



فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، سال سوم، شماره سوم، پاییز ۱۴۰۰

تحلیل فقهی و حقوقی رأی وحدت رویه ۸۱۰ با رویکردی بر چالش‌ها و مشکلات اجرایی آن

معین شرقی^{۱*}

۱. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: در این نوشتار، تحلیل فقهی و حقوقی رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور با رویکردی بر چالش‌ها و مشکلات اجرایی آن با روش توصیفی - تحلیلی مورد مطالعه قرار گرفته است. بررسی تأثیرات عملی این رأی بر حقوق اشخاص و نحوه برخورد قضات با آن، به عنوان یک موضوع نوآورانه، می‌تواند به غنای فضای حقوقی و فقهی کشور افزوده و مسیرهای جدیدی برای تحقیقات آتی باز کند.

مواد و روش‌ها: این تحقیق از نوع نظری بوده و به روش توصیفی - تحلیلی صورت گرفته است.

ملاحظات اخلاقی: در تحقیق حاضر، اصل امانتداری، صداقت، بی‌طرفی و اصالت اثر رعایت شده است.

یافته‌ها: رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور نیازمند بازنگری است تا بتواند به شفافیت و بهبود فضای حقوقی و دفاع از حقوق متعاملین منجر شود.

نتیجه: تعارض رأی مذکور با اصل لزوم در قراردادها و عدم وضوح آن، به تضییع حقوق خریدار می‌انجامد. دیگر چالش موجود، وجود تفاوت‌های رویه‌ای در تفسیر و اجرای این رأی توسط مراجع قضایی مختلف است که می‌تواند باعث بی‌ثباتی در آرا و احکام قضایی شود.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۲۴۳-۲۵۴

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۴/۰۳

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۰/۰۵/۰۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۰۳

تاریخ انتشار: ۱۴۰۰/۰۷/۰۱

واژگان کلیدی:

رأی وحدت رویه ۸۱۰، چالش‌ها، مشکلات اجرایی، تصرفات ناقله، معامله.

نویسنده مسئول:

معین شرقی

آدرس پستی:

ایران، تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران جنوب، گروه حقوق خصوصی.

کد ارکید:

0009-0002-3342-8145

تلفن:

09124555513

پست الکترونیک:

Moeenshp@gmail.com

۱. مقدمه

و توازنی ایجاد گردد که در نهایت به ایجاد انصاف و عدالت در نظام حقوقی کشور بینجامد. نظر به ضرورت یاد شده، تحقیق حاضر در تلاش است تا رأی مذکور را با رویکردی بر چالش‌ها و مشکلات اجرایی آن، بلحاظ فقهی و حقوقی مورد تحلیل و بررسی قرار دهد.

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور که در تاریخ ۱۴۰۰/۳/۴ صادر شده است، بر این نکته تأکید دارد که هرگونه تصرف ناقله‌ای که قبل از فسخ یک قرارداد صورت گرفته باشد، معتبر و قانونی خواهد بود. این موضوع به خودی خود می‌تواند مسائل مختلفی را در روابط حقوقی ایجاد کند، چراکه بر اساس این رأی، خریدار می‌تواند با اتکا به حق مالکیت خود، بی‌مهابا نسبت به انتقال ملکی که هنوز فسخ نشده، اقدام کند. چالش اصلی در این زمینه مربوط به تأثیر این تصمیم بر حقوق بایع است؛ به عبارت دیگر، اگر بایع به دلیل مغبون شدن یا دلایل دیگر بخواهد قرارداد را فسخ کند، آیا می‌تواند به سادگی از آثار تصرفات ناقله‌ای که خریدار پیش از فسخ انجام داده، صرف‌نظر کند یا خیر؟ علاوه بر این، رأی مذکور با این واقعیت که از زمان فسخ، آثار قرارداد باطل می‌شود، تعارض دارد و این نکته باعث ایجاد ابهاماتی در نحوه اعمال حقوق و تعهدات دو طرف می‌شود. آیا بایع می‌تواند برای جبران خسارت ناشی از تصرفات ناقله، علیه خریدار اقامه دعوی کند در حالی که هنوز ملکیت به‌طور کامل از او منتقل نشده است؟ این مسائل نشان‌دهنده پیچیدگی‌های حقوقی و ضرورت دقت نظر در اجرای این رأی هستند. در حقیقت، از یک سو، رأی وحدت رویه ۸۱۰ تلاش می‌کند تا با پذیرش تصرفات انجام‌شده قبل از فسخ، حقوق خریداران را حفظ کند، اما از سوی دیگر، این امر ممکن است به تضییع حقوق بایع منجر شود و در برخی موارد، شرایط نابرابر و غیرمنصفانه‌ای برای آنها ایجاد کند. به این ترتیب، این رأی به چالشی در حوزه معاملات تبدیل شده و نیازمند بازنگری و بررسی دوباره توسط حقوقدانان و مراجع قضایی است تا هم‌زمان به حقوق همه طرفین توجه شود

۲. مواد و روش‌ها

مقاله چون توصیفی تحلیلی است و در آن از روش پرسش‌نامه و مصاحبه استفاده نشده، لذا برای جمع‌آوری داده از روش کتابخانه‌ای استفاده شده است.

۳. ملاحظات اخلاقی

در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانتداری رعایت شده است.

۴. یافته‌ها

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور نیازمند بازنگری است تا بتواند به شفافیت و بهبود فضای حقوقی و دفاع از حقوق متعاملین منجر شود.

