خراسان روزنامه صبح ایران
پنج شنبه ۱۶ فروردین ۱۳۹۷ . ۱۸ رجب ۱۴۳۹ . شماره ۱۹۷۸۸

آرشیو ثبت تهران
۱۰۰ درصد الکترونیکی می شود

مدیر کل ثبت استان تهران گفت: ۹۰ درصد پرونده های موجود، شامل ۱۳۱ میلیون برگ اوراق، اسکن شده است و برنامه ۱۰۰ درصد الکترونیکی شدن آرشیو ثبت تهران را در دستور کار داریم. به گزارش ایرنا، سید صادق سعادتیان افزود: البته پرونده ها در آرشیو ثبت، امانت های مردم نزد این سازمان است و فعلا، تا زمان اطمینان از کارآمدی الگوی جدید، پرونده های مکتوب در مخازن ثبت نگهداری می شود.

گزارش حقوقی

●●●

«اسقاط کافه خیارات» در تنظیم قولنامه به نفع یا ضرر خریدار؟

اگر در قولنامه‌ای که شما طرف خریدار آن هستید، عبارت «اسقاط کافه خیارات» را امضا کنید، به نفع شما نخواهد بود. به گزارش خبرگزاری میزان، در تمامی قولنامه‌ها، مبایعه‌نامه‌ها و قراردادهای چاپی که در دفاتر مشاور املاک تنظیم می‌شود، بندی گنجانده شده است مبنی بر «اسقاط کافه خیارات و لو خیار غبن فاحش»؛ جمله‌ای حقوقی که بیشتر کلماتش عربی است و البته دوطرف معامله، به‌طور معمول توجهی به این بند ندارند و قرارداد را امضا می کنند.

■ معنا و مفهوم خیارات

اما به واقع «خیارات» چیست و «اسقاط کافه» آن یعنی چه؟ برخی از قراردادها، مانند عقد بیع (خرید و فروش)، اجاره، صلح و نکاح، از جمله عقودی هستند که پس از انعقاد آن، دوطرف حق برهم زدن عقد را ندارند، مگر به‌واسطه یک دلیل قانونی یا اختیاری که در قرارداد برای فسخ معامله به آن‌ها داده شده باشد. به این اختیار فسخ معامله که برخی از آن‌ها توسط قانون به دوطرف معامله داده یا در ضمن قرارداد به نفع دوطرف شرط شده باشد، در اصطلاح حقوقی، «خیار» می گویند. به عبارت دیگر، در قراردادهایی که به آن ها اشاره شد، اصل بر این است که وقتی قرارداد منعقد می شود، دوطرف به آن ملتزم باشند و در هیچ شرایطی آن را زیرپا نگذارند، مگر این که صاحب حق فسخ، یا همان «خیار» باشند. به جمع انواع خیار، «خیارات» گفته می‌شود. وقتی صحبت از اسقاط کافه خیارات می‌شود، باید دید معنای جمله به‌طور کلی چیست؟ اسقاط یعنی ساقط کردن و از بین بردن؛ کافه هم یعنی همه و تمام؛ خیارات هم که یعنی اختیار فسخی که در معاملات قطعی شده برای ما وجود دارد؛ بنابراین، ما با امضای بند «اسقاط کافه خیارات» تمام اختیارات فسخی را که قانون یا توافق برای ما در معاملات گذاشته‌اند، از بین می بریم و ملتزم می شویم که تحت هیچ شرایطی قرارداد را فسخ نکنیم. حالا که معنای جمله «اسقاط کافه خیارات» مشخص شد، باید دید انواع «خیارات» و به‌خصوص «خیار غبن فاحش» چیست که در قراردادها بر اسقاط آن تاکید می شود.

■ خیار «غَبْن» و شرایط آن

اما مهم‌ترین خیارات، «خیار عیب» و «خیار غبن» است. اگر کالا یا منزل خریداری شده دارای عیب بزرگی باشد که هنگام معامله خریدار از آن بی اطلاع بوده یا قیمت معامله به گونه‌ای باشد که خریدار یا فروشنده «ضرر فاحشی» کنند، در این صورت می‌توانند با استناد به این خیارات عقد را به‌هم بزنند. باید توجه کرد که وقتی طرفین معامله پای قراردادی را امضا می کنند که در یکی از بندهای آن نوشته شده است، «اسقاط کافه خیارات و لو خیار غبن فاحش» یعنی از همه این مواردی که گفتیم گذشت می کنند و حتی اگر ضرر و اختلاف قیمت واضحی هم در معامله کشف شود، دیگر حق برهم‌زدن معامله را ندارند؛ باید با آگاهی پای قرارداد را امضا کرد.

فتواهای تاریخی برای حمایت از «کالای ایرانی»

آیت ا... آقانجفی اصفهانی، مؤسس شرکت اسلامیه: «رجاء (امید) دارم که به حسن اهتمام علمای اعلام و توجه اسلامیان، موجبات رواج صنایع و امتعه اسلامیه، زیاده بر این، یوماً فیوماً (روز به روز)، در ترقی و شیوع بشود؛ چنان چه در اصفهان و توابع، لباس اغلب مسلمانان از همین منسوجات و امتعه اسلامیه می باشد و رواج دارد. ان شاءا... تعالی به طوری شایع خواهد شد که کفایت عموم اسلامیان را بنماید»

آیت ا... سیدعبدالحسین لاری، از شاگردان برجسته میرزای شیرازی و بنیان گذار حکومت اسلامی لارستان: «امروز آن چه پول از بلاد اسلامیه به بلاد خارجی می رود اعانت (کمک) به اعداء دین و استعداد (آمادگی) کفار است برای ریختن خون اسلام و مسلمین. [پس] حرام است استعمال آن ها سیاسةً و دیانةً حفظاً للاسلام و المسلمین، مگر در صورت اضطراب و عدم وجود اشیاء وطنی اسلامی»

آخوند خراسانی معروف به «صاحب کفایه»: «عموم غیرتمندان اسلام و پیروان حضرت خاتم النبیین-صلی ا... علیه و آله الطاهرین- البته این معنی را تا به حال فهمیدند و به رأی العین می بینند که استعمال امتعه خارجه (کالاهای خارجی) در بلاد اسلامیه، تا به حال به چه درجه موجب نسخ منابع داخله و فقر و فلاکت ملت و تسلط کفار بر مسلمین داخله و فقر و فلاکت ملت و تسلط کفار بر مسلمین شده [است]»

جواد نوائیان رودسری
info@khorasannews.com

مواجهه ایرانیان با ورود گسترده کالاهای خارجی و تهدید اقتصاد و تولید داخلی، در دوره قاجار آغاز شد. تا پیش از آن، میزان مبادلات تجاری میان ایران و کشورهای خارجی و به‌ویژه اروپایی، چندان زیاد نبود. از سوی دیگر، سیاست حکومت‌های افشاریه و زندیه، مانع از افزایش بی ضابطه واردات می شد. اما با آغاز دوران حکومت قاجارها و به خصوص پس از شکست ایران در دو جنگ سرنوشت ساز با روسیه تزاری، نفوذ استعمارگران در کشور افزایش یافت و یکی از تبعات افزایش این نفوذ، واردات بی‌رویه کالاهای خارجی بود. این کالاها که عموماً به دلیل فناوری های جدید، با قیمتی ارزان‌تر روانه بازار می شد، به صنایع داخلی که عموماً بومی و محدود بود، آسیب های جبران ناپذیری وارد کرد. به همین دلیل، رجال وطن دوستی مانند امیرکبیر، کوشیدند تا با اتخاذ تمهیداتی، ضمن جلوگیری از ورود بی‌رویه مصنوعات خارجی، بر حجم و کیفیت کالاهای داخلی بیفزایند؛ اقداماتی که توانست در برهه‌ای از این دوره تاریخی، شرایط را تغییر دهد؛ اما نتوانست تأثیر مستمری بر این مسئله داشته باشد. در این بین، ورود علمای اعلام به این مسئله راهبردی، به‌ویژه از اواسط دوره سلطنت ناصرالدین شاه به بعد، این گروه نخبه را به کانون اصلی حمایت از تولید داخلی و مقابله با مصرف کالای خارجی تبدیل کرد. رویکرد علما در برخورد با مسئله ورود بی‌رویه کالای اروپایی به کشور و تضعیف جایگاه تولیدات داخلی، بیشتر منبعث از قاعده فقهی «نفی سبیل» بود. آن ها معتقد بودند از آن جا که ورود کالاهای مصنوع فرنگ، ضمن آسیب زدن به قدرت اقتصادی مسلمانان، راه ورود فرهنگ غربی و نیز مسیر سلطه هر چه بیشتر اجانب را هموار می کند، باید جلوی آن را گرفت و در مقابل، به تقویت جایگاه کالاهای ایرانی پرداخت. به این ترتیب، فتاوای مراجع تقلید و اعلامیه‌های علمای اعلام، به یکی از مهم ترین و تأثیرگذارترین عوامل تشویق تولید و مصرف کالای داخلی و نفی ورود و عرضه کالای خارجی تبدیل شد.

■ فتاوای تأثیرگذار

شاید بتوان نخستین اقدامات علیه ورود کالا و خدمات خارجی را در مقابله علمای تهران و در رأس آن ها، «ملاعلی کنی» با قرارداد استعماری «رویتر» جست‌وجو کرد. مجتهد اول پایتخت، پس از امضای این قرارداد استعماری که در آن، اداره امور اقتصادی کشور در اختیار یک یهودی انگلیسی به نام «جولیوس دورویتر» قرار می گرفت، به مخالفت صریح با آن پرداخت و ضمن صدور فتوایی، خواستار لغو این امتیاز استعماری شد. پایداری «ملاعلی کنی»، علما و مردم، سرانجام شاه را به عقب‌نشینی وادار کرد و مانع از تداوم این امتیاز استعماری که هدف اصلی آن، بسط و گسترش عرضه مصنوعات غربی و محدود کردن کالای ایرانی بود، شد. صدور فتوای منع مصرف کالای خارجی و لزوم استفاده از کالای ایرانی، در دوره‌های بعد نیز، یکی از مهم ترین اقدامات مراجع و علما در این راستا بود. مرحوم آیت ا... سید محمد کاظم طباطبائی، معروف به «صاحب عروه»، از علمای بزرگ شیعه، در پاسخ نامه یکی از مؤمنان که در پی مقابله با واردات کالاهای خارجی و حمایت از کالاهای ایرانی بود، نوشت: «آن چه نوشته بودید، از تَرَتُّب مفاسد بر حمل اجناس از بلاد کفر به محروسه ایران – صانها ا... تعالی عن حوادث الزمان – صواب، و همیشه ملتفت به آن‌ها و اصناف آن که مایه خرابی دین و دنیای مسلمین است، بوده‌ام و از اقدام شما در تهیه دفع آن ها که باید از محض غیرت دین و خیرخواهی مسلمین باشد، زیاده مسرور شدم.» مرحوم آخوند خراسانی، معروف به «صاحب کفایه» هم، در اعلامیه‌ای تاریخی، در سال ۱۳۱۹ هـ.ق، خطاب به عموم ایرانیان مسلمان نوشت: «عموم غیرتمندان اسلام و پیروان حضرت خاتم النبیین - صلی ا... علیه و آله الطاهرین - البته این معنی را تا به حال فهمیدند و به رأی العین می بینند که استعمال امتعه خارجه در بلاد اسلامیه، تا به حال به چه درجه موجب ذهاب (از دست رفتن) ثروت مملکت و نسخ منابع داخله و فقر و فلاکت ملت و تسلط کفار بر مسلمین شده [است.]» آیت ا... سیدعبدالحسین لاری، از شاگردان برجسته میرزای شیرازی و بنیان گذار حکومت اسلامی لارستان نیز، در پاسخ به پرسشی در این زمینه، چنین می نویسد: «امروز آن چه پول از بلاد اسلامیه به بلاد خارجی می رود اعانت (کمک) به اعداء دین و استعداد (آمادگی) کفار است برای ریختن خون اسلام و مسلمین. [پس] حرام است استعمال آن ها سیاسةً و دیانةً حفظاً للاسلام و المسلمین، مگر در صورت اضطراب و عدم وجود اشیاء وطنی اسلامی.»

■ گام‌های عملی علما

نکته مهمی که نباید از یاد برد، این است که در ابتدا، رویکرد علما بیشتر مبتنی بر منع استفاده از کالای خارجی و تشویق استفاده از کالای داخلی بود. اما چندی بعد، با گسترش بی رویه عرضه کالای خارجی، موضوع تشویق تولید کالای داخلی به منظور رقابت با نمونه وارداتی در دستور کار قرار گرفت و در فتاوای مراجع، به این مسئله مهم نیز توجه شد. تأسیس شرکت اسلامیه در اصفهان، اوج این اقدامات بود. آقا نجفی اصفهانی، از مراجع تقلید اصفهان، با همکاری تعدادی از علما و بازرگانان این شهر، شرکتی را تأسیس کرد که باید آن را نخستین اقدام عملی علما در کنار فتاوای آن ها، برای حمایت از کالای ایرانی دانست. این مرجع آگاه و هوشیار، پس از تأسیس شرکت اسلامیه که هدف آن، عرضه کالاهای ایرانی در بازارهای داخلی و حتی خارجی بود، در نامه‌ای به روزنامه «حبل المتین»، چاپ کلکته، درباره این اقدام نوشت: «رجاء دارم که به حسن اهتمام علمای اعلام و توجه اسلامیان، موجبات رواج صنایع و امتعه اسلامیه، زیاده بر این، یوماً فیوماً، در ترقی و شیوع بشود؛ چنان چه در اصفهان و توابع، لباس اغلب مسلمانان از همین منسوجات و امتعه اسلامیه می باشد و رواج دارد. ان شاءا... تعالی به طوری شایع خواهد شد که کفایت عموم اسلامیان را بنماید و مسلمین را حاجت به منسوجات و ملبوسات غیر نباشد.» تأثیر فتاوا و اقدامات علمای اصفهان چنان بود که اغلب روزنامه‌ها و جراید آن دوره، با هیجان زایدالوصفی به شرح و تفسیر درباره این اقدام پرداختند. آقانجفی اصفهانی، برای تنویر افکار عمومی، از قدرت نفوذ جراید هم برای تشویق مردم به خرید کالای ایرانی بهره گرفت. روزنامه «حبل المتین»، در شماره ۲۰ خود، به نقل از خبرنگارش در اصفهان، می نویسد: «حضرت حجت‌الاسلام حاج شیخ محمدتقی [آقانجفی] - مدظله العالی - عنوان مفصلی را مِن باب تَرْک منسوجات و مصنوعات خارجه در ترویج اَمْتِعه (کالاها) و اَقْمِشه (منسوجات) داخله و بیست و هفت مورد در قرآن، که منع از معاشرت خارجه است، با بیانی خیلی مفصل و عنوانی بسیار عام‌فهم، ارشاد فرموده‌اند... علمای اسلام در این شرکت مقدس، شخصاً شرکت مالیه نموده‌اند و از بذل نصایح و تشویق عموم به [خرید] امتعه اسلامی و دوری از استعمال امتعه خارجه، دقیقه ای فروگذار نمی کنند ... حضرت حجت‌الاسلام آقای نجفی و ثقة الاسلام [حاج آقانورا... اصفهانی] و جناب آقایان علمای اسلام - سلمهم ا... تعالی - در راه این شرکت مقدس، از هستی خود گذشته‌اند.» روزنامه «ثریا» در شماره ۴۷ خود نوشت: «رؤسای روحانی ملت ایران، معنی وطن و ترقی آن را شناخته و درصدد ارتقا بدان مدارج عالیه برآمده‌اند. اگر نام مبارک حجت‌الاسلام آقانجفی - مدّ ظله العالی - را سرآغاز تاریخ ترقی ایران قرار دهیم، شایسته و سزاست.»

■ پوشیدن لباس عزت

اهداف هشتگانه شرکت اسلامیه، طبق اساسنامه آن، از این قرار بود: «۱- دسترسی به سود بیشتر اقتصادی از طریق راه اندازی کمپانی و شرکت در نسبت با کار تجارت فردی؛ ۲- خروج از ذلت احتیاج به امتعه خارجی؛ ۳- تثبیت و تقویت هر چه بیشتر تجارت داخله در برابر تجارت خارجه؛ ۴- جلوگیری از خروج ثروت داخلی به خارج از کشور؛ ۵- جلوگیری از مهاجرت نسل های آینده به خارج از کشور برای مزدوری و کارگری نزد بیگانگان؛ ۶- تسهیل در امر معیشت مردم به علت ارزان تر بودن منسوجات و مأکولات داخلی نسبت به نوع خارجی آن ها؛ ۷- ارائه الگویی تجاری برای آینده ملت و دولت؛ ۸- جلوگیری از رواج معاملات ربوی بیگانگان.» در پی تشکیل شرکت اسلامیه و صدور فتاوای علما مبنی بر وجوب حمایت از تولیدات داخلی، مردم به حمایت از این اقدام پرداختند و موضوع استفاده از کالای ایرانی با اقبال عمومی مواجه شد. چنان که خبرنگار «حبل المتین» در شماره ۲۴ این جریده می نویسد: «چنان وجد و سرور در اهالی از وضیع و شریف ملاحظه شد که در هیچ عید از اطفال ندیده بودم و در تعریف منسوجات وطنی، همین یک نکته شاهد است که بلژیکی های مأمورین گمرک و سایر اهالی خارجه از این تن خواه (پارچه تولید داخل) خریدند و نهایت توصیف می نمودند. الفضل ما شهدت به الاغیار.» بی‌تردید صدور فتاوای علما در اقبال عمومی مردم برای خرید هر چه بیشتر کالای ایرانی، تأثیر مستقیم داشت. با رونق گرفتن کار شرکت اسلامیه، علمای سایر شهرها نیز به همراهی با آن پرداختند تا جایی که به نوشته یکی از روزنامه‌های آن دوره، «در برخی شهرها از جمله در شیراز، علما برخی از وعاظ را روانه نقاط گوناگون شهر و روستا کردند تا به مردم اطلاع دهند و از آنان بخواهند که از این به بعد، تنها از منسوجات شرکت اسلامیه اصفهان استفاده کنند.»

