

مشاوره حقوقی



علوی- خوانندگان عزیز روزنامه خراسان شمالی می توانند سوالات حقوقی خود را طی تماس با دفتر روزنامه مطرح کنند تا پاسخ آن ها را از کارشناسان جویا شویم. در این شماره «نبی ا.. داوری» وکیل پایه یک دادگستری به سوال یکی از خوانندگان پاسخ می دهد.

اجاره محل کسب بدون اجازه موجر

چنان چه مستأجر بدون اجازه موجر، مورد اجاره محل کسب و پیشه تابع قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ را به غیر واگذار کند و این واگذاری بعد از لازم الاجرا شدن قانون سال ۱۳۷۶ صورت گرفته باشد آیا در خواست تخلیه از ناحیه موجر تابع قانون سال ۱۳۵۶ خواهد بود یا تابع قانون سال ۱۳۷۶ و اگر انتقال مورد اجاره به غیر در مورد همین موضوع بعد از لازم الاجرا شدن قانون سال ۱۳۷۶ با اجازه موجر صورت گیرد رابطه موجر و منتقل الیه تابع کدام قانون خواهد بود و در این صورت تکلیف حق کسب و پیشه مستأجر چه خواهد شد ؟

چنان چه محل کسب یا پیشه یا تجارت بعد از لازم الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ از طرف مستأجر، بدون رضایت موجر به غیر واگذار شود، مورد مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ است و در صورت صدور حکم تخلیه به علت انتقال به غیر، مستأجر یا متصرف بر حسب موارد مستحق نصف حق کسب و پیشه یا تجارت خواهد بود و چنان چه احرز شده مستأجر حق کسب یا پیشه یا تجارت خود را به متصرف واگذار کرده است، متصرف مستحق دریافت نصف حق کسب و پیشه تعیین شده خواهد بود. اما اگر مستأجر با موافقت موجر، مورد اجاره را که قبل از لازم الاجرا شدن قانون سال ۱۳۷۶ در اجاره داشته، به غیر واگذار کرده باشد رابطه متصرف یا مستأجر جدید با موجر طبق بند ۲ «آیین نامه اجرایی باز هم تابع قانون سال ۱۳۵۶ خواهد بود و موجر به لحاظ انتقال به غیر حق درخواست تخلیه را ندارد.

ناهنجاری های قامتی، سوغات دنیای امروزی

خدا رحم کند!

علوی

متاسفانه ناهنجاری های اسکلتی و قامتی در بین کودکان و نوجوانان دیده می شود که برخی از علت های آن درست ننشستن، راه نرفتن و بی تحرکی است. اطلاع از وضعیت جسمانی دانش آموزان، تشخیص به موقع عوارض و آموزش

عادت بدنی صحیح، مانع تشدید ناهنجاری اسکلتی و بروز سایر مشکلات می شود.

کمبود سرانه فضای ورزشی مدارس و معلم متخصص ورزش، دیدگاه های غلط رایج در مورد زنگ ورزش، روش های رایج زندگی ماشینی و افزایش اضافه وزن و چاقی در بین والدین و دانش آموزان به بروز و ظهور این ناهنجاری ها دامن می زند.

در این میان برخی خانواده ها نگران وضعیت فرزندان شان می شوند

و به اصلاح این ناهنجاری ها می پردازند اما برخی دیگر ممکن است اهمیت چندانی ندهند و این ناهنجاری ها در آینده به مشکلات جدی تری تبدیل شود.

یکی از والدینی که به گفته خودش به تازگی در مدرسه فرزندش طرح غربالگری اسکلتی و قامتی اجرا شده است، می افزاید: پس از اجرای این طرح که والدین نیز حضور داشتند متوجه برخی ناهنجاری های قامتی فرزندم شدم.

البته پیش از این از صاف بودن کف پای وی اطلاع داشتم و درصدد رفع آن بر آمدم اما با اجرای این طرح متوجه شدیم این ناهنجاری بهبود نیافته است. وی ادامه می دهد: اکنون مربی ورزش فرزندم انجام حرکت های اصلاحی را برای رفع این ناهنجاری پیشنهاد داده که علاوه بر اصلاح راه رفتن اش،

در نشستن و صاف نگه داشتن ستون فقراتش موثر است. شهروندی دیگر هم که فرزندش به ناهنجاری قامتی مبتلاست، می گوید: از همان سال های ابتدایی که فرزندم به مدرسه می رفت، متوجه برخی مشکلات قامتی او شدم اما گمان می کردم این مشکل مقطعی و به دلیل حمل کوله پشتی سنگین است اما پس از گذشت مدتی متوجه شدم دچار ناهنجاری قامتی شده و اکنون تحت درمان و در حال انجام حرکات اصلاحی است.