۵. بحث

قبل از ورود به بحث، ابتدائاً لازم است که به متن رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور، نگاهی گذرا داشته باشیم:

در رأی مذکور آمده است: «نظر به ماده ۱۰ قانون مدنی و لزوم آثار قرارداد در روابط طرفین (در این مورد قرارداد بیع) و اینکه حق فسخ از طرف یکی از طرفین (فروشنده یا خریدار) به معنای بطلان و بی‌اثر شدن قرارداد نیست و این امر عدم تأثیر قرارداد بر تصرفات و نقل و انتقالات قبلی را محرز می‌سازد، لذا با توجه به اینکه فسخ فقط نسبت به آینده اثر دارد و ارتباطی به اثرات گذشته و فعل‌هایی که در حال قرارداد انجام شده است، ندارد، بدین ترتیب، تصرفاتی که خریدار نسبت به

مبیع قبل از اعمال گزینه فسخ داشته، معتبر خواهد بود. بنابراین، به موجب این رأی، دیوان در راستای حفظ حقوق متعاملین و مشخص کردن حدود و ثغور تصرفات طرفین، بر این نکته تأکید دارد که انتقال مالکیت و تصرفات انجام شده پیش از فسخ، حقوق خریدار را محترم می‌شمارد و بایع نمی‌تواند به دلیل فسخ، به تصرفات قبلی مداخله کند و از آنها تأثیر بپذیرد».

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور بر این نکته تأکید دارد که حق تصرف و انتقال مالکیت به طور مسلم به خریدار منتقل می‌شود و تأثیرات ناشی از انتقال مالکیت همچنان در معاملات بعدی لحاظ می‌شود. به این معنا که اگر خریدار مال را به دیگری منتقل کند، این انتقال تا زمانی که فسخ صورت نگرفته باشد، معتبر است. در واقع، رأی وحدت رویه به این موضوع می‌پردازد که تصرفات ناقله‌ای که پیش از فسخ انجام می‌شود، بر اساس اصل لزوم و تأثیر معاملات صحیح تلقی می‌شوند. بنابراین، هرگونه معامله‌ای که خریدار پس از انعقاد قرارداد انجام دهد، از نظر حقوقی معتبر است و حق جبران خسارت به بایع تعلق می‌گیرد، مگر اینکه به طور خاص در قرارداد شرایط دیگری پیش‌بینی شده باشد. از طرف دیگر، با فسخ قرارداد، اثر آن به آینده متعلق است و هیچ تأثیری بر تصرفات و نقل و انتقالات قبلی ندارد. این رأی به نوعی به جلوگیری از ضرر و اضرار به خریداران و سایر اشخاص ذی‌نفع کمک می‌کند، زیرا اجازه می‌دهد که خریدار نسبت به مایملک خود حقوقی قائل باشد و در عین حال، بایع در صورت مغبون شدن یا عدم رضایت، امکان فسخ را داشته باشد. لذا، رأی وحدت رویه ۸۱۰ نه تنها بر حق تصرفات ناقله تأکید دارد بلکه به تعادل در روابط حقوقی بین فروشنده و خریدار و حفظ حقوق دو طرف نیز

می‌پردازد و به وضوح نشان‌دهنده اعتبار و آثار معاملات پیش از فسخ است. بر این اساس، این رأی به نوعی در پی تبیین و ساماندهی نحوه تصرفات ناقله و جلوگیری از تضییع حقوق افراد در روابط قراردادی است و بر این موضوع تأکید دارد که هر گونه تصمیم‌گیری در مورد تصرفات و انتقالات باید با توجه به قاعده لزوم و آثار فسخ در زمان عقد مورد بررسی قرار گیرد (فرهانی، ۱۴۰۰، ۲، ۹۲).

به نظر می‌رسد که تحلیل رأی مورد بحث، ریشه در موشکافی در چالش‌ها و مشکلات اجرایی دارد، به همین منظور، در ادامه مورد توجه قرار می‌گیرند.

۵-۱. تعارض رأی وحدت رویه ۸۱۰ با

اصل لزوم در قراردادها

اصل لزوم در قراردادها یکی از اصول بنیادین حقوق قراردادها به شمار می‌آید که به موجب آن، طرفین یک قرارداد ملزم به اجرای توافقات خود هستند (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۵، ۲، ۴۵).

دکتر کاتوزیان در این زمینه می‌گوید: «اصل لزوم در تعهدات، به معنای الزام طرفین به رعایت توافقات به عمل آمده است و بدین ترتیب، هیچ یک از طرفین نمی‌تواند به تنهایی از اجرای تعهدات خود امتناع کند. این اصل نه تنها به حفظ امنیت معاملات کمک می‌کند بلکه موجب ایجاد اعتماد در روابط حقوقی می‌گردد. بنابراین، هرگاه یکی از طرفین قرارداد از اجرای شرایط خود عدول کند، طرف دیگر حق دارد به الزام وی به اجرای تعهدات خود درخواست کند، و این خواسته به عنوان یک حق قانونی تلقی می‌شود» (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ۱، ۱۱۳-۱۱۲).

اثر فسخ به آینده مربوط است و نسبت به گذشته تأثیر ندارد؛ به عبارتی، از لحظه فسخ، آثار آن قطع می‌شود. بنابراین، طبق این نظر، تصرفات قبل از انحلال عقد صحیح هستند و فسخ فقط مانع

تصرفات پس از انحلال خواهد بود (بصری بحرانی، ۱۴۱۳ ق، ۴، ۷۶؛ فیاض کابلی، بی تا، ۲، ۱۴؛ طباطبایی قمی، بی تا، ۸، ۵۲-۵۳).

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور ممکن است با اصل لزوم در قراردادهای تعارض داشته باشد. از یک سو، پذیرش تصرفات ناقله خریدار قبل از فسخ قرارداد می‌تواند به تضییع حقوق بایع منجر شود. این نگرانی وجود دارد که بایع نتواند حقوق خود را نسبت به مالکیت دوباره به دست آورد و در واقع، احتمال آن وجود دارد که خریدار با انتقال ملک به شخص ثالث، حق بایع را نادیده بگیرد. در این شرایط، دیوان عالی کشور نباید خارج از چارچوبی که دعاوی، منجر به رأی وحدت رویه شده‌اند، قواعد تازه‌ای ایجاد کند (شمس و دیگران، ۱۳۹۷، ۷).

دیوان عالی کشور به عنوان بالاترین مرجع قضائی در نظام حقوقی، موظف است در تفسیر و صدور رأی‌های وحدت رویه به دعاوی و موضوعاتی که سبب شکل‌گیری آن رأی شده‌اند پایبند بماند و از آن چارچوب عبور نکند. این اصل به این معناست که دیوان نمی‌تواند قاعده یا مفهوم جدیدی را در رأی وحدت رویه ایجاد کند که خارج از مستندات و دلایل موجود در پرونده‌های مرتبط باشد. هدف اصلی رأی وحدت رویه، ایجاد انسجام و هم‌خوانی در رویه‌های قضائی و جلوگیری از تفسیرهای متناقض از قوانین است. بنابراین، هر تصمیم و تفسیر جدید باید با موضوعات اصلی و دلایل موجود در پرونده‌های مربوطه ارتباط نزدیکی داشته باشد و از آن فراتر نرود. به علاوه، اگر دیوان عالی کشور بخواهد قاعده‌ای کلی‌تر یا جدید اتخاذ کند، باید آن را بر مبنای مستندات و مسائل موجود در دعاوی خاصی که به آن رأی منجر شده‌اند، پایه‌گذاری کند و نباید از حدود مشخص شده فراتر

رود. حکم به عدم نفوذ تصرفات مخالف در خیار شرط، به‌ویژه در پرتو رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور، ممکن است قابل انتقاد باشد. در این زمینه، فروشنده که دارای حق خیار است، در واقع حق بالفعل در موضوع معامله ندارد و تنها حق بالقوه‌ای در اختیار دارد. منظور این است که برای حفاظت از حقوق فروشنده، تضمین اجرایی برای عدم نفوذ تصرفات خریدار وجود ندارد. با مراعی دانستن این تصرفات، حقوق بالقوه فروشنده حفظ می‌شود (کریمی، شعبانی کندسری، ۱۳۹۶، ۱۰).

مشهور فقهای امامیه معتقدند که عقد بیع همراه با خیار شرط به‌صورت ضمنی شامل استرداد مبیع نیز می‌شود (یعنی شرط ضمنی منع تصرفات ناقله یا شرط ضمنی باقی ماندن عین مبیع). از این رو، مشتری را در تصرفات مخالف با خیار شرط، مانند بیع، هبه و وقف، مجاز نمی‌دانند (بصری بحرانی، ۱۴۱۳ ق، ۴، ۷۶؛ فیاض کابلی، بی تا، ۲، ۱۴؛ طباطبایی قمی، بی تا، ۸، ۵۲-۵۳).

علت این رأی فقها به این برمی‌گردد که خیار، اختیار فرد برای فسخ یا ادامه عقد است و به نوعی موجب تسهیل و جلوگیری از ورود ضرر به هر کدام از طرفین می‌شود. بنابراین، در بیع حاوی شرط خیار، از آنجا که امکان اعمال خیار و فسخ معامله توسط بایع همیشه وجود دارد، مشتری از انجام تصرفات ناقله منع می‌شود. به نظر می‌رسد در این شرایط، مالکیت مشتری بر مبیع، یک مالکیت ناپایدار است. در وضعیت خیار شرط، حق فروشنده تنها در صورتی که این حق به‌طور فعال اعمال شود، به حق بالفعل تبدیل می‌شود. این به معناست که تا زمانی که فروشنده حق خیار خود را اعمال نکرده باشد، نمی‌تواند به‌طور قانونی ادعایی بر روی مبیع داشته باشد. اگرچه فروشنده در خلال دوره خیار حق قانونی بر تصرفات خریدار ندارد، اما این

شفاهی باشد، انحلال قرارداد اولیه تأثیری بر اعتبار قراردادهای بعدی نخواهد گذاشت و این قراردادهای همچنان معتبر و نافذ باقی خواهند ماند (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۵، ۳، ۲۳۵).

این وضعیت به خصوص زمانی پیچیده می‌شود که خریداران بعدی از وقوع اقاله قرارداد اولیه بی‌خبر هستند. در این حالت، اقاله قرارداد اولیه به اعتبار قراردادهای جدید خدشه‌ای وارد نخواهد کرد. این نکته ممکن است با قاعده لزوم در تضاد باشد؛ زیرا قاعده لزوم بر این اساس استوار است که تمامی قراردادهای - به ویژه قراردادهایی که در آنها حق و حقوق رضایت طرفین به‌طور واضح مشخص شده‌اند - باید محترم شمرده شوند و با تغییر وضعیت یکی از طرفین، حقوق طرف دیگر نیز باید در نظر گرفته شود (موسوی، ۱۳۹۸، ۲، ۱۰۱).

رأی وحدت رویه ۸۱۰ تنها به «عقد بیع» و «خيار تخلف از شرط» محدود نمی‌شود بلکه شامل «تمام معاملات» و «کلیه خيارات قراردادی» نیز می‌شود. با این وجود، در موارد خيارات قانونی مانند غبن و تبعض صفقه، انحلال قرارداد اولیه تأثیری بر قراردادهای بعدی نخواهد داشت. این نکته نشان‌دهنده آن است که تعدادی از معاملات حتی در صورت انحلال قرارداد اولیه، کماکان معتبر خواهند ماند. اگرچه رأی وحدت رویه به‌وضوح وضعیت معاملات بعدی در صورت انحلال قرارداد اولیه را مشخص نکرده است، اما در مواردی که خيارات قراردادی وجود دارد یا شرط ابقای عین یا عدم تصرفات در عین و منفعت به‌طور صریح یا ضمنی ذکر شده باشد، باید معاملات بعدی را باطل دانست، به شرطی که فروشنده اولیه به‌طور مؤثر این معاملات را رد کند. در نهایت، اشاره صرف به فسخ قرارداد در صورت تخلف از شروط ضمن عقد برای اعمال رأی وحدت رویه کافی است و نیازی

امر نمی‌تواند به معنای نادیده گرفتن حقوق بالقوه او باشد. به‌ویژه، در نظام حقوقی ایران و طبق مواد قانون مدنی، فروشنده نمی‌تواند از تصرفات منافی که خریدار انجام می‌دهد، بی‌خبر بماند؛ زیرا این قاعده به منظور حمایت از حقوق او در زمان وجود حق خيار وضع شده است. بنابراین، تصرفات منافی غیرمعتبر محسوب می‌شود و از این طریق حقوق بالقوه فروشنده تحت حفاظت قرار می‌گیرد. از این منظر، این نظریه به فروشنده کمک می‌کند تا حقوق خود را در حالتی که نتوانسته به‌طور کامل از حق خيار استفاده کند، حفظ کند. با این حال، برخی انتقادات نسبت به عدم نفوذ تصرفات منافی وجود دارد. این انتقادات بیانگر آن هستند که این رویکرد به‌طور مؤثر حقوق بالقوه فروشنده را حمایت نمی‌کند و ممکن است لزوم ارائه حمایت‌های بیشتری از وضعیت حقوقی طرفین را به همراه داشته باشد (فرهنگی، ۱۳۹۹، ۱، ۲۳۴).

