

موجبات و آثار اسقاط خیار در فقه و حقوق موضوعه

ناجی سواری^۱ / جهانبخش غدیری^۲

* نوع مقاله: ترویجی / تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۱/۰۹ / تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۳/۲۱

کد مقاله: JHVMN-2405-1216

چکیده

خیار یک حق مالی و از جمله حقوق و قابل اسقاط است و ذوالخیار می تواند آن را اسقاط نماید و بر همین اساس ماده ۴۴۸ قانون مدنی تصریح می دارد «سقوط تمام یا بعضی از خیارات را در ضمن عقد می توان شرط نمود» با این وجود در صحت شرط سقوط خیار ضمن عقد تردید هایی وجود دارد این قاعده از نظر حقوق دانان و فقها امامیه با اشکالات فراوانی مواجه شده است، فقها ایراداتی مانند، مخالفت شرط مذکور با مقتضای ذات عقد و بحث اسقاط ما لم یجب و جواز در عقد مشروط فیه را مطرح کرده و محدودیت هایی برای آن قائلند البته پذیرش صحت این شرط به معنای امکان تسری آن در تمامی خیارات نیست، با اینکه شرط اسقاط کافه خیارات و ماده ۴۴۸ قانون مدنی، کلی و عام می باشند اما این شرط در رابطه با برخی خیارات با موانعی مواجه است و قابل اجرا نیست خیار عیب، خیار غبن در موارد غیرمتعارف، خیار تخلف وصف در مواردی که موجب غرری شدن معامله می گردند، استثنائات شرط مذکور هستند، بنابراین لازم است صحت شرط فوق درباره تک تک خیارات مورد بررسی و تحقیق قرار گیرد تا خیارات غیرقابل اسقاط و خارج از شمول شرط رایج اسقاط تمام خیارات بطور مستدل شناسایی گردند.

واژگان کلیدی: اسقاط خیار، احکام خیار، اسقاط مالیم یجب.

^۱ دانشجوی دکتری تخصصی حقوق خصوصی، گروه حقوق، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران.

naji.svr@gmail.com

^۲ استادیار، گروه حقوق، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران. (نویسنده مسئول)

jghadiri1349@yahoo.com



مقدمه

خيارات در حقوق ساير كشورها مطرح نگرديده و از احكام مخصوص فقه اماميه است و يكي از اسباب ارادي انحلال عقد مي باشد و خلاف اصل لزوم عقود و قراردادها است و جنبه استثنائي دارد و مي بايست مضيق تفسير گردد و در غالب كتب فقهی در کنار كتاب البیع، كتاب مستقلى را به خود اختصاص داده است. (مكاسب، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۲۱۱) از سويي همان گونه كه خواهيم ديد، خيارات از جمله حقوق است و برخلاف نظر اهل سنت؛ در فقه اماميه قابليت اسقاط به شيوه های گوناگون دارد. «اسقاط حق» عملي حقوقی است و مانند تمام اعمال حقوقی نیازمند اراده و اختيار و قصد انشا دارد و برخلاف اقاله كه با تراضي واقع می شود، در زمره ايقاعات قرار می گيرد و با يك اراده انجام می شود پس اراده باطني فسخ كننده اثری در عقد ندارد و تصميم او بايستي اعلام شود و چهره مادی و بيرونی بيباد، حتی اگر به آگاهی طرف مقابل نرسد، فسخ قرارداد همانند ساير اعمال حقوقی در صورتی موثر است كه اراده سالم باشد.

از سويي گنجاندن شرط اسقاط كافيۀ خيارات در عقود امروزی امری شايع بوده و اين مسأله برای دادگاهها مشكلاتی را فراهم آورده است، هم چنين در مواردی كه موانع ديگری مثل تضاد شرط با عقد ماهيت غرری شرط، مغايرت شرط با ذات عقد و مخالفت با نظم عمومي و اخلاق حسنه وجود دارد، تفكيك و استثناء برخی از خيارات از شرط عام اسقاط كافه خيارات ضروری است، هدف ما از اين مقاله اين است كه قابليت شرط سقوط خيار ضمن عقد در فقه اماميه و حقوق ايران را تحليل و ارزيابی نموده و در اين راستا، نظرات مخالفان شرط سقوط خيار ضمن عقد و نقد آنها، و مستندات فقهی قابليت شرط اسقاط كافه خيارات و در نهايت استثنائات اين شرط در فقه اماميه و حقوق ايران و امكان اسقاط خيار تدليس، عيب، غبن، تخلف از وصف، را مورد بحث و بررسی خواهيم داد، مقاله پيش رو با استفاده از روش تحلیلی و استنباطی به بررسی موضوع می پردازد و با توجه به شيوع آن در دادگاهها می تواند مورد استفاده پژوهشگران و قضات و وکلای محترم قرار گيرد.

۱- مفهوم شناسی

خيار از لحاظ ساختار لغوی اسم مصدر برای اختيار است و، مصدر باب افتعال بوده و به معنای انتخاب کردن و برگزیدن می باشد. (انصاری، ۱۴۱۵، ۱۱) در مجمع البحرين، النهايه و تاج العروس با اشاره به حديث «البيعان بالخيار ما لم يتفرقا» آمده است كه خيار به معنای طلب يكي از دو امر است؛ امضاء يا فسخ بيع. (طريحي، ۱۴۱۶، ۲۹۵) و (ابن منظور، ۱۴۱۴، ۲۶۵) بنابراین معنای لغوی خيار عبارت است از برگزیدن، انتخاب کردن و ترجيح دادن در قرآن كريم هم به همين معنا آمده



است آنجا که می فرماید، (و اختار موسی قومه سبعین رجلا لمیقاتنا)، و موسی هفتاد مرد از قوم خود برای وعده گاه ما انتخاب کرد. (قرآن کریم سوره اعراف آیه ۱۵۵)

معانی اصطلاحی متعددی برای اختیار ذکر شده است که برخی از آنها به شرح ذیل است:

در اصطلاح فقها، اختیار دو اطلاق دارد:

الف- اطلاق عام که عبارت است از تسلط شخص بر فسخ و امضای عقد؛ خواه به جهت ثبوت حق فسخ برای فسخ کننده به یکی از اسباب آن، مانند تسلط بر فسخ در عقود لازم همچون بیع و اجاره به شرط خیار در ضمن عقد، یا به جهت حکم شارع به عدم لزوم عقد، از قبیل تسلط بر فسخ در عقد جایز و نیز تسلط مالک بر ردّ عقد فضولی، وارث بر ردّ وصیت نسبت به افزون بر یک سوم، عمه و خاله بر ردّ عقد شوهرشان در صورت ازدواج او با برادرزاده و خواهرزاده شان و کنیز آزاد شده بر فسخ عقد ازدواج خود با برده. (انصاری، ۱۴۱۵، ۱۲) تفاوت سلطنت نوع اول با سلطنت حاصل از حکم شارع به عدم لزوم عقد، آن است که اولی قابل اسقاط است، برخلاف دومی.

ب- اطلاق خاص که عبارت است از تسلط شخص بر فسخ و امضای عقد به جهت ثبوت حق فسخ برای وی بر اثر تحقق یکی از اسباب آن. «إن الخیار حق اصطفاء الفسخ، لا ملک الفسخ یعنی: خیار، حق انتخاب فسخ عقد است نه سلطه بر فسخ عقد، امام خمینی (ره) ضمن بیان این تعریف معتقد است این تعریف با معنای لغوی خیار مناسبت دارد هر چند عین آن نیست (الخمینی، ۱۴۲۱، ۱۲) الخیار ملک إقرار العقد و إزالته « یعنی خیار، قدرت بر اقرار عقد) یا به معنای ابقای عقد یا الزام عقد) - ؛ و قدرت بر ازاله عقد است برخی معتقدند این تعریف با آنچه در روایات از جمله روایت البیعان بالخیار ما لم یفترقا موافق تر است طبق این روایت متبایعان تا زمان افتراق قدرت بر انتخاب یکی از دو طرف عقد را دارند.

معنای اصطلاحی این واژه در فقه و حقوق به گستردگی معنای لغوی آن نیست صاحب جواهر فرموده اند: خیار به معنی اختیار و انتخاب یعنی ترجیح یکی از دو شق قضیه است، اما در اینجا، این معنی مورد نظر نیست بلکه به معنای مالکیت و تسلط پیدا کردن بر اقرار به عقد یا از بین بردن آن است، که بعد از وقوع عقد به مدت معلومی می تواند عقد را به هم بزند (معنای اول معنای لغوی و دومی اصطلاح فقهی است) (نجفی، ۱۴۰۴، ۱۳) در مکاسب این گونه آمده است: خیار در لغت اسم مصدر است از اختیار. و در نظرات جماعتی از متأخرین به معنای فسخ عقد است، همان گونه که در جایی از الایضاح اشاره شده است که در عقد جائز و فضولی وجود دارد. و در میراث



مربوط به زیاده از ثلث می شود. (انصاری، ۱۴۱۵، ۱۶) به هر ترتیب در یک تعریف نسبتاً جامع می توان گفت که خیار به معنی تسلط بر فسخ و امضای عقد است و عبارت است: از حقی که بر اساس عقد یا حکم شرع و یا قانون به دو طرف عقد یا یکی از آنها و گاه به شخص ثالث داده می شود. (عمید زنجانی، ۱۳۹۰، ۱۲)

در ماده ۱۸۸ قانون مدنی از خیار چنین تعریف شده است: عقد خیاری آنست که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد.

خیار در کتب حقوقی به معنای تسلط بر ازاله اثر حاصل از عقد است. در قانون مدنی، تعریفی از آن نشده است زیرا ماهیت آن تا اندازه ای بدیهی است و تعریف فقهی بالا نیز از مفهوم عرفی خیار گرفته شده است بنابراین تسلط قانونی شخص در اضمحلال عقد را خیار گویند. خیار ممکن است ناشی از تراضی طرفین باشد. مانند خیار شرط یا ناشی از حکم قانون باشد مانند خیار مجلس (ماده ۳۹۷ ق. م) عقد خیاری آنست که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد. چنانکه می دانیم در عقد لازم می توان با توافق، آنرا به عقد خیاری تبدیل کرد و اختیار فسخ را نه تنها برای هر یک از طرفین، حتی برای شخص دیگری که قبلاً از بین طرفین مشخص است تفویض کرد. آقای حائری شهابیغ در صفحه ۱۴۴ جلد سوم شرح بر قانون مدنی خود از خیار چنین تعریف نموده است: خیار اسم مصدر است و مصدر آن اختیار است و عده ای از فقهاء آنرا سلطنت بر عقد یعنی سلطنت یکی از متعاقدين یا هر دو بر فسخ تعبیر میکنند و شامل سلطنت بر فسخ در عقود لازمه و جایزه هر دو خواهد بود. به این ترتیب طرفین معامله هر وقت خواستند می توانند با استفاده از اختیار فسخ عقد آن را منحل سازند. می دانیم که عقد اجاره از عقود لازم است و برای مدت معین واقع شده است موجر یا مستأجر برای خود حق فسخ اجاره را مثلاً پس از شش ماه یا فروش یا خرید خانه قائل می شوند که اگر از این حق استفاده کردند عقد انحلال پیدا می کند و اگر استفاده نکردند عقد ادامه می یابد.

شرط فسخ یا اختیار فسخ غیر از حق فسخ است که در قانون در موارد معینی بدون ایجاد شرط فسخ برای احد طرفین یا هر دوی آنها قائل شده است. حق فسخ حق قانونی ولی شرط فسخ شرط قرار دادی است.



فسخ معامله به موجب خسارات که در قانون مدنی ذکر شده است و هر یک از آنها با حصول و وقوع خود حق فسخ ایجاد می کند به حکم قانون برقرار شده است مثل اختیار فسخ معامله به علت معیوب بودن مبیع. اما فسخ عقد به موجب شرط ضمن عقد نتیجه قرار داد و توافق طرفین است مثل این که خریدار خانه در ضمن بیع شرط کند که تا مدت یک ماه حق دارد معامله را فسخ نماید، خیار در اصطلاح عبارت است از ملکیت و تسلط برای فسخ عقد، به این معنی که صاحب حق خیار، مالک فسخ عقد باشد یعنی اختیار به هم زدن معامله یا باقی گذاردن آنرا داشته باشد. شیخ انصاری در تعریف خیار به «ملک فسخ عقد» توضیح داده اند که این تعبیر به خاطر یادآوری این نکته است که خیار از حقوق است نه از احکام، بنابراین اجازه و ردّ فضولی، تسلط بر فسخ عقود جائزه که از احکام هستند از تحت تعریف خیار خارج اند. برخی فقها آن را ملکیت فسخ عقد تعریف کرده اند، بنابر تعریفی جامع تر، خیار عبارت است از: توانایی و سلطه یکی از طرفین قرارداد یا هر دو یا شخص ثالث بر فسخ و ازاله عقد بر پایه حکم شرع یا قانون یا براساس شرط قرارداد. برخی دیگر خیار را توانایی ابقا یا فسخ و ازاله عقد پس از وقوع آن دانسته اند. بر پایه این تعاریف، به ویژه تعریف اخیر، اختیاراتی چون اختیار طرف عقد برای فسخ در عقود جایز و نیز حق مالک درباره اجازه یا ردّ عقد فضولی، مصداق خیار مصطلح نیست.

۲- قابلیت اسقاط خیار در فقه امامیه

شاید اولین فقیهی که به صورت خاص، به تفاوت مفهوم حق و حکم توجه ویژه نموده باشد، شیخ انصاری باشد (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۲۱۲؛ سبحانی، ۱۴۱۴ق، ص ۴) از منظر شیخ مهم ترین تفاوت حق و حکم «در اختیار» بودن است. توضیح آن که حق در اختیار شخص است و فی الجمله قابل اسقاط است. مانند حق شفعه ولی حکم مطلقاً در اختیار شارع است و اختیار مکلفین در آن مدخلیتی ندارد. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۲۱۲) حال سؤال این است که اختیارات جزو احکام و یا جزو حقوق می باشد؟

در حقوق ایران شکی نیست، که اختیارات از حقوق مالی هستند. (صفایی، ۱۳۸۳، صص ۳۰۴-۳۰۵؛ کاتوزیان، ۱۳۸۷، صص ۵۴-۱۱۸؛ امامی، ۱۳۵۵، ج اول، ص ۵۴۰) از نظر قانونی نیز م ۴۴۸ ق.م.دالات تمام بر حق بودن اختیارات دارد. در فقه نیز شکی نیست، که اختیارات از جمله حقوق است، شیخ انصاری به این مطلب مکرر اشاره دارند، از جمله: «ان الخیار من الحقوق لا من الاحکام» (انصاری، ۱۳۸۲، ص ۲۱۱) و: «ان الخیار حق مالی قابل لاسقاط» (انصاری، ۱۳۸۲، ص



۲۲۹). و آن گاه نتیجه می‌گیرند که طبق قاعدهٔ مسلمة «ان لكل ذي حق اسقاط حقه»؛ صاحب خیار می‌توان آن را اسقاط نماید. (انصاری، ۱۳۸۲، ص ۲۳۲)

این قول به نظر می‌رسد، مخالفی ندارد و شیخ انصاری در کتاب مکاسب در ابتدای احکام کلی خیارات این مطلب را به تفصیل بیان نموده و به عنوان مقاله مجزا قابل بحث و بررسی می‌باشد.

۳- احکام اسقاط خیارات

این مسأله از مسائل مبتلی به جامعهٔ امروزی حقوق ایران است و این سوال در بین حقوقدانان مطرح است که آیا می‌توان تمام خیارات را اسقاط نمود؟ این سؤال از آن روی اهمیت می‌یابد، که امروزه در بسیاری از اسناد رسمی و غیررسمی جملهٔ «اسقاط کافهٔ خیارات» به عنوان شرطی از شروط ضمن عقد بسیار رایج است و طرفین خیارات را ساقط می‌نمایند (صفایی، ۱۳۸۳، ص ۳۰۶؛ کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج ۵، ش ۹۱۲؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۵۷، ص ۴۳) این مسأله تا جایی شایع است، که به علت سوء استفاده‌های فراوان از خیارات و عدم استحکام عملی معاملات به دلیل وجود تعداد فراوانی از خیارات در نظام حقوقی ایران، ادارهٔ ثبت طبق بخشنامه شمارهٔ ۳۵۱۲۶-۱۰۹۳ کلیهٔ دفاتر اسناد رسمی را ملزم نمود در قراردادهای کافهٔ خیارات را از طرفین ساقط نمایند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸، ج ۱، ص ۳۷۲) ظاهر مادهٔ ۴۴۸ قانون مدنی اشعار می‌دارد که می‌توان تمام خیارات را ساقط کرد، این مسأله مورد اتفاق حقوق دانان است و به جز یک مخالف جدی (دکتر لنگرودی) مخالف جدی دیگری ندارد، ایشان معتقدند در چنین شرطی باطل و مبطل عقد است. (صفایی، ۱۳۸۳، ص ۳۰۶، کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج ۵، ص ۱۳۳، امامی، ۱۳۵۵، ج اول ص ۵۴۱، قائم مقامی، ۱۳۵۶، ص ۱۰۳، عدل، ۱۳۷۲، ش ۵۲۲، ص ۳۱۰ و . .) در فقه امامیه هم جمله‌ای که دلالت بر جواز یا منع اسقاط کافهٔ خیارات دلالت داشته باشد وجود ندارد، اما با احصاء در سرفصل‌های خیارات تقریباً در تمامی خیارات، شرط اسقاط آن بحث شده است. از جمله در خیار مجلس، خیار حیوان، خیار شرط، خیار غبن، خیار تأخیر ثمن، خیار رؤیت (به اختلافات موجود در این خیار اشاره خواهد شد)، خیار عیب و... (سبحانی، ۱۴۱۴، صص ۶۸، ۱۲۲، ۱۶۲، ۳۳۵، ۲۸۷، ۳۱۰، ۳۴۱ و . .) و به نظر می‌رسد ذیل قاعدهٔ کلی «لکل ذي حق اسقاط حقه» و جواز اسقاط تک تک خیارات، اسقاط همهٔ آن‌ها بلامانع باشد. اما همان‌گونه که خواهیم دید، همهٔ فقها و حقوق دانان اصل امکان اسقاط خیارات را با این گستردگی نپذیرفته و تقریباً همه در خیارات خاص، قائل به عدم امکان اسقاط برخی خیارات شده‌اند که در ذیل هر عنوان به بحث و بررسی آن خواهیم پرداخت.



اول- اسقاط خيار تدلیس:

خيار تدلیس در فقه آن چنان شناخته شده نیست، شیخ انصاری و شارحان آثار او از خيار تدلیس ذکری به میان نیآورده‌اند (انصاری، ۱۳۸۲، ص ۲۰۹؛ الخيارات و سبحانی، ۱۴۱۴ق.، ص ۱۷۴؛ الموسوی‌الخمينی، ۱۴۱۵ق.، ج ۴-۵، ص ۱۲۱) شهید اول در کتاب الدروس الشرعیة به عنوان هشتمین خيار، خيار تدلیس را بحث کرده است. (مکی‌العاملی، ۱۴۲۶ق.، ج ۳، ص ۳۱۸) در این‌که با خيار تدلیس ارش ثابت است یا خیر، اختلاف بوده و ابن ادریس و شیخ طوسی به اثبات ارش فتوا داده‌اند. (مکی‌العاملی، ۱۴۲۶ق.، ج ۳، ص ۳۱۸) و مباحث را با خيار عیب مخلوط کرده‌اند. (مکی‌العاملی ۱۴۲۶ق.، ج ۳، ص ۳۲۱) به هر حال جایی در کتاب دروس و کتاب لمعه به امکان یا عدم امکان اسقاط این خيار به تصریح اشاره نشده است. هرچند جملاتی به صورت غیرمستقیم دلالت بر این مطلب دارند (مکی‌العاملی، ۱۴۲۶ق.، ج ۳، صص ۳۲۱-۳۳۳) به هر حال به نظر می‌رسد، قول فقیهان امکان اسقاط چنین خياری است. به نظر قول فقها امکان اسقاط چنین خياری نزدیک‌تر به صحت است، ظاهراً حقوق‌دانان از اصل خيار تحلیل ناصحیحی داشته و گمان می‌کنند، خيار تنها راه جبران ضرر متعاملین است و حد اکثر به این نظر گرایش پیدا کرده‌اند، که خيار ثمره تراضی و اراده طرفین است. (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۵۴، ش ۸۹۸)

برخی حقوق‌دانان معتقدند از آن روی که تدلیس قانوناً ممنوع است و حتی درپاره‌ای موارد مجازات کیفری برای آن مقرر شده است، و می‌گویند اسقاط این خيار برخلاف نظم عمومی و باطل است (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج ۵، ش ۹۱۲) برخی دیگر از اساتید بر این باورند، که این شرط غیرعقلایی بوده و در نتیجه باطل است. (جعفری‌لنگرودی، ۱۳۷۹، حاشیه ماده ۴۸۸) در نتیجه اگر در سند ذکر شده باشد که کافهً خيارات ساقط است، شامل خيار تدلیس نخواهد بود (صفايي، ۱۳۸۳، ص ۳۰۷) در مقابل برخی اساتید چنین شرطی را صحیح می‌دانند. آن‌چه از ظاهر مسأله بر می‌آید، این است که دکتر امامی در این قول متفرد است و می‌فرماید «متبایعین می‌توانند، در ضمن عقد بیع شرط کنند خياراتی که در عقد مزبور به وجود می‌آید مانند خيار عیب، غبن، تدلیس و تخلف وصف ساقط شود. اگرچه مشروط علیه جاهل به وجود سبب آن باشد» (امامی، ۱۳۳۵، ج اول، ص ۵۴۱). پس نظر غالب حقوق‌دانان آن است، که اگر در قرارداد تصریح شده باشد که خيار تدلیس ساقط است، موجب بطلان عقد نیست. ولی چون چنین شرطی یا بی‌فایده و یا نامشروع است، خود شرط باطل خواهد بود. (ماده ۲۳۲ ق.م.)



دوم - اسقاط خيار غبن:

شیخ در مکاسب متعرض بحث شده است. طبق نقل ایشان شهید اول در دروس معتقدند، اگر در ضمن عقد سقوط خيار غبن و رؤیت شرط شود، چنین عقدی باطل است. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۲۸۱) شیخ در مقام اتیان دلیل برای فتوای شهید می‌فرماید: وقتی خيار غبن در عقدی ساقط گردد، به این معنا است، که طرف معامله نمی‌داند آیا قیمت کالائی را که خریده است (به مبلغی معین) همین قیمت است یا خیر؛ و این سبب جهل به قیمت (مالیت) مبیع می‌گردد که موجب بطلان و غرری شدن بیع است. شیخ این سخن را نمی‌پذیرد، او معتقد است اقوی صحت شرط سقوط خيار غبن در ضمن معامله است، اگر این سخن پذیرفته نشود، مستلزم این نتیجه خواهد بود که همه معاملات که طرفین عقد به قیمت واقعی کالا نزد اهل خبره مطلع نیستند، باطل باشد در حالی که می‌دانیم این‌گونه نیست. صرف جهل به مالیت موجب غرر نیست. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۲۸۲) نکته‌ای که در این بحث باید متذکر شد و در تحلیل مؤثر خواهد بود، مفهوم غبن در فقه است. همان‌گونه که شیخ اعظم تذکر به این نکته داده‌اند، اصولاً غبن در مبحث خيار غبن به معنای غبن فاحش است؛ غبنی که در عرف چنان ضرری محسوب گردد، که عرف مردم در آن حاضر به تسامح و گذشت نباشند. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۲۷۵) شیخ این سخن را به علامه نیز نسبت می‌دهد و در مثال می‌فرماید، که مثلاً ۲ در ۲۰ (۱۰٪) تفاوت قیمت، غبن فاحش نیست. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۲۷۵) اما در مورد هر دو سؤال از علمای معاصر فتاوی متعددی موجود است، که به صورت خلاصه به برخی از آنان اشاره می‌گردد:

امام خمینی (ره) خمینی:

«آن جا هم که در ضمن عقد تصریح کرده باشند به این‌که: خيار غبن ساقط باشد هر چند که غبن فاحش و بلکه افحش باشد، تنها خيار آن مقدار غبن ساقط می‌شود، که در مثل چنان معامله‌ای احتمالش داده می‌شود، پس اگر فرضاً متاعی را به صد تومان خریده که احتمال نمی‌رود ارزش واقعی ده یا بیست تومان باشد و احتمال می‌رود، که غبن فاحش و زشت آن پنجاه تومان و غبن افحش زشت‌تر آن هفتاد تومان باشد و اتفاقاً ارزش کالائی که او خریده به صد تومان و یا بیست تومان است، کلمه فاحش در چنین شرطی شامل نود تومان و کلمه افحش شامل هشتاد تومان نمی‌شود بنابراین خيار ساقط نیست.» (الموسوی‌الخمینی، ۱۳۷۷، جلد سوم، ص ۳)



آیت الله بهجت:

«۸۶۳- در اسناد و قباله‌های معاملاتی می‌نویسند: «با اسقاط تمام خيارات حتی خيار غبن فاحش» اگر فردی در معامله‌ای فهمید، که خیلی مغبون شده مثلاً جنس خود را یک دهم یا یک بیستم قیمت متعارف فروخته - که عقلاً در این معامله اصلاً اقدام نمی‌کنند مگر سفاهتی باشد - آیا خيار ساقط می‌شود؟

ج: خيار ثابت است و لفظ فاحش تا این حد اطلاق ندارد.

۸۶۴- در بعضی از قول‌نامه‌ها در بنگاه‌ها نوشته شده است «معامله انجام شده قطعی است و کلیه خيارات حتی خيار غبن از طرفین ساقط گردید»، آیا این شروط جایز است؟ در این صورت هیچ نوع خياری باقی می‌ماند که از آن استفاده نمود؟

ج. بله، این شروط جایز و ساقط‌کننده خيارات است، مگر موردی که از آن منصرف باشد».

و در پاسخ به سؤال مفصلی با همین موضوع فرموده‌اند:

«... اگر غبن فاحش غیرقابل اغماض در وقت معامله ظاهر شد، به گونه‌ای که با علم به آن احتمال اقدام نبوده و منظور از اسقاط خيار در نزد عرف و متفاهم طرفین، آن مقدار نبوده است، حق فسخ ثابت است.

۸۷۳. اگر در معامله‌ای اسقاط کافه خيار شده و طرف معامله احتمال غبن می‌دهد، ولی در ادامه معلوم می‌شود، که غبن او خیلی زیاد بوده به نحوی که قابل اغماض نیست، آیا حق فسخ دارد؟

ج. اگر اسقاط خيار را مقید کرده بوده، به مرتبه‌ای از غبن که احتمال می‌داده یا از قراین فهمیده بوده است، خيار ساقط نیست، در غیر این صورت ساقط است مگر در صورت ثبوت انصراف قطعی از آن».

آیت الله صانعی:

«س ۱۰۶۱- شخصی منزل خود را با شرط اسقاط کلیه خيارات می‌فروشد؛ ولی پس از معامله، به علت جهل به قیمت واقعی خانه مذکور، می‌فهمد که غبن به قدری است که اگر می‌دانست، آن را قبول نمی‌کرد. مثلاً خانه ده میلیون تومانی خود را به مبلغ سه میلیون و دویست هزار تومان، یعنی



با شش میلیون و هشتصد هزار تومان غبن فروخته است. آیا شرعاً خیار غبن برای فروشنده است یا خیر؟

ج- چون اصل خیار غبن ساقط شده، نه فاحش و خارج از متعارف آن، بنابراین، خیار غبن فاحش، ثابت است و اطلاق غبن، مربوط به غبن های متعارف است و شامل فاحش و غبن فوق العاده زیاده که نادر است، نیست، یعنی کلمه غبن از آن انصراف دارد». (صانعی، ۱۳۷۶، ج ۲، ص ۱۱۹)

آیت الله مکارم شیرازی:

«اگر کسی بدون اطلاع از نرخ روز، سهم الارث خود را به مبلغ پنجاه هزار تومان به برادرانش بفروشد، در حالی که سهم نامبرده بیش از ۵ میلیون تومان ارزش داشته است. چنین معامله ای چه حکمی دارد؟ ضمناً خریداران مذکور، برخی از علما و دیگران را شاهد گرفته، و اختیارات را ساقط کرده اند. آیا این معامله صحیح است؟»

«ج: هر گاه ثابت شود سهم او، در آن زمان چنین قیمتی داشته و او بی خبر بوده، اسقاط اختیارات شامل آن نمی شده، و می تواند معامله را فسخ کند».

همان گونه که ملاحظه می شود، قول مشهور علمای فعلی آن است که اسقاط کلیه اختیارات شامل غبن فاحش نمی گردد و حتی اگر تصریح به اسقاط غبن فاحش نموده باشند و غبن واقعاً فاحش تر از آن چه که در تراضی طرفین بوده است، باشد حق خیار ثابت است و شرط از این نوع غبن انصراف دارد، فتوای امام خمینی رحمت الله علیه در تحریر و آیت الله بهجت حفظه الله صریح در معنا است.

همان گونه که ملاحظه می شود، فتوای شیخ اقوی بودن صحت شرط سقوط خیار غبن فاحش و در نتیجه اسقاط آن است، اما نظر مشهور علمای معاصر بطلان یا انصراف چنین شرطی از غبن فاحش است و خیار را برای ذوالخیار ثابت می دانند. این نظر به نظر حقوق دانان معاصر نزدیک است و با وحدت رویه در تضاد است.

سوم- اسقاط خیار عیب:

در این خصوص برخی فقها معتقدند که اگر شخصی خیار عیب را مطلقاً از خود ساقط نماید، ارزش هم ساقط است. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۳۲۴)



شیخ معتقد است، اگر خيار را مطلقاً ساقط کند ارش هم ساقط است، و اگر در خيار عيب، جنس معيوب تلف شود، استثنائاً خيار ساقط می‌شود. دليل اين مسأله علاوه بر اجماع منقول، مرسله جمیل و امکان رجوع به ارش است. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۳۲۴) در این حالت طرف خسارت دیده تنها می‌تواند مطالبه ارش نماید. در سایر خيارات با تلف عين ذمه به مثل تعلق گرفته و مشغول می‌شود. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۳۲۴) در فقه امامیه دو مورد هم مسقط خيار عيب و هم ارش است: علم قبل از عقد به عيب و تبری بايع نسبت به عيب. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۳۲۷) از دلائل نقلی این فتوا می‌توان به مسقط ارش و خيار عيب بودن «تبری»، اجماع منقول، وجود برخی اخبار مانند صحیح زراره از امام باقر علیه‌السلام و مکاتبه جعفر بن عیسی اشاره کرد. تحليل عقلي نیز مؤيد این سخن است. زیرا خيار عيب در صورتی ثابت است، که اطلاق عقد مقتضی سلامت مبيع باشد، به عبارتی اطلاق عقد مقتضی خيار عيب است، اگر بايع تصريح کند که نسبت به عيوب مسئولیتی ندارد، اطلاق عقد را منتفی نموده و خيار عيب بلامقتضی می‌گردد و اصولاً ایجاد نمی‌گردد. (انصاری، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۳۲۷)

همچنین تبری از عيوب فقط خيار و ارش را ساقط نموده نه احکام دیگر را، لذا تلف مال قبل از قبض و ضمان تلف و غيره هم چنان باقی است. (انصاری، ۱۳۸۳، ج ۲، ص ۳۴۳) البته شهید در دروس خویش، در ثبوت ضمان تلف مردد شده‌اند. (مکی‌العاملی، ۱۴۲۶، ج ۳، درس ۲۶۱، ص ۳۲۶) برخی حقوق‌دانان بر این باورند، پذیرش ریسک در حدود متعارف بوده است نه عيب خارج از متعارف و عيب فاحش، با این توضیح که اگر در ضمن عقد کلیه خيارات اسقاط شده بود، یا حتی خيار عيب به صراحت اسقاط شده بود و بعد از معامله معلوم شد که کالا بیش از حد متعارف معيوب است و عيب فاحش دارد، مشتری حق خيار خواهد داشت. (صفایی، ۱۳۸۳، ص ۳۰۷؛ کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج ۵، ش ۹۵۴) در مقابل برخی حقوق‌دانان دیگر اسقاط خيارات را مطلق و شامل هر نوع عيبی اعم از فاحش و ساده می‌دانند. (امامی، ۱۳۳۵، ج ۱، ص ۵۴۱) (هرچند این سخن ظاهر در کلام آنان نیست و مستفاد از اطلاق جمله مرحوم امامی است) این اختلاف نظر حقوقی در دادگاه‌ها نیز مطرح شد. در نهایت در سال ۱۳۰۸ دیوان عالی کشور طبق رأی شماره ۱۲۱۸-۳۴۸ نظری به این شرح ارائه نموده است: «اسقاط خيار عيب شامل عيوبی که خارج از حد متعارف باشد، نیست».

چهارم- اسقاط خيار تخلف از وصف:

در فقه نیز در اسقاط خيار رؤیت (تخلف از وصف در حقوق) پس از اطلاع و رؤیت اختلافی نیست. (انصاری، ۱۳۸۲، ص ۳۱۵) اما در شرط اسقاط این خيار حین‌العقد برخلاف سایر خيارات که



تقریباً در صحت اسقاط آن تردیدی نشده است، اختلاف نظر وجود دارد. شیخ انصاری، علامه حلی، شهید و محقق قائل اند، که چنین شرطی فاسد و مفسد عقد است. (انصاری، ۱۳۸۲، ص ۳۱۶) دلیل این دسته از فقها آن است، که با اسقاط چنین شرطی بیع عملاً غرری می‌گردد زیرا این شرط به معنای فقدان اعتبار اوصاف ذکر شده است و گویی مبیع غایب، بلا توصیف خریداری شده است. (انصاری، ۱۳۸۲، ص ۳۱۶) شیخ این قول را تقویت نموده و معتقد است هر چند خیار حکمی شرعی است و موجب غرر عرفی نمی‌گردد، ولی به هر حال بین شرط سقوط خیار با ذکر اوصاف منافات هست و غرر به سبب همین تنافی در عقد راه می‌یابد. (انصاری، ۱۳۸۲، ص ۳۱۶) برخی دیگر از فقها در مقابل معتقدند، که این شرط صحیح و عقد نیز صحیح است. شیخ این قول را به صاحب نهایت الاحکام نسبت داده است. (انصاری، ۱۳۸۲، ص ۳۱۶) دلیل صاحب النهایه آن است، که ثبوت خیار اصولاً رافع غرر نیست تا سقوط آن موجب غرر گردد، خیار حکمی شرعی است و غرر امری عرفی است. برخی از فقها نیز معتقدند، چنین شرطی فاسد است ولی عقد صحیح است (شیخ انصاری قائل را ذکر نکرده است) دلیل این گروه آن است، که رؤیت سبب خیار است و لذا هنگام عقد، خیار رؤیت وجود ندارد تا شرط ساقط شود. لذا اسقاط چنین خیاری، اسقاط مالیم یجب است که شرطی لغو و فاسد است ولی موجب افساد عقد نیست به عبارتی، تخلف از وصف بعد از اطلاع مستقر می‌گردد و تا قبل از آن اصولاً خیاری ثابت نیست تا آن را اسقاط نمود. (انصاری، ۱۳۸۲، ص ۳۱۶)

آیت‌الله سبحانی نیز نظر شیخ را با تفاسیلی تأیید می‌کند و اشکالات وارده را (مخصوصاً از طرف سید طباطبائی و محقق خراسانی) وارد نمی‌دانند. (سبحانی، ۱۴۱۴ق، صص ۳۱۱-۳۱۳) الموسوی‌الخمینی نیز پس از انتقاد به نظر شیخ، سرانجام مسأله را بدون اظهار نظر خاتمه می‌دهند. (الموسوی‌الخمینی، ۱۴۱۵ق، ج ۴، ص ۴۴۰)

تنها نکته‌ایی که در بحث فقهی مسأله به عنوان نکته‌ایی فرعی باید به آن پرداخت، این است که برخی فقها قائل اند خیار رؤیت یا خیار تخلف از وصف متفاوت است. (الموسوی‌الخمینی، ۱۴۱۵ق، ج ۴، ص ۴۲۲؛ سبحانی، ۱۴۱۴ق، ص ۳۰۰) وجه تفاوت یا آن است، که خیار تخلف از وصف ناظر به اوصافی است که صریحاً در عقد بیان شده در حالی که خیار رؤیت ناظر به تخلف متبانیاً علیه است. (سبحانی، ۱۴۱۴ق، ص ۳۰۰) اگر این تفاوت پذیرفته شود اصرار بر بلا اثر بودن شروط متبانیاً علیه و غیر مصرح در عقد بلاوجه است. (سبحانی، ۱۴۱۴ق، ص ۳۰۰)



وجه تفاوت دیگر شاید آن باشد، که خیار تخلف از وصف در بیع کلی مصداق دارد و خیار رؤیت ناظر به موردی است، که عین معین غایب با توصیف فروخته می‌شود. شاید در کلام الموسوی‌الخمینی دلالتی بر این تفاوت باشد. (الموسوی‌الخمینی، ۱۴۱۵ق.، ج ۳، ص ۴۲۷) اما به هر حال به نظر می‌رسد وجوه تفاوت قابل اعتنا نبوده و خیار رؤیت تفاوت جوهری با خیار تخلف از وصف ندارد. اکثر فقها و حقوق‌دانان در این مسأله که اسقاط کافهٔ خيارات شامل خیار تخلف از وصف نمی‌شود توافق دارند و اشتراط صریح اسقاط چنین خیاری را در ضمن عقد فاسد می‌دانند (اکثر فقها مفسد نیز می‌دانند). برخی حقوق‌دانان بر این باورند، که اسقاط کافهٔ خيارات شامل تخلف وصف نمی‌گردد (صفایی، ۱۳۸۳، ص ۳۰۷؛ کاتوزیان، ۱۴۸۶ق.، ص ۳۳۱) استدلال این دسته از اساتید آن است، که این شرط غیرعقلایی است و حتی اگر تصریح به اسقاط خیار تخلف وصف هم شده باشد به استناد مادهٔ ۲۳۲ باطل خواهد بود. وجه غیرعقلایی بودن این شرط آن است، که گویی طرف معامله می‌گوید: «این خانه را می‌خرم به شرطی که در منطقه خوش آب و هوا باشد ولی اگر در منطقهٔ هوش آب و هوا نبود هم می‌خرم». رای شماره ی ۱۵۹۱ مورخ ۱۳۱۹/۵/۲۸ شعبه ی یک دیوان عالی کشور بیان می‌دارد: «توصیف مبیع در قباله برای تعیین مورد معامله است و اسقاط خيارات به طور مطلق شامل تخلف وصف نخواهد بود.» بنابراین هرگاه در سند معامله خيارات به طور مطلق اسقاط شده باشد، این شرط شامل خیار تخلف وصف نخواهد شد، زیرا معقول به نظر نمی‌رسد که طرفین اوصافی برای مورد معامله تعیین کنند ولی ضمانت اجرای آن را ساقط کنند. مثلاً شخصی مالی را ندیده و تنها از روی اوصافی که فروشنده بیان کرده، خریداری نماید. در این حالت اگر طرفین در ضمن عقد خيارات را به طور مطلق اسقاط نمایند، خیار تخلف وصف ساقط نخواهد شد و در صورتی که آن مال دارای اوصاف ذکر شده نباشد، خریدار حق فسخ معامله را دارد. از طرفی در مواردی که طرفین اسقاط کافهٔ خيارات را در قرارداد شرط کرده‌اند، تفسیر ارادهٔ طرفین نیز ما را به عدم شمول این شرط به اسقاط خیار تخلف از وصف رهنمون می‌کند، زیرا معقول به نظر نمی‌رسد، که حسب اراده طرفین اوصافی را که مد منظر داشته‌اند بدون ضمانت اجرا رها نمایند. (صفایی، ۱۳۸۳، ص ۳۰۷). از سویی برخی حقوق‌دانان با این نظر مخالف بوده و با تمسک به اطلاق مادهٔ ۴۴۸ قانون مدنی صراحت دارند، که خیار تخلف از وصف را نیز می‌توان اسقاط کرد. (امامی، ۱۳۳۵، ج ۱، ص ۵۴۱)



نتیجه گیری

در فقه و حقوق خيارات صرفاً راهی میانبر و تسهیلاتی است که قانون‌گذار برای ذو الخیار جعل نموده تا بدون سپری کردن تشریفات و آئین دادرسی مدنی عقد را به صورت یک جانبه فسخ کند و ضرر خود را جبران نماید، یا اگر به هدف مطلوب خود از معامله نرسیده است معامله را کأن لم یکن گرداند، لذا خیار ماهیت «حق» دارد و حق را مطلقاً می‌توان ساقط نمود و به عبارتی طرفین می‌توانند با اسقاط خيارات، حق بهره‌مندی خود را از یک امتیاز و تسهیل قانونی ساقط نمایند و اگر با ضرر یا عدم ایفای تعهد مواجه شدند از طریق عادی طرح دعوی نمایند و به حق خود برسند، در مانحن فیه هرگاه در قرارداد شرط سقوط همه خيارات درج شده باشد، خیار تخلف از شرط صفت مشمول آن نیست، به عبارت دیگر با وجود شرط سقوط تمام خيارات در عقد، خیار تخلف از شرط صفت ساقط نمی‌گردد، دلیل این امر قصد مشترک طرفین است، وقتی دو طرف با شرط در عقد، وجود صفت کیفی یا کمی خاصی را مورد توافق قرار می‌دهند، هدفشان این است که شرط مقرر در مورد معامله وجود داشته باشد و در صورت فقدان وصف مشروط له بتواند ضمانت اجرای مقرر در قانون یعنی خیار فسخ را اعمال کند و از عقد مورد نظر خود را رها سازد، اگر خیار تخلف از شرط صفت را نیز مشمول شرط سقوط کافه ی خيارات بدانیم در واقع شرط صفت مندرج در قرارداد توافقی لغو و بی اثر شده است.

خیار غبن افحش که درجه ی غبن آن از غش فاحش بیشتر است و خیار عیب خارج از حد متعارف را نیز نمی‌توان اسقاط نمود، بنابراین با توجه به اینکه شرط سقوط برخی خيارات، یعنی، خیار تخلف از وصف، خیار عیب در مورد عیوب خارج از حد متعارف، خیار غبن در مورد غبن خارج از حد متعارف، موانع و محدودیت‌هایی در فقه امامیه و حقوق موضوعه وجود دارد، در نتیجه باید گفت که شرط (اسقاط کافه خيارات) نسبت به خيارات مذکور تخصیص می‌خورد و اسقاط دیگر خيارات امکان پذیر خواهد بود.



منابع

منابع فارسی:

- ۱- امامی، حسن ۱۳۵۵، حقوق مدنی، تهران: کتابفروشی اسلامیه.
- ۲- جعفری لنگرودی، محمدجعفر ۱۳۷۹، مجموعه محشی قانون مدنی (علمی - تطبیقی - تاریخی)، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- ۳- جعفری لنگرودی، محمدجعفر ۱۳۷۸، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- ۴- جعفری لنگرودی، محمدجعفر ۱۳۵۷، دائرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران: بنیاد راستاد.
- ۵- صفایی، سیدحسین ۱۳۸۳، دوره مقدماتی حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، تهران: نشر میزان.
- ۶- قائم مقامی، عبدالمجید ۱۳۵۶، حقوق تعهدات: نظریه کلی تعهدات قانون مدنی، تهران: دانشگاه تهران.
- ۷- کاتوزیان، ناصر ۱۳۸۶، قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، تهران: میزان.
- ۸- کاتوزیان، ناصر ۱۳۸۷، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۵، انحلال قرارداد، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- ۹- فصلنامه علمی - حقوقی قانون یار - دوره چهارم - شماره پانزدهم - پاییز ۱۳۹۹
- ۱۰- فصلنامه علمی (مقاله علمی پژوهشی) جامعه شناسی سیاسی ایران، سال دوم، شماره دوم ۱۳۹۸
- ۱۱- مجله آموزه های فقه مدنی دانشگاه علوم اسلامی رضوی، شماره ۱۲، پاییز زمستان ۱۳۹۴

منابع عربی:

- ۱۲- القرآن الکریم
- ۱۳- انصاری، مرتضی، کتاب المکاسب المحرمه و البیع و الخیارات، ج ۵، قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، چاپ اول، ۱۴۱۵ ق.
- ۱۴- انصاری، مرتضی، کتاب المکاسب المحرمه و البیع و الخیارات، ج ۲، قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، چاپ اول، ۱۴۱۵ ق.



- ۱۵- الجبعی العاملی ۱۴۱۵ق. ، الروضه البهیة فی شرح للمعهه الدمشقیة، قم: اسماعیلیان.
- ۱۶- زحیلی، وهبه ۱۴۱۸ق. ، فقه الاسلامی و ادلته: الشامل للادلله الشرعیة و الاراء المذهبیة و اهم النظریات، بیروت: دارالفکر المعاصر.
- ۱۷- سبجانی تبریزی، جعفر ۱۴۱۴ق. ، مختار فی احکام الخیار: دراسه مبسوطه فی الخیار و احکامه و الشروط و النقد و النسیئه و القبض، قم: مؤسسه الامام الصادق.
- ۱۸- سجادی اصفهانی، محمد ۱۴۲۴ق. ، دراسات فی البیع: تشتمل علی قواعد فقهیه فی المعاملات، تقریر أبحاث الموسوی الخمینى، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- ۱۹- المکی العاملی ۱۴۲۶ق. ، الدروس الشرعیة فی فقه الامامیه، جلد سوم، مشهد: مجمع البحوث الاسلامیه.
- ۲۰- الموسوی الخمینى ۱۳۷۷، ترجمه تحریرالوسیله، مترجم سید محمد باقر موسوی همدانی قم: جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، دفتر انتشارات اسلامی.
- ۲۱- الموسوی الخمینى ۱۴۱۵ق. ، کتاب البیع، جلد ۴-۵، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- ۲۲- صانعی، یوسف ۱۳۷۶، مجمع المسائل، قم: میثم تمار.
- ۲۳- طریحی ، فخرالدین ، مجمع البحرین ، ج ۵ ، تهران : کتابفروشی مرتضوی ، چاپ سوم ، ۱۴۱۶ق .
- ۲۴- نجفی، کاشف الغطاء، علی بن جعفر بن خضر، شرح خيارات للمعهه، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ اول، ۱۴۲۲ق
- ۲۵- نجفی، محمدحسن، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، ج ۲۳ ، مصحح: عباس قوچانی؛ علی آخوندی، بیروت لبنان: دار احیاء التراث العربی، چاپ هفتم، ۱۴۰۴



The causes and effects of abrogation of discretion are discussed in jurisprudence and law

Naji Savari¹ / Jahanbakhsh Ghadiri²

Article code: JHVMN-2405-1216

Abstract

An option is a financial right, including rights, and can be revoked, and option right holder can revoke it, and according to this, Article 448 of the Civil Code specifies that "the forfeiture of all or some of the options can be stipulated in the contract", however, in There are some doubts about the validity of the option falling condition during the contract. This rule has been faced with many problems in the opinion of Imami jurists and jurists. The jurists have raised objections such as the opposition of the mentioned condition to the nature of the contract and the issue of the obligatory and permissible abortion of the fieh conditional contract. of course, accepting the validity of this condition does not mean that it can be extended to all options, even though the condition of revocation of options and Article 448 of the Civil Code are general and general. However, this condition faces obstacles in relation to some options and is not applicable. The defect option, the embezzlement option in unusual cases, the option of breach of description in cases that cause the transaction to be fraudulent, are the exceptions to the mentioned condition, so it is necessary that the above condition is correct about Each and every option should be investigated and researched so that options that cannot be canceled and are outside the scope of the common condition of canceling all options are identified.

keywords: Abolition of discretion, decrees of discretion, abrogation of property is required.

¹ PhD student in Private Law, Department of Law, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.

naji.svr@gmail.com

² Assistant Professor, Department of Law, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran. (Corresponding author)

jghadiri1349@yahoo.com

