



Shiraz University
RICeST
ISC

ISSN: 2008-7926

Journal of

Legal Studies

Scientific

Vol. 18, Issue 1, Spring 2026

JLS

Journal of Legal Studies

Journal Homepage: <https://jls.shirazu.ac.ir/>
doi: <https://10.22099/JLS.2025.51577.5233>



Research Article

Article 454 of the Civil Code in the Mirror of Unified Judicial Precedent No. 810 and the Effect of Rescission on Contracts Subsequent to the Subject Matter

Tayyebeh Yazdani Zanganeh¹, Nasrollah Jafari^{2*}

1. Ph.D. Student, Department of Law, Faculty of Theology, Meybod University, Meybod, Iran

2. Associate Professor, Department of Law, Faculty of Theology, Meybod University, Meybod, Iran

Article history:

Received: 07-11-2024

Accepted: 18-04-2025

Abstract

Introduction

In many transactions, the buyer pays the price in installments, and in return, the seller stipulates that if any installment is not paid, the sale shall be rescinded or the seller shall have the right of rescission (Khiyar). This practice has become particularly prevalent in relation to transactions involving immovable property. In this regard, one of the ambiguities and points of divergence in judicial practice is the legal status of transfers and dispositions that conflict with the seller's right of option (Khiyar), and the answer to the question: Does the existence of a right of rescission (Khiyar al-faskh) constitute an obstacle to the transfer of the sold property (mabi') by the buyer? In answer to this question, briefly, it must be said that the

Please cite this article as:

Yazdani Zanganeh, T., Jafari, N (2026). Article 454 of the Civil Code in the Mirror of Unified Judicial Precedent No. 810 and the Effect of Rescission on Contracts Subsequent to the Subject Matter. *Journal of Legal Studies*, 18(1), 153-188. <https://doi: 10.22099/JLS.2025.51577.5233>

* Corresponding author:

E-mail address: nasrjafari@meybod.ac.ir

existence of a right of option (Khiyar) does not preclude the validity of dispositions made by the party against whom the right of option exists (man alayh al-khiyar), unless there has been an implicit stipulation or an express condition prohibiting dispositive transfers of the corporeal property (ayn) or its usufruct (manfa'ah). In effect, the effect of rescission (faskh) is prospective, and exercising the right of rescission after the sale of the property by the first buyer cannot invalidate the subsequent sale. This is unless the buyer had initially undertaken not to make any dispositive transfer, and thus his right of transfer had been limited in some way. On this basis, the esteemed Prosecutor General of the Country, in order to resolve the conflict between two judgments issued by Branches 16 and 25 of the Court of Appeal of Mazandaran Province, considering an optional sale (bay' khiyari) as non-binding (ghar nafiz) and void (batil) in the absence of the consent of the party holding the right of option (man lahu al-khiyar) in the event of the contract's dissolution, deemed the parties obligated to return the sold property (mabi'), and this led to the issuance of Unified Judicial Precedent No. 810 dated 04/03/1400 (May 25, 2021).

Methods

This research has been conducted with an analytical approach and using library resources to collect opinions and analyze and examine them. Its aim is to answer the question: "Based on Unified Judicial Precedent No. 810, what effect does the dissolution of the underlying contract have on subsequent transactions and their status, and on what basis has this precedent obligated the buyer to return the sold property (mabi')?" For this purpose, we first explain the nature of the condition leading to the dissolution of the underlying contract in the event of non-payment of installments of the price, then examine the effect of the dissolution of the underlying contract on subsequent transactions and their status, and finally, analyze the foundations of the Unified Judicial Precedent.

Findings

According to Unified Judicial Precedent No. 810, if it is stipulated within a contract of sale that, in the event of non-payment of the price installments on the specified dates, the seller has the right to rescind (faskh) and recover the sold property (mabi'), then upon the realization of the condition and the exercise of the right of rescission, even if the buyer, without considering the right of rescission, has sold the sold property to another person, the sold property must be returned to the seller, and the subsequent transfer is void (batil). The findings of the article indicate that when the seller stipulates in the contract that the transaction will be dissolved if any installment of the

price is not paid, jurisprudential (fiqhi) and principles (usuli) rules dictate that the buyer does not have the right to make dispositions conflicting with the right of option (Khiyar) in the sold property. Because, although ownership of the sold property is transferred upon the conclusion of the transaction, and dispositions of the sold property are generally permissible, since the parties themselves, at the time of concluding the transaction by accepting the condition in the contract, have accepted the limitation on their dispositions, therefore, based on Articles 454, 455, and 460 of the Civil Code, they are obligated to refrain from any disposition that conflicts with the right of the party holding the option (dhi al-khiyar). This condition is a type of implicit, tacit condition (shart-e zamani-ye ertekeazi) which, by the dictate of reason (hukm-e aql), must be observed by the parties, and the contracting parties are inevitably bound to accept its effects, which is the restitution of the counter-values (atawayn/considerations) upon the dissolution of the contract.

Conclusion

Therefore, the basis for the dissolution of contracts subsequent to the subject matter is the implicit condition prohibiting dispositive transfers of the corporeal property (ayn) and its usufruct (manfa'ah), which is referred to in Article 454 of the Civil Code. According to the maxim "what is known by custom is like a stipulated condition" (al-ma'ruf 'urfan ka al-mashrut shartan) and "believers are bound by their stipulations" (al-mu'minuna 'inda shurutihim), this condition must be respected. Thus, Unified Judicial Precedent No. 810, based on these very foundations, upon the realization of the condition and the exercise of rescission, has deemed the buyer obligated to return the sold property (mabi').

Keywords: Dissolution of Contract, Optional Sale (Bay' Khiyari), Dispositions of the Transferee, Unified Judicial Precedent No. 810, Legal Basis.

دوره هجدهم، شماره اول، بهار ۱۴۰۵

JLS

مجله مطالعات حقوقی

Journal Homepage: <https://jls.shirazu.ac.ir/>
doi: <https://10.22099/JLS.2025.51577.5233>

مقاله پژوهشی

ماده ۴۵۴ قانون مدنی در آئینه رأی وحدت رویه ۸۱۰ و تأثیر فسخ بر عقود مترتب بر موضوعطیبه یزدانی زنگنه^۱، نصراله جعفری^{۲*}

۱. دانشجوی دکتری، گروه حقوق، دانشکده الهیات، دانشگاه میبد، میبد، ایران

۲. دانشیار، گروه حقوق، دانشکده الهیات، دانشگاه میبد، میبد، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۲/۲۳

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۸/۱۷

اطلاعات مقاله

چکیده

مقدمه: در بسیاری از معاملات، خریدار ثمن را به صورت اقساطی پرداخته و در مقابل فروشنده نیز جهت تضمین حق خویش شرط می‌نماید در صورت عدم پرداخت هر یک از اقساط، بیع منفسخ شده یا حق فسخ داشته باشد. این امر به‌ویژه در رابطه با معاملات اموال غیرمنقول رواج زیادی یافته است. در این خصوص یکی از ابهام‌ها و اختلاف‌های رویه قضایی، وضعیت حقوقی نقل و انتقال و تصرفات منافی با اختیار بایع و پاسخ به این سؤال است که آیا وجود اختیار فسخ مانعی برای انتقال مبیع توسط خریدار است یا خیر؟ در پاسخ به این سؤال اجمالاً باید گفت وجود اختیار مانع صحت تصرفات من علیه‌الخیار نیست مگر اینکه به‌صورت ضمنی یا شرط عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت شده باشد. در واقع، اثر فسخ نسبت به آتیه بوده و اعمال حق فسخ بعد از فروش مال توسط خریدار اول نمی‌تواند موجب ابطال بیع مؤخر باشد، مگر از ابتدا خریدار ملتزم به عدم تصرف ناقله شده باشد و به‌نوعی حق انتقال وی محدود شده باشد. بر این مبنا دادستان محترم کل کشور در مقام حل تعارض

استناد به این مقاله:

یزدانی زنگنه، طیبه و جعفری، نصراله (۱۴۰۵). ماده ۴۵۴ قانون مدنی در آئینه رأی وحدت رویه ۸۱۰ و تأثیر فسخ بر عقود مترتب بر موضوع. *مجله مطالعات حقوقی* ۱۸. (۱). ۱۵۳-۱۸۸.E-mail address: nasrjafari@meybod.ac.ir

* نویسنده مسئول:

دو رأی صادره از شعب ۱۶ و ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران با غیرنافذ قلمداد نمودن بیع خیاری و بطلان آن در صورت عدم رضایت من له الخيار در فرض انحلال عقد، طرفین را ملزم به استرداد مبیع دانسته و این امر منجر به صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ شد.

روش‌ها: این تحقیق با رویکرد تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای برای جمع‌آوری نظریات و تحلیل و بررسی آن‌ها انجام شده است و هدف آن پاسخ به این سؤال است که «بر اساس رأی وحدت رویه ۸۱۰ انحلال قرارداد پایه چه تأثیری بر معاملات بعدی و وضعیت آن‌ها دارد و این رأی بر چه مبنایی خریدار را مکلف به استرداد مبیع نموده است؟» بدین منظور ابتدا به توضیح ماهیت شرط منجر به انحلال قرارداد پایه در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن پرداخته و سپس تأثیر انحلال قرارداد پایه بر معاملات بعدی و وضعیت آن را مورد بررسی قرار داده و در نهایت مبنای رأی وحدت رویه را مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

یافته‌ها: به موجب رأی وحدت رویه ۸۱۰، چنانچه در ضمن عقد بیع، شرط شود در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین‌شده، 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 مسترد شود و نقل و انتقال بعدی باطل است. یافته‌های مقاله حاکی از آن است که وقتی فروشنده در قرارداد شرط می‌کند که در صورت عدم پرداخت هر قسط از ثمن، معامله منحل می‌شود؛ قواعد فقهی و اصولی حکم می‌کند که خریدار حق تصرف منافی خیار در مبیع را ندارد، زیرا اگرچه مالکیت مبیع به محض انعقاد معامله منتقل می‌شود و اصولاً تصرفات در مبیع جایز است، اما چون خود آن‌ها هنگام انعقاد معامله با پذیرش شرط در قرارداد، محدودیت تصرفات خود را پذیرفته‌اند بنابراین، بر مبنای مواد ۴۵۴، ۴۵۵ و ۴۶۰ ق.م.موظفند از هرگونه تصرفی که منافی حق دارنده خیار باشد، خودداری کنند. این شرط، نوعی شرط ضمنی ارتکازی است که به حکم عقل برای طرفین لازم‌الرعايه بوده و متعاقدين لاجرم در پذیرش آثار آن هستند که همان استرداد عوضین در صورت انحلال عقد است.

نتیجه‌گیری: پس، مبنای انحلال عقود مترتب بر موضوع، شرط ضمنی عدم تصرف ناقله در عین و منفعت است که در ذیل ماده ۴۵۴ قانون مدنی به این شرط اشاره شده و با توجه به قاعده «المعروف عرفاً کالمشروط شرطاً»، «المؤمنون عند شروطهم» باید محترم باشد. بنابراین رأی وحدت رویه ۸۱۰ نیز بر همین مبنای با تحقق شرط و اعمال فسخ، خریدار را ملزم به استرداد مبیع دانسته است.

واژگان کلیدی: انحلال عقد، بیع خیاری، تصرفات منتقل الیه، رأی وحدت رویه ۸۱۰، مبنای حقوقی.

سرآغاز

امروزه معاملات نقدی جای خود را به معاملات اقساطی داده و بسیاری از خریداران با دادن تضمین معین مواعیدی را مشخص می‌کنند تا ثمن را تقسیم‌بندی کرده و به صورت اقساطی بپردازند که رایج‌ترین شیوه پرداخت نیز صدور چک از سوی خریدار در وجه فروشنده است. در مقابل فروشنده به عنوان تضمین به نفع خود شرط می‌کند چنانچه خریدار در موعد چک، از پرداخت آن امتناع کند حق فسخ برای او ایجاد یا عقد به صورت قهری منفسخ شود تا در صورت برگشت چک منافع فروشنده تأمین شده و با انحلال عقد بتواند مبیع را مسترد کند؛ بنابراین پیش‌بینی انحلال عقد در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن یکی از راه‌هایی است که می‌تواند جلوی متضرر شدن فروشنده را بگیرد. ولیکن همان‌طور که در ماده ۳۶۳ قانون مدنی اشاره شده وجود خیار برای فروشنده مانع از انتقال مبیع توسط خریدار به دیگری نیست. در فقه امامیه نیز عقد، علت تامه نقل و انتقال است و ثبوت خیار مانع حصول ملکیت نیست، زیرا جمیع ادله صحت و نفوذ بیع بر آن دلالت دارند؛ بنابراین خریدار با وجود خیار تخلف از شرط و در حالی که هنوز تمام ثمن را به فروشنده نپرداخته این امکان را دارد که مورد معامله را به دیگری بفروشد. با توجه به حکم مقرر در مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ و دیگر مواد قانون مدنی مانند ملاک ماده ۲۸۶ و مواد ۲۸۷، ۳۶۳ و ۳۶۴، تصرفات خریدار در مبیع نافذ بوده و فسخ یا انفساخ بعدی به آن لطمه‌ای نمی‌زند؛ مگر این‌که برخلاف آن به صورت ضمنی یا صریح توافق شده باشد و یا خریدار اول صریحاً یا ضمناً برای مدت معینی حق انتقال به غیر را از خود سلب کرده باشد. در واقع، اثر فسخ نسبت به آتیه بوده و اعمال حق فسخ بعد از فروش مال توسط خریدار اول نمی‌تواند موجب ابطال بیع مؤخر باشد. بر این مبنا دادستان محترم کل کشور در مقام حل تعارض دو رأی صادر شده از شعب شانزدهم و بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران با غیر نافذ قلمداد کردن بیع خیاری و بطلان آن در صورت عدم رضایت من له الخیار در فرض انحلال عقد، طرفین را ملزم به استرداد مبیع دانسته که این امر منجر به صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ شد. در نتیجه آن، با تحقق شرط (عدم پرداخت اقساط

ثمن) و اعمال حق فسخ بدون توجه به اینکه خریدار مبیع را دوباره به فروش رسانده باشد، مال باید از خریدار دوم گرفته و به فروشنده اول مسترد شود و اینکه خریدار دوم از این شروط اطلاع داشته باشد یا خیر تأثیری در زوال حق فسخ نخواهد داشت و حق مالک اولیه نسبت به عین از بین نرفته و استفاده از خیار فسخ توسط فروشنده می‌تواند در صحت تصرفات بعدی خریدار خلل وارد کند.

در قالب پیشینه پژوهش، به آثاری چند می‌توان اشاره کرد. مقالات مرتبط با رأی وحدت رویه ۸۱۰ که از زمان صدور رأی به رشته تحریر در آمده است عبارت‌اند از:

۱. جواهر کلام، محمدهادی (۱۴۰۱): مقاله «اثر فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور» اولین اثری است که در رابطه با رأی وحدت رویه ۸۱۰ نگارش یافته که در آن نویسنده محترم پس از توضیح رأی وحدت رویه و بیان اختلافات اعضا؛ اثر فسخ قرارداد اولیه بر معاملات بعدی را مورد بررسی قرار داده و پس از توجیه تعلیل رأی وحدت رویه بر قواعد مادی و نظرات فقهی حاکم بر ماهیت امر تمرکز کرده است. این اثر ارزشمند در تمامی آثار به چاپ رسیده در رابطه با رأی وحدت رویه به عنوان منبعی مهم مورد استفاده قرار گرفته است.

۲. ساعتچی، علی / قبولی درافشان، سید محمد مهدی (۱۴۰۲) در مقاله «واکاوی فقهی، حقوقی ماهیت و آثار شرط پیدایش حق فسخ در فرض عدم پرداخت ثمن در قرارداد بیع» به تحلیل ماهیت شرط منتهی به انحلال قرارداد پرداخته و پس از نقد هر یک از خیارات در نتیجه پژوهش خویش ماهیت شرط را خیار نوینی دانسته‌اند و پس از آن وضعیت معاملات پس از انحلال قرارداد را مورد بررسی قرار داده است.

۳. نوروزی، بهروز / نصیری اردلی، رؤیا (۱۴۰۱) در مقاله «تأثیر فسخ عقد بر معاملات پیشین»؛ کریمی، سحر (۱۴۰۲) در مقاله «وضعیت حقوقی معاملات مترتب بر معامله منفسخ شده؛ نقد رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور»، عسگری، امیرعباس / اسماعیلی، محسن (۱۴۰۳) با مقاله «تحلیل حقوقی رأی وحدت رویه شماره

۸۱۰ دیوان عالی کشور در خصوص تأثیر فسخ قرارداد نسبت به قراردادهای سابق؛ و حسین زاده، جواد / قهاری، حسین (۱۴۰۳) با مقاله «تحلیل انتقادی رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ - ۴ / ۳ / ۱۴۰۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور» به نقد رأی و تحلیل آن پرداخته و اثر فسخ قرارداد بر معاملات سابق بر آن را مورد بررسی قرار داده‌اند. در مقاله حاضر به بررسی این امر می‌پردازیم که رأی وحدت رویه ۸۱۰ بر چه مبنایی فسخ عقد را سبب انحلال عقود بعدی دانسته است. بدین منظور ابتدا ماهیت شرط انحلال قرارداد را مورد تحلیل قرار داده و سپس امکان‌سنجی تصرفات من علیه‌الیه و وضعیت معاملات ایشان در اثر انحلال قرارداد را بررسی کرده و در نهایت به موضوع اصلی مقاله که مبنای رأی وحدت رویه است خواهیم پرداخت.

۱. ماهیت شرط انحلال قرارداد در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن

انحلال قرارداد زمانی اتفاق می‌افتد که عقد صحیحی با اراده یکی از طرفین، یا رضایت هر دو طرف، یا حتی بدون دخالت اراده متعاقدين و با تحقق شرایطی، از هم گسیخته و آثار آن به می‌رسد (Faryabi Doost, 2012: 7). بنابراین انحلال قرارداد در جایی مطرح می‌شود که بر اثر تراضی طرفین، قراردادی نافذ و معتبر به‌گونه‌ای که ارکان صحت در آن جمع است ایجاد شده و سپس به لحاظ وجود یکی از اسباب انحلال از هم گسیخته می‌شود. در اینجا دو مرحله را بایستی از یکدیگر تفکیک کرد؛ مرحله اول، تحقق عقدی صحیح و معتبر و مرحله دوم، از هم گسیختن آن به لحاظ وجود سببی از اسباب انحلال که این سبب می‌تواند تراضی طرفین یا اراده یکی از این دو یا حتی به‌صورت قهری باشد؛ بنابراین هرگاه پس از انعقاد عقدی صحیح بر اثر اراده طرفین یا یکی از این دو یا بدون دخالت اراده طرفین عقد از هم گسیخته شود و تعهدات و آثار آن پایان پذیرد، می‌گوییم عقد منحل شده است. پس انحلال به معنای باز کردن این گره و زوال آن تلقی می‌شود (Rahimi, 1997: 4). علل و اسباب فراوانی برای انحلال قرارداد وجود دارد. ولیکن از جمله مواردی که احتمال دارد به‌عنوان شرط ضمن العقد قرار گرفته و در

صورت عدم پرداخت اقساط ثمن، عقد را با انحلال مواجه کند عبارت‌اند از شرط فاسخ، اختیار تخلف از شرط و اختیار شرط که به توضیح هریک می‌پردازیم.

۱-۱. شرط فاسخ

زمانی که طرفین معامله انحلال عقد را منوط به وقوع امر یا تحقق شرطی در آینده می‌کنند، که در صورت وقوع آن شرط عقد خود به خود منفسخ می‌شود؛ در واقع این قسم از انفساخ، به صورت درج شرط انفساخ یا شرط فاسخ محقق می‌شود. به طور مثال، در قرارداد بیع شرط می‌شود، چنانچه پرداخت هر یک از اقساط ثمن به تأخیر افتد قرارداد به پایان می‌رسد یا منفسخ می‌شود. در این صورت هنگامی که در پرداخت اقساط ثمن تأخیر افتد، شرط محقق و عقد برچیده می‌شود؛ بنابراین طرفین عقد همان‌طور که قادرند تأثیرگذاری عقد را به وقوع امری در آینده موکول کنند می‌توانند زوال تعهدات را به وقوع امری در آینده معلق کنند که چنانچه شرط محقق شود بدون نیاز به فسخ عقد، قرارداد خود به خود منفسخ می‌شود (Ghasemzadeh, 2010:243).

۱-۲. اختیار تخلف از شرط

در صورتی که در عقد شرطی به نفع یکی از طرفین شده باشد و مشروط علیه از شرط تخلف کند، مشروط له محق است معامله را با حدود و شرایطی فسخ کند. این نوع حق فسخ را در فقه اختیار اشتراط نیز می‌نامند (Shahid Thani, ND: 381). در ماده ۴۴۴ قانون مدنی، احکام اختیار تخلف شرط به مواد ۲۳۴ تا ۲۴۵ قانون مدنی برگشت داده شده و دیگر در مبحث خیارات، از آن سخنی به میان نیامده است (Shahidi, 2019: 69). یکی از اقسام شرط در ماده ۲۳۴ قانون مدنی، شرط فعل است. شرط فعل در بر گیرنده فعل مادی و حقوقی است که این دو نوع خود نیز به شرط فعل مثبت (ایجابی) و منفی (سلبی) تقسیم می‌شود. یکی از پرکاربردترین شروط مندرج در قرارداد بیع این است که متعاملین تعهد کنند در صورتی که خریدار ظرف مهلت مقرر از پرداخت

اقساط ثمن خودداری کند یا هر یک از چک‌های خریدار برگشت بخورد فروشنده بتواند معامله را فسخ کند. عدم تأمین وجه چک یا عدم پرداخت اقساط ثمن توسط خریدار سببی است که به موجب آن فروشنده حق فسخ بیع را داشته و وجود این شرط راهی است که به خوبی می‌تواند جلوی متضرر شدن فروشنده را بگیرد. در پرونده‌هایی که زمینه‌ساز صدور رأی وحدت رویه بوده نیز آنچه مورد توافق طرفین قرار گرفته است، ماهیتاً خیار تخلف از شرط است، منتهی به جای ضمانت اجرای اولیه خیار تخلف از شرط که تقاضای الزام مشروط علیه به وفای شرط است، از همان زمان تخلف از انجام شرط، ضمانت اجرای نهایی امتناع از اجرای شرط که همانا امکان فسخ قرارداد مشروط فیه است قابل اعمال است (Javaher Kalam, 2021: 192-193).

۳-۱. خیار شرط

هرگاه در قرارداد برای احد طرفین یا هر دو یا شخص ثالثی در مدتی معین حق فسخ تعیین شود، عقد خیارى بوده و حق فسخ درج شده در آن خیار شرط نامیده می‌شود (Safai, 2015: 289; Shahidi, 2019:54). خیار شرط امری است عقلانی که در جامعه نیز مورد عمل قرار گرفته و منطق حقوقی نیز آن را می‌پذیرد (Emami, 2006: 487). خیار شرط یک عمل حقوقی با ماهیت ایقاع است که با اندراج در قرارداد، توسط ذوالخیار قابل اجرا بوده و تحقق آن متوقف بر اراده و توافق متعاملین و اشتراط آن‌ها در عقد است (Adibi, 2011:17) و در واقع ساخته تراضی دو طرف عقد است (Katouzian, 2021: 136). اعمال فسخ اساساً قرارداد را منحل و ساقط می‌کند و نتیجه غیرمستقیم فسخ، سقوط تعهد است (Karimi/Tavakoli, 2017:11). در این خیار، مدت باید معین باشد و در صورت عدم تعیین زمان، خیار و عقد هر دو باطل هستند. خیار شرط را نباید با خیار تخلف از شرط اشتباه گرفت. اینکه فروشنده شرط کند در صورت عدم وصول چک، حق فسخ برای وی ایجاد شود یا به نحو این شرط واقع شود در ما نحن فیه، خیار تخلف از شرط است نه خیار شرط (Aghakhani, 2021: 43)؛ زیرا در

خیار شرط، تعیین مدت، شرط صحت خیار و عقد است و در صورت تخلف مشتری از پرداخت ثمن مدتی وجود ندارد که ظرف آن بایع از حق فسخ استفاده کند، پس این مورد منطبق با خیار شرط نیست؛ اما برخی معتقدند اگر در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن توسط خریدار در مواعد تعیین شده فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را داشته باشد، چنین شرطی را باید ذیل مبحث خیار شرط قرار داد؛ زیرا تنها خیاری است که ریشه قراردادی داشته و مستقیم برای فرد صاحب خیار، ایجاد حق فسخ می‌کند و در توجیه مدت‌دار بودن خیار شرط بیان داشتند مدت چه به صورت صریح و چه به صورت ضمنی تعیین شده باشد، برای صحت خیار شرط کافی است و در اینجا 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 است که به‌طور ضمنی مدنظر طرفین بوده است. در نتیجه خیار دارای مدت بوده و عقد و شرط هر دو صحیح است (Karimi, 2021: 112-113). ولیکن این نظر صحیح نیست؛ معاملاتی وجود دارد که بنای آن بر دقت است و اگر عرف در این موارد مسامحه کند دلیل بر آن نمی‌شود که شارع نیز از عرف پیروی کند. اگرچه لازم به ذکر است شارع از عرف فقط در تشخیص موضوع تبعیت می‌کند و نه در احکام (Karimi, 2017: 64). از طرفی دیگر، عرف بر حسب ازمه و امکان متفاوت است و یافتن زمان عرفی در هر پرونده دادرس را دچار مشکل کرده و فارغ از اینکه موجب اطلاع دادرسی می‌شود موجب صدور آرای مختلف از محاکم شده و در نتیجه موجب بی‌اعتمادی افراد نسبت به محاکم قضایی شده و تحلیل شرط مورد بحث در قالب خیار شرط، نتیجه و تالی مناسبی در روابط معاملاتی بین مردم نخواهد داشت و عدم اطلاع مردم از جزئیات مقررات و زمان مدت معین عادلانه و منصفانه به نظر نمی‌رسد (Alamzadeh, 2006: 37). واگذاری تعیین مدت به عرف برای صحت خیار شرط جهت جلوگیری از بطلان عقد در نتیجه بطلان شرط بوده تا به‌موجب آن عقد را صحیح دانسته و بر استحکام

قراردادها بیفزاید نه اینکه با تعیین مهلت عرفی حقی برای فروشنده جهت فسخ قرارداد اعطا کنند. در رویه قضایی هم قضات سعی بر این دارند تا حد ممکن با تمسک به لوازم قانونی و عرفی از انحلال قراردادها جلوگیری کنند (Vaseghi/ Karimi, 2020: 286). البته مشروط بر اینکه عرف مسلمی در موضوع ثابت شود (Saatchi/ Ghaboli, 2024: 58). بنابراین عدم تعیین مدت در ماده ۳۹۹ قانون مدنی موجب بطلان شرط و عقد هر دو شده نشانگر درجه اهمیت تعیین زمان آن هم به صورت دقیق و منجز است و نمی توان این امر دقیق و مهم را به عرف واگذار کرده و در نتیجه شرط عدم پرداخت اقساط ثمن را نوعی خیار شرط دانست.

۲. بررسی رایج ترین شروط انحلال عقد در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن بر

مبنای رأی وحدت رویه ۸۱۰

رایج ترین شروط ضمن عقد که می تواند موجب انحلال عقد شود با توجه به نحوه نگارش شرط متفاوت است این شرط معمولاً به دو صورت نگارش می یابد:

۱. چنانچه خریدار اقساط ثمن را نپردازد یا وجه چک در سررسید تأمین نشود، فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد.

۲. چنانچه خریدار اقساط ثمن را نپردازد یا وجه چک در سررسید تأمین نشود، قرارداد منفسخ می شود یا هر یک از چک ها از سوی خریدار کارسازی نشود، معامله فسخ است.

در مشروح مذاکرات هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رابطه با ماهیت این شرط اختلاف نظر وجود داشته و نظرات مختلفی بیان شده است. رئیس شعبه ۳۹ دیوان عالی کشور این حق را در قالب خیار شرط و شرط فعل هر دو مورد بررسی قرار داده است. به این شرح که در وهله اول، آن را به صورت خیار شرط موضوع مواد ۳۹۹ و ۴۰۱ قانون مدنی تصور کرده که در صورت عدم پرداخت ثمن در مدت معین برای بایع حق فسخ ایجاد می شود و برای جلوگیری از باطل شدن عقد و شرط به دلیل معین نبودن

مهلت با تمسک به نظریه برخی همچون صاحب جواهر و صاحب عروه‌الوثقی و آیت‌الله مکارم شیرازی، با عرفی دانستن مهلت در خیار شرط، بطلان آن را توجیه کرده است. مطابق با این نظر، مستشار شعبه ۵۲ دیوان عالی کشور نیز بطلان عقد به دلیل عدم تعیین زمان را شامل این مورد ندانسته و با این بیان که: «چون عدم وصول چک زمان دارد و شرط از آن شرایطی نیست که سرایت کند و معامله را باطل کند» شرط را دارای مهلت دانسته است؛ اما در مخالفت با این نظرات رئیس شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور پس از بیان اهمیت مبنا و ماهیت این شرط بیان داشته: «این خیار شرط نیست و دیگر ما نباید به سراغ ماده ۴۰۱ و ۴۶۰ و این‌ها برویم. چون در خیار شرط مدت می‌خواهد» و صراحتاً خیار مذکور در عقد را خیار تخلف از شرط دانسته است. مشابه با این دیدگاه رئیس شعبه ۳۹ و ۲۱ دیوان عالی کشور شرط خیار در بیع متنازع‌فیه را به عنوان شرط فعل دانسته‌اند که ماده ۲۳۷ قانون مدنی به مشروط له حق داده برای اجبار مشروط علیه به انجام فعل به حاکم مراجعه کند و در صورت عدم امکان انجام فعل مزبور حق فسخ برای مشروط له در نظر گرفته شده است. به نظر نگارندگان شرط مذکور در بند اول برای فروشنده حق فسخ را در نظر گرفته است که طبق ماده ۲۳۴ قانون مدنی مصداقی از خیار تخلف از شرط است که شرح آن در قسمت قبلی گذشت. اما در خصوص ماهیت شرط بند دوم که انفساخ قرارداد را پیش‌بینی کرده باید گفت این انفساخ ناشی از قرارداد است و عقد بیع خود به خود از بین می‌رود. بدین نحو که طرفین معامله انحلال عقد را منوط به وقوع امر یا تحقق شرطی در آینده می‌کنند که در صورت وقوع آن شرط عقد خود به خود منفسخ می‌شود. می‌توان گفت شرط فاسخ شرط انتفای حق بوده و شرطی است که هرگاه محقق شود تعهد موجودی را از بین می‌برد (Jafari Langroudi, 1997: 380). چنان‌که در قرارداد بیع شرط شود که در صورت تأخیر در پرداخت اقساط ثمن، قرارداد پایان پذیرد با تأخیر در پرداخت اقساط ثمن شرط محقق و معامله منحل می‌شود. پس انحلال عقد موکول به وقوع رخدادی در آینده می‌شود همان‌طور که می‌توان تأثیر عقد را معلق به امری در آینده کرد؛ بنابراین

شرط گنجانده شده در بند دوم همان شرط فاسخ است که انفساخ قرارداد را در پی دارد و تحقق آن نیاز به اعمال اراده جدید نداشته و قرارداد خود به خود برچیده می‌شود (Karimi & Tavakoli, 2017: 26). در پرونده نخست هم که به تأیید شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران رسیده شرطی که مورد تراضی طرفین قرار گرفته شرط فاسخ بوده، زیرا در متن قرارداد این شرط درج شده که وجه هر یک از چک‌ها پرداخت نشود، معامله بدون مراجعه به مراجع قضایی، فسخ و خریدار باید ملک را به فروشنده تحویل دهد. منظور متعاملین از جمله «معامله فسخ می‌شود» یعنی عقد خود به خود و بدون نیاز به اراده جدید منحل می‌شود نه اینکه برای بایع حق فسخ در نظر گرفته شده است. ولیکن در پرونده‌ای که به تأیید شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران رسیده تعیین نشده که شرط مورد توافق امکان فسخ قرارداد در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن است (خیار تخلف از شرط) یا انفساخ قهری عقد (شرط فسخ)؛ اما از مشروح مذاکرات هیئت عمومی دیوان عالی کشور به این نتیجه می‌رسیم که مستشار شعبه ۳۹ دیوان عالی کشور شرط مندرج در قرارداد را شرط انفساخ (شرط فسخ) تعبیر کرده و اعضای بقیه شعب با تسامح آن را حق فسخ به شمار آورده‌اند. هرچند خیار تخلف از شرط و انفساخ قرارداد هر دو از تراضی و توافق طرفین هستی یافته و مبنای آن اراده طرفین است، ولیکن نحوه اعمال آن متفاوت است. هر دو شرط مندرج در بند اول و دوم در نهایت موجب انحلال عقد است ولیکن در خیار تخلف از شرط اعمال خیار در اختیار فروشنده بوده و حتی امکان چشم‌پوشی از فسخ و اسقاط آن را دارد. به‌طور مثال در صورتی که فروشنده با علم و اطلاع از ایجاد حق فسخ برای خود اقدام به صدور اجرائیه برای چک کند، این عمل به‌صورت ضمنی حق فسخ را از بین می‌برد. در حالی که شرط فسخ، موجب انفساخ قهری قرارداد بوده و اراده فروشنده قادر به پیشگیری از وقوع انحلال نیست؛ بنابراین از حیث ضمانت اجرا در خیار تخلف از شرط پس از تخلف از شرایط مقرر حق فسخ را برای فروشنده به بار می‌آورد اما شرط انفساخ به‌محض تخلف مشروط علیه، موجب انحلال عقد می‌شود؛ بنابراین رایج‌ترین شروطی

که می‌تواند موجب انحلال معامله به دلیل عدم پرداخت اقساط ثمن است، خیار تخلف از شرط و شرط فاسخ است.

۳. امکان سنجی تصرفات منتقل الیه در بیع خیاری و وضعیت تصرفات

در رابطه با تصرفات منتقل الیه در بیع خیاری و وضعیت آن اختلاف نظرات گسترده‌ای در بیان فقها و حقوقدانان وجود دارد که این امر موجب تفاسیر مختلفی از مواد قانون مدنی نیز شده که به بیان آن می‌پردازیم.

۳-۱. مواضع فقهی

در رابطه با امکان تصرفات من علیه الخیار در بیع خیاری و وضعیت تصرفات ایشان، دیدگاه‌های فقهی متفاوتی وجود دارد. برخی هرگونه تصرفی که مانع استرداد عین باشد را جایز ندانسته و مشتری را از هرگونه تصرفی که منافی با خیار باشد منع کرده‌اند؛ زیرا خیار حقی است متعلق به عقد که خود آن به عوضین تعلق دارد و با زوال قرارداد، عوضین به صاحبان اولیه مسترد می‌شود. حق متعلق به شی‌ای است که از آن به صاحبش منتقل می‌شود. پس جایز نیست طرف قرارداد با تصرف در عوضین، اعم از اتلاف و انتقال آن به دیگری، آن حق را باطل کند و بر غیر ذوالخیار جایز نیست به نحوی عمل کند که او را از استرداد مال در زمان فسخ بازدارد (Ansari, 2007:144-145). در صورتی که علی‌رغم منع تصرف، نسبت به عین تصرفی صورت گیرد، دو وضعیت متصور است؛ اول اینکه تصرفات باطل است که در این صورت فسخ عقد اصلی تأثیری در عقد دوم ندارد زیرا عقد دوم از ابتدا هم باطل بوده است. وضعیت دوم اینکه تصرفات فضولی محسوب شده و غیر نافذ است. مگر اینکه بائع آن‌ها را اجازه دهد (Helli, 1997: 70; Naeini, 1994: 315).

در مقابل اما برخی اعتقاد به جواز تصرفات من علیه الخیار دارند. ولیکن آثار متفاوتی برای آن قائل اند: اول اینکه وجود خیار مانع از صحت تصرفات نیست؛ ولی به دلیل اینکه عقد دوم مبتنی بر عقد اول است، چنانچه صاحب خیار، عقد را فسخ کند، عقد دوم نیز منحل می‌شود. بدین نحو که با فسخ عقد اول، عقد دوم از حین فسخ باطل یا منفسخ می‌شود یا با فسخ عقد اول، عقد دوم از اساس باطل است؛ زیرا فسخ کننده مال را از مالکیت طرف خود یعنی من علیه الخیار خارج می‌کند نه از مالکیت ثالث (Naeini, 1994: 166; Mousavi Khoei, 1994: 469; Jafari Langroudi, 2003: 192). دوم اینکه با انعقاد عقد مالکیت منتقل می‌شود پس تصرفات نافذ است، چون خیار به عقد تعلق می‌گیرد نه به مال موضوع عقد. حال اگر پس از انحلال مبیع موجود باشد به کیسه مالک پیش از عقد برمی‌گردد ولی اگر مال موجود نباشد به بدل آن رجوع می‌شود (Imam Khomeini, 1989: 432; Isfahani, 1997: 280). در خیارات بالقوه نیز مالکیت از حین عقد است و مشتری محق در تصرفات است؛ اگر فروشنده نسبت به اعمال حق فسخ اقدام کند تأثیری در معامله دوم نداشته و خریدار مکلف به برگرداندن مبیع نیست بلکه در اینجا تلف حکمی رخ داده و فروشنده می‌تواند درصدد مطالبه مثل یا قیمت مال خویش برآید (Ansari, 2007: 152).

۲-۳. مواد قانونی و دکترین حقوقی

در بیع شرط موضوع مواد ۴۵۹، ۴۶۰ و ۵۰۰ قانون مدنی به مجرد وقوع عقد، مبیع به ملکیت مشتری درمی‌آید ولیکن ملکیت مشتری نسبت به مبیع متزلزل بوده و مشتری نمی‌تواند در مبیع تصرفی کند که نافی خیار باشد (Emami, 2006: 563). به عبارتی مشتری به عنوان مالک جدید تمام آثار حقوق مالکیت را دارد مگر آنچه نافی خیار باشد.^۱ انتقال عین مال توسط خریدار بدون در نظر گرفتن خیار به نفع بایع صحیح

۱. صورت جلسه نشست قضایی مورخ ۰۵/۱۲/۱۳۹۴ برگزار شده توسط: استان آذربایجان غربی / شهر ارومیه

نیست و شبیه معامله فضولی است، زیرا حق مشتری نسبت به بایع مطلق نیست و مقید به خیار است و تا پایان مدت متزلزل است و انتقال آن به طور مطلق تعرض به حق فروشنده خواهد بود (Emami, 2006: 564). البته برخی اجاره تا زمان اعمال خیار از طرف فروشنده را نافذ دانسته ولیکن تصرفات پس از اعمال خیار را غیر نافذ و منوط به رضای مالک جدید (فروشنده) کرده‌اند (Katouzian, 2009: 361).

برخلاف بیع شرط، در خیار شرط قانون‌گذار در رابطه با امکان یا عدم امکان انجام تصرفات توسط منتقل الیه و وضعیت تصرفات تکلیف را مشخص نکرده است. ولیکن برخی خیار شرط را همانند بیع شرط دانسته و حق تغییر و تصرفات ناقله را به مشروط علیه نداده‌اند، زیرا در خیار شرط همچنان یک نوع علاقه بین فروشنده و کالا وجود داشته و رابطه فروشنده با کالا قطع نشده و مالکیت خریدار نسبت به کالا به طور کامل تثبیت نشده است؛ بنابراین خریدار حق ندارد تصرفی منافی با حق بایع انجام دهد، به نحوی که هرگاه اراده فسخ عقد را کند، امکان استرداد عین با همان وضعیت قبل از عقد را نداشته باشد (Shahidi, 2019: 76). در مقابل اما برخی دیگر فسخ قرارداد را موجب ورود خدشه به تصرفات سابق ندانسته و بیان داشته‌اند: «طبق اصل عدم نباید بطلان تصرفات ناقله در بیع شرط را به خیار شرط نیز تسری و تعمیم داد» (Nahreini, 2022: 302-303). در بیع شرط عدم تصرفات ناقله بر خریدار شرط است حتی اگر بدان تصریح نشده باشد اما در خیار شرط، مطلق تصرف خریدار در بیع مجاز است مگر آنچه استثنا شده باشد (Hosseinzadeh/ Qahari, 2023: 472).

در جایی که خیار تخلف از شرط برای یکی از طرفین قرارداد درج شود؛ به طور مثال مالی فروخته شود و خریدار برای پرداخت ثمن چک صادر کند و شرط شود در صورتی که چک‌ها منتهی به وصول نشود، ضمانت اجرای آن حق فسخ برای فروشنده است، در این مورد نیز مستفاد از مواد ۳۶۳ و ۳۶۴ قانون مدنی وجود خیار مانع انتقال نبوده و از حین عقد مالکیت منتقل می‌شود نه از انقضای خیار؛ بنابراین به محض وقوع بیع، مالکیت نیز منتقل می‌شود و خریدار مجاز به انجام دادن تصرفات در مبیع بوده و

انحلال بعدی عقد خللی بر معاملات انجام شده وارد نمی‌کند. منطق نهفته در این نظریه این است که امکان بر هم زدن عقد تا زمانی که واقعیت خارجی پیدا نکرده و اجرا نشده است در آثار آن و از جمله انتقال مالکیت اثر ندارد. فسخ در آینده اثر دارد و خریدار می‌تواند هر تصرفی که بخواهد انجام دهد (Katouzian, 2023: 89). چنانکه در ماده ۷۳۳ ق.م نیز در اثر فسخ یا اقاله منشأ دین، بعد از تحقق حواله دین ساقط شود، حواله باطل نیست ولی محال‌علیه بری می‌شود؛ زیرا اثر فسخ نسبت به آینده است و در گذشته اثر نمی‌کند تا مبنای حواله را از بین ببرد (Katouzian, 2016: 203-204).

در واقع اثر انحلال قرارداد عطف به ماسبق نمی‌شود و معامله را از آغاز پیدایش آن بی‌اثر نمی‌سازد. ولیکن در صورت انتقال مبیع از طرف خریدار و اعمال فسخ از سوی فروشنده مبیع در حکم تلف محسوب می‌شود و خریدار باید بدل را برگرداند. قانون مدنی از طرفداران دیدگاه جواز تصرف منتقل‌الیه است چون به‌طور کلی تصرفات را نافذ می‌داند مگر اینکه عدم تصرفات شرط شده باشد (Khalifeh Shushtari, 2020: 77). که در این صورت تصرفات مشتری در مبیع را مجاز ندانسته، چنانکه در ماده ۴۵۴ بیان داشته: «... مگر این‌که عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت، بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده باشد که در این صورت اجاره باطل است». قاعده جمع بین مالکیت خریدار و جلوگیری از تصرف ناقل او در این ماده به خوبی مشهود است: خریدار در هر حال پس از عقد مالک است ولی دو طرف می‌توانند به‌طور صریح یا ضمنی از اختیار او بکاهند. هدف ایشان از فسخ این است که وضع دو طرف به‌جای پیشین بازگردد و اگر مبادله‌ای انجام پذیرفته بر هم بخورد (Katouzian, 2023: 90).

پس معامله انجام شده به حق صاحب اختیار لطمه‌ای وارد نمی‌سازد و فسخ قرارداد موجب بطلان اجاره خواهد بود مگر اینکه مالک آن را تنفیذ کند. همچنین در صورتی که مبیع متعلق حق غیر قرار گیرد به‌طور مثال در رهن قرار گیرد، این عمل نیز مانع فسخ نیست؛ بنابراین اگر مشتری مبیع را با رعایت شرایط مندرج در قرارداد به رهن گذاشته باشد و بایع معامله را فسخ کند، رهن بی‌ارزش

نمی‌شود؛ ولیکن به دلیل مرهون بودن از قیمت آن کاسته می‌شود و نقص مال محسوب می‌شود، مشتری باید مابه‌التفاوت قیمت را به بایع بپردازد یا با پرداخت حق طلبکار یا به ترتیبی دیگر موجبات فک رهن را فراهم کند (Safai, 2015: 326). بنابراین تصرفات منافی با حق ذوالخیار غیر نافذ است و فسخ معامله اولیه توسط ذوالخیار نشانگر عدم تنفیذ معاملات بعدی بوده و در نتیجه معاملات بعدی باطل می‌شوند.

۳-۳. رویکرد اتخاذ شده در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور

در مذاکرات بین رؤسا و مستشاران و اعضای معاون شعب دیوان عالی کشور در جلسه هیئت عمومی، دو نظریه متفاوت ابراز شده برخی^۱ (مستشار شعبه ۵۲ و عضو معاون شعب ۱۸ و ۵۱ دیوان کشور و روسای شعب ۲۱، ۳۵، ۴۲ و ۴۵ دیوان عالی کشور) از ایشان با طرفداری از رأی صادره از شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران، این گونه استدلال کرده‌اند که: اثر فسخ نسبت به آتیه است و اثر قهقرایی نداشته و عطف به ماسبق نمی‌شود و مستفاد از مواد ۳۶۳، ۳۶۴، ۴۵۴، ۴۵۵ و ۷۳۷ دلالت بر این دارد که از زمان خیار فروشنده، معامله‌ای که به صورت صحیح واقع شده هیچ مانعی برای تصرفات ناقله خریدار اولیه وجود ندارد و بر این اساس که وجود خیار در عقد مانع از انتقال نمی‌شود مادامی که فسخ صورت نگرفته خللی بر صحت قرارداد وارد نمی‌کند. چون تأثیر فسخ نسبت به آتیه است. چنان‌که مقنن فسخ عقد بیع پس از رهن یا اجاره مبیع توسط مشتری را سبب ابطال عقد اجاره ندانسته، انتقالات کاملاً صحیح و درست است و اینکه به طور ضمنی استنباط کنیم منظور از این بوده که خریدار نباید در مبانی تصرفات ناقله داشته باشد و انتقال دهد، اصلاً حرف درستی نبوده و ناموجه است. در

۱. جهت مطالعه بیشتر، نک: معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی (۱۴۰۱). فسخ بیع و استرداد مبیع، تأثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ، مشروح مذاکرات هیئت عمومی دیوان عالی کشور درباره رأی وحدت رویه قضایی، چاپ پنجم، انتشارات قوه قضاییه.

اینجا موضوع معامله بیع شرط نیست اگر بیع شرط بود می‌توانستیم ابطال معاملات را مطرح کنیم و اینجا شرط انفساخ به دلیل عدم پرداخت اقساط ثمن است. هیچ شرطی در هیچ جای شرع و فتاوا و قانون به ما اجازه نمی‌دهد در مالکیت استقرار یافته نقل و انتقالات صحیح قانونی بعدی را به اعتبار حق فسخی که ایجاد شده بر هم بزنیم که این امر محذورات و مشکلات کمتری برای مردم در معاملات کلان در آینده خواهد داشت. در نتیجه اعتقاد به عدم تأثیر انحلال قرارداد اول در معاملات منتقل الیه و ایادی بعدی داشته و تصرفات من علیه الخیار را صحیح دانسته‌اند.

در مقابل ایشان، گروهی^۱ (رئیس و مستشار شعب ۱۹ و ۳۹ و عضو معاون شعبه ۸ و روسای شعب ۱۳، ۱۴، ۱۸، ۳۲ دیوان عالی کشور) دیگر در مخالفت با نظرات گروه اول، بیان داشتند درست است که طبق ماده ۳۶۳ قانون مدنی به محض انعقاد بیع مالکیت منتقل می‌شود ولی مالک مال را به صورت مطلق و منجز به دست خریدار نمی‌دهد که هر کاری خواست انجام دهد. بیعی که مقید به خیار است متزلزل است و مالکیت مستقر به وجود نمی‌آورد. همچنین درست است که طبق قسمت اول ماده ۴۵۴ ق.م فسخ بیع مانع صحت تصرفات مشتری نیست ولیکن در قسمت آخر ماده به شرط صریح و یا ضمنی احاله داده است یعنی گفته اگر چنین شرط شده باشد شرط حاکم است. مثلاً زمانی که تصریح به فسخ معامله در صورت عدم پرداخت هر یک از اقساط از جانب خریدار شده، به نحو ضمنی استنباط می‌شود خریدار موظف است که ملک را به فروشنده تحویل کند. همان‌طور که در خیار شرط نیز هدف طرفین معامله از لحاظ کردن شرط خیار در معامله، استدراک وضعیت سابق خویش است که این امر منوط بر آن است که مشتری عملی نکند که منافی با اعمال حق مزبور باشد. اینکه فرموده‌اند اثر فسخ نسبت به آینده است و انتقال مبیع، مالکیت خریدار دوم را مخدوش نمی‌سازد، این مصداق بارز کلمه حق یراد بها الباطل است. اثر فسخ نسبت به آتیه است

به این معنی است که از لحظه‌ای که بایع اعمال فسخ کرد، معامله فسخ می‌شود و تمام آثار مالکیت برای مشتری دوم تا زمان فسخ باقی است. منتها از تاریخ فسخ دیگر مالکیت وی اثر ندارد. چون اثر فسخ نسبت به آینده است و مبیع باید برگردد. پس از این حکم به حق قانون مدنی، اراده باطل نکنیم. درنهایت، این گروه رأی شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر که بیان داشته: «بعد از صدور بطلان مبیعه‌نامه اول، معاملات متعاقبه آن نیز باطل می‌شود، زیرا با انحلال عقد اول هر یک از ثمن و مثنی باید به متعاملین اعاده شود و در صورتی امکان اعاده به وضع سابق وجود دارد که انتقالات بعدی باطل شود» را صائب دانسته‌اند. درنهایت، هیئت عمومی دیوان عالی کشور با اکثریت ۶۹ نفر از آرا به استناد مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی نیز رأی شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران را تأیید کرده و حق بایع نخست را بر ایادی بعدی ترجیح داده و ایشان را به استرداد مبیع مکلف کرده ولیکن متأسفانه درنهایت وضعیت معاملات بعدی در صورت انحلال معامله اول را مشخص نکرده است. همان‌گونه که در قسمت قبلی شرح آن گذشت با توجه به نظریه فقها و حقوقدانان و توجهاً به مواد ۳۶۳، ۶۴، ۴۵۴، ۴۵۹، ۴۶۰، ۵۰۰، ۷۳۳ قانون مدنی وجود خیار مانع از تصرف در مبیع نیست مگر اینکه عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت شرط شود که در این صورت معاملات بعدی غیر نافذ بوده و با اعمال فسخ توسط ذوالخیار معاملات باطل می‌شود. برخی حکم نهایی معاملات بر مبنای رأی وحدت رویه را غیر نافذ مراعی دانسته‌اند (Javaher Kalam, 2021: 207; Karimi, 2023: 117) که آن وضعیتی است که واجد تمام شرایط صحت بوده، ولی تعلق حق احتمالی شخص ثالث به موضوع قرارداد مانع آن محسوب می‌شود و با تأمین یا سقوط بعدی حق وی، قرارداد خود به خود و بدون نیاز به تنفیذ ذی‌نفع نافذ می‌شود (Karimi, Kandsari, 2018: 686; Karimi, 2012:162).

۳-۴. قانون الزام ثبت معاملات اموال غیرمنقول و دامنه شمول رأی وحدت رویه

شماره ۸۱۰ هیئت عمومی

یکی از قوانین جدید التصویب که دامنه شمول رأی وحدت رویه ۸۱۰ را تحت تأثیر قرار داده است، قانون الزام ثبت معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۳/۱۷/۱۴۰۳ است. به موجب تبصره ۱ ماده این قانون: «دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است، مشروط بر اینکه ظرف ۱۵ روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف ۱۵ روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هرچند فسخ ثبت نشده باشد. سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه‌ای طراحی شود که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ با موعده پرداخت ثمن و یا تا موعده دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام عمل حقوقی موضوع این ماده را ندارد امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد. در هر حال، چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیرمنقول، به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد». بنا بر تبصره یک قانون یاد شده، در صورتی که در معامله بر مال غیرمنقول حق فسخی برای ناقل وجود داشته باشد، منتقل الیه نمی‌تواند در مدت خیار آن مال را به غیر انتقال دهد. با این حال، هرگاه انتقال گیرنده مال موضوع معامله را به غیر واگذار کند، اگرچه انتقال گیرنده دوم با ملاحظه سند رسمی از وجود خیار برای ناقل نخست و عدم جواز تصرف در مورد معامله از سوی منتقل الیه اول مطلع بوده، قانون‌گذار حق انتقال گیرنده دوم را بر حق ناقل نخست مقدم داشته است مگر اینکه مورد معامله در اثر فسخ یا اقاله به انتقال گیرنده اول بازگشته باشد. بر این اساس، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیگر شامل معاملات واقع بر اموال غیرمنقول (موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت)

نمی‌شود ولیکن در مورد انتقال اموال منقول همچنان رأی مزبور لازم‌الاجراست. در واقع قانون جدید الزام به ثبت، انتقال معاملات غیرمنقول را در حکم تلف دانسته و رأی ۸۱۰ را در قسمت اموال غیرمنقول تخصیص زده است.

۴. بررسی مبانی رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور

مبانی جمع «مبنا» است که در لغت به معانی چندی از جمله بنیاد، اساس، شالوده و پایه آمده است (Anvari, 2002: 6591-6603; Dekhoda, 1955: 17759). در متون و منابع حقوقی، چهار مفهوم برای واژه مبانی بیان شده است که هم‌پوشانی در آن وجود ندارند و چهار تعبیر از این واژه را نشان می‌دهند. برخی از نویسندگان از آن به عنوان «نیروی الزام‌آور حقوق» و برخی به عنوان «دلیل اعتبار» یاد کرده‌اند؛ برخی آن را «قاعده حقوقی که در قوانین بیان نشده یا از قوانین استنباط نشده» و گروهی آن را «اصطلاحی برای بیان چرایی قاعده حقوقی» به کار برده‌اند (Mansour Abadi /Riahi, 2012: 10). یافتن مبنا در این نوشتار در واقع جستجو برای یافتن پاسخ به چرایی ایجاد رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ و اینکه چرا و بر اساس کدامین شالوده و بنیانی رأی وحدت رویه فسخ یا انفساخ عقد را سبب انحلال عقود بعدی و استرداد مبیع دانسته است. وجود اختیارات در عقود لازم جزء امور استثنایی است؛ بنابراین در مبنای خیار نیز ما به دنبال یافتن پاسخ این سؤال هستیم که چه عواملی سبب این استثنا می‌شود و چه ضرورتی باعث می‌شود تا انحلال عقد نخستین در عقود بعدی تزلزل ایجاد کند.

همان‌گونه که شرح آن گذشت، دادرسان در برخورد با مسئله جواز یا عدم جواز تصرفات من علیه الخیار و وضعیت تصرفات ایشان دچار اختلاف و دودستگی بودند که در نهایت به دلیل وجود شرط ضمنی در بیع خیاری، استرداد عین مبیع را تجویز کرده‌اند. با توجه به مستندات هیئت عمومی دیوان عالی کشور، بنیان رأی بر مواد ۱۰، ۲۲۴، ۲۲۰، ۲۲۵، ۴۵۴، ۴۵۵ و ۴۶۰ ق.م و قواعد فقهی «المسلمون عند شروطهم»، «المشروط عرفا كالمشروط شرطا» و قاعده لا ضرر است؛ بدین توضیح که برخی

شروط در عقد از طبیعت خود عقد و عرف و عادت و به‌طور ضمنی استنباط می‌شود و درست است که در متن عقد ذکر نمی‌شود اما داخل در مفاد عقد است. این نوع توافق، تابع عقد دیگر است و استقلال ندارد. شرط بدین معنی را شرط ضمن العقد یا ضمن عقد می‌نامند (Katouzian, 2013: 281; Safai, 2015: 199; Shahidi, 2019: 80). وجود این شروط بر اساس عرف و عادت و بنای عقلا مسلم فرض می‌شود و در حین عقد یا قبل از آن صراحتاً مورد مذاکره و توافق طرفین قرار نمی‌گیرند (Mohaqq) (Damad, 2009: 165-166). شروط ضمنی دارای اقسامی از جمله؛ شرط ضمنی بنایی، شرط عرفی متعارف و شرط ضمنی ارتكازی هستند.

شرط ضمنی بنایی: به شرطی گفته می‌شود که در متن عقد از آن نامی برده نمی‌شود ولیکن در صحبت‌های قبلی فی‌مابین طرفین معامله راجع به شرط مذاکراتی به عمل آمده و تعهداتی نیز بین متعاقدین واقع شده است (Eftekhari, 2003: 237) و یا مباحثاتی که طرفین عقد قبل از عقد می‌کنند و نسبت به آن توافق دارند اما در عقد، به آن مذاکرات تصریح نمی‌کنند به نام شرط تبانی و شرط بنایی خوانده می‌شود (Jafari Langroudi, 1990: 100). در تعریفی دیگر، شرط بنایی شرطی است که قبل از عقد طرفین بر التزام به آن موافقت کرده و عقد را بر آن اساس بنا می‌کنند ولی در متن عقد بدان تصریح نشود (Bojnourdi, 1993: 252).

شرط ضمنی عرفی: به این معنی است که ملازمه میان شرط ضمنی و معامله، ناشی از عرف و عادات قراردادی باشد، یعنی مفاد شرط به‌گونه‌ای در عقد تکرار می‌شود و به حدی شیوع پیدا می‌کند که می‌توان آن را از لوازم معامله دانست (Katouzian, 2008: 123) و شرطی است که به خاطر بدهی بودن آن در عرف در ضمن عقد ذکر نمی‌شود و وجود عرف دلالت دارد که شرایط و اراده طرفین عقد نسبت به آن‌ها شمول داشته و عدم تصریح به شروط به علت اعتماد به عرف بوده است (Azadi, 2020: 24). در حقوق کشور ما عرف در ساختمان قواعد حقوقی اثر بسزا دارد، همچنین قانون‌گذار در آثار قراردادهای اهمیت زیادی برای عرف قائل شده و در پاره‌ای مواد به‌طور ضمنی از آن یاری

گرفته است (Katouzian, 2011: 183-184). حتی در قسمت آخر ماده ۳۵۶ قانون مدنی عدم تصریح در عقد یا جهل طرفین به عرف را مانع از تبعیت از عرف ندانسته است. در ما نحن فیه نیز جهل طرفین به عرف مانع از اجرای حق فروشنده نخواهد شد.

شرط ارتكازی: یکی از اقسام شرط ضمنی که ناشی از عقل و بدهت است، شرط ضمنی واقعی است که در حقیقت همان شرط ضمنی ارتكازی است (Mohammadi, 2021: 391). منشأ پیدایش این شرط برای طرفین مشخص نیست اما چنان در اذهان طرفین رسوخ کرده و تأثیر گذاشته است که لازمه عقد بوده و معتبر است، به گونه‌ای که حتی بدون تصریح، عقد شامل آن می‌شود و برخی از فقها آن را از شروط ضمنی می‌دانند؛ زیرا در عالم ثبوت و حقیقت، نیت مشترک طرفین به آن اختصاص دارد و قصد مشترک طرفین نسبت به آن محرز است (Esmaeli/ Tavakolikia, 2011: 163). زمانی که فرد تعهد به انجام کاری می‌کند، در واقع به‌طور ضمنی تعهد به فراهم کردن مقدمات آن نیز کرده است. پس در مسئله ما نحن فیه نیز وقتی فردی کالایی را می‌فروشد و ضمن آن شرط می‌کند در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن معامله منحل شود، ولی به‌طور صریح در مورد عدم انجام تصرفات ناقل ملکیت صحبتی نمی‌کند، به معنی آن نیست که خریدار اجازه دارد بدون توجه به شرط مذکور مبیع را مورد معامله قرار دهد و در صورت انحلال معامله به دلیل عدم پرداخت اقساط ثمن، عنوان دارد که عدم تصرفات ناقله در معامله صراحتاً شرط نشده است؛ در واقع در این‌گونه موارد عقل به‌طور ضمنی حکم می‌کند که خریدار از مال فروشنده حمایت کرده و برای حفظ آن از تصرفات منافی با حق فروشنده بپرهیزد. در واقع استرداد مبیع در پی انحلال عقد امری بدیهی و از نظر عقلی لازمه عقد است؛ زیرا فروشنده با درج این شرط در واقع در پی حفظ مبیع برای خویش و سهولت در استرداد آن بوده و اگر قصدی جز این داشت نیازی به این شرط نبود. پس این شرط می‌تواند به‌نوعی شرط ضمنی ارتكازی باشد که این شرط از شروط معتبر و صحیح بوده و عموم حدیث المومنون عند شروطهم آن را نیز در برمی‌گیرد؛ بنابراین همانند شروط مصرح در متن عقد لازم الوفا است و مهم‌ترین دلیل اعتبار آن،

سیره و بنای عقلا است (Esmaeli/ Tavakolikia, 2011: 152) و این شروط طبق روایاتی مانند «المسلمون عند شروطهم، الا کل شرط خالف کتاب الله عزوجل فلا یجوز» (Sheikh Saduq, ND: 202) و «المسلمون عند شروطهم الا شرطاً فیہ معصیه» (Nouri Tabarsim, ND: 300) لازم الوفا بوده و مؤمنان باید به تعهدات و التزامات خویش پایبند باشند (Hashemi, ND: 408). مشابه با این امر قانون‌گذار نیز طبق مواد ۴۶۰، ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی در مواردی که عدم تصرفات ناقله به صورت صریح یا ضمنی در عقد درج شود تصرفات منتقل الیه در مبیع را تجویز نکرده و مالکیت خریدار را مالکیت مقید می‌داند. مبنای این حکم قانون‌گذار، شرط طرفین است و همین شرط است که مالکیت خریدار را تا پایان شرط مقید می‌داند (Askari, 2011: 30). در عرف معاملاتی نیز این امر بسیار شایع است که وقتی بایع ضمن عقد شرط می‌کند در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن معامله منحل شود، با این شرط حق دارد مبیع را برگرداند؛ زیرا فروشنده با درج چنین شرطی قصد داشته مبیع را گرو نگه دارد برای پرداخت ثمن و عرف می‌گوید باید ملک برگردد و اصولاً داعی و انگیزه جعل حق فسخ آن است که فروشنده بتواند عنداللزوم مال خود را پس بگیرد (Aghakhani, 2021: 37)؛ منتهی مفاد این شرط چنان در قراردادهای تکرار شده و شیوع پیدا کرده که می‌توان آن را از لوازم معامله دانست که به دلیل بدهت آن در عرف در ضمن عقد ذکر نمی‌شود ولیکن طبق قاعده «المعروف عرفاً کالمشروط شرطاً» یا به تعبیر دیگر «العاده فی کُلِّ مُعَامَلَةٍ بِمَنْزِلَةِ الشَّرْطِ الضَّمْنِ» بدین معنا که در معاملات، عادت‌ها نزد عرف در حکم شرط ضمن عقد است (Kashif al-Ghita, ND: 158; Hashemi, ND: 412) به‌منزله ذکر در عقد است و مستنداً به مواد ۲۲۰، ۲۲۴ و ۲۲۵ قانون مدنی متعاملین ملزم به اجرای آن هستند.

از طرف دیگر، در شرایطی که فروشنده کالا ضمن معامله شرط می‌کند که در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن حق فسخ معامله را داشته یا معامله منفسخ شود، همانا این انحلال جهت جلوگیری از ضرر ناروایی است که به بایع وارد می‌شود؛ زیرا این شرط او را بی‌نیاز از طی مراحل طولانی قانونی از طریق پیگیری قضایی جهت

مطالبه ثمن می‌کند که احتمال می‌رود حتی پس از رسیدگی و صدور رأی به محکومیت خریدار به پرداخت ثمن نیز با خریدار معسری مواجه شود که توان استرداد وجه را ندارد ولیکن با فسخ عقد فروشنده به کالای خویش دست می‌یابد و از ورود زیان ناروا به ایشان جلوگیری می‌شود. پس، فسخ عقد و در پی آن استرداد مبیع، جلوی ورود ضرر را گرفته و این امر موجب طیب خاطر افراد در هنگام انعقاد قرارداد می‌شود. در نظریه نماینده دادستان محترم کل کشور نیز که منتهی به صدور رأی وحدت رویه ۸۱۰ شده این موضوع صراحتاً بیان شده که شخصی که شرط به نفع او شده برای رفع ضرر از خویش حق فسخ معامله را پیدا می‌کند و غیر از این راهی برای دفع ضرر وجود ندارد. پس قاعده لا ضرر که به معنی نفی مشروعیت هرگونه ضرر و اضرار در اسلام است (Meshkini, 1992: 203) و ضرر را نقص حق می‌داند (Naraqi, ND: 48) نیز در اینجا حاکم است.

فرجام سخن

با بررسی نظرات فقها و حقوق‌دانان و مواد قانون مدنی به این نتیجه رسیدیم که وقتی بایع در ضمن معامله شرط می‌کند، در صورت عدم پرداخت هر یک از اقساط ثمن معامله منحل شود، قواعد فقهی و اصولی حاکم بر این است که من علیه الخیار حق تصرف در مبیع را ندارد؛ زیرا اگرچه به محض انعقاد معامله مالکیت مبیع منتقل می‌شود و علی‌القاعده مجاز در انواع تصرفات است ولیکن به این دلیل که خود ایشان هنگام انعقاد معامله به واسطه پذیرش شرط ضمن عقد، محدود شدن تصرفات خود را پذیرفته‌اند. پس بر مبنای مواد ۴۵۴، ۴۵۵ و ۴۶۰ مکلف‌اند از هرگونه تصرفی که منافی حق ذوالخیار باشد امتناع کند. این شرط، نوعی شرط ضمنی ارتکازی است که به حکم عقل برای طرفین لازم الرعایه بوده و متعاقدين لاجرم در پذیرش آثار آن که استرداد عوضین در صورت انحلال عقد است هستند.

قاعده «المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً»، «المؤمنون عند شروطهم» و «العاده فی كلِّ مُعامله بِمَنْزِلَه الشَّرطِ الضِّمْنی» مبانی محکمی برای این امر بوده و رأی وحدت رویه ۸۱۰ نیز بر همین مبانی با تحقق شرط و اعمال فسخ، خریدار را ملزم به استرداد مبیع دانسته است. ملاک مورد توجه این رأی این است که در هر قراردادی که به دلیل عدم پرداخت هر یک از اقساط ثمن معامله منحل می‌شود، قضات قادرند با توجه به آن حکم به استرداد مبیع کنند تا این‌گونه به طرز بهتری از تحمیل ضرر ناروا بر بایع پیشگیری کنند. گفتنی است با تصویب قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول، در صورت انتقال رسمی ملک به دیگری، فسخ معامله اصلی تأثیری بر معامله رسمی منعقدۀ ندارد و در صورت فسخ، مشروط له مستحق قیمت روز ملک است. در واقع قانون‌گذار در این قانون برای حفظ ثبت معاملات و اعتباربخشی مطلق به اسناد رسمی، نظریه تلف حکمی را پذیرفته و از دارنده سند رسمی حمایت کرده است.

منابع

الف. فارسی

ادیبی، محمدرضا (۱۳۹۰). تحلیل حقوقی فسخ و آثار آن در قراردادهای دولتی، چ اول، تهران: انتشارات جاودانه جنگل.

اسماعیلی محسن؛ توکلی کیا، امید (۱۳۹۰). شرط ارتكازی در فقه امامیه و حقوق ایران، پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، ۳۴ (۲)، ۱۵۱-۱۹۰.

افتخاری، جواد (۱۳۸۲). کلیات عقود و حقوق تعهدات، تهران: میزان.

آقاخانی، ابوالفضل (۱۴۰۰). مفهوم و قلمرو تلف حکمی موضوع عقد با نگاهی به نظام حقوقی انگلستان، مجله حقه‌وقتی دادگستر، ۸۵ (۱۱۶)، ۳۳-۵۷.

DOI: <https://doi.org/1022106/jlj.2021.139002.3775>

امامی، حسن (۱۳۸۵). حقوق مدنی، ج ۱، تهران: کتاب‌فروشی اسلامیه.

انوری، حسن (۱۳۸۱). فرهنگ بزرگ سخن، تهران: سخن.

آزادی، کورش (۱۳۹۹). شرط عدم تصرفات ناقله در عوضین از منظر حقوقی و فقهی، کارشناسی ارشد، به راهنمایی علی مزارعی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرودشت.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۶۹). حقوق تعهدات، تهران: دانشگاه تهران.
 جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۶). ترمینولوژی حقوق، تهران: انتشارات گنج دانش.
 جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۲). صد مقاله در روش تحقیق، ج ۱، تهران: انتشارات گنج دانش.
 جواهر کلام، محمدهادی (۱۴۰۱). اثر فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، دو فصلنامه نقد و تحلیل آراء قضایی، ۱

(۲)، ۱۶۸-۲۱۳. DOI:10.22034/Analysis.2023.701507

حسین زاده، جواد، قهاری، حسین (۱۴۰۳). تحلیل انتقادی رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ - ۳/۴ / ۱۴۰۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، مجله مطالعات حقوقی شیراز، ۱۶ (۲)، ۴۷۶-

DOI:10.22099/JLS.2023.46839.4915.۴۴۵

خلیفه شوشتری، مریم (۱۳۹۹). تصرفات حقوقی منافعی با حق خیار، چ ۱، قم: جامعه الزهرا.
 دهخدا، علی اکبر (۱۳۳۴). لغت نامه، ج ۱۲، تهران: مؤسسه لغت نامه و دانشگاه تهران.
 رحیمی، عباس (۱۳۷۶). انحلال قهری قراردادها، پایان نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی حسنعلی درودیان، دانشگاه تهران.

ساعتچی، علی، قبولی درافشان، سید محمد مهدی (۱۴۰۲). واکاوی فقهی، حقوقی ماهیت و آثار شرط پیدایش حق فسخ در فرض عدم پرداخت ثمن در قرارداد بیع، دو فصلنامه علمی مطالعات فقه

اسلامی و مبانی، ۱۷ (۴۸)، ۵۳-۷۸. DOI:2023.14462.1660/10.22034

شهیدی، مهدی (۱۳۹۸). حقوق مدنی ۶، چ ۱۱، تهران: انتشارات مجد.
 صفایی، سید حسین (۱۳۹۴). حقوق مدنی، ج ۲، قواعد عمومی قراردادها، چ ۲۲. تهران: انتشارات میزان.

عالمزاده، محمد (۱۳۸۵). تحلیل یک شرط رایج در قراردادها (خیار شرط یا خیار تخلف از شرط فعلی)، ماهنامه دادرسی، (۶۰)، ۳۶-۳۷.

عسکری، حکمت اله (۱۳۹۰). تعیین زمان انتقال مالکیت مبیع توسط طرفین در حقوق ایران و انگلیس، چ اول، تهران: انتشارات مجد.

عسگری، امیرعباس / اسماعیلی، محسن (۱۴۰۳). تحلیل حقوقی رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور در خصوص تأثیر فسخ قرارداد نسبت به قراردادهای سابق، فصلنامه تعالی حقوق، (۱)،

۲۹-۳. DOI:10.22034/thdad.2024.561349.2259

فاریابی دوست، علی (۱۳۹۱). آثار انحلال قرارداد در حقوق اشخاص ثالث، کارشناسی ارشد، به راهنمایی اکبر ایمان پور، پردیس بین الملل دانشگاه گیلان

قاسم‌زاده، سید مرتضی (۱۳۸۹). حقوق مدنی مختصر قراردادهای و تعهدات، تهران: نشر دادگستر.
 کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲). دوره مقدماتی حقوق مدنی، اعمال حقوقی قرارداد - ایقاع، تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۸). دوره مقدماتی حقوق مدنی، درس‌هایی از عقود معین، جلد دوم، چاپ ۲۶، تهران: انتشارات گنج دانش.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۶). حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادهای، جلد ۱، چاپ چهارم، تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۵). حقوق مدنی (۳ تعهدات، چ ۹، تهران: انتشارات مجد.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸). سقوط تعهدات، چ ۹، ج ۵، تهران: انتشارات مجد.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران: انتشارات مجد.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران، چاپ ۷۹، تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۲). دوره حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادهای (انحلال قرارداد)، ج ۵، انتشارات تهران: گنج دانش.

کریمی، سحر (۱۴۰۲). مقاله وضعیت حقوقی معاملات مترتب بر معامله منفسخ شده؛ نقد رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور، دو فصلنامه نقد و تحلیل آراء قضایی، ۲ (۴)، ۱۰۶-۱۳۰.

DOI:10.22034/analysis.2024.2007565.1037

کریمی، مهدی، علی‌اکبر توکلی (۱۳۹۶). احکام خیار شرط، موضوع ماده ۳۹۹ قانون مدنی، چاپ اول، تهران: انتشارات قانون یار.

کریمی، عباس (۱۳۹۱). تلاشی برای ساماندهی نظریه عدم نفوذ مراعی، فصلنامه علمی پژوهشی دیدگاه‌های حقوق قضایی، ۱۵۷-۱۸۸.

کریمی، عباس، شعبانی کندسری، هادی (۱۳۹۶). وضعیت حقوقی مراعی به عنوان وضعیتی در عرض صحت، بطلان و عدم نفوذ، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، ۴۷ (۴)، ۷۰۲-۶۸۳.

DOI:10.22059/JLQ.2017.202021.1006717

محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۸۸)، نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی

محمدی، غفار (۱۴۰۰). تحلیل فقهی شروط ارتكازی به‌عنوان یکی از شروط ضمنی در عقد، مطالعات حقوق شهروندی، (۲۰)، ۳۸۹-۴۱۰.

معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی (۱۴۰۱). فسخ بیع و استرداد مبیع، تأثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ، مشروح مذاکرات هیئت عمومی دیوان عالی کشور درباره رأی وحدت رویه قضایی شماره ۱۱۰، چاپ پنجم، تهران: انتشارات قوه قضاییه.

منصورآبادی، عباس، ریاحی، جواد (۱۳۹۱). مفهوم شناسی مبانی در پژوهش‌های حقوقی، مجله پژوهش‌های حقوقی، (۲۲)، ۹-۲۴.

نوروزی، بهروز، نصیری اردلی، رؤیا (۱۴۰۱). تأثیر فسخ عقد بر معاملات پیشین، فصلنامه پژوهش‌های حقوقی میان‌رشته‌ای، ۲ (۳)، ۱۹-۳۰.

نهرینی، فریدون (۱۴۰۱). فسخ قرارداد با نگاهی به رویه قضایی، چاپ چهارم، کتابخانه گنج دانش. واثقی، محسن/کریمی، عباس (۱۳۹۹). مطالعه تطبیقی تأثیر عدم ذکر مدت در اختیار شرط بر قرارداد در مذاهب اسلامی، نشریه علمی دیدگاه‌های حقوق قضایی، ۲۵ (۸۹)، ۲۷۵-۲۹۸.

ب. عربی

اصفهانی، محمدحسین (۱۴۱۸). حاشیه المکاسب، ج ۵، ج ۱، قم: موسسه طیبه لاحیاء التراث.

انصاری، شیخ مرتضی (۱۴۲۸)، کتاب المکاسب، جلد ۶، الناشر: تراث الشیخ الأعظم.

بجنوردی، سید حسن (۱۴۱۳). قواعد الفقهیه، قم: موسسه اسماعیلیان.

حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۸ ه.ق). قواعد الاحکام، ج ۲، ج ۱، قم: موسسه النشر الاسلامی.

خمینی، سید روح الله (۱۴۱۰). البیع، ج ۵، ج ۱، تهران: موسسه نشر آثار امام خمینی (ره).

شهید ثانی، زین الدین بن نور الدین علی بن احمد عاملی (بی تا). الروضه البهیة فی شرح اللمعه الدمشقیة، عبدالرحیم، ج ۳، بیروت: چاپ سنگی.

شیخ صدوق، ابی جعفر محمد بن علی حسین بابویه قمی (بی تا). من لایحضر الفقیه، کتاب المعیشه، چاپ دوم، جلد ۳، قم: انتشارات جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

کاشف الغطاء، محمدحسین (بی تا) تحریر المجله، ج ۱، قم: انتشارات موسسه الامام الصادق علیه السلام.

مشکینی، علی اکبر فیض، معروف به میرزا علی مشکینی (۱۳۷۱). اصطلاحات الأصول و معظم أبحاثها، چاپ پنجم، قم: نشر الهادی قم.

موسوی خویی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۵ ه.ق). مصباح الفقاهه، ج ۷، قم: موسسه احیاء آثار الامام الخوئی.

نائینی، میرزا محمدحسین (۱۳۷۳). منیه الطالب فی شرح المکاسب، ج ۱، قم: موسسه النشر الاسلامی.

نراقی، ملا احمد (بی تا). عوائد الایام، قم: مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.

نوری طبرسی، میرزا حسن (بی تا). مجمع البیان فی تفسیر القرآن، ج ۳.

هاشمی، آیت الله سید محمود، (بی تا). فرهنگ فقه فارسی، قم: موسسه دائرة المعارف الفقه الاسلامی بر مذهب اهل بیت علیهم السلام، ج ۶.

References

- Adibi, M. (2011). *Legal Analysis of Termination and Its Effects in Government Contracts*, Part One, Tehran: Javedaneh Publications, Jangal. [In Persian].
- Aghakhani, A. (2021). Concept and Scope of Destruction of Sold Object in Law with a Comparative Study in English Legal System, *Journal of Justice Law*, 85 (116), 33-57. DOI: <https://doi.org/1022106/jlj.2021.139002.3775>. [In Persian].
- Alamzadeh, M. (2006). Analysis of a Common Condition in Contracts (Option of the Condition or Option of Violation of the Current Condition), *Monthly Litigation*, (60), 36-37 [In Persian].
- Ansari, Morteza Son of Mohammad Amin. (2007). *Kitab al-Makasib*, Vol. 6, Publisher Great Shaykh Ansari. [In Arabic].
- Anvari, H. (2002). *Sokhan Comprehensive Dictionary Persian to Persian*,. Sokhan. Tehran [In Persian].
- Askari, A., Esmali, M. (2024) Legal Analysis of the Supreme Court Decision as a Unified Judicial Precedent No. 810 Regarding the effect of Contract Termination on Previous Contracts, *Culminatin of Law Quarterly*, (1), 3-29. DOI:10.22034/thdad.2024.561349.2259 [In Persian].
- Askari, H. (2011) *Determining the time of Passing of Property in Sale of Goods By Parties in Iranian and English Law*, Vol. 1, Tehran: Majd Publications. [In Persian].
- Azadi, K. (2020) *The Condition of Non-Possession of the Carrier in Awadin from a legal and Jurisprudential Point of View*, Master's Degree, Supervised by Ali Mazarei, Islamic Azad University, Marvdasht Branch. [In Persian].
- Bojnourdi, H. (1993) *Qavaedol Jurisprudence*, Qom: Ismailian Institute. [In Arabic].
- Dehkoda, A. (1955) *Dictionary*, Vol. 12, Tehran. Dictionary Institute and Tehran University. [In Persian].
- Eftekhari, J. (2003) *Obligations Law and Introduction to Contracts Law*, Tehran: Mizan. [In Persian].
- Emami, Hassan (2006). *Civil Law*, Vol. 1, Tehran. Islamieh Bookstore. [In Persian].

- Esmaeli M., Tavakolikia, O. (2011) Mentally Established Conditions in the Shiite Jurisprudence and the Law of Iran, *Journal of Islamic Law Research*, 34 (2), 151-190. [In Persian].
- Faryabi Doost, A. (2012) *Effects of Contract Termination on third Party Rights*, Master's degree, under the Guidance Akbar Imanpour, International Campus of Gilan University [In Persian].
- Ghasemzadeh, M. (2010) *Civil Law*, Brief Contracts and Obligations, Tehran: Dadgostar Publishing. [In Persian].
- Hashemi, Ayatollah M. (N.D). *Persian Jurisprudence Dictionary*, Institute of Islamic Jurisprudence Encyclopedia on the Religion of al-Ahl al-Bayt, Qom: (N.D), Vol. 6 [In Arabic].
- Helli, H Son of Joseph. (1997). *Qavaedol Ahkam*, Vol. 2, Ch. 1, Qom: Islamic Publishing Institute. [In Arabic].
- Hosseinzadeh, J., Qahari, H. (2023). Revisiting and Elaborating upon the Impact and Scope of Iran Supreme Court Verdict No. 810-4/3/1400, General Board of the Supreme Court, *Shiraz Journal of Legal Studies*, 16 (2), 476-445. DOI:10.22099/JLS.2023.46839.4915 [In Persian].
- Imam Khomeini, R. (1989). *Kitab Al-Bay'*, (Sale Book), Vol. 5, Ch. 1, Tehran. Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works [In Arabic].
- Isfahani, M. (1997). *Margin of al-Makasib*, Vol. 5, Ch. 1, Qom. Tayyiba Institute for the Restoration of Heritage. [In Arabic].
- Jafari Langroudi, M. (1990). *Obligations Law*, Tehran: University of Tehran. [In Persian].
- Jafari Langroudi, M. (1997). *Legal Terminology*, Tehran: Ganj Danesh Publications. [In Persian].
- Jafari Langroudi, M. (2003). *One Hundred Articles in Research Methodology*, Vol. 1, Tehran: Ganj Danesh Publications. [In Persian].
- Javaher Kalam, M. (2021). The Effect of Termination of a Primary Contract on Subsequent transactions: The Analysis and Interpretation of the Binding Precedent No. 810, General Board of the Supreme Court, *Bi-Quarterly Journal of Criticism and Analysis of Judicial Decisions*, 1 (2), 168-213. DOL:10.22034/Analysis.2023.701507 [In Persian].
- Karimi, A. (2012). An Attempt to Organize the theory of non-influence of "MORA'A", *Quarterly Scientific Research Journal of Judicial Law Perspectives*, 157-188. [In Persian].
- Karimi, A., Shabani Kandsari, H. (2018). legal status "MORA'A" as a state Within the Validity, Invalidity and Lack of Influence, *Journal Private Law Studies*, 47 (4), 702-683. DOI:10.22059/JLQ.2017.202021.1006717 [In Persian].

- Karimi, M., Tavakoli, A. (2017). *Decisions of Option of Condition*, the Subject of Article 399 of the Civil Statute, first Edition, Tehran: Qanun Yar Publications. [In Persian].
- Karimi, S. (2021). the Legal Status of the Transactions Resulting from a Terminated Transaction; Critique of the Binding Precedent Decision, No. 810 Rendered by the Supreme Court, *Bi-Quarterly Journal of Judicial Opinion Criticism and Analysis*, 2 (4), 106-130. DOI:10.22034/analysis.2024.2007565.1037 [In Persian].
- Kashif al-Ghita, M. (N.D). *Tahrir al-Majalla*, vol. 1, Qom: Imam al-Sadiq Institute Publications. [In Arabic].
- Katouzian, N. (2006). *Civil Law (3) Obligations*, Vol. 9, Tehran: Majd Publications. [In Persian].
- Katouzian, N. (2009). *Civil Statute in The Legal Order*, Tehran: Majd Publications. [In Persian].
- Katouzian, N. (2009). *Lapse Obligations*, Vol. 9, Vol. 5, Tehran: Majd Publications. [In Persian].
- Katouzian, N. (2011). *Introduction to the Science of Law and Study in the Iranian Legal System*, 79th Edition, Tehran, Publishing Joint Stock Company. [In Persian].
- Katouzian, N. (2019) *Elementary Courses of Iranian Civil Law, Lessons from Definite Contracts*, Vol 2, Edition 26, Tehran: Ganj Danesh Publishing. [In Persian].
- Katouzian, N. (2009). *Elementary Courses of Iranian Civil Law*, Juristic Acts, Contract, Unilateral Acts, Publishing Joint Stock Company. [In Persian].
- Katouzian, N. (2023). *Iranian Civil Law, General Principles of Contracts (Dissolution of Contracts Termination)*, Vol. 5, Tehran: Ganj Danesh Publications. [In Persian].
- Katouzian, N. (1997). *Civil Law, General Principles of Contracts: A Comparative Study*, Volume 1, Fourth Edition, Tehran Publishing Joint Stock Company. [In Persian]
- Khalifeh Shushtari, M. (2020). *Law Possessions Against on the Option Right*, Vol. 1, Qom: Al-Zahra Society. [In Persian].
- Mansour Abadi, A., Riahi, J. (2012). Recognizing the Concept of Foundations in Legal Studies, *Journal of Legal Research*, (22), 9-24. [In Persian].
- Meshkini, Ali Akbar Feiz, known as Mirza Ali Meshkini. (1992) *Terms of the Fundamentals and the Greatest Researches*, 5th edition, Al-Hadi Publications, Qom [In Arabic].

- Mohammadi, G. (2021). Jurisprudential Analysis of Mentally Established Conditions as one of the Implied Terms in the Contract, *Civil Rights Studies*, (20), 389-410. [In Persian].
- Mohaqeq Damad, M. (2009). *General Theory of Terms and Obligations in Islamic Law*, Tehran: Islamic Sciences Publishing Center. [In Persian].
- Mousavi Khoei, A-Q. (1994). *Misbah al-Fiqaha*, vol. 7, Qom: Institute for the Revival of Imam Khoei's Works. [In Arabic].
- Naeini, M. (1994). *Munyat al-Talib Fi Hashiyat al-Makasib (Margin on al-Makasib)*, Qom: vol. 1, Islamic Publication Affiliated with the Teachers Community of Qom Seminary. [In Arabic].
- Nahreini, F. (2022). *Rescission of Contract with a view to Judicial practice*. Part fourth, Javedaneh Publications, Tehran: Jangal. [In Persian].
- Naraq, Mulla A. (N.D). *Awaed al-Ayyam Fi Bayan Qawaeid al-Ahkam*, Qom: Qom Seminary Publication Islamic Explanation Office Publications. [In Arabic].
- Norouzi, B., Nasiri Ardali, R. (2022). The effect of Termination of Contract on Previous Transactions, *Interdisciplinary Legal Research Journal*, 2 (3), 19-30. [In Persian].
- Nouri Tabarsi, H. (N.D). *Majma' al-Bayan fi Tafsir al-Quran*, vol. 3. Qom. [In Arabic].
- Rahimi, A. (1997). Forced Termination of Contracts, Master's Degree, under the Guidance of Hassan Ali Doroudian, *Tehran University*. [In Persian].
- Saatchi, A., Ghaboli Dorafshan, M. (2024) A Jurisprudential and Legal Analysis of the Nature and Effects of the Condition of the Right of Termination in the event of non-payment of the price in the Sale Contract, *The Semiannual Journal of Studies of Islamic Jurisprudence and Basis of Law*, 17 (48), 53-78. DOI:fvh.2023.14462.1660/10.22034 [In Persian].
- Safai, H. (2015). *Civil Law*, Vol. 2, Principes Generaux des Contrats, Vol. 22, Tehran: Editions Mizan [In Persian].
- Shahid Thani, Z-al-Din Son Nur al-Din Ali Son Ahmad Ameli. (N D) *Al-Rawdha al-Bahiyyah in the Explanation of Al-Lama'ah al-Damasqih, lithographed*, Abdul Rahim, vol. 3, Beirut. [In Arabic].
- Shahidi, M. (2019). *Civil Law 6*, Vol. 11, Majd Publications. [In Persian].
- Sheikh Saduq, Abi Jafar M Son Ali Hussein Babuyyah Qomi. (N.D). *Man la-Ihadr al-Faqih, Kitab al-Ma'isha, Second Edition*, vol 3, Qom Seminary Teachers' Qom: Association Publications [In Arabic].
- Termination of Sale Contract and Refund the Object of Sale, The Effects of Termination of Sale Contract Before Cancelation, Detailed Negotiations of Supreme Court About Verdict No. (810-4/3/1400)* Judiciary Press Center, Tehran: 5th Edition, [In Persian].

Vaseghi, M., Karimi, A. (2020) The Comparative study of the Effect of not Mentioning Period of time in Option of Condition for Contracting in Islamic Religions, *Journal of Judicial Law Views*, 25 (89), 275-298. [In Persian].