احکام متفرّقه خیارات

احکام متفرّقه خیارات

س ۱۵۷۲. آیا ترک مطالبه حق یا تأخیر در مطالبه آن مثلاً به مدّت دو سال شرعاً موجب سقوط حق می شود؟

ج. مجرّد عدم مطالبه حق، یا تأخیر در آن برای مدّتی، موجب سقوط حق نمی شود مگر در صورتی که حق فی نفسه محدود به زمان معیّنی باشد.

س ۱۵۷۳. شخصی ملکی را به قیمتی که مقداری از آن نسیه بود فروخت و بعد از آن که مقدار نقد آن را دریافت کرد و مبیع را به مشتری تحویل داد، فرد دیگری خواستار خرید همان مبیع به قیمت بیشتری شد، آیا جایز است بیع اول را فسخ نماید تا مبیع را به مشتری دوم به قیمت بیشتری بفروشد؟

ج. بعد از آن که بیع به نحو صحیح محقق شد التزام به عقد و وفا به آن بر فروشنده واجب است و تا زمانی که بر اساس یکی از خیارات حق فسخ نداشته باشد، فسخ معامله و فروش مجدّد مبیع به شخص دیگر توسط او جایز نیست.

س ۱۵۷۴. زمینی را به شخصی فروختم به این شرط که پول آن را در طی چهار سال بپردازد، ولی ازهمان زمان معامله، از فروش زمین پشیمان شدم و بعد از گذشت یک سال از مشتری خواستم که زمین را به من برگرداند ولی او از انجام این کار امتناع ورزید، آیا راهی برای رجوع از این معامله وجود دارد؟

ج. مجرّد پشیمانی از بیع بعد از معامله از نظر شرعی اثری ندارد، بنا بر این بعد از آن که بیع به طور صحیح واقع شد، شرعاً نسبت به انتقال مبیع به خریدار نافذ است و فروشنده حق ندارد مبیع را از او پس بگیرد مگر در صورتی که بر اثر تحقّق یکی از اسباب خیارات، خیار فسخ داشته باشد که در این صورت می تواند بیع را فسخ نماید.

س ۱۵۷۵. شخصی زمین مفروز خود را که دارای سند رسمی است با سند عادی و اسقاط جمیع خیارات فروخته است، ولی از این که سند رسمی به نام خود اوست سوء استفاده نموده و آن را دوباره به شخص دیگری هم فروخته است، آیا بیع دوّم او صحیح است؟

ج. بعد از تحقّق بیع زمین بر وجه صحیح و اسقاط همه خیارات، فروشنده حق فروش مجدّد زمین به شخص دیگر را ندارد، بلکه این معامله او فضولی بوده و منوط به اجازه مشتری اوّل است.

س ۱۵۷۶. شخصی مقداری سیمان از کارخانه ای خریداری نموده است به این شرط که آن را به تدریج و در چندین نوبت تحویل بگیرد و تمام پول آن را هم پرداخت کرده است، بعد از آن که خریدار مقداری از سیمان را از کارخانه تحویل گرفت، قیمت آن در بازار به مقدار زیادی افزایش یافت، آیا کارخانه می تواند معامله را فسخ نموده و از تحویل بقیه سیمان به خریدار خودداری نماید؟

ج. بعد از آن که بیع به نحو صحیح شرعی محقّق شد اعم از این که به صورت نقدی باشد یا نسیه و یا بیع سلف، تا زمانی که فروشنده یکی از خیارات شرعی را نداشته باشد، حق ندارد معامله را به طور یک جانبه فسخ کند.

س ۱۵۷۷. اینجانب خانه ای را با سند بیع عادی خریدم به این شرط که مقداری از پول آن را به طور نقدی و بقیّه را تا موعد مقرّری بپردازم و

سند آن در مدّت سه ماه به طور رسمی به نام من شود، ولی من نتوانستم باقی مانده پول را در موعد مقرّر به فروشنده بدهم و او هم اعتراضی نکرد تا این که بعد از چهار ماه برای پرداخت آن مبلغ و دریافت مبیع به او مراجعه کردم، ولی او از تحویل آن خودداری نمود و ادّعا کرد که معامله را بعد از انقضاء موعد پرداخت پول، فسخ کرده است، با توجه به این که بعد از فسخ معامله، پولی را که از من گرفته بود باز نگردانده و خانه را هم در این مدّت اجاره داده و اجاره را هم دریافت کرده است، آیا به مجرّد این که باقی مانده پول را در موعد مقرّر نپرداخته ام او حقّ فسخ دارد؟

ج. مجرّد عدم پرداخت مقداری از قیمت خانه در موعد مقرّر به فروشنده، موجب ثبوت حق فسخ برای او نمی شود. بنا بر این اگر منزل به نحو صحیح شرعی خریداری شود، ولی تحت تصرّف فروشنده باقی بماند و بدون این که حق فسخ داشته باشد آن را اجاره دهد، عقد اجاره او فضولی بوده و متوقف بر اجازه مشتری است و واجب است علاوه بر تحویل مبیع به مشتری، آن چه را هم که از مستأجر به عنوان مبلغ اجاره دریافت کرده است به او تحویل دهد مگر این که اجازه عقد اجاره را ندهد که در این صورت می تواند اجرة المثل تصرّف در آن خانه در مدّت مذکور را مطالبه نماید.

س ۱۵۷۸. آیا فروشنده بدون ثبوت خیار، حقّ فسخ معامله را دارد؟ و آیا می تواند بعد از تحقق بیع، قیمت مبیع را افزایش دهد؟

ج. حق انجام هیچ یک از موارد مذکور را ندارد.

س ۱۵۷۹. شخصی از فردی خانه ای را خریداری کرده که او هم آن را از اداره مسکن خریده است و بعد از آن که معامله تمام شد و فروشنده پول آن را از خریدار گرفت، اداره مزبور اعلام نمود که باید علاوه بر پولی که فروشنده به آن اداره پرداخت کرده است، مبلغی اضافی هم پرداخت شود، خریدار، فروشنده را از این مسأله آگاه کرد تا آن مبلغ اضافی را بپردازد و الا بیع را فسخ می کند و پول داده شده را هم پس خواهد گرفت، ولی فروشنده از پرداخت آن مبلغ اضافی امتناع ورزید و در نتیجه آن اداره هم مقرّر کرد که خانه مزبور به شخص دیگری داده شود، در این صورت، خریدار برای گرفتن پولی که داده به چه کسی باید مراجعه کند؟ به آن اداره یا فروشنده و یا کسی که به تازگی خانه به او واگذار شده است؟

ج. اگر بر اثر شرط و یا سبب دیگر معامله فسخ شود خریدار باید پول را از فروشنده مطالبه کند.

س ۱۵۸۰. شخصی حیوانی را خرید و بعد آن را به بازار برد به این قصد که اگر مشتری برای آن حیوان یافت شد، آن را بفروشد و در غیر این صورت معامله را فسخ نماید، آیا با این قصد، حق فسخ برای او ثابت می شود؟

ج. در فرض سؤال که مبیع حیوان است تا سه روز از زمان معامله، خیار دارد.

س ۱۵۸۱. چند نفر ملکی را از شخصی خریده اند و در چندین نوبت مقداری از پول آن را به او پرداخته اند و پرداخت مابقی آن هم مشروط به ثبت سند رسمی به نام آنان بوده است، ولی فروشنده در انجام آن کوتاهی کرده و از ثبت سند به نام آنان امتناع ورزیده و مدّعی فسخ بیع است، آیا او ملزم است به معامله عمل کند؟ یا این که فسخ معامله از جانب او صحیح است؟

ج. تا زمانی که یکی از موجبات خیار از قبیل شرط یا غبن و یا غیر آن ها برای فروشنده وجود نداشته باشد، فسخ معامله توسط او صحیح نخواهد بود بلکه باید به بیع عمل نماید و شرعاً ملزم به ثبت رسمی آن ملک به نام خریداران است.

س ۱۵۸۲. شخصی کالایی را از فردی خرید و بعد از آن که مقداری از پول آن را پرداخت نمود، همان کالا را با مقداری سود به شخص دیگری فروخت، ولی مشتری دوّم بعد از تصرّف در آن وقتی از سود فروشنده آگاه شد، اعلام نمود که از خرید آن پشیمان شده است، آیا فسخ معامله بر اثر آن جایز است؟

ج. اگر یکی از اسباب خیار برای مشتری دوم وجود داشته باشد، جایز است معامله را فسخ کند و

الا جایز نیست.