

معامله معارض چیست؟



شاید شنیده باشید یا حتی برای خودتان پیش آمده باشد که ملکی خریده و در آن زندگی کرده‌اید، اما پس از گذشت چند سال وقتی تصمیم به فروش آن گرفتید، تازه می‌فهمید که چه کلاه بزرگی سرتان رفته و ملک دارای معارض خریده‌اید؛ تازه از اینجاست که مشکلات شروع می‌شود و باید مسیرهای حقوقی زیادی را طی کنید تا بتوانید برای ملک خود، تعیین تکلیف کنید.

شاید شنیده باشید یا حتی برای خودتان پیش آمده باشد که ملکی خریده و در آن زندگی کرده‌اید، اما پس از گذشت چند سال وقتی تصمیم به فروش آن گرفتید، تازه می‌فهمید که چه کلاه بزرگی سرتان رفته و ملک دارای معارض خریده‌اید؛ تازه از اینجاست که مشکلات شروع می‌شود و باید مسیرهای حقوقی زیادی را طی کنید تا بتوانید برای ملک خود، تعیین تکلیف کنید.

به گزارش «تابناک» اگر می‌خواهید با تعریف معامله معارض آشنا شوید، باید بدانید که زمانی معامله معارض صورت می‌گیرد که ملک یا مالی از سوی مالک، بیشتر از یک بار معامله شده باشد. یعنی اگر فردی به هر صورت، ملک یا مالی را به بیش از یک نفر بفروشد، معامله معارض انجام داده و خریدار نیز مال غیر خریده است.

در این حالت اولین نکته‌ای که لازم است بدانید، این است که در معامله معارض همیشه معامله مقدم یا اولین معامله، قانونی است و به این علت که در معاملات بعدی، از فروشنده سلب مالکیت شده، سایر معامله‌ها غیرقانونی است. بی‌اعتباری معامله‌های بعدی به این دلیل است که فروشنده در معاملات دوم به بعد، دیگر صاحب ملک نبوده است و معامله‌ای که او انجام داده نیز اعتبار قانونی ندارد.

فروش مال غیر هم از لحاظ کیفری و هم از لحاظ حقوقی قابل تعقیب است. از لحاظ کیفری به استناد ماده واحده فروش مال غیر مصوب سال ۱۳۱۲ می‌توان شکایت کرد؛ مجازات فروش مال غیر نیز در قانون مذکور، همان مجازات کلاهبرداری تعیین شده است. یعنی طبق ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا، اختلاس و کلاهبرداری، مجرم علاوه بر رد مال معادل مال برده شده، به جزای نقدی و یک تا ۷ سال زندان محکوم می‌شود. از لحاظ حقوقی اگر نسبت به ملک یا مالی بیش از دو معامله انجام شده باشد، خریدار مقدم، مالک قانونی محسوب می‌شود و می‌تواند با طرح دعوی، ابطال معاملات بعدی را، اعم از اینکه با سند عادی یا سند رسمی، درخواست کند.

برای طرح شکایت فروش مال غیر، اول باید به دادسرای محل وقوع جرم مراجعه و پس از تنظیم شکایت، تمبر قانونی که همان هزینه دادرسی است، ابطال شود.

بعد از انجام این کار، از طریق معاونت ارجاع دادسرای مربوط، دستور لازم به ضابطان قوه قضاییه که همان کلانتری‌ها هستند، داده می‌شود تا در بدو امر، سوابق ثبتی ملک را استعلام کنند.

پس از اینکه اتهام متوجه متهم شد، وی احضار می‌شود و پس از تحقیقات مقدماتی بازپرس در صورت احراز مجرمیت او، قرار مجرمیت را صادر می‌کند.

پس از صدور قرار مجرمیت، پرونده به دادگاه ارسال می‌شود و بعد از تعیین شعبه و جلسه رسیدگی، دادگاه حکم مقتضی را صادر می‌کند. این حکم فقط در یک مرحله قابل تجدیدنظر است و حکم دادگاه تجدید نظر قطعی است.

اگر نفر چندمی هستید که قربانی فروش مال غیر شده‌اید، یادتان باشد که در رسیدگی به این پرونده، صرفاً مبلغ پرداخت شده به شما برمی‌گردد؛ اما اگر شما اولین خریدار هستید و می‌خواهید خسارت بگیریید باید دادخواست حقوقی مبنی بر ابطال معاملات بعدی بدهید.

در صورتی که خریدار اول بخواهد معاملات بعدی را باطل و مالکیت قانونی خود را اثبات کند، باید به دادگاه حقوقی مراجعه یا به عنوان دادخواست ضرر و زیان ناشی از جرم در دادگاه کیفری موضوع را مطرح کند. در این شرایط مالک اول باید خواسته اش این باشد که، چون من خریدار اولیه بودم و بعد از معامله اول، فروشنده دیگر هیچ‌گونه مالکیتی نداشته و معاملات بعدی او غیر قانونی بوده است، لذا این معاملات از درجه اعتبار ساقط است.

دادگاه پس از رسیدگی به این پرونده، در صورتی که معامله اول را صحیح و قانونی تشخیص دهد معاملات بعدی را باطل اعلام می کند.

اختلاف نظر در پرداخت خسارت

برای جبران خسارت اولین کسی که مال دست چندم خریده باشد، باید به قانون مدنی مراجعه کرد. در این قانون درباره ضمان درک یا همان مسئولیت فروشنده مال غیر، قانو گذار آمده است:

در صورتی که مالی مستحق للغير (یعنی حق شخص دیگری) باشد، خریدار باید غرامت آن را بپردازد. البته در این باره تاکنون مراجع قضایی تصمیم های گوناگونی اتخاذ کرده اند؛ اکثر قریب به اتفاق قضات، استنباطشان این است که غرامت همان خسارت تأخیر تادیه است که بر اساس شاخص نرخ تورم هر سال از سوی بانک مرکزی اعلام می شود.

اما بعضی از قضات نیز غرامت را به قیمت روز مال فروخته شده محاسبه می کنند که این نرخ با ارجاع به کارشناسی تعیین می شود. به نظر می رسد پرداخت بهای روز مال، عادلانه تر از پرداخت خسارت تأخیر تادیه است.

اگر شما جز خریداران دوم به بعد باشید، به این علت که فروشنده بعد از انجام معامله اول، دیگر مالکیتی نداشته است و در این شرایط مالی به شما فروخته است، عمل وی فروش مال غیر محسوب می شود. در این وضعیت شما می توانید به فروشنده قبل از خود مراجعه و خسارت کیفری یا حقوقی خود را مطالبه کنید.

اگر ملکی به نفر سومی فروخته شده باشد، اما فروشنده که همان نفر دوم است موضوع مال غیر را نمی دانسته و علم نداشته که مال غیر خریده است و تصور می کرده که با فروش مال، معامله صحیحی انجام داده است، عمل وی جرم نیست، زیرا به این دلیل که فروشنده دوم، از مستحق للغير بودن مال خبر نداشته است، فاقد سوء نیت که یکی از ارکان جرم است، بوده و از لحاظ کیفری نیز نمی توان او را تعقیب کرد؛ اما از لحاظ حقوقی می توان ثمن پرداختی و خسارت را از او مطالبه کرد.

در صورتی که یکی از خریداران دوم به بعد ملک، به صورت غیرقانونی ملک را در تصرف داشته باشد، خریدار اولیه می تواند به دادگاه مراجعه و پس از ابطال اسناد تنظیم شده در این باره، تقاضای خلع ید خریدار متصرف را به دادگاه ارایه کند. در این صورت وی ملک را تحویل می گیرد و خریداران بعدی باید به ازای زمان تصرف خود، به او اجرت المثل دهند؛ زیرا او مالک قانونی است.

البته باید در نظر داشته باشید که خریداران بعدی در صورتی که علم به مستحق للغير بودن مال نداشته باشند، هر کدام می توانند اجرت المثل پرداختی به خریدار اولیه را از فروشنده قبلی خود دریافت کنند. مبلغ اجرت المثل را که همان مبلغ اجاره ملک است، کارشناس رسمی دادگستری تعیین می کند.

تخلف سردفتر

اگر سردفتر با فروشنده تبانی و با تهیه اسناد جعلی معامله معارضی انجام داده باشد، شریک جرم به شمار می رود و مجازات شریک جرم همان مجازات کلاهبردار است؛ اما در صورتی که عمل او شراکت نباشد و فقط به طریقی انجام معامله را تسهیل کرده باشد، معاون جرم است و معاونت جرم حداقل مجازات مباشر جرم یا کلاهبردار را دارد.

در نهایت اگر سردفتر عمداً تخلفی انجام نداده باشد و در احراز هویت یا بررسی اسناد مرتکب سهل انگاری شده باشد، عمل وی تخلف انتظامی است و در دادرسی انتظامی کانون سردفتران قابل تعقیب است. در این دادگاه پس از محرز شدن تخلف سردفتر به صورت قطعی، می توان برای مطالبه خسارت به نسبت سهم تخلف سردفتر، به دادگاه حقوقی مراجعه و از او مطالبه خسارت کرد.