

حقوق بر بان ساده

خرید و فروش منقول و غیر منقول

بطوریکه در ماده ۱۱۰ قانون مدنی تعریف شده اموال بر دو نوع است منقول و غیر منقول غیر منقول آنست که نقاش از محلی به محل دیگر غیر ممکن یا مستلزم خرابی یا نقص خودمال یا جای آن شود مثل زمین ، خانه ، مزرعه ، درخت ولی لباس - رادیو - پیانو - اتوموبیل و اشیائی که بسهولت از محلی به محل دیگر منتقل شوند اموال منقول نامیده میشوند یعنی امتیاز منقول از غیر منقول و مدرک تشخیص آنها قابلیت و عدم قابلیت حمل و نقل است .

بعضی از اشیاء در بعضی موارد منقول و در موارد دیگر غیر منقول شناخته میشوند مثلاً درختی که در محل خود ریشه دار و سرپا باشد غیر منقول ولی پس از کنده یا قطع شدن منقول است .

نفت تامو قعی که در زیر زیر زمین است غیر منقول و بمجرد استخراج منقول میشود یا برعکس سنگ و آجر و تیرولوله که همه منقولند چون در بنا بکار روند و جزء ساختمان بصورت ساختمان در آیند در عداد اموال غیر منقول قرار میگیرند.

مع الوصف قانون بعضی اشیاء قابل حمل و نقل را از حیث صلاحیت محاکم و بازداشت اموال در حکم غیر منقول قرار داده و در ماده ۱۷ میگوید « حیوانات و اشیائی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل تلمبه

تراکتور گاو میش و سایر اسباب و ادوات زراعت و بذر و غیره که در محل زراعت و برای زراعت اختصاص داده شده از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزء ملک محسوب و در حکم مال غیر منقول است .

زمین ذاتاً غیر منقول است ساختمان بواسطه عمل انسان غیر منقول میشود همانطور که گفتیم تلمبه ، تراکتور و گاو میش که برای زراعت در محلی اختصاص داده شده باشد در حکم غیر منقول شناخته میشود .

مهمترین و عادیترین طرق است . در اعصار گذشته عقد بیع يك نوع معاوضه بود و فروشنده ملکیت مبیع را در مقابل ملکیت چیز دیگری که اغلب غیر از پول بود به مشتری منتقل میکرد .

قانون مدنی هم میگوید بیع عبارتست از تملیک عین بعوض معلوم ولی در عرف امروز وقتی صحبت از عقد بیع شود انتقال مالکیت چیزی در مقابل وجه نقد متبادر بذهن میگردد زیرا کمتر اتفاق میافتد که یکی از عوضین وجه نقد نباشد .

چون در بیع با بیع باید مالکیت مبیع را به مشتری منتقل کند صرف انتقال عین مبیع کافی نیست و بنابراین اگر قانوناً فروشنده نتواند از عهده انتقال مالکیت مبیع به مشتری بر آید بیع صحیح نیست و واقع نمیشود و بهمین دلیل بیع مال غیر نافذ نیست و با بیع باید اجازه مالک را تحصیل کرده باشد تا بتواند ملکیت مبیع را حقیقه به مشتری منتقل کند و وقتی که مالک اجازه داد و این شرط حاصل شد بیع صحیح واقع میشود بنابراین هر خریداری باید باین نکته توجه داشته باشد که فروشنده قادر به تسلیم عین مال و انتقال مالکیت آن باشد .

