

# فوت و فن های معامله بی دردسر



استنباه و بی دقتی تنظیم سند در روابط اجتماعی، اقتصادی و خانوادگی افراد یکی از زمینه های مهم بروز اختلاف و تشکیل پرونده در محاکم است. با وجود تدوین قوانین مناسب در این حوزه، بسیاری از افراد جامعه به دلیل اعتماد به فرد مقابل، از تنظیم سند رسمی چشم پوشی کرده و با مشکلات زیادی مواجه شده اند.

از نظر قانون، اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأموران رسمی دولت در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند «سند رسمی» است و سایر اسناد «سند عادی» محسوب می شود.

## مزایا و آثار اسناد رسمی

یادآوری مزایا و آثار سند رسمی و ترویج فرهنگ تنظیم سند، ضمن جلوگیری از خسارات فردی و اجتماعی، از وقوع اختلافات مرتبط با آن و تشکیل پرونده های قضایی نیز خواهد کاست. اصالت سند عادی را باید اثبات کرد. اثبات این اصالت بر عهده کسی است که به آن استناد می کند. طرف مقابل هم می تواند با اظهار این مطلب که چنین سندی را امضا نکرده است، از خود سلب مسئولیت کند. اما سند رسمی چنین اقداماتی را نیاز ندارد. ضمن اینکه انکار مندرجات سند رسمی راجع به اخذ وجه یا مال یا تمهید به تأدی وجه یا تسلیم مال، مسموع (قابل پذیرش) نیست. به علاوه، امکان وقوع معاملات معارض در معاملات با سند رسمی به مراتب کمتر است.

همچنین نقل و انتقال حق کسب و پیشه از مستاجر سابق به مستاجر جدید فقط با سند رسمی معتبر خواهد بود.

## محکم کاری های ضروری برای یک معامله

قراردادی که تحت عنوان «قولنامه» در بنگاه های معاملاتی یا بیرون از آنجا تنظیم می شود، سندی عادی است و به همین دلیل طرفین (خریدار و فروشنده) باید نهایت دقت را در تنظیم آن انجام دهند تا بعدها دچار مشکل نشوند. بنابراین، صرف اینکه یک قرارداد در بنگاه های مشاور املاک تنظیم شده است، نباید باعث راحتی خیال طرفین معامله شود.

یکی از موارد مهمی که در این زمینه باید رعایت کنیم، این است که خریدار مشخصات مالی را که قصد خرید آن را دارد، با آنچه در سند قید شده است، مطابقت دهد و روشن شود که مال در وثیقه یا رهن یا در توقیف نباشد. استعلام از ثبت اسناد و استفاده از کد رهگیری در اینجا کارساز است. همچنین اگر مورد معامله، ملک است، خریدار باید بررسی کند که توابع، منضمات، ملحقات و مشاعات ملک به طور روشن در سند توصیف شده باشد (آب، برق، گاز، تلفن، پارکینگ، انباری و موارد دیگر). فروشنده نیز باید به طور کلی مشخصات ملک را در قولنامه

تصریح کند، به خصوص زمانی که این مشخصات مربوط به عیب و نقص مورد معامله است. همچنین باید مطمئن شود که ملک مذکور در تصرف مستاجر نباشد و اگر چنین بود، لازم است ترتیب، مهلت و ضمانت اجرای بیرون رفتن مستاجر قید شود. نکته قابل تامل دیگر توجه به این موضوع است که ملک مشکل ثبتی نداشته باشد.

## احراز سمت فروشنده

اگر کسی که قولنامه را امضا می کند، خود مالک نیست، بلکه وکیل یا ولی یا قیم مالک است، خریدار باید دلایل احراز سمت آنها را بررسی کند و ببیند آیا وکیل در وکالت نامه خود حق فروش و گرفتن قیمت مال را دارد یا خیر. همچنین اگر امضاکننده ولی مالک است، خریدار باید مطمئن شود که در زمان امضای قولنامه از سوی ولی، کودک بالغ نشده باشد. در جایی نیز که امضا کننده قیم مالک است، باید روشن شود که آیا قیم به تنهایی حق فروش مال وی را دارد یا با دخالت مقام قضایی چنین حقی برای او در نظر گرفته شده است.

## مشاهده گواهی انحصار وراثت

تعیین شده و این نکته نیز ذکر شود که در صورت پرداخت نشدن آن مبلغ در تاریخ مقرر، فروشنده می تواند فسخ معامله را اعلام کند و معامله را برهم بزند.

## استفاده از چک تضمینی در پرداخت ها

بهترین تلاش خریدار این است که تمامی پرداختی ها را به وسیله چک تضمینی انجام دهد تا در صورتی که فروشنده منکر دریافت وجه شد، وسیله ای برای اثبات پرداخت خود داشته باشد. اگر فروشنده قیمت معامله را از طریق چک دریافت می کند، باید توجه داشته باشد که در صورت برگشت خوردن چک، فقط می تواند وجه چک را مطالبه کند و نمی تواند معامله را برهم بزند، مگر اینکه چنین شرطی در قرارداد آمده باشد.

## وجه التزام

وجه التزام در قرارداد به این معنی است که هر گاه به علتی معامله قطعی انجام نشد، این مبلغ به عنوان جریمه از طرفی که انجام نشدن معامله به خاطر عمل او است، گرفته شود و به طرف دیگر تعلق گیرد.

در واقع، وجه التزام، خسارت انجام ندادن تمهید انتقال رسمی ملک یا مورد معامله است. کسی که وجه التزام را مطالبه می کند، باید خود تمهیداتش را به طور کامل انجام داده باشد. به عنوان مثال، خریدار باید در دفترخانه حاضر شود و قیمت معامله را نیز به رؤیت دفتردار برساند و اجرا نشدن تمهید طرف دیگر نیز احراز شود. بهتر است طرفین در قولنامه برای حضور در دفتر اسناد رسمی حتما روزه، ساعت و دفترخانه مشخصی را تعیین کنند و لازم است برای امتناع از حضور، وجه التزام سنگینی قرار داده شود. لازم است از توان مالی خریدار برای پرداخت قیمت معامله اطمینان حاصل شود و شروطنی در قولنامه آورده شود که در صورت پرداخت نشدن قیمت یا ناتوانی از پرداخت، برای فروشنده حق برهم زدن معامله وجود داشته باشد.

## درج امضای همه مالکان

اگر مالکان متعدد باشند و یکی از آنها عهده دار مذاکره با خریدار شود، حتما باید ذیل قولنامه را همه مالکان امضا کنند، مگر اینکه به یک نفر وکالت در فروش بدهند که در این صورت، وکیل از طرف همه مالکان قولنامه را امضا می کند.

## الزام به تنظیم سند

اگر خریدار یا فروشنده از حضور در دفترخانه اسناد رسمی و انتقال سند مالکیت مورد معامله خودداری کند، طرف دیگر می تواند «الزام به تنظیم سند رسمی انتقال» را از دادگاه درخواست و پس از قطعی حکم، درخواست صدور اجرائیه کند. با خودداری طرف معامله از حضور در دفترخانه، نماینده اجرایی احکام، سند انتقال را امضا خواهد کرد.

## آشنایی با قرآن



متفکر شهید استاد مرتضی مطهری

## تفسیر سوره اعلی

اگر ما این جور فکر کنیم دچار یک نوع شرک خفی هستیم. عظمت و کبریایی و علو ذات حق به نحوی است که اصلاً قابل مقایسه نیست و مقایسه در آنجا معنی ندارد. حال در مقام مثال عرض می کنم: شما دو شیء محدود را می توانید با یکدیگر مقایسه کنید؛ هر اندازه هم که یکی از دیگری بزرگتر باشد، اگر محدود باشند باز قابل مقایسه اند. مثلاً حجم شیئی که یک سانتیمتر مکعب است با حجم بزرگترین ستاره ها که خورشید هم در برابر آن یک ذره حساب می شود، باز قابل مقایسه است، یعنی این یک چندم اوست. شما حجم یک اتم را با خورشید یا بزرگترین ستاره ها در نظر بگیرید، باز مقایسه هست، یک کسر یک چندم در اینجا هست ولو در مخرج کسر بسیار صفر بگذارید حتی از اینجا تا خورشید، ولی باز بالاخره مقایسه است و یک چندم شمرده می شود که این یک چندم اوست، چون بالاخره او متناهی است این هم متناهی.

میان متناهی و متناهی می شود مقایسه کرد ولو اینکه فاصله اینها آنقدر زیاد باشد که در تصور بشر نمی گنجد و نمی شود گفت یک هزارم یا یک میلیون یا یک میلیارد و ... بلکه اصلاً بشر برای آن عدد ندارد؛ ولی در عین اینکه عدد ندارد، میان اینها یک رابطه مقایسه ای هست، یعنی این یک چندم اوست ولو یک چندمی که بشر نمی تواند در خیال خود بگنجاند.

اما میان متناهی و نامتناهی اصلاً قیاس کردن غلط است. مثلاً اگر ما بگوییم فضای عالم و ابعاد عالم غیر متناهی است، بعد یک بعدی مثلاً بعد این اتاق را در نظر بگیریم و بگوییم بعد این اتاق بزرگتر است یا بعد عالم؟ این یک چندم اوست؟

اگر واقعا ابعاد عالم غیر متناهی باشد (چون ثابت نیست که غیر متناهی باشد) اصلاً «یک چندم» معنی ندارد. در مورد خداوند حتی از این هم بالاتر است. اصلاً در مقابل عظمت پروردگار چیزی به تصور انسان نمی آید که در مقابل او چیزی باشد.

این است که به ما فرموده اند که وقتی می گوئید الله اکبر، این جور خیال نکنید که خدا بزرگتر است از مخلوقات خودش، یعنی وقتی که مخلوقات را (آن بزرگها مثلاً بزرگترین ستاره ها را) در مقابل خدا می گذاریم بگوییم خدا از اینها بزرگتر است؛ بلکه بگوییم خدا بزرگتر است از هر چه که من او را به آن توصیف کنم، اکبر من ان یوصف.

من خدا را به هر عظمتی که هست توصیف کنم باز نتوانستم او را آنچنان که هست توصیف کرده باشم، باز او را به اندازه فهم خودم توصیف کرده ام.

حال، از اینجا شما می فهمید که چرا در نماز این همه ما تسبیح و تتریه داریم. خود الله اکبر هم تسبیح و تتریه است. در رکوع می گوئیم: سبحان الله یا: سبحان ربی العظیم و بحمده. در سجود می گوئیم: سبحان الله یا: سبحان ربی الاعلی و بحمده. در رکعت سوم و چهارم به جای حمد و سوره می گوئیم: سبحان الله و الحمد لله و لا اله الا الله و الله اکبر، که سبحان الله و الله اکبر آن تتریه است.

نماز ما یا الله اکبر که تتریه است شروع می شود، وارد قرائت می شویم، قرائت می کنیم، خدا را با حمدی که خود او نازل کرده می خوانیم و سوره ای را که خود او نازل کرده می خوانیم، بعد باز می گوئیم الله اکبر. می رویم به رکوع، بلند می شویم: الله اکبر. می رویم به سجود، بلند می شویم: الله اکبر. سجود دوم، بلند می شویم: الله اکبر. در بنیدند نماز الله اکبر آمده.

همه، این معناست که من هر که باشم، هر مقدار عارف باشم ولو پیغمبر باشم، خدا را که توصیف می کنم به اندازه معرفت خودم توصیف می کنم. با اینکه میان توصیف ما خدا را و توصیف پیغمبر خدا را فاصله، غیر متناهی است در عین حال پیغمبر می فرمود:

خدا یا لا اخصی ثناء علیک انت کما اثبتت علی نفسک من نمی توانم تو را آنچنان که شایسته ذات مقدس توست توصیف کنم، تو آنچنان موصوفی که خودت خودت را توصیف می کنی. بله پیغمبر در وقتی که دیگر از خود بیخود است و او زبان خداست و خداست که دارد از زبان او حرف می زند توصیف او همان توصیف حقیقی است. این کلمه «اعلی».

## اسم «رب»

اینجا خدای اعلی یا یک اسم خاص یاد شده است و آن اسم «رب» است. همیشه گفته ایم هر اسمی از اسماء پروردگار یک شأن از شئون او و یک صفت از صفات او را بیان می کند. اسم «رب» صفت تکمیل کنندگی، پرورش دهندگی و تربیت کردن را بیان می کند. با اینکه «رب» از ماده «رَبَّ» است نه از ماده «رَبَّی» ولی در اینجا همان معنای «رَبَّی» را می دهد: خداوندگار، صاحب اختیار، صاحب اختیاری که آنچه را که در اختیار اوست [پرورش می دهد] نه از او استفاده می کند. همیشه گفته ایم که «رب» ترجمه دقیق فارسی ندارد ولی ترجمه ای که شاید نزدیک باشد «خداوندگار» است. خداوندگار یعنی صاحب اختیار؛ مثل مالک. اما خدا رب است، انسان هم نسبت به ملوک های خودش رب و خداوندگار است یعنی صاحب است ولی با این تفاوت که انسان اینچنین صاحبی است که به وسیله آن ملوک، خودش را تکمیل می کند؛ یعنی آنچه که انسان صاحب اوست، او مربی و تکمیل کننده انسان است.

۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱
۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰	۲۱	۲۲	۲۳	۲۴	۲۵	۲۶	۲۷	۲۸	۲۹	۳۰
۳۱	۳۲	۳۳	۳۴	۳۵	۳۶	۳۷	۳۸	۳۹	۴۰	۴۱	۴۲	۴۳	۴۴	۴۵
۴۶	۴۷	۴۸	۴۹	۵۰	۵۱	۵۲	۵۳	۵۴	۵۵	۵۶	۵۷	۵۸	۵۹	۶۰
۶۱	۶۲	۶۳	۶۴	۶۵	۶۶	۶۷	۶۸	۶۹	۷۰	۷۱	۷۲	۷۳	۷۴	۷۵
۷۶	۷۷	۷۸	۷۹	۸۰	۸۱	۸۲	۸۳	۸۴	۸۵	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰
۹۱	۹۲	۹۳	۹۴	۹۵	۹۶	۹۷	۹۸	۹۹	۱۰۰	۱۰۱	۱۰۲	۱۰۳	۱۰۴	۱۰۵

جواب جدول شماره ۹۴/۷۵۳

- افقی:**
- ۱- نزدیکیان داریوش سوم که به او خیانت کرد- نوعی لوازم تحریر
  - ۲- تکخال- به غیر روحانیون می گویند- خانه
  - ۳- رشته کوهی در شمال ایران- ایمان- ماندگاری
  - ۴- پزشکی- گهواره- اندازه دستی- از جنس یخ
  - ۵- افسار- ناخوب- ضمیر اشاره به دور
  - ۶- تنها- آغشته به خواری و خفت- گردنهای بین سنج و مریوان
  - ۷- ارزش- کمیاب- از شاعران روسی
  - ۸- شخصیت- چیز- بدون- اسب و شیر دارند
  - ۹- مضطرب- خواهش- لمس
  - ۱۰- مقابل نسبیته ای- از شهادای بزرگ شیراز- خرس آسمانی
  - ۱۱- قبول نیست- یا- ضمیر اول شخص مفرد- مرکز ایتالیا
  - ۱۲- از درختان سوزنی برگ- بر پشت اسب می گذارند- بدبو- جابجایی عشایر
  - ۱۳- مانند- سنگین و باوقار- قادر
  - ۱۴- کد- برعکس- مروارید
  - ۱۵- یکی از عجایب هفتگانه جهان- یکی از قوای سه گانه
- عمودی:**
- ۱- مهربانی- در جشن ها می گویند
  - ۲- دروازه دهان- معدنی- وسیله درو
  - ۳- برادر قابیل- ریسیدن- از وسایل تنظیف
  - ۴- آسانی- کنز- همسر خانم- ظاهر

## جدول شماره ۹۴/۷۵۴

۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱
۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰	۲۱	۲۲	۲۳	۲۴	۲۵	۲۶	۲۷	۲۸	۲۹	۳۰
۳۱	۳۲	۳۳	۳۴	۳۵	۳۶	۳۷	۳۸	۳۹	۴۰	۴۱	۴۲	۴۳	۴۴	۴۵
۴۶	۴۷	۴۸	۴۹	۵۰	۵۱	۵۲	۵۳	۵۴	۵۵	۵۶	۵۷	۵۸	۵۹	۶۰
۶۱	۶۲	۶۳	۶۴	۶۵	۶۶	۶۷	۶۸	۶۹	۷۰	۷۱	۷۲	۷۳	۷۴	۷۵
۷۶	۷۷	۷۸	۷۹	۸۰	۸۱	۸۲	۸۳	۸۴	۸۵	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰
۹۱	۹۲	۹۳	۹۴	۹۵	۹۶	۹۷	۹۸	۹۹	۱۰۰	۱۰۱	۱۰۲	۱۰۳	۱۰۴	۱۰۵

## سودوکو

## جدول شماره ۹۴/۲۲۸

			2	4		1		
		4	8		9	2	5	
				1			7	
			3	2	4		1	5
		1		5	6		9	2
		9	2		1	3	8	
			7					8
		5	2	6		7	1	
		3		6	4			

## جواب جدول شماره ۹۴/۲۲۷

7	1	5	6	4	2	3	8	9
3	4	6	7	9	8	1	2	5
8	2	9	3	5	1	7	6	4
1	6	3	2	8	5	4	9	7
9	8	2	4	1	7	6	5	3
4	5	7	9	6	3	8	1	2
5	9	4	1	7	6	2	3	8
2	7	1	8	3	9	5	4	6
6	3	8	5	2	4	9	7	1

## شیوه حل جدول سودوکو

یک سودوکوی معمولی دارای ۹ ستون عمودی و ۹ ردیف افقی است که توسط خطوط پررنگ تر به ۹ جعبه ۳ در ۳ تقسیم شده است.

**تعدادی از خانه ها در این جدول دارای عدد هستند و وظیفه شما این است که خانه های خالی را پر کنید طوری که هیچ عددی در یک ستون، ردیف و جعبه تکرار نشود.**

**اعدادی که در هر ردیف و ستون قرار می گیرد از عدد ۱ تا ۹ را شامل می شود و نباید تکراری باشند.**