

Copyright & Creative Commons:

The copyright of articles published in the *Journal of Legal Research* remains with the author(s). This journal is published as an open access publication, and all articles are distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0). This license permits use, redistribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited and the use is non-commercial in nature. For more information, please refer to the journal's *Open Access Policy* page.



The Application of Unification Ruling No. 811 to Compensation for Losses Arising from the Invalid Transfer of Key-Money Rights

Sahar Karimi^{1*}, Mehdi Hadi², Zahra Kalhori³



S.D.I.L.
The SD Institute of Law
Research & Study



Publisher:
Shahr-e Danesh
Research and Study
Institute of Law

Article Type:
Original Research

DOI:
10.48300/jlr.2024.480840.2754

Received:
8 August 2024

Accepted:
29 September 2024

Published:
6 September 2026



Abstract

Under Unification Ruling No. 811 of 22 June 2021, where the property sold belongs to a third party and the buyer was unaware of the invalidity of the sale, damages must be assessed according to the general principles of compensation rather than Article 522 of the Iranian Code of Civil Procedure, provided that the purchase price was paid in Iranian currency. The assessment must take account of the increase in the prices of properties comparable to the subject matter of the sale in type and characteristics. Since the express wording of the ruling concerns only sales of property belonging to third parties, some commentators adopt a literal interpretation and argue that its application should be confined to such transactions. They maintain that the transfer of key-money rights (*haqq-e sarqofli*) constitutes a contract distinct from a sale and should not necessarily be subject to the same legal consequences. Accordingly, they reject the application of the ruling to invalid transfers of key-money rights. This study, however, examines whether the ruling can be extended to such transfers by considering its underlying rationale, the nature and binding force of unification rulings, and the principle of liability for defective title (*damān al-darak*). It argues that this form of liability arises from the invalidity of a transaction and constitutes a form of non-contractual liability that is not confined to contracts of sale. The findings indicate that the compensatory approach established in Ruling No. 811 can also be applied to invalid transfers of key-money rights. Article 522 of the Code of

1. (*Corresponding Author) Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Kharazmi University, Tehran, Iran.

Email: karimi_sahar@khu.ac.ir

2. M.A. in Private Law, Faculty of Law and Political Science, Kharazmi University, Tehran, Iran.

Email: Mehdi.haadi1366@gmail.com

3. M.A. in Private Law, Faculty of Law and Political Science, Kharazmi University, Tehran, Iran.

Email: Zahranaghdi71@gmail.com

Civil Procedure, which governs compensation for delayed payment of monetary debts, does not directly address losses arising from the invalidity of such transactions. Moreover, an adjustment based solely on general inflation indices may fail to compensate the injured party for the actual loss suffered. Extending the approach adopted in Ruling No. 811 to invalid transfers of key-money rights would therefore be more consistent with the principle of full compensation and the legislative rationale underlying the law of damages.

Keywords: Unification Ruling No. 811; Unification Ruling No. 733; Compensation for Losses; Transfer of Key-Money Rights; Contractual Invalidity.

Funding: The author(s) received no financial support (funding, Grants and sponsorship) for the research, authorship, and/or publication of this article.

Author Contributions:

Sahar Karimi: Conceptualization, Methodology, Formal Analysis, Resources, Writing - Review & Editing, Supervision, Project Administration.

Mehdi Hadi: Resources, Writing - Original Draft, Writing - Review & Editing.

Zahra Kalhori: Writing - Review & Editing.

Competing interests: The authors declare that they have no competing interests.

Citation:

Karimi, Sahar, Mehdi Hadi & Zahra Kalhori. (2026). The Application of Unification Ruling No. 811 to Compensation for Losses Arising from the Invalid Transfer of Key-Money Rights. *Journal of Legal Research*, 25(66), 407-432.

Extended Abstract

Unification Ruling No. 733 of 7 October 2014, issued by the General Assembly of Iran's Supreme Court, addresses the seller's liability to compensate a buyer where the property sold is subsequently found to belong to a third party. Under this ruling, if the buyer was unaware of the invalidity of the sale, the seller must compensate the losses suffered by the buyer. Given the broad meaning of damages under Article 391 of the Iranian Civil Code, the seller is also required to compensate for any proven decrease in the value of the purchase price received. Nevertheless, Ruling No. 733 did not specify a method for calculating such compensation, giving rise to further inconsistencies in judicial practice. Most courts subsequently calculated compensation by adjusting the purchase price according to the inflation indices published by the Central Bank of Iran. This approach, however, focused on changes in the general purchasing power of money rather than the actual loss associated with the transaction. The resulting compensation could therefore fall short of the amount required to place the injured buyer in the position that would have existed had the loss not occurred. This interpretation was criticized as inconsistent with both the rationale of Ruling No. 733 and the principle of full compensation. These disagreements ultimately led the General Assembly of the Supreme Court to issue Unification Ruling No. 811 on 22 June 2021. The latter ruling reaffirmed the seller's obligation to compensate the buyer for losses arising from the invalidity of the sale, including the decrease in the value of the purchase price, as previously recognized in Ruling No. 733. It further clarified that, where the property sold belongs to a third party, the buyer was unaware of the invalidity of the transaction, and the purchase price was paid in Iranian currency, damages must be assessed according to the general principles governing compensation. The court may refer the matter to an expert where necessary and must determine the amount of compensation by reference to the increase in the prices of properties comparable to the subject matter of the sale in type and characteristics. The ruling expressly excludes such claims from the scope of Article 522 of the Code of Civil Procedure. Nevertheless, disagreements subsequently arose concerning the scope of Ruling No. 811, particularly whether its compensatory approach could be extended to transactions other than those expressly addressed in its wording. Some courts and commentators have questioned the application of the ruling to cases falling outside its stated subject matter. Article 161 of the Iranian Constitution assigns the Supreme Court responsibility for supervising the proper implementation of laws by the courts and ensuring uniformity in judicial practice. The issuance of unification rulings is one means through which this supervisory function is exercised. Such rulings are interpretative in nature and are intended to resolve conflicting judicial interpretations of statutory provisions. In view of this function, the present study argues that there is no inherent obstacle to applying the underlying reasoning of a unification ruling to legally analogous situations. Indeed, such an approach may promote consistency in judicial practice and reduce the need for the Supreme Court to issue successive rulings on substantially similar questions. Where the law does not expressly regulate a particular issue, the reasoning of an existing unification ruling may also provide persuasive interpretative guidance, even if its binding effect in the circumstances under consideration is disputed. In the present case, the study argues that Ruling No.

811 should be understood as addressing the method of compensating an innocent party for losses arising from an invalid transaction. Iranian law does not provide a comprehensive statutory method for calculating such losses in every category of contract. Although the ruling refers to Article 391 of the Civil Code, which concerns contracts of sale, its principal significance lies in clarifying the method of compensation under the latter part of that provision rather than merely restating the seller's liability where the property sold belongs to a third party. Accordingly, the study maintains that the reasoning of the ruling may be applied beyond the specific circumstances expressly mentioned in its text, provided that the relevant legal conditions and underlying rationale are sufficiently similar. This interpretation is supported by the jurisprudential and legal foundations of liability for defective title (*ḍamān al-darak*), which arises from the invalidity of a transaction and may be understood as a form of non-contractual liability rather than an obligation confined exclusively to contracts of sale. On this basis, the compensatory approach established in Ruling No. 811 may also be applied where a sale is invalid for reasons other than the property belonging to a third party, or where another contract for consideration is declared invalid. The invalidity of a contract transferring key-money rights (*haqq-e sarqofli*) is not, according to the study, an exception to this reasoning, even if such a contract is not legally classified as a sale. Furthermore, the application of Article 522 of the Code of Civil Procedure to losses arising from an invalid transfer of key-money rights is particularly difficult to justify, since that provision concerns compensation for delayed payment of monetary debts rather than the assessment of losses resulting from contractual invalidity. The legislature has not prescribed a specific alternative method for calculating compensation in this situation. Consequently, reliance on general inflation indices may be insufficient where the actual loss suffered by the transferee reflects changes in the value of comparable key-money rights. The study therefore argues that the compensatory method established in Ruling No. 811 offers an appropriate basis for determining damages arising from an invalid transfer of such rights. This interpretation is consistent with the objective of restoring the injured party, insofar as monetary compensation can do so, to the position that existed before the loss occurred. The study concludes that the reasoning underlying Unification Ruling No. 811 should be extended to invalid transfers of key-money rights, subject to the relevant legal conditions, to ensure more comprehensive compensation for the injured transferee and greater consistency in the application of the law.



اعمال رأی وحدت رویه ۸۱۱ در مورد جبران خسارات ناشی از بطلان انتقال سرقفلی

سحر کریمی^۱، مهدی هادی^۲، زهرا کلهری^۳

چکیده

بر اساس رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱-۱۴۰۰/۴/۱، در موارد مستحق‌لغیر درآمدن مبیع و جهل خریدار به وجود فساد، اگر ثمن وجه رایج کشور باشد، تعیین میزان غرامت مطابق عموماً قانونی مربوط به نحوه جبران خسارت و نه بر اساس ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی بوده و میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند، ملاک عمل خواهد بود. از آنجا که نص رأی مذکور، تنها به مبیعی که مستحق‌لغیر گردیده، اشاره دارد، برخی در یک تفسیر نص‌محور حدود تأثیر رأی وحدت رویه را تنها محدود به این مورد دانسته و اعتقاد دارند که انتقال سرقفلی یک عقد متمایز از بیع است و لذا نمی‌توان نتایج و آثار حقوقی یکسانی داشته باشند. از همین رو رأی مزبور را شامل مورد بطلان انتقال سرقفلی نمی‌دانند. با وجود این می‌توان از ظاهر رأی وحدت رویه عبور نموده و با توجه به ماهیت و حدود الزام‌آور بودن رأی مزبور برای شعب دادگاه و این مهم که ضمان درک نتیجه فساد معامله و نوعی ضمان قهری است و اختصاص به بیع ندارد، رأی وحدت رویه مذکور را به فرض بطلان سایر قراردادهای معوض مانند قرارداد انتقال سرقفلی نیز تسری داد، به‌ویژه که رجوع به ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی در چنین مواردی نه‌تنها خروج



پژوهش‌های حقوقی



نوع مقاله: علمی - پژوهشی

DOI:

10.48300/jlr.2024.480840.2754

تاریخ دریافت:

۱۸ مرداد ۱۴۰۳

تاریخ پذیرش:

۸ مهر ۱۴۰۳

تاریخ انتشار:

۱۵ شهریور ۱۴۰۵



۱. (*نویسنده مسئول) استادیار، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

Email: karimi_sahar@khu.ac.ir

۲. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

Email: Mehdi.haadi1366@gmail.com

۳. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

Email: Zahranaghdi71@gmail.com

موضوعی دارد، بلکه به جهت اینکه فقط موجب پرداخت ارزش اسمی پول پرداخته شده در زمان حال می شود و پرداخت خسارتی را در برنمی گیرد، از عدالت و منطق قانونگذار جهت جبران خسارت نیز دور خواهد بود.

کلیدواژه ها: رأی وحدت رویه ۸۱۱، رأی وحدت رویه ۷۳۳، جبران خسارت، انتقال سرقفلی، بطلان قرارداد.

حامی مالی :

این مقاله هیچ حامی مالی ندارد.

مشارکت نویسندگان :

سحر کریمی: مفهوم سازی، روش شناسی، تحلیل، منابع، نوشتن - بررسی و ویرایش، نظارت، مدیریت پروژه.

مهدی هادی: منابع، نوشتن - پیش نویس اصلی، نوشتن - بررسی و ویرایش.
زهره کلهری: نوشتن - بررسی و ویرایش.

تعارض منافع:

بنا بر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

استناددهی:

کریمی، سحر، مهدی هادی و زهره کلهری. (۱۴۰۵). اعمال رأی وحدت رویه ۸۱۱ در مورد جبران خسارات ناشی از بطلان انتقال سرقفلی. مجله پژوهشهای حقوقی، ۲۵، (۶۶)، ۴۰۷-۴۳۲.

مقدمه

دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۱۳۹۳/۷/۱۵ به موضوع نحوه جبران خسارات وارده بر خریدار ناآگاه پرداخته، اما به چگونگی جبران خسارت اشاره‌ای نکرده بود. این امر موجب بروز تشتت دیگری در رسیدگی به دعوا موضوع رأی مزبور گردیده بود و درنهایت عمده دادگاه‌های رسیدگی‌کننده، جبران خسارات وارده بر خریدار ناآگاه را محاسبه ثمن با توجه شاخص تورمی بانک مرکزی دانسته بودند. با این ترتیب و با توجه به ارزش اسمی پول، آنچه درواقع موضوع این احکام بود، جبران خسارت نبود، بلکه حکم به پرداخت ارزش ثمن به قیمت روز بود. رویه مزبور آن گونه که باید، نه بر فلسفه رأی وحدت رویه ۷۳۳ و نه بر عدالت، منطبق نبود و از همین رو مکرراً مورد نقد صاحب‌نظران قرار می‌گرفت. بروز شرایط اقتصادی تورمی سال‌های اخیر، توجه بیشتری را بر این مباحث معطوف نمود و پیرو تلاش محاکم قضایی در یافتن راهی بر جبران عادلانه‌تر خسارات و بروز اختلاف در آرای صادره، زمینه‌های صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱-۱۴۰۰/۴/۱ را توسط هیئت عمومی دیوان عالی کشور، ایجاد نمود. باوجود ایرادات حقوقی و فقهی قابل بحث در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱،^۴ جامعه حقوقی و عمومی از صدور این رأی استقبال قابل توجهی نمودند و البته اختلافاتی نیز در مورد مصادیق اجرای آن بین حقوق‌دانان ایجاد گردید. اختلافات در مورد رأی وحدت رویه ۸۱۱ بدین جا ختم نشد و محاکم از باب تسری این رأی به موارد خارج از نص رأی وحدت رویه، اختلاف دارند. در پرونده‌ای که یکی از نگارندگان مقاله حاضر به‌عنوان وکیل در آن حضور دارد، پس از صدور حکم مبنی بر اعلام بطلان قرارداد انتقال سرقفلی و مطالبه وجه ایداعی و خسارات وارده به انتقال‌گیرنده سرقفلی، میان شعب ۲۲ و ۲۸ دیوان عالی کشور،^۵ درخصوص امکان تسری رأی وحدت رویه ۸۱۱ به مورد باطل بودن قرارداد سرقفلی اختلاف نظر حاصل گردید. از همین رو نگارندگان بر آن شدند که امکان یا عدم امکان تسری اثر رأی وحدت رویه ۸۱۱ به مورد بطلان قرارداد انتقال سرقفلی را بررسی نمایند. در همین راستا پژوهش حاضر ابتدا به بررسی ماهیت و پیشینه رأی وحدت رویه ۸۱۱ پرداخته (مبحث نخست) و سپس امکان انطباق این رأی با جبران خسارت ناشی از بطلان انتقال سرقفلی را مورد مطالعه قرار می‌دهد (مبحث دوم).

۱- بررسی ماهوی و تاریخیچه رأی وحدت رویه ۸۱۱-۱۴۰۰/۴/۱ در فرض جبران خسارت

۴. ازجمله ایرادات این است که در فرض مسئله، ملکی معیار تعیین میزان خسارت خریدار قرار می‌گیرد که متعلق به شخص ثالث است و هیچ قانون و منبع فقهی‌ای تصریح به جبران خسارت به این نحوه ننموده است.

۵. به ترتیب دادنامه شماره ۱۴۰۰/۶۵۳ صادره از شعبه ۲۸ دیوان عالی کشور و دادنامه شماره ۱۴۰۱/۲۳۳ صادره از شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور.

خریدار در فرض مستحق للغیر در آمدن مبیع

در راستای نیل به اهداف پژوهش، لازم است ابتدا نهاد رأی وحدت رویه و ماهیت آن به صورت اعم و همچنین تاریخچه و ریشه صدور رأی ۸۱۱ به صورت اخص، مورد بررسی واقع شود (بند نخست). به علاوه ضروری است مبانی جبران خسارت خریدار ناشی از مستحق للغیر در آمدن مبیع که موضوع مستقیم رأی وحدت رویه مذکور است، مورد بررسی قرار گیرد (بند دوم) تا در مبحث نخست، شناخت جامعی از رأی وحدت رویه فوق و ریشه های آن به دست آید، شناختی که زمینه لازم را برای بررسی جبران خسارت ناشی از بطلان انتقال سرقفلی در مبحث دوم فراهم می آورد.

۱-۱- شناخت ماهیت رأی وحدت رویه ۸۱۱-۱۴۰۰/۴/۱

رأی وحدت رویه صادره از دیوان عالی کشور، مشابه چندانی در نهادهای حقوقی نظام های حقوقی کشورهای توسعه یافته ندارد. تنها در حقوق برخی کشورها مانند مجارستان، آلبانی و برزیل، نهادی مشابه رأی وحدت رویه ایران را می توان یافت. در کشور برزیل نهادهای حقوقی به نام «سومالا» وجود دارد. در زمان بروز اختلاف جدی بین مراجع قضایی و یا بین این مراجع و مراجع اداری، «سومالا» توسط دیوان عالی فدرال برزیل صادر می شود و این رأی برای تمام مراجع قضایی و اداری برزیل لازم الاتباع است. در کشور مجارستان نیز حسب بند ۳ ماده ۲۵ قانون اساسی، دیوان عالی این کشور در راستای حفظ و تضمین یکنواختی در رویه قضایی، ملزم به اتخاذ تصمیم هایی است که برای دادگاه ها لازم الاتباع است. همچنین در کشور آلبانی بر اساس ماده ۱۴۱ قانون اساسی، دیوان عالی این کشور در امور کیفری می بایست تصمیم هایی اتخاذ نماید که لازم الاجرا برای دادگاه ها است (رفیعی، ۱۴۰۱: ۴۳-۴۴). با توجه به اینکه تحلیل دایره نفوذ یک نهاد حقوقی بدون شناخت ماهیت آن امری ناصحیح خواهد بود، در ادامه ماهیت و تاریخچه این نهاد حقوقی بررسی می شود.

۱-۱-۱- ماهیت آرای وحدت رویه

در مورد اینکه ویژگی بارز رأی وحدت رویه، عام و کلی بودن است (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۱۵۲)، اتفاق نظر وجود دارد، اما این ویژگی کمک مؤثری در شناخت ماهیت آن نمی کند. در حقیقت بند حاضر در پی پاسخ به این سؤال است که آیا رأی وحدت رویه قانون بوده و درواقع عمل دیوان قانونگذاری و ورود در حوزه اختیارات مجلس شورای اسلامی است یا رأی مزبور قانون نبوده و بلکه یک رأی با آثار مختص به خود است؟ در اصل ۱۶۱ قانون اساسی، از جمله وظایف دیوان عالی کشور و دلایل تشکیل آن، نظارت بر اجرای صحیح قوانین در محاکم و ایجاد وحدت رویه قضایی ذکر شده است. ابزار دیوان عالی کشور در مقام ایجاد وحدت رویه قضایی، صدور رأی

وحدت رویه است که در حدود مفاد آن برای تمام مراجع قضایی لازم‌الاتباع است.

