



نقد یک رأی

معامله فضولی (معامله برای غیر و معامله برای خود)



دکتر ابراهیم دلشاد معارف
وکیل پایه یک دادگستری
عضو هیئت علمی دانشگاه

۱- خلاصه پرونده

به موجب یک مبایعه نامه عادی، یک واحد آپارتمان ۲۷۰ متری فروخته می شود و خریدار بابت پرداخت قسمتی از ثمن معامله، یک واحد آپارتمان ۱۲۳ متری خود را به فروشنده واگذار می کند و به موجب یک وکالت نامه رسمی بلاعزل، حق فروش آپارتمان موصوف را به فروشنده اعطا می کند. فروشنده هم با استفاده از وکالت نامه موصوف، آپارتمان را به شخص ثالثی می فروشد و سند رسمی انتقال آن را به نام منتقل الیه تنظیم می کند.

پس از مدتی، با شکایت فردی که مدعی است فروشنده قبلاً آپارتمان ۲۷۰ متری را به او فروخته و رسیدگی دادسرا و دادگاه کیفری، النهایه ادعای شاکی مقرون به صحت تشخیص داده می شود و فروشنده به جرم انتقال مال غیر به حبس و رد مال (آپارتمان ۲۷۰ متری) به شاکی و استرداد عین آپارتمان ۱۲۳ متری به خریدار محکوم می گردد. نظر به اینکه آپارتمان ۱۲۳ متری به موجب سند رسمی به ثالث انتقال یافته بوده، لذا خریدار با تقدیم دادخواستی ضمن درخواست اعلام بطلان بیع، ابطال سند رسمی وکالت و ابطال سند انتقال و اعلام بطلان معامله موضوع این اسناد را از دادگاه



درخواست می‌کند.

شعبه پنجم دادگاه عمومی حقوقی قم به موجب دادنامه شماره ۱۸۴۷۴۹۴/۱۴۰۲۰۲۳۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۶/۲۹ با این استدلال که چون آپارتمان ۱۲۳ متری به موجب سند رسمی به ثالث انتقال یافته و شخص منتقل‌آلیه هم به اسناد رسمی اعتماد کرده و مفهوم مخالف رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰، آپارتمان ۱۲۳ متری را در حکم تلف دانسته و حکم به بطلان دعوی خریدار می‌دهد. این رأی در نوشتاری تحت عنوان «نقد یک رأی/نقد یک رویکرد در تفسیر مفهوم تلف حکمی» به تفصیل نقد شده و در شماره ۴ این نشریه به چاپ رسیده است.

حال شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان قم در مقام رسیدگی به درخواست تجدیدنظر به این رأی، در دادنامه شماره ۱۲۵۵۵۶۶/۱۴۰۳۰۲۳۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۳۰ یکی از فرازهای استدلال خود را به تفسیر و تحلیلی از احکام معامله فضولی اختصاص داده است که موضوع این نوشتار است.

باتوجه به اینکه این قسمت از استدلال دادگاه تجدیدنظر در رد استدلال وکیل تجدیدنظرخواه بوده، لذا برای تبیین بهتر بحث، ابتدا استدلال وکیل تجدیدنظرخواه و سپس استدلال دادگاه تجدیدنظر آورده می‌شود:

۲- دفاعیات وکیل تجدیدنظرخواه

«...در موضوع مورد بحث با توجه به رأی قطعی دادگاه کیفری، اصل وقوع جرم فروش مال غیر از سوی فروشنده احراز شده و علاوه بر صدور حکم به مجازات وی، حکم به رد مال از جمله رد آپارتمان ۱۲۳ متری به موکل هم داده شده است و از نظر حقوقی چنین معامله‌ای فاسد است و طبق ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد. بدیهی است وقتی به موجب رأی قطعی دادگاه کیفری، انتقال مال غیر از سوی فروشنده محرز شده، این امر محرز و مسلم است که معامله مزبور قانوناً محکوم به بطلان است (که در دادنامه تجدیدنظرخواسته هم به همین استناد، فروشنده محکوم به پرداخت غرامت به موکل شده است) و لذا احکام مربوط به معامله



فصلنامه علمی - تخصصی / سال سوم، شماره ۶ / تابستان ۱۴۰۳

باطل و فاسد بر آن مترتب است که از جمله این احکام، بقای مالکیت موکل بر آپارتمان ۱۲۳ متری و لزوم بازگرداندن این آپارتمان به وی است. به عبارت دیگر، نظر به اینکه در معامله فی مابین فروشنده و موکل (خریدار)، قسمتی از ثمن، وجه نقد و قسمتی از آن آپارتمان ۱۲۳ متری قرار داده شده است، بدیهی است با احراز فساد و بطلان بیع موصوف، آن قسمت از ثمن که اصطلاحاً «ثمن شخصی و عین معین» بوده، یعنی آپارتمان ۱۲۳ متری موصوف، اساساً از مالکیت موکل خارج نشده و لذا وضع ید شخص ثالث (منتقل الیه) بر ملک موکل، در حکم غصب بوده و باید از ید وی منتزع و به موکل مسترد گردد. به دیگر سخن، با بقای عین معین (آپارتمان ۱۲۳ متری) که متعلق به موکل می‌باشد و به دلیل فساد بیع، هیچ‌گاه این آپارتمان از مالکیت او خارج نشده و باتوجه به ماده ۳۶۶ قانون مدنی که بر مبنای قاعده فقهی «مأیضمن» یا ضمان مقبوض به عقد فاسد است، باید آپارتمان ۱۲۳ متری که به بیع فاسد به فروشنده داده شده و در ید ثالث (منتقل الیه) است، به موکل مسترد گردد.

برخلاف استدلال دادگاه بدوی، علم یا جهل انتقال گیرنده به فساد معامله فی مابین موکل و فروشنده تأثیری بر استرداد آپارتمان مورد بحث به مالک اصلی و حقیقی آن (موکل) ندارد، زیرا از نظر تحلیل حقوقی، وضعیت ید نامبرده بر آپارتمان موصوف، وضعیت ید مشتری در معامله فضولی است که علم و جهل او به فضولی بودن معامله در برابر مالک حقیقی مال مؤثر در مقام نبوده و باید عین را به مالک حقیقی آن مسترد دارد و در صورت جهل، برای جبران غرامات خود به بایع فضولی مراجعه کند (مواد ۲۶۱ و ۲۶۲ و ۲۶۳ قانون مدنی). در مانحن فیه نیز با مسلم بودن فساد معامله به دلیل وقوع جرم فروش مال غیر، ید شخص ثالث (منتقل الیه) بر آپارتمان ۱۲۳ متری، در حکم غصب بوده و مشمول قاعده علی الید ما أخذت حتی تؤدیه می‌باشد...»

۳- استدلال شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان قم

دادرسان شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان قم در رد این استدلال وکیل تجدیدنظر خواه، این گونه استدلال کرده‌اند: «... ادعای دیگر وکیل تجدیدنظر خواه راجع



به معامله فضولی و غیره، از آنجا که مطابق با مفاد دادنامه کیفری، ملک مورد نزاع تحت لوای بحث فروش مال غیر (مستحق للغير در آمدن) رسیدگی و حکم صادر شده، از شمول معاملات فضولی خارج است؛ چرا که در معامله فضولی، فضول مال غیر را نه به عنوان مال خویش، بلکه به عنوان مال غیر، ولی با ادعای داشتنِ اذن به دیگری واگذار می‌نماید؛ در حالی که فاقد چنین اذنی می‌باشد. منتهی در معامله با مال غیر، مورد معامله در عین حالی که متعلق به غیر است، ولی به عنوان مال خویش منتقل می‌شود. بنابراین تفاوت اساسی فی مابین مقررات مذکور وجود دارد و آنچه موضوع بحث مرافعه حاضر می‌باشد، فروش مال غیر است...»

دادگاه تجدیدنظر در این استدلال خود قائل به تفصیل گردیده و معامله فضولی را صرفاً ناظر به وضعیتی دانسته که معامل فضولی مال غیر را نه به عنوان مال خویش، بلکه به عنوان مال غیر و به عنوان مأذون از طرف مالک به مشتری می‌فروشد؛ در حالی که واقعاً مأذون نیست و حالتی را که شخصی مال غیر را به عنوان مال خویش می‌فروشد، نظیر آنچه در بزه فروش مال غیر رخ می‌دهد، از شمول احکام معامله فضولی خارج می‌داند. این استدلال دادگاه تجدیدنظر یادآور بحثی در فقه است که به موجب آن، معامله فضولی به دو قسم منقسم می‌گردد: معامله برای غیر و معامله برای خود.

منظور از «معامله برای غیر» حالتی است که معامل فضولی مال غیر را برای مالک آن معامله می‌کند، مانند آنکه شخصی مال متعلق به برادرِ غایب خود را می‌فروشد و قصدش آن است که ثمن وارد دارایی برادرش گردد و در این حالت، اقدام معامل فضولی رنگی از احسان و کمک به مالک دارد. اما در «معامله برای خود» معامل فضولی مال غیر را برای خود و به عبارت دیگر به نفع خود می‌فروشد و قصدش کمک و احسان به مالک حقیقی نیست. مانند فرضی که شخصی مال غیر را غصب می‌کند و سپس مال مغضوبه را می‌فروشد.

۴- پیشینه بحث در فقه امامیه

مشهور فقها معامله‌ای را که فضولی برای مالک انجام می‌دهد، معامله‌ای غیرنافذ



کتابخانه مجلس شورای اسلامی

می‌دانند که مالک می‌تواند آن را تنفیذ کند، ولی در مورد معامله فضولی برای خود اختلاف نظر وجود دارد. برخی فقها معامله فضولی برای خود را باطل می‌دانند و در این خصوص به دو دلیل عمده استناد می‌کنند: نخست آنکه در معامله‌ای مانند بیع، معامل فضولی که معامله را برای خود منعقد می‌کند، قصد بیع وجود ندارد، زیرا بیع در صورتی محقق می‌شود که عوض داخل در ملکیت فردی شود که معوض از ملکیت او خارج شده است، حال آنکه معامله فضولی برای خود، بیع حقیقی نیست و «مانند بیع از روی مزاح» تنها صورتی از بیع دارد. به دیگر سخن، حقیقت معاوضه - که وارد شدن هریک از عوضین در ملکیت مالک دیگری است - مورد قصد فضولی قرار نمی‌گیرد و آنچه مقصود فضولی است، معاوضه بین دو مال به این نحو نیست، بلکه یک معاوضه صوری است که نمی‌توان آن را با اجازه و تنفیذ تصحیح کرد.

دلیل دوم آنکه در معامله فضولی برای خود، شخص فضول بیع را برای خود قصد می‌کند و در صورتی که مالک این عقد را اجازه کند، در واقع آنچه را فضولی قصد کرده تنفیذ می‌کند و این امر با صحت عقد منافات دارد؛ زیرا در بیع صحیح، با اجازه و تنفیذ مالک، ثمن معامله متعلق به مالک مثنی خواهد شد. حال آنکه در عقد فضولی برای خود، با اجازه مالک این اتفاق رخ نمی‌دهد و مالک با اجازه‌اش، معامله فضولی را تنفیذ می‌کند، یعنی معامله‌ای که شخص فضولی قصد کرده برای خودش باشد. بنابراین، آنچه شخص فضولی قصد کرده قابل اجازه نخواهد بود، زیرا برای تحقق مفهوم بیع، دخول عوض در ملک مالک معوض ضرورت دارد.

همچنین برخی فقها بر این باورند که بیع غاصب به طور دائم با منع مالک همراه است و غصب، اماره عدم رضایت است (محقق کرکی، جامع المقاصد، ج ۱، ص ۳۱۱، میرزای نایینی، منیة الطالب، ج ۱، ۲۲۳. برای مطالعه تفصیلی در این باره، ر.ک. حقوق قراردادها در فقه امامیه، تالیف دکتر سیدمصطفی محقق داماد و دیگران، ج ۲، ص ۳۲۵).

با وجود این، مشهور بین فقهیان این است که معامله فضولی برای خود نیز مانند سایر موارد معامله فضولی، قابل تنفیذ است (محقق داماد و دیگران، همان).



۵- رویکرد حقوق موضوعه ایران

در قانون مدنی معامله به مال غیر، خواه آن معامله برای غیر باشد و خواه برای خود، مشمول احکام معامله فضولی است و از مفاد مواد ۱۹۷ و ۳۰۴ و از اطلاق ماده ۲۴۷ قانون مدنی این امر مستفاد می‌گردد که از منظر قانون‌گذار، معامله فضولی برای خود نیز در قلمرو معاملات فضولی قرار دارد؛ به‌ویژه آنکه ماده ۱۹۷ قانون مدنی قصد فضول را بی‌اثر و معامله را برای مالک می‌داند (دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، ج ۲، ص ۳۴۴).

بر این مبنا، از منظر قانون مدنی «معامله به مال غیر» فضولی و غیرنافذ است؛ خواه معامله برای فضول واقع شده باشد خواه برای مالک و خواه فضول مال را به‌عنوان مال غیر بفروشد و یا به‌عنوان مال خویش و خواه معامل فضولی به اینکه مال متعلق به غیر است عالم باشد یا جاهل؛ در همه این فروض، معامله به دلیل آنکه معامله به مال غیر است، فضولی و غیرنافذ است.

۶- استدلال شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان قم در بینه نقد

بر پایه آنچه گفته شد:

اولاً تفصیلی که دادرسان شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان قم بیان کرده‌اند و معامله فضولی را منصرف به فرضی دانسته‌اند که معامل فضولی، معامله را برای غیر انجام می‌دهد، مبنایی در قوانین موضوعه ندارد و صرفاً در اقوال برخی فقیهان می‌توان نشانه‌ای از این دیدگاه را یافت و حال آنکه به صراحت اصل ۱۶۷ قانون اساسی، «قاضی موظف است کوشش کند حکم هر دعوا را در قوانین مدونه بیابد...». همان‌گونه که گفته شد، موضع قانون مدنی نیز در این خصوص روشن است و هر معامله به مال غیر را جز به‌عنوان ولایت یا وکالت یا وصایت فضولی و غیرنافذ می‌داند و معامله فضول برای غیر و برای خود هر دو مشمول احکام معاملات فضولی هستند.

ثانیاً بر فرض اینکه استدلال دادرسان شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان قم پذیرفته شود و فقط معامله به مال غیر در صورتی که برای غیر باشد، فضولی و غیرنافذ



تلقی شود، به طریق اولی معامله به مال غیر به‌عنوان مال خویش (معامله برای خود) باطل است و در نتیجه معامله فروشنده با شخص ثالث در خصوص انتقال آپارتمان ۱۲۳ متری محکوم به بطلان است. به عبارت دیگر، در پرونده مورد بحث، فروشنده آپارتمان ۱۲۳ متری را که در نتیجه ارتکاب بزه فروش مال غیر به دست آورده، به‌عنوان مال خویش به ثالث فروخته است که مطابق استدلال دادگاه تجدیدنظر، بیع آپارتمان ۱۲۳ متری فی‌مابین فروشنده و ثالث از شمول احکام معامله فضولی خارج است. حال این پرسش مطرح می‌گردد که حکم معامله برای خود چیست؟ قدر مسلم آن است که چنین معامله‌ای صحیح نیست و طبعاً در این صورت این معامله با توجه به سابقه فقهی بحث که به آن اشاره شد، باطل است و در نتیجه مالکیتی برای ثالث (منتقل‌الیه) متصور نیست.

به عبارت دیگر، چنانچه همداستان با دادرسان شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان قم در مورد معامله به مال غیر، قائل به تفصیل گردیم: اگر معامله برای غیر باشد، فضولی و غیرنافذ است و اگر معامله برای خود باشد، باطل است. در مانحن‌فیه نیز بر مبنای همین استدلال، به دلیل بطلان معامله فروشنده با ثالث، موضوع مشمول حکم مقرر در ماده ۳۶۶ قانون مدنی (مقبوض به عقد فاسد) و قاعده ضمان ید (علی الید ما اخذت حتی تودیه) بوده و در نتیجه هم معامله باطل است و هم اسناد رسمی که بر مبنای این معامله باطل تنظیم شده محکوم به بطلان است.

با این وصف، دادگاه تجدیدنظر به لوازم این استدلال خود ملتزم نبوده و حکم به بطلان این معامله نداده و رأی دادگاه بدوی را در این قسمت تأیید کرده است. به دیگر سخن، نتیجه نهایی رأی با مقدمات استدلال همسو نیست و با منصوصات قانون مدنی از جمله مواد ۱۹۷ و ۲۴۷ و ۲۶۱ و ۲۶۳ و ۳۲۳ و ۳۲۴ و ۳۶۵ و ۳۶۶ قانون مدنی مغایر است.

با مطالعه دادنامه دادگاه بدوی (شعبه پنجم دادگاه عمومی حقوقی قم) و دادگاه تجدیدنظر (شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان قم) این پرسش بدون پاسخ مانده است: منشأ و مبنای قانونی مالکیت شخص ثالث (منتقل‌الیه) بر آپارتمان ۱۲۳ متری



چيست؟ اگر گفته شود عقد بيع في مابين فروشنده و شخص ثالث منشأ مالکیت است، این پرسش مطرح می‌گردد که طبق استدلال دادگاه تجدیدنظر، معامله به مال غیر در صورتی که برای غیر باشد، غیر نافذ و در صورتی که برای خود باشد باطل است، لذا چگونه عقد غیر نافذ یا باطل سبب انتقال مالکیت می‌گردد؟

نویسنده از دیدگاه‌ها و نظرات ارزشمند همکاران ارجمند و دادرسان گرامی در مورد این نوشتار استقبال می‌کند.

