

نظریات مشورتی با موضوع اثر انحلال عقد بر اشخاص ثالث

جزئیات نظریه شماره ۱

- شماره نظریه : ۱۴۱۱/۹۹/۷
- شماره پرونده : ۹۹-۷۶-۱۴۱۱ ح
- تاریخ نظریه : ۱۵/۱۰/۱۳۹۹

استعلام:

همان گونه که استحضار دارید مطابق ماده ۳۶۳ قانون مدنی وجود خیار فسخ برای متایعین یا وجود اجلی برای تأدیه ثمن مانع انتقال نیست حال چنانچه در مرداد ماه به عقد بیع صحیح شرعی و قانونی یک باب منزل مسکونی به ثمن معلوم به فروش رسد و خریدار در آبان ماه همان سال آن را به شخص ثالث منتقل نماید مالکین جدید نیز در دی ماه ملک مبحوث عنه را به عقد بیع به دیگری انتقال دهند خریدار اولیه مردادماه در بهمن ماه همان سال و با استفاده از خیار فسخ (غبنی بودن معامله) مبادرت به اعمال خیار در خصوص معامله اول بنماید با توجه به مقدمه بالا استدعا دارم به سوالات ذیل پاسخ و نظریه آن اداره محترم را اعلام فرمایید:

۱. آیا اثر فسخ معامله به مانند اقاله از زمان اعمال است؟ یا آن که به مانند بطلان اثر قهقهه‌رئی دارد؟
۲. تکلیف قانونی معاملات صورت گرفته در فاصله زمانی بعد از عقد اول و قبل از فسخ معامله مرداد تا بهمن ماه از لحاظ حقوقی چیست؟
۳. آیا از احکام اقاله ماده ۲۸۶ قانون مدنی بنا به وحدت ملاک می‌توان در مورد فسخ معامله نیز استفاده کرد؟ به عبارت دیگر آیا احکام اقاله به فسخ معامله نیز تسری پذیر است؟
۴. آیا انتقال به اشخاص ثالث در فاصله زمانی پس از عقد اول و قبل از اعمال فسخ از مصادیق تلف مبیع محسوب می‌گردد؟
۵. در فرض مثبت بودن پاسخ تکلیف قانونی مغبون نسبت به غابن چیست؟ در صورت تلقی تلف حکمی مبیع مغبون بایستی قیمت چه زمانی را به غابن پرداخت نماید؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه:

۱. بین اقاله، شرط فاسخ و شرط فسخ، در صورت اعمال توسط ذی حق، از حیث آثار تفاوتی وجود ندارد و همگی این‌ها موجب انحلال عقد از زمان اقاله، تحقق شرط فاسخ یا اعمال حق فسخ است و متعاقباً استرداد عین عوضین در صورت وجود و مثل یا قیمت آن‌ها در صورت تلف ضروری است.

۲، ۳ و ۴. با توجه به حکم مقرر در ماده ۴۵۴ قانون مدنی مبنی بر این که «هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود...» و ماده ۴۵۵ همان قانون که مقرر می‌دارد «اگر پس از عقد بیع مشتری تمام یا قسمتی از بیع را متعلق حق غیر قرار دهد مثل این که نزد کسی رهن گذارد، فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد...» و دیگر مواد قانون مدنی مانند ملاک ماده ۲۸۶ و مواد ۲۸۷، ۳۶۳ و ۳۶۴ این قانون، تصرف طرفی که در اثر عقد مالک شده است، در موضوع تملیک نافذ بوده و فسخ یا انفساخ بعدی به آن صدمه نمی‌زند؛ مگر این که برخلاف آن به طور ضمنی یا صریح تراضی شده باشد و یا خریدار اول صریحاً یا ضمناً برای مدت معینی حق انتقال به غیر را از خود سلب کرده باشد.

بنابراین در فرض پرسش که پس از انتقال بعدی مورد معامله توسط خریدار، معامله اول فسخ شده است، از آن جایی که این امر موجب فسخ معامله دوم نمی‌شود، در خصوص استرداد مورد معامله مانند تلف مورد معامله است (تلف حکمی) و خریدار مکلف است حسب مورد مثل یا قیمت مورد معامله را به فرستنده مسترد کند.

۵. با توجه به مراتب یاد شده و با استفاده از ملاک ماده ۴۶ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶، در فرض سؤال که مال قیمی است؛ قیمت آن با تراضی طرفین و در صورت عدم تراضی، با ارجاع امر به کارشناس و بر اساس قیمت روز مبیع تعیین می‌شود و خریدار به پرداخت آن ملزم می‌شود.

جزئیات نظریه شماره ۲

- شماره نظریه : ۹۹۱/۹۹/۷
- شماره پرونده : ۹۹-۷۶-۹۹۱ ح
- تاریخ نظریه : ۲۰/۰۸/۱۳۹۹

استعلام:

در خصوص تلقی انتقال مبیع به عنوان تلف حکمی در فرض انحلال عقود بویژه در مواردی که انحلال عقود مبتنی بر تراضی متعاملین باشد، نظرات متفاوتی بین قضات مطرح است. با این توضیح که انحلال عقود ممکن است ناشی از فساد عقد باشد و یا مبتنی بر تراضی طرفین مانند اقاله، فسخ و انفساخ باشد.

در فرضی که انحلال عقد به دلیل فساد آن است، در صورت انتقال بعدی مبیع به شخص ثالث، اگر عین آن موجود باشد باید به مالک اعاده شود، اما در صورت تلف حقیقی چاره‌ای جز تحویل مثل یا پرداخت قیمت آن وجود ندارد.

در موارد تلف حکمی هم وضع بر همین منوال است؛ اما در انحلال عقودی که بر مبنای تراضی طرفین است، حکم قضیه متفاوت است و باید انتقال مبیع را از مصادیق تلف حکمی دانست؛ مانند آن که «الف» خودروی خود را شخص «ب» منتقل می‌کند طرفین چنین توافق کنند که بخشی از ثمن یک ماه بعد از معامله پرداخت شود، در صورت عدم پرداخت ثمن توسط خریدار در مهلت تعیین شده، بیع منفسخ شود و یا این که فروشنده حق فسخ عقد بیع را داشته باشد و خریدار پس از انعقاد بیع خودرو را به شخص «پ» بفروشد و این شخص نیز خودرو را در این مدت به فرد دیگری

واگذار کند؛ اما به دلیل عدم پرداخت ثمن در مهلت مقرر عقد بیع اولیه منفسخ شود یا فروشنده اولیه بیع را فسخ کند یا طرفین عقد بیع را اقاله کنند.

۱. آیا در فرض سوال بین شرط فسخ در قرارداد از یک طرف و شرط فاسخ (انفساخ) در طرف دیگر از حیث آثار تفاوت است؟

۲. آیا در صورت تخلف از شرط از سوی «ب» در فرضی که شرط فاسخ (انفساخ) یا فسخ باشد، در هر دو صورت اثر شرط ناظر به آینده خواهد بود یا این که اثر شرط فاسخ قهقراایی بوده و عقد را از زمان وقوع منحل می کند؟

۳. با توجه به سوال ۲، چنانچه خودرو توسط «ب» به ایادی بعدی منتقل شده باشد، با انفساخ عقد بین «الف» و «ب»، آیا امکان استرداد عین خودرو وجود دارد یا موضوع از مصادیق تلف حکمی بوده و باید به مثل یا قیمت رجوع شود؛ در فرضی که شرط فسخ تلقی شود، پاسخ چیست؟

۴. چنانچه در فرض سوال در مبیع تغییراتی ایجاد شده باشد؛ مانند اینکه مورد معامله یک قطعه زمین بوده که در آن ساختمان احداث شده باشد، در دو حالت یاد شده تحلیل پاسخ چگونه است؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه:

۱. بین شرط فاسخ و شرط فسخ، در صورت اعمال حق فسخ توسط ذی حق، از حیث آثار تفاوتی وجود ندارد و هر دو موجب انحلال عقد از زمان تحقق شرط فاسخ یا اعمال حق فسخ است و متعاقباً استرداد عین عوضین در صورت وجود و مثل یا قیمت آن‌ها در صورت تلف در هر دو مورد ضروری است.

۲ و ۳. با توجه به ماده ۴۵۴ قانون مدنی مبنی بر این که «هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی شود...» و ماده ۴۵۵ همان قانون که مقرر می دارد «اگر پس از عقد بیع مشتری تمام یا قسمتی از بیع را متعلق حق غیر قرار دهد مثل این که نزد کسی رهن گذارد، فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد...» و دیگر مواد قانون مدنی مانند مواد ۲۸۷، ۳۶۳ و ۳۶۴ این قانون، تصرف طرفی که در اثر عقد مالک شده است، در موضوع تملیک نافذ بوده و انفساخ بعدی به آن صدمه نمی زند؛ مگر این که برخلاف آن به طور ضمنی یا صریح تراضی شده باشد.

توضیح آن که، بیع شرط موضوع ماده ۴۶۰ قانون مدنی با توجه به وضع خاص آن، استثناء بر این قاعده تلقی می شود؛ زیرا دو طرف تراضی می کنند که خریدار مبیع را آماده بازگرداندن به فروشنده نگاه دارد یا به عبارت دیگر، بیع شرط در زمره مواردی است که عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت به طور ضمنی بر مشتری شرط شده است.

بنابراین در فرض پرسش که پس از انتقال بعدی مورد معامله توسط خریدار، معامله اول منفسخ شده است، از آن جایی که این امر موجب فسخ معامله دوم نمی شود، در خصوص استرداد مورد معامله، مانند تلف مورد معامله است (تلف حکمی) و خریدار مکلف است حسب مورد مثل یا قیمت مورد معامله را به فروشنده مسترد کند.