برخی صدور رأی وحدت رویه را قانونگذاری قضایی می‌دانند (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۲۵ و ۲۹) که در نظام حقوقی کامن‌لا نیز رایج است (هارت، ۱۳۹۰: ۳۹۸). در صورت پذیرش این دیدگاه، باید قائل بر این بود که رأی وحدت رویه می‌تواند مغایر قانون باشد و درواقع ناسخ قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی گردد. در حالی که این امر با وظیفه نظارتی دیوان عالی کشور درخصوص اجرای صحیح قوانین، مقرر در اصل ۱۶۱ قانون اساسی، مغایرت صریح دارد. در مقابل گروهی، رأی صادره از هیئت عمومی دیوان عالی را تنها یک تفسیر صحیح از قانون دانسته‌اند (نهرینی، ۱۴۰۰: ۶۵۵). همچنین عده‌ای دیگر از حقوق‌دانان، آن را همچنان یک رأی در نظر می‌گیرند (داودی، ۱۴۰۰: ۵۴). توجه صاحب‌نظران فوق در تعیین ماهیت رأی وحدت رویه، به نهاد صادرکننده آن بازمی‌گردد. به نظر نگارندگان نیز یافتن پاسخ در واکاوی مرجع صدور است. در باب ویژگی‌های ذاتی یک قانون، به الزام آور، عام، امری، علنی و واضح بودن آن، مفید قطعیت بودن، معطوف به آینده بودن و مصوب مرجع ذی‌صلاح بودن اشاره شده است (راسخ، ۱۳۸۵) و می‌توان گفت که آخرین ویژگی اشاره‌شده، وجه تمییز مناسبی برای شناخت ماهیت رأی وحدت رویه است.

برابر اصل ۷۱ قانون اساسی، قانونگذاری به‌صورت عام در صلاحیت مجلس شورای اسلامی است. در اصل ۱۶۱ نیز هیچ نشانه‌ای از اعطای جزئی یا کلی این اختیار به دیوان عالی کشور به چشم نمی‌خورد. لذا نمی‌بایست رأی صادره از هیئت عمومی دیوان عالی کشور را قانون دانست، چراکه دیوان عالی کشور صلاحیتی در تصویب قانون ندارد. عبارت «قانونگذاری قضایی» نیز یک نام‌گذاری در مقام تبیین ماهیت است و با توجه به صلاحیت قوه قضائیه و دیوان عالی کشور عنوان شده است. درواقع تلاش شده به جهت اثر حاصل از رأی وحدت رویه، آن را عجین و یار قانون جلوه دهند. با این حال به نظر می‌رسد این عبارت دارای اشکال است، چراکه همان‌گونه که پیش‌تر عنوان شد، یکی از ویژگی‌های ذاتی قانون، عام بودن آن است. عبارت عام بودن، هم مخاطب قانون و هم موضوعی را که مورد نظر قانونگذار بوده، در برمی‌گیرد. درواقع قانون اقدام به اشاره موردی به یک عمل خاص ندارد، بلکه برای یک وضعیت کلی تر صادر می‌گردد. به‌عنوان مثال قانونگذار برای وضعیت معامله فضولی قوانینی را تعیین می‌کند اما به تک‌تک صور معامله فضولی نمی‌پردازد. همچنین مخاطب قانونگذار عامه مردم هستند و طیف خاصی از جامعه را در برنمی‌گیرد. بر همین اساس موارد ۱ تا ۳ قانون مدنی به لزوم انتشار قوانین در روزنامه رسمی و لازم‌الاجرا شدن آن پس از گذشت ۱۵ روز اشاره دارد. درواقع قانون به‌صورت شخصی و موردی صادر نمی‌شود (راسخ، ۱۳۸۵: ۱۸)، در حالی که رأی وحدت رویه از یک سو دارای مخاطب عام نیست و تنها برای دادگاه‌های قضایی و شبه‌قضایی لازم‌الاتباع است و از سوی

دیگر به صورت موردی در مورد اختلاف پیش آمده میان مراجع قضایی صادر می شود؛ بنابراین رأی وحدت رویه را نمی توان قانونگذاری قضایی نامید.

ایراد مهم و اساسی دیگر بر این دیدگاه را باید از منظر سیاسی و اجتماعی مطرح کرد. بدین شرح که تصور وجود دو حاکمیت در یک جامعه به قدری دور از ذهن و ناکارآمد است که نیازی به بسط مطلب نیست. حال قانونگذاری به عنوان یکی از شئون حکومت، به تبعیت از آن نمی تواند متکثر باشد و وجود دو مرجع قانونگذاری، یکی از جانب قوه مقننه و دیگری از سوی قوه قضائیه، صحیح نیست. البته برخی نویسندگان معتقدند که مجالس خبرگان رهبری، شورای نگهبان و مجمع تشخیص مصلحت نظام قطعاً و دولت و شورای عالی امنیت ملی جزئاً از دایره عمومیت صلاحیت قانونگذاری مجلس شورای اسلامی مستثنا هستند (تقی زاده و سمیمیان، ۱۳۹۴)، اما این امر نیز از باب اتکا به اصل و اجتناب از تفسیر موسع در این شرایط مثبت صلاحیت دیوان عالی کشور در امر قانونگذاری نیست. نکته دیگر در جهت قانون نبودن ماهیت رأی وحدت رویه را می بایست در اصل ۹۳ قانون اساسی یافت. در این اصل قانونگذار، مصوبات مجلس شورای اسلامی را بدون تأیید شورای نگهبان معتبر نمی داند؛ حال چگونه می توان انتظار داشت تصمیم عمومی دیوان عالی کشور بدون تأیید شورای نگهبان، قانون تلقی گردد؟

در باب اینکه رأی وحدت رویه، تفسیر قوانین موجود گذشته است، باید گفت که این نظر کمی بهتر، ماهیت رأی وحدت رویه را در عالم واقع و با توجه به نتایج آن تعبیر می نماید؛ اما ایراداتی بر آن وارد است. اصلی ترین ایراد وارده از جهت صلاحیت دیوان قابل ارزیابی است. برابر اصل ۱۶۱ قانون اساسی و با دقت در عبارت «...به منظور نظارت بر اجرای صحیح قوانین در محاکم و ایجاد وحدت رویه قضایی...»، می توان گفت که دیوان در راستای انجام این وظیفه به تفسیر قانون در قالب رأی وحدت رویه می پردازد. هر چند در نگاه اول به نظر می رسد چنین استدلالی از منظری دیگر نادرست است، چراکه بهترین مفسر قاعده وضع شده، همان واضع آن است. این فرض را می توان در اصول ۷۳ و ۹۸ قانون اساسی مستتر دانست. حال آیا با وجود در دسترس بودن مقام واضع قانون، محول نمودن تفسیر این قوانین به مرجع دیگر، منطقی است؟ و مهم تر اینکه قانونگذار به صراحت این تفسیر را بر عهده قوه مقننه دانسته است. در پاسخ به دغدغه فوق می توان گفت که راه و اختیار تفسیر برای مرجع صادرکننده، یعنی مجلس، به هر روی باز است، با این حال با توجه به حجم آرای وحدت رویه صادرشده، در عمل امکان چنین کاری توسط مجلس وجود ندارد و اصلاً فلسفه وجودی اختیار دیوان برای صدور آرای وحدت رویه نیز همین امر است؛ بنابراین رأی وحدت رویه ۸۱۱ را باید نه یک قانون به معنای خاص، بلکه نوعی تفسیر بر قوانین موجود دانست.

۱-۱-۲- تاریخچه رأی وحدت رویه ۸۱۱-۱/۴/۱۴۰۰

در حقوق ایران، اولین بار رأی وحدت رویه در ماده واحده قانون مربوط به وحدت رویه قضایی مصوب ۷/۴/۱۳۲۸ پیش‌بینی شده است.^۶ ماده واحده مزبور تنها به اختلافات میان شعب دیوان توجه داشت. از همین رو در تاریخ ۱۳۷۷/۵/۱ اختلاف‌نظر دادگاه‌های تالی نیز مورد دقت نظر واقع شد^۷ و موارد صدور رأی وحدت رویه از اختلاف‌نظر بین شعب دیوان عالی کشور فراتر رفت و به اختلاف شعب تالی نیز گسترش یافت. مقرر مذکور نیز به موجب ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲/۱۲/۴، با تغییرات جزئی مواجه شد که از جمله این تغییرات، اعطای اختیار درخواست صدور رأی وحدت رویه به رئیس دیوان عالی کشور است. حال در رابطه با تاریخچه رأی وحدت رویه ۸۱۱، باید به رأی وحدت رویه ۷۳۳ اشاره نمود. در راستای مطالعه این دو رأی، لازم است ابتدا مطالبی در رابطه با زمینه پیدایش آنها به شرح ذیل بیان گردد؛

با وجود مخالفت‌های صورت گرفته (کاتوزیان، ۱۴۰۰ ب: ۹۴)، بیع در حقوق موضوعه فعلی ایران یک عقد رضایی محسوب می‌شود. این دیدگاه موجب بروز پدیده‌ای شایع مبنی بر انتقال چندباره یک عین معین غیرمنقول به افراد متعدد توسط مالک یا انتقال عین معین متعلق به دیگری به افراد ثالث توسط غیرمالک گردیده است. ماده ۳۹۱ قانون مدنی با وجود اشاره به لزوم جبران خسارات مشتری ناآگاه، روشی برای جبران خسارت عنوان ننموده است. به دنبال بروز اختلاف در آرای محاکم از باب طریقه جبران خسارت، هیئت عمومی دیوان عالی کشور در سال ۱۳۹۲ اقدام به صدور رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ نمود و بایع فضول را ملزم به جبران کاهش ارزش ثمن نقدی دانست. پس از آن رفته‌رفته ایراداتی بر رأی وحدت رویه مزبور وارد گردید و اساساً این امر که جبران خسارت خریدار ناآگاه در حدود کاهش ارزش ثمن و بر طبق شاخص تورم بانک مرکزی خواهد بود، مورد انتقاد قرار گرفت و استدلال گردید که خود پول به‌عنوان یک

۶. ماده واحده قانون مربوط به وحدت رویه قضایی: «هرگاه در شعب دیوان عالی کشور نسبت به مواردی مشابه رویه‌های مختلف اتخاذ شده باشد، به تقاضای وزیر دادگستری یا رئیس دیوان مزبور و یا دادستان کل کشور، هیئت عمومی دیوان عالی کشور که در این مورد لاقابل با حضور سه ربع از رؤسا و مستشاران دیوان مزبور تشکیل می‌یابد، موضوع مختلف فیه را بررسی کرده و نسبت به آن اتخاذ نظر می‌نمایند، در این صورت نظر اکثریت هیئت مزبور برای شعب دیوان عالی کشور و سایر دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است و جز به نظر هیئت عمومی یا قانون قابل تغییر نخواهد بود.»

