

## بررسی امکان اعمال حق حبس در اقاله

محمدعبدالصالح شاهنوش فروشانی\*

### مشخصات رأی بدوی و تجدیدنظر

شماره رأی بدوی: ۹۳۰۰۹۶۱

تاریخ صدور رأی بدوی: ۱۳۹۳/۸/۱۴

تاریخ رأی نهایی: ۱۳۹۳/۱۰/۱۰

شماره رأی نهایی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۱۰۱۳۲۸

مرجع رسیدگی بدوی: شعبه ۳ دادگاه عمومی حقوقی اسلامشهر

مرجع رسیدگی تجدیدنظر: شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران

۱. وقایع پرونده:

الف - متن آراء صادره:

### رأی بدوی

درخصوص دعوی خانم‌ها ن.د. و ن.خ. با وکالت آقای الف.ب. و خانم م.ک. به خواسته صدور حکم بر تأیید فسخ قرارداد ۰۵۵۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۶ و خلع ید خواننده از پلاک ثبتی ... به انضمام خسارات دادرسی خلاصه اظهارات وکیل خواهان‌ها بدین شرح است: موکل حسب سند رسمی ۰۰۶۷۴۴۲ مالکیت رسمی شش دانگ پلاک ثبتی ... [را دارا] می‌باشد و طبق قرارداد شماره ۰۵۵۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۶ پلاک موصوف به خواننده واگذار شده است. پس از طرح دعوی متعدد علیه یکدیگر در دادگاه‌های اسلامشهر و رباط کریم طبق توافق مورخ ۱۳۹۳/۲/۱۱ اقدام به فسخ قرارداد مورخ ۸۷/۳/۱۶ نموده و مقرر شده است که ثمن دریافتی طبق جدول زمانی اقدام شود.

\* پژوهشگر پژوهشگاه قوه قضاییه

shahnoosh1388@gmail.com



در نهایت، تقاضای تنفیذ اقاله و صدور حکم خلع‌ید خواننده را کرده است. خواننده ضمن حضور در جلسه و قبول اقاله دفاع کرده است که چون طرف اقدام به استرداد مبلغ ثمن نکرده است لذا تخلیه نمی‌کند. نظر به اینکه برابر سند مورخ ۱۳۹۳/۴/۱۱ و کیل خواهان‌ها که مادرشان می‌باشد غیر از وکیل دعوی و با حضور وکیل دادگستری خواهان‌ها توافق کردند که مبیعه‌نامه شماره ۰۵۵۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۶ اقاله شود و بر طبق آن ترتیب پرداخت ثمن دریافتی از خواننده تعیین شده است لذا دادگاه، دعوی خواهان‌ها را در قسمت تنفیذ اقاله هرچند که وکیل خواهان‌ها در دادخواست، تنفیذ فسخ را خواسته است محمول بر صحت تشخیص داده، مستنداً به مواد ۵۱۹، ۵۱۵، ۵۱۰ و ۵۳۰ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۲۸۴، ۲۸۵ و ۲۸۳، ۱۰ قانون حکم به تنفیذ اقاله بیع مورخ ۱۳۸۷/۲/۱۶ از تاریخ ۱۳۹۳/۴/۱۱ به عنوان اصل خواسته و مبلغ ۱/۵۳۰/۰۰۰ ریال هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل طبق تعرفه قانونی خواننده را در حق خواهان‌ها محکوم می‌نماید. رأی صادره، حضوری، ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد. در خصوص دعوی خلع‌ید از پلاک ثبتی مورد دعوی نظر به اینکه نحوه نگارش مفاد اقاله طوری تغییر یافته است که صدور خلع‌ید منوط به پرداخت ثمن دریافتی توسط خواهان‌ها می‌باشد. هرچند که وکیل خواهان‌ها اقاله را طوری تنظیم کرده است که به نفع موکلین باشد، نظر به اینکه فلسفه وجودی ماده ۳۷۷ قانون مدنی - که به مشتری و بایع حق داده است که در صورت عدم ایفای تعهد از طرف مقابل از تسلیم مبیع و ثمن حسب مورد خودداری کند - در اینجا نیز موجود است و عقد بیع خصوصیتی ندارد و خواننده می‌تواند در واقع تا زمانی که مبلغ ثمن پرداخت‌شده] - که ۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان می‌باشد - [را دریافت نکند از نوعی حق حبس استفاده کند تا طرف مقابل [نسبت به] انجام تعهد خود [در] استرداد ثمن دریافتی اقدام کند؛ به‌خصوص که در شرایط فعلی و قوانین جاری، حکم تخلیه خلع‌ید در صورت صدور [و] قطعی شدن به‌راحتی اجرا می‌شود؛ در حالی که اگر خواننده، ملک را بدون دریافت ثمن پرداختی تخلیه کند برای وصول آن سال‌ها طول می‌کشد و امکان روبرو شدن با اعسار مدیون خواهد بود. در نتیجه، قسمت دوم دعوی یعنی خلع‌ید خواننده محکوم به رد می‌شود. رأی صادره، حضوری، ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد. در خصوص واخواهی خانم‌ها ن.د. و ن.خ. با وکالت آقای الف.ب. و خانم م.ک. به طرفیت آقای د.الف. نسبت به دادنامه ۹۳۰۹۹۰۰۵۱۴ مورخ ۱۳۹۳/۵/۶ در پرونده کلاسه ۳/۹۳۰۰۳۳ [صادر از شعبه] سوم [عمومی] حقوقی [اسلامشهر] که به‌موجب آن، واخواهان محکوم به تنظیم سند رسمی در دفتر اسناد رسمی شده‌اند که به این پرونده به دلیل ارتباط کامل دو پرونده توأمان رسیدگی شده است نظر به اینکه مستند دعوی واخوانده در الزام واخواهان

