

دو نمونه رای دیوان عالی کشور در مورد

اقاله بیع

رای اول

رای وحدت رویه دیوان عالی کشور

تاریخ رسیدگی : ۷۰/۸/۲۷

شماره دادنامه : ۲۲/۵۹۴

مرجع رسیدگی : شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور

خلاصه جریان پرونده :

آقای (م) وکیل تجدید نظر خواهان دادخواستی در تاریخ ۶۷/۹/۷ به پیوست فتوکپی مدارک استنادی به طرفیت تجدید نظر خوانده به خواسته الزام خوانده به اقاله معامله موضوع سند رسمی شماره ۳۲۵۳۷ دفتر خانه ۲۴۶ تهران مقوم به مبلغ ۱۰/۱۹۰/۰۰۰ ریال با خسارات تسلیم و به شعبه ۲۹ دادگاه حقوقی یک تهران ارجاع گردیده که پس از رسیدگی طبق نظریه مورخه ۶۸/۶/۲۵ و به شرح پرونده ۲۷۲/۲۹/۶۷ طی استدلالی اظهار نظر به بطلان دعوی خواهان ها نموده و آقای (م) نظریه مزبور اعتراضی کرده و پرونده در شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور (در این شعبه) پس از طرح و رسیدگی به شرح دادنامه ۲۱/۱۹۱ -۶۹/۴/۷ نظریه مزبور را تایید کرده است و پرونده به دادگاه مزبور اعاده شده و پس از وصول آن پرونده حاکی است شعبه ۲۹ دادگاه حقوقی یک فوق الاشعار در وقت احتیاطی مورخه ۶۹/۶/۲۷ با حضور آقای مشاور تشکیل شده و پس از جلب نظر آقای مشاور طبق حکم شماره ۳۴۴ -۶۹/۹/۴ طی اعلام خلاصه جریان پرونده به خلاصه چنین رای داده است :

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

به نظر دادگاه دعوی خواهان ها موجه نیست چه مستفاد از مندرجات سند فروش رقبات است که شرط فروشنده برای اقاله از جانب خریدار قائم به شخص فروشنده بوده است و از حقوقی نیست که به ورقه انتقال پیدا کند و چون در خلال مدت چهار سال تعیین شده فروشنده فوت شده و از این حق خود در زمان حیات استفاده نکرده است موضوع وکالت منتفی شده و قضیه سالبه به انتفاء موضوع است چون اقاله عقد لازمه با توافق اراده طرفین دارد و فروشنده طبق مفاد و شرایط معامله به وکالت خریدار و به

نماینده‌گی اراده وی می توانسته است معامله را به هم بزند و با فوت وی و انتفاء موضوع وکالت عدم تراضی طرفین در اقاله بیع در حال حاضر موجبی برای اعمال ورثه فروشنده از این حق از جانب خریدار ندارد و چون این نظر دادگاه به موجب دادنامه شماره ۲۲۱۹۱-۶۹/۴/۷ دیوان عالی کشور تایید شده است حکم بر بطلان دعوی خواهان ها صادر و اعلام می گردد پس از ابلاغ حکم و تجدید نظر خواهی آقای (م) وکیل محکوم علیهم (خواهان ها) پرونده به دیوان عالی کشور ارجاع گردیده است. خلاصه اعتراضات آقای وکیل معترض این است که دو امر کاملاً" با توجه به مستندات دادخواست مجزا تحقق یافته ۱ - موافقت بر اقاله ۲ - تفویض وکالت به فروشنده به منظور اعمال امر اقاله و دادگاه محترم به مطالب فوق توجه نکرده با ادامه اعتراضات خود تقاضای نقض و فسخ نظریه معترضه عنه و صدور حکم به شرح دادخواست تقدیم تقدیمی به نفع موکلین با خسارات نموده است .

لایحه واصله هنگام طرح پرونده قرائت خواهد شد .

هیات شعبه در تاریخ بالا تشکیل است پس از قرائت گزارش ... عضو ممیز و بررسی اوراق پرونده و مشاوره چنین رای می دهند .

بسمه تعالی

رای از ناحیه تجدید نظر خواهان ایراد و اعتراض موجه و موثری به عمل نیامده است و دادنامه صادره مغایرتی با موازین قانونین ندارد فلذا تجدید نظر خواهی نامبردگان مردود اعلام می گردد .

رای دوم

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

تحلیل حقوقی رای دوم

منطوق رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور این است که هرگاه معاملات متعددی در طول یکدیگر بر مبیع واقع شود و معامله اول با اعمال خیار تخلف از شرط (عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد مقرر) منحل شود، به دلیل وجود شرط ضمنی مبنی بر بقای عین یا عدم انجام تصرفات ناقله در مبیع، و نیز به حکم عرف که جزئی از عقد و به منزله ذکر در قرارداد است، و بدین جهت که خریدار واقعاً یا فرضاً از وجود حق فسخ و امکان بازگشت مبیع مطلع بوده است، فروشنده نخست می تواند با انحلال قرارداد اول، مبیع را از ایادی بعدی مسترد کند. از تعلیل مندرج در رأی و مفهوم مخالف آن چنین فهمیده می شود که چنان چه قرارداد اول شفاهی بوده است و امکان اطلاع خریدار از خیار تخلف از شرط وجود نداشته یا این که پس از انعقاد قرارداد نخست، در قالب توافق مستقل یا شرط الحاقی، فسخ قرارداد در اثر تخلف از شروط مورد توافق امکان پذیر شود، بدون این که در قرارداد نخست بدان تصریح شده باشد، انحلال قرارداد اول تأثیری بر قراردادهای بعدی ندارد. وانگهی، اقاله معامله نخست موجب بی اعتباری قراردادهای بعدی نمی شود. همچنین، مفاد رأی وحدت رویه اختصاص به «عقد بیع» و «خیار تخلف شرط» ندارد؛ بلکه در «تمام معاملات» و «کلیه خیارهای قراردادی» و نیز در مورد «شرط فاسخ» قابل اجراست؛ اما در خیارهای قانونی، انحلال قرارداد اول باعث بطلان یا انفساخ عقود لاحق نمی شود؛ نتیجه ای که بسیاری از فقهای امامیه و برخی از حقوق دانان نیز آن را تأیید کرده اند و از ملاک مواد پراکنده قانون مدنی هم برمی آید. به علاوه، اگرچه در رأی وحدت رویه، وضعیت معاملات بعدی در صورت انحلال قرارداد نخست مشخص نشده است، اما در خیارهای قراردادی، معاملات بعدی را باید «مراعی» شمرد و با انحلال قرارداد اول، از همان تاریخ و با رد بایع نخست، عقود لاحق باطل می شود.

اصل رای دوم **دینا** تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

رای وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

۲۶/۳/۱۴۰۰

شماره ۱۲۴۰۹/۱۵۲/۱۱۰

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی کشور

گزارش پرونده وحدت رویه قضایی ردیف ۹۹/۷۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور با مقدمه و رأی شماره ۸۱۰ - ۴/۳/۱۴۰۰ به شرح ذیل تنظیم و جهت انتشار ارسال می گردد.

معاون قضایی دیوان عالی کشور - غلامعلی صدقی

مقدمه

جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مورد پرونده وحدت رویه ردیف ۹۹/۷۳ ساعت ۸:۳۰ روز سه شنبه، مورخ ۴/۳/۱۴۰۰ به ریاست حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای سید احمد مرتضوی مقدم، رئیس محترم دیوان عالی کشور و با حضور حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای سید محسن موسوی، نماینده محترم دادستان کل کشور با شرکت آقایان رؤسا، مستشاران و اعضای معاون کلیه شعب دیوان عالی کشور، در سالن هیأت عمومی تشکیل شد و پس از تلاوت آیاتی از کلام الله مجید و قرائت گزارش پرونده و طرح و بررسی نظریات مختلف اعضای شرکت کننده در خصوص مورد و استماع نظر نماینده محترم دادستان کل کشور که به ترتیب ذیل منعکس می گردد، به صدور رأی وحدت رویه قضایی شماره ۸۱۰ - ۴/۳/۱۴۰۰ منتهی گردید.

