



Rescission of a Sale and Recovery of the Property Sold: With Particular Reference to Unification Ruling No. 810 of the General Assembly of Iran's Supreme Court

Seyyed Meghdad Mousavi Chashmi¹, Hamid Abhari^{2*}, Omolbanin Ramzanzadeh³



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

Article Type:
Original Research

DOI:
10.48300/jlr.2024.457815.2647

Received:
15 May 2024

Accepted:
6 August 2024

Published:
6 September 2026



Abstract

Article 188 of the Iranian Civil Code defines a contract subject to an option of rescission as one in which either or both parties, or a third party, have the right to rescind the contract. Accordingly, a sale subject to an option of rescission, as contemplated by Article 399 of the Civil Code, is a sale in which such a right is conferred on either or both parties, or a third party. In legal scholarship, however, this type of sale is sometimes treated as synonymous with a conditional sale (bay' al-shart). Although the two concepts are distinct, a conditional sale may be regarded as a particular form of sale subject to an option of rescission. As with other types of sale, ownership of the purchase price passes to the seller, while ownership of the property sold passes to the buyer upon conclusion of the contract. Each party is therefore entitled to exercise the rights associated with ownership, including the right to transfer the property. Furthermore, under the general principles of contract law, rescission ordinarily operates prospectively. Thus, where the buyer has transferred the property to a third party, the seller cannot ordinarily recover the property itself and must instead seek its equivalent or value from the buyer following rescission. Nevertheless, in Unification Ruling No. 810, dated 25 May 2021, the General Assembly of Iran's Supreme Court recognized the seller's right to recover the property itself, even following its transfer to a third party, provided that the specified contractual conditions are satisfied. This ruling is open to criticism on several grounds. Given its departure from the general principles governing contractual rescission,

1. M.A. in Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Mazandaran, Babolsar, Iran.
Email: smeghdad011@gmail.com

2. (*Corresponding Author) Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Mazandaran, Babolsar, Iran.

Email: h.abhari@umz.ac.ir

3. Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Mazandaran, Babolsar, Iran.

Email: O.ramzanzadeh@umz.ac.ir

the article argues that it should be interpreted narrowly.

Keywords: Sale; Sale Subject to an Option of Rescission; Rescission; Conditional Sale; Recovery of the Property Sold.

Excerpted from the M.A. dissertation entitled "Concept and Effects Optional Sale", Faculty of Law and Political Science, University of Mazandaran, Babolsar, Iran.

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

Author Contributions:

Seyyed Meghdad Mousavi Chashmi: Conceptualization, Methodology, Software, Validation, Formal Analysis, Investigation, Resources, Data Curation, Writing - Original Draft, Writing - Review & Editing, Visualization, Supervision, Project Administration.

Hamid Abhari: Methodology, Formal Analysis, Investigation, Data Curation, Writing - Review & Editing, Supervision, Project Administration.

Omolbanin Ramzanzadeh: Methodology, Formal Analysis, Investigation, Data Curation, Writing - Review & Editing, Supervision, Project Administration.

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

Citation:

Mousavi Chashmi, Seyyed Meghdad, Hamid Abhari & Omolbanin Ramzanzadeh. (2026). Rescission of a Sale and Recovery of the Property Sold: With Particular Reference to Unification Ruling No. 810 of the General Assembly of Iran's Supreme Court. *Journal of Legal Research*, 25(66), 463-486.

Extended Abstract

The Iranian Civil Code does not provide a specific definition of a sale subject to an option of rescission. Article 188, however, defines a contract subject to an option of rescission as one in which either or both parties, or a third party, have the right to rescind the contract. Accordingly, a binding contract that may be terminated through the exercise of a stipulated option is regarded as a contract subject to an option of rescission. Iranian legal scholars generally define a sale subject to an option of rescission as a contract of sale in which the seller, the buyer, both parties, or a third party is granted the right to rescind the sale within a specified period. The exercise of this right is at the discretion of its holder and does not depend on a breach of contractual obligations. Articles 458 and 459 of the Civil Code, by contrast, address conditional sales (*bay' al-shart*), which share certain characteristics with sales subject to an option of rescission but are governed by distinct rules. A sale subject to an option of rescission is a broader category that encompasses conditional sales. The latter are subject to specific requirements laid down in Articles 458-463 of the Civil Code. In a conditional sale, the right of rescission is generally reserved for the seller. The contract typically provides that the seller may rescind the transaction and recover ownership of the property if the purchase price is repaid to the buyer within a specified period. This arrangement is termed a conditional sale under the Civil Code and a transaction with a right of redemption under the Registration of Deeds and Properties Act, which subjects it to a different legal regime. Nevertheless, the precise meaning and scope of sales subject to an option of rescission remain disputed in Islamic jurisprudence and Iranian legal scholarship. One particularly controversial issue arises when a buyer transfers the property to a third party while the seller's right of rescission remains in force, and the seller subsequently exercises that right. Numerous disputes concerning this situation have been brought before the courts, resulting in conflicting judgments. According to one interpretation, the transfer of the property to a third party amounts to constructive loss of the property, entitling the seller to recover its equivalent or value rather than the property itself. Under another interpretation, the seller may recover the property notwithstanding its subsequent transfer. These conflicting judicial approaches ultimately led the General Assembly of the Supreme Court to issue Unification Ruling No. 810 on 25 May 2021. The ruling establishes that where a contract of sale expressly entitles the seller to rescind the contract and recover the property if the buyer fails to pay instalments of the purchase price by the agreed deadlines, the seller may recover the property upon fulfilment of the condition and exercise of the right of rescission, even if the buyer has subsequently transferred it to a third party. The ruling further provides that the subsequent purchaser's lack of knowledge of the contractual condition does not defeat the original seller's right, given that the condition was expressly included in the initial contract. Although the ruling was intended to resolve conflicting judicial interpretations and has provided some clarification, it remains open to criticism and has itself given rise to divergent interpretations, which this article seeks to examine. Adopting a descriptive-analytical method based on library research, the study examines the relevant arguments advanced in different schools of Islamic jurisprudence and Iranian legal scholarship through a comparative analysis of their underlying principles. It also considers the relevant statutory provisions and the

views of prominent legal scholars. The findings indicate that a sale subject to an option of rescission is one in which the seller, the buyer, both parties, or a third party may exercise a stipulated right of rescission within a specified period. The exercise of this right depends on the will of its holder and does not necessarily require a breach of contractual obligations. This category is broader than that of conditional sales: not every sale containing a stipulated option of rescission constitutes a conditional sale, whereas every conditional sale involves a stipulated right of rescission. The rules governing conditional sales under the Civil Code are rooted in Islamic jurisprudence. Nevertheless, the provisions of the Registration of Deeds and Properties Act have substantially altered their legal treatment, bringing transactions with a right of redemption closer to secured transactions and subjecting them to specific rules resembling those applicable to mortgages and other security arrangements. Ordinary sales subject to an option of rescission, by contrast, remain governed by the general principles of contract law. As with other contracts of sale, ownership of the property passes to the buyer upon conclusion of the contract. Where the seller subsequently exercises a right of rescission after the buyer has transferred the property to a third party, the article argues that the seller is ordinarily entitled to recover the equivalent or value of the property from the buyer rather than reclaim the property itself. If the seller does not exercise the right of rescission within the prescribed period, the sale becomes final and the buyer's ownership is no longer subject to that option. The seller, meanwhile, acquires ownership of the purchase price upon conclusion of the sale, since the buyer cannot ordinarily rescind a contract in which the option is reserved exclusively for the seller. The existence of the seller's right of rescission does not, in itself, prevent ownership of the purchase price from passing to the seller. The study further finds that the disagreement over the effects of the seller's exercise of the right of rescission on subsequent transactions ultimately prompted the issuance of Unification Ruling No. 810 in 2021. Although the ruling appears to have resolved many uncertainties concerning the effects of rescission in sales subject to an option of rescission, the article questions whether intervention by the Supreme Court was necessary, given that the relevant issue could already be addressed under existing statutory provisions. It also argues that the ruling departs from established legal principles and should therefore be interpreted narrowly. Its application should be confined to cases in which the contract expressly provides for the seller's right of rescission and recovery of the property upon the buyer's failure to comply with the stipulated payment obligations. These rights must be expressly incorporated into the contract rather than inferred merely from the existence of an option of rescission. The study concludes that Unification Ruling No. 810 has not only been subject to differing interpretations since its issuance but has also disrupted the previously established legal framework governing the effects of rescission on subsequent transactions.



