**مستندات قانونی دعوای تایید فسخ قرارداد به جهت خیار تخلف شرط**

ماده ۲۳۷ قانون مدنی

هرگاه شرط در ضمن عقد، شرط فعل باشد، اثباتأ یا نفیا کسی که ملتزم به انجام شرط شده است، باید آن را به جا بیاورد و در صورت تخلف، طرف معامله می تواند به حاکم رجوع کند و تقاضای اجبار به وفای شرط بکند.

ماده ۲۳۸ قانون مدنی

هرگاه فعلی در ضمن عقد، شرط شود و اجبار ملتزم به انجام آن غیر مقدور ولی انجام آن به وسیله شخص دیگری مقدور باشد، حاکم می تواند به خرج ملتزم، موجبات انجام آن فعل را فراهم کند.

ماده ۲۳۹ قانون مدنی

هرگاه اجبار مشروط علیه برای انجام فعل مشروط، ممکن نباشد و فعل مشروط هم از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند از جانب او واقع سازد، طرف مقابل، حق فسخ معامله را خواهد داشت.

ماده ۲۴۶ قانون مدنی

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، می تواند عوض او را از مشروط له بگیرد.

ماده ۱۴۲ قانون آیین دادرسی مدنی

دعوای متقابل به موجب دادخواست اقامه می شود؛ لیکن دعاوی تهاتر، صلح، فسخ، رد خواسته و امثال آن که برای دفاع از دعوای اصلی اظهار می شود، دعوای متقابل محسوب نمی شود و نیاز به تقدیم دادخواست جداگانه ندارد.

رویه و نظریات قضایی

رأی اصراری شماره ۴۵ مورخ ۴۵/۲/۱۲ هیات عمومی دیوان عالی کشور

ضمانت اجرای تخلف از شرط مندرج در قرارداد، بطلان معامله نیست.

رای شماره ۱۳۸۷ مورخ ۱۳۱۶/۶/۱۵ شعبه ۱ دیوان عالی کشور

اصولا طبق مواد ۲۳۷ و ۲۳۸ قانون مدنی با فرض این که اثبات شود، مدعی علیه تخلف از شرط کرده است، ابتدا بایستی اجبار او بر وفای شروط، تقاضا شود و مادام که تعذر به اجبار معلوم نباشد، برای مدعی فسخ نخواهد بود.

رأی شماره ۷۴۸ مورخ ۹۱/۶/۱۵ شعبه ۳ دادگاه تجدید نظر استان تهران

با توجه به این که انجام تعهدات خواندگان، غیر مقدور می باشد و با ممتنع بودن شرط تغییر کاربری ملک، دیگر موجبی برای اجبار خواندگان به انجام شرط وجود ندارد؛

زیرا اجبار مشروط علیه وقتی است که امتناع از انجام شرط از سوی مشروط علیه باشد و قانون مدنی هم ناتوانی در تسلیم و اجرای تعهد و شرط را یکی از اسباب خیار میداند.

رأی شماره ۵۸۴ مورخ ۹۱/۶/۱۳ شعبه ۸ دادگاه تجدید نظر استان تهران

اگر مشروط له بخواهد به استناد امتناع شرط فعل ضمن عقد، قرارداد را فسخ کند، باید ابتدا الزام مشروط علیه به ایفای شرط را از دادگاه درخواست کند و در صورت عدم امکان الزام، از حق فسخ استفاده کند.

رأی شماره ۱۶۶۵ مورخ ۸۶/۱۲/۵ شعبه ۱۸ دادگاه تجدید نظر استان تهران

در تخلف از شرط فعل، ابتدا باید درخواست الزام به وفای شرط را کرد، نه این که در ابتدا قرارداد، قابل فسخ باشد. فسخ یک عمل قضایی نیست تا بتوان از دادگاه درخواست اعمال آن را کرد.

رأی شماره ۱۶۴۷ مورخ ۸۴/۹/۲۷ شعبه ۱۵ دادگاه تجدید نظر استان تهران

طرفین، عملا در قرارداد فی ما بین خیار تخلف شرط را از کافه خیارات، مستثنی کرده اند و با توجه به ارسال اظهارنامه از سوی فروشنده، مبنی بر حضور وی در دفترخانه در تاریخ معین و عدم حضور خریدار به گواهی دفترخانه مربوطه دادگاه دادخواست تجدید نظر خواه را انشای فسخ، تلقی می کند.

نظریه ی مشورتی شماره ی ۷/۲۳۹۸ مورخ ۶۱/۵/۱۶ اداره ی حقوقی قوه ی قضاییه

تخلف مستأجر از شرط ضمن عقد، تنها موجب اعمال حق مراجعه موجر به دادگاه حقوقی و طرح دعوی در این زمینه خواهد بود، نه سبب ایجاد مزاحمت نسبت به تصرفات کامله مستأجر که عرفا متداول است.

بنابراین شکایت مستأجر راجع به رفع مزاحمت هایی که از ناحیه موجر نسبت به تصرفات همه جانبه و متعارف وی در عین مستأجره ایجاد می شود، قانونا قابل طرح و بررسی می باشد.

بدیهی است، تشخیص وارد بودن یا وارد نبودن شکایت و ارزشیابی دلایل، با مرجع رسیدگی کننده خواهد بود.