





Formulation of Supreme Court by the Description of Contractual Options and Authentication of the Lack of Right of Assignment of Buyer (Criticism of Unified Judicial Precedent No. 810, Dated 3/4/1400)

Mohammad Hosseini 	Ali	Ph.D. Student in Private Law, Shiraz University, Shiraz, Iran
Ali Rezaei* 		Professor at Faculty of Law and Political Sciences, Shiraz University, Shiraz, Iran
Sirous Heidari 		Professor at Faculty of Law and Political Sciences, Shiraz University, Shiraz, Iran
Hojjat Mobayen 		Professor at Faculty of Law and Political Sciences, Shiraz University, Shiraz, Iran

Abstract


Abstract: Articles 454 and 455 of the Civil Code are ambiguous in terms of the examples of the "right of rescission", the examples of "the implied condition of prohibition of the customer in the assignment" and the meaning of the word "void"; however, the supreme court decision as a unified judicial precedent No. 810 dated 24/06/2021 is also vague and outside the scope of the lawsuits. A court has described the option of violation of the payment of installments and the delivery of the goods upon rescission as an implicit prohibition of the customer's assignment, and has ruled on the invalidity of the possessions and eviction. But in similar lawsuits, another court, from the terms of the same contract, did not describe such a concept, and with a different interpretation of the law, ruled against the seller. The supreme court emphasized the intent of the contracting parties in the case of the right to rescind the contract and return of goods sold, by commenting on an implicit matter, and did not comment on the legal status of the possession of the seller, and believes that the owner's right of priority does not invalidate the condition and the right of rescission against the return of the goods. While, according to the opinion of the majority of late and contemporary jurists, deduced from Articles 454 and 455 of the Civil Code, the customer's right of assignment in the contractual right of rescission is dependent null. Thus, since the implicit matter of the return of goods sold and the request for eviction is based on the request for the cancellation of the assignment, the decision of the court is logically voidable.


Keywords: Contractual Right of Rescission, Return of Goods Sold, Buyer's Right on Assignment, Dependent Null.


* Corresponding Author: a-rezaei@shirazu.ac.ir


How to Cite: Hosseini, M. A., Rezaee, A., Heidari, S., & Mobayen, H. (2023). Formulation of Supreme Court by the Description of Contractual Options and Authentication of the Lack of Right of Assignment of Buyer (Criticism of Unified Judicial Precedent No. 810, Dated 3/4/1400). *Private Law Research*, 11(42), 41-76. doi: 10.22054/JPLR.2023.68767.269

قاعده‌سازی دیوان عالی کشور از توصیف خیارات قراردادی و احراز شرط عدم تصرفات ناقله (نقد رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۴/۳)

محمدعلی حسینی  دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شیراز، ایران

علی رضائی*  هیات علمی حقوق خصوصی دانشگاه شیراز، شیراز، ایران

سیروس حیدری  هیات علمی حقوق خصوصی دانشگاه شیراز، شیراز، ایران

حجت مبین  هیات علمی حقوق خصوصی دانشگاه شیراز، شیراز، ایران

چکیده

مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی از جهت مصادیق خیارات منشأ «حق فسخ»، مصادیق «شرط ضمنی عدم تصرفات ناقله مشتری» و معنای واژه «باطل»، مبهم است، اما رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۳/۴/۱۴۰۰، هیئت‌عمومی دیوان عالی کشور نیز مبهم و خارج از چارچوب دعاوی است. دادگاهی خیار تخلف از پرداخت قسط ثمن و شرط تحویل مبیع هنگام فسخ را منع ضمنی تصرفات ناقله مشتری توصیف کرده، حکم بر بطلان تصرفات و خلع ید داده است، اما در دعاوی مشابه، دادگاهی دیگر، از شروط همان عقد، چنین مفهومی را توصیف نموده، با تفسیر متفاوت قانون، علیه فاسخ حکم داده است. دیوان، بر اراده متعاقدين در جعل خیار تخلف از ایفای قسط ثمن و شرط استرداد مبیع تأکید کرده، بدون تعیین وضعیت حقوقی تصرفات ناقله، با اظهارنظر درباره امری ضمنی، معتقد است حق تقدم مالک، موجب بی‌اثر شدن شرط و زوال حق فسخ نسبت به استرداد عین نیست. درحالی‌که پیرو نظر اکثر فقهای متأخر و معاصر، مستنبط از مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی، وضعیت تصرفات ناقله مشتری در خیارات قراردادی عدم نفوذ مراعی است. بدین‌سان، چون امر ضمنی استرداد مبیع و خواسته خلع ید، بر خواسته بطلان تصرفات ناقله مبتنی بوده، رأی دیوان منطقیاً مفید بطلان است.

کلیدواژه‌ها: خیارات قراردادی، تصرفات ناقله مشتری، استرداد مبیع، عدم نفوذ مراعی.

مقدمه

در بحث کنونی دعاوی مشابه، اما مرتبطی در شعب مختلف دادگاه طرح شده، احکام متفاوت و مغایری صادر می‌گردد. روایت این است که شخصی ملک خود را به دیگری فروخته، مقرر می‌شود مشتری ثمن را به‌طور اقساط ایفا نماید. همچنین شرط می‌شود چنانچه مشتری از پرداخت اقساط تخلف کند، بایع حق فسخ عقد و اعاده عین مبیع را داشته باشد. سپس مشتری مبیع را در معاملاتی معارض واگذار کرده، اما از شرط پرداخت ثمن نیز تخلف می‌نماید. بایع خیار خود را اعمال نموده و حکم تأیید فسخ را هم تحصیل می‌کند؛ آن‌گاه دعاوی بطلان عقود بعدی و خلع ید را به نوبت علیه مشتری و دیگر آيادی در شعب مختلف اقامه می‌نماید.

در دعاوی مطروحه، نتیجه رأی صادره از سوی شعب یازدهم دادگاه حقوقی ساری و شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران چیزی است مغایر با نتیجه‌ای که شعب چهاردهم دادگاه حقوقی آن حوزه و بیست‌وپنجم دادگاه تجدیدنظر آن استان در موضوعی مشابه به آن رسیده‌اند. در گروه اول آراء، احراز شرط ضمنی ممنوعیت تصرفات ناقله، موجب بطلان عقود بعدی و خلع ید دانسته شده است؛ در حالی که در گروه دوم آراء، با عدم احراز شرط ضمنی منع تصرفات ناقله، عقد منعقدۀ بعدی در برهه زمانی یادشده معتبر تلقی و حکم بر بی‌حقی فاسخ در دعاوی بطلان معامله و خلع ید صادر گردیده است؛ بنابراین موضوع در هیئت‌عمومی دیوان عالی کشور طرح می‌گردد؛ سرانجام، رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۴/۳، به پیروی از اکثر فقهای متأخر و معاصر که معتقدند در خيارات قراردادی، عرفاً غرض اعاده عین بوده، مشتری ممنوع از تصرفات ناقله است، با تأیید نظر شعبه شانزده دادگاه تجدیدنظر اعلام می‌دارد، حتی اگر مشتری، مبیع را به دیگری واگذار کرده باشد، با تحقق تخلف وی از پرداخت قسط ثمن و فسخ عقد اول، بایع حق استرداد عین مبیع را خواهد داشت.

با این حال، به نظر می‌رسد رأی وحدت‌رویه فوق خارج از خواسته اصلی و مصرح دعاوی صادر شده و از جهت وضعیت حقوقی تصرفات ناقله و قلمروی شمول، ابهاماتی دارد. اما باید دید علت چیست؟

فرضیه این است که مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی درباره مصادیق خيارات منشأ حق فسخ و وضعیت حقوقی تصرفات ناقله مبهم است. دیوان متأثر از دیدگاه اکثر فقهای متأخر

و معاصر بوده که معتقدند در خیارات مجعول، عرفاً غرض اعاده عین است، اما بدون اعلام بطلان تصرفات ناقله با اشاره به مصداق خاص دعاوی زمینه ساز و بیان عباراتی غیر ضروری نظر داده است.

در این راستا، نخست، سوابق فقهی و حقوقی وضعیت تصرفات ناقله خریدار پیش از فسخ و ابهام قانون تحلیل می گردد. در ادامه با بررسی اسباب موجهه آرا، چگونگی حدوث اختلاف دادگاه ها تحلیل می شود. سپس شرایط زمینه ساز طرح موضوع در هیئت عمومی دیوان عالی کشور، چگونگی شکل گیری روابط حقوقی و دعاوی مربوطه تحلیل خواهد شد؛ آن گاه نظریه دادستان کل نقد می گردد. سرانجام رأی وحدت رویه فوق، ایرادات و پیامدهای آن بیان می شود.

۱. سوابق فقهی و قانونی بحث

در فقه و قانون مدنی، بیع اصولاً عقدی است تملیکی؛ به محض انعقاد عقد، مالکیت مبیع به خریدار منتقل می شود.^۱ ماده ۳۶۲ قانون مدنی مقرر می دارد: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است: ۱- به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می شود».

همچنین بیع عقدی است لازم؛ یعنی متعاقدین جز در موارد تعیین شده در قانون، حق فسخ آن را ندارند. موارد فسخ در ماده ۳۹۶ قانون مدنی احصا شده است. برخی از این موارد مانند خیار شرط، مدت دارند. فقها در مورد اینکه مالکیت خریدار با عقد محقق می شود یا پس از انقضای مدت خیار، اختلاف دارند؛ برخی بسان شیخ طوسی معتقدند مالکیت با انقضای خیار حاصل می شود. برخی نیز معتقدند که مالکیت با عقد محقق می شود، اما تا وقتی خیار بایع باقی است متزلزل است. اکثریت معتقدند مبیع با عقد منتقل شده و خریدار مالک است.^۲

۱. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ بیست و یکم، (تهران: انتشارات اسلامی، ۱۳۷۹)، صص ۲۱۰، ۲۱۱ و ۲۱۲.

۲. انصاری، مرتضی، کتاب المکاسب، جلد ۶، چاپ نهم، (قم: مجمع الفکر الاسلامی، ۱۴۳۷)، صص ۱۶۰، ۱۶۳ و ۱۶۴.

در قانون مدنی نیز بر پایه نظر مشهور، مالکیت با عقد محقق شده، نیازی به سپری شدن زمان خیار نیست.^۱ ماده ۳۶۳ قانون مدنی بیان می‌دارد: «در عقد بیع، وجود خیار فسخ برای متبایعین یا وجود اجلی برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن مانع انتقال نمی‌شود». مرحوم دکتر کاتوزیان در تأیید این مطلب معتقد است: «مقصود اصلی از خیار فسخ در آغاز ماده نیز تکیه بر خیار شرط است».^۲ همچنین در بیع شرط نیز ماده ۳۶۴ قانون مدنی بیان می‌دارد: «در بیع خیاری، مالکیت از حین عقد بیع است نه از تاریخ انقضای خیار».

اما پرسش این است که چنانچه خریدار مبیع را واگذار نماید، سپس با بیع عقد اول را فسخ کند، وضعیت حقوقی عقد دوم چیست؟ صحیح، غیرنافذ یا باطل است؟ عین مبیع تلف شده یا قابل اعاده به فاسخ است؟ در این راستا نخست نظرات فقها بررسی می‌شود، آنگاه دیدگاه قانون مدنی، ابهامات قانون و نظرات حقوق دانان تحلیل خواهد شد.

۱-۱. نظرات فقها درباره تصرفات ناقله مشتری

در این مورد نظرات متفاوتی وجود دارد؛ از یک سو، گروهی از فقها بر آنند تصرفات ناقله مطلقاً مجاز نیست؛ زیرا مبیع با عقد و انقضای خیار منتقل می‌شود؛ لذا پیش از تحقق مقتضی مالکیت، تصرف مشتری در ملک غیر، ممنوع، فضولی و غیرنافذ است. این نظر به شیخ طوسی، محقق ثانی، شهید ثانی، علامه حلی و ابن سعید منسوب است. همچنین شیخ انصاری در مکاسب نقل کرده که در مفتاح‌الکرامه این قول به اکثر فقها نسبت داده شده است.^۳

وانگهی برخی معتقد هستند گرچه مقتضی مالکیت وجود دارد، اما چون خیار، حقی است بر عین، مانع تأثیر مالکیت شده، لذا تصرفات مشتری به جهت برخورد با حق عینی با بیع مجاز نیست.^۴ بدین سان، چون تصرفات از آغاز با مانع مواجه بوده، تأثیر مانع از آغاز باعث بطلان تصرف است؛ وگرنه تخلف معلول از علت لازم می‌آید، اما بعضی از این

۱. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ سوم، (تهران: شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا، ۱۳۸۰) ص ۱۷۱.

۲. کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ پنجم، (تهران: نشر دادگستر، ۱۳۸۰)، ص ۳۰۴.

۳. انصاری، همان، صص ۱۴۴ و ۱۴۵.

۴. محقق داماد، سید مصطفی، نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی، چاپ اول، (تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، ۱۳۸۸)، صص ۵۴۶ و ۵۴۸.

گروه معتقد هستند حق فسخ، مانعی است که تصرفات را غیرنافذ می‌کند؛ اگر پس از تصرف، مدت خیار سپری شود یا بایع از آن صرف نظر نماید، کشف می‌شود تصرف از آغاز صحیح است؛ اما فسخ عقد اول کاشف از بطلان تصرفات از آغاز است.^۱ از دیگر سو، بعضی فقها اعتقاد دارند تصرفات ناقله مطلقاً مجاز است؛^۲ زیرا مشتری مالک مبیع بوده، تصرفاتش مطلقاً مانع حق دارنده خیار نیست. فسخ، حل عقد است؛ موضوع خیار، عقد است نه عین؛ با فسخ عقد اول، عقد دوم نافذ و لازم بوده، فاسخ مستحق بدل مبیع است.^۳

عده‌ای دیگر معتقدند گرچه تصرف مشتری مجاز است، اما چون عقد دوم متفرع بر عقد اول است، چنانچه عقد نخست فسخ شود، عقد دوم نیز منحل می‌شود. البته برخی باور دارند عقد دوم از آغاز باطل می‌شود؛ زیرا فسخ عقد اول مستلزم انحلال عقد دوم از آغاز است،^۴ اما برخی دیگر معتقدند عقد دوم از زمان فسخ عقد اول باطل می‌شود.^۵ در این مورد گفته می‌شود در جزء لا یتجزائی از زمان، پیش از فسخ، عقد دوم منحل شده، مبیع به مالکیت مشتری درآمده و آنگاه عقد اول فسخ می‌شود.^۶

وانگهی حتی بعضی طرف‌داران مجاز بودن تصرفات، به قطعیت رسیده‌اند در بیعی که به جهت خیار رد ثمن، فسخ شده، اجاره ملک باطل است؛ زیرا مالکیت منافع تابع مالکیت عین است، با فسخ عقد اول کشف می‌شود که موجر مالکیتی بر منافع پس از فسخ نداشته

۱. محقق داماد، همان، صص ۵۵۰ و ۵۵۱.

۲. موسوی خمینی، سید روح‌الله، البیع، جلد ۵، چاپ اول، (تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۴۲۱)، صص ۴۳۱، ۴۳۳ و ۴۳۹.

۳. الشریف، محمد مهدی و جعفری خسروآبادی، نصرالله، «تصرفات من علیه الخیار در قانون مدنی و فقه امامیه، پژوهشی در مبانی مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی»، فصلنامه حقوق اسلامی، دوره ۹، شماره ۳۳، (۱۳۹۱)، صص ۱۱۱ و ۱۱۶.

۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، صد مقاله در روش تحقیق، چاپ اول، (تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۲)، صص ۱۹۲ و ۱۹۳.

۵. اصفهانی، محمدحسین، حاشیه‌المکاسب، جلد ۵، چاپ اول، (قم: ذوی القربی، ۱۴۱۹)، صص ۲۸۶، ۲۸۷، ۲۸۹ و ۲۹۰.

۶. الشریف، همان، صص ۱۱۲ و ۱۱۷.

و اجاره از هنگام انعقاد نسبت به زمان پس از فسخ مُراعی است؛ لذا عقد اجاره بعد از فسخ بیع، باطل بوده ولی چنانچه فسخ محقق نشود صحیح است.^۱

برخی فقها خیارات را به منجز و بالقوه تقسیم کرده‌اند و معتقد هستند خیارات منجز و فعلی مانند خیار شرط و مجلس، مانع تصرفات مشتری است، ولی خیارات بالقوه مانند تخلف از شرط فعل و تأخیر ثمن، مانع صحت تصرفات ناقله نیستند.^۲

از همه مهم‌تر، شیخ انصاری خیارات را به اصلی و مجعول تقسیم کرده، اعتقاد به مجاز بودن تصرفات مشتری در خیارات اصلی را به استناد عمومیت قاعده تسلیط خالی از قوت نمی‌داند؛ اما معتقد است حکمت اصل خیار، باقی بودن توانایی بایع برای استرداد عین بوده، عرفاً علت خیار ناشی از شرط، تراضی بر باقی بودن میب در مالکیت مشتری جهت استرداد توسط بایع پس از فسخ است. در نتیجه تصرفات ناقله ممنوع و غیرنافذ است.^۳ بسیاری از فقهای متأخر و معاصر به این تفکیک قائل بوده، در بیع شرط و بیعی که صراحتاً یا ضمناً بقای عین شرط شده، تصرفات ناقله را صحیح نمی‌دانند.^۴

با این وجود یکی از فقهای معاصر معتقد است که در تمام خیارات، حتی مجعول، تصرف ناقله مشتری مطلقاً مجاز و نافذ است، «اما در مورد خیارات مجعول، جواز و عدم جواز به کیفیت شرط وابسته است. اگر شرط، نفس فسخ عقد باشد مانند اینکه بایع بگوید طی یک سال بتواند عقد را فسخ کند، بسان خیارات عقلایی و شرعی، تصرف مجاز است، اما اگر ردّ عین شرط شود، مانند بیع به شرط ردّ ثمن و بایع بگوید اگر ظرف یک سال ثمن را به مشتری بدهد، باید همان عین را به او اعاده کند، عدم جواز و عدم نفوذ تصرف مشتری ایرادی ندارد. در واقع این شرط، گرچه متضمن شرط خیار و قدرت بر فسخ عقد است، اما نکته دیگری که عبارت از حق استرجاع عین مال است نیز از آن مستفاد می‌شود».^۵

۱. انصاری، همان، ص ۱۵۶.

۲. نایینی، میرزا محمدحسین، منیة الطالب فی شرح المکاسب، جلد ۳، چاپ اول، (قم: مؤسسه نشر اسلامی، ۱۴۱۸)، صص ۳۱۷ و ۳۱۸.

۳. انصاری، همان، ۱۵۰.

۴. الشریف، همان، ۱۱۴.

۵. موسوی خمینی، همان، صص ۴۳۹ و ۴۴۰.

۱-۲. دیدگاه قانون مدنی درباره تصرّفات ناقله

در حقوق کنونی ایران وفق مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی،^۱ بر بنیان نظر اکثریت فقها،^۲ هرگاه در عقد بیع، بایع حقّ فسخ داشته باشد، چنانچه پیش از فسخ، مشتری مبیع را به دیگری واگذار نماید، قرارداد باطل نشده، حقّ خریدار دوم زایل نمی‌شود؛ این امر به معنی درستی عقد منعقدۀ بعدی است.^۳ البته این قاعده‌ای تکمیلی است که طرفین به تصریح ذیل مواد فوق مجازند صریحاً یا ضمناً خلاف آن توافق نمایند.^۴

اما ابهام این است که مصادیق «فسخ معامله» در مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی شامل فسخ در پی خیارات اصلی مانند عیب، غبن، تأخیر ثمن، خیارات ناشی از شرط بسان خیار شرط و خیار تخلف از شرط فعل، همچنین اقاله و نیز انفساخ می‌شود؟ به عبارتی چنانچه بیع به هر جهتی فسخ شد، آیا تصرّفات ناقله خریدار صحیح است؟

در پاسخ، برخی معتقدند «فسخ خصوصیتی ندارد، تفاسخ و انفساخ هم همین حکم را دارد»؛ همچنین اگر «بیع به صورت قطعی منعقد شده است»، فسخ بابت عیب یا غبن موجبی برای بطلان تصرّف ناقله نیست؛ ولی در مورد بیع با شرط خیار، موضوع ماده ۴۶۰ قانون مدنی، در فقه و نیز قانون استثنائاً تصرّف ناقله ممنوع و باطل است.^۵ دکتر لنگرودی معتقد است درباره مصادیق خیار، ضابطه‌ای ارائه نشده و بین مخالفان اختلاف وجود دارد؛ اما

۱. ماده ۴۵۴ قانون مدنی: «هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود، مگر اینکه عدم تصرّفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده باشد که در این صورت اجاره باطل است». همچنین ماده ۴۵۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «اگر پس از عقد بیع مشتری تمام یا قسمتی از مبیع را متعلّق حق غیر قرار دهد، مثل اینکه نزد کسی رهن گذارد، فسخ معامله موجب زوال حقّ شخص مزبور نخواهد شد، مگر اینکه شرط خلاف شده باشد.»

۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، فلسفه عمومی حقوق بر پایه اصالت عمل؛ تئوری موازنه، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۱)، ص ۱۶۶.

۳. جعفری لنگرودی، همان، ص ۱۶۶.

۴. نهرینی، فریدون، ماهیت و آثار فسخ قرارداد در حقوق ایران، چاپ سوم، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۹۰)، ص ۲۳۰.

۵. محقق داماد، سید مصطفی، «تحلیل ماده ۴۵۴ قانون مدنی»، مجله قضایی و حقوقی دادگستری، شماره نهم (۱۳۷۲)، صص ۴۶، ۵۱ و ۵۴. همچنین آقاخان، ابوالفضل، «مفهوم و قلمرو تلف حکمی موضوع عقد با نگاهی به نظام حقوقی انگلستان»، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۵، شماره ۱۱۶، (۱۴۰۰)، صص ۴۴ و ۵۲.

به‌طور مسلم بیع شرط به دلیل صراحت ماده ۴۶۰ قانون مدنی شامل آن نمی‌شود.^۱ همچنین برخی حقوق‌دانان معتقد هستند به لحاظ بسنده نمودن به موضع نص، «نباید بطلان تصرفات ناقله در بیع شرط را به اختیار شرط نیز تسری و تعمیم داد»،^۲ اما از عبارات دکتر کاتوزیان هنگام بحث پیرامون مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ قانون مدنی راجع به بیع شرط، برداشت می‌شود اختیار شرط شبیه بیع شرط، از اطلاق عبارت صدر ماده ۴۵۴ قانون مدنی خارج بوده، به‌عنوان مصداقی از ذیل ماده فوق، دلالت بر شرط ضمنی ممنوعیت تصرفات ناقله با هدف آماده بودن اعاده عین دارد.^۳ افزون بر این ممکن است ادعا شود در اختیار تخلف از شرط فعل، برخلاف اختیار شرط، هدف، تهدید متعهد به اجرای تعهد است،^۴ نه اعاده عین؛ بدین‌سان باید نتیجه گرفت تسری حکم بیع شرط به اختیار تخلف شرط، منطقی نیست.

همچنین در رویه قضایی به‌عنوان نمونه در رأی شماره ۹۸۰۹۹۷۰۷۰۵۶۰۱۵۶۱ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۶، شعبه ششم دادگاه حقوقی شیراز آمده است: «با توجه به اینکه مقنن در باب‌خيارات، تحقق‌خيارات قانونی را در ظرف زمانی بعد از انعقاد قرارداد مُزید اختیار خریدار در تصرفات ناقله ندانسته و صرفاً در باب بیع شرط در مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ قانون مدنی هرگونه تصرفات منافی بعدی را منع نموده که مبین این است که صرفاً به صورت انحصاری این موارد را مد نظر داشته و قطعاً در مقام بیان بوده و برهان خلف از آن قابل استخراج است... فسخ در هر حال نمی‌تواند تعرضی به قراردادهای پیشین از این حیث وارد نماید...».

در نتیجه از نظر دادگاه موصوف، گرچه پیش از این به جهت تخلف مشتری از پرداخت قسط ثمن، فسخ عقد نخست به موجب حکم دادگاهی دیگر محرز بوده، اما دادگاه فوق دعوای مالکیت فاسخ و خلع ید را مسموع ندانسته است.

همان‌طور که گذشت، شیخ انصاری اعتقاد دارد روا بودن تصرفات ناقله در «خيارات اصلی» بسان عیب و غبن، خالی از قوت نیست، اما ظاهراً علت خیار ناشی از شرط، تراضی بر باقی بودن مالکیت مشتری به منظور اعاده مبیع هنگام فسخ است.^۵ از همین روی برخی

۱. جعفری لنگرودی، پیشین، ص ۱۶۷.

۲. نهرینی، پیشین، صص ۲۳۰ و ۲۳۱.

۳. کاتوزیان، ۱۳۸۰، پیشین، صص ۸۰، ۱۷۶ و ۱۷۷.

۴. همان، ۱۳۸۰، صص ۱۵۸ و ۱۵۹.

۵. انصاری، پیشین، ص ۱۵۰.

حقوق دانان به درستی معتقد هستند که تفکیک صدر و ذیل مواد فوق به پیروی از فقهایی مانند شیخ انصاری است که معتقدند در اختیارات قراردادی بسان اختیار شرط، تصرّفات ناقله مشتری به جهت «سدّ باب اعاده مالکیت» ممنوع است. این حقوق دانان معتقدند حکم صدر ۴۵۴ قانون مدنی به پیروی از نظر غالب فقهای متأخر، مربوط به اختیارات قانونی مانند مجلس و... بوده، منصرف از اختیارات مبتنی بر تراضی است؛ اختیارات اخیر مصداقی از شرط ضمنی ذیل ماده ۴۵۴ قانون مدنی مبنی بر منع تصرّفات ناقله است.^۱ «از همین رو، تصرّفات که امکان ردّ عین به صاحب اختیار را غیرممکن کند، با شرط بنایی و ضمنی طرفین و حقّ استرداد صاحب خیار منافات دارد».^۲ با این وجود درباره معنای عبارت «باطل است»، ابهام وجود دارد که در ادامه بررسی خواهد شد.

۱-۳. نظر حقوق دانان درباره معنای واژه «باطل»

در مورد معنای واژه «باطل» نیز که ذیل مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی آمده است متأثر از تحلیل فقها، بین حقوق دانان اختلاف نظر وجود دارد. برخی در این مورد و همچنین بیع شرط معتقدند عقد، فضولی و غیرنافذ بوده، در صورت عدم اجازه ذی نفع «باطل» است.^۳ بعض دیگر معتقدند واژه «باطل» ذیل ماده ۴۵۴ قانون مدنی در معنای حقیقی استعمال شده است؛ چون تصرّفات ناقله، عملی حقوقی بوده که به مثابه نتیجه، ترک آن صریحاً یا ضمناً شرط شده است، سرپیچی از شرط و انجام عمل حقوقی، لغو بوده، تصرّفات از آغاز «باطل» است؛ لذا بطلان در معنای اخص مراد است.^۴

همچنین بعضی معتقد هستند که به جهت وجود حقّ دارنده خیار، عقد دوم از لحظه انعقاد، فضولی و غیرنافذ بوده، فسخ عقد اول به جهت قطعی شدن حقّ عینی بایع، به منزله

۱. الشریف، پیشین، صص ۱۱۴ و ۱۲۷.

۲. کریمی، عباس و شعبانی کندسری، هادی، «وضعیت حقوقی مُراعی به عنوان وضعیتی در عرض صحت، بطلان و عدم نفوذ»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۴۷، شماره ۴، (زمستان ۱۳۹۶)، صص ۶۹۳.

۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مجموعه مُحسّی قانون مدنی، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۹)، صص ۱۹۴ و ۳۰۷.

۴. قاسم زاده، مرتضی، ره پیک، حسین و کیایی، عبدالله، تفسیر قانون مدنی، اسناد، آراء و اندیشه های حقوقی، چاپ اول، (تهران: انتشارات سمت، ۱۳۸۲)، صص ۱۶۷ / بیگدلی، سعید و حسینی الموسوی، سید مجتبی، تفسیر اصولی قانون مدنی، چاپ اول، (تهران: انتشارات مه‌رسا، ۱۳۹۵)، صص ۳۴۱. همچنین، محقق داماد، پیشین، صص ۵۴.

ردّ تصرّفات ناقله و تبعاً بطلان آن است؛ بدین‌سان چون تنفیذ بعد از ردّ اثری ندارد، فاسخ نمی‌تواند آن را تنفیذ کند، اما اگر فسخ اعمال نشود و مدت بگذرد، مانع زایل شده، عقد دوم صحیح است.^۱

از همه مهم‌تر برخی حقوق‌دانان از رهگذر تحلیل پراکنده فقهی - حقوقی، مصادیق وضعیت عدم نفوذ، به‌عنوان قاعده، تحلیل نوینی از عقد غیرنافذ به‌دست داده، به نظریه پردازی پرداخته‌اند. همان‌طور که می‌دانیم معاملات فضولی و اکراهی به جهت فقدان رضای مالک، مصادیق بارز عقود غیرنافذند. در این مصادیق، مقتضی تشکیل عقد، ناقص است؛ بدین‌سان عقد، موقوف به تحقق رضا بوده، منشأ اثر نیست،^۲ اما همان‌طور که در تحلیل‌های فقهی فوق راجع به وضعیت حقوقی تصرّفات ناقله بیان شد، از استقرای تحلیل‌ها و مصادیق گفته می‌شود گاهی گرچه مقتضی انعقاد عقد، کامل است، اما مانعی از بروز آثار آن جلوگیری می‌کند. مانعی که مراعات آن بر مشتری لازم است. وضعیت عقد در این موارد، «عدم نفوذ مُراعی» نامیده شده، مبنای آن نیز حمایت از مالکیت بالقوه یا طلب ثالث به انگیزه جمع بین حقوق است.^۳ همچنین ایشان برآنند، وضعیت حقوقی مُراعی در عرض وضعیت حقوقی صحت، بطلان و عدم نفوذ موقوف است.^۴

گفته می‌شود، وضعیت حقوقی مُراعی به پدیده‌ای وابسته است که در آینده امکان تحقق یا عدم تحقق دارد؛ لذا به دلیل وجود جهل، حالت انتظاری برای تحقق آن وجود دارد، و با رفع جهل، از وضعیت مُراعی خارج می‌شود.^۵ به‌همین دلیل این پدیده می‌تواند اعمال حقّ فسخی باشد که به منظور استرجاع مبیع توسط بایع در بیع شرط یا به موجب خیار

۱. الشریف، پیشین، صص ۱۲۸ و ۱۲۹.

۲. صفایی، سیدحسین و جواهرکلام، محمدهادی، حقوق مدنی پیشرفته، تضمین‌های دین، رهن و ضمان، چاپ دوم، (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۴۰۰)، ص ۱۷۰ / جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق مدنی، رهن و صلح، چاپ اول، (تهران: گنج دانش، ۱۳۷۰)، ص ۱۰۱.

۳. کریمی، عباس و شعبانی کندسری، هادی، «تلاشی برای ساماندهی نظریه عدم نفوذ مراعی»، فصلنامه دیدگاه‌های حقوقی قضایی، شماره ۵۸، (۱۳۹۱)، صص ۱۶۰، ۱۶۱، ۱۶۹ و ۱۸۰.

۴. کریمی، عباس و شعبانی کندسری، هادی، ۱۳۹۶، همان، ص ۶۸۸.

۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، جلد پنجم، چاپ اول، (تهران: انتشارات امیر کبیر، ۱۳۵۸)، ص

شرط در مدت معین شرط شده، اما پیش از اعمال آن، مشتری میباید را بدون اجازه وی واگذار می نماید.

وفق این دیدگاه، عقد دوم غیر نافذ بوده، مالکیت احتمالی بایع، مُراعی و محفوظ است. چنانچه بایع از حقّ خود بگذرد، یا مدت خیار سپری شود، عقد دوم حقیقتاً صحیح بوده، با رفع مانع، نافذ و منشأ اثر است. ردّ بایع، پیش از اعمال حقّ موجب بطلان تصرفات نیست، اما اگر وی، عقد نخست را فسخ نماید، عین را مالک شده، کشف می شود معامله دوم «باطل» بوده است.

البته باید گفت در این نظریه درباره چگونگی بطلان عقد دوم پس از فسخ عقد نخست کمی ابهام وجود دارد. توضیح اینکه در مورد عقد معارض با خیار شرط، اعلام شده با اعمال حقّ فسخ، «کشف می شود عقد معارض باطل بوده است»، اما در مورد عقد معارض در بیع شرط، بیان شده، «با اعمال حقّ فسخ، حق تملک بایع و مالکیت بالقوه او به مالکیت بالفعل تبدیل می شود و معامله نسبت به مال غیر واقع شده است؛ بنابراین معامله فضولی و منوط به تنفیذ بایع است». تعبیر اخیر با آنچه در خیار شرط مبنی بر کشف بطلان عقد معارض با تحقق فسخ گفته شد، هم خوانی ندارد مگر چنین توجیه شود که بگوییم در هر دو مصداق با اعمال حقّ فسخ و فعلیت مالکیت فاسخ، وضعیت مُراعی پایان یافته، با استحاله وضعیت عدم نفوذ، مقتضی عقد دوم ناقص شده، از این لحظه کشف می شود معامله به مال غیر، فضولی و غیر نافذ موقوف بوده، در صورت انجام عملی افزون بر فسخ، دالّ بر رد، کشف می شود عقد معارض از آغاز «باطل» بوده است، اما چنانچه فاسخ پس از فسخ، عقد ناقص شده معارض را تنفیذ کند، حکماً کشف می شود عقد معارض از آغاز صحیح بوده است.^۱ در همین رابطه مفهوم عقد «شبه فضولی»، ابداع و تصرفات ناقله خریدار در بیع شرط در ایام خیار نیز از مصادیق آن اعلام شده است.^۲ باری، نظریه مُراعی، واقع گرایانه، منطبق بر مبانی اجتماعی حقوق بوده، موجب تعالی آن و ارتقای رویه قضایی است.

در نتیجه باید گفت به عنوان قاعده ای تکمیلی، مالکیت با عقد حاصل شده، نیازی نیز به انقضای خیار نیست که به تبع آن، تصرفات ناقله خریدار پیش از فسخ هم طبق فراز

۱. کریمی، عباس و شعبانی کندسری، هادی، ۱۳۹۶، پیشین، صص ۶۸۸، ۶۹۲، ۶۹۳ و ۶۹۴.

۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، فرهنگ عناصر شناسی، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۲)، صص ۳۷۲،

نخست مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی صحیح بوده و عین مبیع نیز منطقاً قابل استرداد نیست، اما چون مواد فوق دربارهٔ مصادیق «حق فسخ» و عبارت «باطل است» ابهام دارد، با تحلیل پیشینهٔ فقهی به نظر می‌رسد پیرو نظر غالب فقهای متأخر و معاصر در بیع شرط یا شرط صریح یا ضمنی طرفین مانند خیار شرط و خیار تخلف از شرط فعل، وفق مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ و ذیل مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی تصرفات مشتری به جهت مواجهه با مانع، یعنی مالکیت احتمالی بایع، ممنوع و «غیر نافذ مراعی» است. در صورت تحقق فسخ و رد فاسخ، تصرفات ناقله از زمان انعقاد «باطل» بوده، اصولاً عین مبیع نیز باید به بایع باز گردد.

بدین سان، پیشینهٔ فقهی و قانونی بحث و ابهامات قانونی روشن شد، اما باید دید، علت و موضع اختلاف آرا و موضع دیوان عالی در مانحن‌فیه چه بوده است.

۲. علت مخالفت آرای زمینه‌ساز رأی وحدت‌رویه

برخی قوانین تکمیلی هستند؛ در صورت سکوت طرفین و نبود عرف، مکمل قرارداد به حساب می‌آیند. این قوانین به دو گروه تکمیلی محض و اختیاری تقسیم می‌شوند. گروه نخست؛ بنا به تجویز قانون، فقط با ارادهٔ صریح می‌توان برخلاف آن توافق نمود. مانند حکم مادهٔ ۳۵۹ قانون مدنی در مورد توابع مبیع، اما قوانین تکمیلی اختیاری بسان مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی در بحث حاضر، با ارادهٔ ضمنی نیز قابل نقض است. تلاش دادرسی برای احراز ارادهٔ ضمنی متعاقدین برخلاف قانون تکمیلی، نیازمند تفسیر قرارداد، توصیف و تطبیق آن با قانون است. همچنین عرف نیز می‌تواند بر قانون تکمیلی و قرارداد حاکم باشد.^۱ احراز قصد مشترک ضمنی از مفاد قرارداد، امری است موضوعی،^۲ اما احراز عرف و توصیف حقوقی امور موضوعی توسط دادرسی امری حکمی هستند.^۳ امور موضوعی یا وقایع دعوا اینگونه تعریف شده است: «... داده‌های خامی هستند که اصحاب دعوا مطرح می‌نمایند، چه شخصی باشند (فعل)، ترک فعل، گفتار، نوشتار، رفتار اعم از ارادی یا

۱. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، چاپ سوم، (تهران: شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا، ۱۳۸۰)، صص ۱۱، ۳۳، ۵۱، ۵۳ و ۵۴.

۲. غمامی، مجید و اشراقی آرانی، مجتبی، «تفکیک امر حکمی از امر موضوعی در دادرسی مدنی، تبیین نظریه عمومی» فصلنامه حقوق، دوره ۴۰، شماره ۲، (۱۳۸۹)، ص ۲۹۲.

۳. هرمزی، خیرالله، «توصیف قانونی واقعیات و اهمیت آن در دادرسی»، فصلنامه پژوهش حقوق و سیاست، شماره ۲۸، (۱۳۸۹)، ص ۳۹۶.

غیرارادی)، چه اجتماعی باشند (تعطیلی، اعتصاب، جنگ) و چه طبیعی (خشک‌سالی، سیل، رویدن گیاه، ریزش تگرگ)؛ لذا امور موضوعی را اصحاب دعوا، هر یک به نوبه خود، پیش می‌کشند و کوشش در اثبات آن‌ها می‌نمایند تا اجرای قاعده‌ای حقوقی را بر این امور به سود خود و در جهت خواسته خود درخواست و توجیه نمایند.^۱

مستنبط از ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی، قضات باید موافق قوانین به دعاوی رسیدگی کرده و انشای حکم نمایند. صدور حکم وفق قوانین نیازمند توصیف صحیح واقعیات مستند دعوا بر بنیاد مفاهیم حقوقی توسط دادرس است. توصیف، روشن کردن نوع رابطه حقوقی و موضوع مورد اختلاف طرفین با توجه به قصد آنها و عناصر تشکیل دهنده رابطه و موضع نزاع است.^۲ همچنین توصیف، شناسایی مشخصه‌ای بنیادی عنصری مانند واقعه خام، عمل و... و جای دادن آن در در دسته‌های حقوقی متناسب آن مشخصات برای تعیین گفتمان حقوقی حاکم بر آن عنصر است.^۳

پس از انجام توصیف، مقدمه صُغْرُوی استدلال قضایی فراهم آمده، و دادرس با یافتن قاعده حقوقی متناسب به عنوان مقدمه کُبرُوی و تفسیر آن، برابر قاعده لزوم ذکر اسباب موجهه در رأی^۴ حکم صادر می‌نماید.

بدین سان توصیف دادرس، امری حکمی بوده، در قلمروی نظارت دیوان عالی کشور قرار دارد. منظور از نظارت بر توصیف دادرسان دادگاه، این است که دیوان، انطباق واقعیات دعوا با قانون را بازبینی نموده و صحت فرآیند انطباق را تأیید نماید. همچنین علت غایی نظارت دیوان، وحدت تفسیر قوانین و پشتیبانی از مراد مقنن است؛^۵ بنابراین چنانچه محاکم در دعاوی مشابه، آرای انشا کنند که ناشی از تفسیر متفاوت قانون باشد، دیوان عالی کشور به استناد ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری ۱۳۹۲ می‌تواند و باید رأی وحدت رویه صادر نماید.

۱. شمس، عبدالله، «سبب، امور موضوعی و توصیف آن‌ها در دعوی مدنی»، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۶۵، (۱۳۹۳)، ص ۳.

۲. هرمزی، پیشین، ۱۳۸۹، صص ۳۸۱، ۳۸۳، ۳۸۶ و ۳۸۷.

۳. شمس، پیشین، ص ۱۳.

۴. هرمزی، خیرالله، «توجیه آرای مدنی و ضمانت اجرای عدم رعایت آن» فصلنامه پژوهش حقوق و سیاست، دوره ۶، شماره ۱۱، (۱۳۸۳)، صص ۳۲ و ۳۳.

۵. هرمزی، پیشین، ۱۳۸۹، صص ۳۹۶ و ۳۹۷.

قاعده‌سازی دیوان عالی کشور از توصیف‌خيارات قراردادی و احراز ...| حسینی و همکاران | ۵۵

در بحث کنونی مبتنی بر ابهام مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی و اختلاف تفسیر دادگاه‌ها از این مواد، هیئت‌عمومی دیوان عالی کشور به تأسی از فقهای متأخر و معاصر و حقوق‌دانان وفق آنچه گذشت، رأی وحدت‌رویه فوق را صادر نموده است. در ادامه، اسباب موجهه آرای محاکم تحلیل خواهد شد.

۲-۱. احراز منع تصرفات ناقله توسط شعب یازده حقوقی و شانزده تجدیدنظر در دسته اول آرای زمینه‌ساز رأی وحدت‌رویه، پس از صدور حکم اعلام فسخ معامله نخست، فاسخ به دلیل تصرفات ناقله به استناد حکم تأیید فسخ عقد اول، دعوای ابطال معاملات بعدی و خلع ید را علیه خریدار نخست و دیگر آیدای طرح می‌نماید. شعبه یازدهم دادگاه حقوقی ساری بطلان عقود بعدی را احراز نموده و برابر دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۱۵۱۱۱۰۰۵۶۱ مورخ ۳۱/۰۴/۹۸، به نفع بایع چنین حکم صادر می‌کند: «نظر به جهات ۱. تأیید فسخ مبیعه‌نامه اولیه مورخ ۲/۳/۹۴ خواهان با خواننده ردیف اول به موجب دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۱۵۱۰۵۰۰۸۹۳ شعبه پنجم حقوقی و تأیید آن برابر دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۱۵۱۶۹۰۱۵۳۴ مورخ ۱۷/۱۱/۹۴ شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران؛ ۲. منشأ بیع‌نامه‌های موضوع خواسته ابطال مورخ ۵/۴/۹۴ و ۱۱/۷/۹۴ همان [دادنامه] تأیید فسخ بیع‌نامه مورخ ۲/۳/۹۴ می‌باشد [و به آن‌ها] نیز تسری خواهد داشت؛ ۳. با توجه به بند ۴ ماده ۵ قرارداد اولیه مورخ ۲/۳/۹۴ خواهان با خواننده ردیف اول که تصریح شده در صورت پاس نشدن هر یک از چک‌ها از سوی خریدار، فروشنده می‌تواند معامله را فسخ کند و خریدار نیز موظف خواهد بود که ملک را به فروشنده تحویل نماید، لذا به نحو ضمنی استنباط می‌گردد که مالکیت خواننده ردیف اول با تأمین وجه چک‌ها مستقر [می‌شده] و به جهت تخلف از شرط، اقدام خواننده ردیف اول و سپس دوم و سوم باطل تلقی [می‌گردد]. لذا دفاع وکیل خواننده ردیف دوم را مؤثر در مقام ندانسته و 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 بیع... [منعده] بین خوانندگان به موجب بیع‌نامه‌های [عادی مورخ ۵/۴/۹۴ و ۱۱/۷/۹۴ ... و [محکومیت خواننده ردیف دوم به خلع ید] ... صادر و اعلام می‌نماید.»

البته در این دعوا، خواسته خلع ید هم وجود داشته، اما در گزارش معاون قضایی دیوان منعکس نشده است. نویسندگان با پیگیری و تحصیل رأی شعبه یازده دادگاه عمومی

حقوقی ساری متوجه این موضوع شده‌اند. همچنین استرداد مبیع جزء خواسته‌ها نبوده است. این حکم به موجب دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۱۵۱۶۹۰۰۰۴۳ مورخ ۲۰/۱/۹۹، شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر بدین سان تأیید می‌گردد: «... تجدیدنظرخواهی... قابل پذیرش نیست؛ زیرا دادنامه معترض عنه از حیث مبانی استدلال و استنباط مطابق با قانون اصدار یافته و خالی از ایراد و منقصت قانونی بوده و از نظر رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی خدشه‌ای بر آن وارد نیست و تجدیدنظرخواه دلیل و بینه‌ای که موجبات نقض آن را فراهم نماید، ارائه ننموده؛ خصوصاً اینکه پس از صدور حکم بطلان [فسخ] مبیعه‌نامه ۲/۳/۹۴ فی مابین آقای علی... و ابوالفضل... معاملات متعاقبه آن یعنی معاملات ۵/۴/۹۴ و ۱۱/۷/۹۴ باطل می‌شود، زیرا با فسخ بیع اول که به موجب دادنامه ۰۸۹۳-۹۴ مورخ ۲۰/۸/۹۴ که طی دادنامه شماره ۱۵۳۴-۹۴ مورخ ۱۷/۱۱/۹۴ شعبه شانزدهم تأیید شده، صورت گرفته هر یک از ثمن و مثن باید به متعاقدين اعاده گردد و در صورتی که انتقالات بعدی باطل نشود امکان اعاده به وضع سابق منتفی می‌شود، لذا به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه ضمن رد تجدیدنظرخواهی به عمل آمده، دادنامه مورد اعتراض را تأیید می‌نماید.»

چنانچه ملاحظه می‌شود شعبه یازده دادگاه حقوقی ساری در تقابل با دفاعیات وکیل خواننده دوم مبنی بر اینکه «چون خواهان، خریدار اولیه را از انتقال منع نکرده، موضوع تلف حکمی بوده، حالیه متصرف منتقل‌الیه قانونی است» و رد دفاعیات، برابر ذیل مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی، از درج شرط پرداخت اقساط ثمن و لزوم تحویل مبیع به بایع با تحقق فسخ، به نحو ضمنی، منع مشتری از انتقال مبیع و تزلزل مالکیت وی را توصیف و احراز نموده است؛ بدین سان بر ابطال عقود بعدی حکم داده است. شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر نیز حکم دادگاه بدوی را تأیید نموده است. بدین ترتیب دسته اول آرای زمینه‌ساز رأی وحدت رویه، شکل گرفته است.

۲-۲. عدم احراز منع تصرفات ناقله توسط شعب چهارده حقوقی و بیست و پنج تجدیدنظر

اما در مورد دسته دوم آرا باید گفت، پس از تحصیل حکم فسخ، فاسخ متوجه می‌شود مشتری اول ملک را به فرد دیگری فروخته و ایشان متصرف کنونی ملک است. از همین رو

با مستند قرار دادن دادنامه‌های فسخ، دعوی ابطال قرارداد اخیر و خلع ید را علیه ایشان اقامه می‌نماید. شعبه چهاردهم دادگاه حقوقی ساری، طبق دادنامه شماره ۹۷۰۹۹۷۱۵۲۵۴۰۱۵۶۷ مورخ ۲۵/۱۲/۹۷، بدو با تأیید بطلان عقد یادشده، متصرف را غیاباً به خلع ید محکوم می‌نماید. محکوم علیه و خواهی کرده، اما دادگاه فوق تصرفات ناقله را محرز دانسته، با نقض رأی و اخواسته، حکم بر بی‌حقی فاسخ صادر نموده است؛ اسباب موجهه دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۱۵۲۵۴۰۰۹۴۷ مورخ ۲۱/۷/۹۸ شعبه چهاردهم دادگاه عمومی حقوقی ساری چنین است: «نظر به اینکه قراردادها و عقود که متعاملین منعقد می‌نمایند بر اساس اصل حاکمیت اراده در صورتی که مخالف قانون امری، نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد مادامی که با تراضی طرفین اقاله و تفاسخ یا به علت قانونی فسخ یا انفساخ [نشود یا حکم] ابطال و بطلان آن صادر نگردد، مفاد و محتویات آن وفق اصل تسبیب [نسبیت] قراردادها فی مابین طرفین و قائم مقام آنها لازم‌الرعایه [بوده] و طرفین مکلف به ایفاء تعهدات قراردادی خود می‌باشند و آثار عقد نیز جریان داشته و ادامه می‌یابد. ضمناً اثر فسخ نسبت به آتیه است و اثر قهقراپی نداشته و عطف به ماسبق نمی‌گردد؛ لذا دادگاه با احراز وقوع عقد فی مابین و اخوانده و آقای ابوالفضل... به موجب فروشنامه مورخ ۲/۳/۹۴ و احراز وقوع عقد بیع فی مابین و خواه و ابوالفضل... به موجب فروشنامه مورخ ۶/۴/۹۴ که مصون از انکار و تکذیب باقیمانده و خدشه‌ای بر صحت و اصالت آنها وارد نگردیده [است] و اعلام فسخ و خواه [و اخوانده] نسبت به معامله با آقای ابوالفضل... به موجب اظهارنامه مورخ ۱۸/۴/۹۴ و احراز تأیید فسخ فروشنامه مورخ ۲/۳/۹۴ به موجب دادنامه شماره ۰۸۹۳ مورخ ۲۰/۸/۹۴ از شعبه پنجم دادگاه حقوقی ساری و تأیید دادنامه مذکور به موجب دادنامه شماره ۱۵۳۴ مورخ ۱۷/۱۱/۹۴ صادره از شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر مازندران، نظر به اینکه وجود خیار فسخ برای متبایعین مانع انتقال نمی‌شود در عقد بیع تا زمانی که فسخ اعمال نگردیده خللی بر صحت آن ایجاد نمی‌کند به جهت اینکه اثر فسخ نسبت به آینده است و از تاریخ فسخ آثار آن جاری می‌گردد... همانطور که قانون‌گذار فسخ عقد بیع پس از اجاره یا رهن مبیع توسط مشتری را موجب ابطال عقد اجاره ندانسته است و متعاملین فروشنامه مورخ ۲/۳/۹۴ نیز عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت را بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط ننموده‌اند؛ بنابراین اعلام فسخ و اخوانده که پس از عقد بیع مورخ ۶/۴/۹۴ محقق گشته، نمی‌تواند موجب ابطال بیع مذکور گردد، لذا دادگاه

با عنایت به مطالب معنون با قبول و اخواهی و اخوای و نقض دادنامه معترض عنه مذکور با استناد به مواد ۳۰۵ و ۳۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۱۰، ۲۱۹، ۳۶۲، ۳۶۳، ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی حکم به بطلان دعوای و اخوانده صادر می‌نماید.»

فاسخ، نسبت به دادنامه یاد شده تجدیدنظرخواهی می‌نماید. شعبه بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران طبق دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۱۵۱۷۶۰۰۲۰۸ مورخ ۲۰/۲/۱۳۹۹، دادنامه بدوی را بدین سان عیناً تأیید می‌نماید: «... نظر به اینکه دلیل و بینه‌ای که موجبات نقض و گسیختن دادنامه موصوف را فراهم نماید اقامه نشده ... رأی مورد اعتراض را تأیید و استوار می‌نماید.»