۷. «هرگاه از طرف دادگاه‌ها اعم از جزایی و حقوقی راجع به استنباط از قوانین رویه‌های مختلفی اتخاذ شده باشد، دادستان کل پس از اطلاع، مکلف است موضوع را در هیئت عمومی دیوان عالی کشور مطرح نموده و رأی هیئت عمومی را در آن باب بخواهد. رأی هیئت عمومی در موضوعات قطعی شده بی‌اثر است ولی از طرف دادگاه‌ها باید در موارد مشابه پیروی شود.»

کاغذ دارای ارزش قائم به خود نیست، بلکه نمایندگی یک اعتبار مالی را بر عهده دارد. لذا زمانی که یک خسارت وارد شده بر ثمن خریدار ناآگاه بر استناد شاخص تورم بانک مرکزی محاسبه می‌گردد، درواقع حکم به همان ارزش اسمی اولیه پول شده و خسارت خریدار بدون جبران باقی می‌ماند. چراکه آنچه بر میزان ثمن پرداختی خریدار افزوده شده خسارت نیست، بلکه اصل وجه است و بنابراین اساساً خسارت خریدار بدون جبران مانده است (کریمی و جواهرکلام، ۱۳۹۹). درنهایت دیوان عالی کشور در جهت نزدیکی به عدالت با صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱، معیاری دیگر بر جبران خسارت تعیین نمود. گذشته از تمامی مباحث در صدور رأی وحدت رویه مزبور، حرکت دیوان عالی کشور به سمت توجه به نیازهای جامعه و تلاش برای ارائه تحلیلی نو از طریقه جبران خسارتی که به عدالت عرفی نزدیک‌تر باشد، قابل تقدیر است.

۱-۲- مبانی جبران خسارت ناشی از مستحق‌لغیر در آمدن مبیع

«مبانی» از حیث لغوی، جمع مکسر از واژه مبنا است و در لغت عرب، در مفهوم ساختمان‌ها یا حروف الفبا استفاده شده است (معلوف، ۱۳۸۶: ۱۰۶-۱۰۷). در مفهوم اصطلاح حقوقی، برخی آن را نیروی الزام‌آور حقوق گفته‌اند (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۱۸-۱۹) و برخی دیگر عدم تصریح قوانین موضوعه به آن و غیرقابل استنباط از منطوق این قوانین بودن را تعریف مبناى حقوقی دانسته‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸/۴: ۳۱۸۴). گروهی دیگر نیز مبانی را دلایل اعتبار و مشروعیت قانون عنوان کرده‌اند (حکمت‌نیا، ۱۳۸۶: ۶۴). به نظر تعاریف اول و سوم به واقع امر نزدیک‌تر است (منصورآبادی و ریاحی، ۱۳۹۱) و تعریف دوم تنها به ظاهر لغوی عبارت توجه دارد و بیشتر بیان‌کننده یکی از ویژگی‌های مبنا است. با این توضیح در بند حاضر، مبانی فقهی و حقوقی جبران خسارت ناشی از مستحق‌لغیر در آمدن مبیع مورد مطالعه قرار گرفته است.

۱-۲-۱- مبانی فقهی جبران خسارت ناشی از مستحق‌لغیر در آمدن مبیع

در متون فقهی مبانی قدرتمندی لزوم جبران خسارت را توجیه می‌نمایند. قاعده احترام از جمله این مبانی بوده که بر روایت نبوی «حرمة مال المسلم کحرمة دمه» استوار است (سیوطی، ۱۴۰۱ق: ۵۷۳). با وجود اینکه گروهی از فقها بر این عقیده هستند که روایت در مقام بیان شدت گناه تصرف غیرمجاز در مال غیر بوده و توجهی به مسئولیت مدنی جبران خسارت ندارد (آخوند خراسانی، ۱۴۰۶ق: ۳۴)، مشهور مخالف این استدلال هستند و از این روایت مسئولیت شخص را محرز می‌دانند (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۲۹۶). گذشته از این مورد، اختلاف مهم‌تر در این امر است که آیا منفعت، مال محسوب می‌شود تا شامل حدیث نبوی باشد یا خیر؟ اکثر فقها منفعت را نیز مال تلقی نموده‌اند. برخی دلیل خود را دلالت عرفی مال بر منفعت اعلام کرده‌اند

(موسوی بجنوردی، ۱۴۱۹ق: ۲۰) و گروهی دیگر به دلیل رغبت مردم به منفعت که همانا موجب داشتن مالکیت برای آن می گردد موافق این موضوع هستند (روحانی، ۱۴۱۲ق: ۴۱۳).

قلمرو فقهی قابل بحث دیگر قاعده اتلاف است. در تعریف اتلافی که موجب ضمان است، به هر دو مورد انجام عمل موجب اتلاف و همچنین جلوگیری از به وجود آمدن آن، توجه شده و هر دو را داخل در قاعده اتلاف دانسته اند (روحانی، ۱۴۱۲ق: ۴۱۹). درواقع با وجود اینکه اتلاف در لغت در معنای نابود کردن به کار رفته (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۱۴۳)، اما قلمروی قاعده اتلاف فراتر از نام آن است. به عنوان مثال قاعده اتلاف شامل تلف حکمی مال نیز می شود، در حالی که در تلف حکمی درواقع امر مال از بین نرفته است و همچنان موجودیت فیزیکی دارد (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۱۴۶). در مورد مبانی توجیه کننده این قاعده، از آیات ۱۹۰ سوره بقره و ۴۰ سوره شوری و حدیث نبوی «من اتلف مال الغير فهو له ضامن» نام برده شده است (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۱۴۵). قاعده تسبیب نیز از دیگر مبانی فقهی مسئولیت مدنی است. مبانی این قاعده را اخبار و اجماع دانسته اند (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۱۵۴)، هرچند برخی در مقام انتقاد، اساساً وجود قاعده تسبیب را صحیح ندانسته و به عدم ذکر چنین نامی و حکمی در احادیث استناد می کنند (نجفی، ۱۳۹۹/۴۳: ۹۷)، اما عموم فقها بر وجود این قاعده اتفاق نظر دارند.

مبنای فقهی دیگر، قاعده ضمان ید است. فقها ضمان را مقتضای اولیه تصرف در مال غیر دانسته اند (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۸۸) و از بنای عقلا، سیره اسلامی و حدیث «علی الید ما اخذت حتی تودیة» به عنوان مبانی این قاعده نام برده اند (نجفی، ۱۳۹۹/۴۳: ۸۸). پنجمین مبنای فقهی، قاعده لاضرر است. در تعریف ضرار گفته شده که ضرر رساندن عمدی است در مقابل ضرر که شامل ضرر عمدی و غیرعمدی می شود (مکارم شیرازی، ۱۴۱۱ق: ۴۸). مبانی موجه قاعده مزبور آیات ۲۸۲ و ۲۳۳ سوره بقره و ۱۲ سوره نسا و حدیث نبوی «اذهب فاقلعه و ارم بها الیه فانه لاضرر و لاضرار» است (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۱۷۵).

مشخص است که در تمامی قواعد فقهی فوق، جنبه های مختلف لزوم جبران خسارت متضرر به صورت مطلق مورد تأکید واقع شده و علم و جهل مسئول جبران کننده خسارت در این امر تأثیری ندارد، چراکه هدف جبران خسارت متضرر است. همچنین جبران خسارت موکول به تحقق شکلی خاصی از عمل حقوقی یا واقعه حقوقی نگردیده است؛ بنابراین صرف ورود خسارت در صورت وجود شرایط دیگر، در استحقاق متضرر کافی است و نیازی به ورود ضرر توسط عقدی خاص یا فعلی معین نیست. از همین رو است که مستحق للغير بودن قسمتی از مبیع را به استناد خيار تبعض صفقه موجب ایجاد حق فسخ دانسته اند (حلی، ۱۴۱۴ق: ۹۲)، چراکه فسخ راهی برای جبران زیان متضرر در صورت باطل نبودن کامل مبیع است. در مباحث آتی به تحلیل این امر پرداخته خواهد شد.

۱-۲-۲- مبانی حقوقی جبران خسارت ناشی از مستحق‌لغیر درآمدن مبیع

عده‌ای از حقوق‌دانان، مبانی جبران خسارت مدنی را به دو دسته مبانی مبتنی بر زیان‌رسان و مبانی مبتنی بر زیان‌دیده تقسیم نموده‌اند. نظریه‌های تقصیر، خطر و مختلط در دسته اول و نظریه تضمین حق مصداق، دسته‌بندی دوم در نظر گرفته شده‌اند (سعادت مصطفوی و پایکاری، ۱۳۹۶). با وجود اینکه تقصیر را باید پایه مسئولیت مدنی دانست (قاسم‌زاده، ۱۳۸۷: ۳۴۲)، اما مرور زمان ناکارآمدی استناد صرف به تقصیر مرتکب را در باب مسئول شناختن آن آشکار نموده (کاتوزیان، ۱۴۰۰ الف: ۱۶۸) و نظریه خطر رفته‌رفته بروز و ظهور یافت. با این حال به علت اینکه هر اضرار به غیر نمی‌تواند ضمان‌آور باشد و می‌بایست از منظر اخلاق عمومی یا قانونگذار نامشروع باشد، معیار شناسایی این امر مشکل می‌نمود. از این رو نظریه مختلط که ترکیبی از دو نظر پیشین و درواقع دو مبنای عمده مسئولیت مدنی، یعنی تقصیر شخصی و اضرار به غیر است، پا به عرصه وجود گذاشت (کاتوزیان، ۱۴۰۰ الف: ۱۹۲). با وجود اینکه در عالم تنوری، نظریه مختلط مناسب جلوه می‌نمود، اما سرگردانی در ترجیح هر یک از مبانی تقصیر و خطر بر یکدیگر اجرا و توجه به این نظریه را در هاله‌ای از ابهام قرار داده است. با وجود اینکه در این باب راهکارهایی ارائه شده، برخی قائل به ارجحیت نظریه تقصیر بوده (قاسم‌زاده، ۱۳۸۷: ۳۴۱) و عده‌ای دیگر، مسئولیت را به سه قسم مسئولیت ناشی از فعل غیر، مالکیت و تصرف تقسیم کرده و در قسم نخست، نظریه تقصیر و در دو قسم دیگر، نظریه خطر را مرجح دانسته‌اند (دروبدیان، ۱۳۷۰: ۳۶-۳۷). با وجود این راهکارهای فوق کافی نبوده و نظریه تضمین حق ظهور نمود. به جهت جلوگیری از خروج مطالب به نحوه موضوعی، به بررسی این مبانی در حد محدود پرداخته شد، اما آنچه مشخص است، این است که هر چهار نظریه مزبور، بی‌مسئولیت ماندن گیرنده وجه از باب پرداخت عوض سرقفلی ناشی از عقد باطل انتقال سرقفلی را نمی‌پذیرند و در این مورد، تفاوتی ندارد که کدام‌یک از مبانی حقوقی جبران خسارت ناشی از مستحق‌لغیر در آمدن مبیع مدنظر قرار داده شود.

۲- جبران خسارت ناشی از بطلان انتقال سرقفلی

احتمال بطلان انتقال را می‌توان در هر دو مورد سرقفلی و حق کسب‌وپیشه و تجارت مطرح نمود، ولی سؤال مهم هنگام بروز این احتمال، چگونگی جبران خسارت انتقال‌گیرنده ناآگاه است. مبرهن است که انتقال‌دهنده با باز پس گرفتن عین مال و اجرت‌المثل ایام تصرف، چندان متحمل مشکلی نخواهد بود، اما جبران خسارات وارد بر انتقال‌گیرنده و چگونگی آن مورد سؤال است. پاسخ به سؤال چگونگی جبران خسارت ناشی از بطلان انتقال در مورد حق و کسب‌وپیشه و تجارت، بسیار ساده‌تر از سرقفلی است. بدین شرح که حق کسب‌وپیشه و تجارت به استناد

قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ برای انتقال گیرنده ایجاد می گردد و درواقع حقی تبعی است که به تبع انعقاد قرارداد و شرایط دیگر برای مستأجر ایجاد می شود (کشاوری، ۱۳۹۶: ۱۱۹) ، پس وجود قراردادی که ایجادکننده مالکیت منافع برای مستأجر است،^۸ شرط لازم در جهت تحقق حق کسب و پیشه و تجارت است و فقدان آن موجب عدم ایجاد چنین حقی می شود؛ بنابراین در صورت بطلان قرارداد انتقال، حقی به عنوان کسب و پیشه و تجارت برای انتقال گیرنده ایجاد نمی گردد تا بتواند جبران خسارت ناشی از آن مورد بررسی واقع گردد. با این حال پاسخ به چنین پرسشی در رابطه با بطلان قرارداد انتقال سرقفلی باید مورد بررسی واقع شود. مبحث حاضر به دنبال یافتن این است که استناد به ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی تا چه حد در این زمینه راهگشا بوده (بند نخست) و تمسک به رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ در این موارد با چه کیفیتی ممکن است (بند دوم).

۲-۱- امکان سنجی جبران خسارت ناشی از بطلان انتقال سرقفلی به استناد ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی^۹

اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه مشورتی شماره ۷/۹۴/۵۸۸ - ۱۳۹۴/۳/۵ و در تفسیر رأی وحدت رویه ۷۲۳ اعتقاد دارد که ثمن وجه نقد است؛ بنابراین خسارت آن باید بر پایه شاخص تورم محاسبه شود. گذشته از اینکه این نظریه در مورد مبیع بوده و نیز انتظار می رود نظریات صادره از اداره حقوقی مستند و مستدل بوده تا کمک کننده به رویه قضایی باشد، می بایست در جایی که نص قانونی وجود ندارد، به فلسفه قانونگذاری توجه داشت و تلاش داشت عدالت را محقق نمود؛ لذا برای پاسخ به سؤال چگونگی جبران خسارت ناشی از بطلان انتقال سرقفلی، شایسته است به شرایط ایجاد آن توجه شود. در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، تحت پنج حالت حق سرقفلی به وجود می آید که عبارتند از: ۱- زمانی که موجر در بدو قرارداد از مستأجر مبلغی در مقابل اعطای حق سرقفلی اخذ می نماید؛ ۲- مستأجر مبلغی پول از موجر یا مستأجر دیگر در اثنای قرارداد می گیرد؛ ۳- مبلغی پول که مستأجر هنگام تخلیه از مالک می گیرد؛ ۴- پولی که مستأجر در قبال اسقاط حق عدم تخلیه یا عدم افزایش اجاره بها از موجر یا مستأجر دیگر دریافت می کند؛ و ۵- سرقفلی عرفی که در قانون مقرر نگردیده، بلکه عرف جامعه چنین سرقفلی در مقابل پرداخت وجه با شرط ضمنی تعهد موجر به تحویل ملک به مستأجر و عدم توانایی تخلیه آن حسب

۸. حسب ماده ۱ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، نیاز نیست حتماً قرارداد مزبور در قالب عقد اجاره تنظیم شود. درواقع منظور این است که مالکیت منافع حسب قرارداد ایجاد شده باشد و تصرف شخص انتقال گیرنده منافع به صورت عدوانی نباشد.

۹. از این پس ق. آ.د.م. گفته خواهد شد.

اراده موجر مقرر می‌دارد (بادینی و جوانمرد، ۱۳۹۲). از میان موارد فوق، مورد چهارم به دلیل اینکه انتقال‌گیرنده وجهی در مقابل ایجاد سرقفلی پرداخت نمی‌نماید، بلکه به تبع وجود قرارداد حقی برای مستأجر ایجاد گردیده و از باب عدول و گذشت از این حق مبلغی دریافت می‌نماید، مانند حق کسب و پیشه و تجارت با بطلان قرارداد قابل مطالبه نخواهد بود و به طریق اولی قابلیت دریافت خسارت نیز منتفی است. لذا در مطالب پیش رو به بررسی جبران خسارت ناشی از بطلان انتقال سرقفلی در فرض بروز موارد باقی‌مانده پرداخته خواهد شد.

فقهایی هستند که خسارت وارده را تنها به میزان کاهش ارزش پول و محاسبه از طریق شاخص تورم می‌دانند (پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۴۰۰ الف: ۲۳). ابتدا در امکان جبران خسارت بر طبق شاخص تورم بانک مرکزی، آن گونه که ماده ۵۲۲ آ.د.م بیان می‌دارد، ایرادی اساسی وارد است.^{۱۰} بر این مبنا که اساساً با تحلیل ماهیت پول، مشخص است که پول میزانی از قدرت خرید را نمایندگی می‌کند و دارای ارزش اسمی است (کریمی و جواهرکلام، ۱۳۹۹). به عبارت دیگر خود آن به عنوان مقدار کاغذ، فاقد ارزش مالی است، لذا کاهش ارزش پول خسارت محسوب نمی‌شود، بلکه کاهش است که به اصل پول وارد شده است (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱) و آنچه به عنوان جبران خسارت بر طبق شاخص تورم بانک مرکزی بیان می‌شود، درواقع حفظ اعتبار مالی است که پول آن را نمایندگی می‌کند. خسارت به معنای مورد نظر قانونگذار، خروج موضوعی از بحث جبران خسارت ناشی از کاهش ارزش پول است. به عنوان مثال زمانی که شخص «الف» ملک خود را به «ب» منتقل نماید و «ب» نیز آن را در مقابل مبلغ یک میلیارد تومان به «ج» انتقال دهد و پس از سپری شدن مدتی و افزایش قیمت مبیع، بطلان عقد میان «الف» و «ب» مشخص شود، شخص «الف» با رجوع به شخص «ج» مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف را خواهد نمود. در این وضعیت پرداخت یک میلیارد تومان وجه به «ج» همراه با افزودن خسارت ناشی از افزایش نرخ تورم را نمی‌توان پرداخت خسارت به معنای دقیق محسوب نمود. درواقع آنچه «ج» دریافت کرده است، باز پس گرفتن اعتبار مالی است که به «ب» داده بود، اما اگر «ج» به «ب» رجوع کند و آنچه را که به «الف» از باب اجرت‌المثل ایام تصرف پرداخت نموده است، مطالبه کند، مطالبه خسارت به معنایی که منظور حقوق موضوعه و فقه امامیه است، محقق شده است.

گروهی با عنایت بر برداشتی که از ماهیت رأی وحدت رویه دارند، آن را غیرقابل تسری به

۱۰. برخی حتی با این استدلال که در هیچ قسمتی از ماده ۳۹۱ قانون مدنی یا رأی وحدت رویه ۷۳۳، صحبتی از شاخص تورم بانک مرکزی نشده است، صدور حکم بر طبق شاخص تورم را ناصحیح دانسته و اساساً دلیلی برای صدور رأی وحدت رویه جدید در مقام رفع اختلاف میان شاخص تورم و قیمت روز مبیع، نمی‌دانند (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۲۶).

موارد مشابه می‌دانند (داودی، ۱۴۰۰: ۵۰). بر پایه این نظر به دلیل الزام‌آور بودن رأی وحدت رویه در حدود نص، جبران خسارت در فرض بطلان سرقفلی نمی‌تواند بر پایه رأی وحدت رویه ۸۱۱ صورت پذیرد، چراکه رأی مزبور در باب طریقه جبران خسارت مصرح در ماده ۳۹۱ قانون مدنی و عقد بیع صادر شده است. در نتیجه راه دیگری در باب جبران خسارت متضرر به جز تمسک به ماده ۵۲۲ نخواهد بود. همان‌گونه که شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان مشکین‌شهر طی دادنامه شماره ۱۸۷۷۷۸۲/۱۸۷۷۷۸۲/۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۶/۳۱ و شعبه چهار دادگاه عمومی حقوقی تبریز در دادنامه شماره ۸۳۲۷۳۵۸/۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ بر این استدلال تأکید داشته‌اند.

در رد استدلال فوق، باید گفت که در صورت قائل بودن بر اثر رأی وحدت رویه در حدود نص، نمی‌توان حتی به ماده ۵۲۲ قانون مدنی نیز روی آورد، چراکه تحقق مسئولیت جبران کاهش ارزش پول در ماده مزبور مقید به وجود پنج شرط است^{۱۱} و بدون تحقق یکی از این شروط، استناد به ماده مزبور امکان‌پذیر نیست. شروط پنج‌گانه مزبور در فرض بطلان قرارداد انتقال در سه گروه دسته‌بندی می‌شوند. گروه اول، شرطی که در فرض بطلان قرارداد نیز وجود دارد و عبارت از وجه نقد بودن عوض پرداختی جهت دارا شدن حق سرقفلی است، چراکه در فرضی که مستأجر به جای وجه نقد، یک عین معین به موجد داده باشد، با بطلان قرارداد عین کالا عودت گردیده و با مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف آن خسارت جبران نشده‌ای باقی نمی‌ماند. گروه دوم، شرطی که قید استحقاق نیست، بلکه معیار تعیین وجه خسارت و به عبارت دیگر، شرط تغییر فاحش ارزش پول به تعبیری تغییر فاحش شاخص تورم بانک مرکزی است؛ بدین شرح که آنچه شرط اعمال ماده ۵۲۲ است، تغییر فاحش شاخص تورم از زمان مطالبه تا زمان پرداخت دین است، در حالی که در فرض بطلان قرارداد، استحقاق جبران خسارت مقید به تغییر فاحش شاخص تورم نیست؛ به عبارت دیگر بر پایه عمومات مسئولیت مدنی که برخاسته از نظریه تقصیر بوده و قواعد فقهی مانند لاضرر توجیه‌کننده آن هستند، باید گفت که خسارت از زمان تصرف طرف مقابل در مال قابل مطالبه می‌گردد و متضرر، بدون نیاز به مطالبه، محق به دریافت خسارت وارده است و تنها در مقام تعیین میزان خسارت می‌بایست به میزان تغییر شاخص تورم توجه نمود. لذا انطباق موضوع تحقیق حاضر با ماده ۵۲۲ امکان‌پذیر نیست.

ممکن است چنین استدلال گردد که بر اساس اصل ۱۶۷ قانون اساسی، «قاضی موظف است کوشش کند حکم هر دعوا را در قوانین مدونه بیابد و اگر نیابد با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر، حکم قضیه را صادر نماید...»؛ قاضی از این جهت از طرق شرعی

مختلف از جمله قیاس اولویت می‌تواند به حکم برسد و به همین دلیل در اصل ۱۶۶ قانون اساسی قاضی را ملزم به صدور رأی مستند و مستدل نموده و برای آن ضمانت اجرایی نیز تعیین نموده است.^{۱۲} بنابراین قاضی می‌تواند و بلکه موظف است با تطبیق موضوع تحقیق حاضر با ماده ۵۲۲ صدور حکم نماید و عدم توجه به رأی وحدت رویه به جهت تفاوت ماهوی آن با قانون، صحیح است. همچنان‌که پس از انقلاب اسلامی، قوانین مصوب، از جمله ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی و قانون استفساریه تبصره الحاقی به ماده ۲ قانون اصلاح موادی از قانون صدور چک، مبنای جبران خسارت را ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی دانسته‌اند (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۳۶).

در پاسخ می‌توان گفت که نخست، قیاس دارای چهار رکن است و یکی از این ارکان، علت است. علت حکم، امری است که موجب تشریع آن حکم گردیده است (جناتی، ۱۳۶۸). با توجه به اینکه علت اشاره به جبران کاهش ارزش پول در ماده ۵۲۲، تقصیر مدیون است، چگونه می‌توان حکم این ماده را در فرض بطلان نیز جاری دانست؟ چراکه همان‌گونه که گفته شد، آنچه در فرض تحقیق موجب مسئولیت مدیون به جبران خسارت می‌گردد، تسلط مال توسط مدیون است و علم و جهل و یا تقصیر یا عدم تقصیر مدیون مؤثر در مقام نیست. دوم اینکه حتی در زمان حاکمیت رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ نیز به صراحت اشاره‌ای به جبران خسارت از طریق محاسبه میزان کاهش ارزش پول نشده و بنابراین به‌رغم وجود نظر مخالف (حاجی‌پور، ۱۳۹۹؛ نظریه مشورتی شماره ۴۰۶/۹۴/۷ مورخ ۱۳۹۴/۲/۱۹) برخی معتقدند که حتی در فرض انطباق کامل دعوا در حدود رأی وحدت رویه مزبور، باز عدالت قضایی چنین اقتضا می‌دارد که در یک تحلیل واقع‌گرایانه، محاسبه خسارت به قیمت عادلانه روز باشد و رأی وحدت رویه مزبور نیز منعی در این خصوص ندارد (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان فارس، ۱/۱۴۰۰: ۲۸۱). در شرع نیز ملاک قیمت خسارت پرداختی یوم‌الادا است؛ همان‌گونه که در دیه شاهد آن هستیم (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۳۱).

گروهی راه میانه‌ای در پیش گرفته و معتقدند که ملاک تعیین خسارت را باید «بر اساس تورم» موضوعی قرار داد. به‌عنوان مثال اگر مبیع ملک است، در مبنای شاخص افزایش قیمت ملک قیمت تعیین شود و اگر کالای دیگری است، تورم همان کالا ملاک عمل قرار گیرد (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۴۴). گذشته از آنکه تورم تعیین‌شده بانک مرکزی در اکثر اوقات با واقعیت جامعه متفاوت است، مطلب مهم‌تر در این است که اساساً در شاخص تورم موضوعی، بانک مرکزی عنوانی را به سرقفلی اختصاص نداده و کارشناس با توجه به

اوضاع و احوال قسمتی از قیمت ملک را به عنوان سرقفلی تعیین می نماید. همچنین تراز ثابت و یکسانی در افزایش قیمت در کل کشور وجود ندارد (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۴۶) و استفاده از یک ملاک واحد، بسته به موضوع ممکن است موجب تضییع انتقال دهنده یا انتقال گیرنده سرقفلی شود. از همین رو این شاخص نیز قابل پذیرش نیست. برخی اعتقاد دارند که منظور عبارت «غرامت» در ماده ۳۹۱ قانون مدنی، جبران خسارت وارد بر ثمن پرداختی خریدار است و تعیین خسارت با استفاده از شاخص تورم بانک مرکزی دادگاه را به این مقصود می رساند (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۳۴)، اما مگر نه اینکه وظیفه رویه قضایی تفسیر قانون به نفع عدالت و انصاف است (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۶۴) آیا قاعده عدل و انصاف که در شرع مقدس پذیرفته شده است (احمدی زاده و دیگران، ۱۴۰۱: ۱۰۴)، چنین دیدگاهی را می پذیرد؟ گفته شده که «انصاف، یعنی به شایستگی و درخور استحقاق هر کس یا چیزی، با آن رفتار کردن و اینکه در مناسبات و روابط اجتماعی و حتی در ارتباط با طبیعت، میل فردی کنار گذاشته شود و با ضابطه اخلاق رفتار شود» (خوانساری، ۱۳۶۰: ۱/۱۰۴). برخی فقها، از جمله مرحوم آیات عظام مشکینی و شاهرودی، بر پایه قاعده عدل و انصاف معتقد هستند که باید ثمن خریدار به قیمت روز پرداخت شود می دانند (پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۴۰۰ الف: ۱۷). این قاعده در حقوق ایران نیز پذیرفته شده است (مطیعی و البرزیس ورکی، ۱۳۹۹: ۵۲۵-۵۲۶). آیا اخلاق می پذیرد که فروشنده وجه دریافتی را بر اساس شاخص تورم بازگرداند، در حالی که خریدار دیگر امکان خرید مبیعی مشابه با آنچه قبلاً خریده بود را ندارد؟ در حالی که ظرفیت های قانونی تفسیری بهتر و نزدیک تر به انصاف و عدالت را ممکن می دانند؟

لذا به نظر نگارندگان، جبران خسارت انتقال گیرنده سرقفلی از طریق ماده ۵۲۲ امکان پذیر نیست، چراکه اساساً این موضوع از شمول ماده ۵۲۲ خروج موضوعی دارد و به علاوه آنچه در ماده ۵۲۲ آمده است، جبران خسارت نبوده و در اصل نوعی یکسان سازی ارزش وجه نقد در زمان حال است و مشمول بحث جبران خسارت نمی شود که بتواند در مورد جبران خسارات انتقال گیرنده سرقفلی مورد استناد واقع شود.

۲-۲- جبران خسارت ناشی از بطلان انتقال سرقفلی به استناد رأی وحدت رویه ۸۱۱ - ۱۴۰۰/۴/۱

همان طور که گفته شد، ماهیت رأی وحدت رویه نه قانون، بلکه نوعی تفسیر الزام آور از قانون است و مانند هر رأی صادره از دادگاه، تنها در موضوع مورد نزاع دارای الزام و اثر حقوقی است (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۱۹۲؛ فرحزادی و میرنژاد، ۱۴۰۰). از این رو رأی وحدت رویه نسبت به

مسائل خارج از نص، الزامی در تبعیت ایجاد نمی‌نماید. با وجود این توجه به مفاهیم بنیادی‌تر حائز اهمیت است. از یک سو ضرورت استماع دعوا، یک اصل در دادرسی است (نهرینی، ۱۴۰۰: ۴۵۴) و باید به فلسفه وجودی دادگاه، که همانا فصل خصومت و برقراری عدالت است، توجه کرد.^{۱۳} از سوی دیگر دادرس را اجبار بر تلاش در جهت یافتن راهی از میان قوانین برای نیل به عدالت است و الزام اخلاقی که شعب مختلف در توجه به آرای صادره از شعب دیگر بر دوش خود احساس می‌کنند، خود مزید بر علت در طی این مسیر است؛ در حقیقت دادرس مأمور عدالت است؛ بنابراین در فرض بطلان قرارداد می‌توان رهیافتی در استفاده از وحدت ملاک رأی وحدت رویه ۸۱۱ یافت.

بر اساس رأی وحدت رویه ۸۱۱، فروشنده باید در موارد مستحق‌للغیر درآمدن مبیع و جهل خریدار به وجود فساد، از عهده غرامات واردشده به خریدار، ازجمله کاهش ارزش ثمن، برآید. همچنین این رأی در ادامه به‌صراحت موضوع جبران خسارات واردشده را از شمول ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م خارج کرده و عنوان می‌دارد که اگر ثمن وجه رایج کشور باشد، تعیین میزان غرامت باید بر اساس عموماً قانونی مربوط به نحوه جبران خسارت، ازجمله صدر ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی، ارجاع به کارشناسی و میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند، صورت پذیرد. از نحوه نگارش رأی می‌توان به این نکته توجه نمود که دیوان عالی کشور در مقام بیان نحوه جبران خسارات واردشده به خریدار، ازجمله کاهش ارزش ثمن است؛ به عبارت دیگر برخلاف آنچه در دادنامه‌های صادره از شعب سوم دادگاه عمومی حقوقی مشکین‌شهر و چهارم تبریز با عنوان اینکه رأی وحدت رویه در مقام حل نحوه جبران خسارت مقرر در ماده ۳۹۱ قانون مدنی وضع گردیده، اشاره شده، می‌توان استدلال نمود که رأی وحدت رویه ۸۱۱ و ۷۳۳ با توجه به فراز نخست ماده مزبور، که عنوان می‌دارد «در صورت مستحق‌للغیر برآمدن کل یا بعض از مبیع» صادر نگردیده است، یعنی تنها اثر رأی را معطوف به مبیعی که مستحق‌للغیر بوده نکرده، بلکه به فراز دوم ماده مزبور که عنوان می‌دارد «از عهده غرامات وارده» توجه دارد.

درواقع اختلافی که زمینه‌های لازم برای صدور چنین رأی وحدت رویه‌ای را به وجود آورده، این است که در قوانین موضوعه نحوه جبران خسارت ناشی از بطلان قرارداد بررسی نگردیده است. خیار تبعض صفقه نیز که نزدیک‌ترین نهاد حقوقی در این خصوص است، ناظر به قسمت صحیح معامله بوده و در رابطه با جبران خسارت احتمالی در بخش باطل عقد، حکمی ارائه نمی‌دهد. اساساً یکی از دلایل صدور رأی وحدت رویه ۸۱۱ با وجود رأی وحدت رویه ۷۳۳، روشن نمودن همین موضوع بوده و دلیل اینکه دیوان عالی در منطوق رأی ۸۱۱ به آنچه در رأی ۷۳۳

آمده است، تأکید می‌نماید، هم همین است؛ به عبارت دیگر دیوان عالی کشور در مقام بیان راهی برای جبران خسارات وارد شده بوده است. به همین جهت می‌توان گفت که در موارد دیگری که عقدی غیر از بیع وجود داشته و بر اثر بطلان آن خسارتی وارد گردیده است، جهت تبیین نحوه جبران خسارت می‌توان به رأی وحدت رویه ۸۱۱ دیوان عالی کشور استناد کرد. از همین رو معاونت حقوقی قوه قضائیه در نظریه مشورتی شماره ۷/۹۸/۱۳۷۶ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲، رأی وحدت رویه ۷۳۳ را به دیگر موارد بطلان بیع به غیر مستحق‌الغیر بودن گسترش داده بود و متعاقب آن پس از صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱، در یک اقدام قابل تقدیر در نظریه شماره ۱۱۱۴/۱۴۰۱/۷ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۷، شمول رأی مزبور را به عقدی غیر از بیع از جمله انتقال سرقفلی نیز پذیرفته است.

برخی موضوع را از منظر حقوق دعاوی نگریسته‌اند. ایشان معتقدند که نتیجه عملی اعمال ماده ۵۲۲ به‌عنوان مبنای جبران خسارت، سیل دعاوی اعلام بطلان معامله است، چراکه سودجویان درصدد بر خواهند آمد تا با بطلان معامله و باز پس گرفتن مبیع فروخته‌شده و در مقابل بازگرداندن ثمن دریافتی به ارزشی نه‌چندان معادل مبیع، سود سرشاری به دست آورند (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۳۸). چنین دیدگاهی با توجه به وظیفه دولت در حفظ آسایش عمومی، اخلاق عمومی و سلامت روان عمومی به‌عنوان بخشی از مؤلفه‌های نظم عمومی (بیات، ۱۳۹۹: ۷۳-۷۵) و نیز امنیت فردی (رهامی، ۱۳۹۳: ۱۹۸-۱۹۹) قابل پذیرش است. از همین رو نمی‌توان پذیرفت که حاکمیت، خود اقدام به امری نماید که نظم عمومی و امنیت خریدار را مورد تعرض قرار دهد. استدلال دیگر در توجیه لزوم تبعیت تعیین خسارت از طریق رأی وحدت رویه ۸۱۱، استفاده از شرط بنایی است (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۱: ۴۸). درواقع توافق بنایی طرفین بر این است که سرقفلی متعلق به خود فروشنده و دارای حق انتقال است و اگر خلاف آن ثابت شود باید کل خسارت انتقال‌گیرنده را جبران کند. با توجه به اینکه در رأی وحدت رویه ۸۰۵ نیز توافق طرفین برخلاف شاخص تورمی مورد پذیرش واقع شده است و با استفاده از وحدت ملاک این دو رأی وحدت رویه، می‌توان در فرض بطلان سرقفلی نیز ملاک را رأی وحدت رویه ۸۱۱ دانست. همچنان که در حقوق فرانسه به منافع قراردادی طرفین توجه می‌شود، در تفسیر قوانین حقوق ایران نیز می‌توان به ملاک مزبور توجه نمود و از این روش سود برد.

ذکر این نکته نیز خالی از لطف نیست که اساساً در رابطه با ماهیت قرارداد انتقال سرقفلی نیز اختلاف نظر وجود دارد و در حال حاضر، با توسعه مفهوم مال به اموال غیرمادی و اعتباری، که موجب گردیده اکثریت حقوق دانان سرقفلی را مال به حساب بیاوردند، می‌توان قرارداد انتقال سرقفلی را نوعی عقد بیع به حساب آورد؛ البته بررسی تفصیلی این موضوع خارج از حوصله

پژوهش حاضر است. با این حال در رابطه با جبران خسارت وارد بر انتقال گیرنده سرقفلی در فرض بطلان قرارداد انتقال، باید با دیدی ویژه به موضوع توجه نمود و این امر را که، وجود قرارداد انتقال به جای عقد بیع در مورد سرقفلی خود جای سؤال است، از خاطر نبرد. در حالت کلی نیز همان طور که گفته شد، حتی در صورت پذیرش ماهیتی متفاوت برای عقد انتقال سرقفلی از عقد بیع، همچنان استناد به راه حل ارائه شده در رأی وحدت رویه ۸۱۱ جهت جبران خسارت ممکن و حتی می توان گفت ضروری است، چراکه اصولاً غرامت منحصر به کاهش ارزش پول مبتنی بر نرخ تورم نیست می دانند (پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۴۰۰: ب: ۳۹)؛ بنابراین می توان به طور خلاصه عنوان نمود که رأی وحدت رویه ۸۱۱، منحصر به نحوه جبران خسارت وارد شده بر مشتری در معامله بیعی، که به جهت مستحق للغير بودن مبیع باطل شده، نیست و می توان به موارد دیگر مانند بطلان بیع به دلیل بروز سایر جهات بطلان عقد و همچنین دیگر عقود معاوضی تسری داد؛ از این رو قرار دادن مسئولیت مدنی گیرنده وجه در فرض بطلان قرارداد انتقال سرقفلی در حدود دایره رأی وحدت رویه ۸۱۱، نه تنها هیچ منع قانونی ندارد، بلکه با اصول حقوقی و مبانی موجه دادگستری نیز مطابق تر است.

نتیجه گیری

با وجود تمامی استدلال هایی که صورت پذیرفته و تلاش گردیده تا رأی وحدت رویه در حدود نص دارای اعتبار شناخته شود، اما نگاهی به ماهیت رأی وحدت رویه، به عنوان نهادی حقوقی که دارای ماهیت ویژه بوده و زمینه تفسیر قوانین جهت اجرای صحیح آنها و ایجاد وحدت رویه قضایی را فراهم می آورد، برخوردی ویژه با این نهاد خاص را در راستای رسیدن به اهداف آن لازم می دارد؛ به عبارت دیگر در مواردی که رأی وحدت رویه در مقام تفسیر قانونی خاص است، باید به هدف دیوان عالی کشور از وضع چنین حکمی توجه نمود و آن را در موارد مشابهی که قانون مجمل است نیز به کار گرفت، نه اینکه منتظر ایجاد تشتت و صدور رأی جدید در هر مورد شد. در پژوهش حاضر نیز به نظر می رسد دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه ۸۱۱ در مقام بیان نحوه جبران خسارت ناشی از بطلان معامله و جهل طرف معامله است. چراکه در رابطه با نحوه جبران چنین خساراتی قانون راهکاری ارائه نداده است؛ به عبارت دیگر زمانی که به مبانی فقهی و حقوقی جبران خسارت و دلیل و جایگاه رأی وحدت رویه توجه شود، می توان دایره نص رأی وحدت رویه را به موارد مشابه تسری داد و راهکار مطرح در این رأی را در موارد دیگری که جبران خسارت ناشی از بطلان معامله برای طرف ناآگاه مطرح است، به کار برد.