فسخ بیع و استرداد مبیع با تأکید بر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور

سید مقداد موسوی چاشمی^۱، حمید ابهری^۲، ام‌البنین رمضانزاده^۳

چکیده

ماده ۱۸۸ قانون مدنی در تعریف عقد خیاری مقرر می‌دارد که عقد خیاری، عقدی است که برای طرفین یا یکی از آنها یا شخص ثالث، اختیار فسخ پیش‌بینی شده باشد. بر این اساس می‌توان گفت بیع خیاری، همان‌گونه که در ماده ۳۹۹ قانون مدنی بیان شده، بیعی است که برای طرفین یا یکی از آنها یا شخص ثالث، اختیار فسخ وجود داشته باشد. با وجود این در آثار حقوق‌دانان، گاه بیع خیاری مترادف با بیع شرط تلقی می‌شود؛ حال آنکه مفهوم بیع خیاری با بیع شرط متفاوت است و به نظر می‌رسد بیع شرط را بتوان یکی از اقسام بیع خیاری قلمداد کرد. در همه اقسام بیع از جمله بیع خیاری، برابر قانون به محض وقوع عقد، فروشنده مالک ثمن و مشتری مالک مبیع می‌شوند و هر یک حق هرگونه دخل و تصرف، از جمله انتقال مال را دارند. همچنین اعمال خیار (فسخ معامله)، برابر قواعد عمومی قراردادها، نسبت به آینده اثر دارد و در نتیجه در حالت عادی، امکان استرداد مبیعی که در اختیار مشتری نیست، وجود ندارد و در صورت فسخ، مشتری باید مثل یا قیمت مبیع را مسترد کند. با این حال هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴، در صورت وجود شرایط خاص، استرداد عین مبیع را حتی اگر در تصرف اشخاص



پژوهش‌های حقوقی



نوع مقاله: علمی - پژوهشی

DOI:
10.48300/jlr.2024.457815.2647

تاریخ دریافت:

۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۳

تاریخ پذیرش:

۱۶ مرداد ۱۴۰۳

تاریخ انتشار:

۱۵ شهریور ۱۴۰۵



۱. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران.

Email: smeghdad011@gmail.com

۲. (*نویسنده مسئول) استاد، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران.

Email: h.abhari@umz.ac.ir

۳. استادیار، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران.

Email: O.ramzanazadeh@umz.ac.ir

ثالث باشد، امکان‌پذیر دانسته است. این رأی از جهات مختلف قابل نقد است و با توجه به اینکه برخلاف قواعد عمومی قراردادهاست، باید به صورت مضیق تفسیر شود.

کلیدواژه‌ها: بیع، بیع خیاری، فسخ، بیع شرط، استرداد مبیع.

برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد با عنوان «مفهوم و آثار بیع خیاری»، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران.

حامی مالی:

این مقاله هیچ حامی مالی ندارد.

مشارکت نویسندگان:

سید مقدار موسوی چاشمی: مفهوم‌سازی، روش‌شناسی، استفاده از نرم‌افزار، اعتبارسنجی، تحلیل، تحقیق و بررسی، منابع، نظارت بر داده‌ها، نوشتن - پیش‌نویس اصلی، نوشتن - بررسی و ویرایش، تصویرسازی، نظارت، مدیریت پروژه.

حمید ابهری: روش‌شناسی، تحلیل، تحقیق و بررسی، نظارت بر داده‌ها، نوشتن - بررسی و ویرایش، نظارت، مدیریت پروژه.

ام‌البنین رمضان‌زاده: روش‌شناسی، تحلیل، تحقیق و بررسی، نظارت بر داده‌ها، نوشتن - بررسی و ویرایش، نظارت، مدیریت.

تعارض منافع:

بنا بر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

استناددهی:

موسوی چاشمی، سید مقدار، حمید ابهری و ام‌البنین رمضان‌زاده. (۱۴۰۵). فسخ بیع و استرداد مبیع با تأکید بر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور. مجله پژوهشهای حقوقی، ۲۵(۶۶)، ۴۶۳-۴۸۶.

مقدمه

بیع خیارى که عنوانى مصطلح و از اقسام بیع است، در فقه شیعه و اهل سنت دارای سابقه بسیار زیادى است. فقهای امامیه از این عقد، تحت عنوان بیع شرط نام برده و فقهای عامه نیز با نامهای گوناگونى نظیر بیع الوفا یا بیع المعامله از آن یاد کرده‌اند. متقدمین از فقها نیز این نوع بیع را قسمی از اقسام بیعی که همراه با شرط جایز است، تلقی کرده‌اند (طوسی، ۱۴۰۷/۲: ۱۹؛ ابن براج، ۱۴۱۱: ۵۳).

بیع خیارى در قانون تعریف نشده، اما در ماده ۱۸۸ قانون مدنى، عقد خیارى آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد. درواقع هرگاه عقد لازم را بتوان در اثر شرط خیار منحل کرد، می‌گویند آن عقد خیارى است. در بیان حقوق دانان نیز مراد از بیع خیارى، بیعی است که در آن برای یکی از طرفین یا هر دو طرف (بایع و مشتری) و یا شخص ثالث در مدت مشخص و معین اختیار فسخ بیع شرط گردد. استفاده از خیار شرط بسته به اراده صاحب آن است و اعمال آن منوط به تخلف از انجام تعهد نیست (کاتوزیان، ۱۳۸۶/۱: ۱۶۳). از سویی در ماده ۴۵۸ و ۴۵۹ قانون مدنى از بیع شرط صحبت شده است که تا حدودی با بیع خیارى وجوه اشتراک و البته افتراقاتی دارد. در یک بیان کلی، بیع خیارى اعم از بیع شرط است؛ خیار در بیع شرط، مقررات و شرایط مخصوص به خود را دارد که در مواد ۴۵۸ تا ۴۶۳ ق.م به آنها اشاره شده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸/۲: ۹۶۸). در این عقد، حق فسخ به‌طور معمول برای فروشنده شرط می‌شود؛ بدین ترتیب که در قرارداد شرط می‌شود که هرگاه فروشنده در مدت معین ثمن را به خریدار پس بدهد، حق فسخ معامله و تملک مجدد مبیع را داشته باشد. این عقد در قانون مدنى «بیع شرط» و در قانون ثبت املاک و اسناد «معامله با حق استرداد» نامیده شده و احکام متفاوتی برای آن وضع شده است.

در مورد مفهوم بیع خیارى، هم در منابع فقهی و هم در منابع حقوقی، بحث و اختلاف نظر وجود دارد که پرداختن به تمامی آنها موضوع مقاله حاضر نیست، اما آنچه سبب نزاع فراوان شده، وضعیتی است که باوجود خیار در بیع خیارى، خریدار مبیع را به شخصی منتقل می‌نماید و پس از آن ذوالخیار اقدام به استفاده از خیار و فسخ قرارداد می‌نماید. دعوای متعددی نیز در این حوزه در دادگاه‌ها مطرح شد و به صدور آرای متناقضی منجر شد؛ بدین نحو که برخی در این فرض، قائل بر تلف حکمی مبیع بوده و فروشنده را مستحق بدل و برخی نیز استرداد مبیع از سوی فروشنده را باوجود انتقال مبیع ممکن دانسته‌اند؛ همین تشتت آرا، درنهایت به صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ از دیوان عالی کشور منجر شد که در آن مقرر شده است در صورت وجود خیار شرط در عقد بیع و شرط استرداد مبیع، با اعمال حق فسخ، فروشنده قادر خواهد بود که

مبیع را ولو اینکه در تصرف شخص ثالث باشد، مسترد نماید. صدور این رأی وحدت رویه، هر چند در تلاش برای حل و فصل اختلافات در این حوزه بوده و تا حدودی به رفع مشکل کمک نموده، اما از جهاتی قابل نقد بوده و سبب برداشت‌های متفاوتی نیز شده است. در مقاله حاضر، پس از بررسی مختصر مفهوم بیع خیاری و آثار آن، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور بررسی می‌شود و با توجه به اینکه این رأی حکمی برخلاف قواعد عمومی قراردادهای مقرر کرده است، شرایط اختصاصی اعمال آن تبیین خواهد شد.

۱- مفهوم و ماهیت بیع خیاری

در فقه امامیه، بحث بیع‌الخیار در انتهای بحث خیار شرط و در ذیل موضوع بیع‌الشرط مورد بررسی قرار گرفته و خیار در این بیع، یکی از اقسام خیار شرط محسوب شده است. در بین فقهای امامیه اولین بار علامه حلی اصطلاح «بیع‌الخیار» را به کار برده است. وی در تذکره‌الفقها آورده است: «بیع‌الخیار در نزد فقه امامیه جایز است و آن عبارت از این است که انسان، زمین یا غیرزمین را بفروشد و برای خودش شرط خیار تا یک سال یا بیشتر یا کمتر نماید، بدین صورت که اگر ثمنی را که از مشتری گرفته به او برگرداند، حق پس گرفتن مبیع را داشته باشد و اگر مدت تعیین شده بگذرد و ثمن را بازنگرداند، خیارش ساقط و بیع برای مشتری واجب شود». علاوه بر این در بین علمای امامیه از زمان شیخ طوسی تا شیخ انصاری و فقهای پس از ایشان، ادعای اجماع بر صحت خیار بیع شرط شده است و کسی در آن تردید نداشته است (انصاری، ۱۴۱۵: ۱۲۷).

