

## وضعیت حقوقی معاملات مترتب بر معامله منفسخ شده؛

نقد رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور (۱۴۰۰/۰۳/۰۴)

سحر کریمی<sup>۱</sup>

### چکیده:

وضعیت حقوقی معاملات مترتب بر معامله منفسخ شده همواره مورد نزاع بوده است چرا که از طرفی امنیت معاملات افراد اقتضا دارد که این معاملات کمتر دچار تزلزل شود و از طرف دیگر با از بین رفتن معامله پایه، زوال معاملات بعدی اجتناب ناپذیر می‌نماید. در حقوق ایران نیز، اختلاف نظر موجود بین حقوق دانان، منجر به تهاافت آراء شد و این تهاافت بین دو رأی (گرچه یکی راجع به حق فسخ و دیگری انفساخ بوده) منجر به صدور آراء وحدت رویه موضوع این نقد شد. بنا بر پژوهش حاضر و با تبیین منطوق و مفهوم مخالف رأی وحدت رویه ۸۱۰، وجود حق فسخ اعم از قانونی یا قراردادی، مانع تصرف شخصی که در اثر معامله مالک می‌شود نمی‌شود، با این حال چنانچه شخصی بر اثر معامله لاحق، مالکیت بعدی نسبت به عین مال پیدا کند، معامله وی تا تعیین تکلیف حق فسخ، مراعی باقی می‌ماند. همچنین در صورتی که دارنده حق فسخ، معامله نخست را فسخ کند، معامله بعدی نیز از زمان فسخ معامله اول منفسخ می‌شود، مگر این که شخصی که در نتیجه معامله دوم مالک شده است، نسبت به وجود حق فسخ در معامله نخست جاهل بوده و به عنوان یک انسان متعارف، امکان تحصیل علم برای وی وجود نداشته باشد. بعلاوه، احکام فوق، در تمام مواردی که معامله نخست زایل شود و معامله تملیکی دیگری نسبت به موضوع معامله مزبور صورت گرفته باشد، مجری خواهد بود.

**کلیدواژه‌ها:** رأی وحدت رویه ۸۱۰، فسخ، انفساخ، خیار شرط، عدم نفوذ مراعی، ظهور مصحح اعمال حقوقی، تلف حکمی.

۱. عضو هیات علمی گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

## مقدمه

زمانی که یک معامله فسخ می‌شود و به طور کلی به طریقی از طرق از قبیل فسخ، اقاله یا انفساخ و یا با مسامحه در تعبیر با کشف بطلان، منحل می‌شود، چنانچه موضوع معامله توسط انتقال‌گیرنده معامله منحل شده مورد معامله یا معامله‌های بعدی واقع شده باشد، وضعیت این معامله یا معامله‌ها در نظام‌های مختلف حقوقی یک چالش به حساب می‌آید. از طرفی امنیت معاملات افراد اقتضا دارد که این معاملات کمتر دچار تزلزل شود و از طرف دیگر با از بین رفتن معامله پایه، زوال معاملات بعدی اجتناب‌ناپذیر می‌نماید. در حقوق ایران نیز، اختلاف‌نظر موجود بین حقوق‌دانان، منجر به تهافت آراء شد و این تهافت بین دو رأی (گرچه یکی راجع به حق فسخ و دیگری انفساخ بوده) منجر به صدور رأی وحدت رویه موضوع این نقد شد. نقد حاضر در سه مبحث منعقد می‌شود بدین ترتیب که ابتدا دو رأی متهافت و موضوع هیأت عمومی دیوان عالی تحت عنوان «بررسی موضوعی رأی وحدت رویه ۸۱۰» مورد تبیین قرار می‌گیرد (مبحث نخست). آن‌گاه منطوق آن رأی (مبحث دوم) و سپس مفهوم مخالف رأی (مبحث سوم) مورد نقد واقع می‌شود.

## مبحث نخست: تبیین موضوعی رأی وحدت رویه ۸۱۰

وضعیت حقوقی معاملات مترتب بر معامله فسخ‌شده همواره مورد نزاع بوده تا در نهایت یکی از وکلای محترم دادگستری با اعلام این که آراء مختلفی از سوی شعب شانزدهم و بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران، در خصوص تأثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ صادر شده است، طرح موضوع را در هیأت عمومی دیوان عالی کشور در خورست می‌کند و در این راستا، جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مورد پرونده وحدت رویه ردیف ۹۹/۷۳ در تاریخ ۴ خرداد ۱۴۰۰ برگزار شده که به صدور رأی وحدت رویه قضایی شماره ۸۱۰ مورخ ۳/۴/۱۴۰۰ منجر شد. برای بررسی و نقد رأی حاضر شایسته است ابتدا به صورت اجمالی آراء متهافتی که مبنای صدور این رأی بوده‌اند مورد بررسی قرار گیرد (بند نخست) و سپس متن آن تبیین شود (بند دوم) تا زمینه نقد و بررسی این رأی وحدت رویه فراهم آید.

### بند نخست: تبیین آراء متهاافت مبنای صدور رأی وحدت رویه ۸۱۰

شعب دادگاه استان مازندران در خصوص تأثیر فسخ بیع در معاملات بعدی که پیش از وقوع فسخ انجام گرفته است اختلاف نظر داشته‌اند تا جایی که یکی از شعب، فسخ بیع را در معاملات انجام شده قبل از آن موثر ندانسته و شعبه دیگر آن را موجب بطلان معاملات بعدی در نظر گرفته است. در این بند به اختصار به بررسی دو پرونده‌ای که صدور آراء متهاافت در آنها مبنای صدور رأی وحدت رویه ۸۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور قرار گرفته است مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

**الف. دادنامه شماره ۱۳۹۸/۴/۳۱-۰۵۶۱ شعبه ۱۱ دادگاه عمومی ساری و دادنامه شماره**

**۲۰-۱۳۹۹/۱/۰۰۴۳-۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران**

موضوع پرونده نخست مرتبط با مبایعه‌نامه ساختمانی است در تاریخ ۱۳۹۴/۳/۲ که با این شرط به فروش رسیده است که چنانچه وجه هر یک از چکها از سوی خریدار کارسازی نشود، معامله بدون مراجعه به مراجع قضایی فسخ و خریدار ملک را تحویل فروشنده‌ای دهد که خواهان پرونده مذکور است. طی یک دعوای جداگانه شعبه پنجم دادگاه عمومی ساری پس از تحقق تخلف از قرارداد، حکم به فسخ معامله را صادر می‌کند و این حکم به تأیید شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران نیز می‌رسد. پس از این خواهان دعوایی دیگری به خواسته ابطال مبایعه‌نامه مورخ ۱۳۹۴/۴/۵ تنظیمی خواننده ردیف اول با دوم و مبایعه‌نامه مورخ ۱۳۹۴/۷/۱۱ تنظیمی خوانندگان ردیف دوم و سوم را مطرح کرده که منجر به صدور دادنامه شماره ۱۳۹۸/۴/۳۱-۰۵۶۱ شعبه ۱۱ دادگاه عمومی حقوقی ساری شده که یکی از آرائی است که مبنای صدور رأی وحدت رویه ۸۱۰ بوده است. در جریان این پرونده، خواننده ردیف دوم در دفاع، موضوع را از موارد تلف حکمی دانسته و بیان داشته که چون خواهان، خریدار اولیه را از انتقال منع نکرده است، قرارداد بعدی صحیح بوده و خواهان تنها مستحق دریافت مثل یا قیمت بنا از خریدار بدون واسطه است.

دادگاه پس از رسیدگی در رأی خود آورده است که با توجه به تأیید فسخ مبایعه‌نامه اولیه و با توجه به بند ۴ ماده ۵ قرارداد اولیه مبنی بر حق فروشنده بر فسخ قرارداد در صورت پاس نشدن هر یک از چکها از سوی خریدار و الزام خریدار به تحویل ملک به فروشنده در صورت چنین

فسخی، به صورت ضمنی استنباط می‌شود مالکیت خواننده ردیف اول به جهت عدم تأمین وجه چکها مستنقر نشده و این موضوع به جهت تسری منشأ موجب می‌شود که دو معامله بعدی نیز باطل تلقی شود و در نتیجه به استناد مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۳۴، ۴۵۴ و ۴۵۵ از قانون مدنی و ۱۹۸ و ۵۱۹ از قانون آیین دادرسی مدنی حکم به بطلان دو معامله بیع بعدی را صادر می‌کند. با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران به موجب دادنامه شماره ۰۰۴۳ - ۱۳۹۹/۱/۲۰ - اعلام می‌دارد که با توجه به این که بیع نخست فسخ شده است هر یک از ثمن و مثنی باید به متعاقدين اعاده شود و این امکان در صورتی که انتقالات بعدی باطل نشود، منتفی است و در نتیجه رأی دادگاه بدوی مبنی بر بطلان معاملات بعدی را مورد تأیید قرار می‌دهد (هیات عمومی دیوان عالی کشور، رأی وحدت رویه ۸۱۰، گزارش پرونده).

