

رای وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور با موضوع استرداد مبیع به بایع به علت اعمال حق فسخ ناشی از عدم پرداخت ثمن حتی در صورت انتقال مبیع

مقدمه

جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مورد پرونده وحدت رویه ردیف ۹۹/۷۳ ساعت ۸:۳۰ روز سه‌شنبه، مورخ ۴/۳/۱۴۰۰ به ریاست حجت‌الاسلام والمسلمین جناب آقای سید احمد مرتضوی مقدم، رئیس محترم دیوان عالی کشور و با حضور حجت‌الاسلام 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 می‌گردد، به صدور رأی وحدت رویه قضایی شماره ۸۱۰ - ۴/۳/۱۴۰۰ منتهی گردید.

الف) گزارش پرونده

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 ۹۸۰۹۹۷۱۵۱۱۱۰۰۵۶۱ - ۳۱/۴/۱۳۹۸ شعبه ۱۱ دادگاه عمومی حقوقی ساری، آقای علی ... به طرفیت آقایان ابوالفضل ...، سید حسین ... و سید مجتبی ... دعوایی به خواسته ابطال مبیعه‌نامه مورخ ۵/۴/۱۳۹۴ تنظیمی خواننده ردیف اول با دوم و مبیعه‌نامه مورخ ۱۱/۷/۱۳۹۴ تنظیمی خوانندگان ردیف دوم و سوم ... مطرح کرده و توضیح داده است که به موجب فروشنده مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ ساختمان ... را به خواننده 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. خواننده 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 خواننده ردیف اول به موجب دادنامه شماره ۰۸۹۳ - ۹۴۰۹۹۷۱۵۱۰۵۰۵۰۸۹۳ شعبه پنجم حقوقی و تأیید آن برابر دادنامه شماره ۱۵۳۴ - ۹۴۰۹۹۷۱۵۱۶۹۰۱۵۳۴ - ۱۷/۱۱/۱۳۹۴ شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران. ۲. منشأ بیع‌نامه‌های موضوع خواسته ابطال [یعنی بیع‌نامه‌های] مورخ ۵/۴/۱۳۹۴ و ۱۱/۷/۱۳۹۴ همان تأیید فسخ بیع‌نامه مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ می‌باشد [و به آنها] نیز تسری خواهد داشت. ۳. با توجه به بند ۴ ماده ۵ قرارداد اولیه مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ 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 مالکیت خواننده ردیف اول با تأمین وجه چک‌ها مستقر [می‌شود] 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 خواندگان به موجب بیع‌نامه [های] عادی مورخ ۵/۴/۱۳۹۴ و ۱۱/۷/۱۳۹۴ ... صادر می‌نماید».

با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران به موجب دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۱۵۱۶۹۰۰۰۴۳ - ۲۰/۱/۱۳۹۹، چنین رأی داده است:

... «تجدیدنظرخواهی ... قابل پذیرش نیست؛ زیرا دادنامه معترض‌عنه 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 مبیعه‌نامه ۲/۳/۱۳۹۴ فی مابین آقایان علی... و ابوالفضل... معاملات متعاقبه آن یعنی معاملات ۵/۴/۱۳۹۴ و ۱۱/۷/۱۳۹۴ باطل می‌شود، 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 می‌شود، لذا به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه ضمن ردّ تجدیدنظرخواهی به عمل آمده، دادنامه مورد اعتراض را تأیید می‌نماید.»

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 ۰۸۹۳ - ۹۷۰۹۹۷۱۵۲۵۴۰۱۵۶۷ - ۲۵/۱۲/۱۳۹۷ صادره از همین شعبه که متضمن صدور حکم به ابطال فروشنده مورخ ۶/۴/۱۳۹۴ و خلع ید وخواه و متفرعات می‌باشد، دادگاه پس از رسیدگی، چنین رأی داده است:

«نظر به اینکه قراردادهای 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 قراردادهای فی مابین طرفین و قائم مقام آنها لازم‌الرعايه 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 قهقهه‌رایی نداشته و عطف به ماسبق نمی‌گردد، لذا دادگاه با احراز وقوع عقد بیع فی مابین وخوانده و آقای ابوالفضل ... به موجب فروشنده مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ و احراز وقوع عقد بیع فی مابین وخواه و ابوالفضل ... به موجب فروشنده مورخ ۶/۴/۱۳۹۴ که مصون از انکار و تکذیب باقی ماند و خدش‌های 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 فروشنده 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 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 فروشنده مورخ ۲/۳/۱۳۹۴ نیز عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت را بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط

نموده‌اند، 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 خواهی و خواه 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 ۲۰۸۰۰۲۰۶۰۱۵۷۱۵۹۹۹۹۰ - 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.

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

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 فی‌مابین متعاقدین، 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 متعاقدین 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 خیار تخلف از شرط قابل اعمال است. چون در خیار 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، خیار تخلف از شرط، نتیجه تخلف از تراضی و امتناع اجرای متعهد ناشی از آن است.

۲. به عنوان قاعده باید گفت وجود خیار برای فروشنده، مانع انتقال توسط خریدار نیست و این موضوع در ماده ۳۶۳ قانون مدنی آمده است: «در عقد بیع وجود خیار 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 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 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 متعاقدین شرطی را مورد لحوق توافق قرار می‌دهند، وضع متفاوت است. الف) خریدار مورد معامله را با اطلاع فروشنده اول به دیگری منتقل می‌نماید. اینجا معامله صحیح بوده و موجبی برای ابطال معامله نیست و فروشنده اول نمی‌تواند ابطال معامله را خواستار شود. ب) مشتری به طور مطلق عین معامله را به غیر انتقال می‌دهد که چنین معامله‌ای 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 می‌تواند 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 می‌شود و مورد معامله در حکم تلف محسوب می‌شود 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 می‌بایست 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 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 نمی‌شود، 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 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 آراء صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود. 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 لازم‌الاتباع است.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور