

## حقوق بر بان ساوه

در معاملات گاهی پول و جنس مورد معامله در یک زمان و يك مجلس مبادله و قبض و اقباض نمیشود ، مثلاً معامله میشود مشتری قیمت را می پردازد و قرار میشود مال مورد معامله را در موعد معین تحویل بگیرد یا برعکس منبع بمشتری تحویل میشود و پرداخت قیمت بعد از آن صورت میگیرد در این موارد اگر بعد از تسلیم مال مورد معامله مشتری در پرداخت قیمت تاخیر کند فروشنده حق فسخ معامله را بعنوان خیار تاخیر ثمن دارد تا در صورتی که مشتری متوقف یا مفاس باشد بتواند مال خود را عیناً استرداد کند و داخل غرما نگردد ولی برعکس برای اینکه ازوم بیع رعایت شود و بدون جهة مهم و علت عمده بیع متزلزل نگردد قانون برای مشتری در صورت تاخیر فروشنده در تسلیم منبع حق فسخ قائل نشده است

در بعضی موارد مشتری برای پرداخت قیمت آمادگی دارد ولی فروشنده برای ایجاد حق فسخ و استفاده از خیار تاخیر ثمن از گرفتن قیمت خوداری میکند در صورتی که مطابق ماده ۴۰۵ قانون مدنی اگر مشتری ثمن را حاضر کرد بدهد و با بیع از اخذ آن امتناع نمود خیار فسخ نخواهد داشت پس مشتری می تواند با پرداخت قیمت مانع از ایجاد حق فسخ گردد یا بعبارت دیگر با پرداخت قیمت خیار تاخیر ثمن را ساقط کند.

در این جا باید توجه داشت که با پرداخت قسمتی از ثمن حق فسخ ساقط نمی‌شود بلکه باید تمام قیمت به شخص فروشنده یا کسی که از طرف او حق قبض دارد تأدیه شود چنانکه در ماده ۴۰۷ مقرر است که تسلیم بعض ثمن ، یعنی قسمتی از قیمت یا دادن آن بکسی که حق قبض ندارد خیار بایع را ساقط نمی‌کند .

بعضی از متعاملین در چنین مواردی برای یکدیگر تلگراف شهری یا اظهاریه رسمی می‌فرستند مثلاً خریدار می‌نویسد که پول شما حاضر است و اگر نگیرید چنین و چنان تصور می‌کند که صرف فرستادن اظهاریه رسمی دلیل بر وجود وجه و صحت اظهارات اظهار کننده می‌شود در صورتیکه اگر فروشنده از گرفتن قیمت خودداری کند و خریدار بخواهد مانع از حق فسخ معامله شود باید وجود پول و قصد پرداخت هر دو ثابت شود برای اثبات این معنی بهتر است که قبل از فرستادن اظهاریه رسمی معادل قیمت را در صندوق ثبت یا دادگستری سپرده و بوسیله اظهاریه مراتب را بطرف ابلاغ کنند والا کسی هم که پول را یا مال مورد معامله را حاضر نکرده باشد میتواند اظهاریه بفرستد اما صرف فرستادن اظهاریه بدون اثبات تسلیم قیمت بیفائده است .

در مورد مالی که در کمتر از سه روز فاسد یا کم قیمت می‌شود و فروشنده نمی‌تواند تا سه روز صبر کند اگر مشتری قیمت را تأدیه نکرده باشد فروشنده حق فسخ دارد یعنی مطابق ماده ۴۰۹ ابتداء خیار فسخ از وقتی است که مبیع مشرف بفساد یا کسر قیمت گردد .

باید سعی کرد که در خرید یا اجاره قبلاً مال را دید و اوصاف آن را دانست ولی بعضی اوقات باعتبار اوصافی که ذکر میشود قناعت می‌کنیم و چیزی را نمی‌خریم. ماده ۴۱۰ میگوید هر گاه کسی مالی را ندیده و فقط آن را بوصف بخرد ، بعد از دیدن اگر دارای اوصافی که ذکر شده است نباشد مختار میشود که بیع را فسخ کند یا بهمان نحو که هست قبول نماید در رهن و اجاره هم هر گاه مورد اجاره یا مورد رهن مطابق اوصافی که ذکر شده نباشد مستاجر یا مرتهن می‌تواند معامله را فسخ یا بهمان صورتی که می‌بیند قبول کند .

این مورد را هم میتوان پیش‌بینی کرد که خود فروشنده مبیع را ندیده ولی مشتری دیده باشد و بعد از معامله معلوم شود مبیع واجد اوصاف ذکر شده نیست در چنین مورد مشتری که مبیع را دیده حق فسخ ندارد اما فروشنده که آنرا ندیده است می‌تواند معامله را فسخ کند زیرا صفات ذکر شده در فروشنده اثر داشته و چون مطابق با واقع نبوده ثمن معامله را کمتر از قیمت حقیقی تعیین کرده است بنابراین اگر بعد از معامله معلوم شود که صفات بهتری دارد که اگر فروشنده میدانست آن را باین قیمت نمی‌فروخت یا اصلاً نمی‌فروخت انصافاً باید بتواند معامله را فسخ کند.

این هم ممکن است که مشتری قسمتی از مبیع را دیده و بقیه را ندیده و از روی نمونه معامله کرده باشد در چنین موردی اگر قیمت ندیده مطابق وصف یا نمونه نباشد مشتری حق دارد تمام مبیع را رد کرده ثمن پرداختی را مسترد دارد یا تمام مبیع را قبول کند ولی حق ندارد قسمتی را که دیده یا قسمتی را که مطابق نمونه است قبول و بقیه را رد کند یعنی باید یا بیع را نسبت به تمام فسخ یا همانطور که هست با پرداخت تمام ثمن قبول کند. بدیهی است اتخاذ این دو طریق برای مواردی است که طرفین طور دیگری توافق نکنند والا در صورت توافق طرفین ممکن است در ثمن مقداری تخفیف دهند.

يك فرض دیگر هم این است که متعاملین سابقاً مال را دیده و باعتبار رویت سابق معامله کنند و بعد از رویت معلوم شود که اوصاف سابق تغییر کرده مال از ارزش رویت قبلی افتاده است در چنین صورتی خریدار طبق ماده ۴۱۳ حق فسخ خواهد داشت. نکته دیگری که در معاملات باید رعایت شود فوریت خیار رویت و تخلف و وصف است یعنی بدستور ماده ۴۱۵ بمجرد اینکه خریدار دید یا تشخیص داد که مورد معامله با اوصاف مقرر بین طرفین تطبیق نمی‌کند باید فوراً پس از رویت معامله را فسخ کند و فسخ نکردن پس از رویت دلیل انصراف و حاکی از این است که نمی‌خواهد از این حق استفاده کند و چون در قوانین مدت معینی برای استفاده از این حق تصریح نشده تشخیص مدت با عرف محل است.

بعضی اوقات هم اشخاصی که معامله میکنند بارزش واقعی معامله واقف نیستند و چون نمیتوانند قیمت حقیقی مورد معامله چیست معامله میکنند و بعد از معامله گاهی متوجه میشوند که مغبون شده‌اند.

غبن در لغت یعنی خدعه و در اصلاح خیار غبن اختیاری است که قانون در اثر عدم تعادل ارزش معاوضه مبیع با ثمن بطرف متضرر داده که بتواند معامله را فسخ و یا بهمان قیمت قبول کند و کسیکه در معامله متضرر است مغبون و طرف او را غبن میگویند در صورتیکه غبن غبن فاحش باشد بدستور ماده ۴۱۶ هر یک از طرفین که در معامله غبن فاحش داشته باشد بعد از علم به غبن میتواند معامله را فسخ کند و ماده ۴۱۷ برای احتراز از اختلاف در فاحش یا غیر فاحش بودن میزان غبن غبن فاحش را يك خمس معین کرده یعنی اگر تومانی دوریال گرانتر از نرخ عادل روز یا صدی بیست ارزانتر از مظنه عادل حین معامله باشد طرف مغبون میتواند معامله را فسخ کند

کمتر از خمس هم گاهی غبن فاحش شناخته میشود و آن در صورتی است که عرفاً قابل مسامحه نباشد بعلاوه طبق مدلول ماده ۴۱۹ در تعیین مقدار غبن شرایط معامله نیز باید رعایت شود یعنی معامله نسیه معمولاً گرانتر از نقد و بیع قطعی ارزانتر از معامله شرطی است و در هر حال برای تعیین قیمت مال در چنین معامله‌ای باید چگونگی و شرایط معامله منظور شود و اگر کسی با علم بر قیمت عادل مال خود را به قیمت نازلتری بفروشد خیار غبن نخواهد داشت ولو اینکه بمراتب بیشتر از خمس باشد کما اینکه در بیع اضطراری اغلب با علم به قیمت عادل به نصف یا ثلث قیمت میفروشند و خیار غبن ندارند (ماده ۴۱۸)

اما اگر در موقع کشف غبن طرفی که مغبون کرده بخواهد تفاوت قیمت را بپردازد برای اینکه مجازات شده باشد ماده ۴۲۱ میگوید طرف دیگر مجبور نیست که این تفاوت قیمت را قبول کند بلکه میتواند بعلت غبن فسخ نماید و اینجا نیز بعد از علم به غبن خیار فوری است یعنی اگر فوراً فسخ نکند کاشف از اسقاط ضمنی خیار خواهد بود

در مورد عیب، فروشنده باید معایب مورد معامله را در حین معامله تصریح کند تا ضامن آن نباشد و الا اگر عیب را مخفی نماید و بعد از معامله خریدار متوجه شود و بتواند ثابت کند که در حین معامله عیب موجود ولی مخفی بوده و بعد از معامله کشف یا ظاهر شده است با استناد ماده ۴۴۲ و ۴۲۴ حق فسخ معامله را خواهد داشت ولی نسبت به عیبی که بعد از معامله و تسلیم حادث شود و حدود آن در اثر عیب قدیم یعنی در اثر عیب حین معامله نباشد فروشنده مسئول نیست.

در هر حال فروشنده مکلف است که در معامله مرتکب غل و غش نشود و مشتری را از معایب ظاهر و مخفی آگاه سازد زیرا سالم بودن مال مورد معامله اصل کلی است و خریدار باعتبار سالم بودن معامله میکند و اگر مبیع سالم نباشد و فروشنده عیب آن را تصریح و تسجیل نکند مشتری حق فسخ دارد و نیز میتواند با عیب قبول کند و تفاوت قیمت را بگیرد اما اگر مبیع نزد مشتری تلف شده باشد یا مشتری بعلتی نتواند آن را بفروشنده رد کند حق فسخ نخواهد داشت و فقط میتواند تفاوت قیمت (ارش) را بگیرد.

ممکن است در یک معامله چند چیز فروخته شود ولی قیمت هر جنسی جداگانه معین نگردد و بعضی از آنها معیوب در آید در چنین صورتی مشتری باید تمام اجناس را برگرداند و تمام قیمت را پس بگیرد یا تمام را نگهدارد و ارش (تفاوت قیمت) را پس بگیرد و اگر بخواهد تبعیض کند حتماً باید رضایت فروشنده را جلب کند زیرا نگهداشتن یک جزء سالم و پس دادن اجزاء معیوب ممکن است برای فروشنده ضرر داشته باشد.

اما اگر معلوم شد که مبیع اصلاً معیوب بوده و از مالکیت افتاده است و بهیچ وجه قیمتی ندارد بیع باطل است و در موردی که بعضی مبیع قیمت نداشته باشد نسبت به آن بعضی باطل است و نسبت به باقی از جهت تبعض صفقه مشتری اختیار فسخ دارد.

در باب خیار تدلیس و خیار تخلف شرط و هم چنین خیار تفلیس که در قانون مدنی در ردیف خیارات بشمار نیامده است و در احکام خیارات بطور کلی مبحث

جدا گانه‌ای خواهیم داشت. ولی باید این نکته را در نظر داشت که این قبیل اختیارات قابل اسقاط قابلیت نقل و انتقال هم دارند و با فرض تسلط صاحب حق منع او باید مجوز قانونی داشته باشد و اداره کل ثبت نباید با صدور بخشنامه دفاتر را مجبور کند که کلیه اختیارات را از طرفین اسقاط کنند زیرا حق خیار مثل ملکیت یکی از امور اعتباری است که ارزش و قیمت دارد و در شرع دارای آثار و احکامی است که یکی از آن آثار سلطنت صاحب خیار است که می‌تواند آنرا اسقاط یا اعمال کند و در مقابل ارزش آن چیزی بخرد مثلاً کسی که خانه‌ای خریده است اگر اختیارات را اسقاط نکرده باشد می‌تواند حتی اختیارات ناشیه از معامله را بدیگری صلح کند و در مقابل يك اتوموبیل بگیرد پس دفترخانه حق ندارد بدون تراضی و تمایل اشخاص اختیارات و یا قسمتی از حقوق مدنی آنان را با استناد به بخشنامه اسقاط کند و حتماً باید سند را در حدود قانون با مقصود متعاملین منطبق سازد.

در بخشنامه شماره ۱۰۹۳/۲۵۲۱۶/۱ مندرج در صفحه ۶۷ مجموعه منتسب بوزارت

دادگستری گفته شده است که :

« چون قبل از تأسیس ادارات ثبت و دفتر اسناد رسمی غالب دعاوی ناشی بین اهالی کشور بعنوان داشتن حق خیار و یا غبن در غبن یا حق توریه و غیره بوده لذا دولت حاضره برای جلوگیری از ضرر در قیمت اصحاب معامله و بستن راه دعوی ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی را تشکیل داده است و بدین جهت اقتضا دارد که دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد دقت لازم را داشته راه بهانه جوئی برای پاره از اصحاب معامله باز نگذارند لذا حسب الامر اکیداً خاطر نشان مینماید که از این بعد در کلیه اسناد معاملاتی اعم از اینکه مورد معامله از املاک ثبت شده باشد یا نباشد بایستی در قبالات تنظیمی حتماً عبارت با اسقاط اختیارات را قید و تصریح نمایند تا سند رسمی بمعنی حقیقی خود تنظیم شده و ایجاد مشکلاتی برای اصحاب معامله ننماید تخلف از این دستور مستلزم انحلال دفتر تنظیم کننده و تعقیب

متخلف بوده و بعد از ضروری که از این راه با صاحب معامله وارد بیاید  
سبب آن صاحب دفتر شناخته شده و طبق ماده ۳۳۱ قانون مدنی باید  
از عهده آن برآید . مدیر کل ثبت

این بخشنامه که بعنوان جلوگیری از ضرر و زیان اصحاب معاملات و بستن راه  
دعاوی صادر و ضمن آن بدفاتر اسناد رسمی تأکید شده است که بطور کلی در تمام  
معاملات کلیه اختیارات را از طرفین اسقاط کنند . و با طبع و نشر آن از طرف اداره  
کل ثبت بقوت و ابقای آن اظهار علاقه گردیده مولود يك هیجان آئی بوده است زیرا  
الزام ثبت سند صرفاً برای جلوگیری از دعوی نبود و تأثیر ثبت سند در جریان دعاوی  
فقط تقلیل تشریفات مربوط باثبات دعوی یا اثبات صحت انتساب است و سردقتران  
باید طبق دستور ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی هر سندی را که مخالف  
قانون و اخلاق حسنه نباشد ثبت کنند و عدم اسقاط بعضی یا کفایت اختیارات مخالف قانون و اخلاق  
حسنه نیست . بعلاوه توجه باینکه در فقه اسلامی و قانون مدنی وضع و تأمین اختیارات را که  
مولود افکار رسا و عقول عمیقه و اندیشه‌های دقیق و کاملی بوده برای حسن انتظام معاملات  
و روابط مردم لازم دانسته اند باید دانست که امکان طرح دعوی خود در  
تسکین اعصاب متأثر و فصل خصومت مفید است و این دست بستگی‌های خلاف قانون  
علاوه بر تهدید هستی و سرمایه‌های افراد فریب خورده زیان اخلاقی و اجتماعی هم  
دارد و اختناق مقررات مذهبی و قانون مدنی با صدور يك بخشنامه بی‌مطالعه و سطحی  
که بر اثر تحریکات عصبی و هیجانات آئی تهیه شده نه تنها مصالح عمومی اصحاب  
معاملات را تأمین نمی‌کند چون علم به غبن و غش و تدلیس اغلب بعد از وقوع معامله  
حاصل میشود اسقاط اجباری اختیارات بدون تقاضا و تراضی طرفین دست یکطرف را  
می‌بندد و بدست این و آن می‌سپارد بطوریکه بر فرض توجه به غیب و فساد پس از امضاء  
سند نه فقط خیار مجلس بلکه دعوی غبن و تدلیس و غیب و غیره نیز دچار سختی و  
عسرت میگردد .

این شائبه نیز پیدا میشود که خود اسقاط خیار دستوری است و بعضاً بدون قصد

طرفین واقع شده باشد و از این طریق هم بر خلاف استدلالی که در بخشنامه شده است ایجاد دعوی گردد یک نکته دیگر اینکه بر اثر اسقاط اجباری خیارات اکثر متعاملین ثمن واقعی معاملات را مکتوم می‌دارند و برای فرار از پرداخت حق الثبت و مالیات قیمت را تا یک صدم پائین آورده و اسناد خیلی نازل تر از قیمت حقیقی تنظیم میشود و در نتیجه اولاً موجب انحراف متعاملین از حقیقت و سبب تقلیل عایدی دولت میگردد و گاهی ممکن است فروشند در مظان حجر و سفه واقع شود یا حداقل معامله سفهی تلقی گردد و تواتر وقوع معاملات سفهی مشکلات دیگری برای کسیکه قصد فرار از پرداخت پول تمبر و مالیات داشته ایجاد کنند مثلاً هم اکنون اکثر معاملات را متعاملین در دفتر خانه‌ها برخلاف واقع اظهار می‌کنند و وقتی که گرفتار نتیجه آن میشوند از آهن بدی که آورده اند شمشیر خوب انتظار دارند یعنی قیمت اتوموبیل پنجاه هزار تومان است طرفین میگویند ده هزار ریال و اضافه می‌کنند که قراضه است، تصادفی است چنین و چنان است برای اینکه هزینه ثبت کمتر باشد آنوقت اگر بعلتی از علل فسادی در معامله پیدا شد همین آدم توقع دارد که اداره ثبت و دادگستری پنجاه هزار تومان پولش را پس بگیرند و بدهند غافل از اینکه هر چه در دیک ریخته است بقاشق می‌آید.

یا اگر یک وکیل باهوشی بقصد اثبات حجر یا سفه تاجر اقدام دعوی و رونوشت چندین سند معامله را جمع‌آوری کند که بموجب آنها تاجر پیوسته اموالی را به یک صدم قیمت فروخته است و استدلال کند که این آقا عقل تجارت ندارد و معاملاتش معتبر نیست. یا کسیکه خانه‌اش را می‌فروشد و برای تقلیل مخارج و مالیات چهار صدم تر ساختمان را بدفتر خانه دو بست متر صورت میدهد و از یک طرف فرض کنیم هزار تومان از خرج می‌کاهد از طرف دیگر بعلت اختلاف در مساحت معامله را در خطر امکان فسخ قرار میدهد بعد هم اداره دارائی ضمن رسیدگی محل را مساحت میکند و تفاوت را با جریمه وصول میکند.

خلاصه اینکه یک چنین بخشنامه‌ای که در لاف‌های حمایت از مردم صادر شود بضر مردم



اعمال میشود زیرا وقتی در لوای اسقاط اجباری خیارات معاملات بمبلغ خیلی نازلی ثبت شود هنگام بروز فساد طرف نمی تواند بیش از مبلغ مندرج در سند مطالبه کند و يك چنین آدمی که دست و دهانش را می بندیم و راه داد گستری را هم برویش مسدود می کنیم در معرض این خطر قرار میگیرد که مایوس از همه چیز و همه جا متوسل بقدرت بدنی خود و مرتکب جنحه یا جنایت گردد .

علت وضع و تصویب ماده ۲۸۰ الحاقیه قانون مجازات عمومی که میگوید هر گاه یکی از وزراء یا مستخدمین دولتی در هر مرتبه و مقامی که باشند بوسیله وضع نظامنامه یا تصویبنامه یا صدور متحد المال و اوامر کتبی دیگر و اعمال آنها بدون امر کتبی مقامات مافوق قانون را تغییر دهند یا تفسیر نمایند و یا در اجرای آن تبعیض کنند . از خدمات دولتی دائماً منفصل خواهد شد این است که قانون اساسی رشد عقلی يك نفر یا يك کمیسیون را برای اتخاذ تصمیم در تفسیر یا تغییر قوانین کافی ندانسته و این قبیل مسائل را موكول بشور در مجلس و تصویب و توشیح شناخته است .



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
رتال جامع علوم انسانی