

# پرسش و پاسخ قضایی

با توجه به پرسش های ارسالی خوانندگان تپش درخصوص موضوعات حقوقی از جمله فسخ اجاره، توکیل بدون اجازه و اعتبار سند عادی، **مریم**



**جنت آبادی، کارشناس ارشد حقوق خصوصی** به سوالات شما پاسخ داده است. مخاطبان می توانند پرسش های حقوقی خود را با ارسال پیامک به شماره ۳۰۰۰۱۱۲۲۴ مطرح کنند و پاسخ را در همین صفحه بخوانند.

## فسخ اجاره

چطور می توانم به عنوان مستاجر خانه را تخلیه کرده و از موجر رهن پرداختی را دریافت کنم؟

بر اساس قانون، در موارد زیر مستاجر می تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند.

۱. در صورتی که عین مستاجره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد.

۲. اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستاجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج کرده و رفع عیب مقدور نباشد.

۳. در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر تحقق یابد.

۴. در صورت فوت مستاجر در اثنای مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه.

۵. هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود.

در صورت وجود یکی از این شرایط می توانید درخواست تخلیه عین مستاجره و فسخ قرارداد را بدهید.

## توکیل بدون اجازه

برای پیگیری پرونده ام به فردی وکالت دادم که او در روز جلسه رسیدگی وکیل دیگری را به جای خود فرستاده و این فرد به خاطر بی تجربگی باعث شکست من در دعوا شد. حالا باید چه کاری انجام دهم؟

این کار وکیل توکیل نام دارد و توکیل - وکیل قرار دادن وکیل دیگری جای خود- باید با اجازه موکل باشد. در صورتی که اجازه توکیل نداشته باشد، باید خسارت وارده به شما را هر دو وکیل پرداخت کنند.

## اعتبار سند عادی

پدرم حدود ۳۰ سال قبل خانه ای را به صورت دست نوشته از دایی اش خرید. در این دست نوشته چند نفر از فامیل موضوع را گواهی و امضا کرده اند. حالا فرزندان فروشنده تقاضای ارش از این خانه را کرده اند. آنها می توانند منکر سند به خاطر عدم ثبت در دفتر خانه شوند؟

بر اساس ماده ۱۲۸۴، این سند دارای اعتبار است و جزو اسناد عادی محسوب می شود که قانونگذار آن را معتبر دانسته است.

با استناد به این سند و شهود و مراجعه به دادگاه می توانید مالکیت را احضار کرده و دادخواست الزام به تمکین سند را مطرح کنید تا سند به صورت رسمی ثبت شود.

# تپش

ویژه نامه حوادث روزنامه جام جم  
چهارشنبه ۲۹ خرداد ۹۸ • شماره ۸۳۴

خانواده



# درخواست طلاق به خاطر مادر شوهر خیر چین

و حیده وقتی دی ، مادرشوهرش راز نگه دار نبست ، تصمیم گرفت به زندگی مشترکش با حسین پایان دهد. او که طی یک سال زندگی ه مشترك ، به مادرشوهرش اعتماد کرده و با او در ددل می کرد، وقتی متوجه خبرچینی های مادرشوهرش شد، نتوانست به زندگی با شوهرش ادامه دهد. او به همراه شوهرش هفته گذشته درخواست طلاق خود را در دادگاه خانواده تهران مطرح کردند.

سیما فراهانی

تپش

مشکلاتی که در زندگی داشتیم و حرف هایی که از حسین در دلم می ماند را به او گفته بود. حرف هایی که دوست نداشتم به خود حسین بگویم تا مبادا دعوا شود، به عنوان در ددل به مادرشوهرم می گفتم و اتفاقاً او هم از من حمایت می کرد و دل داری ام می داد. ولی او همه حرف هایم را به پدرش می گفت. وقتی این موضوع را متوجه شدم به شدت شوکه شدم. من و حسین با هم دعوا کردیم و او گفت حالا که از زندگی مان راضی نیستیم، بهتر است از هم جدا شویم. من هم قبول کردم چون دیگر نمی توانیم در کنار هم بمانیم. مادرشوهرم زندگی ما را به هم ریخت.

در ادامه شوهر این زن نیز به قاضی گفت: آقای قاضی کدام مادری حاضر می شود بدگویی های عروستش از پدرش را بشنود و حرفی نزنند. در این مدت وحیده به جای این که مشکلاتش را با خود مطرح کند، مرتب پشت سرم با مادرم حرف می زد و از ایرادهای من می گفت. مادرم هم موضوع را به من گفت. وقتی شنیدم، به شدت عصبانی شدم، چرا که هم سرم اگر حرفی داشت باید به من می زد نه این که سفره دلش را پیش مادرم باز کند و از مسائل خصوصی زندگی مان با او حرف بزند. شاید من دوست نداشتم مادرم از مسائل ما خبر داشته باشد. برای همین تصمیم گرفتم از این زن جدا شوم.

در پایان نیز قاضی رسیدگی به این پرونده را به جلسه آینده موکول کرد.

وحیده وقتی مقابل قاضی قرار گرفت، درباره ماجرای زندگی اش چنین گفت: یک سال پیش بود که با حسین آشنا شدم. باعث آشنایی ما، مادر حسین بود. او یکی از دوستان خاله ما بود و بعد از دیدن من، تصمیم گرفت مرا با پدرش آشنا کند. در ابتدا مخالفت کردم ولی از آنجا که مادر حسین را خیلی وقت بود می شناختم قبول کردم مدتی با پدرش در ارتباط باشم تا ببینیم می توانیم با هم ازدواج کنیم یا نه؛ بعد از چند ماه من و حسین از هم خوشمان آمد و تصمیم به ازدواج گرفتیم. از همان زمان رابطه دوستانه ای با مادرشوهرم داشتم. به خصوص وقتی زندگی مشترك من و حسین شروع شد، ارتباطم با مادرشوهرم بیشتر شد تا جایی که هر روز با هم تماس می گرفتیم و کلی صحبت می کردیم. او بیشتر وقت ها به خانه مان می آمد و در طول روز وقتی حسین سرکار بود، پیش من می ماند. او را مثل مادر خودم دوست داشتم و به او اعتماد کرده بودم تا جایی که حرف های دلم را به او می زدم و حتی صحبت هایی می کردم که درباره اش با مادر خودم حرف نمی زدم. تا این که چند وقت پیش و بعد از یک سال زندگی مشترك، متوجه شدم مادرشوهرم قابل اعتماد نیست.

مدتی بود رفتار حسین با من تغییر کرده بود. شب ها دیر به خانه می آمد و نسبت به من بی تفاوت شده بود و وقتی علتش را می پرسیدم حرفی نمی زد. آن قدر پیگیر شدم تا این که فهمیدم مادرشوهرم تمام حرف ها و در ددل های مرا به پدرش می گوید.

## فاصله ها را از بین ببرید

**منصوره نیکوگفتار، روان شناس** در این رابطه می گوید: فاصله بین زن و شوهر، می تواند باعث ایجاد دخالت افراد دیگر در زندگی مشترك شود. اگر فاصله ای بین زن و مرد وجود نداشته باشد و رابطه آنها صمیمی و نزدیک باشد، هیچ فرد دیگری نمی تواند بین آنها قرار بگیرد و باعث ایجاد فاصله بیشتر شود. پس بهتر است زن و مرد فاصله های بین خود را از بین ببرند و سعی کنند رابطه صمیمی تری با هم داشته باشند تا اگر در این میان مشکل و مساله ای هم به وجود آمد به راحتی بتوانند با هم مطرح و حل کنند. بهترین راه حل مشکلات زنشویی این است که زن و مرد برای ایجاد صمیمیت بیشتر با هم تلاش کنند و در راستای این تصمیم ببینند آیا مهارت های لازم را برای انجام این کار دارند یا نه. اگر ندارند این مهارت ها را یاد بگیرند و ارتباط نزدیک تری با هم برقرار کنند. این زوج ها بهتر است به جای این که تلاش خود را صرف جنگ و دعوا کنند، همه توان خود را صرف یادگیری مهارت های زندگی کنند تا نتیجه بهتری به دست بیاورند و زندگی آرام تری داشته باشند. صحبت نکردن در مورد مشکلات و دوری از همسر می تواند تبعات و عواقب بدی در زندگی زنشویی ایجاد و زوج ها را رفته رفته از هم دور کند تا جایی که کارشان به جدایی بکشد.

## استخدام فوری

نیروی ساده آقا

جهت رستوران  
حقوق بالا با جای خواب  
صبحانه، ناهار، شام، بیمه

۰۹۱۲۳۶۸۰۲۴۰