برخی فقها علاوه بر خیارات، از خیاری به نام خیار شرط و خیار اشتراط سخن گفته‌اند. منظور ایشان از خیار شرط، آن خیاری است که خود خیار در عقد، شرط شده باشد، مثل اینکه بگویم خریدم یا فروختم به شرط آنکه ظرف فلان مدت، حق فسخ بیع یا امضای آن را داشته باشم و مرادش از قسم دوم یعنی خیار اشتراط، این است که مشتری یا بایع چیز معینی را غیر از حق فسخ شرط کرده باشند، ولی تخلف از آن شرط منتهی به تحقق خیار شرط شود، مثل اینکه بایع با مشتری شرط کند که مشتری فلان کار را انجام دهد یا مشتری با بایع شرط کند که مبیع دارای صفت و ویژگی خاصی باشد، چنانچه تخلف از شرط محقق شود، برای مشروط له حق خیار فسخ عقد ایجاد می‌شود (مکی عاملی، ۱۴۱۰: ۱۱۸-۱۱۹).

امروزه بیع‌الخیار را در عرف «بیع شرط» یا «بیع به شرط» یاد می‌کنند. فقهای امامیه به دلیل قاعده «المؤمنون عند شروطهم» و برخی عمومات دیگر و همچنین طبق برخی احادیث خاصه، آن را صحیح دانسته و احکام و شرایط آن را بحث کرده‌اند. متقدمین از فقهیان شیعی همچون شیخ طوسی و قاضی ابن براج، این نوع بیع را قسمی از اقسام بیعی که همراه با شرط جایز است، تلقی کرده‌اند (طوسی، ۱۴۰۷/۲: ۱۹؛ ابن براج، ۱۴۱۱: ۵۳). فقهای امامیه خیار بیع شرط یا همان

بیع الخيار را مستحدث ندانسته و روایاتی را از امام صادق (ع) و امام باقر بیان داشته‌اند که دال بر وجود این عقد در آن زمان (مدتها قبل از قرن چهارم) بوده است (حر عاملی، ۱۴۱۴: ۲۱).

درخصوص بیع الخيار در فقه امامیه و اهل سنت اختلاف نظر است. فقهای عامه با نام‌های گوناگونی نظیر بیع الوفاء یا بیع المعامله از آن یاد کرده‌اند. فقیهان اهل سنت از واژگان دیگری نظیر «بیع الامانه» «الرهن المعاد» نیز برای بیع الخيار استفاده کرده‌اند. در فقه عامه فقهای اهل تسنن به دلیل نداشتن روایت خاص، قائل به بطلان آن هستند و حتی برخی از فقهای اهل تسنن آن را حيله و ربا می‌دانند.

فقهای اهل تسنن در بیان تعریف بیع الوفاء اختلاف نظر داشته و تعاریف متعددی ارائه کرده‌اند؛ «بایع به مشتری بگوید این کالا را به تو فروختم، در مقابل دینی که برای تو بر عهده من است، با این شرط که هرگاه دین خود را ادا کردم این کالا به خودم برگردد» (مصری، ۱۴۱۸: ۱۱). در جای دیگر اظهار شده است: «این کالا را به تو فروختم، به شرط اینکه هرگاه ثمن را به تو برگردانم، آن را به من بفروشی» (ابن عابدین، ۱۴۱۵: ۴۰۸) و در جای دیگر آمده است: «انسان کالایی را بفروشد، به این شرط که اگر ثمن را به او برگرداند، مشتری کالا را به او برگرداند» (ابن عابدین، ۱۴۱۵: ۳۸۴).

درخصوص مدت بیع الخيار، برخی از فقهای عامه تعیین مدت بیش از سه روز را به استناد حدیث نبوی مربوط به حبان بن منقذ بن عمرو انصاری جایز نمی‌دانند؛ اما مشهور فقها اعتقاد دارند که اگر هدف معقولی باشد، محدودیتی برای این خيار نخواهد بود (موسوی بجنوردی و عمارتی، ۱۳۹۱: ۲). فقهای اهل تسنن درخصوص ماهیت خيار بیع الشرط اختلاف نظر دارند. در این مورد، سه دیدگاه وجود دارد:

۱. بیع الخيار، بیع است (مصری، ۱۴۱۸: ۱۱).
 ۲. برخی از فقهای حنفیه و مالکیه بر این باورند که بیع الخيار رهن است (ابن عابدین، ۱۴۱۵: ۴۰۸).
 ۳. دیدگاه سوم قائل به تفصیل است، بدین صورت که به طور مثال اگر شرط در بیع ذکر نشود، در حق مشتری بیع است و در حق بایع رهن است (کرمی، ۱۳۹۸: ۵).
- مشابه این اختلافات در میان حقوق دانان نیز وجود دارد؛ چراکه قانون مدنی بیع خیاری را تعریف ننموده، اما طبق ماده ۱۸۸ قانون مدنی، عقد خیاری آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد. درواقع هرگاه عقد لازم را بتوان در اثر شرط خيار منحل کرد، می‌گویند آن عقد خیاری است. برای مثال اگر در عقد بیع شرط شود که فروشنده تا شش ماه می‌تواند ثمن را به خریدار بازگرداند و عقد را فسخ کند، در این فرض بیع «عقد خیاری» است که «بیع شرط» نیز نامیده می‌شود. عقد خیاری از اقسام عقد لازم است، چون عقد جایز، خود قابل فسخ است و نیازی به شرط خيار در آن نیست؛ بنابراین اگر برای مثال در عقد بیع شرط کنند که

یکی از طرفین یا هر دو طرف یا شخص ثالثی تا مدتی معین اختیار فسخ داشته باشد، این عقد، خیاری خواهد بود (موسوی بجنوردی و عمارتی، ۱۳۹۱: ۳).

برخی حقوق دانان در خصوص بیع خیاری نوشته‌اند: «مقصود از بیع خیاری، عقدی است که در آن برای یکی از طرفین یا شخص ثالث خيار فسخ شرط شود. حق فسخ به طور معمول برای فروشنده شرط می‌شود؛ بدین ترتیب که در قرارداد خرید و فروش می‌آید که هرگاه فروشنده در مدت معین ثمن را به خریدار پس بدهد، حق فسخ معامله و تملک مجدد مبیع را داشته باشد. این عقد را در حقوق ما بیع شرط نیز می‌نامند و در قانون ثبت اسناد و املاک معامله با حق استرداد گفته شده است» (کاتوزیان، ۱/۱۳۸۶: ۷۵-۷۶). به نظر می‌رسد که بیع خیاری با بیع شرط، متفاوت باشد. چون در بیع خیاری، حق فسخ ممکن است برای فروشنده یا خریدار یا شخص ثالثی باشد، ولی در بیع شرط، فروشنده تا مدت معینی می‌تواند ثمن را به مشتری پرداخت و مبیع را مسترد کند. برخی دیگر نیز در خصوص بیع خیاری بیان داشته‌اند: «مالکیت مشتری نسبت به بیع متزلزل است و با انقضای مدت خيار و عدم اعمال آن مستقر و قطعی می‌شود، اما مالکیت بایع نسبت به ثمن پس از عقد مستقر و ثابت است؛ زیرا بنابر این فرض مشتری نمی‌تواند عقد را منحل نماید و خيار فسخ بایع هم تأثیری در چگونگی مالکیت وی نسبت به ثمن ندارد» (امامی، ۱/۱۳۹۴: ۵۶۲-۵۶۳). ماده ۳۹۹ قانون مدنی نیز مقرر می‌دارد: «در عقد بیع ممکن است شرط شود که در مدت معین برای بایع یا مشتری یا هر دو شخص یا شخص خارجی اختیار فسخ معامله باشد». آنچه در این ماده آمده است، اختصاص به عقد بیع ندارد، در غالب عقود می‌توان حق فسخ را قرار داد و به طور استثنا در برخی عقود مانند نکاح یا وقف، حق فسخ یا به وسیله قانونگذار پیش‌بینی شده و یا حق فسخ وجود ندارد. در مورد مدت بیع‌الخیار، طبق نظر مشهور فقها و نیز قانون مدنی ایران مدت خيار شرط باید تعیین شود. عدم تعیین مدت در خيار شرط باعث غرری شدن معامله و در نتیجه بطلان آن می‌شود؛ چراکه «لأجل قسط من الثمن» (حسینی عاملی، ۱۳۸۵). با این حال تنها شیخ طوسی اعتقاد دارد که اگر مدت تعیین نشود مدت خيار شرط سه روز است (طوسی، ۱۴۰۷: ۲: ۲۰).

۲- امکان انتقال عین در بیع خیاری

در بیع خیاری به تصریح ماده ۳۶۳ قانون مدنی، وجود خيار فسخ مانع انتقال مالکیت مبیع و ثمن نیست و برای رفع هرگونه ابهام، قانون مدنی در ماده ۳۶۴ مجدداً تأکید کرده است که «در بیع خیاری انتقال مالکیت از حین عقد بیع است نه از تاریخ انقضای خيار...». در این خصوص برخی معتقدند که در خيار شرط، مشروط‌علیه، حق انتقال و تغییر و اتلاف مورد معامله را ندارد؛ زیرا در خيار شرط در حقیقت مالکیت خریدار نسبت به مبیع کاملاً استقرار پیدا نکرده و رابطه

فروشنده با مبیع کاملاً قطع نشده است، بنابراین به دلیل وجود یک نوع علاقه بین فروشنده و مبیع، خریدار نمی‌تواند در مبیع تصرفی کند که با حق بایع منافات داشته باشد، به‌طوری که هرگاه اراده کند عقد را فسخ کند و نتواند عین مبیع را با همان وضعیت قبل از عقد پس بگیرد؛ اما در مورد سایر اختیارات وضع چنین نیست و خریدار می‌تواند باوجود خیار برای فروشنده هر نوع تصرفی که بخواهد در مبیع انجام دهد، زیرا طرفین وجود حق فسخ را برای دارنده آن اراده نکرده‌اند و حق فسخ مزبور به حکم قانون برای این شخص به وجود آمده است (شهیدی، ۱۳۸۴: ۵۶۳). یکی از حقوق‌دان نیز در این مورد چنین استدلال نموده است: «واگذاری عین ملک از طرف مشتری بدون قید خیاری که به نفع بایع در عقد قرار داده شده، صحیح نیست و مانند معامله فضولی محسوب می‌گردد، زیرا حق مشتری نسبت به مبیع به‌طور مطلق نیست، بلکه مقید به خیار و تا انقضای مدت متزلزل است و واگذاری آن به‌طور مطلق تجاوز به حق بایع خواهد بود، ولی مشتری می‌تواند حق خود را که مالکیت متزلزل بر مبیع است، به هر طریق که بخواهد، به دیگری انتقال دهد و آن با حفظ حق فسخ بایع خیاری است. منظور ماده ۴۶۰ قانون مدنی از نقل و انتقال واگذاری بدون قید خیار و به‌طور مطلق است» (امامی، ۱۳۹۴ / ۱: ۵۶۳).

شبهه انتقال مالکیت متزلزل در بیع خیاری بدان سبب بروز می‌کند که در این نوع بیع، باوجود خیار فسخ و امکان انحلال عقد توسط یکی از طرفین عقد یا ثالث تا انقضای مدت خیار فسخ، مالکیت قطعی و مستقر برای مشتری و بایع نسبت به مبیع و ثمن وجود ندارد و مالکیت قطعی و مستقر پس از انقضای خیار و تثبیت عقد حاصل می‌شود. برای رفع این شبهه چنین می‌توان استدلال نمود که با اطلاق ماده ۳۶۳ و ۳۶۴ قانون مدنی، مالکیت مستقر و غیر متزلزل برای بایع یا مشتری به وجود می‌آید. در فاصله وقوع عقد تا سقوط یا انقضای مدت خیار، این مالکیت ادامه دارد؛ چراکه طرفین با انعقاد عقد بیع، قصد و اراده انتقال مالکیت مبیع و ثمن را نموده‌اند و اصولاً اصل لزوم عقد و اجرای تعهدات مندرج در عقد است و اعمال خیار جنبه استثنایی دارد.

در بیع خیاری، قاعده کلی این است که اعمال حق فسخ ذی‌الخیار (فروشنده) نمی‌تواند مانعی در مسیر تصرفات ناقل غیر ذی‌الخیار (منتقل‌الیه) باشد و همچنین مانع انتقال توسط خریدار نیست. قانون مدنی در ماده ۳۶۳ و در یک جهت‌گیری صریح بیان نموده است: «در عقد بیع وجود خیار فسخ برای متبایعین ... مانع انتقال بیع نمی‌باشد» (غلامی، ۱۳۹۲: ۴۴). حال فرض کنیم که مشتری در معامله دوم دارای حق فسخ باشد، آیا می‌توان وی را اجبار به فسخ نمود یا خیر؟ در فقه امامیه، برخی فقها قائل به امکان اجبار غیر ذی‌الخیار به فسخ معامله دوم هستند. به اعتقاد ایشان، قانون فسخ، رجوع هر یک از عوضین به مالک اولشان است و ضمان «من علیه الخیار» ابتدا به ضمان عین تعلق می‌گیرد و در صورتی که امکان بازگرداندن عین وجود نداشته باشد، آنگاه ضمان مثل یا قیمت بر عهده «من علیه الخیار» قرار می‌گیرد و در «ما نحن

فیه» امکان رد عین با فسخ معامله دوم برای «من علیه الخيار» وجود دارد، بنابراین بدل آن پذیرفته نخواهد شد (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۴/۲: ۱۶۲). در مقابل برخی دیگر معتقد هستند که امکان اجبار غیر ذی الخيار در این فرض وجود ندارد، زیرا مقتضی قانون فسخ که رجوع هر یک از عوضین به مالک اول را مقرر می‌دارد، در صورتی است که عین در ملکیت هر یک از آنها (ذی الخيار و غیر ذی الخيار) باقی باشد؛ اما در فرضی که عین از مالکیت غیر ذی الخيار خارج شده باشد، هر چند با عقد جایز باشد، پس ضمان به‌ناچار به بدل تعلق می‌گیرد. همچنین اینکه هیچ دلیلی بر اجبار بایع دوم به فسخ بیع دوم وجود ندارد (خویی، ۱۴۱۷/۶: ۴۹۵). یکی از حقوق‌دان نیز معتقد است: «هرگاه مورد معامله قبل از اقاله به غیر واگذار شده باشد و انتقال‌دهنده در معامله مزبور خيار غبن یا شرط و امثال آن را داشته باشد و معامله اول اقاله شود، نمی‌توان وی را ملزم کرد که معامله دوم را فسخ کند و عین مورد معامله را بازپس گیرد و به طرف دیگر رد کند، زیرا در حین اقاله، مورد در مالکیت اقاله‌کننده نبوده و در حکم تلف است و وجود خيار در وضعیت این امر تغییری نمی‌دهد» (امامی، ۱۳۹۴/۱: ۳۲۸).

هر چند مطالب فوق درباره اقاله است، اما از وحدت مالک آن می‌توان در خصوص فسخ نیز استفاده نمود؛ زیرا تنها تفاوت فسخ و اقاله در این است که اقاله با تراضی دو طرف صورت می‌گیرد، در حالی که فسخ عملی یک‌جانبه و ایقاع است. به هر روی آنچه به ذهن می‌رسد، این است که در صورتی که تصرفات ناقل غیر ذی الخيار نافذ باشد و وی مالک منتقل‌الیه گردیده باشد، به حکم آیه «الناس مسلطون علی اموالهم»، حق همه‌گونه دخل و تصرف را در مایملک خود دارد و در زمانی که اقدام به انتقال می‌کند، مالک بوده است؛ لذا اجبار وی به فسخ معامله دوم، علی‌رغم وجود حق فسخ برای وی صحیح نیست و نمی‌توان کسی را اجبار به استفاده از حق خویش در جهت بهره‌برداری خود نمود. از سوی دیگر این امر برخلاف حقوق شخص ثالث نیز است. هر چند معامله دوم که با وجود جایز بودن و یا وجود حق فسخ برای خریدار اول در معرض برهم خوردن است، اما این امکان وجود دارد که «من علیه الخيار» معامله اول، تمایلی به استفاده از حق خویش نداشته باشد. از سوی دیگر وقتی حقوق بایع اول با رجوع به مثل و قیمت تأمین می‌شود، دلیلی بر اجبار خریدار دوم به فسخ معامله دوم وجود ندارد» (غلامی، ۱۳۹۲: ۹۱).

۳- امکان استرداد مبیع پس از اعمال خيار فسخ

در قراردادی که شرط خيار می‌شود، به‌طور ضمنی حق منتقل نمودن مورد معامله در مدت خيار از منتقل‌الیه ساقط می‌شود و چنین شرطی مطابق نص مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی صحیح است. لذا باید گفت معاملات بعد از عقد و قبل از فسخ منتقل‌الیه به دلیل نداشتن اختیار، انتقال صحیحی نخواهد بود و یا اینکه این‌طور می‌توان گفت که در عقود خیاری مالک، یک نوع حق

عینی شبیه به رهن در زمان عقد برای خود حفظ می‌کند که این حق در مقابل هر متصرفی قابل استناد خواهد بود. در نتیجه باید گفت که معاملات قبل از فسخ در مقابل او غیرنافذ خواهد بود (رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰-۶۶/۸/۲۰).

تحلیلی که به آن اشاره شد، اختصاص به عقود خیاری ندارد، بلکه در هر قراردادی که طرفین، فسخ را به عنوان ضمانت اجرای تخلف از اجرای تعهدات خود پیش‌بینی می‌کنند، جاری است؛ بنابراین اگر در یک مبیعه‌نامه شرط شود که «اگر مشتری در موعد مقرر ثمن معامله را پرداخت نکند یا انجام عملی را که به سود بایع شرط شده است، انجام ندهد، بایع حق فسخ معامله را خواهد داشت». در این فرض باید گفت که درواقع، بایع امکان استرداد مبیع را وسیله تضمین پرداخت ثمن معامله و انجام شرط قرار داده است. بنابراین چگونه می‌توان پذیرفت که مشتری حق داشته باشد پیش از پرداخت ثمن، مبیع را منتقل کند و بایع پس از فسخ معامله، فقط مستحق بدل مبیع باشد؛ بدلی که ممکن است به دلایلی از جمله اعسار، ورشکستگی یا امتناع مشتری، قابل وصول نباشد. عدالت و رعایت قصد واقعی طرفین اقتضا می‌کند که معاملات مشتری، در این فرض، صحیح تلقی نشود تا امکان استرداد مبیع برای بایع فراهم شود. آنچه بیان شد، در مورد شرط انفساخ نیز مجراست، به این دلیل که شرط انفساخ و شرط فسخ هم از حیث آثار و هم از حیث هدف طرفین عقد مشابه یکدیگر هستند (صولتی‌راد، ۱۳۹۴: ۹۰).

این اختلافات درخصوص تأثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ در نهایت منتج به صدور آرای متناقض از سوی شعب شانزدهم و بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران شد و به صدور رأی وحدت رویه ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ انجامید که مقرر می‌کند: «مستفاد از مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی، چنانچه در ضمن عقد بیع شرط شود که در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد، با تحقق شرط و اِعمال 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». البته فسخ یا انفساخ معامله نخست به خودی خود موجب بطلان معاملات بعدی نخواهد شد و ذوالخیار، در حدود احکام معامله فضولی (ماده ۲۵۷ ق.م)، اختیار تنفیذ یا ردّ کلیه یا بعضی از معاملات انجام‌شده را دارد (معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی، ۱۴۰۰: ۸).

۴- تفسیر رأی وحدت رویه ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور و شرایط اختصاصی آن

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰-۱۴۰۰/۰۳/۰۴ هیئت عمومی دیوان عالی کشور که پیش‌تر ذکر

شد، به دلیل اختلاف نظر شعب شانزدهم و بیست و پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران در خصوص تأثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ، صادر شده است. به طوری که شعبه بیست و پنجم فسخ بیع را مؤثر در معاملات انجام شده قبل از فسخ نمی داند، اما شعبه شانزدهم این معاملات را باطل اعلام کرده است.

رأی وحدت رویه هر چند در عمل ممکن است به برخی مشکلات در این خصوص پایان دهد، اما از جهات مختلف ابهام داشته و قابل نقد نیز هست، چراکه علی القاعده هیئت عمومی دیوان عالی کشور تنها در مورد قوانین مبهم که تفسیرپذیر است و تفسیر دادگاه ها با یکدیگر اختلاف دارد، اجازه صدور رأی وحدت رویه دارد. روشن است که استنباط به این معنی است که مفهوم جمله ای روشن نبوده و نیاز به تفسیر داشته باشد. بیش از یک صد سال از تصویب و اجرای قانون مدنی ایران (۱۳۰۷ هجری شمسی) می گذرد و رویه قضایی در غالب موارد بر این نظر استوار بوده است که فسخ معامله، به خودی خود موجب بطلان معاملات بعدی نمی شود. اکنون اگر دادگاهی در یک مورد خاص که مستند این رأی هیئت عمومی قرار گرفته، اشتباه کرده یا به این دلیل که بر این باور بوده است در حق فروشنده ستم شده یا در آن مورد خاص از قانون سوءاستفاده شده است، بر همین اساس با صدور حکم بر بطلان معامله بعدی، درصدد اجرای عدالت برآمده باشد، این امر به معنای اختلاف در استنباط از قانون و آنچه تاکنون از این قانون فهمیده شده، نیست؛ از این رو ادعای اختلاف در استنباط از قانون، در این خصوص فاقد وجهت است.

باید گفت که تفسیر قانون نباید به نحو دلخواه و جزم اندیشانه باشد. ممکن است گفته شود که نقد بر این رأی ظاهرگرایانه است. به این معنی که در نقد تنها به ظاهر قانون توجه شده است، حال آنکه اجرای عدالت ایجاب می کند که قانون به شکل دیگری اجرا شود. لکن در حقیقت این طور نیست. در تفسیر قانون باید رویکردی پیامدگرا و فایده گرا اتخاذ کرد و هر تفسیری را که به اجرای بهتر عدالت کمک می کند، برگزید و اعمال کرد؛ اما در موضوع حاضر نخست، قانون نیاز به تفسیر ندارد و دوم، مشخص نیست چه ضرورتی برای تغییر برداشت از قانون پس از یک صد سال وجود داشته است. سوم، روشن نیست این تغییر چه تأثیری در بهبود وضعیت داشته است. همچنین معلوم نیست چرا خریدار بعدی که با حسن نیت معامله کرده و از شرایط معامله میان فروشنده و خریدار نخست اطلاعی نداشته است، باید معامله اش باطل تلقی شود.

همین ترجیح دادن فروشنده بر خریدار یا خریداران بعدی، استدلال مبنی بر اینکه دیوان عالی کشور قصد تغییر روند رسیدگی را به سود اجرای عدالت داشته است، با تردید مواجه می کند؛ زیرا ترجیح یکی از دو طرف، نباید بدون مرجع باشد. افزون بر این خریدار با حسن نیت نیز که بر اساس این رأی، معامله اش باطل تلقی می شود، با توجه به نرخ تورم کنونی کشور، به همان اندازه فروشنده متضرر خواهد شد. بدیهی است که در حل این مسئله، ناگزیر از ترجیح

یکی بر دیگری هستیم؛ با این حال به نظر می‌رسد ترجیح خریدار با حسن نیت و حفظ رویه‌ای که قریب به یک‌صد سال بر آن عمل شده است، افراد کمتری را درگیر دعاوی حقوقی می‌کند. از این رو با توجه به اینکه این رأی تغییر مؤثر و قابل توجهی در تحقق عدالت یا بهبود وضعیت حقوقی ایجاد نکرده است، صدور و اجرای آن قابل دفاع به نظر نمی‌رسد و می‌تواند وضعیت معاملات بسیاری از مردم را تحت تأثیر قرار دهد. همچنین از آنجا که رأی وحدت رویه مذکور با اصول و مقررات مربوط به فسخ معاملات ناسازگار است؛ لذا در تفسیر رأی وحدت رویه باید آن را تفسیر مضیق کرد و اجرای این رأی وحدت رویه را منوط به وجود سه شرط دانست: اول آنکه در معامله شرط شده باشد که با عدم پرداخت اقساط ثمن، فروشنده حق فسخ دارد. دوم آنکه هم‌زمان شرط شود که فروشنده حق استرداد مبیع را دارد. در این فرض با توجه به آگاهی خریدار از امکان استرداد مبیع با فسخ بیع، مالکیت وی و ایادی بعدی بر مبیع، متزلزل است. عدم وجود شرط دوم (استرداد مبیع) سبب می‌شود که اثر فسخ نسبت به آینده باشد و با فسخ بیع، فروشنده حق استرداد عین از ایادی بعدی را نداشته باشد. شرط سوم نیز که از محتوای رأی و از عبارت «با توجه به درج آن در متن قرارداد» برداشت می‌شود، این است که در قرارداد پایه (قرارداد اول) حق فسخ و استرداد ذکر شده باشد، همان‌طور که رأی وحدت رویه نیز اشاره دارد. نکته حائز اهمیت، امکان اطلاع اشخاص ثالث نسبت به این شروط است. فرض کنیم در قراردادی هیچ یک از این شروط درج نشده و در یک قرارداد ضمیمه شرط فاسخی وجود دارد که در فرض خاصی برای یکی از طرفین حق فسخ قرارداد و امکان استرداد مبیع پیش‌بینی شده باشد یا اینکه طرفین پس از انتقال مورد معامله عقد قبلی را اقاله کنند، قاعدتاً تأثیری در عقد دوم نداشته و مبیع در حکم تلف است و امکان استرداد مبیع بدین نحو وجود ندارد.

به‌عنوان مقدمه صدور رأی وحدت شماره ۸۱۰، رویه دادستان کل کشور در بند سوم از نظریه خود وارد بحث تلف حکمی نیز شده است. با این مضمون که: «تصرفات خریدار در جایی که خیار بایع ناشی از توافق طرفین باشد، شرط مندرج در قرارداد اولیه یا 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 واقع‌شده توسط خریدار خلل وارد آورد، ولی تصرفات خریدار در جایی که خیار بایع ناشی از حکم قانونی باشد، تصرف نافذ شمرده می‌شود و مورد معامله در حکم تلف محسوب می‌شود و فروشنده باید بدل را مطالبه نماید؛ اما در مانحن فیه، آنچه مبنای فسخ بوده، شرط مورد تراضی در ضمن قرارداد بوده است که خریدار با عدم پاس کردن چک مرتکب تخلف از قرارداد شده و قرارداد منتهی به فسخ شده و لزوماً باید عوضین مسترد شود و چون خریدار اول با علم به وجود شرط در قرارداد اقدام به معامله کرده، 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 خویی (ره)، مبنی بر اینکه درخصوص 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 نمی شود. لذا در نتیجه، رأی صادره از شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر صحیح و مطابق با موازین قانونی است».

این تحلیل و تفکیک از تلف حکمی به شدت مضیق بوده و از سویی مبنای روشنی ندارد. به علاوه این تحلیل در تضاد با اصل لزوم قراردادهای، اصل حمایت از اشخاص دارای حسن نیت و منع تزلزل عقود و ایقاعات است. به علاوه همانند رأی وحدت رویه شماره ۷۹۴ و ۸۰۵ این رأی نیز باب طرح دعاوی متعدد و سوءاستفاده از حق را خواهد گشود؛ زیرا برای مثال حتی با وصول نشدن آخرین چک از ۱۰ چکی که به عنوان ثمن معامله پرداخت شده، با توجه به افزایش قیمت املاک و اموال بایع اولیه، دستاویزی برای فسخ و انحلال زنجیره ای از قراردادهای خواهد داشت. بدون اینکه غرامتی را بابت قسمت عمده ای از ثمن که سابقاً وصول کرده، بر عهده داشته باشد. چراکه چنین فروشنده ای بر فرض مطالبه مشتری، تنها اصل ثمن را مسترد خواهد کرد (السان و همکاران، ۱۴۰۳: ۴۳۳).

