

آثار فسخ در معاملات ملکی

ابوالفضل امین رنجبر^۱

^۱کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد هشتگرد

نویسنده مسئول: aminranjbarlawyer@gmail.com

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۹/۰۹ / تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۱/۱۹

چکیده

پژوهش حاضر با هدف مطالعه و بررسی آثار فسخ در معاملات ملکی انجام شده است این پژوهش که از نوع نظری است به روش توصیفی - تحلیلی به انجام رسید. فسخ حق مالی قابل اسقاطی است که صرفاً در مورد عقود لازم موضوعیت دارد و در صورت فوت صاحب حق به وراث او منتقل می شود، مگر در مواردی که قید مباشرت در اعمال خیار فسخ شده باشد یا برای فردی غیر از متعاملین حق فسخ قرار داده شود. در این مقاله از بین عوامل انحلال «فسخ» مورد بررسی قرار گرفته است که در مفهوم عام و خاص دارای معانی نسبتاً متفاوتی است. پراکندگی مباحث فسخ قرارداد در قانون مدنی ضرورت بحث از فسخ قرارداد را می رساند. همچنین نگاهی به پرونده ها و شکایات مرتبط با معاملات ملکی نشان می دهد که در این زمینه نیاز به پژوهش های بیشتری وجود دارد. موضوع فسخ قرارداد، مختص عقود لازم است؛ چرا که در عقود جایز هر کدام از طرفین می تواند هر زمان که اراده کند، عقد را بر هم بزند. طبق ماده ۲۱۹ قانون مدنی عقد میان طرفین لازم الاتباع است مگر آن که هر دو طرف با هم آن را اقاله کنند یا یکی از طرفین به علت قانونی آن را فسخ کند. فسخ از عوامل انحلال است که در مفهوم عام و خاص دارای معانی نسبتاً متفاوتی است. برخی اوقات فروشنده بعد از تنظیم قرارداد و دریافت تمام و یا بخشی از ثمن معامله و قبل از این که سند تنظیم شود به دلایلی نمی تواند سند را بنام خریدار منتقل کند و گاهی خریدار نمی تواند به تعهدات خود در پرداخت ثمن معامله عمل کند این مساله بستگی به شرایطی که در قرارداد تعیین و توافق شده است دارد در صورتی که فسخ ممکن بوده و طبق قانون بتوانند قرارداد را فسخ کند آنگاه آثار فسخ مطرح می شود، از جمله آثار فسخ امکان مطالبه خسارت است. در حقوق ایران این امر با توجه به قواعد عمومی مسئولیت ناشی از عدم اجرای تعهدات امکان پذیر است.

کلیدواژه: فسخ، قرارداد، خیار، معاملات ملکی

مقدمه

مهم ترین بحث حقوقی در نظام حقوقی ایران در خصوص معاملات ملکی، خرید و فروش با عنوان بیع است که مقررات مختلفی درباره آن آورده شده است، خرید یا اجاره آپارتمان و ملک برای کسب و کار و سکونت یکی از احتیاجات و نیازهای اشخاص حقیقی و حقوقی به حساب می آید و این کار موجب بالا رفتن بازار تقاضا در تمام زمان و مکان می شود. فسخ در لغت به معنای نقض، زایل کردن، تباہ کردن و شکستن آمده است و به آن انحلال ارادی قرارداد نیز گفته می شود. فسخ در اصطلاح حقوقی عبارت از پایان دادن حقوقی به قرارداد به وسیله یکی از دو طرف قرارداد یا یک شخص ثالث است. فسخ یا انحلال ارادی قرارداد از حیث جایگاه حقوقی از جمله مباحث اسباب سقوط قراردادها است و در قواعد عمومی قراردادها از آن بحث شده است. در عرف حاضر، عموم مردم به جای اصطلاح اقاله یا تفاسخ کلمه فسخ را به کار می برند. در حالی که از منظر حقوقی معنای آن متفاوت است، زیرا فسخ، اختیار برهم زدن عقدی است که صحیحاً واقع شده و موضوع آن به علت قانونی از قبیل: خیار عیب یا خیار غبن و خیار تخلف شرط است و چون نیازی به تراضی ندارد به طور کلی اجرای آن بعد از عقود لازم مانند بیع، اجاره، معاوضه و اجاره اشخاص صورت می پذیرد؛ لذا در عقود جایز مانند وکالت و ودیعه کاربرد ندارد در صورتی که شرط انفساخ در عقود جایز نیز ممکن است شرط شود. از نظر ماهیت، فسخ انحلال ارادی و یک طرفه قرارداد و تعهد می باشد، و مانند ابراء نوعی ایقاع است، یعنی این که یک طرف به طور مستقل می تواند حق فسخ خود را اعمال نماید، بدون این که نیازی به رضایت طرف دیگر باشد که به این عمل ایقاع گفته می شود. فسخ حق مالی قابل اسقاطی است که صرفاً در مورد عقود لازم موضوعیت دارد و در صورت فوت صاحب حق به وراث او منتقل می شود، مگر در مواردی که قید مباشرت در اعمال خیار فسخ شده باشد یا برای فردی غیر از متعاملین حق فسخ قرار داده شود. موضوع فسخ قرارداد، مختص عقود لازم است؛ چرا که در عقود جایز هر کدام از طرفین می تواند هر زمان که اراده کند، عقد را بر هم بزند. طبق ماده ۲۱۹ قانون مدنی عقد میان طرفین لازم الاتباع است مگر آن که هر دو طرف با هم آن را اقاله کنند یا یکی از طرفین به علت قانونی آن را فسخ کند.

برخی از حقوقدانان معتقدند که فسخ انشای یک طرفه انحلال قرارداد و تعهد و در حقیقت مانند ابرا و اعراض نوعی ایقاع می باشد بنابراین به هنگام اعمال حق فسخ شخص با اراده خویش عقد لازمی را که یکی از طرفین آن بوده است و یا به عنوان ثالث و با توافق طرفین اختیار دارد، بر هم زند. (شهیدی، ۱۳۸۸: ۱۹۲) این دیدگاه که حق فسخ، ناشی از اراده طرفین قرارداد به طور صریح یا ضمنی باشد در مورد پاره‌ای از اختیارات همچون خیار شرط و اشتراط صحیح به نظر می رسد، اما اعمال آن به عنوان قاعده ای عمومی با اشکالات عمده ای روبرو خواهد بود. برای مثال، این که گفته شود که با عیب مبیع یا تغلیس مشتری پیش از تسلیم ثمن، این شرط ضمنی میان طرفین وجود دارد که زیان دیده حق فسخ عقد را پیدا کند چندان صحیح نیست؛ زیرا از یک سو، بازگرداندن همه خیارها به مفاد تراضی، کاری دشوار و نامتعارف است و از سوی دیگر، اگر سلامت کالا و برابری دو عوض و مانند این شرایط و اوصاف، پایه و قید تراضی باشد، باید تخلف از آن رضا را از آغاز بی اثر سازد و عقد غیر نافذ یا باطل باشد، در حالی که خیار امکان فسخ عقد نسبت به آینده است (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ۶۰) چنان‌که برخی حقوقدانان اعتقاد دارند یکی از مهمترین قواعدی که می توان آن را به عنوان مبنای فسخ مطرح کرد قاعده فقهی لاضرر می باشد که مهمترین مبنا و حکمت تاسیس خیار است (شیروی، ۱۳۷۷: ۷۱). نظریه دیگری که می توان برای تحلیل فسخ به آن استناد کرد تئوری تقابل (همبستگی) تعهدات است به موجب این تئوری در عقود معوض غیر مسامحه‌ای همچون بیع و اجاره از آن جهت که تعهد هر شخص در مقابل دیگری با هدف دست یافتن به آن چیزی صورت می گیرد که طرف مقابل آن را تعهد می نماید لذا حقوق و تکالیف طرفین باید هنگام انعقاد قرارداد معلوم باشد و میان دو عوض تعادل عرفی وجود داشته باشد فقدان این تعادل یا برهم خوردن آن پس از انعقاد قرارداد حسب زمان و میزان از دست رفتن تعادل ممکن است از موارد بطلان، انفساخ یا فسخ قرار داد محسوب شود (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۸۴). از گذشته دور، نهاد قرارداد به عنوان صلح آمیزترین طریق قابل تصور برای ایجاد رابطه میان مردم و دخل و تصرف آنها در امور و اموال یکدیگر بوده است. کارایی این نهاد و نقش عمده ای که در همزیستی مسالمت آمیز داشته، بشر را به سوی تنوع عقود و راه های اجرای تعهدات ناشی از آن کشانیده است، به گونه ای که امروزه می توان از انواع مختلفی از قراردادها با تعهدات یک یا دو طرفه، قالب های مختلف و آثار گوناگون سخن به میان آورد. مهم ترین بحث حقوقی در نظام حقوقی ایران در خصوص معاملات ملکی، خرید و فروش با عنوان بیع است که مقررات مختلفی درباره آن آورده شده است، خرید یا اجاره آپارتمان و ملک برای کسب و کار و سکونت یکی از احتیاجات و نیازهای اشخاص حقیقی و حقوقی به حساب می آید و این کار موجب بالا رفتن بازار تقاضا در تمام زمان و مکان می شود و از طرف دیگر وارد شدن بعضی اشخاص دارای سرمایه در این حوزه و دلال بازی ها باعث زیاد شدن قیمت می شود بطوری که در حال حاضر خریدن ملک از عهده هر کسی خارج شده است. برخی اوقات فروشنده بعد از تنظیم قرارداد معاملات ملکی و دریافت تمام و یا بخشی از ثمن معامله و قبل از اینکه سند تنظیم شود به دلایلی از جمله در رهن بودن ملک و یا کامل نشدن آپارتمان و یا مشکلات ثبتی و اداری و شهرداری و سایر موارد نمی تواند در دفترخانه برای تنظیم سند رسمی حاضر شود در این موقع خریدار باید راه کاری انتخاب کند و اولین راه کاری که به طور معمول انجام شده مراجعه به قرارداد و خواندن شرایط قرارداد است. همینطور بعضی مواقع فروشنده به خاطر افزایش قیمت ملک از زمان انعقاد قرارداد متضرر شده و تصمیم می گیرد قرارداد معاملات ملکی را فسخ کند و چون خریدار باید ثمن معامله را طی چند مرحله بپردازد ولی به تعهدات خود عمل نکرده لذا به مفاد قرارداد مراجعه می کند و به خیال خود می تواند به دلیل عدم پرداخت ثمن معامله در زمان تعیین شده و یا به واسطه عدم وصول چک ها قرارداد را فسخ کند. این مساله بستگی به شرایطی که در قرارداد نوشته شده و توافق شده است دارد در صورتی که فسخ ممکن بوده و طبق قانون بتوانند قرارداد را فسخ کند آنگاه آثار فسخ مطرح می شود، فسخ نیز مانند هر عمل حقوقی به محض این که اعمال گردد آثاری را به همراه خواهد داشت که در این پژوهش بدان پرداخته شده است. در معاملات ملکی نیز مانند تمامی معاملات دیگر همواره شرایط به خوبی و طبق پیش بینی های قبلی پیش نمی رود و در برخی موارد انحلال معامله رخ می دهد. در میان عوامل انحلال، آنچه که در این تحقیق مورد بررسی قرار گرفته، «فسخ» است که در مفهوم عام و خاص دارای معانی نسبتاً متفاوتی است. در قانون مدنی همه مباحث فسخ قرارداد، یکجا نیامده است و مواد قانونی راجع به آن، پراکنده است و این ضرورت بحث از فسخ قرارداد را می رساند. همچنین نگاهی به پرونده ها و شکایات مرتبط با معاملات ملکی نشان می دهد که در این زمینه نیاز به پژوهش های بیشتری وجود دارد. حال سوال پژوهش این است که: فسخ در معاملات ملکی چه تاثیری دارد؟

پیشینه تحقیق

- مهدی زینالی (۱۳۹۵) کتابی با عنوان دعوای فسخ معامله در رویه دادگاه ها منتشر نموده است.
- امید محمدی (۱۳۹۷) کتابی با عنوان ضمانت اجرای نقض قرارداد (الزام به انجام عین تعهد، فسخ قرارداد، خسارت تاخیر و تادیه، وجه التزام)، به چاپ رسانده است.
- مصطفی السان، لیلیا نجفی زاده، میر مهدی حسینی اشلقی (۱۳۹۵) مقاله ای با عنوان مبانی فسخ قرار داد در فقه امامیه و حقوق ایران به رشته تحریر درآورده اند
- مهدی رحمانی منشادی و حمید رحمانی منشادی (۱۳۹۴) مقاله ای با عنوان آثار فسخ قرارداد به چاپ رسانده اند.
- علی فتحی پور (۱۳۸۹) مقاله ای با عنوان فسخ عقود و آثار مترتبه بر آن منتشر کرده است.

اهداف و اهمیت تحقیق

وقتی که معامله ای صورت می گیرد طرفین نسبت به هم تعهداتی پیدا می کنند اما همه تعهدات پس از توافق به مرحله اجرا نمی رسند. در حقیقت، مواردی وجود دارد که در آنها به هر دلیل، اجرای عقد با اختلال روبه رو شده و در نتیجه، قرارداد پیش از اجرا یا در حین اجرا منحل می شود. انحلال عقد ممکن است ناشی از توافق طرفین آن، اراده یا اختیار قانونی یکی از طرفین و یا به حکم منحصر قانون و بدون اراده طرفین باشد. در میان عوامل انحلال، آنچه که در این تحقیق مورد بررسی قرار گرفته، «فسخ» است که در مفهوم عام و خاص دارای معانی نسبتاً متفاوتی است. در قانون مدنی همه مباحث فسخ قرارداد، یکجا نیامده است و مواد قانونی راجع به آن، پراکنده است و این ضرورت بحث از فسخ قرارداد را می رساند. همچنین نگاهی به پرونده ها و شکایات مرتبط با معاملات ملکی نشان می دهد که در این زمینه نیاز به پژوهش های بیشتری وجود دارد. پژوهش با هدف مطالعه آثار حقوقی فسخ در معاملات ملکی انجام شد. به نظر می رسد آشنایی با قوانین و ابعاد حقوقی فسخ می تواند اختلافات و پرونده های حاصل از اختلافات ملکی را کاهش دهد.

مفهوم فسخ

فسخ قرارداد که در قانون مدنی ایران عنوان خاصی چه در مبحث سقوط تعهدات و چه در سایر مباحث ندارد لیکن با توجه به ذکر واژه فسخ در مواد مختلف قانون یاد شده و همچنین اشعار به آثار مربوطه، می توان شرایط ایجاد و اعمال و نهایتاً آثار و نتایج آن را بیان کرد. به علاوه منشاء و منبع هر تاسیس حقوقی و قانونی عامل دیگری است که مراجعه به آنها عناصر و ارکان مبحث مورد نظر را آشکار تر خواهد ساخت. فسخ در لغت به معنای زیر آمده است: زایل گردانیدن دست کسی را از جای، تباہ گردانیدن رای را، شکستن، جدا جدا کردن، ویران ساختن، برانداختن بیع و آهنگ و مانند آن را سست گردیدن، کهنه و پاره شدن جامه و جز آن. (دهخدا، ۱۳۸۹، ج دهم، ۱۵۱۲). در فرهنگ دیگر فارسی فسخ به معنای بر هم زدن معامله و باطل کردن پیمان آمده است. مسلم است که تعبیر انحلال پیمان با عنوان بطلان، در مفهوم مجازی آن استعمال شده است. زیرا بر خلاف فسخ (به معنای انحلال یکطرفه)، بطلان قرارداد به اراده متعاملین یا ثالث نمی باشد. بلکه به حکم قانون و به لحاظ عدم اجتماع شرایط مورد نظر قانونگذار صورت می گیرد. لیکن از آنجا که در عرف این واژه ها به عنوان لغات مترادف مورد استفاده قرار می گیرند به همین دلیل در فرهنگ لغت نیز با زبان عامیانه معنی شده است. (عمید، ۱۳۸۷، ۷۷۱). فسخ یک نوع فعل اعتباری و ذهنی است که به صورت یک طرفه واقع می شود. چنین عملی مطابق عموم مقررات و منابع فقهی موجود، عمل حقوقی محسوب و از نظر ماهیتی، نوعی ایقاع است که با یک اراده انجام می گردد (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ۱۹). در اصطلاح حقوقی، فسخ عبارت است از پایان دادن به هستی حقوقی قرارداد به وسیله یکی از دو طرف یا شخص ثالث، (شهیدی، ۱۳۹۲، ۱۱۹). بنابراین، فسخ را می توان یکی از اسباب سقوط تعهدات و قراردادهای به شمار آورد. هر چند در قانون مدنی ایران در فصل ششم مربوط به سقوط تعهدات نامی از فسخ به عنوان یکی از اسباب سقوط تعهد دیده نمی شود، ولی در مواد ۱۸۸ و ۲۱۹ و ۲۴۶ ق.م. و مواد متعدد دیگر، در فصول و مباحث مربوط به عقود معین، فسخ و احکام و آثار آن مورد توجه قرار گرفته است (مانند مواد ۳۹۶ به بعد در بیع و ۷۳۲ در حواله و ۷۶۰ در صلح) فسخ، نتیجه استفاده ذی حق از حقی است که شخص فسخ کننده دارای آن بوده است. بنابراین، برای تحقق هر فسخی، پیش زمینه ای به نام «حق فسخ» متصور است، بدین معنا که تنها کسی می تواند عقد را فسخ کند که چنین حقی به وی اعطا شده باشد. چنین حقی با توجه به این که منشأ اعطای آن چه کسی باشد می تواند بر مبنای متفاوتی استوار شود. برای مثال، حق فسخ قانونی با حق فسخی که با توافق طرفین به وجود می آید، از حیث چرایی تفاوت دارد. بنابراین، «فسخ» یکی از عواملی است که منجر به سقوط تعهدات ناشی از قرارداد می شود. برای انجام فسخ، وجود قرارداد مقدم، شرط لازم می باشد؛ زیرا چنانکه گفته شد، با فسخ، هستی حقوقی یک قرارداد خاتمه می یابد؛ پس لازمه آن وجود قرارداد می باشد (صفایی، ۱۳۹۸، ۱۱۴). حق فسخ در اصطلاح حقوقی انحلال و برهم زدن یک طرفه عقد است. دکتر شهیدی فسخ را اینگونه تعریف کرده است: فسخ در اصطلاح حقوقی عبارت است از پایان دادن به هستی حقوقی قرارداد به وسیله یکی از دو طرف یا شخص ثالث (شهیدی، ۱۳۹۲، ۱۱۹). اگرچه اکثر صاحبان فن از مفهوم فسخ همین تعریف را با کمی تغییر به دست می دهند اما به نظر می رسد که تعریف مزبور و یا تعاریف مشابه آن جامع نبوده و صرفاً به بیان آثار فسخ پرداخته است. پایان دادن به هستی حقوقی قرارداد و به بیان دیگر انحلال عقد، اثر فسخ است در حالی که منشاء و مبنای حق فسخ نیز باید در تعریف گنجانده شود تا بتواند معنا و مفهوم اصلی فسخ را برساند. به همین لحاظ به نظر می رسد عبارات زیر بیشتر به تعریف حق فسخ نزدیک باشد. فسخ عبارت از حقی است اصولاً مالی که به واسطه قانون و یا اشتراط احد طرفین در عقد و به منظور جلوگیری از ضرر و یا حدوث پشیمانی و برای هر یک از متعاملین یا هر دوی آنها و یا ثالث، ایجاد شده و به صاحب آن حق می دهد که به طور یک طرفه عقد را منحل و به هستی و موجودیت حقوقی قرارداد پایان دهد (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ۲۹).

آثار فسخ

همان طور که هر نهاد و تأسیس حقوقی دارای ماهیت و شرایط و احکامی است مسلماً واجد آثار و نتایجی نیز می باشد. به همین لحاظ است که پس از تشریح ماهیت و عناصر ایجاد حق فسخ، آثار آن نیز مورد بررسی و مطالعه قرار می گیرد. آنچه که در این بخش به آن می پردازیم آثاری است که حق فسخ پس از اجراء و اعمال، از خود به جای می گذارد. اگر چه هر یک از خيارات ده گانه قانونی از حیث موضوع و آثار اختصاصی خود، از یکدیگر متفاوتند ولی همه آنها به اضافه خیراتی که بر اساس ماده ۱۰ ق.م. در عقد ایجاد و شرط می شوند، دارای یک ماهیت اساسی و مشترک و همچنین آثار اصولی و

مشترک می باشند. در این بخش آثار خیارات و حقوق فسخ که مشترک میان تمام آنها است مدنظر قرار گرفته است. چرا که خیارات اصولاً از آثار اختصاصی برخوردار نیستند و قانونگذار نیز آنها را صرفاً از حیث موضوع و شرایط ایجاد و احکام ناظر بر آن تفکیک و جدا نموده است. لیکن از باب آثار، همه آنها را تابع احکام یکسانی دانسته است

الف. نسبت به طرفین قرارداد

اعمال حق فسخ دارای آثاری است که ذیحق جهت دستیابی به این آثار و نتایج به اجرای آن مبادرت می نماید. مهمترین اثر فسخ، گسیختن عقد و بازگشت طرفین به وضعیت قبل از عقد می باشد. چنانچه در فسخ عقد، تنها ضرر را مبنای اجرای آن قلمداد کنیم، اعمال حق موجب می شود که ذوالخیار را از ضرر ناخواسته ای که دچارش شده، برهاند. (نهرینی، ۱۳۹۷، ۲۱). مهمترین اثر اجرای خیار فسخ، بهم خوردن عقد لازم است. گسیختن پیوند ناشی از قرارداد اصولاً از زمان اعمال حق و نسبت به آینده صورت می پذیرد و نتیجتاً ماهیت عقد را از هنگام تولد، حذف نمی کند. اساساً می توان گفت که انحلال ارادی یا قهری عقد لازم از قبیل فسخ و انفساخ (ماده ۳۸۷ ق.م.) یا به هم خوردن عقد جایز، از زمان پیدایش موجب انحلال، آثار خود را می بخشد. زیرا عقدی که با شرایط قانونی و به نحو صحت ایجاد شده باشد، آثار خود را قهرماً به جا می گذارد. مگر اینکه سبب ارادی یا قانونی از ادامه آثار مزبور جلوگیری نماید. تنها موردی که اثر عقد را از ابتدای ظهور و تحقق ظاهری آن، از بین می برد، بطلان عقد است. که فی الواقع استثنایی بر اصل و عموم فوق الاشعار محسوب نمی گردد زیرا فرض بطلان عمدتاً در مواقعی است که قانوناً بعلت فقدان یکی از ارکان و عناصر اصلی عقد، اساساً عقد ایجاد نمی گردد تا اینکه بتواند آثاری را داشته باشد. اینکه عده ای سهواً از عبارت «عقد باطل» در محاورات و مقالات و کتب خود استفاده می کنند، غلط مشهوری است که باید تصحیح شده و صحیحاً از عبارت جایگزین استفاده شود. زیرا رابطه حقوقی که باطل تلقی می شود، اساساً محقق نشده تا تسمیه عقد بر آن مجاز و درست باشد. علیهذا برخلاف فسخ یا اقاله که از جمله اعمال حقوقی ارادی می باشند، بطلان حکم قانونی است که بدون اراده طرفین و قهرماً توسط قانونگذار بر روابط طرفین بار شده و از تحقق عقد جلوگیری می کند به همین لحاظ است که پس از کشف بطلان در زمانی مؤخر بر ایجاب و قبول متعاملین، آثار عقد را از ابتداء کان لم یکن و منتفی می دانیم.

ب. انتفاء شرط به لحاظ انحلال عقد

انحلال عقد به واسطه اقاله یا فسخ باعث ابطال شرطی می شود که در ضمن عقد درج گردیده است. ماده ۲۴۶ ق.م. مقرر می دارد: «در صورتی که معامله به واسطه اقاله یا فسخ به هم بخورد شرطی که در ضمن آن شده است باطل می شود و اگر کسی که ملزم به انجام شرط بوده است عمل به شرط کرده باشد می تواند عوض او را از مشروط له بگیرد.» حال جای سؤال است که چرا آثار اعمال فسخ که باید قاعدتاً خود عقد را منحل و عوض و معوض را مسترد و طرفین را به وضعیت و موقعیت قبل از عقد برگرداند، نسبت به موضوع شرط تسری پیدا کرده و آن را با بطلان همراه می سازد؟ اگر چه شروط اصولاً از منشاء خود یعنی عقود تبعیت می کنند اما این مسئله می تواند در مرحله ایجاد باشد نه مضافاً در مرحله بقاء. شرط پس از ایجاد، همانند طفلی است که موجودیت و شخصیتی مستقل یافته و بدون نیاز به مبداء و مولد خود قادر به ادامه حیات می باشد. به همین لحاظ و علیرغم روح و نصوص مذکور در قانون مدنی از جمله ماده ۲۴۶، باید قائل به این موضوع و واقعیت شد که انحلال عقد به واسطه فسخ نباید شروط ضمن عقد را متأثر ساخته و خدشه دار کند. زیرا در مواردی که به عنوان مثال شرط ضمن عقد، به نفع شخص ثالثی درج می گردد، ممکن است که ثالث با اتکاء بر این تعهد و شرط، سرمایه گذاری نموده و فعالیتی را تدارک ببیند. حال اگر با قبول تسری آثار فسخ عقد به شرط و بطلان آن، بخواهیم موضوع شرط را مسترد یا در صورت تلف و انتقال، عوض آنرا استیفاء نماییم، این ضرری است که نه از باب خود شرط بلکه از حیث مصرف سایر دارایی های ثالث بر وی تحمیل کرده ایم بدیهی است چنین ضرری مطابق شرع انور اسلام و به استناد قواعد لاضرر و غرور، نهی و منع شده است مع الوصف با التفات به نص صریح قانون مبنی بر بطلان شرط به لحاظ فسخ عقد، چاره ای جز پذیرش حکم قانون نداریم.

ج. انحلال عقد موجود به واسطه فسخ

قراردادی را می توان فسخ و منحل نمود که معتبر بوده و در عین حال موجود باشد، برای این که بتوان قراردادی را فسخ نمود نخست لازم است توجه شود که قرارداد معتبر و صحیحی وجود دارد یا خیر؟ افزون بر آن وجود قراردادها از دو منظر باید مورد توجه باشد؛ یکی از جهت اعتبار و صحت و به تعبیری وقوع آن به نحو صحت، و دیگری از زاویه بقاء مدت آن در عقود موسوم به عقود مستمر نظیر قرارداد اجاره.

الف. وقوع قرارداد صحیح و معتبر به اعتبار نوع آن

اصولاً اجرای اعمال حقوقی منوط به صحت و درستی آنها هستند و همچنین آثاری را که به حکم قانون از خود بجا می گذارند ضرورتاً باید مسبوق به صحت عقد مبنا باشد وگرنه این آثار مفروض که جریان آنها عمدتاً قهری است، موجودیت نیافته و متولد نخواهد شد. برای مثال عقد بیع در صورتی موجب تملک عوضین خواهد شد که صحیحاً منعقد و ایجاد شده باشد والا در صورت بطلان، حتی عنوان مُسمی (بیع) را نخواهد داشت. در مواردی، این

آثار به گونه و شکلی دیگر به منصف ظهور می‌رسند. یعنی خود به عنوان یک موجود اعتباری بالفعل درآمد و هستی خود را از عمل حقوقی دیگری کسب می‌کنند. بقاء این دسته از آثار صرفاً موکول به صحت عمل حقوقی مبنا نمی‌باشد بلکه به عنصر و وضعیت دیگری که ما از آن به عنوان «دوام عقد منشاء» نام می‌بریم نیز بستگی دارد. (سنه‌وری، ۱۳۸۲، ۱۱۶). برای مثال خیار مجلس، حق فسخی است که به عنوان یک اثر، پس از انعقاد از بیع نشأت می‌گیرد، یا اینکه حق رجوع، اثری است که از طلاق رجعی برمی‌خیزد. غرض از طرح بیان این مبحث بیان این موضوع است که مواردی وجود دارد که عقدی به علت فقدان یکی از ارکان اساسی صحت معامله مانند قصد انشاء یا معلوم بودن مورد معامله، باطل بوده و اساساً محقق نمی‌شود. مانند بیعی که در آن شرط فعلی مقرر شده و یا اینکه با استفاده از ماده ۱۰ ق.م. شرط فسخ در صورت تخلف از تعهد اصلی، درج گردیده است. حال چنانچه بعداً محرز شود که فروشنده اساساً قصد انشاء و تملیک و تملک نداشته بدیهی است که نه تنها شرط فعل مزبور، موجب هیچ گونه التزامی نخواهد شد، بلکه تحقق خیار مجلس یا حق فسخ ناشی از تخلف از انجام تعهد مشروط نیز منتفی می‌گردد (محقق داماد، ۱۳۹۴، ۱۰۲). همان طور که در رویه قضایی دیوان عالی کشور نیز اعلام شده که اگر عقدی واقع نگردد و مذاکرات و توافقات طرفین منجر به انعقاد و کمال قرارداد نشود، هیچ اثری از حیث آثار قانونی و قراردادی بر توافقات و مذاکرات طرفین مترتب نخواهد شد. مورد فوق یک فرض مسئله است که قوت و اعتبار چنین آثاری را فرع بر صحت عقد مبنا می‌داند. اما دومین فرض قضیه که موضوع اساسی و اصلی این گفتار می‌باشد، موجودیت و تداوم و استمرار عقد مبنا است. بعضی از عقود، به محض انعقاد، محقق شده و همان لحظه آثار خود را به جا می‌گذارند و معمولاً مدت نیز در آنها شرط نمی‌باشد. مانند عقد بیع تملیکی. اما برخی از عقود در همان لحظه انعقاد، تحقق می‌یابند ولی اجرای آنها مستلزم گذشت زمان بوده و در طول مدت مقرر استمرار یافته و با انقضاء مدت پایان می‌پذیرند، مانند عقد اجاره. این دسته از عقود علاوه بر دارا بودن ارکان صحت معامله در زمان انعقاد، باید در طول مدت مقرر نیز تداوم داشته باشد تا اینکه بتواند آثار قانونی را بار نماید. در غیر این صورت اگر در مدت اجاره، به علت تلف عین مستأجره، عقد منفسخ شود، برای باقی مدت، دیگر عقدی وجود ندارد و یا اینکه با انقضاء مدت نیز، دیگر وجود عقدی متصور نبوده و آثاری ندارد. حال با این مقدمه، یک قاعده بدیهی را متذکر می‌گردیم تا حداقل از بدیهیات حقوقی و اصول اولیه قانونی دور نیفتاده باشیم؛ اینکه چنانچه در عقدی همانند اجاره که اجرای آن مستلزم گذشت زمان می‌باشد، امری شرط شده که در صورت تخلف مستأجر از تأدیه هر یک از اقساط اجاره بها، حق فسخ اجاره برای موجر ایجاد و قابل اعمال باشد (و یا در موارد دیگری که موجد حق فسخ است)، این حق در صورتی می‌تواند به مورد اجرا گذارده شود که عقد اجاره ضمن تحقق، پایدار بوده و خاتمه نیافته باشد. یعنی هرگاه به هر دلیلی همانند تلف عین مستأجره در اثناء مدت اجاره، عقد منفسخ گردد و یا اینکه عقد اجاره با انقضاء مدت، پایان پذیرد و مستأجر، آخرین قسط مال الاجاره را نپرداخته باشد، موجر نمی‌تواند به استناد حق فسخی که در صورت تخلف از تأدیه مال الاجاره به او تعلق می‌گرفته، عقد اجاره را فسخ نماید. چرا که دیگر عقدی وجود ندارد تا اینکه با اعمال حق فسخ بتوان آن را منحل کرد (زراعت، ۱۳۹۲، ۱۳۳). در حقیقت عقد یا چیزی را که وجود نداشته یا خاتمه یافته و یا از هستی ساقط شده، نمی‌توان دوباره از بین برد و آن را منحل نمود. قابلیت فسخ و انحلال عقد موکول و منوط به وجود و اعتبار عقد است. در غیر این صورت عمل کردن به چنین امری به این می‌ماند که چیزی را که از بین رفته، بخواهیم معدوم نمائیم. اما در عقود تملیکی (آنی)، صحت عقد از شرایط لازم برای فسخ آن است؛ زیرا استمرار از حیث اجرای اثر اصلی در این گونه عقود وجود ندارد، بلکه تنها آثار بعدی عقد به جا می‌ماند. به همین دلیل در مواردی که عقد تماماً اجرا شده به زعم پاره ای از اساتید، فسخ همانند اقاله منحصراً آثار عقد را قطع می‌کند. بدین صورت که در نتیجه انحلال عقد و قطع آثار و نتایج آن، هر یک از عوضین یا بدل آنها در صورت تلف، به مالک قبل از عقد مسترد می‌شود. یعنی مالکیت مبیع به فروشنده برگشته و خریدار نیز متعهد به تسلیم آن است و بالعکس بایع نیز موظف به رد ثمن یا قسمتی که از خریدار گرفته، می‌باشد. علیرغم این قاعده و اصل بدیهی و محرز، بعضی از محاکم بدون توجه به آن، آرای را صادر کرده که طی آن عقود را که وجود اعتباری و خارجی نداشته، قابل انحلال و فسخ تلقی و به آن حکم کرده اند (نهرینی، ۱۳۹۷، ۱۲۵).

ب. بقاء و استمرار قرارداد به اعتبار حقوق مکتسب

قطع نظر از مطالب بالا، توجه به این نکته ضروری است که در مواقعی که برای مستأجر محل، به حکم قانون و بر پایه قرارداد اجاره، حق مکتسبی نظیر حق کسب و پیشه و تجارت در محل کسب یا حق زارعانه در زمین‌های زراعی ایجاد می‌شود، صرف انقضاء مدت اجاره موجب خاتمه قرارداد و رابطه ناشی از آن نمی‌شود. مدت اجاره اگر چه از قیود و شرایط اختصاصی عقد اجاره است (ماده ۴۶۸ ق.م. و لی در قوانین موجر و مستأجر سالهای ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ دیگر در شمار این شرایط نیست). البته در قانون سال ۱۳۳۹ در مواردی از جمله ماده ۱۸ قانون مزبور به آن توجه شده، ولی به حدی نبوده که حق کسب و پیشه مستأجر را متأثر سازد. دست کم باید گفت که اگر چه شرط تعیین مدت در آغاز رابطه استیجاری اهمیت دارد ولی عدم تمدید و تداوم آن، رابطه استیجاری را بهم نمی‌زند. به همین علت است که به اعتبار ایجاد حق کسب و پیشه، انقضاء مدت موجب زوال رابطه استیجاری میان طرفین نشده و برای مالک یا موجر، حق تخلیه ایجاد نمی‌کند. در عین حال به علت برقراری و تحقق حق کسب و پیشه، صرف خاتمه مدت اجاره، از اسباب تخلیه عین مستأجره نیست. مواد ۱۴ و ۱۵ ق.م.م. سال ۱۳۵۶ که جهات و اسباب تخلیه را احصاء و برشمرده، گذشت مدت اجاره را در شمار اسباب تخلیه نیاورده است. این موضوع عکس وضعیتی است که در قانون مدنی به چشم می‌خورد (ماده ۴۹۴ قانون مدنی). به همین علت است که به مستأجر حق داده شده که الزام موجر را به تنظیم سند رسمی اجاره و تجدید آن بخواهد (ماده ۷ ق.م.م. سال ۱۳۵۶).

