

5. خیار تخلف شرط

اگر فروشنده یا خریدار شرط کند که کاری را انجام دهد یا شرط کند جنسی را که تحویل می دهد، طور مخصوصی باشد و به آن عمل نکند، طرف مقابل حق فسخ دارد؛ به چند مثال توجه کنید:

مثال ۱: اگر مشتری شرط کند که طی دو ماه همه پول را بپردازد و تا این مدت حق فسخ هم داشته باشد، ولی پس از ۷ ماه کالا را برگردانده و فروشنده هم آن را پذیرفته، به شرط آنکه درصدی از پول به سبب تأخیر او کم شود تا خسارتی به فروشنده وارد نشود. □ مشتری بعد از گذشت مدت خیار، حق فسخ و پس دادن کالا را ندارد و همچنین نمی تواند فروشنده را ملزم به قبول فسخ کند. اما جایز است بر اقاله (۱) توافق کنند. ولی فروشنده نمی تواند قبول اقاله را مشروط به کسر درصدی از پول کند و در صورتی که با کم کردن از پول مشتری اقاله کند، باطل است. (۱۵۶۷)

مثال ۲: اگر در ضمن عقد شرط کنند یا عقد مبتنی بر این باشد که خریدار مالیات ها را بپردازد و خریدار به این شرط عمل نکرده است □ حق فسخ وجود دارد. (۱۵۶۹)

مثال ۳: قطعه زمینی خریداری شده با این شرط که اگر قانوناً نتوان زمین را ثبت رسمی کرد یا زمین در طرح شهرداری قرار گیرد، برای مشتری حق فسخ وجود داشته باشد □ حق فسخ برای مشتری ثابت است. (۱۵۷۰)

مثال ۴: وحید آپارتمانی را به خسرو فروخت به شرط آنکه اگر خسرو در روز مقرر در دفتر اسناد رسمی برای ثبت سند و پرداخت مابقی قیمت آپارتمان حاضر نشود، وحید حق فسخ معامله و فروش آن را به شخص دیگری داشته باشد. □ در این حالت در صورت عدم حضور خسرو در دفتر اسناد رسمی، وحید حق فسخ معامله و فروش آپارتمان به دیگری را دارد. (۱۵۵۶)

۱. اقاله توافق طرفین بر فسخ معامله است.