



آثار شرط در قرارداد در رویه دادگاهها

توحیدزیناله
وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

مقدمه	۹
معرفی ونمونه دادخواست دعوی آثار شرط	۱۱
آثار شرط در قرارداد	۱۳
مبحث اول: انواع شروط صحیح	۱۳
مبحث دوم: آثار اسقاط و انحلال عقد بر شروط ضمن آن	۲۱
مبحث سوم: شروط باطل	۲۴
آثار شرط در آرای دیوان عالی کشور	۳۳
مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور	۳۵
مبحث دوم: آرای اصراری دیوان عالی کشور	۵۳
مبحث سوم: آرای شعب دیوان عالی کشور	۸۴
آثار شرط در آرای دادگاهها	۱۰۵
مبحث اول: آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر	۱۰۷
مبحث دوم: آرای دادگاههای انتظامی قضات	۱۷۹
آثار شرط در نشستهای قضائی	۱۸۵
آثار شرط در نظریه‌های مشورتی	۲۲۵
آثار شرط در قوانین و مقررات قانونی	۲۴۱
از قانون مدنی	۲۴۳
منابع و مأخذ	۲۶۵

فهرست جزئی

۹	مقدمه
۱۱	معرفی ونمونه دادخواست دعوی آثار شرط
۱۳	آثار شرط در قرارداد
۱۳	مبحث اول: انواع شروط صحیح
۱۵	گفتار دوم: شرط نتیجه
۱۷	گفتار سوم: شرط فعل
۲۱	مبحث دوم: آثار اسقاط و انحلال عقد بر شروط ضمن آن
۲۳	گفتار سوم: اثر انحلال معامله بر شروط
۲۴	مبحث سوم: شروط باطل
۲۷	نمونه دادخواست الزام به انجام شرط فعل به همراه مطالبه خسارت
۲۸	نمونه دادخواست الزام به انجام شرط فعل (تنظیم سند)
۲۹	نمونه دادخواست فسخ قرارداد اجاره به جهت تخلف از شرط
۳۰	نمونه دادخواست تقاضای ابطال قرارداد به جهت شرط باطل و مبطل عقد
۳۱	نمونه دادخواست ابطال شرط باطل نه مبطل عقد
۳۳	آثار شرط در آرای دیوان عالی کشور
۳۵	مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور
۳۵	۱. عدم امکان اعمال وکالت زوجه از زوج در طلاق به دلیل ازدواج زوج در صورت عدم تمکین زوجه
۳۹	۲. درج شرط در قرارداد اجاره و درخواست صدور اجراییه از دفترخانه
۴۲	۳. شرط اجازه ولی دختر باکره در ازدواج
۵۳	مبحث دوم: آرای اصراری دیوان عالی کشور
۵۳	۱. لزوم تحقق شرط مذکور در قرارداد
۵۶	۲. شرط خلاف مقتضای عقد
۶۷	۳. درج شرط الزام به تأدیه دو برابر بیعانه در صورت انجام تخلف در قولنامه
۸۴	مبحث سوم: آرای شعب دیوان عالی کشور
۸۴	۱. شرط کردن تعمیرات بر عهده موجر و انجام آن توسط مستأجر
۸۴	۲. عدم لزوم درج شرط استحقاق مستأجر به مال الاجاره در صورت عدم تحویل مورد اجاره
۸۴	۳. تأثیر شرط تأدیه اجرت‌المثل به میزان مال الاجاره

