358671 ـ ما الحكم إذا حصل غبن في السعر ففسخ البيع لكن هناك شرط جزائي على من يفسخ؟

السؤال

أقدمت على شراء قطعة أرض، واتفقت مع صاحبها على سعر 504 آلاف، ثم كتبنا عقدا ابتدائيا أنه خلال 10 أيام أحضر له المبلغ على دفعات، ثم أحصل على عقد نهائي، واستلم قطعة الأرض، ووضعنا شرطا جزائيا قيمته 50000 على من يرجع، وبالفعل أعطيته الأقساط حتى أكملت له 309 آلاف، بعدها عرفت أن السعر الحقيقي لهذه القطعة وما حولها لا يتعدى 336 ألف، فطلبت منه أن يبيع بسعر السوق الحاضر وإلا يعيد إلي مالي، فرفض البيع وأعاد لي 259 ألف فقط، أي حسم قيمة الشرط الجزائي 50000، فهل له ذلك؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

حكم الشرط الجزائي بين المتبايعين

يجوز أن يشترط المتبايعان شرطا جزائيا: أن من فسخ البيع دفع لصاحبه مبلغا معينا؛ لأن الأصل في الشروط الصحة، ولأن الشرط الجزائي في غير الديون صحيح يجب الوفاء به، كما بينا في جواب السؤال رقم: (281085).

ثانيا:

هذا الشرط الجزائي مقيد بعدم وجود ما يبيح الفسخ شرعا، كخيار الشرط والعيب والغبن.

فإذا كنت غبنت (أي: خُدعت) في البيع، وثبت لك الخيار شرعا: فلك الفسخ، ولا يلزمك الشرط الجزائي.

والغبن المعتبر هو الغبن الفاحش لا اليسير.

حد الغبن الفاحش

واختلف الفقهاء في حد الفاحش فقيده بعضهم بالثلث، وبعضهم بالخمس، وأرجعه البعض إلى عرف التجار.

وفي "الموسوعة الفقهية" (20/ 150): "والمراد بالغبن: الفاحش، عند الحنفية، والمالكية في الراجح، والحنابلة في قولٍ: أن العبرة في تقدير الغبن على عادة التجار.

وإن اختلفت عباراتهم فإنها كلها تؤدي إلى هذا المعنى.

وإنما كانت العبرة بتقويم المقومين، لأنهم هم الذين يرجع إليهم في العيوب ونحوها من الأمور التي تقتضي الخبرة في المعاملات.

والقول الثاني لكل من المالكية والحنابلة أن المعتبر في الغبن الثلث، والقول الثالث للمالكية ما زاد على الثلث." انتهى.

وينظر للفائدة: جواب السؤال رقم: (263192)، ورقم: (283811).

ثالثا:

إذا ثبت خيار الغبن، فإنك ترد الأرض وتأخذ الثمن، أو تبقيها ولا أرش لك (والأرش هو الفرق بين الثمن والقيمة السوقية).

قال في" كشاف القناع" (3/ 212): "(فيخير) المشتري (بين رد) المبيع (وإمساك)." انتهى.

والله أعلم.