

پاسخ نامه مدنی

سوال ۱ 

طبق ماده ۳۴۴، اگر در عقد بیع نه شرطی ذکر شده و نه موعدی معین شده باشد، اصل بر قطعی بودن بیع و حال بودن ثمن است. مگر اینکه عرف محل یا عرف تجاری خلاف این را اقتضا کند. بنابراین، فقط در گزینه ۲ این وضعیت برقرار است.

سوال ۲ 

ماده ۳۴۵ مقرر کرده که هر یک از بایع و مشتری باید هم اهلیت قانونی برای انجام معامله و هم اهلیت برای تصرف در مبیع یا ثمن را داشته باشد. یعنی علاوه بر صلاحیت انجام عقد، باید بتوانند مال را نیز تحویل یا دریافت کنند.

سوال ۳ 

طبق ماده ۳۷۷ قانون مدنی، در صورت عدم توافق خاص، هر یک از طرفین می‌تواند از تسلیم مورد معامله

خودداری کند تا طرف مقابل نیز حاضر به تسلیم شود، مگر اینکه یکی از آنها موجد باشد.

سوال ۴

طبق ماده ۳۹۰ قانون مدنی، اگر مبیع بعد از قبض ثمن مستحق للغير درآید، بایع ضامن است، حتی اگر ضمانت در قرارداد ذکر نشده باشد. لذا «الف» باید ثمن را به «ب» بازگرداند.

دقت کنید که ضامن بودن فروشنده در برابر استرداد ثمن در صورتی که مورد معامله مستحق الغير باشد نیازی به تصریح ندارد به عبارتی ضمان درک حکم قانونی است و حتی اگر در قرارداد درج نشود هم موثر است.

سوال ۵

طبق ماده ۳۸۷ قانون مدنی، اگر مبیع پیش از تسلیم بدون تقصیر بایع تلف شود، بیع منفسخ می شود و بایع باید ثمن را به مشتری بازگرداند، مگر اینکه آن را برای تسلیم به حاکم یا قائم مقامش تحویل داده باشد، که در

فرض سؤال چنین نیست.

سوال ناظر به ضمان معاوضی است که ناظر به این موضوع است که مشتری باید در برابر ثمن ، مبیع رو دریافت کنه و تا زمانی که مبیع تحویل داده نشده فروشنده مسئول تلف آن است

سوال ۶ 

بر اساس ماده ۳۸۵ قانون مدنی، اگر مبیع تجزیه ناپذیر باشد (مانند فرش یا خانه) و هنگام تحویل، مقدار آن کمتر از مقدار شرط شده باشد، مشتری (در صورت کم بودن) و بایع (در صورت زیاد بودن) حق فسخ خواهند داشت.

سوال ۷ 

طبق ماده ۳۸۰ قانون مدنی، در صورتی که مشتری مفلس شود و عین مبیع هنوز به او تسلیم نشده باشد، بایع حق دارد از تسلیم آن امتناع کند.

سوال ۸

بر اساس تحلیل عرفی ماده ۳۹۷ قانون مدنی، معیار پایان مجلس، تفرّق عرفی است نه صرف جدایی فیزیکی. اگرچه طرفین به اتّاق جدا رفته‌اند، ولی چون ارتباط درباره قرارداد ادامه دارد، خیار مجلس هنوز باقی است و فسخ خریدار نافذ است.

سوال ۹

مطابق ماده ۴۰۱ قانون مدنی، اگر برای خیار شرط، مدت معین نشده باشد، هم شرط و هم عقد بیع باطل هستند. تعیین مدت، شرط صحت خیار شرط است و نبود آن موجب غرر و بطلان عقد خواهد بود.

سوال ۱۰

مطابق ماده ۴۰۲، اگر سه روز بگذرد و هیچ‌کدام اقدام نکنند، بایع حق فسخ دارد. اما ماده ۴۰۳ می‌گوید اگر بایع مطالبه ثمن کند و معلوم باشد که قصد فسخ ندارد بلکه قصد ادامه عقد دارد، حق فسخ او ساقط می‌شود. در اینجا، بایع با فرستادن اظهارنامه و مهلت دادن، تمایل خود به الزام مشتری را

نشان داده و دیگر نمی‌تواند به استناد ماده ۴۰۲، معامله را فسخ کند.

سوال ۱۱ 

ماده ۴۰۸ قانون مدنی می‌گوید اگر مشتری برای پرداخت ثمن، ضمانت بدهد یا با بایع ثمن را حواله کند، پس از تحقق حواله، خیار تاخیر ساقط می‌شود؛ یعنی فروشنده نمی‌تواند به تأخیر در پرداخت ثمن استناد کند و معامله پایدار می‌ماند.

سوال ۱۲ 

بر اساس ماده ۴۱۲، اگر بخشی از مبیع به چشم مشتری خورده و بخش دیگر بر اساس وصف یا نمونه خریداری شده باشد، و آن بخش مطابق وصف یا نمونه نباشد، مشتری این حق را دارد که یا تمام مبیع را رد کند یا کل آن را قبول نماید. این ماده، حمایت از حقوق مشتری در معاملات را تأکید می‌کند.

سوال ۱۳ 

در بیع کلی، خیار رویت وجود ندارد اما بایع ملزم است جنسی مطابق اوصاف مقرر بین طرفین تحویل دهد.

اگر کالا مطابق اوصاف نباشد، مشتری حق دارد الزام به تحویل کالا مطابق مشخصات قرارداد را بخواهد یا در صورت امتناع فروشنده، معامله را فسخ کند.

سوال ۱۴ 

ماده ۴۱۵ قانون مدنی تأکید دارد که خیار رویت و تخلف وصف باید به صورت فوری، یعنی بلافاصله بعد از دیدن مبیع، اعمال شود وگرنه ساقط خواهد شد.

سوال ۱۵ 

ماده ۴۱۸ قانون مدنی می‌گوید اگر مغبون (اینجا: علی) در زمان معامله عالم به قیمت عادلانه باشد، دیگر حق فسخ به دلیل غبن نخواهد داشت. چون آگاهانه معامله کرده و غبن در این حالت پذیرفته نیست.

سوال ۱۶ 

طبق ماده ۴۲۹ قانون مدنی، در صورتی که مشتری مبیع را به غیر منتقل کرده باشد، حتی اگر عیب در زمان عقد وجود داشته باشد، دیگر حق فسخ ندارد و فقط می‌تواند ارزش (تفاوت قیمت کالای معیوب با

سالم) را از فروشنده مطالبه کند.

سوال ۱۷ 

طبق ماده ۴۳۱ قانون مدنی، اگر چند چیز در قالب یک عقد با قیمت کلی (بدون تعیین قیمت جداگانه) فروخته شود و بعضی از آنها معیوب باشد، مشتری حق تبعیض ندارد مگر با رضایت بائع. پس خریدار یا باید همه مبیع را پس دهد و ثمن را بگیرد یا همه را نگه دارد و ارزش دریافت کند.

سوال ۱۸ 

بر اساس ماده ۴۵۵ قانون مدنی، اگر مشتری پس از عقد بیع، مبیع را متعلق حق غیر قرار دهد (مثلاً آن را در رهن بگذارد)، فسخ معامله باعث زوال حق ثالث (مرتهن) نمی‌شود، مگر اینکه شرط خلاف آن در قرارداد شده باشد.

سوال ۱۹ 

طبق ماده ۴۵۹ قانون مدنی، در بیع شرط، مبیع به مجرد عقد، ملک مشتری می‌شود، با وجود خیار فسخ

برای بایع. اگر بایع (فروشنده) در مدت مقرر به شرایط فسخ عمل نکند، بیع قطعی می‌شود و مشتری مالک قطعی مبیع خواهد بود. همچنین منافع و نماءات از زمان عقد تا فسخ متعلق به مشتری است، حتی اگر مبیع بازگردانده شود.

سوال  ۲۰

طبق ماده ۸، اگر پیش‌خریدار (اینجا: زهرا) به دلیل تخلف پیش‌فروشنده قرارداد را فسخ کند و طرفین درباره خسارت به توافق نرسند، پیش‌فروشنده موظف است تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بنا به همراه سایر خسارات قانونی (مانند تأخیر، هزینه کارشناس و...) طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضائی به پیش‌خریدار مسترد کند.