الف) گزارش پرونده **دینا** تخصصی‌ترین سایت مشاوره حقوقی

به استحضار می‌رساند، آقای سید میثم ...، وکیل محترم دادگستری، با اعلام اینکه از سوی شعب شانزدهم و بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران، در خصوص تأثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ، آراء مختلف صادر شده است، درخواست طرح موضوع را در هیأت عمومی نموده است که گزارش امر به شرح آتی تقدیم می‌شود:

الف) به حکایت دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۱۵۱۱۱۰۵۶۱ - ۳۱/۴/۱۳۹۸ شعبه ۱۱ دادگاه عمومی حقوقی ساری، آقای علی ... به طرفیت آقایان ابوالفضل ...، سید حسین ... و سید مجتبی ... دعوایی به خواسته ابطال مبایعه‌نامه مورخ ۵/۴/۱۳۹۴ تنظیمی خوانده ردیف اول با دوم و مبایعه‌نامه مورخ ۱۱/۷/۱۳۹۴ تنظیمی خواندگان ردیف دوم و سوم ... مطرح کرده و توضیح داده است که به موجب فروشنده مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ ساختمان ... را به خوانده ردیف اول با این شرط به فروش رسانیده که چنانچه وجه هر یک از چک‌ها از سوی خریدار کارسازی نگردد، بدون مراجعه به مراجع قضایی معامله فسخ و خریدار ملک را تحویل فروشنده (خواهان) نماید. به جهت تخلف از قرارداد با طرح دعوی جداگانه، به موجب دادنامه شماره ۰۸۹۳ - ۲۰/۸/۹۴ شعبه پنجم دادگاه عمومی ساری حکم به فسخ معامله صادر شده و این حکم در شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران به موجب دادنامه شماره ۱۵۳۴ - ۱۷/۱۱/۹۴ مورد تأیید قرار گرفته است. خواندگان ردیف اول و سوم با ابلاغ وقت در جلسه حاضر نشده و لایحه‌ای ارسال نکرده و دفاعی به عمل نیاورده‌اند. خوانده ردیف دوم به همراه وکیل در جلسه حاضر شده و در دفاع موضوع را از موارد تلف حکمی دانسته و بیان داشته چون خواهان، خریدار اولیه را از انتقال منع نکرده است، حالیه متصرف، منتقل‌إلیه قانونی است و خواهان تنها مستحق دریافت مثل یا قیمت بنا از خریدار بدون واسطه است. دادگاه پس از رسیدگی چنین رأی داده است:

« ... نظر به جهات ۱. تأیید فسخ مبایعه‌نامه اولیه مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ خواهان با خوانده ردیف اول به موجب

دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۱۵۱۰۵۰۸۹۳ شعبه پنجم حقوقی و تأیید آن برابر دادنامه شماره

۹۴۰۹۹۷۱۵۱۶۹۰۱۵۳۴ - ۱۷/۱۱/۱۳۹۴ شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران. ۲. منشأ

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

بیع نامه های موضوع خواسته ابطال [یعنی بیع نامه های] مورخ ۵/۴/۱۳۹۴ و ۱۱/۷/۱۳۹۴ همان تأیید فسخ بیع نامه مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ می باشد [و به آنها] نیز تسری خواهد داشت. ۳. با توجه به بند ۴ ماده ۵ قرارداد اولیه مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ خواهان با خوانده ردیف اول که تصریح شده در صورت پاس نشدن هر یک از چک ها از سوی خریدار، فروشنده می تواند معامله را فسخ کند و خریدار نیز موظف خواهد بود که ملک را به فروشنده تحویل نماید، لذا به نحو ضمنی استنباط می گردد مالکیت خوانده ردیف اول با تأمین وجه چک ها مستقر [می شود] و به جهت تخلف از شرط، اقدام خوانده ردیف اول و سپس دوم و سوم باطل تلقی [می] گردد. لذا دفاع وکیل خوانده 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 ... [منعقد] بین خوانندگان به موجب بیع نامه [های] عادی مورخ ۵/۴/۱۳۹۴ و ۱۱/۷/۱۳۹۴ ... صادر می نماید.»

با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران به موجب دادنامه شماره ۲۰۱/۱۳۹۹ - ۹۹۰۹۹۷۱۵۱۶۹۰۰۰۴۳، چنین رأی داده است:

«... تجدیدنظرخواهی ... قابل پذیرش نیست؛ زیرا دادنامه معترض عنه از حیث مبانی استدلال و استنباط مطابق با قانون اصدار یافته و خالی از ایراد و منقصد قانونی بوده و از نظر رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی خدشه ای بر آن وارد نیست و تجدیدنظرخواه دلیل و بینه ای که موجبات نقض آن را فراهم نماید، ارائه ننموده؛ خصوصاً اینکه پس از صدور حکم بطلان مبایعه نامه ۲/۳/۱۳۹۴ فی مابین آقایان علی ... و ابوالفضل ... معاملات متعاقب آن یعنی معاملات ۵/۴/۱۳۹۴ و ۱۱/۷/۱۳۹۴ باطل می شود، زیرا با فسخ بیع اول که به موجب دادنامه ۰۸۹۳ - ۹۴ مورخ ۲۰/۸/۱۳۹۴ که طی دادنامه شماره ۱۵۳۴ - 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 می شود، لذا به استناد ماده

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه ضمن ردّ تجدیدنظرخواهی به عمل آمده، دادنامه مورد اعتراض را تأیید می نماید.»

ب) به حکایت دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۱۵۲۵۴۰۰۹۴۷ - ۲۱/۷/۱۳۹۸ شعبه چهاردهم دادگاه عمومی حقوقی ساری، در خصوص وخواهی آقای صابر... به طرفیت آقای علی ... نسبت به دادنامه ۹۷۰۹۹۷۱۵۲۵۴۰۱۵۶۷ - ۲۵/۱۲/۱۳۹۷ صادره از همین شعبه که متضمن صدور حکم به ابطال فروشنامه مورخ ۶/۴/۱۳۹۴ و خلع ید وخواه و متفرعات می باشد، دادگاه پس از رسیدگی، چنین رأی داده است: «نظر به اینکه قراردادها و عقود که متعاملین منعقد می نمایند 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 قراردادها فی مابین طرفین و قائم مقام آنها لازم الرعایه و طرفین مکلف به ایفاء تعهدات قراردادی خود می باشند و آثار عقد نیز جریان داشته و ادامه می یابد. ضمناً اثر فسخ نسبت به آتیه است و اثر قهقهرایی نداشته و عطف به ماسبق نمی گردد، لذا دادگاه با احراز وقوع عقد بیع فی مابین وخوانده و آقای ابوالفضل ... به موجب فروشنامه مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ و احراز وقوع عقد بیع فی مابین وخواه و ابوالفضل ... به موجب فروشنامه مورخ ۶/۴/۱۳۹۴ که مصون از انکار و تکذیب باقی ماند و خدشه ای بر صحت و اصالت آنها وارد نگردید و اعلام فسخ وخواه نسبت به معامله با آقای ابوالفضل ... به موجب اظهارنامه مورخ ۱۸/۴/۱۳۹۴ و احراز تأیید فسخ فروشنامه مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ به موجب دادنامه شماره ۰۸۹۳ - ۲۰/۸/۱۳۹۴ صادره از شعبه پنجم دادگاه حقوقی ساری و تأیید دادنامه مذکور به موجب دادنامه شماره ۱۵۳۴ - ۱۷/۱۱/۱۳۹۴ صادره از شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر مازندران، نظر به اینکه وجود خیار فسخ برای متبایعین مانع انتقال نمی شود در عقد بیع تا زمانی که فسخ اعمال نگردیده خللی بر صحت آن ایجاد نمی کند به جهت اینکه اثر فسخ نسبت به آینده است و از تاریخ فسخ آثار آن جاری می گردد ...، 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 ۲/۳/۱۳۹۴ نیز عدم تصرفات ناقله در عین و

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

منفعت را بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط ننموده‌اند، بنابراین اعلام فسخ و اخوانده که پس از عقد بیع مورخ ۶/۴/۱۳۹۴ محقق گشته، نمی‌تواند موجب ابطال بیع مذکور گردد، لذا دادگاه با عنایت به مطالب معنون با قبول و اخوانده 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 دعوی و اخوانده صادر می‌نماید.»

با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران به موجب دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۱۵۱۷۶۰۰۲۰۸ - ۲۰/۲/۱۳۹۹، چنین رأی داده است:

«... نظر به اینکه دلیل و بینه‌ای که موجبات نقض و گسیختن دادنامه موصوف را فراهم نماید اقامه و ابراز نشده و رأی صادر شده از حیث رعایت تشریفات دادرسی و انطباق با قوانین و قواعد مربوطه، فاقد اشکال و ایراد است با وصف مراتب فوق، دادگاه، تجدیدنظرخواهی به عمل آمده را در خور پذیرش ندانسته به استناد ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی رأی مورد اعتراض را تأیید و استوار می‌نماید.»

چنانکه ملاحظه می‌شود، شعب شانزدهم و بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران، در خصوص تأثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ، اختلاف نظر دارند، به طوری که شعبه بیست و پنجم فسخ بیع را مؤثر در معاملات انجام شده قبل از فسخ نمی‌داند، اما شعبه شانزدهم این معاملات را باطل می‌داند.

بنا به مراتب، در موضوع مشابه، اختلاف استنباط از قانون محقق شده است، لذا در اجرای ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری به منظور ایجاد وحدت رویه قضایی، طرح موضوع در جلسه هیأت عمومی

دیوان عالی کشور درخواست می‌گردد

Heyvalaw.com

معاون قضایی دیوان عالی کشور در امور هیأت عمومی - غلامعلی صدقی

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ب) نظریه دادستان محترم کل کشور

احتراماً؛ در خصوص پرونده وحدت رویه قضایی ردیف ۹۹/۷۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شرح آتی اظهار عقیده می‌نمایم:

۱. هر چند عقد بیع از زمره عقود تملیکی بوده و به مجرد انعقاد آن فی مابین متعاقدين، مالکیت فروشنده نسبت به مورد معامله زائل و علاقه مالکیت مشتری بر مورد معامله مستقر می‌گردد و این حق مالکیت نیز کامل‌ترین حق عینی بوده که به مالک اجازه هر گونه انتفاع از مالکیت خود را می‌دهد و هیچ کس نمی‌تواند این حق را محدود نماید و یا مانع از اعمال حق مالکانه شود، لیکن در مواردی نیز متعاقدين این انتقال مالکیت را منوط به تحقق شروطی نموده و برای تخلف از این شروط، حق فسخ را پیش‌بینی می‌نمایند و این حق زمانی برای صاحب شرط قابلیت اعمال را دارد که مراتب تخلف طرف مقابل را به اثبات رسانیده باشد و این موضوع در قالب اختیار تخلف از شرط قابل اعمال است. چون در اختیار تخلف از شرط، فرض این است که متعهد به التزام خود وفا نمی‌کند و اجبار او نیز میسر نمی‌شود و به وسیله دیگران هم نتیجه مطلوب به دست نمی‌آید، لذا در اینگونه موارد شخصی که شرط به سود اوست و راهی برای رفع ضرر ندارد، حق فسخ عقد را پیدا می‌کند. به تعبیر دیگر، اختیار تخلف از شرط، نتیجه تخلف از تراضی و امتناع اجرای متعهد ناشی از آن است.

۲. به عنوان قاعده باید گفت وجود اختیار برای فروشنده، مانع انتقال توسط خریدار نیست و این موضوع در ماده ۳۶۳ قانون مدنی آمده است: «در عقد بیع وجود اختیار فسخ برای متبایعین با وجود اجلی... مانع انتقال نمی‌شود»، اما در مورد اینکه آیا تمامی انتقالات بدون توجه به مبنای آن درست است یا خیر، باید قائل به تفصیل شد؛ با این توضیح که در اختیار شرط، خریدار حق انتقال عین به غیر را به صورت مطلق

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ندارد، زیرا مالکیت خریدار بر مبیع کاملاً استقرار پیدا نکرده و متزلزل است و به بیان دیگر، رابطه فروشنده با مبیع به طور کامل قطع نشده است، پس در صورت انتقال، انتقال واقع شده، غیرنافذ خواهد بود و این بدان جهت است که در بیع شرط، ظاهر بر این است که فروشنده با فسخ معامله قصد دارد عین مبیع را مسترد نماید اما در مواردی که عقد بیع منعقد و متعاقدين شرطي را مورد حقوق توافق قرار می دهند، وضع متفاوت است. الف) خریدار مورد معامله را با اطلاع فروشنده اول به دیگری منتقل می نماید. اینجا معامله صحیح بوده و موجبی برای ابطال معامله نیست و فروشنده اول نمی تواند ابطال معامله را خواستار شود. ب) مشتری به طور مطلق عین معامله را به غیر انتقال می دهد که چنین معامله ای به جهت تجاوز به حق بایع، غیرنافذ خواهد بود. بدیهی است اگر بایع از حق فسخ خود در مهلت مقرر استفاده نکند، معامله صحیح خواهد بود، اما اگر فروشنده عقد را فسخ کند، صحت عمل مشتری منوط به اجازه بایع است که در این گونه موارد، عقد واقع شده دوم محکوم به ابطال است.

۳. تصرفات خریدار در جایی که خیار بایع ناشی از توافق طرفین باشد (شرط مندرج در قرارداد اولیه با همان خیار تخلف از شرط) چون بنا بر استرداد عین در صورت وقوع تخلف است، تصرف مشتری، تصرفی متزلزل است و فسخ بایع می تواند به صحت عقد واقع شده توسط خریدار خلل وارد آورد، ولی تصرفات خریدار در جایی که خیار بایع ناشی از حکم قانونی باشد، تصرفی نافذ شمرده می شود و مورد معامله در حکم تلف محسوب می شود و فروشنده باید بدل را مطالبه نماید، اما در ما نحن فیه، آنچه مبنای فسخ بوده، شرط مورد تراضی در ضمن قرارداد بوده است که خریدار با عدم پاس نمودن چک مرتکب تخلف از قرارداد شده و قرارداد منتهی به فسخ شده و لزوماً می بایست عوضین مسترد شود و چون خریدار اول با علم به وجود شرط در قرارداد، اقدام به معامله نموده، معامله دوم وی با خریدار دوم با عدم تنفیذ فروشنده، غیرنافذ و نتیجه عدم نفوذ، بطلان قرارداد است؛ لذا با عنایت به مراتب مارالذکر و توجه به نظریه حضرت آیت الله خوئی (ره) مبنی بر اینکه در خصوص مورد، خریدار حق انتقال عین را به طور مطلق ندارد، چون مالکیت وی بر مبیع کاملاً مستقر نشده و متزلزل است و با توجه

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

به نظریه صاحب مکاسب مبنی بر اینکه غرض بایع از جعل خیار شرط، استرداد عین مال خویش است و استرداد عین مال، محقق نخواهد شد، مگر اینکه مشتری ملتزم به حفاظت از مال برای بایع باشد و با در نظر گرفتن اینکه حق بایع تا زمان محقق نشدن مقتضای شرط فسخ و یا احراز اعمال یا اسقاط حق، باقی است و چون عین موجود است، تحت هیچ عنوان تلف حکمی محسوب نمی شود، لذا در نتیجه، رأی صادره از شعبه ۱۶ دادگاه تجدید نظر صحیح و مطابق با موازین قانونی است.

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

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 بی اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود. بنا به مراتب، رأی شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران تا حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص داده می شود. این رأی طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات بعدی، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاهها و سایر مراجع، اعم از قضایی و غیر آن لازم الاتباع است.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور