

**جهت تهیه این کتاب می‌توانید با شماره  
تلفن‌های ذیل تماس حاصل نمایید.**

**۰۲۵-۳۷۷۴۹۲۷۴**

**۰۹۱۲۶۵۲۵۰۷۰**

**همچنین می‌توانید در شبکه‌های  
اجتماعی ایتا و تلگرام با شماره فوق  
سفارش خود را ثبت فرمایید.**

■ کانال ایتا: [nashrehoghoghepoya](#)

■ کانال تلگرام: [hoghoghepoyapub](#)

■ کانال پیام رسان بله: [pooya\\_law](#)

■ کانال پیام رسان سروش: [pooyalaw](#)

■ فروشگاه اینترنتی: [www.hpbook.ir](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# ہمسار دادگاہ حقوقی

جلد دہم

مبحث: انحلال معاملہ

(فسخ، انفساخ، تفاسخ)

ہمراہ با نمونہ آراء کاربردی

دکتر حمزہ داودی

(مستشار دادگاہ تجدید نظر کرمانشاہ)

مجید عطایی جنتی

(رئیس شعبہ دادگاہ عمومی حقوقی)

اعظم بدری

(دادرس اجرای احکام مدنی)

نشر حقوق پویا

## فهرست مطالب

مقدمه ..... ۸

**فصل اول: رسیدگی شکلی به دعوای تایید فسخ ..... ۹**

بخش اول: صلاحیت ..... ۱۰

مبحث اول: صلاحیت ذاتی ..... ۱۰

مبحث دوم: صلاحیت محلی ..... ۱۵

مبحث سوم: اقامه دعوی تایید فسخ به عنوان دعوی تقابل ..... ۳۴

بخش دوم: دادخواست ..... ۳۷

مبحث اول: شرایط عمومی دادخواست ..... ۳۷

گفتار اول: ذکر واژه تایید در دعوای فسخ قرارداد ..... ۳۷

مبحث دوم: شرایط اختصاصی دادخواست (طریقت یا موضوعیت داشتن

اظهارنامه) ..... ۴۵

مبحث سوم: تعدد اسباب متعدد در یک دادخواست ..... ۵۹

مبحث چهارم: تبیین ماده ۱۴۲ قانون آیین دادرسی مدنی ..... ۶۳

مبحث پنجم: طرح دعوای فسخ معامله در دادخواست بدون اضافه کردن

قید واژه تایید ..... ۶۵

مبحث ششم: اقامه دعوی «تایید فسخ» بدون مطالبه‌ی آثار ناشی از فسخ

..... ۶۷

مبحث هفتم: خواسته فسخ و ابطال قرارداد در یک دادخواست ..... ۷۱

مبحث هشتم: خوانندگان دعوی «تایید فسخ» ..... ۷۵

بخش سوم: مالی یا غیرمالی بودن دعوای تایید فسخ ..... ۷۷

بخش چهارم: هزینه دادرسی ..... ۷۷

بخش پنجم: میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی وکیل ..... ۷۸

بخش ششم: دستور موقت ..... ۷۸

**فصل دوم: رسیدگی ماهوی به دعوای تایید فسخ ..... ۸۱**

- بخش اول: شرط اول: احراز باطل نبودن عقدی که تقاضای فسخ آن شده ..... ۸۲
- مبحث اول: رسیدگی دادگاه به بطلان عقد در دادخواست تایید فسخ بدون استناد طرفین ..... ۸۶
- بخش دوم: شرط دوم: احراز بقای عقد تا زمان تقدیم دادخواست ..... ۸۷
- بخش سوم: بخش سوم: احراز موجبات حق فسخ (خيار) ..... ۹۱
- مبحث اول: خيار مجلس ..... ۱۰۲
- مبحث دوم: خيار حيوان ..... ۱۰۲
- مبحث سوم: خيار شرط ..... ۱۰۲
- گفتار اول: درج شرط فسخ از ناحیه بايع در مبیعه نامه در صورت عدم پرداخت چکهای پرداختی بابت ثمن ..... ۱۰۴
- گفتار دوم: درج شرط فسخ معامله توسط طرفین در صورت پرداخت وجه .. ۱۰۹
- گفتار سوم: شرط پرداخت ثمن توسط مشتری در زمان معین و حق فسخ توسط بايع در صورت عدم پرداخت ثمن ..... ۱۱۰
- گفتار چهارم: درج شرط فسخ برای بايع در صورت عدم حضور خریدار در موعد مقرر در دفترخانه ..... ۱۱۳
- مبحث چهارم: خيار تاخير ثمن ..... ۱۱۵
- گفتار اول: عدم پرداخت ثمن معامله و تکلیف بايع در این خصوص ..... ۱۲۰
- گفتار دوم: عدم امکان استفاده از خيار تاخير ثمن در صورت ارائه چک مدت دار بابت ثمن ..... ۱۲۲
- مبحث پنجم: خيار رویت و تخلف وصف ..... ۱۲۳
- مبحث ششم: خيار غبن ..... ۱۲۴
- مبحث هفتم: خيار عيب ..... ۱۲۶
- گفتار اول: تاثیر اسقاط کافه خيارات بر خيار عيب ..... ۱۳۱
- گفتار دوم: اسقاط کافه خيارات من جمله خيار عيب در متن مبیعه نامه و شمول یا عدم شمول آن در خصوص حق ارش ..... ۱۳۳

گفتار سوم: اسقاط کافه خيارات در صدر مبيعه نامه و درج شرط فسخ در ذيل مبيعه نامه.....	۱۳۹
گفتار چهارم: فوريت يا عدم فوريت خيار عيب در مورد حق ارزش.....	۱۴۲
گفتار پنجم: ماهيت حقوقی گارانتی و تأثير آن بر ساقط شدن خيار عيب.....	۱۴۴
گفتار ششم: دادخواست فسخ بيع با وجود مطالبه خسارت ناشی از عيب.....	۱۴۵
گفتار هفتم: شرايط فسخ قرارداد به دليل عيب مبيع در فرض تخصص خريدار.....	۱۴۷
مبحث هشتم: خيار تدليس.....	۱۴۹
گفتار اول: صدق يا عدم صدق تدليس در فروش ملك رهنی بدون ذكر رهن بودن ملك در قرارداد.....	۱۵۰
مبحث نهم: خيار تبعض صفقه.....	۱۵۲
مبحث دهم: خيار تعذر تسليم.....	۱۵۹
مبحث يازدهم: خيار تفليس.....	۱۶۰
بخش چهارم: قصد اعلام حق خيار.....	۱۶۱

### فصل سوم: متفرعات دعوای تاييد فسخ..... ۱۶۵

بخش اول: صدور يا عدم صدور اجرائيه در دعوای تاييد فسخ.....	۱۶۶
بخش دوم: پرداخت يا عدم پرداخت دستمزد بنگاه دار در صورت فسخ معامله.....	۱۶۸
بخش سوم: تأثير فسخ قرار داد بر معاملات بعد از عقد و قبل از فسخ.....	۱۶۹
بخش چهارم: حکم به فسخ معامله و تعيين تکليف ثمن معامله.....	۲۱۴
بخش پنجم: مطالبه وجه چک از سوی دارنده آن (امضای فعلی معامله).....	۲۱۹
بخش ششم: دادخواست تاييد فسخ معامله و استرداد ثمن به نرخ روز.....	۲۳۲
بخش نهم: استفاده بايع و مشتری از حق حبس در صورت فسخ بيع.....	۲۴۵
بخش دهم: وضعيت منصوبات ايجاد شده توسط خريدار زمين پس از فسخ معامله.....	۲۴۶
بخش يازدهم: اسقاط کافه خيارات از جانب خريدار و فروشنده و اعتبار توافقات بعدی در اين خصوص.....	۲۴۸
بخش دوازدهم: امکان استرداد ثمن معامله به نرخ روز در فرض فسخ بيع.....	۲۴۹

بخش سیزدهم: طرح دعوای تایید فسخ بعد از حکم به الزام به تنظیم سند.....	۲۵۱
بخش چهاردهم: فسخ معامله بدون اخذ رای تایید فسخ از دادگاه.....	۲۵۵
بخش پانزدهم: معنای فوریت فسخ.....	۲۵۸
بخش شانزدهم: اثر تعویض چک موضوع قرارداد بر حق فسخ فروشنده.....	۲۶۶
بخش هفدهم: استرداد ثمن معامله قبل از دادخواست تایید فسخ معامله.....	۲۶۹
بخش هیجدهم: تجزیه حق فسخ.....	۲۷۲
بخش نوزدهم: ذینفع استرداد ثمن در فرض پرداخت آن توسط ثالث و فسخ معامله.....	۲۸۱
بخش بیستم: اثر انتساب عدم پرداخت وجه چک به دارنده بر تحقق حق فسخ.....	۲۸۴
بخش بیست و یکم: اعراض از حق فسخ.....	۲۸۶
بخش بیست و دوم: اعمال حق فسخ در صورت اسقاط کافه خيارات.....	۲۸۸
بخش بیست و سوم: آثار فسخ معامله از زمان تحقق شرط فسخ یا زمان اعلام فسخ به طرف مقابل.....	۲۸۹
بخش بیست و چهارم: فسخ بیع بدون نیاز به تقدیم دادخواست ابطال سند....	۲۹۰

### فصل چهارم: رسیدگی ماهوی به دعوای تایید انفساخ ( شرط فاسخ ) ..... ۲۹۱

بخش اول: اقامه دعوی اعلام انفساخ قرارداد بدون مطالبه آثار آن.....	۲۹۸
بخش دوم: عدم پرداخت یک فقره چک از مجموع یازده فقره چک و تاثیر آن بر انفساخ قرارداد.....	۳۰۹
بخش سوم: اثر انفساخ قرارداد بر شروط ضمن عقد.....	۳۱۱

### فصل پنجم: اقاله ( تفاسخ ) ..... ۳۱۳

بخش اول: غیر قابل استماع بودن دعوای اثبات اقاله به صورت علی حده و بدون مطالبه آثار آن.....	۳۱۵
بخش دوم: مسترد نمودن ثمن از ناحیه بایع به مشتری و سکوت مشتری در این خصوص ( اقاله عملی ).....	۳۲۱
بخش سوم: همزمان بودن رضایت و اراده طرفین در اقاله.....	۳۲۸
بخش چهارم: امکان انتقال حق اقاله به قائم مقام.....	۳۳۴

### فصل ششم: نمونه آرا ..... ۳۳۹

بخش اول: قبول تایید انفساخ .....	۳۴۰
بخش دوم: رد تایید انفساخ .....	۳۴۲
فسخ قرارداد؛ عیب مبیع و استرداد ثمن .....	۳۴۴
فوریت در اعمال خیار تخلف از شرط در عقود دائم .....	۳۴۶
فوریت در اعمال خیار تخلف از شرط در عقود موقت .....	۳۴۹
مطالبه ارزش خودرو؛ محکومیت .....	۳۵۵
مطالبه خسارت بجای ارزش و عدم امکان استماع دعوی .....	۳۵۷
نقض رای غیابی؛ اطلاع از عیب خودرو .....	۳۵۹
نقض حکم صادره از شورای حل اختلاف و صدور قرار عدم استماع دعوی به خواسته استرداد ثمن بدون طرح خواسته تایید فسخ قرارداد .....	۳۶۰
نقض حکم صادره از شورای حل اختلاف و صدور حکم بر بی حقی تجدیدنظر خوانده به خاطر اثرگذاری شرط اسقاط کافه خيارات بر مطالبه ارزش ناشی از خیار عیب .....	۳۶۲
احراز شرط فاسخ از قید فسخ در قرارداد .....	۳۶۴
اسقاط کافه خيارات در قراردادها .....	۳۶۷
اقاله عملی .....	۳۶۹
بطلان دعوی، عدم احراز حق فسخ .....	۳۷۰
شرط فاسخ عرفی...؛ احراز آن از قید فسخ در قرارداد تنظیمی .....	۳۷۲
ضرورت فسخ اولیه در پرونده تایید فسخ توسط ذوالخیار .....	۳۷۵
عدم احراز شرط فاسخ در قرارداد؛ التفات به حسن نیت قراردادی .....	۳۷۶
عدم استماع دعوی فسخ و ابطال و ... از چند جهت .....	۳۸۶
عدم امکان مطالبه ارزش علیرغم اسقاط خیار عیب .....	۳۸۸
تاثیرگذاری اسقاط کافه خيارات بر مطالبه ارزش .....	۳۹۰

## مقدمه

یکی دیگر از دعاوی که در محاکم حقوقی بسیار مطرح می‌شود، دعاوی مربوط به انحلال معامله اعم از فسخ، تفاسخ (اقاله) و انفساخ است که خواهان با انگیزه‌های مختلف نسبت به طرح این دعاوی اقدام می‌نماید و در کتاب حاضر به مانند مجلدهای قبل به صورت پرونده محور، ابتدا امور شکلی رسیدگی به دعاوی فوق الذکر شامل مبحث صلاحیت، دادخواست، مالی و غیر مالی بودن و ... بررسی و سپس به امور ماهوی رسیدگی به دعاوی فوق الذکر پرداخته می‌شود.



فصل اول:

رسیدگی شکلی به دعوی تأیید نسخ

**بخش اول: صلاحیت**

هنگامی که دادخواستی با عنوان دعوای تایید فسخ به شعبه ارجاع شد، همچنان که در کتاب دستیار دادگاه حقوقی جلد اول مطرح شد، اولین نکته‌ای که قاضی رسیدگی کننده به دعوای می‌بایست دقت نماید، این است که آیا نسبت به رسیدگی به دعوای صلاحیت دارد یا خیر؟ و اگر نسبت به دعوای صلاحیت داشت می‌تواند دستور تعیین وقت رسیدگی را صادر نماید. بنابراین اولین قدم در رسیدگی به دعوای تایید فسخ، همانند سایر دعوای حقوقی، التفات دادرسی به موضوع صلاحیت است که به شرح ذیل در خصوص صلاحیت، مباحثی ذکر می‌گردد.

**مبحث اول: صلاحیت ذاتی**

طبیعتاً دادگاه‌های کیفری، انقلاب و خانواده، صلاحیتی در خصوص رسیدگی به دعوای حقوقی از جمله دعوای تایید فسخ ندارند و عمده اختلاف بین شورای حل اختلاف و دادگاه عمومی حقوقی است که آیا دعوای تایید فسخ در شورای حل اختلاف قابل رسیدگی می‌باشد یا اینکه رسیدگی به چنین دعوایی فقط در صلاحیت دادگاه حقوقی قرار دارد؟

دعوای تایید فسخ ممکن است در مورد اموال منقول یا غیر منقول مطرح گردد. حال در این خصوص با توجه به اختلاف نظرهایی که وجود دارد به تفکیک در مورد صلاحیت ذاتی این دعوای مباحثی به صورت مفصل ذکر می‌گردد.

حالت اول - دعوای تایید فسخ در خصوص معاملات مال غیر منقول: در صورتی که دعوای تایید فسخ در مورد معاملات مال غیر منقول مطرح شود در چنین صورتی با توجه به بند الف ماده ۹ قانون شورای حل اختلاف که بیان می‌دارد: « دعوای مالی راجع به اموال منقول تا نصاب دویست میلیون ریال به جز مواردی که

اعلام داشته و سپس تأیید آن را از دادگاه تقاضا نماید لذا دعوی به نحو صحیح و منطبق بر مقررات اقامه نشده و به کیفیت مطروحه قابلیت استماع نداشته دادگاه مستندا<sup>۱۱</sup> به ماده ۳۵۸ از قانون آئین دادرسی مدنی، ضمن نقض دادنامه معترض عنه در اجرای مقررات ماده ۲ قانون یاد شده قرار رد دعوی اولیه خواهان را صادر و اعلام می نماید. رأی صادره قطعی است.

شعبه ۵۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشار سیدسعید میرحسینی

- محمدترابی

### مبحث دوم: شرایط اختصاصی دادخواست (طریقت یا موضوعیت داشتن اظهارنامه)

در خصوص شرط اختصاصی دادخواست تأیید فسخ، برخی از قضات بر این مطلب قائل هستند که قبل از اقامه دعوی خواهان بایستی معامله را فسخ نموده و دلیل مثبت ابراز اراده وی مبنی بر فسخ به وسیله اظهارنامه پیوست دادخواست شده باشد و در اظهارنامه به صورت صریح عباراتی که دلالت بر فسخ دارد نوشته شده باشد. اما برخی از قضات معتقدند که نیازی به پیوست نمودن اظهارنامه به دادخواست نبوده و خود دادخواست تأیید فسخ دلیل مثبت ابراز اراده خواهان در خصوص قراردادی می باشد که فسخ آن را خواستار است. حال خصوص ضرورت یا عدم ضرورت اظهارنامه در دعوی تأیید فسخ به نظریه مشورتی که از ناحیه اداره حقوقی قوه قضاییه صادر شده به شرح ذیل اشاره می شود.

اداره حقوقی قوه قضاییه در نظریه مشورتی شماره ۷/۹۷/۳۲۸۵ مورخ ۱۳۹۸/۱/۲۶ چنین می گوید: «با توجه به اینکه فسخ عقد فقط به اراده صاحب حق، انشاء و به طرف مقابل اعلام می شود، لذا اعلام فسخ به طرف مقابل منحصر به ارسال اظهارنامه نیست و به هر طریق دیگری که فسخ به طرف دیگر اعلام گردد، فاقد اشکال قانونی است زیرا آنچه که موضوعیت دارد اطلاع طرف مقابل از اعلام فسخ می باشد و اظهارنامه یکی از وسایل این اعلام می باشد و صرفاً طریقت دارد». بر اساس این نظریه، اگرچه نیازی به ارسال اظهارنامه مسبوق بر اقامه دعوی تأیید فسخ نیست،

لیکن باید توجه داشته که از آنجا که مدلول رای دادگاه در صورت احراز و پذیرش چنین خواسته‌ای، تایید و اعلام فسخ معامله توسط یکی از متعاقدین است فلذا خواهان بایستی سابق بر اقامه دعوی، اراده خود را در خصوص فسخ معامله با لحاظ شرایط قانونی آن (فوریت عرفی، تاریخ فسخ و ...) اعمال و به طرف دیگر اعلام کرده باشد تا امکان بررسی ارکان این دعوی و احراز تاریخ فسخ که موثر بر روابط حقوقی متعاقدین است، وجود داشته باشد فلذا اگرچه ارسال اظهارنامه برای اثبات اعمال و اعلام فسخ به طرف مقابل ضرورت ندارد لیکن بایستی اعمال و اعلام حق فسخ متکی به سایر ادله اثباتی از جمله گواهی گواهان و ... باشد. در ادامه به نمونه آرا به شرح ذیل اشاره می‌شود.

دادگاه با عنایت به جمیع اوراق و محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام، و با استعانت از ذات اقدس احدیت (جل جلاله) و ذوات مطهره معصومین (علیهم السلام) و با تکیه بر وجدان و شرف بشری زیر مبادرت به انشاء رأی می‌نماید.

#### رای دادگاه

در خصوص دعوی خواهان آقای م. خ بطرفیت خواننده آقای غ. ک دایر به خواسته ۱- صدور حکم بر تایید فسخ قرارداد (=مبایعه نامه مورخه ۲۹/۰۳/۹۷) به علت صدور دادنامه شماره ۴۴۳-۹۹۰ صادره از شعبه ۱۱۰ کیفری دو شهرستان کرمانشاه مقوم به ۰۰۰/۰۰۰/۶۰ ریال ۲- مطالبه [ثمن به انضمام] خسارت ناشی از فسخ قرارداد با جلب نظر کارشناس با احتساب کلیه خسارات دادرسی به شرح ستون خواسته و متن دادخواست تقدیمی، با التفات به جمیع اوراق و محتویات پرونده و با این استدلال که؛

اولاً و مستفاد از اصل ماخوذ بودن محاکم به ستون خواسته در پرونده‌های حقوقی (مدنی)، محکمه مکلف به رسیدگی به پرونده در چارچوب عنوان خواسته است فلذا رسیدگی تابع عنوان خواسته می‌باشد.

ثانیاً و مستنبط از مندرجات ستون خواسته و ایضاً ستون شرح آن، خواسته خواهان تقاضای تایید فسخ قرارداد استنادی خواهان توسط محکمه و متعاقباً استرداد ثمن با اخذ نظر کارشناس است.

ثالثاً و توجهاً، تایید فسخ توسط محکمه، فرع بر اعمال فسخ توسط ذوالخیار است که سابقاً از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد به هر دلیلی اعمال شده است. رابعاً و تشریحاً، در قراردادها (از جمله قرارداد موضوع پرونده)، اعمال فسخ از لوازم اراده و حق متعاقدين است که بعد از اعمال آن توسط ذیحق، محاکم صرفاً شرایط قانونی مربوطه را احراز و نهایتاً فسخ سابق الوقوع را تایید و تنفیذ می نمایند. خامساً و موکداً، حسب اظهارات و به نوعی اقرار صریح خواهان منعکس در صورتجلسه مورخه ۲۶/۰۵/۹۹، ایشان هنوز اقدامی در خصوص فسخ قرارداد مابه النزاع، بعنوان عملی حقوقی (=ایقاع) و اعلام آن به طرف مقابل ننموده است.

سادساً و مضافاً، در مقام تحلیل حقوقی موضوع پرونده، ادعای خواهان پیرامون معرفی محل متنازع فیه بعنوان ملکی دارای کاربری مسکونی به جای کاربری انباری توسط خواننده (مدلول دادنامه کیفری استنادی خواهان از حیث اضافه نمودن جملائی به قرارداد مبنی بر علم و اطلاع خواهان از کاربری انباری محل ابتیاعی)، به زعم دادگاه منطبق با خیار تدلیس (= مواد ۴۳۸، ۴۳۹ و ۴۴۰ قانون مدنی) بوده که با توجه به عدم قطعیت دادنامه کیفری استنادی خواهان، موجبات آن (=خیار تدلیس) هنوز حاصل نشده تا متعاقباً خواهان مبادرت به اعمال خیار و مآلاً فسخ معامله نماید. سابعاً و نتیجتاً، خواسته اولیه خواهان مصرح در دادخواست تقدیمی (=تایید فسخ)، به علت عدم اعمال آن توسط خواهان، فعلاً قابلیت رسیدگی و استماع را ندارد.

ثامناً و نهایتاً، مادام که انحلال قرارداد بیع تنظیمی بین متداعیین - به شرح پیش گفته - احراز نشده است آثار آن از جمله وضعیت ثمن و خسارات مرتبط با آن - آنچه در خواسته دوم دادخواست آمده است - کماکان به قوت خود باقی بوده و

خواهان حقی در خصوص استرداد آن و ایضاً مطالبه خسارات وارده بر آن نخواهد داشت.

بناءً علی هذا دادگاه مستنداً به مقررات ماده ۲ قانون آئین دادرسی مدنی، قرار عدم استماع دعوی خواهان را در هر دو قسمت صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در محکمه محترم تجدیدنظر استان کرمانشاه می‌باشد.٪

رئیس شعبه چهارم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان کرمانشاه - حمزه داودی  
دادنامه شماره ۸۹۰۹۹۷۵۱۱۳۰۰۸۸۹ - ۸۹۰۹۹۷۵۱۱۳۰۰۸۸۹ / ۲۶ / ۷ / ۸۹ موضوع پرونده شماره ۸۹۰۶۹۲ شعبه ۳۵ دادگاه عمومی حقوقی مشهد

«آقای علی اکبر... با وکالت بعدی آقای رضا... دعوی فسخ قراردادهای شماره ۱۱۱۳۴ و ۱۹۲۵ مورخ ۸۴/۸/۲ را به طرفیت آقای مهدی... اقامه نموده‌اند است و توضیح داده که براساس قراردادهای مشارکت در ساخت ۱۰ واحد آپارتمان در زمینی واقع در پلاک ثبتی ۲۰۷۷۱ فرعی از ۱۳۵۶۲ فرعی از ۱۸۲ اصلی بخش ۹ مشهد واقع در بلوار اقبال لاهوری پلاک ۱۸ با خواننده دعوا تحقق یافته است ولی خواننده از انجام تعهدات خود که مربوط به ساخت و تحویل آپارتمان ظرف مهلت مقرر در قراردادهای می‌باشد امتناع نموده و حتی بر اساس دادنامه شماره ۸۷۰۹۹۷۵۱۱۵۳۰۰۷۸۹ مورخ ۸۷/۷/۲۸ شعبه ۵۰ دادگاه عمومی حقوقی مشهد ملزم به انجام تعهدات شده و اجرائیه هم صادر شده اما نتیجه‌ای حاصل نشده و بنابراین درخواست فسخ قراردادهای مذکور را دارد. خواننده دعوا حاضر نشده و دفاعی بیان نداشته است. با ملاحظه توضیحات خواهان و مستندات وی، نظر به اینکه خواسته خواهان قابل توصیف به اعلام فسخ قراردادهای می‌باشد و بر همین اساس در جلسه اول رسیدگی نیز عمل شده و مقصود خواهان صدور حکم بر اثبات یا اعلام فسخ قراردادهای موصوف می‌باشد و نظر به اینکه هرچند یکی از قراردادهای بیع می‌باشد (شماره ۱۱۱۳۴) و دیگری مشارکت در ساخت آپارتمان و بنابراین در ظاهر، دو خواسته و دو رابطه حقوقی وجود دارد و تخلف از انجام تعهدات قرارداد مشارکت

شماره ۱۹۲۵) ارتباطی با قرارداد فروش ۳ دانگ از شش دانگ زمین مذکور که قرار بود آپارتمان‌ها در آن احداث شوند ندارد و الزام به انجام تعهد نیز راجع به ساخت آپارتمان می‌باشد و قرارداد فروش سه دانگ از زمین به دلیل ماهیت آنی قرارداد بیع استقلال خود را در مقابل قرار داد مشارکت دارد و اصل انحلال عقد نیز به آن کمک می‌کند و بنابراین طرح دعوی اعلام فسخ تنها متوجه قرارداد مشارکت است اما ز آنجا که هدف از فروش سه دانگ زمین احداث ساختمان بوده و در قرارداد فروش نیز به صراحت از قرارداد مشارکت در ساخت سخن به میان آمده است و پیوستگی و ارتباط مستقیم هر دو قرارداد را نشان می‌دهد و در واقع هر دو قرارداد زمینه ساز یک رابطه حقوقی است و حالت مستقل از یکدیگر ندارند تا در حالت اقامه دعوا و اعلام فسخ، آنها را تفکیک کنند و بنابراین در دادنامه شماره ۸۷۰۹۹۷۵۱۱۵۳۰۰۷۸۹ شعبه ۵۰ دادگاه عمومی حقوقی مشهد نیز حکم بر الزام به انجام تعهدات متوجه این رابطه حقوقی به صورت مجموعی است و مدلول مطابقی مذکور واجد اعتبار امر مختوم به معنی یکی از مقدمات تصمیم‌گیری این دادگاه در دعوی حاضر می‌باشد و تاریخ هر دو قرارداد نیز در یک زمان است و بنابراین دو خواسته مستقل یا دو رابطه جدا از هم به نحوی که فسخ، تنها در یکی از آنها موثر می‌باشد، محسوب نمی‌شوند و نظر به اینکه هر چند نیروی الزام آور عقود برای حفظ اعتماد مشروع افراد و امنیت حقوقی، طرفین را به انجام تعهدات الزام می‌دارد اما در صورت تخطی از قرارداد و عدم امکان الزام عهدشکن، فسخ قرارداد به عنوان یکی از موارد رفع ضرر، به وجود می‌آید و اعمال آن در اختیار ذینفع خواهد بود و در این دعوا نیز حسب مقررات قانون مدنی (مواد ۲۳۷ و ۲۳۹) الزام خواننده به اجرای تعهدات اثری نداشته و بنابراین استحقاق فسخ قراردادها را به دست آورده است و نظر به اینکه هر چند فسخ قرارداد به عنوان ایقاع، نیازمند کاشف و دلیل اعلام آن می‌باشد و این امر ایجاب می‌کند که مدعی فسخ از طریق مختلف مانند ارسال اظهارنامه یا در حضور شهود عادل به اعمال فسخ اقدام نماید اما از جمله طرق این امر می‌تواند صرف تقدیم دادخواست باشد که به ویژه در صورتی که اختلاف

طرفین مسبوق به سابقه طولانی و صدور برخی احکام قضایی باشد و چهره بدون رضایت خواهان و مدعی فسخ را نشان دهد، این طریق اعلام فسخ قابلیت پذیرش بیشتری دارد و دلالت می‌کند که یک لحظه اعتباری یا واقعی (حداقل زمان لازم برای استماع دعوا و تحقق شرایط حق خواهان در زمان دادخواست) اعمال فسخ صورت گرفته و برای اثبات آن به مرجع قضایی رجوع شده است و در مبانی فقهی نیز از این رویکرد در موارد مشابه ذکر شده است (مکاسب، جلد ۳، ص ۷۴، حاشیه المکاسب، محمد کاظم یزدی، جلد ۲ ص ۱۵۲ و ۱۵۳) لذا دادگاه در مجموع دعوی خواهان را محمول بر صحت تشخیص می‌دهد و با اجازه حاصل از مواد ۲۳۸-۲۳۷ و ۲۳۹ و ۴۴۴ و ۴۴۹ و ۴۵۹ قانون مدنی حکم بر اعلام و اثبات فسخ قراردادهای شماره ۱۱۱۳۴ و ۱۹۲۵ مورخ ۸۴/۸/۲ صادر و اعلام می‌دارد ...»

عنوان: اعمال فسخ با تقدیم دادخواست تایید فسخ

پیام: تقدیم دادخواست تایید(اعلام) فسخ به دادگاه، به منزله اعمال حق فسخ محسوب و نیازی به اعمال حق فسخ به طریق دیگر نیست.

عنوان: دعوی ابطال بیع به علت قرار گرفتن بخشی از مبیع در طرح شهرداری

پیام: قرار گرفتن بخشی از مبیع در طرح شهرداری، از موجبات ابطال معامله نیست.

مستندات:

شماره دادنامه قطعی: ۹۲۰۹۹۸۲۶۵۱۱۰۰۰۷۹ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۹/۰۴

### رأی دادگاه بدوی

در خصوص دادخواست ع.خ.و. با وکالت س.ر. به طرفیت م.ع. به خواسته ابطال قرارداد ... و استرداد مبلغ ۷۵۰۰۰۰۰۰ ریال و محکومیت ۲۵ درصد کل ثمن معامله به عنوان وجه التزام به استناد واقع شدن بخش عمده‌ای از ملک در طرح شهرداری دادگاه با توجه به اظهارات طرفین و بررسی موضوع توجهها به اینکه اصل بر صحت قرارداد است و عیب ظاهری بوده و گذشته از آن خواهان میتواند غرامت لازم را از شهرداری اخذ نماید و موجبی برای ابطال پرونده وجود ندارد دعوی خواهان



**مبحث ششم: اقامه دعوی «تأیید فسخ» بدون مطالبه آثار ناشی از فسخ**

ابهامی که در اینجا در صدد بررسی آن هستیم، قابلیت یا عدم قابلیت استماع دعوی «تأیید فسخ»، بدون مطالبه آثار چنین فسخی است، به عبارتی آیا دعوی «تأیید فسخ» به صورت علی حده و به عنوان یک دعوی مستقل قابل استماع می‌باشد یا خیر؟

سابقاً در این خصوص استعلامی از اداره حقوقی قوه قضائیه شده است که به آن اشاره می‌شود؛

شماره نظریه: ۷/۹۶/۶۵۳ شماره پرونده: ۶۹-۱/۷۲۱-۲۱۲ تاریخ نظریه:

۱۳۹۶/۰۳/۲۰

استعلام: برخی از همکاران عنوان خواسته تحت عنوان فسخ معامله صحیح و قانونی نمی‌دانند و عقیده دارند در صورت طرح چنین دعوائی الزاما باید قرار عدم استماع دعوی صادر گردد برخی همکاران هم قائل به تفکیک این موضوع هستند عقیده دارند که طرح دعوی تنفیذ فسخ معامله زمانی است که مسبوق به فسخ عادی و یک عمل حقوقی صورت گرفته باشد و در غیر این صورت عنوان خواسته باید فسخ معامله باشد تا قابل پذیرش و رسیدگی داشته باشد.

**نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه**

اولاً: اعلام فسخ معامله، نیازی به طرح دعوا در مرجع قضائی ندارد و صرف اعلام به مشروط علیه برای تحقق فسخ، کافی می‌باشد. بنابراین در صورت طرح چنین دعوائی، باید به استناد ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ قرار عدم استماع صادر شود. ثانیاً: طرح دعوای تأیید فسخ معامله و امثال آن به طور ابتدائی و مستقل، واجد جنبه ترافعی نیست؛ مگر آنکه مقدمه طرح دعوای دیگری مانند ابطال سند و یا استرداد مبیع باشد که در این صورت رسیدگی به دعوای یاد شده، فرع بر طرح دعوای تأیید فسخ معامله (از تاریخ اعلام به مشروط علیه) می‌باشد.

در دادنامه زیر هم به نحو مستدل به چنین موضوعی پرداخته شده است؛

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ \* به تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۶ جلسه شعبه بیستم دادگاه تجدیدنظر استان کرمانشاه به تصدی امضاء کنندگان ذیل در وقت فوق‌العاده تشکیل است. پرونده کلاسه ۰۲۰۰۵۳۹ تحت نظر قرار دارد، اوراق و محتویات آن مطالعه و بررسی گردید؛ با توجه به دادخواست تجدیدنظرخواهی واصله و جری تشریفات قانونی و با عنایت به تبادل نظر معموله هیات حاکمه دادگاه، پرونده معد صدور رأی قطعی است. فلذا دادگاه ختم دادرسی را اعلام و با استعانت از ذات اقدس احدیت (جل جلاله) و ذوات مطهره معصومین (علیهم السلام) و با تکیه بر وجدان و شرف بشرح زیر مبادرت به انشاء رأی می‌نماید.

### رأی دادگاه

در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای س. ح به وکالت از آقای م. ک به طرفیت آقای ب. ا نسبت به دادنامه‌ی شماره ۱۰۶۴۶۳۴ - ۱۴۰۲ مورخه ۲۲/۰۳/۱۴۰۲ صادره از شعبه .... دادگاه عمومی حقوقی شهرستان روانسر که در حکم به بطلان دعوی تجدیدنظرخواه به خواسته تایید فسخ معامله [شفاهی] مورخه ۲۲/۰۱/۱۴۰۰ به علت معیوب بودن مبیع صادر شده است؛

نظربه شرح اعتراض، جهات تجدیدنظرخواهی، اسباب و جهات صدور رأی تجدیدنظرخواسته، دادگاه بنا به دلایل ذیل و دلالت اوراق پرونده، تجدیدنظرخواهی را موافق بند "ه" ماده ۳۴۸ ق.آ.د.د.ع.ا. در امور مدنی و دعوای بدوی را مردود تشخیص می‌دهد:

(۱) فسخ قرارداد به دلالت ماده ۲۱۹ قانون مدنی، به معنی ازاله ی اثر حقوقی آن قرارداد به وسیله ی عمل حقوقی دیگر می باشد؛ هرگاه وقوع یک قرارداد صحیح و نافذ ثابت باشد، طرفین قرارداد یا شخص ثالث که به موجب علت قانونی مختار در انحلال اثر عقد است، به لفظ یا فعلی که دلالت بر فسخ قرارداد نماید، آثار حقوقی قرارداد سابق را از بین می برد؛ براین پایه:

(۱-۱) فسخ قرارداد اصولاً از جمله ی حقوق متعاقدين است که شخصاً در موارد معینه قانونی (= ماده ۳۹۶ همان قانون) اعمال می نمایند یا آنکه شخص خارجی که

منصوب طرفین است، اختیار فسخ معامله را برابر ماده ۳۹۹ همان قانون خواهد داشت.

