

## \* پدیده سرقفلی در حقوق اسرائیل \*

دکتر دانیال دانا و مایکل حنائی - وکلای دادگستری  
6 / 2007

اینگونه داد و ستدها پرداخته و قوانین خشک و شکننده را در برابر نیازهای مردمی که خواهان شتاب بیشتری در انجام بده بستانهای خویشند، خردمدارانه تر ارزیابی میکنند. برخی آرای صادره از دادگاههای دیوانعالی، گویای این هماهنگی و نیاز به پاره ای دگر شدهای قانونی در زمینه سرقفلی است.

چنانچه دارنده حق سرقفلی بخواهد مستاجر تازه ای را جانشین خویش سازد، موافقت موجر یا مالک، امری الزامیست. همچنین چنانچه مستاجری بخواهد عین مستاجر را به مستاجر پیشین، موجر یا مالک رد کند، میتواند خواهان استرداد سرقفلی پرداختی گردد. گویاترین انگیزه حقوقی که مالک یا موجر میتواند به صرف آن، تخلیه عین مستاجر را از دادگاه درخواست کند، به گونه زیر دسته بندی میشوند:

۱- ناپابندی به مندرجات پیمان سرقفلی  
۲- انجام کار دیگری در عین مستاجر، سوای آنچه که در پیمان سرقفلی آمده

۳- ورود ضرر و زیان و صدمه عمدی به عین مستاجر  
۴- بهره برداری غیرقانونی از عین مستاجر  
۵- ایجاد مزاحمت و گسترش ناخرسندی برای همسایگان و درگیریهائی از این دست.

شنیدنی اینکه قراردادهای سرقفلی در هیچیک از سیستمهای ثبت املاک اسرائیل عمل نمیشوند و تنها نام مالک در سند مالکیت قید میگردد. بر این راستا میتوان به فروشگاههای بزرگ و کوچکی در اسرائیل برخورد که مستاجری دهها سال در آن سرگرم کار و بازرگانیست، بی آنکه نامی از وی در سند مالکیت باشد درگیریهای فراوان حقوقی میان مستاجرین و موجرین و مالکین در این زمینه شده که امیدست گره گشا گردند. نکته شایسته یادآوری در پایان این نوشته اینکه چنانچه گفتیم: حق سرقفلی در حقوق اسرائیل حقی شناخته شده است و خود به خود میتواند در ردیف حقوق ارثی، قابل انتقال گردد. بنابر این مرگ مستاجر، حق سرقفلی وی را به همسرش منتقل میکند، مشروط بر اینکه زندگی مشترکشان ۶ ماه پیش از مرگ، مدلل باشد. □

پدیده سرقفلی در روند داد و ستد ملک (چه خانه و چه جایگاه کار و پیشه) در روند حقوقی و بازرگانی کشور اسرائیل، مانند بسیاری دیگر از کشورهای جهان، زمینه ای شناخته شده و برخوردار از پشتوانه های پیشینی شده در قانون است. همانگونه که از پیشینه تاریخی (سنت حقوقی) و ساختمان این واژه برمیآید: "سرقفلی حقی (پولی) است که پیرو قراردادی (رسمی یا غیررسمی) میان مستاجر تازه با مستاجر پیشین یا موجر (مالک)، مستاجر به طرف قرارداد واگذار میکند تا حقوق بهره برداری از مورد اجاره (عین مستاجر و متعلقات آن) را برای مدت و شرایطی که در قرارداد قید شده، بدست آورد."

در زبان حقوقی اسرائیل این واژه برابر است با *דמי פתח* که آمارها نشان میدهند افزون بر چهل هزار خانواده در این کشور در خانه هائی بر راستای پیمان سرقفلی زندگی میکنند.

در گوشه دیگری از همین آمارها می بینیم که کم و بیش، دوپست داد و ستد در سال، بر پایه این روند حقوقی انجام میشود که در برابر شمار شهروندان این کشور، چندان چشمگیر نیست و گویای کمبود گرایش اسرائیلیان به اینگونه بده بستان میباشد.

پیمان سرقفلی در حقوق اسرائیل (اجاره املاک)، برابرست با پولی که مستاجر تازه به مستاجر پیشین میپردازد (با تأیید موجر یا مالک)، تا مورد اجاره را با شرایط و مدتی که در پیمان نامه آمده به دست گیرد و از آن بهره جوید. این پیمان و همه الزامات و تعهدات آن در دادگاههای اسرائیل پذیرفته و ضمان آور است.

اجاره بهائی که بر این راستا، مستاجر تازه به مستاجر پیشین یا (مالک - موجر) میپردازد، بسیار ارزانتر از اجاره بهای متعارف است، زیرا پول درشتی که به نام "سرقفلی" پس از نگارش و امضای قرارداد پرداخته، او را از این امتیاز برخوردار میسازد.

سنت حقوقی سرقفلی در اسرائیل (قاعدۀ مدت زمانی که مستاجر از عین مستاجر سود برده یا قرارداد ۴۰ درصد در برابر ۶۰ درصد یا يك سوم و دو سوم از حق سرقفلی میان مستاجر تازه و موجر یا مستاجر پیشین) میگوید: "يك سوم پولی که مستاجر اجاره دهنده از مستاجر اجاره کننده میگیرد، به موجر پیشین یا مالک ملک میرسد."

چند سالی است که داوران دادگاههای اسرائیل با خواسته گسترش چهارچوبهای بازرگانی کشور به پشتیبانی از

## راهنمایی های پزشکی



### هویج را فراموش نکنید

هویج از نعماتی است که خداوند خیلی ارزان در دسترس انسان قرار داده است. شاید هیچ سبزی و رستنی به اندازه هویج ویتامین A نداشته باشد. بتعبیری باید گفت که هویج ویتامین A ندارد بلکه دارای ماده ای بنام " کاروتن " است که در بدن در اثر تغییراتی تبدیل به ویتامین A میشود و از آنجائی که هویج ارزان تر از گوجه فرنگی است، لذا با هزینه کمتری میتوان به مقدار کافی از آن تهیه کرد.

هویج را میتوانید بطور درسته کاملاً تمیز کرده و خام بخورید، یا میتوانید آب آنرا بگیرید و بنوشید.

هویج بهر حال به علت داشتن مواد مخصوصی باعث یبوست میشود. در عوض ادرار را زیاد میکند. برای کسانی که دچار ضعف و لاغری و کم خونی و سستی هستند نوشیدن چند لیوان آب هویج در هر روز بسیار مفید است. تا آنجا که میتوانید هویج را در برنامه غذایی روزانه خود بیشتر بگنجانید. هویج به علت داشتن کاروتن باعث رشد سریع بچه ها و درمان و بهبود بسیاری از بیماریهای پوستی و مقاومت دستگاه تنفسی بچه ها در برابر بیماریهای دستگاه تنفس و نیز برطرف کردن شب کوری میشود و یکی از بهترین و موثرترین مواد غذایی گیاهی را تشکیل میدهد.

### وقتی اتومبیل شما به زمین میخکوب میشود

گاهی اتفاق میافتد که شب اتومبیل خود را در کنار خیابان، یا در گاراژ پارک کرده اید و صبح که بسر وقت آن رفته اید متوجه شده اید که با هیچگونه حقه و کلنجاری راه نمیافتد. درست مثل اینکه اتومبیل به خواب عمیقی فرو رفته و از ناراحتی اسرار آمیزی رنج میبرد. احتمالاً اتومبیل شما دچار سؤ هاضمه شده است. (ممکن است که بنزین از مخزن مخصوص به کاربوراتور و سیلندرها نمیرسد) یا اینکه از اختلالات عصبی رنج میبرد. (منظور قسمت برق اتومبیل است). بهرحال اگر وقتی " استارت " میزنید صدای مخصوص همیشگی را نمی شنوید متوجه باشید که ممکن است یکی از پیچ ها شل شده باشد و یا اینکه باطری خالی شده است. در اینصورت چاره ای ندارید و باید از چند رهگذر کمک بخواهید تا اتومبیل را به اصطلاح " هل " دهند و شما در حالیکه دنده را در حالت دنده ۲ گذاشته اید اتومبیل را براه اندازید، سپس بلافاصله نزدیک مکانیک رفته تا او پیچ ها را سفت کند و یا باطری را شارژ کند. در صورتیکه بعکس در موقع استارت زدن صدای مخصوص شنیده میشود ولی موتور ماشین را بحرکت در نمیآورد، قبل از اینکه در استارت زدن مقاومت بخرج دهید، مطمئن شوید که بنزین وجود دارد و در زیر کاپوت سیمها جدا نشده و در میان زمین و آسمان قرار نگرفته باشند. در صورتیکه بعد از این آزمایش باز هم اتومبیل براه نیفتاد، نقص بقسمت برقی ماشین مربوط میشود که احتمالاً با رطوبت و باران از کار افتاده است. در اینصورت بایک پارچه خشک، شمعها را پاک کنید تا رطوبت از بین برود.



## نکته پرانی

### -----< معادلات اداری

رئیس باهوش + کارمند باهوش = سود

رئیس باهوش + کارمند ابله = تولید

رئیس ابله + کارمند باهوش = ترفیع

رئیس ابله + کارمند ابله = اضافه کاری

### -----< معادلات جنسی

مرد باهوش + زن باهوش = عشق

مرد باهوش + زن ابله = سکس

مرد ابله + زن باهوش = ازدواج

مرد ابله + زن ابله = بارداری!!!

