



*Interdisciplinary Legal Research*


*Jun 2022, 3(2): 19-30*

*Available online on: [www.ilrjournal.ir](http://www.ilrjournal.ir)*

*e-ISSN:2717-1795*

ORIGINAL RESEARCH PAPER

## The Effect of Termination of Contract on Previous Transactions

Roya Nasiri Ardali<sup>1</sup>, Behroz Norozi<sup>\*2</sup> 

**Received:**

21 Apr 2022

**Revised:**

09 Jun 2022

**Accepted:**

17 Jun 2022

**Available Online:**

22 Jun 2022

Abstract

**Background and Aim:** The contract is usually considered to be the main and most important source of commitment. It creates a series of obligations between the two parties. In this regard, the most important principles that are presented from a moral-legal point of view are the need to adhere to obligations. However, in some cases, one of the parties terminates the contract due to the availability of conditions for termination, and this may also affect the transactions before termination.

**Materials and Methods:** It is descriptive study.

**Ethical Considerations:** All ethical considerations have been observed.

**Findings:** The results indicate that the termination of the transaction based on the subsequent transactions has a special effect on the legal and contractual options, which has led to the issuance of conflicting votes in this regard.

**Conclusion:** In the verdict No 810 if it is stipulated in the contract of sale, if the price is not paid in due time, the seller has the right to terminate and return the sale, if the condition is met. And the exercise of the right of termination, even if the buyer has sold the seller to a person, the seller must be returned to the seller. Failure of the subsequent buyer to be informed of the said condition, according to its inclusion in the text of the contract, due to the normal behavior of individuals and the right of priority of the owner, will not invalidate the condition and the original owner's right to the same property.

**Keywords:**

Contract,  
Transaction,  
Termination,  
Decision No 810.

*1 M.A Student, Department of Private Law, Faculty of Literature and Humanity, Shahr Kord Branch, Islamic Azad University, Shahr Kord, Iran.*

*2\* Instructor, Department of Private Law, Faculty of Literature and Humanity, Shahr Kord Branch, Islamic Azad University, Shahr Kord, Iran. (Corresponding Author)*

*Email: [bnorozi6@gmail.com](mailto:bnorozi6@gmail.com) Phone: 09838333610009*

**Please Cite This Article As:** Nasiri Ardali, R & Norozi, B (2022). "The Effect of Termination of Contract on Previous Transactions". *Interdisciplinary Legal Research*, 3 (2): 19-30.



*This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0)*

## تأثیر فسخ عقد بر معاملات پیشین

رویا نصیری اردلی<sup>۱</sup>، بهروز نوروزی<sup>۲\*</sup>

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه حقوق خصوصی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، واحد شهرکرد، دانشگاه آزاد اسلامی، شهرکرد، ایران.

۲. مربی، گروه حقوق خصوصی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، واحد شهرکرد، دانشگاه آزاد اسلامی، شهرکرد، ایران. (نویسنده مسؤول)

Email: bnorozi6@gmail.com

دریافت: ۱۴۰۱/۰۲/۰۱ ویرایش: ۱۴۰۱/۰۳/۱۹ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۳/۲۷ انتشار: ۱۴۰۱/۰۴/۰۱

### چکیده

**زمینه و هدف:** معمولاً قرارداد به عنوان اصلی‌ترین و مهم‌ترین منبع ایجاد تعهد، تلقی می‌گردد که تعهداتی را در ارتباطات بین دو طرف به وجود خواهد آورد. در این خصوص، از مهم‌ترین اصولی که از دیدگاه اخلاقی-حقوقی ارائه می‌گردد، همانا ضرورت پایبندی به تعهدات می‌باشد. اما در برخی مواقع یکی از طرفین با وجود شرایط فسخ، قرارداد را فسخ نموده و این امر می‌تواند بر معاملات قبل از فسخ نیز امکان دارد تأثیر داشته باشد. **مواد و روش‌ها:** روش تحقیق در این مقاله به صورت توصیفی بوده است.

**ملاحظات اخلاقی:** تمامی اصول اخلاقی در نگارش این مقاله رعایت شده است.

**یافته‌ها:** یافته این مطالعه حاکی از آن است که فسخ معامله مبنای معاملات سابق بر فسخ در خیارات قانونی و قراردادی دارای تأثیر خاصی بوده که منجر به صدور آراء متناقض در این زمینه گردیده است.

**نتیجه‌گیری:** طبق رأی وحدت رویه ۸۱۰ چنانچه در ضمن عقد بیع شرط شود، در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد، با تحقق شرط و اعمال حق فسخ ولو اینکه خریدار مبیع را به شخصی فروخته باشد، مبیع باید به بائع مسترد شود. عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور با توجه به درج آن در متن قرارداد، به اقتضای رفتار متعارف اشخاص و حق تقدم مالک، موجب بی اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود.

**کلمات کلیدی:** عقد، معامله، فسخ، رأی وحدت رویه ۸۱۰.

## مقدمه

با بررسی و نیز تتبع در اقوال فقهای امامیه در رابطه با وضع مالکیت دو طرف قرارداد در دوران وجود خیار می‌توان دو نظریه را به قرار ذیل بیان کرد:

## ۱-۱-۱- نظریه اول

ملکیت بر مبیع با خود عقد انتقال پیدا می‌کند و مشتری حق هر نوع تصرف را در آن دارد. به عبارت دیگر موجود بودن و یا عدم موجود بودن خیار، محدودیتی در ملکیت مشتری به وجود نمی‌آورد. نظریه مزبور در برابر نظریه‌ای قرار دارد که حصول ملکیت را نیازمند اقتضای خیار دانسته است و در برابر آن موضع گرفته و انتقال ملکیت را به صرف عقد دانسته است (علامه‌حلی، ۱۴۱۳: ۱۴۸).

