

سقوط خیارات

مقصود عبادی بشیر^۱

چکیده:

خیاراتی که جهت حمایت یکی از طرفین عقد در قوانین پیش‌بینی شده به لحاظ اینکه جزو احکام امری نیست، قابل اسقاط است. اسقاط آن نیز ممکن است در قالب عقد یا ایقاع باشد. اما در این میان، شرط «اسقاط کافه خیارات» که در تنظیم اسناد رسمی به صورت رسم‌القباله درآمده با ایرادات جدی مواجه است که مشروعیت این شرط را تحت تأثیر قرار می‌دهد. در مقاله حاضر به بررسی شرایط، آثار و احکام سقوط خیارات خصوصاً شرط اسقاط خیارات خواهیم پرداخت.

واژگان کلیدی: خیار، اسقاط، عقد، سقوط، سند.

کلیات (تعریف و مفهوم‌شناسی خیار):

خیار، اسم مصدر برای اختیار و اختیار نیز مصدر باب افتعال از ریشه خیر است ولیکن در اصطلاح، خیار با این معنای لغوی متفاوت است و خیار از معنای لغوی خارج و در يك معنی خاص حقیقت یافته است. اگرچه خیار در لغت دارای معنای عام و شامل هر نوع اختیاری است ولی در اصطلاح فقه و حقوق، يك معنای خاص دارد که در آن معنا، وضع

۱. عضو هیئت علمی دانشگاه پیام نور.

تعینى پيدا کرده است و آن معنای اصطلاحی به "ملك فسخ عقد" تعبیر شده است.^۱ اما این معنی از اختیار مورد خدشه قرار گرفته و گفته شده که اختیار صرف توانایی فسخ عقد نیست بلکه توانایی فسخ و ابقای عقد می‌باشد. بدین معنی که نه تنها فسخ عقد نیاز به اراده صاحب حق یعنی ذی‌اختیار دارد بلکه ابقای عقد و عدم فسخ آن نیز محتاج اراده وی است.^۲ به نظر می‌رسد این معنا دقیق‌تر و صحیح‌تر است؛ زیرا، بقاء عقد به صرف عدم فسخ حاصل نمی‌شود بلکه عدم فسخ، می‌تواند ابقای عقد باشد که با آگاهی از وجود اختیار و تصمیم به تأیید آن باشد. البته مقنن ضرورتی به اعلام اراده در صورت تأیید و ابقای عقد ندیده است و سکوت صاحب اختیار را در این مورد خاص استثنائاً به منزله رضایت به عقد با وضعیت موجود تلقی کرده است.

در توصیف اختيارات گفته شده که اختیار، حق مالی است و قابل انتقال و اسقاط است.^۳ اما به نظر می‌رسد اختیار با توجه به نوع عقدی که در آن مطرح شده، می‌تواند مالی و یا غیرمالی باشد. چنانچه در عقد نکاح، فسخ مطرح است؛ مثلاً اگر یکی از زوجین دچار عیوب مذکور در مواد ۱۱۲۲ و ۱۲۲۳ ق.م. باشد، طرف مقابل، حق فسخ یا ابقای عقد نکاح را خواهد داشت. پیداست که این حق فسخ نمی‌تواند حق مالی تلقی شود. بنابراین صحیح‌تر آن است که گفته شود؛ اختيارات برحسب نوع عقدی که در آن مطرح شده‌اند، می‌تواند مالی و غیرمالی باشند. اما چون این حق از قواعد امری نبوده و صرفاً جهت حمایت یکی از طرفین برقرار گشته است لذا قابلیت انتقال و اسقاط را دارد.

از لحاظ ایجاد نیز اختيارات به دو دسته تقسیم می‌شوند: دسته اول اختياراتی است که به موجب عقد یا از لحظه ایجاد عقد متولد می‌شوند؛ فارغ از این که طرفین به وجود آن آگاه باشند یا جاهل؛ مثل اختیار غبن یا تدلیس.

در برابر دسته دوم از اختيارات، آن‌هایی است که در زمان ایجاد عقد به وجود نمی‌آیند

۱. فخار طوسی، جواد، در محضر شیخ انصاری (شرح مکاسب)، نشر دارالحکمه، ج. ۲، قم، ۱۳۸۲، ص. ۱۰.

۲. عمید زنجانی، عباسعلی، قواعد فقه، ج. اول، نشر سمت، ج. ۲، تهران، ۱۳۸۸، ص. ۴۴۳.

۳. قاسم‌زاده سیدمرتضی، اصول قراردادهای و تعهدات، نشر دادگستر، ج. ۲، تهران، ۱۳۸۵، ص. ۲۵۲.

بلکه بعد از آن و در زمان اجرای عقد و با حصول شرایط معین به وجود می‌آیند. چنانچه خیار تأخیر ثمن وقتی به وجود می‌آید که عقد بیعی منعقد گشته و اجلی جهت تسلیم مبیع یا پرداخت ثمن مقرر نگشته ولی بعد از سه روز از تاریخ انعقاد عقد، هنوز نه ثمن پرداخت شده و نه مبیع تسلیم گشته است. بنابراین قبل از انقضای سه روز با وجود اعتبار عقد، خیاری به وجود نیامده است.

خیارات دارای دو مبنای متفاوت هستند: وجود برخی اختیارات ناشی از ترازی طرفین است. چنانچه خیار شرط ناشی از توافق طرفین عقد است که ممکن است برای هر دو طرف یا یکی از آن‌ها یا حتی به نفع شخص ثالث قرار داده شود. پاره‌ای دیگر از اختیارات نیز به حکم قانون و به استناد قاعده لاضرر جهت رفع ضرر ناروایی که به یکی از طرفین وارد شده، تشریح شده‌اند؛ چنانکه خیار عیب به منظور حمایت از طرفی که عین معیوبی را دریافت داشته و از این رهگذر دچار ضرر شده، مقرر گشته است.

نهایتاً بحث اختیارات مختص عقود لازم است و بحث از خیار در عقود جایز معنی ندارد؛ زیرا، عقد جایز هر زمان و بدون نیاز به دلیل خاص از سوی طرفین عقد قابل انحلال است. در تفاوت بین حق ناشی از خیار و اختیار ناشی از جواز عقد، می‌توان گفت حق خیار موجب دو نوع حق برای صاحب آن است: اول، حق تدبیر و تصمیم در ابقای عقد. دوم، حق فسخ و ازاله عقد؛ ولی جواز عقد جایز فقط حق دوم را به طرف عقد می‌دهد و در بقای عقد جایز به تدبیر و تصمیم طرف عقد نیازی نیست. از طرف دیگر، حق خیار قابل اسقاط و نقل و انتقال قهری و ارادی بوده ولی حکم جواز چنین خصایصی را ندارد.^۱

خیارات به علل مختلفی ممکن است زوال پیدا کنند که این علل را به دو دسته قهری و ارادی می‌توان تقسیم نمود. اختیارات به عنوان بخشی از مقررات تفسیری قابل اسقاط است اما زمان و نحوه اسقاط آن می‌تواند مفروض‌ها و مسائل مختلفی را مطرح کند. اسقاط خیار اصولاً وابسته به اراده صاحب خیار است و در قالب ایقاع صورت می‌گیرد ولی با این

۱. عمید زنجانی، همان، صص. ۲۴۴-۲۴۶.

حال ممکن است ضمن عقد و به صورت معوض اسقاط گردد. در ادامه بحث صور مختلف اسقاط اختیار و آثار آن را در سه بخش بررسی خواهیم کرد.

بند ۱- انقضای مهلت^۱

حق اختیار فارغ از مبنای وجودی آن، حقی موقت و عمر آن محدود به زمان خاص است. لزوم حفظ معاملات و ایجاد امنیت در روابط اقتصادی مردم باعث شده تا مقنن برای حق اختیار قائل به وجود مهلت شود که در آن مهلت دارنده اختیار باید اراده خویش را مبنی بر تأیید یا فسخ عقد اعلام دارد.

مهلت اعمال اختیار در قانون مدنی و فقه به سه طریق تعیین می شود:

اول؛ طریقه‌ی اعمال شده در اختیار مجلس که انتهای زمان اختیار مجلس را افتراق طرفین و خروج از مجلس عقد قرار داده است. بنابراین حق صاحب اختیار محدود به زمان وجود مجلس عقد و عدم افتراق طرفین است و بعد از آن دیگر حقی نیست.

دوم؛ در خصوص اختیار حیوان است که مقنن سه روز به خریدار حیوان فرصت داده تا در خصوص تأیید و فسخ اعلام نظر کند. در اینجا مهلت اعمال اختیار دقیقاً تعیین شده است. در بیع شرط نیز که اختیار ناشی از شرط ضمن عقد طرفین است مهلت اعمال اختیار باید بدین نحو مشخص و معلوم شود.

سوم؛ نوع مواعدی است که در قانون اتمام آن مواعد به قید فوریت مقید گشته بدون اینکه انتهای این زمان از طرف مقنن اعلام شود. در چنین مواردی که اعمال اختیار مقید به فوریت است اعمال اختیار باید ظرف مدت متعارف عرفی صورت گیرد و پس از پایان آن مدت فرض بر تأیید عقد از طرف صاحب اختیار می شود و خلاف این فرض هم قابل اثبات نیست.

البته نوع چهارمی از اختیارات نیز وجود دارد که هیچ گونه موعدی برای آن‌ها پیش‌بینی نشده است. لذا اختلاف نظر بین حقوقدانان به وجود آمده است و برخی قائل به این شده‌اند

1. Lapse of time.

که این دسته از اختیارات محدودیت زمانی ندارد و هر زمان بنا بر اصل استصحاب قابل استفاده است.^۱ اما نظر مخالف بر آن است که این دسته از اختیارات نیز مقید به قید فوریت هستند هر چند تصریحی از طرف مقنن نشده است و علت آن هم این است که داشتن اختیار مستلزم نوعی تسلط و ولایت بر مال غیر است و اصل نیز عدم ولایت بر غیر است و بعد از انقضای مهلت فوری عرفی، این حق ساقط می شود.^۲ این نظر قابل تأیید است. زیرا، وجود اختیار امری استثنایی و خلاف قاعده است و اصل، لزوم عقد است و لذا در موارد شك باید به اصل عمل نمود و از تفسیر موسع حکم استثنایی پرهیز نمود و لزوم ثبات در معاملات نیز این امر را تأیید می کند.

البته باید توجه نمود که صرف انقضای مواعد فوق منجر به اسقاط اختیارات نمی شود بلکه در کنار آن، علم صاحب اختیار به وجود آن نیز لازم است. چنانکه این امر از ماده ۱۱۳۱ ق.م نیز استنباط می گردد. علت این امر نیز آن است که مقنن سکوت فرد را بعد از پایان مهلت به منزله تأیید عقد می داند و تأیید از طرف کسی که نسبت به موضوع و حکم جاهل بوده، میسر نیست.^۳

بند ۲ - فوت صاحب اختیار^۴

اصولاً فوت صاحب اختیار موجب سقوط اختیار نیست و با فوت وی حق اختیار منتقل به وارث خواهد شد اما اختیارات مقید به مباشرت شخص، قابل انتقال نیست. قانون مدنی نیز پس از آن که در ماده ۴۴۵ انتقال اختیار به وارث را بعد از فوت صاحب آن پیش بینی کرده در ماده ۴۴۶ مقرر داشته که "خيار شرط ممکن است به قید مباشرت و اختصاص به شخص مشروطه قرار داده شود که در این صورت، منتقل به وراثت نخواهد شد."

۱. صفایی، سیدحسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج. ۲، نشر میزان، ج. ۶، تهران، ۱۳۸۷، ص. ۳۱۱.

۲. نظر استاد دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی.

۳. جهت تفصیل بحث پیرامون این مطلب، رک: میرزائزاد جویباری، اکبر، «نگاهی نو به مفهوم فوریت اختیار در حقوق ایران»، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، دوره ۱۱، ش. ۳، تابستان ۱۳۸۶.

4. Death.

وضعیت اختيارات در عقود غيرمالي نیز چنين است و با فوت شخص از بين می‌روند. چنانکه اختيارات ناشی از عقد نکاح بعد از فوت زوجین نمی‌تواند به وراثت آن‌ها منتقل شود. بنابراین حق خيار مفید به مباشرت صاحب آن و نیز حق خيار ناشی از عقود غيرمالي، قابل انتقال نبوده و به فوت صاحب آن، ساقط می‌گردد.

بند ۳ - اسقاط خيار^۱

اسقاط خيار به معنای صرف‌نظر کردن صاحب آن از این حق و از بين بردن آن است. بين اسقاط خيار و تصمیم به ابقای خيار فرق وجود دارد. زیرا تصمیم به ابقای عقد، اعمال خيار است منتها نه در جهت فسخ و ازاله آن بلکه در جهت تثبیت و تأیید آن است. اما اسقاط خيار از بين بردن اختیار تصمیم‌گیری در سرنوشت عقد است و پس از سقوط حق خيار، عقد به مقتضای خود یعنی لزوم، تداوم پیدا می‌کند.^۲

اسقاط خيار نوعی عمل حقوقی است و نیاز به اهلیت و قصد ساقط‌کننده دارد و اعلام اسقاط می‌تواند به دو صورت لفظی و فعلی باشد که در ذیل به بررسی هر دو صورت خواهیم پرداخت.

الف: اسقاط لفظی حق خيار

اسقاط لفظی که گاه به اسقاط صریح نیز تعبیر می‌شود شامل هر نوع اسقاطی است که به وسیله‌ی لفظ یا کتابت اعلام می‌گردد. خود اسقاط لفظی به دو صورت ممکن است رخ دهد:

۱ - اسقاط خيار بعد از عقد

بعد از انعقاد عقد و مشخص شدن وجود خيار، صاحب خيار حق دارد آن را مورد استفاده قرار دهد یا اینکه ساقط نماید. در مشروعیت چنين تصرفی هیچ شکی وجود ندارد؛ زیرا،

1. Abandonment of an option.

۲. توضیح ماهنامه «کانون»: برخی نظر مخالف دارند مبنی بر این که؛ بين اسقاط خيار و تصمیم به ابقای خيار تفاوت ماهوی وجود ندارد. تصمیم به ابقای خيار، در واقع، به نوعی اسقاط ضمنی خيار است. چرا که غالباً این نوع تصمیم‌ها، متضمن اسقاط ضمنی خيار است.

طبق قاعده مسلم فقهی هر صاحب حقی، حق اسقاط آن را دارد (کلی ذی حق اسقاط حقه) که این قاعده خود از قاعده تسلیط، استنباط و استخراج شده است و به افراد حق تصرف در اموال و حقوق خویش را اعطا کرده است. (الناس مسلطون علی اموالهم).

بنابراین، مثلاً وقتی بعد از بیع معلوم می‌شود که مشتری مبیع را به قیمتی بیشتر از بهای واقعی آن خریداری کرده است، از باب غبن حق خیار پیدا می‌کند. در این حالت وی می‌تواند با اعمال خیار، عقد را از بین ببرد (فسخ) یا نسبت به اسقاط حق خیار اقدام نماید. برخی مؤلفان گفته‌اند که اختیارات بعد از عقد چه طرف، عالم به وجود آن باشد چه جاهل، قابل اسقاط است.^۱ اما به نظر می‌رسد اسقاط خیار قبل از علم به وجود و نوع آن، گونه‌ای عمل حقوقی غرری و باطل است.

در مشروعیت اسقاط هر خیاری، غیر از خیار تعذر اجرا یا تعذر تسلیم، شکی وجود ندارد. اما خیار تعذر اجرا به نظر قابل اسقاط نمی‌رسد. چرا که با مقتضای معاوضی معاملات در تضاد است. زیرا براساس این خیار اگر اجرای تعهد یکی از طرفین غیرممکن گردد طرف مقابل (متعهدله) می‌تواند با فسخ عقد خود را از تعهد مقابل آن یا از پرداخت عوض رها سازد. حال اگر خیار تعذر اجرا ساقط شده باشد وی طبق عقد ملزم به اجرای مفاد آن خواهد بود در حالی که عوضی در برابر آن دریافت نمی‌کند.

البته اگر تعهد مقابل را اجرا نکرده باشد، می‌تواند به حق حبس استناد کند ولیکن اگر تعهد خویش را قبلاً اجرا کرده باشد و حق خیار تعذر خویش را نیز ساقط نماید آن وقت با این مشکل مواجه می‌شود که طرف مقابل نمی‌تواند به تعهد خویش عمل نماید و در عین حال حق فسخی برای وی موجود نیست. پس جهت جلوگیری از این تالی فاسد باید قائل به عدم امکان اسقاط خیار تعذر اجرا شد.

اسقاط حق خیار، اصولاً به قبول طرف مقابل یعنی من علیه الخیار نیاز ندارد. بنابراین این عمل در قالب ایقاع صورت می‌گیرد. اما در عین حال ممکن است اسقاط خیار در قالب

۱. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج. اول، ص. ۵۳۸.

عقد و به صورت معوض باشد. يعنى طرفين ضمن عقد ديگر بر اسقاط حق خيار در برابر عوض يا حتى بدون عوض، توافق نمايند.^۱

بايد توجه نمود كه نه تنها طرفين ممكن است ضمن عقد بر اسقاط حق خيار توافق نمايند بلكه حتى ممكن است بر عدم اعمال خيار توافق نمايند. (شرط فعل) در چنين فرضى بر خلاف فرض قبلى حق خيار از بين نمى رود بلكه صاحب خيار متعهد گشته است آن را اعمال و اجرا ننمايد. تفاوت بين اين دو نوع توافق در مرحله اجرا ظاهر مى شود. بدين ترتيب كه اگر پس از توافق بر اسقاط خيار، صاحب خيار نسبت به فسخ عقد اقدام نمايد، اين فسخ هيچ گونه اثرى ندارد اما اگر توافق به صورت عدم اعمال حق خيار باشد و بعداً صاحب خيار نسبت به فسخ عقد اقدام نمايد، اين فسخ معتبر است و موجب انحلال عقد است. النهايه مشروطاً به خاطر عدم اجراى شرط ترك فعل از طرف صاحب خيار مى تواند عليه وى اقامه دعوى نمايد و خواستار جبران ضرر و زيان خود شود.

۲ - اسقاط خيار ضمن عقد

مرسوم است كه در تنظيم اسناد خصوصاً اسناد رسمى شرطى بدين مضمون آورده مى شود كه، «طرفين اسقاط كافه اختيارات نمودند ولو غبن فاحش باشد». مستند اين شرط نيز ماده ۴۴۸ ق.م. است كه مقرر مى دارد: «سقوط تمام يا بعضى از اختيارات را مى توان ضمن عقد شرط نمود». اما رويه قضايى و دكترين در اعمال و اجراى كلى اين ماده، برخلاف دفاتر اسناد رسمى ترديد راه نموده اند.

شعبه اول ديوان عالى كشور در رأى شماره ۱۵۹۱ مورخ ۱۳۱۹/۵/۲۸ اعلام داشته: "اسقاط اختيارات به طور مطلق، در موردى كه تعيين مبيع در قباله با توصيف انجام شده شامل تخلف وصف نخواهد بود."^۲

۱. توضيح ماهنامه «كانون»: به نظر مى رسد صحيح تر اين است كه گفته شود: اسقاط خيار در هر صورت، يك عمل حقوقى يك طرفه (ايقاع) است. بنا بر اين، اين كه بگويم «اسقاط خيار» عقد است، معنا ندارد. حال، اگر طرفين (يا يكي از طرفين) بر عوض در مقابل اسقاط خيار تعهد نمايند؛ اين عوض، اسقاط را معوض نمى كند (و ايقاع، عقد نمى شود) بلكه اين عوض، جنبه فرعى دارد.

۲. متين دفتري، احمد، مجموعه رويه قضايى، قسمت حقوقى، ص. ۱۷۶.

این رأی مبتنی بر تفسیر قرارداد براساس اراده و خواست واقعی طرفین است؛ زیرا معقول نیست که طرفین شرایطی و اوصافی را برای مبيع و ثمن تعیین نمایند اما برای تخلف از آن اوصاف و شرایط هیچ ضمانت اجرایی قرار ندهند یا ضمانت اجرای قانونی آنرا ساقط نمایند.^۱ دیوان عالی کشور در رأی شماره ۱۲۱۸-۳۴۸ مورخ ۱۳۰۸ اعلام داشته: " اسقاط خيار عيب شامل عيوبی که خارج از حد متعارف باشد نیست". بنابراین به نظر دیوان حق خيار ناشی از عيوب غیرقابل پیش‌بینی، قابل اسقاط نیست و فقط عيوبی که احتمال وجود آن هست، قابل اسقاط است.

در خصوص خيار غبن نیز به همین ترتیب می‌توان گفت که اسقاط خيار غبن ناظر به غبن متعارف است وگرنه چنانکه میزان غرر به چندین برابر قابل تصور اولیه برسد این اسقاط به علت اشتباه در موضوع آن صحیح و قابل استناد نخواهد بود.^۲

در قابلیت اسقاط خيار تدلیس تردید به حقی ابراز شده است. زیرا چگونه ممکن است شخصی در جریان انعقاد عقد، با ارتکاب عملیات فریب‌دهنده و کتمان حقیقت، طرف مقابل را به انعقاد عقد ترغیب کند و سپس با شرط اسقاط کافه خيارات خود را از ضمانت اجرای قانونی فریبکاری و تدلیس رهایی بخشد. البته مانعی برای اسقاط خيار بعد از آگاهی بدان پس از عقد وجود ندارد ولی سقوط آن قبل از آگاهی و ضمن عقد، مخالف نظم عمومی و باطل است.^۳

علاوه بر این‌ها در خصوص خيار تفلیس و تعذر اجرا نیز گفته شده که به‌رغم عموم ماده ۴۴۸،^۴ اسقاط این دو خيار نیز صحیح نیست. زیرا موجب می‌شود که عوض و معوض در دست يك طرف عقد قرار گیرد و متضرر هیچ راهی برای رهایی خود از این ضرر نداشته

رتال جامع علوم انسانی

۱. صفایی، همان، ص. ۳۰۷.

۲. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، ج. ۵، ص. ۲۵۲.

۳. همان، ص ۱۳۰.

۴. ماده ۴۴۸ ق.م.س. سقوط تمام یا بعضی از خيارات را می‌توان ضمن عقد شرط نمود.

باشد.^۱ لذا این شرط که متضمن اسقاط خيار تعذر اجرا یا تفليس است به علت مغايرت با نظم عمومی، اخلاق و مخالفت با مقتضای ذات عقد، باطل است.^۲

نهایتاً اسقاط کافه خيارات شامل خيار شرط نخواهد بود. علت نیز آن است که این امر معقول نیست که طرفین ضمن عقد برای هر دو یا یکی حق خيار بدهند و سپس ضمن همان عقد و به موجب شرط دیگر، آن حق را ساقط نمایند.

هر کدام از موارد فوق در جای خود مورد تأیید می باشد اما شرط اسقاط کافه خيارات علاوه بر موارد مذکور دارای ایراد دیگری است. آن، این که در شرط اسقاط کافه خيارات، نوعی غرر وجود دارد و معامله غرری نیز باطل و بلااثر است. (نهی النبی (ص) عن الغرر).

غرر موجود در این شرط به این صورت قابل تصور است که مثلاً خيار عیب ساقط می شود ولی هنوز نوع عیب و تأثیر آن در میزان مالی بودن موضوع عقد معلوم نیست و یا در خيار غبن، میزان ضرر معلوم نیست یا نوع تدلیس در خيار تدلیس، مشخص نیست. خلاصه تا زمانی علت وجودی خيارات، یعنی ضرر و میزان آن معلوم نگشته، اسقاط خيار نمی تواند صحیح باشد. اسقاط خيار در حالی که دارنده بالقوه آن از وجود و میزان ضرر ایجادکننده آن آگاه نیست، نمونه بارز معامله با موضوع مجهول می باشد و مشمول معاملات غرری است که باطل بوده و اثری ندارد.

البته برخی فقها به شرط اسقاط کافه خيارات ضمن عقد ایراد نموده اند که نوعی اسقاط مالیم یجب و یا اسقاط مالیم یوجد است که به نظر می رسد این ایراد وارد نیست؛ زیرا، نظر به این که سبب حق موجود گشته (یعنی عقد) از این جهت ایرادی وارد نیست. منتهی چون میزان حق معلوم نیست، اسقاط اش غرری می گردد.

بدین ترتیب، شرط اسقاط کافه خيارات فقط در خصوص خيارات مجلس و حیوان می تواند صحیح باشد. زیرا اسقاط این دسته خيارات هیچ ضرر و غرری ندارد و مبنای آنها

۱. جعفری لنگرودی، *دایرة المعارف حقوق مدنی و تجارت*، ج. اول، ص. ۴۹۳.

۲. کاتوزیان، همان، صص. ۳۹۹ - ۳۹۷.

فقط حکم قانون است و اگر معامله برای یکی از متعاملین ضرری داشته باشد، می‌تواند به استناد سایر اختیارات، معامله را فسخ نماید. در مقابل، اسقاط سایر اختیارات، به موجب شرط اسقاط کافه اختیارات، غرری و باطل است.^۱

برخی از محققین قائل به این شده‌اند که اختیارات حتی قبل از انعقاد عقد نیز قابل اسقاط است و نتیجه این امر آن خواهد شد که عقد بدون خیار به وجود می‌آید.^۲ این شرط نیز از نظر غرری بودن ملحق به شرط ضمن عقد است و محکوم به بطلان. علاوه بر این ایراد دیگری که به این نظر وارد است آن است که سببیت اسباب حق طرفین نیست که اسقاط گردد بلکه حکم است و غیر قابل اسقاط؛ با این حال، حق ناشی از هر سببی بعد از پیدایش از طرف صاحب حق، قابل اسقاط است. بدین ترتیب به وجود آمدن اختیارات در اثر پیدایش اسباب آن، حکم یا قاعده امری است و شرط خلاف نمی‌پذیرد. مثلاً، طرفین نمی‌توانند شرط نمایند که به‌رغم وجود تدلیس، خیار تدلیس به وجود نیاید ولی طرفی که قربانی تدلیس واقع شده، بعد از اطلاع فریبکاری می‌تواند حق خیار خود را ساقط نماید.

ب: اسقاط فعلی حق خیار

منظور از اسقاط فعلی، تصرفاتی است که صاحب خیار در موضوع معامله انجام می‌دهد و منجر به اسقاط خیار می‌شود. اما آیا هر تصرفی می‌تواند دلیل بر اسقاط خیار قرار گیرد؟ در پاسخ باید گفت که اسقاط حق عمل حقوقی است و اعتبار عمل حقوقی منوط به اهلیت و قصد و رضای فاعل آن است. بنابراین تصرفاتی می‌تواند مسقط خیار باشد که نوعاً تصرف مالکانه تلقی می‌گردد و از طرف دیگر، با آگاهی از وجود خیار صورت گرفته باشد وگرنه در جایی که فاعل آگاه به وجود خیار نبوده، تصرف منجر به اسقاط خیار نمی‌گردد.^۳ این امر

۱. توضیح ماهنامه «کانون»: به نظر می‌رسد باید بین سقوط و اسقاط خیار تفاوت قائل شد تا حسب مورد، اسقاط خیار را یک عمل حقوقی یک‌جانبه و ایقاع تلقی نمود لیکن سقوط خیار را که در اسناد رسمی منظور است، یک عمل حقوقی دوجانبه دانست.

۲. شیخ طوسی، (ابی‌جعفر)، محمدبن الحسن بن علی، خلاف، چ. سنگی، مطبعة الاسلامیه، چ. اول، تهران، بی‌تا، ص. ۱۹۵.

۳. امامی، همان، ص. ۵۴۰.

از ماده ۴۵۰ ق.م. نیز قابل استنباط است.

تلف یا انتقال عوض به شخص ثالث موجب سقوط حق خیار نیست لیکن صاحب حق خیار باید بدل عوض تلف شده را اعم از مثل یا قیمت، به طرف مقابل، بدهد تا بتواند اعمال خیار نماید. بنابراین تلف، تغییر و انتقال عوضین قبل از علم به وجود خیار مسقط آن نمی‌شوند ولی در خیار عیب مسقط حق فسخ عقد می‌شوند اما صاحب خیار حق مطالبه ارش را دارد. (ماده ۴۲۹ ق.م.)

نتیجه و پیشنهاد

با توجه به مطالب مذکور می‌توان گفت؛ خیارات بعد از عقد و علم به نوع آن از طرف صاحب آن، قابل اسقاط است اما اسقاط خیار قبل از عقد یا ضمن عقد که به شرط اسقاط کافه خیارات شهرت یافته نمی‌تواند جز در خصوص خیار مجلس و حیوان صحیح و معتبر باشد. زیرا در چنین شروطی نوعی جهل و غرر نهفته است که مانع صحت و اعتبار آن شرط است و اطلاق ماده ۴۴۸ ق.م. نیز قابل استفاده نیست. لذا پیشنهاد می‌گردد ماده ۴۴۸ ق.م از طرف مقنن اصلاح گردد و تا آن زمان نیز دفاتر اسناد رسمی از درج شرط اسقاط کافه خیارات در اسناد تنظیمی خودداری نمایند.

منابع

- ۱ - امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج. اول، نشر اسلامی، چ. ۱۸، تهران، ۱۳۷۶.
- ۲ - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، فلسفه حقوق مدنی، ج. اول، نشر گنج دانش، چ. اول، تهران، ۱۳۸۰.
- ۳ - _____، دائرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، ج. اول، ناشر مشعل آزادی، چ. اول، تهران، ۱۳۵۳.
- ۴ - صفایی، سید حسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج. ۲، نشر میزان، چ. ۶، تهران، ۱۳۸۷.
- ۵ - عمید زنجانی، عباسعلی، قواعد فقه، ج. اول، نشر سمت، چ. ۲، تهران، ۱۳۸۸.
- ۶ - فخار طوسی، جواد، در محضر شیخ انصاری (تشریح مگاسب)، نشر دارالحکمه، چ. ۲، قم، ۱۳۸۲.
- ۷ - قاسم زاده، سیدمرتضی، اصول قراردادهای و تعهدات، نشر دادگستر، چ. ۲، تهران، ۱۳۸۵.
- ۸ - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادهای، ج. ۵، نشر شرکت سهامی انتشار، چ. ۳، تهران، ۱۳۸۰.
- ۹ - متین دفتری، احمد، مجموعه رویه قضایی، قسمت حقوقی، انتشارات کیهان، تهران، ۱۳۵۸.

۱۰ - ابی جعفر، محمد بن الحسن بن علی (شیخ طوسی)، خلاف، چاپ سنگی، مطبعه الاسلامیه،

چ. اول، تهران، بی تا.

Fall of options

Maqsd Ebadi Bashir

Abstract

The options that foreseen in acts for protect of parties can be terminated because they are not imperative rules. Termination can be in form of contract or unilateral acts. But most contracts especially official documents have a term which provides "all options terminated". This term has vices and effect its legality. In this article the conditions and efforts of fall of options especially termination of them will be considerate.

Key words: option, fall, contract, termination, document.

