

دانستنی های حقوقی



در چه مواردی مستاجر

حق فسخ قرارداد را دارد؟

مطابق با قانون و بر اساس برخی از مواردی که در قانون ذکر شده است مستاجر می تواند قرارداد خود را فسخ کند.

به گزارش باشگاه خبرنگاران جوان، در بسیاری از موارد و هنگام انعقاد اجاره نامه، مستاجر می تواند حکم فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند.

یکی از مواردی که مستاجر بر اساس آن می تواند درخواست فسخ اجاره را داشته باشد در ماده ۴۱۵ قانون مدنی آمده است بر اساس این ماده قانونی در صورتی که عین مستاجره یا اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد مستاجر می تواند قرارداد را فسخ کند.

اگر در اتای مدت اجاره عیبی در عین مستاجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج کند و رفع عیب مقدور نباشد هم مستاجر می تواند تقاضای فسخ قرارداد را داشته باشد. البته در مواردی هم که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر وجود داشته باشد او می تواند این اقدام را انجام دهد.

علاوه بر موارد گفته شده در صورت فوت مستاجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه هم فسخ قرارداد امکان پذیر است.

البته هر گاه مورد اجاره کلاً یا جزأ در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود هم مستاجر می تواند قرارداد خود را فسخ کند.

تلاش های بی پایان برای مقابله با تسهیل ازدواج!

علی رغم مطالبات فراوان جامعه و مجلس نسبت به تسهیل شرایط ازدواج جوانان، دولت به جای کمک به افزایش نرخ این امر، اقدام به اعمال محدودیت سنی برای متقاضیان وام ازدواج کرده است.

به گزارش مهر، هفته گذشته بود که حسن روحانی رئیس جمهور کشور با ادله ای که نتوانست بسیاری کارشناسان را قانع کند، دستور عدم پرداخت وام ازدواج به افراد زیر ۱۸ سال و بالای ۴۰ سال را داد. دلیل تصمیم روحانی افزایش ازدواج های زیر ۱۸ سال عنوان شده این در حالی است که بر اساس آمارها، ازدواج های زیر ۱۸ سال روند کاهشی پیدا کرده و افزایش متقاضیان برای دریافت وام نیز به دلیل افزایش ازدواج ها نبوده بلکه ناشی از واقعی تر شدن مبلغ وام نسبت به شرایط اقتصادی است.

تصمیم دولت تدبیر و امید مبنی بر ایجاد محدودیت سنی برای پرداخت وام ازدواج در حالی رخ داده که چند سالی است خبرهای خوبی در حیطه خانواده به گوش نمی رسد. از افزایش سن ازدواج گرفته تا کاهش آمار ازدواج. کاهش نرخ باروری و افزایش طلاق همگی اخباری است که زنگ هشداری در حوزه خانواده محسوب می شود. با وجود اینکه اجرای سیاست های تسهیل ازدواج و ایجاد بسترهایی برای رفع موانع ازدواج جوانان در حیطه وظایف دولت است اما مواردی همچون قانون تسهیل ازدواج پس از ۱۵ سال همچنان منتظر اجرا شدن از سوی دولت است.

حال به جای آنکه دولت با شنیدن آمار کاهشی نرخ ازدواج به دنبال تسهیلات و مشوق های بیشتر برای ازدواج جوانان باشد، تصمیم به ایجاد محدودیت سنی برای دریافت وام ازدواج گرفته و به عقیده کارشناسان حوزه خانواده، این اقدام دولت سنگی دیگر بر سر راه ازدواج جوانان است. مجلس

مخالف تعیین محدودیت سنی برای وام ازدواج در همین خصوص الهام آزاد نماینده مردم نائین، خور و بیابانک در مجلس یازدهم در گفت وگو با مهر، ضمن انتقاد از تصمیم دولت در خصوص اعمال تبعیض سنی برای وام ازدواج گفت: این دستور برخلاف قانون اساسی است و در تدوین هر قانونی و دستوری باید از آسیب هایی که ممکن است پیش بیاید جلوگیری شود. اگر دولت قصد ممانعت از برخی سوانساخته ها را دارد باید تدلییر دیگری در این زمینه در نظر بگیرد چراکه محدودیت وام ازدواج برای جلوگیری از برخی سوانساخته ها سازوکار مناسب نیست.

وی با تأکید بر اینکه با تعیین محدودیت سنی برای وام ازدواج مخالف هستم، افزود: چراکه این دستور سطحی و ظاهری است بنابراین اگر دغدغه مسئول مربوطه رفع سوانساخته ها از وام ازدواج است باید کارشناسان نسبت به موضوع تصمیم گیری کنند تا ریشه این مسائل شناسایی شود اما نادیده گرفتن بیش از یک سوم ازدواج ها بخاطر اندک سوانساخته ها، منطقی نیست.

این نماینده مجلس با بیان اینکه باید در سیاست گذاری و تدوین قانون عمیق و جامع نگرانه به مسائل نگاه کرد، اظهار داشت: ماهیت وام ازدواج برای تسهیل گری در ازدواج است. چرا برخی دیگر که بدون هیچ سوانساخته ای و کاملاً عقلانی می خواهند ازدواج کنند، باید تا ۱۸ سالگی معطل بمانند.

آزاد با بیان اینکه مجلس در برابر این دستور موضع گیری شدیدی اتخاذ می کند، تصریح کرد: مجلس یازدهم درصدد است تا هم قانون تسهیل ازدواج را عملیاتی کند و هم در طی جلسات تشکیل شده، با بررسی جوانب کار به طور عمیق و موثر در تسهیل ازدواج کمک کند.

جامعه

وزیر بهداشت:

حداقل دو سال باید با کرونا زندگی کنیم



نمکی وزیر بهداشت اعلام کرد باید فکر کنیم قرار است حداقل دو سال با کرونا زندگی کنیم. به گزارش باشگاه خبرنگاران جوان، سعید نمکی در اجلاس مجازی روسای دانشگاه ها و دانشکده های علوم پزشکی سراسر کشور اظهار کرد: حتی در استان هایی که فکر می کنیم موج اول کرونا را پشت سر گذاشته ایم، موج اول را به طور کامل تجربه نکرده ایم.

وزیر بهداشت گفت: از دیدگاه اپیدمیولوژیک وقتی بیش از ۳۵ به ۴۰ درصد از جمعیت، تجربه یک بیماری را داشته باشند و بعد بیماری فروکش کرده باشد، باید فکر کنیم تعدادی بیمار علامت دار و تعدادی بدون علامت با باتوزن ویروس، تماس داشته اند.

در حال تجربه کردن موج اول کرونا هستیم

او اضافه کرد: در کشور در حال تجربه کردن موج اول کرونا هستیم، اما ممکن است شکل موج اول کرونا با آنچه در استان دیگری، تجربه کرده ایم، متفاوت باشد. باید باور کنیم و به مردم هم بگوییم که ویروس کرونا تمام نشده، یک بیماری رد نشده و کرونا، یک ویروس پیچیده که در توی صد هزار چهره است و ممکن است یک پروتکل درمانی در یک منطقه جواب دهد و در منطقه دیگری جواب ندهد.

وزیر بهداشت افزود: از روز اول شیوع کرونا در چین به همکاران و معاونین ام گفتم که این ویروس، با تمام ویروس هایی که دیده اید، متفاوت است. بنده به عنوان یک اپیونولوژیست معتقدم که این ویروس، یک شتر گاو پلنگ است که می تواند گاز بگیرد و لگد و شاخ بزند.

رفتار مختلف ویروس کرونا

وزیر بهداشت تصریح کرد: امروز بیشتر از قبل معتقدم که ویروس کرونا، بسیار پیچیده و هنوز هم ناشناخته است. هرگز فکر نکنیم که رفتار ویروس با روز قبل و در اقلیم های مختلف، یکسان است. رفتار ویروس کرونا در جنوب کرمان با هرمزگان و یا میناب با بندرعباس و شهرهای دیگر، کاملاً

متفاوت است بنابراین ویروس کرونا در اقلیم، نژاد و آب و هوای مختلف، بروز متفاوتی دارد.

فرار از مالیات خانه های خالی این بار به نفع جوانان دم بخت



می شود.

به گفته علیزاده معاون سازمان امور مالیاتی، بر اساس تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم در تهران و شهرهای بزرگ و واحدهای کم سکونی زیر ۱۵۰ متر و در شهرهای کوچک املاک زیر ۲۰۰ متر از پرداخت مالیات بر اجاره بها معاف هستند، اما اگر این واحدها خالی بمانند و اجاره داده نشوند براساس قانون اخذ مالیات های مکرر مشمول پرداخت مالیات می شوند. با این حال بهتر است صاحبان چنین املاکی برای اینکه پرداخت مالیات های زیاد گریبان گیرشان نشود، دنبال این باشند که برای فرار از پرداخت، املاکشان را با قیمت های مناسب تری به زوجین جوان اجاره دهند تا هم پولی پرداخت نکنند و هم در ازای اجاره مسکن به جوانان مبلغی هم دریافت کنند. در این وضعیت صاحبان املاک خالی در شهر تبدیل به خیرینی خواهند شد که در راستای ازدواج آسان جوانان قدم های خوبی برداشته اند.

این اقدام می تواند زمینه را برای فرزندآوری زوج های جوان فراهم کند، چرا که خانه های بزرگ موجب آسایش بیشتر آن ها خواهد شد، به دلیل آن که این روزها بعضا خانه های نقلی و کوچک بهانه ای برای فرزندآوری کمتر شده است، لذا این پیشنهاد می تواند در دستور کار قانونگذاران و مسئولان ذی ربط قرار گیرد.

راه حل های چکشی؛ روش های ناکارآمد برای مشکلات دنیای مدرنیته

در واقع، آن ها تنها یک کلید دارند که می خواهند تمامی قفل ها را با این کلید باز کنند.

وی با بیان یک مثال ادامه داد: مثلاً ممکن است یک روانشناس به تمامی ابعاد و روش های درمانی آشنایی کافی نداشته باشد؛ به طوری که برای درمان اختلال های متفاوت صرفاً از یک بسته درمانی استفاده کند و با همین روش باعث به وجود آمدن مشکلات متعددی برای افراد شود، چرا که درحقیقت از راه حل چکشی استفاده کرده است.

این روانشناس تصریح کرد: گاهی برخی از این روانشناسان با استفاده از نظریه چکش مازلو، در زندگی زوجین کلیشه هایی را تحمیل می کنند چرا که آن ها صرفاً با یک راه حل آشنایی دارند و بدلیل سهولت یا اطلاع نداشتن از راهکارهای دیگر و یافتن پاسخ سریع، درصدد ارائه یک راهکار سریع و ناکارآمد هستند. ثابت گفت: در چنین شرایطی، فرد تمامی مشکلات را به شکل یک میخ می بیند و تنها ابزاری که در دسترس دارد چکش است. حال، تصور کنید که این چکش و میخ در اختیار فردی که تخصص کافی ندارد قرار بگیرد. در این صورت، او فکر می کند که تمامی مسائل و مشکلات را می تواند با استفاده از این چکش برطرف کند.

وی در خصوص پیامدهای ناشی از به کارگیری راه حل های چکشی ادامه داد: آن چه که به عنوان یک راه حل شروع می شود در طول زمان می تواند به یک حساسیت و آسیب پذیری ناخوشایند و غیر ضروری همراه با کاهش توانایی افراد در حیطه مهارت های تکنیکی، اجتماعی، شناختی، مدیریتی، تحقیقی و آموزشی تبدیل شود.

این روانشناس با اشاره به استفاده از دو راهکار مهم برای اجتناب از راه حل های چکشی تأکید کرد: یادگیری مهارت های حل مساله و استفاده از نظر افراد خردخواه و همچنین روانشناسان کارآمد و حرفه ای برای این منظور بسیار مفید هستند.

راه حل چکشی یکی از روش های ناکارآمد برای حل مشکلات دنیای مدرنیته امروز است.

به گزارش باشگاه خبرنگاران جوان: اگر تنها ابزاری که در اختیار دارید یک چکش باشد پس هر مشکلی به چشم شما شبیه یک میخ دیده می شود.

این یک ضرب المثل معروف انگلیسی است که می خواهد بگوید انسان ها تحت تأثیر پیشینه و دانش و تخصص خود قرار می گیرند و قصد دارند راهکارهایی متناسب با آموخته ها و چارچوب ذهنی خود ارائه دهند.

بر این اساس، آبراهام مازلو، روانشناس، نظریه ای تحت عنوان " چکش " مطرح و در آن اظهار کرده است که برخی از افراد مشکلات را مثل میخ می بینند و می خواهند آن ها را با چکش حل کنند.

واقعیت این است که زندگی مدرنیته امروز با تمامی پیچیدگی های و مشکلاتی که دارد مستلزم دقت و نگاه متخصصانه است؛ چرا که نمی توان به سرعت و با نادیده گرفتن تمامی جوانب نسبت به برطرف شدن مشکلات اقدام کرد. مهرداد ثابت، روانشناس، در گفت و گو با خبرنگار حوزه ازدواج و خانواده گروه اجتماعی باشگاه خبرنگاران جوان، در رابطه با " نظریه چکش مازلو " اظهار کرد: انسان ها دیگر مثل گذشته های دور به صورت قبیله ای زندگی نمی کنند و شکل گیری زندگی مدرن و وسیع شهری و مشکلات ناشی از آن و زندگی در این شرایط مستلزم مهارت های گسترده ای برای حل مسائل و مشکلات است.

وی بیان کرد: انسان ها نمی توانند در تمامی زمینه ها تخصص کافی داشته باشند. از اینرو، در زندگی مدرنیته شهری باید از یکدیگر چیزهای مفیدی یاد بگیرند و آن دسته از مسائل و مشکلاتی که تخصصی تر هستند را باید به افراد متخصص واگذار کنند. این روانشناس تصریح کرد: افراد عاقل، متفکر و بالغ، هنگام روبرو

پیامدهای طولانی شدن

دوران عقد را بشناسید

یک روانشناس گفت: اثرات منفی و مثبت طولانی شدن دوران عقد را جدی بگیرد و به دنبال راهکارهایی باشید تا این دوران را به آرامی سپری کنید.

فرشته سادات شجاعی روانشناس خانواده و درمانگر در گفت وگو با باشگاه خبرنگاران جوان درباره طولانی شدن دوران عقد، اظهار کرد: طولانی شدن دوران عقد در کنار همه خطراتی که دارد، یک زنگ خطر خیلی ویژه را برای زوج های جوان به صدا در می آورد. وقتی زوجی تصمیم به ازدواج می گیرند، مقرر کردن زمان شروع زندگی مشترک برای آن ها می تواند دغدغه بزرگی باشد. این روانشناس با بیان اینکه به دلایل مختلف ممکن است مدت زمان عقد بسیار طولانی شود، گفت: دوران عقد طولانی مدت می تواند تأثیرات مخربی بر رابطه زوجین بگذارد و حتی موجب بروز اختلاف و درگیری بین آن ها شود و چه بسا بالا گرفتن این اختلافات موجب جدایی آن ها نیز شود. از وقتی که دوران عقد به بیشتر از یک سال رسیده، طعم این دوران هم برگشته است. شیرین نیست که هیچ، حتی گس هم نیست، بلکه تلخ است. گاهی آنقدر تلخ که سقف خانه ای را که زوجین آرزویش را دارند روی سرشان خراب می کند و کارشان را به جدایی می کشاند.

دلایل طولانی شدن دوران عقد

وی ادامه داد: مشاوران ازدواج می گویند بهترین طول مدت دوران عقد شش ماه تا یک سال است. فلسفه دوران عقد آشنایی بیشتر زوجین با یکدیگر و رسیدن به این قطعیت است که " ما می خواهیم با هم زندگی کنیم. " دوران عقد به دلیل یک جا زندگی نکردن زوجین ندانشن حریم خصوصی و رفت و آمدهای همیشگی، دورلی پر از فشار روحی و تنش است. هرچه این دوره طولانی تر شود فشارهای خانواده ها و امکان ایجاد اختلاف و بحث و مشاجره بیشتر می شود.

شجاعی با اشاره به اینکه طولانی شدن دوران عقد می تواند دلایل متعددی داشته باشد، افزود: مسائل مالی و اقتصادی، تحصیلات و سربازی تحمل گرای و نیاز به شناخت بیشتر طرف مقابل از دلایل طولانی شدن دوران عقد است.

این روانشناس با تأکید بر اینکه با طولانی شدن دوران عقد مشکلاتی برای زوجین نمایان می شود، گفت: انتظارات زوجین از یکدیگر افزایش می یابد. حس دلنگینی در زوج ها بیشتر می شود که برآورده نشدن آن باعث ایجاد رنجش می شود. آستانه تحمل زوجین کاهش و رفتارهای پر خاشاک تر در آن ها افزایش می یابد. دلخوری میان زوجین و خانواده هایشان به دلیل محدودیت های رفت و آمد افزایش می یابد. مدیریت مالی و هزینه های همسر ناشخص می ماند.

