

مالکان بی اختیار

تخلیه می کرد و مستاجر هم می گفت اولاً تو نیازی نداری و دوماً اگر می خواهی ملک را تخلیه کنم باید مبلغی تحت عنوان کسب و پیشه به من بدهی که این مبلغ نیز گاهی آنقدر زیاد است که مالک را پشیمان میکند. حالا بعد از چندین دهه مالک به یک تخلف مستاجر پی برده بود و آن هم افراط در بنای ساختمان بود یعنی مستاجر در بنای ساختمان تغییری ایجاد کرده بود به عبارتی محل در و پنجره ها را تغییر داده بود و وسط ملک دیوار کشیده بود و آنرا به دو قسمت تقسیم کرده بود در هر قسمت به شغل جداگانه ای اشتغال داشت با این توضیح که قسمت دوم را به دیگری اجاره داده بود.

خب وکلای موجر از همین تخلف مستاجر استفاده کرده و به قولی مو را

سید محمد حسین حسینی
دانشجوی کارشناسی ارشد
پوسته دانشگاه علوم قضایی
تهران

تیسر نوشتار کمی عجیب به نظر می رسد؛ چه از لحاظ عرفی که کدام انسان عاقلی مالک را بی اختیار می داند و چه از لحاظ حقوقی که قاعده ید مالکانه و موارد مشابه جاری می باشد.

علی الاصول مالک مجاز به هر نوع تصرف و تغییر و تحولی را در ملک خود است؛ می تواند بفروشد، اجاره دهد، به دیگری هدیه دهد و یا حتی ملک را خراب و ویران سازد و کسی هم حق اعتراض ندارد. به قول معروف کسی حق ندارد «دایه مهربان

تر از مادر بشود».

پس آیا عنوان این نوشتار غلط است؟

خب اینجا است که روی کلمه علی الاصول تاکید می کنم؛ این اصل استثنایایی دارد و یکی از آنها هم مستاجر سال ۵۶ است.

دقت کنید و ببینید در سطح شهر ما مغازه

هایی زیادی میبینیم، اصلاً مجتمع های تجاری به ارزش چند صد میلیارد می بینیم که صاحبان اعیان این واحد های تجاری گویا مالکیتی ندارند.

مستاجر چندین دهه در این ملک به کسب و پیشه می پردازد بدون اینکه مالک نگویند بخت بتواند او را از ملک بیرون کند در ضمن اجاره بهایی بسیار کم هم می پردازد که آنقدر ناچیز است که بیان آن خنده دار و ترحم برانگیز است.

پرونده ای بود که مالک ملک چندین دهه پیش و قبل از قانون سال ۷۶ یعنی مطابق قانون سال ۵۶ ملک خود را به اجاره دیگری داده بود و بعد از پایان مدت اجاره مکرراً از مستاجر تقاضای

حالا سوال مهم این است که ملاحظه مبلغ کسب و پیشه چیست؟ پاسخ خلاصه این است که کارشناس با توجه اینکه کسب و پیشه قائم به شخص است آنرا با توجه به معیارهایی چون محل مغازه، مساحت مغازه، مدت اجاره مستاجر و شغل مستاجر و نیز شهرت او در نظر می گیرد.

البته این نکته هم مهم است که حتی اگر طرفین در ضمن قرارداد خود، توافق کنند که حق کسب و پیشه اسقاط شود با توجه به تصریح صریح قانون، این حق قابل اسقاط نیست.

البته شاید این سوال هم پیش آید که اگر پایان کار ملکی یا پروانه ساختمانی، تجاری نباشد اما برای کسب و پیشه اجاره داده شود آیا تابع قانون ۵۶ است؟

در جواب باید بگوییم رویه قضات محترم، پاسخ مثبتی به این سوال می دهد.

پس مشخص شد که چرا مالکین علی رغم اینکه مالک اند اما گویی اختیاری ندارند.

البته در نهایت قانون ما چند مورد را پیش بینی کرده که اگر محقق شوند

موجر می تواند تخلیه را بخواهد. به عبارتی: اگر مستاجر در ملک افراط و تفریط کند، تغییر شغل دهد یا اجاره بها را نپردازد موجر بدون دادن حق کسب و پیشه می تواند ملک را تخلیه کند و اگر موجر خود برای نیاز سکونت یا تجارت خود به ملک نیاز داشت یا خواست ملک را مجدد بسازد با دادن تمام مبلغ کسب و پیشه می تواند تخلیه را بخواهد پس مشاهده شد حتی اگر مالک تمایل داشت که تمام مبلغ کسب و پیشه را بدهد باز باید اثبات کند که فرضاً خود به ملک نیاز دارد.