### اولین کسی که سبب زمینی را وارد ایران کرد

سبب زمینی برای اولین بار توسط " سرجان ملکم " در عهد " فتحعلی شاه " وارد ایران گردید و در دوران " محمدشاه قاجار " به کوشش " حاجی میرزا آقاسی " کمی رایج شد و در عهد " ناصرالدین شاه " رواج فراوان یافت. این محصول چندی در ایران " آلوی ملکم " خوانده می شد و نام رایج آن ماخوذ از نام فرانسوی اش Pomme de teere لفظاً به معنی سبب زمینی میباشد.

برگزیده از سایت: [www.gofteman.com](http://www.gofteman.com)

### پیام مهر

هر که در این سرا درآید نانش دهید و از ایمانش پرسید، چه آنکس که به درگاه خدا به جان ارزد، البته بر خوان بوالحسن به نان ارزد (شیخ ابوالحسن خرقانی عارف بزرگ قرن چهارم و پنجم هجری قمری - شاهرود - خرقان)

از 5 شکل  
به بالا

# لیست کتابهای فروشی در دفتر شهیاد



خیابان گیویتی ۱ (جنب دوو هوز ۷۰) خولون (רח' גבעתי 1 פינת דב הזז 70 חולון)  
تلفن : 03-5038503 پلخن : 052-8363491

نام کتاب	موضوع	زبان	تعداد موجود	قیمت	توضیحات
مجموعه سئوالات آئین نامه رانندگی	آموزشی	فارسی	۴ جلد	۵۵ شکل	
افسانه	داستان	فارسی	۴ جلد	۵۰ شکل	
من یک آخوند بودم	داستان/سیاسی	فارسی	۹ جلد	۴۰ شکل	
توییای شیر فروش	داستان	فارسی	۱۰ جلد	۳۵ شکل	
دریا	داستان	فارسی	۱ جلد	۲۰ شکل	
قلب گریان	داستان	فارسی	۱ جلد	۲۰ شکل	
نورا	شعر	فارسی	۱ جلد	۲۰ شکل	
صحرای محشر	داستان	فارسی	۱ جلد	۲۰ شکل	
با هانی در جهنم	سیاسی/اجتماعی	فارسی	۱ جلد	۲۰ شکل	
از میان گمشده ها	شعر	فارسی	۱ جلد	۲۰ شکل	
با ستاره ای شکسته بر دلم	شعر	فارسی	۱ جلد	۲۰ شکل	
لحظه ها آبستند	داستان	فارسی	۱ جلد	۲۰ شکل	
فصل نامه ره آورد	فصل نامه	فارسی	۳ جلد	۲۰ شکل	
رازهای حکمت آفرینش	دینی	فارسی	۱ جلد	۲۰ شکل	
با ستاره ای نشسته بر دلم	شعر	فارسی	۲ جلد	۱۰ شکل	
از میان گمشده ها	شعر	فارسی	۲ جلد	۱۰ شکل	
ده شعر از ده شاعر	شعر	فارسی	۱۲ جلد	۱۰ شکل	
فصل نامه آزادی	اجتماعی	فارسی	۵ جلد	۱۰ شکل	
فصل نامه سنجش	ادبی	فارسی	۱ جلد	۱۰ شکل	
فصل نامه کاوه	ادبی	فارسی	۱۱ جلد	۱۰ شکل	
جامعه مدنی و دشمنانش	سیاسی	فارسی	۱ جلد	۱۰ شکل	
Iran Economic Development	اقتصادی	انگلیسی	۱ جلد	۵ شکل	
نبرد داود و گلیات	ادبی	فارسی	۱ جلد	۵ شکل	
سالهای گمشده	سیاسی	فارسی	۱ جلد	۵ شکل	
کتاب مقدس	دینی	فارسی	۸ جلد	۵ شکل	
فصل نامه مهر و دوستی	اجتماعی	فارسی	۱ جلد	۵ شکل	
فصل نامه مهرگان	اجتماعی	فارسی	۱ جلد	۵ شکل	
چهل نکته	اجتماعی	فارسی	۸ جلد	۵ شکل	

\* جهت خریداری و یا سفارش کتب مذکور لطفاً با نشانی و تلفنهای بالا تماس حاصل نمائید.  
\* هموطنان عزیز همچنین میتوانند جزوه ها، پروژه ها و کتابهای مورد علاقه خود را نیز با بهاء نازل در دفتر ما فتوکپی و صحافی نمایند.