همانند بسیاری از آرای وحدت رویه صادره در سال های اخیر، رویه قضایی و اداره کل حقوقی قوه قضائیه برای تعدیل یا پیشگیری از آثار منفی و سوءاستفاده های ممکن از رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور وارد عمل شده اند. به موجب نظریه مشورتی شماره ۱۴۰۰/۷/۳۱۷-۱۴۰۰/۰۵/۳۱ اداره کل حقوقی قوه قضائیه «با توجه به حکم مقرر در ماده (۴۵۴) قانون مدنی، مبنی بر اینکه «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 اینکه نزد کسی رهن گذارد، فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد» و دیگر مواد قانون مدنی مانند ملاک ماده (۲۸۶) و مواد (۳۸۷)، (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 نمی زند؛ مگر اینکه برخلاف آن به طور ضمنی یا صریح ترازی شده باشد و یا خریدار اول به صورت صریح یا ضمنی برای مدت معینی حق انتقال به غیر را از خود سلب کرده باشد. رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ هیئت عمومی دیوان عالی کشور هم ناظر بر مواردی است که در قرارداد

برخلاف قاعده صدرالاشاره تصریح شده است» (نظریه مشورتی شماره ۳۱۷/۷/۱۴۰۰ ۳۱/۰۵/۱۴۰۰ اداره کل حقوقی قوه قضائیه).

تفسیر رأی وحدت رویه ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور از این جهت واجد اهمیت است که اگر به طور کلی فسخ را نسبت به معاملات سابق مؤثر بدانیم، همه قراردادهای سابق، زایل شده، دعاوی متعددی مطرح می گردد و امنیت قراردادها به شدت متزلزل می گردد، چون هر آن ممکن است حکمی مبنی بر فسخ صادر گردد و همه محاسبات و برنامه ریزی های متعاملین را موقوف نماید. اداره حقوقی قوه قضائیه به تازگی نظریه ای صادر نموده که به نظر می رسد می توان در قالب تفسیر رأی وحدت رویه ۸۱۰ دیوان عالی کشور از آن استفاده نمود. با توجه به نظریه مشورتی شماره ۳۱۷/۷/۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۳۱ بین اقاله و شرط فسخ، در صورت اعمال توسط ذی حق، 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؛ بنابراین باید قلمرو و اجرای رأی وحدت رویه را محدود به وجود دو شرط کرد: الف) در معامله شرط شده باشد که با عدم پرداخت اقساط ثمن، معامله فسخ می شود. ب) فروشنده حق استرداد مبیع را دارد. چنان چه در عقد بیع دو شرط مذکور وجود داشته باشد، با فسخ بیع، فروشنده حق استرداد مبیع ولو نزد ثالث را دارد، ولی در صورت نبود شرط دوم (استرداد مبیع) با فسخ عقد بیع، چنانچه مشتری قبل از فسخ، مبیع را به ثالث منتقل کرده باشد، فروشنده حق استرداد عین مبیع از ثالث را ندارد و مشتری ضامن استرداد مثل یا قیمت مبیع است. نقد اساسی بر رأی وحدت رویه ۸۱۰ اینجا است که در بیع خیاری مالکیت مشتری بر مبیع را متزلزل می داند، به ویژه در استدلال دادستان کل کشور در مقام اظهارنظر در زمان صدور رأی وحدت رویه که بیان داشتند که در بیع خیاری، مالکیت خریدار متزلزل است و این استدلال مخالف مواد ۳۶۳ و ۳۶۴ قانون مدنی است. درحالی که وفق مواد مذکور در بیع خیاری مالکیت مشتری بر مبیع، قطعی است و از این رو باید رأی وحدت رویه ۸۱۰ را تفسیر مضیق کرد.

۵- بررسی تلف حکمی با انتقال مورد معامله در زمان خیار

اثر فسخ نسبت به آینده بوده و به روابط حقوقی گذشته متعاملان اثر قهقرایی ندارد؛ بنابراین معامله انجام شده قبل از اعمال خیار، بر مبنای اصل صحت و لزوم معامله قانونی و شرعی تلقی می شود؛ چراکه هیچ دلیلی بر بطلان یا بی اعتباری آن وجود ندارد، از این رو اعلام فسخ از سوی فروشنده اولیه اثری در بیع بعدی ندارد. به عنوان قاعده باید گفت که وجود خیار برای فروشنده مانع انتقال توسط خریدار نیست. به همین جهت ماده (۳۶۳) قانون مدنی مقرر داشته، در عقد بیع وجود خیار فسخ برای متبایعین باوجود اجلی برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن (به طور تمثیلی)

مانع انتقال نمی‌شود. (السان و همکاران، ۱۴۰۳: ۴۳۹). بر اساس نص این ماده، حق فسخ فروشنده مانع انتقال مبیع توسط خریدار به دیگری نیست، مگر اینکه قرارداد اولیه به صورت بیع شرط واقع شده باشد که در آن صورت فروشنده با فسخ معامله قصد دارد عین مبیع را مسترد کند. در این خصوص، ماده (۴۶۰) قانون مدنی این گونه مقرر کرده است که در بیع شرط مشتری نمی‌تواند در مبیع تصرفی که منافعی خیار باشد از قبیل نقل و انتقال و غیره انجام دهد؛ اینک پرسش این است با توجه به فسخ قرارداد حقوق من له الخیار فروشنده اولیه چه می‌شود؟

در این فرض مشهور فقهای قدیم و جدید اعتقاد دارند چون تصرف در زمان خیار و تصرف غابن صحیح و لازم است و لذا موجبی برای تزلزل عقد اولیه وجود ندارد، قبل از ظهور حق فسخ برای فروشنده اولیه خیار فعلیت نداشته و تصرف اولیه موجب فسخ قرارداد منعقد نمی‌شود. در این وضعیت مبیع در حکم تلف (تلف حکمی) بوده و «من له الخیار» باید بدل عین را یوم الفسخ از خریدار اول بگیرد.^۴ با توجه به محدودیت‌های بیع شرط، در سایر خیارات نیز به طریق اولی همین قاعده جاری خواهد بود. در همین راستا اداره حقوقی در نظر مشورتی که به تازگی صادر کرده، با تفسیری منطقی از رأی وحدت رویه همین استدلال را تأیید می‌کند (السان و همکاران، ۱۴۰۳: ۴۳۹-۴۴۰).

در نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه به شماره ۱۴۰۰/۷/۳۱۷ مورخ ۱۴۰۰/۵/۳۱ آمده است: «با توجه به حکم مقرر در ماده ۴۵۴ قانون مدنی، مبنی بر اینکه 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 اینکه 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 اینکه 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 ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ هیئت عمومی دیوان عالی کشور هم ناظر بر مواردی است که در قرارداد برخلاف قاعده صدرالاشاره تصریح شده است».

بنابراین در فرضی که بایع، اولین معامله مغایبی را به استناد خیار، فسخ نماید و مشتری عین را در قالب قراردادهای مختلف به دیگری منتقل کرده باشد، معامله دوم مطابق با عمومات قواعد

۴. رأی شماره ۱۳۹۳/۰۵/۱۵-۹۳۰۹۹۷۲۱۶۳۱۰۰۳۳۵ شعبه ۲۰۶ دادگاه عمومی حقیقی تهران که با رأی شماره ۱۳۹۳/۰۸/۲۶-۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۰۸۵ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران تأیید شده است.

قراردادها در فقه و حقوق مدنی به قوت خود باقی است، مگر اینکه ضمناً یا صراحتاً تراضی شده باشد و یا خریدار اول صریحاً یا ضمناً برای مدت معینی حق انتقال عین به غیر را از خود سلب کرده باشد. همچنین اثر فسخ و اقاله از زمان اعمال آن است. لذا بین اقاله و شرط فسخ، در صورت اعمال توسط ذی حق، از حیث آثار تفاوتی وجود ندارد و کلیه این موارد موجب انحلال عقد از زمان اقاله یا اعمال حق فسخ است و در نتیجه استرداد عین عوضین در صورت وجود و مثل یا قیمت آنها در صورت تلف ضروری است.

۶- تأثیر حسن نیت و مرور زمان در تقویت نهاد تلف حکمی

طبق ماده ۱۰ قانون مدنی، قراردادهای خصوصی بین طرفین و قائم مقام قانونی آنها لازم و دارای اعتبار است؛ وقتی یکی از طرفین همین قرارداد خصوصی و عادی، ملک را با سند رسمی به شخص ثالث با حسن نیت منتقل کند، شخص ثالث مطابق ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد حقوق کامل به دست می‌آورد. از طرف دیگر قراردادهای عادی نمی‌توانند حق شخص ثالث با حسن نیت را به استناد قرارداد عادی و پنهانی تضییع کنند. در این فرض ضمانت اجرای تخلف از قرارداد جایگزین اجرای این تعهد می‌شود؛ مگر اینکه مجدداً مالکیت فروشنده به لحاظ تملک مجدد مبیع یا با اثبات به بیع شرط و یا معامله با حق استرداد اعاده شود که در این صورت خریدار با سند عادی مقدم می‌تواند به لحاظ رفع مانع اجرای تعهد را مطالبه کند. از این رو در شرایطی که عقد منعقد با سند رسمی، فسخ یا منفسخ نشده، عمل بایع در حکم اتلاف مبیع است (قسمتی از استدلال دادرس احمد همتی کلوانی در رأی شماره ۱۴۰۰/۰۹/۱۴۰۰۲۳۴۰۱۰ شعبه ۳ دادگاه حقوقی مجتمع قضایی شهید بهشتی تهران).