سود ۱۰ میلیارد تومانی مگسی نیشابوری برای کشاورزان

مرکزی کشت می شود و تیل مشهدی، تیل آنتی، مگز و خربزه امپریال از سایر نام های این محصول بی نظیر است.

مبارکی که اظهار داشت: بطور معمول حدود ۳۰ تن مگسی از هر هکتار اراضی زیر کشت این محصول برداشت می شود و پیش بینی می شود تابستان امسال بیش از ۹۰۰ تن مگسی در این شهرستان تولید و برداشت شود. وی در خصوص کشت این محصول گفت: پس از سبز شدن بوته این محصول، باید مواظب پرندگان بود چون ساقه و برگ در ۱۰ روز اول خیلی شیرین است و پرندگان خصوصاً کبوترها جوانه ها را هدف تغذیه خود قرار می دهند. وی گفت: برآورد می شود امسال بیش از ده میلیارد تومان سود ناخالص عاید کشاورزان مگسی کار نیشابوری شود. نام دیگر زنبور عسل، مگز یا مگس است، وقتی می گویند مگزی یا مگسی یعنی مثل عسل شیرین است.



مشابه متفاوت است. وی افزود: میوه مگسی نیشابوری که از خانواده طالبی هست در روستاهای حومه ی بخش مرکزی نیشابور مانند کارجیج، یلقشه، اسلامی، قبیله، خمار، انجیلین، شمس آباد، میرآباد، هاشم آباد بخش

تابش نور خورشید عامل محیطی ایجاد بیماری لوپوس

لوپوس یک بیماری مسری نیست اما می تواند به صورت ارثی دیده شود و پدران یا ماداران بیمار می توانند کودکان خود را مستعد ابتلا به این بیماری نمایند. بیماری لوپوس در بین زنان در سنین باروری شایع بوده و ۱۰ برابر بیشتر از مردان مستعد ابتلا به این بیماری هستند.

دانشمندان علم ایمنولوژی به تازگی تأیید کردند که قرارگیری در معرض تابش مستقیم نور خورشید می تواند منجر به شروع بیماری در فردی که به لحاظ ژنتیکی مستعد است گردد. تابش نور خورشید به دلیل داشتن پرتوهای مضر و آسیب رسان همانند اشعه ماوراء بنفش (UVA و UVB) می تواند منجر به آسیب سلولی در بدن گردد که این آسیب سلولی نهایتاً منجر به تحریک سیستم ایمنی فرد علیه سلولهای آسیب دیده خودی شده و موجب بیماری لوپوس می شود. در ساعاتی که خورشید عمود می تابد و یا در فصول تابستان

بیماری های خود ایمن تمایل به مزمن شدن و پیشرونده بودن داشته و به مرور زمان شدت این قبیل از بیماری ها افزایش می یابد. از آنجایی که عوامل اصلی بیماری های خود ایمن سیستم ایمنی می باشد و از طرفی قادر به حذف سیستم ایمنی فرد بیمار نمی باشیم، لذا این قبیل از بیماری ها به طور کامل درمان نشده و درمان های رایج تنها می توانند شدت بیماری را کم کرده و سرعت پیشرفت آن را کاهش دهند. از طرف دیگر، روش های

درمانی کنترل بیماری های خود ایمن بسیار هزینه بر و گران هستند که این امر خود مزید بر علت شده و فشار روانی و اقتصادی زیادی بر فرد بیمار و خانواده بیمار وارد می نماید. یکی از بیماری های خود ایمن شایع در میان جوامع انسانی، بیماری خود ایمن لوپوس اریتماتوز سیستمیک یا بیماری SLE می باشد که جزو بیماری های خود ایمن روماتولوژیک است. این بیماری خود ایمن، مزمن و التهابی می تواند از گان های متعددی از قبیل پوست، مفاصل، خون، کلیه ها و سیستم عصبی مرکزی بدن را درگیر کند. واژه لوپوس به ضایعات پوستی پروانه ای شکل روی صورت این بیماران اشاره دارد که یکی از روش های تشخیص این بیماری نیز می باشد.

