

## وقتی می‌توانیم معامله را فسخ کنیم

در اصطلاح حقوقی به داشتن اختیار بر هم زدن معامله «خیار» می‌گویند.



جام جم آنلاین: در اصطلاح حقوقی به داشتن اختیار بر هم زدن معامله #171 «خیار» می‌گویند. از دیدگاه قانون مدنی ماده 396 انواع اختیارات برای فسخ معامله 10 مورد است که خیار مجلس، شرط، تاخیر ثمن، رویت و تخلف از وصف، غبن، عیب، تدلیس، تبعیض صفت، تخلف شرط و خیار حیوان را شامل می‌شود. بر این اساس، خیار مجلس، اختیاری است که به هر یک از خریدار و فروشنده داده می‌شود تا زمانی که متفرق نشده‌اند و در محل حضور دارند بتوانند معامله را فسخ کنند.

این در حالی است که خیار تاخیر از ثمن زمانی کاربرد دارد که فروشنده صبر ایوب ندارد و خریدار در پرداخت ثمن یا همان پول تعلل می‌کند. در این شرایط است که ماده 402 قانون مدنی به کار می‌آید، چرا که این ماده می‌گوید هرگاه 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.

### کلاه گشاد و خیار غبن

گاهی اوقات افراد بدون هیچ تحقیق و تفحصی معاملاتی انجام می‌دهند و پس از اتمام کارها تازه متوجه ضرر و زیانی که متحمل شده‌اند می‌شوند. بیشتر وقت‌ها کار دو طرف این قبیل معاملات به دعوا می‌گردد و عاقبت، یک طرف معامله با این فکر که دیگر هیچ راه‌حلی وجود ندارد، دست از کار می‌کشد. این در حالی است که قانون برای این قبیل افراد نیز راه چاره‌ای گذاشته است.

نکته: مواقعی که خریدار ثابت کند فروشنده با زبان چرب و نرم خصوصیتی برای جنسش بیان کرده که در واقع فاقد آنها بوده و مشتری از همه جا بی‌خبر هم جنس را خریده می‌تواند معامله را فسخ کند. ماده 416 قانون مدنی برای آنهایی که گمان می‌کنند کلاه بزرگی بر سرشان رفته است خیار غبن را پیش‌بینی کرده تا از این طریق اگر در معامله‌ای دچار زیان شدند آن را فسخ کنند. پس هرگاه یکی از فروشنده یا خریدار در معامله غبن فاحش داشته باشد، با استناد به این نوع از خیار بعد از آگاه شدن از این زیان فاحش می‌تواند معامله را فسخ کند.

نکته مهم این‌که استناد به خیار غبن برای فسخ معامله در صورتی پذیرفته می‌شود که فرد زیان‌دیده هنگام معامله به قیمت عادلانه یا همان قیمت روز آگاه نباشد ولی اگر از قیمت روز آگاهی داشته باشد آن وقت نمی‌تواند معامله را به استناد این ماده قانونی فسخ کند. نکته دیگر این‌که خیار غبن فوری است یعنی به محض اطلاع طرفین باید اجرا شود و تعلل در آن جایز نیست.

### گنجشک قناری‌نما

جمله گنجشک رنگ کردن و جای قناری فروختن مصداق نوع دیگری از خیار است که به خریدار داده شده تا بتواند معامله را فسخ کند، آن هم در مواقعی که خریدار ثابت کند فروشنده با زبان چرب و نرمش خصوصیتی برای جنسش بیان کرده که در واقع فاقد آنها بوده و مشتری از همه جا بی‌خبر هم جنس را خریده ولی سرانجام متوجه کلک او شده است.

ماده 410 قانون مدنی در این باره می‌گوید: #171 «هرگاه کسی مورد معامله را ندیده و آن را فقط با بیان اوصاف توسط فروشنده خریده و بعد از دیدن آن بفهمد جنس مورد معامله دارای اوصاف ذکر شده نیست، می‌تواند معامله را فسخ کند.» این در حالی است که اگر مشتری جنس مورد معامله را دیده باشد و بداند مورد معامله، آن اوصاف و خصوصیات را ندارد دیگر نمی‌تواند معامله را فسخ کند. البته باید توجه داشت هرگاه خریدار جنسی را قبلاً دیده باشد و به اعتماد دیدن قبلی اقدام به معامله کند ولی بعد از خرید متوجه شود آن خاصیت قبلی را ندارد اختیار فسخ معامله را دارد.

ماده 422 قانون مدنی می‌گوید اگر بعد از معامله معلوم شود که مبیع (کالا) معیوب است مشتری حق دارد یا معامله را فسخ کند یا ضمن پذیرفتن جنس معیوب، تفاوت قیمت جنس معیوب و سالم را از فروشنده بگیرد.

به این خیار، خیار عیب می‌گویند. خیار عیب زمانی قابل استناد است که برای مشتری ثابت می‌شود در حین معامله، عیب وجود داشته ولی مخفی بوده است. عیب هم زمانی مخفی محسوب می‌شود که مشتری زمان خرید از آن آگاه نباشد. نکته دیگر این‌که بعد از آگاه شدن به عیب عمل به خیار فوری است یعنی باید به محض مطلع شدن از عیوب موجود برای فسخ معامله اقدام کرد.

#### فریب در معامله

فریب در معامله را حتما خیلی‌ها تجربه کرده‌اند اما شاید بیشتر افراد فریب خورده نتوانسته باشند حقوق از دست رفته‌شان را احقاق کنند. این در حالی است که قانون برای افراد فریب خورده در معامله تسهیلاتی قائل شده، به طوری که اگر فروشنده عملیاتی انجام دهد که موجب فریب خریدار شود، مشتری می‌تواند از خیار تدلیس استفاده و معامله را فسخ کند. البته نکته مهم در این باره این است که عملیات فریب باید پیش از انجام معامله رخ داده باشد تا به این وسیله رغبت انجام معامله در مشتری ایجاد شود.