**ب. دادنامه شماره ۰۹۴۷-۱۳۹۸/۷/۲۱- شعبه ۱۴ دادگاه عمومی حقوقی ساری و دادنامه شماره ۰۲۰۸-۱۳۹۹/۲/۲۰- شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران**

پرونده دوم مرتبط با وخواهی نسبت به دادنامه صادره از شعبه ۱۴ دادگاه عموم حقوقی ساری که متضمن صدور حکم به ابطال فروشنده مورخ ۱۳۹۴/۴/۶ و خلع ید وخواه است، بوده و منجر به صدور دادنامه شماره ۰۹۴۷ - ۱۳۹۸/۷/۲۱- از همین شعبه می‌شود. در رأی دادگاه آمده است که بر اساس اصل حاکمیت اراده و اصل تسبیب قراردادهای، مفاد و محتویات قراردادهای منعقد شده بین افراد، در صورت عدم مخالفت آنها با قانون امری، نظم عمومی و اخلاق حسنه و یا تا زمانی که با تراضی طرفین اقاله و تفاسخ یا به علت قانونی فسخ، منفسخ یا باطل نشوند، بین طرفین و قائم مقام آنها لازم الاجرا می‌باشد. همچنین دادگاه اعلام می‌دارد که فسخ اثر قهقرايي نداشته و اثر آن نسبت به آینده بوده و عطف به ماسبق نمی‌شود. در نتیجه، دادگاه با احراز وقوع عقد بیع، فسخ معامله نخست را که پس از تاریخ وقوع بیع بعدی است در ابطال بیع دوم موثر ندانسته و با قبول وخواهی و نقض دادنامه معترض به حکم به بطلان دعوی وخواهنده صادر می‌کند. با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران نیز به موجب دادنامه شماره ۰۲۰۸ - ۱۳۹۹/۲/۲۰، تجدیدنظرخواهی به عمل آمده را در خور پذیرش ندانسته و رأی بدوی تأیید را می‌کند (هیات عمومی دیوان عالی کشور، رأی وحدت رویه ۸۱۰، گزارش پرونده).

### بند دوم: تبیین متن رأی وحدت رویه ۸۱۰

هیات عمومی دیوان عالی کشور با اکثریت آراء، رأی شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران را تا حدی که با منطوق رأی وحدت رویه منطبق بوده، صحیح و قانونی تشخیص داده است و در این راستا، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰-۴/۳/۱۴۰۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور با استناد به مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی عنوان می‌دارد که «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 بی‌اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود» (هیات عمومی دیوان عالی کشور، رأی وحدت رویه ۸۱۰). همچنین اعلام می‌دارد که رأی فوق بر اساس ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاهها و سایر مراجع، اعم از قضایی و غیره لازم‌الاتباع است (هیات عمومی دیوان عالی کشور، رأی وحدت رویه ۸۱۰). با این حال تبیین دقیق منطوق این ماده در راستای کشف معنای موارد مشابه لازم است چرا که در رابطه با شرایط اعمال این حکم و اعلام بطلان معاملات بعدی باید به صورت روشن و مشخص تبیین می‌شد، امری که همچنان مورد اختلاف است.

### مبحث دوم: نقد منطوق رأی وحدت رویه ۸۱۰: انفساخ معاملات مترتب بر

#### معامله منفسخ شده

پس از تبیین موضوعی رأی وحدت رویه ۸۱۰ و نگاهی اجمالی بر آراء متهاافت مبنای صدور آن، باید به نقد منطوق آن پرداخت. در این راستا، شایسته است قبل از ورود به مسائل حکمی رأی وحدت رویه مذکور، ابتدا دایره مصادیق آن روشن شود تا بتوان گفت چه مواردی مشمول حکم مندرج در این رأی خواهند بود. بنابراین مبحث حاضر ابتدا به بررسی شرایط لازم برای معامله مشمول حکم مطرح در رأی وحدت رویه ۸۱۰ پرداخته و منطوق و مفهوم آن را تبیین

می‌کند (بند نخست)، سپس احکام حاکم بر معامله موضوع رأی وحدت رویه مذکور را مورد مطالعه قرار داده است (بند دوم).

### بند نخست: تبیین منطوق رأی وحدت رویه ۸۱۰

نخستین قدم در راه تشریح منطوق و مفهوم رأی وحدت رویه ۸۱۰، بررسی موضوعی مواردی است که تحت شمول حکم آمده در این رأی قرار می‌گیرد و در این راستا، بند حاضر، ابتدا ماهیت خیار مطرح در رأی مذکور را مورد بررسی قرار می‌دهد (الف) و سپس به بررسی امکان تفسیر رأی فوق و گسترش محدوده اعمال آن بر موارد دیگر خیارها می‌پردازد (ب).

#### الف. ماهیت خیار مطرح در رأی وحدت رویه ۸۱۰

در متن رأی وحدت رویه شرط ضمن عقدی ذکر شده که مفاد آن این است که در صورت نپرداختن اقساط ثمن در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد. در رابطه با ماهیت این شرط اختلاف نظر است. عده‌ای از حقوق دانان معتقدند که چنین حق فسخی به موجب خیار تخلف از شرطی ایجاد شده است که طرفین برای آن ضمانت اجرای ثانویه یعنی فسخ قرارداد را جای‌گزین ضمانت اجرای اولیه یعنی الزام به انجام شرط، کرده‌اند (کاتوزیان، ۱۳۹۹: ۱۳۸). این امر در نظری که دادستان کل کشور در جریان پرونده وحدت رویه قضایی ردیف ۹۹/۷۳، به هیات عمومی دیوان عالی کشور ارسال داشته نیز مطرح شده و اشاره شده است که موضوع در قالب خیار تخلف از شرط قابل اعمال است که نتیجه تخلف از تراضی و امتناع اجرای متعهد ناشی از آن است (هیات عمومی دیوان عالی کشور، رأی وحدت رویه ۸۱۰، نظر دادستان کل کشور). این در حالی است که با توجه به ماده ۴۴۴ قانون مدنی، در خیار تخلف از شرط، باید یکی از اقسام شروط صحیح یعنی صفت، نتیجه یا فعل در عقد آورده شده باشد. بنابر ماده ۲۳۴ قانون مدنی، شرط صفت عبارت است از شرط راجع به کیفیت یا کمیت مورد معامله که در موضوع رأی وحدت رویه چنین امری وجود ندارد، شرط نتیجه یعنی تحقق امری در خارج شرط شود که این مورد نیز موضوعاً از شمول رأی وحدت رویه ۸۱۰ خارج است و در نهایت، شرط فعل آن است که اقدام یا عدم اقدام به فعلی بر یکی از متعاملین یا بر شخص خارجی شرط شود.

شرط ضمن عقد قرار دادن حق فسخ در صورت عدم پرداخت ثمن توسط خریدار، خیار تخلف

از شرط از نوع شرط فعل نیز نمی‌تواند باشد چرا که قرار دادن خیار فسخ در صورت عدم انجام یکی از عوضین قرارداد یعنی پرداخت ثمن، شرط کردن اقدام یا عدم اقدام فعلی بر یکی از متعاملین نیست، بلکه تعبیه یک ضمانت اجرای قراردادی برای عدم انجام تعهد اصلی ناشی از قرارداد است و بدون آن شرط نیز خریدار مکلف به پرداخت ثمن در مواعد مقرر است. به علاوه، بنا بر ماده ۲۳۷ قانون مدنی، هر گاه شرط در ضمن عقد شرط فعل باشد در صورت تخلف متعهد شرط فعل از پابندی به تعهد موضوع شرط فعل اثباتا یا نفیا، طرف معامله می‌تواند با مراجعه به حاکم، تقاضای اجبار به وفای شرط نماید و بر اساس ماده ۲۳۹ قانون مدنی، تنها زمانی شخص حق فسخ ناشی از خیار تخلف از شرط فعل پیدا می‌کند که اجبار مشروط‌علیه برای انجام فعل مشروط ممکن نبوده و فعل مشروط نیز از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند از جانب وی انجام دهد. بنابراین از اساس ضمانت اجرای اولیه فسخ برای خیار تخلف از شرط فعل وجود ندارد.

