مسائل متفرّقه بیع

مسائل متفرّقه بیع

س ۱۵۳۹. بعضی از افراد اقدام به فروش بعضی از املاک خود می کنند به این شرط که دوباره آن را از همان مشتری به قیمتی بیشتر از قیمتی که خریده است خریداری کنند، آیا این بیع صحیح است؟

ج. این نوع بیع صوری و وسیله ای برای دستیابی به قرض ربوی می باشد و لذا حرام و باطل است، بله اگر ملک خود را به طور جدّی و به نحو صحیح شرعی بفروشند و سپس اقدام به خرید نقدی یا نسیه آن به همان قیمت یا بیشتر از مشتری نمایند، اشکال ندارد.

س ۱۵۴۰. بعضی از تجّار به نیابت از تجّار دیگر اقدام به واردات کالا از طریق اسناد اعتباری بانکی نموده و سپس به نیابت از آنان مبادرت به پرداخت قیمت کالا به بانک بعد از دریافت اسناد آن می کنند و در برابر این کار درصد معیّنی را که قبلاً بر آن توافق شده از آنان می گیرند، آیا این معامله صحیح است یاخیر؟

ج. اگر تاجر، کالا را برای خودش وارد کند و سپس آن را با سودی که به نسبت درصدی از قیمت کالا مشخص می شود به کسی که می خواهد، بفروشد، اشکال ندارد و همچنین اگر کالا را برای کسی که از او درخواست کرده است به عنوان جُعاله همراه با عوض و اجرت عمل که آن را به نسبت درصدی از قیمت کالا معیّن می کند، وارد کند، اشکال ندارد. ولی اگر آن را به وکالت از درخواست کننده برای گرفتن اجرت وکالت وارد کرده است، برای صحّت وکالت باید مقدار اجرت معلوم باشد.

س ۱۵۴۱. بعد از وفات همسرم بعضی از لوازم منزل را فروخته و مبلغی روی پول آن گذاشتم و لوازم دیگری خریدم، آیا استفاده از این لوازم در خانه همسر دوّمم جایز است؟

ج. اگر لوازمی را که فروخته اید، ملک شما بوده، آن چه را هم که با پول آن ها خریده اید، ملک شما محسوب می شود و در غیر این صورت، فروش آن ها منوط به اجازه سایر ورثه می باشد.

س ۱۵۴۲. شخصی یک محل تجاری را از مالکی که آن را بدون اخذ پروانه ساخت از شهرداری، بنا نموده، اجاره کرده است و شهرداری جریمه تخلّف از قوانین ساخت وساز در آن مکان را مطالبه می کند، آیا این جریمه را باید مستأجر بپردازد یا مالک محل تجاری که آن را بدون پروانه ساخته است؟

ج. پرداخت این جریمه بر عهده مالک است که در ساخت آن مکان از قوانین ساختمان سازی، تخلّف کرده است.

س ۱۵۴۳. زمینی را از کسی که در آن تصرّف کرده و زراعت می کند و آن را به موجب
قانون اصلاحات اراضی نظام سابق به دست آورده است، خریداری کرده ام، ولی نمی دانم فروشنده، همان مالک شرعی آن است یا خیر؟ و مدّت زمان طولانی است که فوت کرده و ورثه او الآن پول آن را از من مطالبه می کنند، حکم این مسأله چیست؟

ج. امر زمین های اصلاحات ارضی تابع قانون مجلس شورای اسلامی و مجمع تشخیص مصلحت نظام است.

س ۱۵۴۴. ملکی را از شخصی خریده و به فرد دیگری فروختم، ولی فروشنده بعد از آن که قرارداد معامله را از من گرفت، اقدام به فروش مجدّد آن به شخص دیگری نمود، با این فرض که من نمی توانم ثابت کنم که او سند معامله را از من گرفته است، آیا معامله ای که من انجام داده ام، صحیح است یا معامله ای که او انجام داده است؟

ج. با فرض تحقّق خرید از مالک به وجه صحیح شرعی، اختیار مبیع در دست مشتری است و فروش آن توسط او به هر شخصی که می خواهد، صحیح است و فروشنده اوّل حق تصرّف در آن را ندارد و بیع مجدّد او به فرد دیگر فضولی و منوط به اجازه مشتری اوّل است.

س ۱۵۴۵. من به فرزند برادرم قول دادم که قسمتی از زمین هایم را زمانی که تمام پول آن را به من پرداخت به او بفروشم، ولی به سبب بعضی از مشکلات اداری سند زمین را قبل از بیع به نام او کردم و خود وی هم اقرار نمود که مالک زمین نیست، ولی بعد از مدّتی به استناد ثبت سند به نام او مبادرت به مطالبه زمین نموده است، آیا من باید خواسته او را اجابت کنم؟

ج. مدّعی خرید زمین تا زمانی که تحقّق آن را بر وجه صحیح شرعی ثابت نکرده است، حقّی در آن زمین نخواهد داشت و با فرض اقرار صریح او به عدم مالکیّت هنگام ثبت سند به نام او، نمی تواند به سند آن ملک استناد کند.

س ۱۵۴۶. شخصی مالک قطعه زمینی بوده که شرکت تعاونی اداره ما مبادرت به تصرّف و توزیع آن بین کارمندان اداره نموده است و همچنین از کارمندان هم مبلغی پول گرفته و ادّعا می کند که آن ها را به صاحب زمین داده و رضایت او را جلب کرده است، ولی بعضی از آنان ادّعا می کنند که به طور مستقیم از مالک شنیده اند که راضی نیست، از طرفی در آن زمین، مسجد و خانه های مسکونی هم ساخته شده است، با توجه به مطالب مذکور سؤالات زیر را مطرح می کنیم:
۱. آیا نسبت به زمین مسجد و استمرار ساخت آن احتیاج به کسب اجازه از صاحب زمین است یا خیر؟
۲. تکلیف کارمندان نسبت به زمین هایی که خانه های خود را در آن ساخته اند چیست؟

ج. اگر ثابت شود که نمایندگان شرکت تعاونی (که مکلّف به خرید زمین از مالک بوده اند) به طریق صحیح اقدام به معامله کرده و رضایت مالک را تحصیل نموده اند، خرید زمین توسط آنان از مالک محکوم به صحّت است و همچنین اگر هنگام تقسیم زمین بین کارمندان ادّعا کنند که آن را به نحو شرعی از مالک آن گرفته اند، تا زمانی که کذب سخن آنان ثابت نشده است، گفته آنان و توزیع زمین توسط آنان حمل بر صحّت می شود و ترتیب اثر دادن به آن صحیح است و تصرّف در آن زمین برای کسانی که از شرکت مذکور گرفته اند، اشکال ندارد و همچنین ساخت مسجد در قسمتی از آن زمین با اذن مشتریانی که در آن شریک هستند، اشکال ندارد.

س ۱۵۴۷. شخصی از همسر شهیدی خواسته است که تقاضای دریافت امتیازی را که به فرزندان شهدا در خرید ماشین داده می شود، بنماید تا با خرید ماشین برای خودش از آن استفاده کند. همسر شهید هم به اعتبار این که قیّم فرزندان شهید می باشد با آن موافقت کرده است، ولی فرزندان شهید بعد از خرید ماشین ادّعا می کنند که متعلّق به آنان است زیرا خرید آن بر اثر امتیازی بوده که به آنان داده شده است. آیا این ادّعا مسموع است؟

ج. اگر فروشنده ماشین آن را هرچند بر اثر ارائه گواهی امتیاز خرید، به خود مشتری فروخته است و او هم ماشین را برای خود و با مال خود خریده است، ماشین ملک او محسوب می شود، هرچند ضامن قیمت امتیازی است که به خانواده آن شهید عزیز داده شده است.

