



ایراد حقوقی مبایعه‌نامه‌های خرید و فروش مسکن

حقوقدانان معتقدند وجود عبارتی مبنی بر لغو کلیه اختیارات فسخ معامله خرید و فروش مسکن از خریدار و فروشنده در مبایعه‌نامه‌ها، می‌تواند طرفین معامله را حق ذاتی‌شان محروم کند.

حقوقدانان معتقدند وجود عبارتی مبنی بر لغو کلیه اختیارات فسخ معامله خرید و فروش مسکن از خریدار و فروشنده در مبایعه‌نامه‌ها، می‌تواند طرفین معامله را حق ذاتی‌شان محروم کند. به گزارش جام جم آنلاین به نقل از مهر، یکی از مشکلاتی که اکثر خریداران و فروشندگان مسکن با آن روبه‌رو هستند، عدم توجه به بندهای مندرج در مبایعه‌نامه‌ها، چایی بنگاه‌ها، امضای مبایعه‌نامه‌ها، امضا می‌کنند؛ حال آنکه این مبایعه‌نامه‌ها بندهایی دارند که می‌تواند در صورت متضرر شدن خریدار یا فروشنده از انجام آن معامله، امکان شکایت یا اعتراض یا شکایت را از فرد متضرر سلب کند.

گفتنی است بر اساس ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، سند به دو نوع عادی و رسمی تقسیم می‌شود که سند رسمی، سندی است که در دفاتر اسناد رسمی تهیه شده باشد و هر نوع سند دیگری غیر از آن، سند عادی است. بنابراین هر نوشته‌ای که تحت عنوان مبایعه‌نامه در بنگاه‌های معاملات ملکی در خصوص جابه‌جایی ملک و واحد مسکونی میان متعاملین (خریدار و فروشنده) به امضا برسد، در حکم سند عادی است و در دادگاه به آن استناد می‌شود؛ حتی در مواردی سند عادی می‌تواند سند رسمی را در صورت داشتن شرایطی از جمله تقدم تاریخی، ابطال کند؛ حتی اگر آن سند عادی در بنگاه معاملات ملکی هم امضا نشده و صرفاً یک دست‌نوشته میان دو طرف باشد. بنابراین خریداران و فروشندگان لازم است پیش از امضای مبایعه‌نامه‌ها در دفاتر مشاوران املاک، از جزئیات همه بندهای آن مطلع شوند.

یکی از بندهایی که در مبایعه‌نامه‌های چاپی موجود در بنگاه‌های املاک گنجانده شده و اکثر خریداران مسکن بدون توجه به آن، مبایعه‌نامه را امضا می‌کنند، عبارت حقوقی «اسقاط کافه خیارات ولو خیار غین فاحش» است.

برخی حقوقدانان معتقدند معاملات خرید و فروش مسکن با توجه به اینکه باید الزام آور باشند، وجود چنین عبارتی نه تنها یک ایراد و معضل نیست، بلکه از وقوع مشکلات حقوقی متعدد بعد از آن نیز جلوگیری می‌کند. با این وجود، برخی از کارشناسان حقوقی نیز معتقدند وجود چنین عبارتی در مبایعه‌نامه‌ها، متعاملین را از حق طبیعی و ذاتی آنها محروم می‌کند.

برای توضیح این عبارت می‌بایست تک تک واژه‌های آن به صورت کامل تشریح شود:

اسقاط به معنی ساقط شدن است بر وزن افعال از مصادر ثلاثی مزید که بر اثر قوانین زبان عربی، اثرگذاری آن بر جمله علاوه بر آنکه فعل را از صورت لازم به متعدی تغییر می‌دهد، معنی واژه را نیز از شک و تردید به قطعیت تغییر می‌دهد؛ این اثر وضعی لغات و واژه‌ها، در مباحث حقوقی نیز وارد شده و معنی واژه ساقط شدن در حالت شک و تردید را به قطعیتی که بار حقوقی دارد، تغییر می‌دهد. بنابراین اگر فردی ذیل این واژه را امضا کند، امکان برگشت از نظر خود را ندارد.

کافه (به تشدید فاء) به معنی کلیه و همه چیزهایی است که تحت این عبارت قرار می‌گیرد. این واژه نیز بار معنایی قطعیت در خود داشته و اثرگذاری آن از واژه‌های «همه» و «کلیه» بیشتر است.

خیارات: در اصطلاح حقوقی که برگرفته از اصطلاحات فقه شیعه است، به معنی داشتن اختیار دو فرد معامله‌کننده در بر هم زدن معامله است که در قانون تجارت و مدنی ایران تعداد خیارات مشخصی وجود داشته که در ادامه مبحث به آن اشاره خواهد شد.

ولو: حرف «ولو» در زبان عربی همراه با واو ماقبل از آن معنای تقلیل و جدا کردن حداقل از مابعد خود را می‌دهد؛ بنابراین ولو در این عبارت درصدد ضمیمه کردن حداقل‌ها به یک دستورالعمل کلی است به این معنا که این دستورالعمل هیچ استثنایی را شامل نمی‌شود.

خيار: واژه مصدری به معنی اختیار داشتن است؛ در مباحث فقهی و حقوقی به اختیاری که فرد برای بر هم زدن معامله به صورت ذاتی و نه اکتسابی دارد، گفته می شود. به این معنی که در هر قرارداد و بیعی متعاملین بر اساس ذات عقد بیع اختیاراتی برای فسخ آن قرارداد دارند که می توانند با توافق یکدیگر، این اختیارات را از آن معامله سلب کنند.

خيار غبن: یک نوع از اختیارات است که در ماده ۳۹۶ قانون مدنی ۱۰ نوع خيار ذکر شده و تعريف غبن به این صورت است: «اختيار فسخ معامله برای کسی که دچار غبن فاحش شده است.»؛ به این معنی که اگر خریدار ببیند که در اثر انجام این معامله متضرر شده و این ضرر فاحش است، بر اساس قانون امکان فسخ آن قرارداد را دارد.

سایر اختیاراتی که بر اثر امضا و تأیید این بند - «اسقاط کافه اختیارات ولو خيار غبن فاحش» - در مبیعه نامه از دو طرف معامله (خریدار و فروشنده) سلب می شود، بر اساس ماده ۳۹۶ قانون مدنی شامل خيار مجلس (به معنی امکان بر هم زدن بیع تا زمانی که دو طرف معامله در مجلس عقد بیع حضور دارند)، خيار حیوان (به معنی امکان فسخ قرارداد خرید حیوان تا سه روز پس از امضای قرارداد که این خيار در بحث معامله ملک و مسکن جایی ندارد)، خيار شرط (امکان وارد کردن شرطی در قرارداد که به هر یک از متعاملین امکان فسخ قرارداد تا مدت زمان معینی را می دهد)، خيار تأخیر ثمن (اختیار در فسخ معامله بر اثر عدم پرداخت ثمن یا مبلغ مورد توافق در قرارداد در طرف سه روز از تاریخ خرید و فروش)، خيار رؤیت و تخلف وصف (که به معنی اختیار بر هم زدن قرارداد برای شخصی که مالی را ندیده و فقط به اعتبار اوصافی که برای آن ذکر شده، آن مال یا ملک را خریده باشد و سپس می بیند که کالا یا واحد مسکونی معامله شده، دارای اوصافی که ذکر شده، نیست)، خيار عیب (اختیار فسخ معامله به دلیل عیبی که در مبیع - مبیع در اینجا واحد مسکونی خریداری شده است - بوده و مشتری در هنگام عقد از آن اطلاع نداشته، خيار تدلیس (اختیار فسخ برای کسی که فریب خورده باشد)، خيار تبعض صفقه (این خيار زمانی برای خریدار یک واحد مسکونی ایجاد می شود که وی نسبت به بخشی از ثمن معامله - همان ملک مورد نظر - آگاهی دارد و نسبت به بخشی دیگر از آن ناآگاه است که پس از عقد بیع متوجه وجود مشکلاتی در آن بخشی که نسبت به آن ناآگاهی داشته، می شود؛ در این صورت خریدار می تواند کل معامله را فسخ کند یا بخشی از ثمن عقد که سالم است را نگه داشته و بخش ناسالم را باطل کند) و نهایتاً خيار تخلف شرط (به این معنی که یکی از متعاملین از شرطی که در ضمن عقد، تعیین و بر آن توافق کرده اند، تخلف کند مثلاً طرفین نسبت به پرداخت وجه معامله برای زمان مشخصی توافق کرده اند اما خریدار وجه مورد نظر را در زمان معین پرداخت نمی کند؛ در این صورت فروشنده می تواند کل معامله را فسخ کند) خواهد بود.

بنابراین عبارت «اسقاط کافه اختیارات ولو خيار غبن فاحش» به این معنی است که متعاملین - دو طرف قرارداد - از هر گونه اختیاری برای بر هم زدن معامله حتی اگر ضرر فاحشی به آنها برسد، ممنوعند و اجازه فسخ قرارداد را ندارند.

برخی حقوقدانان وجود واژه فاحش را در این مبیعه نامه ها را نوعی اشتباه حقوقی می دانند به این معنا که اگر خریدار یا فروشنده مدعی غبن فاحش - به معنی ضرری که فاحش تر از غبن فاحش باشد - شود و بتواند این ادعای خود را اثبات کند، امکان فسخ قرارداد را داراست. البته اثبات غبن فاحش در دادگاه بسیار مشکل است.

چگونه این وضعیت را به سود خود تغییر دهیم؟

در همین ارتباط، امیرحسین عسکری دیارجانی، کارشناس ارشد حقوق خصوصی گفت: در صورت درخواست طرفین معامله، و در صورت موافقت طرف دیگر معامله، این بند را می توان از قرارداد حذف کرد یعنی روی آن خط کشید.

وی ادامه داد: طرفین معامله باید همه بندهای مبیعه نامه های موجود در دفاتر مشاوره املاک را به طور کامل مطالعه کنند؛ از سویی نیز با توجه به اینکه مبیعه نامه ها در سه نسخه - برای هر کدام از خریدار، فروشنده و مشاور املاک، یک نسخه - تهیه می شود، هر گونه دخل و تصرف در آن باید به صورت یکسان باشد؛ بنابراین اگر مثلاً خریدار یا فروشنده بخواهد عبارت «اسقاط کافه اختیارات ولو خيار غبن فاحش» را از متن مبیعه نامه حذف کند، می بایست امحای این بند از مبیعه نامه به صورت یکسان در هر سه نسخه انجام شود تا این عبارت را از حیز انتفاع ساقط کند.