## ۱-۱-۲- نظریه دوم

مالکیت مبیع برای مشتری متوقف در انقضای خیار می‌باشد. باید بیان داشت که مراد، خیار شرط است. مشهور فقها مبتکر این چنین نظریه‌ای را جناب شیخ طوسی دانسته‌اند. شاید ابن جنید را نیز بتوان از طراحان نظریه مذکور برشمرد؛ همان گونه که شهید اول آورده است که ظاهر قول ابن جنید هم توقف ملکیت بر انقضای خیار می‌باشد. علامه حلی هم قول فوق را نظر و عقیده ابن جنید می‌داند و اعتقاد شیخ طوسی در خلاف هم بر همین بوده که در صورت موجود بودن خیار شرط در بیع، ملکیت مشتری بر مبیع متوقف بر انقضای خیار است (طوسی، ۱۴۰۷: ۱۹۸).

با در نظر گرفتن قبول هر یک از مبانی موصوف، نتیجه اعمال خیار و فسخ معامله نسبت به معاملات پیشین بر آن کاملاً متفاوت است. همان‌گونه که دیدگاه اول که اعتقاد داشته ملکیت با عقد ایجاد می‌گردد و نه انقضای خیار، قبول گردد می‌توان قائل شد با در نظر گرفتن آن که مشتری با محدودیتی در تصرف در مبیع مواجه نبوده است. بنابراین، فسخ بعدی معامله فوق به واسطه بایع و یا شخص مشتری نسبت به تصرفات ناقله پیش از فسخ هیچ تأثیری ندارد. به

۱- بیان موضوع: یکی از قواعدی که در بسیاری از نظام‌های حقوقی سرتاسر جهان من جمله حقوق کشور ما، مورد پذیرش قرار گرفته است، اصل لزوم قراردادها می‌باشد. مفهوم اصل فوق‌الذکر این است که در صورتی که دو طرف یک قرارداد، با رعایت کامل شروط شکلی و ماهوی، آن را منعقد نمایند، بعد از آن ملزم به تمامی تعهداتی که بر اساس عقد، برای آن دو ایجاد شده، هستند. در قانون مدنی ما، به پیروی از فقه امامیه، با آنکه اصل لزوم قراردادها، صراحتاً مورد پذیرش قرار گرفته، با این وجود، قسمت عمده و وسیعی از قانون مدنی به مقوله خیارات و احکام مرتبط با آن اختصاص پیدا کرده است. از طرفی امکان دارد که قبل از فسخ، معاملاتی صورت گیرد که با ایجاد فسخ، تکلیف آن‌ها مشخص نباشد از این رو، در این پژوهش با توجه به رأی وحدت رویه ۸۱۰ در رابطه با استرداد مبیع و تأثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ، تأثیر فسخ عقد بر معاملات پیش از آن مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۲- روش تحقیق: روش تحقیق در این مقاله، توصیفی-تحلیلی است.

## بحث و نظر

ذیلاً به بررسی اثر فسخ قرارداد مبنا بر قراردادهای پیشین از منظر فقه و در حقوق و نیز استثنائات قاعده کلی اثر فسخ بر قراردادهای سابق می‌پردازیم.

## ۱- در فقه

بررسی تأثیر فسخ بر قراردادهای پیشین در فقه امامیه نیازمند بررسی شرایط و وضعیت مالکیت در دوران موجود بودن خیار است چه آنکه بررسی چنین وضعی بر نحوه اثر فسخ نسبت به قراردادهای پیشین بسیار مؤثر می‌باشد.

## ۱-۱- وضعیت مالکیت دو طرف قرارداد در دوران وجود خیار

جهت اثبات چنین نظریه‌ای می‌توان دو علت به قرار ذیل مطرح کرد:

- همان‌طور که حکم عقد به گذشته تسری پیدا نمی‌کند، حکم فسخ نیز به گذشته سرایت نمی‌یابد؛

- استصحاب آثار مترتب بر عقد، مقتضی آن بوده که آثار فسخ به گذشته تسری پیدا نکند (نجفی، ۱۳۹۰: ۳۲۱).

علت نخست مبنی بر عدم تسری آثار اعمال حقوقی به گذشته هر چند میان بسیاری از حقوق‌دانان معاصر هم حامیان و طرفدارانی داشته است اما از این لحاظ قابل خدشه بوده که موجودات حقوقی همانند حقیقتی خارجی فرض گردیده است در صورتی که موجودات مذکور، اعتباری و نیز ساخته و پرداخته ذهن و اندیشه آن حقوق‌دانان می‌باشد.

از این‌رو، اگر حقوق قادر باشد خود را از بند فلسفه رها کند، تصور تأثیر موجودات حقوقی در گذشته امکان خواهد داشت. در باب رد علت دوم مبنی بر استصحاب آثار عقد تا موعد فسخ هم بیان گردیده که در رافعییت فسخ هیچ شک و تردیدی فی‌مابین حقوق‌دانان موجود نیست و در صورت فسخ، عقد و آثار آن به طور کامل زائل می‌گردد.

لیکن، اختلاف در موعد رفع آثار می‌باشد که بر مبنای قواعد و اصول عقلی بیان می‌شود همانند امور مادی هر حادثی از آغاز حدوث مؤثر می‌گردد و به گذشته سرایت نداشته است؛ ولیکن می‌بایست بیان داشت که این امر به آن بخش از امور اعتباری مرتبط می‌باشد که اقتضای تأثیر قهقرایی نداشته است.

در صورتی که فسخ که هدف و فلسفه وجودی آن بر گرداندن وضع و شرایط حقوقی دوطرف پیش از عقد بوده است، اقتضای تأثیر قهقرایی داشته است. بنابراین در این چنین شرایطی، استناد استصحاب مثبت ادعا نیست (ساعی و کزازی، ۱۳۹۸: ۳۱). اما چنانچه نظریه دوم مبتنی بر انتقال مالکیت از موعد انقضای خیار، مورد پذیرش قرار گیرد اگر که عقد پس از انقضای خیار فسخ گردد موضوع تابع و پیرو

نظریه اول است. لیکن اگر عقد پیش از انقضای خیار فسخ شود از آن‌جایی که پس از عقد و پیش از انقضای خیار، ملکیت به مشتری انتقال پیدا نکرده است، فسخ قرارداد همانند بطلان قرارداد محسوب می‌شود و نظیر حالتی بوده که عقد به طور کل موجود نبوده است. بنابراین، کلیه تصرفاتی که در فاصله زمانی منعقد کردن عقد تا فسخ صورت گرفته شده‌اند، باطل و بی‌اثر بوده و چنین مسأله‌ای همان اثر قهقرایی فسخ نسبت به قراردادهای پیشین می‌باشد. گفته شده که قبول نظریه دوم در پاره‌ای از صور به پذیرفتن اثر قهقرایی فسخ نسبت به معاملات پیشین، منتج می‌شود.

اما در هر صورت دیدگاه مشهور همان نظریه نخست بوده که تحت پیروی قانون مدنی هم واقع شده است.

#### ۱-۱-۳- تجلی دیدگاه مشهور در قانون مدنی

دیدگاه مشهور در بند یکم مواد ۳۶۲ و ۴۵۹ تجلی پیدا کرده است و ضرورت دارد تا بررسی گردد که آیا دیدگاه مزبور هم متضمن اثر قهقرایی بوده و یا نه؟ به جهت سهولت بررسی مباحث، معاملات مشتری را می‌توان به شکل زیر بخش‌بندی نمود: الف، معاملاتی که مشتری امکان فسخ آنها را نداشته است و ب، معاملاتی که مشتری امکان فسخ آنها را داشته است.

#### ۱-۱-۳-۱- اثر فسخ در قراردادهای پیشین غیرقابل فسخ

فرضاً مشتری بعد از عقد بیع، معاملاتی نسبت به عین مبیع صورت داده که فسخ تمامی آنها امکان‌پذیر نبوده است. مانند بیع بلاخیار و یا وقف. حال چنانچه بیع، به هر دلیلی

فسخ گردد، چه تأثیری بر معاملات فوق خواهد داشت؟

از بررسی اقوال فقیهان سه دیدگاه به قرار ذیل، قابل استخراج می‌باشد:

#### - دیدگاه اول

انجام دادن تصرفات مزبور به واسطه مشتری و خارج کردن مبیع از ملکیت ایشان در حکم اتلاف، محسوب می‌شود. بنابراین، فسخ معامله نخست هیچ نوع تأثیری بر تصرفات

معاملات مشتری، موجود نیست. به دلیل آنکه تصرف در زمان خیار، یک تصرف درست و ضروری محسوب می‌شود و با فسخ معامله، بدل آن مسترد می‌گردد (انصاری دزفولی، ۱۴۱۵: ۱۹۹). تمامی اشخاصی که کلیه معاملات صورت داده شده به واسطه مشتری را صحیح بر شمرده بیان می‌دارند با فسخ بیع به واسطه بایع، اجاره به طور کامل منفسخ نمی‌گردد بلکه عین به شکل مسلوب‌المنفعه به بایع برگردانده می‌شود و بایع بایستی تا انقضای مدت زمان اجاره، صبر پیشه کند.

در این بخش این چنین به نظر می‌آید حق با افرادی بوده که بر این باورند فسخ بیع، هیچ گونه تأثیری بر تصرفات مشتری نداشته است به دلیل آنکه در عقد بیع که یک عقد لازم محسوب می‌شود، مشتری مالک مال موضوع عقد می‌گردد و حق هر نوع تصرفی را در مایملکش داشته است و موجود بودن خیار برای بایع «به غیر از بیع شرط» نه می‌تواند تصرفات مشتری را محدود سازد و نه علتی موجود بوده که با فسخ بیع، آن هم به واسطه بایع، خللی بر تصرفات ناقله مشتری وارد بیاید.

#### ۱-۱-۲- اثر فسخ بر قراردادهای پیشین قابل فسخ

در مطالبی که در فوق بیان گردید اثر فسخ بر قراردادهای غیر قابل فسخی که پیش از آن صورت گرفته شده بود، مورد بررسی قرار گرفت. در ادامه تلاش می‌شود تا چنین مسأله‌ای بررسی گردد که اگر به عنوان نمونه مشتری پس از عقد بیع معاملاتی صورت داده باشد که به علت موجود بودن خیار و یا جایز بودن عقد قابل فسخ باشند، فسخ عقد بیع بر معاملات فوق، مؤثر بوده و یا خیر؟ این مورد با صرف‌نظر از دیدگاهی است که قائل می‌باشیم با فسخ بیع به واسطه بایع تصرفات مشتری به طور کامل باطل می‌گردند (اردبیلی، ۱۴۰۳: ۳۳۴) و یا بعضی هم بر این اعتقاد بوده بعد از فسخ بیع به واسطه بایع ایشان حق فسخ تصرفات مشتری را داشته است.

شهید ثانی در این خصوص معتقد است که چنانچه معامله سکنی مطلق یا عاریه باشد، قابل فسخ از سوی بایع است.

مشتری ندارد و بایع به مثل و یا قیمت مبیع، رجوع می‌نماید (خامنی، ۱۴۲۳: ۳۴۲).

#### - دیدگاه دوم

عده‌ای از فقیهان در اثنای بررسی این موضوع در بحث خیار غبن بر این اعتقاد هستند که مغبون بعد از فسخ معامله اصلی، قادر است کلیه معاملات مشتری را هم فسخ نماید.

#### - دیدگاه سوم

عده‌ای دیگر از فقیهان هم بیان داشتند که با فسخ معامله به واسطه مغبون، معاملات مشتری باطل می‌گردند و مال به بایع بر خواهد گشت.

این چنین به نظر می‌آید هرچند دیدگاه دو و سه، ضمن بررسی نمودن خیار غبن، ارائه گردیده‌اند اما از لحاظ آثار فسخ در اصل، نبایستی هیچ نوع فرقی فیما بین خیار غبن، عیب، تدلیس و... باشد. بنابراین در تحلیل مبانی دیدگاه‌های فوق می‌توان چنین بیان داشت که در بیع دارای خیار برای بایع، تصرف مشتری در مبیع در حقیقت تصرف در متعلق حق دیگری می‌باشد. به دلیل آنکه به طور نمونه، بایع مغبون می‌تواند با فسخ معامله، عین را به ملکیتش برگرداند. بنابراین از آنجایی که معامله عین در ملک مشتری انجام شده، پس معامله درستی بوده و علتی برای بطلان آن موجود نیست. لذا در مقام جمع میان حقیق «حق بایع و حق مشتری» می‌توان بیان داشت که بایع با فسخ معامله نخست، قادر است از این تاریخ، دیگر معاملات را فسخ نماید (انصاری دزفولی، ۱۴۱۵: ۲۵۶).

هم‌چنین می‌توان اذعان نمود که منعقد ساختن عقد بر متعلق حق دیگری، سبب تزلزل من رأس معامله می‌شود. همان‌گونه که بیع مال مرهونه به واسطه راهن چنین بوده و مقتضای فسخ نخست خارج نمودن مال از ملکیت فردی بوده که با بیع با وی صورت گرفته و نه مشتری دوم. بنابراین، چنین مسأله‌ای در صورتی تحقق پیدا می‌کند که معاملات مشتری، باطل باشد. گرچه که می‌توان بیان داشت علتی برای تزلزل

به دلیل آنکه منتقل کردن موضوع معامله به واسطه غابن حتی با یک معامله قابل فسخ، به مفهوم انتزاع مالکیت مال از غابن بوده و از این لحاظ، هیچ فرقی با تلف مال نداشته است. بنابراین، همان‌گونه که در شرایط و حالت تلف مال در صورت فسخ معامله، غابن به دادن بدل ملزم می‌گردد در شرایطی که ایشان مال را به فرد دیگری منتقل نموده و دیگر مالک مال نبوده، هم به دادن بدل مال ملزم می‌باشد و نه هیچ چیز دیگری.

## ۲- در حقوق موضوعه

بحث تأثیر فسخ بر قراردادهای پیشین، متضمن قاعده‌ای کلی و چند استثنا بوده که در آغاز قاعده کلی مطرح می‌گردد و بعد از آن، استثنائات قاعده فوق بررسی می‌شود:

### ۲-۱- بیان قاعده کلی

قانون مدنی ایران، در باب زمان تأثیر فسخ، سکوت اختیار کرده است. اما بسیاری از مؤلفان در این خصوص بر این باور هستند که اثر فسخ نسبت به آینده بوده و به گذشته هیچ نوع سرائیتی ندارد (شهیدی، ۱۳۹۶: ۲۰۱).

و یکی از مؤلفان آن را به شکل قاعده، این‌گونه تعریف می‌کند: «تصرفی که بر اثر عقد، مالک گردیده در موضوع تملیک نافذ بوده و فسخ بعدی به آن هیچ نوع آسیب و خدشه‌ای وارد نمی‌سازد.» در یکی از آراء شعب ۶ دیوانعالی کشور هم عبارت فوق، صراحتاً درج شده است: «اثر فسخ توسط غبن و یا سایر اختیارات نسبت به آینده بوده و به گذشته تسری پیدا نمی‌کند. از این رو اعمال حقوقی که مشتری پیش از فسخ نسبت به مبیع صورت داده، توسط فسخ بعدی معامله با تزلزل همراه نیست.»

در این خصوص می‌بایست بیان داشت که به مقتضای قاعده تسلیط که در ماده ۳۰ از قانون مدنی آورده شده، مالک حق هر نوع تصرف را در اموالش داشته که من جمله تصرفات مزبور می‌تواند انجام دادن معاملات بر روی مایملک خویش باشد. بخش نخست مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ از قانون مدنی هم به

بنابر این، اساس و مبنای دیدگاه مذکور می‌تواند آن باشد که با فسخ بیع، با بیع قائم مقام مشتری گردیده و می‌تواند عقدی را که ایشان منعقد کرده و قابل فسخ بوده، فسخ کند.

اما، شهید ثانی موضوع را چنین توجیه نمی‌سازد. بلکه ایشان بر این اعتقاد استوار بوده که در معاملات ناقله قابل ابطال نظیر بیع به خیار، مغبون غابن را ملزم به فسخ قرارداد لاحق می‌نماید. بنابراین چنانچه امتناع ورزد حاکم عقد را فسخ می‌نماید و چنانچه امکان‌پذیر نباشد، خود مغبون، فسخ می‌نماید. بر استدلال مذکور به دو شکل ایراد و اشکال وارد گردیده است:

اشکال نخست آنکه: مغبون معامله مشتری را هم فسخ نماید و یا به علت داخل شدن عین در ملکیت وی بوده و یا به علت داخل شدن بدل عین در ملکیت ایشان می‌باشد. بنابراین، در شکل نخست هیچ ضرورتی به فسخ موجود نیست «به دلیل آن که مال در ملک وی وارد گردیده» و در شکل دوم علتی وجود نداشته که از آنچه توسط فسخ استحقاق آن را می‌یابد، «بدل عین» به غیر از آن «عین» عدول کند (انصاری دزفولی، ۱۴۱۵: ۱۹۸).

صاحب جواهر اعتقاد داشته علتی برای مواردی که شهید ثانی بیان داشته، موجود نیست. بلکه مقتضای فسخ به خیار ابطال معاوضه نخست و برگشت هر کدام از عوضین به صاحب آن می‌باشد. چنانچه موجود باشد و در غیر اینصورت بدل آن داده می‌شود و در این‌جا الزام به فسخ نمی‌گردد (نجفی، ۱۳۹۰: ۳۳).

در اینجا به نظر می‌آید حق با افرادی بوده که دیدگاه شهید ثانی را مورد نقد قرار داده‌اند. به دلیل آن که به قول صاحب جواهر علتی برای مواردی که شهید ثانی بیان داشتند، موجود نیست و آشکار نبوده که مغبون به چه دلیلی قادر بوده غابن را به فسخ نمودن قرارداد لاحق، ملزم سازد. و در صورت خودداری ایشان، حاکم، اقدام به فسخ عقد کند.



فروشنده را به ثالثی حواله می‌دهد که مورد پذیرش ایشان واقع می‌شود و نظایر آن.

در اینجا این سؤال مطرح می‌گردد که اثر فسخ معامله پایه بیع بر این عقودی که به تبع آن انعقاد پیدا کرده است چیست؟ در این خصوص مقرر صریحی که تکلیف عقود مزبور را مشخص نموده باشد، موجود نیست. اما با به‌کارگیری مفاد پاره‌ای از مواد می‌توان نتیجه گرفت که در چنین حالتی عقود مذکور که جنبه تبعی داشته با انحلال عقد اصلی که فسخ هم یکی از اسباب انحلال محسوب می‌شود، منفسخ می‌گردند.

به عنوان نمونه در عقد ضمان از مواد ۷۰۱ و ۷۰۷ قانون مدنی این‌گونه استفاده می‌گردد که از بین رفتن دین مبنای ضمان، سبب برائت ضامن می‌گردد و از آنجایی که معقول نبوده، بیان می‌گردد که عقد ضمان باقی بوده اما ضامن بری گردیده است. بایستی قائل بود که برائت ضامن به مفهوم انفساخ عقد ضامن می‌باشد. بخش اخیرالذکر ماده ۷۸۷ از قانون مدنی هنگامی رهن را مستوجب استرداد رهن دانسته که به شکلی از انحاء از آن دین بری گردد.

بر اساس ماده مذکور، ملاک استرداد رهنه، برائت رهن از دین بوده و یکی از اسباب برائت ایشان هم فسخ عقد پایه می‌باشد. بنابراین، با فسخ عقد پایه، عقد رهن هم به طور کامل منفسخ می‌شود. در حواله هم شرایطی کاملاً همانند شرایط مزبور موجود است. اگر که پس از حواله عقد بیع که منشأ دین موضوع حواله بوده فسخ گردد، دین موضوع حواله از بین خواهد رفت و عقد حواله، فاقد موضوع می‌گردد.

قانون مدنی در این رابطه که شرایط عقد حواله پس از فسخ بیع چه چیزی است حکم مبرهنی نداشته است. قانون مدنی در ماده ۷۳۳ در این خصوص بیان داشته است که چنانچه بیع توسط فسخ و یا اقاله منفسخ گردد، حواله باطل نیست اما محال علیه بری و بایع و یا مشتری قادر است به همدیگر مراجعه کنند.

قاعده فوق، اشعار داشته است. بنابراین، با در نظر گرفتن مفاد همین قوانین و وحدت ملاک با احکام اقاله می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت که اثر انحلال قرارداد در اصل، ناظر و حاکم به آینده می‌باشد و عطف به ماسبق نمی‌گردد (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۳۴). چنین موردی در حقیقت همان نتیجه‌ای بوده که در بخش پیش و بر اساس دیدگاه مشهور فقیهان ایجاد شد.

## ۲-۲- استثنائات قاعده کلی

قاعده عدم تأثیر فسخ بر قراردادهای سابق که در مطالب قبل مورد بررسی قرار گرفت، نظیر اکثر قواعد دیگر به کلیت و تمامیت خویش بر تمامی موارد صدق نمی‌کند و در پاره‌ای از موارد می‌تواند محل بحث و مناقشه واقع شود که در ذیل، به آن‌ها خواهیم پرداخت:

### ۲-۲-۱- اثر فسخ قرارداد اصلی بر قراردادهای فرعی

در مصادیقی نظیر اجاره و یا پیمانکاری فرعی می‌توان چنین بیان داشت که با انحلال معامله اصلی، معاملات فرعی هم منفسخ می‌گردند. به عنوان نمونه بر مبنای ماده ۴۷۴ از ق.م.م. مستأجر حق دارد منافع ملکش را به فرد دیگری انتقال دهد. بنابراین کلیه تکالیف موجر بر ذمه ایشان واقع می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۳۳۴). در چنین شرایطی اگر موجر اصلی قرارداد اجاره را فسخ نماید، بنابر این مستأجر نخست از آغاز مالک منافع مدت زمان حد فاصل وقوع فسخ تا پایان مدت زمان قرارداد اول نیست. بدین ترتیب قادر نیست منافع مزبور را به مستأجر دوم تملیک کند، لذا بایستی قائل گردید که با فسخ اجاره نخست، اجاره دوم نسبت به مابقی مدت غیر نافذ گردیده و منوط به تنفیذ موجر نخست می‌شود.

### ۲-۲-۲- اثر فسخ قرارداد اصلی بر قراردادهای تبعی

گاه عقود هستند که به تبع عقدی دیگر انعقاد پیدا می‌کنند. به عنوان نمونه عقد بیعی انعقاد می‌یابد و خریدار برای توثیق پرداختن ثمن، مالی را به رهن فروشنده گذاشته و یا ثالثی از خریدار در برابر فروشنده ضمانت می‌نماید و یا خریدار،

ظاهر ماده فوق در بخشی قائل به عدم بطلان حواله بوده، دیدگاه افرادی را تأیید می‌دارد که اعتقاد داشته فسخ بیع به نفوذ حواله، خللی وارد نمی‌کند و آن را فسخ نمی‌سازد (امامی، ۱۳۹۸: ۳۴۴) اما می‌بایست منصف بوده که حق با افرادی بوده که اعتقاد داشته حواله تابع و پیرو بیع بوده و هر زمان بیع به عللی منحل گردد، حواله هم از آن تبعیت می‌نماید.

بالاخص، چنانچه قبول نماییم که حواله یک نوع استیفا تلقی می‌گردد و بدهی خریدار بدین گونه پرداخت می‌شود، با فسخ بیع و برائت خریدار، وجود حواله محملی نداشته است. در هر حال، حکم کنونی قانون مدنی هرچند دال بر همین بوده که حواله منفسخ نمی‌گردد اما، عملاً اثری کاملاً همانند انفساخ حواله داشته است به دلیل آنکه با محقق شدن حواله دین محال علیه به محیل از بین خواهد رفت و فقط دینی که برای ایشان باقی برجای می‌ماند تعهد در مقابل محتال بوده است. بنابراین، زمانی که مقنن مقرر داشته است که حواله باطل نیست اما، محال علیه بری می‌گردد ظاهر در آن بوده که به دین جدید و تازه وی در موعد فسخ توجه داشته است پس، چنانچه محال علیه وجه حواله را نپردازد، دیگر لزومی نداشته پرداخت کند و این به مفهوم انحلال انفساخ حواله می‌باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۴۴۷).

### ۲-۲-۳- اثر فسخ بیع خیار بر قراردادهای سابق

مفاد ماده ۴۶۰ قانون مدنی نقل و انتقال مبیع شرطی را منع نموده است. مفاد همین ماده را با در نظر گرفتن اساس و مبنای آن می‌توان در بیع متضمن خیار شرط هم جاری و ساری دانست.

به دلیل آنکه مراد و منظور آن بوده که مبیع به جهت پس گرفتن مهیا باشد، از این‌رو، بیع دارای خیار شرط هم بایستی از مصادیقی تلقی نمود که عدم تصرفات ناقله بر مشتری به شکل ضمنی شرط گردیده است ولیکن، نکته‌ای که محل تلاقی همین بحث با موضوع نوشتار حاضر بوده آنکه معاملات ناقله مشتری به طور خودکار باطل هستند و یا با

فسخ بیع به واسطه بایع شرطی معاملات مذکور منفسخ می‌گردند؟ به عقیده عده‌ای هدف آن بوده که امکان اجرای خیار به واسطه بایع و دسترسی به مبیع محفوظ ماند و بنابراین، خریدار قادر نبوده موضوع حق فروشنده را از بین برد و مبیع را به فرد دیگری انتقال دهد (انصاری دزفولی، ۱۴۱۵: ۱۳۶) اما جمعی دیگر نیز بر این اعتقاد استوار بوده که مفاد ماده ۴۵۴ از قانون مدنی می‌رساند که صرف اشتراط عدم تصرفات ناقله موجب بطلان تصرفات مزبور نبوده است. بلکه از موعد فسخ بیع آثار فوق برجای می‌ماند. با پذیرش دیدگاه اخیر و تفسیر نمودن ماده ۴۶۰ از قانون مدنی به همین شکل می‌توان این مورد را هم مصداقی از موارد تأثیر فسخ نسبت به معاملات پیشین، تلقی کند.

البته در چنین شرایطی باید قائل گردید که پس از فسخ بیع توسط بایع، بیع صورت گرفته شده از جانب مشتری منفسخ نمی‌گردد. بلکه به شکل عدم نفوذ منقلب گردیده و نیازمند تنفیذ بایع نخست است و این وضع نظیر راه‌حلی بوده که در تفسیر ماده ۵۰۰ قانون مدنی در باب اجاره مبیع شرطی مورد پذیرش قرار گرفته است. بنابراین اجاره مال به واسطه خریدار شرطی را درست می‌داند و در صورت منافات با حق بایع شرطی از تاریخ فسخ بیع به واسطه بایع اجاره را نسبت به مابقی مدت زمان در حکم فصولی می‌داند (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۴۴). لذا باید بیان داشت که تفسیر مذکور در ماده ۴۵۵ قانون مدنی، به رهن بیع مبیع شرطی هم مربوط بوده و در آن صادق است.

### ۲-۲-۴- اثر فسخ قرارداد ارفاقی بر معاملات ضرری تاجر

#### ورشکسته

طبق ماده ۴۱۹ قانون تجارت، تاجر از زمان صدور حکم ورشکستگی از دخالت در کلیه اموالش منع می‌شود و ماده ۵۵۷ همین قانون تمامی معاملات ایشان را باطل اعلام می‌دارد. لیکن، اگر تاجر به منعقد ساختن قرارداد ارفاقی موفق گردید، قادر است به صورت مجدد، به معاملات تجاری اقدام



ورزد و معاملات مزبور از این لحاظ متضمن اشکال نیستند. اما حکمی که ماده ۵۰۰ قانون تجارت بیان می‌دارد به شکلی آثار بطلان قرارداد ارفاقی را بر فسخ همین قرارداد بار نموده است.

باید بیان داشت که بر اساس ماده ۴۹۴ «چنانچه تاجر ورشکسته به شروط قرارداد ارفاقی عمل ننماید، کلیه طلبکاران قادر هستند به جهت فسخ قرارداد بر علیه ایشان اقامه دعوا کنند.» با در نظر گرفتن مواد فوق، فسخ قرارداد مذکور، از جانب دادگاه انجام می‌پذیرد و حکم دادگاه جنبه انشایی داشته و فسخ قرارداد به واسطه دادگاه، معاملات تاجر پس از قرارداد ارفاقی با اجتماع دو شرط به قصد و نیت اضرار و ضرری بودن باطل می‌گردند. به این معنا که در مصادیق فوق، قانونگذار احکام بطلان را بر فسخ قرارداد بار نموده و این پذیرش اثر قهقرایی نسبت به معاملات پیشین برای این قسم فسخ می‌باشد.

### ۳- رویه قضایی ایران در خصوص اجرای حق فسخ

در رویه قضایی ما اثر بسیار مهم اعمال حق فسخ، انحلال عقد است و انحلال مذکور، نسبت به آتی انجام می‌پذیرد و وجود عقد را از آغاز به طور کامل حذف نمی‌نماید. لذا تحت عنوان اصلی اولیه، تصرفات مشتری پیش از فسخ، نافذ و بدون اشکال می‌باشد اعم از آنکه تصرفات حقوقی باشند نظیر اجاره رهن و... یا تصرفات مادی باشند نظیر استفاده از مبیع یا مبدل کردن آن به یک کالای دیگر.

در ایران با در نظر گرفتن منع ربا و عدم شیوه قانونی مبرهن و آشکار در رابطه با جبران نمودن خسارت‌های نشأت گرفته از عدم پرداختن به موقع بدهی‌های پولی، عملکرد کنونی محاکم بدین شکل بوده که فرد قادر است ثمن پرداختی را مطالبه کند و حق درخواست رقمی به غیر از آن چیزی که در زمان عقد پرداخته، نداشته است.

بنابراین این رویه محاکم به شکل تورم روزافزون حاکم در جامعه و کاهش قدرت خرید پول ملی از دیدگاه عملی و اقتصادی سبب اجحاف می‌گردد. فلذا تحت تأثیر این حقایق بوده که قانون‌گذار با انجام دادن یک‌سری اصلاحات در قانون مدنی امکان محاسبه بدهی‌های پولی نشأت گرفته از مهریه که ارزش اقتصادی مبلغ مندرج شده در نکاح‌نامه‌ها به شکل فاحشی تقلیل یافته بود را با رعایت نمودن جدول شاخص کالا و خدمات بانک مرکزی مهیا کرد و بنابر این، شیوه مذکور در رابطه با بدهی‌های پولی نشأت گرفته از صادر کردن چک هم مورد مجمع تشخیص مصلحت نظام واقع شد. از نظر تحلیلی هم ماهیت حقوقی پول ایجاب می‌دارد که در جایگاه استرداد مثل مبلغ دریافتی نشأت گرفته از سقوط ارزش پول و کاهش قدرت خرید پنهان شده در آن، به واسطه بدهکار مورد جبران قرار گیرد و این زیادتی ظاهری، موضوعاً از شمول احکام ربا خارج است.

یکی از شروطی که دو طرف در عقد بیع درج می‌نمایند شرط فاسخ بوده به این شکل که اگر هرکدام از اقساط ثمن معامله «که به طور معمول به شکل چک می‌باشد» در زمان مقرر شده مورد پرداخت قرار نگیرد، بیع فسخ و مبیع مسترد می‌گردد.

حکمت شرط فوق آن بوده که با بیع مطمئن گردد در ازای از دست دادن مبیع اگر در مواعد مقرر شده چک‌ها پرداخت نگردد، ایشان با فسخ معامله قادر باشد مال مورد معامله را پس گرفته و خود را از بند جریان دادرسی «دعوی مطالبه ثمن معامله خود با معضلات بسیار زیادی نظیر استخدام وکیل جهت طرح دعوا و متحمل شدن مهلت‌های چندین ساله دادرسی و دسترسی نداشتن به اموال مدیون یا فرار از دین مدیون و نیز مشکلات دیگر» رها کند.

در حقیقت شرط فاسخ به‌عنوان تضمینی بوده به نفع بایع که در فرض پرداخت نکردن اقساط ثمن، استرداد مبیع به

امکان دارد حقوق مشتری با حسن نیت در مصادیقی زائل گردد؛ اما اشکال و ایرادات عملی من جمله رواج اسناد عادی در معاملات و نیز بی‌مبالاتی و بی‌احتیاطی عده‌ای از افراد در معاملات بدون بررسی لازم از وجود حق فسخ در ایادی سابق، از طرفی بی‌مبالاتی جمعی از مشاورین املاک و خودرو در این رابطه نمی‌تواند سببی در راستای نادیده انگاشتن اصول و نیز مبانی مستحکم حقوق معاملات و چشم پوشی از اراده صریح و ضمن افراد در معاملات شود.

با چنین توصیفی، بجا بوده در وهله نخست در معاملات، بالاخص اموال غیر منقول صرفاً معامله با سند رسمی صورت پذیرد و در وهله دوم مشاورین املاک در تنظیم نمودن معاملات کلیه جوانب امانت را رعایت کنند. و نیز با بررسی نمودن درست و اطمینان از عدم موجود بودن حق فسخ در ایادی سابق مخصوصاً چنانچه فروشنده فاقد سند رسمی باشد اقدام به تنظیم نمودن معاملات کنند.

پر واضح است که در صورت تقصیر مشاورین املاک در این رابطه، ضمان بر ذمه مقصر می‌باشد. در وهله سوم کلیه قضات در پذیرفتن دعوی فسخ معاملات جوانب احتیاط را رعایت کرده و اصل صحت معاملات را تا جایی که امکان داشته حاکم کنند. و نیز در وهله چهارم در دعوی فسخ که فرد ثالث خریدار متضرر می‌شود دخالت ایشان در دعوا را لازم و ضروری بر شمارند.

در ذیل به گزارش معاونت هیات عمومی دیوان عالی کشور از پرونده وحدت رویه قضایی ردیف ۹۹/۷۳، نتیجه مذاکرات و رأی دیوان عالی کشور به اختصار پرداخته خواهد شد.

متن رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور با موضوع حق فسخ و استرداد مبیع در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن معامله به قرار زیر است: مستفاد از مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵، و ۴۵۴ قانون مدنی، چنانچه در ضمن عقد بیع، شرط شود در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد، با تحقق شرط و اعمال حق فسخ

سهولت تحقق پیدا کند. با چنین شرطی دستیابی به دو امر قابل پذیرش می‌باشد: یا

- شرط فاسخ اهرم فشاری بر مشتری بوده تا ایشان را ملزم به پرداختن ثمن در موعد نماید؛ یا

- مشتری پیمان‌شکن بایستی بر فسخ معامله و استرداد مبیع، تن بدهد.

جمعی هم متصور بوده شرط فاسخ همان شرط انفساخ می‌باشد به این معنا که فوراً تخلف مشتری از پرداختن به موقع ثمن، عقد بیع به شکل خودکار مورد فسخ قرار می‌گیرد و هیچ نیازی به انشا و اعلام فسخ از جانب بایع نبوده است.

در صورتی که ماهیت شرط فاسخ همان خیار تخلف از شرط بوده که در صورت تخلف مشتری، بایع بر اعمال خیار مسلط می‌گردد. بنابراین راجع به اثر اعمال چنین حقی بعد از منتقل کردن مبیع از سوی مشتری، رویه‌های متعددی اتخاذ گردیده است. پاره‌ای از دادگاه‌ها اعتقاد داشته با فسخ عقد چنانچه مبیع از جانب مشتری به فرد دیگری انتقال پیدا کند، استرداد مبیع امکان‌پذیر نبوده و استدلال تمامی آن‌ها، آن بوده که با منتقل کردن مبیع به فرد ثالث، مبیع در حکم تلف محسوب می‌شود. بنابراین بایع صرفاً برای مثل و قیمت می‌بایست به مشتری مراجعه نماید.

هم‌چنین جمعی از قضات معتقد بوده با منتقل کردن مبیع از سوی مشتری به غیر و با فسخ عقد، مبیع قابل استرداد می‌باشد به دلیل آنکه شرط فسخ و استرداد مبیع، به توافق دو طرف رسیده است. بنابراین هیچ علتی برای پیروی نکردن از چنین شرایطی موجود نیست. فرضاً که فرد ثالث با حسن نیت، هیچ آگاهی و اطلاعی از حق فسخ نداشته باشد به صرف مطلع نبودن ایشان نمی‌توان حق مقدم بایع در معامله را نادیده انگاشت و حق مؤخر خریدار را ترجیح داد.

هیأت عمومی دیوان عالی ۸۱۰ از بین دو دیدگاه فوق، دیدگاه اخیر را تحت عنوان رأی وحدت رویه قضائی ۸۱۰ مورد پذیرش قرار داده است. هرچند در انتقالات با سند عادی

**تعارض منافع:** در این مقاله هیچگونه تضاد منافی وجود ندارد.

**سهام نویسندگان:** نگارش متن توسط نویسنده نخست و نظارت علمی و اصلاحات نهایی توسط نویسنده دوم مقاله صورت گرفته است.

**تشکر و قدردانی:** از کلیه کسانی که برای نگارش این مقاله ما را یاری رساندند، تشکر و قدردانی می‌نماییم.

**تأمین اعتبار پژوهش:** این پژوهش فاقد تأمین کننده مالی بوده است.

ولو اینکه خریدار بدون در نظر گرفتن حق فسخ، مبیع را به شخص دیگری فروخته باشد، مبیع باید به بایع مسترد شود و عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور با توجه به درج آن در متن قرارداد، به اقتضای رفتار متعارف اشخاص و حق تقدم مالک، موجب بی‌اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود. بنا به مراتب، رأی شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران تا حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات بعدی، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاه‌ها و سایر مراجع، اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور بنابراین، رأی شعبه ۱۶ دادگاه تجدید نظر استان مازندران را تا جایی که با دیدگاه مزبور انطباق داشته باشد، به اکثریت آراء درست و قانونی تشخیص داده خواهد شد. رأی مزبور، بر مبنای ماده ۴۷۱ از ق.آ.د.ک ۱۳۹۲ با اصلاحات بعدی در مصادیق مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، محاکم و دیگر مراجع اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است.

### نتیجه‌گیری

اگرچه در قانون مدنی، ماده یا مواد قانونی که به صراحت و روشنی اثر فسخ عقد را مطرح سازد موجود نیست؛ لیکن به در نظر گرفتن منابع فقهی و احکام مقرر شده در مواد گوناگون قانون مدنی پرواضح است که در اصل اثر فسخ ناظر و حاکم بر آینده می‌باشد و به جز در مصادیق خاص، در گذشته هیچ نوع اثری نداشته است

**ملاحظات اخلاقی:** در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، صداقت و امانتداری رعایت شده است.

### منابع و مأخذ

- علامه حلی، حسن (۱۴۱۳). *تذکره الفقهاء*. جلد سوم، قم: موسسه آل‌البیت علیه السلام.
- اردبیلی، احمد (۱۴۰۳). *مجمع الفائده و البرهان فی شرح ارشاد الازهان الی احکام الایمان*. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰). *الزام‌های خارج از قرارداد (ضمان قهری)*. جلد اول (دو جلد در یک مجلد)، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- امامی، حسن (۱۳۹۸). *حقوق مدنی*. جلد اول، تهران: انتشارات اسلامی.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۱). *نظریه عمومی تعهدات*. چاپ اول. تهران: موسسه نشر یلدا.
- انصاری دزفولی، مرتضی (۱۴۱۵). *کتاب المكاسب المحرمه و البیع الخیارات*. قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۵). *نظریه عمومی تعهدات*. تهران: نشر میزان.
- خمینی، روح‌الله (۱۴۲۳). *کتاب البیع*. جلد سوم، قم: چاپ موسسه مطبوعاتی اسماعیلیان.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۶). *عقود معین*. جلد اول، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- ساعی، محمد هادی و کزازی، امین (۱۳۸۹). «بررسی تطبیقی اثر قهقهه‌رایی فسخ». *نامه مفید*، ۵(۱۶): ۲۵-۴۲.
- نجفی، محمد حسن (۱۳۹۰). *جوهر الکلام*. جلد چهارم، تهران: دارالکتب اسلامی.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۶). *سقوط تعهدات*. چاپ هشتم، تهران: انتشارات مجد.
- طوسی، محمد (۱۴۰۷). *الخلاف*. قم: دفتر انتشارات اسلامی.