۱-۲) عقد اعم از کتبی و شفاهی به لفظ مشتری یا فعل کاشف او، بی آنکه حاجتی به قضاء و رجوع به محکمه بوده یا رضایت بائع شرط باشد، فسخ می‌شود؛ چون اختیار رفع برای او جعل شده و رضایت بائع یا دخالت محکمه در آن، شرط و معتبر نبوده است (=وله الرد من غیر رضی صاحبه ولا حضوره، لأنه رفع عقد جعل إلیه فلم یعتبر ذلک فیہ، كالطلاق. ویجوز من غیر حکم حاکم، لأنه مجمع علیه، فلم یحتج إلی حکم، کفسخ المعتقدة للنکاح).

۱-۳) صحت فسخ، محتاج به دخالت دادگاه نیست (.. أن العقد ینفسخ بقول مشتری: رددت، بغير حاجة إلی قضاء، ولا إلی رضا البائع؛ لأن الفسخ لا تفتقر صحته إلی القضاء..) و طرح و اقامه دعوی با این خواسته صدور حکم به فسخ قرارداد یا تأیید یا اعلام آن از سوی دادگاه با این مبانی فسخ، مطابقت ندارد.

۲) به موجب مدلول ماده ۴۴۹ قانون مدنی، فسخ هر عقد در صورتی که شرایط امکان آن محقق شده باشد، صرفاً به اراده‌ی یک جانبه‌ی مشروط له واقع می‌شود و اظهار نظر دادگاه فقط محدود به اعلام تحقق شرایط فسخ و الزام مشروط علیه بر نتایج حاصله از آن می‌باشد؛ زیرا فسخ اصولاً برای استدراک مظلمه و دادخواهی است (= لأن فسخ لاستدراک الظلمة)؛ از این روی برای فسخ عقد یا تأیید آن، مدعی ایقاع آن احتیاجی ندارد که قبلاً یا پس از وقوع آن، موضوع را بالاصاله در محکمه طرح نماید و وقوع فسخ را مشروط یا معلق بر حکم دادگاه نماید (= وَا لَا یَفْتَقِرُ الْفَسْخُ .. إلی حُکْم، وَا لَا رِضًا، وَا لَا حُضُورَ صَاحِبِهِ)؛ زیرا:

۱-۲) فسخ از نظر اصطلاحی، رفع عقد بر وصفی است که پیش از آن بوده است بی زیاده و نقصان (=الفسخ شرعاً: رفعُ العقد علی وصف کان قبله بلا زیاده و نقصان)؛ برای چنین رفعی و برگشت عقد به وصف پیش از آن، لزومی به دخالت محکمه به نظر نمی‌آید.

۲-۲) هر کس که او را یکی از خيارات است، می‌تواند بی حضور متعامل با خود یا بی رضای او، عقد را فسخ نماید (= يَجُوزُ لِمَنْ لَهُ الْخِيَارُ الْفَسْخُ مِنْ غَيْرِ حُضُورِ صَاحِبِهِ وَكَأَرْضَاهُ).

۲-۳) غیبت و نارضایتی طرف دیگر قرارداد، اساساً در ایقاع فسخ اثری ندارد (= يجوز لمن له الخيار، الفسخ ولو مع غيبة صاحبه الآخر ومع سخطه)، هر چند ذوالخيار ناگزیر است که به طریقی از جمله اشهاد یا اظهارنامه، وقوع فسخ را مدلل نماید.

۲-۴) به دلالت نص بند "الف" ماده ۴۷ شرایط عمومی پیمان، نه تنها در عقود معین که در دیگر قراردادها و نیز پیمان‌ها، در صورت بروز یک یا چند مورد از موارد منصوص، متعامل پیمان را مشمول فسخ تشخیص دهد، .. بدون احتیاج به انجام دادن تشریفات قضایی..» به انجام اقدامات پس از آن مبادرت می‌نماید.

۳) چنانچه ذوالخيار، مستقل به اعمال خيار و فسخ عقد دانسته نشده و او را مکلف به انتظار رضای طرف دیگر معامله یا رأی قاضی بر فسخ عقد کنند، نه تنها آن وابستگی و عدم استقلال، مُستند به دلیل صحیح صریح نیست که تکلیف ذوالخيار به رجوع به دادگاه و تحصیل حکم قطعی قضایی بر فسخ بیع، مُنجر به ضرر او خواهد شد؛ حال آنکه ضرر به هر قسم که باشد، به دلیل شرعی، اصولاً منهی عنه است (= وَمِنْهَا: أَنْ الْمُسْتَأْجِرَ إِذَا وَجَدَ بِالْمَأْجُورِ عَيْبًا قَدِيمًا أَوْ حَدَثَ فِيهِ عَيْبٌ وَهُوَ فِي يَدِهِ، فَإِنَّهُ يَسْتَقِلُّ بِفَسْخِ الْإِجَارَةِ إِذَا أَرَادَ، بِلَا حَاجَةِ إِلَى رِضَا الْمَوْجَّرِ أَوْ قَضَاءِ الْقَاضِي، سِوَاءَ فِي ذَلِكَ أَكَانَ قَبْلَ الْقَبْضِ لِلْمَأْجُورِ أَمْ بَعْدَهُ .. وَجِهَ اسْتِقْلَالُ الْمُسْتَأْجِرِ بِالْفَسْخِ مُطْلَقًا أَنَّهُ لَوْ كَلَفَ انْتِظَارَ رِضَا الْمَوْجَّرِ أَوْ قَضَاءِ الْقَاضِي لَتَضُرَّرَ بِجِرْيَانِ الْأُجْرَةِ عَلَيْهِ أَتْنَاءَ ذَلِكَ).

۴) به رهنمود ماده ۱۴۲ ق.آ.د.د.ع.ا. در امور مدنی (= دعوی متقابل به موجب دادخواست اقامه می‌شود، لیکن دعاوی تهاوتر، صلح، فسخ، ردّ خواسته و امثال آن که برای دفاع از دعوی اصلی اظهار می‌شود، دعوی متقابل محسوب نمی‌شود و نیاز به تقدیم دادخواست جداگانه ندارد.)، مدعی وقوع فسخ قرارداد، می‌تواند در دادگاه یا دیگر مراجع صلاحیتدار، اثر یا آثار حقوقی ناشی از آن ایقاع - از استرداد

ثمن یا مبیع، مطالبه‌ی خسارت عقدی و .. - را از طرف متعامل خود یا قائم مقام قانونی او مطالبه نماید و به نظر این دادگاه، برای اثبات وقوع آن عمل حقوقی، زمان و کیفیت وقوع آن به لفظ یا فعل، احتیاجی به دعوای مستقل در این خصوص ندارد؛ از این روی دعوای ابتدایی آقای م. ک به خواسته‌ی " .. صدور حکم مبنی بر فسخ معامله شفاهی مورخه ۲۲/۰۱/۱۴۰۰ به علت معیوب بودن مبیع " به سنجهی قانون و به رهنمونی نظریه‌ی شماره ۷/۳۸۷۲ - ۱۳۷۳,۶,۷ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه، دارای شروط طرح و قابل استماع نبوده است.

بنابراین و با استناد به فراز ماده ۳۵۸ ق.آ.د.ع.ا. در امور مدنی، رأی تجدیدنظرخواسته را در قسمت «صدور حکم به بطلان دعوی» به موجب تبصره‌ی ماده ۳۴۸ آن قانون (= اگر درخواست تجدیدنظر به استناد یکی از جهات مذکور در این ماده به عمل آمده باشد، در صورت وجود جهات دیگر، مرجع تجدیدنظر به آن جهت هم رسیدگی می نماید.)، نقض و به جهت آنکه دعوای خواهان ابتدایی آقای م. ک به گونه‌ی صحیح قانونی، طرح نشده است، برابر ماده ۲ قانون یادشده، قرار عدم استماع آن را صادر و اعلام می نماید؛ این رأی برابر ماده ۳۶۵ همان قانون، قطعی است.

اعضای شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان کرمانشاه - رئیس: جمال صالحی ذهابی  
مستشار: حمزه داودی

### مبحث هفتم: خواسته فسخ و ابطال قرارداد در یک دادخواست

در صورتی که خواهان دادخواست فسخ قرارداد مورخه ۱۴۰۰/۱/۱ در مورد یک دستگاه خودروی تارا و خواسته بطلان قرارداد نسبت به همان خودرو را در یک دادخواست مطرح نماید، سوالی که در این خصوص قابل ذکر می باشد این است که آیا طرح دعوای فسخ و بطلان در یک دادخواست امکان پذیر می باشد یا خیر؟ در این خصوص به نمونه رای به شرح ذیل اشاره می شود.

