

## اثر فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی

تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

محمدهادی جواهرکلام<sup>۱</sup>

### چکیده:

منطوق رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور این است که هرگاه معاملات متعددی در طول یکدیگر بر مبیع واقع شود و معامله اول با اعمال خیار تخلف از شرط (عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد مقرر) منحل شود، به دلیل وجود شرط ضمنی مبنی بر بقای عین یا عدم انجام تصرفات ناقله در مبیع، و نیز به حکم عرف که جزئی از عقد و به منزله ذکر در قرارداد است، و بدین جهت که خریدار واقعاً یا فرضاً از وجود حق فسخ و امکان بازگشت مبیع مطلع بوده است، فروشنده نخست می‌تواند با انحلال قرارداد اول، مبیع را از ایادی بعدی مسترد کند. از تعلیل مندرج در رأی و مفهوم مخالف آن چنین فهمیده می‌شود که چنانچه قرارداد اول شفاهی بوده است و امکان اطلاع خریدار از خیار تخلف از شرط وجود نداشته یا این که پس از انعقاد قرارداد نخست، در قالب توافق مستقل یا شرط الحاقی، فسخ قرارداد در اثر تخلف از شروط مورد توافق امکان‌پذیر شود، بدون این که در قرارداد نخست بدان تصریح شده باشد، انحلال قرارداد اول تأثیری بر قراردادهای بعدی ندارد. وانگهی، اقاله معامله نخست موجب بی‌اعتباری قراردادهای بعدی نمی‌شود. همچنین، مفاد رأی وحدت رویه اختصاص به «عقد بیع» و «خیار تخلف شرط» ندارد؛ بلکه در «تمام معاملات» و «کلیه خیارهای قراردادی» و نیز در مورد «شرط فسخ» قابل اجراست؛ اما در خیارهای قانونی، انحلال قرارداد اول باعث بطلان یا انفساخ عقود لاحق نمی‌شود؛ نتیجه‌ای که بسیاری از فقهای امامیه و برخی

۱. استادیار گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه علامه طباطبائی

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۶۹

محمدهادی جواهرکلام

از حقوق‌دانان نیز آن را تأیید کرده اند و از ملاک مواد پراکنده قانون مدنی هم برمی‌آید. به علاوه، اگرچه در رأی وحدت رویه، وضعیت معاملات بعدی در صورت انحلال قرارداد نخست مشخص نشده است، اما در خیارهای قراردادی، معاملات بعدی را باید «مراعی» شمرد و با انحلال قرارداد اول، از همان تاریخ و با رد بایع نخست، عقود لاحق باطل می‌شود.

**کلیدواژه‌ها:** خیار تخلف از شرط، شرط فاسخ، کارسازی نکردن چک، معامله بر مبیع، اطلاع خریدار، شرط ضمنی، بطلان، انحلال، مراعی.



### رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ - ۱۴۰۰/۳/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

دیوان کشور در رأی وحدت رویه یادشده، در مورد اثر فسخ معامله بر قراردادهای بعدی، این گونه اتخاذ تصمیم کرده 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، ولو این که 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 بی اثر 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 می شود. 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 لازم الاتباع است.»]

## مقدمه

امروزه مرسوم است که غالب قراردادهای بیع، بویژه بیع املاک، به صورت نسبیه واقع می‌شود و حداقل پرداخت بخشی از ثمن معامله به زمان تنظیم سند رسمی انتقال موکول می‌شود. وسیله اجرای تعهد در موعد مقرر نیز طبق معمول، چک است؛ یعنی خریدار چند فقره چک در وجه فروشنده صادر می‌کند و متعهد می‌شود که وجه چکها را در مواعد مقرر کارسازی و پرداخت کند. برای آن‌که فروشنده در ازای تملیک مبیع، به وصول ثمن مطمئن شود و از مشکلات حقوقی، مانند دعوی مطالبه ثمن، ناتوانی خریدار در پرداخت ثمن یا عدم دسترسی به اموال او، کاهش ارزش پول ملی و افزایش قیمت املاک و غیره در امان بماند، معمولاً ضمن عقد بیع شرط می‌کند که هرگاه هر یک از اقساط ثمن پرداخت نشود، او بتواند معامله را فسخ کند یا قرارداد خود به خود منحل شود. بدین ترتیب، شرط مزبور ممکن است به دو شکل در قرارداد درج شود: ۱- شرط فعل مبنی بر پرداخت اقساط ثمن در موعد یا مواعد مقرر (که ضمانت اجرای نهایی آن خیار تخلف از شرط است)؛ ۲- شرط فاسخ (که نتیجه عدم تأدیه ثمن، انفساخ قرارداد است).

با این حال، شرط مذکور اگرچه منافع فروشنده را تأمین می‌کند؛ اما ممکن است به زیان اشخاص ثالث تمام شود، زیرا امکان دارد پس از عقد اول (اصلی) و پیش از تأخیر در پرداخت هر یک از اقساط ثمن، خریدار مورد معامله را به شخص یا اشخاص دیگر بفروشد و مورد معامله چندین دست بچرخد و سپس، به خاطر عدم تأدیه یکی از چکها، فروشنده معامله نخست را فسخ کند یا معامله مذکور به خودی خود منفسخ شود. در این وضعیت، باید دید که فسخ یا انفساخ قرارداد نخست، چه تأثیری بر قراردادهای بعدی دارد: آیا قراردادهای بعدی معتبر باقی می‌مانند و انحلال عقد نخست به آنها سرایت نمی‌کند یا با انحلال قرارداد اول، عقود بعدی نیز باطل یا منفسخ می‌شوند؟

در پاسخ به این پرسش، در فقه امامیه، که مأخذ قانون مدنی در باب بیع و خیارات است،

اختلاف نظر وجود دارد<sup>۱</sup> و در مواد متعدد قانون مدنی نیز از یک شیوه پیروی نشده است. از یک طرف، مطابق مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. فسخ قرارداد نخست موجب انحلال قراردادهای بعدی شناخته نشده است. در مقابل، از مواد ۶۶۰ و ۵۰۰ این قانون چنین بر می آید که در بیع شرط، که یکی از مصادیق خیار شرط است، مشتری در مدت خیار بایع، اختیار انجام تصرفات ناقله در مبیع شرطی را ندارد و با انحلال بیع شرط، تصرفات خریدار در مبیع نیز بی اثر می شود.

این اختلاف در متون فقهی و مواد قانونی به رویه قضایی نیز سرایت کرده است؛ به نحوی که دیوان عالی کشور را مجاب ساخته است تا ضمن رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ به این اختلاف پایان دهد؛ منتها متن رأی به گونه ای نگارش یافته است که خود سبب ابهام و اختلاف بین دکترین حقوقی و آراء قضایی شده است. در آراء مبنای رأی وحدت رویه، قضیه از این قرار بود که شخصی به نام علی در تاریخ ۱۳۹۴/۳/۲ ملکی را به ابوالفضل فروخته و ضمن عقد شرط شده بود که چنانچه وجه هر یک از چکها از سوی خریدار کارسازی نشود، بدون مراجعه به مراجع قضایی، معامله فسخ و خریدار ملک را به فروشنده تحویل دهد. خریدار (ابوالفضل) در تاریخ ۱۳۹۴/۴/۵ آن ملک را به سیدحسین فروخته و شخص اخیر هم در تاریخ ۱۳۹۴/۷/۱۱ این ملک را به سیدمجتبی می فروشد. با وجود این، خریدار نخست (ابوالفضل) از تعهد خود مبنی بر تأدیه وجه یکی از چکها خودداری می کند و فروشنده اول (علی)، به دلیل تحقق شرط قراردادی، دعوی فسخ قرارداد نخست را طرح کرده است و شعبه ۵ دادگاه عمومی حقوقی ساری نیز به موجب دادنامه شماره ۸۹۳-۱۳۹۴/۸/۲۰ تحقیق فسخ را تأیید و اعلام می دارد. محکوم علیه (ابوالفضل) نسبت به این حکم تجدیدنظرخواهی می کند و شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران طی دادنامه شماره ۱۵۳۴-۱۳۹۴/۱۱/۱۷ رأی بدوی را تأیید

۱. گفتنی است که در متن اولیه مقاله، مسأله از منظر فقه امامیه نیز به صورت مفصل مورد مطالعه قرار گرفته بود؛ اما به دلیل جلوگیری از حجیم تر شدن مقاله، این مبحث از متن حاضر حذف شد و به مقاله مستقل دیگری واگذار شد. بنابراین، در این جا صرفاً به نتیجه بحث در فقه امامیه اشاره می شود.

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۷۳

محمدهادی جواهرکلام

می‌کند. سپس، علی به استناد حکم تأیید فسخ قرارداد نخست، علیه ابوالفضل، سیدحسن و سیدمجتبی، به‌خواسته ابطال معاملات و خلع ید متصرف اقامه دعوا می‌کند. شعبه ۱۱ دادگاه عمومی ساری به‌موجب دادنامه شماره ۵۶۱-۱۳۹۸/۴/۳۱ شرط قراردادی را «حق فسخ» شمرده (نه شرط فاسخ) و ضمن عدم‌پذیرش استناد به «تلف حکمی مبیع»، چنین استدلال می‌کند که از شرط مندرج در قرارداد، به‌نحو ضمنی، استنباط می‌شود که مالکیت خریدار اول با تأمین وجه چکها مستقر می‌شود و به‌جهت تخلف از شرط، اقدام خوانده ردیف اول، و سپس دوم و سوم باطل تلقی می‌شود و در نهایت، دادگاه با توجه به مفاد دادنامه‌های یادشده مبنی بر فسخ قرارداد نخست و شرط ضمن آن مبنی بر لزوم رد مبیع به فروشنده و با استنباط شرط ضمنی منع تصرفات ناقله در مبیع، حکم بر بطلان بیع بین خواندگان صادر می‌کند. شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران نیز در دادنامه شماره ۰۰۴۳-۱۳۹۹/۱/۲۰ با این استدلال که چنانچه معاملات بعدی باطل نشود امکان اعاده مبیع به وضع سابق وجود ندارد، حکم دادگاه بدوی را تأیید می‌کند.

در جهت مخالف، برخی از محاکم فسخ معامله نخست به‌دلیل تخلف از شروط ضمن آن عقد را نسبت به قراردادهایی که پیش از فسخ معامله اول بر همین مبیع منعقد شده است، بی‌اثر شمرده‌اند. جالب آن است که این دسته از آراء نیز که مبنای صدور رأی وحدت رویه پیش‌گفته شده‌اند هم مربوط به همان ملکی بوده است که آراء دسته نخست نسبت به آن صادر شده‌اند؛ با این توضیح که پس از آن که «علی» حکم فسخ معامله با ابوالفضل را اخذ کرد و دعوای بطلان بیع ابوالفضل و سیدحسین و بطلان بیع سیدحسین و سیدمجتبی را مطرح ساخت، معلوم شد که مشتری نخست (ابوالفضل)، یک روز پس از عقد بیع دوم بین او و سیدحسین، همان ملک را در تاریخ ۱۳۹۴/۴/۶، به شخصی به‌نام صابر فروخته است. از این‌رو، علی به استناد حکم فسخ بیع نخست، دعوای ابطال بیع منعقد شده بین ابوالفضل و صابر و خلع ید متصرف را علیه دو شخص مزبور اقامه می‌کند. شعبه ۱۴ دادگاه عمومی حقوقی ساری، طی دادنامه شماره ۱۵۶۷ - ۱۳۹۷/۱۲/۲۵ به

صورت غیابی حکم بر بطلان بیع و خلع ید متصرف صادر می‌کند. محکوم‌علیه غیابی (صابر) از این حکم وخواهی می‌کند و دادگاه در مقام رسیدگی به‌دعوی وخواهی به‌موجب دادنامه شماره ۰۹۴۷-۱۳۹۸/۷/۲۱، با این استدلال که اثر فسخ نسبت به آینده است و از تاریخ فسخ آثار آن جاری می‌شود و به‌گذشته سرایت نمی‌کند و به استناد مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. و بدین جهت که عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط نشده است، ضمن قبول وخواهی، حکم بر بطلان دعوی وخوانده (علی) صادر می‌کند. علی از این دادنامه تجدیدنظرخواهی کرده است و شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران طی دادنامه شماره ۰۲۰۸-۱۳۹۹/۲/۲۰ دادنامه بدوی را عیناً تأیید می‌کند (برای مشاهده متن آراء یادشده، ر.ک.: روزنامه رسمی، سال ۷۷، شماره ۲۲۲۱۴، شماره ویژه‌نامه: ۱۴۲۳، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، شماره ۱۲۴۰۹/۱۵۲/۱۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۲۶).

در نهایت، هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ رأی شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران را تأیید کرده و به فروشنده اختیار داده است که پس از انحلال قرارداد نخست بتواند مبیع را در دست هر یک از ایادی بعدی که ببیند، مسترد دارد؛ بدون این‌که وضعیت معاملات بعدی را به‌صراحت معین کند.

بدین ترتیب، ضروری است که به دو پرسش بنیادین پاسخ داده شود: ۱- معاملات منعقد شده در فاصله انعقاد عقد اصلی تا زمان انحلال آن از حیث فقهی و حقوقی چه وضعی دارند و انحلال عقد نخست چه اثری بر قراردادهای بعدی دارد؟ ۲- روی کرد و قلمرو رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور چیست؟ این دو پرسش اصلی را می‌توان به سؤالات جزئی‌تری تجزیه کرد: آیا منتقل‌الیه نخست قبل از روشن شدن وضعیت شرط ضمن عقد (اعمال یا تحقق خیار تخلف از شرط یا شرط فاسخ) حق انتقال مبیع را دارد؟ بر فرض که خریدار از چنین حقی برخوردار باشد، در فاصله انعقاد

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۷۵

محمدهادی جواهرکلام

عقد نخست تا پیش از روشن شدن وضعیت شرط ضمن عقد، معاملات بعدی چه وضعی دارند؟ چنانچه معامله نخست به جهت تخلف از شرط یا تحقق شرط فاسخ منحل شود، آیا قراردادهای بعدی باطل می‌شوند، یا غیر نافذند و با رد ذی‌نفع کان‌لم‌یکن می‌شوند، یا خود به خود منفسخ می‌شوند و یا این‌که عقود بعدی صحیح باقی می‌مانند و انحلال عقد اصلی به آنها تسری نمی‌یابد؟ آیا مفاد رأی وحدت رویه اختصاص به خیار تخلف از شرط دارد یا شامل شرط فاسخ نیز می‌شود؟ آیا اقاله قرارداد اول یا درج بعدی حق فسخ در قرارداد نخست (پس از انعقاد معاملات بعدی) نیز مشمول رأی وحدت رویه است؟ آیا رأی یادشده صرفاً ناظر به خیارات ارادی (جعلی یا قراردادی) مثل خیار شرط و تخلف شرط است یا شامل خیارات اصلی (قانونی) مانند غبن و تدلیس هم می‌شود؟ در صورتی‌که اشخاص ثالث (منتقل‌الیه بعدی) از درج حق فسخ در قرارداد مقدم (نخست) ناآگاه باشند، تکلیف چیست؟ آیا رأی وحدت رویه پیش‌گفته موجب تزلزل معاملات و به هم ریختن اعتماد عمومی و سوء استفاده نمی‌شود و به ضرر اشخاص ثالث با حسن نیت نمی‌شود و اگر منجر به چنین نتیجه‌ای می‌شود با چه راهکارهایی می‌توان از قلمرو و دایره شمول آن کاست؟

پاسخ به این پرسشها و سؤالاتی از این دست برای رفع ابهام از رأی وحدت رویه و روشن ساختن تکلیف معجریان آن ضرورتی انکارناپذیر است. برای این منظور، ابتدا وضعیت معاملاتی که در فاصله انعقاد قرارداد نخست (که در آن خیار تخلف از شرط یا شرط فاسخ وجود داشته) تا هنگام انحلال آن، بر همان مورد معامله نخست، واقع شده‌اند، از دید حقوقی تحلیل می‌شود و موضع قانون مدنی و دکترین حقوقی در این زمینه بررسی و ارزیابی می‌شود. سپس، موضع هیأت عمومی دیوان عالی کشور در این باره و مفاد رأی وحدت رویه و استدلالها و مستندات آن مطالعه می‌شود. در انتها، به تفسیر رأی وحدت رویه و رفع ابهامها و ایرادهای آن خواهیم پرداخت.



## ۱- موضع قانون مدنی و دکترین حقوقی

برای آن که روی کرد قانون مدنی و دیدگاه حقوق دانان و استادان حقوق مدنی در مورد امکان تصرف منتقل الیه در مورد معامله در زمان خیار و وضعیت حقوقی این معاملات در صورت انحلال قرارداد نخست به درستی معلوم شود، ابتدا دیدگاه قانون مدنی و دکترین حقوقی در خیارهای گوناگون مورد بررسی قرار می گیرد؛ آن گاه به طرح نظریه عمومی از منظر قانون مدنی و دکترین حقوقی پرداخته می شود.

### ۱-۱- موضع قانون مدنی و دکترین حقوقی در خیارهای گوناگون

۱. در «بیع شرط»، قانون گذار در مواد ۶۶۰ و ۵۰۰ ق.م. انتقال مالکیت مبیع شرطی از سوی خریدار به شخص ثالث یا تصرف منافی با حق فروشنده در مدت خیار بایع را تجویز نکرده است.<sup>۱</sup> در حقیقت، تردیدی نیست که در بیع شرط، هدف طرفین، آماده نگه داشتن مبیع در مدت خیار برای اعمال حق فسخ بایع و استرداد مبیع از سوی اوست. بنابراین، مشتری نمی تواند در مدت خیار در مبیع تصرفی کند که زمینه اعمال خیار او را از بین ببرد یا امکان بازگرداندن مبیع را زایل سازد. بنابراین، هرگاه فروشنده نخست، با رد ثمن، بیع شرط را فسخ کند، تصرفات خریدار بر مبیع نیز از اثر می افتد (در این زمینه، ر.ک.: کاتوزیان، ۱۳۸۷(الف)/۵: ۷۶-۷۷، ۸۹-۹۰ و ۱۵۳-۱۵۴؛ امامی، ۱/۱۳۸۵: ۵۶۳؛ کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۳۸۵).

۲. در «خیار شرط»، قانون مدنی، بر خلاف بیع شرط، امکان یا عدم امکان انجام تصرفات ناقله از سوی خریدار در مدت خیار بایع را مشخص نکرده است. با این حال، برخی از حقوق دانان مفاد ماده ۶۶۰ ق.م. را در مورد عقد بیعی که خیار شرط در آن گنجانده شده است نیز اعمال کرده اند؛ زیرا در بیع خیار نیز، همانند بیع شرط، هدف این است که

---

۱. امروزه مطابق مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت، بیع شرط دیگر مملک نیست و خریدار، همانند مرتهن و طلبکار دارای وثیقه محسوب می شود (ر.ک.: صفایی و جواهرکلام، ۱۴۰۰: ۱۹۹ به بعد).

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۷۷

محمدهادی جواهرکلام

مبیع برای باز پس گرفتن آماده باشد. در حقیقت، در بیع با شرط خیار، عدم انجام تصرفات ناقله به صورت ضمنی شرط شده است (کاتوزیان، ۱۳۸۷(الف)/۵: ۸۹، ۹۱ و ۱۴۹؛ شهیدی، ۱۳۸۴: ۷۶).

۴. در «خیار تخلف از شرط»، موضوع مواد ۲۳۴ تا ۲۴۵ و ماده ۴۴۴ ق.م. که پیش‌بینی امکان فسخ عقد در صورت تخلف از شروط قراردادی مستند به اراده و خواست طرفین قرارداد است و از این جهت به خیار شرط می‌ماند، قانون مدنی درباره اثر فسخ معامله نخست بر عقود بعدی باز هم سکوت کرده است. تا آن‌جا که بررسی شد، دکترین حقوقی در بیع حاوی خیار تخلف از شرط، وضعیت تصرفات خریدار (منتقل‌الیه) و اثر فسخ بر معاملات مشتری را مشخص نساخته‌اند. با وجود این، مرکز تحقیقات فقهی حقوقی قوه قضائیه در خصوص «حکم معاملات بعدی در صورت وجود حق فسخ»، در موردی که «در ضمن معامله‌ای شرط می‌شود چنانچه هر یک از چک‌های موضوع ثمن معامله با گواهی عدم پرداخت در بانک مواجه شود، فروشنده حق فسخ دارد یا معامله منفسخ است، و پس از مدتی خریدار (قبل از سررسید چک یا بعد از آن و مطالبه و عدم پرداخت)، علی‌رغم حق فسخ یا شرط فاسخ، مبیع را به شخص ثالثی انتقال می‌دهد و معاملات بعدی واقع می‌شود» و در پاسخ به این پرسش که «در صورت فسخ یا انفساخ معامله نخست، وضعیت معاملات بعدی چیست؟ آیا تحصیل حکم قطعی تأیید فسخ یا انفساخ معامله اول، موجب بطلان معاملات بعدی می‌شود؟»، این‌گونه اظهارنظر کرده است: «... در فرض سؤال، پیش‌بینی «خیار شرط معلق» یا «انفساخ عقد» مورد توافق قرار گرفته است و تابع احکام خیار شرط و بیع شرط است. «به عبارت دیگر، از میان خیارها تنها خیار شرط است که نقل و انتقالات خریدار را تا زمان انقضای خیار محدود می‌سازد و نفوذ معاملات در مدت خیار را به نظر ذوالخیار واگذار می‌کند. البته امکان تفسیر حق فسخ یا انفساخ معامله، به نوعی در خیار تخلف شرط نیز وجود دارد، که در این صورت درج چنین شرطی مانع تسلط تام خریدار بر مبیع نخواهد بود و خریدار حق اتلاف و نقل و انتقال مبیع را ولو در صورت تخلف خواهد داشت. النهایه، با توجه به درج شرط

ضمن عقد و توافق بر خیار شرط یا انفساخ معامله، احتساب خیار مزبور به عنوان نوعی خیار شرط ترجیح دارد» (این پرسش از سوی مستشار دادگاه تجدیدنظر استان مازندران به عمل آمده و با شماره دبیرخانه مرکز تحقیقات فقهی حقوقی قوه قضاییه ۱۳۹۶/۸/۲۴ - ۹۰۰۰/۱۶۶۵/۴۸۰ ثبت شده است).

با این حال، هر دو استدلال یادشده مخدوش و مردود است: اولاً آنچه مورد توافق قرار گرفته، خیار شرط، حتی به صورت معلق، نیست و به همین جهت، مدتی نیز برای آن پیش‌بینی نشده است و عدم تعیین مدت (موضوع ماده ۴۰۱ ق.م.) نیز سبب بطلان آن نمی‌شود. ماهیت توافق طرفین، خیار تخلف از شرط فعل است؛ منتها به جای ضمانت اجرای اولیه الزام به انجام شرط (موضوع مواد ۲۳۷ و ۲۳۸ ق.م.)، طرفین ضمانت اجرای ثانویه فسخ قرارداد (موضوع ماده ۲۳۹ ق.م.) را بر آن حاکم ساخته‌اند (در تأیید این نظر، ر.ک.: کاتوزیان، ۱۳۸۷ (الف) / ۵: ۱۳۷-۱۳۹). ثانیاً در خیار تخلف از شرط، نمی‌توان تمام تصرفات خریدار را صحیح شمرد و در صورت فسخ قرارداد نخست، حکم به نفوذ معاملات مشتری و رد بدل به فروشنده اول کرد، چرا که خیار تخلف از شرط از این جهت که طرفین طبق توافق امکان فسخ قرارداد را به عنوان ضمانت اجرای اولیه بر عقد حاکم ساخته‌اند، همانند خیار شرط است و در خیارات قراردادی، چنان‌که در متون فقهی گفته شده است، به صورت ضمنی، امکان استرداد عین و آماده نگاه داشتن زمینه اعمال خیار بایع مورد توجه و قصد طرفین است. بنابراین، از حیث تحلیلی، حتی اگر صرفاً به فسخ قرارداد در اثر انجام ندادن یکی از تعهدات در متن قرارداد اشاره شده باشد و «استرداد مبیع» در قرارداد نیامده باشد، اراده ضمنی طرفین بر رد عین است و خریدار حق تخلف از این شرط ضمنی را ندارد. شرط عدم انجام تصرفات ناقله در خیار تخلف از شرط، یک شرط ارتکازی است و با مراجعه به وجدان و عرف قابل احراز و استنباط است. بر این مبنا، شرط مذکور به حکم مواد ۲۲۰ و ۲۲۵ ق.م. جزئی از عقد است و اختیار تصرف منافی را از خریدار سلب می‌کند. در نتیجه، چنان‌چه به دلیل تخلف خریدار، عقد

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۷۹

محمدهادی جواهرکلام

نخست فسخ شود و در این مدت خریدار مورد معامله را به ثالثی فروخته باشد، با انحلال عقد نخست، معاملات بعدی نیز بی اعتبار می شود. در حقیقت، در خیار تخلف از شرط، همانند خیار شرط، ملاک مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ ق.م. و وحدت ملاک قسمت اخیر مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. جاری خواهد بود.

۵. در مورد «شرط فاسخ» نیز برخی از استادان حقوق با توجه به وحدت ملاک ماده ۴۶۰ ق.م. و اراده ضمنی طرفین، به درستی گفته اند: منتقل الیه نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که منافی شرط فاسخ و به ضرر انتقال دهنده باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۹: ۱۱۸).

۶. در بیع حاوی «خیار غبن»، قانون مدنی وضعیت تصرفات خریدار در مبیع را، در فرض فسخ قرارداد نخست توسط مغبون، معلوم نساخته است. حقوق دانان نیز به صورت جداگانه در خیار غبن به این بحث پرداخته اند؛ بلکه در قسمت قواعد عمومی خیارات، از آن بحث کرده اند که ما نیز در مبحث نظریه عمومی از آن یاد خواهیم کرد.

۷. در بیع متضمن «خیار عیب»، هرگاه قبل از اعمال یا سقوط خیار، مشتری مبیع را به شخص ثالث انتقال دهد، چون مشتری دارای دو اختیار (فسخ معامله یا دریافت ارش) است و با دریافت ارش نیز ضرر او جبران می شود، بند نخست ماده ۴۲۹ ق.م. در این فرض مشتری را از فسخ بیع نخست ممنوع شمرده و تنها به او حق داده است که بتواند از فروشنده مطالبه ارش کند (برای دیدن مبانی نظریه، ر.ک.: کاتوزیان، ۱۳۸۷(الف)/۵: ۲۵۶؛ کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۴۲۰-۴۲۱). در نتیجه، چون معامله نخست منحل نمی شود، طبیعی است که معامله دوم نیز به اعتبار خود باقی خواهد ماند.

### ۲-۱- طرح نظریه عمومی در حقوق مدنی ایران

قانون مدنی به صراحت اثر «فسخ قرارداد» را بر معاملات بعدی که پیش از فسخ معامله نخست انشا شده اند، مشخص نکرده و همین امر سبب ایجاد ابهام و اختلاف در دکترین حقوقی و رویه قضایی شده است. بین مواد پراکنده قانون مدنی، مانند حکم مقرر در مواد

۳۶۲، ۳۶۳، ۳۶۴، ۷۳۳ و بویژه مواد ۴۵۴ و ۴۵۴ از یک طرف و مفاد مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ از سوی دیگر، به ظاهر تعارض وجود دارد، چرا که در دسته اول، قانون‌گذار مالکیت خریدار بر مبیع را به مجرد انعقاد عقد پذیرفته و او را مجاز به انجام دادن انحصاری تصرفات در مبیع دانسته است. معاملات خریدار بر مبیع نیز به صرف انحلال عقد نخست به هم نمی‌خورد، مگر این که عدم انجام تصرفات منافی با اختیار به صراحت یا به صورت ضمنی در عقد اول شرط شده باشد. اما در مواد اخیر، قانون‌گذار تصرفات مشتری در مبیع را در مدت اختیار بایع مجاز نمی‌بیند، مگر این که فروشنده به خریدار اذن در تصرف داده باشد. حال باید دید که چطور می‌توان بین مواد پراکنده فوق جمع کرد و کدام یک را اصل و کدام را استثنا شمرد: آیا مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. شامل تمام اسباب انحلال عقد، اعم از فسخ دو طرفی (اقاله)، فسخ یک طرفه (اختیار) و انحلال قهری (انفساخ) می‌شود و در مورد فسخ به اختیار، شامل تمام اختیارات، اعم از اختیارات اصلی یا قانونی (مانند عیب و غبن و تدلیس و تبعض صفقه و تأخیر ثمن و تعذر تسلیم یا تعذر اجرای تعهد و تفلیس) و اختیارات جعلی (مجعول) یا قراردادی (مانند اختیار شرط و تخلف شرط)<sup>۱</sup> می‌شود؟ وانگهی، آیا خریدار می‌تواند در مدت اختیار در مبیع تصرف کند و اثر فسخ عقد نخست نیز ناظر به آینده است و معاملات سابق بر فسخ صحیح و نافذ باقی می‌ماند یا این که مشتری نمی‌تواند در مبیع تصرفات ناقله انجام دهد و فسخ عقد نخست اثر قهقرایی دارد و با فسخ عقد نخست، معاملات مشتری بر مبیع نیز زایل و بی اعتبار می‌شود؟

در پاسخ به این پرسش، در حقوق ما مشهور است که اثر فسخ نسبت به آینده است و به گذشته سرایت نمی‌کند، زیرا اثر انحلال قرارداد به موجب فسخ، مشابه انحلال عقد در اثر

---

۱. اختیار رؤیت و تخلف وصف نیز از اقسام اختیارات قراردادی و از مصادیق اختیار تخلف از مشروط است؛ با این تفاوت که در «اختیار تخلف شرط»، آنچه مورد تراضی قرار گرفته، در قالب «شرط» ضمن عقد آمده است؛ اما در اختیار تخلف وصف، آنچه بر آن توافق شده، در قالب «موصوف و صفت» و نه به صورت شرط در ضمن عقد، ذکر شده است. بنابراین، اختیار تخلف از مشروط می‌تواند جامع هر دو باشد (برای پاسخ به این پرسش که اختیار رؤیت از اقسام اختیار تخلف از شرط است یا خیر، ر.ک.: کاتوزیان، ۱۳۸۷ (الف): ۱۶۲-۱۶۴).

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۸۱

محمدهادی جواهرکلام

اقاله است، و همان‌طور که در اقاله، آثار پیشین عقد باقی می‌ماند و انحلال تنها نسبت به آینده مؤثر واقع می‌شود، فسخ عقد نیز آثار گذشته و تصرفات مشتری در زمان مالکیت را بی‌اثر نمی‌کند. بنابراین، اگر منتقل‌الیه در مالی که در اثر عقد مالک شده است، تصرف کند، تصرف او صحیح و نافذ است و فسخ قرارداد اصلی به معامله دوم صدمه‌ای وارد نمی‌کند؛ بلکه خریدار اول باید بدل مبیع را به فروشنده نخست بدهد (امامی، ۱۳۸۵/۱: ۵۴۶-۵۴۷؛ کاتوزیان، ۱۳۸۷(الف)/۵: ۱۲-۱۳ و ۷۶-۷۷؛ شهیدی، ۱۳۸۸: ۱۹۹-۲۰۰؛ صفایی، ۱۳۹۹: ۳۳۵-۳۳۶؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶: ۲۰۲؛ شهیدی، ۱۳۸۵: ۵۲-۵۳؛ بهرامی احمدی، ۱۳۹۰: ۷۰۷؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۱۶۷-۱۶۶؛ کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۳۲۸، ۳۵۶-۳۵۸ و ۳۶۱؛ نهرینی، ۱۳۹۰: ۲۳۰؛ کریمی و بهرامپوری، ۱۳۹۶: ۸۰۶؛ محقق داماد، ۱۳۷۲: ۴۶ به بعد؛ آقاخانی، ۱۴۰۰: ۴۴ به بعد). وانگهی، تصرف خریدار در زمان مالکیت خود بر مورد معامله، در حکم تلف مبیع محسوب می‌شود و خریدار باید به جای مورد معامله، بدل آن را بدهد؛ همچنان که ماده ۲۸۶ ق.م. مقرر می‌دارد: «تلف یکی از عوضین مانع اقاله نیست. در این صورت، به جای آن چیزی که تلف شده است، مثل آن در صورت مثلی بودن و قیمت آن در صورت قیمتی بودن داده می‌شود». شعبه ۶ تشخیص دیوان عالی کشور نیز به صراحت این دیدگاه را پذیرفته است (عابدیان، و دیگران، ۱۳۸۸: ۱۰۳؛ و برای دیدن آراء دیگر، ر.ک.: کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۷۷ به بعد).

حدیث نبوی (ص) «الناس مسلطون علی اموالهم» (قاعده تسلیط) و آیه شریفه «أوفوا بالعقود» و حدیث «المؤمنون عند شروطهم» و مفاد ماده ۳۰ ق.م. که مالک را متمکن از انجام کلیه تصرفات در ملک خویش دانسته، و قاعده صحت و لزوم قرارداد و نظر مشهور فقیهان امامیه در خیار غبن (که نمایان‌گر جریان این حکم در سایر خیارات قانونی است)، این دیدگاه را به‌عنوان قاعده عمومی تأیید می‌کند. وانگهی، وحدت ملاک ماده ۲۸۷ ق.م. در باب اقاله و مفاد مواد ۴۵۹، ۷۳۳ و ۸۰۴ ق.م. نیز بیانگر آن است که اثر انحلال قرارداد عطف به‌ماسبق نمی‌شود و معامله را از آغاز پیدایش آن بی‌اثر نمی‌سازد. بنابراین، مطابق قسمت نخست مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. باید تصرفات قبل از اعمال خیار را به‌عنوان قاعده

نافذ شمرد. در نتیجه، حکم مقرر در مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. قاعده عمومی وضعیت تصرفات انتقال گیرنده در مورد معامله را بیان می کند و نشانگر عدم تأثیر فسخ عقد نخست بر معاملات بعدی است. از این رو، باید قلمرو این حکم و مصادیق و استثناءهای آن را با مراجعه به سایر ادله جستجو کرد. از طرف دیگر، از آن چه در مورد بیع شرط و خيار شرط و خيار تخلف از شرط و شرط فاسخ گفته شد، معلوم می شود که در این دسته از طرق انحلال قرارداد، اراده ضمنی طرفین بر استرداد مبیع در صورت انحلال قرارداد است و شرط ضمنی ابقای مبیع در این گونه خیارهای قراردادی وجود دارد. بنابراین، قرارداد متضمن خیارهای قراردادی یا شرط انفساخ از مواردی است که «عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده» و بدین ترتیب، به خودی خود مشمول قسمت اخیر مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. می شود. وانگهی، در این دسته از طرق فسخ، وحدت ملاک مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ ق.م. اجرا می شود که منتقل الیه نمی تواند تصرفی منافی با خيار انتقال دهنده انجام دهد؛ وگرنه تصرف مزبور معتبر نیست.

بدین ترتیب، به عنوان نتیجه بحث می توان گفت که در خیارهای قانونی، تا زمانی که عدم انجام تصرفات ناقله به صورت صریح یا ضمنی در معامله درج نشده باشد، تصرفات انتقال گیرنده در مورد معامله صحیح و نافذ است و انحلال قرارداد نخست باعث بطلان یا انحلال قراردادهای بعدی نمی شود. اما در خیارهای قراردادی (بیع شرط، خيار شرط، تخلف شرط) و شرط فاسخ، اراده ضمنی طرفین بر استرداد مبیع است و حق فسخ صاحب خيار و زمینه اعمال حق او (بازگرداندن مبیع) طبق توافق معهود باید محترم شمرده شود. پس، اگر انتقال گیرنده در موضوع قرارداد نخست تصرف ناقله انجام دهد، مال با «قید» حق استرداد مورد معامله از سوی فروشنده نخست به شخص ثالث منتقل می شود. وجود این قید سبب می شود که انحلال معامله نخست در وضعیت حقوقی قراردادهای لاحق تأثیر بگذارد که وضعیت آن را هنگام تفسیر رأی وحدت رویه خواهیم دید.<sup>۱</sup>

۱. دیدگاه فقهای امامیه در این باره در قالب مقاله ای مستقل ارائه خواهد شد. همچنین، در مورد وضعیت تصرفات منتقل الیه در دکتربین حقوقی که بین خيار شرط و خيارهای قانونی تفکیک کرده است، رک: کاتوزیان، ۱۳۸۷(الف)/۵: ۹۱؛ کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۳۶۱-۳۶۲.

## ۲- موضع هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰: تقدم حق بایع نخست در خیار تخلف شرط

مشروح مذاکرات مربوط به رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ نشان می‌دهد که هنگام طرح موضوع در هیأت عمومی دیوان عالی کشور، اختلافهای گسترده‌ای بین رؤسا، مستشاران و اعضای معاون شعب دیوان به شرح ذیل وجود داشته است.

### ۲-۱. طرفداران رأی شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران: عدم تأثیر انحلال قرارداد اول بر معاملات بعدی

در این دیدگاه، که رؤسای شعب ۲۱، ۳۵، ۴۲ و ۴۵ دیوان عالی کشور، مستشار شعبه ۵۲ و عضو معاون شعب ۱۸ و ۵۱ دیوان کشور در تأیید آن اظهارنظر کرده‌اند (مشروح مذاکرات رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، ۱۴۰۰: ۲۱ تا ۶۴)، برای صحت معاملات بعدی و از اعتبار نیفتادن آنها در اثر فسخ معامله مقدم، به چند دلیل استناد شده است:

۱. بین بطلان معامله نخست و فسخ آن تفاوت وجود دارد. در مورد بطلان بیع اول، هیچ کس تردیدی ندارد که معاملات بعدی نیز، هر چند تا که باشد، باطل خواهد بود، زیرا مالکیتی به خریدار منتقل نشده است تا او بتواند آن را به دیگری واگذار کند. پس، بطلان قرارداد اثر قهقراپی دارد. اما در مورد فسخ معامله نخست، بدون تردید خریدار مالک شده است و تزلزل یا تعلیقی در مالکیت او وجود ندارد. از طرف دیگر، هر مالک امکان تصرف در ملک خویش را دارد. فسخ معامله نخست نیز آثار پیش از فسخ، از جمله معامله خریدار بر مبیع، را زایل نمی‌سازد. بنابراین، خریدار اختیار تصرف در مبیع را داشته و فسخ معامله نخست، بر خلاف بطلان آن، معاملات بعدی را بی اعتبار نمی‌کند. «اگر فسخ را نیز ناظر بر گذشته بدانیم، بین فسخ و بطلان یک عمل تفاوتی قایل نشده‌ایم؛ در حالی که همه حقوق دانان... قبول دارند که این دو با هم متفاوتند». مواد متعدد قانون مدنی نیز تفاوت بطلان و فسخ معامله مقدم و اثر آن بر معاملات بعدی را روشن ساخته است. افزون بر مواد ۳۶۳، ۳۶۵، ۳۶۶، ۴۵۴، ۴۵۵ و ۲۸۷، ماده ۸۱۴ در اخذ به شفعه می‌گوید:



فسخ معامله مانع اخذ به شفعه نیست. ماده ۷۳۳ که در مورد حواله است، بیان می‌دارد: «... اگر بیع به واسطه فسخ یا اقاله منفسخ شود حواله باطل نیست...». نتیجه آن که با توجه به مواد قانون مدنی، اثر فسخ ناظر به آینده است. معاملاتی که قبل از فسخ صورت گرفته صحیح است، مگر این که تصریح شده باشد که منتقل الیه حق انتقال ندارد یا بیع واقع شده از نوع بیع شرط باشد؛ در حالی که پرونده مورد بحث مشمول هیچ کدام از آن دو نیست. در نتیجه، انتقال مبیع به ثالث، در حکم تلف است و خریدار باید به فروشنده نخست بدل بدهد.

۲. اگر در قرارداد نخست شرط شده باشد که فروشنده حق فسخ معامله را دارد و علاوه بر آن، خریدار حق انتقال مبیع به غیر را ندارد، شکی نیست که معاملات خریدار باطل است؛ اما اگر فقط شرط فسخ شده باشد، این شرط مالکیت خریدار و انجام تصرفات او در مبیع را نفی نمی‌کند و دلالتی بر عدم انجام تصرفات ناقله ندارد. تنها در بیع شرط است که به دلیل اقتضای خاص آن، خریدار حتی بدون شرط صریح نیز امکان انتقال مبیع به غیر را ندارد. اما در سایر خيارات چنین منعی نیاز به تصریح دارد و صرف درج خيار تخلف از شرط دلالتی بر آن ندارد.

۳. قانون‌گذار در اقاله، که فسخ طرفینی است و احکام آن اصولاً در فسخ یک‌طرفه هم اعمال می‌شود، انتقال مال به شخص ثالث را در حکم تلف مبیع به‌شمار آورده و آن را مانع از صحت اقاله ندانسته است (ماده ۲۸۶ ق.م.). بنابراین، در فسخ بیع در اثر اعمال خيار تخلف از شرط نیز، معاملاتی که خریدار قبل از اعمال فسخ از سوی فروشنده بر مبیع منعقد کرده است، معتبر و نافذ باقی می‌ماند؛ منتها در رابطه فروشنده نخست و خریدار اول، انتقال مبیع به شخص ثالث، بدون آن که امکان فسخ عقد نخست را از بین ببرد، باعث می‌شود چون دیگر عین مبیع در ملکیت خریدار قرار ندارد و بازگرداندن آن امکان‌پذیر نیست، مشتری ناچار شود پس از انحلال عقد نخست، بدل آن را به فروشنده بدهد.

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۸۵

محمدهادی جواهرکلام

۴. مصلحت اجتماعی اقتضا می‌کند که معاملات خریدار بر مبیع درست باشد. بر همین اساس، رئیس شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور می‌گوید: بعضی معتقدند اگر عقد دوم را باطل ندانیم، خریدار مرتکب کلاهبرداری می‌شود و مال فروشنده را می‌برد بدون آن‌که عوض آن را بپردازد، زیرا با کارسازی نکردن وجه چکها (عدم تأدیه اقساط ثمن) و قبل از فسخ عقد از سوی فروشنده، مبیع را به‌دیگری انتقال می‌دهد و باعث می‌شود که دست فروشنده از مبیع کوتاه شود. بنابراین، باید جلوی حيله و تقلب او گرفته شود و معاملات بعدی نیز به‌تبع انحلال عقد نخست، زایل شود. با وجود این، طرف دیگر قضیه، یعنی متقل‌الیه ثالث نیز فردی است که با حسن نیت مالی را خریده است. چرا او را در نظر نگیریم؟ درست است که خریدار از اجرای تعهد و پرداخت ثمن و شرط قراردادی تخلف کرده و مرتکب کلاهبرداری شده است و از این‌رو، مالک اولیه نباید ضرر کند، اما چرا باید ضرر را به‌خریدار دوم که حسن نیت هم داشته است، تحمیل کنیم (در تأیید همین مبنا و روی‌کرد و استدلالهای دیگر، ر.ک.: دیدگاه رؤسای شعب ۳۵ و ۴۵ عضو معاون شعبه ۵۱ دیوان کشور: همان، ص ۳۹ به بعد).

### ۲-۲- طرفداران رأی شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران: بطلان معاملات بعدی در صورت انحلال قرارداد نخست

در میان این گروه، می‌توان به دیدگاه دادستان کل کشور اشاره کرد که پس از بیان تملیکی بودن عقد بیع و حق عینی خریدار بر مبیع و استناد به ماده ۳۶۳ ق.م. و نافذ نبودن تصرفات خریدار در بیع متضمن خیار شرط و خیار تخلف شرط، اظهار می‌دارد: «تصرفات خریدار در جایی که خیار بایع ناشی از توافق طرفین باشد (شرط مندرج در قرارداد اولیه یا همان خیار تخلف از شرط) چون بنا بر استرداد عین در صورت وقوع تخلف است، تصرف مشتری، تصرفی متزلزل است و فسخ بایع می‌تواند به‌صحت عقد واقع شده توسط خریدار خلل وارد آورد؛ ولی تصرفات خریدار در جایی که خیار بایع ناشی از حکم قانونی باشد، تصرفی نافذ شمرده می‌شود و مورد معامله در حکم تلف محسوب می‌شود و

فروشنده باید بدل را مطالبه کند. اما در مانحن‌فیه، آنچه مبنای فسخ بوده، شرط مورد تراضی در ضمن قرارداد بوده است که خریدار با پاس نکردن چک مرتکب تخلف از قرارداد شده و قرارداد منتهی به فسخ شده و لزوماً باید عوضین مسترد شود و چون خریدار اول با علم به وجود شرط در قرارداد، اقدام به معامله کرده، معامله دوم وی با خریدار دوم با عدم تنفیذ فروشنده، غیرنافذ و نتیجه عدم نفوذ، بطلان قرارداد است؛ لذا با عنایت به مراتب مارالذکر و توجه به نظریه حضرت آیت‌الله خوئی (ره) مبنی بر این که در خصوص مورد، خریدار حق انتقال عین را به طور مطلق ندارد، چون مالکیت وی بر مبیع کاملاً مستقر نشده و متزلزل است و با توجه به نظریه صاحب مکاسب مبنی بر این که غرض بایع از جعل خیار شرط، استرداد عین مال خویش است و استرداد عین مال، محقق نخواهد شد، مگر این که مشتری ملتزم به حفاظت از مال برای بایع باشد و با در نظر گرفتن این که حق بایع تا زمان محقق نشدن مقتضای شرط فسخ و یا احراز اعمال یا اسقاط حق، باقی است و چون عین موجود است، تحت هیچ عنوان تلف حکمی محسوب نمی‌شود؛ در نتیجه، رأی شعبه ۱۶ دادگاه تجدید نظر صحیح و مطابق با موازین قانونی است». قابل ذکر است که استناد دادستان کل به نظر مرحوم خوئی در تأیید دیدگاه خود قابل انتقاد است، زیرا صرف نظر از این که دیدگاه آیت‌الله خوئی ناظر به «خیار شرط» است، نه خیار تخلف از شرط؛ در مورد خیار شرط نیز، ایشان اگرچه در کتاب «منهاج الصالحین» تصرف ناقله خریدار بر مبیع در مدت خیار بایع را ممنوع می‌شمارند (خوئی، ۲/۱۴۱۰: ۳۱)؛ اما در کتاب گران‌سنگ «مصباح الفقاهة»، در خیارهای قراردادی (مانند خیار شرط) در صورتی تصرفات خریدار را ممنوع می‌دانند که قرینه‌ای بر عدم تصرفات ناقله در مبیع یا حفظ مبیع وجود داشته باشد (خوئی، بی تا (الف)/۷: ۴۷۳-۴۷۴). در هر حال، ایشان در صورت وجود شرط صریح یا ضمنی مبنی بر ابقای عین یا عدم تصرفات ناقله، تنها از حیث تکلیفی، تصرفات خریدار بر مبیع را مجاز نمی‌دانند؛ اما از جهت وضعی، معاملات خریدار را درست و مبیع را در حکم تلف شمرده و به دادن بدل فتوا داده است (خوئی، بی تا (ب): ۴۶۶-۴۶۸؛ خوئی، ۳۰/۱۴۱۸: ۴۶۸).

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۸۷

محمدهادی جواهرکلام

همچنین، معاون قضایی دیوان عالی کشور در امور هیأت عمومی در تأیید این روی کرد با تکیه بر عرف فعلی می‌گوید: در این پرونده با این شرط که اگر مشتری سر موعده ثمن را پرداخت نکند معامله فسخ می‌شود و مبیع مسترد می‌شود، مواجه هستیم. هدف بایع از این شرط چه بوده است؟ هدف او این بوده که اگر مشتری تخلف کرد، دنبال دادگاه و اجرای چک و مسایلی از این قبیل نرود، یعنی به‌ملک خودش که نزدیک‌ترین تضمین و وثیقه است برسد. این امر هم در قرارداد آمده و هم مطابق عرف است. «اگر الآن به عرف مراجعه کنید و بگویید چرا شرط فسخ می‌گذارید؟ فسخ یعنی چه؟ بالاتفاق به شما می‌گویند فسخ معلوم است یعنی وقتی معامله فسخ می‌شود همه چیز به‌جای خود بر می‌شود». با توجه به قاعده «المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً» و «المؤمنون عند شروطهم»، باید شرط مذکور محترم باشد. آنان که به مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. استناد می‌کنند، باید به قسمت آخر این مواد نیز دقت کنند، چرا که در قسمت آخر به شرط صریح و یا ضمنی، اجازه داده است؛ یعنی گفته است اگر شرط شده باشد، شرط حاکم است. وانگهی، اگر بنا باشد که انتقال مال را در حکم تلف آن بشماریم و فروشنده اول با فسخ قرارداد، دنبال مثل یا قیمت مال خود باشد، فسخ عقد به چه کار می‌آید؟ چرا فسخ کند؟ بدون فسخ عقد نیز می‌تواند مانده ثمن را از خریدار نخست مطالبه کند. بنابراین، عقلائی نیست که طرف معامله شرطی را بگذارد و بعد دنبال مثل و قیمت مبیع برود! بنابراین، این که انتقال مبیع توسط مشتری را تلف حکمی در نظر بگیریم، شرط ضمن عقد را عملاً ختنی کرده‌ایم. افزون بر آن، قصد طرفین این است که اگر خریدار ثمن را ندهد، مبیع باید برگردد و حتی اصل نسبت قرارداد هم با همین قصد قراردادی مفهوم دارد. پس، هر تعداد نقل و انتقال که بر مبیع واقع شود، همراه با وجود خيار فسخ برای بایع نخست، این مبیع دست به‌دست می‌چرخد. به‌علاوه، درست است که اثر فسخ نسبت به آینده است، اما این امر به‌معنای صحت تصرفات خریدار بر مبیع نیست. برداشت اخیر مصداق بارز «كَلِمَةُ حَقِّ يُرَادُ بِهَا الْبَاطِلُ» است؛ چراکه تأثیر فسخ نسبت به آینده بدین معناست که با انتقال مبیع، ملکیت خریدار دوم مخدوش نمی‌شود؛ اما این امر به‌معنای نافذ ماندن

تصرفات خریدار نیست. پس، این که اثر فسخ نسبت به آینده است، یعنی از روزی که بایع اعمال فسخ کرده، معامله فسخ می‌شود، ولی تمام آثار مالکیت برای مشتری دوم تا زمان فسخ باقی است. مضافاً بر این که در مسأله اثر فسخ قرارداد بر عقود لاحق با دو مظلوم روبه‌رو هستیم؛ یکی فروشنده نخست و دیگر خریدار با حسن نیت (مشتری دوم و ایادی بعدی). در این جا باید کدام را مقدم بدانیم؟ عقل و نقل (الحقُ القديم لا یزیده شیئاً) ترجیح را به بایع نخست می‌دهد. در نتیجه، به جای این که فروشنده نخست را مکلف به قبول بدل (مثل یا قیمت) کنیم، این تکلیف را بر خریدار دوم و انتقال‌گیرندگان بعدی تحمیل کنیم. مضافاً بر این که صرف حسن نیت انتقال‌گیرنده سبب صحت معاملات در نظام حقوقی ما نمی‌شود؛ همچنان که اگر کسی معامله فضولی کند و مال غیر را بفروشد، به این دلیل که چون خریدار شخص ثالث با حسن نیت بوده، تکلیف به استرداد مبیع را از عهده او بر نمی‌داریم (مشروح مذاکرات رأی وحدت ۸۱۰، ۱۴۰۰: ۲۱ به بعد). گفتنی است که رؤسای شعب ۱۳، ۱۴، ۱۸، ۳۲ و رئیس و مستشار شعب ۱۹ و ۳۹ و عضو معاون شعبه ۸ دیوان عالی کشور نیز با استدلالهای مشابه رأی شعبه ۱۶ را صائب دانسته‌اند (همان، ص ۳۰ به بعد).

### ۲-۳. روی کرد هیأت عمومی دیوان عالی کشور و استدلالها و مستندات آن

هیأت عمومی دیوان عالی کشور با اکثریت آرا، به استناد مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵، و ۴۵۴ ق.م. دیدگاه اخیر و رأی شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران را تأیید کرده و به دلیل وجود شرط ضمنی در بیع متضمن خیار تخلف از شرط، حق فروشنده نخست را بر حق خریداران بعدی ترجیح داده و استرداد عین مبیع از ید متصرف لاحق را تجویز کرده است. در میان مستندات هیأت عمومی دیوان کشور، بنیان رأی بر مواد ۴۵۴ و ۲۲۵ ق.م. است؛ بدین شرح که از نظر دیوان کشور، در قراردادهای متضمن خیار قراردادی (مانند خیار شرط و خیار تخلف از شرط)، عرف مسلم و قطعی بر استرداد عین مورد معامله در صورت فسخ قرارداد شکل گرفته است؛ یا به بیان دیگر، شرط ضمنی بقای عین

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۸۹

محمدهادی جواهرکلام

و انجام ندادن تصرفات ناقله در آن به صورت قاطع در عرف کنونی در این دسته از اختیارات پذیرفته شده است و این عرف مسلم به منزله ذکر در عقد است. از طرف دیگر، ماد ۴۵۴ ق.م. در صورت وجود شرط صریح یا ضمنی برای عدم انجام تصرفات ناقله در مبیع، قرارداد بعدی را در صورت فسخ عقد نخست باطل شمرده است. از جمع این دو ماده چنین نتیجه گرفته می‌شود که چون در خیارهای قراردادی، به دلالت عرف پاگرفته و مسلم، شرط ضمنی ابقای عین یا عدم انجام تصرفات ناقله در مبیع، به صورت قطعی و روشن وجود دارد و این عرف قاطع به منزله ذکر در قرارداد و جزئی از مفاد عقد است که تصرف منافی را از خریدار سلب می‌کند، تصرف منتقل‌الیه در زمان خیار انتقال‌دهنده مقید به عدم فسخ عقد از سوی انتقال‌دهنده است؛ اما در صورت فسخ قرارداد نخست، چون خریدار اختیار تصرف در مبیع را نداشته است، معاملات بعدی از اعتبار خواهد افتاد و مبیع باید به فروشنده اول بازگردد. در مورد وضعیت حقوقی معاملات واقع شده بر مبیع در صورت انحلال قرارداد اول در ادامه سخن خواهیم گفت.

### ۳- تفسیر و تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰

در مورد رأی وحدت رویه یادشده، پرسشها و ابهامهایی به شرح زیر وجود دارد که باید برطرف شود.

#### ۳-۱- صلاحیت هیأت عمومی دیوان عالی کشور در صدور رأی وحدت رویه

صلاحیت هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رسیدگی به پرونده و صدور رأی وحدت رویه حداقل از دو جهت مورد تردید قرار گرفته است:

۱. در این‌که اختلاف بیان محاکم بدوی و تجدیدنظر که منجر به صدور رأی وحدت رویه شده، ناشی از اختلاف در امور حکمی و تفاوت برداشت از یک ماده قانونی است یا ناشی از اختلاف در امور موضوعی و ناشی از تفسیر اراده طرفین؛ و در نتیجه، آیا دیوان عالی کشور صلاحیت صدور رأی وحدت رویه داشته است یا خیر، هم در زمان طرح و

بررسی موضوع در هیأت عمومی بین رؤسا و مستشاران شعب دیوان اختلاف وجود داشته است<sup>۱</sup> و هم، پس از صدور رأی وحدت رویه بین دکترین حقوقی اختلاف پدید آمده است.

به نظر می‌رسد که دیوان عالی کشور صلاحیت رسیدگی به پرونده را داشته است، زیرا اختلافی که در آراء متهاافت مطرح شده در هیأت عمومی دیوان کشور پدید آمده است، ناشی از تفسیر اراده طرفین در قضیه جزئی نیست؛ بلکه اختلاف در این است که آیا حکم مقرر در مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ ق.م. (منع تصرفات ناقله در عین و منفعت)، افزون بر بیع شرط، شامل تمام خیارهای قراردادی می‌شود یا این مواد اختصاص به بیع شرط دارد و خیار شرط و تخلف از شرط، تابع حکم مقرر در صدر مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. است. به علاوه، اختلاف حاصل شده بین محاکم استان مازندران در این بوده است که در بیع متضمن خیار شرط و خیار تخلف شرط، آیا به طور نوعی، اراده طرفین بر منع واگذاری مورد معامله و ابقای مبیع است و مورد مشمول قسمت اخیر مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. می‌شود یا چنین شرطی به صورت ضمنی در خیارهای قراردادی مقصود طرفین نیست و عبارت «ضمناً شرط شده» در ماده ۴۵۴ شامل آن نمی‌شود. بنابراین، اختلاف بین محاکم ناشی از تفسیر قانون و ابهام مندرج در مواد پراکنده ق.م. بوده است.

۲. از جهت «ماهیت شرط ضمن عقد» در قراردادهایی که منجر به صدور آراء متهاافت از محاکم بدوی و تجدیدنظر استان مازندران شده است و تأثیر آن بر صلاحیت هیأت عمومی نیز، در قابلیت طرح موضوع در دیوان عالی کشور و صدور رأی وحدت رویه تردید و اختلاف شده است: در پرونده نخست که به تأیید شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران رسیده، ظاهراً شرط فاسخ مورد تراضی بوده، زیرا در متن قرارداد آمده است: «چنانچه وجه هر یک از چکها از سوی خریدار کارسازی نشود، بدون مراجعه به

---

۱. برای ملاحظه اختلاف نظرهای طرح شده، به خصوص دیدگاه رئیس شعب ۳۲ و ۴۲ و مستشار شعب ۹ و ۳۹ دیوان عالی کشور، ر.ک.: مشروح مذاکرات رأی وحدت رویه ۸۱۰، ۱۴۰۰: ۱۹-۲۲.

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۹۱

محمدهادی جواهرکلام

مراجع قضایی، معامله فسخ، و خریدار ملک را تحویل فروشنده کند». مراد از این که «معامله فسخ می شود» یعنی خود به خود منحل می شود؛ نه این که با بیع حق فسخ داشته باشد. بنابراین، این مورد را باید مصداق شرط فاسخ یا شرط انفساخ قرارداد دانست. از این رو، تلقی غالب اعضای هیأت عمومی دیوان عالی کشور از این شرط به عنوان حق فسخ معامله قابل انتقاد می کند. اما در پرونده ای که به تأیید شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران رسیده، در گزارش معاون قضایی دیوان کشور روشن نشده است که آنچه مورد توافق قرار گرفته، امکان فسخ قرارداد در صورت وصول نشدن چک است (حق فسخ از باب خیار تخلف از شرط) یا منفسخ شدن عقد در صورت کارسازی نشدن مبلغ چک (شرط فاسخ). در هر حال، مستشار شعبه ۳۹ دیوان عالی کشور شرط مندرج در قرارداد را شرط انفساخ (یا شرط فاسخ) به شمار آورده و بقیه آن را حق فسخ تعبیر کرده اند (همان جا). بدین ترتیب، اگر یکی از قراردادها را طبق ظاهر آن متضمن «شرط فاسخ» و قرارداد دوم را، چنان که اکثر قضات هیأت عمومی دیوان عالی کشور برداشت کرده اند، بیانگر «حق فسخ» بدانیم، این ایراد مطرح می شود که نسبت به امر واحد بین محاکم اختلاف واقع نشده است تا نوبت به صدور رأی وحدت رویه برسد. با این حال، حتی اگر یکی از پرونده ها متضمن حق فسخ و دیگری متضمن شرط فاسخ باشد، به نظر می رسد که نباید صلاحیت دیوان عالی را نفی کرد، چرا که بحث اصلی، اثر «انحلال قرارداد» بر عقود بعدی است و سبب انحلال (خیار تخلف شرط یا شرط فاسخ) تفاوتی در حکم ایجاد نمی کند؛ بویژه آن که هر دو ناظر بر انحلال ارادی قرارداد است: با این تفاوت که در مورد نخست، اعمال اراده بعدی برای تحقق فسخ ضرورت دارد، اما در مورد دوم، توافق پیش از انحلال صورت گرفته و انفساخ خود به خود و به صورت قهری (بدون نیاز به انشای فسخ) رخ می دهد (برای تفاوت دو مفهوم، ر.ک.: کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۳۷۷-۳۷۸ و ۴۵۲-۴۵۳). نتیجه آن که، اگر موضوع شرط در هر دو قرارداد، شرط فاسخ یا در هر دو، خیار تخلف از شرط باشد، تردیدی در صلاحیت هیأت عمومی دیوان کشور وجود ندارد؛ اما اگر آنچه مورد تراضی طرفین عقد قرار گرفته، در یکی شرط فاسخ و در قرارداد دیگر



خيار تخلف شرط باشد، با تسامح می‌توان موضوع را واحد به‌شمار آورد، چراکه بین آن دو از حیث اثری که بر معاملات بعدی به بار می‌آورد، تفاوتی وجود ندارد.

### ۲-۳- ماهیت توافق طرفین و موضوع رأی وحدت رویه: خيار تخلف شرط و توسعه آن به تمام خيارهای قراردادی

گرچه تفاوت خيار شرط و خيار تخلف شرط روشن است (ر.ک.: رشتی، ۱۴۰۷: ۳۱۵؛ کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۳۷۷)، اما مشاهده مشروح مذاکرات هیأت عمومی نشان می‌دهد که در توصیف خيار مزبور (فسخ قرارداد در صورت عدم پرداخت هر یک از اقساط ثمن یا چک در موعد مقرر)، بین قضات اختلاف وجود داشته است. مستشار شعبه ۵۲ دیوان کشور این خيار را از حیث ماهیت، خيار شرط تلقی کرده و چون چک دارای مهلت است، خيار را مدت‌دار و در نتیجه، عقد و شرط را درست دانسته‌اند. رئیس شعبه ۳۹ دیوان عالی نیز احتمال داده است که این توافق، شرط خيار باشد. بر این اساس، معتقد است: چون جمعی مانند صاحب جواهر و صاحب عروة الوثقی و آیت‌الله مکارم شیرازی، خيار شرط مزبور را صحیح دانسته و مهلت فسخ را عرفی می‌دانند، موجبی برای بطلان شرط و عقد وجود ندارد. در مقابل، مستشار شعبه ۳۹ دیوان عالی کشور شرط فوق را خارج از شمول خيار شرط دانسته و آن را خيار تخلف شرط (خيار اشتراط) یا شرط انفساخ به‌شمار آورده است. گروه دیگر، مانند رؤسای شعب ۱۸ و ۴۲ و عضو معاون شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور، ماهیت این شرط را خيار تخلف از شرط (فعل) شمرده‌اند (مشروح مذاکرات رأی وحدت رویه ۸۱۰، ۱۴۰۰: ۲۱ به بعد). دادستان کل کشور نیز اختلاف آراء محاکم بدوی و تجدیدنظر استان مازندران را ناظر به خيار تخلف از شرط دانسته‌اند؛ اگرچه در بند سه نظر ایشان، بویژه در مقام استناد به دیدگاه فقیهان امامیه، تشویش در ماهیت خيار و قواعد حاکم بر آن مشهود است.

در هر حال، از حیث تحلیلی، باید گفت: آنچه در پرونده‌هایی که زمینه‌ساز صدور رأی وحدت رویه بوده، مورد توافق طرفین قرار گرفته است، ماهیتاً خيار تخلف از شرط است،

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۹۳

محمدهادی جواهرکلام

نه خیار شرط، زیرا چنان که می‌دانیم، خیار شرط نتیجه مستقیم تراضی است و به تخلف از اجرای تعهد نظر ندارد؛ اما خیار تخلف از شرط، نتیجه تخلف از تراضی و امتناع متعهد از اجرای تعهد است (برای بحث دقیق در این زمینه، ر.ک.: کاتوزیان، ۱۳۸۷ (الف)/۵: ۱۳۷-۱۳۹). در این پرونده‌ها نیز در صورت امتناع متعهد (خریدار) از پرداخت اقساط ثمن در مواعد معین یا کارسازی نکردن وجه هر یک از چکها در سررسید، برای فروشنده خیار فسخ پیش‌بینی شده است. در نتیجه، مفاد شرط ناظر به امتناع متعهد از اجرای تعهد است و این تخلف از شرایط قراردادی است که به فروشنده حق فسخ می‌دهد. منتها مفاد توافق طرفین باعث شده است که به جای ضمانت اجرای اولیه خیار تخلف از شرط، که تقاضای الزام مشروط‌علیه به وفای به شرط است (مواد ۲۳۷ و ۲۳۸ ق.م.)، از همان زمان تخلف از انجام شرط، ضمانت اجرای نهایی امتناع از اجرای شرط، که همانا امکان فسخ قرارداد مشروط‌فیه است، قابل اعمال باشد (ماده ۲۳۹ ق.م.).

براساس آنچه گفته شد، مفاد رأی وحدت رویه را نباید اختصاص به خیار تخلف از شرط داد؛ بلکه در تمام خیارهای قراردادی مفاد رأی وحدت رویه قابل اعمال است. در حقیقت، دیوان کشور در مورد اثر فسخ معامله بر قراردادهایی که پیش از اعمال فسخ بر همان مورد معامله منعقد شده‌اند، از دیدگاه غالب فقیهان امامیه، بویژه شیخ انصاری، پیروی کرده است که در خیارهای قراردادی، حق مالک نخست در استرداد مبیع را بر حق انتقال‌گیرندگان لاحق، مقدم شمرده‌اند. وانگهی، وقتی دیوان کشور در خیار تخلف از شرط حق بایع نخست را مقدم دانسته است، به قیاس اولویت یا دست‌کم به وحدت ملاک، این حکم شامل خیار شرط و بیع شرط نیز خواهد شد. بویژه آن‌که قانون مدنی در بیع شرط، به صراحت این دیدگاه را پذیرفته (مواد ۴۶۰ و ۵۰۰) و اعمال ملاک آن در بیع متضمن خیار شرط، از خود قانون مدنی نیز بر می‌آید و از ملاک آن می‌توان در مورد خیار تخلف از شرط نیز استفاده کرد. بنابراین، روی‌کرد شعبه ۶ دادگاه عمومی حقوقی شهرستان اردبیل در دادنامه شماره ۱۴۱۷۸۶۰۰۰۱۴۰۱۰۷۳۹۰۰۰۰ موضوع پرونده کلاسه

۱۴۰۳۱۳۲۵۷، که رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ را حکمی استثنایی دانسته است که قابلیت توسعه ندارد، قابل انتقاد می‌کند.

### ۳-۳- ضرورت تصریح به «استرداد مبیع»؟

از برخی اظهارنظرها در هیأت عمومی دیوان عالی کشور چنین بر می‌آید که صرف خیار تخلف شرط سبب استحقاق بایع اول به استرداد مبیع نیست؛ بلکه باید قید «اعاده مبیع» نیز در متن قرارداد ذکر شده باشد (برای نمونه، ر.ک.: نظر رئیس شعبه ۱۳ دیوان کشور: مشروح مذاکرات رأی وحدت رویه ۸۱۰، ۱۴۰۰: ۴۳-۴۴). رئیس شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور نیز صرف درج خیار تخلف از شرط را موجب منع تصرفات خریدار و بطلان معاملات بعدی نمی‌داند؛ بلکه باید به عدم امکان انجام تصرفات منافی تصریح شده باشد (همان، ص ۲۵-۲۶). دیدگاه آن دسته از فقیهانی که صرف درج خیار قراردادی را برای ممنوعیت تصرفات ناقله خریدار در مبیع کافی نمی‌دانند و توافق اضافی را، ولو به کمک قراین، لازم می‌دانند نیز این دیدگاه را تأیید می‌کند (خویی، بی تا/۷: ۴۷۳-۴۷۴؛ طباطبایی یزدی، ۲/۱۴۲۱: ۱۵۷؛ امام خمینی، ۵/۱۴۲۱: ۴۳۹؛ لاری، ۲/۱۴۱۸: ۴۵۱؛ امام خمینی، بی تا/۱: ۵۲۰).

با این حال، به نظر می‌رسد قید «استرداد مبیع» یا تصریح به «بازگشت موضوع معامله به فروشنده» در قرارداد نخست، برای تقدم حق فروشنده اول بر حق انتقال گیرندگان بعدی ضرورت ندارد، زیرا چنان که دیدیم، دیوان کشور برای این حق تقدم به ماده ۲۲۵ ق.م. استناد کرده و به حکم عرف مسلم این شرط را جزئی از عقد و به منزله ذکر در قرارداد دانسته است. بنابراین، استرداد مبیع در هر حال و به صورت ضمنی در قرارداد وجود دارد، هر چند بدان تصریح نشده باشد. وانگهی، دیوان کشور دادنامه شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران را تأیید کرده و در دادنامه صادر شده از این مرجع، همانند دادنامه بدوی آن صادر شده از شعبه ۱۱ دادگاه عمومی حقوقی ساری، برای تقدم حق بایع نخست و استرداد مبیع، به «شرط ضمنی» استناد شده است؛ یعنی در صورت تخلف از شرط،

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۹۵

محمدهادی جواهرکلام

به صورت ضمنی این توافق وجود دارد که فروشنده بیع را فسخ و مبیع را مسترد کند. بنابراین، نیازی به تصریح به استرداد مبیع در قرارداد نخست، در صورت فسخ عقد، نیست. بویژه آن که طبق قول قوی تر در فقه امامیه، در خیارهای قراردادی، تراضی ضمنی بر رد عین وجود دارد و همین شرط ضمنی مبنای محدود شدن تصرفات منتقل الیه و تقدم حق بایع بر حقوق انتقال گیرندگان بعدی است؛ بدون آن که نیازی به ذکر آن در قرارداد باشد (شیخ انصاری، ۶/۱۴۱۵: ۱۵۰؛ روحانی، ۶/۱۴۲۹: ۴۰۴؛ مغنیه، ۳/۱۴۲۱: ۲۳۴-۲۳۵؛ کاشف الغطاء، ۱۳۵۹: ۱۱۶-۱۱۷؛ ایروانی، ۲/۱۴۰۶: ۷۵؛ عراقی، ۵/۱۴۱۴: ۱۸۳؛ شیرازی، بی تا/۱۵: ۱۹۸؛ طباطبایی قمی، ۶/۱۴۲۶: ۳۴۴؛ و نیز ر.ک.: مامقانی، ۱۳۵۰: ۱۸۹-۱۹۰؛ تبریزی، ۴/۱۴۱۶: ۵۰۶-۵۰۷؛ اصفهانی، ۱۴۲۲: ۳۴۷ و ۳۵۱؛ گلپایگانی، ۱۴۱۳: ۳۶۵ و ۳۶۹؛ سیستانی، ۲/۱۴۱۷: ۴۵ و ۴۸-۴۹؛ حکیم، ۱۴۱۰: ۴۲ و ۴۵-۴۶؛ خویی، ۱۴۱۰: ۳۱ و ۳۳-۳۴؛ امام خمینی، بی تا/۱: ۵۲۰ و ۵۲۴-۵۲۵؛ روحانی، بی تا/۲: ۶۳ و ۶۹؛ صافی، ۱۴۱۶: ۳۱۶ و ۳۱۹).

### ۴-۳- تحلیل مندرج در رأی وحدت رویه: اطلاع انتقال گیرندگان بعدی از شرط و اثر عدم اطلاع

پرسش این است که آیا برای تقدم حق بایع نخست بر خریداران بعدی، لازم است که خریدار دوم (و ایادی مابعد) به امکان فسخ قرارداد قبلی آگاه باشند یا این که این اطلاع مفروض است و یا این که اصلاً اطلاع و عدم اطلاع آنان از درج خیار تخلف شرط و امکان فسخ قرارداد قبلی تأثیری ندارد و در هر حال، فسخ معامله نخست باعث زوال قراردادهای بعدی هم می شود؟ ممکن است از مباحث قبلی، مبنی بر تقدم حق فروشنده نخست بر حق انتقال گیرندگان بعدی در خیارهای قراردادی، چنین نتیجه گرفته شود که وجود خیار در معامله بهر نحوی، حتی از طریق شهادت شهود، به اثبات برسد، حق بایع اول را برای استرداد مبیع بر حق ایادی بعدی ترجیح می دهد و سبب بطلان یا انحلال عقود بعدی می شود. با این حال، در متن رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ آمده است: «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». در این رأی، با چند قید، حق فروشنده اول مرجح شمرده شده است: ۱- «حق فسخ» یا شرط فاسخ حتماً باید در قرارداد درج شده باشد. ۲- خریدار دوم یا واقعاً از شرط فسخ قرارداد نخست مطلع است یا این‌که چون این شرط در قرارداد ذکر شده، عدم اطلاع او تأثیری ندارد. ۳- از حیث اطلاع از مفاد شرط، با خریدار همانند اشخاص متعارف رفتار می‌شود یا رفتار متعارف اشخاص ملاک است.

از این قسمت از رأی و قیده‌های پیش‌گفته چنین فهمیده می‌شود که دیوان کشور به درستی برای کاستن از آثار و نتایج زیان‌بار رأی وحدت رویه و جلوگیری از سوء استفاده اشخاص و احترام به استواری و ثبات معاملات و امنیت روابط حقوقی، تنها در صورتی شرط فسخ یا شرط فاسخ را موجب تقدم حق فروشنده اول می‌داند که در قرارداد بدان تصریح شده باشد. در صورت تصریح به این شرط در متن عقد، خریدار بعدی یا واقعاً عقد و شرط ضمن آن را دیده و از چنین شرطی مطلع شده است، که در این فرض، بدون تردید، وی احتمال فسخ قرارداد و استرداد مبیع را می‌داده است و با این فرض اقدام به انعقاد قرارداد کرده و از این‌رو، انحلال بیع اول و بازپس گرفتن مبیع از سوی بایع نخست را پذیرفته است؛ یا این‌که با فرض درج شرط در قرارداد و رؤیت آن از سوی خریدار، وی به شرط ضمن آن دقت نکرده و یا این‌که قرارداد ید ما قبل را مطالبه نکرده است، که در این مورد نیز به دلیل آن‌که خریدار برخلاف رفتار متعارف اشخاص عمل کرده، مستحق حمایت نیست؛ بلکه مشمول قاعده اقدام است و از این‌رو، این بی‌اطلاعی خریدار مانع از استرداد مبیع از سوی فروشنده نخست نیست.

در مقابل، اگر امکان فسخ قرارداد نخست یا انحلال آن در اثر شرط فاسخ، در متن عقد اصلی نیامده باشد، از تعلیل مندرج در رأی وحدت رویه یا مفهوم مخالف آن چنین بر می‌آید که در این فرض، انحلال قرارداد نخست باعث استحقاق فروشنده اول به استرداد

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۹۷

محمدهادی جواهرکلام

مبیع از خریدار دوم و ایادی لاحق نمی‌شود. چند فرض شایع این حکم، از قرار ذیل است: ۱- در متن قرارداد نخست، شرط فسخ یا شرط فاسخ نیامده و بعداً طرفین به موجب قرارداد جداگانه یا شرط الحاقی، امکان انحلال قرارداد در اثر عدم اجرای شرط (مثل پرداخت نشدن چک) را پیش‌بینی کرده‌اند. در این فرض، چون امکان انحلال عقد اول در متن آن درج نشده و امکان اطلاع از آن برای خریدار دوم وجود نداشته، انحلال عقد نخست تأثیری در حق او ندارد و قراردادهای بعدی معتبر باقی می‌ماند. ۲- قرارداد نخست به صورت شفاهی منعقد شده (که در اموال منقول شایع است) و امکان اطلاع از شروط مورد توافق طرفین برای خریداران بعدی وجود نداشته است. این فرض نیز تابع همان حکم است. ۳- طرفین قرارداد نخست، پس از آن‌که انتقال‌گیرنده، مال موضوع قرارداد را به شخص ثالثی واگذار کرد، در راستای ماده ۲۸۶ ق.م. قرارداد را اقاله می‌کنند. در این حالت نیز چون قراردادهای اثر نسبی دارند و برای ثالث حق یا تعهدی ایجاد نمی‌کنند و به زیان او اثر ندارند و از طرف دیگر، در زمان انعقاد معامله دوم هم شرط فسخ یا انفساخ در قرارداد نخست گنجانده نشده بوده تا اطلاع خریدار دوم از آن مطرح شود، اقاله عقد تأثیری در صحت قراردادی که منقل‌الیه اول و ایادی بعدی منعقد کرده‌اند، ندارد. ۴- دو طرف معامله اول، قرارداد را اقاله می‌کنند، اما خریدار اول پس از اقاله، مورد معامله را به ثالث منتقل می‌کند، بدون این‌که شخص ثالث (خریدار دوم) از اقاله آگاه باشد. در این حالت هم، چون اطلاع از اقاله برای منتقل‌الیه دوم امکان‌پذیر نبوده است، انحلال قرارداد نخست باعث بطلان یا انحلال قرارداد دوم نمی‌شود.

در نتیجه، از رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ چنین استنباط می‌شود که دیوان کشور در فرض جهل خریدار دوم، یعنی در صورتی‌که شرط فسخ یا فاسخ در متن قرارداد نیامده و مشتری دوم با حسن‌نیت بوده و بدون آگاهی و اطلاع از چنین شرطی اقدام به خرید مبیع کرده است، جانب خریدار دوم را گرفته و امکان بر هم زدن یا ابطال معاملات بعدی توسط فروشنده نخست را نپذیرفته است؛ اما در فرض علم خریدار دوم (اطلاع واقعی یا

فرضی)، حق بایع نخست بر مبیع را بر حق خریدار عالم، که احتمال فسخ معامله نخست را می‌داده، ترجیح داده است (در این باره، ر.ک.: نظریه مشورتی شماره ۷/۱۴۰۰/۳۱۷ مورخ ۱۴۰۰/۵/۳۱ اداره کل حقوقی قوه قضاییه در مقام تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰).

ذکر این نکته هم لازم است که در برخی از آرائی که پس از صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ صادر شده است، دادگاهها به ظاهر استنباط دیگری از رأی یادشده داشته و فسخ قرارداد نخست را در وضعیت عقود بعدی بی‌تأثیر دانسته‌اند؛ امری که وجود اختلاف بین دادگاهها پس از صدور رأی وحدت رویه را نشان می‌دهد. برای نمونه، در دادنامه شماره ۱۴۱۷۸۶/۱۴۰۱۰۷۳۹۰۰۰۰۱۴۱۷۸۶ - ۱۴۰۱/۱/۲۷ صادر شده از شعبه ۶ دادگاه حقوقی اردبیل، در فرضی که ضمن عقد بیع، اسقاط کافه خيارات به عمل آمده و خریدار مبیع را به دیگری انتقال داده و فروشنده به استناد خيار تخلف از شرط معامله نخست را فسخ کرده باشد، دادگاه بدین جهت که قبول دعوی خواهان مبنی بر ابطال سند رسمی یادشده، ملازمه با ابطال اسناد معاملات بعدی خواهد داشت، و با استناد به استدلالهای ذیل مردود دانسته است: «مطابق بند یک ماده ۳۶۲ و ماده ۴۵۹ قانون مدنی، مالکیت خریدار بر مبیع در زمان انعقاد عقد، منتقل می‌شود و مشتری حق هرگونه تصرف در آن را دارد و وجود و عدم وجود خيار، محدودیتی در مالکیت مشتری ایجاد نمی‌کند و در نتیجه اثر فسخ نیز ناظر به آتیه خواهد بود و اثر قهقرایی نخواهد داشت و چنانچه مشتری، پس از عقد بیع، معاملاتی نسبت به مبیع انجام داده باشد، انجام چنین تصرفاتی و خروج مبیع از مالکیت وی، در حکم تلف است و فسخ معامله اول، تأثیری بر تصرفات مشتری نداشته و بایع به مثل یا قیمت مبیع رجوع می‌کند و در مانحن فیه، معاملات بعدی با اعتماد به اعتبار سند رسمی (ماده ۲۲ قانون ثبت)، انجام یافته و فسخ معامله در روابط آقایان ب و الف نسبت به اشخاص ثالث که از معاوضه آپارتمان با سرقتی واحد تجاری، اطلاعی ندارند، اثری نخواهد داشت و رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، حکمی

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۱۹۹

محمدهادی جواهرکلام

استثنائی است و قابلیت توسعه ندارد و تأثیر وضعیت ظاهری معامله و انعکاس حق فسخ در قرارداد طرفین و اطلاع ایادی بعدی از حق فسخ فروشنده اول ملک، مورد توجه و مبنای صدور آن رأی بوده است... به نظر دادگاه، وقتی آقای ب قبل از آن که طرف معامله (الف) به تعهد خود مبنی بر اخذ پایان کار عمل کند، اقدام به تنظیم سند رسمی به نام خواننده با قید عبارات بیع قطعی و درج ثمن معامله کرده و در سند رسمی انتقال، هیچ گونه شرطی مبنی بر محدودیت انتقال به شخص ثالث (در مدت قبل از ایفای تعهدات خریدار در خصوص اخذ پایان کار برای واحد تجاری) و یا وجود حق فسخ را قید نمی کند و اتفاقاً با درج اسقاط کافه اختیارات در سند رسمی انتقال، در نظر اشخاص ثالث و ایادی بعدی، این ظاهر را به وجود می آورد که معامله موضوع آن سند، غیرقابل برگشت است، دیگر نمی تواند ابطال همان سند رسمی را تقاضا کند و به عبارت دیگر، آقای ب با تنظیم سند رسمی به نام منتقل الیه، به طور ضمنی در برابر اشخاص ثالث از ادعاهای راجع به قراردادهای خصوصی خود با آقای الف صرف نظر کرده است و از عمل وی این گونه استنباط می شود که وی هیچ گونه ادعایی را نسبت به موضوع سند رسمی از آنان نخواهد داشت و وی باید، پای بند به ظاهر عملکرد خود باشد و در برابر ایادی بعدی، بیش از حقوقی که در سند رسمی انتقال، مندرج است، نخواهد داشت و حق رجوع او منحصر به متعامل اولیه (آقای الف) و آن هم رجوع به قیمت مال مورد معاوضه خواهد بود». ملاک ماده ۶۸۰ قانون مدنی و «اصل انصاف (ملاک ماده ۵۷۱ قانون تجارت) و مصالح اجتماعی نیز اقتضاء دارد که اشخاص دیگر از عهدشکنی خواننده متضرر نگردند و اثر تصمیمات قضایی حتی الامکان از روابط اشخاص متعامل فراتر نرود و حقوق اشخاص ثالث، مختل نشود و تا جایی که با اصول حقوقی مغایرت نداشته باشد، نظم معاملاتی و کارایی اقتصادی قراردادها مورد حمایت واقع شوند. فلذا بنا به جهات مرقوم، حکم بر بطلان دعوی خواهان در این قسمت صادر و اعلام می دارد».

دقت در مفاد دادنامه پیش گفته نشان می دهد که بین این حکم و رأی وحدت رویه شماره



۸۱۰ تعارضی وجود ندارد؛ بلکه بر عکس این دادنامه در تأیید رأی وحدت رویه پیش گفته صادر شده است، زیرا از تعلیل هیأت عمومی دیوان عالی کشور (استناد به رفتار متعارف اشخاص) این گونه استنباط می‌شود که فسخ معامله مبنا در صورتی باعث ابطال یا انحلال عقود بعدی می‌شود که امکان فسخ قرارداد نخست در اثر تخلف از شروط مورد توافق، در متن قرارداد ذکر شده باشد؛ اما در قرارداد تنظیم شده بین «الف» و «ب»، به فسخ قرارداد هیچ اشاره‌ای نشده است؛ بلکه بر عکس به سقوط اختیارات تصریح شده است. بنابراین، انسان متعارف از این قرارداد چنین می‌فهمد که امکان فسخ قرارداد نخست وجود ندارد و انتقال‌گیرندگان بعدی نیز بر همین اساس و با این تصور، اقدام به خرید آپارتمان از منتقل‌الیه کرده‌اند. بویژه آن‌که در پرونده حاضر، تنها به شرط فعل تصریح شده است و ضمانت اجرای طبیعی آن نیز، فسخ عقد نیست (مواد ۲۳۸ و ۲۳۹ ق.م.ا.؛ بلکه الزام متعهد به ایفای تعهد است (ماده ۲۴۰ ق.م.ا.)). در نتیجه، در چنین شرایطی یک انسان متعارف نه تنها احتمال معقولی برای فسخ قرارداد نمی‌دهد، که اساساً نسبت به چنین احتمالی جاهل است؛ بلکه از اسقاط کافه اختیارات، عدم امکان فسخ قرارداد ماقبل را استنباط می‌کند. گفتنی است تنها تفاوتی که در رأی وحدت رویه یادشده و دادنامه پیش گفته وجود دارد، این است که در رأی وحدت رویه، کسی که اختیار فسخ معامله را نداشته (من علیه اختیار)، به انتقال مورد معامله به شخص ثالث اقدام کرده است؛ اما در دادنامه پیش گفته، شخصی که دارای حق فسخ است (من له الخيار)، مبادرت به واگذاری موضوع معامله به فرد دیگری کرده است. این اقدام دارنده اختیار نیز، چون در مقام صرف نظر کردن از حق اختیار و اسقاط آن نیست و وی در اعمال حق خویش نیز مرتکب سوء استفاده از حق نشده است، تأثیری در حکم قضیه ندارد.

### ۵-۳- وضعیت حقوقی معاملات بعدی در صورت فسخ معامله نخست

ممکن است در بیع اختیاری یا بیع شرط (موضوع قانون مدنی) یا بیع متضمن اختیار تخلف از شرط، عقد بیع نخست در اثر اعمال اختیار فسخ شود یا معامله اول در اثر تحقق شرط

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۲۰۱

محمدهادی جواهرکلام

فاسخ، منحل شود. در این صورت، با مقدم داشتن حق فروشنده نخست برای استرداد مبیع، باید دید وضعیت معاملات بعدی چگونه است؟ آیا قراردادهای بعدی خود به خود و از آغاز انعقاد باطل است یا این که معاملات بعدی منفسخ می شود و نسبت به آینده از اثر می افتد؟

بی شک، مهم ترین ایراد رأی وحدت رویه آن است که وضعیت قراردادهای بعدی در صورت انحلال قرارداد نخست را مشخص نکرده؛ بلکه صرفاً به امکان استرداد مبیع توسط بایع نخست تصریح کرده است؛ در حالی که استرداد مبیع فرع بر بطلان یا انحلال قرارداد بعدی است و تا زمانی که قراردادهای بعدی صحیح هستند و باقی است، امکان استرداد مبیع از متصرف وجود ندارد. بنابراین، هیأت عمومی دیوان کشور تنها زمانی می تواند حکم به استرداد مبیع به فروشنده نخست در صورت فسخ قرارداد اول بدهد که بدو نسبت ابطال یا انحلال قراردادهای بدوی و خلع ید متصرف اتخاذ تصمیم کرده باشد. بویژه آن که، در دعاوی بدوی که زمینه ساز صدور رأی وحدت رویه بوده اند، خواسته خواهانها ابطال مبیعه نامه ها یا اعلام بطلان قراردادهای بعدی و خلع ید متصرف بوده است و لازم بوده است به دلیل اختلاف بین محاکم، دیوان کشور در این زمینه به صراحت اعلام موضع کند. البته واضح است که وقتی هیأت عمومی دیوان کشور نظر به استرداد مبیع به بایع نخست داده، به دلالت عقلی، بی اعتباری معامله خریدار بر مبیع و خلع ید متصرف را پذیرفته است؛ منتها بحث این است که دیوان کشور باید وضعیت معاملات بعدی را که مرکز ثقل مباحث فقهی و حقوقی است، روشن می کرد. به نظر می رسد سکوت رأی وحدت رویه در این قسمت، ناشی از اختلاف نظری بوده است که در فقه امامیه در مورد وضعیت حقوقی قراردادهای بعدی، در صورت وجود شرط صریح یا ضمنی برای منع تصرفات ناقله در مبیع، یا در خصوص اثر انحلال قرارداد نخست در اثر اعمال خیارهای قراردادی بر معاملات بعدی، وجود داشته است.

در حقیقت، در مواردی که به صورت صریح یا ضمنی (همانند آنچه در خیارهای قراردادی

گفته شد)، شرط بقای عین یا عدم انجام تصرفات ناقله در قرارداد ذکر شده است، در این که انحلال قرارداد اول باعث می شود که عقود بعدی از لحظه انحلال عقد اول منفسخ شود یا از آغاز انعقاد باطل شود، در فقه تحلیلها و دیدگاهها یکسان نیست؛ اگر چه غالباً انحلال عقود بعدی را از زمان فسخ قرارداد نخست پذیرفته اند، نه این که قراردادهای لاحق از اساس باطل باشد (برای تفصیل بحث، ر.ک.: شیخ انصاری، ۱۴۱۵/۶: ۱۵۲؛ نائینی، ۱۳۷۳/۲: ۱۶۶-۱۶۷؛ طباطبایی یزدی، ۱۴۲۱/۲: ۱۵۸؛ خوبی، بی تا/۷: ۴۸۱ به بعد؛ مامقانی، ۱۳۵۰: ۱۸۹؛ خوانساری، بی تا: ۵۳۰-۵۳۱؛ میرزای قمی، ۱۴۱۳/۳: ۴۳۲؛ سبحانی، ۱۴۱۴: ۵۸۷؛ روحانی، ۱۴۲۹/۶: ۴۰۶؛ طباطبایی قمی، ۱۴۰۰/۴: ۴۴۲؛ اراکی، ۱۴۱۴: ۵۷۵؛ شیرازی، بی تا/۱۵: ۲۰۹؛ روحانی، ۱۴۲۰/۲: ۲۸۶-۲۸۷؛ لاری، ۱۴۱۸/۲: ۴۵۳؛ تبریزی، ۱۳۷۵/۳: ۵۷۸). در مورد تصرفاتی که خریدار در بیع متضمن «خیار شرط» در مدت خیار بایع می کند نیز گروهی از فقها حکم به عدم نفوذ قراردادهای منافی داده اند (شیخ طوسی، ۱۳۸۷/۲: ۲۱۱؛ علامه حلی، ۱۴۱۳/۲: ۷۰؛ طباطبایی یزدی، ۱۴۲۱/۲: ۱۵۷؛ و در تأیید آن در نظام حقوقی، ر.ک.: کاتوزیان، ۱۳۸۷(الف)/۵: ۱۴۹). دادستان کل کشور نیز معاملات بعدی را غیرنافذ شمرده است.

با وجود این، حکم به عدم نفوذ تصرفات منافی در خیار شرط قابل انتقاد به نظر می رسد، زیرا چنان که در جای خود به صورت مبسوط بحث و اثبات کرده ایم (صفایی و جواهرکلام، ۱۴۰۰: ۱۶۸ به بعد؛ کریمی و جواهرکلام، ۱۳۹۶: ۶۹۲-۶۹۳)، صاحب خیار (فروشنده) حقی بالفعل در موضوع معامله ندارد تا برای حمایت از آن ضمانت اجرای عدم نفوذ مقرر شود؛ بلکه حق وی بالقوه است و ضمانت اجرای مناسب با این وضعیت، «نظریه مراعی» است؛<sup>۱</sup> چرا که با مراعی دانستن تصرفات منافی، حق فروشنده محفوظ می ماند. در واقع، در مورد قراردادهایی که منتقل الیه در موضوع معامله نخست انجام

۱. برای مطالعه در خصوص مفهوم، مبانی، مصادیق، قلمرو و آثار نظریه «مراعی»، ر.ک.: صفایی و جواهرکلام، ۱۴۰۰: ۱۶۸ به بعد؛ کریمی و جواهرکلام، ۱۳۹۶: ۶۸۳-۷۰۲؛ کریمی و جواهرکلام، ۱۳۹۱: ۱۵۷-۱۸۸.

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۲۰۳

محمدهادی جواهرکلام

می‌دهد، مقتضی تشکیل عقد وجود دارد و تنها با مانع حقوق شخص ثالث، که این مانع نیز احتمالی است، برخورد می‌کند. پس، مقتضی موجود است و حق ثالث مانع آن، و با رفع مانع، مقتضی عقد کامل شده و علت تامه آن محقق می‌شود. بر این اساس، هرگاه فروشنده از خیار خود استفاده نکند و قرارداد نخست را فسخ نکنند، معاملات خریدار در مبیع بدون نیاز به اجازه صاحب خیار (فروشنده) درست است و رد بایع نیز سبب بطلان معامله مشتری بر مبیع نمی‌شود. در نتیجه، نمی‌توان معاملات خریدار بر مبیع را غیرنافذ یا موقوف پنداشت. در مورد «بیع شرط» نیز، اگرچه ماده ۴۶۰ ق.م. وضعیت حقوقی معامله منافی با خیار بایع را مشخص نکرده است، اما این تصرفات را نیز باید مراعی دانست. بنابراین، در صورتی که عقد بیع نخست توسط بایع فسخ نشود، معاملات خریدار در مبیع خود به خود نافذ است، بدون این که نیازمند تنفیذ فروشنده باشد.

اما بحث اصلی این است که اگر صاحب خیار (بایع) حق خیار خویش را اعمال کند و معامله را بر هم بزند، آیا معامله خریدار بر مبیع از آغاز ابطال می‌شود یا نسبت به پس از فسخ عقد نخست، منفسخ می‌شود؟ در پاسخ به این پرسش، در مورد برخی از مصادیق وضعیت حقوقی مراعی، گفته شده است که با انحلال عقد نخست کشف می‌شود که مشتری از ابتدا حق انجام معامله بر مبیع را نداشته و در نتیجه، معامله دوم «باطل» بوده است (کریمی و جواهرکلام، ۱۳۹۱: ۱۶۵-۱۷۰؛ و در تأیید آن ر.ک.: روحانی، ۶/۱۴۲۹: ۴۰۳؛ روحانی، ۲/۱۴۲۰: ۲۸۵؛ میرزای قمی، ۳/۱۴۱۳: ۴۳۲). در مورد بیع شرط نیز، با اعمال حق فسخ بایع و انحلال بیع نخست و عدم تنفیذ معاملات معارض قبلی، باید حکم به «بطلان» آنها داد؛ چنان که ماده ۵۰۰ ق.م. به صراحت این دیدگاه را پذیرفته است. با وجود این، «بطلان» مذکور در این ماده را باید ناظر به موردی دانست که بایع شرطی در مهلت مقرر حق خود را اعمال می‌کند، وگرنه حکم به بطلان معاملات خریدار بر مبیع وجهی ندارد. افزون بر آن، تعبیر «بطلان» در ماده فوق و حتی انفساخ عقود بعدی در صورت فسخ عقد نخست درست به نظر نمی‌رسد، چراکه با اعمال حق فسخ و انحلال

عقد اول، حق تملک بائع و مالکیت بالقوه او به مالکیت بالفعل تبدیل می‌شود و معلوم می‌شود که به دلیل شرط قراردادی، مالکیت مبیع به بائع برگشته است؛ و از این رو کشف می‌شود که معامله خریدار در مبیع، در حقیقت معامله نسبت به مال فروشنده بوده است. در نتیجه، از این به بعد، قواعد معامله فضولی اجرا می‌شود (در تأیید این دیدگاه، ر.ک.: کریمی و جواهرکلام، ۱۳۹۱: ۱۶۸-۱۷۰؛ کاتوزیان، ۱۳۸۷(ب): ۱/۳۷۸؛ امامی، ۱/۱۳۸۵: ۵۶۴-۵۶۵؛ نهرینی، ۱۳۹۰: ۲۳۸).

بدین ترتیب، باید پذیرفت که با فسخ بیع نخست توسط بائع (در بیع شرط یا بیع متضمن خیار شرط یا خیار تخلف شرط) یا انفساخ آن در اثر تحقق شرط فاسخ، معامله خریدار بر مبیع، فضولی (موقوف) و منوط به تنفیذ بائع است و با رد او، باطل می‌شود؛ منتها عقود بعدی از حین فسخ عقد نخست توسط بائع و نسبت به آینده باطل می‌شود، نه این که از ابتدا باطل باشد، چرا که خریدار تا زمان فسخ معامله نخست، مالک مبیع بوده و تصرفات او در ملک خود درست بوده و دلیلی بر بطلان آنها از آغاز انعقاد عقد وجود ندارد. از زمانی که بائع نخست عقد بیع را فسخ می‌کند، مبیع به ملکیت او در می‌آید و پس از آن که فروشنده نخست عدم رضایت خود نسبت به معاملات خریدار بر مبیع یا رد آنها را اعلام می‌دارد، اراده او کاشف از بطلان عقود بعدی از زمان فسخ قرارداد نخست (و نه از هنگام اعلام اراده رد معاملات بعدی) است و قرارداد از این زمان به بعد باطل می‌شود و شاید به همین دلیل است که برخی از اصطلاح انفساخ استفاده کرده‌اند (برای نمونه، ر.ک.: میرزای قمی، ۳/۱۴۱۳: ۴۳۲). در نتیجه، به نظر می‌رسد این استدلال که چون از ابتدا در قرارداد حق انجام معامله به صورت ضمنی از خریدار سلب شده بوده و او اختیار انتقال به غیر را نداشته است، و به همین دلیل، معاملات خریدار از آغاز باطل است (یعنی فسخ معامله نخست، کاشف از بطلان معاملات بعدی از هنگام انعقاد آنهاست یا فسخ اثر قهقرایی دارد) قابل پذیرش نیست، چراکه تا زمان فسخ معامله نخست، قراردادهای بعدی در ملکیت خریدار منعقد شده و فسخ معامله نخست نسبت به آینده مؤثر است. وانگهی،

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۲۰۵

محمدهادی جواهرکلام

با پذیرفتن بطلان قراردادهای بعدی از زمان فسخ قرارداد نخست (یا انفساخ آنها از این زمان) نیز شرط مندرج در قرارداد (سلب حق انتقال به صورت ضمنی) تأمین می‌شود، زیرا صحت قراردادهای بعدی تا هنگام فسخ عقد نخست، ضرری برای فروشنده اول ندارد تا به بطلان آنها از آغاز حکم کنیم.

به این ترتیب، معلوم گردید که تصرفات خریدار (من علیه الخیار) در مبیع در صورت فسخ عقد نخست در خیارهای قراردادی را باید مراعی دانست و صحت آن را منوط به اجازه یا عدم استفاده بایع از حق خیار خویش دانست (نائینی، ۱/۱۳۷۳: ۷۷ و ۲۵۵)؛ اما با فسخ عقد نخست و رد معاملات بعدی، قراردادهای منعقد شده بر مبیع، از زمان انحلال عقد نخست، زایل می‌شود. بنابراین، احکام و آثار نظریه مراعی بر عقودی که خریداران بر مبیع منعقد کرده‌اند، چه قبل از فسخ عقد اصلی و چه پس از انحلال آن، مجرا خواهد بود.

گفتنی است که در پیش‌نویس رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ نیز نظریه «مراعی» به‌عنوان وضعیت معاملاتی که قبل از فسخ عقد نخست منعقد شده، پذیرفته شد؛ اما متأسفانه در متن نهایی حذف شده است. عبارت متن پیش‌نویس از این قرار بود: «چنانچه خریدار تا پیش از انقضای مواعد مذکور و انتفای شرط، مبیع را به‌دیگری منتقل کند، به‌لحاظ آن‌که مبیع متعلق حق فروشنده است، چنین انتقالی نافذ نیست (مراعی است)». در هر حال، در وضعیت فعلی نیز تحلیل حقوقی و فقهی مسأله نشان می‌دهد که بهترین ضمانت اجرا برای وضعیت تصرفات انتقال‌گیرنده در زمان خیار انتقال‌دهنده همان تئوری مراعی است.

### ۶-۳- بررسی شمول رأی وحدت رویه بر سایر اسباب انحلال عقد و سایر معاملات غیر از بیع

از مباحث پیش‌گفته معلوم شد که مفاد رأی وحدت رویه شامل حق فسخ قراردادی (انحلال قرارداد نخست در اثر خیار شرط و خیار تخلف از شرط) و نیز شرط فاسخ (دادنامه شماره ۱۲۹۰۶۲۵/۱۰۷۳۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۴/۳۰ از شعبه ۶ دادگاه عمومی

اردبیل) می‌شود؛ اما در مورد خیارهای قانونی، مانند غبن و تدلیس و تبعض صفقه کارایی ندارد و انحلال عقد اصلی در اثر یکی از خيارات یادشده به عقود بعدی سرایت نمی‌کند. همچنین، دیدیم که اقاله قرارداد نیز از شمول رأی وحدت رویه خروج موضوعی دارد. بنابراین، دغدغه برخی از قضات دیوان عالی کشور (ر.ک.: نظر رئیس شعبه ۴۵ دیوان عالی کشور در مشروح مذاکرات رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، ۱۴۰۰: ۴۱) در خصوص شمول رأی وحدت رویه بر اقاله قرارداد خود به خود منتفی است.

همچنین، مفاد رأی وحدت رویه و احکام پیش‌گفته اختصاص به عقد بیع ندارد؛ بلکه احکام یادشده در مورد اثر انحلال قرارداد بر عقود بعدی، در سایر عقود تملیکی نیز قابل اعمال خواهد بود. برای نمونه، هرگاه در عقد صلح یا معاوضه یا عقد دیگر، شرط خیار درج شود یا خیار تخلف شرط به جهت امتناع از شروط ضمن عقد پدید آید یا به جهت تحقق شرط فاسخ، قرارداد نخست منحل شود، و در فاصله انعقاد عقد نخست تا زمان انحلال آن، منتقل‌الیه معامله‌ای بر موضوع آن انجام داده باشد، تمام مباحث پیش‌گفته درباره وضعیت معاملات لاحق مجرا خواهد بود.

### نتیجه:

مهم‌ترین نتایجی که از تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه حاصل شده، از قرار ذیل است:

۱- از تعلیل مندرج در رأی وحدت رویه و مفهوم مخالف آن چنین فهمیده می‌شود که هرگاه بعد از انعقاد قرارداد نخست، در قالب توافق مستقل یا شرط الحاقی، فروشنده نخست حق فسخ قرارداد اول در اثر تخلف از شروط مورد توافق طرفین را به‌دست آورد، بدون این‌که در قرارداد نخست بدان تصریح شده باشد، یا این‌که قرارداد اول شفاهی بوده و امکان اطلاع خریدار از خیار تخلف از شرط وجود نداشته باشد، انحلال قرارداد اول تأثیری بر قراردادهای بعدی ندارد؛ بلکه عقود لاحق نافذ و معتبر باقی می‌مانند. وانگهی، اقاله قرارداد اول، در صورتی‌که خریداران بعدی از وقوع آن مطلع نشده باشند، به اعتبار قراردادهای بعدی خللی وارد نمی‌آورد. ۲- مفاد رأی وحدت رویه اختصاص به «عقد بیع» و «خیار تخلف از شرط» ندارد؛ بلکه در «تمام معاملات» و «کلیه خیارهای قراردادی» (بیع شرط موضوع قانون مدنی، خیار شرط و خیار تخلف شرط) و نیز در «شرط فاسخ» اجرا می‌شود؛ اما در خیارهای قانونی (مانند غبن و تبعض صنفه)، انحلال قرارداد اول باعث ابطال یا انفساخ عقود لاحق نمی‌شود؛ نتیجه‌ای که غالب فقهای امامیه و برخی از حقوق‌دانان نیز آن را تأیید کرده و از ملاک مواد پراکنده قانون مدنی نیز بر می‌آید. ۳-

اگرچه در رأی وحدت رویه، وضعیت معاملات بعدی در صورت انحلال قرارداد نخست مشخص نشده است؛ اما در خیارهای قراردادی یا در هر موردی که به صورت صریح یا ضمنی شرط ابقای عین یا عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت شده باشد، معاملات بعدی را باید مراعی شمرد و با انحلال قرارداد اول، از همان تاریخ و با رد معاملات بعدی توسط بایع نخست، آن عقود باطل می‌شوند. ۴- صرف تصریح به فسخ قرارداد در صورت تخلف از شروط ضمن عقد برای اعمال رأی وحدت رویه کفایت می‌کند و نیازی به تصریح به عدم انجام تصرفات ناقله یا استرداد مبیع نیست.



## منابع:

### الف - منابع فارسی

۱. آقاخانی، ابولفضل (۱۴۰۰)، «مفهوم و قلمرو تلف حکمی موضوع عقد با نگاهی به نظام حقوقی انگلستان»، مجله حقوقی دادگستری، ش ۱۱۶.
۲. امامی، سیدحسن (۱۳۸۵)، حقوق مدنی، ج ۱، چ ۲۶، تهران، اسلامیه.
۳. بهرامی احمدی، حمید (۱۳۹۰)، حقوق تعهدات و قراردادها، تهران، دانشگاه امام صادق (ع).
۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۱)، تئوری موازنه، تهران، گنج دانش.
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۶)، الفارق، ج ۴، تهران، گنج دانش.
۶. شهیدی، مهدی (۱۳۸۴)، عقود معین ۱: حقوقی مدنی ۶، چ ۳، تهران، مجد.
۷. شهیدی، مهدی (۱۳۸۵)، حقوق مدنی، ج ۲: اصول قراردادها و تعهدات، چ ۴، تهران، مجد.
۸. شهیدی، مهدی (۱۳۸۸)، حقوق مدنی، ج ۵: سقوط تعهدات، چ ۹، تهران، مجد.
۹. صفایی، سیدحسین (۱۳۹۹)، حقوق مدنی، ج ۲: قواعد عمومی قراردادها، چ ۳۲، تهران، میزان.
۱۰. صفایی، سیدحسین؛ و محمدهادی جواهرکلام (۱۴۰۰)، حقوق مدنی پیشرفته، ج ۱: تضمینهای دین، چ ۲، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۱۱. عابدیان، میرحسین و دیگران (۱۳۸۸)، در تکاپوی عدالت، تهران، نشر میزان.
۱۲. کاتوزیان، ناصر (زیر نظر) (۱۳۹۱)، نقد رویه قضایی در امور مدنی، به اهتمام معاونت آموزش دادگستری کل استان تهران، تهران، انتشارات جنگل.
۱۳. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۳)، حقوق مدنی: اعمال حقوقی (عقد - ایقاع)، چ ۹، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۱۴. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷ الف)، حقوق مدنی، عقود معین، ج ۱: معاملات معوض - عقود تملیکی، چ ۱۰، تهران، گنج دانش.
۱۵. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷ ب)، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، ج ۵: انحلال قرارداد، چ ۵، تهران، شرکت سهامی انتشار.

## تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۲۰۹

محمدهادی جواهرکلام

۱۶. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۹)، حقوق مدنی: نظریه عمومی تعهدات، ج ۵، تهران، میزان.
۱۷. کریمی، عباس؛ و رسول بهرامپوری (۱۳۹۶)، «اثر قهقراپی فسخ با مطالعه تطبیقی در حقوق فرانسه»، مجموعه مقالات حج اندیشه، قم، انتشارات دانشگاه مفید.
۱۸. کریمی، عباس؛ و محمدهادی جواهرکلام (۱۳۹۱)، «تلاشی برای سامان‌دهی نظریه عدم نفوذ مراعی»، دیدگاه‌های حقوق قضایی، ش ۵۸.
۱۹. کریمی، عباس؛ و محمدهادی جواهرکلام (۱۳۹۶)، «وضعیت حقوقی «مراعی» به منزله وضعیتی در عرض صحت، بطلان و عدم نفوذ»، مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۴۷، ش ۴.
۲۰. محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۷۲)، «تحلیل ماده ۴۵۴ قانون مدنی»، مجله حقوقی دادگستری، ش ۹.

۲۱. معاونت هیأت عمومی دیوان عالی کشور (۱۴۰۰)، فسخ بیع و استرداد مبیع - تأثیر فسخ بیع بر معاملات قبل از فسخ، مشروح مذاکرات هیأت عمومی دیوان عالی کشور درباره رأی وحدت رویه قضایی به شماره ۸۱۰ - ۱۴۰۰/۳/۴، تهران، انتشارات پژوهشگاه قوه قضاییه.
۲۲. نهرینی، فریدون (۱۳۹۰)، ماهیت و آثار فسخ قرارداد در حقوق ایران، ج ۳، تهران، گنج دانش.

### ب- منابع عربی

۲۳. اراکی، محمدعلی (۱۴۱۴)، الخیارات، قم، در راه حق.
۲۴. اصفهانی، سید ابوالحسن (۱۴۲۲)، وسیلة النجاة (با حواشی امام خمینی)، قم، تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۲۵. انصاری (شیخ)، مرتضی (۱۴۱۵)، کتاب المکاسب، ج ۵ و ۶، قم، کنگره جهانی بزرگداشت شیخ انصاری (ره).
۲۶. ایروانی، علی (۱۴۰۶)، حاشیة المکاسب، ج ۲، تهران، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
۲۷. تبریزی (شهیدی)، میرزافتاح (۱۳۷۵)، هدایة الطالب إلى أسرار المکاسب، ج ۳، تبریز، چاپخانه اطلاعات.
۲۸. تبریزی، جواد (۱۴۱۶)، إرشاد الطالب إلى التعليق على المکاسب، ج ۴، ج ۳، قم، اسماعیلیان.

۲۹. حکیم (طباطبایی)، سید محسن (۱۴۱۰)، **منهاج الصالحین**، ج ۲، بیروت، دار التعارف للمطبوعات.
۳۰. حلی (علامه)، حسن (۱۴۱۳)، **قواعد الأحكام**، ج ۲، قم، دفتر انتشارات اسلامی.
۳۱. خمینی (موسوی)، سید روح الله (۱۴۲۱)، **کتاب البيع**، ج ۵ و ۴، تهران، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۳۲. خمینی (موسوی)، سید روح الله (بی تا)، **تحریر الوسيلة**، ج ۱، قم، دار العلم.
۳۳. خوانساری (امامی)، محمد (بی تا)، **الحاشیة الثانية على المكاسب**، بی جا، بی نا.
۳۴. خویی، سید ابوالقاسم (بی تا-ب)، **المستند فی شرح العروة الوثقی**، ج ۴: الإجارة، بی جا، بی نا.
۳۵. خویی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۰)، **منهاج الصالحین**، ج ۲، ج ۲۸، قم، مدینه العلم.
۳۶. خویی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۸)، **موسوعة الإمام الخوئی**، ج ۳۰، قم، مؤسسه إحياء آثار الإمام الخوئی (ره).
۳۷. خویی، سید ابوالقاسم (بی تا-الف)، **مصباح الفقاهة (المکاسب)**، ج ۶ و ۷، ج ۴، بی نا، بی جا.
۳۸. رشتی (نجفی گیلانی)، میرزا حبیب الله (۱۴۰۷)، **فقه الإمامیة**، قسم الخيارات، قم، داوری.
۳۹. روحانی (حسینی قمی)، سید محمد (۱۴۲۰)، **المرتقی إلى الفقه الأرقی - کتاب الخيارات**، ج ۲، تهران، مؤسسه الجليل للتحقیقات الثقافية (دار الجلی).
۴۰. روحانی (حسینی)، سید صادق (۱۴۲۹)، **منهاج الفقاهة**، ج ۶، ج ۵، قم، انوار الهدی.
۴۱. روحانی (حسینی)، سید صادق (بی تا)، **منهاج الصالحین**، ج ۲، بی جا، بی نا.
۴۲. سبحانی، جعفر (۱۴۱۴)، **المختار فی أحكام الخیار**، قم، مؤسسه امام صادق (ع).
۴۳. سیستانی، سید علی (۱۴۱۷)، **منهاج الصالحین**، ج ۲، ج ۵، قم، دفتر حضرت آیه الله سیستانی.
۴۴. شیرازی (حسینی)، سید محمد (بی تا)، **إیصال الطالب إلى المكاسب**، ج ۱۲، ۱۳ و ۱۵، تهران، منشورات اعلمی.
۴۵. صافی (گلپایگانی)، لطف الله (۱۴۱۶)، **هدایة العباد**، ج ۱، قم، دار القرآن الکریم.
۴۶. طباطبایی قمی، سید تقی (۱۴۲۶)، **مبانی منهاج الصالحین**، ج ۶ و ۸، قم، قلم الشرق.
۴۷. طباطبایی قمی، سید تقی (۱۴۰۰)، **دراساتنا من الفقه الجعفری**، ج ۴، قم، مطبعة الخيام.

## تحليل و تفسير رأى وحدت رويه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور / ۲۱۱

محمدهادی جواهرکلام

۴۸. طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم (۱۴۲۱)، حاشیة المکاسب، ج ۲، ج ۲، قم، اسماعیلیان.
۴۹. طوسی (شیخ)، محمد (۱۳۸۷)، المبسوط، ج ۲، ج ۳، تهران، المكتبة المرتضوية لإحياء الآثار الجعفرية.
۵۰. عراقی (کزازی)، آقا ضیاءالدين (۱۴۱۴)، شرح تبصرة المتعلمين، ج ۵، قم، دفتر انتشارات اسلامی.
۵۱. کاشف الغطاء (نجفی)، محمدحسین (۱۳۵۹)، تحرير المجلة، ج ۱، قسم ۲، نجف، المكتبة المرتضوية.
۵۲. گلپایگانی (موسوی)، سیدمحمدرضا (۱۴۱۳)، هداية العباد، ج ۱، قم، دار القرآن الکریم.
۵۳. لاری، سیدعبدالحسین (۱۴۱۸)، التعليقة على المکاسب، ج ۲، قم، مؤسسه المعارف الإسلامية.
۵۴. مامقانی، ملاعبدالله (۱۳۵۰)، نهاية المقال، قم، مجمع الذخائر الإسلامية.
۵۵. مغنیه، محمدجواد (۱۴۲۱)، فقه الإمام جعفر الصادق (ع)، ج ۳، ج ۲، قم، انصاریان.
۵۶. میرزای قمی، ابوالقاسم (۱۴۱۳)، جامع الشتات، ج ۲ و ۳، تهران، مؤسسه کیهان.
۵۷. نائینی (غروی)، میرزا محمدحسین (۱۳۷۳)، منیة الطالب فی حاشیة المکاسب، مقرر: موسی خوانساری، ج ۱ و ۲، تهران، المكتبة المحمدية.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## **The Effect of Termination of a Primary Contract on Subsequent Transactions;**

**The analysis and Interpretation of the Binding Precedent No. 810, dated 2021-05-25, Rendered by the General Board of the Supreme Court**

**Mohammad Hadi Javaherkalam<sup>1</sup>**

### ***Abstract:***

The explicit meaning of the binding precedent No. 810, dated 2021-05-25, rendered by General Board of the Supreme Court is that if multiple transactions are subsequently concluded on a real estate and the initial transaction is discharged by applying an option to terminate a contract due to violation of an agreed-upon condition (failure to pay the price installments within the stipulated dates), the first seller may terminate the initial contract and return the real estate from the next sellers on the grounds of the existence of an implied condition that the real estate remains with the seller and is not transferred to someone else, by operation of custom which is part of a contract and deemed as a condition mentioned in a contract, and because the buyer is actually or presumably aware of the right of option to cancel the contract and the possibility of returning the real estate to the seller. From the argument contained in the judgment and its *contrario* argument, it is understood that if the initial contract was verbal and there was no possibility of informing the buyer of an option to terminate a contract due to violation of an agreed-upon condition or that it is possible to terminate the contract due to violation of agreed-upon condition or after concluding the initial contract, in the form of an independent agreement or a clause added to a contract without it being stated in the initial contract, the dissolution of the initial contract does not affect the subsequent contracts. However, mutual consent to terminate the initial contract does not invalidate subsequent ones. Also, the content of the binding precedent does not exclusively apply to "sale contract" and "an option

---

1. Assistant Professor of the Department of Private Law, Faculty of Law and Political Sciences, Allameh Tabataba'i University: dr.javaherkalam@yahoo.com

to terminate a contract due to violation of an agreed-upon condition," rather, it is applicable to "all transactions" and "all options to terminate a transaction based on contracts" as well as to the case of "resolutive condition"; However, in options to terminate a contract based on law, the dissolution of the initial contract does not invalidate or automatically terminate the subsequent ones; A result that many Imami jurists and certain legal experts have confirmed, and it is also understood from the criteria of scattered articles of the Civil Act. In addition, although in the decision of binding precedent, the status of subsequent transactions in case of dissolution of the initial contract is not specified, in case there are options to terminate a transaction based on contracts, the subsequent transactions should be considered subject to observing the rights of others, and in case the initial contract is dissolved subsequent contracts become void from the time the first seller rejects the contract.

**KeyWords:** *option to terminate a contract due to violation of an agreed-upon condition, resolutive condition, non-payment of check, sale transaction of goods, notification of the buyer, implied condition, nullity, dissolution, subject to the rights of others.*