



بطلان و انفساخ در قراردادهای چه شرایطی محقق خواهد شد؟

قراردادی که به وجود می‌آید، به دلایل زیادی ممکن است روزی از بین برود. قانون مدنی این علل و دلایل را مورد اشاره قرار داده که بطلان و انفساخ از جمله آنهاست.

قراردادی که به وجود می‌آید، به دلایل زیادی ممکن است روزی از بین برود. قانون مدنی این علل و دلایل را مورد اشاره قرار داده که بطلان و انفساخ از جمله آنهاست.

به گزارش «تابناک» قراردادهای، گوشه‌ای از دنیای وسیع حقوق را به خود اختصاص داده‌اند. اگرچه قراردادها براساس توافقات انسانی شکل می‌گیرند و مطابق اصل آزادی قراردادها افراد در تعیین انتخاب طرف قرارداد، تعیین محتوای قرارداد، تعیین زمان و مکان اجرای قرارداد و چگونگی پایان قرارداد خود آزادند، اما گاه برای رعایت مصلحت جامعه، قانونگذاران بر نحوه انعقاد و انحلال قراردادها نظارت کرده و از آزادی قراردادها می‌کاهند. مثلاً فرض کنید کسی دیگری را برای به قتل رساندن شخصی اجیر کند و قول مبلغ زیادی پول به وی بدهد. در این مورد، اگرچه طرفین این توافق کاملاً نسبت به محتوای آن رضایت دارند، ولی هیچ جامعه‌ای این نوع توافق را تأیید نمی‌کند. انحلال قراردادها یکی از حوزه‌های مربوط به توافقات قراردادی است که قانونگذار احکام قانونی خاصی را برای آن پیش بینی کرده است؛ به گونه‌ای که برای آن که بتوان گفت: یک قرارداد منحل شده و از بین رفته است، باید یکی از علل قانونی مانند فسخ، انفساخ، بطلان و ... وجود داشته باشد. در این نوشتار شما را با دو شیوه قانونی انحلال قراردادها یعنی بطلان و انفساخ آشنا خواهیم کرد.

معنای بطلان قرارداد

تنظیم قرارداد باید بر اساس شرایطی باشد که قانونگذار پیش بینی کرده است. در صورتی که شرایط اساسی مربوط به تنظیم قراردادها رعایت نشده باشد، قرارداد باطل خواهد بود؛ و هیچ کس نمی‌تواند برای رسیدن به حق خود به یک قرارداد باطل استناد کند.

در چه صورتی قرارداد، باطل است؟

قانونگذار در ماده ۱۹۰ قانون مدنی شرایط اساسی که برای صحت معاملات ضروری است را پیش بینی کرده است و در صورتی که یکی از جهات زیر وجود داشته باشد، قرارداد باطل خواهد بود.

نبودن قصد مشترک میان طرفین قرارداد به عنوان نمونه، اگر خریداری به جواهرفروش مراجعه کرده و از او دستبندی از جنس طلا تقاضا کند، ولی فروشنده دستبندی بدلی به وی بدهد، این قرارداد باطل خواهد بود، زیرا هیچ قصد مشترکی میان خریدار و فروشنده به وجود نیامده است.

اهلیت نداشتن طرفین قرارداد

اهلیت در اصطلاح حقوقی به معنای شایستگی و توانایی افراد جهت دارا شدن و اجرای حقوق است. طبق قانون کسی که عاقل، بالغ و رشید باشد، اهلیت دارد و کسی که این ویژگی‌ها را نداشته باشد، محجور است. اگر یکی از طرفین محجور (صغیر، مجنون و سفیه) باشد، قرارداد باطل است و اثر حقوقی ندارد.

معلوم و معین نبودن موضوع قرارداد

در تمامی مواردی که موضوع قرارداد یک مال است، اگر این مال اساساً در زمان تنظیم قرارداد موجود نبوده یا معلوم و معین نباشد (مثلاً شخصی بگوید یکی از خانه‌هایم را به تو اجاره می‌دهم) یا قابل نقل و انتقال نباشد (مثلاً جزو اموال عمومی باشد) یا به هیچ وجه قابل تسلیم به دیگری نباشد (مثلاً پرنده‌ای که در حال پرواز است را بخواهد به دیگری ببخشد)، قراردادی که تنظیم شده است، باطل خواهد بود.

اگر انگیزه شخصی هر یک از طرفین قرارداد در آن ذکر نشود، آن قرارداد صحیح خواهد بود خواه انگیزه آن‌ها مشروع یا

نامشروع باشد، ولی اگر انگیزه در قرارداد ذکر شود، باید مشروع باشد. در غیر این صورت قراردادی که تنظیم شده است، باطل خواهد بود؛ بنابراین در صورتی که دو نفر با هم توافق کنند که یکی از آن‌ها دیگری را در قبال دریافت پول به قتل برساند و چنین انگیزه‌ای در قرارداد به صراحت درج شود، این قرارداد باطل خواهد بود.

انفساخ قرارداد

به گزارش مهرداد؛ انفساخ قرارداد‌ها نیز یکی از مواردی است که موجب انحلال و برهم خوردن قرارداد می‌شود. در انفساخ، قراردادی به صورت صحیحی منعقد می‌شود، اما یک عامل قهری (بدون دخالت طرفین قرارداد) اعتبار حقوقی آن را از بین می‌برد. در واقع، قهری بودن انفساخ به این معناست که قرارداد بدون نیاز به اراده طرفین قرارداد و به صورت خود به خود منحل می‌شود. مثلاً اگر خانه‌ای به مدت دو سال اجاره داده شود و پس از گذشت یک سال خانه به هر دلیلی از بین برود و از حالت سکونت خارج شود، قرارداد اجاره منفسخ خواهد شد. همچنین اگر قرارداد خرید و فروش (بیع) تنظیم شود و پیش از این که مال به خریدار تحویل داده شود، از بین برود، قرارداد منفسخ می‌شود.

لازم به ذکر است که طرفین قرارداد می‌توانند در قرارداد خود انفساخ قراردادی را پیش‌بینی کنند. مثلاً بگویند این قرارداد پس از گذشت یک سال منفسخ می‌شود یا در قرارداد اجاره قید کنند که اگر مستأجر، اجاره‌بهای خود را تا یک ماه پس از موعد پرداخت نکرد، قرارداد منفسخ می‌شود. در این مورد به محض این که مستأجر اجاره‌بهای خود را تا یک ماه پس از موعد پرداخت نکند، قرارداد خود به خود منحل می‌شود.

مقایسه بطلان و انفساخ در قرارداد

هم بطلان و هم انفساخ قرارداد‌ها را با کمی مسامحه می‌توان از اسباب و عللی دانست که به حکم قانون و خارج از اراده طرفین موجب انحلال و برهم خوردن قرارداد می‌شود و توافق طرفین قرارداد در آن اثری ندارد. با این حال، یک تفاوت اساسی میان آن‌ها وجود دارد.

اگر قراردادی باطل باشد، از همان ابتدا هیچ‌گونه اثر و اعتبار حقوقی ندارد، ولی اگر قرارداد منفسخ شود، آثار عقد از زمان تنظیم تا زمان انفساخ آن باقی می‌ماند. برای روشن شدن این تفاوت به این مثال توجه کنید؛ الف. قرارداد اجاره‌ای با ب. برای یک سال منعقد می‌کند و ب. مبلغ ۱۲ میلیون تومان بابت اجاره‌بهای این یک سال می‌پردازد.

اگر بعد از گذشت ۶ ماه، خانه از قابلیت سکونت خارج شود، الف. موظف است مبلغ ۶ میلیون از بابت مدتی که ب. در خانه وی سکونت داشته است، نزد خود نگه داشته و ۶ میلیون دیگر را به وی پس دهد. اما اگر این دو بعد از گذشت ۶ ماه متوجه شوند که عقدی که بسته‌اند باطل بوده است، الف. موظف است تمام ۱۲ میلیون را به ب. پس بدهد، گویی هیچ عقدی میان این دو منعقد نشده است، اما ب. موظف است به دلیل اینکه بدون موجب قانونی به مدت ۶ ماه در خانه دیگری ساکن بوده به وی خسارت تحت عنوان اجرت‌المثل بپردازد که مبلغ آن را دادگاه با رعایت سایر اوضاع تعیین می‌کند. معمولاً در این موارد، میانگین اجاره‌بهای ماهیانه خانه‌های مشابه به عنوان معیار در نظر گرفته می‌شود. این مبلغ برای مدت ۶ ماه ممکن است همان ۶ میلیون یا مقداری بیشتر یا کمتر از آن باشد. البته توجه به این نکته ضروری است که اگرچه اثر انفساخ نسبت به آینده (یعنی بعد از تحقق سبب انفساخ) تأثیر دارد و نسبت به گذشته اثری ندارد، اما طرفین قرارداد می‌توانند توافق کنند که آثار انفساخ عقد از زمان تنظیم قرارداد به وجود بیاید.