شروط عقد

شروط عقد

س ۱۴۷۰. آیا معامله معاطاتی در خرید و فروش و سایر معاملات، همانند معامله عقدی محکوم به لزوم است؟

ج. بین معامله عقدی و معامله معاطاتی در لزوم، تفاوتی وجود ندارد.

س ۱۴۷۱. اگر زمین و خانه از طریق بیع یا مصالحه بین افراد خانواده با سند عادی خطی بدون ثبت رسمی و بدون انشای صیغه به وسیله یکی ازعلمای دینی، معامله شود، آیا این معامله از نظر شرعی و قانونی صحیح است؟

ج. بعد از آن که معامله بر وجه شرعی واقع شد، محکوم به صحّت و لزوم است و عدم ثبت رسمی آن و عدم انشای صیغه ضرری به صحّت آن نمی زند.

س ۱۴۷۲. آیا مجرّد خرید ملکی که دارای سند رسمی است با سند عادی و بدون ثبت سند رسمی آن به نام مشتری، شرعاً جایز است؟

ج. در تحقّق اصل خرید و فروش، تنظیم سند رسمی و ثبت آن شرط نیست بلکه معیار، وقوع نقل و انتقال از طرف مالک یا وکیل و یا ولیّ او است به نحوی که شرعاً صحیح باشد هرچند در آن مورد اصلاً سندی تنظیم نشود.

س ۱۴۷۳. آیا مجرّد تنظیم سند عادی بین فروشنده و خریدار برای تحقق بیع کافی است و سند آن محسوب می شود؟ و آیا قصد طرفین به انجام عقد بیع برای انعقاد آن و الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی و تسلیم مبیع کافی است؟

ج. مجرّد قصد بیع یا تنظیم سند عادی در مورد آن برای تحقّق بیع و انتقال مالکیت مبیع به مشتری کافی نیست و تا معامله به نحو صحیح شرعی واقع نشود، تنظیم سند رسمی به نام مشتری و درخواست تحویل کالا از سوی مالک لزومی ندارد.

س ۱۴۷۴. اگر دو نفر راجع به معامله ای گفتگو کرده و به توافق برسند و مشتری مبلغی را به عنوان بیعانه به فروشنده بپردازد و راجع به آن، سند کتبی تنظیم کنند و در آن شرط نمایند که اگر یکی از آنان از تمام کردن معامله خودداری کند باید مبلغی به دیگری بپردازد، آیا این مدرک به تنهایی به عنوان سند بیع محسوب می شود؟ به این معنا که مجرّد توافق و اراده طرفین بر انجام بیع، برای انعقاد و تحقق آثار آن کافی باشد تا این که اگر یکی از آنان از قطعی کردن معامله خودداری کند، طرف دیگر حق داشته باشد او را ملزم به عمل به شرط نماید؟

ج. مجرّد قصد بیع یا توافق بر آن و یا وعده انجام آن هرچند با نوشتن سند کتبی راجع به آن همراه باشد، بیع محسوب نمی شود و برای تحقّق آن هم کافی نیست و شرط هم تا در ضمن عقد و معامله نباشد و یا عقد مبتنی بر آن منعقد نشود اثری ندارد، بنا بر این تا بیع و نقل و انتقال بر وجه صحیح شرعی منعقد نشود، هیچ یک از طرفین نسبت به طرف دیگر از جهت توافق و وعده انجام معامله، حقّی پیدا نمی کنند.