

تایید فسخ قرارداد به جهت فوت، از کار افتادگی و ورشکستگی

مبنای حقوقی درخواست

قرارداد مشارکت در ساخت جزء عقود لازم محسوب می شود و با فوت، ورشکستگی و یا حجر یکی از طرفین قرارداد از بین نمی رود. از سوی دیگر در صورت وقوع شرایطی نظیر شرایط فوق برای یکی از طرفین، علی الخصوص سازنده در اکثر مواقع اجرای قرارداد متوقف می گردد و این توقف طرف مقابل را متضرر می نماید. به همین دلیل ممکن است در قرارداد شرط شود که در صورت فوت، ورشکستگی و حجر یکی از طرفین، طرف دیگر بتواند قرارداد را فسخ نماید.

در صورتی که هر یک از طرفین به استناد حق فسخ مندرج در قرارداد و مشارکت و پس از وقوع یکی از شرایط فوق اقدام به فسخ قرارداد نماید، میتواند تایید فسخ قرارداد را از دادگاه مطالبه کند.

:طرفین دعوی

هر کدام از مالک یا سازنده که قرارداد را فسخ نموده به عنوان خواهان، دعوی را مطرح میکند و در مقابل دعوا حسب مورد می بایست به طرفیت وراثت، قیم و یا اداره تصفیه و امور ورشکستگی طرف دیگر قرارداد طرح شود.

مرجع صالح برای رسیدگی

با توجه به این که قرارداد مشارکت در ساخت مربوط به ملک و مال غیر منقول است، بنابراین در دادگاه محل وقوع ملک به این دعاوی رسیدگی می شود.

: نحوه اجرای رای

آرای مربوط به تایید فسخ، فقط جنبه اعلامی دارند و نیازی به صدور اجرائیه ندارد.

: برخی نکات کلیدی مرتبط با دعوی

ماهیت چنین حق فسخی، خیار شرط است و تابع احکام خیار شرط است و با خیار تخلف شرط، متفاوت است. ممکن است اختیار فسخ قرارداد به شخص ثالثی مانند داور واگذار شود.

میتوان به جای حق فسخ، در قرارداد شرطی گنجانده شود که در صورت فوت، ورشکستگی، ازکارافتادگی و یا حجر یک از اطراف قرارداد، قرارداد منسوخ گردد، که در این صورت با وقوع یکی از حالات فوق، قرارداد خود به خود و بدون نیاز به اعلام اراده جدید منحل میشود. البته در قرارداد مشارکت در ساخت گنجانیدن این شرط توصیه نمیشود. اگر موضوع قرارداد انجام شده باشد، دیگر فسخ آن معنایی ندارد. در ضمن این دعوا، میتوان خواسته های دیگری نیز مطرح کرد.

مرجع: کتاب دعاوری ملکی نوشته حسین اقدامی