یکی از مهم ترین اهداف اجرای طرح های غربالگری، حساس کردن والدین و خصوصاً مشکل فرزندان شان است. البته دبیران ورزش هم در این بین نقش اساسی و مهمی دارند، چنان که «عبداللہیان» معلم ورزش یک مدرسه می گوید: معلمان ورزش ناهنجاری های قامتی و اسکلتی را می شناسند و در صورت مشاهده این گونه موارد آن ها را به اطلاع خانواده ها می رسانند. وی ادامه می دهد: اصل بر این است که در دوران ابتدایی ناهنجاری ها به اطلاع خانواده ها برسد تا درصدد رفع آن ها برآیند که این مشکلات در آینده دردرسزات نهد.

وی می افزاید: اگر ناهنجاری ها پیگیری و اصلاح نشود در سنین بلوغ مشکلات جدی تری را به دنبال خواهد داشت. وی بیشترین ناهنجاری ها را شانه افتاده در بین دانش آموزان مقطع متوسطه ذکر می کند که آن هم به علت یک طرفه انداختن کوله پشتی و در بین دختران قوز پشت شایع است.

همچنین زانوی پرانتری بیشتر در بین دانش آموزان مقطع ابتدایی دیده می شود. وی ادامه می دهد: اولویت نخست ما این است که ارتباط با والدین را بیشتر و آن ها را نسبت به مشکل فرزندشان حساس و آگاه کنیم و مسیر اصلاح آن را نشان دهیم. البته وی امار دقیقی از تعداد دانش آموزانی که ناهنجاری های قامتی و اسکلتی دارند، در دست ندارد ولی مهم ترین عوامل بروز آن ها را ضعف عضلانی به علت کم تحرکی، سبک زندگی غلط، تماشای بیش از حد تلویزیون و تبلت می داند.

غذاهای کنسروی

گروه اجتماعی- قوطی هایی که برای کمپوت یا کنسرو استفاده می شود از جنس آلومینیوم یا فولاد نرم است که با یک لایه قلع یا کروم اندود می شود و در نهایت یک لایه لاک مخصوص، روی آن را می پوشانند. گاهی اسیدپتہ بالای برخی کمپوت ها یا نوشابه های گازدار یا حتی سموم دفع آفات باقی مانده روی برخی میوه جات کنسروی، می تواند به آزاد شدن پوشش لاک و سپس قلع قوطی منجر و با خوردگی جداره داخلی قوطی عاملی برای نفوذ و رشد میکروب های بیماری زا در محصول شود یا سطح لحیم کاری قوطی هایی که با ماده غذایی تماس دارد، باعث ورود یون سرب و کادمییم به داخل ماده غذایی شود و مسمومیت ایجاد کند.



نکات خاتہ داری

اسنک مرغ

طرز تهیه سینه مرغ را با کمی آب جوش، یک عدد پیاز، زردچوبه و نمک می گذاریم بپزد. بعد از پختن ریش ریش و با قارچ ها و فلفل دلمه ای خرد شده مخلوط می کنیم. ۲ قاشق رب گوجه فرنگی را در یک لیوان آب جوش کاملاً حل و به مواد اضافه می کنیم. در تابه را می گذاریم و به مدت ده دقیقه می پزیم تا آب آن کاملاً کشیده شود. کمی از مواد را روی نان پخش می کنیم، مقداری آویشن و پنیر پیتزا روی آن می ریزیم و نان تست دوم را روی مواد می گذاریم و داخل دستگاه گریل قرار می دهیم تا طلایی شود.



آشپزی سینه مرغ یک عدد، قارچ ۳۵۰ گرم، فلفل دلمه ای یک عدد، پنیر پیتزا به مقدار لازم، نان تست یک بسته، رب گوجه فرنگی ۲ قاشق، نمک، فلفل قرمز و آویشن به مقدار لازم.

آگهی ابلاغ اجرائیه کلاسہ: ۱/۲۱۲/۰۰۰۷۱۵۱۰۰۴۰۳۹۸۰۱شعبہ اجرای ثبت اسناد و املاک اسفراین

بدینوسیله به آقای عباس دولت آبادی فرزند کربلائی خان محمد به شماره شناسنامہ ۳۷۷۴ متولد ۱۳۲۷/۰۴/۰۸ و ش.م: ۰۶۳۸۲۱۷۸۵۷ به نشانی اسفراین: اسفراین- خیابان طالقانی ۲۲- داخل کوچه- دست راست آخرین حیاط- پلاک ۲۷۰ - اول کوچه موسسه فرهنگی چند منظوره شرق خراسان شمالی، بدهکار پرونده کلاسہ فوق که برابر گزارش ۰۹۴۷/۰۰۰۷۱۵۱۰۰۵۱۰۷۱۳۹۸۰۰۷/۲۲-۱۳۹۸ شناخته نگردیده اید ابلاغ می گردد کہ برابر برگ لازم الاجرا شماره ۰۱۲۰۸/۰۵۰۰۷۱۵۱۰۰۱۳۹۸۰۰۷/۰۳-۱۳۹۸ تنظیمی اداره اجرای اسناد رسمی اسفراین بین موسسه مالی و اعتباری کاسپین اسفراین و آقای عباس دولت آبادی بدهکار می باشید کہ بر اثر ایفای تعهدات برابر سند مذکور بستانکار درخواست صدور اجرائیه پس از تشریفات قانونی اجرائیه صادر و به کلاسہ فوق در این اجرا مطرح می باشد لذا طبق مادہ ۱۸ آئین نامہ اجرائی مفاد اسناد رسمی به شما ابلاغ می گردد از تاریخ انتشار این آگهی کہ تاریخ ابلاغ اجرائیه محسوب است فقط یک نوبت در روزنامہ های رسمی کثیرالانتشار چاپ درج و منتشر می گردد ظرف مدت ده روز از تاریخ این آگهی کہ روز ابلاغ محسوب می گردد نسبت به پرداخت دیون خود اقدام ننمایید عملیات اجرایی جریان خواهد یافت.

اکبر اقبالی- رئیس ثبت اسناد و املاک اسفراین

۱۹۶/م/الف

۱۹۳۱/۹۸۱/و

آگهی آراء هیات حل اختلاف موضوع مادہ یک قانون تعیین تکلیف وضعیت

ثبتي اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

در اجرای مادہ ۳ قانون و مادہ ۱۳ آئین نامہ اجرایی قانون یاد شدہ اسامی افرادی کہ اسناد عادی یا رسمی آنان در هیأت مستقر در اداره ثبت اسناد و املاک بجنورد مورد رسیدگی و تأیید قرار گرفته جهت اطلاع عموم در دو نوبت به فاصلہ ۱۵ روز در دو نشریہ آگهی های ثبتی (کثیرالانتشار و محلی) به شرح ذیل آگهی می گردد: بخش یک بجنورد ۱- ششدانگ یک باب منزل مخروبه از پلاک پنج فرعی از ۱۷۴۴ اصلی به مساحت ۸۸/۲۳۰ مترمربع ایتباعی خانم مہیا کلاهدوز از محل مالکیت رسمی ورثہ حسین کلاهدوز (فائزہ- فرناز- فروزان- فیروزہ- فریبا- علی- محمود- مہدی- مہرداد) برابر رأی شماره ۱۸۷۷- ۹۸ مورخہ ۱۶/۰۹/۱۳۹۸ - کلاسہ ۰۸۷-۹۸ لذا بدین وسیلہ به فروشندگان و مالکین مشاعی و اشخاص ذینفع در آرای اعلام شدہ ابلاغ می گردد چنانچہ اعتراضی دارند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماہ اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند معترضین باید ظرف یک ماہ از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاہ عمومی محل نمایند و گواهی تقدیم دادخواست به اداره ثبت محل تحویل دهند در صورتی کہ اعتراض در مہلت قانونی واصل نگردد یا معترض گواهی تقدیم دادخواست به دادگاہ عمومی محل ارائه ننماید اداره ثبت مبادرت به صدور سند خواهد نمود. ضمناً صدور سند مالکیت مانع از مراجعہ متضرر به دادگاہ نخواہد بود.

تاریخ انتشار نوبت اول:۲۶/۰۹/۱۳۹۸ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۱/۱۰/۱۳۹۸

علیخان نادری- رئیس اداره ثبت اسناد و املاک منطقه یک بجنورد

۱۰۴۰/م/الف

۲۷/۱۹۸۱/و

آگهی مزایده

آگهی مزایده اموال غیرمنقول (اسناد رهنی) به موجب پروندہ اجرائی پایگانی ۱۵۶/۰۹۸۰۰ و شمارہ پروندہ ۱/۱۴۶/۰۰۰۷۱۵۱۰۰۰۴۰۳۹۸۰۰۷۱۳۹۸ بنا بہ درخواست بانک سپہ اسفراین شعبہ مرکزی وارده بہ شمارہ ۱۵۳۵/۰۰۰۷۱۵۱۰۰۵۳۹۸۰۰۴-۰۹/۱۳۹۸ نسبت بہ مزایده ششدانگ پلاکهای ذیل و برابر سند رهنی و شرطی شمارہ ۱۱۴۷۷ مورخ ۰۷/۰۵/۱۳۹۷ دفتر خانہ اسناد رسمی شمارہ چهار اسفراین در رهن بانک سپہ اسفراین شعبہ مرکزی قرار گرفته است. بستانکار (مرتہین): بانک سپہ شعبہ مرکزی اسفراین بدهکار (وام گیرندہ): خانم مریم سیدی نام پدر: مرادعلی تاریخ تولد: ۰۲/۰۱/۱۳۵۷ به شمارہ ملی: ۰۶۳۹۴۱۳۰۷۲ شماره شناسنامہ: ۵ به نشانی: اسفراین- خیابان طالقانی ۳- نگار یک- پلاک ۱۶ متعهد (راهن): ۱-عباسعلی قادری نام پدر: حسینعلی تاریخ تولد: ۰۳/۰۱/۱۳۵۴ شماره ملی: ۰۶۳۹۶۱۴۳۲۹ شماره شناسنامہ: ۶ به نشانی: اسفراین- روستای سست ۲- علی اکبر سنگ سفیدی نام پدر: ولی تاریخ تولد: ۰۱/۰۵/۱۳۵۱ شماره ملی: ۰۶۳۹۲۰۱۰۴۱ شماره شناسنامہ: ۲۱ به نشانی: اسفراین- خیابان طالقانی ۳- خ نگار یک- پلاک ۱۶ مورد مزایده و محل آن: ۱- تمامت ششدانگ یک دستگاه آپارتمان پلاک ثبتی ۱۶۲۱ فرعی از ۱۵۵۹ فرعی از ۷۱ اصلی بخش ۵ بجنورد به مساحت ششدانگ ۲۲/۴۲ مترمربع به نام آقای عباسعلی قادری فرزند ولی ذیل ۳۰۵۵۴ دفتر ۱۹۸ صفحه ۷ ثبت و سند مالکیت به شمارہ چاپی ۸۲۰۸۷۳ صادر و تسلیم شدہ است، محدود بہ حدود زیر: شمالاً بہ طول ۵ متر دیواربست بہ فضای پلاک ۵۲۹ فرعی باقیماندہ. شرقاً اول: بہ طول ۱۰ متر دیواربست بہ دیوار پلاک ۵۲۸ فرعی دوم: بہ طول ۴۰/۰ ساتی متر دیوار و پنجرہ هایی است مفتوح بہ فضای کوچه. جنوباً: بہ طول اول: ۲۰/۰ ساتی متر دوم: بہ طول ۲۰/۰ ساتی متر (این قسمت شرقی است) سوم: بہ طول ۳۰/۰ ساتی متر چهارم: بہ طول ۱۷۰/۰ متر پنجم بہ طول ۳۰/۰ ساتی متر ششم: بہ طول ۲۰/۰ ساتی متر (این قسمت غربی است) هفتم: بہ طول ۲۰/۰ ساتی متر هشتم: بہ طول ۴۰/۰ ساتی متر(این قسمت غربی است) دیوار و پنجرہ های است مفتوح بہ فضای کوچه- غرباً: بہ طول اول: بہ طول ۴/۳۵ متر دیواربست بہ راہ پلہ اشتراکی دوم: بہ طول ۲/۰۶ متر درب و دیواربست بہ راہ پلہ اشتراکی (این قسمت جنوبی است) سوم: ۵/۶۵ متر دیواربست بہ فضای پلاک ۱۵۴۴ فرعی از ۵۲۹ فرعی از ۷۱- اصلی، حقوق ارتفاعی دارد سقف با کف مشترک است سایر مشترکات برابر قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامہ اجرایی آن می باشد پلاک مذکور بہ مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۱۷۲۰ ریال توسط کارشناس قیمت گذاری و نظریہ ارزیابی قطعی گردیدہ است. مشخصات ملک مطابق نظریہ کارشناس: این ملک یک باب آپارتمان مسکونی واقع در اسفراین، میدان امام، پشت قرض الحسنہ امام زمان (عج) و بہ مساحت ۲۲/۴۳ مترمربع طبق سند و در زمان بازدید و در اجارہ اشخاص ثالث می باشد. این ملک دارای پروانہ ساختمانی شمارہ ۴۹۶۲/۱۰ مورخ ۰۸/۰۵/۱۳۸۲ میباشد و بہ صورت یک واحد آپارتمانی در طبقہ سوم و با دیوار آجری، اسکلت فلزی و دارای هال آشپزخانہ و کابینت فلزی و فاقد نما و دارای انشعابات آب، برق و گاز و بدون آسانسور می باشد. (طبق نظر کارشناس حدود با محل مطابقت می نماید) ۲- تمامت ششدانگ یک باب منزل پلاک ثبتی ۲۶۲۳ فرعی از ۱۷۴ فرعی از ۶۳ اصلی بخش ۵ بجنورد بہ مساحت ۱۳۵ مترمربع بنام آقای علی اکبر سنگ سفیدی فرزند ولی ذیل دفتر ۵۲ صفحه ۳۷۴ ثبت و سند مالکیت بہ شمارہ چاپی ۰۵۹۷۸۱ صادر گردیدہ است. محدود بہ حدود زیر: حدود اربعہ ملک شمالاً: بہ طول ۴۰/۱۰ متر درب و دیواری است بہ کوچه شرقاً بہ طول ۹۰/۶ متر دوم بہ طول ۵۰/۹ متر (این قسمت جنوبی است) دیواری است بہ دیوار پلاک ۱۲۷۷ فرعی جنوباً: بہ طول ۰۶/۵ متر درب و دیواری است بہ کوچه- غرباً: بہ طول ۱۹ متر درب و دیواری است بہ پلاک ۱۷۹ فرعی حقوق ارتفاعی ندارد. پلاک مذکور بہ مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۳۲۷۰ ریال توسط کارشناس قیمت گذاری و نظریہ ارزیابی قطعی گردیدہ است. مشخصات ملک مطابق نظریہ کارشناس: این ملک یک باب منزل مسکونی واقع در اسفراین، خیابان طالقانی، کوچه طالقانی ۳، کوچه نگار یک و بہ مساحت ۱۳۵ مترمربع طبق سند و مساحت ۲۸/۱۳۰ مترمربع پس از رعایت بر اصلاحی و در زمان بازدید محل سکونت مالک می باشد. این ملک دارای پروانہ ساختمانی شمارہ ۱۲۰۶۳/۱۰ مورخ ۰۱/۰۶/۱۳۸۶ می باشد و بر اساس نامہ شمارہ ۲۶۷۰۶ مورخ ۱۶/۰۹/۱۳۹۳ شهرداری اسفراین در کاربری مسکونی قرار دارد و تا پایان سال ۹۷ فاقد بدهی و عقب نشینی بودہ است. اعیانی ملک براساس پروانہ صادرہ بہ مساحت ۷۸ مترمربع و بہ صورت همکف و با مصالح آجری و طاق ضربی و نیمہ اسکلت، دارای هال، پذیرایی و آشپزخانہ و کابینت ام دی اف و نمای سنگ و دارای انشعابات آب، برق و گاز می باشد. ششدانگ هر دو پلاک فوق در قبال مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۴۹۹۰ ریال (چهار میلیارد و نہصد و نود میلیون ریال) ارزیابی و نظریہ ارزیابی قطعی گردیدہ است ملک در روز چهارشنبه مورخ ۱۸/۱۰/۱۳۹۸ از ساعت ۹ تا ۱۲ در محل شعبہ اجرای ثبت اسفراین بہ مزایده گذاشتہ می شود. خریداران می توانند در وقت مقرر در محل برگزاری مزایدہ حاضر شدہ و در جلسہ شرکت نمایند، مزایدہ فقط در یک نوبت برگزار می گردد و از مبلغ ارزیابی شدہ پلاک های فوق شروع و بہ بالاترین قیمت پیشنهادی از طرف خریدار فروختہ می شود و مطابق مادہ ۱۳۶ آئین نامہ اجراء کل مبلغ تقدراً دریافت می گردد. چنانچہ زائد بر مبالغ مندرج در آگهی خریداری گردد حق مزایدہ نسبت بہ مازاد مبلغ ارزیابی برعہدہ برند مزایدہ است. پرداخت بدهی های مربوط بہ آب، برق و گاز، اعم از حق اشعاب و یا حق اشتراک و مصرف و نیز بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیرہ تا تاریخ مزایدہ بہ عہدہ برندہ مزایدہ است. **تاریخ انتشار: ۲۶/۰۹/۱۳۹۸**

اکبر اقبالی- رئیس اداره ثبت اسناد و املاک اسفراین

۱۹۸/م/الف

۲۷۶/۹۸۱/و