

چرا باید با انواع «خيارات در عقد قرار داد» آشنا باشیم؟

در تمامی قولنامه‌ها، مبیعه‌نامه‌ها و قراردادهای چاپی که در دفاتر مشاور املاک تنظیم می‌شود، بندی گنجانده شده مبنی بر «اسقاط کافه خيارات ولو خيار غبن فاحش»، جمله‌ای حقوقی که بیشتر کلماتش عربی است ...



در تمامی قولنامه‌ها، مبیعه‌نامه‌ها و قراردادهای چاپی که در دفاتر مشاور املاک تنظیم می‌شود، بندی گنجانده شده مبنی بر «اسقاط کافه خيارات ولو خيار غبن فاحش»، جمله‌ای حقوقی که بیشتر کلماتش عربی است و البته طرفین معامله به‌طور معمول توجهی به این بند ندارند و قرارداد را امضا می‌کنند. اما به واقع «خيارات» چیست و «اسقاط کافه» یعنی چه؟

به گزارش «تابناک» برخی از قراردادها مانند عقد بیع (خرید و فروش)، اجاره، صلح و نکاح از جمله عقود هستند که پس از آن طرفین حق برهم زدن آن را ندارند مگر به واسطه یک دلیل قانونی یا اختیاری که در قرارداد برای فسخ معامله به آنها داده شده است. به این اختیار فسخ معامله که برخی از آنها توسط قانون به طرفین معامله داده شده یا در ضمن قرارداد به نفع طرفین شرط شده، در اصطلاح حقوقی، «خيار» می‌گویند.

به عبارت دیگر، در قراردادهایی که نام «برده شد» اصل بر این است که وقتی قراردادی منعقد می‌شود، طرفین به آن ملتزم بوده و در هیچ‌شرایطی آن را زیرپا نگذارند، مگر این‌که صاحب حق فسخ، یا همان «خيار» باشند. به جمع انواع خيار، «خيارات» گفته می‌شود.

حالا وقتی صحبت از اسقاط کافه خيارات می‌شود، باید دید معنای جمله به طور کلی چه می‌شود؟ اسقاط یعنی ساقط کردن و از بین بردن؛ کافه هم یعنی همه و تمام؛ خيارات هم که یعنی اختیار فسخی که در معاملات قطعی شده، برای ما وجود دارد. بنابراین ما با امضای بند «اسقاط کافه خيارات» تمام اختیارات فسخی را که قانون یا توافق برای ما در معاملات گذاشته‌اند، از بین می‌بریم و ملتزم می‌شویم که تحت هیچ شرایطی قرارداد را فسخ نکنیم.

حالا که معنای جمله «اسقاط کافه خيارات» مشخص شد، باید دید انواع «خيارات» و به‌خصوص «خيار غبن فاحش» چیست که در قراردادها بر اسقاط آن تاکید می‌شود.

انواع خيارات قانونی

درخصوص معاملات، به‌خصوص عقد بیع (خرید و فروش) یا اجاره که در آن قراردادهای کتبی بین طرفین نوشته و امضا می‌شود، چند «خيار» وجود دارد که در قانون مدنی به‌طور صریح به آنها اشاره شده است.

اولین خيار، خيار مجلس است. یعنی تا زمانی که طرفین در بنگاه یا محل توافق حضور دارند، حق دارند از معامله پشیمان شده و از آن رجوع کنند. دومین خيار، که فقط مربوط به خرید و فروش حیوانات است، به «خيار حيوان» معروف است و براساس آن، خریدار حیوان می‌تواند ظرف سه روز از خرید خود پشیمان شده و حیوان را به فروشنده پس بدهد و پول پرداختی را بگیرد.

سومین خيار، «خيار شرط» است. این نوع خيار اغلب در متن قرارداد ذکر می‌شود و به یکی از طرفین، یا هر دو یا شخص ثالثی اجازه می‌دهد تا ظرف مدت مشخصی از معامله رجوع کرده و معامله را برهم بزند. در معاملات مسکن یا خرید پوشاک، عرف بر این است که تا 24 ساعت به خریدار این حق داده می‌شود تا از

خرید منصرف شده و با رجوع به فروشنده، پول پرداختی را پس بگیرد.

چهارمین خیار، «خیار تاخیر ثمن» است و اگر ظرف سه روز در معاملات نقدی، خریدار ثمن یا همان ما به ازای معامله را پرداخت نکند، در این صورت فروشنده می‌تواند از معامله پیشیمان شده و از تحویل کالا به خریدار امتناع کند. پنجمین خیار، «خیار رویت و تخلف وصف» است و اگر کالایی که فروشنده نشان داده با کالایی که به خریدار تحویل داده، متفاوت باشد، در این صورت، مشتری می‌تواند به این نوع از خیار استناد کند و معامله را فسخ کند.

«خیار تخلف از شرط»؛ پنجمین مورد از خيارات است که در قانون به آن اشاره شده و براساس آن اگر در قرارداد شرط انجام کاری قید شده باشد، برای مثال، اجاره‌دهنده تعهد کرده خانه را رنگ‌آمیزی سپس به مستاجر تحویل دهد، اما از این کار امتناع می‌کند، در این صورت، مستاجر به دلیل تخلف موجر از شرطی که باید انجام می‌دهد، می‌تواند اجاره را فسخ کند.

«خیار تدلیس»؛ یا به عبارت ساده‌تر «بزرک کردن فریبده»؛ نوع دیگری از خيارات است. برای مثال اگر فردی خودرویی را به حساب این‌کم‌کار کرده است، خریداری کند و بعد مشخص شود که فروشنده با دستکاری کیلومترشمار، خریدار را فریب داده، در این صورت خریدار می‌تواند به خیار تدلیس اشاره کند و معامله را برهم بزند.

اما مهم‌ترین خيارات، «خیار عیب» و «خیار غبن» است. اگر کالا یا منزل خریداری شده دارای عیب بزرگی باشد که هنگام معامله خریدار از آن بی‌اطلاع بوده یا قیمت معامله به گونه‌ای باشد که خریدار یا فروشنده «ضرر فاحشی» کنند، در این صورت می‌توانند با استناد به این خيارات عقد را به هم بزنند.

باید توجه کرد که وقتی طرفین معامله پای قراردادی را امضا می‌کنند که در یکی از بندهای آن نوشته شده است، «اسقاط کافه خيارات ولو خیار غبن فاحش»؛ یعنی از همه این مواردی که گفتیم گذشت می‌کنند و حتی اگر ضرر و اختلاف قیمت واضحی هم در معامله کشف شود، دیگر حق برهم زدن معامله را ندارند؛ باید با آگاهی پای قرارداد را امضا کرد.