فصل دوم:

رسیدگی ماهوی به دعوی تأیید فسخ

هنگامی که خواهان دادخواستی را به طرفیت خوانده یا خواندگان دعوی مطرح نمود، قاضی دادگاه بعد از احراز صلاحیت و متعاقب احراز سایر شرایط شکلی دادخواست تایید فسخ، در راستای ماده ۶۴ قانون آیین دادرسی مدنی دستور تعیین وقت رسیدگی را صادر می‌نماید.

ارکان دعوی تایید فسخ مشتمل بر موارد ذیل است؛

یک - احراز باطل نبودن عقدی که تقاضای فسخ آن شده است.

دو - احراز بقای عقد تا زمان تقدیم دادخواست

سه - احراز موجبات حق فسخ

چهار - احراز قصد اعمال فسخ توسط خواهان و اعمال آن توسط وی

که قاضی دادگاه می‌بایست در رسیدگی به دعوی فسخ، این چهار رکن را احراز نماید و در مباحث آتی به صورت مفصل به آن ارکان اشاره می‌شود.

### **بخش اول: شرط اول: احراز باطل نبودن عقدی که تقاضای فسخ آن شده**

اولین نکته‌ای که قاضی دادگاه در رسیدگی ماهوی به دعوی تایید فسخ بایستی بدان التفات نماید، این است که عقدی که تقاضای تایید فسخ آن شده، صحیح بوده و باطل نباشد، چرا که اگر عقد باطل باشد، آن عقد اصلاً تشکیل نشده (= منعقد نشده) تا فسخ آن موضوعیت داشته باشد. اما تایید فسخ زمانی می‌باشد که عقد منعقد شده و مدتی به حیات خود ادامه داده است و حال بعد از مدتی خواهان قصد دارد آن عقد را از بین ببرد. فلذا قاضی دادگاه می‌بایست به این امر دقت نماید که آیا عقدی که تقاضای فسخ آن شده است، صحیح می‌باشد یا باطل؟ اگر آن عقد باطل باشد قاضی دادگاه با توجه به اینکه وارد ارکان دعوی تایید فسخ شده است، می‌بایست حکم بر بیحقی خواهان صادر و اعلام نماید. اما اگر دادگاه احراز نمود که آن عقد

صحیح است رکن اول دعوی تأیید فسخ را احراز نموده و بایستی ارکان دیگر دعوی تأیید فسخ را که در ادامه به آن اشاره می‌شود بررسی نماید.

نکته: نحوه احراز این مطلب که عقد صحیح می‌باشد یا باطل؟ در کتاب همیار دادگاه حقوقی جلد هشتم، مبحث بطلان معامله شرایط عقد صحیح و مواردی که عقد باطل می‌شود به صورت مفصل بیان شده است. در ادامه به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

موضوع: دعوی تأیید فسخ معامله

پرسش: خواسته مقرر در دادخواست تأیید فسخ عقد است و در عقد تصریح به فسخ بدون مدت شده است آیا دادگاه بدون استناد طرفین، می‌تواند قائل به بطلان عقد باشد؟<sup>۱</sup>

#### نظر هیئت عالی

نشست قضایی (۵) مدنی: نظر به این که دعوی تأیید فسخ معامله مطرح شده است و دادگاه موظف است صرفاً در محدوده خواسته رسیدگی و اظهار نظر نماید از طرف دیگر اعمال حق فسخ از آثار عقد صحیح می‌باشد و چون بنا به حکم قانون (ماده ۴۰۱ قانون مدنی) چنین عقدی باطل است دادگاه دعوی مطروح را مردود اعلام خواهد کرد و چنانچه دعوی تحت عنوان بطلان مطرح شود قابل بررسی خواهد بود. بنابراین نظر ابرازی در نشست قضایی چالوس مورد تأیید نمی‌باشد.

#### نظر انفاقی

چون خواسته تأیید فسخ است لذا لازمه آن صحت و درستی آن می‌باشد پس چنانچه عقدی برابر با قواعد و مقررات باطل و بی اعتبار تلقی شود - اظهار نظر در فسخ آن بلاوجه می‌باشد. بنابراین چون عدم تعیین مدت در خیار شرط برابر با ماده

۱. برگزار شده توسط استان مازندران/ شهر چالوس تاریخ برگزاری ۱۳۹۲/۰۶/۰۹.



۴۰۱ قانون مدنی - بطلان را در پی دارد دادگاه بدون استناد طرفین می تواند آن را تأیید نماید.

عنوان: اثر اثبات بطلان بیع در امکان فسخ قرارداد  
پیام: در صورتی که به تشخیص دادگاه کیفری، بطلان بیع به دلیل انتقال مال غیر احراز شود، دعوی تأیید فسخ معامله مذکور محکوم به رد است؛ زیرا ادعای فسخ در معاملات صحیح جاری بوده و شامل معاملات باطل نمی شود. مستندات:  
شماره دادنامه قطعی: ۹۵۰۹۹۷۲۱۳۱۲۰۰۳۵۴ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۵/۰۳/۱۸

### رأی دادگاه بدوی

در خصوص دعوی آقای ح. ف. با وکالت آقای الف. پ. به طرفیت آقای ف. م. ر. با وکالت آقای الف. س. د. الف. ی. به خواسته تأیید فسخ قرار داد یک باب آپارتمان به پلاک ثبتی ۱۹۲۸ فرعی از ۲۴۲۶ اصلی موضوع مبیعه نامه عادی شماره ۱۱۶۱ مورخه ۱۳۸۸/۶/۷ مقوم به مبلغ ۵۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال و مطالبه خسارات دادرسی به شرح دادخواست تقدیمی و ضمائم پیوست ان دادگاه با بررسی جمیع اوراق و محتویات پرونده و ملاحظه لایحه دفاعیه وکیل خواهان و اظهارات وکیل خواننده و اسناد و مدارک تقدیمی ایشان، نظر به اینکه به دلالت رونوشت مصدق دادنامه های شماره ۹۱۰۹۹۷۲۱۹۰۲۰۲۰۲۸۵ مورخه ۹۱/۳/۲۷ شعبه ۱۰۲۷ دادگاه عمومی جزایی تهران و دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۲۱۹۰۲۰۱۱۷۷۷ مورخه ۹۲/۱۲/۱۹ همان دادگاه در مقام رسیدگی وخواهی و تأیید دادنامه غیابی و دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۴۰۰۲۰۸ مورخه ۹۳/۲/۲۹ شعبه چهارم دادگاه تجدید نظر استان تهران که دادنامه های قبلی را عیناً تأیید نموده است خواهان پرونده به اتهام فروش مال غیر (آپارتمان مورد خواسته به موجب مبیعه نامه عادی مورد استناد وکیل خواهان) به تحمل حبس و پرداخت جرای نقدی و ایضاً رد مال در حق خواننده محکومیت یافته و دادنامه های صادره قطعی گردیده است و در پرونده استنادی کیفری تعلق پلاک ثبتی مورد خواسته به غیر احراز و معامله صورت گرفته بین طرفین به لحاظ تعلق مبیع به غیر؛ معامله مال

فصل سوم:

متفرعات دعوائی تأیید فسخ

در خصوص دعوی تایید فسخ، ممکن است مباحثی در رسیدگی به پرونده چنین دعوایی برای قاضی رسیدگی کننده ایجاد شود که در این خصوص به شرح ذیل به صورت مفصل به این موارد اشاره می‌شود.

### بخش اول: صدور یا عدم صدور اجرائیه در دعوی تایید فسخ

در صورتی که خواهان، دادخواست تایید فسخ به طرفیت خوانده مطرح نماید و قاضی رسیدگی کننده حکم به تایید فسخ معامله را صادر و اعلام نماید آیا بعد از قطعی شدن حکم، اجرائیه از ناحیه مدیر دفتر می‌بایست صادر گردد یا خیر؟ در این خصوص اختلاف نظر وجود دارد. برخی از قضات بر این مطلب قائل هستند که در صورتی که خواسته خواهان صرفاً تایید فسخ معامله باشد جنبه اعلامی دارد و نیازی به صدور اجرائیه نمی‌باشد. اما در صورتی که همراه با دعوی تایید فسخ استرداد ثمن معامله مطرح شده باشد در چنین صورتی با توجه به اینکه در خصوص استرداد ثمن معامله، رای جنبه اجرائی دارد مدیر دفتر می‌بایست نسبت به دعوی فوق الذکر که تایید فسخ و استرداد ثمن معامله باشد اجرائیه صادر گردد. در این خصوص به نشست‌های قضائی به شرح ذیل اشاره می‌گردد.

موضوع: نحوه اجرای حکم قطعی بر فسخ معامله  
پرسش: هنگامی که حکم قطعی بر فسخ معامله‌ای صادر می‌شود، آیا اجرای آن نیاز به تنظیم برگ اجرائیه دارد؟<sup>۱</sup>

۱. صورت جلسه نشست قضائی برگزار شده توسط استان چهارمحال و بختیاری/ شهر شهرکرد تاریخ

**نظر هیئت عالی**

لیکن اگر درخواست فسخ معامله با دعوای دیگری از قبیل استرداد ثمن و یا تخلیه و یا امثال آن توأم باشد، تقاضای صدور اجراییه ضروری است. نشست قضایی (۸): اگر خواسته دعوا، صرفاً تقاضای فسخ معامله باشد، حکم صادره به فسخ معامله، جنبه اعلامی داشته و موردی برای درخواست صدور اجراییه نیست.

**نظر اتفاقی**

اگر خواسته مدعی، صرفاً فسخ معامله باشد، موضوع دارای جنبه اعلامی است و این امر مقدمه‌ای است جهت تقدیم دادخواست استرداد ثمن معامله، لیکن اگر در ضمن خواسته خود دایر به فسخ معامله، استرداد ثمن معامله را نیز خواستار شود، حکم هم واجد جنبه اعلامی است و هم اجرایی و می‌توان مبادرت به صدور برگ اجراییه کرد.

موضوع: تنظیم برگ اجراییه در اجرای حکم قطعی برای فسخ معامله  
پرسش: آیا اجرای حکم قطعی که برای فسخ معامله‌ای صادر می‌شود نیاز به تنظیم برگ اجراییه دارد؟<sup>۱</sup>

**نظر هیئت عالی**

نشست قضایی (۱) مدنی: با توجه به قسمت دوم ماده ۴ قانون اجرای احکام مدنی که بیان می‌دارد: "در مواردی که حکم دادگاه جنبه اعلامی داشته و مستلزم انجام عملی از طرف محکوم‌علیه نیست از قبیل اعلام اصالت یا بطلان سند، اجراییه صادر نمی‌شود..." در مواردی که رأی دادگاه مبنی بر اعلام صحت فسخ معامله و نتیجتاً فسخ آن صادر می‌گردد، پس از حصول قطعیت رأی، صدور اجراییه لازم نیست، در صورت تقاضای محکوم‌له مراتب با ارسال رونوشت رأی و گواهی قطعیت آن به سازمان ثبت اسناد و املاک و دفترخانه تنظیم‌کننده سند، اعلام خواهد شد.

۱. صورت جلسه نشست قضایی برگزار شده توسط استان مرکزی / شهر خداب تاریخ برگزاری ۱۳۹۲/۰۳/۰۱.

## فصل چهارم:

رسیدگی ماهوی به دعوائی تایید انفساخ (شروط فاسخ)

انفساخ عقد، به انحلال قهری و خود به خودی عقد گفته می‌شود، بدون اینکه اراده متعاقدين در چنین انحلالی مدخلیت داشته باشد، در غالب موارد انفساخ ناشی از گنجاندن شرط فاسخ در قرارداد است. باید توجه داشت که اگرچه شرط فاسخ در مرحله ایجاد، ریشه در عمل حقوقی و اراده طرفین دارد و از توافق طرفین قرارداد نشأت می‌گیرد، لکن در اثر گذاری به نحو قهری و غیرارادی عمل می‌نماید و موجب انحلال عقد می‌شود. به منظور تفاوت بین فسخ و انفساخ اجمالاً می‌توان گفت که اگر در مبیعه نامه چنین شرط شود؛ «چنانچه چک در موعد مقرر پاس نشود بایع حق فسخ داشته باشد»، چنین شرطی موجب حق فسخ و خواهان باید دادخواست تایید فسخ را مطرح نماید، اما اگر در قرارداد چنین ذکر شود؛ «چنانچه چک در موعد مقرر پاس نشود بایع منفسخ می‌شود»، چنین شرطی، اجمالاً شرط فاسخ خوانده می‌شود و در صورت تحقق آن، خواهان بایستی دادخواست تایید انفساخ را مطرح نماید.

البته تشخیص «شرط موجب حق فسخ» و «شرط فاسخ» همیشه آسان نیست، چراکه متعاقدين و همچنین مشاورین املاک، از الفاظ حقوقی آگاهی چندانی نداشته و گهگاهی آنها را به جای یکدیگر به کار می‌برند، لیکن دادرسی بایستی با توجه به نحوه انشای شرایط به ماهیت آن پی‌ببرد، در رای زیر به چنین موضوعی پرداخته شده است و علیرغم به کار بردن کلمه «فسخ» در قرارداد، برداشت «انفساخ» شده است.

دادگاه با بررسی اوراق و محتویات پرونده ختم دادرسی را اعلام و با استعانت از ذات اقدس احدیت (جل جلاله) و ذوات مطهره معصومین (ع) به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

### رأی دادگاه

در این پرونده خانم زرش به وکالت از خواهان آقای ح. ک دادخواستی به طرفیت خوانده آقای ب. ج به خواسته ۱- اعلام انفساخ قرارداد بیع عادی مورخه ۹۸/۱۲/۲۷ در خصوص هفتاد و پنج صدم دانگ از شش دانگ عرصه و اعیان پلاک ثبتی ۵۱ فرعی از ۱۲۴ اصلی بخش یک حومه کرمانشاه به علت حدوث شرط فاسخ مقوم به ۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و ۲- صدور حکم بر بطلان سند قطعی انتقال شماره ۱۵۳۸۲ مورخه ۹۹/۰۲/۰۷ دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۶۱ کرمانشاه در خصوص ملک موضوع مبیعه نامه بشرح موصوف مقوم به ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به انضمام کلیه خسارات دادرسی از جمله هزینه دادرسی و حق الوکاله و کیل تقدیم و ضمن پیوست نمودن رونوشتی از مبیعه نامه استنادی و ایضاً رونوشتی از دو فقره چک به همراه گواهینامه‌های عدم پرداختی صادره از بانک محال علیه، اجمالاً و البته مفاداً چنین اظهار داشته اند که " ... موکل به موجب قراردادی عادی پیوستی ملکی با مشخصات مندرج در قرارداد را به خوانده و به صورت بیع انتقال داده است و بعد از انعقاد عقد، مبیع هم تحویل خوانده شده و ایشان در خصوص آن سند انتقال قطعی هم اخذ نموده است. ولی از آنجا که در قرارداد تنظیمی قید شده در صورت پاس نشدن چکها، معامله منفسخ می شود. با توجه به اینکه هیچ یک از چک‌های موضوع پرونده در تاریخ مندرج در آنها پاس نشده، فلذا شرط فاسخ حادث و قرارداد بیع هم منفسخ شده است. بنابراین از دادگاه تقاضای اعلان انفساخ قرارداد و بطلان سند رسمی انتقال پیرامون مبیع موضوع قرارداد را دارم ... " در مقابل خوانده ضمن بیان دفاعیاتی اجمالاً چنین اشعار داشتند که " ... از آنجا که قسمتی از ملک فروخته شده توسط خواهان (=بیست و پنج صدم دانگ) متعلق به غیر بوده است فلذا از کارسازی وجه چکها امتناع نموده و در این خصوص شکایت کیفری طرح کرده ام ... " بدین ترتیب با التفات به آنچه گذشت و با عنایت به جامع اوراق و محتویات پرونده و با این استدلال که " اولاً و مستفاد از مواد ۱۰، ۱۹، ۲۰ و ۲۲۰ قانون مدنی، قراردادهای خصوصی نسبت به متعاقدين آن نافذ و لازم الاجرا بوده و طرفین قرارداد ملتزم و

ماخوذ به کلیه تعهدات و شروط قراردادی می‌باشند. ثانیاً و مستنبط از قرارداد عادی تنظیمی بین متداعیین، عبارت دست نویس مندرج در ماده ۳ قرارداد تنظیمی، با ادبیات «در صورت پاس نشدن چکها، معامله فسخ میگردد»، نوعی شرط فاسخ بوده که بر اساس آن، عدم کارسازی وجه چکهای صادره توسط خواننده، انفساخ معامله (=انحلال قهری قرارداد) را در پی خواهد داشت. ثالثاً و تشریحاً، علیرغم استفاده از لفظ «فسخ» در شرط مابه النزاع، به زعم دادگاه، قصد متعاقدین از درج این شرط در قرارداد تنظیمی «شرط فاسخ» است و نه شرط «موجد حق فسخ». چراکه؛ (۱) بر اساس ماده ۲۲۴ قانون مدنی، الفاظ عقود محمول است بر معانی عرفیه، و در عرف قرارداد نویسی حاکم بر بازار معاملات املاک خصوصاً بین مشاورین املاک غیرمتخصص، تفاوت معنایی بین «فسخ» و «منفسخ» به علت تخصصی بودن این عبارات و ایضاً تشابه ظاهری آنها، وجود ندارد فلذا در تفسیر چنین الفاظی نمی‌توان صرفاً به معنای لغوی آنها اکتفا نمود بلکه سیاق عبارت و ایضاً محتوای کل سند در نوع تفسیر موثر است. (۲) از آنجا که در قرارداد تنظیمی، علاوه بر شرط منعکس در ماده ۳ (=شرط فاسخ)، در ماده ۶ قرارداد، «شرط موجد حق فسخ» با الفاظ و عباراتی متفاوت آمده است، اگر متعاقدین قصد داشتند عدم پرداخت وجه چکها، شرطی موجد حق فسخ برای بایع (=خواهان) باشد، بایستی عبارت فارسی آن با عبارت قسمت دیگر قرارداد برای ایجاد حق فسخ برابری نماید که چنین نیست. (۳) مقارنت لفظ «فسخ» بلافاصله بعد از لفظ «معامله» در شرط موردنظر، دلالت بر این دارد که قصد متعاملین، مصادف بودن انحلال خود بخودی معامله با عدم پرداخت وجه چکها است چراکه در «شرط موجد حق فسخ»، لفظ «فسخ» با «شخص ذوالخیار» قرین میگردد- و عبارت چنین خواهد بود- در صورت عدم پاس شدن چکها، بایع حق فسخ خواهد داشت- (۴) از لحاظ ادبی، فعل «میگردد» در شرط مابه النزاع، به علت استعمال در معنای «شدن»، در زمره افعال ربطی بوده که در ادبیات فارسی حمل بر معنی «است» خواهد شد که با این وصف، عبارت شرط مختلف فیه چنین تفسیر می‌شود- در صورت عدم پاس شدن چکها، معامله فسخ است- که با این



تعبیر، در فاسخ بون این شرط، تردیدی باقی نمی‌ماند. رابعاً و موکداً، با توجه به عدم کارسازی وجه چک‌های موضوع قرارداد مستند به صدور گواهینامه‌های عدم پرداختی صادره از بانک‌های محال علیه مویداً به اظهارات و به نوعی اقرار خواننده منعکس در پرونده، شرط فاسخ محقق و مآلاً معامله منسوخ خواهد بود. خامساً و مضافاً، در فرض صحت ادعای خواننده پیرامون مستحق للغير در آمدن قسمتی از مبيع (=بیست و پنج صدم دانگ از هفتاد و پنج صدم دانگ ملک موضوع قرارداد)، با بطلان معامله در خصوص قسمتی که متعلق به ثالث بوده است، صرفاً خواننده محق در استفاده از خیار تبعض صفقه منعکس در ماده ۴۴۱ قانون مدنی است و در وضع موجود یعنی عدم اثبات مستحق للغير در آمدن قسمتی از مبيع توسط خواننده و متعاقباً عدم استفاده ایشان از خیار تبعض صفقه و ...، این دفاع نمی‌تواند مستمسکی جهت عدم پرداخت وجه چک‌های موضوع پرونده باشد. "بناءً علی هذا دادگاه دعوی مطروحه را در هر دو قسمت شایسته اجابت و پذیرش دانسته و مستنداً به مواد ۱۰، ۲۱۹ و ۲۲۰ قانون مدنی و هم چنین مواد ۱۹۸، ۵۰۲، ۵۱۵، ۵۱۹ قانون آئین دادرسی مدنی، ضمن اعلام انفساخ قرارداد بیع انعقادی بین متداعیین به تاریخ ۲۷/۱۲/۹۸، حکم بر ابطال سند قطعی انتقال ماخوذه توسط خواننده صرفاً در خصوص هفتاد و پنج صدم دانگ موضوع قرارداد بیع منفسخ شده، صادر و اعلام می‌گردد. در ضمن خواننده مکلف به پرداخت کلیه خسارات دادرسی از جمله هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل به ماخذ خواسته‌های موضوع پرونده از باب تسبیب در طرح دعوی در حق خواهان است، رأی صادره حضوری و ظرف مدت بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در محکمه محترم تجدیدنظر استان کرمانشاه می‌باشد.

حمزه داودی - رئیس شعبه چهارم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان کرمانشاه  
در این خصوص به نشست‌های قضائی و نمونه آرا به شرح ذیل اشاره می‌شود.

موضوع: قید شرط حق فسخ در صورت صدور گواهی عدم پرداخت چک  
پرسش: هرگاه در بیع‌نامه شرط شده باشد اگر یکی از چک‌های صادرشده از  
سوی خریدار برای پرداخت بخشی از ثمن منتهی به صدور گواهی عدم  
پرداخت شود، معامله منفسخ است: اولاً: آیا این شرط، شرط فعل است یا  
نتیجه؟ ثانیاً: آیا صحیح است یا باطل یا مبطل؟<sup>۱</sup>

#### نظر هیئت عالی

نشست قضایی (۱) مدنی: چنانچه در مبایعه‌نامه شرط شده باشد که چنانچه هر  
یک از چک‌هایی که خریدار بابت پرداخت بخشی از بهای مورد معامله به فروشنده  
تسلیم نموده، منتهی به صدور گواهی عدم پرداخت شود فروشنده حق فسخ قرارداد  
را داشته باشد، اولاً: چنین شرطی، شرط فعل است اثباتاً یا نفیاً. ثانیاً: صرف وجود  
چنین شرطی باعث انحلال عقد نمی‌شود، بلکه تصریح حق فسخ مبتنی بر بنای  
متعاملین و توافق آنان است. در صورتی که اعمال چنین حقی دارای مدت بوده و یا  
از قرارداد (تاریخ تنظیم مبایعه‌نامه و تاریخ حضور در دفترخانه) مدت اعمال حق  
فسخ احراز گردد، این حق به عنوان اختیار فسخ قابل اعمال است. به عبارت دیگر  
فروشنده اختیار دارد الزام فروشنده را به پرداخت وجه چک خواستار شده یا از  
اختیار فسخ در مدت قانونی استفاده کند. بنا به مراتب نظر اکثریت تأیید می‌شود.

#### نظر اکثریت

مفاد چنین شرایطی در قراردادها در واقع انجام فعلی توسط مشتری است و آن  
این که در موقع معین اقساط ثمن را پرداخت کند. بنابراین، شرایط و احکام مربوط به  
شرط فعل نسبت به آن جاری می‌شود. امتناع مشتری از تأدیه به موقع ثمن فی نفسه  
موجب انفساخ و برهم خوردن معامله نمی‌گردد، زیرا هر عمل حقوقی محتاج به  
انشاء است و انشاء، لفظ یا فعلی است که دلالت بر آن کند. بنابراین، هرگاه اراده  
طرفین از چنین شرطی ایجاد و جعل حق خیار برای بایع باشد، به محض تخلف  
مشتری بایع می‌تواند از حق فسخ خود استفاده کرده و معامله را برهم زند. اما اگر

۱. صورت جلسه نشست قضایی برگزار شده توسط استان قم / شهر قم تاریخ برگزاری ۱۳۸۷/۰۱/۲۲.

اراده آنها انفساخ خود به خودی عقد باشد، چون موجبی برای برهم خوردن معامله ایجاد نشده، شرط مذکور بی اعتبار است و عقد به قوت و اعتبار خود باقی است.

#### نظر اقلیت

با توجه به تعریفی که در ماده ۲۳۴ قانون مدنی از شرط نتیجه شده و به موجب آن تحقق امری در خارج شرط شده است، شرط انفساخ معامله در صورت امتناع مشتری از پرداخت به موقع اقساط نوعی شرط نتیجه است و موجبی برای بطلان چنین شرطی وجود ندارد. اشخاص در انعقاد قراردادهای خصوصی مشروع با یکدیگر آزادند و طرفین می توانند به وسیله درج شرطی ضمن عقد اصلی، اثر یک ماهیت حقوقی را در خارج به وجود آورند.

#### موضوع: ماهیت حقوقی شرط انفساخ در بیع

پرسش: در قرارداد بیع ملکی، مقرر می شود بخشی از ثمن معامله به صورت چک وعده دار پرداخت شود و در قرارداد قید می شود اگر چک پاس نشد معامله منفسخ است. سوال این است: اولاً ماهیت حقوقی شرط مذکور (شرط انفساخ)، چیست؟ ثانیاً: آیا شرط مذکور، صحیح است یا باطل؟<sup>۱</sup>

#### نظر هیئت عالی

شرط ذکر شده در پرسش از نوع شرط نتیجه‌ی معلق و منفی است و با هیچ یک از شروط باطل و مبطل تطبیق ندارد و با توجه به مفاد مواد ۱۰ و ۲۳۴ قانون مدنی چنین شرطی صحیح است و برای انحلال قرارداد نیاز به اعمال اراده‌ی انشایی وجود ندارد؛ به علاوه تعلیق شرط انفساخ نیز ضروری به صحت عقد وارد نمی کند زیرا شرط عرفاً التزام جداگانه‌ای است و آثار و توابع خاص خود را دارد؛ به همین جهت قائلین به بطلان عقد معلق، شرط معلق را صحیح دانسته اند.

#### نظر انفاقی

اولاً شرط انفساخ از حیث حقوقی، متفاوت با شرط فسخ می باشد و به محض

۱. صورت جلسه نشست قضائی برگزار شده توسط استان قم / شهر قم تاریخ برگزاری ۱۳۹۷/۰۴/۰۷.