اثرات مخرب بیشتری داشته و سریعتر می تواند منجر به ایجاد بیماری لوپوس گردد. بنابراین، یکی از راه های مهم پیشگیری از ایجاد بیماری لوپوس در یک فرد مستعد عدم قرارگیری طولانی مدت در معرض تابش اشعه های خورشید است. پوشاندن کامل پوست بدن و نیز استفاده از محصولات ضد آفتاب مناسب (با SPF حدود ۵۰) راهکارهای بسیار ساده ای است که می توانند از ایجاد یک بیماری التهابی شدید، طاقت فرسا و پر هزینه جلوگیری نمایند. همیشه پیشگیری بهتر از درمان است

اثرات مخرب بیشتری داشته و سریعتر می تواند منجر به ایجاد بیماری لوپوس گردد. بنابراین، یکی از راه های مهم پیشگیری از ایجاد بیماری لوپوس در یک فرد مستعد عدم قرارگیری طولانی مدت در معرض تابش اشعه های خورشید است. پوشاندن کامل پوست بدن و نیز استفاده از محصولات ضد آفتاب مناسب (با SPF حدود ۵۰) راهکارهای بسیار ساده ای است که می توانند از ایجاد یک بیماری التهابی شدید، طاقت فرسا و پر هزینه جلوگیری نمایند. همیشه پیشگیری بهتر از درمان است

معاونت تحقیقات و فناوری دانشگاه علوم پزشکی نیشابور

اهمیت آب مجازی در مدیریت منابع آبی

کمک کند. این آگاهی می تواند نقشی مؤثر در تغییر الگوی مصرف و حرکت به سوی مصرف پایدارتر ایفا کند.

چالش ها و محدودیت های استفاده از آب مجازی

مشکلات محاسبه و شفافیت یکی از چالش های اصلی در استفاده از مفهوم آب مجازی، پیچیدگی محاسبه دقیق میزان آب مصرفی در تولید هر کالا یا خدمت است. فرآیندهای تولید متنوع و متغیرهای زیادی وجود دارند که محاسبه دقیق آب مجازی را دشوار می سازند. علاوه بر این، کمبود داده های دقیق و شفاف می تواند باعث کاهش دقت در تحلیل ها و تصمیم گیری های مربوط به مدیریت آب شود.

تأثیر بر سیاست های اقتصادی و محیط زیستی آب مجازی می تواند در تعیین سیاست های اقتصادی و محیط زیستی کشورها نقش مهمی ایفا کند. برای مثال، کشورهایی که با کمبود آب مواجه هستند، ممکن است به جای تولید محصولات کشاورزی

با افزایش جمعیت جهانی، تغییرات اقلیمی و کاهش منابع آبی، مدیریت بهینه منابع آب به یکی از مهم ترین چالش های قرن بیست و یکم تبدیل شده است. در این راستا، مفهوم «آب مجازی» به عنوان یک ابزار کلیدی در تحلیل و مدیریت منابع آبی مطرح شده است. آب مجازی به میزان آبی اطلاق می شود که در تولید کالاها و خدمات مصرف می شود، اما به طور مستقیم قابل مشاهده نیست. این مفهوم نقش مهمی در درک و بهینه سازی مصرف آب در سطح جهانی دارد. در این مقاله، به اهمیت آب مجازی در مدیریت منابع آبی و چگونگی استفاده از آن برای بهبود پایداری منابع آب خواهیم پرداخت.

مفهوم آب مجازی آب مجازی به مجموع حجم آبی گفته می شود که برای تولید یک محصول یا خدمت در کل زنجیره تولید مصرف می شود. برای مثال، تولید یک کیلوگرم گندم ممکن است هزاران لیتر آب مصرف کند، که این میزان آب به عنوان «آب مجازی» آن محصول در نظر گرفته می شود. آب مجازی می تواند شامل آبی باشد که برای کاشت، برداشت، فرآوری و حتی حمل و نقل یک محصول استفاده می شود.

اهمیت آب مجازی در تجارت جهانی آب مجازی نقش کلیدی در تجارت جهانی دارد. کشورهایی که منابع آبی کافی ندارند، می توانند از طریق واردات کالاهایی که تولید آن ها به آب زیادی نیاز دارد، به طور غیرمستقیم از منابع آبی سایر کشورها استفاده کنند. به این فرآیند «تجارت آب مجازی» گفته می شود. این مفهوم به کشورها اجازه می دهد تا با کاهش فشار بر منابع آبی خود، به مدیریت بهینه تری از منابع آب دست یابند. این امر به مدیریت منابع آبی داخلی کاسته شود و از واردات کالاهای آب بر بهره برداری بهینه صورت گیرد. این رویکرد می تواند به حفظ منابع آبی برای نسل های آینده و افزایش پایداری زیست محیطی کمک کند.

افزایش آگاهی مصرف کنندگان آگاهی از مفهوم آب مجازی می تواند مصرف کنندگان را نیز به انتخاب های هوشمندانه تر ترغیب کند. مصرف کنندگانی که از میزان آب مجازی مصرفی در تولید کالاها آگاه هستند، ممکن است محصولات با آب مجازی کمتر را انتخاب کنند، که این می تواند به کاهش کلی مصرف آب

