



## وظایف قانونی فروشنده و خریدار در اثر عقد بیع

به مجرد وقوع بیع، مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود؛ عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد؛ عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌کند همچنین عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.

به مجرد وقوع بیع، مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود؛ عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد؛ عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌کند همچنین عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.

به گزارش «تابناک» بر اساس ماده ۳۶۲ قانون مدنی، «آثار بیعی که به طور صحیح واقع شده باشد، از قرار ذیل است: به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود؛ عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد؛ عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌کند همچنین عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.»

اثر نخست) همانطور که قانونگذار در این ماده مقرر کرده است، به محض بستن قرارداد خرید و فروش، مشتری مالک و دارنده جنس و فروشنده مالک و دارنده قیمت خواهد شد. در این خصوص باید نکاتی را مورد توجه قرار داد:

۱- اگر مشتری و فروشنده در قرارداد خرید و فروش برای پرداخت قیمت و بهای کالا یا برای تحویل کالا به مشتری مهلتی قرار داده باشند، بازهم از لحظه بستن قرارداد مشتری مالک کالا و فروشنده مالک و دارنده قیمت کالا خواهد بود. برای مثال اگر شخصی باغ خود را به دیگری بفروشد و باهم توافق کنند که فروشنده یک سال بعد باغ را به خریدار تحویل دهد، مالکیت باغ در همان لحظه بستن قرارداد (نه یک سال آینده) به خریدار انتقال داده می‌شود و وی دارنده باغ محسوب می‌شود.

۲- هرگاه در قرارداد خرید و فروش یک قطعه زمین، فروشنده شرط کرده باشد که تا ۶ ماه می‌تواند قرارداد را برهم بزند، بلافاصله پس از بستن قرارداد، مالکیت زمین به خریدار انتقال پیدا می‌کند نه اینکه پس از ۶ ماه خریدار، دارنده زمین شود.

۳- در حقوق، قراردادی با نام (قرارداد خرید و فروش صرف) وجود دارد که به این معناست: خرید و فروش طلا و نقره با طلا و نقره. یعنی اگر شخصی چند سکه طلا را در برابر ۵۰۰ گرم نقره بفروشد به آن خرید و فروش صرف گفته می‌شود. تفاوتی که این قرارداد با نکات یک و ۲ دارد، آن است که تا طلا و نقره به فروشنده یا خریدار داده نشود، او هم دارنده نخواهد شد و صرف بستن قرارداد کافی نیست.

اثر دوم) تحویل دادن و تسلیم کردن کالا و جنس به مشتری به طوری که مشتری بتواند از آن استفاده کند و بهره ببرد. قرارداد فروش یک فرش، با تحویل دادن آن به مشتری و قرارداد فروش یک خانه، با تحویل دادن کلید آن به خریدار صورت می‌گیرد. این موضوع فقط در خصوص فروشنده نیست و مشتری نیز باید قیمت کالا را پرداخت کند. مشتری باید قیمت را در زمان و مکانی که هنگام بستن قرارداد مشخص شده و مطابق با شرایطی که توسط دو طرف مشخص شده است، پرداخت کند. نکاتی که در این مبحث باید مورد توجه قرار داد:

۱- فروشنده در هنگام اجرای قرارداد باید بتواند آن را به خریدار تحویل دهد. هرگاه فروشنده نتواند کالا را تحویل دهد، ولی مشتری شخصا بتواند آن را دریافت کند، قرارداد صحیح است. مانند اینکه کالا، اسبی بوده که فرار کرده و فروشنده قادر نیست آن را مهار کند، ولی خریدار با وسایلی که در اختیار دارد می‌تواند آن را بگیرد که این قرارداد صحیح است. در صورتی که فروشنده نسبت به قسمتی از کالا، قدرت تحویل داشته باشد، ولی قسمت دیگر را نتواند تحویل دهد، قرارداد نسبت به قسمتی که قدرت تحویل دارد صحیح و نسبت به قسمت دیگر، باطل است. برای مثال شخصی ۱۰ تن گندم خریده است و فروشنده ۷ تن آن را تحویل داده و قرار است ۳ تن دیگر را بعداً تحویل دهد که در این فاصله، انبار او آتش گرفته و قادر به تحویل ۳ تن دیگر نخواهد بود و قرارداد نسبت به آن ۳ تن دیگر باطل خواهد بود. در صورتی که هنگام قرارداد، دو طرف نسبت به قدرت تحویل کالا توسط فروشنده، اطمینان داشته باشند، ولی بعداً مشخص شود که فروشنده قادر به تحویل نبوده است، قرارداد باطل خواهد بود و مانند آن است که اصلاً از ابتدا تشکیل نشده است.

۲- هریک از خریدار و فروشنده حق دارد کالا یا قیمت را تحویل ندهد یا پرداخت نکند تا اینکه طرف دیگر حاضر به انجام دادن عمل خود شود. برای مثال اگر شخصی یک خانه خریده است، ولی فروشنده خانه را به او تحویل نمی دهد، خریدار هم می تواند قیمت را پرداخت نکند تا بتواند خانه را از فروشنده تحویل بگیرد که در دنیای حقوق به آن (حق حبس) گفته می شود.

۳- مخارج و هزینه های تحویل کالا برعهده فروشنده است مثل مخارج حمل و نقل کالا تا محل تحویل، کرایه وسیله نقلیه وhellip; همچنین مخارج پرداخت هزینه و قیمت نیز برعهده خریدار است.

۴- اگر در قرارداد خرید و فروش، قرار بر این است که خریدار برای قیمت، ضامن معرفی کند یا مالی را به رهن بدهد و پس از بستن قرارداد به آن عمل نکند، فروشنده می تواند قرارداد را برهم بزند.

۵- اگر مشتری ورشکسته شده باشد و کالا هنوز در دست او باقی مانده، فروشنده می تواند کالا را از او پس بگیرد و اگر هنوز کالا را به خریدار تحویل نداده است، می تواند از تحویل دادن آن خودداری کند.

۶- از بین رفتن کالا قبل از تحویل آن به مشتری: اگر کالا قبل از تحویل دادن به مشتری بدون اینکه فروشنده مقصر باشد و بر اثر حوادث اتفاقی، از بین برود، قرارداد خرید و فروش نیز از بین می رود و قیمت و بهایی که خریدار پرداخته است، باید به او برگردانده شود. نکته ای که باید به آن توجه کرد آن است که از بین رفتن کالا باید قبل از تحویل دادن کالا به مشتری صورت گیرد؛ لذا اگر کالا به خریدار تحویل داده شود و هنگامی که در دست خریدار است از بین برود، فروشنده دیگر مسئولیتی نخواهد داشت.

اثر سوم) مسئولیت هریک از فروشنده و خریدار نسبت به اینکه مشخص شود کالا یا قیمت متعلق به دیگری است. در حقوق به آن ضمان درک گفته می شود. یعنی اگر شخصی خودرویی را بفروشد و پس از قرارداد مشخص شود که خودرو متعلق به شخص دیگری بوده و فروشنده از طرف مالک، نمایندگی یا اجازه فروش نداشته است، فروشنده را ضامن از بین رفتن کالا می گویند و در این صورت خریدار می تواند برای پس گرفتن قیمت به فروشنده مراجعه کند. همچنین است اگر قیمت، متعلق به شخصی غیر از خریدار باشد و خریدار بدون نمایندگی از طرف مالک، آن را در قرارداد خرید و فروش پرداخت کند. توجه داشته باشید که اگر مشتری آگاه نباشد که کالایی که به او فروخته شده متعلق به شخص دیگری است، فروشنده باید علاوه بر پس دادن قیمت، اگر خسارتی به مشتری وارد شده است، آن را نیز بپردازد.

#### قرارداد خرید و فروش به صورت نقد (حال)

قرارداد خرید و فروش اصولاً به صورت نقد بسته می شود یعنی کالا در زمان بستن قرارداد، تحویل داده می شود و قیمت و بهای کالا نیز در همان زمان دریافت می شود. درواقع برای پرداخت قیمت و تحویل کالا هیچ زمان و موعدی مشخص نشده است. برای مثال شخصی به کتاب فروشی می رود و یک کتاب می خرد. فروشنده در همان لحظه بستن قرارداد و فروش کتاب، کتاب را به خریدار تحویل می دهد و خریدار نیز در همان لحظه، قیمت را پرداخت می کند.