بنابراین، در حالی که رأی وحدت رویه ۸۱۰ بر اعتبار تصرفات خریدار تأکید می‌کند، این مسئله با قاعده لزوم که به اعتبار و تأثیر حقوق بالفعل و مؤثر در قراردادهای وابسته است، در تناقض است. در نتیجه، بحث درباره حق و تأثیر تصرفات منافی در خيار شرط پیچیدگی‌های خاص خود را دارد و توجه به نظریه مذکور به عنوان یک راه‌حل می‌تواند به تحقق حقوق بالقوه فروشنده کمک کند. به‌طور کلی، باید توجه داشت که قوانین باید به گونه‌ای طراحی شوند که علاوه بر حمایت از حقوق بالفعل، مانع از تضییع حقوق بالقوه افراد نیز گردند. به‌طور خاص، اگر پس از انعقاد قرارداد، فروشنده به‌صورت مستقل یا از طریق شرط الحاقی حق فسخ قرارداد اولیه را به دلیل تخلف از شرایط توافق شده به دست آورد، حتی در صورتی که این حق به‌طور صریح در قرارداد اولیه ذکر نشده باشد یا قرارداد

در همین رابطه، محقق نراقی بیان کرده است که مغبون پس از فسخ معامله نخست می‌تواند تمام معاملات خریدار بر مبیع را نیز فسخ کند (نراقی، ۱۴۱۵ ق، ۱۴، ۳۹۴).

به نظر می‌رسد که دیدگاه وی به تضاد قاعده لاضرر با ادله لزوم عقد مربوط می‌شود؛ یعنی در صورت تضاد میان ورود ضرر بر مغبون و دلایل لزوم معامله خریدار، قاعده لاضرر را مقدم می‌دارد. اشکال این دیدگاه این است که برای فروشنده نخست، نسبت به بیع دوم حق فسخ قائل شده است؛ در حالی که حق فسخ باید بر طرفین معامله جریان پیدا کند و فروشنده نخست نسبت به معامله دوم بیگانه است و حق فسخ ندارد. رأی وحدت رویه ۸۱۰ تأکید دارد که قراردادهای جدید حتی در صورت فسخ قرارداد اولیه نیز معتبر خواهند ماند. این موضوع به وضوح با نظر محقق نراقی که بر اعتبار معاملات خریدار در صورت فسخ اولیه تأکید دارد، در تعارض است. در واقع، ایشان چنین فرض می‌کند که مغبون می‌تواند جلو انتقال‌های ناشی از تصرفات خریدار را بگیرد، در حالی که رأی وحدت رویه ۸۱۰ بر اعتبار این تصرفات حتی پس از انحلال قرارداد اولیه تأکید دارد. مشهور فقها معتقدند که پس از معامله نخست، خریدار مالک مبیع است و به موجب مالکیت خود، می‌تواند هر نوع تصرف مالکانه و ناقله‌ای انجام دهد. انتقال مبیع از مالکیت خریدار به مالکیت شخص ثالث، در حکم تلف مبیع (تلف حکمی) است. بنابراین، اگر به دلایلی مانند مغبون شدن مالک اول، معامله نخست فسخ شود، از آنجایی که مبیع از مالکیت خریدار خارج شده و قابل استرداد نخواهد بود، خریدار باید بدل آن، یعنی مثل یا قیمت مبیع را به بایع بپردازد و معاملات بعدی (که فسخ نشده‌اند) همچنان معتبر باقی می‌مانند (انصاری، ۱۴۱۵ ق، ۶، ۱۴۴-۱۵۴؛

به تصریح عدم انجام تصرفات ناقله یا استرداد مبیع وجود ندارد. این موضوع می‌تواند باعث ایجاد عدم قطعیت در چگونگی تعاملات پس از فسخ قرارداد اولیه شود و به تضاد با قاعده لزوم و الزامات آن در حفظ حقوق طرفین منجر گردد (جواهرالکلام، ۱۴۰۱، ۴۱-۴۲).

محقق اردبیلی در مورد خیار غبن تأکید می‌کند که اگر پس از انعقاد عقد اولیه، مشتری نسبت به مبیع معامله‌ای انجام دهد و سپس مغبون، قرارداد اول را فسخ کند، با انحلال قرارداد اولیه، معامله مشتری نسبت به بیع دوم نیز باطل خواهد شد و مبیع به فروشنده بازگردانده می‌شود (اردبیلی، ۱۴۰۳ ق، ۸، ۴۰۴).

در واقع محقق اردبیلی به این نکته اشاره دارد که اقاله قرارداد اولیه به اعتبار قراردادهای بعدی صدمه می‌زند، در حالی که رأی وحدت رویه ۸۱۰ تصریح می‌کند که قراردادهای جدید حتی در صورت انحلال قرارداد اولیه، کماکان معتبر خواهند ماند. این موضوع می‌تواند به پیدایش اختلاف در نظام حقوقی منجر شود، زیرا فروشنده ممکن است بخواهد از حقوق خود در قراردادهای جدید بر اساس فسخ قرارداد اولیه دفاع کند، در حالی که خریدار در این شرایط ممکن است نسبت به انجام معاملات متعاقب خود دچار ابهام و عدم قطعیت شود. نظر مرحوم محقق مبنی بر باطل بودن معامله دوم در این زمینه محل تأمل است. در واقع، مشتری در زمان انعقاد بیع دوم، مالک مبیع بوده و قادر به انجام هر گونه تصرفی بر روی آن است. با توجه به این نکته، تأثیر فسخ قرارداد به زمان آینده مرتبط است و لذا معامله‌ای که پیش از فسخ صورت گرفته، باید صحیح تلقی شود. این وضعیت می‌تواند به معنای حفظ منافع طرفین بوده و امکان تعاملات و معاملات جدید را تحت تأثیر قرار ندهد.