۴. درج شرط تحصیل اجازه از شوهر برای بیرون رفتن از خانه ضمن عقد ۸۵
۵. تعهدات موجب و مشروط ۸۵
۶. استحقاق بایع شرطی در مطالبه عواید مال مورد مطالبه ۸۶
۷. درج شرط اختیار خانه معین در نکاح‌نامه ۸۷
۸. خسارت تأخیر تأدیه در معاملات بیع شرطی ۸۷
۹. الزام بر انجام تعهد متخلف از شرط ۸۷
۱۰. شروط اجبار زوج به طلاق ۸۸
۱۱. مبدأ مرور زمان در مطالبه ثمن معامله شرطی ۸۸
۱۲. مرور زمان دعوی خواهان به‌عنوان مالکیت نسبت به ملک بیع شرطی ۸۹
۱۳. شرط قبض در صحت حبس ۸۹
۱۴. عدم پرداخت اجرت‌المثل و نحله در فرض وجود شرط تنصیف ۸۹
۱۵. دعوی فسخ نکاح به دلیل پنهان کردن ازدواج قبلی ۹۴
۱۶. شرط تنصیف اموال حاصله در مدت ازدواج ۹۸
۱۷. تقدم شروط ضمن عقد در خصوص امور مالی بر ضوابط قانونی راجع به اجرت‌المثل یا نحله ۱۰۱
- آثار شرط در آرای دادگاه‌ها ۱۰۵**
- مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر ۱۰۷
۱. اجاره به شرط تملیک ۱۰۷
۲. اعتبار شرط داوری با وجود اتمام مدت قرارداد ۱۰۸
۳. عدم مرتفع شدن شرط داوری در صورت انقضای مدت اصل قرارداد ۱۱۰
۴. اعتبار تعیین میزان خسارات ناشی از مستحق‌الغیر در آمدن مبیع به‌وسیله شرط ۱۱۱
۵. اختلاف وصف مبیع با شرط قراردادی به‌عنوان عیب یا تخلف وصف ۱۱۲
۶. تجدید تاریخ تنظیم سند رسمی به‌عنوان تبدیل تعهد ۱۱۴
۷. شرط مطالبه ارزش البکاره ۱۱۷
۸. پرداخت، شرط رجوع ضامن به مضمون عنه ۱۱۸
۹. شرط مطالبه اجرت توسط دلال ۱۱۹
۱۰. بطلان شرط واگذاری حق طلاق به زوجه ۱۲۱
۱۱. صحت شرط اعطای وکالت در طلاق به زوجه به‌عنوان شرط نتیجه ۱۲۳
۱۲. شروط صدور حکم بر تجویز ازدواج مجدد ۱۲۵
۱۳. صرف استطاعت مالی زوج شرط تجویز ازدواج مجدد ۱۲۷
۱۴. شرط احراز نشوز زوجه ۱۲۸

۱۵. تمکین با شرط تهیه مسکن و اثاث‌البیت متناسب ۱۲۹
۱۶. شرط تمکین، امنیت روانی زوجه ۱۳۱
۱۷. فسخ مبیعه‌نامه به علت تحقق شرط فاسخ ۱۳۲
۱۸. رأی داوری به بطلان عقدی که مبنای داوری بوده است ۱۳۴
۱۹. قلمرو شرط داوری ۱۳۷
۲۰. داوری نسبت به اموال عمومی و دولتی ۱۳۸
۲۱. عدم تسری شرط داوری به خسارات خارج از قرارداد ۱۴۰
۲۲. فسخ قرارداد به دلیل ممتنع شدن شرط ضمن عقد ۱۴۲
۲۳. اثر شرط اسقاط حق اقامه دعوا بر دعوا ناظر بر اجرای عقد صلح متضمن این شرط ۱۴۶
۲۴. تقصیر سنگین شرط مسئولیت ۱۴۹
۲۵. شرط حق تعیین مسکن توسط زوجه ۱۵۲
۲۶. پذیرش خروج از کشور زوجه در ضمن عقد نکاح و لغو ممنوع‌الخروجی زوجه ۱۵۴
۲۷. شرط محقق بودن دین برای مطالبه خسارت تأخیر تأدیه ۱۵۵
۲۸. مطالبه، شرط تقاضای خسارت تأخیر تأدیه ۱۶۱
۲۹. شرایط پرداخت وجه ضمانت‌نامه بانکی حسن انجام تعهدات ۱۶۳
۳۰. عدم تعلق اجرت‌المثل در صورت وجود شرط تنصیف دارایی ۱۶۶
۳۱. تهیه مسکن مناسب شرط الزام به تمکین ۱۶۸
۳۲. تقاضای تخلیه ملک به دلیل تخلف از شرایط قراردادی ۱۷۰
۳۳. تخلف مستأجر از شرط اجاره ۱۷۱
۳۴. انحصار موارد فسخ و تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ ۱۷۳
۳۵. شرط عدم انتقال ملک موقوفه در قرارداد اجاره ۱۷۴
۳۶. تغییر شغل، تخلف از شرط قرارداد اجاره ۱۷۵
۳۷. غیر قانونی بودن شروط بر خلاف قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ ۱۷۷
- مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات ۱۷۹**
۱. تخلیه مورد اجاره به لحاظ تخلف از شرط مندرج ۱۷۹
۲. تغییر شغل بر خلاف شرط مندرج در اجاره‌نامه ۱۷۹
۳. عدم جواز درج شروط خلاف قانون در قراردادهای خصوصی ۱۸۰
۴. بیع شرط بر اساس سند رسمی ۱۸۱
۵. استرداد ادعای جعل وصیت‌نامه مشروط به انجام و تحقق امری دیگر ۱۸۲
۶. تخلف مستأجر از شرط اجاره راجع به واگذاری مورد اجاره به غیر بدون اذن موجر ۱۸۴

