

**FROM the Action to Confirm of Rescission and Recovery to
Recourse to Current Market Value in Case of Waste in Law
of the Subject Matter: Legal Analysis of the Rights Available
for the Rescission Right Holder and Third Parties**

Mahdi Isari¹ • Mohammad Khakbazzade²

Abstract

This study was conducted to analyze the legal challenges arising from the exercise of rescission rights in real estate transactions, particularly in light of Note 1 of Article 1 of the Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions. The central question is whether the doctrine of 'waste in law' (talaf-e ḥokmi), can provide a coherent solution, consistent with fundamental principles of private law, to resolve the conflict between a rescission right holder's claims and the rights of bona fide third party? This conflict becomes particularly acute when the subject matter of transaction has been officially transferred to a third party after the right of rescission has accrued. In addressing this legal dilemma, the legislator, drawing upon the legal-jurisprudential foundations of 'waste in law', has established a dual mechanism whereby, in certain cases, either restitution in kind (recovery of the asset itself) or a claim for its current fair market value may be pursued. However, the interpretation and implementation of this remedy face significant challenges, including conflicts with fundamental principles such as relativity of contracts, legal autonomy of transactions, and legal certainty derived from official registration.

The findings of this study reveal that in certain circumstances, the holder of the right of rescission may reclaim the actual property from a third party without having officially and explicitly exercised such right; a situation that conflicts with principles of ownership stability, protection of bona fide third party, and public trust in the official registration system. This study, employing an analytical-descriptive methodology and drawing upon jurisprudential, legal, and comparative foundations, ultimately proposes three remedial mechanisms: First, mandating actual and formal exercise of rescission by the transferee as a prerequisite for recovery; Second, compensating bona fide third parties in cases where the property is restored; and Third, enhancing informational transparency and implementing warning systems in the transaction registration process. These reforms can safeguard the rights of the rescission holder while ensuring a balanced protection of interests and legal security for all other stakeholders.

Key words: Waste in Law, Right of Rescission, Bona Fide Third Party, Relativity of Contracts, Registration System

1. Ph.D student in Private Law, Islamic Azad University(Semnan Branch).

2. Ph.D. Student in Criminal Law, Faculty of Humanities and Law, University of Kashan, Kashan, Iran. Corresponding author: Mahdi Isari mahdiisari@yahoo.com

10.22106/rlr.2025.2065080.1098 : شناسه دیجیتال (DOI)

مقاله پژوهشی، دوره سوم، شماره دوم، پاییز و زمستان ۱۴۰۴، صفحات ۱۵ تا ۴۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۴/۲۸ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲



از دعوی تنفیذ فسخ و استرداد تا رجوع به قیمت روز در فرض تلف حکمی مورد معامله؛ تبیین حقوق دارنده حق فسخ و شخص ثالث

مهدی ایشاری*، محمد خاکباززاده**

چکیده

پژوهش حاضر با هدف تحلیل چالش‌های حقوقی ناشی از اعمال حق فسخ در معاملات اموال غیر منقول، به ویژه در پرتو تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، انجام شده است. پرسش محوری آن است که آیا نظریه «تلف حکمی» می‌تواند راه‌حلی منسجم و منطبق با اصول بنیادین حقوق خصوصی برای تعارض میان حقوق دارنده حق فسخ و حقوق شخص ثالث با حُسن نیت فراهم آورد؟ این تعارض زمانی دشوار می‌شود که مال موضوع معامله، پس از ایجاد حق فسخ، به صورت رسمی به شخص ثالث منتقل شده باشد. قانونگذار در مواجهه با این وضعیت، با الهام از مبانی حقوقی - فقهی تلف حکمی، سازوکاری دوگانه ارائه کرده است که به موجب آن، در برخی موارد امکان استرداد عین یا مطالبه بهای روز آن وجود دارد. با این حال، تفسیر و اجرای این راهکار با چالش‌هایی جدی همراه است؛ از جمله تعارض با اصولی چون نسبت قراردادهای استقلال حقوقی معاملات، و امنیت حقوقی ناشی از ثبت رسمی. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که گاه دارنده حق فسخ، بدون اعمال صریح و رسمی آن، می‌تواند عین مال را از شخص ثالث بازپس گیرد؛ امری که با ثبات مالکیت، حُسن نیت اشخاص ثالث، و اعتماد عمومی نسبت به

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق و الهیات، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران
(نویسنده مسئول)

mahdiisari@yahoo.com

** دانشجوی دکتری حقوق کیفری، دانشکده علوم انسانی و حقوق، دانشگاه کاشان، کاشان، ایران

نظام ثبت رسمی در تعارض است. این پژوهش، با روش تحلیلی-توصیفی و با بهره‌گیری از مبانی فقهی، حقوقی و تطبیقی، در نهایت سه راهکار اصلاحی پیشنهاد می‌دهد: نخست، الزام به اعمال واقعی و رسمی فسخ توسط انتقال‌دهنده به‌عنوان پیش‌شرط امکان استرداد؛ دوم، جبران خسارت اشخاص ثالث با حُسن‌نیت در فرض بازگشت مال؛ و سوم، تقویت شفافیت اطلاعاتی و سامانه‌های هشدار در فرایند ثبت معاملات. این اصلاحات می‌تواند ضمن صیانت از حقوق دارنده حق فسخ، توازن منافع و امنیت حقوقی سایر ذی‌نفعان را تضمین کند.

واژگان کلیدی: تلف حکمی، حق فسخ، شخص ثالث با حُسن‌نیت، نسبی بودن قراردادهای نظام ثبتی.

مقدمه

اعمال حق فسخ در معاملات اموال غیر منقول، به‌ویژه در مواردی که با حقوق اشخاص ثالث دارای حسن نیت تلاقی پیدا می‌کند، از مسائل پرچالش و مناقشه‌برانگیز در نظام حقوقی ایران به‌شمار می‌آید. پژوهش حاضر با تمرکز بر تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، به تحلیل سازوکارهای قانونی حمایت از دارنده حق فسخ در برابر انتقال رسمی مال به ثالث می‌پردازد. مسئله اصلی، چگونگی برقراری توازن حقوقی میان سه گروه از ذی‌نفعان است: انتقال‌دهنده نخست به‌عنوان دارنده حق فسخ، انتقال‌گیرنده دوم (ثالث)، و طرفین قرارداد اول.

قانونگذار با بهره‌گیری از نظریه «تلف حکمی» که برگرفته از مبانی فقهی و حقوقی است، راه‌حلی دوگانه برای جبران خسارت ناشی از اعمال حق فسخ ارائه داده است: یا استرداد عین مال و یا مطالبه قیمت روز آن. با این حال، اجرای عملی این سازوکار، با چالش‌هایی جدی مواجه است؛ از جمله تعارض با اصولی چون حاکمیت اراده، استقلال و نسبیّت قراردادهای، و امنیت معاملات مبتنی بر ثبت رسمی. افزون‌براین، تفسیر موسع از مفهوم مخالف تبصره مزبور، ممکن است امکان بازپس‌گیری مال را بدون نیاز به اعمال صریح حق فسخ توسط انتقال‌دهنده دوم فراهم سازد؛ امری که به نوعی خلع ید غیر مستقیم از ثالث محسوب شده که با اصول بنیادین حقوق مدنی مغایرت دارد.

انگیزه اصلی این پژوهش، واکاوی نارسایی‌های موجود در تبیین نظری و اجرای عملی مقررات مزبور و بررسی آثار آن بر امنیت حقوقی اشخاص ثالث و اعتبار نظام ثبت رسمی است. در این راستا، مفاهیم کلیدی نظیر «حق فسخ»، «تلف حکمی» و «حمایت از شخص ثالث با حُسن‌نیت» تعریف و تحلیل می‌شود.

پرسش محوری پژوهش آن است که: آیا سازوکار مندرج در تبصره ۱ ماده ۱ قانون یادشده، به‌نحوی منسجم و مبتنی بر اصول حقوق خصوصی، قادر به تأمین حقوق دارنده حق فسخ بدون نقض حقوق اشخاص ثالث با حُسن‌نیت است؟ فرضیه اصلی بر آن است که در صورت فقدان الزامات صریح شکلی برای اعمال فسخ و نبود حمایت‌های کافی از ثالث، مقررات کنونی ممکن است به تزلزل در مالکیت رسمی و کاهش اعتماد عمومی نسبت به نظام ثبت بینجامد.

در این مقاله در بخش نخست، مبانی نظری و فقهی تلف حکمی و حق فسخ سایر مفاهیم کاربردی و جایگاه آن در حقوق ایران بررسی می‌شود؛ در بخش دوم، پیامدهای اعمال حق فسخ بر

مالکیت رسمی ثالث تحلیل شده و تعارض‌های احتمالی با اصول حقوق مدنی نقد می‌گردد؛ و در بخش پایانی، با رویکرد تطبیقی، راهکارهای اصلاحی برای ارتقای کارآمدی نظام حقوقی در این زمینه پیشنهاد خواهد شد.

۱. مفهوم‌شناسی و مبانی نظری

۱-۱. تحلیل ماهیت حقوقی حق فسخ و آثار آن در حقوق ایران

حق فسخ در حقوق ایران، حقی است که به موجب قانون یا تراضی طرفین به یکی از آن‌ها یا شخص ثالث داده می‌شود تا با استفاده از آن بتواند قرارداد لازم را منحل سازد. ماهیت این حق، ناظر به «انحلال ارادی» قرارداد از سوی یکی از طرفین است و با اقاله که مبتنی بر تراضی طرفین است، تفاوت دارد (شهیدی، ۱۳۸۸: ۹۱۵). در فقه امامیه، از این حق با عنوان «خیار» یاد می‌شود که در لغت به معنای اختیار فسخ معامله است. برای تحقق فسخ، وجود قرارداد لازم و شرایط خاصی از جمله تحقق سبب فسخ و اعمال آن از سوی دارنده خیار ضروری است. حق فسخ می‌تواند ناظر به اختیارات قانونی مانند خیار عیب، غبن، تدلیس و... یا اختیارات قراردادی نظیر خیار شرط باشد. در مواردی نیز این حق به اشخاص ثالث تفویض می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۳۲۸؛ امامی، ۱۳۸۵: ۵۴۷).

از حیث آثار، فسخ عقد در حقوق ایران به‌طور معمول دارای اثر غیرفهرست‌یافته است؛ یعنی انحلال قرارداد صرفاً نسبت به آینده مؤثر است و معاملات و تصرفات پیشین خریدار در دوران مالکیتش نافذ باقی می‌ماند، مگر آنکه به‌صورت صریح یا ضمنی در قرارداد، ممنوعیت تصرف پیش‌بینی شده باشد (مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ ق.م. نه‌رینی، ۱۳۹۰: ۲۳۰). در نتیجه، در اختیارات قانونی، تصرفات ناقله مشتری پیش از اعمال فسخ، معتبر و نافذ است، اما در اختیارات قراردادی، به دلیل وجود توافق ضمنی یا صریح بر بازگشت مورد معامله، اثر فسخ ممکن است به قراردادهای بعدی نیز سرایت کند و آن‌ها را متزلزل سازد (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۹۱).

۱-۲. تبیین مفهوم تلف حکمی در معاملات اموال غیرمنقول

مفهوم تلف حکمی در حقوق معاملات اموال غیرمنقول به‌عنوان یک فرض حقوقی، مال را به‌رغم وجود فیزیکی، به دلیل عدم دسترسی مالک یا موانع قانونی، در حکم تلف‌شده تلقی می‌کند. این مفهوم ریشه در فقه امامیه و حقوق مدنی ایران دارد و به دو صورت تلف حقیقی و تلف

حکمی تقسیم می‌شود. تلف حقیقی ناظر به نابودی مادی یا تغییر ماهیت مال است، مانند سوختن خانه یا فاسدشدن مواد غذایی، که حتی اگر اجزای فیزیکی باقی بمانند، «هیئت اجتماعی مال» (کاربردی بودن آن) از بین می‌رود. در مقابل، تلف حکمی مال را با وجود بقای فیزیکی، به دلیل موانعی مانند انتقال رسمی به ثالث با حُسن‌نیت یا عدم دسترسی مادی (مانند گم‌شدن مال در اقیانوس)، در حکم تلف‌شده می‌داند (ابن‌منظور، ۱۴۱۰: ۱۸۰؛ هاشمی شاهرودی و دیگران، ۱۴۲۳: ۶۱۷).

در معاملات اموال غیرمنقول، نظریه تلف حکمی در تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت معاملات کاربرد دارد. هنگامی که مال غیرمنقول پس از انتقال رسمی به ثالث با حُسن‌نیت غیرقابل استرداد می‌شود، قانونگذار با فرض تلف حکمی، به دارنده حق فسخ اجازه می‌دهد بدل مال (قیمت روز) را مطالبه کند. این سازوکار با هدف حمایت از انتقال‌دهنده اول طراحی شده است، اما اجرای آن با چالش‌هایی مانند تعارض با اصل نسبیت قراردادها (محدودیت اثر قرارداد به طرفین) و تضعیف اعتماد عمومی به نظام ثبتی مواجه است. برای نمونه، ماده ۳۱۱ قانون مدنی در مواردی که بازگرداندن عین مال مغضوب غیرممکن است، غاصب را ملزم به پرداخت بدل می‌کند، اما رویه قضائی نشان می‌دهد حمایت از ثالث با حُسن‌نیت پایه عدالت قراردادی است (هاشمی شاهرودی و دیگران، ۱۴۲۶: ۶۱۸).

مبانی فقهی تلف حکمی بر فقدان سلطنت مالک بر مال استوار است. این سلطنت ممکن است به دو شکل از بین برود: نخست، فقدان سلطنت مادی (مانند سرقت مال یا انتقال آن به ثالث) و دوم، فقدان سلطنت حقوقی (مانند انتقال مال در قراردادهای لازم که امکان استرداد عین را منتفی می‌سازد). در حقوق ایران، این مبنا در موادی مانند ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی بازتاب یافته است که انتقال مال به ثالث را در حکم تلف می‌داند و حق مطالبه بدل را برای مالک اولیه به رسمیت می‌شناسند (جواهرکلام، حدادی اردکانی، ۱۴۰۲: ۱۳). این نظریه در رویه قضائی نیز پذیرفته شده است چنان که دادسرای انتظامی قضات تحلیل دادرسان در انتقال مال به دیگری را نیز قابل دفاع می‌دانند (قرار منع تعقیب دادسرای انتظامی قضات به تاریخ ۱۴۰۰/۵/۵ در پرونده 9901800868 و قرار منع تعقیب دادسرای انتظامی قضات به تاریخ ۱۴۰۴/۲/۲۱ در پرونده 0210805358 و دادنامه شماره 140349390001872551 - ۱۴۰۳/۸/۲۷ شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان سمنان)

۳-۱. استقلال، امنیت و زنجیره معاملات

اصل استقلال در قراردادهای بیانگر این واقعیت است که هر قرارداد باید آثار خود را صرفاً میان طرفین آن ایجاد کند و به معاملات دیگر سرایت نکند. در چارچوب معاملات املاک، نقض این اصل هنگامی رخ می‌دهد که حق فسخ یک قرارداد اولیه، بدون آنکه اعمال شده باشد، به قراردادهای بعدی تسری داده شود و امکان بازپس‌گیری مال از اشخاص ثالث، حتی با حسن‌نیت، فراهم گردد. این موضوع نه تنها با قاعده «نسبی بودن اثر قراردادهای» تعارض دارد، بلکه استقلال حقوقی هر معامله را تضعیف می‌کند و به نوعی دخالت بی‌مبنا در روابط قراردادی بعدی است.

امنیت قراردادی یکی از اصول بنیادین حقوق قراردادهاست که تضمین می‌کند طرفین بتوانند با اطمینان از ثبات، قابلیت پیش‌بینی و الزام‌آور بودن قراردادهای، تصمیمات اقتصادی بگیرند. این اصل ناظر بر وفاداری به تعهدات، اعتماد اشخاص ثالث، تفسیر قرارداد به نفع بقا، و جلوگیری از سوءاستفاده متعهد از ابزارهای قانونی برای گریز از مسئولیت است. در حقوق تطبیقی، از جمله حقوق اروپا، فرانسه و انگلستان، امنیت قراردادی هم جنبه فردی دارد (براساس اراده طرفین) و هم جنبه اجتماعی (در خدمت منافع عمومی و عدالت توزیعی). این اصل اساس شکوفایی اقتصادی و تعامل حقوقی پایدار است (امیدوار، شیداییان، بیرنگ، عمران‌فر، ۱۴۰۱: ۱۰۸-۱۰۹).

زنجیره معاملات به پیوستگی و توالی معاملاتی اطلاق می‌شود که در آن مال موضوع قرارداد چندین بار بین اشخاص مختلف منتقل می‌شود. یکی از چالش‌های اساسی در این زمینه، اثرگذاری حقوق و تعهدات قراردادهای قبلی، به‌ویژه حق فسخ، بر خریداران بعدی در این زنجیره است. در نظام فعلی، صرف وجود حق فسخ در قرارداد نخست، ممکن است به استرداد عین مال از مالکان بعدی بینجامد، بدون اینکه حتی فسخ از سوی انتقال‌دهنده دوم اعمال شده باشد. این وضعیت موجب ابهام در مالکیت قطعی، تزلزل اعتماد به معاملات بعدی و اختلال در گردش آزاد اموال می‌شود.

۴-۱. جایگاه تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات در تعارض میان فسخ و

حقوق ثالث

تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، کوشیده است تا تعارض میان حق فسخ و حقوق اشخاص ثالث را با نوعی موازنه حقوقی مدیریت کند. در صورت انتقال رسمی مال به ثالث پیش از ثبت فسخ یا انفساخ، چنانچه در قرارداد دوم، منتقل‌الیه فاقد حق فسخ

باشد یا معامله دوم اقاله نشده باشد، انتقال صورت گرفته در حکم تلف مال تلقی می‌شود. در این حالت، دارنده حق فسخ تنها می‌تواند به قیمت روز مال نزد منتقل‌الیه اولیه رجوع کند و حق استرداد عین مال را ندارد. این رویکرد در راستای حمایت از اشخاص ثالث با حُسن‌نیت و تقویت امنیت معاملات رسمی است. باین حال، در صورت وجود حق فسخ برای منتقل‌الیه یا بازگشت عین مال به مالکیت وی، تبصره اجازه بازگشت مال به انتقال‌دهنده اول را صادر می‌کند. این تفاوت در رویکرد، در عین حال که نوعی انعطاف‌پذیری حقوقی نشان می‌دهد، اما با چالش‌های تفسیری و ابهاماتی جدی روبه‌روست. مشخص نیست که معیار دقیق تحقق «حق فسخ» چیست، و آیا حُسن‌نیت شخص ثالث در قرارداد دوم تأثیری در سرنوشت معامله دارد یا خیر. ضمن اینکه تبدیل حق فسخ به حقی مؤثر بر زنجیره معاملات بعدی، می‌تواند با اصول استقلال قراردادهای و قطعیت ثبت رسمی در تعارض باشد. در مجموع، تبصره حاضر گامی مهم در راستای نظم حقوقی است، اما نیازمند تبیین دقیق‌تر مفاهیم و اصلاحاتی برای تضمین هم‌زمان حقوق دارنده حق فسخ و اشخاص ثالث با حُسن‌نیت است.

۲. تعارض حق فسخ با اصول نسبیت قراردادهای و امنیت معاملات

۲-۱. بررسی اثر اعمال حق فسخ بر مالکیت شخص ثالث با حُسن‌نیت

در حقوق ایران، اعمال حق فسخ در قراردادهایی که شامل خیار تخلف شرط (ناشی از عدم اجرای تعهد، مانند عدم پرداخت اقساط) هستند، می‌تواند بر مالکیت شخص ثالث با حسن نیت تأثیرگذار باشد. این خیار، برخلاف خیار شرط (که مبتنی بر تراصی صرف طرفین است)، ضمانت اجرای نقض تعهد محسوب می‌شود و به فروشنده اجازه می‌دهد در صورت تخلف خریدار، قرارداد را فسخ کند (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۱۳۷-۱۳۹). اگر شرط فسخ به صورت صریح در متن قرارداد اولیه ذکر شده باشد، حتی با عدم آگاهی شخصی ثالث از این شرط، حق فروشنده نخست برای استرداد مبیع محفوظ است. این رویکرد مبتنی بر اصولی مانند «فرض اطلاع از مفاد قرارداد» (ماده ۲۲۵ ق.م. و «رفتار متعارف اشخاص» است که انتظار می‌رود انتقال‌گیرندگان، محتوای قراردادهای پیشین را بررسی کنند (شیخ انصاری، ۱۴۱۵: ۱۵۰؛ امام خمینی، بی‌تا: ۵۲۰).

باین حال، اگر شرط فسخ در قرارداد اول تصریح نشده باشد، شخص ثالثی که با حُسن‌نیت (بدون اطلاع از امکان فسخ) مبیعه‌نامه را خریداری کرده، حمایت می‌شود. در این حالت،

معاملات بعدی معتبر باقی می‌مانند و فسخ قرارداد اول تأثیری بر حقوق او ندارد. این اصل، تعادلی بین حقوق فروشنده و امنیت معاملات تجاری ایجاد می‌کند.

از منظر زمانی، اعمال حق فسخ، معاملات بعدی را نه از آغاز انعقاد، بلکه از زمان فسخ باطل می‌کند. این دیدگاه با «نظریه مراعی» همسو است که تصرفات خریدار را تا پیش از فسخ صحیح می‌داند، اما پس از آن، نیازمند تأیید فروشنده است. به بیان دیگر، فسخ قرارداد اول، مالکیت را به فروشنده باز می‌گرداند و معاملات بعدی را به مثابه معامله فضولی تلقی می‌کند که تنفیذ فروشنده ضروری است (جواهرکلام، ۱۴۰۱: ۹۲؛ خوبی، بی‌تا: ۴۷۳).

در نهایت، رویکرد حقوقی حاضر نشان می‌دهد که تصریح شرط فسخ در قرارداد اولیه، کلید تقدم حق فروشنده است، در حالی که حقوق اشخاص ثالث با حسن نیت، در صورت عدم آگاهی از شرط، به منظور حفظ ثبات روابط حقوقی، محافظت می‌شود. این تعادل، چالشی اساسی در پیوند بین انصاف قراردادی و امنیت معاملات ایجاد می‌کند.

۲-۲. نقد تبدیل حق فسخ قراردادی به حق عینی

تبدیل حق فسخ قراردادی (نظیر خیار تخلف شرط) به حق عینی، با چالش‌های نظری و عملی قابل توجهی مواجه است. حق فسخ در قراردادها، به مثابه یک حق شخصی، ناشی از توافق طرفین است و صرفاً در محدوده روابط قراردادی آن‌ها اثرگذار است (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۱۳۷). باین حال، تلاش برای تبدیل این حق به یک حق عینی (مانند حق مالکیت مطلق بر مال)، موجب گسترش دامنه اثر آن به اشخاص ثالث، حتی با حسن نیت، می‌شود. این رویکرد با اصول بنیادین حقوق مالکیت، که بر قطعیت و استقلال حقوق عینی تأکید دارد، در تعارض است. به ویژه آنکه اسناد رسمی، به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت، از اعتبار ذاتی برخوردارند و انتقال‌گیرندگان با اتکا به این اعتبار، اقدام به معامله می‌کنند. تبدیل حق فسخ به حق عینی، نه تنها این امنیت حقوقی را تضعیف می‌کند، بلکه امکان سوءاستفاده از شرط فسخ برای مختل کردن معاملات بعدی را فراهم می‌سازد. از منظر ماهوی، خیارهای قراردادی (مانند خیار تخلف شرط) با هدف جبران نقض تعهد یا حفظ تعادل قراردادی شکل می‌گیرند، نه ایجاد حق مالکیت مطلق بر مال (شیخ انصاری، ۱۴۱۵: ۱۵۰). برای مثال، در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، حق استرداد مبیع به فروشنده نخست، مبتنی بر شرط ضمنی بازگشت عین در چارچوب خیارهای قراردادی تفسیر شده است، نه ایجاد حق عینی. این تفسیر با نظریه مراعی سازگاری دارد که تصرفات خریدار را تا پیش از فسخ، صحیح و نافذ

می‌داند، اما پس از اعمال حق فسخ، نیازمند تنفیذ فروشنده اول قلمداد می‌کند. بنابراین، تلاش برای تبدیل حق فسخ به حق عینی، نه تنها حقوق انتقال‌گیرندگان با حُسن نیت را نقض می‌کند، بلکه تعادل میان انصاف قراردادی و ثبات معاملات را برهم می‌زند. این رویکرد در عمل می‌تواند به بی‌اعتمادی به اسناد رسمی و کاهش کارایی نظام حقوقی در حمایت از معاملات منجر شود.

۲-۳. تحلیل پیامدهای حقوقی، ثبتی و اجتماعی این تعارض

تبدیل حق فسخ قراردادی به حق عینی (مالکیت مطلق) پیامدهای گسترده‌ای در حوزه‌های حقوقی، ثبتی و اجتماعی-اقتصادی دارد. از جنبه حقوقی، این تغییر با اصل نسبیّت قراردادها در تعارض است، زیرا حق فسخ همان‌طور که گفته شد ماهیتاً حقی شخصی است که تنها بین طرفین قرارداد اثرگذار است، نه اشخاص ثالث با حُسن نیت. همچنین، مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت، اسناد رسمی از اعتبار ذاتی برخوردارند، اما اولویت‌دهی به حق فسخ بر مالکیت تثبیت شده ثالث، این اعتبار را تضعیف و امنیت معاملات را کاهش می‌دهد. افزون‌براین، خلأ جبران خسارت ثالث با حُسن نیت که مال را با اتکا به اسناد رسمی خریداری کرده، نقض آشکار اصل انصاف است. از منظر ثبتی، این رویکرد به بی‌اعتمادی به نظام ثبت و افزایش اختلافات ناشی از ابهام در شرایط اعمال حق فسخ زنجیره‌ای (مانند لزوم وجود یا اعمال حق) می‌انجامد. در حوزه اجتماعی-اقتصادی نیز ریسک ابطال مالکیت حتی پس از ثبت، امنیت سرمایه‌گذاری را کاهش می‌دهد، بازار ثانویه املاک را راکد می‌کند و هزینه‌های مبادله (Habimana, 2015:36-42) را با الزام به بررسی پیچیده سوابق مالکیت افزایش می‌دهد.^۱

۳. چالش‌های حقوقی ناشی از سازوکار فعلی حق فسخ

۳-۱. نقد و تحلیل رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور در پرتو اصل نسبیّت قراردادها و امنیت معاملات

رأی شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور به تحلیل شرایط تأثیرگذاری فسخ یک قرارداد بر معاملات بعدی می‌پردازد. مسئله اصلی این است که آیا خریداران ثانویه باید از شروط فسخ

۱. رک: رنانی، محسن؛ بازار یا نابازار (بررسی موانع نهادی کارایی نظام اقتصادی بازار در اقتصاد ایران)؛ ج ۳، تهران: مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت، ۱۳۸۹، ص ۳۲۲؛ وقتی طرفین یک قرارداد به اصول اخلاقی پایبند باشند، هزینه‌هایی که برای شناسایی، تبیین و محافظت از حقوق مالکیتشان در طول معامله متحمل می‌شوند، کاهش خواهد یافت. این مخارج، ذیل مفهوم هزینه‌های مبادله دسته‌بندی می‌شوند.

موجود در قرارداد اول آگاه باشند تا فروشنده اصلی بتواند مال مورد معامله را بازپس گیرد، یا صرف وجود این شرط در متن قرارداد، بدون نیاز به اثبات آگاهی آنان، کفایت می‌کند؟

براساس این رأی، ذکر صریح شرط فسخ در متن قرارداد اولیه، کلید اساسی برای اولویت‌دادن به حقوق فروشنده اصلی است. دیوان با تأکید بر لزوم رعایت رفتار منطقی در معاملات و حفظ اعتبار روابط حقوقی، دو حالت را تفکیک می‌کند:

- حالت اول: اگر شرط فسخ در قرارداد اول قید شده باشد، خریدار بعدی یا آگاهانه آن را پذیرفته، یا به دلیل سهل‌انگاری در مطالعه قرارداد، مستحق حمایت نیست. در هر دو صورت، فروشنده حق بازگرداندن مال را دارد.
- حالت دوم: اگر شرط فسخ در قرارداد اول وجود نداشته باشد، خریداران بعدی که بی‌اطلاع هستند، تحت حمایت قانون قرار می‌گیرند و فسخ قرارداد اول، معاملات بعدی را بی‌اثر نمی‌کند. چنانکه برخی حقوق‌دانان گفته‌اند (جواهرکلام، ۱۴۰۱: ۲۹-۳۱) این حکم چهار فرض شایع را شامل می‌شود:

۱- اضافه‌شدن شرط پس از عقد: افزودن شرط فسخ پس از انعقاد قرارداد اول، بدون آگاهی خریدار دوم، تأثیری بر معاملات بعدی ندارد.

۲- معاملات شفاهی: در مواردی مانند فروش اموال منقول که قراردادهای شفاهی است، عدم دسترسی به شروط، حقوق خریداران بعدی را حفظ می‌کند.

۳- فسخ توافقی: اگر طرفین قرارداد اول به توافق آن را فسخ کنند، این اقدام بر معاملات بعدی (که ثالث از فسخ بی‌خبر است) تأثیر نمی‌گذارد.

۴- انتقال پس از فسخ: اگر خریدار اول پس از فسخ، مال را به دیگری منتقل کند، حقوق انتقال‌گیرنده جدید محفوظ می‌ماند.

درنهایت، این رأی نشان می‌دهد که شفافیت در قراردادهای اولیه، تعیین‌کننده اصلی است. اگر شرط فسخ به وضوح ذکر شود، فروشنده اول حق خود را اعمال می‌کند؛ اما در صورت عدم شفافیت، حقوق خریداران بعدی با حسن‌نیت، بر حق فروشنده مقدم است. این رویکرد تعادلی میان حمایت از مالکیت اولیه و امنیت معاملات تجاری ایجاد می‌کند.^۱

۱. نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه به شماره شماره ۳۱۷/۱۴۰۰/۷ مورخ ۳۱/۵/۱۴۰۰: ۱- بین اقاله و شرط فسخ، در صورت اعمال توسط ذی‌حق، از حیث آثار تفاوتی وجود ندارد و همگی این‌ها موجب

در نظام حقوقی ایران، اختلافات چشمگیری در تفسیر تأثیر انحلال عقد اول بر معاملات بعدی و وضعیت تصرفات خریدار در دوران خیار انتقال‌دهنده وجود دارد. رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور با هدف حل این اختلافات، انحلال عقد نخست را در موارد «خیار تخلف از شرط» موجب بی‌اعتباری معاملات بعدی دانست. با این حال، این رأی نه تنها به وحدت رویه منجر نشد، بلکه خود به منشأ ابهامات جدیدی تبدیل شد: برخی محاکم، آن را به تمام خیارات (از جمله خیار غبن) تعمیم می‌دهند، در حالی که عده‌ای دیگر آن را ویژه «خیار تخلف از شرط» می‌دانند و قابلیت توسعه به سایر اسباب انحلال (مانند شرط فاسخ) را رد می‌کنند. ریشه این اختلافات، به تفاوت دیدگاه‌های فقهی بازمی‌گردد. بررسی مواضع فقهای امامیه نشان می‌دهد که در خیارات قراردادی (مانند خیار شرط و تخلف از شرط)، به دلیل وجود شرط ضمنی حفظ عین، تصرفات خریدار در زمان خیار انتقال‌دهنده ممنوع شمرده می‌شود؛ اما در خیارات قانونی (مانند غبن یا عیب)، به استناد اصل تسلیط و مالکیت خریدار، این تصرفات مجاز است. برخی فقهای معاصر اما معتقدند حتی در خیارات قراردادی، تنها در صورت تصریح یا تلویح شرط حفظ عین، محدودیت تصرفات خریدار ایجاد می‌شود. از منظر وضعی نیز، اختلاف بر سر اعتبار معاملات بعدی پس از فسخ عقد اول باقی است: مشهور فقها با استناد به نقض غرض، این معاملات را منفسخ می‌دانند (انصاری، ۱۴۱۵: ۱۵۲؛ طباطبایی یزدی، ۱۴۲۱: ۱۵۸؛ نائینی، ۱۳۷۳: ۱۶۶؛ خویی، بی‌تا: ۴۸۱؛ میرزای قمی، ۱۴۱۳: ۴۳۳؛ سبزواری ۱۴۱۳: ۲۱۴؛ اشتهاوردی، ۱۴۱۷: ۳۰۴) در حالی که گروهی دیگر صرفاً حق رجوع به بدل تألف را برای فروشنده قائلند (اصفهانی،

انحلال عقد از زمان اقاله یا اعمال حق فسخ است و متعاقباً استرداد عین عوضین در صورت وجود و مثل یا قیمت آن‌ها در صورت تلف ضروری است. ۲، ۳ و ۴- با توجه به حکم مقرر در ماده ۴۵۴ قانون مدنی مبنی بر اینکه «هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود...» و ماده ۴۵۵ همان قانون که مقرر می‌دارد «اگر پس از عقد بیع مشتری تمام یا قسمتی از بیع را متعلق حق غیر قرار دهد مثل اینکه نزد کسی رهن گذارد، فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد...» و دیگر مواد قانون مدنی مانند ملاک ماده ۲۸۶ و مواد ۲۸۷، ۳۶۳ و ۳۶۴ این قانون، تصرف طرفی که در اثر عقد مالک شده است، در موضوع تملیک نافذ بوده و فسخ یا انفساخ بعدی به آن صدمه نمی‌زند؛ مگر اینکه برخلاف آن به‌طور ضمنی یا صریح تراضی شده باشد و یا خریدار اول صریحاً یا ضمناً برای مدت معینی حق انتقال به غیر را از خود سلب کرده باشد. رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۴/۳/۱۴۰۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور هم ناظر بر مواردی است که در قرارداد بر خلاف قاعده صدرالاشاره تصریح شده است.

۱۴۲۲: ۳۵۱؛ خمینی، ۱۴۲۱: ۵۲۴؛ گلپایگانی، ۱۴۱۳: ۳۶۹؛ بهجت، ۱۴۲۶: ۴۵۳) بر همین مبنا برخی چنین نتیجه گرفته‌اند که اراده طرفین و مواد قانونی (مانند ماده ۴۶۰ و ۵۰۰ ق.م.ن) نشان می‌دهد بطلان معاملات بعدی منطقی‌تر است، چرا که منع تصرف در مبیع، به صورت ضمنی، دلالت بر عدم نفوذ این اعمال دارد. در نهایت، پیشنهاد می‌شود تفسیر رأی وحدت‌رویه ۸۱۰ با تکیه بر اصول فقهی همسو با امنیت معاملات و اراده طرفین بازنگری شود تا تعادلی میان ثبات تجاری و حقوق انتقال‌گیرندگان با حسن‌نیت ایجاد گردد (جواهرکلام، ۱۴۰۱: ۹۱).

۳-۲. ابهام در نوع شرط وجود و نبود حق فسخ در زنجیره معاملات موضوع تبصره و رابطه آن با رأی وحدت‌رویه

یکی از ابهاماتی که در بند سوم تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات مشاهده می‌شود این است که معلوم نیست حق فسخ ناشی از شرط ضمن قرارداد است یا حق فسخ ناشی از اختیارات قانونی است آنچه به صورت منطقی قابل درک است این است که حق فسخ باید صرفاً از شرط ضمن عقد نشئت بگیرد، لیکن در بین فقها تفاوتی از این حیث وجود ندارد.

با وجود آنکه در بند دوم تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، مقرر شده است: «سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه‌ای طراحی شود که در صورت توافق طرفین بر محرومیت انتقال‌گیرنده از انجام اعمال حقوقی مرتبط با مال (تا پایان مهلت اعمال حق فسخ، موعد پرداخت ثمن یا سایر مواعد توافقی)، امکان انتقال موضوع معامله در بازه زمانی تعیین شده مسدود گردد»، اما در بند بعدی همین ماده، به شکلی مطلق و بدون توجه به وجود یا نبود حق فسخ در معامله اولیه، این نتیجه گرفته شده که در صورت فسخ معامله اول (حتی بدون شرط شدن حق فسخ در آن)، استرداد عین مال ممکن است. این رویکرد با مبانی رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور ناسازگاری آشکار دارد؛ چراکه بر پایه این رأی، در فرضی که حق فسخ در معامله اول تصریح نشده باشد، حمایت از حقوق منتقل‌الیه ثالث با حسن‌نیت اولویت دارد و انتقال‌دهنده اول مجاز نیست صرفاً با استناد به حق فسخ مندرج در معامله دوم، عین مال را بازستاند. چنین رویکردی نه تنها زمینه سوءاستفاده از حق را فراهم می‌کند، بلکه با اصل «لزوم یا ثبات روابط حقوقی» در تعارض است.

نکته دیگر آنکه با توجه به ممنوعیت انتقال مال در بند دوم تبصره مذکور، تردیدی باقی نمی‌ماند که اولویت بخشیدن مطلق به حق فسخ انتقال‌دهنده اول، حتی در صورت عدم تصریح این حق در

قرارداد اولیه، فاقد توجیه حقوقی است. افزون‌براین، با استناد به محتوای این تبصره، نمی‌توان چنین استنتاج نمود که تصریح به حق فسخ در متن معامله اول، شرطی الزامی محسوب می‌شود؛ چراکه مفاد تبصره، صرفاً با ایجاد محدودیت در امکان انتقال طی بازه‌های تعیین‌شده، حقوق انتقال‌دهنده اول را در چارچوب توافقات طرفین محصور می‌کند، نه اینکه الزامی به تصریح حق فسخ در معامله اول ایجاد نماید؛ چرا که در صورت محدودیت در نقل و انتقال دیگر امکان نقل و انتقال به دیگری وجود نخواهد داشت. بنابراین نمی‌توان چنین نتیجه‌گیری غیرعقلانی را برداشت نمود که حتی در صورت نبود حق فسخ در قرارداد اول، با درج حق فسخ قرارداد دوم، هر زمان با ادعای انتقال‌دهنده اول برای فسخ معامله اول امکان بازپس‌گیری عین مال وجود داشته باشد.

بین رأی وحدت‌رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۸۱۰ و تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به تنظیم سند رسمی، می‌توان از جهات مختلفی این دو متن را مورد مقایسه قرار داد:

از نظر نوع شرط، رأی وحدت‌رویه صرفاً ناظر به اختیار ناشی از تخلف از شرط است، در حالی که تبصره یک ماده یک قانون مذکور تمامی اختیارات را در بر می‌گیرد. از منظر نوع انتقال، رأی وحدت‌رویه صرفاً ناظر به بیع است، اما تبصره، کلیه انتقالات قراردادی را شامل می‌شود. همچنین، از حیث موضوع انتقال نیز تفاوت وجود دارد؛ رأی وحدت‌رویه شامل کلیه اموال است، در حالی که تبصره مذکور فقط ناظر به اموال غیرمنقول می‌باشد. از این منظر، تبصره، دایره شمول رأی وحدت‌رویه را تخصیص زده است.

هدف از وضع تبصره مذکور، علاوه بر توجه به حقوق شخص ثالث با حسن‌نیت، در وهله نخست حفظ حقوق فروشنده اول، جلوگیری از غیرقابل دسترس شدن مال مورد انتقال و درنهایت، پیشگیری از فرار از پرداخت دین بوده است. به بیان دیگر، پس از انتقال ملک و پیش از پرداخت کامل ثمن، نباید امکان سوءاستفاده از سوی خریدار فراهم باشد.

با این حال، در مواجهه با اعمال حق فسخ نسبت به قرارداد اول و استرداد مبیع یا مطالبه قیمت روز آن، تبصره دو راهکار را ارائه می‌دهد:

- اگر در قرارداد اول حق فسخ وجود داشته باشد ولی در قرارداد دوم چنین حقی پیش‌بینی نشده باشد، تبصره حکم به تلف بودن مال موضوع انتقال داده و استرداد عین را ممکن نمی‌داند. با این حال، فروشنده اول می‌تواند قیمت روز مال را از خریدار اول مطالبه نماید.

- در حالتی که در هر دو قرارداد (اول و دوم) حق فسخ وجود داشته باشد، قانونگذار امکان استرداد عین مال را پذیرفته است؛ دیدگاهی که با اصولی چون نسبی بودن آثار قراردادهای و استقلال معاملات چندان سازگار نیست.
- در حالت دوم، باز دو وضعیت محتمل است:
- خریدار دوم مرتکب تخلف از شروط قراردادی شده و خیار فسخ برای فروشنده دوم ایجاد شده است.
- خریدار دوم تعهدات قراردادی را رعایت کرده و حقی برای فسخ به وجود نیامده است.
- در حالت دوم (عدم تخلف خریدار دوم)، با فرض نبود خیار در قرارداد دوم نیز، باید قائل به در حکم تلف بودن مال بود و حقوق شخص ثالث با حُسنِ نیت باید محفوظ بماند.
- در مورد نوع خیار مورد نظر در تبصره، قانونگذار سکوت کرده و روشن نساخته که منظور از خیار، خیار قراردادی (مثلاً شرط خیار) یا خیار قانونی است. به نظر می‌رسد منظور صرفاً شرط خیار یا خیار ناشی از تخلف از شرط باشد.
- اکنون اگر خریدار اول از اعمال خیار اجتناب کند، وضعیت اعتبار قرارداد دوم چگونه خواهد بود؟ دو ملاک قابل طرح است:
- مطابق نظریه مراعی، تصرفات نافعی یا محدودکننده حقوق انتقال‌دهنده اول تا زمان استیفای کامل حقوق وی، مراعی تلقی می‌شود. به این معنا که چنانچه حقوق فروشنده اول به‌طور کامل ادا شود، معاملات بعدی صحیح و نافذ خواهند بود؛ در غیر این صورت، با اعمال فسخ قرارداد اول، معاملات بعدی نیز باطل و استرداد عین ممکن خواهد بود.
 - اگر ملاک ما نظریه مراعی نباشد، در صورت امتناع خریدار اول از اعمال خیار، و در صورتی که در قرارداد دوم خیار فسخ به‌واسطه تخلف یا شرط خیار باقی باشد، به‌موجب قاعده «الحاکم ولی الممتنع» فروشنده اول می‌تواند برای انحلال قرارداد دوم و استرداد عین، با طرح دعوا علیه خریدار دوم، خواستار الزام فروشنده دوم به فسخ قرارداد دوم شود تا پس از انحلال هر دو قرارداد، امکان استرداد عین فراهم گردد.
- باید توجه داشت برخی موارد از شمول تبصره خارج‌اند؛ از جمله الحاق شرط فسخ به قرارداد اول پس از انعقاد آن، بدون آگاهی خریدار دوم، یا فسخ و اقاله توافقی پس از انعقاد قرارداد دوم.
- با وجود آنکه در این تبصره حقوق شخص ثالث با حُسنِ نیت تا حدی دیده شده است، اما قانونگذار به یک نکته مهم نپرداخته است: اگر فروشنده اول قصد فسخ قرارداد را داشته باشد و

بخواهد مطابق رویه‌های پیش‌گفته، مورد معامله را از شخص ثالث با حُسنِ نیت بازپس گیرد، اما توانایی بازپرداخت ثمن معامله اول را نداشته باشد، آیا اساساً می‌توان حق فسخ را برای وی معتبر دانست؟ یا اینکه این وضعیت مشمول مفهوم حق حبس پس از فسخ است؟ یعنی تا زمانی که ثمن بازگردانده نشده، استرداد مال ممکن نباشد.

این وضعیت می‌تواند زمینه‌ساز تبانی میان فروشنده اول و خریدار اول برای استرداد عین و فرار از پرداخت وجوه دریافتی گردد. قانونگذار بدون توجه به آثار و ابعاد اجرایی این تبصره، به سادگی از آن عبور کرده است.

۳-۳. بررسی خالاهای قانونی در تضمین حقوق شخص ثالث

یکی از چالش‌های اساسی در نظام حقوقی ایران، نارسایی قوانین در حمایت جامع از حقوق شخص ثالث با حُسنِ نیت در زنجیره معاملات است. مواد ۲۲، ۲۴ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، با اصل «اعتبار سند رسمی»، از حقوق ثالثی که با حُسنِ نیت اقدام به خرید مال غیرمنقول می‌کنند، حمایت می‌کند. باین حال، تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات و رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور، با ایجاد تعارض در مبانی حقوقی، این حمایت را تحت‌الشعاع قرار داده‌اند.

نخستین خلاً، ابهام در ماهیت حق فسخ است. تبصره مذکور، بدون تمایز میان خیارات قراردادی (مانند شرط فسخ) و خیارات قانونی (نظیر غبن یا عیب)، این حق را به صورت مطلق شناسایی کرده است. این امر موجب می‌شود ثالثی که از وجود شرط فسخ در قرارداد اول بی‌اطلاع است، در معرض خطر بی‌اعتباری معامله خود قرار گیرد، حال آنکه مطابق اصل نسبیت قراردادها (ماده ۲۳۱ قانون مدنی)، شروط قراردادی تنها میان متعاملین اثر دارد.

دوم، عدم پیش‌بینی سازوکار بازپرداخت ثمن پیش از استرداد عین مال، حقوق ثالث را نقض می‌کند. قانونگذار با سکوت در خصوص لزوم تأمین مالی فروشنده اول، امکان سوءاستفاده از نهاد فسخ را فراهم آورده است. این در حالی است که تردید وجود ندارد در صورتی که فروشنده حاضر به استرداد ثمن نباشد از حق فسخ بی‌بهره است؛ زیرا نمی‌توان به اعتبار اخذ ثمن معامله را معتبر دانست و از سوی دیگر عین مال را مطالبه نمود.

سوم، تعارض میان نظریه مراعی و اصل استقلال قراردادها، امنیت معاملاتی را تهدید می‌کند. رأی وحدت‌رویه ۸۱۰، با استناد به نظریه مراعی، معاملات ثانویه را در صورت فسخ اولیه باطل

می‌داند، اما تبصره مذکور، بدون الزام به تصریح حق فسخ در قرارداد اول، این حق را به صورت ضمنی شناسایی کرده است. این تناقض، حق شخص ثالث را در ابهام حقوقی قرار می‌دهد.

چهارم، براساس ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، بی‌اعتباری یا ابطال سند رسمی تنها در سایه صدور حکم قضائی از سوی دادگاه محقق می‌گردد. باین حال، اگر فرض را بر بی‌اعتباری قرارداد دوم (ناشی از وجود حق فسخ در قرارداد اول و دوم) بگذاریم، بدون تعیین تکلیف سند رسمی مرتبط با قرارداد دوم، عملاً به اعتبار قانونی این سند بی‌اعتنایی شده و حتی امکان استرداد عین مال را بدون رعایت تشریفات حقوقی مرتبط، پذیرفته‌ایم. ازاین رو، برای استرداد عین مال از شخص ثالثی که با حُسنِ نیت طرف قرارداد دوم شده است، ضروری است، ابتدا قرارداد دوم نیز فسخ، و با انحلال آن، مقدمات حقوقی استرداد مال فراهم گردد. در غیر این صورت، نادیده گرفتن اعتبار سند رسمی قرارداد دوم، مغایر با اصول حقوقی حاکم بر اسناد رسمی و حمایت از حقوق اشخاص ثالث با حُسنِ نیت خواهد بود.

پنجم، عدم شفافیت در ثبت محدودیت‌های انتقال، مطابق بند ۲ تبصره ۱ قانون، خلأیی تقنینی است. به‌رغم الزام به طراحی سامانه ثبت الکترونیک، عدم الزام انتقال‌دهندگان به درج صریح شرط فسخ و عدم امکان انتقال در سند رسمی، سبب می‌شود ثالث نتواند به‌طور کامل از محدودیت‌های مال آگاهی یابد.

۴. بررسی تطبیقی و تحلیل رویکردهای حمایتی در نظام‌های دیگر

۴-۱. مطالعه تطبیقی درباره حمایت از شخص ثالث با حُسنِ نیت

حُسنِ نیت به‌عنوان یک مفهوم حقوقی، بازتاب اعتقاد یا اراده فرد برای همسو کردن رفتار خود با موازین قانونی است و به نظام‌های حقوقی اجازه می‌دهد تا علاوه بر تفسیر قوانین، به شرایط واقعی پاسخ انعطاف‌پذیر دهند. این اصل نه تنها معیاری برای سنجش تعهدات قانونی است، بلکه ابزاری برای تحقق عدالت ماهوی و تعدیل پیامدهای سخت‌گیرانه قواعد حقوقی محسوب می‌شود (احمدی و همکاران، ۱۳۹۸: ۷۹). در حوزه قراردادهای حُسنِ نیت به معنای رعایت صداقت، اجتناب از فریب و تعامل منصفانه بین طرفین است. برخی حقوق‌دانان آن را پایه‌ای برای تفسیر منصفانه مفاد قراردادی و شکل‌گیری تعهدات می‌دانند؛ لذا الزام به استانداردهای اخلاقی و حقوقی در کنار متن قرارداد ضروریست (کاتوزیان و عباس‌زاده، ۱۳۹۲: ۱۴۷-۱۸۶).

حُسنِ نیت دارای دو بعد ذهنی و عینی است. جنبه ذهنی مربوط به باور داخلی فرد است که ممکن است بر مبنای دانش صحیح یا اشتباه باشد. در حالت اول، اگر نیت فرد بر پایه صداقت باشد، ممکن است حقوق او به رسمیت شناخته شود، اما در حالت دوم، عدم تطابق با واقعیت حقوقی، آثار آن را محدود می‌کند (۶۲: ۲۰۱۸: Simler & Terré). جنبه رفتاری حُسنِ نیت نیز به عملکرد صادقانه و مسئولانه در تعاملات اشاره دارد و الزام به شفافیت و انصاف را در تمام مراحل قرارداد اعمال می‌کند (۶۹: ۱۹۸۲: Becquart).

در حقوق فرانسه و ایران، حُسنِ نیت نقش محوری در قراردادها دارد. در فرانسه، رویکرد اخلاق مدار و شفافیت در معاملات دیجیتالی تقویت شده است و حُسنِ نیت شخص ثالث ناآگاه در قراردادها مورد توجه قرار گرفته است (۳۷۷-۳۵۵: ۲۰۱۷: Helleringer). در ایران نیز این مفهوم تحت تأثیر اصول شرعی مانند «لاضرر» و «نفی عسر و حرج» شکل گرفته و در موادی چون غبن، تدلیس و قانون بیمه تجلی یافته است (شهابی، ۱۳۹۴: ۶۰۱؛ شعاریان و ترابی، ۱۳۸۹: ۸۱).

برخی منتقدان با تأکید بر نبود تعریف صریح این مفهوم در قانون مدنی و خطر تضییع حقوق طرفین قرارداد، آن را زیر سؤال می‌برند؛ اما پاسخ این است که این اصل با تفسیر انعطاف‌پذیر قوانین و استناد به اصولی چون منع اضرار (اصل ۴۰ قانون اساسی) و انصاف (ماده ۶ قانون آیین دادرسی مدنی)، چارچوبی قانونی فراهم می‌کند (شهابی، ۱۳۹۲: ۶۱۶). همچنین، نظریه‌هایی مانند حقوق طبیعی و اصل لزوم فقهی، استحکام قراردادها را مشروط به رعایت عدالت می‌دانند (شعاریان و ترابی، ۱۳۸۹: ۸۱).

نهایتاً، ضرورت بازتعریف حُسنِ نیت در حقوق ایران ریشه در تحولات جهانی و مبانی فقهی دارد. اصولی چون «اصل احسان» و «منع اکل مال بباطل» بر لزوم رعایت صداقت و انصاف در معاملات تأکید دارند و نظام حقوقی ایران ظرفیت همگامی با استانداردهای بین‌المللی را دارد (شهابی، ۱۳۹۲: ۶۱۸-۶۰۱).

۴-۲. نقش اسناد رسمی در تثبیت مالکیت و اعتماد عمومی

تئوری اعتماد عمومی بر پایه اعتبار اسناد ثبت‌شده در نظام‌های حقوقی استوار است و هدف آن حمایت از اشخاص ثالثی است که با اتکا به ظواهر قانونی (مانند اسناد مالکیت) اقدام به معامله

می‌کنند. این نظریه، مشابه مفهوم «مالکیت ظاهری» در حقوق فرانسه،^۱ بر این اصل استوار است که حتی اگر سند ثبت شده با واقعیت منطبق نباشد، حقوق اشخاصی که با حسن نیت به آن اعتماد کرده‌اند، محترم شمرده می‌شود. با این حال، خطاهای انسانی در فرایند ثبت، همواره چالشی برای تحقق کامل این نظریه است، چرا که هیچ سازوکار کنترلی قادر به حذف کامل اشتباهات نیست (صقری، ۱۳۸۵: ۱۲۱).

در حقوق فرانسه، مواد ۲۰۰۸ و ۲۰۰۹ قانون مدنی با پذیرش «تنوری ظاهر»، اولویت را به حفظ نظم عمومی و امنیت معاملات می‌دهد و حتی در مواردی حقوق مالک واقعی را قربانی حمایت از انتقال گیرنده با حسن نیت می‌کند. این رویکرد با اصل سنتی «هیچ کس نمی‌تواند بیش از آنچه دارد انتقال دهد»^۲ در تعارض است، اما رویه قضائی فرانسه با استناد به ضرورت امنیت حقوقی، گاه از مالک ظاهری حمایت می‌کند. به عنوان مثال، در مواردی که مالک واقعی در حفظ حقوق خود سهل انگاری کرده، دادگاه‌ها به نفع کسی که با اتکا به اسناد رسمی اقدام به خرید کرده است، حکم می‌دهند. پذیرش این تنوری هر چند ممکن است به زیان مالکان واقعی باشد، حفظ ثبات نظام مالکیت ضروری است. دلیل این امر، اجتناب از هرج و مرج ناشی از تردید در اعتبار اسناد رسمی است. در واقع، اگر اشخاص نتوانند به ظواهر قانونی اعتماد کنند، امنیت معاملات کاهش یافته و گردش ثروت با اختلال مواجه می‌شود. این نظریه همچنین با «کارکرد اجتماعی مالکیت» پیوند دارد که بر نقش مالکیت در خدمت به منافع عمومی تأکید می‌کند. با این حال، اجرای تنوری اعتماد عمومی با چالش‌هایی مانند «اثبات شیطانی»^۳ روبه روست که طی آن اثبات سلسله مالکیت‌های پیشین به دلیل پیچیدگی‌های عملی، تقریباً غیرممکن می‌شود. در چنین مواردی، نظام حقوقی به جای تکیه بر واقعیت پنهان، ظاهر قانونی را مبنای تصمیم‌گیری قرار می‌دهد. این رویکرد اگرچه ممکن است در مواردی به بی‌عدالتی بینجامد، اما برای حفظ اعتماد عمومی به نهادهای ثبت و تضمین کارآمدی نظام اقتصادی، اجتناب‌ناپذیر است (طباطبایی حصار، ۱۳۹۳: ۴۸-۵۰).

1. Propriété apparente.

2. Nemo dat quod non habet.

3. Probatio diabolica.

۵. پیشنهادهای اصلاحی برای تعادل منافع دارنده حق فسخ و شخص ثالث

۵-۱. محدودیت در اعمال حق فسخ و استرداد عین مورد معامله

بهتر آن بود که قانونگذار موضوع حق فسخ این تبصره را صرفاً ناظر خیارات و شروط قراردادی می‌دانست، اطلاق این تبصره که شامل همه انواع خیارات قانونی نیز می‌گردد با اهداف تثبیت مالکیت و اصل تجریدی بودن ثبت املاک منافات دارد.

به اعتقاد نگارندگان، قانونگذار در تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، انتقالات پس از معامله اولیه را از نظر حقوقی صحیح تلقی نموده و به تبع آن، شرط حق فسخ را برای این گونه قراردادها قابل تصور دانسته است؛ چراکه در فرض عدم صحت حقوقی چنین انتقالاتی، اساساً طرح بحث «حق فسخ» منطقی نخواهد داشت. با این تحلیل، نمی‌توان صرفاً با استناد به رأی وحدت‌رویه شماره ۸۱۰ که اثر حقوقی برای قراردادهای ثانویه قائل نیست، به بطلان این گونه قراردادها حکم داد. از سوی دیگر، اصل اعتباربخشی به اسناد رسمی به‌عنوان یکی از پایه‌های نظام حقوقی، ایجاب می‌کند که دادگاه‌ها بدون توجه به اسناد انتقالی متأخر، دعوای استرداد عین را نپذیرند.

در پاسخ به این استدلال که براساس قاعده زوال مانع (فَإِذَا زَالَ الْمَانِعُ عَادَ الْمَمْنُوعُ) مطرح شده و دلالت دارد بر اینکه با «طرح دعوای ابطال اسناد ثانویه، مانع قانونی رسیدگی به دعوای استرداد ملک برطرف می‌شود»، باید تأکید کرد که فرض قانونگذار در تبصره مذکور، اعتباربخشی به قراردادهاى لاحق و پذیرش «حق فسخ» برای طرفین است. بنابراین، برپایه قاعده «لزوم عمل به علت حکم» و اصل «تفسیر کل‌گرایانه قانون»، هرگونه تفسیری که قراردادهای ثانویه را همچنان فاقد اثر حقوقی بداند، با اراده مقنن در تعارض است. براین اساس، استرداد عین ملک تنها در صورتی ممکن است که قرارداد ثانویه مطابق شرایط مقرر در قانون فسخ شده باشد.

گسترش آثار این حق به مالکیت شخص ثالث، بدون تحقق عملی فسخ، نه تنها با اصل نسبی بودن قراردادها ناسازگار است، بلکه موجب اخلال در امنیت حقوقی و ثبات مالکیت در نظام حقوقی می‌شود.

این سازوکار، ضمن صیانت از حقوق دارنده حق فسخ، با اصولی چون حمایت از حُسنِ نیت و تضمین امنیت معاملات که مورد تأکید قانونگذار در قانون الزام قرار گرفته نیز هم‌راستا است؛ به‌ویژه

آنکه شخص ثالثی که مال را با اعتماد به اسناد رسمی و بدون آگاهی از حقوق پیشین تحصیل کرده، مستحق حمایت قانونی است.

این رویکرد، مبتنی بر اصول حقوقی «نسبیت قراردادها» و «حاکمیت اراده» است که بر ضرورت تحقق اراده فعال در اعمال حقوق تأکید دارند. مطابق ماده ۲۱۹ قانون مدنی، آثار قرارداد تنها میان طرفین و قائم مقام آنان جریان می‌یابد و اشخاص ثالث را شامل نمی‌شود، مگر در مواردی که قانون به صراحت استثنا کرده باشد. بنابراین، حق فسخ به‌عنوان یک حق قراردادی، ماهیتاً نسبی است و تنها در روابط بین متعاملین اولیه قابلیت استناد دارد. گسترش اثر این حق به مالکیت ثالث، بدون اعمال عملی آن، نه تنها با اصل نسبیت قراردادها ناسازگار است، بلکه امنیت حقوقی و ثبات مالکیت را در نظام حقوقی با اختلال مواجه می‌سازد. این سازوکار، ضمن حفظ حقوق دارنده حق فسخ، از اصولی همچون حمایت از حُسن نیت و امنیت معاملات نیز پیروی می‌کند؛ به‌ویژه آنکه شخص ثالثی که مال را با اتکا به اسناد رسمی و بدون آگاهی از حقوق پیشین تحصیل کرده، شایسته حمایت قانونی است. اعمال حق فسخ توسط انتقال‌دهنده دوم، به‌مثابه شرطی ضروری، مانع از نقض حقوق مکتسبه ثالث شده و تعادل منطقی بین منافع متعارض در زنجیره معاملات را تضمین می‌کند.

۲-۵. لزوم جبران خسارت شخص ثالث با حُسن نیت در فرض استرداد عین

در صورتی که مبتنی بر هر یک از نظریات بیان‌شده استرداد عین مال قابل تصور باشد پیشنهاد ما به قانونگذار این است که در صورت تمایل فروشنده اول یا دوم به اعمال فسخ، آنان ملزم به آمادگی برای بازپرداخت وجوه دریافتی باشند. همچنین، مقام قضائی تنها در صورت احراز این آمادگی، امکان رسیدگی به دعوای فسخ را داشته باشد. همان‌طور که برای اعلام فسخ و طرح دعوا، تشریفات در نظر گرفته شده، برای تحقق فسخ نیز باید شرایطی مقرر گردد. پیشنهاد می‌شود اعلام‌کننده فسخ، ضمن درج پرداخت وجوه به حساب سپرده در اظهارنامه رسمی، به امکان استرداد وجوه نیز تصریح نماید تا دادگاه بتواند با احراز این شرایط، وارد رسیدگی شود. گرچه این سازوکار ممکن است در مواردی موجب سوءاستفاده گردد (مثلاً در شرایط تورمی و افزایش قیمت ملک)، اما مانعی برای سوءاستفاده‌های دیگر فراهم می‌کند.

در صورت فسخ معامله اولیه و استرداد مال از شخص ثالث با حُسن نیت، ضروری است قانونگذار با ایجاد سازوکاری جامع، انتقال‌دهنده اول (دارنده حق فسخ) را ملزم به جبران خسارت وارده نماید. برای جلوگیری از ورود ضرر به شخص ثالث، بهتر آن بود که قانونگذار پیش‌بینی نماید

وجوه پرداختی از سوی شخص ثالث، از محل وجوه آماده بازپرداخت توسط فروشنده اول قابل تأمین باشد. البته اگر میان ثمن قرارداد اول و دوم اختلافی وجود داشته باشد، تفاوت آن برعهده فروشنده دوم است، نه فروشنده اول. با این حال، چنین تدبیری می‌تواند تا حدودی مانع از سوءاستفاده و ورود خسارت به شخص ثالث می‌شود. برای حل چالش عدم ارتباط مستقیم قراردادی بین انتقال‌دهنده اول و ثالث، پیشنهاد می‌شود «ثمن معامله اولیه» نزد انتقال‌دهنده اول به‌عنوان وثیقه باقی بماند تا در صورت استرداد مال، ابتدا از این مبلغ برای جبران خسارت ثالث استفاده شود و در صورت عدم کفایت، انتقال‌دهنده دوم (خریدار اول) مکلف به پرداخت تفاوت قیمت گردد. این راهکار مبتنی بر اصول حقوقی چون قاعده لاضرر (منع اضرار به غیر)، مسئولیت مدنی ناشی از فعل زیان‌بار (ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی)، و اصل انصاف است که هدف آن توزیع عادلانه بار جبران خسارت و جلوگیری از سوءاستفاده از حق فسخ است.

اجرای این سازوکار نه تنها «اعتماد عمومی به نظام ثبتی» را با اطمینان بخشی به اشخاص ثالث تقویت می‌کند، بلکه با ایجاد تعادل بین حقوق انتقال‌دهنده اول و ثالث، از بروز اختلافات پیچیده جلوگیری می‌نماید. از سوی دیگر، توزیع مسئولیت مالی بین انتقال‌دهنده اول و دوم، انصاف حقوقی را تأمین کرده و کارایی اقتصادی بازار املاک را با کاهش ریسک‌های ناشی از بی‌ثباتی مالکیت افزایش می‌دهد.

۳-۵. تقویت شفافیت ثبتی و اطلاع‌رسانی حقوقی در اسناد رسمی

برای تقویت شفافیت حقوقی در معاملات اموال غیرمنقول و کاهش اختلافات ناشی از حق فسخ، پیشنهاد می‌شود سازوکار اطلاع‌رسانی در سامانه ثبت با استفاده از فناوری‌های نوین به‌روزرسانی شود. ایجاد یک سامانه یکپارچه هشدار خودکار که وضعیت حقوقی مال (مانند وجود حق فسخ یا تعهدات معلق) را به‌صورت بلادرنگ بررسی می‌کند، گام اولیه است. این سامانه می‌تواند با نمایش پیام‌های هشدار یا نشانگرهای رنگی (سبز/زرد/قرمز) سطح ریسک حقوقی ملک را به خریداران اطلاع دهد. افزون‌براین، درج بندهای الزام‌آور در اسناد رسمی مبنی بر وجود حق فسخ و استفاده از فناوری بلاکچین برای ثبت تغییرات مالکیت به‌صورت شفاف و تغییرناپذیر، امکان رهگیری تاریخچه حقوقی ملک را برای عموم فراهم می‌کند. این اقدامات نه تنها خریداران را از حقوق معلق پیشین آگاه می‌سازد، بلکه احتمال تقلب یا پنهان‌کاری را کاهش می‌دهد.

از جنبه حقوقی، الزام انتقال‌دهندگان به افشای کامل حق فسخ در اسناد و پیش‌بینی جریمه برای عدم اطلاع‌رسانی، ضروری است. هم‌زمان، مسئولیت دفاتر اسناد رسمی در استعلام وضعیت حقوقی مال از سامانه و آموزش مشاوران حقوقی و خریداران درباره تفسیر این اطلاعات، به ایجاد توازن بین حقوق طرفین کمک می‌کند. برنامه‌های آموزشی تعاملی با مثال‌های عملی و دسترسی به راهنماهای برخط می‌تواند آگاهی عمومی را افزایش دهد. از سوی دیگر، اتصال سامانه ثبت به مراجع قضائی برای به‌روزرسانی خودکار وضعیت حقوقی پس از صدور آرای فسخ و الزام به ثبت تغییرات حداکثر ظرف ۷۲ ساعت، تضمین‌کننده صحت و جامعیت داده‌هاست.

الگوبرداری از نظام‌های پیشرو مانند سامانه‌های ثبتی آلمان^۱ و سوئد^۲ که از فناوری برای شفافیت استفاده می‌کنند، می‌تواند الهام‌بخش اصلاحات باشد. ترکیب این تجربه‌ها با الزامات محلی، نه تنها امنیت حقوقی معاملات را تقویت می‌کند، بلکه با کاهش ریسک سرمایه‌گذاری، رونق بازار املاک را به همراه دارد. اجرای چنین سیستمی نیازمند همکاری نهادهای ثبتی، قضایی و فناوری اطلاعات است تا تعادلی بین حقوق انتقال‌دهندگان، خریداران و اشخاص ثالث ایجاد شود. این اصلاحات، در نهایت، اعتماد عمومی به نظام ثبت را افزایش داده و کارایی اقتصادی را در بلندمدت تضمین می‌کند (طباطبایی و دیگران، الف ۱۴۰۳: ۳۶۲ و ب ۱۴۰۳: ۷۳-۸۴).

نتیجه‌گیری

این پژوهش با بررسی محدودسازی حق فسخ و تأثیر آن بر حقوق شخص ثالث، سه محور کلیدی شامل محدودیت استرداد عین مال، جبران خسارت ثالث با حسن نیت، و تقویت شفافیت ثبتی را تحلیل کرده است. یافته‌ها نشان می‌دهد اعمال حق فسخ در زنجیره انتقال مالکیت، بدون اجرای عملی و صرفاً مبتنی بر وجود حق قراردادی، نه تنها با اصل نسبیّت قراردادهای (ماده ۲۱۹ قانون مدنی) ناسازگار است، بلکه امنیت حقوقی و ثبات مالکیت را تضعیف می‌کند.

از نگاه انتقادی، نظریه برگزیده مقاله با دو چالش روبه‌روست: اولاً، تعارض بین حقوق انتقال‌دهنده اول و ثالث، هرچند حمایت از ثالث با حسن نیت ضروری است، اما غفلت از جبران خسارت وی در صورت استرداد مال، نقض عدالت محسوب می‌شود. پیشنهاد نویسندگان

1. Grundbuch.

2. Lantmäteriet.

مقاله مبنی بر الزام به تأمین ثمن معامله اولیه توسط فروشنده اول (هنگام اعمال فسخ قرارداد) در صندوقی تحت عنوان صندوق وثیقه (که بتوان از محل آن ثمن پرداخت شده خریدار دوم را نیز بازیافت نمود) و الزام انتقال‌دهنده دوم به پرداخت تفاوت قیمت، مبتنی بر قاعده لاضرر و مسئولیت مدنی، راهکاری متوازن برای توزیع بار جبران خسارت ارائه می‌دهد. ثانیاً، کاستی‌های نظام ثبتی و ضعف در شفافیت اطلاعاتی، امکان پنهان‌کاری حق فسخ را افزایش می‌دهد. این پژوهش با الهام از سیستم‌های ثبتی آلمان و سوئد، راه‌اندازی سامانه‌های یک‌پارچه مبتنی بر فناوری بلاکچین و هشدار خودکار را پیشنهاد می‌کند تا تاریخچه حقوقی املاک به‌صورت شفاف و تغییرناپذیر ثبت شود.

فرضیه اصلی پژوهش مبنی بر «لزوم محدودسازی استرداد مال» نسبت به شخص ثالث با حُسن‌نیت تأیید می‌شود. یافته‌ها نشان می‌دهد گسترش حق فسخ به روابط ثالث، بدون توجه به آثار اجرایی، اعتبار اسناد رسمی و امنیت اقتصادی را مختل می‌کند. با این حال، تحقق این امر مستلزم اصلاحات تقنینی، از جمله الزام افشای حق فسخ در اسناد رسمی و ضمانت اجرایی مشخص در مورد عدم اطلاع‌رسانی است؛ اما در پاسخ به پرسش اصلی این مقاله، یعنی امکان ایجاد توازن میان حقوق فروشنده نخست به‌عنوان دارنده حق فسخ و شخص ثالث با حُسن‌نیت، به‌نظر می‌رسد که تبصره ۱ ماده ۱ قانون، در وضعیت فعلی خود نتوانسته این توازن را به شکلی روشن برقرار نماید. اطلاق تبصره به کلیه اختیارات، از جمله اختیارات قانونی و قراردادی، با اصول تثبیت مالکیت و تجریدی بودن ثبت رسمی املاک در تعارض است تفسیری که رویه قضائی محاکم می‌توانند برپایه اصول مذکور از آن استفاده نمایند. شایسته‌تر بود که قانونگذار، اعمال فسخ را صرفاً ناظر به شروط قراردادی یا خیار شرط بداند. همچنین پیشنهاد می‌شود در هر صورت امکان فسخ قرارداد برای فروشنده اول یا دوم منوط به آمادگی عملی آنان برای بازپرداخت وجوه دریافتی باشد. این آمادگی باید در قالب اظهارنامه رسمی و از طریق واریز مبلغ به حساب سپرده دادگستری به دادگاه احراز گردد. در غیر این صورت، دعوای فسخ نباید مورد رسیدگی قرار گیرد.

اعتبار اسناد رسمی و جلوگیری از تضعیف آن، مستلزم تحقق فسخ عملی در هر دو قرارداد اولیه و ثانویه است. صرف وجود حق فسخ، بدون اقدام مؤثر (مطابق ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی که بی‌اعتباری اسناد رسمی را منوط به حکم دادگاه می‌کند)، نمی‌تواند مبنای استرداد مال از شخص ثالث باشد. نادیده‌گرفتن اعتبار سند رسمی مرتبط با قرارداد ثانویه، بدون طی تشریفات

قانونی، نه تنها استرداد عین را بی‌پشتوانه می‌سازد، بلکه حقوق شخص ثالث با حُسن نیت را نقض می‌کند. بنابراین، استرداد عین ملک تنها با فسخ قرارداد ثانویه در چارچوب قانونی ممکن است. بی‌تردید پذیرش دیدگاه مخالف امنیت معاملات و ثبات نظام حقوقی را مخدوش می‌سازد. این رویکرد همسو با اصول نسبیت قراردادها و حاکمیت اراده است. تحقق تعادل میان منافع فروشنده اول و دوم و شخص ثالث، مستلزم اعمال صریح حق فسخ در زنجیره معاملات است. رویه قضائی با پایبندی به این روش، می‌تواند همزمان از اعتبار اسناد رسمی حمایت کند و حقوق کلیه ذی‌نفعان را تضمین نماید.

در حوزه پیشنهادها، این پژوهش بررسی تطبیقی سیستم‌های ثبتی پیشرفته و امکان‌سنجی اجرای آنها در ایران را ضروری می‌داند. همچنین، اصلاح تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به منظور پیش‌بینی سازوکار جبران خسارت ثالث و الزام به ثبت الکترونیک آرای فسخ، گامی کلیدی در جهت تضمین عدالت است. از جنبه فناورانه، مبتنی بر اصل آینه^۱ توسعه سامانه‌های هوشمند با قابلیت رهگیری بلادرنگ وضعیت حقوقی املاک، نه تنها شفافیت را افزایش می‌دهد، بلکه از تقلب و پنهان‌کاری جلوگیری می‌کند.

در نهایت، این پژوهش بر ضرورت توازن بین «حمایت از حقوق انتقال‌دهنده اول» و «اعتماد عمومی به نظام ثبتی» تأکید دارد. اجرای پیشنهادهای مذکور، با تقویت شفافیت و ایجاد سازوکارهای جبرانی، نه تنها از اختلافات آینده جلوگیری می‌کند، بلکه رونق بازار املاک و کارایی اقتصادی را در پی خواهد داشت. این رویکرد، با ترکیب اصول حقوقی سنتی و فناوری‌های نوین، مسیری برای هم‌سویی نظام حقوقی ایران با استانداردهای جهانی در جهت تحقق عدالت و امنیت حقوقی ترسیم می‌کند.

1. Mirror Principle.

منابع

الف-منابع فارسی

کتاب

۱. ابن منظور، محمدبن مکرم (۱۴۱۰ق). لسان العرب، بیروت: دارالکتب الاسلامیه.
۲. اصفهانی، سیدابوالحسن (۱۴۲۲ق). وسیلة النجاة (با حواشی امام خمینی). قم: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۳. انصاری (شیخ)، مرتضی (۱۴۱۵ق). کتاب المکاسب، ج ۶ و ۵. قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ انصاری (ره).
۴. اشتهازدی، علی پناه (۱۴۱۷ق). مدارک العروة، ج ۲۷. تهران: دارالأسوة.
۵. امامی، سیدحسن (۱۳۸۵). حقوق مدنی، ج ۱، ج ۲۶. تهران: اسلامیه.
۶. بهجت، محمدتقی (۱۴۲۳ق). وسیلة النجاء، ج ۲. قم: شفق.
۷. خمینی، سیدروح الله (بی‌تا). تحریر الوسیله. قم: مؤسسه مطبوعاتی دارالعلم.
۸. خمینی، سیدروح الله (۱۴۲۱ق). کتاب البیع، ج ۴ و ۵. تهران: تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۹. خویی، سیدابوالقاسم (بی‌تا). المستند فی شرح العروة الوثقی، ج ۴. بیجا: بی‌تا.
۱۰. خویی، سیدابوالقاسم (بی‌تا). مصباح الفقاهة (المکاسب)، ج ۴ و ۶ و ۷. بیجا: بی‌تا.
۱۱. هاشمی شاهرودی، سید محمود، و جمعی از پژوهشگران (۱۴۲۳ق). موسوعة الفقه الإسلامی طبق مذهب أهل البيت (ع)، ج ۴. قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت (ع).
۱۲. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). قواعد عمومی قراردادها، ج ۵، چاپ ۱. تهران: گنج دانش.
۱۳. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۸). حقوق مدنی: الزامات خارج از قرارداد (مسئولیت مدنی)، ج ۱، چاپ ۲. تهران: نشر دانشگاه تهران.
۱۴. میرزای قمی، ابوالقاسم (۱۴۱۳ق). جامع الشتات، ج ۲ و ۳. تهران: کیهان.
۱۵. نائینی، میرزا محمدحسین (۱۳۷۳ق). منیة الطالب، ج ۱ و ۲. تهران: المكتبة المحمدية.

۱۶. طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم (۱۴۲۱ق). حاشیه المکاسب، ج ۲، چ ۲. قم: اسماعیلیان.
۱۷. طباطبایی حصاری، نسرين (۱۳۹۶). مبانی و آثار نظام ثبت املاک. تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار.
۱۸. طباطبایی حصاری، نسرين، صفی زاده، سروش، حاج نجفی، حسنا، اتحادیه، سحر (۱۴۰۳). حقوق تطبیقی نظام های ثبت املاک (جلد اول) آلمان، اتریش، اسپانیا، استرالیا، اسکاتلند، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۹. طباطبایی حصاری، نسرين، صفی زاده، سروش، حاج نجفی، حسنا، آیین پرست، سحر، اتحادیه، سحر (۱۴۰۳). حقوق تطبیقی نظام های ثبت املاک جلد سوم (بلژیک، پرتغال، ترکیه، جمهوری خلق چین، سوئد)، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۲۰. طباطبایی حصاری، نسرين، صفی زاده، سروش، حاج نجفی، حسنا، آیین پرست، سحر، اتحادیه، سحر (۱۴۰۳). «حقوق تطبیقی نظام های ثبت املاک» جلد چهارم (سوئیس، عربستان سعودی، فرانسه، کانادا، لبنان)، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۲۱. رنانی، محسن (۱۳۸۹). بازار یا نابازار «بررسی نهادی کارآیی نظام اقتصادی بازار در اقتصاد ایران»، چ ۳. تهران: مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت.

مقالات

۱. امیدوار، حسن، شیداییان یگانه بیرنگ، مهدی، و عمرانی فر، عدنان (۱۴۰۱). «واکاوی تصمیم به فرار از دین بر سر اصل امنیت قراردادی»، آموزش های فقه و حقوق جزا، (۴) ۱، ۱۰۵-۱۲۵.
۲. جواهرکلام، محمدهادی (۱۴۰۱). «اثر فسخ قرارداد ابتدا برای بعدی؛ تحلیل و تفسیر رویه شماره ۸۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور»، نقد و تحلیل آراء قضائی»، (۲) ۱، ۱۶۸-۲۱۳.
۳. جواهرکلام، محمدهادی (۱۴۰۲). «وضعیت انتقالات در زمان خیار ناقل در حقوق اسلامی» پژوهش های حقوق اقتصادی و تجاری»، (۱) ۱، ۱-۲۰.

۴. جواهرکلام، محمدهادی، و حدادی اردکانی، صمد (۱۴۰۲). «معیارهای شناسایی «تلف حکمی» در حقوق اسلامی؛ با تحلیل ضابطه «انتقال به ثالث با حُسن نیت» در رویه قضائی و طرح اصلاح قانون مدنی، پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، ۱(۲۴) [پیاپی ۱۵۹]، ۱۰۹-۱۳۸.
۵. کاتوزیان، ناصر، و عباس‌زاده، محمدهادی (۱۳۹۲). «حُسن نیت در حقوق ایران»، مطالعات حقوق خصوصی، ۴۳(۳)، ۱۶۷-۱۸۹.
۶. صقری، محمد (۱۳۸۵). «اعتبار صحت ظاهری در حقوق مدنی: بحثی در حقوق ایران و فرانسه»، فصلنامه پژوهش حقوق عمومی، ۸(۱۸) ۱۱۹-۱۳۸. دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه علامه طباطبائی.
۷. شهابی، مهدی (۱۳۹۳). «جایگاه قانون در تحقق عدالت حقوقی و تأثیر آن بر تفسیر قضائی تأملی بر نسبت قانون و قاعده حقوقی در نظام فقهی-حقوقی ایران»، فصلنامه پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، صفحه ۱۵۱ تا ۱۷۹.
۸. شهابی، مهدی (۱۳۹۴). «قرارداد به مثابه قانون طبیعی (عقلی)؛ تأملی در مبنای اعتبار مفاد قرارداد در نظام حقوق قراردادهای ایران و فرانسه»، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، ص ۶۰۱-۶۲۵.
۹. سلطان‌احمدی، جلال، تقی‌زاده، ابراهیم، و تقی‌زادگان، راضیه (۱۳۹۸). «صحت با حُسن نیت در تعارض با شرط منع عمل حقوقی» مطالعات حقوقی.
۱۰. طباطبائی حصار، نسرین (۱۳۹۳). «وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر تئوری اعتماد عمومی» مطالعات حقوق تطبیقی، ۵(۲)، ۴۸۳-۵۰۸.
۱۱. نهرینی، فریدون (۱۳۹۰). «ماهیت و آثار فسخ قرارداد در حقوق ایران»، چ ۳. تهران: گنج دانش.
۱۲. محقق داماد، سیدمصطفی، ساعتچی، علی، و جواهرکلام، محمدهادی (۱۴۰۳). «مالکیت مراعی؛ مفهوم و مصادیق»، پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، ۱(۲۵) [پیاپی ۶۳]، ۳۲-۱.
۱۳. شعاریان، محمد، ترابی، ابراهیم (۱۳۸۹). اصول حقوق قراردادهای اروپا و حقوق ایران (مطالعه تطبیقی) (چاپ اول). تبریز: انتشارات فروزش.

۱۴. شهیدی، مهدی (۱۳۷۷). (سقوط تعهدات (چاپ چهارم). تهران: انتشارات مجد.

ب-منابع انگلیسی

1. Becquart, Joseph (۱۹۲۸) les mots a sens multiples dans le droit civil francais, Paris: Presses universitaires de France.
2. Habimana, Olivier; "From Coase to Williamson: Evolution, Formalization and Empirics of Transaction Cost Economics"; Journal of Social Economics 3, no. 1,2015
3. Helleringer, Geneviève. (2017). Good faith in contract law: A comparative analysis. In S. Vogenauer & S. Weatherill (Eds.), General principles of European private law (pp. 355–375).
4. Simler, Philippe & Terré, François (۲۰۱۸) Droit civil : les biens, ۱۰^e édition, paris: Dalloz.