



## «فروش مال غیر» چه مجازاتی در پی خواهد داشت؟

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می‌تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، «آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون» است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می‌توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع «فروش مال غیر» را بررسی کنیم.

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می‌تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، «آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون» است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می‌توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع «فروش مال غیر» را بررسی کنیم.

قاعدتاً هر کسی اختیار اموال خودش را دارد؛ یعنی کسی که چیزی را خریده یا به هر روش قانونی دیگر (مثل ارث) به او منتقل شده است، حق دارد در چارچوب قانون، هر کاری خواست با آن انجام دهد، مثلاً آن را بفروشد، اجاره بدهد و ...؛ اما بعضی ZWNJها علاوه بر اینکه صاحب ZWNJاختیار اموال خودشان هستند، فکر می ZWNJکنند اختیار اموال دیگران را هم دارند! بله ZWNJتعجب هم دارد؛ تصور کنید یک نفر خانه شما را بفروشد یا از او خودرویی بخرد و بعداً بفهمید که اصلاً این خودرو مال او نبوده است. می ZWNJشود حدس زد که چه حالی می ZWNJشوید. به این کار می ZWNJگویند انتقال مال غیر. برای آشنایی بیشتر با این جرم، مطلب زیر را بخوانید..

انتقال اموال فردی دیگر بدون اطلاع او را «فروش مال غیر» می ZWNJگویند. این کار از جرایمی است که علاوه بر جنبه خصوصی، دارای جنبه عمومی نیز هست؛ یعنی خاطی نه تنها به خاطر ضرر رساندن به یک نفر قابل تعقیب و مجازات است، بلکه به ZWNJدلیل آسیب زدن به آرامش و نظم جامعه هم با کسی که این کار را انجام دهد، برخورد می ZWNJشود.

«انتقال»؛ به چه معناست؟

انتقال مال یعنی اینکه عین یا منفعت آن به دیگری واگذار شود. منظور از «عین» خود آن چیز است. مثلاً انتقال یک آپارتمان، یعنی اینکه مالکیت آن آپارتمان در اختیار کسی دیگر گذاشته شود. این کار ممکن است از طریق فروختن یا حتی بخشیدن (صلح) انجام شود. منظور از «منفعت» هم این است که فوایدی که از آن ممکن است به مالکش برسد، تصاحب شود؛ مثل اینکه خانه فردی بدون اجازه ZWNJاش به یک نفر دیگر اجاره داده شود. بنابراین کسی که مال غیر را بدون مجوز قانونی اجاره دهد ZWNJ، مشمول حکم انتقال مال غیر است. فرقی نمی ZWNJکند که فروشنده مال غیر، عین آپارتمان یا ملکی را به دیگری منتقل کند یا منفعت آن را. برای مثال، اگر آقای احمدی آپارتمان متعلق به آقای بهزادی را بدون رضایت او اجاره دهد، مرتکب جرم شده است.

آیا خریدار هم مجرم است؟

حالا حتماً می ZWNJپرسید تکلیف خریدار چیست؟ خریدار مال غیر ممکن است هم مجرم باشد و هم بی ZWNJگناه. تعجب نکنید! ماجرا این است که شاید خریدار اصلاً خبر نداشته باشد چیزی که دارد می ZWNJخرد مال فروشنده نیست و به فرد دیگری تعلق دارد. در این حالت، خریدار مقصر نیست، گرچه باید مال خریداری ZWNJشده را به مالک اصلی ZWNJاش برگرداند. اما اگر خریدار هنگام معامله بداند چیزی که در حال خریدن آن است، مال شخص دیگری است، آن وقت او هم معاون جرم حساب می ZWNJشود و مجازات خواهد شد. دادستان و شاکی خصوصی وظیفه دارند برای اثبات سوءنیت و اطلاع خریدار از تعلق مال به دیگری، دلایل خود را به دادگاه ارائه دهند.

حتماً تعجب می‌کنید اگر بگوییم که مالک اصلی هم ممکن است در شرایطی خاص مجازات شود. لابد می‌گویید مالک بیچاره که کاری نکرده، تازه دارایی او را بدون رضایت و اطلاعش فروخته‌اند! بله ظاهر امر این‌طور است؛ اما همین مالک محترم هم مسئولیتی دارد. طبق قانون، اگر مالک ملک از وقوع معامله مطلع شود، نهایتاً تا یک ماه پس از اطلاع، باید اظهارنامه‌ای بنویسد و مالکیت خود را به اطلاع خریدار برساند. اگر این زمان بگذرد و مالک چنین کاری نکند، «معاون جرم» محسوب می‌شود؛ چون در این شرایط، اصلاً بعید نیست که با فروشنده تباری کرده باشد تا از خریدار که از جریان آگاه نبوده، کلاهبرداری کنند.

منقول و غیرمنقول فرقی ندارد

وقتی حرف از فروش مال غیر می‌شود، دیگر فرقی ندارد که چه چیزی باشد. منقول و غیرمنقول بودن آن هم فرقی در اصل ماجرا ندارد و در هر دو مورد، این کار غیرقانونی و جرم است. لابد می‌پرسید این دو تا چه فرقی با هم دارند:

مال منقول: اموالی که قابل جابه‌جایی باشند، بدون اینکه این نقل‌وانتقال آسیمی به آنها برساند، مثل طلا، ساعت و...