علاوه بر حسن نیت، مرور زمان نیز می‌تواند به عنوان مبنا برای تقویت تلف حکمی به کار گرفته شود. فرض کنید قرارداد بیعی نسبت به ملکی منعقد شده و سند رسمی آن به نام خریدار تنظیم می‌شود. در این قرارداد شرط فاسخی با این مضمون وجود داشته که اگر هر یک از چک‌های مشتری وصول نشود، بیع خودبه‌خود منفسخ است. بایع بیست سال بعد از انعقاد معامله به شرط فاسخ متوسل می‌شود؛ این در حالی است که همین ملک را خریدار به غیر انتقال داده، موضوع نقل و انتقالات متعدد قرار گرفته، کاربری آن تغییر یافته یا به صورت زمین بوده و در آن ساختمان احداث شده است. در این قضیه علاوه بر قرارداد میان بایع و مشتری اول و شرط فاسخ مندرج در قرارداد ایشان، حقوق اشخاص ثالث نیز مطرح است. درواقع حتی اگر تمامی ادعاهای خواهان در این دادرسی درست باشد و ملک دو سال بعد از معامله اول به یادای بعدی منتقل شده باشد، باز هم ادعای بایع اول نسبت به خریداران بعدی، قابل استماع نیست؛ زیرا هدف از تنظیم سند رسم و تکلیف به تنظیم سند رسمی ماده (۴۸) قانون ثبت حفظ امنیت مالی

اقتصادی و نظم عمومی بوده و گذشت زمان با لحاظ عرف و عادت میان عموم مردم، آثار بطلان و بازگرداندن عین ملک آن هم پس از چندین نقل و انتقال رسمی را به نحو غیرقابل اجتناب جبران ناپذیر می‌سازد (السان و همکاران، ۱۴۰۳: ۴۲۹).

با این استدلال که قرارداد یک امر اعتباری بوده و زمانی که تشکیل می‌گردد و اثر بیرونی و خارجی خود را برجای می‌گذارد، صرف نظر از درستی یا نادرستی آن، هر چه زمان می‌گذرد آثارش در عالم واقع بیشتر ریشه می‌دواند. زمانی که به یک قرارداد عمل می‌شود، عنصر زمان هر چه پیش می‌رود گمان به درستی آن را به یقین نزدیک و حفظ آثار آن را ایجاب می‌کند. انضباط اجتماعی نیز مؤید چنین امری است؛ زیرا قاطبه عقلای جامعه باور به درستی و اتقان وضعیت سابقه معاملات دارند و ابطال آن را جز در موارد استثنائی جایز نمی‌شمارند، خاصه اینکه اگر ملک به هر دلیلی به درستی انتقال نیابد و حقوق مالک تضییع شود، مهلتی متعارف و معقول برای زیان دیده در راستای احیای حقوق خود قائل اند و با گذشت زمان رابطه شخص با مال را به طور کامل پایان یافته می‌دانند، گو اینکه اصل صحت قراردادها را بر استصحاب بقای حق رجوع مالک به عین مقدم تلقی می‌کنند.

تخدیش چنین اعتمادی در جامعه در حقیقت خلاف نظر قانون‌گذار تلقی و مخالف نظم عمومی در معاملات املاک به‌ویژه املاکی است که سابقه ثبتی دارند. به دیگر سخن، عنصر زمان همواره مورد اعتماد قانونگذار در تمام نظام‌های حقوقی است و بسیاری از قوانین موجود در کشور ما نیز با ارج نهادن به سابقه، تصویب شده است. این عامل (زمان) در حقوق برخی کشورها مثل فرانسه آن‌چنان قدرتمند تلقی می‌شود که از مرور زمان به عنوان یکی از اسباب تملک یاد می‌شود.

در ما نحن فیه، هنگامی که از عمر عمل به یک رویداد حقوقی مدت زمان زیادی، برای مثال بیست یا سی سال می‌گذرد و موضوع قرارداد متعلق حق اشخاص ثالث با حسن نیت واقع می‌شود یا لاقلاً دلیلی بر سوءنیت آنان وجود ندارد و ملک را با اعتماد مشروع و متعارف به سوابق آن چنانی در تصرفات خریداری و در آن تصرف کرده‌اند، آنگاه عدالت اجتماعی و منصف قضایی، مکافات تأخیر خواهان [بایع اول] در بازبایی حقوق خود را به پای اشخاص ثالث نمی‌داند؛ زیرا بر این باور است که با گذشت زمان طولانی اگرچه حق رجوع همچنان باقی است، اما ضمانت اجرای آن تغییر خواهد کرد. با این وصف که مال به یقین تلف شده محسوب شده و خواهان فقط حق مراجعه به عامل زیان برای دریافت مثل یا قیمت را خواهد داشت (السان و همکاران، ۱۴۰۳: ۴۳۰). به تعبیر دیگر، دانش حقوق باید ابزار اخلاقی‌سازی قراردادها را در اختیار داشته باشد. بر این اساس دادگاه با گام نهادن در مسیر اخلاق به اقتضای عدالت و انصاف، استحقاق خواهان را برای تحمل آثار رفتار ناشایستی که ادعا می‌کند بایع نخست مرتکب

شده است (از جمله عدم پرداخت چک‌ها)، بر سزاواری اشخاص ثالث با حسن نیت برای تحمل زیان ناشی از آن رفتار ترجیح می‌دهد. بدین ترتیب از نظر دادگاه در چنین شرایطی، مال موضوع خواسته در حکم تلف محسوب می‌شود و خواهان، به عنوان پیامد تأخیر ناروا و غیرمنطقی خود، حتی با اثبات همه شرایط قانونی، تنها می‌تواند برای مطالبه مثل یا قیمت مال به عامل زیان رجوع کند. بر پایه این تحلیل، رجوع خواهان به عین مال موجه نخواهد بود (قسمتی از استدلال دادرس رضا رضایی مقدم در رأی شماره ۱۴۱۲/۹۹۷۱۹۶۴۳۰۰۹۹۷۹۹۷۱۹۶۴۳۰۰۴۱۲/۹۸۰۹۹۸۱۹۶۴۳۰۰۴۱۲).

از این رو با لحاظ ضرورت ترجیح واقعیت منطقی و با امعان نظر به اصل فقهی اولویت دفع مفسده بر جلب منفعت برای خواسته‌های بایع اول علیه منتقل‌الیه‌هم ثالث، صدور حکم به بطلان دعوا، موجه و شایسته است و دادرس اندیشمند نیز دقیق چنین رأی صادر کرده است. به طور کلی استدلال نویسنده این مقاله، این است که نهاد تلف حکمی، که در یک طرف آن خریدار رسمی و با حسن نیت و در طرف دیگر آن خریدار عادی است، صرف نظر از تاریخ معامله خریدار رسمی را مالک عین تلقی می‌کند و خریدار عادی را به طرح دعوای مطالبه مثل، غرامت یا قیمت یا هر خسارت عادلانه دیگری به طرفیت ناقل عادی ارشاد می‌کند؛ زیرا با اعتبار بخشیدن به سند رسمی، این پرسش مطرح می‌گردد که تکلیف معامله با سند عادی چیست. بدون شک باید این معامله نسبت به شخص ثالث و به‌ویژه دارنده سند رسمی، غیرقابل استناد دانسته شود و دارای بطلان نسبی نسبت به اشخاص ثالث تلقی گردد. همان کاری که رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳۲۰/۰۹/۱۳۹۷ هیئت عمومی دیوان عالی کشور در برخی از مصادیق معامله باطل انجام داده و در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱-۱/۴/۱۴۰۰ به تکمیل آن اهتمام ورزیده و سپس در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰/۴/۱۴۰۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور با اشکال و ایرادهایی، تبیین شده است؛ بنابراین باید برای جبران این اشکال با بهره‌مندی از مفهوم عرفی عدم امکان رد عین و درنهایت تلف حکمی، رویه قضایی و دیوان عالی کشور را به سمت راهکار عادلانه برای حفظ و اعتبار بخشیدن به اسناد رسمی هدایت کرد. چنان‌که پس از هفت سال از رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳۲۰/۰۹/۱۳۹۷ و مقاومت دادگاه‌ها برای جبران خسارت خریدار بر مبنای قیمت روز مبیع رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱-۱/۴/۱۴۰۰ نیز این رویه را درنهایت پذیرفته و این نزاع و تشتت آرا برای همیشه از رویه محاکم رخت بر بسته است (السان و همکاران، ۱۴۰۳: ۴۴۱-۴۴۲).

