش از این منحصر به تهران بود به همه استان‌ها گسترش پیدا کرده است.