س ۱۵۴۸. زمینی را به وکالت از مالک آن با سند عادی به شخصی فروخته و مقداری از پول آن را گرفتم و قرار شد بعد از پرداخت باقی مانده آن اقدام به ثبت رسمی سند به نام مشتری نماییم، ولی او باقی مانده پول را نپرداخت و در نتیجه سند رسمی ملک به اسم موکل من باقی ماند و تا به حال در دفتر ثبت اسناد رسمی به نام مشتری نشده است. در خلال این مدّت مشتری، اقدام به ساخت بدون مجوّز چند مغازه در آن برای کسب و تجارت نموده است و به همین دلیل مالیات های غیر قابل انتظاری مثل مالیات اجاره و تعاون به آن تعلّق گرفته است، در حالی

که این زمین که دوازده سال پیش با سند عادی فروخته شده، یک زمین خالی بوده و بعلاوه در قرارداد بیع تصریح شده است که هنگام ثبت سند رسمی به نام مشتری همه هزینه ها به عهده اوست، آیا مالیات های مذکور، شرعاً بر عهده فروشنده است یا خریدار؟

ج. مالیات ها و هزینه هایی که به اصل زمین و یا به فروش آن تعلّق گرفته، بر عهده فروشنده است و آن چه به ساختمانی که در زمین ساخته شده و یا به زمین به خاطر ساختمان سازی در آن تعلّق گرفته، بر عهده خریدار است که آن مغازه های تجاری را در زمین ساخته است و اگر در ضمن عقد شرط و توافق شده که هزینه ها بر عهده یک طرف باشد باید به همان صورت عمل نمایند.

س ۱۵۴۹. شخصی یک آپارتمان مسکونی را از فردی به طور نقدی و قسطی بعد از توافق دوطرف بر قیمت و شرایط بیع و اقساط خریده است و سپس آن را با همان شرایط به شخص دیگری فروخته است، به این شرط که پرداخت مابقی اقساط آن به عهده مشتری دوّم باشد، آیا برای فروشنده اوّل عدول از شروط معامله و قرارداد قبلی جایز است؟

ج. فروشنده بعد از تحقّق بیع حقّ عدول از آن و شروط آن را ندارد و همچنین اقدام مشتری به فروش مبیع به شخص دیگر قبل از پرداخت قسطهای آن اشکال ندارد، ولی شرط پرداخت اقساط توسّط مشتری دوّم، صحیح نیست مگر آن که فروشنده آن را قبول کند.

س ۱۵۵۰. در یکی از فروشگاه ها یک دستگاه تلویزیون برای فروش به هر کسی که قرعه به نام او در آید عرضه شده است، با من صدوسی نفر در این قرعه کشی شرکت کرده اند که قرعه به نام من درآمده و تلویزیون را خریدم، آیا این معامله صحیح است؟ و آیا استفاده از آن برای من جایز است؟

ج. اگر انعقاد بیع بعد از اصابت قرعه به نام شما باشد، آن معامله و استفاده از مبیع اشکال ندارد.

س ۱۵۵۱. شخصی یکی از زمین های خود را به فردی فروخته و مشتری هم آن را به شخص سومی فروخته است، با توجه به این که به هر یک از معامله های مربوط به آن زمین طبق قانون رایج، عوارض دولتی تعلّق می گیرد، آیا واجب است ابتدا فروشنده اوّل مبیع را به نام مشتری اوّل کند و سپس او اقدام به ثبت آن به نام مشتری دوّم نماید یا آن که جایز است مستقیماً آن را به نام مشتری دوّم کند تا مشتری اوّل از مالیات های معامله، معاف شود؟ و اگر اقدام به ثبت آن به اسم مشتری اوّل کند، آیا ضامن ضررهایی که بر اثر مالیات های مأخوذه به مشتری اوّل وارد می شود هست یا خیر؟ و آیا بر او اجابت خواست مشتری اوّل، مبنی بر ثبت مستقیم مبیع به نام مشتری دوّم واجب است؟

ج. فروشنده اول نسبت به ثبت زمین فروخته شده به نام مشتری اوّل یا دوّم تا زمانی که بر خلاف قانون، نباشد، مخیّر است و می تواند از مشتری بخواهد که در عمل بر طبق قانون رایج، با او همراهی کند و او ضامن عوارضی که از مشتری اوّل در صورت ثبت زمین به نام او از وی گرفته می شود نیست، همچنان که ملزم به اجابت درخواست او نسبت به ثبت زمین به طور مستقیم به اسم مشتری دوم هم نمی باشد.