د. اعاده وضع به حال سابق

بازگشت و اعاده وضعیت طرفین به قبل از عقد مستلزم اجرای دو امر است: یکی اینکه هر یک از عوضین عقد به مالکیت و تصرف شخصی که قبل از عقد مالک بوده برگردد و دیگر اینکه تکلیف منافی که در فاصله میان عقد و فسخ ایجاد شده از حیث تعلق منافع مزبور به مالک اصلی و قانونی آن روشن شود. آثار ناشی از فسخ قرارداد اصولاً همانند آثار اقاله می باشد. بجز آنچه که اختصاص به هر یک از این دو عمل حقوقی دارد. زیرا هر دو موجب انحلال عقد می شوند لیکن فسخ به طور یک طرفه و معمولاً بدون رضایت طرف مقابل، و اقاله با تراضی و توافق دو جانبه متعاملین صورت می گیرد. به همین لحاظ بسیاری از استادان و حقوقدانان آثار اقاله را به لحاظ فقدان عنوان علیحده فسخ در قانون مدنی بر اجرای خیار جاری می دانند. البته این امر به دنبال مباحثی است که در کتب فقیهان نیز مورد نظر قرار گرفته است. اصولاً فسخ قراردادها دارای این اثر مهم است که آن را از تاریخ اجرای حق فسخ موثر می شناسند و به تعبیری اثر آن را مانند بطلان عقد، به گذشته معطوف نمی کنند. اما به نظر می رسد به غیر از منافع عوضین، مقررات و نصوص قانونی حکایت از آن دارد که فسخ نیز اثری نظیر بطلان قرارداد داشته و به گذشته تسری می یابد. زیرا فرض قانونگذار هم این است که با فسخ قرارداد باید عوض و معوض اعاده شود و وضعیت طرفین به تعبیری به زمان پیش از عقد بازگردد. در باب فسخ و اسباب آن در نظام حقوقی انگلستان نیز چنین است که در آنجا اثر فسخ به عنوان اصلی بنیادین تلقی می شود؛ بدین ترتیب که اظهار خلاف واقع این اثر مهم را به جای می گذارد که قرارداد را قابل ابطال می کند و نه باطل و بی اعتبار؛ بدین معنی که قرارداد تا زمانی معتبر است که توسط شخص اظهار شونده فسخ و لغو نشود. با کشف اظهار خلاف واقع، طرف اظهار شونده می تواند دست به انتخاب زده و یا قرارداد را تأیید و تنفیذ کند و یا این که آن را فسخ نماید. در صورتی که دارنده حق فسخ (اظهار شونده) جانب فسخ قرارداد را بگیرد، قرارداد فسخ و منحل می گردد. حتی اگر اظهار شونده این موضوع را روشن کند که او از التزام به مقررات و مفاد قرارداد امتناع می ورزد، قرارداد، فسخ شده تلقی می گردد. مهمترین اثر این فسخ آن است که قرارداد از همان آغاز مانند این که هرگز وجود نیامده، پایان می پذیرد. (نهرینی، ۱۳۹۷، ۱۲۹). در حقوق ایران، همواره نظر بر این است که فسخ برخلاف وضعیت بطلان قرارداد، از هنگام اعمال و اجرای فسخ مؤثر می افتد و برای اثبات این موضوع به ملاک مقرر در ماده ۲۸۷ قانون مدنی به عنوان اثر مترتب بر اقاله که نهادی همگن و همسو با فسخ است، استناد می شود. در حالی که حتی در اقاله نیز نه تنها چنین اثری از حیث اعاده وضعیت طرفین از زمان انحلال قرارداد به چشم نمی خورد بلکه برعکس نصوص مقرر در مبحث اقاله حکایت از آن دارد که فسخ و اقاله نیز جز در یک مورد استثنایی یعنی منافع منفصله، اثری مانند بطلان دارند. چون در مواردی که قرارداد به سبب فسخ، اقاله و یا انفساخ، منحل می گردد، وضعیت طرفین باید به زمان پیش از عقد و یا به مفهوم دقیق تر به زمان آغاز عقد برگردد؛ بازگشت وضعیت حقوقی هر یک از طرف های عقد به زمان قبل از عقد، اقتضاء دارد که هیچ یک از آثاری که در نتیجه قرارداد برای اطراف قرارداد ایجاد شده، باقی نماند و همه آن آثار قانونی و قراردادی زائل و اعاده شود. این مطلب را می توان از ماده ۲۸۶ قانون مدنی نیز بدست آورد. مستند مزبور به وضوح حکایت از آن دارد که در صورت تلف هر یک از عوضین، به هنگام اقاله باید مثل آن در صورت مثلی بودن و قیمت آن در صورت قیمی بودن داده شود. ماده ۴۵۹ قانون مدنی نیز حکمی نظیر ماده ۲۸۶ همان قانون دارد. تنها تفاوت در آن است که در بخش پایانی ماده ۴۵۹ ق.م مقرر شده که از حین فسخ، مبیع مال بایع خواهد شد. ذکر این مطلب تنها از حیث همان منافع است. چون اگر مقنن به این مطلب تصریح نمی کرد، این شبهه پیش می آمد که چون مبیع از ابتدای عقد در مالکیت خریدار نبوده، پس استیفاء منافع منفصله نیز به تبع فقدان مالکیت بر عین مبیع به وی تعلق نداشته و ملزم به پرداخت بدل آن به بایع است. اثر فسخ محدود به انحلال قرارداد نمی شود بلکه آثار بجا مانده از عقد را، تا جایی که به حقوق دیگران آسیب نزنند، باز می گرداند. هدف از فسخ همانند اقاله این است که وضع متعاملین به جای پیشین بازگردد و اگر مبادله ای انجام پذیرفته است بر هم بخورد. البته گاهی اوقات این بازگشت وضعیت طرفین به قبل از عقد، به راحتی امکان پذیر است و اساساً در صورت فقدان موانع فیزیکی (مانند تلف) در کلیه عقود صورت می گیرد. مانند بیع تملیکی که با استرداد مبیع و ثمن معین، عملاً اثر فسخ اجرا می شود. لیکن در بعضی از عقود مانند عقد اجاره یا صلح منافع معوض، تصور فسخ با توجه به شرایط و احکام ناظر بر اجاره و همچنین اجرای کامل آثار آن، مشکل بنظر می رسد. برای مثال در نظام حقوقی ایران، اجاره عقدی است تملیکی و موجب می گردد منفعت تمام مدت قرارداد در مقابل همه اجاره بها به مستأجر انتقال یابد. بنابراین اگر در این میان فسخی صورت پذیرد، باید همه منافع به موجد بازگردد و از بابت آنچه تلف شده و مورد استفاده مستأجر قرار گرفته، قیمت منافع استیفاء شده، داده شود. از سوی دیگر برای استفاده از منافع باید زمان معهود بگذرد و ارتباط زمان با ایجاد و تلف منفعت آن چنان است که منفعت هر لحظه را با منفعت زمان بعد قطع می کند و پیوستگی لحظه ها را به عنوان یک مجموعه از منفعت، از بین می برد. بنابراین فسخ اجاره در دید عرف باید ناظر به آینده باشد و در مبادله زمان گذشته اثر نکند. به بیان دیگر عقد به اعتبار زمان انتفاع به چندین قرارداد تحلیل می شود و فسخ در قراردادهای آینده مؤثر است نه در گذشته. به همین دلیل است که ماده ۴۸۰ ق.م خیار فسخ را نسبت به باقی مدت قابل اعمال و جاری می داند و انفساخ قرارداد به علت تلف عین مستأجره در مدت اجاره نیز از زمان حدوث موجب جاری و وضعیت طرفین را کاملاً به قبل از عقد برگشت نمی دهد (ماده ۴۸۳ ق.م). ماده ۴۹۶ ق.م نیز به همین ترتیب اشعار می دارد: «عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می شود و نسبت به تخلف از شرایطی که بین موجد و مستأجر مقرر است خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می گردد» (نهرینی، ۱۳۹۷، ۲۹۳). عبارت «باطل می شود» که به دنبال عبارت «از تاریخ تلف» در ماده پیش گفته آمده حسب ظاهر گویای آن است که قانونگذار بطلان را در معنای خاص خودش استعمال نکرده است. چرا که از عبارت اخیر الذکر برمی

آید که منظور انفساخ قهری عقد از زمان تلف می باشد. والا اگر معنی حقیقی بطلان ملحوظ نظر بود، باید از زمان ایجاب و قبول و انعقاد عقد، از اجاره رفع اثر می شد نه از زمان تلف. مفاده ماده ۴۸۱ ق.م. با استفاده از وحدت ملاک مذکور در قسمت دوم ماده ۴۸۰ ق.م نیز همین معنا را بدست می دهد. اینکه از بطلان عقد اجاره به علت تلف عین مستأجره، به انفساخ عقد تعبیر کرده ایم، اگر چه به واقع نزدیک تر است لیکن چنانچه بخواهیم بطلان را در معنای حقیقی آن به کار برده و آن را با انطباق بر حکم قانونی مادتهای ۴۸۱ و ۴۹۶ ق.م توجیه کنیم، چاره ای جز به کارگیری و تمسک به انحلال اجاره به قراردادهای متعدد نداریم. در این فرض، عقد اجاره به دلیل ایجاد و تلف منفعت در هر لحظه و انقطاع و تفکیک هر یک از این منافع نسبت به منافع دیگر، به عقود متعدد و کثیر الاجاره منحل و تقسیم می شود که هر یک به اعتبار استیفاء از هر منفعت، واجد قراردادی جداگانه است. در حقیقت عنوان بطلان دیگر در معنای انفساخ تعبیر و توجیه نمی شود بلکه صحیحاً در ما وضع له خود به کار رفته و دقیقاً موجب بطلان و کان لم یکن شدن عقود و قراردادهایی می گردد که هر یک شامل منافع بعدی مورد اجاره که معمولاً با تسلیم عین مستأجره صورت می گیرد، قراردادهای بعدی اجاره را به دلیل تلف عین مستأجر و به استناد مواد ۴۷۰ و ۴۷۷ ق.م و وحدت ملاک موجود در مادتهای ۳۴۸ و ۳۷۲ همان قانون، باطل می نامیم. البته بعضی از نویسندگان شهیر حقوق مدنی نیز راه حل میانه ای را در نظر گرفته اند که از نظر حقوقی صحیح به نظر می رسد، اما شاید عادلانه و منصفانه نیست. ایشان معتقدند که: «... باید ... بین خیار که سبب آن هنگام عقد موجود است و خیار که در زمان اجاره حادث می شود تفاوت گذارد: در مورد گروه نخست مانند غبن و تدلیس و عیب موجود در زمان عقد، اثر فسخ این است که از آغاز دو عوض بازگردانده شود، چرا که تنها در این صورت است که از مستأجر رفع ضرر می شود. قاعده بازگشت مبادله نیز ایجاب می کند که تمام منفعت گراف یا معیوب به موجر بازگردد و تمام اجاره بها به مستأجر. آگاه نشدن از عیب و غبن نباید ضرری را جبران نشده باقی بگذارد یا پیوستگی قراردادی میان لحظه های منفعت را از بین ببرد. ولی در مورد گروه دوم مانند عیبی که در دوران اجاره حادث شده است، باید بازگشت آثار را به زمانی اختصاص داد که نقص یا دشواری انتفاع، تعادل قراردادی را بر هم زده است. زیرا همین اندازه برای جبران ضرر مستأجر کافی است و هیچ موجبی وجود ندارد که مبادله منفعت و اجاره بها در زمانی که هیچ عیبی در آن نبوده است به عنوان لازمه فسخ، بر هم خورد... ماده ۴۸۰ ق.م نیز به طور ضمنی تفاوت این دو فرض را پذیرفته است: در پایان ماده می خوانیم که: «... اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است و از مفهوم آن در ارتباط با بخش نخست ماده چنین بر می آید که: اگر عیب هنگام عقد در آغاز اجاره وجود داشته باشد، نسبت به تمام مدت خیار ثابت است». (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۹، ۱۸۵). در مورد معیوب شدن عین مستأجره بعد از عقد و قبل از قبض، چنان که قسمت اول ماده «۴۸۰» ق.م می گوید: «عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث شود موجب خیار است...». زیرا مسئولیت انتقال دهنده نسبت به مال مورد انتقال در عقد تملیکی تا زمان تسلیم آن، به انتقال گیرنده موجود و سپس ساقط می گردد. بنابراین عیب قبل از قبض مانند عیب قبل از عقد به عهده ناقل می باشد که در اثر آن قانون حق فسخ به منتقل الیه می دهد، بدین جهت است که ماده «۴۲۵» ق.م. در عیب مبیع می گوید: «عیبی که بعد از بیع و قبل از قبض در مبیع حادث شود در حکم عیب سابق است». با توجه به آن چه در عیب موجود حین عقد بیان گردید و دستور ماده «۴۲۵» ق.م. در عیب قبل از قبض، در صورتی که عین مستأجره بعد از عقد و قبل از قبض معیوب شود مستأجر می تواند اجاره را فسخ و یا به همان نحو بدون اخذ ارش قبول نماید. (امامی ج ۲، ۴۶). اما در مورد معیوب شدن عین مستأجره در اثناء مدت اجاره، طبق ذیل ماده «۴۸۰» که می گوید: «... و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است». عقد اجاره به اعتبار مدت، منحل می شود که نسبت به مدت قبل از حدوث عیب صحیح و نسبت به مدت بعد از حدوث آن قابل فسخ می باشد، زیرا منافع مدت قبل از پیدایش عیب، سالم بوده و به وسیله مستأجر استیفاء نیز شده است و بدین جهت عقد اجاره تا تاریخ پیدایش عیب صحیح شناخته میشود و از تاریخ مزبور که نقصان منفعت و یا صعوبت در انتفاع حادث شده است، مستأجر برای جبران ضرر خود میتواند عقد اجاره را نسبت به آن مدت منحل نماید. خیار عیب در مورد اجاره، چنان که از ماده «۴۳۵» ق.م. در مورد مبیع استنباط می شود، بعد از علم به آن فوری است و هرگاه مستأجر با علم به خیار در اعمال حق فسخ تأخیر بنماید خیار ساقط می شود. در صورتی مستأجر می تواند در اثر وجود عیب اجاره را فسخ بنماید که مورد اجاره عین شخصی باشد و گرنه طبق ماده «۴۸۲» ق.م. «اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داده معیوب در آید مستأجر حق فسخ ندارد و می تواند موجر را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل آن ممکن نباشد حق فسخ خواهد داشت». زیرا در فرض مزبور آن چه مورد تعهد در عقد اجاره است، تملیک فرد سالم از منفعت کلی می باشد که باید موجر به وسیله تسلیم آن به مستأجر انجام دهد و پس از کشف از وجود عیب در فردی که تسلیم مستأجر شده، معلوم می گردد که موجر تعهد خود را که تسلیم فرد سالم می باشد انجام نداده است، بنابراین مستأجر میتواند فرد معیوب را رد نموده و فرد سالمی را از موجر بخواهد، و می تواند فرد معیوب را به جای فرد سالم بپذیرد و اگر تبدیل آن ممکن نباشد، چنان که در محل مزبور فرد دیگری از کلی یافت نشود، مستأجر حق فسخ عقد اجاره را خواهد داشت، مانند آن که کسی اتموبیل مدل مخصوصی را با گنجایش معین برای یک ماه اجاره نماید و فردی را که موجر به قبض مستأجر می دهد معیوب باشد و فرد دیگری با آن خصوصیات در آن محل یافت نشود، در این صورت برای رفع ضرر متوجه به مستأجر، طریقی جز فسخ نمی توان اندیشید. در این امر فرقی نمی نماید که عیب در عین مستأجره در حین عقد موجود بوده یا پس از عقد حادث شود، خواه آن که قبل از قبض باشد و یا در اثناء مدت، زیرا ملاک ماده بالا در تمامی موارد مزبوره جاری می گردد (امامی، ج ۲، ۴۷).

و. جبران ضرر و زیان

در این مورد که پس از فسخ و یا در زمان عقد، منافع و نمانات حاصل از مال تعلق به چه کسی دارد، حکم عام و صریحی در قانون به چشم نمی خورد، لیکن اصولی چند وجود دارد که حقوقدانان را به راهیابی به آن کمک می کند. به عنوان مثال اصل تسلیط از جمله اصولی است که به مالک مال حق می دهد در مایملک خود تصرف کرده و منافع ناشی از آن را استیفاء نماید. حال وقتی شخصی به واسطه عقد بیع مالک مبیع می گردد، به تبع ملک، منافع آن نیز در تملک وی قرار می گیرد و از آن جا که فسخ، عقد صحیح را منحل می کند. بنابراین قاعداً نمی تواند منافع مدت زمان موجود در بین عقد و فسخ را از بین برده و آن را نیز در برگیرد. ماده ۳۰ ق.م. در مقام بیان اثبات اصل تسلیط می گوید: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.» و ماده ۳۱ ق.م. نیز به همین اصل اشاره دارد: «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی توان بیرون کرد مگر به حکم قانون.» (مهمان نوازان، ۱۳۹۰، ۳۷). دومین اصل، اصل تبعیت منافع از عین مال می باشد که مقنن طی مواد مختلفی قاعده مزبور را تأیید کرده است. مادتهای ۸۰۴ و ۸۱۹ ق.م. در باب رجوع از هبه و اخذ شفعه نیز مؤید همین مطلب بوده و منافع را با تفکیکی که از آن به دست می دهند، متعلق به مالک پس از عقد می داند. ماده ۴۵۹ ق.م. به طور کلی و مطلق، بازگشت منافع را از زمان اعمال خیار، به مالک قبل از عقد (بایع) پذیرفته است اعم از اینکه منافع متصل باشد یا منفصل. لیکن ماده ۲۸۷ ق.م. در بیان یکی از آثار اقاله، بین منافع متصل و منفصل قائل به تفکیک شده و منافع متصل را متعلق به بایع و منافع منفصل را از آن مشتری دانسته است. پس این سؤال قابل طرح است که آیا باید حکم ماده ۲۸۷ ق.م. را ناظر به اقاله و حکم ماده ۴۵۹ را مربوط به اجرای خیار فسخ شمرد و هر کدام را در قلمرو خاص خود اعمال کرد یا اینکه می توان قاعده و حکم واحدی را بر هر دو حاکم دانست؟ به نظر این دوگانگی پاسخ اول را منطق حقوقی نمی پذیرد؛ زیرا هماهنگی احکام، لازمه اجرای عدالت و ایجاد یک نظام علمی و عملی است. همین تمایل موجب شده که نویسندگان حقوق مدنی، ماده ۲۸۷ را در مورد فسخ نیز قابل اجرا بدانند. در تأیید این نظریه می توان افزود که در ماده ۴۵۹ قانونگذار در مقام بیان تفضیلی حکم منافع در خصوص فسخ نبوده است بنابراین همین اندازه به اجمال اعلام می کند که منافع زمان عقد تا فسخ از آن خریدار است. تفصیل مطلب را ماده ۲۸۷ در اقاله بیان می کند که نسبت به فسخ نیز قابل تسری است (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ۸۵)

ه. نسبت به قراردادهای آتی

بررسی ها نشان داد که در حقوق ایران در نتیجه انحلال عقد تملیکی به واسطه فسخ اصولاً اثر فسخ محدود به معامله اصلی بوده و در معاملات لاحق موثر نمی باشد مگر در موارد استثنایی. بر این اساس در صورتی که معامله ابتدایی فسخ گردد بر طبق نظریه مشهور و رویه موجود در فقه، حقوق ایران و رویه قضایی، عوضین در صورت امکان باید مسترد گردند اما در صورت عدم امکان استرداد عوضین بر مبنای تلف حکمی صاحب حق به بدل آنچه موضوع حق اوست می تواند مراجعه نماید با توجه به این که تصرفات من علیه الخیار اصولاً صحیح می باشند این امر منجر به صحت کلیه معاملات سابق بر فسخ خواهد شد در حالی که در برخی از خیارات با توجه به اهمیت قصد مشترک طرفین، نه تنها کلیه عقود آتی منحل می شوند بلکه در نتیجه فسخ و یا بطلان عقد تملیکی اصولاً می بایست عین موضوع حق من له الخیار به وی مسترد گردد.

ی. نسبت به اشخاص ثالث

یکی از اصول مهم حاکم بر قراردادها اصل نسبی بودن آنها نسبت به طرفین قرارداد و عدم تأثیر آن در مورد اشخاص خارج از عقد است اگر چه به این اصل چند استثنا محدود وارد شده لیکن اصل مزبور بقدری فراگیر است که امکان دخالت ثالث را در فسخ قرارداد دیگران فراهم می آورد اما شخص ثالث را از نتایج عقد متأثر نمی سازد به عبارت دیگر ممکن است طرفین به ثالث حق دهند که عقد آنها را در صورت صلاحدید فسخ کند یا در فسخ عقد مشاورت داشته باشد اما این امر بدان معنا نیست که ثالث از حقوق ناشی از فسخ و آثار آن بهره مند گردد. یکی از موضوعهای مهمی که در ارتباط با عقد بیع قابل فسخ مطرح می باشد، وضعیت حقوقی تصرفات طرفین در عوضین و اثر فسخ بر این تصرفات است. این تصرفات انواع مختلف دارد از قبیل، تصرفات مادی (مانند خوردن و آشامیدن، احداث ساختمان، کشت و زرع و ...) و تصرفات حقوقی و اعتباری از قبیل فروش مبیع، اجاره و رهن گذاشتن آن و غیره، که بحث پژوهش حاضر در مورد معاملات ملکی است لذا به همین مورد پرداخته شده است (محمدی، ۱۳۹۷، ۱۶). ماده ۴۵۵ قانون مدنی در مورد اثر فسخ نسبت به ثالث بیان میدارد: «اگر پس از عقد بیع مشتری تمام یا قسمتی از مبیع را متعلق حق غیر قرار دهد مثل اینکه نزد کسی رهن گذارد فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد مگر اینکه شرط خلاف شده باشد.» متعاقدين قرارداد اصلی و منشأ میتوانند اقدام به اقاله قرارداد خود کنند و این اقدام آنها به حقوق مکتسبه شخص ثالث هیچ لطمه ای وارد نمی کند و حق شخص ثالث همچنان به قوت خود باقی میماند اما سؤالی که مطرح میشود این است که در صورت فسخ قرارداد اصلی و منشأ وضعیت حقوق اشخاص ثالث به چه صورت میباشد و چه وضعیتی را به خود میگیرد. در پاسخ باید ادعان نمود که در صورتی که تعهد به شخص ثالث به صورت شرط ضمن عقد واقع گردیده باشد برخلاف حالت اقاله، در صورت فسخ قرارداد اصلی و منشأ، حق شخص ثالث نیز منتفی شده و همراه با قرارداد اصلی از بین می رود چرا که اولاً از آنجایی که اجرای تعهد به نفع شخص از طرف متعهد آن منوط به این است که تعهدات اصلی متعاقدين قرارداد منشأ اجرا گردد لذا با منتفی شدن قرارداد و تعهدات اصلی قرارداد منشأ به علت فسخ قرارداد، این تعهد فرعی و ضمنی به نفع شخص ثالث نیز منتفی میگردد (امامی، ۱۳۸۵، ج ۱، ۱۰۴). ثانیاً چون در این حالت قرارداد اصلی و منشأ همراه با امکان اعمال خیار منعقد میشود، یعنی در زمان انعقاد قرارداد مقتضی و استعداد تحقق اعمال خیار وجود داشته است لذا این قرارداد و به تبع آن تعهدات اصلی

و ضمنی آن به صورت متزلزل و همراه با این شرط که ممکن است قرارداد فسخ گردد منعقد می‌گردد. لذا حقوقی هم که به نفع اشخاص ثالث وضع گردیده است همراه با این شرط و تزلزل همراه با آن به وجود می‌آید در نتیجه هرگاه قرارداد اصلی فسخ گردد کلیه تعهدات از جمله تعهدات به نفع شخص ثالث نیز منحل و زائل می‌گردد (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ج ۳، ۴۱۶). ثانیاً از آنجایی که علی‌الاصول مبنای اختیارات برای دفع ضرر می‌باشد، لذا قانونگذار هیچ‌گاه نمی‌خواهد و نمی‌تواند دادن حقی به نفع شخص ثالث، به قیمت ورود و تحمل ضرر به شخص دیگری که همان ذوالخیر تمام شود. لذا وقتی قرارداد اصلی فسخ گردد دیگر عوضی برای متعهد تعهد به نفع شخص ثالث وجود ندارد که او بخواهد در برابر اخذ این عوض تعهدی در برابر متعهد انجام و قائل شود، برخلاف حالت اقاله که این انحلال عقد اصلی، ناشی از تراضی و توافق متعاقبین قرارداد منشأ می‌باشد و هیچ اراده یک جانبه ای وجود ندارد که بخواهد به ضرر طرف مقابل تصمیم‌گیری کند. مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی، به صراحت مصادیق مورد اشاره در آن، در خصوص عقود مثل بیع (تملیکی و آئی) و رهن و اجاره می‌باشد که بقای اعتبار آن‌ها بعد از فسخ قرارداد اولیه متصور و ممکن است ولیکن در عقود که جنبه عهدی و مستمر دارد مثل پیش‌فروش آپارتمان ساخته نشده و یا قرارداد نقاشی نمای یک ساختمان، فسخ قرارداد اصلی موجب می‌شود که اساساً امکان اجرای تعهدات معامله دوم فراهم نباشد فلذا حتی اگر شرط سلب تصرفات ناقله و غیر ناقله نیز نشده باشد، بازهم فسخ معامله اصلی موجب انفساخ معامله دوم (عقد مستمر عهدی) می‌شود. به طور مثال فسخ قرارداد مشارکت در ساخت توسط مالک زمین باعث می‌شود که اساساً سازنده فاقد سمت در زمین و عرصه مالک گشته و چنانچه سازنده اقدام به پیش‌فروش آپارتمان سهم خود نموده باشد، امکان ایفای تعهد به تکمیل ساختمان را در برابر پیش‌خریدار خود ندارد و تعهد سازنده مقدور التسلیم نیست هرچند که ممنوعیت پیش‌فروش بر سازنده شرط نشده باشد. و یا عقود که ناقله نیست ولی مربوط به مبیع است مثل این که مشتری در خصوص آپارتمان خریداری شده یک نقاشی استخدام نماید که در این صورت فسخ بعدی بیع توسط فروشنده موجب انفساخ قرارداد اجرای نقاشی ساختمان می‌گردد حتی اگر عدم تصرفات ناقله و غیر ناقله بر مشتری شرط نشده باشد. طبق ماده ۲۴۶ قانون مدنی، فسخ قرارداد موجب می‌شود که شروط ضمن آن باطل گردد ولیکن برخی از شروط مستقل از اعتبار قرارداد است مثل شرط ضمان فساد بیع و یا منع استخدام کارمند یا کارگر در نزد رقیب کارفرما بعد از فسخ یا انقضای مدت قرارداد. شرط عدم تصرفات ناقله نیز از جمله شروطی است که مستقل از اعتبار قرارداد متصور است و با فسخ قرارداد باطل نمی‌شود در غیر این صورت نقض غرض می‌شود. شرط عدم تصرفات ناقله لزوماً باید به عنوان (شرط ضمن عقد) باشد تا خریدار دوم قابلیت اطلاع از شرط را داشته باشد. فلذا شرط سلب تصرفات ناقله به موجب الحاقیه و یا متمم بعدی نسبت به خریدار دوم قابل استناد نیست. در واقع وقتی خریدار دوم با علم و یا قابلیت علم به اشتراط شرط ممنوع بودن مشتری اول از تصرفات ناقله مبیع را خریداری می‌کند، طبق قاعده اقدام به ضرر خود اقدام و معاونت در ظلم و عدوان و عهد شکنی مشتری اول نموده است و استحقاق متحمل شدن آثار بطلان بیع را دارد. فلذا شرط در مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی یعنی شرط ضمن عقد (زینالی، ۱۳۹۵، ۹۱)، مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی فقط ناظر به بیع و اجاره نیست بلکه این مواد چهره‌ای از قواعد عمومی قراردادها است و به تعبیر علم اصول فقه، مورد مخصص نیست. فلذا از ملاک این مواد میتوان در خصوص دعاوی تاثیر فسخ قرارداد مشارکت در ساخت بر قرارداد پیش‌فروش نیز استفاده نمود.

نتیجه‌گیری

فسخ موجب می‌شود که عقد از زمان انشای فسخ منحل گردد و آثار آن قطع شود و به هیچ وجه تأثیری در وضعیت و آثار عقد نسبت به زمان گذشته ندارد. به این ترتیب، بین عقدی که فسخ گردیده و عقد باطل این تفاوت وجود دارد که عقدی که فسخ گردیده، یک عقد صحیح و واجد تمام شرایط لازم قانونی است و آثار حقوقی آن نسبت به زمان پیش از فسخ اعتبار دارد و تنها پس از فسخ از بین می‌رود، در صورتی که عقد باطل، هیچ‌گاه وجود پیدا نمی‌کند و در هیچ زمان اثر حقوقی ندارد. در قسمت فرضیه‌ها داشتیم:

- به نظر می‌رسد در حقوق ایران فسخ اثر قهقرایی نداشته و ناظر به آینده است مگر در جایی که تراضی طرفین آثار قبلی را نیز در بر گیرد.

- به نظر می‌رسد که در فسخ نیازی به اراده طرفین نبوده و یک طرف هم می‌تواند با رعایت شرایطی قرارداد را فسخ کند.

- اثر دیگر فسخ امکان مطالبه خسارت است. در حقوق ایران این امر با توجه به قواعد عمومی مسئولیت ناشی از عدم اجرای تعهدات امکان‌پذیر است

نتایج بررسی‌ها نشان داد:

اعمال حق فسخ دارای آثاری است که ذیحق جهت دستیابی به این آثار و نتایج به اجرای آن مبادرت می‌نماید. مهمترین اثر فسخ، گسیختن عقد و بازگشت طرفین به وضعیت قبل از عقد می‌باشد. چنانچه در فسخ عقد، تنها ضرر را مبنای اجرای آن قلمداد کنیم، اعمال حق موجب می‌شود که ذوالخیر را از ضرر ناخواسته‌ای که دچارش شده، برهاند. مهمترین اثر اجرای خیار، بهم خوردن عقد لازم است. گسیختن پیوند ناشی از قرارداد اصولاً از زمان اعمال حق و نسبت به آینده صورت می‌پذیرد و نتیجتاً ماهیت عقد را از هنگام تولد، حذف نمی‌کند. اساساً می‌توان گفت که انحلال ارادی یا قهری عقد لازم از قبیل فسخ، رجوع (در هبه) و انفساخ (ماده ۳۸۷ ق.م.ا) یا به هم خوردن عقد جایز، از زمان پیدایش موجب انحلال، آثار خود را می‌بخشد. زیرا عقدی که با شرایط قانونی و به نحو صحت ایجاد شده باشد، آثار خود را قهراً به جا می‌گذارد. مگر اینکه سبب ارادی یا قانونی از ادامه آثار مزبور جلوگیری نماید. تنها موردی که اثر عقد را از ابتدای ظهور و تحقق ظاهری آن، از بین می‌برد، بطلان عقد است. که فی‌الواقع استثنایی بر اصل و عموم فوق‌الاشعار محسوب نمی‌گردد زیرا فرض بطلان عمدتاً در مواقعی است که قانوناً بعلت فقدان یکی از ارکان و عناصر اصلی عقد، اساساً عقد ایجاد نمی‌گردد تا اینکه

بتواند آثاری را داشته باشد. اینکه عده ای سهواً از عبارت «عقد باطل» در محاورات و مقالات و کتب خود استفاده می کنند، غلط مشهوری است که باید تصحیح شده و صحیحاً از عبارت جایگزین استفاده شود. زیرا رابطه حقوقی که باطل تلقی می شود، اساساً محقق نشده تا تسمیه عقد بر آن مجاز و درست باشد. علیهذا برخلاف فسخ یا اقاله که از جمله اعمال حقوقی ارادی می باشند، بطلان حکم قانونی است که بدون اراده طرفین و قهراً توسط قانونگذار بر روابط طرفین بار شده و از تحقق عقد جلوگیری می کند به همین لحاظ است که پس از کشف بطلان در زمانی مؤخر بر ایجاب و قبول متعاملین، آثار عقد را از ابتداء کان لم یکن و منتفی می دانیم. همچنین انحلال عقد به واسطه اقاله یا فسخ باعث ابطال شرطی می شود که در ضمن عقد درج گردیده است. طبق ماده ۲۴۶ قانون مدنی، فسخ قرارداد موجب می شود که شروط ضمن آن باطل گردد ولیکن برخی از شروط مستقل از اعتبار قرارداد است مثل شرط ضمان فساد بیع و یا منع استخدام کارمند یا کارگر در نزد رقیب کارفرما بعد از فسخ یا انقضای مدت قرارداد. شرط عدم تصرفات ناقله نیز از جمله شرطی است که مستقل از اعتبار قرارداد متصور است و با فسخ قرارداد باطل نمی شود در غیر این صورت نقض غرض می شود. در عقود تملیکی نیز، مورد معامله تا زمان فسخ متعلق به شخصی است که به وسیله عقد مالک گردیده و پس از فسخ، داخل در مالکیت طرف دیگر می شود. در نتیجه، منافع و نمائات منفصله مورد معامله، از زمان عقد تا زمان فسخ، از آن منتقل الیه عقد و از زمان فسخ به بعد، متعلق به شخصی است که با فسخ، مالک مورد معامله می شود. اما منافع متصله، به تبع عین، به مالکیت شخص اخیر برمی گردد؛ زیرا، این منافع عرفاً با عین مال وحدت پیدا کرده و از جهت مالکیت تابع آن محسوب می شود. در قانون مدنی ایران، ماده ای که به طور مطلق اثر فسخ قرارداد را بیان کند وجود ندارد، ولی می توان آن را از ماده ۲۸۷ ق.م. در مورد اقاله و ماده ۴۵۹ ق.م. در مورد بیع شرط و برخی مواد دیگر نظیر ماده ۸۰۴ ق.م. با لحاظ وحدت ملاک، استخراج کرد؛ زیرا از یک طرف، اقاله چیزی جز فسخ به رضایت طرفین نیست؛ به همین جهت، در ماده ۲۸۳ ق.م. به کلمه تفاسخ تعبیر گردیده است که همانند فسخ نتیجه آن انحلال عقد است و در اجتماع رضایت طرفین خصوصیتی وجود ندارد که موجب تفاوت اثر تفاسخ با اثر فسخ یک طرفه باشد. همچنین در بیع شرط نیز، وضعیت خاصی نسبت به سایر عقود تصور نمی شود تا سبب گردد اثر فسخ بیع شرط نسبت به اثر فسخ سایر عقود متمایز باشد. از طرف دیگر، حکم ماده ۲۸۷ ق.م. در مورد تفکیک بین منافع و نمائات منفصله و متصله و این که منافع دسته اول که در فاصله عقد و فسخ آن حاصل می شود متعلق به شخصی است که به وسیله عقد مالک می شود و منافع دسته دوم مال شخصی است که به وسیله اقاله و تفاسخ مالک می گردد نیز، انحصار به اقاله ندارد و با وحدت ملاک نسبت به فسخ یک طرفه نیز سرایت پیدا می کند. در فقه امامیه نیز، فسخ عقد سبب انحلال آن از تاریخ فسخ خواهد شد و نسبت به گذشته اثری ندارد. بنابر قول مشهور فقها که قانون مدنی از آن پیروی کرده است، منافع و نمائات که در فاصله بین تشکیل بیع و فسخ آن حاصل می شود، متعلق به خریدار است. به نظر اقلیت و از آن جمله ابن جنید و ابن سعید که انقضای مدت اختیار را شرط مالکیت خریدار دانسته اند، با بیع مالک منافع و نمائات مذکور می باشد، نه خریدار. در حقوق ایران مشهور چنین است هرگاه متعهدی از انجام تعهدات خویش و شرط فعل امتناع کند. طرف دیگر حق ندارد ابتدا قرارداد را فسخ نماید بلکه باید ابتدا به دادگاه مراجعه نموده الزام متعهد را به اجرا درخواست نماید و تنها در صورتی که این درخواست ولو با هزینه متعهد و توسط دیگری ممکن نباشد میتواند قرارداد را فسخ نماید. این نظریه که همواره بر حقوق کشور حاکم بوده است ضمن آن که گاه مشکلات و بی عدالتی هایی را موجب می شود، هماهنگ با حقوق کشور های توسعه یافته و نظام حقوق تجارت بین المللی نیست و دستیابی به حقوق را برای زیان دیده سخت تر می نماید.

منابع و مأخذ

- اسکینی، ربیعا (۱۳۹۳)، حقوق تجارت (اسناد تجاری)، تهران: سمت.
- افتخاری، جواد (۱۳۹۵). کلیات عقود و حقوق تعهدات، تهران، میزان.
- امامی، سید حسن (۱۳۸۵). حقوق مدنی، تهران: کتابفروشی اسلامیه.
- بادینی، حسن (۱۳۹۴). فلسفه مسئولیت مدنی، شرکت سهامی انتشار، چاپ اول، تهران، اندیشه.
- باریکلو، علیرضا (۱۳۹۵). مسئولیت مدنی، نشر میزان.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۹). حقوق تعهدات، تهران، دانشگاه تهران.
- حائری شاه باغ، سید علی (۱۳۹۱). شرح قانون مدنی، تهران، گنج دانش.
- دهخدا، علی اکبر (۱۳۸۹). لغت نامه دهخدا، تهران، آگاه.
- زراعت، عباس (۱۳۹۲) خودآموز مکاسب، تهران، جنگل.
- زینالی، مهدی (۱۳۹۵). دعوی فسخ معامله در رویه دادگاه ها، تهران انتشارات چراغ دانش.
- سنهوری، عبدالرزاق احمد (۱۳۸۲). حقوق تعهدات، ترجمه محمد حسن دانش کیا و سید مهدی دادمزری، قم، دانشگاه قم.
- شهری، غلامرضا (۱۳۹۳). حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- شهیدی، مهدی (۱۳۸۸). سقوط تعهدات، تهران: مجد.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۲). اصول قراردادها و تعهدات، تهران: مجد.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۳). شروط ضمن عقد، تهران: مجد.
- شهیدی، مهدی (۱۳۸۲)، چ ۶، اول، تهران، انتشارات مجد.

- شیروی، عبدالحسین (۱۳۷۷) فسخ قرارداد در صورت امتناع متعهد از انجام تعهد در حقوق ایران مجله مجتمع آموزش عالی قم، سال اول شماره ۷ صاحبی، مهدی (۱۳۹۱). نقش ثبت سند در معاملات غیر منقول، تهران، آداک.
- صفایی، سید حسین (۱۳۹۸). دوره مقدماتی حقوق مدنی؛ جلد دوم: قواعد عمومی قراردادها، تهران، میزان.
- عمید، حسن (۱۳۸۵). فرهنگ عمید، تهران، امیر کبیر
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۹). حقوق مدنی عقود معین، تهران: انتشارات بهنشر.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰). قواعد عمومی قراردادها، تهران: گنج دانش.
- محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۹۴). قواعد فقه (بخش مدنی، مالکیت و مسئولیت)، تهران، مرکز نشر علوم اسلامی.
- محمدی، امید (۱۳۹۷). ضمانت اجراهای نقض قرارداد (الزام به انجام عین تعهد، فسخ قرارداد، خسارت تاخیر و تادیبه، وجه التزام)، تهران: جنگل
- مهمان نوازان، روح اله (۱۳۹۰). خسارات قابل جبران در حقوق ایران، تهران، مجد.
- نهرینی، فریدون (۱۳۹۷). فسخ قرارداد با نگاهی به رویه قضایی، تهران، گنج دانش.
- نوبین، پرویز (۱۳۹۳). حقوق مدنی ۳، انعقاد و انحلال قراردادها، تهران، جنگل.

Effects of termination on real estate transactions

Abstract

The aim of this study was to study the effects of termination in real estate transactions. This research, which is of theoretical type, was conducted by descriptive-analytical method. Termination of a financial right is revocable, which is only relevant to the necessary contracts and is transferred to his heirs in the event of the death of the right holder, unless the term of custody in the exercise of options has been terminated or the right of termination is given to someone other than the parties. . In this article, among the factors of dissolution, "termination" has been examined, which has relatively different meanings in general and specific terms. Scattering of contract termination issues in civil law necessitates the discussion of contract termination. Also, a look at the files and complaints related to real estate transactions shows that there is a need for more research in this area. The subject of termination of the contract is specific to the necessary contracts; Because in permissible contracts, either party can break the contract whenever he wants. According to Article 219 of the Civil Code, a contract between the parties is binding unless both parties agree to it or one of the parties terminates it due to legal reasons. Termination is one of the factors of dissolution that has relatively different meanings in the general and specific sense. Sometimes the seller after transferring the contract and receiving all or part of the transaction price and before the document is prepared for some reason can not transfer the document to the buyer and sometimes the buyer can not fulfill its obligations to pay the transaction price. The issue depends on the conditions set and agreed in the contract. If termination is possible and they can terminate the contract according to the law, then the effects of termination are raised, including the effects of termination, the possibility of claiming damages. In Iranian law, this is possible according to the general rules of liability for non-fulfillment of obligations.

Keywords: termination, contract, option, real estate transactions