

Submit Date: 09 May 2026

Revise Date: 01 September 2026

Accept Date: 08 September 2026

Initial Publish: 10 September 2026

Final Publish: 20 February 2028

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

Challenges to Judicial Justice in the Restitution of the Sold Property and the Precariousness of the Rights of a Good-Faith Holder in Light of Supreme Court Unification of Precedent Decision No. 810

Shahin Shami Aghdam¹, Narges Zohari^{2*}

1. Department of Law, Tak.C., Islamic Azad University, Takestan, Iran

2. PhD Student in Private Law, Edalat University, Tehran, Iran

* Corresponding Author's Email: farzadsarvineh@gmail.com

ABSTRACT

Ensuring judicial justice and safeguarding transactional security are among the most fundamental objectives of a legal system, particularly where the original seller's right of rescission conflicts with the rights of subsequent transferees. In installment sale contracts, the intermediary buyer's failure to pay the installments of the purchase price, coupled with the subsequent transfer of the sold property to a third party, gives rise to a complex legal issue concerning whether restitution of the specific property is permissible. The issuance of Unification of Precedent Decision No. 810, dated May 25, 2021, by the General Assembly of the Supreme Court, which permits restitution of the property itself and renders a subsequent transfer ineffective under the prescribed circumstances, constituted a significant development in judicial practice. This study aims to critically examine and analyze the foundations of this decision, assess its effectiveness from the perspective of judicial justice, and investigate the legal status of a good-faith holder. The research employs a descriptive-analytical method, with data collected through library research. The findings indicate that an expansive interpretation of Decision No. 810 and the prioritization of the right of rescission over the rights of subsequent transferees may, in certain circumstances, undermine the protection afforded to good-faith third parties and the principle of transactional security, thereby creating instability throughout the chain of transactions. Judicial justice requires a distinction to be drawn between the defaulting initial buyer and an uninformed third party acting in good faith, and the legal effects of the subsequent transfer should be assessed in light of the third party's knowledge or lack thereof and the terms of the original contract. Accordingly, where the third party's good faith is established, protecting that party while compensating the original seller through the contractual liability of the initial buyer and the recovery of an appropriate substitute may provide a balanced solution that reconciles protection of the original owner, judicial justice, and transactional security.

Keywords: *Judicial justice, Unification of Precedent Decision No. 810, good-faith holder, restitution of the sold property, installment sale, transactional security, constructive loss.*

How to cite: Shami Aghdam, S. & Zohari, N. (2027). Challenges to Judicial Justice in the Restitution of the Sold Property and the Precariousness of the Rights of a Good-Faith Holder in Light of Supreme Court Unification of Precedent Decision No. 810. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 5(6), 1-20.



تاریخ ارسال: ۱۹ اردیبهشت ۱۴۰۵
 تاریخ بازنگری: ۱۰ شهریور ۱۴۰۵
 تاریخ پذیرش: ۱۷ شهریور ۱۴۰۵
 تاریخ چاپ اولیه: ۱۹ شهریور ۱۴۰۵
 تاریخ چاپ نهایی: ۱ اسفند ۱۴۰۶

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

چالش‌های عدالت قضایی در استرداد مبیع و تزلزل حقوق دارنده با حسن نیت در پرتو رأی وحدت رویه ۸۱۰ دیوان عالی کشور

شاهین شامی اقدم^۱، نرگس زهری^۲*

۱. گروه حقوق، واحد تاکستان، دانشگاه آزاد اسلامی، تاکستان، ایران

۲. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه عدالت، تهران، ایران

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: farzadsarvineh@gmail.com

چکیده

تأمین عدالت قضایی و صیانت از امنیت معاملات در زمره بنیادین‌ترین اهداف نظام حقوقی است که در تقابل میان حق فسخ فروشنده اولیه و حقوق ایادی بعدی جلوه‌گر می‌شود. در قراردادهای فروش اقساطی، عدم پرداخت اقساط ثمن توسط خریدار واسط و انتقال مبیع به شخص ثالث، چالش پیچیده‌ای پیرامون امکان یا عدم امکان استرداد عین مبیع پدید می‌آورد. صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۰۴/۰۳/۱۴۰۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور با تجویز استرداد عین مال و بی‌اثر دانستن انتقال بعدی در شرایط مقرر، تحول مهمی در رویه قضایی ایجاد کرد. این پژوهش با هدف نقد و واکاوی مبانی رأی مزبور، سنجش کارآمدی آن در ترازوی عدالت قضایی و بررسی وضعیت حقوقی دارنده با حسن نیت، به روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از شیوه گردآوری کتابخانه‌ای انجام شده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که تفسیر موسع از رأی ۸۱۰ و تقدم حق فسخ بر حقوق ایادی بعدی، در مواردی می‌تواند حمایت از ثالث با حسن نیت و اصل امنیت معاملات را با چالش مواجه سازد و به بی‌ثباتی در زنجیره دادوستدها بینجامد. عدالت قضایی اقتضا دارد میان خریدار نخست متخلف و ثالث بی‌خبر و با حسن نیت تفکیک شود و آثار حقوقی انتقال بعدی با توجه به علم یا جهل ثالث و شرایط قرارداد نخست مورد ارزیابی قرار گیرد. بر این اساس، در فرض احراز حسن نیت ثالث، حمایت از وی و جبران حق فروشنده اولیه از طریق مسئولیت قراردادی خریدار نخست و مطالبه بدل مناسب، می‌تواند راهکاری متوازن برای جمع میان حمایت از مالک اولیه، عدالت قضایی و امنیت معاملات باشد.

کلیدواژگان: عدالت قضایی، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، دارنده با حسن نیت، استرداد مبیع، فروش اقساطی، امنیت معاملات، تلف حکمی.

نحوه استناددهی: شامی اقدم، شاهین، و زهری، نرگس. (۱۴۰۶). چالش‌های عدالت قضایی در استرداد مبیع و تزلزل حقوق دارنده با حسن نیت در پرتو رأی وحدت رویه ۸۱۰ دیوان عالی کشور. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*، ۵(۶)، ۱-۲۰.

انتقال مبیع از سوی خریدار به شخص دیگر، مبیع باید به بایع مسترد شود. هیأت عمومی همچنین مقرر کرده است که عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور، با توجه به درج آن در متن قرارداد، رفتار متعارف اشخاص و حق تقدم مالک، مانع از بی اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود.

اهمیت رأی مزبور از آن جهت است که آثار آن صرفاً به رابطه قراردادی میان بایع و خریدار نخست محدود نمی شود، بلکه وضعیت معاملات بعدی و جایگاه حقوقی منتقل الیه را نیز تحت تأثیر قرار می دهد. از یک سو، پذیرش حق استرداد عین، امکان حمایت مؤثر از فروشنده ای را فراهم می کند که در قرارداد اولیه برای تضمین پرداخت ثمن، حق فسخ و استرداد مبیع را برای خود پیش بینی کرده است؛ از سوی دیگر، اجرای این حکم نسبت به ثالثی که پس از انتقال مبیع و با اعتماد به وضعیت ظاهری آن اقدام به معامله کرده است، مسئله حمایت از حسن نیت و امنیت معاملات را مطرح می سازد.

مبنای مهم این رویکرد در ماده ۴۵۴ قانون مدنی نیز قابل بررسی است. به موجب این ماده، هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود، اجاره باطل نمی شود؛ مگر آنکه عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده باشد. رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ با استناد به همین حکم، در کنار مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴ و ۲۲۵ قانون مدنی، از وجود شرط قراردادی درباره عدم انتقال مبیع و استرداد آن پس از فسخ، نتیجه ای متفاوت از قاعده عادی آثار فسخ بر تصرفات بعدی استنباط کرده است. از این رو، قلمرو رأی ۸۱۰ را باید در ارتباط با وجود چنین شرطی در قرارداد نخست تحلیل کرد و نمی توان مفاد آن را بدون توجه به شرایط مقرر در رأی، به تمامی موارد فسخ بیع و انتقال بعدی تسری داد.

با این حال، یکی از مهم ترین چالش های رأی ۸۱۰، وضعیت منتقل الیه ای است که از وجود حق فسخ یا شرط عدم انتقال مبیع

عدالت قضایی و امنیت معاملات از جمله ارزش های بنیادین نظام حقوقی در تنظیم روابط خصوصی و ایجاد اعتماد نسبت به آثار حقوقی معاملات هستند. در این میان، حمایت از حقوق مالک و فروشنده اولیه، هرچند از الزامات نظام مالکیت و قراردادهاست، نمی تواند بدون توجه به وضعیت اشخاصی که پس از انعقاد قرارداد نخست، مال موضوع معامله را تحصیل کرده اند، مورد ارزیابی قرار گیرد. تعارض میان حق فسخ فروشنده اولیه و حقوق منتقل الیه بعدی، به ویژه در قراردادهای فروش اقساطی، یکی از موقعیت هایی است که در آن ضرورت ایجاد تعادل میان حمایت از حق مالک و حفظ ثبات و امنیت معاملات آشکار می شود.

در قراردادهای فروش اقساطی، طرفین ممکن است برای تضمین پرداخت ثمن، عدم پرداخت اقساط در مواعد مقرر را به عنوان شرط تحقق حق فسخ فروشنده قرار دهند و در کنار آن، استرداد مبیع را نیز در صورت اعمال حق فسخ پیش بینی کنند. بر اساس ماده ۲۱۹ قانون مدنی، عقود که بر طبق قانون واقع شده باشند، بین متعاملین و قائم مقام آنان لازم الاتباع هستند و مطابق ماده ۲۲۰، متعاملین نه تنها به مفاد صریح قرارداد، بلکه به نتایجی که به موجب عرف و عادت یا قانون از عقد حاصل می شود نیز ملزم اند. همچنین، مواد ۲۲۴ و ۲۲۵ قانون مدنی در تفسیر الفاظ و تشخیص آثار عرفی قرارداد، نقش عرف و امور متعارف را مورد توجه قرار داده اند. این مجموعه مقررات، مبنای قراردادی و عرفی تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ را تشکیل می دهد.

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در بستر اختلاف درباره آثار عدم پرداخت اقساط ثمن و انتقال بعدی مبیع صادر شده است. مطابق مفاد رأی، 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 داشته باشد، با تحقق شرط و اعمال حق فسخ، حتی در صورت

و ثالث جاهل و بدون توجه به شرایط قرارداد نخست، می‌تواند با الزامات عدالت قضایی و امنیت معاملات در تعارض قرار گیرد. بر این اساس، در فرض احراز حسن نیت ثالث و فقدان تبانی یا علم وی نسبت به حق فسخ فروشنده، حمایت از وضعیت حقوقی وی و هدایت فروشنده اولیه به سمت مطالبه بدل یا خسارت از خریدار نخست، می‌تواند در مقایسه با استرداد عین در همه موارد، راهکاری متوازن‌تر برای جمع میان حقوق فروشنده اولیه و ضرورت ثبات معاملات باشد.

مبانی نظری و مرور ادبیات پژوهش

مفهوم عدالت قضایی

عدالت از بنیادی‌ترین مفاهیم در فلسفه حقوق و نظام دادرسی است و در ارزیابی عملکرد نهادهای قضایی، صرفاً به انطباق شکلی احکام با متون قانونی فروکاسته نمی‌شود. عدالت قضایی را می‌توان در دو ساحت «شکلی» و «ماهوی» صورت‌بندی کرد: در بعد شکلی، رعایت اصل قانونی بودن، بی‌طرفی مرجع رسیدگی، تضمین حقوق دفاعی و برابری اصحاب دعوا در برابر قانون مطمح نظر است؛ اما در بعد ماهوی، عادلانه بودن فرجام تصمیم و تناسب آثار وضعی آن با حقوق بنیادین و موقعیت اصحاب حق مورد سنجش قرار می‌گیرد. از این منظر، عدالت قضایی زمانی تحقق می‌یابد که یک تأسیس یا تصمیم قضایی، پیامدهای ساختاری و عملی خود را بر زیست حقوقی و اقتصادی تمامی اشخاص متأثر از آن نتیجه‌مورد توجه قرار دهد. در پژوهش‌های معاصر، امنیت قضایی در پیوند مستقیم با تحقق دادرسی عادلانه و حفظ اعتماد عمومی تحلیل شده و قوام آن وابسته به حاکمیت قانون، شفافیت و پیش‌بینی‌پذیری احکام دانسته شده است (Mehrzad et al., 2024).

در حوزه حقوق خصوصی، مسئله عدالت هنگامی به اوج حساسیت می‌رسد که اعمال یک حق قراردادی یا قانونی توسط یکی از طرفین، آثاری قهری و سلب‌کننده نسبت به موقعیت

اطلاع نداشته است. رأی، صرف عدم اطلاع خریدار بعدی را برای حمایت از وی کافی ندانسته و با توجه به درج شرط در قرارداد نخست، حق مالک اولیه را مقدم دانسته است. این رویکرد، از منظر حمایت از اعتبار قرارداد نخست قابل دفاع است؛ اما از منظر عدالت قضایی و امنیت معاملات، این پرسش را مطرح می‌کند که آیا صرف درج شرط در قرارداد اولیه، در همه موارد می‌تواند بر اعتماد مشروع شخص ثالثی که در زمان معامله از آن بی‌اطلاع بوده است، غلبه کند؟

مسئله زمانی اهمیت بیشتری می‌یابد که ثالث بدون تبانی با خریدار نخست، با رعایت تشریفات متعارف معامله و بدون آگاهی از تخلف وی اقدام به تحصیل میبع کرده باشد. در چنین وضعیتی، استرداد عین مال ممکن است ثالثی را که نقشی در نقض تعهد قراردادی نداشته است، با زیانی مواجه کند که منشأ آن رابطه قراردادی میان فروشنده اولیه و خریدار نخست بوده است. در مقابل، نادیده گرفتن حق فروشنده اولیه نیز می‌تواند موجب تضعیف ضمانت اجرای شرط قراردادی و کاهش اعتبار حقوق ناشی از عقد نخست شود. بنابراین، مسئله اصلی، انتخاب مطلق میان یکی از این دو حق نیست، بلکه یافتن معیاری برای توزیع عادلانه آثار فسخ و انتقال بعدی میان اشخاص درگیر در زنجیره معاملات است.

پژوهش حاضر با تمرکز بر این تعارض، مبانی و قلمرو رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ را بررسی و کارآمدی آن را از منظر عدالت قضایی و امنیت معاملات ارزیابی می‌کند. پرسش اصلی پژوهش آن است که در نظام حقوقی ایران، در فرض انتقال میبع در قرارداد فروش اقساطی و سپس اعمال حق فسخ فروشنده اولیه، چه سازوکاری می‌تواند میان حق فروشنده، امنیت معاملات و حمایت از دارنده با حسن نیت تعادل برقرار کند؟

فرضیه پژوهش آن است که تفسیر و اجرای موسع رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، بدون تفکیک میان وضعیت حقوقی ثالث عالم

متعارف اشخاص و حق تقدم مالک، موجب بی‌اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود.»

اهمیت سنجش عدالت قضایی در تحلیل این رأی از آنجا ناشی می‌شود که انشای رأی موجب انتقال کامل بار تخلف متعهد نخست (عدم کارسازی ثمن) به دوش شخص ثالثی می‌شود که هیچ‌گونه قصور، تقصیر یا مداخلیتی در نقض عهد نداشته است. این در حالی است که نادیده گرفتن حق فروشنده نخست نیز به تضعیف وثایق قراردادی و تشجیع خریداران متخلف به فرار از ایفای تعهد می‌انجامد؛ بنابراین، رسالت بنیادین عدالت قضایی، گزینش مطلق یکی از طرفین نیست، بلکه «توزیع عادلانه آثار انحلال عقد و تعیین نقطه بهینه مسئولیت مدنی» است. از منظر موازین عدل و انصاف، خریدار اولیه که با سوءاستفاده از ظاهر تصرف و نقض عهد، زمینه این تشتت را فراهم کرده، باید پاسخگوی آثار زیان‌بار رفتار خود باشد.

در همین راستا، نظریه «انصاف ماهوی» در دکرین حقوق قراردادهای جایگاه ویژه‌ای یافته است. پژوهش‌های حوزه نظری حقوق تصریح دارند که نظام قانون‌گذاری و قضا نمی‌تواند نسبت به آثار نامتعادل و توزیع ناعادلانه ریسک در روابط معاملاتی بی‌تفاوت بماند و نیروی الزام‌آور عقد باید در پرتو ملاحظات عدالت معاوضی و انصاف تفسیر گردد (Ramin et al., 2022). اعمال این معیار مانع از آن می‌شود که یک شرط قراردادی، ابزاری برای ابطال حقوق مکتسبه و مشروع اشخاص با حسن‌نیت در جامعه قرار گیرد. از این‌رو، عدالت قضایی مقتضی آن است که از طریق ضوابطی روشن، میان انتقال‌گیرنده‌ای که با علم و تبانی وارد معامله شده با ثالثی که با اتکا بر ظواهر عرفی و اقدامات متعارف مال را تملک کرده، تفکیک ماهوی قائل شویم.

امنیت معاملات و اعتماد مشروع

امنیت معاملات سنگ‌بنای ثبات نظام اقتصادی و مبادلات بازرگانی است. مقصود از امنیت معاملات آن است که فعالان اقتصادی و

شخص ثالث خارج از عقد برجای گذارد. در چنین وضعیتی، دستگاه قضایی با تعارض میان حمایت از «اصل لزوم و احترام به حاکمیت اراده در قرارداد نخست» و «حمایت از حقوق مکتسبه و مشروع اشخاص ثالث» روبه‌رو می‌شود. موازین عدالت قضایی ایجاب می‌کند که محاکم ضمن پاسداشت مفاد توافق طرفین، پیامدهای نامتناسب انحلال عقد را بر اشخاص بی‌تقصیر تحمیل نکنند.

در موضوع رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، این تلاقی حقوقی به‌صورت مستقیم میان فروشنده اولیه و منتقل‌الیه با حسن‌نیت متبلور شده است. فروشنده اولیه قالب عقد بیع نسبه یا اقساطی، به استناد اصل حاکمیت اراده، برای خود در صورت عدم وصول چک‌ها یا اقساط ثمن، حق فسخ و استرداد مبیع را شرط می‌نماید؛ از سوی دیگر، مشتری نخست پیش از انقضای اجل یا اعمال خيار، بر مبنای اثر تملیکی بیع (ماده ۳۶۲ قانون مدنی) مبیع را به شخص دیگری واگذار می‌کند. در فرضی که منتقل‌الیه بعدی بدون تبانی و با بی‌اطلاعی کامل از شرط پنهان قرارداد نخست اقدام به معامله نموده باشد، اعمال حق فسخ اولیه در قالب استرداد عین مال، موقعیت اقتصادی و حقوقی ثالث را یک‌سره درهم می‌شکند.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۰۴/۰۳/۱۴۰۰ (منتشرشده در روزنامه رسمی شماره ۲۲۲۱۴ مورخ ۰۳/۰۴/۱۴۰۰)، با استناد به مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی مقرر داشته است:

«...چنانچه در ضمن عقد بیع شرط شود در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین‌شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد، با تحقق شرط و اعمال حق فسخ، ولو اینکه خریدار بدون در نظر گرفتن حق فسخ مبیع را به شخص دیگری فروخته باشد، مبیع باید به بايع مسترد شود و عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور، با توجه به درج آن در متن قرارداد، به اقتضای رفتار

آحاد شهروندان بتوانند بر پایه وضعیت حقوقی ظاهری و متعارف، به انعقاد قرارداد مبادرت ورزند و ترتب آثار آن را با درجه‌ای اطمینان‌بخش و معقول پیش‌بینی کنند. هراندازه سازوکارهای فسخ یا انحلال قراردادهای پنهان‌پیشین بتواند معاملات مستقر لاحق را متزلزل سازد، اعتماد عمومی به سازوکار بازار و نهاد بیع سلب خواهد شد.