با همین استدلال، رأی وحدت رویه ۸۱۱ نیز منحصر به نحوه جبران خسارت وارد شده بر مشتری در معامله بیعی که به جهت مستحق للغير بودن مبیع باطل شده، نیست و می توان به

موارد دیگر مانند بطلان بیع به دلیل بروز سایر جهات بطلان عقد و یا حتی دیگر عقود معاوضی تسری داد. جبران خسارت وارد شده به انتقال گیرنده طی قرارداد انتقال سرقفلی، حتی در فرض بیع حساب نشدن چنین قراردادی، نیز از این قاعده مستثنا نیست و از شمول ماده ۵۲۲ ق.آدم خارج است و می‌بایست بر همین اساس خسارت انتقال گیرنده ناآگاه به قیمت روز ارزش سرقفلی پرداخت گردد؛ به عبارت دیگر بر اساس رأی وحدت رویه ۸۱۱، در صورت بطلان قرارداد انتقال سرقفلی، انتقال دهنده باید از عهده غرامات وارد بر انتقال گیرنده ناآگاه، از جمله کاهش ارزش ثمن، برآید و دادگاه میزان غرامت را مطابق عمومات قانونی مربوط به نحوه جبران خسارت و بر اساس میزان افزایش قیمت سرقفلی و قیمت روز آن تعیین می‌کند.

فهرست منابع

- آخوند خراسانی، محمدکاظم بن حسین. (۱۴۰۶ق). حاشیه‌ای بر مکاسب. تهران: انتشارات وزارت ارشاد اسلامی.
- آقایی، کامران. (۱۳۹۶). ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی در آیین نظریه تعدیل پول. تحقیقات حقوقی، ۸۰(۲۰).
- انسیه مطیعی و مسعود البرزی ورکی. (۱۳۹۹). اصل انصاف، ماهیت، انواع و کارکردهای آن. مجله حقوق خصوصی، ۱۷(۲).
- بادی، حسن و لیلا جوانمرد. (۱۳۹۲). بررسی امکان و چگونگی توقیف سرقفلی و حق کسب، پیشه، تجارت، پژوهش حقوق خصوصی. پژوهش حقوق خصوصی، ۴(۱۰).
- پژوهشگاه قوه قضائیه. (۱۴۰۰الف). قلمرو ضمان درک بایع. چاپ ۲. تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.
- پژوهشگاه قوه قضائیه. (۱۴۰۰ب). نحوه جبران خسارت وارده به خواهان به لحاظ مستحق للغير بودن مبیع. چاپ ۲. تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.
- تقی‌زاده، جواد و فاطمه سمیمیان. (۱۳۹۴). تخصیص صلاحیت تقنینی مجلس شورای اسلامی در نظم اساسی ایران. پژوهشهای حقوقی، ۱۴(۲۷).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۸۸). مبسوط در ترمینولوژی حقوق. جلد چهارم. تهران: انتشارات گنج دانش.
- جناتی، محمدابراهیم. (۱۳۶۸). جایگاه قیاس در منابع اجتهاد. کیهان اندیشه، ۲۶(۲۶).
- حاجی‌پور، مرتضی. (۱۳۹۹). قلمرو جبران خسارت در پرتو رأی وحدت رویه ۷۳۳ دیوان عالی کشور. آموزه‌های فقه مدنی، ۲۲(۱۲).
- حکمت‌نیا، محمود. (۱۳۸۶). مبانی مالکیت فکری. تهران: پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.
- حلی، حسن بن یوسف. (۱۴۱۴ق). تذکره الفقها. قم: مؤسسه آل البیت.
- خالقی، علی. (۱۴۰۰). نکته‌ها در قانون آیین دادرسی کیفری. چاپ هفدهم. تهران: پژوهشگاه حقوق شهر دانش.
- خوانساری، جلال‌الدین محمد. (۱۳۶۰). شرح غررالحکم و درر الکلم. جلد ۱. چاپ ۲. تهران: دانشگاه تهران.
- داودی، حسین. (۱۴۰۰). تاریخچه و ظرفیت‌های قانونگذاری دیوان عالی کشور در صدور رأی وحدت رویه. مجله تخصصی دیوان عالی کشور، ۱۱(۱).
- درودیان، حسینعلی. (۱۳۷۰). جزوه حقوق مدنی ۴. تهران: انتشارات دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران.
- راسخ، محمد. (۱۳۸۵). ویژگی‌های ذاتی و عرضی قانون. نشریه مجلس و راهبرد، ۵۱(۱۳).

- رفیعی، محمدرضا. (۱۴۰۱). ایجاد وحدت رویه قضایی (مبانی، راهکارها و چالش‌ها). تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.
- روحانی، سید محمدصادق. (۱۴۱۲ق). فقه الصادق. قم: دارالکتاب.
- رهامی، روح‌الله. (۱۳۹۳). بررسی وظیفه دولت‌ها در حفظ امنیت فردی انسان‌ها. فصلنامه پژوهش حقوق عمومی، ۱۵(۴۲).
- سعادت مصطفوی، سید مصطفی و محمدجواد پایکاری. (۱۳۹۶). نگرشی جدید به مبانی مسئولیت مدنی در حقوق ایران و فقه امامیه. دوفصلنامه آموزه‌های گواه، ۱(۳).
- سید حمیدرضا احمدی‌زاده، فیروز محمودی‌جانکی و مهدی شیدائیان. (۱۴۰۱). جایگاه اصل انصاف در فقه و حقوق کیفری ایران. فصلنامه فقه جزائی تطبیقی، ۲(۲).
- سیوطی، جلال‌الدین. (۱۴۰۱ق). الجامع الصغیر. جلد اول. بیروت: دارالفکر.
- علی بیات. (۱۳۹۹). نظام حقوقی حاکم بر پاسداشت نظم عمومی و تضمین آزادی اجتماعات (با تأکید بر رویکرد دیوان عدالت اداری). پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ۲(۲).
- فرحزادی، علی‌اکبر و سید رسول میرنژاد. (۱۴۰۰). اصل ترمیم دادرسی در حقوق دادرسی مدنی. فصلنامه حقوق دادگستری، ۱۵(۸۵).
- قاسم‌زاده، سید مرتضی. (۱۳۸۷). مبانی مسئولیت مدنی. چاپ پنجم. تهران: انتشارات میزان.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۰). فلسفه حقوق. جلد دوم. چاپ چهارم. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۲). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران. چاپ هشتم و نهم. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۶). اعتبار امر قضاوت شده در امور مدنی. چاپ دهم. تهران: نشریه میزان.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۴۰۰الف). الزامات خارج از قرارداد مسئولیت مدنی. جلد اول. چاپ سوم. تهران: انتشارات گنج دانش.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۴۰۰ب). عقود معین. جلد اول. چاپ چهارم. تهران: انتشارات گنج دانش.
- کریمی، عباس و محمدهادی جواهرکلام. (۱۳۹۹). تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، با تأکید بر ماهیت پول و تمایز کاهش ارزش پول، خسارت تأخیر تأدیه و خسارت ناشی از افزایش قیمت‌ها. دانشنامه حقوق اقتصادی، ۱۷(۲۷).
- کشاورز، بهمن. (۱۳۹۶). سرقتی و حق کسب‌وپیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلامی. چاپ چهاردهم. تهران: انتشارات کشاورز.
- محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۹۷). قواعد فقه بخش مدنی (مالکیت - مسئولیت). چاپ پنجاهم. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- معاونت آموزشی دادگستری کل استان تهران. (۱۳۹۱). نقد رویه قضایی در امور مدنی. تهران: انتشارات جنگل.
- معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی. (۱۴۰۱). غرامات ناشی از مستحق للغیر درآمدن مبیع (نحوه محاسبه کاهش ارزش ثمن پولی به‌عنوان غرامت ناشی از مستحق للغیر درآمدن

- مبیع) (مشروح مذاکرات هیئت عمومی دیوان عالی کشور درباره رأی وحدت رویه قضایی شماره ۸۱۱-۱۴۰۰/۳/۲۵ و پیوست تحقیقات فقهی آن). چاپ سوم. تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه و اداره وحدت رویه دیوان عالی کشور.
- معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان فارس. (۱۴۰۰). نقد رأی، آرای دادگستری کل استان فارس در بوته نقد و تحلیل. جلد اول. چاپ دوم. تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.
- معلوف، لویس. (۱۳۸۶). المنجد عربی به فارسی. ترجمه محمد بندر ریگی. چاپ ششم. تهران: تهران اسلامی.
- مکارم شیرازی، ناصر. (۱۴۱۱ق). القواعد الفقیه. قم: مدرسه امیرالمؤمنین.
- منصورآبادی، عباس و جواد ریاحی. (۱۳۹۱). مفهوم‌شناسی «مبانی» در پژوهش‌های حقوقی، پژوهش‌های حقوقی، ۲۲(۱۱).
- موسوی بجنوردی، سید حسن. (۱۴۱۹ق). القواعد الفقهیه. قم: مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان.
- نجفی، محمدحسن. (۱۳۹۹). جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام. جلد چهل و سوم. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- نهرینی، فریدون. (۱۴۰۰). آیین دادرسی مدنی. چاپ سوم. تهران: انتشارات گنج دانش.
- هارت، هربرت. (۱۳۹۰). مفهوم قانون. ترجمه محمد راسخ. تهران: نشر نی.