دقت در اسباب موجهه رأی شعبه چهاردهم دادگاه حقوقی ساری نشان می‌دهد دادرسی برخلاف نظر فقهای متأخر و برخی حقوق دانان، اختیارات قراردادی را نیز جزء حکم صدر ماده ۴۵۴ قانون مدنی مبنی بر مجاز بودن و صحت تصرفات می‌داند؛ این دادگاه، حتی شرط صریح اعاده عین را نیز مصداقی از شرط ضمنی منع تصرفات ناقله توصیف و احراز نموده است؛ در حالی که در آرای گروه اول، چنین خیراتی از اطلاق صدر ماده ۴۵۴ خارج دانسته شده و تبعاً شرط تخلف از پرداخت ثمن و استرداد عین، مصداق منع ضمنی تصرفات ناقله تعیین و توصیف شده است.

در نتیجه اختلاف محاکم ناشی از تفسیر متفاوت امور حکمی است. اما دقت در آرای فوق و ملاحظه نسخه آرای محاکم روشن می‌کند که منشأ موضوعات مشابه و اختلاف آرا، توصیف عبارات عقد واحدی است؛ بنابراین بررسی روایت روابط حقوقی و ارتباط دعوای ضروری است.

۲-۳. روایت روابط حقوقی و ارتباط دعوای

همان‌طور که بررسی شد، اسباب موجهه آرای دادگاه‌ها با یکدیگر مخالف است. همچنین در موضوع کنونی، با دقت بسیار در احکام و ملاحظه نسخه آرا، معلوم می‌شود در دعوای عینی مربوطه، دادگاه‌ها متن قرارداد واحدی که منشأ تمامی تصرفات ناقله است را دو گونه متفاوت توصیف نموده‌اند. بدین سان مراحل شکل‌گیری روابط حقوقی و دعوای از نظر خواهد گذشت.

۲-۳-۱. بیع نخست، تصرفات ناقله و تحقق فسخ

روایت از این قرار است که علی در تاریخ ۹۴/۳/۲ ملکش را به ابوالفضل می‌فروشد؛ ثمن معامله تقسیط شده، مقرر می‌شود مبلغ اقساط در مواعیدی با کارسازی چک مربوطه اداء شده، در صورت عدم اجرای تعهد از سوی مشتری، با بیع حق فسخ عقد و استرداد مبیع را داشته باشد. ملک تحویل مشتری (ابوالفضل) شده، ایشان نیز حدود یک ماه بعد در تاریخ ۹۴/۴/۵، آن را به سید مجتبی می‌فروشد؛ سپس نامبرده هم مهرماه همان سال در تاریخ ۹۴/۷/۱۱، مال را به سید حسین واگذار می‌نماید. مشتری اول (ابوالفضل) از کارسازی وجه یکی از چک‌ها امتناع می‌کند. با بیع اول، علی، دعوی فسخ عقد نخست را نزد شعبه پنجم دادگاه حقوقی ساری طرح می‌کند؛ آن دادگاه نیز تحقق فسخ را اعلام نموده، شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر مازندران نیز رأی را تأیید می‌نماید.

۲-۳-۲. طرح دعوی بطلان تصرفات و صدور حکم به نفع فاسخ

پس از صدور حکم اعلام فسخ معامله نخست، فاسخ (علی) متوجه انعقاد معاملات بعدی نیز می‌شود. بدین سان به استناد حکم تأیید فسخ عقد اول، علیه ابوالفضل و آیدای بعدی، یعنی سید مجتبی و سید حسین، در شعبه یازدهم دادگاه حقوقی ساری دعوی ابطال آن معاملات و خلع ید را طرح می‌نماید. این شعبه نیز عنایتاً به احکام فسخ و درج شرط صریح لزوم تحویل مبیع به بایع، ممنوعیت انتقال مبیع را ضمناً محرز دانسته و حکم بر بطلان عقود بعدی و خلع ید صادر می‌کند. حکم در دادگاه تجدیدنظر تأیید می‌گردد.

۲-۳-۳. طرح دعوی بطلان دیگر تصرفات و صدور حکم علیه فاسخ

پس از احراز بطلان عقود منعقدہ بین ابوالفضل و سید مجتبی و فرد اخیر و سید حسین و محکومیت ایشان به خلع ید، علی (فاسخ) متوجه می‌شود ابوالفضل (مشتری اول) همان ملک را در تاریخ ۹۴/۴/۶، یعنی یک روز پس از انعقاد بیع دوم با سید مجتبی، به فردی بنام صابر نیز فروخته، و فرد اخیر متصرف کنونی ملک است. از همین رو، دوباره به استناد دادنامه فسخ، دعوی ابطال قرارداد اخیر و خلع ید را علیه ابوالفضل و صابر اقامه می‌نماید. شعبه چهاردهم دادگاه حقوقی ساری، غیاباً با تأیید بطلان عقد فوق، صابر را به خلع ید محکوم می‌نماید. صابر و خواهی کرده، دادگاه با این استدلال که توافقی صریح یا ضمنی مبنی بر ممنوعیت ابوالفضل (مشتری اول) در واگذاری مبیع احراز نمی‌شود، اعتبار عقد

منعقدہ بین ابوالفضل و صابر را محرز دانسته، با نقض رأی و اخواسته، حکم علیه علی (فاسخ) صادر می نماید. دادگاه تجدیدنظر نیز دادنامه بدوی را عیناً تأیید می نماید.

۲-۳-۴. مغایرت آرا

همان طور که ملاحظه شد، دو دسته دعاوی عینی که شرایط صدور رأی وحدت رویه فوق را فراهم نموده اند، در معنای اعم، با هم مرتبط، اما با یکدیگر در تعارض هستند؛ از یک سو صحت بیع اولیه، بنیادی است برای درستی عقود بعدی. به علاوه عقود بعدی یکدیگر را نفی می کنند؛ مشتری اول، با یک روز تفاوت، مال را به دو نفر فروخته است؛ خریدار مقدم نیز آن را به دیگری فروخته است. این دو معامله با معامله آخر منافات دارند. بطلان دو معامله دسته اول و لزوم استرداد میباید به موجب رأی قطعی شعبه شانزده دادگاه تجدیدنظر محرز می شود. جهات بطلان نیز بر احراز فسخ بیع اولیه و شرط صریح استرداد میباید مبتنی شده است.

در عقد فسخ شده، دادگاه یک بار از شرط فسخ و شرط صریح لزوم استرداد میباید، ممنوعیت ضمنی تصرفات ناقله را توصیف و احراز نموده، حکم بر بطلان معاملات بعدی و اعاده عین صادر کرده است، اما مرتبه بعد، شعبه بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر چنین شروطی را در عقد نخست طوری دیگر توصیف نموده و با تفسیر متفاوتی از قانون، حتی با وجود شرط صریح لزوم استرداد میباید اعلام داشته است طرفین تلویحاً نیز تصرفات ناقله را منع نکرده اند.

باید گفت در دعاوی عینی دیگر، عقل سلیم و نظم دادرسی اقتضا داشت همین شرط ضمنی ممنوعیت تصرفات ناقله احراز شده از شرط صریح لزوم استرداد میباید، نیز مورد توجه واقع می شد. چون «از منشأ انتزاع واحد، نمی توان دو ماهیت حقوقی را انتزاع کرد»؛ «الواحد لا یصدر عنه الا الواحد»^۱ در مقام دادرسی نیز نمی توان دو توصیف متفاوت از قراردادی خاص ارائه داد؛ معنای رسمی عقد، باید یک چیز باشد. دادگاه که نماد حاکمیت است نباید نسبت به موضوع خاص، توصیف متفاوتی داشته باشد. به هر حال به منظور پرهیز از صدور احکام مغایر باید توصیف و تفسیر واحدی صورت گیرد.^۲

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، اندیشه و ارتقاء، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۷)، صص ۵۷۴ و ۵۷۵.

۲. کاتوزیان، ناصر، اعتبار امر قضاوت شده در دعاوی مدنی، چاپ هفتم، (تهران: نشر میزان، ۱۳۸۶)، ص ۴۵.

بدین‌سان، به‌نظر می‌رسد ارکان موضوعی توصیف‌شده در دعوی عینی بطلان معامله دوم (منعده بین ابوالفضل و سید مجتبی) که به‌عنوان سند در دادنامه شعب یازدهم بدوی و شانزدهم تجدیدنظر متبلور و مورد استناد در آن دادرسی قرار گرفته است، بدواً به‌عنوان دلیل و در ادامه با عدم طرح دعوی اعتراض ثالث طاری از سوی ذی‌نفع (صابر)، برای شعب چهاردهم حقوقی و بیست‌وپنجم دادگاه تجدیدنظر در صورت ارائه و اطلاع از باب رعایت اثر مثبت و تحلیلی قاعده اعتبار امر قضاوت‌شده، لازم‌الاتباع بوده است.^۱ به‌نظر می‌رسد این دادگاه، نه مجالی برای توصیف متفاوتی از امور موضوعی داشته نه فرصتی برای ارائه تفسیری دیگر سان از قاعده حقوقی.

بدین ترتیب و کیل سید حسین، یعنی محکوم علیه ردیف دوم آرای گروه نخست، متوجه مغایرت آرا شده، در راستای ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، مراتب را به‌منظور ایجاد وحدت رویه قضایی به دیوان عالی کشور بازتاب می‌دهد. معاونت قضایی دیوان هم با وصف ابهام قانون، و تحقق اختلاف استنباط از قوانین، با اخذ نظریه دادستان کل کشور گزارشی از موضوع تهیه کرده و نظر هیئت عمومی دیوان عالی کشور را درخواست می‌نماید. در ادامه نظریه دادستان کل کشور پیرامون موضوع از نظر خواهد گذشت.

۳. استدلال دادستان کل کشور و نقد آن

با ابهام قانون و تحقق اختلاف استنباط محاکم از قوانین، نظریه دادستان کل کشور، به تحلیل صحت و بطلان تصرفات ناقله از جهت فقهی و قانونی پرداخته است.

طبق این استدلال با استناد به نظرات آیت‌الله خویی و شیخ انصاری، هنگامی که خیار بایع مانند خیار شرط و خیار تخلف از شرط فعل، ناشی از تراخی متعاقدین است، برخلاف خيارات قانونی مانند عیب و غبن، عقد و تبعاً مالکیت مشتری، متزلزل است؛ همچنین چون غرض بایع از جعل خیار، استرداد عین مال خویش است، مشتری از تصرفات ناقله مبیع ممنوع بوده، قرارداد واگذاری نیز غیرنافذ است؛ با فسخ عقد اول توسط بایع و عدم تنفیذ تصرفات مشتری، عقد دوم باطل بوده، مبیع نیز با وجود بقا، تلف نیست و باید به بایع برگردد. در نتیجه در مانحن‌فیه نیز معتقد است، جعل خیار به نفع بایع به جهت تخلف از

۱. کاتوزیان، ۱۳۸۶، همان، صص ۵۵ و ۵۶.

کارسازی چک ثمن، مصداق خیار تخلف از شرط فعل بوده، با فسخ بایع و رد تصرفات ناقله، عقود بعدی باطل شده و عین مبیع باید به بایع برگردد. در نهایت این نظریه رأی شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر مبنی بر بطلان عقود بعدی و خلع ید خریدار متصرف را صحیح تشخیص داده است.

آنچه از نظریه دادستان کل کشور فهمیده می‌شود این است که بر اساس نظر اکثر فقهای متأخر و معاصر چنانچه خیار بایع بسان خیار شرط و خیار تخلف از شرط فعل، ناشی از تراضی طرفین در عقد بیع باشد، چون عرفاً غرض از چنین خیاراتی، اعاده عین است، برابر ذیل مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی و وحدت ملاک بیع شرط، خریدار از انتقال مبیع ممنوع بوده و این واگذاری با فسخ و رد فاسخ باطل است. در واقع این گونه برداشت می‌شود که حکم فراز نخست مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی مبنی بر صحت تصرفات ناقله، منصرف از فسخ عقد به جهت خیارات ناشی از تراضی است.

اما مشکل این جاست که نظریه فوق که مبتنی بر این فرض است که مواد قانون مدنی ابهام دارد و این ابهام موجب صدور آرای مختلف شده است، مواد قانونی محل نزاع که صدر و ذیل مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی است را تشخیص نداده، قید نکرده و تحلیل ننموده است و اشتباهاً به ماده ۳۶۳ قانون مدنی^۱ که کاربردش نیز برای تقویت مبنای نظر مخالف می‌باشد، پرداخته است.

بند دوم نظریه بیان می‌دارد: «به عنوان قاعده باید گفت وجود خیار برای فروشنده، مانع انتقال توسط خریدار نیست و این موضوع در ماده ۳۶۳ قانون مدنی آمده است؛» سپس فراز نخست ماده ۳۶۳ قانون مدنی را ذکر نموده است، اما باید گفت قاعده جواز تصرفات ناقله خریدار در صدر ماده ۴۵۴ قانون مدنی آمده است و ماده ۳۶۳ قانون مدنی به اختلاف در اینکه آیا مالکیت خریدار بر مبیع موقوف به انقضای مدت خیار شرط است یا نه، پایان داده است.^۲

۱. ماده ۳۶۳ قانون مدنی: «در عقد بیع وجود خیار برای متبایعین یا وجود اجلی برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن مانع انتقال نمی‌شود؛ بنابراین اگر ثمن یا مبیع عین معین بوده و قبل از تسلیم آن احد متعاملین مفلس شود، طرف دیگر حق مطالبه آن عین را خواهد داشت».