مال غیرمنقول: اموالی که قابل جابه‌جایی نباشند، بدون آسیب به اصل آن نیستند، مثل خانه و زمین. برای شکایت باید به کجا مراجعه کرد؟

کسی چه می‌داند؟ شاید این اتفاق روزی برای ما هم بیفتد و یک نفر مالی از ما را به دیگری منتقل کند. شک نکنید که قانون‌گذار به سختی با چنین جرمی برخورد می‌کند. فقط اول از همه باید بدانیم که برای حل این مشکل به کجا برویم. رسیدگی به این جرم نیازمند طرح شکایت کیفری است؛ بنابراین، مرجع صالح برای رسیدگی به این شکایت دادسرای است که جرم در حوزه آن واقع شده که معمولاً محل تنظیم قولنامه یا دفترخانه‌ای است که انتقال سند در آن محل انجام شده است. پس برای شکایت کردن از کسی که مال و اموال شما را به فردی دیگر منتقل کرده است، باید به دادسرا شکایت ببرید.

مجازات متخلفان

انتقال مال غیر علاوه بر اینکه به یک نفر آسیب می‌زند، باعث برهم خوردن آرامش جامعه هم می‌شود، به همین دلیل، قانون‌گذار مجازات سختی را برای آن در نظر گرفته که به شرح زیر است:

حبس از یک تا هفت سال.

پرداخت جزای نقدی معادل مالی که دریافت کرده است.

بازگرداندن مال به صاحب آن.

انفصال مادام‌العمر از خدمات دولتی (اگر مرتکب از کارکنان دولت باشد).

چگونه مال را پس بگیریم؟

همان‌طور که توضیح دادیم، اگر انتقال مال غیر در دادگاه ثابت شود، فرد مجرم به بازگرداندن آن به صاحب اصلی‌اش محکوم می‌شود که به این کار در اصطلاح «رد مال» می‌گویند. البته این یکی از مجازات‌های فروشنده مال غیر است. با این حال، این کار خیلی هم آسان نیست. درست است که دادگاه کیفری باید به رد مال نیز رأی دهد، اما اگر ملک مورد نظر با سند رسمی به فردی دیگر منتقل شده باشد؛ مالک آن باید پس از اثبات جرم در دادگاه کیفری، از طریق طرح دادخواست در محاکم حقوقی، ابطال اسناد جعلی و خلع ید را بخواهد، زیرا رسیدگی به این دادخواست‌ها از صلاحیت محاکم کیفری خارج است.

جرمی غیر قابل گذشت

بعضی جرایم قابل گذشت هستند؛ یعنی اگر شاکی خصوصی رضایت بدهد؛ دیگر مجازات مجرم منتفی می‌شود؛ اما بعضی دیگر حتی با رضایت شاکی هم بخشیده نمی‌شوند و این رضایت فقط باعث تخفیف

در مجازات فرد می‌زنج شود. اصل بر این است که همه جرم‌زنج‌ها غیر قابل‌زنج گذشت هستند، مگر اینکه در قانون استثنا شده باشند. انتقال مال غیر هم چون آسایش جامعه را به هم می‌زنج‌زند و اصطلاحاً جنبه عمومی هم دارد، حتی با گذشت شاکی بخشیده نمی‌زنج‌شود؛ یعنی از جرایم غیر قابل گذشت است. البته در صورت بخشش و رضایت شاکی، ممکن است که قاضی به مجرم تخفیف بدهد. تخفیفی که قاضی در این موارد می‌زنج‌دهد، فقط در جزای نقدی است، اما فروشنده مال غیر، برای اینکه دیگر دست به چنین کاری نزنند، باید حداقل یک سالی را مهمان زندان باشد. در این میان اگر مالباخته از خیر مال فروخته‌زنج‌شده بگذرد، قاضی هم اصراری به رد یا همان بازگرداندن آن ندارد.

#### انتقال مال مشاع جرم است؟

مالی که چند مالک داشته باشد را مال مشاع می‌زنج‌نامند شاید برایتان جالب باشد که بدانید مطابق قانون، شرکا هم حق ندارند مال شریک خود را به دیگری منتقل کند، البته این موضوع دو حالت دارد که یکی جرم است و دیگری نه این موارد عبارتند از:

شریک به‌زنج‌اندازه سهم خود از مال مشترک‌زنج‌؛ بدون رضایت شریکش به دیگری منتقل کند جرم نیست.

شریک علاوه بر سهم خود، سهم مشاع شریکش را نیز بدون رضایت او به دیگری انتقال دهد جرم است.

پس اگر شریک مال مشاع، فقط سهم خودش را بفروشد و قصد انتقال سهم سایر شرکا را نداشته باشد، این عمل جرم نیست. مثلاً کسی که مالک یک دانگ مشاع از یک خانه است، اگر همان یک دانگ را بفروشد‌زنج‌؛ این کار اشکالی ندارد، اما اگر سهم شریکش را بدون اجازه و رضایت او انتقال دهد، این کار همان انتقال مال غیر و جرم است.

آیا می‌دانید که کسی که مال غیر را با علم به اینکه مال غیر است به نحوی از انحاء عیناً یا منفعتاً بدون مجوز قانونی به دیگری منتقل کند کلاهبردار محسوب می‌زنج‌شود.