وی با اشاره به اینکه در رفت و آمد با خانواده های یکدیگر ممکن است عدم تعادل ایجاد شود، ادامه داد: سوءبرداشت از رفتارهای یکدیگر به دلیل دور بودن از هم افزایش می یابد. انتظارات متفاوتی درخصوص رابطه جنسی ایجاد می شود. اعمال نظر خانواده ها و بعضاً جهت گیری آن ها افزایش می یابد. زوجین بیش از حد تحت فشار نظر بستگان و اطرافیان قرار می گیرند و دچار سردرگمی می شوند. خطای ذهن خونی بیشتر دیده می شود و زوج ها انتظار دارند بدون بیان کردن همسرشان از نیازها و خواسته های او مطلع باشد. شجاعی تصریح کرد: چنانچه موقعیت یکی از زوجین یا هر دو نفر برای شروع زندگی مشترک پایدار نباشد، عقد طولانی مدت مفید نیز خواهد بود؛ بنابراین اگر شما با همسران هنوز در حال تحصیل هستید، در حال حاضر خارج از کشور زندگی می کنید یا در دوران سربازی به سر می برید، بهتر است زمانی به ازدواج فکر کنید که این فصل از زندگی تا به پایان رسیده باشد تا ازدواج شروعی مناسب برای فصل جدیدی از زندگی مشترکتان باشد. به علاوه عقد طولانی فرصت مناسبی برای آموزش بیش از ازدواج است و همسران آینده می توانند با یادگیری مهارت های ضروری زندگی مشترک مهمتری را برای خود رقم بزنند. پیشنهاد می شود از این دوران با در نظر گرفتن نکاتی بیشتر بهره ببرید.

این روانشناس گفت: برای شناخت بیشتر یکدیگر تلاش کنید. در مرحله مهمی در یک رابطه است و زمینه را برای مرحله ای مهم تر، یعنی ازدواج آماده می کند. بنابراین عقد طولانی مدت خود را غنیمت بشمارید و درباره موضوعاتی که دوست دارید، با هم صحبت کنید.

وی اضافه کرد: یکی از بهترین مزایای عقد طولانی مدت این است که می توانید در آرامش و با آسودگی خاطر روی شغلان تمرکز کنید. شناخت بیشتری از طرف مقابلتان به عنوان همسر آینده تان پیدا کنید و انتظارات خود از زندگی زناشویی را با همفکری یکدیگر تعیین کنید. شجاعی افزود: برای مراسم ازدواج و تهیه ملزومات زندگی بدون استرس برنامه ریزی کنید؛ چراکه برنامه ریزی برای ازدواج آسان نیست. اگر فرصت کافی برای برنامه ریزی داشته باشید دچار استرس و ترس از عقب افتادن از برنامه نمی شوید. این روانشناس بیان کرد: مهارت های توصیه شده در این دوران که از تنش و درگیری زوجین جلوگیری می کند عبارتند از: تقویت مهارت بیان خواسته ها به صورت شفاف، تقویت مهارت ابراز عاطفه، تقویت صمیمیت زوجین، بیان انتظارات جسمی از یکدیگر و توقف بر سر آن. تعیین مدت زمان دوران عقد و متعهد بودن به تعهدات احترام به ارزش ها و نظرات خانواده هر دو طرف. استفاده از شیوه های حل مساله، تقویت مهارت گفت وگو و تعامل سازنده با یکدیگر، پرهیز از بیش از حد با هم بودن و تعادل در رفت و آمد، استفاده از نظر سوم شخص بیطرف (درمانگر و روان شناس) برای حل مشکلات، یادگیری مهارت های کنترل خشم و هیجان، افزایش فعالیت های لذتبخش و تفریحات مدرن و خانوادگی، تمرین رازداری و احترام به یکدیگر و خاطرنشان کرد: اگر شما هم دوران عقدتان طولانی شده و کم کم درمدرس و کله اختلافات در رابطه تان پیدا می شود، فقط یک راه دارید: هر چه زودتر بروید سر زندگی خودتان؛ و اگر فرزند شما یا این مشکل مواجه است به او کمک کنید تا هر چه زودتر به خانه خودش برود.