Journal of Comparative Civil Procedure
Vol. 2, Special Issue 2026

Specialised & Scientific Bi-Quarterly
https://www.compcp.ir/

A Critical Analysis of the Supreme Court's Judgment on Heirs' Liability for Official Property Transfer and the Purchaser's Entitlement to Contractual Penalty for Delay

Zahra Shakeri: Associate Professor at the Faculty of Law and Political Science, University of Tehran.
email: zshakeri@ut.ac.ir

تعهد وراث به انتقال ملک و وجه‌التزام تأخیر؛ نقد رأی شعبه سوم دیوان عالی

This article critically examines Judgment No. 96099709100047 rendered by Branch Three of the Supreme Court of Iran concerning the heirs' liability for performing the deceased seller's obligation to execute an official deed of transfer and the purchaser's entitlement to a contractual penalty (vejh-e eltezam) for delay. The central issue is the legal effect of the seller's death before the contractual due date and the extent to which his heirs, as legal successors, remain liable for his contractual obligations. In the case under review, the seller died before the stipulated date for executing the official deed, while his heirs were required to complete inheritance and tax formalities. The purchaser had not paid or deposited the outstanding balance of the purchase price. The lower courts and subsequently Branch Three of the Supreme Court rejected the claim for contractual penalty, relying primarily on the seller's death before the due date, the absence of an agreed new date for performance, and the parties' reciprocal obligations.

Using a descriptive-analytical methodology and library-based research, this article evaluates the legal reasoning underlying the judgment. It concludes that, since the seller died before the contractual due date, refusing to attribute delay to him as of the original due date is legally defensible. However, his death did not, by itself, extinguish the obligation to execute the official deed or necessarily exclude the potential liability of his heirs once legal impediments to performance were removed. Furthermore, extending the exemption under Article 229 of the Iranian Civil Code to the entire period following the seller's death, or invoking Article 40 of the Constitution to deny the contractual penalty without establishing the requisite conditions, requires more rigorous justification.accordingly, the heirs' liability should be assessed by distinguishing the relevant periods and examining the impediments to performance and their conduct after removal.

Keywords: Contractual Penalty (Vejh-e Eltezam), Official Deed of Transfer, Death of the Obligor, Heirs, Legal Successors, Article 229 of the Iranian Civil Code.

دو فصلنامه علمی ـ تخصصی
نوع مقاله: پژوهشی

مجله آیین دادرسی مدنی تطبیقی
https://www.compcp.ir/

تعهد وراث به انتقال ملک و وجه‌التزام تأخیر؛ نقد رأی شعبه سوم دیوان عالی

نوشتهٔ
زهرا شاکری*

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۶/۲۷
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۷/۰۳

چکیده

این نوشتار به نقد و تحلیل دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۹۱۰۰۰۴۷ شعبه سوم دیوان عالی کشور درباره استحقاق وجه التزام ناشی از تأخیر در تنظیم سند رسمی انتقال ملک می‌پردازد. مسئله اصلی، تعیین آثار فوت فروشنده پیش از فرارسیدن موعد اجرای تعهد و حدود مسئولیت وراث در ادامه اجرای تعهد قراردادی است. در پرونده مورد بررسی، فروشنده پیش از موعد مقرر فوت کرده و وراث وی نیز با تشریفات مربوط به احراز وراثت و امور مالیاتی مواجه بوده‌اند؛ در عین حال، خریدار نیز باقی‌مانده ثمن را پرداخت یا تودیع نکرده است. دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر و سپس شعبه سوم دیوان عالی کشور، با توجه به فوت فروشنده پیش از سررسید، فقدان توافق بر تعیین موعد جدید و وضعیت اجرای تعهدات متقابل، مطالبه وجه التزام را نپذیرفته‌اند. این مقاله با روش توصیفی ـ تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای، ضمن بررسی مبانی این استدلال نتیجه می‌گیرد عدم انتساب تأخیر به فروشنده در موعد اولیه، با توجه به فوت وی پیش از حلول اجل، قابل دفاع است؛ اما این امر به‌تنهایی موجب زوال تعهد انتقال رسمی ملک یا نفی مسئولیت احتمالی وراث در دوره پس از رفع موانع قانونی نمی‌شود. همچنین، تعمیم معافیت ناشی از ماده ۲۲۹ قانون مدنی به تمام دوره پس از فوت و استناد به اصل ۴۰ قانون اساسی برای نفی مطالبه وجه التزام، بدون احراز شرایط لازم، نیازمند استدلال دقیق‌تری است. بر این اساس، مسئولیت وراث باید با تفکیک دوره‌های زمانی و بررسی موانع اجرای تعهد و رفتار آنان پس از رفع موانع تعیین شود.

کلیدواژه: وجه التزام، تعهد به تنظیم سند رسمی، فوت متعهد، وراث، قائم‌مقام قانونی، ماده ۲۲۹ قانون مدنی.

* دانشیار گروه حقوق خصوصی و اسلامی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران.
zshakeri@ut.ac.ir

مقدمه

وجه التزام یکی از مهم‌ترین ضمانت اجراهای قراردادی در حقوق ایران است که طرفین به‌منظور تضمین اجرای تعهد و تعیین پیشاپیش خسارت ناشی از نقض یا تأخیر در اجرای آن، در قرارداد درج می‌کنند. در قراردادهای بیع املاک نیز تعیین وجه التزام روزانه برای تأخیر فروشنده در حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی انتقال، امری رایج است. با وجود این، در فرضی که فروشنده پس از انعقاد قرارداد و پیش از فرارسیدن موعد تنظیم سند رسمی فوت کند، وضعیت تعهد و آثار شرط وجه التزام با ابهام مواجه می‌شود. مسئله اساسی آن است که آیا فوت متعهد پیش از حلول موعد، مانع تحقق تخلف قراردادی و وجه التزام است یا تعهد وی، در حدود قواعد قائم‌مقامی، به ورثه منتقل می‌شود و عدم اجرای آن پس از فوت می‌تواند موجب مسئولیت آنان گردد؟ در صورت پذیرش مسئولیت ورثه نیز تعیین زمان آغاز تأخیر و استحقاق وجه التزام نیازمند تبیین است.

ماده ۲۳۰ قانون مدنی، اصل اعتبار وجه التزام مورد توافق طرفین را شناسایی کرده و مواد ۲۲۶ تا ۲۲۹، شرایط تحقق مسئولیت ناشی از عدم اجرای تعهد و موارد معافیت متعهد را بیان می‌کنند. در مقابل، قواعد مربوط به انتقال حقوق و تعهدات مالی متوفی به ورثه، مبنای دیگری برای تحلیل مسئله فراهم می‌آورد. ازاین‌رو، در فرض فوت متعهد باید میان دو وضعیت تفکیک کرد: نخست، انتقال تعهد به قائم‌مقامان متوفی و استمرار آثار قرارداد؛ و دوم، عدم تحقق تخلف پیش از موعد یا وجود مانعی خارج از اقتدار متعهد که می‌تواند بر مسئولیت قراردادی اثر بگذارد. تعیین مرز میان این دو وضعیت، به‌ویژه در تعهد به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی، از مسائل قابل تأمل در رویه قضایی است.

در ادبیات حقوقی، پژوهش‌های متعددی به بررسی ماهیت و آثار وجه التزام پرداخته‌اند. حسین‌آبادی (۱۳۸۱) ضمن تحلیل ماهیت وجه التزام، اختلاف‌نظر درباره تلقی آن به‌عنوان خسارت از پیش تعیین‌شده یا ضمانت اجرای مدنی و نیز امکان جمع آن با اجرای تعهد اصلی را بررسی کرده است. ایزانلو و مکرمی (۱۳۹۵) نیز آثار حقوقی شرط وجه التزام و کارکرد آن در تضمین اجرای تعهدات قراردادی را مورد مطالعه قرار داده‌اند. هراتی (۱۴۰۱) با رویکرد تطبیقی، ماهیت وجه التزام و امکان تعدیل آن را در حقوق ایران و فرانسه بررسی کرده و جوهری (۱۴۰۱) نیز مبانی تعدیل وجه التزام را از منظر فقه و حقوق موضوعه تحلیل کرده است. با وجود این مطالعات، تأثیر فوت متعهد پیش از سررسید تعهد بر تحقق تخلف و استحقاق وجه التزام، به‌ویژه در تعهدات مربوط به تنظیم سند رسمی، کمتر به‌طور مستقل مورد بررسی قرار گرفته است. بنابراین، خلأ موجود در ادبیات پژوهش، بررسی هم‌زمان رابطه میان فوت متعهد، قائم‌مقامی ورثه، زمان تحقق تخلف و وجه التزام است.

آیین دادرسی مدنی تطبیقی
Comparative Civil Procedure
ویژه‌نامه نکوداشت
قاضی حسن غفارپور
مراغی رئیس شعبه
سوم دیوان عالی
کشور، ایران - ۱۴۰۵

بر این اساس، مسئله اصلی پژوهش آن است که فوت فروشنده پیش از فرارسیدن موعد تنظیم سند رسمی چه تأثیری بر تعهد قراردادی و شرط وجه التزام دارد و آیا ورثه می‌توانند در صورت عدم اجرای تعهد، به پرداخت وجه التزام محکوم شوند؟ نوشتار حاضر با روش توصیفی ـ تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای و مطالعه قوانین و مقررات، رأی مورد بحث را از حیث مبانی استدلال، زمان تحقق تخلف، آثار فوت متعهد، حدود قائم‌مقامی ورثه و شرایط مطالبه وجه التزام تحلیل و ارزیابی می‌کند. اهمیت این بررسی از آن جهت است که نحوه تفسیر رابطه میان قواعد وجه التزام و قائم‌مقامی ورثه می‌تواند در تعیین حدود مسئولیت قراردادی آنان و شکل‌گیری رویه قضایی در دعاوی مشابه مؤثر باشد.

مقاله در سه بخش تنظیم شده است: بخش نخست به بیان جریان دادرسی، ادعاهای طرفین و مفاد رأی اختصاص دارد؛ بخش دوم مبانی قانونی و استدلال دادگاه در خصوص فوت متعهد، انتقال تعهد و وجه التزام را تحلیل می‌کند؛ و بخش سوم ضمن ارزیابی انتقادی رأی، سازگاری آن با قواعد عمومی قراردادها و آثار احتمالی آن بر مسئولیت ورثه را بررسی خواهد کرد.

۱. جریان دادرسی[۱] و وقایع آن

خواهان به موجب مبایعه‌نامه مورخ ۱۳۹۳/۶/۳، یک واحد آپارتمان را از فروشنده خریداری کرد. مطابق بند شش قرارداد، مقرر شده بود در صورت تأخیر در انجام تعهدات مربوط به تنظیم سند رسمی، فروشنده بابت هر روز تأخیر مبلغ یکصد هزار تومان، حداکثر تا شش ماه، به‌عنوان وجه التزام بپردازد. موعد حضور در دفترخانه ۱۳۹۳/۸/۳ تعیین شده بود؛ بااین‌حال، فروشنده در تاریخ ۱۳۹۳/۷/۲۲، یعنی پیش از فرارسیدن موعد مقرر، فوت کرد. پس از فوت وی، وراث نیز تا زمان طرح دعوا موفق به اخذ گواهی انحصار وراثت و مفاصاحساب مالیات بر ارث نشده بودند و در خصوص نحوه اجرای تعهدات نیز میان آنان اختلاف وجود داشت. در مقابل، خریدار نیز تمام تعهدات قراردادی خود، از جمله پرداخت یا تودیع باقیمانده ثمن، را انجام نداده بود (مستنداتی درباره خلاف این موضوع در پرونده وجود دارد). خریدار با طرح دعوا، مطالبه وجه التزام روزانه از تاریخ ۱۳۹۳/۸/۳ تا زمان تنظیم سند رسمی و نیز هزینه نصب کولر آبی را درخواست کرد.

---

۱. مرجع صادرکننده: شعبه سوم دیوان عالی کشور، شماره دادنامه: ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۰۴۷، تاریخ: ۱۳۹۶/۲/۹، موضوع: مطالبه وجه التزام ناشی از عدم حضور در دفترخانه و عدم تنظیم سند رسمی پس از فوت فروشنده، دادنامه فرجام‌خواسته: شماره ۹۵۰۹۹۷۲۸۱۰۸۰۰۶۲۶ مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ شعبه هشتم دادگاه عمومی حقوقی قزوین.

شـــعبه هشـــتم دادگاه عمومی حقوقی قزوین، مطالبه وجه التزام را نپذیرفت و استدلال کرد که چون فروشـــنده پیش از فرارسیدن موعد قراردادی فوت کرده و پس از آن نیز موعد جدیدی برای اجرای تعهد با وراث تعیین نشـــده یـــا حکم لازم‌الاجرایی در این خصوص صادر نگردیده است، صرف گذشت زمان نمی‌تواند وراث را در وضعیت تأخیر قراردادی قـــرار دهـــد. دادگاه همچنین اخـــذ گواهی انحصـــار وراثت، تعیین ســـهم‌الارث و دریافت مفاصاحســـاب مالیاتی را اموری خارج از اختیار وراث و مســـتلزم صرف زمان دانســـت. رأی مزبور در بخش مربوط به وجه التزام در دادگاه تجدیدنظر استان قزوین تأیید شد و در نهایت، شعبه سوم دیوان عالی کشور نیز با تأیید استدلال دادگاه‌های پیشین، فرجام‌خواهی را وارد ندانست و دادنامه فرجام‌خواسته را ابرام کرد.

۲. مبانی و استدلال رأی

اســـتدلال اصلـــی دادگاه در رد مطالبه وجه التزام، بر عدم حلول اجـــل تعهد در زمان فوت فروشنده استوار است. مطابق مفاد قرارداد، موعد حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی ۱۳۹۳/۸/۳ تعییـــن شـــده بود، در حالی که فروشـــنده در تاریـــخ ۱۳۹۳/۷/۲۲، یعنی پیش از فرارسیدن موعد مقرر، فوت کرده است. از دیدگاه دادگاه، در زمان فوت هنوز تعهد فروشنده قابل مطالبه نشده و در نتیجه، تخلفی از حیث تأخیر در اجرای آن تحقق نیافته بود. بنابراین، نمی‌توان مســـئولیتی را که هنوز در زمان حیات متعهد ایجاد نشده است، از تاریخ سررسید به وراث وی منتقل و آنان را صرفاً به دلیل سپری شدن موعد قراردادی، متعهد به پرداخت وجه التزام دانست.

دادگاه در ادامـــه، وضعیـــت وراث پس از فوت فروشـــنده را نیز مـــورد توجه قرار داده اســـت. وراث برای انجام تشریفات مربوط به ترکه، از جمله اخذ گواهی انحصار وراثت و مفاصاحساب مالیاتی و تعیین سهم هر یک، با مراحلی مواجه بودند که انجام آنها خارج از اراده مستقیم آنان و مستلزم طی تشریفات قانونی بود. بر همین اساس، دادگاه این وضعیت را در ارزیابـــی امکان اجرای تعهد مؤثر دانســـته و با توجه به مفهوم ماده ۲۲۹ قانون مدنی، وراث را در مدتی که با موانع مذکور مواجه بوده‌اند، مستحق تحمل خسارت تأخیر ندانسته اســـت. از این منظر، صرف گذشـــت زمان پس از فوت متعهد برای تحقق مسئولیت وراث کافی نبوده و قابلیت انتساب تأخیر به آنان نیز باید احراز می‌شد.

از ســـوی دیگـــر، دادگاه به تعهـــدات متقابل خریدار نیز توجه کرده اســـت. مطابق مفاد پرونـــده، اگرچه خریدار مدعـــی دریافت گواهی عدم حضور، صدور چک برای بقیه ثمن و ارســـال اظهارنامه به وراث اســـت اما ظاهراً دادگاه بدوی احراز نمی‌کند که باقیمانده ثمن

معامله در موعد مقرر تودیع یا پرداخت شـده باشـد. در هر حال، با توجه به تقابل تعهدات ناشـی از عقد بیع و مفاد ماده ۳۷۷ قانون مدنی، دادگاه این موضوع را در ارزیابی استحقاق خواهان برای مطالبه وجه التزام مؤثر دانسـت؛ زیرا مطالبه خسـارت ناشی از عدم اجرای تعهـد طرف مقابل، بـدون توجه به میزان ایفـای تعهدات قراردادی خـود خواهان، قابل ارزیابی نیست.

دادگاه بدوی همچنین با اسـتناد به اصل ۴۰ قانون اساسـی، اعمال حق را در صورتی که وسـیله اضرار به دیگری قرار گیرد، قابل پذیرش ندانست و اوضاع و احوال پرونده، از جمله فوت فروشنده پیش از سررسید، وجود تشریفات قانونی مربوط به ترکه و عدم ایفای کامل تعهدات خریدار را در این زمینه مورد توجه قرار داد. بر این اساس، مطالبه وجه التزام روزانه از سوی خواهان، در شرایط موجود، مبنای کافی برای پذیرش نداشت.

شـعبه هشـتم دادگاه تجدیدنظر استان قزوین با پذیرش اسـتدلال دادگاه بدوی، حکم صادرشده در خصوص رد مطالبه وجه التزام را تأیید کرد. در مرحله فرجامی نیز شعبه سوم دیوان عالی کشـور، با توجه به مبانی استدلالی مراجع پیشـین و حدود رسیدگی فرجامی، ایـراد مؤثری که موجب نقض رأی باشـد احراز نکرد و ضمـن رد فرجام‌خواهی، دادنامه فرجام‌خواسته را ابرام نمود. در نتیجه، مبنای نهایی رأی آن است که فوت فروشنده پیش از حلول اجل، فقدان موعد جدید برای اجرای تعهد، وجود موانع ناشـی از تشریفات قانونی پس از فوت و عدم ایفای تعهدات متقابل خریدار، برای احراز مسـئولیت وراث نسبت به وجه التزام کافی نیست.

۳. نقد و ارزیابی رأی

۱-۳- تفکیک بقای تعهد از تحقق تأخیر

مهم‌ترین نکته قابل نقد در رأی، خلط میان بقای تعهد و تحقق مسـئولیت ناشـی از تأخیر اسـت. تعهد فروشـنده به حضور در دفترخانه و انتقال رسـمی ملک، اصولاً تعهدی صرفاً شخصی نیست که با فوت وی زایل شود. مطابق مواد ۲۱۹ و ۲۳۱ قانون مدنی، قراردادهای صحیح نسـبت به طرفین و قائم‌مقامان قانونی آنان لازم‌الاتباع است و تعهدات مالی متوفی نیـز، در حدود مقررات مربوط به ترکه، از بین نمی‌رود. مواد ۸۶۸ و ۸۶۹ قانون مدنی نیز بر تقدم ادای دیون و حقوق متعلق به ترکه بر استقرار مالکیت ورثه نسبت به ترکه دلالت دارد.

بنابراین، فوت فروشـنده پیش از سررسـید را باید موجب عـدم تحقق تأخیر تا زمان فوت دانست، نه زوال تعهد اصلی. به بیان دیگر، فوت فروشنده مانع حضور شخص او در دفترخانه اسـت، اما لزوماً اجرای نتیجه مورد تعهد، یعنی انتقال رسمی ملک، را غیرممکن

نمی‌کنـد؛ زیرا ورثه می‌توانند در حدود مقررات مربوط به ترکه و پس از انجام تشـریفات قانونی، به‌عنوان قائم‌مقام وی در اجرای تعهد اقدام کنند.

۲-۳- اثر فوت بر مسئولیت در مواعد مختلف

رأی از این جهت قابل دفاع اسـت که فروشـنده در ۱۳۹۳/۷/۲۲، یعنی پیش از موعد مقرر ۱۳۹۳/۸/۳، فوت کرده اسـت. بنابراین، در زمان فوت هنوز تعهد به مرحله اجرا نرسـیده و نمی‌توان عدم حضور وی در موعد مقرر را به‌عنوان تخلف شـخص متوفی تلقی کرد. ماده ۲۲۹ قانون مدنی نیز در مواردی که عدم اجرای تعهد ناشی از امری خارج از اقتدار متعهد باشد، وی را از مسئولیت خسارت معاف می‌کند و فوت، دست‌کم نسبت به شخص متوفی، چنین وضعیتی ایجاد می‌کند.

بااین‌حال، این استدلال نمی‌تواند بدون تفکیک زمانی به تمام دوره پس از فوت تسری یابد. ممکن اسـت فاصله میان فوت و تعیین وضعیت وراث یا انجام تشـریفات ضروری، مانع قابل انتسـابی برای اجرای تعهد باشـد؛ اما پس از رفع این موانع، باید رفتار وراث و امکان اجرای تعهد از سـوی آنان به‌طور مستقل بررسی شود. بنابراین، رأی در صورتی که تمام دوره پس از فوت را فاقد مسئولیت تلقی کرده باشد، میان دوره وجود مانع و دوره پس از رفع مانع و امکان اجرای تعهد تفکیک کافی نکرده است.

۳-۳- لزوم یا عدم لزوم تعیین موعد جدید

یکی از مبانی اصلی رأی، نبود توافق میان خریدار و وراث درباره موعد جدید اجرای تعهد اسـت. این استدلال نیازمند تعدیل است. اگر اصل تعهد پس از فوت فروشنده باقی باشد، صـرف فقدان توافق جدید نمی‌تواند موجب زوال تعهد شـود. مـاده ۲۲۶ قانون مدنی نیز در خصوص آثار انقضای موعد مقرر، امکان مطالبه خسـارت را در صورت تحقق شرایط قانونی شناسایی کرده است.

البته در پرونده حاضر، چون موعد اولیه پیش از فوت منقضی نشده بود، نمی‌توان بدون بررسـی شـرایط پس از فوت، وجه التزام را از تاریـخ ۱۳۹۳/۸/۳ به‌طور خودکار بر عهده وراث گذاشـت. بااین‌حال، اگر خریدار پس از فوت، اجرای تعهد را به‌طور رسمی مطالبه کرده باشـد، دادگاه باید تاریخ مطالبه، زمان رفع موانع قانونی و امکان واقعی اجرای تعهد را نیز بررسـی می‌کرد. بنابراین، نبود توافق درباره موعد جدید، به‌تنهایی برای نفی هرگونه مسئولیت احتمالی وراث کافی به نظر نمی‌رسد.

۴-۳- عدم ایفای تعهدات متقابل خریدار

دادگاه، عـدم پرداخـت باقی‌مانده ثمن از سـوی خریـدار را نیز در رد مطالبـه وجه التزام مؤثر دانسـته اسـت. این اسـتدلال با توجه به تقابل تعهدات ناشی از عقد بیع و حکم ماده ۳۷۷ قانـون مدنی قابل طرح اسـت؛ با این حال، صرف عدم پرداخـت واقعی ثمن، بدون بررسـی وضعیت خریـدار در موعد اجرای تعهـد، برای احراز تخلـف وی کافی به نظر نمی‌رسـد. مطابق ماده ۳۷۷، در بیع، اجرای تعهـدات طرفین اصولاً با آمادگی طرف مقابل بـرای اجرای تعهد متقابل ارتباط دارد؛ بنابراین، میان «عدم پرداخت ثمن» و «عدم آمادگی برای پرداخت» باید تفکیک کرد. اهمیت این تفکیک در پرونده حاضر بیشـتر اسـت؛ زیرا حسـب محتویات پرونـده، خریدار در موعد مقرر برای تنظیم سـند رسـمی به دفترخانه مراجعـه و گواهی عدم حضـور دریافت کرده و چکِ بانکی مربوط به باقی‌مانده ثمن را نیز ارائه کرده اسـت. افزون بر آن، وی پس از فوت فروشـنده، با ارسـال اظهارنامه به نشانی مندرج در مبایعه‌نامه و سپس نشانی مربوط به گواهی انحصار وراثت، آمادگی خود را برای پیگیری اجرای تعهد اعلام کرده اسـت. بنابراین، اگر ایـن اقدامات از حیث مبلغ، زمان و شرایط پرداخت با مفاد قرارداد مطابقت داشته باشد، نمی‌توان صرفاً از عدم پرداخت نهایی ثمن، عدم ایفای تعهد از سوی خریدار را نتیجه گرفت.

از این منظر، مسـئله اساسی آن اسـت که آیا عدم پرداخت ثمن ناشی از امتناع یا عدم آمادگـی خریـدار بوده، یا اینکه به دلیل عدم حضور فروشـنده و سـپس فوت وی، امکان اجرای هم‌زمان تعهدات طرفین فراهم نشـده اسـت. در فرض دوم، اسـتناد مطلق به عدم پرداخـت ثمن برای نفی وجه التزام، بدون ارزیابی آمادگی خریدار، می‌تواند موجب خلط میان «عدم اجرای تعهد» و «عدم تحقق امکان اجرای متقابل تعهدات» شود.

البته آمادگی خریدار نیز باید به‌صورت عینی احراز شـود و صرف ادعای همراه داشتن چک، به‌تنهایی کافی نیست. دادگاه باید بررسی کند که چک در موعد مقرر، به میزان صحیح و مطابق شرایط قراردادی ارائه شده و آیا خریدار امکان واقعی پرداخت ثمن را داشته است یـا خیر. در صورت احراز ایـن امر، گواهی عدم حضـور و اظهارنامه‌های بعدی می‌توانند قرائن مؤثری بر اسـتمرار آمادگی خریـدار برای اجرای تعهد باشـند. در نتیجه، در تحلیل مسئولیت وراث و استحقاق وجه التزام، عدم پرداخت ثمن نباید به‌صورت مستقل و فارغ از رفتار فروشنده، وراث و خریدار ارزیابی شود بلکه باید رابطه زمانی و حقوقی میان آمادگی خریدار برای پرداخت ثمن، عدم حضور فروشنده در موعد مقرر، فوت وی و اقدامات بعدی وراث بررسی شود. این تفکیک می‌تواند در تعیین اینکه تأخیر در تنظیم سند ناشی از رفتار کدام طرف بوده و از چه زمانی قابل انتساب است، نقش تعیین‌کننده‌ای داشته باشد.

۳-۵- تردید در تسری ماده ۲۲۹ به تشریفات ارث

یکی دیگر از ابهامات رأی، تلقی تشـریفات مربوط به انحصار وراثت، تعیین سهم‌الارث و مفاصاحسـاب مالیاتی به‌عنوان موانع خارج از اقتدار موضوع ماده ۲۲۹ قانون مدنی است. این تشریفات ممکن است در مقطعی اجرای تعهد را دشوار یا متوقف کند، اما صرف وجود تشـریفات قانونی، بدون احراز تأثیر مسـتقیم آنها بر امکان اجرای تعهد، برای معافیت از مسئولیت کافی نیست.

از ایـن رو، بهتـر بود دادگاه مشـخص می‌کرد چه مانعـی، در چه بـازه زمانی و تا چه اندازه، اجرای تعهد را غیرممکن یا غیرقابل انتسـاب به وراث کرده اسـت . چنین تفکیکی می‌توانست از تسری کلی معافیت مقرر در ماده ۲۲۹ به تمام دوره پس از فوت جلوگیری کند.

۳-۶- ارزیابی استناد به اصل ۴۰ قانون اساسی

اسـتناد به اصل ۴۰ قانون اساسـی نیز به‌تنهایی نمی‌تواند مبنای رد مطالبه وجه التزام قرار گیرد. مطابق این اصل، اعمال حق نباید وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار گیرد؛ اما صرف مطالبه وجه التزامی که در قرارداد پیش‌بینی شـده، فی‌نفسـه سوءاستفاده از حق محسـوب نمی‌شود. تحقق سوءاستفاده نیازمند احراز اوضاع و احوالی است که نشان دهد حق قراردادی برخلاف کارکرد متعارف خود و با هدف اضرار به دیگری اعمال شـده است (شهیدی، ۱۳۸۰:۳۷؛ حاجی نوری، ۱۳۹۵: ۱۶۱-۱۶۰).

از سـوی دیگر، مـاده ۲۳۰ قانون مدنی اصل اعتبار وجه التزام مـورد توافق طرفین را پذیرفتـه اسـت. بنابراین، پیش از اسـتناد به اصـل ۴۰، باید ابتدا شـرایط تحقق تخلف و استحقاق وجه التزام بررسی شود. در پرونده حاضر، بهتر بود دادگاه میان اصل اعتبار شرط وجه التزام و شرایط تحقق مسئولیت ناشی از آن تفکیک روشنی ایجاد می‌کرد.

۳-۷- برآیند نقد رای

در مجموع، نتیجه رأی مبنی بر عدم اسـتحقاق وجه التزام از تاریخ ۱۳۹۳/۸/۳ صرفاً به دلیل انقضای موعد اولیه قابل توجیه اسـت؛ زیرا فروشـنده پیش از حلـول اجل فوت کرده بود. بااین‌حال، اسـتدلال رأی در خصوص آثار فوت بر دوره پس از آن نیازمند تفکیک بیشـتری است. فوت متعهد، اصل تعهد را از بین نمی‌برد و باید میان زمان وجود مانع قانونی، زمان رفع آن و زمان امکان انتسـاب تأخیر به وراث تفاوت گذاشـت. از این لحاظ، معیار مناسب برای رسیدگی به چنین دعاوی، نه صرفاً وجود یا فقدان موعد جدید، بلکه احراز بقای تعهد، زمان مطالبه، امکان اجرای تعهد توسـط وراث، مدت وجود موانع خارج از اختیار آنان و آمادگی

خریدار برای اجرای تعهد متقابل است. بر این اساس، نقطه ضعف اصلی رأی را می‌توان در فقدان یک ضابطه روشن برای تعیین زمان آغاز مسئولیت احتمالی وراث دانست؛ چالشی که می‌تواند در پرونده‌های مشابه به نتایج متفاوت در تعیین مدت و میزان وجه التزام منجر شود.

نتیجه

بررسی دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۹۱۰۰۰۴۷ شعبه سوم دیوان عالی کشور نشان می‌دهد که فوت فروشنده پیش از فرارسیدن موعد مقرر برای تنظیم سند رسمی، مانع از انتساب تأخیر به وی در موعد اولیه بوده و از این حیث، عدم پذیرش وجه التزام از تاریخ ۱۳۹۳/۸/۳ قابل دفاع است. با این حال، فوت متعهد را نمی‌توان به‌منزله زوال تعهد به انتقال رسمی ملک یا نفی مطلق مسئولیت قائم‌مقامان قانونی وی تلقی کرد؛ زیرا اصل تعهد قراردادی، با رعایت مقررات قانونی، می‌تواند نسبت به وراث نیز استمرار یابد.

از سوی دیگر، وضعیت خریدار در پرونده حاضر نیازمند توجه بیشتری است. وی در موعد مقرر در دفترخانه حاضر شده، گواهی عدم حضور دریافت کرده و چک مربوط به باقی‌مانده ثمن را نیز ارائه داده است. همچنین، ارسال اظهارنامه به نشانی مندرج در مبایعه‌نامه و سپس به نشانی اعلام‌شده در گواهی انحصار وراثت، می‌تواند قرینه‌ای بر استمرار آمادگی وی برای اجرای تعهد باشد. بنابراین، صرف عدم پرداخت نهایی ثمن، بدون بررسی این اقدامات و احراز علت عدم تحقق پرداخت، برای انتساب تخلف به خریدار کافی نیست. این امر با توجه به تقابل تعهدات طرفین و حکم ماده ۳۷۷ قانون مدنی اهمیت ویژه‌ای دارد.

بر این اساس، ارزیابی استحقاق وجه التزام باید با تفکیک سه دوره زمانی انجام شود: نخست، فاصله میان انعقاد قرارداد تا فوت فروشنده و موعد اولیه اجرای تعهد؛ دوم، دوره پس از فوت تا رفع موانع قانونی و اداری مربوط به انتقال رسمی؛ و سوم، دوره پس از رفع موانع و امکان عملی اجرای تعهد توسط وراث. در دوره نخست، به دلیل فوت فروشنده پیش از حلول اجل، تأخیر قابل انتسابی شکل نگرفته است؛ در دوره دوم، باید وجود و مدت موانع خارج از اختیار وراث با لحاظ شرایط ماده ۲۲۹ قانون مدنی بررسی شود؛ و در دوره سوم، رفتار وراث و میزان اقدام آنان برای اجرای تعهد می‌تواند در احراز مسئولیت قراردادی و استحقاق احتمالی وجه التزام مؤثر باشد.

همچنین، استناد به اصل ۴۰ قانون اساسی برای نفی مطالبه وجه التزام، بدون احراز رفتار زیان‌بار یا سوءاستفاده از حق، به‌تنهایی برای رد دعوا کافی به نظر نمی‌رسد. صرف مطالبه حق قراردادی، مادامی که شرایط استحقاق آن وجود داشته باشد، لزوماً مصداق سوءاستفاده

از حق نیســت. در نتیجه، نقد اصلی وارد بر رأی آن نیســت که دادگاه الزاماً باید وجه التزام را از تاریــخ اولیه مقرر در قرارداد مورد حکم قرار می‌داد؛ بلکه ایراد اساســی آن اســت که برای تعیین مســئولیت احتمالــی وراث، دوره پس از فوت و وضعیت آمادگی خریدار برای اجرای تعهد به‌صورت مستقل و دقیق بررسی نشده است. بنابراین، معیار مناسب برای تعیین مسئولیت و استحقاق وجه التزام، بررسی هم‌زمان زمان فوت متعهد، موعد قراردادی، ماهیت و مدت موانع قانونی، آمادگی خریدار برای پرداخت ثمن و اقدامات وراث پس از رفع موانع اســت. چنین رویکردی ضمن حفظ مبنای صحیــح رأی در خصوص عدم تحقق تأخیر در موعد اولیه، از تسری ناموجه آثار فوت متعهد به تمام دوره پس از آن جلوگیری کرده و امکان تعیین دقیق زمان آغاز مسئولیت احتمالی وراث را فراهم می‌سازد.

منابع

الف) قوانین و مقررات

۱. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران. (۱۳۵۸)

۲. قانون مدنی. (۱۳۰۷)

۳. قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی. (۱۳۷۹)

ب) مقالات

۴. ایزانلو، محســن و مکرمی، حســن. (۱۳۹۵). شــرط وجه عدم التزام به قرارداد . فصلنامه علمی تخصصی قضاوت، (۸۷)، ۵۹–۷۴.

۵. حاجی‌نوری، غلامرضا. (۱۳۹۵). بازگشــت اعتدال به نظریه سوء استفاده از حق، مطالعات حقوق تطبیقی معاصر، ۶ (۱۱)، ۱۶۶–۱۴۳.

۶. جوهری، حسن. (۱۴۰۱). تعدیل وجه التزام قراردادی در فقه و حقوق موضوعه ایران . حقوق و مطالعات سیاسی، ۲(۳)، ۱۷۵–۱۸۹.

۷. حسین‌آبادی، امیر. (۱۳۸۱). بررسی وجه التزام مندرج در قرارداد . فصلنامه الهیات و حقوق، (۶)، ۴۷–۵۲.

۸. شهیدی، مهدی. (۱۳۸۰). تجاوز از حق، مجله تحقیقات حقوقی، انتشارات دفتر خدمات حقوقی بین‌المللی جمهوری اسلامی ایران، شماره ۳۴-۳۳، ۶۳-۳۱.

۹. هراتــی، مصطفــی. (۱۴۰۱). ماهیــت حقوقی وجه التــزام و تعدیل آن در حقوق ایران و فرانســه . حقوق اسلامی، ۱۹(۳)، ۱۳۵–۱۵۷.

ج) آرای قضایی

۱۰. دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۲۸۱۰۸۰۰۶۲۶. (۱۳۹۵/۸/۴). شعبه هشتم دادگاه عمومی حقوقی قزوین.

۱۱. دادنامــه شــماره ۹۶۰۹۹۷۰۹۱۰۰۰۴۷. (۱۳۹۶/۲/۹). شــعبه ســوم دیوان عالی کشــور، پرونده کلاســه ۹۴۰۹۹۸۲۸۱۰۸۰۰۷۳.