در هر حال خریدار عادی به عنوان «مغرور»، باید به «مَن غَرَّه» رجوع کند؛ اما نمی‌تواند از «غار»، مالی را مطالبه کند که به طور رسمی متعلق به شخص ثالث است یا موضوع حق شخص ثالث قرار گرفته است. برای کسب حمایت گسترده مذکور از سند رسمی، به تدوین قانون جدید نیاز نبوده و قانون ثبت اسناد و املاک و دیگر مقررات مرتبط در حوزه سند رسمی کافی است.

تنها چیزی که لازم است تأکید رویه قضایی بر اعتبار بی چون و چرای سند رسمی و متروک کردن رویه و مقررات مغایر (از جمله قسمت اخیر ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب (۱۳۹۵/۱۱/۱۰)) است.

نتیجه‌گیری

بیع خیاری، بیعی است که در آن برای یکی از طرفین یا هر دو طرف (فروشنده و مشتری) و یا شخص ثالث در مدت معین اختیار فسخ بیع وجود داشته باشد. استفاده از خيار شرط بسته به اراده صاحب آن است و اعمال آن منوط به تخلف از انجام تعهد نیست. البته این بیع اعم از بیع شرط است؛ زیرا هر شرط خیاری، بیع را به صورت بیع شرط در نمی‌آورد، در حالی که بیع شرط گونه‌ای از بیع خیاری است، چون در هر حال در بیع شرطی هم خيار، شرط است. مقررات بیع شرط در قانون مدنی تابع احکام فقهی است؛ منتها با توجه به مقررات مربوط به آن در قانون ثبت اسناد و املاک، بیع شرط از حالت بیع بودن خارج شده است و بیشتر به حالت رهن یا وثیقه درآمده است و احکام اختصاصی آن را دارد؛ اما بیع خیاری تابع قواعد عمومی حاکم بر قراردادهاست. از همین رو در بیع خیاری همانند سایر اقسام بیع، با انعقاد عقد مالکیت، مبیع به خریدار منتقل می‌شود و تنها اثر خيار فسخ برای فروشنده، امکان استرداد مثل یا قیمت مبیع از مشتری در صورت انتقال آن به غیر است. در صورتی که فروشنده از حق فسخ خود استفاده ننماید، بیع قطعی شده و مالکیت مشتری بر مبیع استقرار می‌یابد، اما فروشنده پس از انعقاد چنین بیعی به طور قطعی مالک ثمن می‌گردد؛ زیرا مشتری در حالت عادی نمی‌تواند بیع را فسخ نماید و حق فسخ فروشنده هم تأثیری در انتقال مالکیت ثمن به او ندارد. در خصوص اعمال حق فسخ توسط فروشنده و اثر آن بر معاملات بعدی آن، دیدگاه‌های مختلفی وجود داشته که در نهایت با ایجاد وحدت رویه ۸۱۰ که در سال ۱۴۰۰ صادر گردید، در ظاهر به بسیاری از ابهامات در خصوص آثار فسخ در بیع خیاری پاسخ داده شد حال آنکه اساساً ورود دیوان عالی کشور با توجه به روشن بودن مسئله در قانون محل اشکال بوده و رأی مزبور برخلاف اصول و قواعد حقوقی نیز است. لذا باید رأی وحدت رویه را تنها در صورت وجود دو شرط وجود حق فسخ برای فروشنده با حق استرداد و درج در متن قرارداد حاکم دانست. با توجه به مراتب پیش گفته، باید گفت که رأی وحدت رویه ۸۱۰ نه تنها در اندک زمانی کوتاه پس از صدور نیز در معرض تفاسیر متفاوتی قرار گرفته، بلکه نظم پیشین را نیز از بین برده است.

فهرست منابع

- ابن براج، عبدالعزيز. (۱۴۱۱ق). المذهب. قم: مؤسسه نشر اسلامی.
- ابن تیمیه. (۱۴۰۸ق). الفتاوی الکبری. لبنان: دارالکتب العلمیه.
- ابن عابدين. (۱۴۱۵ق). حاشیه رد المختار. قم: دارالفکر.
- ابن قیم جوزیه، محمد بن ابی بکر. (۱۴۱۱ق). أعلام الموقعین عن رب العالمین. لبنان: دارالجلیل.
- السان، مصطفی، مهدی ایثاری و محمدرضا فتحی. (۱۴۰۳). بنیان‌های نهاد تلف حکمی و بهره‌گیری از آن: راهبردی برای صیانت از اعتبار سند رسمی. فصلنامه مجلس و راهبرد، ۳۱(۱۱۷).
- امامی، سید حسن. (۱۳۹۴). حقوق مدنی، جلد ۱ و ۲ و ۳. چاپ سی و شش. تهران: انتشارات اسلامی.
- انصاری، شیخ مرتضی. (۱۴۱۵ق). المکاسب. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
- بزودی، علی. (۱۴۱۸ق). کشف الاسرار عن اصول فخر الاسلام. بیروت: دارالکتاب الاسلامی.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۷۸). مبسوط در ترمینولوژی حقوق. جلد ۲. تهران: کتاب‌خانه گنج دانش.
- حر عاملی، محمد بن حسن. (۱۴۱۴ق). تفصیل وسائل الشیعه. قم: مؤسسه آل البيت.
- حسینی شیرازی، سیدمحمد. (۱۴۰۷ق). الفقه، کتاب الاجاره. جلد ۵۸. چاپ دوم. انتشارات دارالعلوم.
- حسینی عاملی، جواد بن محمد. (۱۳۸۵). مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- حسینی مراغی، میر عبدالفتاح. (۱۴۱۷ق). العناوین الفقهیة. جلد ۲. قم: جامعه مدرسین.
- خمینی، سید روح‌الله. (۱۴۱۴ق). نجاه العباد. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.
- خویی، سید ابوالقاسم. (۱۴۱۰ق). منهاج الصالحین، کتاب التجاره. جلد ۲. قم: انتشارات مدینه العلم.
- خویی، سید ابوالقاسم. (۱۴۱۷ق). مصباح الفقاهه فی المعاملات. جلد ۶. قم: مؤسسه انصاریان.
- شهیدی، مهدی. (۱۳۸۴). حقوق مدنی ۶ (عقود معین ۱). چاپ چهارم. تهران: انتشارات مجد.
- شهیدی، مهدی. (۱۳۸۵). تشکیل قراردادها و تعهدات. چاپ پنجم. تهران: انتشارات مجد.
- صفایی، سید حسین. (۱۳۸۲). کلیات حقوق مدنی. تهران: نشر گنج دانش.
- صفایی، سید حسین. (۱۴۰۰). قواعد عمومی قراردادها. چاپ سی و ششم. تهران: انتشارات میزان.
- صولتی‌راد، رضا. (۱۳۹۴). بررسی فقهی و حقوقی انتقال مبیع در اثنای مدت خیار. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. شاهرود: دانشگاه آزاد اسلامی واحد شاهرود.
- طباطبایی یزدی، سید محمدکاظم. (۱۴۲۴ق). عروه الوثقی، کتاب الاجاره. جلد ۲. تهران: انتشارات اسماعیلیان.
- طوسی، ابوجعفر محمدبن حسن. (۱۴۰۷ق). الخلاف. جلد ۲. قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

- علامه حلی، حسن بن یوسف. (۱۴۱۴ق). تذکره الفقهاء. قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام.
- غلامی، یاسر. (۱۳۹۲). حقوق و تعهدات منتقل الیه در عقود قابل فسخ. پایان نامه کارشناسی ارشد. تهران: دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۶). عقود معین. چاپ دوازدهم. جلد اول. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۲). قواعد عمومی قراردادها. جلد ۱، ۲، ۳ و ۵. تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار تهران.
- کرمی، سعید. (۱۳۹۸). تحلیل فقهی حقوقی خیار بیع الشرط در نسبت با معاملات با حق استرداد. فقه و حقوق خصوصی، (۴).
- مصری، زین الدین ابن نجیم. (۱۴۱۸ق). البحر الرائق فی شرح کنز الدقائق. بیروت: دارکوب العلمیه.
- معاونت قضایی دیوان عالی کشور در امور هیئت عمومی فسخ بیع و استرداد مبیع (تأثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ). (۱۴۰۰). مشروح مذاکرات هیئت عمومی دیوان عالی کشور درباره رأی وحدت رویه قضایی، شماره ۸۱۰.
- مکی عاملی شهید اول، محمد. (۱۴۱۰ق). اللمعه الدمشقیه. بیروت: دارالتراث، الدارالاسلامیه.
- موسوی بجنوردی، سید محمد و زهرا عمارتی. (۱۳۹۱). بررسی خیار شرط در عقد ازدواج از دیدگاه فقهی - حقوقی با رویکردی بر نظر امام خمینی (س). پژوهشنامه متین، ۱۴ (۵۷).
- نجفی، شیخ محمد حسن. (۱۴۰۴ق). جواهر الکلام فی شرح شرایع الإسلام. چاپ هفتم. جلد ۱۳. بیروت: دار احیاء التراث العربی.
- نراقی، احمد. (۱۴۱۷ق). عوائد الایام. قم: دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه.