شروط ضمن عقد

شروط ضمن عقد

س ۱۵۳۲. شخصی باغ خود را به این شرط که تا وقتی که زنده است منافع آن متعلق به خود او باشد، به فرد دیگری فروخته است، آیا این بیع با شرط مذکور صحیح است؟

ج. فروش مبیع به نحوی که برای مدّتی مسلوب المنفعة باشد اشکال ندارد به شرطی که مالیّت شرعی و عرفی داشته و قابل انتفاع باشد، هرچند بعد از پایان مدّتی که منفعت آن استثنا شده است. ولی اگر استثنای منافع تا مدّتی نامعیّن، منجر به جهل به ثمن یا مُثمن شود، بیع به علت غرر باطل است.

س ۱۵۳۳. اگر در ضمن عقد با فروشنده شرط شود که در صورت تأخیر تسلیم مبیع از مدّت مقرّر، مبلغ معیّنی را به مشتری بپردازد، آیا عمل به این شرط شرعاً بر عهده او هست یاخیر؟

ج. شرط مذکور اشکال ندارد و بر فروشنده واجب است در صورت تأخیر تسلیم مبیع، به آن شرط عمل کند و مشتری هم می تواند خواستار عمل به شرط شود.

س ۱۵۳۴. شخصی یک مغازه تجاری را به این شرط که پشت بام آن ملک خود او باقی بماند و حق ساخت بنا در بالای آن را داشته باشد، فروخته است، آیا با وجود این شرط و با علم به این که اگر آن شرط نبود اصلاً آن رانمی فروخت، مشتری حقّی، نسبت به پشت بام مغازه دارد یا خیر؟

ج. بعد از استثناء پشت بام مغازه در معامله، مشتری حقّی در آن ندارد.

س ۱۵۳۵. شخصی خانه ای را که هنوز تکمیل نشده، خریده است، به این شرط که فروشنده در ازای ثبت آن به نام مشتری از او مبلغی را مطالبه نکند، ولی اکنون در قبال ثبت سند به نام مشتری از او مبلغی را مطالبه می کند، آیا چنین حقّی را دارد؟ و آیا پرداخت آن بر مشتری واجب است؟

ج. بر فروشنده واجب است به تعهّدی که هنگام خرید و فروش نموده، عمل کرده، مبیع را به مشتری تحویل دهد و سند آن را به نام او نماید و حق ندارد چیزی را بیشتر از آن چه که عقد مبتنی بر آن منعقد شده، مطالبه کند مگر آن که بنا به درخواست مشتری مبادرت به انجام عملی کند که از نظر عرف دارای ارزش بوده و زائد بر اعمالی باشد که در ضمن عقد بر آن توافق شده است.

س ۱۵۳۶. زمینی به قیمت معیّنی فروخته شده و تمام پول آن هم به فروشنده پرداخت شده است و در ضمن عقد مقرّر گشته است که مشتری مبلغ معیّنی را به فروشنده در برابر اقدام به ثبت سند رسمی به نام مشتری بپردازد. همه این امور در یک سند عادی نوشته شده است ولی در حال حاضر فروشنده در برابر تسلیم سند رسمی به مشتری مبلغ بیشتری را نسبت به مبلغ نوشته شده در سند عادی مطالبه می کند، آیا او حق این کار را دارد؟

ج. بر فروشنده واجب است بعد از تحقّق خرید و فروش به نحو صحیح شرعی به عقد بیع و همه اموری که در ضمن آن به نفع مشتری ملتزم شده عمل کند و حق ندارد از او مبلغی را بیشتر از آن

چه به آن ملتزم شده است مطالبه کند.

س ۱۵۳۷. اگر خریدار و فروشنده در ضمن تنظیم قرارداد بیع ملتزم شوند که حق عدول از معامله را نداشته باشند و در صورتی که مشتری بعد از امضای قرارداد از انجام معامله منصرف شود، حق مطالبه بیعانه ای را که به فروشنده داده است ندارد و همچنین اگر فروشنده بعد از امضای قرارداد منصرف شود، باید علاوه بر برگرداندن بیعانه مذکور، مبلغ معیّنی را هم به عنوان ضرر و خسارت به مشتری بپردازد، آیا شرط خیار یا اقاله توسط آنان به صورت مذکور صحیح است؟و آیا مالی که از این طریق به دست می آید برای آنان حلال است؟

ج. شرط مذکور شرط خیار فسخ یا اقاله نیست بلکه شرط پرداخت مبلغی در صورت انصراف از انجام معامله است و این قبیل شروط به مجرّد ذکر و ثبت آن ها در ضمن تنظیم قرارداد بیع و امضای آن، تا زمانی که در ضمن عقد ذکر نشوند، اثری ندارند، ولی با ذکر در ضمن عقد یا انعقاد عقد مبتنی بر آن صحیح بوده و وفا به آن هم واجب است و گرفتن مالی که به این ترتیب به دست می آید، اشکال ندارد.

س ۱۵۳۸. گاهی عبارت زیر در قراردادهای بیع نوشته می شود: «اگر یکی از طرفین، اقدام به فسخ معامله نمود باید فلان مبلغ را به عنوان غرامت به طرف دیگر بپردازد». سؤال این است که اوّلاً: آیا این عبارت شرط خیار محسوب می شود؟ و ثانیاً: آیا این قبیل شروط صحیح هستند؟ و ثالثاً: در صورتی که شرط باطل باشد، آیا عقد هم باطل است؟

ج. این شرط، شرط خیار محسوب نمی شود بلکه شرط پرداخت مبلغی در صورت انصراف از اتمام و تکمیل معامله است و این شرط اگر در ضمن عقد لازم باشد و یا عقد مبتنی بر آن منعقد شود اشکال ندارد. ولی باید برای این قبیل شرطها که در قیمت مبیع مؤثر هستند مدّت معیّنی ذکر شود و الا باطل است.