امنیت معاملات پیوندی ناگسستنی با «اصل پیش‌بینی‌پذیری حقوقی» و «امنیت قضایی» دارد. در نظام‌های حقوقی پیشرفته، تصمیمات قضایی باید به‌گونه‌ای اتخاذ و تثبیت شوند که محل اعتماد مشروع طرفین نسبت به روابط پایدار معاملاتی نباشند (Mehrzad et al., 2024). در مسئله استرداد مبیع، منتقل‌الیه دوم بر مبنای حیات، تصرف مادی و اختیارات تملیکی خریدار نخست (وفق بند ۱ ماده ۳۶۲ ق.م.ا.ق) اقدام به تراضی و پرداخت ثمن کرده است. اگر قاعده قضایی بر آن باشد که با فسخ ناشی از تخلف در رابطه خصوصی مقدم، عین مال از تصرف ثالث خارج گردد، امنیت روانی و حقوقی تمامی ایادی پسین برهم می‌ریزد.

البته حمایت از امنیت معاملات و دارنده مبیع، حمایتی مطلق و بی‌پایه از هر مدعی بی‌اطلاعی نیست؛ بلکه دکتین حقوقی مفهوم «حسن‌نیت» را با محک استانداردهای عینی و رفتار متعارف پیوند می‌زند. در تحلیل دکتین، باید میان «جهل عذرپذیر و واقعی» و «جهل ناشی از سهل‌انگاری یا قابل انتساب» تمایز نهاد. چنانچه قرائن و مستندات وجود داشته که خریدار بعدی را نسبت به متزلزل بودن مالکیت ناقل مطلع سازد و وی بدون بررسی متعارف اقدام به معامله نموده باشد، دفاع بر مبنای حسن‌نیت مسموع نیست؛ اما چنانچه جهل وی با ضوابط عرفی حاکم بر دادوستدها موجه تلقی شود، بی‌اعتنایی محاکم به این اعتماد، محل نظم عمومی اقتصادی است.

در منظومه حقوق مدنی ایران، هرچند مفهوم حسن‌نیت به‌عنوان یک اصل عام، مدون و دارای ضمانت‌اجرای مستقل و منصوص

در تمامی مراحل قرارداد پیش‌بینی نشده، اما در دکتین و تحلیل قواعد عمومی، نقشی بنیادین در تبیین عدالت معاملاتی دارد. اصغری آقمشهدی و ابئی (۲۰۱۰) در تحلیل تطبیقی این مفهوم نشان داده‌اند که در حقوق ایران، مبنای حسن‌نیت از دل اصولی چون منع سوءاستفاده از حق (اصل ۴۰ قانون اساسی)، قواعد حاکم بر تفسیر شروط ضمنی و عرفی (مواد ۲۲۰ و ۲۲۵ قانون مدنی)، منع تدلیس و اخلاق حسنه قابل استنباط است، گرچه ورود آن به نظام تقنینی به‌صورت یک قاعده کلی هنوز با چالش‌های تفسیری مواجه است (Fakhraldin Asghari & Hamidreza, 2010). افزون بر این، پژوهش‌های جدید فقهی - حقوقی نیز نفوذ قواعد رفتاری حسن‌نیت و انصاف را موجب پیشگیری از تحمیل خسارت ناروا و تحکیم‌کننده ثبات اجتماعی و اقتصادی تلقی کرده‌اند (Esmail et al., 2023).

جواهرکلام (۲۰۲۲) در تحلیل و نقد رأی ۸۱۰ دقیقاً انگشت بر همین گره کور نهاده و تصریح می‌کند که این رأی چالش‌های جدی درباره وضعیت اشخاص ثالث بی‌خبر پدید آورده و این پرسش خطیر را پیش روی دکتین قرار داده است که آیا استرداد مطلق عین به بایع نخست، به بهای فروپاشی اعتماد عمومی و متزلزل معاملات در بازار تمام نخواهد شد؟ (Mohammad-Hadi, 2022b). بنابراین، امنیت معاملات در مسئله حاضر بر سه ستون استوار می‌گردد:

قابلیت پیش‌بینی عواقب حقوقی قراردادها؛

پاسداری از اعتماد مشروع انتقال‌گیرنده با حسن‌نیت؛

پرهیز از انتقال ناروای ریسک نقض عهد از متعهد متخلف به شخص ثالث بی‌تقصیر.

جایگاه حق فسخ در قرارداد فروش اقساطی

اختیارات و حق فسخ از ابزارهای بنیادین توزیع ریسک و جبران خسارت ناشی از نقض عهد در حقوق قراردادها محسوب می‌شوند. در بیع‌های مؤجل و اقساطی، فروشنده پیش از دریافت

با این حال، دکتین حقوقی تأکید می‌کند که رأی ۸۱۰ نباید مستمسکی برای بی‌اعتبار ساختن عام و فراگیر معاملات بعدی در هر نوع فسخی قرار گیرد. چنان‌که جواهر کلام تبیین می‌کند، لحن و مبنای تعلیلی رأی مبتنی بر فرضی است که شرط در متن قرارداد نخست به گونه‌ای درج شده که امکان دسترسی و استعلام عرفی آن برای ثالث مقدور باشد؛ لذا در قراردادهای شفاهی، توافقات پنهانی مازاد بر مباحثه‌نامه، یا مواردی که شرط فسخ پس از انعقاد عقد الحاق شده، مبنای رأی منتفی بوده و نمی‌توان حقوق ثالث را مخدوش ساخت (Mohammad-Hadi, 2022b).

این رویکرد مضیق، در رویه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه نیز منعکس است. اداره کل حقوقی در نظریه مشورتی شماره ۱۰۳۴/۱۴۰۰/۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۴/۲۷ و ۱۴/۰۵/۱۴۰۳ و نظریه شماره ۱۰۳۴/۱۴۰۰/۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۴ تصریح کرده است که قاعده عمومی قانون مدنی وفق مواد ۴۵۴، ۴۵۵ و ۳۶۳، نفوذ و صحت تصرفات ناقله خریدار در دوران پیش از فسخ است؛ و رأی وحدت رویه ۸۱۰ استثنایی بر این قاعده بوده و منحصرأ ناظر به قراردادهایی است که در آنها «شرط صریح یا ضمنی مبنی بر عدم انتقال و بقای مبیع تا تسویه اقساط» قید شده باشد. از این رو، حق فسخ ناشی از اختیارات قانونی (مانند غبن و عیب) یا شروطی که متضمن سلب حق انتقال نیستند، مطلقاً توان ابطال معاملات بعدی را ندارند.

تطبیق مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ با موادی چون ۴۶۰ و ۵۰۰ قانون مدنی نیز حاکی از آن است که رویکرد مقنن اولیه بر تحدید دامنه ابطال تصرفات و گرایش به بقای معاملات ایادی لاحق متمرکز بوده است (Mohammad-Hadi, 2022b)؛ بنابراین، حق فسخ فروشنده اولیه در بیع اقساطی، اساساً حقی دینی و متوجه طرف مستقیم قرارداد است، نه یک حق عینی مطلق که تا بی‌نهایت در پی تعقیب عین مال باشد.

آثار فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی و وضعیت حقوقی

ثالث

کامل عوض، اقدام به تسلیم و تملیک مبیع می‌نماید؛ در نتیجه، همواره در معرض مخاطره نکول خریدار، کاهش ارزش پول یا ورشکستگی وی قرار دارد. از این رو، متعاملین برای تأمین امنیت مطالبات بایع، شروطی را در قرارداد می‌گنجانند که متداول‌ترین آن‌ها «خیار تخلف از شرط» و «شرط فاسخ» است.

جواهر کلام (۲۰۲۲) در تفکیک بنیادین این دو تأسیس نشان می‌دهد که در معاملات اقساطی، فروشنده ممکن است برای گریز از اطاله دادرسی و وصول قطعی حقوق خود، تعهد به پرداخت در مواعد معین را مشروط سازد. وی میان «شرط فعل دایر بر تأدیه اقساط» که نقض آن حق فسخ (خیار تخلف از شرط موضوع مواد ۲۳۷ تا ۲۳۹ ق.م.) پدید می‌آورد، و «شرط فاسخ» که به محض تخلف موجب انحلال قهری و خودبه‌خودی بیع می‌گردد، مرزبندی دقیقی ترسیم می‌کند (Mohammad-Hadi, 2022b). این تمایز واجد اثر مستقیم در سرنوشت معاملات لاحق است؛ چراکه زمان، ماهیت و نحوه انحلال در این دو فرض متفاوت است.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی شماره ۸۱۰، با قرائت توأمان مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ماده ۴۵۴ قانون مدنی، بر وضعیتی دست گذاشته است که در آن، حق فسخ به همراه «حق استرداد مبیع» قید شده است. ماده ۴۵۴ مقرر می‌دارد:

«هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود مگر اینکه عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده که در این صورت اجاره باطل است.» دیوان عالی کشور با الغای خصوصیت از عقد اجاره و تنقیح مناط، حکم مندرج در ماده ۴۵۴ را به سایر تصرفات ناقله، از جمله بیع، تسری داده و اشعار داشته است که توافق بر استرداد مبیع، دلالت بر شرط ضمنی عدم انجام تصرفات ناقله دارد؛ بنابراین، خریدار حق انتقال مبیع را نداشته است.

بحرانی‌ترین گره حقوقی پیرامون رأی وحدت رویه ۸۱۰، تعیین وضعیت و سرنوشت معاملات بعدی است. در فرضی که خریدار اول پیش از اعمال فسخ از سوی بایع، مال را به شخص دیگری انتقال دهد، نظام قضایی بر سر دوراهی دشواری قرار می‌گیرد: حفظ حقوق مالک اولیه با ابطال عقود پسین، یا حفظ استقرار مالکیت منتقل‌الیه و تحمیل خسارت بر خریدار نخست.