مشاوره حقوقی

●●●

خوانندگان محترم! در صفحه ۱۰ روزنامه خراسان، پاسخ‌گوی پرسش های حقوقی شما هستیم. شما می توانید پرسش های خود را در تمام زمینه های حقوقی، از طریق پیامک به شماره ۲۰۰۰۹۹۹ ارسال کنید. لطفاً در ابتدای متن پیامک حتما کلمه «حقوقی» را قید فرمایید.

پرسش: در متن قرارداد اجاره، برای مستأجر محدودیتی بابت اجاره دادن ملک به غیر، ذکر نشده است؛ اما مالک به اجاره دادن هم اذن نداده است. آیا مستأجر می تواند چنین ملکی را به دیگری اجاره دهد؟

پاسخ: برای اجاره، قوانین متعددی تصویب شده است. درباره امکان انتقال اجاره توسط مستاجر به شخص ثالث، در قانون مدنی، قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ مقررات مختلفی وضع شده است. بنابراین، در هر مورد باید ابتدا بررسی کرد که کدام قانون بر روابط دوطرف و قرارداد اجاره حاکم است. ماده ۴۷۴ قانون مدنی مقرر می دارد که «مستأجر می تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره بدهد مگر این که در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.» بنابراین، مطابق قانون مدنی، در صورتی که در قرارداد اجاره شرایط و ضوابطی برای انتقال مورد اجاره به دیگری در نظر گرفته نشده باشد، مستاجر می‌تواند اجاره را به دیگری واگذار کند. قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ در مواد ۱۰، ۱۴ و ۱۹، به واگذاری اجاره به شخص ثالث می‌پردازد؛ ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ بیان می کند: «مستاجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلا یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید، مگر این که کتباً این اختیار به او داده شده باشد. هرگاه مستاجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر اجاره دهد، مالک می تواند در صورت انقضای مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هریک از مستاجرین را بنماید. در صورتی که مستاجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هر یک از مستاجرین نیز می تواند در صورت فسخ یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنمایند.» بنابراین، مطابق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، در صورتی که در قرارداد اجاره شرایط و ضوابطی برای انتقال مورد اجاره به دیگری در نظر گرفته نشده باشد، مستاجر نمی تواند اجاره را به دیگری واگذار کند. اگر اجاره بدون رضایت مالک به دیگری واگذار شود، وی می تواند اجاره را فسخ کند و از دادگاه درخواست صدور حکم تخلیه کند. قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲، قرارداد اجاره را تابع قانون مدنی قرار داده است. بنابراین، در صورتی که در قرارداد اجاره شرایط و ضوابطی برای انتقال مورد اجاره به دیگری در نظر گرفته نشده باشد، مستاجر می تواند اجاره را به دیگری واگذار کند. ماده یک قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ نیز، قرارداد اجاره را تابع قانون مدنی قرار داده است: «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود، تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر خواهد بود.»

آگهی دعوتنامه مجاورین

آگهی فقدان سند مالکیت

شماره بایگانی شعبه : ۹۶۱۰۰۵ آگهی ابلاغ وقت رسیدگی و دادخواست و ضمائم

شماره بایگانی شعبه : ۹۶۰۵۵۶ – ۹۶ آگهی مزایده اموال غیرمنقول مرحله اول

[illegible]