دارد که باید مد نظر قرار گیرد. اگر شخصی (انتقال گیرنده) مالی را در نتیجه یک قرارداد مالک شود و در آن مال تصرف کند، این تصرف معتبر و نافذ است. به عبارت دیگر، انتقال حقوق از شخص اول به شخص دوم، در چهارچوب قوانین و اصول حقوقی، معتبر خواهد بود. در صورت فسخ قرارداد اصلی بین فروشنده و خریدار (که باید معتبر باشد)، این فسخ تأثیری بر معاملات بعدی (معامله دوم) نخواهد داشت. به این معنا که انتقال مالکیت و تصرفات صورت گرفته در معامله دوم، به شرطی که این تصرفات قانونی و بدون سوءاستفاده باشد، معتبر خواهند بود. اگر قرارداد اصلی فسخ شود، خریدار اولیه موظف به پرداخت قیمت یا ارزش مبیع به فروشنده اول خواهد بود. بنابراین، در صورت فسخ، خریدار باید مالی را که از آن استفاده کرده یا در آن تصرف کرده است، به فروشنده اصلی بازگرداند یا معادل آن را پرداخت کند (کاتوزیان، همان، ۳، ۲۰۰).

مسئله جبران خسارت به مسؤولیت‌های حقوقی خریدار در قبال فروشنده اولیه مرتبط است. در حالی که تصرفات منتقل‌الیه معتبر است، خریدار به‌طور همزمان باید نتایج ناشی از فسخ قرارداد را بپذیرد. این بدان معناست که او نه تنها مسئول جبران خسارات ناشی از عدم اجرای قرارداد خواهد بود، بلکه موظف به پرداخت بدل مبیع به فروشنده نیز می‌باشد (فتح‌الله‌زاده، ۱۴۰۰، ۱۵۷).

۳-۵. تفاوت در عملکرد قضات و

رویه‌های قضایی

یکی دیگر از مشکلات اجرایی رأی وحدت رویه ۸۱۰، به اختلاف برداشت‌های معنایی و عملی از این رأی در میان قضات و مراجع قضایی مختلف برمی‌گردد. اختلاف در تفسیر این رأی و نحوه اعمال آن ممکن است باعث ایجاد رویه‌های

نجفی، ۱۴۰۴، ق، ۲۳، ۴۶-۴۸؛ جبعی عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳، ق، ۳، ۲۰۶؛ حلی، ۱۴۰۷، ق، ۲، ۳۷۷؛ حائری (طباطبایی)، ۱۴۱۸، ق، ۸، ۳۰۵-۳۰۶؛ میرزای قمی، ۱۴۱۳، ق، ۲، ۱۲۴؛ موسوی خمینی، ۱۴۲۱، ق، ۴، ۴۹۶-۵۰۰).

۲-۵. عدم تصریح به نحوه جبران

خسارت در رأی وحدت رویه ۸۱۰

برخی از حقوقدانان معتقدند: «رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ با تأکید بر اعتبار معاملات ثانویه در صورت فسخ قرارداد اولیه، مسأله جبران خسارت را در چنین مواردی پیچیده می‌سازد» (موسوی، ۱۴۰۰، ۳، ۹۷).

همچنین، دکتر کاتوزیان اظهار می‌دارد: «در مواقعی که قرارداد اصلی فسخ می‌شود، تکلیف خریدار اولیه در بازگرداندن محصول یا جبران خسارت فروشنده اصلی، باید به‌طور دقیق تعیین شود تا از تضییع حقوق او جلوگیری شود» (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ۲، ۱۶۵).

این رأی نشان‌دهنده ضرورت توجه به حقوق و تکالیف ناشی از عقود و تأثیر آن بر معاملات بعدی است. اگر خریدار اقدام به تصرفات یا انتقالات به شخص سوم نماید و بایع بخواهد قرارداد را فسخ کند، سوال این است که آیا بایع می‌تواند خسارات خود را از خریدار مطالبه کند یا خیر. رأی ۸۱۰ به این موضوع به‌صراحت نپرداخته و این امر منجر به بروز مشکلاتی در دعاوی حقوقی می‌شود. اگر متمتع‌الیه در مالی که به موجب عقد مالک شده است تصرف کند، تصرف او صحیح و معتبر است و فسخ قرارداد اولیه به معامله دوم آسیب نمی‌زند؛ بلکه خریدار اول موظف است معادل مبیع را به فروشنده اولیه بازگرداند (آقاخان، ۱۴۰۰، ۷).

در زمینه حقوق و تکالیف ناشی از عقود و تأثیر فسخ قرارداد بر معاملات ثانویه، نکات مهمی وجود

ناقله پرداخته‌اند، اما در خصوص وضعیت حقوقی عقود بعدی، محاکم با تفسیرهای متفاوتی از مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی، احکام مختلفی صادر کرده‌اند. در این راستا، با تحلیل فقهی موضوع و بر مبنای نظریه عدم نفوذ، رأی وحدت رویه‌ای مبنی بر «باطل» بودن تصرفات ناقله و الزام به استرداد عین صادر خواهد شد (حسینی و دیگران، ۱۴۰۲، ۳۱).

در موردی که به آن اشاره شده، دیوان عالی کشور باید به دقت به تحلیل فقهی و حقوقی موضوع بپردازد و رأیی مبنی بر وحدت رویه صادر کند که وضعیت حقوقی عقود آینده و تصرفات ناقله را مشخص نماید، به خصوص در شرایطی که طرفین در توافقات خود درباره ممنوعیت این تصرفات صریحاً به توافق نرسیده‌اند. عدم تصریح در ممنوعیت تصرفات ناقله و تفسیرهای متفاوت محاکم از مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی می‌تواند به بروز اختلاف نظر منجر شود. به همین دلیل، دیوان عالی باید با توجه به نظریه عدم نفوذ بررسی کند که هر گونه تصرف ناقل (مانند فروش، انتقال یا هر نوع دیگر از نقل و انتقال دارایی) در شرایطی که حق فسخ یا خیار برای یکی از طرفین وجود دارد و این حق به موجب قرارداد یا توافق دیگری مشخص شده، چه وضعیتی خواهد داشت (موسوی، ۱۴۰۰، ۲، ۱۱۵).