پیش از صدور رأی وحدت رویه ۸۱۰، دو گرایش متضاد در محاکم وجود داشت:

دیدگاه نخست: با تکیه بر اثر قهقرایی‌نداشتن فسخ در حقوق ایران و تملیکی بودن بیع (ماده ۳۶۲ ق.م)، تصرفات مالک پیش از تاریخ انحلال را کاملاً نافذ و صحیح می‌دانست و با امتناع از استرداد عین، مبیع منتقل‌شده را در حکم تلف تلقی می‌کرد.

دیدگاه دوم: با حاکم دانستن قصد مشترک طرفین و استناد به شروط محدودکننده، تصرفات ناقله مشتری را غیرنافذ و مراعی تلقی کرده و به بایع اولیه حق می‌داد عین را از هر یدی مسترد دارد. این تشتت آرا دقیقاً در آرای متهافت دادگاه تجدیدنظر مازندران بازتاب یافت و منجر به صدور رأی وحدت رویه ۸۱۰

گردید (Mohammad-Hadi, 2022b).

رأی وحدت رویه با برگزیدن دیدگاه دوم، استرداد عین مال را ولو با انتقال آن به ثالث تجویز کرد و عبارت بحث‌برانگیزی را انشا نمود مبنی بر اینکه: «عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور... مانع از زوال حق مالک اولیه نخواهد بود». نقد بنیادین این گزاره در دکترین آن است که با یکسان‌انگاری وضعیت ثالث «عالم» با ثالث «جاهل و با حسن‌نیت»، بنیان اعتماد معاملاتی را در جامعه تضعیف می‌کند. اگر جهل ثالث ناشی از تدلیس خریدار نخست و عدم دسترسی به اسناد باشد، چرا باید تمامی زیان حاصل از تخلف بدهکار نخست به ثالث سرریز شود؟

پاسخ هیأت عمومی آن است که درج شرط در متن سند اولیه، ماهیت ملک را مقید ساخته و رفتار متعارف متعاملین ایجاب

می‌کرده که خریدار بعدی اسناد منشأ ید فروشنده خود را مطالبه و بررسی کند؛ بنابراین، حق تقدم مالک نخست بر هر حق مکتسبه‌ای غلبه دارد. با این‌همه، جواهرکلام (۲۰۲۲) صراحتاً گوشزد می‌کند که انشای رأی ۸۱۰ در عمل با ابهامات جدی تفسیری روبه‌روست؛ این ابهام که آیا مبیع نزد ثالث واقعاً در حکم مال غیر است؟ وضعیت حقوقی عقود لاحق قبل از اعمال فسخ دقیقاً چیست (مراعی، باطل یا معلق)؟ و چگونه می‌توان مرز میان حمایت از مالک اولیه و جلوگیری از تزلزل بازارهای مالی را ترسیم کرد؟ (Mohammad-Hadi, 2022b).

بر این اساس، در پژوهش حاضر، موقعیت ثالث با حسن‌نیت وضعیتی است که باید در ترازوی «قلمرو شرط»، «امکان عرفی آگاهی» و «حسن‌نیت واقعی» سنجیده شود؛ تحلیلی که می‌تواند محاکم را در موارد احراز حسن‌نیت، به‌جای ابطال قهری زنجیره بیع‌ها، به سمت «تلف حکمی» و مراجعه بایع برای دریافت بدل به خریدار متخلف نخست هدایت کند.

مرور ادبیات پژوهش و جایگاه پژوهش حاضر

به لحاظ نوپا بودن رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، ادبیات تخصصی مستقیمی پیرامون تحلیل پیامدهای آن به نگارش درآمده است. شاخص‌ترین اثر تحلیلی در این قلمرو، پژوهش تفصیلی محمدهادی جواهرکلام (۲۰۲۲) با عنوان «اثر فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی؛ تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور» است. این اثر با واکاوی دقیق مستندات فقهی و قانونی، تفکیک خیرات قراردادی از قانونی و ارزیابی شروط انحلال، به نقد رویکرد دیوان در نادیده گرفتن نسبی آثار جهل خریدار بعدی پرداخته و تعمیم بی‌قیدوشرط رأی را مغایر با اصول دادرسی عادلانه و ثبات معاملات دانسته است.

در حوزه حسن‌نیت و جایگاه آن در فقه و حقوق ایران، پژوهش مبنایی فخرالدین اصغری آقمشهدی و حمیدرضا ابوی (۲۰۱۰) تحت عنوان «حسن نیت در اجرای قرارداد در حقوق انگلیس و

قضایی دقیق بر پایه نظریه «تلف حکمی» و «تفکیک حسن نیت موجه از جهل مقصرانه» است تا چارچوبی متعادل در اجرای رأی وحدت رویه ۸۱۰ پیش روی محاکم دادگستری قرار دهد.

روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از حیث هدف، پژوهشی کاربردی است؛ زیرا ضمن بررسی مبانی نظری و حقوقی عدالت قضایی، امنیت معاملات و جایگاه ثالث با حسن نیت، در صدد ارائه معیارهایی برای تفسیر و اجرای رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور و حل تعارض میان حق فروشنده اولیه و حقوق منتقل‌الیه بعدی است. از این منظر، یافته‌های پژوهش می‌تواند در تحلیل و ارزیابی دعاوی مرتبط با فسخ قرارداد نخست و آثار آن بر معاملات بعدی مورد استفاده قرار گیرد.

از حیث ماهیت و روش، پژوهش حاضر از روش توصیفی - تحلیلی و انتقادی بهره می‌گیرد و در بخش‌هایی که به مقایسه مبانی حقوقی و فقهی اختصاص دارد، از رویکرد تطبیقی نیز استفاده می‌کند. در این روش، ابتدا مقررات قانونی، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، آرای قضایی مرتبط، نظریات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه و دیدگاه‌های دکترین حقوقی گردآوری و توصیف شده و سپس مبانی و استدلال‌های موجود درباره آثار فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی و وضعیت حقوقی ثالث مورد تحلیل و ارزیابی انتقادی قرار گرفته است.

قلمرو و منابع پژوهش

از آنجا که پژوهش حاضر ماهیت اسنادی و حقوقی دارد، جامعه آماری به معنای متعارف پژوهش‌های کمی برای آن مطرح نیست. قلمرو داده‌ها و منابع پژوهش مشتمل بر قوانین و مقررات مرتبط، آرای قضایی، آرای وحدت رویه، نظریات مشورتی، منابع فقهی و حقوقی و مقالات علمی مرتبط با موضوع است. در بخش قانونی، به‌ویژه مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵، ۳۶۲، ۳۶۳، ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی مورد بررسی قرار گرفته است. همچنین رأی وحدت رویه

ایران» نشان داد که عدم تصریح به حسن نیت به‌عنوان یک قاعده مستقل در قانون مدنی، مانع از ایفای نقش بنیادین آن در توزیع عادلانه حقوق و تکالیف نیست و می‌توان از مجرای شروط تبانی و عرف مسلم به این اصل دست یافت. در تداوم این جریان، اسمعیل صالحی، سید پدرام خندانی و عباس پهلوانزاده (۲۰۲۳) در مقاله «قواعد حسن نیت و رفتار منصفانه در قراردادها؛ در فقه و حقوق ایران با مطالعه تطبیقی حقوق اتحادیه اروپایی» بر ضرورت بهره‌گیری از رفتار منصفانه و حسن نیت در جهت صیانت از اعتماد اقتصادی در قراردادهای مدنی تأکید نموده‌اند.

در خصوص موازین عدالت معاوضی و انصاف در الزامات قراردادی، پژوهش رامین افتخاری، سیامک رهپیک و علی‌اکبر فرحزادی (۲۰۲۲) با عنوان «بررسی انصاف ماهوی به‌عنوان مبنای الزام‌آوری قرارداد» بنیان نوینی در ادبیات حقوقی ایجاد کرده و مبرهن ساخته است که نیروی قاهره قراردادها نمی‌تواند فارغ از عدالت ماهوی و ارزیابی متوازن آثار آن بر سرنوشت حقوقی اشخاص تفسیر گردد. از دیدگاه امنیت قضایی و حاکمیت قانون نیز مهرزاد رزمجویی، جعفر کوشا و باقر شاملو (۲۰۲۴) در مقاله «بررسی و تحلیل تطبیقی امنیت قضائی در ایران» لزوم پیش‌بینی‌پذیری آرا و پیشگیری از تصمیمات نامتعارف قضایی را شرط بنیادین حفظ سرمایه اجتماعی دادگستری شمرده‌اند.

مرور متون و پژوهش‌های فوق آشکار می‌سازد که اغلب آثار، یا به واکاوی فقهی - مدنی مجرد رأی ۸۱۰ پرداخته‌اند (نظیر جواهرکلام، ۲۰۲۲) و یا مفاهیمی نظیر حسن نیت و امنیت قضایی را به‌صورت انتزاعی و عمومی مطالعه کرده‌اند. پژوهش حاضر با تلفیق این دو حوزه، به رفع این خلأ اساسی پرداخته و سه محور «حق فسخ فروشنده در قراردادهای اقساطی»، «حقوق منتقل‌الیه با حسن نیت» و «دکترین عدالت قضایی و امنیت معاملات» را در یک نظام تحلیلی پیوند می‌زند. وجه تمایز بنیادین این تحقیق، خروج از دوگانه‌سازی سنتی (ابطال مطلق یا رد فسخ) و ارائه ضوابط

شماره ۸۱۰ مورخ ۰۴/۰۳/۱۴۰۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور به‌عنوان محور اصلی تحلیل و آرای قضایی منتهی به صدور آن نیز مورد توجه قرار گرفته‌اند.

در کنار منابع قانونی و قضایی، نظریات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه که درباره قلمرو و آثار رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ صادر شده‌اند نیز بررسی شده‌اند. این نظریات، به‌ویژه از حیث تبیین شرایطی که رأی وحدت رویه ۸۱۰ قابلیت اعمال دارد و تفکیک آن از سایر موارد فسخ و انتقال بعدی، برای تحلیل موضوع پژوهش اهمیت دارند.

شیوه و ابزار گردآوری اطلاعات

اطلاعات و داده‌های مورد نیاز پژوهش به شیوه کتابخانه‌ای - اسنادی گردآوری شده است. در این راستا، منابع قانونی و قضایی از پایگاه‌های رسمی و معتبر قوانین و مقررات و منابع منتشرکننده آرای قضایی استخراج و بررسی شده و برای مطالعه دیدگاه‌های علمی نیز از کتاب‌ها، مقالات علمی - پژوهشی، پایان‌نامه‌ها و پژوهش‌های تخصصی مرتبط با حقوق قراردادها، فسخ، آثار معاملات بعدی، حسن‌نیت، امنیت معاملات و عدالت قضایی استفاده شده است.

در انتخاب منابع، تلاش شده است میان منابع اولیه و ثانویه تفکیک صورت گیرد. قوانین، آرای وحدت رویه، آرای قضایی و نظریات مشورتی در زمره منابع اولیه قرار گرفته و آثار علمی و دکتري حقوقی برای تبیین و ارزیابی مبانی و استدلال‌های حقوقی مورد استفاده قرار گرفته‌اند. همچنین، برای جلوگیری از استناد به منابع غیرقابل احراز، مشخصات کتاب‌شناختی و اعتبار منابع علمی و قضایی مورد بررسی قرار گرفته است.

۳-۳. شیوه تحلیل داده‌ها

تحلیل داده‌های پژوهش به شیوه تحلیل کیفی و استدلال حقوقی - منطقی انجام شده است. در مرحله نخست، مفاهیم و قواعد مرتبط با اصل لزوم قراردادها، حق فسخ، آثار فسخ، انتقال مبیع پیش از

اعمال فسخ و وضعیت حقوقی اشخاص ثالث استخراج و دسته‌بندی شده‌اند. سپس مفاد رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ و مبانی استدلالی آن با این قواعد تطبیق داده شده است.

در مرحله دوم، استدلال هیأت عمومی دیوان عالی کشور در پرتو مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی تحلیل شده و ارتباط میان شرط قراردادی، حق فسخ، تعهد ضمنی به حفظ مبیع و امکان استرداد عین مورد بررسی قرار گرفته است. در این مرحله، میان منطوق رأی، مبانی استدلالی رأی و برداشت‌های قابل استنباط از آن تفکیک شده است تا از توسعه بی‌ضابطه قلمرو رأی جلوگیری شود.

در مرحله سوم، آثار اجرای رأی بر منتقل‌الیه بعدی، به‌ویژه در فرضی که وی از وجود شرط فسخ یا محدودیت انتقال بی‌اطلاع بوده است، از منظر عدالت قضایی و امنیت معاملات مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این بخش، وضعیت ثالث با حسن‌نیت در چارچوب قواعد موجود حقوق ایران بررسی شده و تلاش شده است میان حمایت از حق قراردادی فروشنده اولیه و ضرورت ثبات و پیش‌بینی‌پذیری معاملات تعادل برقرار شود.

در نهایت، با استفاده از یافته‌های حاصل از تحلیل قوانین، رأی وحدت رویه، نظریات مشورتی، آرای قضایی و دکتري حقوقی، راهکارهای قابل طرح برای تفسیر و اجرای متوازن رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ استخراج شده است. بر این اساس، پژوهش حاضر صرفاً به توصیف مفاد رأی اکتفا نمی‌کند، بلکه با رویکردی انتقادی، شرایط اعمال رأی و پیامدهای آن بر حقوق فروشنده اولیه، خریدار نخست و منتقل‌الیه بعدی را ارزیابی می‌کند.

رویکرد تطبیقی پژوهش

در بخش تطبیقی، اصول و مبانی مرتبط با حمایت از اعتماد مشروع، حسن‌نیت و امنیت معاملات در برخی نظام‌های حقوقی مورد توجه قرار می‌گیرد تا امکان ارزیابی ظرفیت‌های حقوق ایران در حمایت متوازن از اشخاص ثالث فراهم شود. هدف از رویکرد

به مواردی است که قرارداد نخست، برخلاف قاعده عمومی، صریحاً یا ضمناً وضعیت متفاوتی را برای تصرفات بعدی مقرر کرده باشد (Sahar, 2023). در تحلیل دکتین نیز درباره مبنای این حکم، از یک سو بر وجود شرط ضمنی حفظ عین و خودداری از انتقال آن تأکید شده و از سوی دیگر، نسبت میان این رویکرد و حمایت از حقوق اشخاص ثالث مورد نقد قرار گرفته است (Mohammad-Hadi, 2022b; Sahar, 2023).

اصل لزوم قراردادها و اعتبار شرط قراردادی

ماده ۲۱۹ قانون مدنی مظهر اصل لزوم قراردادهاست و مقرر می‌کند که عقود واقع شده بر طبق قانون، میان متعاملین و قائم مقام آنان لازم‌الاتباع است، مگر آنکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود. در ساختار رأی ۸۱۰ اهمیت این ماده از آن جهت است که حق فسخ و استرداد مورد نظر فروشنده، ناشی از توافق قراردادی طرفین و شرط مندرج در عقد است و اعمال آن باید در چارچوب مفاد همان قرارداد مورد ارزیابی قرار گیرد.

بر این اساس، هرگاه طرفین در عقد بیع توافق کنند که در صورت عدم تأدیه اقساط ثمن در مواعد معین، فروشنده حق فسخ و استرداد عین مبیع را داشته باشد، چنین شرطی در محدوده اصل آزادی قراردادی و اصل لزوم، برای طرفین الزام‌آور است. خریدار نخست نمی‌تواند با انتقال بعدی مال، تعهد قراردادی خود را به نحوی بی‌اثر کند که اعمال حق فسخ و استرداد عین عملاً ناممکن شود. باین حال، صرف وجود خيار فسخ، به‌خودی‌خود مانع انتقال مالکیت یا انجام معامله بعدی نیست؛ زیرا ماده ۳۶۳ قانون مدنی تصریح دارد که وجود خيار فسخ برای متبایعین مانع انتقال نمی‌شود. بنابراین، مبنای اثرگذاری رأی ۸۱۰ را باید در ویژگی و مفاد شرط قراردادی مورد بحث جست‌وجو کرد، نه در صرف وجود خيار فسخ (Sahar, 2023).

تطبیقی، انتقال مستقیم قواعد نظام‌های خارجی به حقوق ایران نیست؛ بلکه از آن برای شناسایی راهکارهای قابل مقایسه و ارزیابی امکان بهره‌گیری از آن‌ها در چارچوب اصول و قواعد حقوقی ایران استفاده می‌شود.

بر این اساس، روش تطبیقی در پژوهش حاضر نقش تکمیلی دارد و محور اصلی تحلیل همچنان بر حقوق موضوعه ایران، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، آرای قضایی مرتبط و دیدگاه‌های دکتین حقوقی استوار است.

یافته‌ها و بحث

مبنای حقوقی رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۰۴/۰۳/۱۴۰۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مقام حل اختلاف موجود در آرای محاکم درباره آثار فسخ عقد نخست بر معاملات بعدی صادر شده است. موضوع رأی ناظر بر وضعیتی است که در قرارداد بیع، عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد مقرر، برای فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع ایجاد شده باشد. هیأت عمومی با استناد به مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی مقرر کرده است که در صورت تحقق شرط و اعمال حق فسخ، حتی اگر خریدار نخست مبیع را به شخص دیگری منتقل کرده باشد، عین مبیع باید به فروشنده نخست مسترد شود و عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط، با توجه به درج آن در قرارداد نخست، مانع اعمال حق فروشنده نخواهد بود (هیأت عمومی دیوان عالی کشور، ۱۴۰۰).

با وجود این، قلمرو رأی ۸۱۰ را نمی‌توان به همه موارد انحلال قرارداد نخست و تمام معاملات بعدی تسری داد. مبنای رأی، وجود توافق صریح یا ضمنی درباره حق فسخ و استرداد عین و احراز اثری است که از این توافق نسبت به تصرفات بعدی خریدار ناشی می‌شود. اداره کل حقوقی قوه قضاییه نیز در نظریه مشورتی شماره ۱۰۵۵/۱۴۰۲/۷، با تفکیک میان فسخ، اقاله و بطلان، بر این نکته تأکید کرده است که قاعده رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ ناظر

آثار عرفی و ضمنی عقد؛ تحلیل مواد ۲۲۰، ۲۲۴ و ۲۲۵ قانون

مدنی

ماده ۲۲۰ قانون مدنی متعاملین را علاوه بر اجرای مفاد صریح عقد، به نتایجی که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود نیز ملتزم می‌داند. مواد ۲۲۴ و ۲۲۵ نیز در تفسیر مفاد قرارداد، بر حمل الفاظ بر معانی عرفی و توجه به امور متعارف تأکید دارند. این مجموعه مقررات، مبنای حقوقی مناسبی برای کشف آثار ضمنی قرارداد و تعیین حدود تعهدات ناشی از توافق طرفین فراهم می‌کند.

در رأی ۸۱۰، از مجموع این مقررات برای استنباط این معنا استفاده شده است که درج شرط حق فسخ و استرداد مبیع، در اوضاع و احوال مورد نظر رأی، صرفاً ایجاد اختیار فسخ برای فروشنده نیست؛ بلکه می‌تواند متضمن تعهد ضمنی خریدار به حفظ وضعیت مال و خودداری از تصرفاتی باشد که استرداد عین را با مانع مواجه می‌کند. این برداشت با تحلیل جواهرکلام از رأی ۸۱۰ نیز همخوانی دارد؛ وی با تکیه بر مفهوم آثار عرفی قرارداد و رفتار متعارف اشخاص، وجود شرط ضمنی عدم انتقال یا حفظ عین را در چنین وضعیتی قابل استنباط می‌داند (Mohammad-Hadi, 2022b). در مقابل، این توسعه در تفسیر اراده قراردادی می‌تواند از منظر امنیت معاملات محل تأمل باشد؛ زیرا باید میان حمایت از انتظار مشروع فروشنده و حفظ قابلیت پیش‌بینی معاملات اشخاص ثالث تعادل برقرار شود (Sahar, 2023).

