

## شرایط و فرایند فسخ



### چگونه می‌توانید با «حق فسخ» احقاق حق کنید؟

بسیاری از افراد تصور می‌کنند که وقتی کالایی را خریدند و سپس متوجه عیب آن شدند...

بسیاری از افراد تصور می‌کنند که وقتی کالایی را خریدند و سپس متوجه عیب آن شدند، دیگر کاری از دستشان ساخته نیست و باید با همان کالای معیوب سر کنند. این تصور اشتباه است. در چنین مواردی شما با پشتیبانی قانون مدنی می‌توانید به اختیار خود، قرارداد را فسخ کنید یا مابه‌التفاوت آن را از فروشنده بخواهید. البته توجه داشته باشید که این اختیارات تنها برای شما در نظر گرفته نشده است و به فروشنده نیز مربوط می‌شود.

به گزارش [تابناک](#)؛ از دیدگاه قانون مدنی در ماده 396، انواع خیارها برای فسخ معامله 10 مورد است که مواردی از قبیل خیار مجلس، شرط، تأخیر ثمن، رویت و تخلف از وصف، عین، عیب، تدلیس، تبعض صفقه، تخلف شرط و خیار حیوان را شامل می‌شود.

#### انواع اختیارات

بر این اساس، خیار مجلس، اختیاری است که به هر یک از خریدار و فروشنده داده می‌شود که تا زمانی که متفرق نشده‌اند و در محل حضور دارند، بتوانند معامله را فسخ کنند.

این در حالی است که خیار تأخیر ثمن، زمانی کاربرد دارد که خریدار در پرداخت ثمن یا همان پول تعطل می‌کند. در این شرایط است که ماده 402 قانون مدنی به کار می‌آید.

ماده 402 قانون مدنی می‌گوید: «هر گاه مبیع، عین خارجی یا در حکم آن بوده و برای تأدیه می‌باید؛ ثمن یا تسلیم مبیع بین متبایعین، اجلی معین نشده باشد، اگر سه روز از تاریخ بیع بگذرد و در این مدت نه بایع مبیع را تسلیم مشتری کند و نه مشتری، تمام ثمن را به بایع بدهد، بایع، مختار در فسخ معامله می‌شود.»

بر اساس این ماده، هر گاه فروشنده و خریدار، زمانی را برای پرداخت پول مشخص نکرده باشند و 3 روز از تاریخ معامله بگذرد و فروشنده کالا را در اختیار مشتری نگذارد و مشتری هم قیمت جنس را نپردازد، فروشنده حق دارد معامله را فسخ کند.

این در حالی است که اگر خریدار ظرف 3 روز ثمن معامله را پرداخت کند، دیگر فروشنده حق فسخ ندارد.

نکته مهم در این نوع خیار این است که هرگاه کالا از آن دسته اجناسی باشد که در کمتر از 3 روز فاسد می‌شود یا افت قیمت پیدا می‌کند، فروشنده هر زمانی که احساس کرد کالا در حال فساد یا کسر قیمت است، می‌تواند معامله را برهم بزند.

شاید به جرات بتوان گفت در تمامی قراردادهای بیع که امروزه در بنگاه‌های معاملات ملکی انجام می‌شود، مردم با واژه فسخ روبرو می‌شوند؛ بدون آن که ضمن درک مفهوم عرفی، از مفهوم حقوقی و آثار آن مطلع باشند.

در حقیقت فسخ اختیاری برای یکی از طرفین معامله یا هر دوی آنها در موضوعی خاص است که به شخص اختیار می‌دهد معامله خود را از ادامه حیات باز دارد.

فسخ با یک اراده اجرا می‌شود

اگر فسخ در قرارداد پیش‌بینی شود، دارای دو حالت است: حالت نخست این‌که دارای مدت معین توسط طرفین بوده یا مدت در آن پیش‌بینی نشده است.

در مورد نخست مشخص است که این حق دارای مدت است و اگر از مدت آن بگذرد، دیگر شخص حق اعمال فسخ و اجرای آن را ندارد و ثبات قرارداد باقی می‌ماند. همچنین در خصوص حالت دوم که برای حق فسخ، مدتی پیش‌بینی نشده است، باید گفت که از نگاه قانون، این حق فسخ دارای مدت عرفی است و مدت عرفی را عملکرد مردم در طول زمان و مکان مشخص می‌کند البته ممکن است این مدت در شهری 20 روز و در شهری

دیگر چند ماه باشد بنابراین توصیه می‌شود؛<sup>2</sup> شود از طریق مشورت با کارشناسان از مدت زمان حق اجرای فسخ مطلع شوید و مطمئن باشید که این مواعد طولانی نیست.

ذکر این نکته هم خالی از لطف نیست که فسخ با یک اراده اجرا می‌شود؛<sup>3</sup> شود بنابراین به افراد توصیه می‌شود؛<sup>4</sup> شود این حق را در صورت صلاحدید بدون هیچ گونه نیازی به حضور طرف مقابل، به وسیله ارسال نامه سفارشی یا اظهارنامه اعلام کنند.

چرا که بسیاری از افراد تصور می‌کنند؛<sup>5</sup> کنند که برای اجرای فسخ، رضایت یا حضور طرف مقابل هم لازم است و با این استدلال، حق خود را به دست خود پامال می‌کنند؛<sup>6</sup> کنند.

## موارد فسخ

حق بر هم زدن معامله را «اختیار»؛<sup>7</sup> می‌شود؛<sup>8</sup> گویند و خریدار و فروشنده در یازده صورت می‌توانند معامله را به هم بزنند:

- 1- نخست آن که از مجلس معامله متفرق نشده باشند که این اختیار را «اختیار مجلس»؛<sup>9</sup> می‌شود؛<sup>10</sup> گویند.
  - 2- در صورتی هر یک از خریدار یا فروشنده، مغبون یا متضرر شده باشد که «اختیار غبن»؛<sup>11</sup> نام دارد.
  - 3- قرار بگذارند که تا مدت معینی هر دو یا یکی از آنان بتوانند معامله را به هم بزنند. «اختیار شرط»؛<sup>12</sup>
  - 4- فروشنده یا خریدار، مال خود را بهتر از آنچه هست، نشان دهد و به «گونه»؛<sup>13</sup> ای رفتار کند که قیمت مال در نظر مردم بیشتر از قیمت واقعی آن به نظر برسد. «اختیار تدلیس»؛<sup>14</sup>
  - 5- فروشنده یا خریدار شرط کند که کاری را انجام دهد یا شرط کند مالی را که می‌دهد، به «گونه»؛<sup>15</sup> گونه مخصوصی باشد اما به شرط عمل نکند. در این صورت، طرف مقابل می‌تواند معامله را به هم بزند «اختیار تخلف شرط»؛<sup>16</sup>
  - 6- در جنس یا عوض آن عیبی باشد. «اختیار عیب»؛<sup>17</sup>
- پرسشی که مطرح می‌شود؛<sup>18</sup> شود، این است که در مواردی که برای یکی از طرفین معامله به دلیل غبن یا عیب در مبیع، اختیار فسخ معامله به وجود آید، آیا ضرورت دارد که به طرف مقابل، فسخ معامله را اعلام کند؟ به عبارت دیگر آیا عدم اعلام فسخ معامله مانع از اعمال اختیار فسخ هست یا خیر؟
- در پاسخ به این پرسش باید گفت که به موجب ماده 449 قانون مدنی، فسخ به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن کند، حاصل می‌شود؛<sup>19</sup> شود، بنابراین از ماده فوق؛<sup>20</sup> الذکر و ماده 69 قانون ثبت اسناد و املاک کشور چنین استنباط می‌شود؛<sup>21</sup> شود که فسخ معامله باید به طرف مقابل اعلام شود و کسی که مدعی فسخ معامله است، ضرورت دارد که اراده خود مبنی بر فسخ معامله را به طرف دیگر معامله اعلام کند.
- 7- معلوم شود مقداری از جنسی که فروخته؛<sup>22</sup> اند، مال دیگری است. در این صورت، اگر صاحب آن به معامله راضی نشود، خریدار می‌تواند معامله را به هم بزند یا پول آن مقدار را از فروشنده بگیرد همچنین اگر معلوم شود مقداری از چیزی را که خریدار عوض قرار داده، مال دیگری است و صاحب آن راضی نشود، فروشنده می‌تواند معامله را به هم بزند یا عوض آن مقدار را از خریدار بگیرد. «اختیار شرکت»؛<sup>23</sup>
  - 8- فروشنده خصوصیات جنس معینی را که مشتری ندیده است، به او بگوید و سپس معلوم شود به «گونه»؛<sup>24</sup> ای که او گفته، نبوده است. در این صورت مشتری می‌تواند معامله را به هم بزند همچنین اگر مشتری خصوصیات عوض معینی را که می‌دهد، بگوید اما بعد معلوم شود طوری که گفته، نبوده است، فروشنده می‌تواند معامله را به هم بزند. «اختیار رؤیت»؛<sup>25</sup>
  - 9- مشتری پول جنسی را که نقدا خریداری کرده است، تا سه روز ندهد و فروشنده هم جنس را تحویل ندهد که اگر مشتری شرط نکرده باشد که دادن پول را تأخیر بیندازد (و شرط تأخیر جنس هم نشده باشد)، فروشنده می‌تواند معامله را به هم بزند اما اگر جنسی را که خریدار از میوه؛<sup>26</sup> ها باشد که اگر یک روز بماند، ضایع می‌شود؛<sup>27</sup> شود، چنانچه تا شب پول آن را ندهد و شرط نکرده باشد که دادن پول را تأخیر بیندازد (و شرط تأخیر جنس هم نشده باشد)، فروشنده می‌تواند معامله را به هم بزند. «اختیار تأخیر»؛<sup>28</sup>
  - 10- اگر شخص حیوانی را خریده باشد، خریدار تا سه روز می‌تواند معامله را به هم بزند. «اختیار

11- فروشنده نمی&zwj;tواند جنسی را که فروخته است، تحویل دهد، به عنوان مثال، اسبی که فروخته است، فرار کند که در این صورت مشتری می&zwj;tواند معامله را به هم بزند. &laquo;xیار تعذر تسلیم&raquo;

اظهارنامه، نخستین گام

شاید برای شما هم اتفاق افتاده باشد که کالایی را خریداری کردید و بعد از اینکه آن را به خانه آوردید، متوجه شدید که با کالایی که در فروشگاه دیده&zwj;اید، متفاوت است.

در چنین شرایطی به علت داشتن خیار شرط که در قرارداد امضا کرده&zwj;اید، می&zwj;tوانید قرارداد را فسخ کنید. به این صورت که در نخستین گام با استناد به ماده 156 قانون آیین دادرسی مدنی، برای طرف مقابل یک اظهارنامه می&zwj;فرستید.

به تبع آن و بر اساس نوع مالی که خریداری کرده&zwj;اید که جز اموال منقول است، در دادگاه&zwj;های عمومی حقوقی اقامه دعوا می&zwj;کنید و علاوه بر اینکه در محل اقامت خوانده می&zwj;tوانید اقامه دعوا کنید، در محلی که عقد منعقد شده و همچنین در محل انجام تعهد نیز می&zwj;tوانید این کار را انجام دهید.

اما توجه داشته باشید که در شهرستان&zwj;ها به علت وجود یک حوزه قضایی فقط در همان حوزه، اقامه دعوا می&zwj;شود. به عنوان مثال، اگر قراردادی در شرق تهران منعقد کرده و کالا را در غرب تهران تحویل گرفته باشید و محل زندگی خوانده در شمال تهران باشد، در هر سه مکان امکان اقامه دعوا برای شما وجود دارد.

بنابراین از طریق ارسال اظهارنامه برای خوانده، او را آگاه می&zwj;کنید که تخلف از شرطی وجود دارد و به همین دلیل قصد دارید علیه او اقامه دعوا کنید و به او مهلت می&zwj;دهید که تا قبل از اقامه دعوا قرارداد را فسخ کرده و پول شما را بازگرداند.

اما در اینجا حتماً به این موضوع توجه داشته باشید که اگر در هنگام عقد قرارداد، خیارها از طرفین ساقط شده باشد، طرفین نمی&zwj;tوانند ادعایی داشته باشند.

ارایه دادخواست گام بعدی این است که به دادگستری حوزه&zwj;ای که می&zwj;tوانید در آن اقامه دعوا کنید، رفته و دادخواست ارایه&zwj;دهید و بعد از آن تشریفات رسیدگی انجام می&zwj;شود.

اگر ارزش مالی که خریداری کرده&zwj;اید، زیر 5 میلیون تومان باشد، پرونده شما در شورای حل اختلاف همان حوزه و اگر ارزش آن بالای 5 میلیون تومان باشد، در دادگستری آن حوزه بررسی خواهد شد.

توجه داشته باشید که پرونده شما حقوقی است و برای متخلف، مجازاتی در نظر گرفته نمی&zwj;شود اما اگر پرونده شما به مرحله اجرایی برسد، ممکن است توأم با اعمال ماده 2 قانون نحوه اجرای محکومیت&zwj;های مالی باشد.

این ماده مقرر کرده است: هر کس محکوم به پرداخت مالی به دیگری شود، چه به صورت استرداد عین یا قیمت یا مثل آن یا ضرر و زیان ناشی از جرم یا دیه و آن را تادیه نکند، دادگاه او را الزام به تادیه کرده و چنانچه مالی از او در دسترس باشد، آن را ضبط و به میزان محکومیت از مال ضبط شده استیفا می&zwj;کند. در غیر این صورت بنا به تقاضای محکوم&zwj;له، ممتنع را در صورتی که معسر نباشد، تا زمان تادیه حبس خواهد کرد.

در صورتی که در قراردادهای معوض، یکی از طرفین تعهدات قراردادی خود را اجرا نکند، در قانون مدنی حکم عام و صریحی وجود ندارد که متعهد له به استناد آن بتواند عقد معوض را فسخ کند و خود را از تعهداتی که متقابلاً متقبل شده است، آزاد کند. به نظر می&zwj;رسد که این حق فسخ، هم از دیدگاه فقهی و هم از دیدگاه حقوقی به شرح زیر قابل توجیه است:

نخست آن که قانونگذار حق فسخ را در مورد تخلف از شروط ضمن عقد که جنبه فرعی دارد، پذیرفته است؛ دوم آن که این حق فسخ ناشی از ارتباطی است که در عقود معوض بین عوض و معوض وجود دارد؛ سوم آن که پذیرش این حق فسخ، حقوق ایران را به کشورهای پیشرفته و اسناد بین&zwj;المللی که این حق را پذیرفته&zwj;اند، نزدیک می&zwj;کند.

همچنین طبق مقررات حقوق ایران، در صورتی می توان قرارداد را فسخ کرد که اجبار متعهد به انجام تعهد، امکان پذیر نباشد.