

467889 - تبين أن العقار الذي اشتراه أقل من المساحة المتفق عليها، فهل له الفسخ؟

السؤال

اشتريت مخزنا تجاريا قائما، وتم العقد بناء على الخارطة التي مع البائع، ومكتوب فيها مساحة المحل 85م، وعايנת المحل دون قياسه، واتفقنا على مساحة 85م، وأعطيته سيارة حديثة كدفعة من المحل والباقي على شيكات، وحين الاتفاق تم حساب السيارة بقيمة 42 ألف تقريبا، علماً بأنها علي حوالي 56 ألف دينار أردني، وتم العقد، ووجب البيع، وتفارقنا، واتفقنا على محل برقم 9 بمساحة 85م، كما قال لي، وبالخارطة التي أبرزها لي عند الشراء دون خيار الفسخ، ولا مدة له، ولا عقدا رسميا، وبقي له مبلغ 32 ألف شيكات، وتأخرت في سدادهم 5 شهور، شيكات وليس نقداً، وبعد 5 أشهر ذهبت لقياس المحل لكي أعرضه للبيع، فوجدت المحل بمساحة أقل مما اتفقنا عليها، وبلغت 70م، أي بنقص حوالي 15م، وحين علمت بذلك تفاجئت، وذهبت للبائع، فقال لي: أي نقصان أنا مسؤول عنه، ولا علم لي بالنقص، وهذا خطأ المهندس، فقلت له: أريد فسخ العقد، وإرجاع العقار، وإرجاع سيارتي، ومالي، ولا علاقة لي بالمهندس، فأنت تتحمل الخطأ، وأنا اشتريت منك، وليس من المهندس، فقال: لا أستطيع الإرجاع، ولا أريد، إنما أعوضك عن المساحة المفقودة بفلوس مقابلها، أو أعطيك جزء من المحل الذي بجانبك مساحة 15م، فرفضت ذلك، وقلت له: بعثني على مساحة 85م، وهذا الشرط، والاتفاق تم الإخلال به، ولا نية لي به بأي حال من الأحوال.

السؤال:

هل يجوز لي فسخ عقد البيع بسبب اختلاف المساحة، وإرجاع سيارتي، أو نفس الموديل، وإرجاع شيكاتي، وطلب تعويض عن 5 شهور؟ وهل يجوز له أيضا طلب تعويض عن التأخر في سداد الـ 32 ألفاً؟ علماً بأنني كنت معسراً، وليس مماطلا بقصد، وهو قال لي: أنا بحاجتهم جداً، وهو لا يريد فسخ العقد، ولا الإرجاع، فقط يريد التعويض عن الأمتار المفقودة، أو إعطاء بدلا منها من محل آخر، وأنا لا أريد إلا الإرجاع، لا أريد أي تعويض مقابل الأمتار، ولو كان بالمحل الذي بجانبني؟

الإجابة المفصلة

أولا:

من باع أرضا أو دارا أو محلا على أنه بمساحة معينة، فبان أقل من ذلك، فالبيع صحيح، ولمن جهل المقدار وفات غرضه الفسخ، فإن رضي المشتري بالتعويض عن النقص، أو دفع الثمن كاملا ولم يأخذ تعويضا، جاز.

وإن لم يرض، لم يجبر على البيع، بل له الفسخ.

هذا إن فات غرضه، فإن لم يفت غرضه، فليس له الفسخ.

قال في "الروض المربع"، ص 322: "وإن باعه داراً أو نحوها مما يذرع (على أنها عشرة أذرع، فبانت أكثر) من عشرة، (أو أقل) منها: (صح) البيع، والزيادة للبائع، والنقص عليه.

(ولمن جهله) - أي الحال - من زيادة أو نقصان، (وفات غرضه: الخيار)؛ فلكل منهما الفسخ، ما لم يعط البائع الزيادة للمشتري مجاناً في المسألة الأولى، أو يرضى المشتري بالنقص بأخذه بكل الثمن في الثانية؛ لعدم فوات الغرض. وإن تراضيا على المعاوضة عن الزيادة أو النقص جاز، ولا يجبر أحدهما على ذلك" انتهى.

وقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله: "إن هذا قد فات غرضه فله الخيار، ... إلا إذا قال البائع للمشتري: أنا أكمل لك مائة الكيلو من جنس هذا الطعام، فهنا لا خيار للمشتري؛ لأن غرضه لم يفت.

لكن إن قُدِّر أنه فات غرضه، بأن تأخر البائع عن التكميل، أو أتى بطعام دون الطعام الذي وقع عليه العقد: فهنا يكون للمشتري الخيار" انتهى من "الشرح الممتع" (8/ 260).

وعليه؛ فلا تجبر على أخذ مال مقابل الأمتار الناقصة.

وأما التعويض بأمتار من المحل المجاور، فإن كان لا يفوت به غرضك من المحل من جهة الشكل والتنظيم الداخلي مثلاً، ولن يتأخر البائع في إجراء التعديلات وإدخال الأمتار إليك، فليس لك الفسخ.

ثانياً:

في حال الفسخ، ترجع إليك سيارتك، فإن كانت قد نقصت قيمتها باستعماله لها: أرجع إليك سيارة مثلها في النوع والمواصفات.

ولا حق لك في التعويض عن المدة الماضية؛ لأن السيارة كانت ملكاً للبائع في المدة التي سبقت الفسخ، فهو يستعمل ملكه، فلا يلزمه عوض عن ذلك.

ولا حق للبائع في التعويض عن تأخره في سداد الأقساط، سواء تم الفسخ أم لا؛ لأن التعويض عن التأخير ربا.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن البيع بالتقسيط:

"ثالثاً: إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط، لأن ذلك ربا محرم" انتهى.

والله أعلم.