۲. کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ پنجم، (تهران: نشر دادگستر، ۱۳۸۰)، ص ۳۰۴.

بدین جهت نقد دیگری که به نظر می‌رسد، این است که در بند دوم نظریه اعلام شده است: «در خیار شرط، خریدار حق انتقال عین به غیر را به صورت مطلق ندارد، زیرا مالکیت خریدار بر مبیع کاملاً استقرار پیدا نکرده و متزلزل است»؛ این در حالی است که وفق ماده ۳۶۳ قانون مدنی مالکیت با عقد منتقل شده و صرف وجود خیار گرچه به لحاظ مراعی بودن، مانع تأثیر مالکیت مشتری است، اما محل مقتضی مالکیت و تزلزل آن نیست، مگر اینکه تزلزل را مانند بند اول نظریه، به امری مانند توافق طرفین منتسب کنیم؛ یعنی ممکن است طرفین بر معلق شدن مالکیت خریدار یا تأجیل مالکیت توافق کنند.^۱

حال با تحلیل نظر فقهای متأخر و معاصر مبنی بر مجاز نبودن تصرفات ناقله در خيارات مجعول، موضوع در هیئت عمومی دیوان عالی کشور مطرح می‌شود.

۴. رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ هیئت عمومی دیوان عالی

کشور

سرانجام، هیئت عمومی دیوان عالی کشور متأثر از نظر غالب فقهای متأخر و معاصر که معتقدند در خيارات مجعول، عرفاً غرض اعاده عین است، بدون ذکر مبانی استدلال‌های فقهی نظریه دادستان کل، رأی صادر نموده است. متن رأی وحدت‌رویه چنین است: «مستفاد از مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی، چنانچه در ضمن عقد بیع، شرط شود در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد، با تحقق شرط و اعمال حق فسخ ولو اینکه خریدار بدون در نظر گرفتن حق فسخ، مبیع را به شخص دیگری فروخته باشد، مبیع باید به بایع مسترد شود و عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور با توجه به درج آن در متن قرارداد، به اقتضای رفتار متعارف اشخاص و حق تقدم مالک، موجب بی‌اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود. بنا به مراتب، رأی شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران تا حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آرا صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود.»

اما به نظر می‌رسد رأی وحدت‌رویه فوق فاقد برخی اوصاف قاعده حقوقی است.

۱. جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷، پیشین، صص ۳۴۲ و ۴۴۲ / کاتوزیان، ۱۳۸۰، پیشین، صص ۱۹۷ و ۳۰۵.

۴-۱. پرداختن به امور ماهوی دعاوی

تفسیر قانون در رأی وحدت رویه باید بسان اوصاف قاعده حقوقی کلی بوده، به نحوی که تمامی مصادیق منطبق بر آن باشد.^۱ در این فرآیند، شعاع مورد نزاع قاعده حقوقی باید به گونه‌ای تفسیر و بیان شود که هر موضوعی که با موضوع آرای زمینه‌ساز هم‌سنخ باشند را دربرگیرد. در رأی وحدت رویه فوق به مصداقی که موضوع آرای زمینه‌ساز وحدت رویه بوده اشاره کرده است. دیوان اعلام نموده اگر متعاقدین شرط کنند در صورت پرداختن ثمن و فسخ عقد، مبیع باید به بایع تحویل شود، بایع حق استرداد مبیع را خواهد داشت. چنانچه دیوان قصد داشت درج‌خيارات قراردادی را به معنی منع عرفی و بطلان تصرفات ناقله و تبعاً لزوم عرفی اعاده عین اعلام کند، به نظر می‌رسد نمی‌بایست به توافق طرفین درباره فسخ در صورت پرداختن قسط ثمن و شرط صریح استرداد عین، اشاره می‌نمود. بیان عین اراده طرفین توسط دیوان عالی کشور ممکن است قلمروی شمول قاعده حقوقی را هنگام تفسیر محاکم، کاسته یا مبهم کند.

۴-۲. اظهار نظر خارج از خواسته دعاوی

برابر اصل حاکمیت اصحاب دعوا یا اصل تسلط طرفین بر دادرسی، شیء متعلق به طرفین است.^۲ طرفین دادرسی در راستای ادعاهای خود موضوعات متناسب با آن ادعاها را بیان می‌کنند^۳ و دادرس تنها در خصوص مسائلی که خواسته شده باید اظهار نظر کند.^۴ از این رو حتی گفته شده قضات سیطره‌ای بر جهات موضوعی ندارند مگر موردی که مرتبط با نظم عمومی باشد.^۵ برخی این اصل را برآمده از قاعده‌ای سنتی، می‌دانند^۶ که به موجب آن گفته می‌شود «حقایق (جهات موضوعی) را به من بده و من حکم (جهات حکمی) را به تو

۱. حیاتی، علی عباس، «مفهوم اصل حقوقی و مقایسه آن با قاعده حقوقی؛ مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و فرانسه»، *دوفصلنامه دانش حقوق مدنی*، سال هفتم، شماره دوم، پیاپی ۱۴، (۱۳۹۷)، ص ۲۴.

2. le Procès est la chose des parties.

3. Cornu Gerard, Les principes directeurs du procès civil par eux-mêmes, Dans offertes à Pierre Bellet, Paris: Litec, (1991).

4. Fricero Natalie, Julien Pierre, Procédure civile, Paris: LGDJ, (2014), p. 250.

5. Motulsky Henry, Le rôle respectif du juge et des parties dans l'allégation des faits, in *Ecrits et notes de procédure civile*, préf. Cornu Gerard, Foyer Jean, Paris, Dalloz, (1973), p53.

6. Guinchard, Serge, Droit et pratique de la procédure civile, paris: Dalloz, (2018), p381.

خواهم داد». ^۱ اصل تسلط ویژه رسیدگی دادگاه‌ها نیست، بلکه در مقام صدور رأی وحدت‌رویه، دادستان کل کشور و قضات هیئت‌عمومی دیوان عالی کشور نیز باید آن را رعایت کنند. در حقیقت رأی وحدت‌رویه باید به خوبی موضوع دعاوی را منعکس نماید و نمی‌تواند خارج از جهات موضوعی بازتاب یافته در آرای محاکم تالی تصمیم‌گیری کند. تفسیر قانون و ایجاد قاعده حقوقی باید از مسیری که قانون آیین دادرسی مدنی تعریف می‌کند انجام شود، حتی اگر همانند موضوع کنونی، قانون مبهم بوده، تفسیر آن نیز به درستی منطبق با گفتمان نظام حقوقی موجود باشد.

در بحث کنونی، خواسته دعاوی، ابطال معاملات بعدی و خلع ید متصرف است؛ فاسخ وفق «اصل تسلط بر جهات و موضوعات دعوا» دعاوی خلع ید را نیز بر بطلان معاملات بعدی استوار نموده است. همچنین آنچه در درجه اول بین دادگاه‌ها محل نزاع بوده، بطلان یا صحت تصرفات ناقله است. بخش عمده استدلال دادستان کل کشور نیز درباره تحلیل فقهی وضعیت حقوقی معاملات موصوف است، اما هیئت‌عمومی دیوان عالی کشور در مورد امکان استرداد مبیع به بایع که موضوعی فرعی، غیرمصرح و ضمنی بوده تعیین تکلیف نموده است. مضافاً ارکان دعاوی فرعی خلع ید که مبتنی بر یک واقعه حقوقی است با خواسته استرداد مبیع که ناشی از فسخ یا بطلان عقد است فرق دارد. وانگهی حتی اگر مانند برخی حقوق‌دانان معتقد باشیم دادگاه می‌تواند درباره خواسته ضمنی و لوازم عقلی دعوا بسان استرداد مبیع در بحث کنونی حکم صادر نماید، ^۲ به نظر می‌رسد دیوان عالی کشور نباید خارج از چارچوبی که دعاوی زمینه‌ساز رأی وحدت‌رویه فراهم نموده است قاعده وضع کند. ^۳

1. Da mihi factum, dabo tibi jus

۲. هرمزی، خیرالله و تکاپو، سید فریدالدین، «لوازم عقلی دعوا»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، دوره نهم، شماره ۳۲، (۱۳۹۹)، ص ۴۹.

۳. پورطهماسبی، محمد و محسنی، حسن، «اصل تسلط طرفین دعوا بر جهات و موضوعات دعوا»، مجله کانون وکلای دادگستری مرکز، شماره ۱۹۰، (۱۳۸۴) صص ۵۷، ۵۸، ۵۹ و ۶۳ / شمس، عبدالله و دیگران، «طرح امور موضوعی و آثار آن در دعاوی مدنی»، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۱۰۳، (۱۳۹۷)، ص ۱۳۱.

۳-۴. ابهام

صراحت یا «تعیّن»^۱ امری است بایسته قاعده حقوقی؛^۲ رأی وحدت رویه را نیز تبعاً چاره‌ای جز صراحت نیست، اما رأی وحدت رویه فوق اینچنین نیست؛ این رأی درباره وضعیت حقوقی معاملات بعدی که مبنای استرداد مبیع بوده غیر صریح است. در واقع از فضای ایجاد شده مبنی بر اینکه آیا قانوناً تصرفات ناقله باطل است یا صحیح، مخاطب انتظار دارد دیوان در مورد این موضوع اظهار نظر کند.

با این وجود، ممکن است گفته شود، هر چند رأی فوق در مورد وضعیت حقوقی معاملات بعدی ظاهراً سکوت کرده است، اما رأی دیوان مبتنی بر فعلیت حق استرداد بایع و پایان وضعیت عدم نفوذ مراعی بوده، به معنای عدم نفوذ موقوف عقد دوم است تا فاسخ در صورت تمایل، دعوای استرداد مبیع را طرح کند؛ و بدین جهت حتی الامکان از بطلان عقد جلوگیری شود و عرصه نیز برای تکامل رویه قضایی باز باشد، اما در مقابل ممکن است گفته شود از آنجا که اقامه دعوای خلع ید از سوی فاسخ مبتنی بر خواسته بنیادین بطلان معاملات و خواسته ضمنی استرداد عین بوده، چون مرکز ثقل اختلاف آرای صادره نیز درباره بطلان یا اعتبار آنها است، نتیجه منطقی تأیید نظر شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر مبنی بر بطلان تصرفات و خلع ید و اعتقاد دیوان به لزوم استرداد عین به بایع، به معنی اعتقاد به «باطل» بودن عقود بعدی است؛ رأی وحدت رویه باید به جای باز گذاشتن راه تفسیر، با قاطعیت ماده نزاع را قلع نموده و چنانچه در آینده لازم شد، رأی قبلی را نسخ و رویه قضایی را ارتقاء دهد.

همچنین عملاً ابهام دیگری نیز پس از صدور رأی فوق به وجود آمده است. برخی محاکم اعم از موافق یا مخالف، زمانی که طرفین، با وجود خیار قراردادی، شرط استرداد مبیع را در عقد قید نکرده‌اند، به رأی وحدت رویه استناد نمی‌نمایند. بدین سان ممکن است گفته شود چون در رأی دیوان عبارت «شرط استرداد مبیع» صریحاً آمده و به بطلان تصرفات اشاره نشده، قلمرو رأی نیز به موضوع دعوای محدود شده است؛ زیرا طبق اصول

۱. انصاری، باقر، «ابهام حقوقی و تأثیر آن بر تصمیم‌گیری‌های قضایی»، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۳، (۱۳۸۵) ص

۳۳۱

۲. کاتوزیان، ۱۳۹۳، پیشین، صص ۱۰۳ و ۱۹۴.

حقوقی «لازم‌الاتباع بودن نظر هیئت عمومی منحصر به مورد رأی یعنی امری است که در رأی موضوع انشا قرار می‌گیرد.»^۱

برای نمونه در پرونده‌ای خریدار دوم به رأی داوری مبنی بر تأیید فسخ عقد اول به جهت نپرداختن اقساط ثمن در شعبه پنجم دادگاه حقوقی شیراز دعوی اعتراض ثالث طرح می‌کند. در قرارداد فسخ‌شده، اعاده ثمن شرط نشده است. این دادگاه بدون اشاره به رأی وحدت‌رویه فوق، برابر دادنامه شماره ۱۴۰۱۱۲۳۹۰۰۰۱۵۵۲۰۸۲ مورخه ۱۴۰۱/۲/۳۱، حکم بر بطلان دعوی معترض صادر می‌کند: «نظر به اینکه صرف صدور حکم مبنی بر تأیید فسخ قرارداد نخست... وفق قاعده تکمیلی مندرج در مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی به عنوان امری حکمی، خللی بر تصرفات ناقله مشتری اول وارد نمی‌نماید. در واقع آنچه می‌تواند بر حقوق آیدای بعدی مانند خواهان خلل وارد نماید، ادعاهایی است که بر مبنای امور موضوعی مندرج در عقد فسخ شده یا توافقات بعدی طرفین، ممکن است در دعوی دیگر مطرح شود.»

شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان فارس در دادنامه شماره ۱۴۰۱۱۲۳۹۰۰۰۴۳۵۵۰۷۵ مورخه ۱۴۰۱/۵/۲۹، رأی بدوی را نقض و رأی داوری را الغاء نموده، اما بسان دادگاه بدوی به رأی وحدت‌رویه فوق استناد نکرده است: «صدور حکم بر فسخ نسبت به معامله فیما بین... متعاملین اول، مالکیت تجدیدنظرخواه نسبت به ملک موصوف را متزلزل نموده از این رو رأی داوری موضوع دعوا مخلّ حقوق تجدیدنظرخواه بوده... حکم بر ابطال رأی داوری... صادر و اعلام می‌گردد.»

چنانچه ملاحظه می‌شود، شعب فوق مبتنی بر اینکه رأی وحدت‌رویه مربوط به جایی است که شرط استرداد عین در عقد آمده و نیز به بطلان تصرفات نپرداخته، هرکدام وفق تفاسیر متفاوتی حکم داده‌اند.

حتی در راستای این ابهام ممکن است گفته شود همان‌طور که برخی فقهای متأخر اعتقاد دارند چون متعلق و غرض از خيارات قراردادی عرفاً و ضمناً عین و اعاده آن است، تصرفات منافی با این غرض عرفی ممنوع است. در حالی که در دعوی منتهی به رأی دیوان این غرض صریحاً در قرارداد آمده است؛ پس بحث استنباط عرفی غرض موصوف از خیار مجعول، موضوعیت نداشته، بلکه نکته مهم، استنباط اراده ضمنی منع تصرفات ناقله

۱. شهیدی، مهدی، «فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی»، کانون، شماره ۹۱، (۱۳۸۸)، ص ۷۵.

از شرط صریح اعاده عین است. اشاره رأی دیوان به مواد ۲۲۰، ۲۲۴ و ۲۲۵ قانون مدنی نیز برای توجیه استنباط عرفی منع تصرّفات ناقله و بطلان آن از شرط صریح استرداد عین است نه استنباط عرفی غرض اعاده عین از درج خیار فسخ؛ لذا چون دیوان، مجاز نبوده و نتوانسته کلاً از چارچوب موضوع دعوا خارج شود، شرط استرداد عین را لحاظ نموده است.

همچنین از رهگذر همین ابهام، ممکن است گفته شود^۱ رأی دیوان، پیروی از نظر برخی فقهای معاصر است که در اختیارات مجعول نیز تصرّفات مشتری را جایز و نافذ می‌دانند، اما فراتر از اختیارات مجعول، درج شرط اعاده عین را مصداقی از شرط غیرمجاز بودن تصرّفات ناقله محسوب می‌نمایند.^۲

بدین ترتیب عدم اشاره اسباب موجهه رأی دیوان به مباحث فقهی تفکیک اختیارات که در نظریه دادستان کل کشور تحلیل شده نیز احتمال ابهامات را تشدید کرده است. همچنین اشاره رأی دیوان به بحث عدم تأثیر بی‌اطلاعی خریدار بعدی از شرط فسخ به اقتضای رفتار متعارف، نیز مشکلاتی به وجود آورده است. در دعوی شعبه ششم دادگاه حقوقی شیراز طی دادنامه شماره ۱۴۰۰۷۱۱۵۷۲۳/۱۴۰۰۱۲۳۹۰۰ مورخه ۱۳/۹/۱۴۰۰، با وجود صدور حکم تأیید فسخ بیع نخست به جهت تخلف مشتری از پرداخت اقساط ثمن، دعوای مالکیت فاسخ را به دلیل اینکه خریدار دوم در زمانی تصرّف ناقله را انجام می‌داده، مالکیتش مستقر بوده و خریداران آخر در سلسله آیدای، ملک را به استناد عقد رسمی منعقد پیش از عقد فسخ شده، خریده‌اند و واقعاً از وجود خیار فسخ آگاه نبوده‌اند، نپذیرفته است. دادنامه فوق بیان می‌دارد: «از باب دفع دخل مقدر ذکر این نکته لازم است که موضوع مانحن فیه تخصصاً از مقرر مندرج در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور... خارج است... موضوع رأی وحدت رویه خریداری است که با اتکا به قرارداد پیشین که متضمّن خیار بوده مبادرت به خرید نموده است و همین اطلاع وی از خیار موجب می‌گردد که فسخ معامله به وی مؤثر باشد. حال آن که در مانحن فیه... اطلاع خوانندگان (خریداران آخر)... از معاملات فی مابین خواهان (فاسخ) و خواننده ردیف اول (من علیه الخیار) محرز نیست».

۱. یکی از نظرات اقلیت، مطرح شده در نشست قضایی مورخه ۱۰/۶/۱۴۰۱، دادگاه‌های حقوقی شیراز.

۲. موسوی خمینی، پیشین، ص ۴۳۹.

در این مورد مصداقی از رفتار متعارف و عدم اطلاع واقعی خریدار آخر از وجود شرط فسخ محقق شده است. بدین سان قید عبارتی غیر ضروری در رأی وحدت رویه دامنه آن را محدود و تفسیر پذیر کرده است.

گذشته از این‌ها برابر ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری ۱۳۹۲، رأی دیوان نسبت به رأی قطعی شده بی اثر است؛ بدین سان ممکن است تصور شود به جهت ارتباط دعاوی عینی و تعارض آرای زمینه ساز، رأی دیوان نسبت به احکام متعارض فوق نیز مؤثر خواهد بود.

نتیجه

اعتقاد بر این است که قانون صراحت ندارد، اما رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۴/۳، نیز ایرادات، ابهامات و پیامدهایی دارد. حسب مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی، طبق نظر مشهور فقها، اگر مشتری بدون لحاظ حق فسخ بایع، مبیع را واگذار کند، تصرفات مجاز و صحیح بوده و فسخ مستحق بدل است. اگر ممنوعیت صریحاً یا ضمناً شرط گردد، واگذاری باطل است، اما در مورد مصادیق «فسخ معامله»، «شرط ضمنی عدم تصرفات ناقله» و عبارت «باطل است» ابهام وجود دارد.

گرچه برابر مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ قانون مدنی در بیع شرط تصرف مشتری ممنوع است، اما در خیرات معمول بین فقها و حقوق دانان اختلاف وجود دارد. به پیروی از شیخ انصاری، برخی فقهای متأخر و معاصر و حقوق دانان معتقدند چون در خیرات قراردادی عرفاً غرض استرجاع عین است، تصرفات ناقله ممنوع است؛ بنابراین خیراتی همچون خیار شرط و خیار تخلف از شرط فعل از حکم صدر مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی خارج بوده و حسب ذیل مواد فوق، تصرفات مشتری به جهت شرط ضمنی ممنوع است.

وانگهی در مورد وضعیت حقوقی تصرفات و ابهام معنای واژه «باطل» که ذیل مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی آمده، بسان فقها حقوق دانان نیز اختلاف دارند. از عبارات برخی از ایشان فهمیده می شود چون تصرفات ناقله، عملی حقوقی بوده که به مثابه نتیجه، ترک آن صریحاً یا ضمناً شرط شده است، نقض شرط و انجام عمل حقوقی، لغو بوده و از آغاز «باطل» است. پس منظور از ای واژه، بطلان در معنای اخص است. برخی اجمالاً معتقدند عقد، فضولی و غیر نافذ بوده و بار رد بایع «باطل» است. برخی باور دارند به جهت وجود حق دارنده خیار، عقد دوم از لحظه انعقاد، فضولی و غیر نافذ بوده، فسخ عقد اول به جهت قطعی شدن حق عینی بایع، به منزله رد تصرفات ناقله و تبعاً بطلان آن است؛ بدین سان چون تنفیذ

بعد از ردّ اثری ندارد، فاسخ نمی‌تواند آن را تنفیذ کند. اگر فسخ محقق نشود و مدت بگذرد، مانع زایل شده و عقد دوم صحیح است.

اما باید گفت برابر نظریه نوین «عدم نفوذ مُراعی»، در این موارد بر خلاف عقد فضولی، مقتضی انعقاد عقد کامل بوده، اما مانع لازم‌الرعايه‌ای از بروز آثار آن جلوگیری می‌کند. وضعیت عقد در این موارد، «عدم نفوذ مُراعی» نامیده می‌شود که بر خلاف «عدم نفوذ موقوف»، ردّ بایع پیش از اعمال حق، موجب بطلان تصرفات نیست. اگر بایع حق خود را اسقاط نماید، یا مدت خیار سپری شود، با رفع مانع عقد دوم حقیقتاً صحیح و منشأ اثر است، اما اگر بایع عقد اول را فسخ نماید، مالکیتش فعلیت یافته و وضعیت مُراعی رفع می‌شود. در این صورت بر پایه نظریه استحاله وضعیت حقوقی، مقتضی عقد دوم، ناقص شده، کشف می‌شود که معامله به مال غیر رخ داده و در نتیجه فضولی و غیرنافذ موقوف است. تنفیذ فاسخ حکماً کاشف از صحت تصرفات از آغاز است، اما اگر ورای فسخ، عملی مبنی بر ردّ صورت گیرد، کشف می‌شود که عقد معارض از آغاز «باطل» بوده است.

باری با وصف ابهام قانون، دادگاهی با توصیف عبارات بیع اول و تفسیر قانون معتقد است متعاقدين با درج شرط فسخ در صورت عدم ایفای اقساط ثمن و شرط استرداد عین، تلویحاً تصرفات ناقله را پیش از پرداخت ثمن منع کرده‌اند؛ لذا بطلان بیع دوم را تأیید و متصرف را به خلع ید محکوم نموده است. لکن دادگاه دیگر معتقد است فسخ عقد طبق قانون، مانع تصرف مشتری نیست. حتی طرفین همان عقد ضمناً نیز حق واگذاری را از مشتری سلب نکرده‌اند و تصرفات مشتری صحیح است؛ نتیجتاً حکم بی‌حقی فاسخ صادر کرده است.

بر این اساس متأثر از دیدگاه غالب فقهای متأخر و معاصر در تفکیک اختیارات اصلی و مجعول رأی وحدت رویه فوق صادر شده است؛ رأیی که بدون ارائه تحلیل فقهی، به جای اظهارنظر در مورد صحت یا بطلان عقود بعدی که خواسته بنیادین دعاوی عینی و محلّ اصلی نزاع محاکم بوده، با اشاره به جزئیات اراده طرفین، راجع به امکان استرداد عین مبیع به فاسخ که امری فرعی، ضمنی اما مصرح در عقد بوده، نظر داده است.

وانگهی گرچه وضعیت حقوقی تصرفات ناقله در رأی وحدت رویه فوق مبهم است، اما ظاهراً امکان استرداد عین مبیع، با وجود طرح دعوی خلع ید که ردّ عملی است، عقلاً به معنی بطلان تصرفات ناقله می‌باشد. از همین روی، به نظر می‌رسد رأی وحدت رویه فوق،

به‌مثابه قاعده‌ای لازم‌الاتباع در ارتباط دعاوی محدودی قابل استناد بوده، با ابهام و عدم صراحتی که در مورد وضعیت حقوقی تصرفات ناقله و قلمروی آن دارد، موجب تشتت رویه قضایی است.

پیشنهاد می‌شود دیوان عالی کشور در موضوعی که طرفین با درج‌خيارات ناشی از ترازی همانند خيار شرط، خيار تخلف از شرط فعل منتهی به فسخ عقد یا شرط فاسخ، درباره ممنوعیت تصرفات ناقله توافق صریحی ننموده‌اند، اما محاکم در مورد وضعیت حقوقی عقود بعدی با تفسیر متفاوتی از مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی، احکام متفاوتی صادر کرده‌اند، با تحلیل فقهی موضوع و نظریه «عدم نفوذ مراعی»، رأی وحدت رویه‌ای مبنی بر «باطل» بودن تصرفات ناقله و لزوم استرداد عین صادر نماید.

تعارض منافع

تعارض منافع وجود ندارد.

ORCID

Mohammad Hosseini	Ali		http://orcid.org/0009-0006-0622-3741
Ali Rezaei			http://orcid.org/0000-0003-0423-5299
Sirous Heidari			http://orcid.org/0000-0002-7480-8948
Hojjat Mobayen			http://orcid.org/0000-0002-7997-2851

منابع

الف) فارسی

- آقاخانی، ابوالفضل، «مفهوم و قلمرو تلف حکمی موضوع عقد با نگاهی به نظام حقوقی انگلستان»، *مجله حقوقی دادگستری*، دوره ۸۵، شماره ۱۱۶، (۱۴۰۰).
- الشریف، محمد مهدی و جعفری خسروآبادی، نصرالله، «تصرفات من علیه الخيار در قانون مدنی و فقه امامیه، پژوهشی در مبانی مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی»، *فصلنامه حقوق اسلامی*، دوره ۹، شماره ۳۳، (۱۳۹۱).
- انصاری، باقر، «ابهام حقوقی و تأثیر آن بر تصمیم‌گیری‌های قضایی»، *مجله تحقیقات حقوقی*، شماره ۴۳، (۱۳۸۵).
- امامی، سید حسن، *حقوق مدنی*، جلد اول، چاپ بیست و یکم، (تهران: انتشارات اسلامی، ۱۳۹۷).

- بیگدلی، سعید و حسینی الموسوی، سید مجتبی، *تفسیر اصولی قانون مدنی*، چاپ اول، (تهران، انتشارات مهرسا، ۱۳۹۵).
- پورطهماسبی، محمد و محسنی، حسن، «اصل تسلط طرفین دعوا بر جهات و موضوعات دعوا»، *مجله کانون وکلای دادگستری مرکز*، شماره ۱۹۰، (۱۳۸۴).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *اندیشه و ارتقاء*، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۷).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *حقوق مدنی، رهن و صلح*، چاپ اول، (تهران: گنج دانش، ۱۳۷۰).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *دانشنامه حقوقی*، جلد پنجم، چاپ اول، (تهران: انتشارات امیرکبیر، ۱۳۵۸).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *صد مقاله در روش تحقیق*، چاپ اول، (تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۲).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *فرهنگ عناصرشناسی*، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۲).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *فلسفه عمومی حقوق بر پایه اصالت عمل؛ تنوری موازنه*، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۱).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *مجموعه محسّی، قانون مدنی*، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۹).
- حیاتی، علی عباس، «مفهوم اصل حقوقی و مقایسه آن با قاعده حقوقی؛ مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و فرانسه»، *دوفصلنامه دانش حقوق مدنی*، سال هفتم، شماره دوم، پیاپی ۱۴، (۱۳۹۷).
- شمس، عبدالله، ابراهیم تقی زاده و کامران میرحاجی، «طرح امور موضوعی و آثار آن در دعوای مدنی»، *مجله حقوقی دادگستری*، شماره ۱۰۳، (۱۳۹۷).
- شمس، عبدالله، «سبب، امور موضوعی و توصیف آن‌ها در دعوای مدنی»، *مجله تحقیقات حقوقی*، شماره ۶۵، (۱۳۹۳).
- شهیدی، مهدی، «فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی»، *کانون*، شماره ۹۱، (۱۳۸۸).
- صفایی، سیدحسین و جواهر کلام، محمدهادی، *حقوق مدنی پیشرفته، تضمین‌های دین، رهن و ضمان*، چاپ دوم، (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۴۰۰).
- غمامی، مجید و اشراقی آرانی، مجتبی، «تفکیک امر حکمی از امر موضوعی در دادرسی مدنی، تبیین نظریه عمومی» *فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی*، دوره ۴۰، شماره ۲، (۱۳۸۹).

- قاسم‌زاده، مرتضی، ره‌پیک، حسین و کیایی، عبدالله، *تفسیر قانون مدنی، اسناد، آراء و اندیشه‌های حقوقی*، چاپ اول، (تهران: انتشارات سمت، ۱۳۸۲).
- کاتوزیان، ناصر، *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، چاپ پنجم، (تهران: نشر دادگستر، ۱۳۸۰).
- کاتوزیان، ناصر، *اعتبار امر قضاوت شده در دعوی مدنی*، چاپ هفتم، (تهران: نشر میزان، ۱۳۸۶).
- کاتوزیان، ناصر، *قواعد عمومی قراردادها*، جلد پنجم، چاپ سوم، (تهران: شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا، ۱۳۸۰).
- کاتوزیان، ناصر، *قواعد عمومی قراردادها*، جلد سوم، چاپ سوم، (تهران: شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا، ۱۳۸۰).
- کریمی، عباس و شعبانی کندسری، هادی «تلاشی برای ساماندهی نظریه عدم نفوذ مراعی»، *فصلنامه دیدگاه‌های حقوقی قضایی*، شماره ۵۸، (۱۳۹۱).
- کریمی، عباس و شعبانی کندسری، هادی، «وضعیت حقوقی مراعی به عنوان وضعیتی در عرض صحت، بطلان و عدم نفوذ»، *فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی*، دوره ۴۷، شماره ۴، (زمستان ۱۳۹۶).
- محقق داماد، سید مصطفی، «تحلیل ماده ۴۵۴ قانون مدنی»، *مجله قضایی و حقوقی دادگستری*، شماره نهم (۱۳۷۲).
- محقق داماد، سید مصطفی، *نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی*، چاپ اول، (تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، ۱۳۸۸).
- نهرینی، فریدون، ماهیت و آثار فسخ قرارداد در حقوق ایران، چاپ سوم، (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۹۰).
- هرمزی، خیرالله و تکاپو، سید فریدالدین، «لوازم عقلی دعوا»، *فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی*، دوره نهم، شماره ۳۲، (۱۳۹۹).
- هرمزی، خیرالله، «توجیه آرای مدنی و ضمانت اجرای عدم رعایت آن»، *فصلنامه پژوهش حقوق و سیاست*، دوره ۶، شماره ۱۱، (۱۳۸۳).
- هرمزی، خیرالله، «توصیف قانونی واقعیات و اهمیت آن در دادرسی»، *فصلنامه پژوهش حقوق و سیاست*، شماره ۲۸، (۱۳۸۹).

References

In Persian

- Abbas Karimi, Hadi Shabani Kandsari, "Legal Status "Mora'a" as a State within the Validity, Invalidity and Lack of Influence", *Private Law Studies Quarterly*, Volume 47, Number 4, (Winter 2016) [In Persian]

- Aghakhani, Abulfazl, "The concept and scope of judicial destruction of the subject of a contract with a view to the English legal system", *Judicial Law Journal*, Volume 85, Number 116, (1400). [In Persian]
- Al-Sharif, Mohammad Mahdi and Jafari Khosrovabadi, Nasrallah, "Possession of the Object of Option in the Civil Code and Imami Jurisprudence (A study of the Bases of the Articles 454 and 455 in the Civil Code)", *Islamic Law Quarterly*, Volume 9, Number 33, (1391). [In Persian]
- Ansari, Baqir, "Legal Ambiguity and Its Impact on Judicial Decisions", *Legal Research Magazine*, No. 43, (2018). [In Persian]
- Begdali, Saeed and Hosseini Al-Mousavi, Seyyed Mojtabi, *Tafsir al-Usuli Civil Code*, first edition, (Tehran, Mehrsa Publications, 2015). [In Persian]
- Emami, Seyyed Hassan, *Civil Law*, Volume 1, 21st edition, (Tehran: Islamia Publishing House, 2017). [In Persian]
- Ghamami, Majid and Eshraghi Arani, Mojtabi, "Separation of judicial matter from thematic matter in civil proceedings, explanation of the general theory", *Law Quarterly of the School of Law and Political Sciences*, Volume 40, Number 2, (1389). [In Persian]
- Hayati, Ali Abbas, "the Concept of the Legal Principle and its Comparison with the Legal Rule; A comparative study of Iranian and French law", *two-quarterly Danesh Civil Rights Journal*, 7th year, 2nd issue, 14 consecutively, (2019) [In Persian]
- Hormozi, Kheirullah, "Entirely justified and guarantee fundamental civil unsatisfied even", *Law and Politics Research Quarterly*, Volume 6, Number 11, (2013). [In Persian]
- Hormozi, Khairullah, "Legal Description of Facts and Its Importance in Proceedings", *Law and Policy Research Quarterly*, No. 28, (2008). [In Persian]
- Hormozi, Kheirullah, Seyed Faridodin Takapoo, "Rational requirements of demand", *Private Law Research Quarterly*, Volume 9, Number 32, (2019). [In Persian]
- Jafari Langroudi, Mohammad-Jafar, *Andishe and Ertegha*, first edition, (Tehran: Ganj Danesh Library, 2007). [In Persian]
- Jafari Langroudi, Mohammad-Jafar, *Civil Rights, Mortgage and Solh*, first edition, (Tehran: Ganj Danesh, 1370). [In Persian]
- Jafari Langroudi, Mohammad-Jafar, *Legal Encyclopedia*, fifth volume, first edition, (Tehran: Amir Kabir Publications, 1358). [In Persian]

- Jafari Langroudi, Mohammad-Jafar, *One Hundred Articles in Research Methodology*, First Edition, (Tehran: Ganj Danesh Publications, 2002). [In Persian]
- Jafari Langroudi, Mohammad-Jafar, *Elemental Science Culture*, first edition, (Tehran: Ganj Danesh Library, 2002). [In Persian]
- Jafari Langroudi, Mohammad-Jafar, *the General Philosophy of Law based on the originality of action; Equilibrium theory*, first edition, (Tehran: Ganj Danesh Library, 2001). [In Persian]
- Jafari Langroudi, Mohammad-Jafar, *Mohashi collection*, Civil law, first edition, (Tehran: Ganj Danesh Library, 1379). [In Persian]
- Karimi, Abbas and Shabani Kandsari, Hadi, “An Attempt to Rewrite the Theory of Ineffectiveness of Mora’a”, *Judicial Law Views Quarterly (Law Views)*, No. 58, (1391). [In Persian]
- Katouzian, Nasser, *Civil Law in the Current Legal Order*, 5th edition, (Tehran: Daddgostar Publishing House, 1380). [In Persian]
- Katouzian, Nasser, *Validity of the adjudicated matter in civil litigation*, 7th edition, (Tehran: Mezan Publishing, 2006). [In Persian]
- Katouzian, Nasser, *General rules of contracts*, fifth volume, third edition, (Tehran: Publishing Sahami Enteshar in collaboration with Bahman Barna, 2013). [In Persian]
- Katouzian, Nasser, *General rules of contracts*, third volume, third edition, (Tehran: Publishing Sahami Enteshar in collaboration with Bahman Barna, 2013) [In Persian]
- Mohagheq Damad, Seyyed Mustafa, “Analysis of Article 454 of the Civil Code”, *Judicial and Legal Journal of Justice*, No. 9 (1372). [In Persian]
- Mohagheq Damad, Seyyed Mustafa, *General Theory of Terms and Obligations in Islamic Law*, first edition, (Tehran: Islamic Science Publishing Center, 2008). [In Persian]
- Portahmasbi, Mohammad and Mohseni, Hassan, “The principle of control of the parties to the dispute over the aspects and issues of the dispute”, *the center's Bar Association magazine*, No. 190, (2004). [In Persian]
- Qasimzadeh, Morteza, Rahepik, Hossein and Kiaei, Abdullah, *Interpretation of Civil Law, Documents, Opinions and Legal Thoughts*, 1st Edition, (Tehran: Samt Publications, 2002). [In Persian]
- Safai, Seyyed Hossein and Javaherkalam, Mohammad Hadi, *Civil Law (Advanced), Debt guarantees, mortgages and guarantees*, second edition, (Tehran: Publishing Sahami Enteshar, 1400). [In Persian]

- Shams, Abdullah, Ebrahim Taghizadeh and Kamran Mirhaji, "Presentation of Facts and its Effects in Civil Action", *the Judiciary Law Journal*, No. 103, 2019. [In Persian]
- Shams, Abdullah, "Reason, thematic matters and their description in civil litigation", *Journal of Legal Research*, No. 65, (2013). [In Persian]
- Shahidi, Mehdi, "Selling real estate without issuing an official document", *Kanon*, No. 91, (2008). [In Persian]
- Nahrini, Fereydoun, *The Nature and effects of contract termination in Iranian law*, third edition, (Tehran: Ganj Danesh Library, 2010). [In Persian]

ب) عربی

- اصفهانى، محمدحسين، حاشیه المكاسب، جلد ۵، چاپ اول، (قم: ذوی القربی، ۱۴۱۹).
- انصاری، مرتضی، کتاب المكاسب، جلد ۶، چاپ نهم، (قم: مجمع الفکر الإسلامی، ۱۴۳۷).
- موسوی خمینی، سید روح الله، البیع، جلد ۵، چاپ اول، (تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۴۲۱).
- نایینی، میرزا محمدحسین، منیة الطالب فی شرح المكاسب، جلد ۳، چاپ اول، (قم: مؤسسه نشر اسلامی، ۱۴۱۸).

پ) فرانسوی

- Cornu Gerard, *Les principes directeurs du procès civil par eux-mêmes*, Dans offertes à Pierre Bellet, Paris: Litec, (1991).
- Fricero Natalie, Julien Pierre, (2014), *Procédure civile*, Paris: LGDJ, (2014).
- Guinchard, Serge, *Droit et Pratique de la Procédure Civile*, Paris: Dalloz, (2018).
- Motulsky Henry, "Le Rôle respectif du juge et des parties dans l'allégation des faits", in *Ecrits et notes de procédure civile*, préf. Cornu Gerard, Foyer Jean, Paris, Dalloz, (1973).

استناد به این مقاله: حسینی، محمدعلی، رضائی، علی، حیدری، سیروس و مبین، حجت. (۱۴۰۲). قاعده سازی دیوان عالی کشور از توصیف خيارات قراردادی و احراز شرط عدم تصرفات ناقله (نقد رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۴/۳). پژوهش حقوق خصوصی، (۴۲) ۱۱، ۴۱-۷۶. doi: 10.22054/jplr.2023.68767.2696



Private Law Research is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.