

فروش و انتقال «مال مربوط به دیگری»

فروش مال غیر از جمله جرایمی است که علاوه بر اینکه نظم و امنیت جامعه را به هم می‌زند، خسارت‌های مادی به قربانی جرم وارد می‌کند؛



فروش مال غیر از جمله جرایمی است که علاوه بر اینکه نظم و امنیت جامعه را به هم می‌زند، خسارت‌های مادی به قربانی جرم وارد می‌کند؛ یعنی زمانی که شخصی مرتکب این اقدام می‌شود، علاوه بر اینکه جرمی انجام داده است، مال شخصی دیگر را نیز به فروش رسانده است که این امر موجب ورود زیان به صاحب ملک و مال می‌شود.

به گزارش «تابناک» تعدی و تجاوز به حق مالکیت افراد نسبت به اموال و ارزش‌های اقتصادی جامعه، می‌تواند به اشکال و صور مختلفی صورت پذیرد که در این میان اقدامات متقلبانه و مزورانه حجم قابل توجهی از اعمال مجرمانه علیه اموال شهروندان را تشکیل می‌دهد.

چنین اقدامات متقلبانه علیه اموال و حقوق مالکانه نیز به نوبه خود در اشکال مختلفی نمودار می‌شود. جرم انتقال مال غیر یعنی اینکه انتقال دهنده بدون آنکه مالک مال بوده یا دارای مجوز قانونی برای انتقال مال باشد، برخلاف واقع و به نحو متقلبانه خود را مالک یا دارای اختیار قانونی معرفی و با قصد اضرار، اقدام به انتقال مال غیر می‌کند؛ بنابراین فروش مال غیر یکی از قالب‌های متقلبانه تعدی و تجاوز به حق مالکیت و اموال محسوب می‌شود.

عمل مرتکب در این جرم عبارت است از انتقال حقوقی مال متعلق به غیر، که این عمل در قالب معامله موجب انتقال عین یا منفعت می‌شود و در نتیجه بر حسب اینکه مرتکب جرم، انتقال دهنده باشد یا انتقال گیرنده، می‌توان از وی به عنوان معامل یا متعامل یاد کرد و بر این اساس ممکن است عناوین مختلف حقوقی نظیر بایع، مشتری، موجر، مستاجر، مصالح یا متصالح را به خود بگیرد.

جرم انتقال مال غیر جرمی مفید است که نتیجه آن به صورت ایراد ضرر مالی به غیر جلوه گر می‌شود؛ مع الوصف در این جرم اضرار بالقوه مطرح است نه اضرار بالفعل.

چرا که مطابق قانون، تصرف عملی بر مال مورد انتقال شرط تحقق جرم نیست بلکه صرف انجام معامله و انتقال حقوقی مال که منجر به اضرار بالقوه می‌شود، برای تحقق جرم انتقال مال غیر کافی است.

اما این نتیجه یعنی اضرار بالقوه، مسلماً باید ناشی از عمل مرتکب باشد تا این جرم تحقق یابد و این عمل مبتنی بر سوءنیت باشد.

حسب ماده یک قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب سال ۱۳۰۸، «اگر کسی مال غیر را با علم به اینکه مال غیر است به نحوی از انحا عیناً یا منفعتاً بدون مجوز قانونی به دیگری منتقل کند، کلاهبردار محسوب می‌شود.»

لذا انتقال مال غیر در حکم کلاهبرداری و مشمول مقررات و قوانین مربوط به جرم کلاهبرداری است و حسب مورد رسیدگی و اعمال قانون می‌شود.

مجازات فروش مال غیر

مطابق ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین اختلاس، ارتشا و کلاهبرداری، مجازات مرتکب فروش مال غیر، حبس از یک تا هفت سال و پرداخت جزای نقدی معادل مالی که اخذ کرده و رد مال به صاحبش است و اگر مرتکب از کارکنان دولت باشد به انفصال ابد از خدمات دولتی نیز محکوم خواهد شد و اگر متهم بنا به جهاتی مستحق تخفیف باشد مانند رضایت شاکی خصوصی، کهنولت سن و... دادگاه نمی‌تواند مجازات حبس او را از یک سال کمتر کند.

برای تعقیب مرتکب به چه مرجعی باید شکایت کرد؟

اصولاً دادسرای عمومی و انقلاب مرجع صالح برای تعقیب مرتکبان این جرم است و باید به دادسرای شکایت کرد که

جرم یعنی عمل فروش یا انتقال مال غیر در حوزه آن واقع شده است. چه بسا ملک در حوزه قضایی آبادان باشد ولی عمل فروش و انتقال در حوزه قضایی اصفهان صورت گرفته باشد که در این حالت دادسرای عمومی و انقلاب اصفهان مرجع صالح برای تعقیب متهم است.

پرسشی که در اینجا مطرح می شود، این است که معمولاً مرتکبان این جرم پس از ارتکاب جرم متواری می شوند. در این حالت به کدام دادسرا باید شکایت کرد؟

در پاسخ به این پرسش نیز باید گفت: دادسرای عمومی و انقلاب محل وقوع جرم صلاحیت رسیدگی به این جرم را دارد و محل اقامت متهم و نیز اینکه در حال حاضر وی در کجا به سر می برد، موثر در مقام نیست و در صورت متواری بودن متهم، دادسرا وی را در هر نقطه ای که باشد، از طریق اعطای نیابت قضایی جلب می کند و اگر به هر دلیلی جلب متهم ممکن نشد، دادسرا با اخذ شکایت شاکی و بررسی دلایل و احراز توجه اتهام به فرد متواری با تنظیم کیفرخواست متهم را به محاکمه می کشاند و دادگاه به صورت غیابی او را محاکمه خواهد کرد.

حتی مالباخته می تواند اموال متهم را توقیف کند که برای انجام این اقدام با تقدیم درخواست به دادسرا یا دادگاه اموال بلامعارض متهم توقیف می شود.

فروش مال مشاع از مصادیق معامله معارض است؟

به گزارش معاونت فرهنگی قوه قضاییه، پرسش دیگری که در این خصوص مطرح می شود، این است که آیا فروش مال مشاع از مصادیق معامله معارض محسوب می شود؟

در پاسخ به این پرسش باید گفت: با التفات به منطوق ماده ۱۱۷ قانون ثبت به نظر می رسد در صورتی که مال مشاع در مرحله نخست با سند عادی به شخصی و سپس در مرحله دوم فروش آن با سند رسمی به شخص دیگر صورت بگیرد در این حالت مورد از مصادیق معامله معارض خواهد بود.

پرسش دیگری که پرداختن به آن خالی از فایده نخواهد بود، این است که آیا در فاصله زمانی فروش خانه و تحویل آن به خریدار و باقی ماندن مبیع در دست فروشنده، اقدام فروشنده در خصوص اجاره دادن ملک در این مدت از جهت انتقال منفعت، فروش مال غیر محسوب می شود؟

در پاسخ باید گفت: در فاصله زمانی فروش خانه و تحویل آن به خریدار، مبیع در دست فروشنده به صورت امانی قرار دارد و عمل فروشنده در اجاره دادن ملک در این مدت خیانت در امانت بوده و فروش مال غیر از جهت انتقال منفعت نیست.

اصولاً در جریان فروش مال غیر، چنانچه انجام معامله، به گونه ای باشد که خریدار بداند که مال، متعلق به بائع نیست و با علم به این که مالک اصلی، شخص دیگری است ثمن را پرداخت کند، بیع انجام گرفته، بیع فضولی خواهد بود و مطابق ماده ۳۵۲ قانون مدنی، بعد از اجازه مالک، نافذ خواهد شد.

در چنین مواردی معمولاً بنای معامله بر این امر استوار می شود که بائع، رضایت مالک را جلب کند.

اما چنانچه بائع در فروش مال غیر، چنین وانمود کند که مالک خود اوست یا بدون هیچ وانمودی، مال غیر را بدون اطلاع خریدار از این که مال، متعلق به دیگری است بفروشد، مطابق ماده یک قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر، در حکم کلاهبرداری و مشمول مجازات آن خواهد بود. بدیهی است در چنین صورتی گذشت شاکی خصوصی نیز تأثیری در تعقیب کیفری نخواهد داشت.

در این خصوص یادآوری می شود که تعلق مال به غیر و علم مرتکب به مال غیر بودن، به ترتیب جزء عناصر مادی و معنوی کلیه جرایم علیه اموال است.

حال اگر شخصی مال دیگری را اشتباهاً به جای مال خود بفروشد، عمل او فاقد جنبه کیفری خواهد بود.

اما اگر مدعی مالکیت است یا اعتقاد دارد که خلع ید غیر قانونی بوده و خود را حقیقتاً مالک می داند، باید ادعای مالکیت یا غیر قانونی بودن خلع ید را اثبات کند.

در غیر این صورت حتی اگر در واقع و نفس الامر، وی مالک باشد، اما چون در ظاهر به حکم قانونی یک محکمه صلاحیت دار از وی خلع ید شده است، مال، متعلق به غیر محسوب می شود و فروش آن مشمول دو فرض اولیه مذکور خواهد بود.

تفاوت معامله فضولی با انتقال مال غیر

معامله فضولی این است که شخصی برای دیگری یا با مال دیگری، معامله کند؛ بدون این که نماینده یا مأذون از طرف او باشد.

معامله فضولی ممکن است تملیکی یا عهدی باشد؛ معامله فضولی تملیکی مانند آن که شخصی مال دیگری را بدون اذن مالک به دیگری بفروشد و معامله فضولی عهدی مانند آن که شخصی به حساب شخص دیگری متعهد شود که عملی را برای طرف دیگر معامله انجام دهد.

کسی که بدون نمایندگی و اذن برای دیگری معامله را تشکیل می دهد اصطلاحاً فضول نام دارد و طرف معامله او را اصیل و شخص دیگر را که معامله برای او یا به مال او انجام شده است، غیر می گویند.

انتقال مال غیر نیز به معنای معامله ای است که شخص بدون اذن و اجازه و با معرفی کردن خود به عنوان اصیل در معامله و صرفاً به جهت اضرار به غیر و بردن سود مادی اقدام به معامله می کند که به جهت مشهود بودن عنصر سوء نیت از عناصر جرم کلاهبرداری است.

همانطور که ملاحظه می شود معامله فضولی دارای بافت حقوقی و انتقال مال غیر دارای بافت کاملاً کیفری است.