جایگاه ماده ۴۵۴ قانون مدنی و تقابل با نظریه تلف حکمی

ماده ۴۵۴ قانون مدنی مقرر می‌کند:

«هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود مگر اینکه عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده باشد که در این صورت اجاره باطل است.»

اهمیت ماده ۴۵۴ در رأی ۸۱۰ از آن جهت است که این ماده میان اصل اثر فسخ و وضعیت تصرفات بعدی مشتری تفکیک ایجاد کرده و در صورت وجود شرط صریح یا ضمنی عدم تصرفات ناقله، اثر متفاوتی را بر معامله بعدی مترتب می‌سازد. هیأت عمومی از ملاک این حکم در تحلیل وضعیت مورد اختلاف استفاده کرده است؛ بنابراین، نباید چنین پنداشت که ماده ۴۵۴ مستقیماً درباره انتقال بعدی مبیع حکم عام وضع کرده است، بلکه مفاد آن به‌عنوان یکی از مبانی استدلالی رأی مورد استفاده قرار گرفته است (Mohammad-Hadi, 2022a).

در برابر این رویکرد، نظریه تلف حکمی قرار دارد که در برخی تحلیل‌های حقوقی، خروج عین از دسترس مالک یا ذی‌حق را در نتیجه یک معامله بعدی، در حکم تلف تلقی کرده و در چنین وضعیتی، استرداد بدل مال را جایگزین استرداد عین می‌داند. این تحلیل، به‌ویژه در مواردی که انتقال بعدی بر مبنای یک معامله معتبر انجام گرفته و خریدار بعدی از حق فروشنده نخست اطلاعی نداشته است، با هدف حمایت از ثبات معاملات و حقوق شخص ثالث قابل توجیه دانسته شده است (Mostafa et al., 2024). کریمی نیز در بررسی آثار رأی ۸۱۰، این مسئله را از منظر تعارض میان استرداد عین و حمایت از وضعیت حقوقی ایجادشده برای اشخاص ثالث تحلیل کرده است (Sahar, 2023).

با این وصف، رأی ۸۱۰ را نباید به معنای نفی کلی نظریه تلف حکمی دانست؛ بلکه باید گفت هیأت عمومی در فرض خاصی که شرط قراردادی استرداد عین و آثار آن نسبت به تصرفات بعدی احراز شده است، استرداد عین را بر راهکار جبران از طریق بدل مقدم دانسته است. نظریه مشورتی شماره ۱۰۵۵/۱۴۰۲/۷ مورخ ۲۵/۱۱/۱۴۰۲ نیز در تبیین قلمرو رأی ۸۱۰ بر همین تمایز تأکید دارد و آن را ناظر به موارد خاصی می‌داند که قرارداد نخست، صریحاً یا ضمناً وضعیت متفاوتی را برای انتقال بعدی ایجاد کرده باشد (اداره کل حقوقی قوه قضاییه، ۱۴۰۲).

مورد توجه قرار داده‌اند (Mostafa et al., 2024). بنابراین، تعارض میان حمایت از حق فروشنده نخست و حمایت از اعتماد مشروع خریدار بعدی، یکی از مهم‌ترین ابعاد مسئله عدالت قضایی در رأی ۸۱۰ محسوب می‌شود.

تفکیک مبانی مستقیم رأی از مقررات تکمیلی

برای تعیین دقیق قلمرو رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، تفکیک میان مستندات مستقیم رأی و مقرراتی که صرفاً در تحلیل آثار آن نقش تکمیلی دارند ضروری است.

نخست، مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی، مستندات صریحی هستند که هیأت عمومی در صدور رأی به آن‌ها استناد کرده است. ماده ۲۱۹ ناظر بر اصل لزوم قراردادهای، ماده ۲۲۰ ناظر بر آثار عرفی و قانونی عقد، مواد ۲۲۴ و ۲۲۵ ناظر بر تفسیر عرفی مفاد قرارداد و ماده ۴۵۴ ناظر بر آثار شرط صریح یا ضمنی عدم تصرفات ناقله در فرض فسخ است.

دوم، ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری، مبانی الزام‌آور بودن رأی وحدت رویه پس از صدور آن است و از این حیث، باید آن را از مبانی ماهوی رأی تفکیک کرد. بنابراین، این ماده مبانی صدور حکم ماهوی نیست، بلکه مبانی قابلیت استناد و لازم‌الاتباع بودن رأی وحدت رویه در موارد مشابه محسوب می‌شود.

سوم، موادی مانند ۳۶۲، ۳۶۳، ۳۶۴ و ۴۵۵ قانون مدنی در زمره مقررات تکمیلی قرار می‌گیرند که برای تحلیل آثار رأی و نقد یا تحدید قلمرو آن اهمیت دارند. ماده ۳۶۲ آثار اصلی عقد بیع را بیان می‌کند؛ ماده ۳۶۳ نشان می‌دهد که صرف وجود خيار فسخ مانع انتقال نیست؛ ماده ۳۶۴ زمان انتقال مالکیت در بیع خیاری را تبیین می‌کند و ماده ۴۵۵ نیز آثار فسخ معامله نسبت به حق شخص ثالثی را که مشتری مبیع را متعلق حق او قرار داده است، مورد توجه قرار می‌دهد.

در نتیجه، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ را نمی‌توان قاعده‌ای عام برای بی‌اعتباری تمام معاملات لاحق دانست. قلمرو آن باید در

مبنای استدلال رأی درباره خریدار بعدی و مفهوم حسن‌نیت یکی از مهم‌ترین مسائل مطرح در رأی ۸۱۰، وضعیت خریدار بعدی و میزان حمایت از حسن‌نیت اوست. هیأت عمومی در رأی مذکور اعلام کرده است:

«... 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.»

از این عبارت برمی‌آید که هیأت عمومی در ارزیابی وضعیت خریدار بعدی، صرفاً به علم واقعی وی اکتفا نکرده، بلکه قابلیت اطلاع از شرط مندرج در قرارداد نخست را نیز مورد توجه قرار داده است. به بیان دیگر، درج شرط در قرارداد پایه در استدلال رأی واجد اهمیت اساسی است و جهل شخص ثالث، در این فرض، مانع اعمال حق فروشنده نخست شناخته نشده است (Sahar, 2023).

این رویکرد، از منظر عدالت قضایی با چالش مهمی مواجه است؛ زیرا در بسیاری از معاملات، خریدار بعدی عملاً به قرارداد نخست یا تمام شروط آن دسترسی ندارد. در نتیجه، صرف قابلیت نظری اطلاع از وجود شرط، الزاماً به معنای علم واقعی یا حتی امکان متعارف احراز آن نیست. از این منظر، حمایت مطلق از فروشنده نخست می‌تواند بخشی از ریسک ناشی از نقض تعهد خریدار اول را بر عهده شخص ثالثی قرار دهد که در شکل‌گیری تخلف قراردادی نقشی نداشته است.

در مقابل، در تحلیل‌های حقوقی مرتبط با رأی ۸۱۰، بر ضرورت توجه به اعتماد مشروع و وضعیت خریدار با حسن‌نیت تأکید شده است؛ به‌ویژه در مواردی که انتقال بعدی بر اساس ظاهر معتبر معامله و بدون اطلاع واقعی از شرط صورت گرفته باشد. السان و همکاران در این زمینه، وضعیت شخص ثالث و ضرورت جلوگیری از تحمیل نامتعارف آثار اختلاف قراردادی بر وی را

مدنی و وضعیت خاص شرط قراردادی مورد بحث استوار شده است.

۲. تعارض میان استرداد عین و نظریه تلف حکمی: یکی از مهم‌ترین پیامدهای رأی ۸۱۰، تقدم استرداد عین مبیع بر جبران از طریق بدل در فرض خاص موضوع رأی است. در مقابل، نظریه تلف حکمی در برخی فروض، به‌ویژه هنگامی که مال پیش از فسخ به‌طور معتبر به شخص ثالث منتقل شده و شرطی دال بر محدودیت انتقال وجود نداشته باشد، می‌تواند مبنای حمایت از ثبات معاملات و مطالبه بدل قرار گیرد. ازاین‌رو، تلف حکمی را نمی‌توان نظریه‌ای که رأی ۸۱۰ به‌طور کلی کنار گذاشته است تلقی کرد؛ بلکه باید آن را یکی از مبنای قابل بررسی در فروضی دانست که شرایط اعمال رأی ۸۱۰ احراز نمی‌شود (Mostafa et al., 2024; Sahar, 2023).

۳. اهمیت وضعیت خریدار بعدی و حسن‌نیت وی: رأی ۸۱۰ در ارزیابی وضعیت خریدار بعدی، به درج شرط در قرارداد نخست و رفتار متعارف اشخاص توجه کرده و حتی عدم اطلاع خریدار بعدی را مانع استرداد عین ندانسته است. باین‌حال، از منظر عدالت قضایی، میان «عدم اطلاع واقعی» و «امکان متعارف اطلاع از شرط» باید تفکیک کرد. صرف عدم علم واقعی ثالث، در چارچوب رأی ۸۱۰، برای بی‌اثر کردن حق فروشنده نخست کافی شناخته نشده است؛ اما این امر ضرورت تحلیل دقیق وضعیت ثالث، نحوه دسترسی وی به اطلاعات معامله نخست و میزان امکان اعتماد مشروع او به وضعیت ظاهری مال را منتفی نمی‌کند (Mostafa et al., 2024; Sahar, 2023).

۴. لزوم ایجاد تعادل میان حمایت از فروشنده نخست و امنیت معاملات: نتیجه اصلی پژوهش آن است که عدالت قضایی اقتضا می‌کند حمایت از حق فروشنده نخست با ضرورت حفظ امنیت و ثبات معاملات اشخاص ثالث همراه شود. رأی ۸۱۰ در فرض خاص خود، به دلیل وجود شرط مربوط به فسخ و استرداد عین،

پرتو مفاد قرارداد نخست، نوع شرط، آثار ضمنی قابل استنباط از آن و اوضاع و احوال معامله تعیین شود. در همین راستا، جواهرکلام بر اهمیت احراز شرط ضمنی عدم انتقال در تحلیل رأی تأکید کرده است (Mohammad-Hadi, 2022b)، و کریمی نیز بر ضرورت توجه به حدود آثار رأی نسبت به معاملات بعدی و وضعیت اشخاص ثالث تأکید دارد (Sahar, 2023). بنابراین، مهم‌ترین مسئله در تحلیل رأی ۸۱۰، ایجاد توازن میان حق فروشنده نخست برای استرداد عین و ضرورت حفظ امنیت معاملات و حمایت متناسب از خریدار بعدی است.

نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با هدف بررسی چالش‌های عدالت قضایی و ارزیابی وضعیت حقوقی خریدار با حسن‌نیت در پرتو رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور انجام شد. بررسی مبنای قانونی، تحلیل مفاد رأی و مطالعه دیدگاه‌های حقوقی نشان داد که مسئله اصلی رأی ۸۱۰ صرفاً تعیین اثر فسخ عقد نخست نیست، بلکه چگونگی برقراری تعادل میان حق فروشنده نخست برای استرداد عین مبیع، اعتبار معاملات بعدی و حمایت از اعتماد مشروع اشخاص ثالث است. بر اساس یافته‌های پژوهش، نتایج اصلی به شرح زیر است:

۱. محدود بودن قلمرو رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰: رأی ۸۱۰ قاعده‌ای عام برای بی‌اعتباری تمامی معاملات بعدی پس از فسخ عقد نخست ایجاد نکرده است. مفاد رأی ناظر به فرض خاصی است که در عقد بیع، در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن، برای فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع پیش‌بینی شده و از مفاد قرارداد و اوضاع و احوال، وجود اثر صریح یا ضمنی نسبت به تصرفات بعدی خریدار استنباط می‌شود. بنابراین، تسری خودکار این رأی به تمام موارد فسخ، بدون احراز مفاد و ساختار شرط قراردادی، با مبنای رأی و مقررات قانون مدنی سازگار نیست. رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ نیز صراحتاً بر مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون

۲. توجه به وضعیت حقوقی شخص ثالث: در مواردی که خریدار بعدی مدعی حسن نیت است، دادگاه باید اوضاع و احوال معامله، میزان امکان اطلاع وی از قرارداد نخست و وضعیت ثبتی و ظاهری مال را در کنار حقوق فروشنده نخست مورد ارزیابی قرار دهد. این رویکرد می‌تواند از تحمیل یک‌جانبه آثار نقض تعهد قراردادی خریدار اول بر شخص ثالث جلوگیری کند.

۳. تقویت شفافیت اطلاعات معاملاتی: با توجه به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پیشنهاد می‌شود سازوکارهای ثبت و دسترسی به اطلاعات مربوط به حقوق، شروط و محدودیت‌های مؤثر بر معاملات املاک به‌گونه‌ای توسعه یابد که اشخاص ثالث بتوانند پیش از معامله، وضعیت حقوقی مال و محدودیت‌های قابل استناد نسبت به آن را با سهولت بیشتری احراز کنند. چنین رویکردی می‌تواند تعارض میان حمایت از مالک یا ذی‌حق اولیه و حمایت از اعتماد مشروع خریدار بعدی را کاهش دهد.

۴. پیشنهاد اصلاح یا تکمیل مقررات: با توجه به چالش‌های ایجادشده در تعیین آثار فسخ بر معاملات بعدی، شایسته است قانون‌گذار در مقررات مربوط به آثار فسخ، وضعیت معامله بعدی، شرایط حمایت از شخص ثالث با حسن نیت و معیارهای تمایز میان استرداد عین و مطالبه بدل را با صراحت بیشتری مشخص کند. تعیین این معیارها می‌تواند از برداشت‌های متفاوت محاکم و افزایش نااطمینانی در معاملات جلوگیری کند.

۵. پیشنهاد برای پژوهش‌های آتی: بررسی تطبیقی آثار فسخ عقد نخست بر معاملات بعدی در حقوق فرانسه و انگلستان و نیز مطالعه جایگاه این مسئله در اصول حقوق قراردادهای اروپا (PECL) و سایر مجموعه‌های اصول قراردادی، می‌تواند زمینه مناسبی برای ارزیابی تطبیقی راهکارهای حمایت از امنیت معاملات و اشخاص ثالث فراهم آورد. همچنین، بررسی آثار اجرای کامل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

حمایت قابل توجهی از فروشنده نخست به عمل آورده است؛ باین‌حال، در مواردی که چنین شرطی وجود ندارد یا حدود و آثار آن نسبت به اشخاص ثالث قابل احراز نیست، نمی‌توان بدون تحلیل وضعیت حقوقی معامله بعدی، همان نتیجه را بر آن تحمیل کرد. از این منظر، تعیین دقیق حدود اثر رأی ۸۱۰ و تفکیک آن از سایر فروض انحلال قرارداد، شرط اساسی جلوگیری از گسترش ناموجه آثار رأی است.

۵. نقش تحولات نظام ثبت رسمی در کاهش تعارضات معاملاتی: اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول می‌تواند در آینده، از طریق افزایش شفافیت اطلاعات معاملاتی و ثبت رسمی اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول، زمینه کاهش بخشی از تعارضات ناشی از معاملات متعارض را فراهم کند. ماده ۱ این قانون، پس از تحقق شرایط مقرر در قانون، ثبت اعمال حقوقی مشخصی درباره اموال غیرمنقول را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد الزامی می‌کند و ماده ۳ نیز سازوکار ثبت پیش‌نویس قراردادها و ارتباط آن با دفاتر اسناد رسمی را پیش‌بینی کرده است. بنابراین، ظرفیت‌های این قانون را می‌توان در جهت افزایش قابلیت دسترسی به اطلاعات حقوقی ملک و کاهش زمینه شکل‌گیری معاملات متعارض مورد توجه قرار داد؛ هرچند نمی‌توان صرفاً بر مبنای این قانون، ثبت شرط استرداد را به‌عنوان شرط مستقل نفوذ در برابر اشخاص ثالث تلقی کرد، مگر آنکه چنین اثری مستقیماً از مقررات لازم‌الاجرا استنباط شود.

پیشنهادهای کاربردی و تقنینی

۱. تحدید و یکسان‌سازی رویه قضایی: پیشنهاد می‌شود محاکم در استناد به رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، ابتدا وجود و حدود شرط قراردادی مربوط به فسخ و استرداد عین و همچنین آثار آن نسبت به تصرفات بعدی را احراز کنند و از تسری مکانیکی رأی به مواردی که فاقد شرایط مشابه هستند خودداری نمایند.

بر دعاوی ناشی از معاملات متعارض، می‌تواند موضوع پژوهش مستقلی باشد.

در نهایت، پاسخ به مسئله عدالت قضایی در قلمرو رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، نه در پذیرش مطلق حق فروشنده نخست و نه در حمایت مطلق از خریدار بعدی خلاصه می‌شود؛ بلکه مستلزم تفکیک دقیق فروض قراردادی، احراز حدود شرط، توجه به وضعیت واقعی و قابل انتظار شخص ثالث و برقراری تناسب میان حمایت از حق اولیه و ضرورت امنیت معاملات است. بر این

must be returned to the seller even if it has subsequently been transferred to another person. The decision further indicates that the subsequent purchaser's lack of actual knowledge of the contractual restriction does not necessarily defeat the original seller's right, particularly where the relevant condition was incorporated into the initial contract and could, in the Court's view, have been discovered through ordinary transactional diligence. This approach has generated substantial debate regarding the proper scope of contractual autonomy, the protection of acquired rights, the legal significance of good faith, and the need to preserve predictability in market transactions. Contemporary analyses of judicial security emphasize that legal certainty, predictability, and public confidence in judicial decision-making are indispensable elements of a fair legal system (Mehrzad et al., 2024). At the same time, theories of substantive fairness in contract law suggest that the binding force of contracts should not be interpreted independently of distributive consequences and the allocation of transactional risk (Ramin et al., 2022). Accordingly, the present study examines Decision No. 810 through the interconnected concepts of judicial justice, transactional security, good faith, rescission, and constructive loss.

اساس، رأی ۸۱۰ را باید حکمی ناظر به شرایط خاص قراردادی دانست که تفسیر موسع و بدون توجه به اوضاع و احوال هر معامله می‌تواند به تضعیف پیش‌بینی‌پذیری و اعتماد در روابط معاملاتی منجر شود.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منفعی وجود ندارد.

EXTENDED ABSTRACT

Judicial justice and transactional security constitute two fundamental values in private law, particularly where the enforcement of contractual rights may adversely affect persons who were not parties to the original agreement. This issue becomes especially significant in installment sale contracts, in which a seller transfers ownership of the sold property before receiving the full purchase price and may therefore seek contractual mechanisms to secure payment. One such mechanism is the inclusion of a clause granting the seller the right to rescind the contract and recover the sold property if the buyer fails to pay the installments when due. The legal difficulty intensifies when the original buyer transfers the property to a subsequent purchaser before the seller exercises the right of rescission. In such circumstances, the legal system must reconcile the seller's contractual expectation of recovering the property with the subsequent transferee's interest in the stability and finality of transactions. Supreme Court Unification of Precedent Decision No. 810, issued by the General Assembly of the Supreme Court on May 25, 2021, addressed this conflict by holding that where the original sale contract expressly provides for the seller's right to rescind and recover the sold property upon non-payment of installments, the property

The theoretical framework of the study is based on the distinction between formal and substantive dimensions of judicial justice. Formal justice requires legality, impartial adjudication, equal treatment of litigants, and procedural guarantees, whereas substantive justice requires that the practical and distributive consequences of judicial decisions be proportionate and defensible in relation to the legitimate interests of all affected parties. In the context of Decision No. 810, the principal challenge is that the consequences of the original buyer's contractual breach may ultimately be imposed on a subsequent transferee who had no role in the non-payment of the purchase price. Such a result raises the question whether the full burden of the original buyer's default should be shifted to a third party merely because the first contract contained a rescission-and-restitution clause. The concept of good faith is particularly relevant to this inquiry. Although Iranian civil legislation does not articulate good faith as a comprehensive and independent general clause applicable to all contractual stages, Iranian legal doctrine has identified its foundations in broader principles such as the prohibition of abuse of rights, implied contractual obligations, customary expectations, fair dealing, and the general requirement of honest contractual performance (Fakhraldin Asghari & Hamidreza, 2010). More recent scholarship has similarly emphasized that good faith and fair dealing can contribute to the prevention of unjust harm and strengthen social and economic stability in contractual relations (Esmail et al., 2023). From this perspective, the status of a subsequent purchaser should not be determined exclusively by formal reference to the first contract; rather, courts should consider whether that purchaser acted without collusion, whether there were objective indications of instability in the transferor's title, whether the original contract or its

restrictions were reasonably accessible, and whether the purchaser exercised the level of diligence ordinarily expected in comparable transactions. Scholarly criticism of Decision No. 810 has focused precisely on this problem and has questioned whether equating an informed third party with an uninformed good-faith transferee may undermine transactional confidence and extend the effects of a private contractual restriction beyond its justified boundaries (Mohammad-Hadi, 2022b; Sahar, 2023).

Methodologically, this research is an applied, descriptive-analytical, and critical legal study conducted through documentary and library-based research. The principal primary sources consist of the Iranian Civil Code, Supreme Court Unification of Precedent Decision No. 810, related judicial decisions, and advisory opinions issued by the Legal Department of the Judiciary. Particular attention is given to Articles 219, 220, 224, 225, 362, 363, 454, and 455 of the Civil Code. Article 219 reflects the principle of the binding force of contracts, while Article 220 recognizes not only express contractual terms but also consequences arising from law and custom. Articles 224 and 225 reinforce the role of customary interpretation, and Articles 362 and 363 clarify the proprietary effects of sale and the principle that the existence of a right of rescission does not, by itself, prevent the transfer of ownership. Article 454 is central to the reasoning underlying Decision No. 810 because it distinguishes between ordinary post-sale dispositions and situations in which non-disposition has been expressly or impliedly stipulated. The study also distinguishes between the direct legal foundations of the decision and supplementary provisions used to assess its scope. Secondary sources include doctrinal studies on the consequences of rescission for subsequent transactions, good faith, judicial security, substantive fairness, and

constructive loss. The analytical process proceeds in three stages: first, the relevant legal concepts and statutory rules are extracted and categorized; second, the reasoning of Decision No. 810 is examined in light of those rules; and third, the consequences of applying the decision to subsequent transferees are evaluated from the perspective of judicial justice and transactional security. Existing scholarship has emphasized that the decision should be interpreted in connection with the specific contractual structure before the Court and should not automatically be generalized to every case of rescission and subsequent transfer (Mohammad-Hadi, 2022a, 2022b). Similarly, critiques centered on the legal position of subsequent transferees have cautioned against converting the decision into a broad principle that would routinely invalidate later transactions regardless of the content of the original contract or the third party's circumstances (Sahar, 2023).

The findings indicate, first, that Decision No. 810 must be interpreted narrowly and contextually rather than as a general rule rendering all subsequent transactions ineffective whenever the original contract is rescinded. The decisive element is not the mere existence of a right of rescission, because under Iranian law a contractual option does not automatically prevent the buyer from transferring ownership. Rather, the distinctive basis of the decision lies in the combination of a rescission clause with a contractual right to recover the specific property and the possible inference of an express or implied restriction on subsequent dispositions. Therefore, the decision is most defensible where the original agreement clearly demonstrates that the parties intended the property to remain available for restitution until the purchase price was fully discharged. Second, the study finds that Article 454 of the Civil Code plays an analogical rather than unlimited role. The

Article provides that a lease concluded by the buyer is not invalidated by rescission unless non-disposition was expressly or impliedly stipulated, and the Supreme Court relied on the rationale of this rule to justify a similar treatment of other subsequent dispositions. However, this reasoning should not be extended beyond cases in which a comparable restriction can genuinely be inferred. Third, the findings show that the theory of constructive loss retains relevance outside the specific factual framework of Decision No. 810. Under this theory, where the property has been validly transferred and recovery of the specific asset would unjustifiably destabilize an established legal position, the original claimant may instead be directed toward an equivalent substitute or monetary recovery. Recent scholarship on constructive loss has highlighted its potential role in safeguarding legal certainty and protecting the credibility of established transactions (Mostafa et al., 2024). Accordingly, Decision No. 810 should not be understood as abolishing constructive loss, but as preferring specific restitution in a narrowly defined contractual setting where the seller's right to recover the asset is sufficiently embedded in the original transaction.

The discussion further demonstrates that the most difficult dimension of Decision No. 810 concerns the status of the good-faith subsequent transferee. The decision places substantial emphasis on the fact that the relevant condition was included in the first contract and suggests that ordinary transactional behavior may require a later purchaser to investigate the source and limits of the transferor's title. This reasoning introduces an objective dimension to the analysis of good faith: actual ignorance alone does not necessarily suffice if the third party could reasonably have discovered the relevant restriction. Nevertheless, the study argues that such an objective standard must be carefully calibrated. In many transactions, a subsequent

purchaser may have no practical access to the original contract, may reasonably rely on possession or formal indicia of ownership, and may have no factual basis for suspecting that the transferor's title is contractually vulnerable. Treating all such purchasers as legally blameworthy would convert ordinary commercial reliance into an excessive due-diligence burden and could undermine market stability. Doctrinal critiques of Decision No. 810 have therefore stressed the need to distinguish between a transferee who knowingly participates in an attempt to defeat the seller's rights and one who acquires the property without collusion and with objectively justified confidence in the transferor's title (Sahar, 2023). This distinction is also consistent with broader theories of contractual fairness, under which risk should not automatically be allocated to the party least responsible for creating it (Ramin et al., 2022). From the perspective of good-faith doctrine, the more balanced approach is to evaluate the purchaser's knowledge, the accessibility of the original restriction, the existence of warning signs, the formality of the transaction, and the extent to which the purchaser followed ordinary transactional practices (Esmail et al., 2023; Fakhraldin Asghari & Hamidreza, 2010). Where good faith is established and the restriction was not reasonably discoverable, recourse against the defaulting original buyer through contractual liability, damages, or recovery of an appropriate substitute may better reconcile the original seller's rights with transactional stability.

In conclusion, the study finds that Supreme Court Unification of Precedent Decision No. 810 should be regarded as a context-specific rule governing a particular type of installment sale in which the original contract contains a sufficiently clear basis for rescission and restitution of the specific property. Its application should not be extended

mechanically to all cases in which an original contract is later rescinded after the property has passed into the hands of another person. Judicial justice requires courts to differentiate between an informed or collusive transferee and a third party who acted in genuine and objectively reasonable good faith. Transactional security likewise requires that private contractual restrictions should not destabilize later dealings unless their legal relevance to subsequent purchasers can be justified by the structure of the original transaction, the availability of information, and the surrounding circumstances. In cases where the third party's good faith is established and the restriction could not reasonably have been discovered, preserving the subsequent transaction and directing the original seller toward contractual remedies against the first buyer, including damages or an appropriate substitute, may constitute a more proportionate solution than automatic restitution of the specific property. Such an approach does not deny the contractual rights of the initial seller but instead distributes the consequences of breach more equitably among the parties involved. It also allows the doctrine of constructive loss to function as a balancing mechanism in cases falling outside the narrow circumstances contemplated by Decision No. 810. Ultimately, a sound judicial approach should seek neither absolute protection of the original seller nor unconditional protection of the subsequent purchaser, but a structured reconciliation of contractual autonomy, good faith, acquired rights, judicial justice, and the broader requirement of stability in private transactions.

References

- Esmail, S., Seyed Pedram, K., & Abbas, P. (2023). Rules of Good Faith and Fair Dealing in Contracts: In Iranian Jurisprudence and Law with a Comparative Study of European Union Law. *Economic Jurisprudence Studies*, 5(Special Issue: New Jurisprudence and Law), 1-17. <https://doi.org/10.22034/ejs.2023.410305.1506>

- Fakhraldin Asghari, A., & Hamidreza, A. (2010). Good Faith in the Performance of Contracts in English and Iranian Law. *Private Law Studies*, 40(2), 1-20.
<https://doi.org/20.1001.1.25885618.1389.40.2.1.4>
- Mehrzad, R., Jafar, K., & Bagher, S. (2024). A Comparative Examination and Analysis of Judicial Security in Iran. *Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 2(1), 1-28.
- Mohammad-Hadi, J. (2022a). Analysis and Critique of Unification-of-Precedent Decision No. 810 of the General Assembly of the Supreme Court. *Judiciary Law Journal*, 86(118), 11-34.
<https://doi.org/10.22106/jlj.2022.544321.1895>
- Mohammad-Hadi, J. (2022b). The Effect of Rescission of the First Contract on Subsequent Transactions: Analysis and Interpretation of Unification-of-Precedent Decision No. 810 of the General Assembly of the Supreme Court. *Biannual Journal of Critique and Analysis of Judicial Decisions*, 1(2), 168-213.
<https://doi.org/10.22034/analysis.2023.701507>
- Mostafa, E., Mehdi, I., & Mohammadreza, F. (2024). Foundations of the Institution of Constructive Loss and Its Application: A Strategy for Safeguarding the Credibility of Official Documents. *Majles and Rahbord Quarterly*, 29(111), 71-96.
<https://doi.org/10.22034/mr.2022.5290.5056>
- Ramin, E., Siamak, R., & Ali-Akbar, F. (2022). An Examination of Substantive Fairness as a Basis for the Binding Force of Contract. *Islamic Law Research Journal*, 23(3), 401-435.
<https://doi.org/10.30497/law.2022.242078.3138>
- Sahar, K. (2023). The Legal Status of Transactions Consequent upon a Terminated Transaction: A Critique of Supreme Court Unification-of-Precedent Decision No. 810 (May 25, 2021). *Biannual Journal of Critique and Analysis of Judicial Decisions*, 2(4), 106-130.
<https://doi.org/10.22034/analysis.2024.2007565.1037>