خیار تخلف شرط

خیار تخلّف شرط

س ۱۵۶۷. شخصی کالایی را از فردی خریداری کرده است به این شرط که در طی دو ماه همه پول آن را بپردازد و مشتری تا آن زمان، خیار فسخ داشته باشد، ولی مشتری کالا را بعد از هفت ماه از تاریخ معامله به فروشنده بازگردانده است و فروشنده هم آن را پذیرفته به این شرط که درصدی از پول کالا به سبب تأخیر در فسخ از مدّت مقرّر که باعث ورود خسارت تخمینی شده است، کم شود، زیرا اگر معامله در مدّت مقرّر خود فسخ می شد، فروشنده کالا را درهمان زمان می فروخت و از پول آن در تجارت های دیگر بهره می برد، سؤال این است که آیا مشتری حق فسخ معامله را بعد از گذشت مهلت خیار دارد؟ و بر فروشنده قبول آن واجب است؟ و آیا فروشنده حق دارد قبول فسخ را معلّق به کسر درصدی از پول کالا کند؟

ج. ذوالخیار بعد از گذشت مدّت خیار، حقّ فسخ و پس دادن کالا را ندارد و همچنین نمی تواند فروشنده را ملزم به قبول فسخ کند، بله جایز است بر اقاله 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.

س ۱۵۶۸. آیا هر یک از متبایعین می توانند با ادّعای عدم تحقّق قصد و غرض آنان از معامله، آن را فسخ کنند؟

ج. عدم تحقّق غرض تا زمانی که به صورت شرط در ضمن عقد ذکر نشود و یا انعقاد عقد، مبنی بر آن نباشد، شرعاً موجب ثبوت خیار فسخ نمی شود.

س ۱۵۶۹. اینجانب مغازه تجاری خود را با سند عادی با شرایطی فروختم از جمله این که مالیات های آن را خریدار بپردازد، ولی وی تا کنون از پرداخت آن ها خودداری کرده است، آیا من حق فسخ معامله را دارم یا خیر؟

ج. اگر به طور صریح در ضمن عقد شرط کرده باشند که در صورت عدم پرداخت مالیات ها توسط خریدار، فروشنده حق فسخ بیع را داشته باشد، و یا عقد مبتنی بر این امر، واقع شده باشد، حق فسخ برای او ثابت است.

س ۱۵۷۰. فردی قطعه زمینی را خریده است به این شرط که اگر دولت از ثبت سند رسمی به نام او جلوگیری کند و یا معلوم شود که زمین در طرح شهرداری قرار دارد، حق فسخ داشته باشد و چون خریدار نتوانسته برای این زمین پروانه ساختمان بگیرد، در حال حاضر از فروشنده درخواست فسخ و بازگرداندن پول زمین را می کند، ولی به این شرط که اگر شهرداری اجازه ساختمان سازی دراین زمین را از زمان حاضر تا دو سال بعد بدهد، فروشنده دوباره زمین را به همان قیمت قبلی به او بفروشد، آیا اشتراط شرط مزبور توسط او صحیح است؟

ج. گر چه مشتری بر اساس شرط ضمن عقد که مورد قبول طرفین است می تواند معامله را فسخ کند و پول زمین را از فروشنده مطالبه نماید ولی حق اشتراط چیزی را در ضمن فسخ علیه فروشنده ندارد.

س ۱۵۷۱. عقد بیعی بین فروشنده و خریدار با شروط معیّنی که مشتری به نفع فروشنده به آن ها ملتزم شده، محقق شده است و مشتری قسمتی از ثمن معامله را به عنوان بیعانه به فروشنده پرداخت کرده ولی از عمل به بقیه شرطهای بیع خودداری می کند، آیا با این وضعیت او شرعاً حق الزام فروشنده به اتمام معامله را دارد؟

ج. فروشنده باید تا زمانی که عقد را بر اثر تخلّف شرط فسخ نکرده، به آن وفا کند ولی اگر حق فسخ داشته باشد هرچند بدلیل تخلّف مشتری از بعضی از شروط باشد، جایز است بیع را فسخ نماید و در این صورت مشتری حق ندارد فروشنده را به چیزی غیر از بازگرداندن پولی که از او گرفته است، ملزم نماید.