

**معامله مال غیر**

همان طور که می دانیم هر شخصی اجازه مداخله در اموال خودش را دارد و نمی تواند از جانب دیگری نسبت به اموال او تصمیم گیری کند ...



انتقال مال غیر از نوع جرائم بازدارنده

همان طور که می دانیم هر شخصی اجازه مداخله در اموال خودش را دارد و نمی تواند از جانب دیگری نسبت به اموال او تصمیم گیری کند برای مثال آن را بفروشد یا به رهن گذارد مگر آن که از سوی مالک اجازه داشته باشد مثلاً وکیل او باشد و یا این که قانوناً اجازه داشته باشد تا از سوی مالک نسبت به اموال او اقداماتی مانند معامله انجام دهد (مثل تصمیماتی که قیم برای صغیر انجام می دهد) و یا آن که پس از معامله، مالک آن را تنفیذ کند یعنی به شخصی که بدون اجازه مال او را فروخته پس از انجام معامله اجازه دهد و اعمال او را صحیح بداند.

بنابراین مطابق قانون، معامله نسبت به مال غیر جز به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت صحیح نیست و لو این که صاحب مال باطناً راضی باشد ولی اگر مالک پس از وقوع معامله آن را اجازه دهد در این صورت معامله صحیح می شود. سکوت مالک در مجلس عقد، اجازه محسوب نمی شود.

اگر کسی نسبت به مال غیر معامله کند و بعد از آن مالک اصلی فوت کند چه وضعیتی برای خریدار پیش می آید در این حالت اگر مالک قبل از اجازه یا رد معامله فوت کند این حق که معامله صحیح اعلام شود یا نه با ورثه او خواهد بود لذا خریدار باید به ورثه مالک رجوع نماید و رضایت آنها را جلب کند.

اگر کسی مال فرد دیگری را خریداری کند و مالک اصلی معامله را نپذیرد و به اصطلاح رد کند منافع ایامی که مال در دست خریدار بوده به چه کسی تعلق می گیرد

فرض کنیم مال مزبور یک رأس گاو شیرده است که روزی ده کیلو شیر می دهد، اگر مالک معامله را اجازه دهد و یا رد کند منافع حاصله از گاو از روز معامله محاسبه می شود لذا در خصوص پرسش مطروحه این منافع به مالک برمی گردد.

کسی که مال دیگری را بدون رضایت او از شخص ثالث خریداری می کند در صورت رد معامله از سوی مالک آیا می تواند از فروشنده مال غیر خسارت دریافت کند

قبل از هر چیز باید دانست که اگر مال به تصرف خریدار درآید و مالک معامله را رد کند خریدار نسبت به اصل مال و منافع مدتی که مال در تصرفش بوده ضامن است حتی اگر خریدار از منافع آن استفاده نکرده باشد و اگر به مال عیب و ایرادی وارد شود خریدار نزد مالک پاسخگو است. در هر صورت خریدار حق دارد که برای بازپس گرفتن بهای معامله به شخصی که مال غیر را به وی فروخته رجوع کند. البته برای جبران خسارات و غراماتی که به واسطه این معامله به خریدار وارد شده چنانچه خریدار عالم به معامله با مال غیر نباشد علاوه بر اصل پول و بهای معامله می تواند غرامت هم بگیرد اگر عالم باشد فقط اصل پول به وی تعلق خواهد گرفت. خرید و فروش مال غیر مجازات هم دارد

کسی که مال غیر را با آگاهی به این که مال غیر است به هر نحوی چه بیع چه اجاره و /// به دیگری بدون مجوز قانونی منتقل کند کلاهبردار محسوب می شود و اگر خریدار در حین معامله به عدم مالکیت انتقال دهنده و فروشنده آگاه باشد او هم کلاهبردار محسوب می شود.

اگر کسی ملک خود را در رهن بانک قرار دهد و سپس آن را به دیگری منتقل کند کلاهبردار محسوب می شود خیر اگر مالی نزد بانک یا هر شخص دیگر در رهن باشد مرتهن (بانک و ///) و فقط نسبت به آن مال یک حق تقدم ایجاد می کند بدون آن که عین مال از مالکیت راهن (کسی که مالش را رهن گذاشته) خارج شود پس در این حالت فروش مال غیر یا کلاهبرداری تحقق پیدا نمی کند. اما اگر کسی فرضاً آپارتمان خود را با سند عادی به دیگری بفروشد و قبل از تنظیم سند رسمی آن را با سند رسمی که نزدش موجود است در رهن بانک قرار دهد در واقع مال غیر را به رهن گذاشته و کلاهبردار محسوب خواهد شد. اگر مالی در توقیف باشد می توان آن را معامله کرد

هرگونه نقل و انتقال نسبت به مال توقیف شده باطل و بلااثر است پس اگر ملکی قبلاً از طریق دادگستری یا اجرای ثبت بازداشت شده باشد و سپس مورد معامله قرار گیرد نمی توان برای آن سند رسمی گرفت و یا فروشنده را به تنظیم سند رسمی درباره آن ملزم کرد چون برابر قانون این معامله فاقد اعتبار است مگر آن که از مال رفع توقیف شود.