۴. در فرض سؤال که مورد معامله ملکی بوده که متعاقباً خریدار در آن تغییراتی ایجاد و احداث بنا کرده است، صرف احداث بنا تلف حکمی مال محسوب نمی‌شود؛ مگر آن که تغییرات و مستحدثات ملک به گونه ای باشد که حکم بر استرداد آن موجب ضرر جبران ناپذیر بر خریداری شود که به اعتبار مالکیت در ملک، تصرفات مالکانه داشته است.

جزئیات نظریه شماره ۳

- شماره نظریه : ۳۱۷/۱۴۰۰/۷
- شماره پرونده : ۱۴۰۰-۷۶-۳۱۷ ح
- تاریخ نظریه : ۳۱/۰۵/۱۴۰۰

استعلام:

طبق ماده ۳۶۳ قانون مدنی وجود خیار فسخ برای متبایعین یا وجود اجلی برای تأدیه ثمن، مانع انتقال نیست. در فقه امامیه به عنوان منبع قانون مدنی ایران عقد علت تامه نقل و انتقال است و ثبوت خیار مانع حصول ملکیت نیست؛ زیرا جمیع ادله صحت و نفوذ بیع بر آن دلالت دارند. میرزای قمی در صفحه ۸۹ جلد دوم جامع الشتات در این خصوص معتقدند:

هر چند اخراج از ملک خود هم کرده باشد، علی‌الظاهر چون نمی‌تواند استرداد عین بکند، باید رد مثل یا ثمن را به غابن بکند. مرحوم سید یزدی نیز در صفحه ۱۷۵ جلد اول کتاب سوال و جواب معتقدند تلف یکی از عوضین مانع فسخ نیست؛ در این صورت به جای چیزی که تلف شده است مثل آن در صورت مثلی و قیمت آن در صورت قیمی بودن داده می‌شود.

با توجه به توضیحات فوق شخصی در مرداد ماه سال ۱۳۹۳ به عقد بیع صحیح شرعی و قانونی یک دستگاه آپارتمان را به ثمن معلوم خریداری و در آذر ماه همان سال آن را به اشخاص ثالث منتقل می‌کند؛ مالکان جدید نیز در بهمن ماه ۱۳۹۳ ملک را به عقد بیع به دیگری انتقال داده‌اند مالک اولیه در اسفند همان سال و با استفاده از خیار فسخ (غبنی بودن معامله) مبادرت به اعمال خیار فسخ نموده و در نهایت دادگاه تجدیدنظر انتقال بعدی مبیع را مانع اعمال حق خیار فسخ ندانسته و حکم به تأیید و تنفیذ فسخ معامله اولیه داده است.

۱. آیا اثر فسخ معامله به مانند اقاله از زمان اعمال است یا آن که به مانند بطلان اثر قهقراپی دارد؟

۲. تکلیف قانونی معاملات صورت گرفته در فاصله زمانی بعد از عقد اول و پیش از فسخ معامله شهریور تا اسفند ماه از لحاظ حقوقی چیست؟

۳. آیا از احکام اقاله مذکور در ماده ۲۸۶ قانون مدنی بنا به وحدت ملاک و الغا خصوصیت می‌توان در مورد فسخ معامله نیز استفاده کرد؟ به عبارت دیگر، آیا احکام اقاله به فسخ معامله نیز قابل تسری است؟

۴. آیا انتقال به اشخاص ثالث در فاصله زمانی پس از عقد اول و پیش از اعمال فسخ از مصادیق تلف مبیع محسوب می‌شود؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه:

۱. بین اقاله و شرط فسخ، در صورت اعمال توسط ذی‌حق، از حیث آثار تفاوتی وجود ندارد و همگی این‌ها موجب انحلال عقد از زمان اقاله یا اعمال حق فسخ است و متعاقباً استرداد عین عوضین در صورت وجود و مثل یا قیمت آن‌ها در صورت تلف ضروری است.

۲، ۳ و ۴. با توجه به حکم مقرر در ماده ۴۵۴ قانون مدنی مبنی بر این که «هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود...» و ماده ۴۵۵ همان قانون که مقرر می‌دارد «اگر پس از عقد بیع مشتری تمام یا قسمتی از بیع را متعلق حق غیر قرار دهد مثل این که نزد کسی رهن گذارد، فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد...» و دیگر مواد قانون مدنی مانند ملاک ماده ۲۸۶ و مواد ۲۸۷، ۳۶۳ و ۳۶۴ این قانون، تصرف طرفی که در اثر عقد مالک شده است، در موضوع تملیک نافذ بوده و فسخ یا انفساخ بعدی به آن صدمه نمی‌زند؛ مگر این که برخلاف آن به طور ضمنی یا صریح تراضی شده باشد و یا خریدار اول صریحاً یا ضمناً برای مدت معینی حق انتقال به غیر را از خود سلب کرده باشد.

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور هم ناظر بر مواردی است که در قرارداد بر خلاف قاعده صدرالاشاره تصریح شده است.