

شرط تخلیه ملك

مورد اجاره

در اسناد معاملات قطعی

۱ : محمد تقی سینائی

در بعضی از دفاتر اسناد رسمی ملاحظه گردیده است با اینکه ملك مورد معامله در اجاره و تصرف شخص ثالث است در متن سند انتقال و واگذاری فروشنده تعهد می نماید که مورد معامله را ظرف مدت معینی تخلیه نموده و بتصرف خریدار بدهد.

از آنجائیکه شرط مزبور برخلاف قانون و شرط فاسد می باشد لذا بر آن شدم که در این شماره بطور فشرده اقسام شروط را بیان نمایم.

شرط در اصطلاح علماء فقه عبارت است از الزاماتی که اصحاب معامله در ضمن عقد بآن ملزم و عقود معاملات مقید بآنها می باشد و باصطلاح التزام ضمن التزام اینگونه شروط بر سه قسم است.

اول شرط فعل و آن شرطی را می گویند که انجام عملی ضمن معامله شرط شده باشد مثل اینکه در معامله فروش يك باب خانه از طرف احمد به محمود شرط

شود محمود که خیاط است يك دست لباس برای احمد بدوزد.

دوم شرط صفت است شرط صفت آن شروطی را می‌گویند که راجع بکیفیت و کمیت عوضین معامله می‌باشد مانند اینکه در معامله گوسفند شرط شود که از نژاد بخصوصی باشد یا آنکه دارای رنگ خاصی بوده باشد که این قبیل شروط راجع بکیفیت بیع است و یا آنکه در معامله فروش خانه و باغ و زمین شرط شود که دارای مساحت معینی باشد که اینگونه شروط راجع بکمیت بیع است.

سوم شرط نتیجه و آن شرطی را می‌گویند که مفاد آن راجع به تحقق يك عنوان حقوقی است مثل اینکه در معامله فروش خانه، شرط شود که اتومبیل خریدار مال فروشنده باشد که در این معامله شرط ملکیت فروشنده شده است و یا آنکه در همین معامله شرط شود که فروشنده از طرف خریدار وکالت دارد که اتومبیل مزبور را بخود یا بشخص دیگری انتقال دهد که در این معامله شرط وکالت فروشنده شده است که هر دوی آنها از عناوین حقوقی می‌باشند.

برای صحت معامله شرایطی در کتب فقهی ذکر شده است که یکی از آنها قدرت است یعنی شرط باید تحت قدرت مشروط علیه باشد و مشروط علیه قادر بانجام آن باشد.

بطوریکه در شماره‌های دهم و یازدهم و دوازدهم سال ۴۴ این مجله اشاره کردیم شرط قدرت اختصاص بشرط فعل دارد و در سایر شروط جاری نیست اما شامل شرط صفت نمی‌شود بواسطه اینکه شروط مزبور مربوط بکیفیت و کمیت عوضین است و آنها از تحت قدرت اصحاب معامله خارج هستند. بودن مبیع از نژاد مخصوص یا داشتن رنگ بخصوصی تحت اراده و قدرت اصحاب معامله نیست مگر مرجع این شروط را به تسلیم بیع بنحو خاصی بدانیم که آنوقت اینگونه شروط شرط فعل خواهد بود.

و اما شامل شرط نتیجه نمی‌شود زیرا شروط نتایج از مسببات تولیدیه بوده

و قهراً بر اسباب و علل مترتب میشوند در صورتیکه نسبت قدره بطرفین وجود و عدم بالسویه بوده.

بنابراین شرط قدرت اختصاص بشرط فعل دارد و فعل شروط باید تحت قدرت مشروط علیه باشد فعل وقتی تحت قدرت شخصی می باشد که منبعث از آراء فاعل باشد و اراده و نیروی جسمانی دیگری در آن دخالت نداشته باشد در شرط تخلیه ملك مورد اجاره که در تصرف شخص ثالث ابدأ فعل تخلیه در تحت قدرت و نیروی مشروط علیه نیست و رفع ید و سلطه از ملك مورد معامله از طرف مستأجر خارج از قدرت بایع و فروشنده است و این قبیل شروط فاسد و مشمول احکام شرط فاسد می باشند که در آینده احکام آنرا بیان خواهیم کرد.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی