



Revisiting and Elaborating upon the Impact and Scope of Iran Supreme Court Verdict No. 810 \3\4\1400

Javad Hosseinzadeh*, Hossein Qahari**

Abstract

The examination of Verdict No. 810 \3\4\1400 issued by the general board of the Supreme Court of Iran holds significant weight in legal discourse, particularly concerning the transfer of property and subsequent transactions. This verdict stipulates that in cases where a property is sold and subsequently transferred to a third party, upon the termination of the initial transaction, the object of the transaction must be reverted to the original owner, despite the existence of an irrevocable contract.

However, upon detailed scrutiny, it becomes apparent that the prevailing opinion among most judges within the Iran Supreme Court might be flawed. There's a critical oversight observed among certain judges who fail to discern between conditions that prohibit the backing out of an arrangement and those that allow termination by both parties within a specific period.

Moreover, the rationale behind reverting the property to the first owner is seemingly one-sided. While the first owner anticipated receiving consideration due to an optional condition, they seem to overlook the detriments imposed on the seller. Consequently, holding the subsequent buyer accountable for an optional condition, knowingly concealed during the transaction, appears unjust. Even if the property has undergone changes or

How to Cite: Hosseinzadeh, J., Qahari, H. (2024). Revisiting and Elaborating upon the Impact and Scope of Iran Supreme Court Verdict No. 810 \3\4\1400, *Journal of Legal Studies*, 16(2), 445-476.

* Associate Professor, University of Science and Culture (Tehran, Iran. (Corresponding Author). Email: hoseinzadeh@usc.ac.ir

** Assistant Prof. University of Science and Culture (Tehran, Iran. Email: Hqahari@gmail.com

its value increased, disregarding the legal causes behind the buyer's ownership seems unfair and contradicts the essence of the judicial system's philosophy.

To address this discrepancy, a logical and legally sound solution must be sought. A pertinent query emerges: should this verdict extend its impact to individuals who have purchased the property during a valid contract? Furthermore, an exploration into the potential hurdles faced by the generalization of this issued verdict becomes imperative. Additionally, it's crucial to determine a solution that safeguards the buyer in good faith and reallocates responsibility to the offender, thereby averting undue detriments.

Within Iran's civil law system, consent stands as a fundamental pillar validating a contract. Consequently, the transfer of property is perceived as a presumption wasting, an assumption lawmakers make about wastage that lacks validity. Consequently, when a property is transferred via a valid contract and the preceding contract terminates due to any cause, it should be directed to the substitute owner as the property is now subjected to another right. Returning it to the former owner lacks a legal and logical foundation.

The issued verdict signifies an exceptional ruling that demands a circumscribed interpretation and application. Judges should interpret this verdict as a legal rule restricted to events mirroring the specific circumstances of the case at hand.

The research findings indicate that the enforceability of the Supreme Court's verdict is limited to cases such as chattel mortgages, scenarios where the buyer's practical transferable legal activity is impermissible, or contracts where the buyer possesses adequate knowledge or couldn't have been unaware of an optional condition's existence.

Furthermore, the concept of a unanimous verdict is regarded as an exceptional institution, contradicting established judicial principles. To curtail such interventions, a meticulous examination of the issued verdict's causative factors leading to interpretative disparities is essential.

In common law countries, judges, when referring to judicial precedents, must align the subject matters of the case with the event prompting the issuance of the previous verdict. Hence, the case's topic supersedes the public board's verdict since the latter fails to provide a genuine cause for its decision-making process. This ambiguity allows individual judges to craft their interpretations, potentially resulting in unfair outcomes.

Additionally, courts are prohibited from issuing summary judgments. The resolution of disputes necessitates a case-by-case analysis, considering personal and subject-specific characteristics.

In the realm of civil law, opinions of eminent jurists significantly shape its components. Silence or doubt often prompts reference to arguments

enjoying greater support among jurists, forming the intellectual or historical basis of codified laws. Deviating from these established opinions is uncommon, as they are deemed integral to the law's spirit, grounded in custom, reason, and judicial procedure.

Keywords: Optional Condition, Returning the Object of Sale, Interoperability Unanimity Verdict, Chattel Mortgage, The Supreme Court Contains Verdict No. 810 \3\4\1400

Article Type: Research Article.



تحلیل انتقادی رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰- ۱۴۰۳/۳/۴

هیئت عمومی دیوان عالی کشور

جواد حسین‌زاده*، حسین قهاری**

چکیده

جواز یا منع تصرفات ناقل مشتری در مبيع در مدت خيار بايع، از جمله موضوع‌های کاربردی است که پیوسته مورد بحث و سؤال بوده است. اختلاف دیدگاه اندیشمندان موجب بروز این پرسش شده است که چنانچه خریدار در مدت خيار نسبت به انتقال مبيع به ثالث کند، تکلیف چیست؟ هیئت عمومی دیوان عالی کشور با صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰- ۱۴۰۳/۳/۴ از دامنه ابهام‌های گذشته نکاسته و چنین تصرفاتی را جایز ندانسته است. این نوشتار ضمن تبیین سابقه فقهی موضوع، این رأی را با مفاد قانون مدنی انطباق داده و در تعیین قلمرو اعمال رأی به این نتیجه رسیده است که رأی یادشده انطباق کاملی با قانون مدنی ندارد. از این رو پیشنهاد شده است تا در مقام عمل، مفاد رأی تنها در موضوع‌هایی جریان یابد که عیناً با رویداد منتهی به صدور رأی منطبق باشد و در سایر قضایا به عموم مواد قانون مدنی عمل شود؛ بنابراین رأی صرفاً باید در بیع شرط یا در مواردی که عدم تصرفات ناقل بر مشتری شرط شده است، اعمال شود. روش پژوهش در این مطالعه، تحلیلی - کتابخانه‌ای است.

واژگان کلیدی: شرط خيار، استرداد مبيع، تفسیرپذیری رأی وحدت رویه، بیع شرط، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰- ۱۴۰۳/۳/۴ دیوان عالی کشور.

نوع مقاله: مقاله پژوهشی.

* دانشیار گروه حقوق، دانشکده حقوق دانشگاه علم و فرهنگ، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

Email: hoseinzadeh@usc.ac.ir

** استادیار گروه حقوق، دانشکده حقوق دانشگاه علم و فرهنگ، تهران، ایران.

Email: Hqahari@gmail.com

سرآغاز

چندی است که کیفیت آرای وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور به دلایل پیدا و پنهان کاهش یافته و کاربران حقوق را با چالش‌هایی مواجه ساخته است. برخی آرا که علی‌القاعده باید درمانی برای نیازهای حقوقی کشور باشند، بدل به دردی شده‌اند که گریز از آن‌ها به سادگی ممکن نیست. از یک‌سو مضمون این آرا، اعتبار قانون رسمی کشور را دارند¹ و از سوی دیگر اعمال آن‌ها به دلیل ایرادهای ساختاری و کارکردی، دست‌کم در برخی از دعاوی، نتایج ناعادلانه‌ای به بار می‌آورد. این نابسامانی در حدی است که گاه خود هیئت عمومی دیوان عالی کشور به فاصله زمانی کوتاهی رأی قبلی خود را اصلاح می‌کند. به‌عنوان نمونه پس از آن‌که دادگاه‌ها در اعمال رأی وحدت رویه شماره 733- 1393/7/15 هیئت عمومی دیوان کشور² دچار ابهام شدند و مقاومت‌هایی هویدا شد، هیئت عمومی ناگزیر از اصلاح آن در قالب رأی وحدت رویه دیگری به شماره 811- 1/ 4/ 1400³ شد. گاه نیز مفاد رأی وحدت رویه آشکارا

1. ماده 471 قانون آیین دادرسی کیفری مصوب 1392

2. «به موجب ماده 365 قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد، یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می‌ماند و حسب مواد 390 و 391 قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغير درآید، بایع ضامن است و باید ثمن را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، از عهده غرامات واردشده بر مشتری نیز برآید و چون ثمن در اختیار بایع بوده است در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده 391 قانون مدنی بایع قانوناً ملزم به جبران آن است...».

3. «با عنایت به مواد 390 و 391 قانون مدنی، در موارد مستحق للغير در آمدن مبیع و جهل خریدار به وجود فساد، همان‌گونه که در رأی وحدت رویه شماره 733 مورخ 15/7/1393 هیئت عمومی دیوان عالی کشور نیز بیان شده است، فروشنده باید از عهده غرامات وارده به خریدار از جمله کاهش ارزش ثمن، برآید. هرگاه ثمن وجه رایج کشور باشد، دادگاه میزان غرامت را مطابق عمومات قانونی مربوط به نحوه جبران خسارات از جمله صدر ماده 3 قانون مسئولیت مدنی مصوب 1339، عنداللزوم با ارجاع امر به کارشناس و بر اساس میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند، تعیین می‌کند و موضوع از شمول ماده 522 قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب 1379 خارج است...».

مخالف قانون است؛ مانند رأی وحدت رویه شماره 536- 1369 / 7 / 10¹. صدور چنین آرای شایسته نام و اعتبار دیوان عالی کشور نیست.

رأی وحدت رویه شماره 810 - 1400 / 3 / 4 نیز از جمله آرای است که بدون توجه به ابعاد مختلف موضوع صادر شده است. موضوع این رأی اختلاف برداشت شعب شانزدهم و بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران از شرط خیار است که به موجب آن فروشنده در ضمن فروش ملک خود اختیار فسخ معامله در صورت عدم کارسازی هر کدام از چک‌های صادر شده از سوی خریدار را برای خود منظور کرده و سپس به جهت عدم پرداخت وجه چک از سوی خریدار، اقدام به فسخ معامله کرده است؛ اما در فاصله زمانی میان عقد و فسخ، خریدار مبادرت به فروش مبیع به ثالث کرده است. شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران با استدلال‌هایی این فسخ را در حق منتقل‌الیه دوم مؤثر ندانسته، لیکن شعبه بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر همان استان با پذیرش ادعای خواهان، حکم بر استرداد عین مبیع منتقل شده صادر کرده است. در نهایت هیئت عمومی دیوان کشور رأی وحدت رویه شماره 810 را صادر و استدلال شعبه بیست و پنج را پذیرفته است. این رأی چنین مقرر می‌دارد:

«مستفاد از مواد 219، 220، 224، 225 و 454 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 اینکه خریدار بدون در نظر گرفتن حق فسخ، مبیع را به شخص دیگری فروخته باشد، مبیع باید به بایع

1. «قانون صدور چک مصوب 1355 در مواد 2 و 3 و قانون تجارت به شرح مواد 310 تا 315 شرایط خاصی را در مورد چک مقرر داشته از این جمله که کیفیت صدور چک و تکلیف دارنده چک از لحاظ موعد مراجعه به بانک و اقدام بانک محال علیه به پرداخت وجه چک یا صدور گواهی عدم تأدیه وجه آن و وظیفه قانونی بانک دایر به اخطار مراتب به صادرکننده چک است. مسئولیت ظهر نویس چک موضوع ماده 314 قانون تجارت هم بر اساس این شرایط تحقق می‌یابد و واخواست برات و سفته به ترتیبی که در ماده 280 قانون تجارت قید شده ارتباطی با چک پیدا نمی‌کند؛ بنابراین گواهی بانک محال علیه دایر به عدم تأدیه وجه چک که در مدت 15 روز به بانک مراجعه شده به منزله واخواست می‌باشد...»

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»

برخی نویسندگان حقوقی در مقام توجیه تعلیل رأی مورد بحث برآمده‌اند. از جمله مقاله‌ای با عنوان «اثر فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی؛ تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره 810 هیئت عمومی دیوان عالی کشور» در دو فصلنامه نقد و تحلیل آراء قضایی، دوره اول، پاییز و زمستان 1401، برگ‌های 168 الی 213 به چاپ رسیده است که نخست در تأیید ضمنی نتیجه استدلال هیئت عمومی دیوان کشور و تأیید رأی نگاشته شده است و دوم، نویسنده محترم بر قواعد مادی و نظرات فقهی حاکم بر ماهیت امر، تمرکز و اتکا دارد و راهکاری برای برون‌رفت از آثار ناعادلانه احتمالی ناشی از اجرای رأی به دست نداده است.

لیکن رویکرد این نوشتار در نقد رأی و تبیین جهات مخالفت آن با بدیهیات نظام حقوقی کشور و نیز روش‌گریز از تبعات نامطلوبی است که بروز آن در اثر اجرای نادرست رأی، محتمل است و بی‌گمان، مقصود و منظور قضات دیوان کشور نبوده است. به نظر می‌رسد این رأی نه‌تنها با برخی از مواد قانون مدنی مخالفت دارد، در عمل نیز دشواری‌های زیادی برای محاکم و ثالث با حسن نیت ایجاد می‌کند. این نوشتار درصدد بیان این نکته است که در وضعیت تعارض یا تزاحم رأی وحدت رویه با قانون، لازم است تا مرز میان گستره قانون و زمینه اعمال رأی روشن شود. در تحیری که نه می‌توان از اعمال قانون معتبر دست کشید و نه می‌شود به مضمون رأی وحدت رویه بی‌اعتنا بود، باید گذرگاهی یافت تا شاید هر دو قاعده در مؤدای خود، مؤثر و مجرا باشند و عمل به یکی موجب حذف دیگری نشود.

در آغاز این نوشتار به واکاوی پایه‌های نظری موضوع «تسری فسخ لاحق به عقد سابق» در فقه و مقررات قانونی پرداخته و سپس گستره آرای وحدت رویه در چهره یک هنجار حقوقی استثنایی و محدودیت‌های به کارگیری مؤدای رأی وحدت رویه

شماره 810- 1400/3/4 هیئت عمومی دیوان کشور را در دادرسی با در نظر داشتن قواعد عام حاکم بر تفسیر بررسی خواهیم کرد.

1. پیشینه فقهی موضوع

دیدگاه مشهور در میان فقیهان، انتقال مالکیت مبیع به مشتری به مجرد عقد است، اگرچه عقد، خیارى باشد. از منظر امامیان، فسخ، حل العقد است نه استرداد عوضین. بر این بنیاد، خیار حقی است که به عقد تعلق می‌گیرد نه به عین؛ زیرا اگر متعلق فسخ، عین بود (مانند نظر برخی از فقیهان مذاهب عامه) با تلف عوضین یا یکی از آنها، حق فسخ ساقط می‌شد، درحالی‌که چنین نیست و با فرض تلف عوضین و فسخ عقد به بدل رجوع می‌شود.

بر این مبنا مشتری در مدت خیار، مجاز به تصرفات ناقله در مبیع است و چنانچه پس از عقد دوم، بایع نخست از اختیار خود استفاده کرده و عقد اول را فسخ کند، عقد زایل می‌شود و چون عین با انتقال به خریدار جدید از دسترس من علیه الخیار خارج شده و امکان اجبار به فسخ عقد لازم فراهم نیست، به جای عین مورد معامله، مثل یا قیمت آن، حسب مورد به من له الخیار، رد می‌شود (Sheykh Ansari, 2005 Vol 6:144-159, Mirzaye Qomi, 1992 Vol 2: 89, Mamqani, 1971: 30 – 33, Seyed Yazdi, 2011: 175, Khoei, 1996 Vol 7: 421, Mohaqeq Helli, 1987 Vol 2 : 77, Allameh, 2017 Vol 2: 110, Allameh, 2021 Vol 1:514, Shahid Aval, 1996 Vol 3: 302, Ebne Zohreh, 1996: 501, Karaki, 1990 Vol 4: 313, Seyed Yazdi, 1991 Vol 2: 21).

در مقابل، نظریه دیگری وجود دارد که در اقلیت قرار دارد و به شیخ طوسی منسوب است.¹ مطابق این نظر، عوضین پیش از انقضای زمان خیار، منتقل نمی‌شوند و

1. شیخ طوسی ابتدا و در زمان نگارش «مبسوط» با دیگران هم‌عقیده بوده است، اما با گذشت زمان نظر ایشان تغییر یافته و در هنگام تحریر «الخلافا» به مخالفت با سایرین پرداخته است. به تبع ایشان، ابن سعید حلی در الجامع للشرايع نیز همین نظر را داشته است.

چون مالکیت مبیع در زمان خیار برای مشتری حاصل نمی‌شود، تصرف حقوقی وی بر مال که فرع بر مالکیت است، جایز نیست (Sheykh Toosi, 1983: 96)

گفته شده است که احتمال دارد این نظر بر دو مبنا استوار باشد:

مبنای نخست عدم وجود مقتضی است. بدین توضیح که مقتضی تصرف بدون اذن ذی‌الخیار، آن است که مالکیت با عقد حاصل شود؛ یعنی با انتقال مال به موجب عقد، تصرف مشتری مؤثر است درحالی‌که انتقالی صورت نپذیرفته تا مقتضی، موجود شود. یکی از مستندات این عقیده، صحیحه عبدالله بن سنان است. موضوع این صحیحه آن است که شخصی برده یا حیوانی را با خیار شرط خریداری می‌کند و پیش از انقضای خیار، آن عبد یا حیوان می‌میرد یا عیبی در آن آشکار می‌شود و از امام (ع) سؤال می‌شود که ضمان بر عهده چه کسی است؟ امام (ع) می‌فرماید: «علی البائع حتی ینقضی الشرط ثلاثه أيام و یصیر المبیع للمشتري» (Hor emoli, 1991 Vol 12: 255).

نتیجه‌ای که از این روایت گرفته شده آن است که حتی اگر مقتضای این صحیحه، عدم ملکیت نباشد، نزدیک‌ترین تعبیر آن است که مضمون روایت را حمل بر اراده عدم جواز تصرف در زمان خیار کنیم. (Mohaqq Damad, 2016: 548 – 549).

در رد این استدلال گفته شده است که نخست ضمان بایع در این روایت، تبعدی است (Seyed Yazdi, 1989 Vol 3: 447). دوم، جمله «یصیر المبیع للمشتري»، جنبه علیت ندارد، بلکه غایت است و منحصر در بیع حیوان یا بنده؛ یعنی اگر حیوان در مدت خیار از بین برود، ضمان بر عهده بایع است، زیرا از ابتدا مبیع صحیح را در اختیار مشتری نگذاشته است (Sobhani, 2013). افزون بر آن گفته شده است که باور به این مبنا مانع تصرفات غیرمنافی نیز می‌شود که نادرستی آن آشکار است (Mohaqq Damad, 2016: 549).

مبنای دوم وجود مانع است؛ به این بیان که بر فرض حصول مقتضی (مالکیت)، تصرف با مانعی به‌عنوان تعلق حق ذوالخیار به عین برخوردار می‌کند و از این جهت به عقد

رهن شبیه است. این مبنا نیز با اشکال روبرو است؛ نتیجه‌ای که از خیار ثابت می‌شود، سلطنت ذوالخیار بر فسخ عقد است، زیرا خیار حق متعلق بر عقد است نه عین. تشبیه این حق به حق رهن نیز صحیح نیست، زیرا رهن، توثیق دین است و تحقق آن موقوف بر تعلق حق بر عین است درحالی‌که موضوع فسخ نزد امامیه، عقد است نه عوضین. به‌علاوه نص و اجماع بر حرمت تصرف در مال‌الرهنانه دلالت دارند و چنین ادله‌ای در خیار وارد نشده است. خیار، چیزی بیش از سلطنت بر عقد نیست و زاید بر آن محتاج دلیل است.

به نظر می‌رسد رأی وحدت رویه موضوع بحث از دیدگاه دوم (نظر اقلیت) پیروی کرده است.

2. وضعیت حقوقی تصرفات ناقل

رأی موردنقد، متعرض وضعیت حقوقی تصرفات ناقله نشده و تنها به بیان عبارت «مبیع باید به بایع مسترد شود» اکتفا کرده است. به این ترتیب، حکم وضعی بیع دوم از رأی به دست نمی‌آید و تکلیف آن از حیث اعتبار، نامعلوم است. بر مبنای رأی مذکور، با وجود انتقال مبیع به خریدار بعدی، خیار پابرجا است و تصرف مشتری دوم پذیرفتنی نیست.

البته باید توجه داشت که مراجع قضایی، از جمله هیئت عمومی دیوان کشور از حدود موضوع دعوا فراتر نمی‌روند و برخلاف آنچه برخی نویسندگان از آن به‌عنوان ایراد رأی یاد کرده‌اند (Javaherolkalam, 2022: 201)، تکلیفی به رسیدگی به خواسته‌های جنبی یا ضمنی مانند صدور حکم بر بطلان قرارداد لاحق یا صدور حکم بر خلع ید متصرف ندارند؛ بنابراین در حالتی که دامنه رأی محدود به موضوع اختلاف میان محاکم است و تکلیف عقد بعدی معلوم نیست باید از عمومات و اصول حاکم بر قضیه یاری جست. از این منظر دو احتمال قابل بررسی است:

نخست، بطلان: چنانچه مبنای رأی بر عدم جواز تصرف خریدار در مبیع و وجود مانع از حین وقوع عقد باشد، می‌توان به بطلان بیع دوم نظر داد؛ زیرا عدم توجه به تأثیر مانع از زمان عقد، مستلزم تخلف معلول از علت است (Mohaqeq Damad, 2016: 550). دوم، عدم نفوذ: از آن جایی که مجرد تعلق حق ذوالخیار به عین، مقتضی بطلان نیست، بیع دوم غیرنافذ است. در این صورت بطلان به نحو مطلق، محقق نمی‌شود و تصرف در صورتی باطل است که امکان اعاده عین به فروشنده با وجود اراده استرداد، فراهم نباشد. پس چنانچه پس از بیع، خیار ساقط شود یا مدت آن منقضی شود، بیع دوم صحیح است. در این حالت، فسخ کاشف از بطلان بیع و عدم فسخ کاشف از صحت آن است، زیرا مانعی در جریان اصاله الصحه وجود ندارد (Shariat Esfahani, 2019: 31).

3. دیدگاه قانون مدنی

اجزاء قانون مدنی، غالباً بر نظر مشهور فقهی بنا شده است و حقوق‌دانان عادت دارند تا در موارد مسکوت یا مشکوک به عقیده‌ای رجوع کنند که قائلین بیشتری در میان فقیهان دارد، زیرا آنان اصول و عقایدی را که مبنای فکری یا تاریخی قوانین مدون را تشکیل می‌دهند جزئی از قانون به شمار می‌آورند و تخطی از روح حاکم بر قوانین را جایز نمی‌شمارند. این رفتار، افزون بر آن‌که در دوره نگارش قانون مدنی مورد عمل نویسندگان آن بوده، در میان شارحین قانون مدنی نیز امری متعارف است و اتخاذ فتوای شاذ یا کم‌طرفدار، مرسوم و معمول نیست.

استقراء در قانون مدنی نشان می‌دهد برخلاف هیئت عمومی دیوان عالی کشور که از نظر اقلیت فقیهان بهره برده است، مبنایی که نویسندگان قانون مدنی در خصوص زمان انتقال مبیع در بیع خیاری اتخاذ کرده‌اند، دیدگاه مشهور فقه شیعه است و مطابق آن، مالکیت مبیع از زمان عقد به خریدار منتقل می‌شود (Shahidi, 2017: 168, Emami, 1996 Vol 1: 330).

به این ترتیب، تصرفات ناقله مشتری در مبیع مانند فروش آن به ثالث، نخست مجاز است و دوم، اثر فسخ و انفساخ بیع اول در حق کسی که با بیع دوم مالک مبیع شده است، سرایت نمی‌کند.

صدر ماده 364 قانون مدنی در این باره چنین مقرر کرده است: «در بیع خیارى مالکیت از حین عقد بیع است نه از تاریخ انقضاء...»

ماده 363 قانون مدنی نیز تعبیر مشابهی دارد: «در عقد بیع وجود خیار فسخ برای متبایعین یا وجود اجلی برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن مانع انتقال نمی‌شود.» همین معنی از مواد 286، 287، 454 و 455 قانون مدنی نیز استفاده می‌شود.

پس مجرد ایجاب و قبول موجب انتقال قطعی مالکیت مبیع به مشتری می‌شود و این حق تا زمانی که به سببی از اسباب قانونی زایل نشود، پابرجا است. اقتضای استصحاب بقای مالکیت، اصل عدم فسخ و قاعده سلطنت آن است که حق ایجادشده در اثر عقد دوم، محترم و مورد حمایت قانون بوده و سلب مالکیت مشتری دوم تنها با تحقق یکی از اسباب مصرح قانونی امکان‌پذیر باشد؛ بنابراین با استقرار مالکیت مشتری بر مبیع و نبود سبب مشروعی که موجب سلب حق و استرداد عین از مشتری دوم شود، دسترسی بایع اول به مبیع، ممتنع و ناممکن می‌شود؛ زیرا نه امکان اجبار به فسخ عقد لازم متصور است و نه رابطه حقوقی طرفین عقد اول به حقوقی که از بیع دوم ایجاد شده و باقی است، سرایت می‌کند.

از این رو قانون مدنی و شارحان گرانمایه آن قانون، وضعیت مبیع منتقل شده را تابع احکام تلف حکمی دانسته و گفته‌اند که با انتقال مبیع به خریدار و فسخ بیع نخست، چاره‌ای جز تلقی وضعیت مبیع به تلف حکمی و در نتیجه رد مثل و قیمت به بایع باقی نمی‌ماند.¹

1. اداره کل حقوقی قوه قضاییه در نظریه تفسیری خود به این موضوع بی‌توجه نبوده و از میرزای قمی چنین نقل کرده است: «میرزای قمی در صفحه 89 جلد دوم جامع الشتات در این خصوص معتقدند: هرچند اخراج از ملک خود هم کرده باشد، علی‌الظاهر چون نمی‌تواند استرداد عین بکند، باید رد مثل یا ثمن را به غابن بکند.»

باید توجه داشت از آن جایی که احکام فسخ، متفاوت از بطلان بوده و در گذشته اثری ندارد، فسخ لاحق تنها در رابطه بین طرفین همان عقد مؤثر است و تصرفات مشروع مشتری دوم در مورد معامله را بی اثر نمی‌سازد، به عبارت دیگر برخلاف بطلان، فسخ رفع عقد ثابت از زمان تحقق فسخ است نه از زمان عقد، لذا با وجود فسخ عقد اول، محذوری در صحت و لزوم بیع دوم دیده نمی‌شود.

ماده 286 قانون مدنی در این باب مقرر داشته است: «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.»

همین معنی به‌ویژه از بند پایانی ماده 733 قانون مدنی برمی‌آید. در این ماده می‌خوانیم: «اگر در بیع، بایع حواله داده باشد که مشتری ثمن را به شخصی بدهد یا مشتری حواله داده باشد که بایع، ثمن را از کسی بگیرد و بعد بطلان بیع معلوم گردد، حواله باطل می‌شود و اگر محتال ثمن را اخذ کرده باشد، باید مسترد دارد ولی اگر بیع به واسطه فسخ یا اقاله منفسخ شود، حواله باطل نبوده لیکن محال علیه بری و بایع یا مشتری می‌تواند به یکدیگر رجوع کند. مفاد این ماده در مورد سایر تعهدات نیز جاری خواهد بود»¹.

4. امکان تفسیر رأی وحدت رویه

نظام حقوقی مجموعه‌ای است در هم تنیده و پیچیده که در بافتی فربه، غوطه‌ور است. استدلال نظام‌مند قضایی به دنبال خوانش قانون بر وفاق دیگر عناصر نظامی حقوقی است که آن قانون، بخشی از آن است (Jafari Tabar, 2008: 187). تفسیر قانون مدنی تابع

1. ماده 425 قانون تجارت نیز حکم مشابهی دارد: «هرگاه محکمه به موجب ماده قبل حکم فسخ معامله را صادر نماید محکوم‌علیه باید پس از قطعی شدن حکم مالی را که موضوع معامله بوده است، عیناً به مدیر تصفیه تسلیم و قیمت حین‌المعامله آن را قبل از آنکه دارایی تاجر به غرماً تقسیم شود دریافت دارد و اگر عین مال مزبور در تصرف او نباشد تفاوت قیمت را خواهد داد.»

پیش‌فرض‌هایی است که توسط عرف، عقل و رویه قضایی ساخته و پرداخته شده‌اند و مراجع قانون‌گذاری نقشی در ایجاد و اصلاح آن‌ها ندارد (Nonakht, 2008: 72). از جمله این قواعد، تفسیر عبارات مجمل یا مبهم یک ماده در پرتو کل قانون مدنی است. در بخشی از رأی وحدت رویه شماره 7471- 1651 - 1310 / 12 / 21 هیئت عمومی دیوان کشور می‌خوانیم: «در تشخیص مقصود نباید فقط اقتصار به ظاهر بعضی الفاظ نمود، بلکه مجموع تعبیرات و قوانین موجود و جهاتی که در فهم مراد مدخلیت دارد، باید در نظر گرفت» (Borojerdi Abdeh, 2004 Vol 2: 115). این روش که به تفسیر قانون به قانون تعبیر می‌شود در پی فهم لفظ با توجه به ترکیب و سیاق کلام است¹ (Nonakht, 2008: 77). مواد قانون مدنی به ساختاری گسترده تعلق دارند که باید در سایه کل آن ساختار، تفسیر شوند. مرجع مفسر باید نسبت یک ماده را با کل قانون در نظر بگیرد.²

بر این بنیاد، تفسیری که در رأی وحدت رویه مورد بحث از مواد قانونی به عمل آمده است، با مفهوم مستقر و جاافتاده حاکم بر تمامی مواد مرتبط با موضوع در قانون مدنی مغایرت دارد؛ بنابراین، به نظر می‌رسد نخست الزام‌آور بودن رأی وحدت رویه ماهیت قضایی رأی را تغییر نداده و تفسیر قضایی را به قانون مبدل نمی‌سازد، دوم از آنجایی که رأی تفسیری هیئت عمومی، انعکاسی از معنای پوشیده قانون محسوب می‌شود، در حد گزاره‌ای که ادعای کشف مقصود مقنن را دارد، مانند خود قانون از سوی دادرس قابل تفسیر است، زیرا مطابق با اصل ترتب منابع حقوق، رأی وحدت رویه در مرتبه‌ای پایین‌تر از قانون قرار دارد و در برترین موقعیت، تنها برداشتی از قانون است که بر تفسیر دیگری ترجیح داده شده است. از این رو تنها در مؤدای خود مؤثر است و هرگز موجب انسداد تفاسیر قضایی دیگر از قانون نمی‌شود.

1. Verba accipienda sunt secundum subject material.
2. The argument from contextual – harmonization.

از این منظر رأی وحدت رویه، قرائت ویژه و پیوست جدانشدنی قانون و بخشی از معنای از پیش موجود آن است، نه تأسیس نوینی که در عرض قانون مصوب قرار گیرد و به مخالفت با آن برخیزد.

به دیگر سخن، با این که رأی وحدت رویه، نقاب از چهره قانون برمی‌کشد و مفهومی را روشن می‌کند که تا آن زمان در محاق بوده است، اما تمام ابعاد قانون از حیث تطبیق بر مصادیق متعدد احتمالی آینده را تبیین نمی‌کند تا به قاعده‌ای مستقل، صلب و تخطی‌ناپذیر تبدیل شود. نیازی به تأکید نیست که تطبیق موضوع حادث با رویداد رأی وحدت رویه، مهم‌ترین بخش از عمل قضایی است که همواره بر عهده و در حیطه اختیار دادرس است.

برای روشن شدن مطلب باید این نکته را افزود که رأی وحدت رویه برخلاف قانون پارلمان که فاقد علت تصویب است، با پیش درآمدی همراه است که دربردارنده وقایع پرونده‌های منتهی به رأی و دواعی قضات صادرکننده رأی است. این مقدمه پنجره‌ای به موضوع‌هایی می‌گشاید که مصب دعوا و دایره اختلاف حقوقی را به نمایش می‌گذارد. به عبارت دیگر، چه ماهیت این گزاره استثنایی را رأی قاضیانه بدانیم و چه امر حاکمانه، رأی وحدت رویه، قضیه‌ای در بطن خود دارد که ویژگی موضوعی و حکمی محدود و منحصری را دارا است و بیرون از دایره موضوع خود، کارایی ندارد. درواقع، پیکان حکم رأی وحدت رویه، تنها رویدادی را نشانه می‌رود که از هر حیث با موضوع پرونده خود منطبق باشد.

پس هرچند نقد و ابطال رأی وحدت رویه از قلمرو دادرس خارج است، اما تشخیص شمول رأی بر موضوعی خاص، نفیاً و اثباتاً اختیار ویژه‌ای است که تنها قاضی پرونده از آن برخوردار است. شاید به همین دلیل است که در سنت رویه قضایی ایران، مشروح مذاکرات هیئت عمومی و خلاصه پرونده‌های مورد اختلاف، منتشر می‌شود تا کاربران حقوق بدانند که دادگاه در چه مواردی مجاز به اعمال حکم و در کدام جایگاه، ممنوع از تعمیم آن است. به هر روی آنچه در اختیار دادگاه‌ها قرار

می‌گیرد، حکمی کلی است که به قانون شبیه است و همانند قانون برای حمل بر موضوع، نیازمند جزئی‌سازی است. نظر به آنچه گفته شد؛ اجرای مفاد رأی وحدت رویه شماره 810 از دو جهت با محدودیت روبه‌رو است و اعمال آن با شرایط و موانعی همراه است که در ادامه به پاره‌ای از آن‌ها اشاره می‌شود.

5. شرایط و موانع اعمال رأی

دادگاه‌ها از صدور حکم کلی ممنوع‌اند.¹ مقتضای فصل خصومت آن است که هر دعوی به‌طور خاص و با لحاظ ویژگی‌های موضوعی، قضاوت شود. حکم خاص قضایی، قیاسی منطقی است که فارغ از چگونگی استنتاج به صورت قضیه شرطی متصل درمی‌آید و رویداد مورد اختلاف در مقدم (صغرا) و حکم در تالی (کبرا) قرار می‌گیرند. بر این اساس همواره عموم تالی، تابع خصوص مقدم است و حلقه اتصال این تبعیت و استلزام، تفسیر دادرس از حکم و تطبیق آن بر مصداق خارجی است. بر این بنیاد کلیت حاصل از رأی وحدت رویه که در قضیه شرطی (= اگر فسخ، پس استرداد) به‌طور مستقیم قابل تحمیل بر موضوع نیست و اثبات آن بر موضوع، منحصرأ با واسطه تفسیر و تطبیق، میسر می‌شود، از آن‌جهت که رأی وحدت رویه در حال رأی است، نه قانون.

اما از آنجایی که آراء وحدت رویه در پی قضیه‌ای واقعی و با مرور رویدادهای منحصر همان قضیه صادر می‌شوند و از این حیث با قانون که نوعی پیشگویی از قضایای احتمالی و آتی است، تفاوت دارند، تنها می‌توانند بر موضوعاتی حمل شوند که از هر حیث با رویداد مضمون رأی تطابق داشته باشند، زیرا پذیرش این اختیار که

1. ماده 4 قانون آیین دادرسی مدنی: «دادگاه‌ها مکلف‌اند در مورد هر دعوا به‌طور خاص تعیین تکلیف نمایند و نباید به صورت عام و کلی حکم صادر کنند.»

مرجعی قضایی با بررسی یک رویداد، حکم تمام قضایای احتمالی آینده را که مشابهت تام با رویداد مورد قضاوت ندارند، روشن سازد با اصل بی طرفی قضایی سازگار نیست. در سوی سلبی تحلیل نیز، مقتضای اصل لزوم مشابهت وقایع آن است که مضمون حکم به موارد ناهمگون تسری نیابد.

5-1. لزوم احراز علم ثالث نسبت به شرط خیار

گاهی در ضمن حکم به علت آن تصریح می‌شود یا آن علت با مقدمات حکمت به دست می‌آید. از مدلول الفاظ علت در میان اصولیون به «مفهوم تعلیل»، تعبیر می‌شود؛ به این معنا که چنانچه منطوق علت دلالت بر حصر یا شرط نمایند، غالباً دارای مفهوم بوده و حجت‌اند (Ebrahimi, 2015: 10).

بنای فقیهان در تمام ابواب فقهی، تعمیم و تخصیص حکم بر مدار علت منصوص است.¹ اصولیون معتقدند چنانچه علت حکمی به‌طور مستقیم در خود حکم آمده باشد یا آن علت با مقدمات حکمت اصطیاد شود و قید منصوص یا مستنبط حکم از جنس شرط یا حصر باشد، تعمیم یا تخصیص آن علت، منطوقاً و مفهوماً ناگزیر است. بر این اساس از یک سو آن حکم در هر موضوعی که علت در آن یافت شود، جریان می‌یابد (تعمیم حکم) و از سوی دیگر در موضوع‌هایی که علت معلل در گستره آن وجود نداشته باشد، جاری نمی‌شود (تخصیص حکم) (Montazeri, 1992: 213, Shobeyri) (Zanjani, 1998 Vol 1: 166, Hosseini Shirazi, Bita: 279).

مطابق رأی موضوع پژوهش، ناآگاهی قائم‌مقام خاص (انتقال گیرنده) از خیار شرط، تأثیری در سلطه ذوالخیار بر مورد معامله و در نتیجه استرداد عین به فروشنده اول ندارد. هیئت عمومی دیوان علت این حکم را در رأی به درج (شرط خیار) در متن قرارداد (نخست) منحصر و منصوص کرده است. به عبارت دیگر هیئت عمومی در مقام

1. العلة تعمیم و تخصص.

بیان موضوعی خاص با علت ویژه‌ای بوده است که به موجب آن، حق تقدم مالک بر عین نیازمند احراز دو مقدمه است:

مقدمه اول: در متن قرارداد به شرط خیار تصریح شده باشد.

مقدمه دوم: قرارداد به رؤیت خریدار رسیده باشد.

در خصوص مقدمه دوم، نگارندگان بر این باوراند که عبارت «به اقتضای رفتار متعارف اشخاص» مندرج در رأی، اشاره به موردی دارد که بر پایه آن خریدار دوم در زمان بیع به کنکاش پیرامون مالکیت فروشنده می‌پردازد و در این راستا غالباً سندی را از فروشنده مطالبه می‌کند که نشانگر مالکیت وی بر مورد معامله باشد. این رفتار همان اوضاع و احوالی است که می‌تواند در نظر قاضی دلیل بر علم خریدار به شرط خیار محسوب گردد (ماده 1321 قانون مدنی)؛ اما نباید از یاد برد که؛

نخست، نشان دادن سند خرید در تمام معاملات، مرسوم نیست؛

دوم، برخلاف استقراء هیئت عمومی دیوان، به دلیل تبعات روشنی مانند تعلق مالیات یا عدم امکان توافق به جهت اختلاف قیمت خرید با فروش، غالباً فروشندگان تمایلی به افشای جزئیات معامله خود ندارند؛

سوم، حتی اگر ملاحظه قرارداد پیشین را رفتاری متعارف در معاملات تلقی کنیم، چنین قرینه‌ای باید از سوی شخص قاضی احراز شود تا ذهن و وجدان وی را قانع سازد، نه اینکه اعتقاد و قناعت وجدان قاضی نیز به هیئت عمومی دیوان واگذار شده باشد. «از هیچ دادرسی نمی‌توان انتظار داشت که خود را ناگزیر از استنباطی کند که به

نظر او خلاف واقع یا راهزن است» (Katouzian, 2013 Vol 2: 169)

چهارم، اماره راهی غیرمستقیم برای کشف واقع است و هرچند غالباً کاشف از واقع است، اما اثبات خلاف آن با استناد به سایر ادله ممکن است؛ مثلاً اگر جمعی شهادت دهند که قراردادی به خریدار ارائه نشده و شرط خیار بیع اول در زمان انعقاد عقد دوم مکتوم مانده است، اماره قضایی مذکور در رأی (رفتار متعارف اشخاص) قابل استناد نیست.

بر این بنیاد و از آنجایی که تعلیل حکم بدان جهت صورت می‌گیرد که بتوان از فقدان علت، انتفاء حکم را به دست آورد (Ebrahimi, 2015: 18)، در هر موردی که علت در موضوع مفقود باشد، سرایت حکم منتفی است. پس در فرضی که شرط خیار در قرارداد نخست درج نشده باشد؛ مانند موردی که طرفین طی سند جداگانه‌ای اختیار بر هم زدن معامله را به قرارداد افزوده یا قرارداد اصلی را از منتقل الیه پنهان نموده باشند، این رأی در آن خصوص جاری نمی‌شود (Javaherolkalam, 2022: 197 – 198).

برعکس، در موقعیتی که شرط خیار در قرارداد، درج شده و خریدار بعدی متمکن از علم باشد و با این وجود از ملاحظه اسناد امتناع کند یا با وجود رؤیت سند متضمن شرط خیار، ادعای ناآگاهی از اختیار فسخ فروشنده به عمل آورد، چنین ادعایی از وی پذیرفته نمی‌شود، زیرا با وجود ظن غالب بر علم مشتری به امکان فسخ عقد و بازگشت عین به فروشنده، انتظار معقول و متعارف آن است که وی به نتایج مخاطره مشروعی که آگاهانه به پیشواز آن رفته و به زیان خود اقدام کرده است، پایبند باشد؛

با این بیان که با کوتاهی یا خطرپذیری خریدار، ضرری که مبنای غیرقابل استناد بودن معامله در برابر ثالث محسوب می‌شود، محقق نمی‌شود تا مداخله نظام حقوقی و قوای عمومی برای دفع زیان از وی لازم آید. مبنای غیرقابل استناد بودن شرط در برابر ثالث، دفع ضرر ناروای بالقوه از خریدار است؛ اما ضرری که فرجام رفتار زیان‌دیده است را نمی‌توان ناروا دانست و برای رفع آن، شرطی را نادیده گرفت که مورد موافقت خریدار قرار گرفته و تأثیر آن مقتضای اصل نسبی بودن قراردادها است.

بنابراین، لازمه رد عین به فروشنده آن است که دادرس به احراز علم ثالث از مضمون شرط خیار مبادرت ورزد و در موقعیتی که دلیلی بر آگاهی منتقل الیه از شرط و امکان فسخ وجود نداشته باشد از صدور حکم بر استرداد عین، امتناع کند، زیرا؛

نخست، لزوم پیروی از مضمون آراء وحدت رویه، استثنایی بر اصل استقلال قضایی و اصل لزوم تفسیر توسط دادرس است و تسری حکم آن متوقف بر اثبات انحصار، علیت تامه و قدر مسلم است. شناسایی قدر متیقن با روش عرفی و با استفاده از قرائن

لفظی به کمک مناسبت حکم و موضوع انجام می‌گیرد که پرداختن به آن از تکالیف ذاتی و اختیارات شخصی قاضی است.

دوم، اجرای مضمون رأی وحدت رویه تنها هنگامی ممکن است که رویداد اخیر با موضوع رأی وحدت رویه، عیناً مطابقت کند؛ یعنی علم ثالث به وجود شرط خیار در زمان عقد، مسلم باشد.

2-5. منع تسری رأی به اعمال حق نیرنگ‌آمیز

منع تقلب نسبت به قانون، مصداقی تنزیلی از اصل حسن نیت است که اگرچه در قانون بدان تصریح نشده است، اما این سکوت از جهت بداهت امر و ارتجال اندیشه است نه انفعال عواطف روشن انسانی.

اندیشمندان حقوق، مواد 220، 225 و 279 قانون مدنی را بازتاب نظریه منع تقلب در حقوق ایران دانسته و اجرای همراه با حسن نیت را از لوازم عرفی قراردادها به شمار آورده‌اند (Adl, 2006: 130, Shahidi, 2003: 114, Safaei, 2022 Vol 2: 160, Katouzian, 2018 Vol 3: 90-91). استثنای پذیر بودن قواعد اخلاقی ایجاب می‌کند که این اصل در روابط میان دو طرف قرارداد و در برابر ثالث لازم‌الرعايه باشد.

ممکن است فروشنده در اثر تبانی با خریدار و یا به قصد اضرار به ثالث اقدام به فسخ معامله کند. در چنین وضعیتی با این پرسش‌ها روبرو هستیم که آیا ضمیمه کردن صوری شرط خیار به قرارداد با هدف بی‌اعتبار کردن تصرف ناقل، زیر چتر حمایت قانونی و قضایی قرار می‌گیرد؟ آیا صرف وجود رأی وحدت رویه موضوع این نوشتار، مانعی برای اعمال قواعد عمومی در جهت رفع تجاوز به اخلاق حسنه به شمار می‌رود؟ به عبارت دیگر، آیا عمل حقوقی توأم با انگیزه نیرنگ‌آمیز واجد تمام آثار قانونی است؟

در اصطلاح حقوق، «تقلب عملی حقوقی است که مقصود فاعل آن عمل، لطمه زدن به حقوق یا منافع دیگران یا نقض یک قانون است» (Jafari Langroudi, 2008; 176). برای تحقق تقلب نسبت به قانون، وجود سه عنصر الزام قانونی، قصد نیرنگ و ابزار

مؤثر از نظر قانونی، لازم است (Qolami, Shahbazinia, 2016: 103). با احراز این سه رکن است که می‌توان رفتاری را حيله‌گرانه به شمار آورد و با واکنش متناسب، سلاح از فریبکار ستاند.

استقراء در قوانین و رویه قضایی نشان می‌دهد که حقوق، اصولاً نسبت به نیرنگ‌های قانونی بی‌اعتنا نیست و اغلب، تقلب نسبت به قانون را با ضمانت اجراهای کیفری و مدنی پاسخ می‌دهد. به‌عنوان نمونه می‌توان کیفر حبس و محدودیت‌های اجتماعی مذکور در مواد 16 و 17 قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب 1393/07/15 خورشیدی¹ را مصداقی از واکنش مقنن در برابر ریشخند نسبت به هنجارهای رسمی حقوق ارزیابی کرد. افزون بر آن رفتار ناپاک حقوقی مضر به حقوق ثالث نیز مصون از نظارت عمومی نیست. در سیاست‌گذاری حقوقی کنونی، دخالت حاکمیت در قراردادهای خصوصی چندان فزونی یافته که یکی از شرایط نفوذ قراردادها را بایستی همگامی با مصالح و نظم عمومی دانست (Katouzian, 2018 Vol 3: 48).

به این ترتیب در مواردی که دو طرف، سندی پنهانی میان خود تنظیم می‌کنند یا یک طرف از اختیار مندرج در سند استفاده می‌کند و از این طریق قصد زیان زدن به حقوق

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

1. ماده 16- هرگاه محکوم‌علیه در صورت اموال خود موضوع مواد (3) و (8) این قانون، به منظور فرار از اجرای حکم از اعلام کامل اموال خود مطابق مقررات این قانون خودداری کند یا پس از صدور حکم اعسار معلوم شود برخلاف واقع خود را معسر قلمداد کرده است، دادگاه ضمن حکم به رفع اثر از حکم اعسار سابق محکوم‌علیه را به حبس تعزیری درجه هفت محکوم خواهد کرد.

ماده 17- دادگاه رسیدگی‌کننده به اعسار ضمن صدور حکم اعسار، شخصی را که با هدف فرار از پرداخت دین مرتکب تقصیر شده است تا موجب اعسار وی گردد با توجه به میزان بدهی، نوع تقصیر، تعدد و تکرار آن به مدت شش ماه تا دو سال به یک یا چند مورد از محرومیت‌های زیر محکوم می‌کند: 1- ممنوعیت خروج از کشور 2- ممنوعیت تأسیس شرکت تجاری 3- ممنوعیت عضویت در هیئت‌مدیره شرکت‌های تجاری 4- ممنوعیت تصدی مدیرعاملی در شرکت‌های تجاری 5- ممنوعیت دریافت اعتبار و هرگونه تسهیلات به هر عنوان از بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری عمومی و دولتی به جز وام‌های ضروری 6- ممنوعیت دریافت دسته چک.

ثالث را دارد، تبانی یا اعمال حق با هدف متقلبانه صورت گرفته است و چنین رفتاری شایسته برخورداری از حمایت سازمان حقوقی کشور نیست.¹ اما ضمانت اجرای متناسب با ترفندهای ناپاک قانونی چیست؟ بطلان عمل یا بی‌اثری آن در برابر ثالث؟

توجه به چارچوب‌های حقوقی کشورمان نشان می‌دهد که اگرچه اعمال حق به قصد اضرار ثالث، مطلوب و مستحسن نیست، اما آثار زیان‌بار این رفتار فریبکارانه به اندازه‌ای نیست که نظم عمومی را متأثر سازد. بر همین اساس قانون‌گذار، عمل حقوقی حیله‌گرانه را در شمار معاملات باطل احصا نکرده است و نمی‌توان عمل حقوقی آلوده به فریب و خدعه را باطل دانست. آنچه در مواجهه با حقه‌های قانونی در کانون توجه حقوق قرار دارد، پشتیبانی از زیان‌دیده است، نه بی‌اعتباری مطلق عمل. چراکه علاوه بر جریان اصل صحت (ماده 223 قانون مدنی)، ممکن است رفتار متقلبانه در موقعیتی که با نظم عمومی و قواعد آمره برخورد نکند،² در رابطه میان طرفین قابل استناد باشد؛³ بنابراین بطلان عمل حقوقی متقلبانه نمی‌تواند به‌عنوان قاعده عمومی مطمح نظر قرار گیرد. از سوی دیگر چنین عملی را غیر نافذ نیز نمی‌توان محسوب کرد، به چند جهت؛

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

1. حیله در هر چهره‌ای مطرود است. ماده 490 قانون تجارت ماده 6 قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، مواد 65 و 975 قانون مدنی تنها نمونه‌هایی از بی‌اثری نسبی توافق نیرنگ‌آمیزاند.
2. در برخی موارد تقلب به دلیل مصلحت قضایی موجب بطلان عمل حقوقی است که نیازمند تصریح مقنن است و امری استثنایی تلقی می‌شود؛ مانند مقررات ماده 12 قانون بیمه که مقرر می‌دارد: «هرگاه بیمه‌گذار عمداً از اظهار مطالبی خودداری کند یا عمداً اظهارات کاذب بنماید و مطالب اظهار نشده یا اظهارات کاذبه طوری باشد که موضوع خطر را تغییر داده یا از اهمیت آن در نظر بیمه‌گر بکاهد عقد بیمه باطل خواهد بود، حتی اگر مراتب مذکور تأثیری در وقوع حادثه نداشته باشد.»
3. مانند قرارداد اجاره به‌شرط تملیک، مضاربه یا مشارکت مدنی میان بانک‌ها و مشتریان که در واقع استفاده متقلبانه از عناوین قراردادی برای اعطای تسهیلات به متقاضیان است و مضمون و شیوه اجرای آن قراردادها هرگز مورد توجه طرفین سند نبوده اما در حال میان متعاملین، مؤثر و معتبر است.

نخست: عدم نفوذ ایقاعات در نظام حقوقی ما محل تردید جدی است. بسیاری از حقوقدانان و فقیهان ادله صحت عمل حقوقی فضولی و اکراهی را مختص عقود و منصرف از ایقاعات دانسته‌اند. ایشان معتقداند که عدم نفوذ با ماهیت ایقاع، نامأنوس است و به جهت استثنایی بودن حکم صحت عمل حقوقی فاقد رضا، تسری دامنه قاعده به غیر منصوص ممکن نیست (Shahidi, 2018: 145).

به باور این دسته از دانایان حقوق، مقتضای اکتفا به قدر متیقن آن است که حالت انتظار را ویژه عقود بدانیم و به حکم قاعده عام، رضا را شرط تحقق عمل حقوقی دانسته و بر آن باشیم که ایقاع مراعی، محقق نمی‌شود، مگر با رضایت مقارن، در غیر این صورت ایقاع باطل است (Hoseini Maraqi, 1996 Vol 2: 709, Jazayeri, 2007 Vol 5: 375, Shahid Aval, 2013 Vol 3: 37 – 40, Sheykh Ansari, 2006 Vol 3: 345 – 346, Naeini, 1997 Vol 1: 186 & 23, Hosseini Rouhani, 1991 Vol 15: 424). بر این بنیاد، عدم نفوذ فسخ در معنای مصطلح آن نمی‌تواند راه‌حل مناسبی برای تضمین حقوق ثالث زیان‌دیده از نیرنگ باشد.

دوم، تجویز تنفیذ یا رد فسخ در فرضی که تصرفات ناقله متعدد در مال صورت گرفته است به معنای پذیرش اختیار تکمیل عمل آمیخته به فریب توسط نخستین انتقال گیرنده و ایجاد زمینه اضرار به دیگران است. در چنین وضعیتی، باور به عدم نفوذ به‌عنوان راه‌حل، خود بدل به مشکلی دیگر خواهد شد، زیرا مجرد اعطای اختیار تنفیذ به یکی از منتقل‌الیهم به‌مثابه فراهم آوردن ابزاری برای اضرار به لاحقین است.

در موارد مشابه برخی، «قابل استناد نبودن» را مناسب‌ترین راه دفع ضرر ناشی از حيله دانسته و معتقدند که غیرقابل استناد بودن عمل حقوقی را باید در کنار بطلان و عدم نفوذ قرار داد تا دستاویز حقوقی دفع ضرر از زیان دیدگان، کامل شود (Katouzian, 2015 Vol 3: 292).

البته باید توجه داشت که این راه حل هنگامی کارایی دارد که فسخ بر پایه قراردادی واقعی و واجد ارکان صحیح ظاهری انجام گرفته باشد، وگرنه بطلان توافق صوری در فرضی که قصدی در ایجاد یا اعمال حق وجود ندارد، امری بدیهی است.

باری در اعمال خیار به قصد اضرار به دیگران، آنچه باعث ورود زیان به ثالث می‌شود، قابل استناد بودن نتیجه عمل حقوقی در برابر آنان است، زیرا قاعده نسبی بودن اثر قراردادها مانع از ایجاد مسؤولیت برای ثالث می‌شود. پس کافی است که با توسل به قاعده لاضرر همین وصف از بین برود تا ثالث از بازتاب سوءاستفاده از حق مصون بماند. نتیجه‌ای که از اصل 40 قانون اساسی¹ به دست می‌آید نیز مؤید این معنی است که حق مورد استفاده در اضرار به دیگران مؤثر واقع نشود (Katouzian, 2015 Vol 3: 293). پس با احراز قصد تقلب استفاده‌کننده از حق فسخ، اثر قانونی آن در حق ثالث راه نمی‌یابد و موضوع می‌تواند با قواعد عمومی راجع به تلف حکمی - به نحوی که در فوق اشاره شد - منجر به رجوع به بدل شود.

در دعوای اعلام فسخ و استرداد عین، اثبات این امر که منتقل الیه، عالم به خیار شرط بوده، بر عهده مدعی (خواهان استرداد عین) است، زیرا مطابق قاعده، اثبات حق با کسی است که اجرای آن را از دادگاه می‌خواهد (Katouzian 2016 Vol 1: 62)؛ اما این نکته که فروشنده، مدعی است یا منکر با چه معیاری سنجیده می‌شود؟

قاعده اصلی در فسخ، رجوع به بدل در صورت تلف (حقیقی یا حکمی) عین است؛ بنابراین چنانچه کسی با وجود تلف حکمی، مدعی استرداد عین باشد، سخن وی مخالف با اصل به شمار می‌آید و از این رو مکلف است تا مقدمات اعمال حکم (علم ثالث) را اثبات کند.

به عبارت دیگر استفاده از مزیت رأی وحدت رویه، منوط به اثبات علم خریدار نسبت به وجود خیار شرط است که بر عهده فروشنده است. به علاوه از آنجایی که

1. «هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.»

مطالبه اسناد عادی پیشین در معاملات، مرسوم و متداول نیست و فروشنده غالباً تمایلی به افشای جزئیات قرارداد خود با مالک قبلی ندارد، ظاهر حال از وضعیت بی‌اطلاعی خریدار از وجود شرط خیار پشتیبانی می‌کند. بر این بنیاد در برابر دعوای تنفیذ فسخ و استرداد عین، چنانچه آگاهی به خیار شرط نفی شود، برابر ضابطه عرفی باید دفاع تلقی شود و مدعی علم باید دلیل بر آگاهی خریدار ارائه دهد.

لازم به توضیح است که طریق دستیابی به انگیزه اضرار، همان روش‌های حصول علم عادی برای دادرس است و ضروری نیست که ذوالخیار در زمان اعمال حق فسخ به انگیزه زیان‌بار خود تصریح کند، زیرا اگر این مصلحت را پذیرفته‌ایم که رفتار نیرنگ‌آمیز، نامحترم و نامعتبر است، پس تفاوتی بین تصریح یا عدم تصریح داعی ناپاک و قصد اضرار در فرآیند اعمال حق وجود ندارد (Hosseinzadeh, 2012: 180)؛ بنابراین چنانچه قصد تقلب یا تبانی طرف برای قاضی مکشوف شود، تسری آثار فسخ به منتقل‌الیه ممکن نخواهد بود.

3-5. شرط عدم انتقال

هرچند شرط فعل مبنی بر عدم انتقال در مدت معین، لازم‌الوفا است، اما این مطلب که آیا خریدار در بیع خیار قدرت تصرف ناقله داشته باشد یا خیر، به اراده طرفین عقد بستگی دارد و تشخیص آن دارای ماهیت قضایی است و به صورت شخصی ارزیابی می‌شود.

فقیه در مقام افتا و مقنن در موقعیت تقنین، حکمی کلی را تبیین می‌کنند تا از سوی قاضی بر موضوعی که به‌طور خاص احراز کرده است، مترتب شود؛ بنابراین چنانچه از الفاظ صریح یا ضمنی و یا از اوضاع‌واحوال حاکم بر قضیه، چنین فهمیده شود که خواسته طرفین عقد، عدم جواز تصرف منافی خیار خریدار در مبیع بوده است، تصرف منافی به اقتضای عموم المومنون عند شروطهم، حسب مورد، غیر نافذ یا باطل تلقی خواهد شد، در غیر این صورت تصرفات خریدار نافذ و مؤثر خواهد بود (Mohaqeq Damad, 1993: 54 - 165, Damad, 2018: 164). در تأیید این نظر اداره حقوق

دادگستری نیز در نظریه مشورتی شماره 7/1400/317 مورخ 1400/5/31 در پاسخ به سؤالی در خصوص معاملاتی که مشتری پس از عقد بیع، با ثالث انجام می‌دهد و سپس فروشنده بیع اولیه را فسخ می‌کند چنین اظهار نظر کرده است:

«... با توجه به حکم مقرر در ماده 454 قانون مدنی مبنی بر این که «هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود...» و ماده 455 همان قانون که مقرر می‌دارد «اگر بعد از عقد، مشتری تمام یا قسمتی از بیع را متعلق حق غیر قرار دهد، مثل این که نزد کسی رهن گذارد، فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد...» و دیگر مواد قانون مدنی مانند ملاک ماده 286 و مواد 287، 363 و 364 این قانون، تصرف طرفی که در اثر عقد مالک شده است، در موضوع تملیک نافذ بوده و فسخ یا انفساخ بعدی به آن صدمه نمی‌زند؛ مگر این که برخلاف آن به‌طور ضمنی یا صریح تراضی شده باشد و یا خریدار اول صریحاً یا ضمناً برای مدت معینی حق انتقال به غیر را از خود سلب کرده باشد...»

واضح است که نظریه ارشادی اداره حقوقی قوه قضاییه، تاب معارضه با قواعد رسمی حقوق را ندارد و محاکم در رسیدگی‌های خود، مکلف به تبعیت از این دیدگاه‌ها نیستند. افزون بر آن، نظریه مذکور، تفکیکی میان شرط عدم نقل و شرط خیار قائل نشده و تنها به بیان قاعده کلی بی‌اثری فسخ عقد سابق در معاملات لاحق بسنده کرده است. به نظر می‌رسد ایراد اصلی رأی وحدت رویه از جایی نشئت می‌گیرد که اکثریت قضات هیئت عمومی دیوان کشور، شرط عدم انتقال مبیع را در وضعیتی که شرط خیار در بیع، لحاظ شده باشد، به‌عنوان فرض قضایی در تقدیر گرفته است و قائل به آن بوده است که در بیع متضمن شرط خیار، بنای طرفین بر عدم انتقال مبیع بوده و نیازی به تصریح آن در بیع نیست؛ نتیجه‌ای که نه با مصرحات قانون مدنی سازگار است و نه با عرف معاملاتی جامعه.

4-5. وضعیت استثنایی بیع شرط

برابر بند نخست ماده 362 و ماده 364 ق.م. به مجرد عقد، مشتری مالک مبیع می‌شود، اگرچه بیع خیارى باشد. خردمندان حقوق به استناد قاعده سلطنت و اصل لزوم معاملات، مالکیت مشتری را ثابت و تام می‌دانند، مگر در مورد بیع شرط که معتقدند مالکیت مشتری بر مبیع متزلزل است و بیع به اراده بایع قطعی می‌شود (Article 458 of Iran Civil Law, Javaherolkalam, 1980: 176, Katouzian, 2018 Vol 5: 89 & 91 & 149, Shahidi, 2005: 76, Mirzaye Qomi, 1992 Vol 3: 432, Najafi, 2008 Vol 23: 79, Allameh, 2021 Vol 1: 499, Seyed Yazdi, 2011: 203).

بیع شرط را قسمی از خیار شرط دانسته‌اند و آن بیعی است که شخصی چیزی را می‌فروشد و برای خودش در مدتی معین شرط خیار می‌کند که چنانچه در آن مدت، ثمن را رد کند، بتواند بیع را فسخ و مبیع را باز پس گیرد (Sheykh Ansari, 2005 Vol 5: 127). با ملاحظه مشروح مذاکرات هیئت عمومی دیوان درباره رأی موضوع پژوهش، به نظر می‌رسد یکی از دلایل اختلاف در تفسیر مواد قانون مدنی از سوی قضات دیوان کشور به این نکته بازمی‌گردد که برخی از آنان میان بیع شرط و خیار شرط تفاوتی قائل نشده‌اند. درحالی‌که بیع شرط دارای ماهیت مستقلی است و با بیع خیارى تفاوت دارد. به همین جهت است که قانون‌گذار نیز فصلی جداگانه بدان اختصاص داده است (مواد 458 به بعد قانون مدنی).

از جهت منع یا جواز تصرف منافی با خیار، چهار تفاوت عمده می‌توان برای بیع شرط و خیار شرط برشمرد:

نخست، اختیار فسخ در بیع شرط تنها از آن فروشنده است و خریدار تسلطی بر آن ندارد؛¹

1. ماده 458 قانون مدنی: «در عقد بیع متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می‌توانند شرط کنند که هرگاه بعضی مثل ثمن را رد کرد، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعضی مبیع داشته باشد درحالی‌که حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هرگاه نسبت به ثمن قید تمام یا بعضی نشده باشد خیار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن.»

دوم، در بیع شرط، عدم تصرفات ناقله بر خریدار شرط است، حتی اگر بدان تصریح نشده باشد¹، اما در خیار شرط، مطلق تصرف خریدار در مبیع مجاز است، مگر آنچه استثناء شده باشد. به تعبیر یکی از نویسندگان، شرط عدم تصرف ناقله از ارکان بیع شرط است و به دلیل احکام خاص حاکم بر آن در متن عقد پنهان است و جزء شرایط ایجاد عقد است. بر این بنیاد اگر عقد را فاقد چنین قیدی بدانیم، بیع شرطی محقق نمی‌شود، زیرا اگر غیر از این می‌بود، تأسیس عقد ویژه بیع شرط با توجه به وجود خیار شرط (ماده 399 به بعد قانون مدنی) معنا پیدا نمی‌کرد (Nahreyni, 2018: 320)؛

سوم، «در خیار شرط، شرط به نحو تنجیز صورت گرفته و ذوالخیار می‌تواند در مدت خیار، حق خود را اعمال کند، اما در بیع شرط، حق خیار به نحو تعلیق مستقر شده و اعمال حق ذوالخیار، معلق به پرداخت ثمن است و در واقع، شرط اصطلاحی، شرط منجز و در بیع شرط، شرط معلق است» (Mohaqq Damad, 2016: 452)؛
چهارم، اعمال خیار در بیع شرط، تشریفاتی است و تحقق آن با رد تمام ثمن، ممکن است (Falah, 2021: 423).

ثمره این بحث در مقام به دست آوردن اصل، ظاهر می‌شود. مطابق آنچه گفته شد، فسخ در گذشته اثری ندارد و در شرایطی که مبیع، پس از بیع اول و قبل از فسخ به ثالث منتقل شده باشد، قاعده آن است که استرداد عین ممکن نیست، مگر در حالت استثنایی درج شرط عدم انتقال در بیع خیار یا انعقاد بیع شرط که منع عدم انتقال از احکام خاصه آن بوده در آن مستتر است و نیازی به تصریح نیست.

فرجام سخن

برآیند این نوشتار را در سه محور می‌توان خلاصه کرد:

1. ماده 460 قانون مدنی که موافق نظر مشهور فقها امامیه تحریر شده است، اشعار می‌دارد: «در بیع شرط مشتری نمی‌تواند در مبیع تصرفی که منافی خیار باشد از قبیل نقل و انتقال و غیره بنماید.»

1. رأی وحدت رویه کلام قدسی نیست. دادرسی که اختیار تفسیر قانون عادی را دارد به طریق اولی می‌تواند رأی هیئت عمومی دیوان کشور را نیز به‌مثابه قانون تفسیر کرده، موضوعی را در آن وارد کرده یا از شمول آن خارج کند تا انصاف قضایی بر عدالت قانونی فائق آید؛
2. رأی وحدت رویه 810 هیئت عمومی دیوان کشور با ساختار حاکم بر قانون مدنی سازگاری کاملی ندارد و اعمال آن باید محدود به موضوعات مشابه باشد، هرچند گستره اعمال آن ناچیز باشد. قاضی کارگزار عدالت است نه فرمان‌بردار مراجع بالاتر؛
3. در صورت فسخ بیع نخست، در مواردی که مبیع به ثالث منتقل شده استرداد عین مبیع ممکن نیست، مگر در حالت استثنایی؛ یعنی حالت پیش‌بینی شده در رأی وحدت رویه 810، شرط عدم انتقال به غیر و نیز در بیع شرط؛ بنابراین به نظر می‌رسد با صدور این رأی، تنها یک استثنا به استثنای سابق افزوده شده و قاعده اصلی آن است که مبیع منتقل شده به ثالث، در حکم مال تلف شده است.

References

- Adl, M. (2007). *Civil Law*, Tehran, Taha publications, First Edition. [in Persian].
- Ansari, Morteza Son of Mohammad Amin (1964). *Makaseb*, Qom, Vol 3-5-6, Islamic Council of Thoughts, 7th Edition. [in Arabic].
- Bin Zohreh, Hamzeh Son of Ali (1996). *Qaniato Alnozo Ela Elmolosoul val Foroe*, Qom, Emam Sadeq Organization, 3rd Edition. [in Arabic].
- Bojnourdi, M. (2003). *Al Qavaedol Feqhie*, Qom, Vol 3, Our Reason Publication, 7th Edition. [in Arabic].
- Brojerdi Abdeh, M. (2004). *Judicial-legal Principles* (Extract from the Verdicts of the Supreme Court), Tehran, Roham Publications, First Edition. [in Persian].
- Ebrahimi B, (2016). Checking the Concept of Causation, *Journal of Islamic Studies*, 47(100),9-31 [in Persian].
- Emami, H. (1997). *Civil Law*, Tehran, Islamic Publications, 16th Edition. [in Persian].
- Fallah, A. (2023). *Simple Description, General & Formulation of Civil Law In Adaptive Order with Lex Specialis*, Tehran, Legal Academy, First Edition. [in Persian].

- Gholami M. Shahbazinia M. (2016) The Position of the Impact of Fraud on Legal Principles and Rules, *The Scientific Journal of International Legal Research*, 9 (34), 101-142 [in Persian].
- Helli, Hasan Son of Joseph (1976). *Qavaedol Ahkam*, Qom, Vol 2, Islamic Publication Affiliated with the Teachers Community of Qom Seminary, 4th Edition. [in Arabic].
- Helli, Hasan Son of Joseph (1979) *Tazkaratol Foqaha*, Qom, Al Beyt Alayhemosalam Ehyaotarath Publication, 2nd Edition. [in Arabic].
- Hosseinzadeh, J. (2014). *Option Contract*, Tehran, Research Institute Of Islamic Culture and Thought. [in Persian].
- Hosseini Rohani, S. (1991). *Feqho AlSadeq*, Qom, Vol 15, Library Publication, 1st Edition. [in Arabic].
- Hosseini Shirazi, M. (n.d). *Eesal Ataleb Elal Makaseb*, Qom, Vol 11, Aalami Publication, 1st Edition. [in Arabic].
- Hosseini Maraqi, M. (1996). *Al Anavinol Feqhiye*, Qom, Vol 2, Islamic Publication Affiliated with the Teachers Community of Qom Seminary, 1st Edition. [in Arabic].
- Horr Ameli, Mohammad Son of Hasan (1991). *Vasayel AlShie*, Qom, Vol 2, Al Beyt Alayhemosalam Ehyaatorath Publication, 4th Digital Edition. [in Arabic].
- Jafaritarbar, H. (2010). *Interpretive Philosophy of Law*, Tehran, Publishing Company, First Edition. [in Persian].
- Jafaritarbar, H. (2018). *Demon in the Glass*, In the Philosophy of Judicial Procedure, Tehran, Negahe Moser Publications, First Edition. [in Persian].
- Jafari Langaroodi, M. (2008). *Legal Terminology*, Ganje Danesh Publications, 19 th Edition. [in Persian].
- Javaherkalam H, (2022). The effect of Termination of First Contract on Subsequent Transactions; Analysis and Interpretation of Verdict No.810 of the General Board of the Supreme Court, *The Journal of Criticism and Analysis of Judicial Verdict*, 1(2), 168-213 [in Persian].
- Jazayeri, M. (1966). *Hoda Ataleb Ela Sharhel Makaseb*, Qom, Vol 3-5 TalieNor Publication, 1st Edition. [in Arabic].
- Katouzian, N. (2014). *Proof & Probative evidence*, Tehran, Vol 2, Mizan Publications, 7th Edition. [in Persian].
- Katouzian, N. (2016). *General Principles of Law*, Tehran, Publishing Company, 4th Edition. [in Persian].
- Katouzian, N. (2017). *Proof & Probative evidence*, Tehran, Vol 1, Mizan Publications, 9th Edition. [in Persian].
- Katouzian, N. (2019). *The General Rules of Contract*, Tehran, Vol 3-5, Ganje Danesh, First Edition. [in Persian].

- Khoeini Q, Zolfqari S. (2011). Lack of Law and execute of Fatwa in Iran Judicial System (A Ponder of Article 167 of the Constitution), *Journal of Islamic Law*, 12 (34), 79-100 [in Persian].
- Khoei, A. (1996) *Mesbahol Feqahe*, Qom, Vol 5-7, Ansarian Publication, 1st Edition. [in Arabic].
- Mamqani, Molla Abdollah Son of Mohammad Hasan (1931) *Nahayatol Moqal Fi Takalamoho Qayatel Amaal*, Qom, Digital Vol 2, Islamic Resources Council, 1st Edition. [in Arabic].
- Mirzaye Qomi, A. (1951). *JameoShetat*, Tehran, Vol 2 & III, Keyhan Publication, 1st Edition. [in Arabic].
- Mohaqq Helli, Najmoddin Jafar Son of Hasan (1987). *Sharayeol Eslam Fi Masaelol Haram val Halal*, Qom, Esmaeilian Publication, Vol 2, 2nd Edition. [in Arabic].
- Mohaqq Damad, M. (1993). Analysis of Article 454 of Iran's Civil Law, *Legal Journal Of Justice*, 9, 45-54 [in Persian].
- Mohaqq Damad, M. (2019). *General Theory of Conditions & Obligations in Islamic Law*, Tehran, Vol 2, Humanities Publishing Center, First Edition. [in Persian].
- Mohaqq Damad, M. (2019). *General Theory of Conditions & Obligations In Islamic Law*, Tehran, Humanities Publishing Center, 4th Edition [in Persian].
- Mohaqq Karaki, Ali Son of Hossein Son of Abdolaali (1990) *Jameol Maqased Fi Sharhel Qavaed*, Vol 4, Qom, Al Beyt Alayhemosalam Ehyaotarath Publication, 3rd Edition. [in Arabic].
- Montazeri, H. (1992). *Sharhel Orvatol Vosqa* (Ketabol Zokoh), Qom, Vol 3, Ayatollah Montazeri School, Tafakor Publication, 1st Edition. [in Arabic].
- Naeini, M. (1956). *ManiatoTaleb*, Qom, Vol 1, Islamic Publication Affiliated with the Teachers Community of Qom Seminary, 1st Edition. [in Arabic].
- Najafi, Mohammad Hasan Son of Baqer Najafi (2008). *Javaherolkalam Fi Sharhe Sharael Islam*, Beirut, Darolahya Tarathel Arabi, Digital Vol 3, 1st Edition. [in Arabic].
- Nobakht, H. (2010). *Methods of Interpreting Civil Law*, Tehran, Forozesh Publications, First Edition [in Persian].
- Nahreyni, F. (2019). *Termination of the Contract with a Glance at Judicial Procedure*, Tehran, Ganje Danesh publications, Second Edition. [in Persian].
- Rohami M, Ahangaran M, (2020). *New Writing on the Validity of the Doctrine Based on Jurists Theory*. Qom Institution of Higher Education 4(12), 7-9 [in Persian].
- Safaei, H. (2023) *Civil Law*, Tehran, Mizan Publications, 38th Edition. [in Persian].

- Shams, A. (2015). *Civil Procedure (Advanced)*, Tehran, Darak Publications, 34th Edition. [in Persian].
- Shahide Aval, Abaabdellah Mohammad Son of Maki Amoli (1972). *Qayatol Morad Fi Sharhe Nokato Ershad*, Qom, Vol III, Book Garden Publication, 2nd Edition. [in Arabic].
- Shahide Aval, Abaabdellah Mohammad Son of Maki Amoli (1996). *Adorosol Shareeye Fi Feqhel Imamie*, Mashhad, Islamic Discussion Council, 1st Edition. [in Arabic].
- Shahidi, M. (2004). *Effects on Contracts and Obligations*, Tehran, Mizan Publications, First Edition. [in Persian].
- Shahidi, M. (2005). *Certain Contracts (6th Iran's Civil Law)*, Tehran, Majd Publications, Third Edition, [in Persian].
- Shahidi, M. (2018). *Principles & Contracts & Obligations*, Tehran, Mizan Publications, 7th Edition. [in Persian].
- Shahidi, M. (2019). *Termination of Obligations*, Tehran, Mizan Publications, 12th Edition. [in Persian].
- Shariat Esfahani, Fathollah Son of Mohammad Javad, (1977). *Nokhbatol Azhar Fi Ahkamel Khiar*, Qom, Library Publication, 1st Edition. [in Arabic].
- Shobeyrie Zanjani, Moses (1998). *Alketabo Nekah*, Qom, Vol I, Ray Pardaz Research Institute, 1st Edition. [in Arabic].
- Sobhani, J. (2002). Available at: <http://www.eshia.ir/feqh/archive/text/sobhani/feqh/92/921121/>
- Sobhani, Jafar (1993). *Almokhtar Ela Ahkamel Khiar*, Qom, Imam Sadeq Publication. [in Arabic]
- Termination of Sale Contract & Refund the Object of Sale (The Effects of Termination of Sale Contract Before Cancellation)*, Detailed Negotiations of Supreme Court About Verdict No. 810-4/3/1400, Judiciary Press Center, 3rd Edition. [in Persian].
- Toosi, Mohammad Son of Hasan (1943). *Almabsoot: Fi Feqhel Imamie*, Tehran, Mortazavi School, 2nd Edition. [in Arabic].
- Yazdi, Seyed Mohammad Kazem Son of Abdolazim (1989). *Hashiye Makaseb*, Qom, Vol II & III, Esmaeilian Publication, 1st Edition. [in Arabic].
- Yazdi, Seyed Mohammad Kazem Son of Abdolazim (1970). *Answers & Questions; Esteftaat va Arae Faqihe Kabir Seyed Mohammad Kazem Yazdi*, Tehran, Humanities Publishing Center, 2nd Edition. [in Arabic].