آثار شرط در نشست‌های قضائی ۱۸۵

۱. درج شرط فسخ معامله در صورت بلا محل بودن چک‌های تسلیمی ۱۸۷
۲. تقاضای صدور اجرائیه جهت دریافت مهر پس از انصراف زوج از طلاق زوجه ۱۸۸
۳. وکالت افراد عادی در تعقیب دعاوی ۱۸۹
۴. جواز وکالت مطلق زوج به زوجه در طلاق دادن خود ۱۹۱
۵. ملاک تعیین میزان خسارت احتمالی در مورد اسناد رسمی و تجاری ۱۹۲
۶. شرط ضمن عقد اجاره اراضی موقوفه ۱۹۳
۷. شرط کسر مبلغ قرارداد به ازای تأخیر و ادعای فورس‌ماژور ۱۹۴
۸. حساب‌های قرض‌الحسنه و تأدیه اصل پول و خسارت تأخیر تأدیه ۱۹۵
۹. آثار قرارداد فروش اقساطی و عدول از انجام تعهد ۱۹۷
۱۰. اثر و ضمانت اجرای شرط در یک قرارداد بیع ۱۹۸
۱۱. تبعات عدم حضور خریدار در موعد مقرر در دفترخانه ۲۰۰
۱۲. شرایط اسقاط حق افراز خریدار ملک مشاعی در عقد بیع ۲۰۱
۱۳. استفاده از حق فسخ برای مالک به‌منزله ممانعت از حق نیست ۲۰۳
۱۴. وضعیت معامله در صورت موکول کردن پرداخت بخشی از ثمن به آینده ۲۰۵
۱۵. واگذاری یک قطعه زمین به فرزند به شرط نگهداری از وی ۲۰۶
۱۶. مال الصلح قرار دادن حقی که محقق نشده ۲۰۹
۱۷. وثیقه قرار دادن مازاد وثیقه در قبال وثیقه مجدد ۲۱۱
۱۸. تعیین سهمیه وراثت در بیمه عمر توسط بیمه‌گذار ۲۱۲
۱۹. اثبات وقایع حقوقی و ثبت آن‌ها ۲۱۲
۲۰. تقاضای الزام به تنظیم سند رسمی قبل از پرداخت ثمن معامله ۲۱۴
۲۱. صدور حکم به پرداخت مابقی ثمن بدون توجه به تنظیم سند رسمی ۲۱۵
۲۲. نحوه تصمیم‌گیری محاکم در خصوص عدم ایفای تعهد فروشنده در انتقال سند رسمی ۲۱۶
۲۳. شرط حق فسخ معامله در صورت عدم تأدیه ثمن موجدل در موعد مقرر ۲۱۸
۲۴. صلح مهریه در مقابل حق حضانت فرزندان ۲۱۹
۲۵. شرط عقد دائم در پایان مدت متعه ۲۲۰
۲۶. شرط تحقق حق دلالی ۲۲۱
۲۷. انتقال مورد اجاره خود از طرف یکی از مستأجرین ۲۲۱
۲۸. اسقاط حق کسب و پیشه از خود به موجب شرط ۲۲۲
۲۹. شرط خسارت تأخیر تأدیه در قراردادهای بانکی ۲۲۲

آثار شرط در نظریه‌های مشورتی ۲۲۵

۱. شرط ضمن العقد واگذاری حق سکنی به زوجه ۲۲۷
۲. شرط ضمن عقد نکاح ۲۲۷
۳. مرجع اعطای معافیت از شرط سن ازدواج ۲۲۸
۴. اثر شرط افزایش اجاره‌بها در صورت عدم تخلیه ملک ۲۲۸
۵. اثر اسقاط حق کسب و پیشه در اجاره‌نامه ۲۲۹
۶. تخلف مستأجر از شروط ضمن عقد ۲۲۹
۷. شرط بلاعزل بودن وکیل ۲۳۰
۸. شرط سازمان زمین شهری مبنی بر قابل انتقال بودن ملک تنها به شریک ۲۳۱
۹. استفاده زوجه از وکالت، در صورت تحقق شرط وکالت ۲۳۱
۱۰. شرط تنصیف دارایی زوج در صورت درخواست طلاق از جانب زوج ۲۳۲
۱۱. شرط تنصیف دارایی به صورت شرط ضمن عقد ۲۳۲
۱۲. تحصیل اجازه ازدواج مجدد نافی شروط ضمن عقد نیست ۲۳۳
۱۳. عدم امکان ارجاع به داوری در طلاق در خصوص غایب بودن زوجه ۲۳۳
۱۴. شرط حق انتخاب زوجه ۲۳۴
۱۵. شرط بکارت در هنگام عقد ۲۳۵
۱۶. جواز درج هر شرطی ضمن عقد ازدواج در صورت خلاف مقتضای عقد نبودن ۲۳۶
۱۷. شرط در خصوص امور مالی ضمن عقد ازدواج ۲۳۶
۱۸. وجود خیار فسخ در مدت عمر فروشنده در عقد بیع مدت‌دار ۲۳۷
۱۹. شرط رجوع به داوری در قرارداد مربوط به اموال عمومی ۲۳۷
۲۰. شرط ارجاع امر به داوری در قراردادهای بین باشگاه‌های ورزشی دولتی ۲۳۸
۲۱. انتفاء شروط قرارداد به سبب فسخ یا اقاله ۲۳۹
۲۲. تکلیف دادگاه در درج شرط داوری در قراردادی که اصل آن فسخ یا اقاله شده ۲۳۹

آثار شرط در قوانین و مقررات قانونی ۲۴۱

از قانون مدنی ۲۴۳

منابع و مأخذ ۲۶۵

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هرکدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصربه‌فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوی... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛

۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و شش

فصل اول

معرفی و نمونه دادخواست
دعوی آثار شرط

آثار شرط در قرارداد

شرط در معنای تخصصی حقوقی، عبارت است از تعهد مستقیم یا غیرمستقیم مرتبط به عقد مشروط. شرط، ماهیت اعتباری وابسته به عقد می‌باشد و یک عمل حقوقی مستقل نیست، با اقاله یا ابطال عقد، شرط نیز از بین خواهد رفت. در این خصوص ماده ۲۴۶ مقرر داشته است: «در صورتی که معامله به واسطه اقاله یا فسخ به هم بخورد شرطی که در ضمن آن شده است باطل می‌شود و اگر کسی که ملزم به انجام شرط بوده است عمل به شرط کرده باشد می‌تواند عوض او را از مشروطه بگیرد.»

لازم به یادآوری است که «شرط و تعلیق» دو معنای متفاوت دارند به‌عنوان مثال، بین اینکه «خانه را فروختم به شرط اینکه خریدار آن را تعمیر کند» با «خانه را فروختم اگر خریدار آن را تعمیر کند» تفاوت بسیار است در اولی عقد بیع واقع شده است و «تعمیر کردن» شرط ضمن بیع است و در صورت تخلف حسب مورد متعهدله حق اجبار متعهد یا فسخ معامله را دارد ولی در حالت دوم تحقق عقد معلق به تحقق شرط شده است اگر شرط محقق نگردد، عقد واقع نشده است.^۱

مبحث اول: انواع شروط صحیح

قانون مدنی در ماده ۲۳۴ شروط ضمن عقد را در سه قسم «شرط صفت، شرط نتیجه، شرط فعل.» معرفی کرده که مجالی است هریک را به‌طور جداگانه مورد مطالعه قرار دهیم تا آثار و ضمانت اجرایی آن‌ها روشن شود.

گفتار اول: شرط صفت

شرط صفت شرطی است که مربوط به صفات مورد معامله می‌باشد؛ بنابراین اگر در یک معامله معلوم شود که مبیع فاقد وصف موردنظر بوده است مشروط له خواهد توانست معامله را به استناد خیار تخلف از شرط صفت فسخ کند.

بند اول - نکات شرط صفت: در خصوص شرط صفت ذکر دو نکته ضروری است:

۱. مهدی شهیدی، شروط ضمن عقد، تهران، مجد، ۱۳۸۷، ص ۱۸.

۱. شرط صفت ممکن است مربوط به کیفیت و یا کمیت مورد معامله باشد که در ذیل هریک را توضیح می‌دهیم.

۱-۱. شرط کیفیت: شرطی است که مربوط به وضعیت مورد معامله از قبیل جنس، بافت، رنگ، شکل و نقشه می‌باشد.

۱-۲. شرط کمیت: شرطی است که مربوط به مقدار و کمیت مورد معامله می‌باشد. تعیین کمیت معمولاً نقش اساسی در صحت معامله دارد. چنان چه عدم تعیین مقدار کمیت عرفاً سبب مبهم شدن مورد معامله گردد، موجب بطلان معامله خواهد شد؛ اما در مواردی که کمیت نقش اساسی در معلوم شدن و رفع ابهام از مورد معامله نداشته باشد و فقط به صورت شرط فسخ معامله درج گردد، سبب بطلان معامله نخواهد شد و مشروطه فقط حق فسخ خواهد داشت. ماده ۳۵۵ ق.م. در این مورد بیان می‌دارد: «اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شده باشد و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است بایع می‌تواند آن را فسخ کند مگر اینکه در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی نمایند.»

۲. شرط صفت در مورد معامله با «عین خارجی و کلی در معین» تحقق می‌یابد در صورتی که مورد معامله «کلی فی‌الذمه» باشد، شرط صفت درج شده در آن حکم شرط نتیجه است و آثار شرط صفت را نخواهد داشت. مثلاً اگر شخصی ۵ تن برنج به دیگری بفروشد، به شرط اینکه این ۵ تن برنج محصول مزرعه معین باشد. چنانچه فروشنده از مزرعه دیگری ۵ تن برنج را تسلیم خریدار نماید، خریدار حق فسخ معامله را نخواهد داشت؛ زیرا در چنین حالتی فسخ معامله تنها راه خلاف وصف درآمدن مبیع نیست بلکه خریدار می‌تواند برنج‌ها را برگرداند و فروشنده را الزام به تسلیم نمودن مورد معامله با وصف تعیین شده بنماید.

بند دوم- تفاوت شرط صفت با تعلیق به صفت: شرط صفت راجع به کمیت یا کیفیت مورد معامله می‌باشد؛ بنابراین، «شرط صفت» متصل کردن وصفی از اوصاف به



مورد معامله است در حالی که «تعلیق به صفت» معلق کردن تحقق عقد به وجود صفتی در مورد معامله می‌باشد.

بند سوم - ضمانت اجرای فقدان شرط صفت: ماده ۲۳۵ ق.م. در مقام بیان ضمانت اجرای فقدان شرط صفت مقرر می‌دارد: «هرگاه شرطی که در ضمن عقد شده است شرط صفت باشد و معلوم شود آن صفت موجود نیست کسی که شرط به نفع او شده است خیار فسخ خواهد داشت.»

گفتار دوم: شرط نتیجه

اگر در ضمن عقد، نتیجه یا اثر یک عقد یا ایقاع دیگر شرط شود آن را شرط نتیجه گویند که به تشریح هریک می‌پردازیم.

بند اول - اگر در ضمن عقد، نتیجه یک عقد دیگر شرط شود: ممکن است متعاقبین نتیجه به وجود آمدن و محقق شدن یک عقد دیگر را در زمان تنظیم قرارداد اصلی مانند مبادعه‌نامه شرط کنند. به فرض مثال آقای (الف) و (ب) ضمن تنظیم عقد بیع شرط می‌کنند که آقای (ب) وکالت انجام کارهای آقای (الف) را برعهده بگیرد در این حالت هم زمان با ایجاد عقد بیع، عقد وکالت نیز محقق می‌شود.

بند دوم - در ضمن عقد، نتیجه یک ایقاع شرط شود: همانند بند اول اطراف قرارداد ضمن عقد اصلی محقق شدن یک عمل حقوقی به صورت ایقاع را شرط می‌کنند.

به محض انعقاد عقد اصلی قالب حقوقی ایقاع نیز ایجاد می‌شود مانند اینکه شخص الف با ب قرارداد فروش تنظیم می‌کند و ضمن این قرارداد شرط می‌شود که دیون ب ابراء گردد. در این صورت به محض انعقاد عقد فروش، ب بریء خواهد شد.

شرط نتیجه نباید تشریفاتی باشد و اگر تشریفاتی باشد باطل است چون شرط نتیجه باید فوری بیاید تا عقد منعقد شود (ماده ۲۳۶ قانون مدنی) اگر تشریفاتی باشد شرط باطل و عقد صحیح است؛ بنابراین، این شرط در صورتی که حصول آن موقوف به سبب خاص نباشد به نفس اشتراط حاصل می‌شود مانند اینکه در ضمن عقد آپارتمان به مبلغ ۳۰۰ میلیون ریال فروشنده شرط کند که ماشین خریدار، ملک فروشنده شود، در اینجا

انتقال مالکیت ماشین به فروشنده، ضمن معامله آپارتمان شرط شده است و به نفس درج شرط مزبور در صورتی که مانع قانونی وجود نداشته باشد، نتیجه حاصل خواهد شد. ماده ۲۳۶ ق.م. مقرر می‌دارد: «شرط نتیجه در صورتی که حصول آن نتیجه، موقوف به سبب خاصی نباشد، آن نتیجه به نفس اشتراط حاصل می‌شود» در صورتی که حصول نتیجه موقوف به سبب خاصی باشد، نمی‌توان به صرف اشتراط، نتیجه موردنظر محقق شود مانند آنکه وقوع طلاق ضمن معامله خاصی شرط شود در این مورد به صرف درج شرط، نتیجه محقق نخواهد شد چون وقوع طلاق مطابق ماده ۱۱۳۴ ق.م. نیاز به تشریفات خاص دارد.

بند سوم - ضمانت اجرای تخلف از شرط نتیجه: در صورت تخلف از شرط نتیجه مشروطه حق فسخ معامله را دارد از جمله مصادیق شرط نتیجه در قانون مدنی می‌توان به مواد ۴۴۸، ۶۷۹ و ۷۷۹ ق.م. اشاره کرد.

بند چهارم - تفاوت شرط نتیجه با تعلیق عقد در نتیجه: همان‌طوری که توضیح داده شد شرط نتیجه آن است که تحقق امری حقوقی در خارج شرط شود در شرط نتیجه، طبق ماده ۲۳۶ ق.م. در صورتی که حصول آن نتیجه موقوف به سبب خاصی نباشد، آن نتیجه به نفس اشتراط و هم زمان با تشکیل عقد مشروط حاصل می‌شود؛ مثل اینکه در عقد اجاره شرط شود، دین قبلی مستأجر به موجر از ذمه مستأجر بری شود که با تشکیل عقد مشروط اجاره، براثت ذمه مستأجر در برابر موجر نسبت به دین قبلی هم محقق خواهد شد. در حالی که در تعلیق عقد به نتیجه، ماهیت عقد تا زمان حصول معلق علیه، تحقق نخواهد یافت، مانند اینکه خانه‌ای فروخته شود، به شرط آنکه فروشنده مالک قطعه زمین خریدار شود، که در این صورت اگر مالکیت زمین مزبور به‌عنوان نتیجه عمل حقوقی به هر سبب به فروشنده خانه منتقل گردد، بیع خانه نیز محقق می‌گردد و اگر مالکیت زمین به مالک خانه انتقال نیابد، بیع خانه نیز تشکیل نمی‌شود.^۱

۱. ر.ک. مهدی شهیدی، همان، ص ۲۰ به بعد.