به تنظیم سند رسمی به موجب سند عادی مورخ ۱۳۹۳/۴/۱۱ که به شرح صدر دادنامه تنفیذ شده اقاله شده است و آقای وخوانده بدون ارائه آن به دادگاه و بی آنکه اظهار کند مستند ایشان اقاله شده است، از دادگاه تقاضای الزام خوانندگان وخواهان را به تنظیم سند رسمی کرده بود؛ نظر به اینکه در این مرحله از رسیدگی، وکیل وخواهان ضمن وخواهی از دادنامه فوق، مدارکی ارائه کرده است که دلالت بر اقاله مستند دعوی خواهان دارد که مورد پذیرش وخوانده دادگاه قرار گرفته است لذا دادگاه، دعوی وخواهی را وارد دانسته مستنداً به مواد ۳۰۵-۳۰۶ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن نقض دادنامه وخواسته، حکم به بی حقی خواهان دعوی بدوی صادر و اعلام می‌دارد. رأی صادره، حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

### رأی دادگاه تجدیدنظر

تجدیدنظرخواهی آقای الف.ب. به وکالت از خانم‌ها ن.د. و الف.خ. نسبت به قسمتی از دادنامه شماره ۹۳۰۰۹۶۱ مورخ ۱۳۹۳/۸/۱۴ صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی شهرستان اسلامشهر که به موجب آن، حکم به رد دعوی تجدیدنظرخواهان‌ها به‌خواسته خلع ید تجدیدنظرخوانده از پلاک ثبتی ۱۷۹۶۸/۴۲ به‌انضمام خسارات دادرسی مربوطه صادر گردیده وارد موجه نیست و اساس رأی، خالی از ایراد و منقصد قانونی بوده و با رعایت اصول و مقررات و قواعد دادرسی اصدار گردیده و با التفات بر اینکه تصرفات تجدیدنظرخوانده در رقبه ما به الاختلاف ناشی از روابط حقوقی (بیع) بوده و غاصبانه محسوب نمی‌گردد و از شمول ماده ۳۰۸ قانون مدنی خارج است، لذا تقاضای مطروحه را منطبق با قیود مقیده در ماده ۳۴۸ از قانون آیین دادرسی در امور مدنی ندانسته و با رد اعتراض دادنامه معترض‌عنه را با استناد به ماده ۳۵۸ از قانون موقوف تأیید می‌نماید. این رأی قطعی است.

### ب - شرح ماقع:

خواسته خواهان‌ها در این پرونده دو چیز بوده است: تأیید فسخ قرارداد و خلع ید خواندگان از ملک موضوع قرارداد. از متن رأی شعبه ۳ دادگاه عمومی حقوقی اسلامشهر (شعبه دادگاه صادرکننده رأی بدوی) چنین مستفاد می‌شود که خواهان‌ها به موجب عقد بیع، ملکی را به خواندگان فروخته‌اند اما بعد از مدتی به دلیل اختلافات پیش‌آمده درباره نحوه اجرای قرارداد، اقدام به اقاله آن نموده‌اند. دادگاه نیز با احراز وقوع اقاله و با صرف‌نظر از اشتباه وکیل خواهان‌ها در نحوه طرح

خواسته<sup>۱</sup> آن را تنفیذ نموده، ولیکن خواسته دوم (خلع ید خواندگان) را رد کرده است. استدلال دادگاه برای رد دعوی خلع ید بر پایه دو مقدمه استوار می‌باشد:

**مقدمه اول:** نخستین مقدمه استدلال دادگاه، فلسفه وجودی ماده ۳۷۷ قانون مدنی است که به ادعای دادرس در مورد نزاع در این پرونده نیز محقق است. دادگاه در این باره می‌نویسد: «... هرچند که وکیل خواهان‌ها اقاله را طوری تنظیم کرده است که به نفع موکلین باشد، [اما] نظر به اینکه فلسفه وجودی ماده ۳۷۷ قانون مدنی - که به مشتری و بایع حق داده است که در صورت عدم ایفای تعهد از طرف مقابل از تسلیم مبیع و ثمن حسب مورد خودداری کند - در اینجا نیز موجود است، و [چون] عقد بیع خصوصیتی ندارد، [خوانده می‌تواند در واقع تا زمانی که مبلغ ثمن پرداخت [شده] - که ۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان می‌باشد - [را] دریافت [نکرده]، از نوعی حق حبس استفاده کند...».

**مقدمه دوم:** در خصوص اجرای آسان حکم خلع ید در شرایط فعلی و قوانین جاری کشور و عدم اجرای آسان حکم به رد ثمن می‌باشد. دادگاه در رأی خود چنین مقرر می‌دارد: «... به خصوص که در شرایط فعلی و قوانین جاری، حکم تخلیه خلع ید در صورت صدور [و] قطعی شدن به راحتی اجرا می‌شود؛ در حالی که اگر خوانده، ملک را بدون دریافت ثمن پرداختی تخلیه کند برای وصول آن سال‌ها طول می‌کشد و امکان روبرو شدن با اعسار مدیون خواهد بود...».

این رأی عیناً در شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران تأیید شده است.

## ۲. تحلیل و بررسی:

استدلال رأی شعبه ۳ دادگاه عمومی حقوقی اسلامشهر را نمی‌توان تأیید کرد زیرا:

**اولاً** اینکه در اقاله قرارداد مزبور، نحوه خاصی برای رد ثمن تعیین شده است یا خیر، از مفاد رأی روشن نمی‌شود. هرچند در بخشی از مفاد رأی برمی‌آید

۱. وکیل خواهان‌ها خواسته را تأیید فسخ قرار داده است.

که نحوه رد ثمن در قالب جدول زمانی در فسخ قرارداد تعیین شده است، اما مشخص نیست که آیا منظور از این فسخ، همان اقاله‌ای است که در رأی تنفیذ شده است یا خیر. در صدر رأی و نیز در شرح خواسته خواهان‌ها آمده: «... پس از طرح دعاوی متعدد علیه یکدیگر در دادگاه‌های اسلامشهر و رباط کریم طبق توافق مورخ ۱۳۹۳/۲/۱۱ اقدام به فسخ قرارداد مورخ ۸۷/۳/۱۶ نموده و مقرر شده است که ثمن دریافتی، طبق جدول زمانی اقدام شود. درنهایت، تقاضای تنفیذ اقاله و صدور حکم خلع ید خواننده را کرده است.»

اما سرانجام از سیاق باقی عبارات رأی می‌توان حدس زد که این جدول زمانی در اقاله‌ای آمده است که فی‌الواقع توافق طرفین برای انحلال عقد می‌باشد. در این صورت، اقاله، مقید به جدول زمانی برای رد ثمن است ولی همچنان مطالبی درباره مفاد اقاله، در هاله‌ای از ابهام است که لازم بود در رأی می‌آمد تا بتوان درباره صحت و سقم حکم دادگاه، قضاوت دقیقی داشت: آیا این جدول زمانی برای رد ثمن، مستلزم شیوه خاصی برای رد مبیع نیز بوده است؟ به تعبیر دیگر آیا این جدول زمانی صرفاً برای بیان نحوه رد ثمن بوده و به این واسطه مشتری از حق خود در مطالبه کل ثمن در آن واحد صرف‌نظر کرده بی‌آنکه متعرض حق بایع در نحوه مطالبه مبیع باشد یا اینکه تقسیط در رد ثمن، مستلزم تأخیر در حق مطالبه مبیع از مشتری بوده است؟ آیا تعیین زمان‌بندی برای رد ثمن به معنای صرف‌نظر کردن از حق مطالبه یک‌جای ثمن از بایع بوده است؟ آیا درباره حق مطالبه مبیع از مشتری نیز طرفین توافقی داشته‌اند و آن را منوط به نحوه اجرای رد ثمن نموده‌اند یا خیر؟

**ثانیاً،** دادگاه به فلسفه وجودی ماده ۳۷۷ قانون مدنی اشاره می‌کند بی‌آنکه توضیح دهد این فلسفه وجودی چیست و چگونه بر نزاع مورد بحث تطبیق می‌شود. البته از عبارت «... تا طرف مقابل [نسبت به] انجام تعهد خود [به] استرداد ثمن دریافتی اقدام کند» در متن رأی می‌توان استفاده کرد که دادگاه بدوی فلسفه وجودی ماده مذکور (۳۷۷) را نوعی حق گروکشی برای استیفای حق طرف قرارداد تلقی کرده است. مؤید این تفسیر از مفاد رأی، مقدمه دوم

استدلال دادگاه می‌باشد که به آسان بودن اجرای حکم خلع ید و دشواری اجرای حکم به رد ثمن توجه داده. بنابراین از نظر دادگاه، حق حبس در بیع یا هر عقدی مانند بیع بدین منظور است که طرفین به اجرای تعهدات طرف مقابل اطمینان یابند. این تفسیر و تلقی از مبنای ماده فوق، ناصحیح و غیرقابل دفاع می‌باشد زیرا:

**الف)** نمی‌توان عدم اجرای تعهد از جانب یکی از طرفین قرارداد را دلیل و مستند جواز عدم انجام تعهد طرف دیگر قرارداد دانست. طرفین قرارداد به حکم قانون، ملزم به اجرای تعهدات خود هستند و این الزام قانونی مقید به اجرای تعهد از جانب طرف مقابل نشده است. ماده ۲۱۹ قانون مدنی به صراحت مقرر می‌دارد: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم‌مقام آنها لازم الاتباع است مگر این که به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود». بنابراین هریک از طرفین عقد، ملزم به اجرای تعهدات خود هستند و این الزام، مقید به اجرای تعهد طرف دیگر نیست. ماده ۳۷۷ قانون مدنی، تخصیصی بر این ماده وارد نکرده است، زیرا: اولاً سیاق ماده ۲۱۹ قانون مزبور که حصر است با چنین تخصیصی منافات دارد؛ ثانیاً، در صورتی می‌توان ماده ۳۷۷ قانون یادشده را مخصّص ماده ۲۱۹ تلقی کرد که حکم دو ماده، در تنافی کامل باشند حال آنکه می‌توان ماده ۳۷۷ را با توجه به تحلیل فقهی از حق حبس و همچنین نظریات حقوقی طرح‌شده درباره این حق به گونه‌ای تفسیر کرد که در تنافی با الزام ماده ۲۱۹ قانون مذکور به اجرای مفاد قرارداد نباشد. در ادامه مباحث درباره این تحلیل سخن خواهیم گفت.

**ب)** مفاد ماده ۳۷۷ قانون مدنی چیزی جز توجه به تعهدات ضمنی طرفین قرارداد که به‌طور ارتکازی بر آن توافق نموده‌اند نیست. حق حبس، نتیجه توافق ضمنی طرفین بر اجرای هم‌زمان تعهدات ناشی از عقد است. برخی عقود برای طرفین خود تعهداتی ایجاد می‌کنند که این تعهدات در برابر هم و وابسته به یکدیگر هستند. برای مثال، عقد نکاح برای طرفین خود تعهداتی ایجاد می‌کند: مرد، متعهد به پرداخت مهریه و نفقه می‌شود و زن، متعهد به تمکین. پس در برابر هم بودن این تعهدات به معنای تعهد مرد به پرداخت مهریه و نفقه در برابر تعهد زن به تمکین است. قصد زوج از پرداخت مهریه و نفقه، کمک مالی به یک

زوجه و حل مشکل مالی وی نیست، بلکه تعهدی است که در قبال تعهد او (زوجه) دارد. طرفین ضمن این تعهدات متقابل و وابسته، یک تعهد ضمنی دیگر نیز دارند و آن اجرای هم‌زمان دو تعهد است زیرا در یک عقد، هیچ‌یک از طرفین در اجرای تعهد، بر دیگری اولویت ندارند مگر به حکم قانون یا توافق طرفین. وقتی چنین اولیوی منتفی است مرتکز ذهن طرفین این است که باید آنها را با هم اجرا کنند. بنابراین، هیچ‌یک از طرفین نمی‌توانند اجرای تعهد طرف دیگر را مطالبه نمایند مگر خود نیز در مقام اجرای تعهد باشند.<sup>۱</sup> در نتیجه، هریک از طرفین در صورت استنکاف طرف دیگر از اجرای تعهدات خود، حق خودداری از انجام تعهد خواهند داشت زیرا تعهد هر کدام، مقید به اجرای هم‌زمان با اجرای تعهد طرف مقابل است.<sup>۲</sup> فلذا حق حبس در هر عقدی که برای طرفین خود تعهداتی متقابل ایجاد کند قابل اعمال می‌باشد.<sup>۳</sup> در عقد بیع یا در هر عقد

۱. مرتضی انصاری (شیخ)، کتاب المکاسب (قم: مجمع‌الفکر الاسلامی، ۱۴۲۳ هـ.ق.)، ج ۶، ص ۲۶۳.

۲. «ان فی المعاوضة لكل من المتعاضین الامتناع من تسلیم ما فی جانبه من العوض حتی یسلم إلیه الآخر، سواء كان مؤسراً أم معسراً، لنصل فائدة التوضیح». زین‌الدین بن علی بن احمد عاملی (شهید ثانی)، مسالك الأفهام إلى تنقیح شرائع الإسلام، (قم: مؤسسة المعارف الإسلامیه، ۱۴۱۳ هـ. ق.)، ج ۸، ص ۱.

۳. در حقوق آلمان نیز حق حبس - مفاد ماده ۳۲۰ قانون مدنی آلمان - ناشی از دو تعهدی بودن قرارداد است و نه حکم قانونگذار. با وجود این، در توجیه ماده قانونی مزبور در حقوق آلمان - همچنین ماده ۲۸ قانون بیع کالای انگلیس - گفته شده است لزوم اجرای هم‌زمان تعهدات قرارداد برای حمایت از طرفی که اجرای تعهدش مطالبه شده ولی او اطمینان به اجرای متقابل قرارداد ندارد، وضع شده است. ممکن است اندیشیده شود که لازمه این تحلیل تنها مطالبه اجرای هم‌زمان قرارداد می‌باشد، اما بند اول ماده ۳۲۰ قانون مدنی آلمان تنها از حق امتناع خواننده از اجرای قرارداد تا زمانی که خواهان نیز تعهدش را اجرا کند، سخن گفته است. در حقوق انگلیس، جز در موارد مصرح در قانون، آنچه مناط و ملاک می‌باشد، ساختار عقد و طبیعت تعهدی است که هر طرف برای دیگری به وجود آورده. در صورتی که اراده مشترک طرفین صریحاً یا ضمناً دلالت بر تعهد به اجرای هم‌زمان یا تقدم اجرای یکی بر دیگری داشته باشد، مطابق همان مفاد مرضی‌الطرفین عمل می‌شود، اما اگر از مفاد قرارداد چنین برآید که هریک از طرفین، اجرای تعهد خود را مستقل از دیگری تعهد کرده (و به تعبیری اجرای متقابل شرط نشده باشد) حق حبس وجود نخواهد داشت.

معاوضی تملیکی دیگر نیز میان تعهد به تسلیم هریک از عوضین که خود یکی از تعهدات ارتكازی نهفته در مفاد عقد است و تعهد به تسلیم عوض دیگر چنین رابطه‌ای وجود دارد. حق حبس چیزی جز لازمه ملزم بودن طرفین به اجرای هم‌زمان دو تعهد متقابل نیست به طوری که هیچ‌یک از آنها نمی‌توانند طرف دیگر را مقدم بر خود ملزم به اجرای تعهد بدانند. تنها مسئله‌ای که این تعهد ضمنی را مرتفع می‌سازد توافق ضمنی یا صریح طرفین به عدم اجرای هم‌زمان تعهدات یا عدم امکان اجرای هم‌زمان تعهدات است. بنابراین، حق حبس چیزی جز اجرای مفاد تعهدات ضمنی و ارتكازی طرفین نیست و همان‌طور که گفته شد، با مفاد ماده ۲۱۹ قانون مدنی هیچ‌گونه منافاتی ندارد.

این در حالی است که به نظر می‌رسد در مفاد اقاله مورد نزاع در این پرونده، جدول زمانی برای اجرای تعهد بایع به رد ثمن وجود دارد و با صرف‌نظر از ابهام پیش‌گفته در ابتدای این بحث، با مفروض گرفتن استقلال این نحوه اجرای تعهد بایع از نحوه اجرای تعهد مشتری، دیگر نمی‌توان قائل به حق حبس برای مشتری بود.

← در حقوق فرانسه نیز این حق به اراده مفروض طرفین مستند شده است.

Mazeaud, Henri et Léon et Jean, *Leçons De Droit civil*, tome deuxième, (quatrième édition), 1969, p.984.

همچنین این حق نتیجه وابستگی دوسویه دو تعهد متقابل در قراردادهای دو تعهدی دانسته شده است. مبنا و مناسبات این حق، تضمین حق طلبکاری که در عین حال (به بدهکار خود) مدیون است گفته شده است.

(Marty, Gabriel & Raynaud, Pierre, *Droit civil (les obligations)*, Siery, (1988), p.331.



## نتیجه‌گیری

اگر بنا بر این فرض باشد که اقاله را نوعی توافق یا عقد تلقی کنیم که تعهدات متقابل ایجاد می‌کند، با توجه به اینکه در اقاله موضوع این رأی، طرفین بر جدول زمانی برای رد ثمن توافق کرده‌اند نمی‌توان قائل به حق حبس برای مشتری در عدم رد مبیع بود.

## فهرست منابع:

١. زين الدين بن علي بن احمد عاملي (شهيد ثاني)، **مسالك الأفهام إلى تنقيح شرائع الإسلام** (قم: مؤسسة المعارف الإسلامية، ١٤١٣هـ ق.).
٢. مرتضى انصاری (شيخ)، **كتاب المكاسب**، ج ٦ (قم: مجمع الفكر الإسلامي، ١٤٢٣هـ ق.).
3. Markesinis & others, *The German Law of Contract*, (Hart Publishing, 2006.)
4. Marty, Gabriel & Raynaud, Pierre, *Droit civil (les obligations)*, Siery, (1988).
5. Mazeaud, Henri et Léon et Jean, *Leçons De Droit civil, tome deuxième, quatrième édition*, (1969).