

احکام خاصه خیار عیب در عقد بیع از منظر فقه امامیه و انطباق آن با حقوق موضوعه ایران

علیرضا عسکری*، بتول مغفوری فرسنگی**

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۰۳/۰۲؛ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۴/۲۱)

چکیده

یکی از ویژگیهای عقد بیع داشتن خیار عیب است یعنی هر عیبی که در مثن یا مبیع وجود داشته و باعث ایجاد خیار می شود (فسخ ارادی توسط خیار از موجبات قانونی انحلال عقد است که فقها آنرا ملک فسخ عقد نامیده اند) که در این صورت مشتری می تواند معامله را فسخ کند یا ارش را دریافت کند. تشخیص این امر عده ای، داوری عرف را ملاک دانسته و بعضی هم کم و زیاد را ناظر به امر عینی تلقی کرده اند. در ماده ۴۲۲ قانون مدنی آمده است: اگر بعد از معامله معلوم شود که کالا معیوب بوده مشتری مختار است که کالای معیوب را با اخذ ارش قبول کرده یا معامله را فسخ کند که در این مقاله سعی شده احکام مخصوص خیار عیب در عقد بیع از نظر فقه شیعی و حقوق مدنی ایران بررسی شود یعنی اینکه در عقد بیع در صورت رفع عیب توسط فروشنده باز هم خیار ساقط نمی شود و خریدار بین فسخ معامله و قبول آن با اخذ ارش مختار است.

کلیدواژگان

ارش، بیع، خیار، عیب.

* عضو هیئت علمی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران

** نویسنده مسئول: دانشجوی دکتری رشته فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران

رایانامه: B.Maghfoori@gmail.com

مقدمه

وجود توازن بین عوض و معوض یک معامله یا به عبارت دیگر وجود عدالت قراردادی از جمله مسائلی است، که از دیرباز مورد توجه اساتید حقوق بود و در این خصوص و برای ایجاد آن تدابیر خاص مدنظر بوده است. طراحی انواع اختیارات، ایجاد روش‌های مختلف جبران خسارت، قبیح دانستن دارا شدن بلاسبب، دخیل کردن قصد و اراده طرفین برای تفسیر قراردادها و... از جمله راه‌کارهایی است که در این خصوص طراحی و به کار گرفته شده است.

نکته‌ای که باید به آن توجه داشت، این است که از یک طرف عقل جمعی و قانون‌گذار بر این باور است، که آنچه مورد قصد طرفین بوده است باید تملیک و تملک گردد. به این منظور موانعی را برای جلوگیری از برهم خوردن توازن قراردادی می‌اندیشد؛ از طرف دیگر اهمیت وجود ثبات قراردادی در راستای ایجاد تعادل و ثبات روابط اجتماعی و جلوگیری از هرج و مرج در این خصوص این امر را لازم می‌داند که تا حد امکان از به هم پاشیدن قراردادها جلوگیری و با حفظ حقوق طرفین ثبات قراردادی را قم بزند؛ یا حداقل سرنوشت قرارداد را در برخی موارد به عهده طرفین آن قرار دهد.

خیار عیب از جمله مواردی است، که با احراز شرایط آن، به گونه‌ای که توازن قراردادی از میان رود، ایجاد حق فسخ برای ذی حق یا اخذ ارش در برابر عیب از جمله راه‌کارهایی است، که در این زمینه اندیشیده شده است. در این مجال در خصوص ارش، ماهیت، شرایط و چگونگی آن در حد توان صحبت خواهد شد.

بنابراین در ابتدا به تعریف عیب، ارش، ماهیت ارش، شیوه تعیین ارش و شرایط ایجاد خیار خواهیم پرداخت و در آخر اشکالات وارده بر خیار عیب را مورد بررسی قرار خواهیم داد.

تعریف عیب

عیب از نظر لغوی از ماده «ع ی ب» (عاب یعیب عیبا) به معنی نقص و عیب فیزیکی است در بعضی روایات عوار عطف بر عیب و مترادف عیب گرفته شده در حالیکه میتوان گفت عطف عیب و عوار به یکدیگر می‌تواند نشانه تغایر باشد با بررسی بیشتر می‌توان به این نکته پی برد که عوار

به معنی پارگی پیراهن یا کوری چشم بکار می رود ولی عیب در همه عیوب بکار می رود. (خوئی-۱۳۶۶ ه ش-ج-۶-ص ۱۳). یکی از خيارات مندرج در ماده ۳۹۶ قانون مدنی ایران، خیار عیب است. عیب از لحاظ فقه به معنی هر چیزی است که از خلقت اصلی اش کم یا زیاد باشد. (خوئی-۱۳۶۶-ج-۶-ص ۱۳- به نقل از حمید ابهری)

جهت تشخیص این امر عده ای داوری عرف را ملاک دانسته و بعضی هم کم و زیاد را ناظر به امر عینی تلقی کرده اند. موضوع بر طرف کردن عیب کالا در حقوق ایران تازگی داشته و در کتب حقوقی در مورد آن بحثی صورت نگرفته است و در قانون مدنی هم بحث خیار مسکوت گذاشته شده است. تنها زوال عیب در منابع فقهی مطرح شده که ربطی به برطرف کردن عیب کالا توسط فروشنده ندارد. (پژوهش نامه فقه اسلامی و مبانی حقوق سال ۲ - شماره ۲ - ش ۲ - ۱۳۹۳) زیرا زوال عیب شامل مواردی می شود که عیب کالا خودبخود و بدون دخالت فروشنده از بین برود. بعضی از حقوقدانان عیب را مانند تعریف فقه تعریف کرده اند. (بروجردی-عبدی-حقوق مدنی- ۱۳۸۰-ص ۱۹۷) زیرا برخی اعتقاد دارند که عیب یعنی اینکه کالا از مجرا و خلقت اصلی خود خارج شده باشد و در جایی دیگر گفته اند که عیب یعنی وضعیتی در معامله بر خلاف وضعیت عادی و حال سلامت آن و برخی گفته اند: علاوه بر لزوم چهره نوعی انگیزه ها و اهداف ویژه دو طرف نیز دخیل است و معتقدند که عیب، نقصی است که از بهای کالا یا نفع معمول آن بکاهد (شهیدی-مهدی-۱۳۸۴-حقوق مدنی-چاپ ۴-ص ۶۱) این تعریف کاملتری است زیرا در کالای معیوب معمولا همه اجزا وجود دارند و بعضی اجزا وجود دارند و بعضی اجزا فاقد کارایی لازم هستند مثلا اتومبیل تصادف و دارای فرو رفتگی شده ولی در نقص یک عضو وجود ندارد مثل حیوان باربری که یک دست ندارد. (کاتوزیان - ناصر-قواعد عمومی قراردادها-ج ۵-ص ۲۳۹)

عیب از نظر فقها

عیب از نظر برخی فقها به شرح زیر است:

- علامه حلی، حسین عاملی و مقدس اردبیلی: خروج از مجرای طبیعی ناشی از نقص یا زیاده زیان مالی داشته باشد.

- محقق حلی و طباطبایی: اگر هرگاه در وصفی که در اصل خلقت باید به آن وضع باشد کم و زیادی برسد.
- شیخ انصاری: هر چیزی که از نظر عرف نسبت به کامل آن ناقص شناخته شود.

عیب از نظر حقوقدانان

- عیب یعنی از وضعیتی در معامله که بر خلاف وضعیت و سلامت آن باشد. (شهیدی-مهدی- ۱۳۸۴-حقوق مدنی-چاپ ۴-ص ۶۱)
- تشخیص عیب به عهده عرف است زیرا عرف ممکن است امری را عیب بداند و گاهی عیب نداند. (امامی-حسن-حقوق مدنی)
- عیب نقصی است که از ارزش کالا یا انتفاع متعارف آن کم کند. (کاتوزیان-ناصر-قواعد عمومی قراردادها)

اقتضای اطلاق عقد بیع

کسی که کالایی را می‌خرد و ثمن آن را می‌پردازد با این تصور است که آن کالا سالم و بدون عیب است که در اصطلاح حقوق به آن سلامت از عیوب می‌گوید گرچه در بیع این سلامت کالا شرط نمی‌شود ولی مطلق بودن عقد اقتضا می‌کند که کالا سالم و بدون عیب باشد و در صورت وجود عیب مشتری ضرر کرده که با عدالت سازگار نیست در ماده ۴۲۲ قانون مدنی آمده است: اگر بعد از معامله معلوم شود که کالا معیوب بوده مشتری مختار است که کالای معیوب را با اخذ ازش قبول کرده یا معامله را فسخ کند.

ظاهر این حکم ناظر به بیع است ملی می‌توان از مفاد ماده ۴۵۶ قانون مدنی چنین فهمید که قانونگذار در مقام بیان قاعده عمومی برای همه قرارداد هاست زیرا اگر بر خلاف ظاهرش حکمی استثنایی بود باید ثمن مبیع را نیز در بر نگیرد در صورتی که در ماده ۴۳۷ آمده است که از حیث احکام عیب، ثمن شخصی مثل مبیع شخصی است بنابراین قانونگذار بیع را بعنوان بارزترین عقد حاوی عیب مثال زده ولی قصد اختصاص حکم به عیب را نداشته پس با وجود عیب، خریدار

دارای ۲ حق ممتاز می شود که در انتخاب هر یک از آن دو آزاد است. ۱- فسخ قرارداد و برگرداندن کالا و قیمت، ۲- قبول کالای معیوب و دریافت ما به التفاوت قیمت کالای سالم و معیوب.

شرایط ایجاد خیار عیب

جهت ایجاد خیار عیب باید شرایطی وجود داشته باشد که عبارتند از :

موجود بودن عیب در زمان عقد

به هنگام عقد بیع، عیب باید وجود داشته باشد تا منشا خیار گردد (ابن علامه - ۱۳۷۸ ه ق- ص ۴۹۳). ماده ۴۳ قانون مدنی هم در این مورد میگوید: خیار عیب زمانی برای مشتری ثابت می شود که عیب مخفی و موجود در هنگام عقد باشد البته در این اصل استثنائاتی وجود دارد که عبارتند از: ۱- در صورتی که عیب بعد از معامله و قبل از قبض ایجاد شود در حکم عیب سابق است (طبق ماده ۴۵۲ ق م) ۲- در صورتیکه عیب بعد از قبض و در زمان خیار مشتری ایجاد شود (طبق ماده ۴۲۹ ق م) ۳- در صورتی که عیب بعد از تسلیم باشد ولی در اثر عیب سابق ایجاد شده باشد (طبق ماده ۴۳۰ ق م) که در منابع فقهی هم در این گونه موارد خیار عیب به قوه خود باقی خواهد ماند. (علامه حلی- تذکره الفقها- ج ۱- ص ۵۲۵)

شخصی بودن مبیع

دوم شرط خیار عیب، شخصی بودن یا جزئی بودن مبیع است (زین العابدین- ۱۴۱۳- کلمه المتقین). در ماده ۴۳۷ قانون مدنی نیز آمده: از حیث احکام عیب ثمن شخصی مثل مبیع شخصی است. پس اگر مبیع کلی باشد پس از آنکه عیب هویدا شد مشتری می تواند بدل آنرا طلب کند ولی نمی تواند معامله را فسخ کند مگر اینکه مسئله ای مبیع کلی را منحصر به فرد کرده باشد. اگر مبیع، کلی در معین باشد و در بین مقدار معین، مبیع سالم وجود داشته باشد باید مبیع سالم را تحویل دهد و در صورتی که همه آنها معیوب باشند حق فسخ بوجود خواهد آمد (زین العابدین- ۱۴۱۳- کلمه المتقین).

پنهانی بودن عیب

در صورتی که طرف معامله به خوبی بتواند عیب در مبیع را مشاهده کند به استناد خیار عیب، نمی‌توان قرارداد را فسخ نمود زیرا دیدن عیب یعنی رضایت خرید. گاهی عیب پنهان نیست ولی مشتری متوجه آن نیست اینجا خیار عیب وجود دارد (محقق حلی - ۱۳۷۴ - ص ۱۷۱). در ماده ۴۲۴ قانون مدنی آمده است عیب زمانی مخفی محسوب می‌شود که مشتری به هنگام بیع به آن آگاهی نداشته چه این عدم آگاهی بدلیل مستور بودن عیب بوده یا عیب ظاهر بوده و مشتری متوجه آن نبوده پس ملاک برای مخفی بودن عیب جهل مشتری است نه بقیه افراد. بنابراین اگر مشتری بوجود عیب عالم باشد آن عیب مخفی نیست و اگر مشتری متوجه عیب نشده باشد، مخفی محسوب می‌گردد گرچه دیگران متوجه این عیب شده باشند.

عدم تبری از عیب

امکان دارد که به هنگام عقد طرفین از عیوب مبیع و ثمن تبری کرده باشند بعضی راجع به نوع این شرط از نظر انواع سه گانه شرط «فعل، نتیجه و صفت» گفته اند چون زمان امری حقوقی است که همزمان با خود عقد بیع ایجاد میشود نفی آنها نوعی شرط نتیجه می‌باشد و اگر منظور از شرط، عدم اقدام قضایی علیه طرف دیگر باشد این شرط به نوعی شرط فعل منفی است ولی عدم مسئولیت فی نفسه نمی‌تواند متصف به فعل یا عدم فعل باشد پس نفی زمان، شرط نتیجه خواهد بود ولی نفی اقدام قضایی یا عدم اقامه دعوی، نوعی شرط فعل منفی خواهد بود. ماده ۴۳۶ قانون مدنی به تبعیت از فقه، شرط تبری از عیوب را اسقاط حق دانسته و آنرا جایز میدانند (دیانی - ۱۳۸۶) پس میتوان گفت شرط تبری از عیوب نوعی اسقاط خیار عیب است بنابراین اگر مبیع معیوب باشد مشتری حق فسخ ندارد و با تبری حق فسخ و مطالبه ارزش ساقط می‌شود. تبری از عیوب، احتمالا شامل همه عیوب پنهان و آشکار موجود در حال عقد است ولی شمول و نفوذ آن نسبت به عیبی که بعد از عقد ایجاد می‌شود و معمولاً بر عهده فروشنده است جای تردید می‌باشد (روحانی - ۱۴۱۸). در خصوص این موضوع که تبری از عیب، تبری از عیب سابق است یا حادث، حسب مورد در هر دعوی مطابق با ترازوی طرفین باید تصمیم مناسب گرفته شود (منهاج

المتقین-ص ۲۳۵) لازم بذکر است که شرایط ایجاد خیار عیب به دو دسته تقسیم می شود که پنهانی بودن عیب و موجود بودن آن در زمان عقد مربوط به عیب و شخصی بودن و عدم تبری از عیوب به هنگام عقد مربوط به عقد می باشند.

مبنای خیار عیب

سلامت کالا

عده ای از فقها مبنای خیار عیب را درون تراضی جستجو می کنند یعنی در موارد متعارف خریدار خواهان تملک کالای سالم با فروشنده معامله می کند و اعتماد به سلامت کالا او را بی نیاز می کند که این شرط را در عقد قرار دهد فروشنده هم از این اعتقاد آگاه است چرا که در غالب داد و ستدها، اصل را بر سلامت مبیع می دانند کسی که مالی را می خرد و ثمن آن را می پردازد تصور می کند که مال سالم و بدون عیب است که در اصطلاح حقوقی به این امر سلامت از عیوب می گویند پس درست است که به هنگام عقد این شرط ذکر نمی شود ولی اطلاق عقد مقتضی آن است که مبیع سالم و خالی از عیب باشد. بنابراین شرط سلامت مبیع از عیوب تأکیدی بیش نیست و چون مشتری به تصور سلامت مبیع آن را خریده اگر معیوب باشد اگر معیوب باشد مشتری متضرر شده و عدل و انصاف اقتضای جبران آن را می کند. (کاتوزیان-۱۳۸۳-ص ۳۰۹)

خیار عیب وسیله جبران ضرر

عده ای از فقها و حقوقدانان لزوم نفی ضرر را نیز در زمره مبنای خیار عیب قرار داده اند البته باید گفت که هدف اصلی از پیش بینی راه رهایی از التزام قراردادی جلوگیری از ورود ضرر نارواست زیرا آنچه در نتیجه خواست دو طرف قرارداد به بار می آید مشروع است و اگر ضرری ایجاد شود نمی توان آنرا ناروا تلقی کرد. قانون جهت جلوگیری از ضرر مشتری در مورد عیب مبیع ۳ راه پیش روی او نهاده است که می تواند هر کدام را بدون جلب رضایت فروشنده انتخاب کند که یکی از آنها فسخ است که در اینصورت تمام ثمن به مشتری بر گشت داده می شود. دوم اینکه عقد بیع را منحل نکند کالای معیوب را نزد خود نگه دارد و بدلیل وجود عیب تفاوت قیمت صحیح و

معیوب کالا را بعنوان ارش دریافت کند که عمده ترین تفاوت خیار عیب با بقیه اختیارات در ثبوت ارش برای صاحب آن است (مفید- ۱۴۱ ه.ج). سوم اینکه این عقد را به هر دلیل منحل نساخته و به گرفتن ارش هم اقدام نکند و فقط به تملک کالای معیوب راضی باشد و بیع را مجانا امضا کند البته این اختیار سوم در متن قانون مدنی ذکر نشده ولی مفهوم ماده ۴۲۲ از معنای مختار این است که قبول مبیع معیوب با دریافت ارش یا فسخ معامله، شکی در اختیار مشتری جهت اسقاط فسخ و ارش باقی نمی ماند.

ارش

ارش مشترک لفظی است و بیش از یک معنا دارد. ارش مابه التفاوتی است که مشتری در قبال نقص موجود در مبیع به هنگام معامله از بایع دریافت می کند یکی از اختیارات ناشی از وجود عیب در مبیع، حق اخذ ارش می باشد. مبنای حقوق ارش عبارت است از جبران ضرر، حمایت از مشتری و مبنای عدالت است.

ماهیت ارش

در مورد ماهیت ارش، بعضی آنرا قسمتی از ثمن می دانند که بدلیل وجود عیب در مبیع به خریدار برگردانده می شود (طوسی-۱۳۸۷:۱۳۱ ه ق و عبده بروجردی-۱۳۸۰:۱۹۹) و عده ای آن را وسیله جبران ضرر دانسته اند (انصاری-۱۴۲۰:۲۷۶ - طباطبایی یزدی-۱۳۷۱ ه ق) و برخی هم معتقدند که به معنای اجرای عدالت در رابطه ی قراردادی است زیرا چنانچه از اوضاع و احوال بر می آید به جز در مواردی که ثمن در برابر مبیع با تمام عیوب پرداخته می شود بنای طرفین بر تملیک کالای سالم است و عوض با ملاحظه همین وصف مشخص میشود (لطفی-۱۳۸-ص ۱۹۵) ظاهرا ارش وسیله ای جهت جبران ضرر وارده بر صاحب خیار است و طبق اصل برائت، ذمه فروشنده از التزام به تسلیم قسمتی از عین ثمن بری است و فقط باید ضرر وارده بر خریدار را جبران کند و نه چیز دیگر. بنابراین ارش نوعی غرامت است و زمان معاوضی نقص مبیع که برای تکمیل آن پرداخته میشود (کاتوزیان-۱۳۷۴-ص ۱۰۷). یعنی می توان گفت هدف از پرداخت ارش، جبران

ضرر مشتری است ولی مسئولیت بایع قراردادی است و می توان ضمانت اجرای قانون را بر نقض تعهد ضمنی بایع مبنی بر تحویل کالای سالم مبتنی ساخت. (کاتوزیان-۱۳۸۳-ص ۳۰۷)

در ارتباط ارش با خیار عیب، مشهور فقها معتقدند که فسخ و ارش در عرض یکدیگرند و شخص متضرر در صورت اعمال نکردن حق فسخ، حق دریافت ارش را دارد مگر آنکه مشخص شود حق مطالبه ارش را نیز ساقط کرده است (زراعت پیشه- ۱۳۷۰- ص ۱۸). در قانون مدنی هم ارش و فسخ در عرض هم قرار گرفته و این اختیار را به مشتری داده که در صورت معیوب بودن مبیع معامله را فسخ کرده و یا ارش را بگیرد.

شیوه تعیین ارش

خریدار می تواند مبیع معیوب را برگردانده و عقد را فسخ کند یا آنرا نگه داشته، ارش بگیرد. با توجه به ماده ۴۲۷ قانون مدنی روش احتساب ارش به این صورت است که: قیمت حقیقی مبیع در حال سلامت و قیمت حقیقی آن در حالت معیوب توسط یک یا چند کارشناس محاسبه شده و اگر قیمت آن در حال سلامت مساوی با قیمت در حال بیع مقرر شده باشد تفاوت بین این قیمت و قیمت معیوب مقدار ارش خواهد بود و اگر قیمت مبیع در حال بیعی کمتر یا بیشتر از قیمت معامله باشد نسبت بین قیمت مبیع معیوب و مبیع سالم معین شده و بایع باید از ثمن معامله به همان نسبت نگه داشته و بقیه را بعنوان ارش به خریدار برگرداند.

مواردی که مشتری می تواند فقط ارش بگیرد

ماده ۴۲۹ قانون مدنی میگوید مواردی که مشتری نمی تواند عقد را فسخ کند و فقط باید ارش بگیرد:

- زمانی است که مبیع نزد مشتری تلف شود و یا مشتری آنرا به دیگری انتقال داده باشد.
 - زمانی که توسط فعل مشتری یا دیگری تغییری در مبیع ایجاد شده باشد.
- در صورتی که بعد از قبض، عیبی در آن ایجاد شود که اینجا دو استثنا وجود دارد، یکی اینکه عیب مزبور در زمان خیار مختص به مشتری ایجاد شده یا عیب جدید در نتیجه عیب قبلی بوجود آمده باشد که در این دو مورد مشتری حق فسخ را نیز خواهد داشت. با عنایت به نحوه تبویب

قانون مدنی که خیار عیب از انواع ده گانه خیار است و بیان احکام راجع به آن در بحث مربوط به بیع، ممکن است تصور شود که خیار عیب صرفاً ناظر به عقد بیع است. عدم تکرار خیار عیب در مواد قانونی راجع به سایر عقود لازم و تصریح به لفظ مبیع در ماده ۴۲۲ قانون مدنی و تکرار و ذکر همین لفظ در موارد ۴۲۷، ۴۲۹، ۴۳۲، ۴۳۴ و ۴۳۶ قانون مدنی به منزله تأیید ضمنی این مطلب است که خیار عیب مشتمل بر حکم ارش نیز می باشد، مختص به عقد بیع است (کاتوزیان- ۱۳۸۳-ص ۲۶۸). البته این نظر مخالفینی دارد که استدلالی قوی دارند: اولاً، تبویب خیار عیب در مبحث خیار از فصل مربوط به عقد بیع، دلالتی ندارد که این تاسیس حقوقی و احکام و آثار آن مختص به عقد بیع است زیرا قانون گذار بیع را بعنوان یک قرارداد جامع برای بیان بسیاری از احکام عقود انتخاب کرده است. قانون گذار بسیاری از احکام مشترک عقود لازم و مخصوصاً عقود معین در عقد بیع که از لحاظ ترتیب نیز در اول سایر عقود آورده شده بیان کرده است. ثانیاً، ماده ۴۵۶ قانون مدنی میگوید: «تمام انواع خیار در همه معاملات لازم ممکن است موجود باشد مگر خیار مجلس و حیوان و تاخیر ثمن که مخصوص بیع است» لذا قانونگذار در مقام بیان قاعده عمومی برای همه قراردادها بوده است (طبرسی- ۱۴۰۸ ه ق-ص ۳۰۶). والا اگر خیار عیب مختص بیع بود باید آنرا به عیب در مبیع اختصاص میداد در حالیکه ماده ۴۳۷ آنرا در مورد ثمن نیز جاری دانسته است (امامی- ۱۳۷۷-ص ۴۹۶).

نظر قانون مدنی متخذ از نظر فقهای امامیه است لذا اگر چه موضوع اخبار و احادیث حول خیار عیب صرفاً در عیوب مبیع ظهور دارد و این اخبار به مبیع اختصاص پیدا کرده است (سید حسن امامی- حقوق مدنی- ج ۱-ص ۵۱۲). ولی ذکر مبیع در متن نصوص وارده به این دلیل است که ثمن غالباً وجه نقد است ولی مبیع، کالای معین است. وجود همین غلبه باعث شده که قانون گذار در تعمیم احکام خیار عیب مبیع به ثمن معامله، ناچار شود شرط اصلی اجرای آن احکام خاص، یعنی شخصی بودن عین را، به صراحت یاد آور شود (سید حسن امامی- حقوق مدنی- ج ۱-ص ۵۱۲). بنابر این ماده ۴۳۷ قانون مدنی به پیروی از نظر فقها در مقام بیان این نکته است که خیار عیب ویژه مبیع نیست بلکه در ثمن نیز اگر شرایط آن جمع شود خیار عیب تحقق می یابد.

اشکالات وارده بر خیار عیب

انحلال یک عقد با عقود متعدد: بیع اشیاء متعدد با یک عقد: در ماده ۴۳۱ قانون مدنی آمده است: «اگر در یک عقد چند چیز فروخته شود بدون اینکه قیمت هر کدام جداگانه مشخص شده باشد و معلوم شود بعضی معیوب هستند مشتری باید همه را رد کرده و قیمت را مسترد کند یا همه را نگه داشته ارش بگیرد و نمی تواند قسمت معیوب را پس دهد مگر بایع رضایت دهد.»

بایع یک نفر و مشتری متعدد باشد: ماده ۴۳۲ قانون مدنی می گوید: «اگر در عقدی بایع یک نفر و مشتری متعدد باشد و در بیع عیبی ظاهر شود یکی از مشتری ها نمی تواند سهم خود را رد کند و بقیه نگه دارند مگر با رضایت مابقی بایع ها.»

مشتری یک نفر و بایع متعدد باشد: ماده ۴۳۳ قانون مدنی می گوید: «اگر در عقدی بایع متعدد باشد مشتری می تواند سهم یکی را رد و دیگری را با اخذ ارش قبول کند در اینصورت اگر عیبی در مبیع پیدا شود مشتری می تواند نسبت به سهم یکی از آنها بیع را فسخ و نسبت به دیگری ارش بگیرد زیرا باعث ضرر به فروشندگان نخواهد بود برای اینکه قبل از معامله مبیع بین آنها مشترک بوده و با انحلال آن نسبت به سهم بعضی از آنها وضعیت به حالت اول بر می گردد (سید حسن امامی - حقوق مدنی - ج ۱ - ص ۵۰۲).

مالیت نداشتن مبیع

اگر معلوم شود به هنگام معامله مبیع فاقد ارزش بوده معامله باطل است و اگر قسمتی از مبیع فاقد ارزش بوده معامله نسبت به آن بعض باطل و نسبت به بعض دیگر صحیح است و خریدار می تواند به استناد خیار تبعیض معامله را نسبت به بعض باقیمانده نیز فسخ کند (مهملی شهیدی - حقوق مدنی - ص ۵۶).

تبری از عیب

ماده ۴۳۶ قانون مدنی مقرر می دارد در صورتیکه بایع از عیوب مبیع تبری جسته و یا سلب مسئولیت از عیب کند یا مبیع معیوب را بفروشد مشتری نمی تواند در صورت ظهور عیب معامله

را فسخ نماید و اگر بایع از بعضی عیوب تبری کند مشتری نسبت به آن اختیار فسخ ندارد و فقط در صورت بروز عیب دیگر حق خیار عیب دارد زیرا معامله را با وجود پذیرفته. در تبری از عیوب فرقی نمی‌کند که بایع با مشتری در زمان عقد از وجود عیب آگاه باشد یا نباشد و همین طور فرقی نمی‌کند عیوب در مبیع ظاهر یا پنهان باشند. بایع می‌تواند از عیوبی که بعد از عقد ایجاد می‌شوند و مسئولیت آنها به عهده اوست مثل عیب ایجاد شده قبل از قبض یا بعد از قبض در زمان خیار مشتری با توجه به شروط ضمن عقد و ماده ۱۰ قانون مدنی تبری کرده و مسئولیت را از خود دور کند.

ثمن معیوب

طبق ماده ۴۳۷ قانون مدنی آمده است از حیث احکام عیب، ثمن شخصی مثل مبیع شخصی است. درباره بیع مقدار معین از کالای متساوی الاجزا خیار عیب هنگامی بوجود می‌آید که یا تمام کالا معیوب باشد یا به اندازه مبیع کالای سالم در آن نباشد و گرنه فروشنده را باید به تسلیم کالای سالم مجبور کرد. خیار عیب مخصوص عین معین است در بیع کلی اگر کالایی که بایع تسلیم کرده معیوب باشد خریدار حق فسخ ندارد و می‌تواند فروشنده را مجبور کند که آن را تبدیل کند و اگر تبدیل ممکن نبود حق فسخ دارد.

طبق ماده ۴۳۵ قانون مدنی خیار عیب بعد از علم به آن فوری است و حکم ماده شامل فسخ معامله و خواستن ارزش یعنی هر دو اختیار ناشی از عیب مورد معامله است گرچه بعضی فقها فوریت را مخصوص بیع دانسته اند نه اخذ ارزش. مسئولیت خیار عیب بعد از اطلاع فوری است و خسارت ناشی از عیب تابع خیار عیب نیست و با سهل انگاری خریدار فور از بین نمی‌رود و در صورت تاخیر حق فسخ ساقط خواهد شد.

نتیجه

خیار عیب مشترک بین عقد عیب و سایر عقود لازم است که در عقد بیع دارای اشکال خاص و ویژه است از جمله اینکه وجود هر عیبی در زمان عقد برای شخص متضرر حق فسخ یا ارزش

بوجود می آورد. ارزش، مابه التفاوت قیمت کالای سالم و معیوب نیست بلکه قیمت کالای سالم و معیوب توسط کارشناس محاسبه میگردد و کارشناس قیمت را بر اساس ثمن معامله تعیین نمی کند بلکه قیمت روز کالای سالم را با قیمت روز کالای معیوب در نظر میگیرد و این مابه التفاوت قیمت ارزش نام دارد که فروشنده باید به خریدار بپردازد.

در عقد بیع حتی اگر فروشنده حاضر به رفع عیب باشد خیار ساقط نمی گردد. در عقد بیع خریدار بین فسخ معامله و قبول آن با اخذ ارزش مختار است.

منابع و مأخذ

۱. ابهری-حمید-مبانی فقهی و حقوقی خیار عیب در عقد بیع و اجاره-فصلنامه حق-مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی-دوره ۴۲-ش ۲-تابستان ۹۱.
۲. امامی-سید حسن-حقوق مدنی-جلد ۱-چاپ ششم-۱۳۵۱.
۳. جعفری لنگرودی-محمد جعفر-ترمینولوژی حقوق-انتشارات گنج دانش-زمستان ۷۰.
۴. جعفریان-علیرضا-بررسی ارزش در حقوق ایران و فقه امامیه و تفاوت آن با تقلیل ثمن در کنوانسیون بیع بین المللی-پژوهش نامه حقوق اسلامی دانشگاه امام صادق.
۵. شهیدی-مهدی-حقوق مدنی ۶-انتشارات مجد-چاپ چهارم-۱۳۸۴.
۶. عبده بروجردی-محمد-حقوق مدنی-چاپ اول-انتشارات خرسندی-۱۳۸۰.
۷. قمی-ابوالقاسم-جامع الشتات-ج ۲-چاپ اول-موسسه کیهان.
۸. کاتوزیان-ناصر-قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی-نشر داد گستر-تابستان ۷۷.
۹. کاتوزیان-ناصر-قواعد عمومی قراردادها-جلد ۵-شرکت سهامی انتشارات-چاپ ۵-۱۳۸۷.
۱۰. گرایلی-محمد باقر، کرمی، فرزانه-بررسی تطبیقی رفع عیب کالا در حقوق ایران و کنوانسیون بیع بین المللی وین ۱۹۸۰-پژوهش نامه فقه-تابستان ۹۳.
۱۱. لطفی-اسد...-عقد بیع-چاپ اول-انتشارات خرسندی-۱۳۸۸.