358671 - Fiyatta aldanma olduğu tespit edildikten sonra akit feshedildi ancak sözleşmede cayma bedeli belirlenmiş, bu durumda hüküm nedir?

Soru

Bir arsayı sahibinden 504 bin TL almak üzere karar verdim, parayı taksitli olarak 10 gün içerisinde verilmesi üzere aramızda anlaştık. Cayma bedeli de 50.000 olarak belirledik. Taksitleri 309 bin TL ye ulaştırdığımda arsanın gerçek bedeli 336 bin olduğunu öğrendim bunun üzerine arsayı piyasa fiyatıyla bana satmasını veya paramı iade etmesini istedim. Ancak bunu kabul etmedi ve cayma bedelini keserek bana 259 bin TL verdi. Yaptığı uygulama doğru mu?

Detaylı cevap

Allah'a hamd olsun.

Birincisi:

İki taraf arasında belirlenen cayma bedelinin hükmü

Alışveriş yapan her iki taraf, aralarında sözleşmeyi fesheden tarafın bir ceza bedeli ödemesine dair anlaşma yapmaları caizdir. Şartlarda asıl olan husus şartların geçerli olmasıdır. Borç harici işlemlerde ceza şartı koyulması geçerlidir.

İkincisi:

Ceza şartı, şer'i olarak feshi gerektiren bir sebep olmadığı takdirde geçerlidir. Bir şeyin kusurlu olması veya aldanma olması durumunda fesih taraflar için seçenektir. Aldanma ise fahiş fiyatlarda geçerlidir.

Fahiş fiyat ve aldanma sınırı

Alimler fahiş fiyat hususunda farklı görüş bildirmişlerdir: Bazıları üçte biri, diğerleri beşte biri olarak belirlerken bazıları ise tüccarlar arasında bilinen orana bırakmışlardır.

Hanefi, Maliki ve Hanbeli'lerin bir görüşüne göre de aldanma sınırı veya fahiş fiyat; tüccarların takdirine kalmıştır. Zira bu konuda bilirkişi tüccarlardır bu nedenler onların görüşlerine başvurulur.

Hanbeli ve Maliki'lerin diğer görüşlerine göre aldanma fiyatın üçte biridir. Maliki'lerin üçüncü görüşlerine göre üçte birinden fazla olan miktardadır.

Daha fazla bilgi için (283811) nolu soruların cevaplarına bakınız.

Üçüncüsü:

Fiyatta aldanma olduğu tespit edilirse arsayı iade eder ve verdiğin ücretinin tamamını alırsın veya alışverişi devam ettirir piyasa fiyatı üzerindeki farkı geri alamazsın.

En iyisini Allah bilir.