#### قرارداد خرید و فروش به صورت سلف یا سلم

قرارداد خرید و فروش به صورت سلف یا سلم در موردی است که قیمت و بهای قرارداد به صورت نقد است و در همان لحظه بستن قرارداد تحویل داده می شود، ولی برای تحویل کالا، مدتی معین شده است. مانند اینکه کارخانه اتومبیل سازی پول ۵۰ دستگاه اتومبیل سواری را بگیرد و قرار بر این باشد که در سال آینده این اتومبیل ها را تحویل دهد.

#### قرارداد خرید و فروش نسبه

یعنی قراردادی که پرداخت قیمت در آن مدت دارد، ولی تحویل کالا مدت ندارد. برای مثال شخصی که یک قطعه فرش می خرد و بهای آن را پس از ۱۰ روز پرداخت می کند یا اینکه شما به مغازه سر کوچه خود رفته و دو بسته پفک می خرید، اما کیف پول خود را فراموش کرده اید و مبلغ آن را بعد از دو روز برای فروشنده می آورید. نکته ای که باید به آن توجه کرد آن است که در قرارداد خرید و فروش به صورت نسبه، سلف و سلم حتماً باید زمان مشخص باشد و نمی توان گفت: هرگاه فلان شخص فوت شد یا هر وقت زلزله آمد، کالا را تحویل می دهم، چون زلزله و فوت شدن شخصی، زمان دقیقی نیست و قرارداد هایی که بر این مبنا بسته می شوند نیز صحیح نخواهند بود.

## قرارداد خرید و فروش به صورت کالی به کالی

قراردادی که هم برای تحویل کالا و هم پرداخت قیمت، مدت معین شده است. برای مثال شما در ازای یک میلیون تومان، یک تن گندم می خرید و قرار بر این است که شما یک میلیون را اول بهمن پرداخت کنید و فروشنده هم کالا را اول بهمن تحویل دهد یا اینکه شما هفته آینده مبلغ را پرداخت کنید و فروشنده دو ماه آینده کالا را تحویل دهد. در هر دو مثال، قیمت کالا پس از مدتی پرداخت شده و کالا نیز پس از مدتی تحویل داده شده است. در قرارداد های کلان، عمدتاً قرارداد ها کالی به کالی است.

فایده مهم این تقسیم بندی ها در دو مورد زمان اجرای تعهد و خسارت دیرکرد است. منظور از زمان اجرای تعهد آن است که تا زمانی که زمان پرداخت قیمت یا تحویل کالا نرسیده است، فروشنده یا خریدار حق ندارد در دادگاه شکایت کند و بگوید که کالا به من تحویل داده نشده است چراکه طبق قراردادی که بسته شده، باید تا موعد تحویل کالا صبر کنند. به این معنا که اگر فروشنده کالا را تحویل ندهد یا خریدار قیمت را پرداخت نکند، می توانیم خسارت دیرکرد و خسارت انجام ندادن تعهد را از آن ها بگیریم و این خسارت از زمان اجرای تعهد باید انجام شود. برای مثال کارخانه ای که قرار است مطابق قرارداد تنظیم شده با خریدار، ۶ ماه آینده اتومبیل را به مشتری تحویل دهد، اگر در ۶ ماه آینده تحویل نداد، مشتری می تواند از او خسارت بگیرد. اما تا قبل از سپری شدن ۶ ماه، حق گرفتن خسارت را ندارد چراکه هنوز موعد و زمان تحویل کالا نرسیده است. اگر در قرارداد، موعد و زمانی ذکر نشده باشد، آن قرارداد به صورت نقد تنظیم شده است، زیرا غالب انسان ها هنگامی که قراردادی تنظیم می کنند، می خواهند هرچه زودتر کالا را به دست آورند.