و قتیکه با بیع و مشتری در مبیع و قیمت آن توافق کنند ، مبیع معلوم و قیمت معین باشد بیع به ایجاب و قبول واقع میشود یعنی مشتری اعلام کند که فروخته و خریدار هم با توجه بچگونگی اظهار کند که خریدم ولی عرفاً اغلب معاملات صرفاً بداد و ستد صورت میگیرد مثلاً خیلی اتفاق میافتد که ما میرویم بدون هذا کره و گفتگو پول را روی بساط روزنامه فروشی میگذاریم یا بدست او میدهیم و روزنامه را از او

میگیریم یا از روی بساطش بر میداریم. این کار تا مقصود ما را نشان میدهد بدون تلفظ ولی به فعل با این داد و ستد که کاشف از قصد طرفین است بیع واقع میشود و بیعی را که بداد و ستد تنها واقع میگردد در اصطلاح قانونی و قضائی بیع معاطات میگویند. در اجاره و قرارداد هم همین طور است کرا را پول داده‌ایم در مقابل بلیط گرفته‌ایم و با تسلیم بلیط بمتصدی سوار اتوبوس یا ترن یا قطار شده‌ایم و در نتیجه معامله بصورت معاطات صورت گرفته است ولی البته حتی الاقدور در معاملات اعم از خرید و فروش و اجاره و غیره باید سعی کرد که مطالب تصریح و تکرار و تسجیل شود تا هر دو طرف معامله یک مقصود و یک مطلب از آن درک کنند و محلی برای شك و تردید و تعبیر و تفسیر باقی نماند.

اگر برای تسلیم مبیع یا پرداخت قیمت موعودی معین و شرطی ذکر نکنیم بیع قطعی است و قیمت نقدی مگر اینکه در عرف و عادت محلی برای آن معامله شرط یا موعودی معهود و معمول باشد که در آن صورت مثل ذکر در عقد است ولی باز هم توصیه میکنیم که در این گونه موارد نیز تصریح را باید ترجیح داد.

در داد و ستد و خرید و فروش منقول و غیر منقول طرفین معامله (متعاملین) باید اهلیت داشته باشند اهلیت یعنی توانائی قانونی برای انجام معامله یعنی مطابق ماده ۲۱۱ قانون مدنی باید بالغ و عاقل و رشید باشند بنابراین با کسی که از حیث قوای دماغی به سنی نرسیده باشد که بدرا از خوب تمیز دهد نباید معامله کرد زیرا معامله با غیر بالغ باطل است.

کسیکه به سن بلوغ برسد و بطور طبیعی قوه ممیزه اش کار کند منافع خود را تشخیص بدهد و دارائی خود را حفظ و صرف اغراض عقلائی کند رشید است و اگر بعد از رسیدن به سن بلوغ غیر رشید بماند یا بعلمتی قوه ممیزه اش سلب گردد سفیه شناخته میشود و چون عاقل بودن یکی از شرائط اهلیت است لذا سفیه و مجنون اهل محسوب نمیشوند.

کسی هم که بعثتی از علل قانونی حق تصرف در اموال و حقوق مالی خود از اوسلب شده باشد محجور است و مطابق ماده ۲۱۳ قانون مدنی معامله محجورین نافذ نیست .

پس باید مواظب بود که طرف معامله صغیر ، سفیه، مجنون و بطور کلی محجور نباشد .

در معاملات منقول حتی المقدور جنس را از مغازه و فروشندگان حرفه‌ای بخرید و در خرید جنس از افراد ناشناس و مجهول‌المکان هر قدر هم ارزان بفروشند احتیاط کنید زیرا اگر مال در دست شما باشد و نتوانید چگونگی خرید و هویت و محل اقامت فروشنده را اثبات کنید مال را قانوناً از شما میگیرند و بصاحب اصلی تحویل میدهند و ممکن است با اتهام همکاری با سارق یا غارتگر یا غاصب هم تحت تعقیب واقع شوید و در خرید از مغازه هم طریق عاقلانه و قانونی این است که فاکتور بگیرید زیرا در دست داشتن فاکتور علاوه بر اینکه از لحاظ اثبات خرید برای شما مفید است از نظر اثبات غبن و تجاوز از نرخ رسمی هم بشما کمک میکند .

معاملات غیر منقول

در شماره بعد