در حقیقت آنچه مبنای حق فسخ قراردادی بوده، شرط مورد تراضی در ضمن عقد است که بر اساس آن در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن توسط خریدار در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را خواهد داشت. چنین شرطی را باید ذیل مبحث خیار شرط قرارداد. بر اساس ماده ۳۹۹ قانون مدنی، خیار شرط در جایی است که طرفین در عقد بیع شرط کنند که در مدت معین برای بایع یا مشتری یا هر دو یا شخص خارجی اختیار فسخ معامله وجود داشته باشد. به عبارت دیگر، خیار شرط، شرطی است که با توافق طرفین در ضمن عقد، حق فسخ قرارداد را برای آنان یا شخص ثالث ایجاد می‌کند ولی خیار تخلف از شرط، حق فسخی است که در صورت تخلف متعهد از ایفای شرط و عدم امکان الزام او به انجام آن، برای مشروط‌له ایجاد می‌شود. با این حساب حق فسخی که مستقیم توسط طرفین در عقد قرارداد داده می‌شود، خیار شرط است و در حقیقت تنها خیاری است که ریشه قراردادی داشته و مستقیم برای فرد صاحب خیار، ایجاد حق فسخ می‌کند.

با وجود این وجود عده‌ای ایراد گرفته‌اند که به جهت عدم تعیین مدت و صحیح بودن چنین شرطی و از آن جایی که بر اساس ماده ۴۰۱ قانون مدنی، عدم تعیین مدت در خیار شرط موجب بطلان است، چنین شرطی را نمی‌توان خیار شرط دانست (جواهرکلام، ۱۴۰۱: ۱۷۸). در پاسخ

باید گفت که توصیف اجزای قراردادی تابع اراده طرفین است و نمی‌توان به علت پرهیز از بطلان یک جزء قرارداد، توصیفی بر آن بار کرد که با اراده طرفین سازگار نیست. از طرف دیگر، مدت چه به صورت صحیح و چه به صورت ضمنی تعیین شده باشد، برای صحت خیار شرط کافی است و در این جا با توجه به این که پرداخت ثمن در مواعد تعیین شده مدنظر است و چکهای صادر شده برای پرداخت ثمن دارای مدت بوده است، شروع خیار زمانی است که این مواعد رعایت نشود و همچنین پایان آن نیز یک مهلت عرفی جهت اعمال خیار فسخ است که به طور ضمنی مدنظر طرفین بوده است. در نتیجه، خیار دارای مدت بوده و عقد و شرط هر دو صحیح است که این موضوع در جریان اختلاف نظری که در تبیین ماهیت خیار مندرج در رأی وحدت رویه در مشروح مذاکرات رأی آمده است، توسط مستشار شعبه ۵۲ دیوان عالی کشور نیز بیان شده است (مشروح مذاکرات رأی وحدت رویه ۸۱۰، ۱۴۰۰: ۲۲). همچنین رئیس شعبه دوم دیوان عالی کشور نیز در تایید خیار شرط بودن چنین شرط ضمن عقدی در مقابل خیار تخلف از شرط بودن آن، مهلت فسخ را بنا بر نظر صاحب جواهر و صاحب عروه‌الوثقی عرفی دانسته و چنین خیار شرطی را صحیح می‌داند (مشروح مذاکرات رأی وحدت رویه ۸۱۰، ۱۴۰۰: ۲۴).

با این حال خیار شرط مندرج در رأی وحدت رویه منجز نیست، بلکه تحقق آن معلق به تحقق امری در خارج است؛ لذا، در این مورد خیار فسخ برای فروشنده تنها در صورت عدم پرداخت ثمن در مواعد تعیین شده ایجاد شده و در حقیقت تحقق آن منوط و معلق به این امر خارجی است. معلق بودن خیار شرط بر یک امر بیرونی هیچ منعی ندارد و درج خیار شرطی در قرارداد که تحقق آن معلق بر وقوع امری بر خارج باشد، ممکن است. بعلاوه، بر اساس ماده ۴۰۰ قانون مدنی، ابتدای خیار شرط تابع قرارداد میان متعاملین است و همزمان نبودن شروع این خیار با زمان عقد نیز مشکلی ایجاد نخواهد کرد. در جمع‌بندی می‌توان گفت که ایجاد حق فسخ مستقیم در قرارداد در هر حالت آن به جهت داشتن ریشه قراردادی، خیار شرط است ولی خیار شرط می‌تواند منجز نباشد و تحقق آن معلق به تحقق امری در خارج باشد، چنانچه درج حق فسخ قرارداد در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن توسط خریدار نیز یک خیار شرط معلق است.

#### ب. تعمیم دایره اعمال رأی وحدت رویه ۸۱۰ بر مطلق تمامی خیارات

عقد بیع در زمره عقود تملیکی است و قانون‌گذار مطابق ماده ۳۶۲ قانون مدنی، مالکیت خریدار



بر مبیع را به مجرد وقوع بیع پذیرفته و بر اساس ماده ۳۶۳ همان قانون، وجود خیار فسخ برای متبایعین مانع انتقال مالکیت مبیع و ثمن نخواهد شد. بعلاوه، در حالت کلی، وجود خیار برای فروشنده، مانع انتقال مبیع توسط خریدار به دیگری نیست ولی در صورت انتقال مجدد مبیع، همچنان امکان اعمال خیار توسط صاحب خیار وجود دارد. با وجود این در صورت اعمال خیار و فسخ معامله نخست، تمام معاملات بعدی نیز محکوم به عدم صحت است چرا که منطق حقوقی اقتضا می‌کند که معاملات بعدی تنها تا زمانی صحیح باشند که ریشه مالکیت خریدار قبلی یعنی فروشنده قرارداد بعد، همچنان برقرار باشد. به عبارت دیگر، این مالکیت خریدار نخستین بر مبیع بر اساس عقد اول است که مبنای انعقاد عقد بعدی و فروش آن به شخص دیگر است. بنابراین با فسخ قرارداد نخستین و سلب مالکیت از خریدار اول، یکی از شرایط اساسی صحت معامله که مالک بودن بایع است در معامله دوم و معاملات بعد آن از بین رفته و با زمان از بین رفتن یکی از شروط اساسی صحت معامله، قرارداد منفسخ خواهد شد. به این معنا که قرارداد تا قبل از انفساخ به قوت خود باقی است ولی از زمان فسخ قرارداد نخستین، صحت قراردادهای بعدی نیز زیر سوال خواهد رفت.

بنابراین، دلیل انفساخ قراردادهای مترتب بر عقد منفسخ شده و استرداد مبیع در صورت فسخ قرارداد نخستین، وجود یک خیار و اعمال آن توسط صاحب خیار است که موجب از بین رفتن مالکیت خریدار قرارداد اول که همان فروشنده قرارداد دوم است، شده و از زمان فسخ معامله نخست، صحت معاملات بعد را نیز زیر سوال می‌برد. با این حال، اگر چه ظاهر رأی وحدت رویه، دلالت بر شمول آن نسبت به حق فسخ به عنوان ضمانت اجرای عدم پرداخت ثمن دارد، چنین ظاهری با اندک تأملی مردود است زیرا بر خلاف یک باور غلط، در رابطه با مفاد رأی وحدت رویه نباید مقید به تفسیر مضیق شد و امکان اعمال قواعد تفسیری قوانین در رابطه با آراء وحدت رویه نیز وجود دارد. پس با گذشت از ظاهر الفاظ می‌توان گفت، شرط خیار می‌تواند حتی ضمانت اجرای تعهدات قراردادی اعم از تعهد اصلی و تعهدات ناشی از شروط ضمن عقد نباشد و حق خیار را برای مدت معینی بدون تعلیق بر امر دیگری در قرارداد درج کرد یا بر امر دیگری به غیر از تعهدات قراردادی معلق ساخت و به عنوان مثال، در صورت انتقال محل خدمت ارادی فروشنده، این حق فسخ را برای او قرار داد و همه این موارد تحت شمول رأی

وحدت رویه قرار می‌گیرد. تنها حالت استثنایی در این زمینه مرتبط با اختیار عیب است که قانون‌گذار بر اساس تصریح ماده ۴۲۹ قانون مدنی، در صورت انتقال مبیع به غیر، حق فسخ از خریدار را سلب کرده و در چنین مواردی مشتری فقط اختیار مطالبه ارزش خواهد داشت. بنابراین با صحیح باقی ماندن معامله نخست، معاملات بعدی نیز به قوت خود باقی خواهند ماند. در نتیجه، با تلقی منطوق رأی وحدت رویه به عنوان یک متن قانونی و پرهیز از تفسیر مضیق و با اعمال قواعد ناظر به تفسیر قوانین و در جمع منطوق و مفاهیم موافق رأی وحدت رویه باید گفت که رأی فوق، تمام اقسام اختیار اعم از اختیار شرط معلق بر عدم انجام تعهد پرداخت ثمن یا هر نوع تعهد اصلی یا تبعی (ناشی از شرط) یا اختیار شرط منجز و مطلق برای مدت معین و یا حتی اختیارات قانونی را نیز شامل می‌شود. همچنین حکم مطرح در این رأی زوال عقد به هر علت مشابه دیگری اعم از شرط فاسخ و حتی با مسامحه بطلان را نیز شامل می‌شود. بعلاوه، معامله نخست و معامله یا معاملات بعدی نیز فرق نمی‌کند که بیع یا هر معامله ناقل دیگری باشد. با زوال معامله نخست و کشف عدم مالکیت منتقل‌الیه معامله نخست که انتقال‌دهنده معامله دوم است، معامله بعدی از زمان عدم مالکیت، منفسخ می‌شود.