با توجه به اصول فقهی و حقوقی، به‌ویژه نظریه عدم نفوذ، می‌توان استدلال کرد که تصرفات ناقله در این موارد باطل خواهد بود. به عبارت دیگر، اگر یکی از طرفین دارای حق خیار یا حق فسخ باشد و تحت تأثیر آن حق شروع به تنظیم یا انتقال دارایی کند، این اقدام نمی‌تواند مشروع و معتبر شناخته شود؛ زیرا او توانایی لازم برای انجام چنین عملی را ندارد. بنابراین، دیوان عالی باید رأی

متناقض در سطوح مختلف قضایی شود و از ثبات حقوقی بکاهد. تفسیر قانونی در رأی وحدت رویه باید به گونه‌ای باشد که مانند اوصاف یک قاعده حقوقی کلی عمل کند، به طوریکه شامل تمامی مصادیق مرتبط با آن باشد (حیاتی، ۱۳۹۷، ۲۴).

این تفسیر در رأی وحدت رویه یکی از اصول بنیادی در نظام حقوقی به شمار می‌رود که با هدف ایجاد انسجام و یکپارچگی در رویه قضائی و تفسیر قوانین مورد استفاده قرار می‌گیرد. رأی وحدت رویه در واقع تفسیر مشخص و عمومی از یک ماده قانونی یا قاعده حقوقی است که برای تمام محاکم قضائی الزامی است. این قاعده به این معناست که تفسیر ارائه‌شده در رأی وحدت رویه باید به گونه‌ای طراحی شود که شامل تمامی مصادیق مرتبط با قانون باشد و به طور کلی بر تمامی موارد متناسب با آن قابل اعمال باشد. به عبارت دیگر، این تفسیر باید ابعاد و جوانب مختلف موضوع قانونی را در نظر گرفته و به نوعی به عنوان یک قاعده کلی در موارد متعدد و مشابه قابل اجرا باشد. توجه به این نکته ضروری است که رأی‌ها نه تنها به حل و فصل اختلافات حقوقی کمک می‌کنند، بلکه به تثبیت حقوق و تضمین عدالت در جامعه نیز می‌انجامند. به همین علت، تفسیر قانون می‌بایست به گونه‌ای انجام شود که ضمن تأمین حقوق افراد، از بروز ناهماهنگی‌ها و تناقضات قضائی جلوگیری کند.

بنابراین، تفسیر قانون در رأی وحدت رویه باید به گونه‌ای شکل بگیرد که ویژگی‌های یک قاعده حقوقی کلی را داشته باشد و شامل تمامی مصادیق مرتبط با آن شود. این امر به نفع همه طرفین دعوی و در راستای دستیابی به عدالت حقوقی است. در موضوعاتی که طرفین در مورد درج خیارهای ناشی از تراضی، مانند خیار شرط یا خیار تخلف از شرط، به تفصیل به ممنوعیت تصرفات

در بیع شرط، قانون‌گذار با توجه به حقوق و مسئولیت‌های طرفین، به‌خصوص در زمینه انتقال مالکیت و تصرفات مبیع، قواعد خاصی را تعیین کرده است. مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ قانون مدنی به‌وضوح به محدودیت‌هایی که بر انتقال مالکیت و تصرفات مبیع در مدت خیار بایع وضع می‌شود، اشاره می‌کنند. ماده ۴۶۰ قانون مدنی تأکید می‌کند که در بیع شرط، خریدار نمی‌تواند مبیع را به شخص ثالث منتقل کند، مگر با رضایت فروشنده. این بدان معناست که در مدت خیار بایع، خریدار نمی‌تواند بدون اجازه بایع، مبیع را به دیگری واگذار نماید. ماده ۵۰۰ قانون مدنی نیز ناظر بر تصرفات متعارض با حق فروشنده است. این ماده بیان می‌کند که اگر خیار برای بایع وجود داشته باشد، هر گونه تصرفی که خریدار در مبیع انجام دهد که با حق بایع در تضاد باشد، اعتبار نخواهد داشت. به عبارت دیگر، خریدار نمی‌تواند به‌طور مستقل و بدون رضایت بایع، در مبیع تصرفاتی انجام دهد که به حقوق بایع آسیب برساند. به همین ترتیب، در بیع شرط، مدت خیار به خریدار این امکان را می‌دهد که در صورت عدم رضایت از مبیع، قرارداد را فسخ نماید. اما در این مدت، او نمی‌تواند با انتقال مالکیت یا تصرف در مبیع، حقوق فروشنده را نقض کند. این محدودیت‌ها به‌منظور حفاظت از حقوق بایع وضع شده‌اند تا از سوء استفاده‌های احتمالی جلوگیری شود و بایع بتواند در مدت تعیین‌شده به حقوق خود پایبند بماند. بنابراین، مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ قانون مدنی به‌روشنی بر عدم اجازه انتقال مالکیت و تصرفات غیرمجاز تأکید دارند و این قوانین به منظور حمایت از حقوق بایع و جلوگیری از سوء استفاده‌های محتمل در مدت خیار به تصویب رسیده‌اند. در صورتی که بیع اولیه فسخ شود و مبیع به شخص ثالث منتقل شده باشد، استرداد

وحدت رویه‌ای صادر کند که به‌وضوح بیان کند که چنین تصرفاتی باطل هستند و در صورت وجود خیار خواهان، نیاز به استرداد عین دارند. این رأی می‌تواند به ایجاد هماهنگی بین رویه‌های قضائی کمک کند و از بروز اختلاف‌نظرهای بیشتر جلوگیری نماید. با این عمل، دیوان عالی کشور نه تنها به اصول حقوقی و فقهی پایبند خواهد ماند، بلکه عدالت را در تصمیمات خود محقق می‌سازد. گذشته از چالش‌های یاد شده که اشاره گردید، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در خصوص شرایط خاص در معاملات، در واقع به تبیین اهمیت وجود شرایط ضروری در انعقاد معاملات پرداخته و به چالش‌های احتمالی ناشی از فقدان این شرایط اشاره کرده است (فتح‌الله‌زاده، ۱۴۰۰، ۱، ۱۵۵).

جعفری لنگرودی به این نکته اشاره کرده است که وجود شرایط خاص در معاملات موجب تضمین صحت و اعتبار آن‌ها می‌شود و عدم رعایت این شرایط می‌تواند باعث بطلان معامله و ایجاد چالش‌های قانونی برای طرفین گردد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۵، ۱، ۱۲۳).

در برخی قراردادها ممکن است شرایط خاصی وجود داشته باشد که به نوعی حقوق بایع و خریدار را تحت تأثیر قرار دهد. به عنوان مثال، ممکن است بندی در قرارداد وجود داشته باشد که به خریدار امکان تصرفات ناقله را مؤثرتر از رأی ۸۱۰ بسازد. این موضوع می‌تواند موجب تناقض‌هایی در دادگاه‌ها شود. در بیع شرط، قانون‌گذار در مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ قانون مدنی، انتقال مالکیت مبیع شرطی از سوی خریدار به شخص ثالث یا تصرفی که با حق فروشنده در مدت خیار تعارض داشته باشد را تجویز نکرده است (صفایی، جواهرالکلام، ۱۴۰۰، ۱، ۱۹۹).

در بازار کمک کرده و می‌تواند از بروز اختلافات و دعوی قضائی جلوگیری کند (فتح‌الله‌زاده، ۱۴۰۰، ۱۵۷).

۶. نتیجه

مستنبط از رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور، فسخ قرارداد اولیه تأثیری بر اعتبار معاملات ثانوی ندارد؛ به عبارتی، اگر شخصی (انتقال‌گیرنده) مالی را بر اساس قراردادی دریافت کند، تصرف او در آن مال معتبر و نافذ خواهد بود، حتی اگر قرارداد اصلی فسخ شود. این در حالی است که تعارض رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور با اصل لزوم و عدم شفافیت در مورد حق بایع به عنوان طرف دوم قرارداد، باعث ایجاد ابهاماتی در حقوق مالکیت و تصرفات خواهد شد. کما اینکه عدم تعیین چگونگی جبران خسارت بایع در صورت فسخ، می‌تواند او را در موقعیت آسیب‌پذیری قرار دهد و احتمال تضییع حقوق او را افزایش دهد. در نهایت، نحوه تفسیر و اجرای این رأی توسط مراجع قضایی مختلف به تنش‌های بیشتری منجر شده و به ناپایداری رویه‌های حقوقی کمک می‌کند. آنچه نیاز است، یک بازنگری دقیق و همه‌جانبه در این رأی و روشن‌سازی ابعاد اجرایی آن به منظور ایجاد توازن و عدالت در روابط حقوقی طرفین است تا از بروز مشکلات و چالش‌های ناشی از ابهامات موجود در آینده جلوگیری به عمل آید. لذا، توجه به این چالش‌ها و تلاش در حل آن‌ها می‌تواند به بهبود فضای حقوقی و تضمین حقوق متعاملین منجر شود.

۷. سهم نویسندگان

سهم نویسندگان در تهیه و تدوین پژوهش حاضر برابر بوده است.

۸. تضاد منافع

در این مقاله تضاد منافع وجود ندارد.

عین آن ممکن نیست، مگر در شرایط خاص. این شرایط شامل حالت پیش‌بینی شده در رأی وحدت رویه ۸۱۰ مبنی بر شرط عدم انتقال به غیر و همچنین بیع شرط است. بنابراین، به نظر می‌رسد که با صدور این رأی، فقط یک استثنا به استثناهای قبلی اضافه شده و قاعده کلی این است که مبیع منتقل شده به ثالث، در حکم مال تلف شده است (حسین‌زاده، قهاری، ۱۴۰۳، ۲۹).

در شرایط عادی، وقتی مبیع به ثالث منتقل می‌شود، امکان استرداد عین آن پس از فسخ قرارداد اولیه وجود ندارد. این واقعیت ناشی از انتقال حق مالکیت به شخص ثالث و قطع رابطه قانونی بین بایع و مبیع است. رأی وحدت رویه ۸۱۰، بزرگ‌ترین استثنا بر این قاعده است، که در آن شرط عدم انتقال به غیر مورد توجه قرار گرفته است. به این معنا که در صورتی که شرطی در قرارداد وجود داشته باشد که انتقال مبیع به غیر را ممنوع کند، بایع می‌تواند مبیع را حتی پس از انتقال به شخص ثالث استرداد کند. در بیع شرط (پیمان فروش)، طرفین توافق کرده و برای رهایی از آثار آن باید شرایط خاصی را دنبال کنند. در این موارد، استرداد مبیع با توجه به توافق پیشین مجاز است. قاعده کلی این است که اگر مبیع به ثالث منتقل شده باشد، با فسخ قرارداد، مبیع در حکم مال تلف شده است. به دلیل این قاعده، بایع نمی‌تواند از شخص ثالث عین مبیع را مطالبه کند و تنها می‌تواند خسارات مربوط به قرارداد را درخواست نماید. تحلیل ارائه‌شده نشان می‌دهد که رأی وحدت رویه ۸۱۰، نوعی تفسیر است که به پیش‌بینی‌های آینده در زمینه قراردادهای اعطای حقوق قانونی به طرفین قرارداد کمک می‌کند. به این ترتیب، وجود این قواعد و استثنای در حقوق قراردادهای، به حفظ حقوق طرفین و افزایش اعتماد

منابع

کتاب

- اردبیلی، احمد، مجمع الفائدة و البرهان، قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۰۳ ق.
- انصاری، مرتضی، کتاب مکاسب، قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ انصاری (ره)، ۱۴۱۵ ق.
- بصری بحرانی، محمدامین، کلمة التقوی، قم: وداعی، ۱۴۱۳ ق.
- جبعی عاملی (شهید ثانی)، زین الدین، مسالک الأفهام، قم: مؤسسه المعارف الإسلامیة، ۱۴۱۳ ق.
- جعفری لنگرودی، محمدعلی، حقوق قراردادهای، تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۹۵.
- حائری (طباطبایی)، سیدعلی، ریاض المسائل، قم: مؤسسه آل البيت (ع)، ۱۴۱۸ ق.
- حلی، احمد، المهذب البارع، قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۰۷ ق.
- صفایی، سیدحسین؛ جواهرالکلام، محمدهادی، حقوق مدنی پیشرفته: تضمین‌های دین، چاپ دوم، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۴۰۰.
- طباطبایی قمی، سیدتقی، مبانی منهاج الصالحین، قم: قلم الشرق، بی‌تا.
- فتح الله زاده، بهزاد، مسئولیت مدنی و جبران خسارت در حقوق ایران، تهران: انتشارات حکمت، ۱۴۰۰.
- فرهنگس، فریدون، حقوق مدنی، خیار و آثار آن در قراردادهای، تهران: انتشارات گنجینه، ۱۳۹۹.
- فرهانی، مسعود، حقوق قراردادهای و آثار آن، تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، ۱۴۰۰.
- فیاض کابلی، محمد اسحاق، منهاج الصالحین، بی‌جا: بی‌تا.
- موسوی خمینی، سیدروح الله، کتاب البیع، تهران: تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره)، ۱۴۲۱ ق.
- موسوی، سمیه، تحلیل فقهی و حقوقی تصرفات ناقله در عقود، شیراز: انتشارات دانشگاه شیراز، ۱۴۰۰.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق قراردادهای، تهران: نشر میزان، ۱۳۹۴.
- موسوی، مسعود، قواعد فقهی و آثار حقوقی اقاله در قراردادهای، تهران: انتشارات مجد، ۱۳۹۸.
- میرزای قمی، ابوالقاسم، جامع الشتات، تهران: کیهان، ۱۴۱۳ ق.
- نجفی، محمدحسن، جواهر الکلام، بیروت: دار إحياء التراث العربی، ۱۴۰۴ ق.
- نراقی، مولی احمد، مستند الشیعة، قم: مؤسسه آل البيت (ع)، ۱۴۱۵ ق.
- مقاله**
- آقاخانی، ابوالفضل، مفهوم و قلمرو تلف حکمی موضوع عقد با نگاهی به نظام حقوقی انگلستان، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۱۱۶، ۱۴۰۰، شماره صفحات ۳۳ - ۵۷.
- جواهرالکلام، محمدهادی، اثر فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، دوفصلنامه نقد و تحلیل آراء قضائی، دوره اول، شماره دوم، ۱۴۰۱، شماره صفحات: ۱۶۸ - ۲۱۳.
- حسین زاده، جواد؛ قهاری، حسین، تحلیل انتقادی رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰-۱۴۰۰/۳/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، فصلنامه مطالعات حقوقی، دوره شانزدهم، شماره دوم، ۱۴۰۳، شماره صفحات: ۴۴۵-۴۷۶.
- حسینی، محمدعلی و دیگران، قاعده‌سازی دیوان عالی کشور از توصیف خیارهای قراردادی و احراز شرط عدم تصرفات ناقله (نقد رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۴/۳)، فصلنامه حقوق خصوصی، دوره ۱۱، شماره ۴۲، ۱۴۰۲، شماره صفحات: ۴۱ - ۷۶.
- حیاتی، علی عباس، مفهوم اصل حقوقی و مقایسه آن با قاعده حقوقی؛ مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و فرانسه، دو فصلنامه دانش حقوق مدنی، سال هفتم، شماره دوم، پیاپی ۱۴، ۱۳۹۷، شماره صفحات: ۱۵ - ۲۶.
- شمس، عبدالله و دیگران، طرح امور موضوعی و آثار آن در دعوی مدنی مجله حقوقی دادگستری، شماره ۱۰۳، ۱۳۹۷، شماره صفحات: ۱۲۳ - ۱۵۰.
- کریمی، عباس؛ شعبانی کندسری، هادی، وضعیت حقوقی «مراعی» به منزله وضعیتی در عرض صحت، بطلان و عدم نفوذ، مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۴۷، شماره ۴، ۱۳۹۶، شماره صفحات: ۶۸۳-۷۰۲.
- موسوی، سعید، تجزیه و تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور، تهران: انتشارات اندیشه‌سازان، ۱۴۰۰.



Analysis of the Appropriate Rule and Obstacle in the Sale Contract from the Point of View of Economic Jurisprudence

Moeen Sharghi^{1*}

1. Master of Private Law, South Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages: 243-254

Article history:

Received: 24 Jun 2021

Edition: 23 Jul 2021

Accepted: 25 Aug 2021

Published online: 23 Sep 2021

Keywords:

Unanimity Vote 810, Challenges, Implementation Problems, Transferor's possessions, Transaction.

Corresponding Author:

Moeen Sharghi

Address:

Iran, Tehran, Islamic Azad University,
South Tehran Branch, Private Law Group.

Orchid Code:

0009-0002-3342-8145

Tel:

09124555513

Email:

Moeenshp@gmail.com

ABSTRACT

Background and Purpose: In this article, the jurisprudential and legal analysis of the Supreme Court's Unanimity Decision No. 810 has been studied with an approach to its implementation challenges and problems with a descriptive-analytical method. Examining the practical effects of this ruling on individual rights and how judges deal with it, as an innovative issue, can add to the richness of the country's legal and jurisprudential environment and open new avenues for future research.

Materials and Methods: This research is of a theoretical type and has been carried out using a descriptive-analytical method.

Ethical Considerations: In this research, the principles of trustworthiness, honesty, neutrality and originality of the work have been respected.

Findings: Unanimous decision No. 810 of the Supreme Court needs to be revised in order to lead to the transparency and improvement of the legal environment and the protection of the rights of customers.

Conclusion: The conflict of the aforementioned ruling with the principle of necessity in contracts and its lack of clarity leads to the violation of the buyer's rights. Another challenge is the existence of procedural differences in the interpretation and implementation of this ruling by different judicial authorities, which can cause instability in judicial decisions and rulings.

Cite this article as:

Sharghi, M. *Jurisprudential and legal analysis of the unanimous vote of 810 with an approach to its implementation challenges and problems* .2022.