### بند دوم: تبیین ادله حکمی منطوق رأی وحدت رویه ۸۱۰

در مبحث پیشین، موضوع مورد بحث رأی وحدت رویه مورد تبیین قرار گرفت و بررسی شد که اساساً چه مصادیقی مشمول رأی فوق خواهد شد حال لازم است حکم مطرح در این ماده تبیین و به بررسی حکمی معاملات مشمول رأی وحدت رویه ۸۱۰ پرداخت. بنابراین بند حاضر ابتدا حکم مترتب بر معامله منحل شده را به تفصیل تبیین نموده (الف) و سپس به تبیین اثر نقلی فسخ بر معامله مترتب بر معامله منحل شده می‌پردازد (ب).

#### الف. بررسی حکم معامله مترتب بر معامله منحل شده

در راستای تبیین حکم معامله مترتب بر معامله منحل شده، بند حاضر ابتدا به بیان تفصیلی عدم صحت معامله یاد شده پرداخته (۱) و سپس به تعیین حکم دقیق چنین معاملاتی می‌پردازد (۲).

#### ۱. عدم صحت معامله مترتب بر معامله منحل شده

بر اساس ماده ۳۶۷ قانون مدنی، در بیع خیار مالکیت از حین عقد بیع محقق می‌شود ولی در رابطه با امکان یا عدم امکان تصرفات ناقله در بیعی که متضمن خیار شرط است، به طور

کلی در قانون مدنی صحبتی نشده است. با این حال بر اساس وحدت ملاک از ماده ۴۵۴ قانون مدنی، گفته شده است که اگر عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده که در این صورت انجام چنین امری باطل است و در نتیجه می‌توان گفت که حکم انتقال مبیع در زمان خیار، صحیح نیست (شهیدی، ۱۳۸۶: ۷۶). در این مورد در فقه نیز نظرهای مشابه بوده و در مواردی که خیار شرطی بوده و قرینه‌ای بر عدم تصرفات ناقله در مبیع وجود داشته باشد، مالکیت خریدار بر مبیع را متزلزل دانسته و انتقال مبیع در مدت خیار را ممنوع می‌دانند (خوبی، ۱۴۱۰: ۳۱). همچنین، برخی از فقها صرف درج خیار و اعمال آن را موجب انحلال عقود بعدی نمی‌دانند بلکه توافق اضافی هرچند به صورت ضمنی بر استرداد مبیع را لازم می‌شمارند (طباطبایی یزدی، ۱۳۷۰: ۱۵۷). با این حال به نظر می‌رسد برای تحقق چنین امری نیاز به تصریح قید امکان استرداد مبیع و یا حتی وجود قرینه‌ای ضمنی که بر این امر دلالت کند، نیست نمی‌باشد، چرا که هدف از درج خیار شرط، امکان استرداد عین است (شیخ انصاری، ۱۳۹۸: ۱۵۰) و اراده ابتدایی صاحب یا صاحبان حق مبنی بر استرداد مبیع در صورت فسخ قرارداد، در تمام مواردی که قراردادی توسط هر یک از طرفین به استناد هر خیار اعم از خیار شرط و غیر آن فسخ می‌شود، روشن و مفروض است و همواره حق فسخ با استرداد مبیع ملازمه دارد. بنابراین حتی اگر صرفاً خیار شرطی مبنی بر حق فسخ فروشنده در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن (موضوع رأی وحدت رویه ۸۱۰) شده، بدون این که امکان استرداد مبیع تصریح شده باشد نیز می‌توان آن را در زمره مصادیق مشمول این رأی دانست.

همچنین، در رابطه با بیع شرط که نوعی از عقد بیع دارای خیار شرط ویژه است و با عقد بیع متضمن خیار شرط، رابطه عموم و خصوص مطلق دارد در ماده ۴۶۰ قانون مدنی آمده است که در بیع شرط مشتری نمی‌تواند در مبیع تصرفی کند که منافی خیار باشد از قبیل نقل و انتقال و غیره. بنابراین از آن جا که در بیع شرط، قصد طرفین این است که مبیع برای امکان اعمال خیار فسخ و استرداد آن، به شخص ثالثی منتقل نشود (جواهرکلام، ۱۴۰۱: ۱۷۶) و در نتیجه در صورت انتقال مبیع در مدت خیار، نمی‌توان چنین عقدی را به طور مطلق صحیح دانست (کاتوزیان، ۱۳۹۴: ۳۸۵). همچنین، می‌توان با وحدت ملاک گرفتن از این ماده در بیع شرط گفت که با توجه به این که در مطلق بیع متضمن خیار شرط، هدف این است که مبیع آماده

استرداد باشد؛ گویی در هر بیه متضمن شرط خیار، عدم انجام تصرفات ناقله به صورت ضمنی شرط شده است (کاتوزیان، ۱۳۹۹: ۸۹). بنابراین، در متن رأی وحدت رویه نیز شرط بر ایجاد حق فسخ و استرداد مبیع است و در صورت اعمال حق فسخ، معاملات بعدی نیز صحیح نیست و مبیع باید به فروشنده نخست مسترد شود. با این حال باید دید که وضعیت دقیق چنین معامله‌ای چیست و همچنین چه احکامی بر تصرفات خریداران بعدی پیش از اعمال خیار فسخ بار می‌شود که به این موضوع در بند بعد به تفصیل پرداخته خواهد شد.

## ۲. وضعیت دقیق معامله مترتب بر معامله منحل شده: غیرنافذ مراعی

به نظر برخی از حقوق دانان، مالکیت خریدار بر مبیع در معاملاتی که در آنها خیار شرط وجود دارد به طور کامل مستقر نمی‌شود چرا که رابطه مالک با مال هنوز به طور کامل قطع نشده است و در نتیجه معاملات خریدار قبل از اسقاط خیار شرط غیر نافذ بوده و منوط به تنفیذ صاحب خیار است و در صورت عدم تنفیذ اعم از صریح یا ضمنی، باطل خواهند شد (شهیدی، ۱۳۸۶: ۷۶). منظور از چنین عدم نفوذی که نیازمند رد یا تنفیذ است (شهیدی، ۱۳۸۸: ۲۲)، عدم نفوذ موقوف است و در اصطلاح حقوقی نیز وصف عدم نفوذ، بر عقد غیرنافذی دلالت دارد که صحت آن موقوف به تنفیذ است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۲۵۱۰). چنین عقد غیرنافذی، عقدی است که به دلیل فقدان یکی از ارکان اساسی معامله، تاثیر آن منوط به تکمیل علت تامه است (کریمی، ۱۳۹۱: ۱۵۹) و بنابراین همواره نیازمند اضافه شدن یک تنفیذ است تا صحیح گردد (کاتوزیان، ۱۳۸۸: ۳۴۵). این در حالی است که عقدی که در آن خیار شرط برای یکی از طرفین در نظر گرفته شده باشد چنین حالتی را ندارد چرا که در صورت انقضای مدت خیار و عدم فسخ معامله از جانب صاحب خیار، نیازی به تنفیذ بعدی نخواهد داشت و عقد خود به خود صحیح خواهد بود. بنابراین، نمی‌توان چنین عقدی را غیرنافذ به معنای وضعیت عدم نفوذ موقوف دانست.

در حقیقت در چنین عقد بیعی، علل چهارگانه تشکیل دهنده آن اعم از علت فاعلی (متبایعین دارای اراده و اهلیت)، علت صوری (ایجاب و قبول)، علت مادی (موضوع مورد معامله از قبیل مبیع و ثمن) و علت غایی (جهت معامله) محقق شده و علت تامه و مقتضی موجود است، با این حال مشکلی که مطرح است حق بالقوه مالکیت شخص ثالث یعنی فروشنده نخستین

دارای خیار شرط معلق است که جنبه احتمالی داشته، و مانعی برای نفوذ مقتضی ایجاد می‌کند (کریمی و شعبانی کندسری، ۱۳۹۶: ۶۸۵). به عبارت دیگر، برخلاف عقد غیرنافذ موقوف، در وضعیت عدم نفوذ مراعی، تأثیر عقد موقوف به حصولی شرط و کامل شدن علت تامه یعنی تنفیذ بعدی نیست و صرف تأمین حق شخص ثالث و برطرف شدن مانع، موجب صحت آن خواهد بود. بنابراین اگر بایع از حق فسخ خود در مهلت مقرر استفاده نکند، معاملات متبایعین پیش از رفع مانع و سقوط شخص ثالث، خود به خود صحیح است و تنها در صورتی قرارداد دچار مشکل خواهد شد که شخص ثالث حق خود را به موقع اجرا بگذارد (کریمی، ۱۳۹۱: ۱۶۶). در این صورت، حق بالقوه شخص ثالث برای مالکیت مبیع به حق مالکیت بالفعل تبدیل می‌شود و مالکیت مبیع به فروشنده نخستین بازمی‌گردد که این امر کاشف از آن است که معاملات بعدی از زمان فسخ معامله نخست به جهت سلب مالکیت خریدار قرارداد اول از مبیع، معامله نسبت به مال غیر است (کریمی، ۱۳۹۱: ۱۶۶) و از زمان فسخ قرارداد نخست، کاشف به عمل می‌آید که مالکیت انتقال دهنده در معامله لاحق از زمان فسخ معامله سابق وجود نداشته و بنابراین از همین زمان معامله لاحق منفسخ می‌شود.

در جمع‌بندی می‌توان گفت حکم معامله معارض با حق دارنده خیار فسخ موضوع رأی وحدت رویه ۸۱۰، عدم نفوذ مراعی است. به این معنی که تمامی تصرفات خریدار نخست و خریداران بعدی پس از اتمام حق فسخ فروشنده اول و عدم اجرای آن، خود به خود صحیح خواهد بود و نیاز به تنفیذ شخص یا اشخاصی ندارد ولی در صورت اجرای حق فسخ فروشنده نخست، معاملات بعدی از زمان فسخ قرارداد نخست، منفسخ و بلااثر خواهند بود خواهد شد.

#### **ب. بررسی اثر آتی فسخ بر معامله مترتب بر معامله منحل شده**

پس از تبیین حکم عدم نفوذ مراعی برای معامله مترتب بر معامله منحل شده با شرایط مذکور، باید دید اثر رد معامله در چنین مواردی چگونه است و در حقیقت رد در این حالت موجب بطلان معاملات بعدی شده و اثر قهقرایی داشته و یا موجب انفساخ آنها بوده و اثر آتی دارد. گروهی آن را بطلان دانسته‌اند که نقد این نظر، با توجه به این که از یک طرف تصرفات خریداران بعدی پیش از فسخ قرارداد نخست تصرف مالکانه و صحیح بوده است (صفایی، ۱۳۹۹: ۳۳۵) و از طرف دیگر، فسخ قرارداد به رغم منحل ساختن تملیک و تعهد پیشین، آثار گذشته را حذف

نمی‌کند (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۱۱۹). بنابراین باید گفت که اثر فسخ نسبت به آینده است (نهرینی، ۱۳۹۰: ۲۳۰) و موجب بطلان آنچه پیش از آن اتفاق افتاده است، نمی‌شود (کریمی و بهرامی‌پور، ۱۳۹۶: ۸۰۶). بنابراین تمام آثار مالکیت برای خریدار بعدی تا زمان فسخ باقی خواهد بود (جواهرکلام، ۱۴۰۰: ۱۸۸).

البته باید به این نکته توجه داشت که منظور از این که اثر فسخ نسبت به آینده است این است که عقود مترتب بر عقد فسخ شده از زمان عقد تا پیش از اعمال خیار صحیح بوده و آثار آن به قوت خود باقی است. به عبارت دیگر، عقود بعدی از زمان فسخ قرارداد اول منحل و منفسخ شده و اثر فسخ معامله نخست، ابطال معاملات بعدی که پیش از زمان فسخ منعقد شده است، نیست (نائینی، ۱۳۷۳: ۱۶۷). یعنی منظور از عدم اثر فسخ نسبت به گذشته این نیست که فسخ معامله نخست نمی‌تواند موجب انحلال عقودی شود که تا پیش از اعمال خیار منعقد شده‌اند. با این حال برخی به اشتباه تصور کرده‌اند نسبت به آینده بودن اثر فسخ به این معنا است که فسخ قرارداد نخست، نمی‌تواند موجب منفسخ شدن قراردادهای بعدی شود که پیش از تاریخ فسخ منعقد شده‌اند و در حالی که چنین امری صحیح نیست چون اساساً دلیل منفسخ شدن قراردادهای بعدی این است که یکی از شرایط اساسی صحت معاملات که مالکیت بایع نسبت به مبیع است در آنها از بین رفته و این امر موجب انفساخ آنها می‌شود. با این حال آثار انفساخ بر خلاف بطلان ناظر به گذشته نیست و در نتیجه آثار آن از جمله قطع رابطه مالکیت بین خریدار و مبیع از زمان فسخ محقق می‌شود و تمام تصرفات خریداران تا پیش از فسخ عقد، مالکانه است و منافع منفصل آن مدت نیز به آنها تعلق دارد.

از همین رو، از تاریخ وقوع عقد تا تاریخ فسخ قرارداد اول، آثار تمامی قراردادهای اعم از نخستین و پسین آنها به قوت خود باقی است و در نتیجه منافع مبیع در هر مدت، متعلق به شخصی است که در آن زمان مالک مبیع بوده است (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۱۱۹) و در صورت فسخ معامله نخست، اثر فسخ نسبت به زمان پس از آن بوده و عقد اصلی و تمامی عقود مترتب بر آن، از تاریخ فسخ منفسخ و بلااثر خواهند بود. بنابراین در جمع‌بندی می‌توان گفت که حکم معامله فروش مجدد مبیعی که حق فسخی با شرایط مشخص شده در رأی وحدت رویه در قرارداد فروش اولیه آن وجود داشته است، عدم نفوذ مراعی است؛ به این معنی که در صورت انقضای

مهلت خیار و عدم اقدام فروشنده برای فسخ قراردادهای نخست، قراردادهای بعدی خود به خود صحیح خواهد بود و در صورت اعمال خیار توسط فروشنده نخست و فسخ قرارداد، قراردادهای بعدی نیز از زمان رد منفسخ شده و مبیع به فروشنده نخست برمی‌گردد و در عین حال تمامی تصرفات مالکانه خریداران پیش از فسخ قرارداد اول صحیح و منافع منفصل آن مدت به خود خریداران تعلق دارد.

### مبحث سوم: نقد مفهوم مخالف رأی وحدت رویه ۸۱۰: صحت برخی از معاملات مترتب بر معامله منفسخ شده

با توجه به ظاهر رأی وحدت رویه ۸۱۰، هرگاه در متن قرارداد بیع، یک شرط ضمن عقد مبنی بر ایجاد اختیار فسخ برای فروشنده و استرداد مبیع در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن وجود داشته باشد، در صورت وقوع تخلف و اعمال حق فسخ، حتی اگر مبیع به خریدار بعدی منتقل شده باشد باید به فروشنده نخستین مسترد شود. با این حال سوالی که مطرح است، امکان یا عدم امکان اخذ مفهوم مخالف از مفاد رأی وحدت رویه است؛ برای مثال، سوال در رابطه حکم موردی است که چنین شرط ضمن عقدی به صورت شفاهی بین طرفین برقرار شده ولی در ضمن عقد درج نشده باشد. در حقیقت باید دید ملاک اصلی برای صحیح دانستن یا ندانستن معاملات بعدی چیست و منظور رأی وحدت رویه این است که در چه مواردی اثر فسخ را به گذشته سرایت دهد، چرا که این امر از یک سو در مورد حفظ حقوق اشخاص و استحکام معاملات و از سوی دیگر تقویت جایگاه شروط در معاملات دارای اهمیت ویژه‌ای است. از این رو مبحث حاضر ابتدا به بررسی امکان اخذ مفهوم مخالف از رأی وحدت رویه ۸۱۰ می‌پردازد (بند نخست) و سپس به تعیین قلمروی چنین مفهوم مخالفی نظر خواهد داشت (بند دوم)

#### بند نخست: امکان اخذ مفهوم مخالف از رأی وحدت رویه ۸۱۰

همان‌طور که گفته شد، در جمع منطوق رأی وحدت رویه و مفاهیم موافق آن، حکم عدم نفوذ مراعی و در نتیجه انفساخ معاملات مترتب بر معامله فسخ شده، بر تمام اقسام اختیارات اعم از خیار شرط منجز یا معلق، اختیارات قانونی و در کل زوال عقد به هر علت مشابه دیگری مانند شرط فاسخ بار می‌شود. همچنین مفاد رأی وحدت رویه ۸۱۰ به عقد بیع اختصاص ندارد و در

سایر عقود تملیکی مانند معاوضه، صلح و قرض نیز قابل تعمیم است. با این حال نباید از مفهوم مخالف رأی وحدت رویه نیز غافل شد. قید عبارت «عدم اطلاع 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 و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود» به این معناست که چنانچه خریدار از وجود حق فسخ آگاهی داشته یا شرایط به نحوی بوده که یک انسان متعارف می توانسته اطلاع حاصل کند، موجب از بین رفتن حق مالک اولیه نسبت به عین مال نیست. مفهوم مخالف چنین شرطی این است که چنانچه منتقل الیه معامله دوم از امکان فسخ معامله مطلع نبوده است و همچنین نمی توانسته به عنوان یک انسان متعارف مطلع باشد، چنین امری موجب زوال حق مالک اولیه نسبت به عین می شود و در این صورت معامله بعدی صحیح باقی مانده و منتقل الیه معامله نخست به جای رد عین مال، مکلف به استرداد مثل یا بدل آن است.

به عبارت دیگر، درست است که حفظ حقوق اشخاص دارای اهمیت است و باید مبیع به آنان مسترد شود، باید در نظر داشت که حفظ نظم معاملاتی و تأمین استحکام معاملات در نظام حقوقی نیز دارای اهمیت به سزایی است و اگر مبیع به شخص دیگری طی یک قرارداد دیگر منتقل شده باشد، مطلق استرداد مبیع و اعلام بطلان معاملات بعدی در تمام موارد و در مقابل اشخاص با حسن نیتی که بنا بر تکیه بر ظاهر قابل اعتماد برای یک شخص متعارف، به انعقاد عمل حقوقی اقدام کرده است، راه حل درستی به نظر نمی رسد. بنابراین لازم است قانون گذار شخصی را که با اعتماد به سند رسمی مالکیت و پس از انجام استعلامهای لازم، به خرید ملکی اقدام کرده است نیز حمایت کند. موضوع فوق، تحت موضوع نظریه ظهور مصحح اعمال حقوقی مطرح شده است که بر این اساس، در جایی که شخصی با اعتماد به ظاهر، اعتمادی که برای یک فرد معمول به صورت نوعی در چنین شرایطی ایجاد می شود، به انعقاد یک عمل حقوقی اقدام کند، شایسته است مورد حمایت واقع شود (کریمی و علا، ۱۳۹۶: ۱۱). این امر از آن جاست که حمایت از بنای عقلا و خردمندان در جامعه و همچنین حفظ نظام معاملاتی ضروری است.

به همین دلیل است که در مواردی که خریدار بعدی از وجود خیار غبن در معامله نخست اطلاعی ندارد، مبیع در حکم تلف شده در نظر گرفته می شود (آقاخانی، ۱۴۰۰: ) و در نتیجه با



فسخ معامله نخست، معاملات بعدی به قوت خود باقی می‌ماند (امامی، ۱۳۷۵: ۵۴۷) و مثل یا قیمت ثمن به فروشنده معامله نخست بازمی‌گردد (محقق داماد، ۱۳۷۲: ۴۷). صحبت از تلف حکمی در این موارد به این دلیل است که مال در عالم واقع تلف نشده ولی انتقال مبیع به شخص دیگری که از وجود خیار یا احتمال انفساخ معامله خبری نداشته و با تکیه بر ظاهر قابل اعتماد اقدام به انجام عمل حقوقی کرده است، مانع انفساخ معامله دوم و تسلیم مبیع شده است، به نحوی که اجرای آن مقدور نیست (امامی، ۱۳۷۵: ۴۶۱).

با وجود این، عده‌ای از حقوق‌دانان ملاک صحت یا عدم صحت معاملات بعدی را مبنای خیار فسخ در نظر گرفته و بیان می‌دارند: حکمی که در رأی وحدت رویه ۸۱۰ آمده است به دلیل این است که ریشه حق فسخ منظور در رأی، قراردادی است (کاتوزیان، ۱۳۹۴: ۳۶۱). استدلال حقوق‌دانان یاد شده این است که تصرّفات خریدار در جایی که خیار بایع ریشه قراردادی داشته و به جهت یک شرط مندرج در قرارداد باشد، تصرف مشتری با توجه به این که در صورت تحقق شرایط خیار شرط، بنای طرفین بر استرداد عین است، تصرفی متزلزل است و فسخ بیع نخستین، صحت عقود بعدی را نیز مورد خدشه قرار می‌دهد؛ با این حال تصرّفات خریدار و انتقال مبیع در جایی که خیار بایع ناشی از حکم قانون و نه توافق طرفین باشد، صحیح است و مورد معامله در حکم تلف محسوب می‌شود و بایع می‌تواند مثل یا قیمت مبیع را مطالبه کند (کاتوزیان، ۱۳۹۹: ۹۱). توجیه این دسته از حقوق‌دانان این است که در صورت وجود خیار قانونی مانند خیار غبن که منتقل‌الیه بعدی از وجود آن خبری نداشته است، حکم به تلف حکمی مبیع صادر شده و معاملات مترتب بر معامله فسخ‌شده به واسطه اعمال خیار غبن، به قوت خود باقی خواهند ماند. با این که ملاک اطلاع منتقل‌الیه از وجود خیار فسخ و احتمال انفساخ معامله، ملاک قابل دفاعی است ولی صرف ریشه قراردادی داشتن یک خیار نمی‌تواند معیار تمیز مناسبی برای صحیح دانستن معاملات بعدی که بر خلاف منطبق حقوقی هستند، باشد. به عبارت دیگر در این موارد نیازمند یک امر تصحیح‌کننده عمل حقوقی آنها که در واقع غیرصحیح می‌باشیم که از این رو از قاعده ظهور مصحح اعمال حقوقی به کار گرفته می‌شود که هم‌راستا با مفهوم مخالف رأی وحدت رویه ۸۱۰ نیز می‌باشد. به علاوه باید به گونه‌ای برخورد شود که در هر مورد اعم از خیارات قانونی یا قراردادی، شخصی که با اعتماد به یک ظاهر

متعارف تمام تلاش خود را برای انعقاد یک قرارداد صحیح معروف کرده است، بی‌جهت قربانی چنین وضعیتی نشود.

بنابراین، عمل به قاعده ظهور مصحح اعمال حقوقی در راستای حمایت از بنای عقلا و خردمندان در جامعه و همچنین حفظ نظام معاملاتی ضروری است. بر این اساس، اگر فردی با اعتماد به یک ظهور نوعاً قابل اعتناء، یک عمل حقوقی را منعقد کند و سپس خلاف آن اثبات شود، برای مثال، مالی را بخرد و بعداً متوجه شود که معامله طرف قرارداد وی با مالک قبلی به هر دلیلی صحیح نبوده یا منفسخ شده است، باید به استناد نظریه عمل به ظهور مصحح اعمال حقوقی، حمایت از شخص ثالث یعنی خریدار دوم را به حمایت از مالک اولیه ترجیح داد (کریمی و علا، ۱۳۹۶: ۱۱). به عبارت دیگر، در چنین شرایطی است که باید مبیع را در حکم تلف شده در نظر گرفت و با عدم سرایت بطلان یا انفساخ معامله نخست به معامله بعد، خریدار دوم را که تمام مراقبتهای لازم را انجام داده است و با اعتمادی نوعاً منطقی اقدام به انجام این عمل حقوقی کرده است، مورد حمایت قرار داد.

البته برای این که ظاهر مورد بحث، منجر به تصحیح عمل حقوقی شود، شرایطی لازم است. نخست این که باید امارات منطقی بر آن وجود داشته و ظهوری نوعاً قابل اعتماد باشد، به نحوی که برای عموم افراد در برخورد با چنین شرایطی اعتماد ایجاد شود؛ دوم این که عمل حقوقی با اعتماد و تکیه بر آن ظهور انجام شده باشد و بنابراین، اگر شخص از فساد یا احتمال فساد معامله خبر داشته باشد، مشمول این امر نخواهد بود؛ به علاوه، شخص مقابل که از اعتماد فرد به چنین ظهوری زیان دیده، در ایجاد این ظاهر قابل اعتماد تقصیر داشته باشد و همچنین اعتمادکننده به ظاهر باید تمام تلاش خود تا حد متعارف در راستای کشف حقیقت کرده باشد و در نتیجه اگر در ضمن قرارداد طرفین که در دسترس وی نیز بوده است، احتمال انفساخ قرارداد ذکر شده باشد، طرفی که خود در کشف حقیقت کوتاهی کرده است، نمی‌تواند به ظاهر مصحح اعمال حقوقی استناد کند. (کریمی و علا، ۱۳۹۶: ۱۸). راجع به این که تلاش لازم برای اعتمادکننده به ظاهر برای کشف حقیقت، باید چه اندازه باشد تا بتوان عمل حقوقی وی را به استناد قاعده ظهور صحیح دانست، به هر پرونده و موقعیت بستگی دارد و عرف ملاک آن است. اجرای نظریه ظهور علاوه بر این که به عدالت نزدیک‌تری نماید، در حفظ نظم اقتصادی

جامعه، رونق معاملات و همچنین استحکام نظام معاملاتی تاثیر به سزایی خواهد داشت (کریمی و علا، ۱۳۹۶: ۲۴).

در نتیجه می‌توان گفت، فارغ از این که دلیل فسخ معامله نخست خیار قانونی یا قراردادی و یا شرط فاسخ باشد، ملاک تشخیص صحت یا عدم صحت معاملات مترتب بر معامله فسخ‌شده، وجود ظاهر نوعاً قابل اعتمادی است که موجب حمایت قانون‌گذار از فرد اعتمادکننده شده و مبنای تصحیح عمل حقوقی ناصحیح وی می‌شود. در نتیجه با فسخ معامله نخست در این شرایط، خریدار باید مثل یا قیمت مبیع را به فروشنده تسلیم یا پرداخت کند. بنابراین برای مثال، در جایی که خیار فسخی به صورت شفاهی بین طرفین بوده و در سند رسمی درج نشده است، لازم است قانون‌گذار از شخصی که با اعتماد به سند رسمی مالکیت و پس از استعلام‌های لازم، به خرید ملکی اقدام کرده است را حمایت کرده و اثبات وجود خیار در چنین مواردی از طرق دیگر مانند شهادت تنها بر رابطه قراردادی بین فروشنده و خریدار قرارداد نخست تاثیر گذاشته و باقی قراردادهای صحیح باقی بمانند. همچنین در مثالی دیگر، اگر شخصی با وجود ذکر ثمن واقعی (و نه قیمت منطقه‌ای که عرف معاملات ملکی است) بر روی سند رسمی که مبلغی بسیار کمتر از ارزش ملک است و عدم درج شرط اسقاط خیار غبن در این قرارداد، به انعقاد معامله‌ای اقدام کند، از آن جا که به اقتضای رفتار متعارف باید احتمال اعمال خیار غبن توسط فروشنده را می‌داده است، مشمول حمایت ظاهر مصحح عمل حقوقی نیست و موضوع حکم رأی وحدت رویه ۸۱۰ خواهد بود؛ بنابراین با اعمال خیار غبن در این مورد، با وجود قانونی بودن ریشه این خیار، به اقتضای رفتار متعارف افراد، معامله وی نیز منفسخ و مبیع باید به بابع اصلی مسترد شود.

در جمع‌بندی باید گفت که در تمام مواردی که معامله نخست بر مبنای هر خیاری فسخ می‌شود، باید به خریدار با حسن نیت که به ظاهر نوعاً قابل اعتماد تکیه کرده است، توجه داشت و از وی حمایت قانونی کرد. بعلاوه در تمامی خیارات اگر که خریدار بعدی می‌توانسته با تلاشی که عرفاً لازم است در کشف حقیقت پیش از قرارداد داشته باشد، متوجه وجود خیاری اعم از خیارات قانونی و قراردادی شود، در صورت فسخ معامله نخست مبتنی بر خیار، معاملات بعدی نیز منفسخ خواهند شد. تنها حالت استثنایی در این زمینه مرتبط با خیار عیب است که قانون‌گذار

بر اساس تصریح ماده ۴۲۹ قانون مدنی، در صورت انتقال مبیع به غیر، حق فسخ از خریدار را سلب کرده و در چنین مواردی مشتری فقط اختیار مطالبه ارزش خواهد داشت. بنابراین با صحیح باقی ماندن معامله نخست، معاملات بعدی نیز به قوت خود باقی خواهند ماند.

### بند دوم: قلمروی مفهوم مخالف رأی وحدت رویه ۸۱۰

بر اساس آنچه گفته شد، در صورتی که دارنده حق فسخ، معامله نخست را فسخ کند، معامله بعدی نیز از زمان فسخ معامله اول منفسخ می‌شود (بنا بر منطوق رأی وحدت رویه ۸۱۰) مگر این که شخصی که در نتیجه معامله دوم مالک شده است، نسبت به وجود حق فسخ در معامله نخست جاهل بوده و به عنوان یک انسان متعارف، امکان تحصیل علم برای وی وجود نداشته باشد (بنا بر مفهوم مخالف رأی وحدت رویه ۸۱۰). به عبارت دیگر، در تمام موارد زوال قرارداد نخست اعم از وجود خیار قراردادی یا قانونی، منجز یا معلق بر هر نوع تعهد اصلی یا تبعی و یا به هر علت مشابه دیگری مانند شرط فاسخ، اگر منتقل‌الیه از امکان فسخ معامله مطلع نبوده و نمی‌توانسته به عنوان یک انسان متعارف مطلع باشد، حق مالک اولیه نسبت به عین مال زایل می‌شود و در این صورت معامله دوم صحیح باقی می‌ماند و منتقل‌الیه معامله نخست با استناد به تلف حکمی، به جای رد عین مال، باید بدل آن را برگرداند. بنابراین، در معاملات مترتب بر معامله فسخ‌شده، موضوع فقط در صورتی از شمول مفهوم مخالف رأی وحدت رویه خارج می‌شود که شخص منتقل‌الیه به وجود حق فسخ اعم از قانونی یا قرارداد و یا شرط فاسخ در معامله نخست آگاه بوده یا می‌توانسته به اقتضای رفتار متعارف، نسبت به آن اطلاع داشته باشد. به علاوه، تفاوتی ندارد که معامله نخست و همچنین معامله یا معاملات بعدی بیع بوده یا هر معامله ناقل دیگری باشد و در نتیجه چنین حکمی، مشمول تمام عقود تملیکی خواهد شد.

## نتیجه

رأی وحدت رویه ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، نقطه عطفی در حقوق قراردادهای محسوب می‌شود. اگر چه متن رأی بسیار محتاطانه تنظیم شده به نحوی که فقط خیار شرط ناشی از عدم پرداخت ثمن را در بر می‌گیرد و فقط بطلان بیعی را که مشتری بیع نخست با دیگری منعقد ساخته باشد تحت شمول خود قرار می‌دهد. با وجود این، با تلقی منطوق رأی وحدت رویه به عنوان یک متن قانونی و پرهیز از تفسیر مضیق و با اعمال قواعد ناظر به تفسیر قوانین و در جمع منطوق و مفاهیم موافق رأی وحدت رویه به این نتیجه رسیدیم که نه تنها تمام اقسام را در بر می‌گیرد اعم از این که این خیار شرط معلق بر عدم انجام تعهد پرداخت ثمن یا هر نوع تعهد اصلی یا تبعی (ناشی از شرط) یا خیار شرط منجز و مطلق برای مدت معین باشد؛ بلکه موارد فسخ قانونی را نیز شامل می‌شود. زوال عقد به هر علت مشابه دیگری اعم از شرط فاسخ و حتی با مسامحه بطلان را نیز تحت شمول خود قرار می‌دهد و از طرفی معامله نخست و معامله (یا معاملات) بعدی نیز فرق نمی‌کند که بیع یا هر معامله ناقل دیگری باشد. با زوال معامله نخست و کشف عدم مالکیت «منتقل‌الیه» معامله نخست که «انتقال‌دهنده» معامله دوم است، معامله بعدی از زمان عدم مالکیت، منفسخ می‌گردد. بنابراین استعمال بطلان برای توصیف وضعیت معامله دوم در رأی وحدت رویه، مسامحه در تعبیر است و اصطلاح دقیق بیانگر وضعیت «انفساخ» است.

با این حال نباید از مفهوم مخالف رأی وحدت رویه نیز غافل شد. قید عبارت «عدم اطلاع بعدی از شرط مذکور با توجه به درج آن در متن قرارداد به اقتضای رفتار متعارف اشخاص و حق تقدم مالک موجب بی‌اثر شدن و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود» به این معناست که چنانچه خریدار از وجود حق فسخ مطلع بوده یا وضعیت به نحوی بوده که یک انسان متعارف می‌توانسته اطلاع حاصل کند، موجب از بین رفتن حق مالک اولیه نسبت به عین مال نیست. مفهوم مخالف چنین شرطی این است که چنانچه منتقل‌الیه معامله دوم از امکان فسخ معامله مطلع نباشد و نمی‌توانسته است به عنوان یک انسان متعارف مطلع باشد، چنین امری موجب زوال حق مالک اولیه نسبت به عین می‌شود و در این صورت معامله دوم صحیح باقی می‌ماند و «منتقل‌الیه» معامله نخست به جای رد عین مال، باید بدل آن را

برگرداند. بنابراین و بر اساس آنچه در پژوهش حاضر گفته شد، اضافه کردن سه ماده قانونی به مواد قانون مدنی به شرح ذیل پیشنهاد می‌شود:

ماده ۱-۴۵۵: وجود حق فسخ اعم از قانونی یا قراردادی، مانع تصرف شخصی که در اثر معامله مالک می‌شود نمی‌شود، با این حال چنانچه شخصی بر اثر معامله لاحق، مالکیت بعدی نسبت به عین مال پیدا کند، معامله وی تا تعیین تکلیف حق فسخ مراعی باقی می‌ماند.

ماده ۲-۴۵۵: در صورتی که دارنده حق فسخ، معامله نخست را فسخ کند، معامله بعدی نیز از زمان فسخ معامله اول منفسخ می‌شود، مگر این که شخصی که در نتیجه معامله دوم مالک شده است، به وجود حق فسخ در معامله نخست جاهل بوده و به عنوان یک انسان متعارف، امکان تحصیل علم برای وی وجود نداشته باشد.

ماده ۳-۴۵۵: احکام موضوع دو ماده فوق، در تمام مواردی که معامله نخست زایل شود و معامله تملیکی دیگری نسبت به موضوع معامله مزبور صورت گرفته باشد، مجرا خواهد بود.



## 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، سید حسن (۱۳۷۵)، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ شانزدهم، تهران: نشر اسلامیه.
۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۸)، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، چاپ اول، تهران: انتشارات گنج دانش.
۴. جواهرکلام، محمدهادی (پاییز و زمستان ۱۴۰۱)، «اثر فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی (تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)»، دوفصلنامه نقد و تحلیل آراء قضایی، دوره اول، شماره دوم.
۵. شهیدی، مهدی (۱۳۸۸)، حقوق مدنی ۲: اصول قراردادها و تعهدات، چاپ پنجم، تهران: مجد.
۶. شهیدی، مهدی (اسفند ۱۳۸۶)، حقوق مدنی ۶ (عقود معین ۱)، چاپ هشتم، تهران: انتشارات مجد.
۷. صفایی، سید حسین (۱۳۹۹)، دوره مقدماتی حقوق مدنی - ج ۲: قواعد عمومی قراردادها، چاپ سی و دوم، تهران: انتشارات میزان.
۸. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۹)، دوره حقوق مدنی: عقود معین ۱ (معاملات معوض-عقود تملیکی)، چاپ شانزدهم، تهران: انتشارات گنج دانش.
۹. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۴)، دوره مقدماتی حقوق مدنی: اعمال حقوقی (عقد-ایقاع)، چاپ چهاردهم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۰. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸)، قواعد عمومی قراردادها ۲: انعقاد و اعتبار قرارداد، چاپ اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۱. کاتوزیان، ناصر (زمستان ۱۳۷۴)، نظریه عمومی تعهدات، چاپ اول، تهران: موسسه نشر یلدا.
۱۲. کریمی، عباس و بهرام‌پوری، رسول (۱۳۹۶)، «اثر قهرایی فسخ با مطالعه تطبیقی در حقوق فرانسه»، مجموعه مقالات حج اندیشه، قم: انتشارات دانشگاه مفید.
۱۳. کریمی، عباس و شعبانی کندسری، هادی (زمستان ۱۳۹۶)، «وضعیت حقوقی «مراعی» به عنوان وضعیتی در عرض صحت، بطلان و عدم نفوذ»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۴۷، شماره ۴، صفحات ۷۰۲-۶۸۳.
۱۴. کریمی، عباس و علاء، مهدی (پاییز و زمستان ۱۳۹۶)، «چالش حقوقی معاملات شخص با حسن نیت و راهکار آن»، نشریه پژوهشنامه حقوق خصوصی عدالت، شماره ۸.
۱۵. کریمی، عباس (مرداد ۱۳۹۱)، «تلاشی برای سامان دهی نظریه عدم نفوذ مراعی»، فصلنامه علمی

- پژوهشی دیدگاههای حقوق قضایی، دوره ۱۷، شماره ۵۸، صص ۱۵۷-۱۸۸.
۱۶. محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۷۲)، «تحلیل ماده ۴۵۴ قانون مدنی»، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۹.
۱۷. 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 قوه قضاییه.
۱۸. نهرینی، فریدون (۱۳۹۰)، ماهیت و آثار فسخ قرارداد در حقوق ایران (با توجه به آراء دادگاهها و دیوان عالی کشور)، چاپ سوم، تهران: انتشارات گنج دانش.
۱۹. هیأت عمومی دیوان عالی کشور (۱۴۰۰)، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰-۱۴۰۰/۳/۴.

### ب- منابع عربی

۲۰. انصاری (شیخ)، مرتضی (۱۳۹۸)، کتاب المکاسب، جلد پنجم، چاپ بیست و سوم، قم: انتشارات مجمع الفکر الاسلامی.
۲۱. خوبی، سید ابولقاسم (۱۴۱۰ ه. ق.)، منهاج الصالحین، جلد دوم، چاپ بیست و هشتم، قم: انتشارات مدینه العلم.
۲۲. طباطبایی یزدی، سید محمدکاظم (۱۳۷۰)، حاشیه المکاسب، جلد دوم، چاپ چهارم، قم: انتشارات اسماعیلیون.
۲۳. نایینی غروی، محمد حسین، به تقریر: نجفی خوانساری، موسی (۱۳۷۳)، منیه الطالب فی حاشیه المکاسب، جلد اول، تهران: انتشارات المکتبه المحمدیه.



**The Legal Status of the Transactions Resulting from a Terminated Transaction;  
Critique of the Binding Precedent Decision No. 810 Rendered by the Supreme Court (May 23, 2021)  
Sahar Karimi<sup>1</sup>**

**Abstract**

The legal status of the transactions resulting from terminated transaction has always been disputed, since, on the one hand the security of people's transactions requires that these transactions be less susceptible to termination and, on the other hand with the termination of the primary transaction, nullity of subsequent transactions seems inevitable. In Iranian law also, the existing disagreement between jurists led to the rendering of contradictory judgements. And this disagreement between the two judgements (although one is about the right of termination while the other deals with automatic termination), led to the issuance of the binding precedent decision which is the subject of this critique. According to the present research and with the delineation of wording and *contrario argument* 'argument from the contrary' derived from the binding precedent No. 810, the existence of the right to terminate a contract, whether legal or contractual, does not prevent taking possession by the person who becomes the owner as a result of the transaction. However, if a person acquires subsequent ownership of a property as a result of a subsequent transaction, his transaction remains subject to the determination of the right of termination. Also, if the holder of the option to terminate the first transaction does so, the next transaction will also be automatically terminated from the time of the termination of the first transaction. Unless the person who becomes the owner as a result of the second transaction is ignorant of the existence of the right of termination in the first transaction and, as a reasonable person, is not possible for him to acquire that knowledge. In addition, the above regulations will be enforceable in all cases where the first transaction is terminated and another transaction has taken place regarding the subject of the first transaction.

**Keywords:** *binding precedent decision 810, termination, automatic termination, the option to terminate a contract, voidable contract that is subject to the right of another party, apparent circumstances that validate juridical acts, tantamount to destruction.*

---

1. Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Kharazmi University, Tehran, Iran, (Email: Karimi\_sahar@khu.ac.ir)