

تفسیر قرارداد، چرایی و چگونگی آن: با تاکید بر نقد و تحلیل دادنامه شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی سیرجان

چکیده

تفسیر قرارداد، فرآیندی است که طی آن، دادرس به کشف اراده واقعی طرفین از میان عبارات مبهم می‌پردازد. این نهاد حقوقی با مفاهیمی همچون توصیف، تعدیل، تکمیل و تغییر قرارداد، تفاوت‌های بنیادین دارد. تمایز میان این مفاهیم، از آن‌رو حائز اهمیت است که خلط آن‌ها در فرآیند دادرسی، منجر به صدور آراء غیرمبتمنی بر اراده طرفین می‌شود. پژوهش حاضر، با بررسی رأی شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی سیرجان، در دعوی خواهان، به الزام شرکت سیرجانی به تکمیل و تحویل یک واحد آپارتمان، علیرغم ادعای شرکت، مبنی بر عدم پرداخت ثمن قراردادی از سوی خواهان که عامل عدم انجام تعهد بوده است، دادگاه با استناد به جمله قراردادی «هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن به عهده خریدار می‌باشد» قرارداد را اینگونه تفسیر نموده است که مطابق توافق بنایی طرفین که لازم‌الاتباع است، شرکت موظف به اخذ وام برای خریدار، جهت مهیا نمودن امکان پرداخت بخشی ثمن، از سوی او بوده است که این مهم به علت تقصیر شرکت در عدم اخذ وام بانکی برای او، تحقق نیافته و در نهایت حکم به الزام تعهد شرکت به تکمیل و تحویل واحد آپارتمانی به خواهان داده است. از این‌رو، مقاله حاضر، در پی ضرورت تفسیر صحیح قرارداد و با هدف ارائه اصول حقوقی متقن در این رابطه، در پاسخ به این سوال که آیا دادگاه سیرجان، در تفسیر قرارداد مورد بحث، اصول مسلم حقوقی را رعایت کرده است یا خیر؛ بر مبنای روش پژوهش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای، بدین نتیجه دست یافت که دادگاه مشارالیه، در رأی صادره میان تفسیر و تغییر قرارداد خلط نموده و با استناد به عبارت فرعی «هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن بر عهده خریدار است» و بدون رعایت سلسله‌مراتب اصول تفسیری؛ همچون ارجاع به عرف و تفسیر در پرتو کل قرارداد، تعهد بلاوجهی را بر شرکت سازنده تحمیل نموده است.

کلید واژگان: تفسیر قرارداد، تغییر قرارداد، توصیف قرارداد، تعدیل قرارداد، تکمیل قرارداد

متن دادنامه

دادنامه صادر شده از سوی شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان سیرجان مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۳

خواهان: خانم ص.س فرزند و شرکت ج.ع سیرجان

خواندگان: شرکت ج.ع سیرجان و آقای م.ع و آقای م.ع

خواسته: الزام به ایفای تعهد، مطالبه وجه، مطالبه خسارات دادرسی

در خصوص دادخواست تقدیمی خانم ص.س فرزند علی با وکالت آقای ع.ح.ق به طرفیت خواندگان دعوا: ۱- شرکت ج.ع سیرجان ۲- آقای م.ع ۳- آقای م.ع به خواسته الزام خواندگان به ایفاء و انجام تعهد، دائر بر ساخت و تکمیل واحد مسکونی به شرح قرارداد به انضمام جمیع خسارات وارده که وکیل خواهان خواسته خود را در جلسه نخست دادرسی به مطالبه خسارات ناشی از تاخیر در تحویل واحد افزایش داده است. به حکایت پرونده و مستندات ابرازی، خوانده ردیف اول، شرکت ج.ع سیرجان طی قرارداد تحویل واحدهای مسکونی مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۱۴، متعهد به ساخت یک واحد مسکونی آپارتمانی شامل ۸۰ متر مربع ساختمان مفید و ۲۰ متر مربع مشاعات، ظرف مهلت ۳۶ ماه از تاریخ آورده اولیه خواهان گردیده است؛ چنانچه خوانده یاد شده نتواند در موعد مقرر واحد را تحویل نماید، می بایست ماهیانه مبلغ ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال بعنوان جریمه تاخیر پرداخت نماید. طبق قرارداد، مبلغ هر متر مربع ساختمان مفید و مشاع روی هم ۹/۰۰۰/۰۰۰ ریال بوده است و سالانه، حداکثر مبلغ ده درصد به مبلغ اولیه اضافه خواهد شد و چنانچه هیچ گونه تورمی وجود نداشته باشد، این ده درصد نیز لحاظ نخواهد شد. طبق آنچه گفته شد، مبلغ کل ساختمان، جمعا معادل ۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال می باشد. لکن طبق ماده ۶ قرارداد که نحوه پرداخت را مشخص کرده است، خواهان متعهد به پرداخت مبلغ ۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال شده است. با این وصف مابقی هزینه، مبلغ ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال می باشد که وکیل خواهان در خصوص نحوه پرداخت مبلغ اخیر مدعی است، و امی بوده که اخذ آن، بر عهده شرکت خوانده قرار گرفته تا به حساب موکل اخذ نماید که این ادعا مورد پذیرش خوانده، یعنی شرکت قرار نگرفته است. همچنین در خصوص توجیه عدم اجرای تعهدات خوانده در موعد مقرر ۳۶ ماهه، وکیل ایشان اعلام داشته، پروژه از مهرماه سال ۱۳۹۵ الی خرداد ماه ۱۳۹۸ با دستور قاضی اجرای احکام مدنی سیرجان متوقف بوده و شرکت حق هیچ گونه دخل و تصرفی نداشته است و عدم اجرای تعهد را مربوط به علت خارجی می داند. دادگاه بر خلاف انکار اخذ وام توسط شرکت خوانده معتقد است مبلغ ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال می بایست از طریق اخذ تسهیلات از بانک مسکن، توسط آن شرکت تامین می شده و باز پرداخت اقساط آن تسهیلات بر عهده خواهان دعوا بوده است و انکار شرکت به اخذ تسهیلات و اینکه در قرارداد چنین تعهدی برای شرکت ذکر نشده است، قابل پذیرش نیست؛ چراکه اگر غیر از این باشد مبلغ ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال نیز جزء تعهدات خواهان در نحوه پرداخت ذکر می شد و عدم تصریح به آن به جهت توافق بنایی طرفین بوده است که به منزله تصریح در قرارداد است و برای طرفین لازم الاتباع می باشد. آنچه که اخذ تسهیلات وام، توسط شرکت خوانده را تایید می کند ذکر عبارت «هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن به عهده خریدار می باشد» در قرارداد است. در مورد دستور توقیف قاضی اجرای احکام مدنی مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۸، نظر دادگاه بر این است که توقیف زمین، صرفاً به منظور جلوگیری از نقل و انتقال آن و نه تصرف در زمین بوده است و شرکت مزبور، با خرید زمین جهت ساخت خانه ها؛ از تادیه ثمن زمین خریداری شده در حق فروشنده امتناع نموده و این امر موجب گردیده تا فروشنده جهت دریافت طلب خود، همان زمین را توقیف نماید؛ لذا شرکت خوانده، با تقصیر خود، باعث این امر گردیده و در این فرض استناد به عامل خارجی جایگاهی ندارد. بنا به مطالب مذکور و مطابق بند ۲-۸ قرارداد که واگذاری موقت واحد مسکونی از طرف شرکت به خواهان، پس از ایفای تعهدات مالی خواهان تا مرحله تحویل قطعی خواهد بود و طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری خواهان در مجموع به مبلغ ۹۸۴/۶۰۹/۴۹۷ ریال را پرداخت کرده، لذا؛ ایشان با ایفای تعهد خود، مستحق دریافت مابه‌ازاء که همان

واحد مسکونی است می‌باشد. النهایه مستند به مواد ۱۹۸ از قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۲۱۹-۲۲۰-۲۲۱-۲۳۰ قانون مدنی حکم به الزام شرکت ج.ع سیرجان به ایفای تعهد خود، مبنی بر ساخت و تحویل یک واحد مسکونی به شرح قرارداد به انضمام خسارات دادرسی و نیز خسارت تأخیر در تحویل یک واحد مسکونی، از قرار هر ماه ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال از تاریخ ۱۳۹۶/۰۴/۱۴، لغایت ایفای تعهد خود که قابل محاسبه در واحد اجرای احکام مدنی می‌باشد؛ صادر و اعلام می‌نماید. یادآوری می‌شود که پس از محاسبه و تعیین محکوم‌به، هزینه دادرسی از خواهان در واحد اجرا اخذ خواهد شد. در خصوص سایر خواندگان آقایان م. و م هر دو ع. نظر به عدم توجه دعوا به ایشان، مستنداً به بند ۴ ماده ۸۴ و ماده ۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار رد دعوا صادر و اعلام می‌گردد. همچنین در خصوص دادخواست تقابل شرکت ج.ع به طرفیت خانم ص.س فرزند علی به خواسته مطالبه مانده ثمن قرارداد مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۱۴ و پرداخت تورم ده درصد طبق قرارداد و خسارت تأخیر تأدیه و سایر هزینه‌های دادرسی، دادگاه با عنایت به اینکه خواهان دعوی تقابل به تعهدات خود عمل ننمود است و مابقی ثمن قراردادی نیز وامی بوده است که اخذ آن بر عهده ایشان بوده؛ تا پس از آن، اقساط توسط خواننده تقابل پرداخت شود؛ لذا مستند به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار عدم استماع دعوی متقابل صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره در بخش محکومیت حضوری و ظرف مدت بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدید نظر خواهی در محاکم محترم تجدید نظر استان کرمان می‌باشد.

مقدمه

قراردادها به عنوان مهم‌ترین ابزار تنظیم روابط خصوصی در نظام حقوقی ایران، همواره نقشی محوری در نظم‌بخشی به مناسبات اقتصادی و اجتماعی ایفا می‌کنند. با این حال، آنچه در عمل موجب بروز اختلافات فراوان می‌شود، نه فقدان قرارداد، بلکه ابهام و اجمال موجود در عبارات قراردادی و گاه سکوت طرفین نسبت به موضوعات مهم و سرنوشت‌ساز است. در چنین وضعیتی، دادرسی، ناگزیر از تفسیر قرارداد است تا بتواند اراده واقعی طرفین را از لابه‌لای الفاظ مبهم کشف و دعوی مطروحه را فصل نماید. اما پرسش بنیادین آن است که قاضی در این مسیر باید از چه اصول و قواعدی پیروی کند و مرزهای تفسیر صحیح از اقداماتی همچون تغییر یا توصیف نادرست قرارداد کجاست؟ آیا در رویه قضایی ایران، تفکیک میان تفسیر قرارداد و نهادهای مشابهی همچون توصیف، تعدیل، تکمیل، اثبات و تغییر، به درستی رعایت می‌شود؟ و سرانجام، میزان پابندی قضات به اصول شناخته‌شده‌ای، همچون ارجاع به عرف تجاری، تفسیر در پرتو کل قرارداد، تفسیر علیه کاتب و تفسیر به نفع مدیون تا چه حد است؟ پاسخ به این پرسش‌ها، نه از حیث نظری، بلکه از رهگذر مطالعه عینی آرای قضایی امکان‌پذیر است. از این رو، این مقاله با انتخاب دادنامه صادره از دادگاه عمومی حقوقی سیرجان، در پی آن است که فاصله میان «تئوری تفسیر قرارداد» و «عملکرد قضایی» را به تصویر بکشد. دادنامه مذکور که در خصوص دعوی الزام به ایفای تعهد ناشی از قرارداد انتقال واحد مسکونی صادر شده، از این جهت شایان توجه است که دادرسی، با استناد به عبارتی فرعی و به دور از اصول مسلم تفسیر، تعهد سنگین اخذ وام را بر شرکت سازنده تحمیل کرده است. این رأی، دست‌مایه‌ای مناسب برای نشان دادن خلط میان تفسیر و تغییر قرارداد و نیز بی‌توجهی به اصولی، همچون ارجاع به عرف و تفسیر به نفع مدیون را فراهم می‌آورد.

در رابطه با پیشینه پژوهشی تفسیر قرارداد، می‌توان به موارد روبرو اشاره نمود: دسته نخست؛ پژوهش‌های نظری در حوزه اصول تفسیر قرارداد است. در این حوزه، اصولی چون تفسیر به نفع بقای عقد، تفسیر علیه کاتب، تفسیر در پرتو کل قرارداد و ارجاع به عرف را تبیین کرده است. از این‌رو، میان تفسیر قرارداد و سایر نهادهای مشابه آن، تفاوت بوده و این مفاهیم؛ از حیث موضوع و کارکرد از یکدیگر متفاوت هستند (کاتوزیان، ۱۴۰۳: ۷). در این دسته از پژوهش‌ها نیز، بعضاً با رویکرد فقهی-حقوقی، به مبانی تفسیر قرارداد پرداخته شده و بر نقش «اصاله الظهور» و «اصاله العموم» در کشف اراده طرفین تأکید شده است (شهیدی، ۱۳۹۵: ۲۴۵). دسته دوم؛ پژوهش‌های تطبیقی است که به مقایسه اصول تفسیر در حقوق ایران و نظام‌های دیگر پرداخته‌اند. به نحوی که در این مطالعات، اصول تفسیر قرارداد در مطالعه تطبیقی با نظام‌های حقوقی نوشته و کاملاً بررسی شده و این نتیجه به دست آمده است که در حقوق ایران، اصول لفظی ظهور، عموم و اطلاق و ... از جایگاه محکم‌تری برخوردار است، در حالی‌که در نظام‌های غربی، اصولی چون حسن‌نیت و تفسیر به نفع طرف ضعیف‌تر، نقش پررنگ‌تری دارند. از این‌رو، ساختار مقاله حاضر که با انگیزه ارائه مبنای علمی، جهت جلوگیری از خلط مفهوم تفسیر قرارداد با سایر مفاهیم مشابه تحریر گردیده، پس از توصیف رأی، به شرح روبروست: ۱: بررسی مفهوم تفسیر و تمایز آن از سایر نهادهای مشابه. ۲: بررسی اصول حقوقی حاکم بر تفسیر قراردادها. ۳: تحلیل نقاط قوت رأی که البته رسیدن به این مقصود، منوط به توصیف رأی موضوع مقاله در مطلب پیش‌روست.

۱- توصیف رأی

پرونده موضوع مقاله که در سال ۱۴۰۰ منتهی به صدور رأی گردید، مبتنی بر دادخواست خواهان، مبنی بر الزام خواننده به ایفای تعهد خود، جهت ساخت و تحویل یک واحد مسکونی، به علاوه حکم به الزام شرکت مزبور به پرداخت خسارت تأخیر در تحویل واحد مسکونی فوق، از قرار هر ماه ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال از تاریخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۷، لغایت ایفای تعهدات قراردادی است که شرکت ع.ج سیرجان به طرفیت خواهان اصلی، به خواسته مطالبه مابقی ثمن قرارداد به میزان ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال، به انضمام پرداخت مبلغ ناشی از تورم ده درصد سالانه و خسارت تأخیر تأدیه، اقدام به طرح دعوی متقابل می‌نماید. منشأ دعوی مطروحه، قراردادی است که در تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۱۴، با مضمون تعهد شرکت به ساخت یک واحد مسکونی، به مساحت ۸۰ متر مربع ساختمان مفید و ۲۰ متر مربع مشاعات با مبلغ ۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به‌عنوان ثمن قراردادی و مهلت تحویل ۳۶ ماهه از تاریخ دریافت آورده اولیه خواهان منعقد شده است. ادله وکیل خواهان دعوی اصلی بر سه محور بنیادین استوار است: نخست؛ شرکت خواننده تعهد به ساخت و تحویل واحد مسکونی تا موعد مقرر را انجام نداده است؛ دوم؛ شرکت باید جریمه تأخیر ماهانه ۴ میلیون ریال از پایان مهلت ۳۶ ماهه، تا زمان تحویل را بپردازد؛ سوم؛ در خصوص مبلغ ۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال باقیمانده از ثمن قراردادی؛ وکیل خواهان مدعی است، این مبلغ وام بوده که شرکت خواننده موظف بوده از بانک مسکن اخذ کند و سپس خواهان اقساط آن را بپردازد. از سوی دیگر نیز، ادله و دفاعیات

وکیل خوانده در سه محور اصلی است: نخست؛ عدم اجرای تعهد در موعد مقرر، به دلیل عامل خارجی بوه است؛ زیرا پروژه ساخت از مهر ۱۳۹۵ تا خرداد ۱۳۹۸، به دستور قاضی اجرای احکام مدنی سیرجان متوقف بوده و شرکت، حق هیچ دخل و تصرفی نداشته است؛ دوم؛ انکار ادعای وام؛ به این صورت که شرکت، به طور کامل منکر تعهدش به اخذ وام ۵۰۰ میلیون ریالی از بانک مسکن برای خواهان شده است. سوم؛ دعوای متقابل به شرح مطالبه مابقی ثمن قرارداد به میزان ۵۰۰ میلیون ریال و پرداخت خسارت ناشی از تورم، به میزان ۱۰٪ طبق قرارداد و خسارت تأخیر تأدیه.

دادگاه در مقام رسیدگی بیان داشت: قاضی اجرای احکام در تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۸، صرفاً زمین پروژه را به درخواست بستانکار یعنی فروشنده زمین توقیف کرده است و این توقیف، صرفاً برای جلوگیری از نقل و انتقال حقوقی بوده و مانع از ادامه عملیات ساخت و ساز نبوده است. از سوی دیگر، شرکت، خود با عدم پرداخت ثمن زمین به فروشنده، موجب توقیف زمین شده است. بنابراین، این مانع، خارجی نبوده و تقصیر خود شرکت بوده است، لذا؛ استناد شرکت به عامل خارجی، جایگاهی ندارد. استدلال دادگاه در خصوص اخذ مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال وام توسط شرکت، از این قرار است که انکار آن را نپذیرفته و معتقد است مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال، باید از طریق اخذ تسهیلات از بانک مسکن توسط شرکت تأمین می شده و بازپرداخت اقساط آن بر عهده خواهان قرار می گرفت؛ زیرا اگر غیر از این می بود، مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال نیز جزء تعهدات خواهان در ماده ۶ ذکر می شد و عدم تصریح به آن، به دلیل توافق ضمنی بین طرفین بر اساس اصل آزادی قراردادی بوده که به منزله تصریح در قرارداد است و برای طرفین لازم الاتباع می باشد (هراتی، ۱۴۰۴: ۳۵۳)؛ زیرا تصریح عبارت «هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن به عهده خریدار می باشد» که در قرارداد ذکر شده به روشنی نشان دهنده وجود چنین وامی است. در نتیجه؛ اولاً؛ شرکت ملزم به ساخت، تکمیل و تحویل یک واحد مسکونی به شرح قرارداد منعقد می باشد. ثانیاً؛ شرکت ملزم است مبلغ ۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال، به ازای هر ماه، از تاریخ ۱۳۹۶/۰۴/۱۴، لغایت زمان اجرای تعهد، به عنوان خسارت تأخیر پرداخت کند. ثالثاً؛ شرکت ملزم به پرداخت خسارات دادرسی به نفع خواهان بوده و پس از محاسبه و تعیین محکوم به، هزینه دادرسی در واحد اجرای احکام از خواهان اخذ خواهد شد. از سوی دیگر با توجه به اینکه مابقی ثمن (۵۰۰ میلیون ریال)، وام بوده که اخذ آن بر عهده شرکت و پرداخت اقساط آن، بر عهده خواهان قرار داشته است؛ از آنجا که شرکت به تعهدات خود عمل ننموده؛ بنابراین با استناد به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار عدم استماع دعوای متقابل صادر می شود. همچنین در خصوص خواندگان ردیف دوم و سوم (آقایان م.ع و م.ع) به دلیل آنکه شخصاً طرف قرارداد نبوده اند، مستند به بند ۴ ماده ۸۴ و ماده ۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار رد دعوا صادر شده است. همانطور که مشخص است قاضی صادرکننده رای در دادنامه حاضر، اقدام به تفسیر قرارداد نموده است که در ادامه با بررسی مفهوم تفسیر قرارداد و تمایز آن از سایر نهادهای مشابه و اصول حقوقی حاکم بر تفسیر قرارداد به نقد و بررسی رای صادره پرداخته می شود.

۲- مفهوم شناسی تفسیر و تمایز آن از مصادیق مشابه

در مبحث زیر به بررسی مفهوم تفسیر و تمایز آن از سایر مصادیق مشابه پرداخته می‌شود.

۲-۱ مفهوم تفسیر

واژه «تفسیر» واژه‌ای عربی است که از ریشه «فسر» گرفته شده و در لغت به معنای روشن ساختن، بیان کردن و آشکار کردن مقصود یک سخن به کار می‌رود (معین، ۱۳۶۲: ۱۱۳؛ ابن‌منظور، ۱۴۰۸ق: ۳۶۱). در ادبیات حقوقی نیز، اصطلاح تفسیر، دارای کاربردهای گوناگونی است و از زوایای مختلف مورد بررسی قرار گرفته است. در منطق حقوق، تفسیر، به فرایندی اطلاق می‌شود که هدف آن دستیابی به نزدیک‌ترین و مناسب‌ترین معنا برای یک قاعده حقوقی است (جعفری تبار، ۱۳۸۳: ۲۳۵). قاضی در پرتو چنین برداشتی از تفسیر، ابتدا موضوع را احراز می‌کند، سپس حکم حقوقی مرتبط را شناسایی کرده و در نهایت با انطباق موضوع و حکم، به حل و فصل اختلاف می‌پردازد. این فرایند، گاه ناظر به تفسیر قوانین و مقررات صادره از مراجع قانون‌گذاری و حکومتی است و گاه به تفسیر قراردادهای و روابط خصوصی میان اشخاص مربوط می‌شود.

در حوزه روابط قراردادی نیز، تفسیر نقشی اساسی در رفع ابهام از اراده طرفین ایفا می‌کند و می‌توان آن را در دو معنای عام و خاص مورد بررسی قرار داد. در معنای عام؛ تفسیر به شناسایی ابهام‌ها و کاستی‌های موجود در قرارداد و تلاش برای برطرف ساختن آن‌ها با بهره‌گیری از ابزارهای حقوقی اطلاق می‌شود. در معنای خاص، تفسیر ناظر بر تعیین ماهیت قرارداد و مفاد آن است و غالباً زمانی اهمیت می‌یابد که در مرحله اجرای قرارداد، اختلافی ناشی از ابهام یا اجمال مفاد قرارداد پدید آید (علوی یزدی، ۱۳۸۷: ۶). با دقت در تعاریف یادشده، می‌توان دریافت که ویژگی بنیادین نهاد تفسیر، روشن ساختن مقصود و زدودن ابهام از اراده طرفین است که با سایر نهادهای مشابه متفاوت است که در ادامه مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد.

۲-۲ تمایز تفسیر قرارداد از سایر مصادیق مشابه

تمایز تفسیر قرارداد از سایر نهادهای مشابه، از آن‌رو ضروری است که خلط این مفاهیم، دادرس را از کشف اراده واقعی طرفین، به سمت ایجاد تعهدات جدید یا توصیف نادرست ماهیت عقد سوق می‌دهد. فهم این تمایز، موجب می‌شود تا قاضی در مواجهه با ابهام، به جای تفسیر به رأی یا تحمیل اراده شخصی، در چارچوب اصول لفظیه، عرف و اوضاع و احوال، به کشف قصد مشترک بپردازد. همچنین، تفکیک تفسیر از توصیف، تعدیل، تکمیل و تغییر قرارداد، به نظم منطقی استدلال قضایی و جلوگیری از صدور آرای متناقض و غیرقابل اجرا کمک می‌کند.

در تفاوت توصیف با تفسیر قرارداد، میتوان گفت که هدف تفسیر، کشف اراده واقعی طرفین از عبارات مبهم یا دوپهلوی است؛ در حالی که منظور از توصیف، تطبیق ماهیت حقوقی رابطه قراردادی بین طرفین با قالب‌های قانونی موجود است. این کار، زمانی انجام می‌شود که مفاد قرارداد روشن بوده و قاضی، صرفاً آن را در قالب یک عقد معین (مانند بیع، اجاره و...) قرار می‌دهد تا احکام قانونی مربوط به آن عقد را اعمال کند (علوی یزدی، ۱۳۸۷: ۷). در رأی صادره از شعبه دوم حقوقی سیرجان، دادرس به جای اینکه ابتدا قرارداد را تفسیر کند که آیا عبارت هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن، دلالت بر تعهد شرکت به اخذ وام دارد یا خیر، مستقیماً، مستند به ماده ۱۱۲۸ قانون مدنی،^۱ وارد توصیف قرارداد شده و این شرط را نوعی شرط ضمنی تلقی نموده است. در حالی که، استناد دادگاه به این ماده، مربوط به توصیف قرارداد بوده و دادگاه، تنها پس از یقین به وجود شرط بنایی که مبتنی بر تفسیر قرارداد بود، میتواند با استناد به این ماده، اقدام به تحمیل تعهد به شرکت نماید، حال آنکه بدون رعایت سلسله مراتب تفسیر قرارداد و سپس توصیف آن، با حذف تفسیر قرارداد، مستقیم به سراغ توصیف رفته است که جای بسی تأمل دارد.

نهاد مشابه دیگر در این رابطه، تعدیل قرارداد است که به معنای تغییر یا اصلاح مفاد قرارداد، به دلیل دگرگونی شرایط خارجی مانند اتفاقات غیرقابل پیش‌بینی است، تا توازن اقتصادی بین تعهدات حفظ شود. تعدیل زمانی مطرح می‌شود که حادثه‌ای خارج از اراده طرفین، اجرای قرارداد را دشوار کرده است (Peel, 2019, 345). در تعدیل قرارداد، میتوان به دنبال تغییر مفاد قرارداد، ولو خارج از اراده طرفین بود. در پرونده مورد بحث، اگرچه خواننده به صراحت تقاضای تعدیل قرارداد را نداشته است، اما مستند به دفاعیات وی در خصوص توقیف زمین به عنوان سببی که مانع ساخت و ساز بوده است، می‌توان یکی از نقاط قوت رای صادره را این موضوع دانست که اگرچه توقیف زمین مانع نقل و انتقال آن بوده است لیکن مانع ساخت و ساز نبوده و موجب تعدیل قرارداد نمیشد (اکبری و همکاران، ۱۴۰۲، ۶۳).

تکمیل قرارداد نیز، به معنای رفع خلأها و سکوت‌های موجود در قرارداد، با اتکا به قانون و عرف است. در این حالت، قاضی، تعهد جدیدی ایجاد نمی‌کند، بلکه سکوت قرارداد را با قواعد حقوقی پر می‌کند که البته تکمیل قرارداد در این حالت، خود منوط و مبتنی بر تفسیر آن میباشد (treitel, 2015, 192). در پرونده مورد اشاره، دادگاه، با استناد به عبارت (هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن بر عهده خریدار است)، به عنوان شرط ضمنی؛ بدون رعایت اصول حقوقی حاکم بر تفسیر که مقدمه تکمیل قرارداد است؛ مستقیماً سراغ تکمیل آن رفته است که چندان مطابق اصول حقوقی نیست.

تغییر قرارداد نیز به معنای گسترش اغراق‌آمیز معنای متن قرارداد، به طوری که مفاهیم و گزاره‌های جدیدی به آن تحمیل شود که نه در الفاظ اولیه ریشه دارد و نه با اراده طرفین منطبق است. این کار، مرز بین تفسیر و ایجاد حکم جدید را

^۱ - هر گاه در یکی از طرفین صفت خاصی شرط شده و بعد از عقد معلوم شود که طرف مذکور فاقد وصف مقصود بوده برای طرف مقابل حق فسخ خواهد بود، خواه وصف مذکور در عقد تصریح شده یا عقد متبایناً بر آن واقع شده باشد.

مخدوش می‌کند (جعفری تبار، ۱۳۸۶: ۲۲۷). در دادنامه موضوع بحث؛ دادگاه با تحمیل تعهد اخذ وام به شرکت که در متن قرارداد وجود نداشت، عملاً مرتکب تغییر قرارداد شده است. البته استدلال دادگاه در این رابطه را میتوان چنین توجیه نمود که تفسیر قرارداد در وهله اول باید بر اساس توافقات خود طرفین صورت گیرد و تنها در صورت ابهام یا سکوت متن قرارداد است که رجوع به عرف و قانون لازم می‌آید. در این پرونده، دادگاه احتمالاً عبارت مربوط به “هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن بر عهده خریدار است” را به عنوان مبنایی برای تفسیر و کشف اراده طرفین مبنی بر اخذ وام توسط شرکت در نظر گرفته است و با فرض وجود این شرط، اصل تعهد به اخذ تسهیلات را استنباط کرده و با توجه به تعیین تکلیف هزینه‌های اداری و مقدماتی آن در قرارداد، این تفسیر را تقویت نموده است. نکته حائز اهمیت دیگر، بررسی هدف کاتب قرارداد است. اگر خواهان که همان خریدار است، خود موظف به اخذ وام مسکن بود، طبیعتاً پرداخت هزینه‌های اداری و مقدماتی آن نیز بر عهده خودش قرار می‌گرفت و ذکر این موضوع در قرارداد ضرورتی نداشت. اما تصریح به این هزینه‌ها، بویژه آنکه شرکت سازنده خود کاتب قرارداد بوده، این فرض را تقویت می‌کند که اخذ تسهیلات و هزینه‌های مربوط به آن، از تکالیف شرکت سازنده بوده است که البته تعیین این مسأله، منوط به اطلاع از کم و کیف پرونده و جلسات رسیدگی است که از حیثه این مقاله خارج می‌باشد و در هر حال، دادگاه در تفسیر قرارداد، ملزم به رعایت یک سری اصول حقوقی است که توضیح آنها در ادامه می‌آید.

۳- اصول حقوقی حاکم بر تفسیر قرارداد

اصول حقوقی حاکم بر تفسیر قرارداد، قواعد و دستور العمل‌هایی هستند که قاضی در مقام رفع ابهام از عبارات قرارداد، باید از آنها پیروی کند که در ادامه بدانها پرداخته میشود.

۳-۱ اصل حسن نیت

یکی از مبانی اساسی در تبیین و ارزیابی اراده طرفین قرارداد، اصل حسن نیت است. حسن نیت، در مفهوم سنتی خود به وضعیتی اطلاق می‌شود که شخص از اوضاع و احوالی که وی را در معرض تحصیل غیرقانونی مال قرار می‌دهد، آگاهی نداشته باشد. در حقوق ایران، بعضی دیدگاهها، حسن نیت را وصفی برای تصرف تعریف کرده‌اند و آن را چنین تبیین نموده‌اند: حالتی که در آن شخص با استناد به یکی از اسباب ناقل مالکیت، مالی را در اختیار می‌گیرد و به مشروعیت و صحت تصرف خویش اعتقاد دارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۲۸۶).

در موضوع مورد بحث، به نظر، طرفین دعوا، در موارد مختلف از این قاعده عدول کرده‌اند. به عبارت دیگر، خواننده پرونده که کاتب قرارداد بوده است، چه بسا حسن نیت نداشته و در معرض تحصیل غیرقانونی مال قرار دارد؛ زیرا یک شرکت با حسن نیت باید قرارداد را به گونه‌ای تنظیم کند که ابهامی برای خریدار باقی نماند. با این حال اصل حسن نیت در روابط

قراردادی مفهومی ایستا و یکنواخت نیست، بلکه از حیث زمانی در مراحل مختلفی از حیات قرارداد قابل بررسی است (وکیلی مقدم، ۱۴۰۴: ۲۵۰). این اصل می‌تواند در مرحله انعقاد قرارداد، در جریان اجرای آن و حتی در مرحله بروز اختلاف و رسیدگی قضایی مورد توجه قرار گیرد. از این رو، ارزیابی حسن نیت هر یک از طرفین باید با توجه به همان مقطع زمانی انجام شود و نمی‌توان رفتار یا برداشت بعدی اشخاص را بدون قرینه معتبر به مرحله انعقاد قرارداد تسری داد. بر همین اساس، اگر بحث از حسن نیت در زمان انعقاد قرارداد باشد، صرف این که خریدار در زمان بروز اختلاف و طرح دعوا معتقد است که شرکت متعهد به اخذ تسهیلات بانکی بوده، به خودی خود دلیل بر فقدان حسن نیت وی در هنگام انعقاد قرارداد نیست. برداشت یا تفسیر متفاوت خریدار از مفاد قرارداد در مرحله بعدی، لزوماً به معنای آن نیست که او از ابتدا با سوءنیت وارد قرارداد شده است. چنین استدلالی نوعی تفسیر به مطلوب به شمار می‌آید؛ زیرا نتیجه‌ای که در زمان اختلاف حاصل شده، بدون دلیل کافی، به نیت اولیه طرف نسبت داده می‌شود. افزون بر این، اگر در واقع، میان طرفین توافقی ضمنی یا بنایی درباره اخذ وام وجود داشته باشد، در این صورت، استناد خریدار به چنین برداشتی، نه تنها نشانه فقدان حسن نیت نیست، بلکه می‌تواند بازتاب برداشت صادقانه او از مفاد توافق باشد. بنابراین، در فرضی که احتمال وجود چنین توافقی مطرح است، دشوار می‌توان خریدار را فاقد حسن نیت تلقی کرد. در نتیجه، استناد به عدم حسن نیت خریدار در این پرونده محل تأمل است و برای پذیرش چنین ادعایی باید دلایل روشن و قاطعی ارائه شود که نشان دهد، وی در زمان انعقاد قرارداد با علم به عدم وجود چنین تعهدی، عمداً تفسیری خلاف واقع از قرارداد ارائه کرده است؛ امری که در پرونده حاضر به روشنی احراز نشده است. در این قسمت؛ دادگاه در راستای تفسیر قرارداد بر مبنای حسن نیت قراردادی طرفین؛ به نظر میبایستی با رجوع به عرف معاملات ملکی؛ عبارت هزینه اوراق حق تقدم را به هزینه اداری و ثبتی تفسیر مینمود، نه به عنوان تعهد به اخذ وام ۵۰۰ میلیون ریالی. چرا که در عرف عملی حاکم بر معاملات بازار مسکن، وقتی خریدار با حسن نیت، قصد دارد بخشی از ثمن معامله را از طریق وام تسویه کند، فروشنده، تنها موظف است، مدارک مالکیت را جهت ارزیابی در اختیار ارزیاب بانک قرار دهد و در روز انتقال سند، اسناد مربوط به ترهین ملک را امضا کند، اما مسئولیت تشکیل پرونده، نوبت‌گیری و اطمینان از تخصیص وام کاملاً بر عهده خریدار است که این مسأله در پرونده مانحن‌فیه، مد نظر دادگاه قرار نگرفته است.

۳-۲ اصل تفسیر علیه کاتب قرارداد

به موجب اصل تفسیر به زیان کاتب در صورت وجود ابهام در قرارداد، ابهام به نحوی رفع می‌شود که به زیان تنظیم‌کننده شرط یا قرارداد باشد. این اصل برخلاف مقتضای اصل تفسیر قرارداد که سعی در کشف اراده واقعی طرفین دارد، صرفاً، ابزاری برای تفسیر می‌باشد. برای اعمال این قاعده، ابتدا باید منتفع از شرط یا قرارداد تعیین شود و سپس با استفاده از ادله دیگر نتوان ابهام موجود در قرارداد را رفع نمود و به‌عنوان آخرین ابزار برای تفسیر قرارداد به این اصل توجه

کرد (سنه‌وری، ۱۳۸۲، ۴۴۴). در فرضی که که خود متعهد، تنظیم کننده قرارداد باشد، وی متعهد است قرارداد را به شکلی تنظیم نماید که در مرحله اجرا با ابهام و یا تردید مواجهه نشود. دادنامه مورد بحث نشان می‌دهد که دادگاه؛ هر چند بر مبنای استدلال ناصواب، لیکن اقدام به صدور حکم به نفع خواهان که غیرکاتب بوده، نموده است.

۳-۳ اصل حجیت ظاهر قرارداد

اصل حجیت ظاهر قرارداد، یکی از بنیادی‌ترین اصول تفسیر قرارداد در حقوق ایران و بسیاری از نظام‌های حقوقی است. براساس این اصل، ظاهر عبارات قرارداد حجت است و قاضی باید در تفسیر، از معنای ظاهری و عرفی الفاظ پیروی کند مگر اینکه خلاف آن به‌طور قطعی اثبات شود. در این میان، عرف‌های عمومی، رویه‌های معاملاتی میان طرفین و نیز عرف‌های خاص تجاری می‌توانند به عنوان مخصص‌های لبی تلقی شوند و در نتیجه از حمل الفاظ عام بر عموم جلوگیری کنند. با این حال، در وضعیت عادی و در نبود چنین قرائنی، اصل حاکم در تفسیر الفاظ عام در قراردادها، همچون اصل عدم تخصیص یا همان اصالة العموم است؛ اصلی که به عنوان یکی از ابزارهای مهم برای احراز ظهور عرفی الفاظ و کشف اراده واقعی متعاملین مورد استفاده قرار می‌گیرد. قانون مدنی ایران نیز در مواد ۲۲۰ و ۲۲۴ بر مفاد این اصل تاکید کرده است. موارد اجرا این اصل به شرح زیر قابل تبیین است:

۱. صراحت و وضوح عبارات: هرگاه در قرارداد از عبارات صریح و روشن استفاده شده باشد، دادرس حق عدول از معنای ظاهری الفاظ را ندارد و ملزم به تبعیت از همان معنای ظاهری است. در این حالت، عبارات به حدی از وضوح برخوردارند که هیچ گونه ابهامی در فهم آنها وجود ندارد و تفسیر را منتفی می‌سازد (موسوی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۹۵).

۲. عمومیت واژگان: چنانچه واژه‌ای به صورت عام به کار رفته باشد، اصل بر عمومیت آن بوده و واژه مذکور شامل تمام مصادیق خود می‌گردد.

۳. اطلاق در نبود قید: در صورتی که قیدی در کلام ذکر نشده باشد، اصل بر اطلاق بوده و قرارداد بدون تقیید به شرط یا زمان خاص اجرا می‌گردد. قاعده الاصله الاطلاق در این موارد حاکم است (موسوی و همکاران، ۱۳۹۱، ۱۹۵). استثنائات اجرای این اصل به شرح زیر است:

۱. وجود ابهام و اجمال: هرگاه عبارات قرارداد دارای ابهام یا اجمال باشند، اصل حجیت ظاهر کارساز نبوده و باید با استفاده از قرائن و اوضاع و احوال، اراده واقعی طرفین کشف گردد (موسوی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۹۹).

۲. اثبات خلاف معنای ظاهری: اگر به نحوی خلاف معنای ظاهری قرارداد اثبات شود، اصل حجیت ظاهر کنار گذاشته می‌شود. بنای عقلا بر این است که تا زمانی که خلاف ظاهر ثابت نشود، به ظاهر اعتماد می‌شود؛ اما با اثبات خلاف، اعتبار ظاهر از بین می‌رود (موحدی خورشیدآبادی و همکاران، ۱۴۰۴، ۱۱).

۳. وجود عرف خاص: چنانچه بین طرفین عرف خاصی حاکم باشد که معنای ظاهری الفاظ را تغییر دهد، مطابق ماده ۳۵۶ قانون مدنی ایران، عرف بر ظاهر الفاظ مقدم است. این ماده مقرر می‌دارد: «عرف و عادت در صورتی که بر خلاف نص قانون نباشد، در صورتی که عرف خاص بین طرفین وجود داشته باشد، مقدم بر اراده ظاهری است». بر این اساس، قرارداد بر اساس همان عرف خاص تفسیر و اجرا می‌گردد (حسینی، ۱۳۹۸، ۵۲).

در این پرونده، دادگاه در تفسیر قرارداد و تعیین تکلیف مابقی ثمن، به دو محور اصلی استناد کرده است: ۱- تفسیر عبارت «هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن به عهده خریدار می‌باشد»: ظاهر این عبارت بیانگر آن است که هزینه‌های مربوط به اوراق حق تقدم بانک مسکن بر عهده خریدار یا همان خواهان است. ۲- تفسیر دادگاه (عدول از ظاهر): دادگاه، این عبارت را به نفع خواهان تفسیر کرده و معتقد است که این عبارت، نه تنها هزینه‌های اوراق، بلکه اصل وام را نیز به عهده شرکت قرار داده است. به عبارت دیگر، دادگاه، ظاهر عبارت را به معنایی وسیع‌تر و فراتر از معنای متعارف آن حمل کرده است.

از منظر اصل حجیت ظاهر، تفسیر دادگاه در این بخش قابل مناقشه است. ظاهر عبارت به هزینه‌ها اشاره دارد، نه به اصل تعهد به اخذ وام. برای اینکه دادگاه بتواند از معنای ظاهری عدول کند و تعهدی را متوجه شرکت سازد، نیاز به قرائن قوی‌تری داشته است که بتواند این معنای وسیع‌تر را اثبات کند. صرف ذکر هزینه اوراق، به طور قطع و یقین، تعهد به اخذ وام توسط شرکت را اثبات نمی‌کند. در همین راستا، رأی شعبه پنجم حقوقی دیوان عالی کشور درباره تفسیر شرط ضمن عقد بیع، با توجه به اصل لزوم قراردادهای، مؤید نقد وارده به رأی صادره از دادگاه سیرجان است؛ چرا که شعبه دیوان در رأی شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۸۹۰۰۵۶۰، مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۸، بیان نموده است که ذکر عبارت «در صورت پیشیمان شدن از معامله...» در قرارداد، خیار شرط محسوب نمی‌شود و نحوه نوشتن این عبارت نشان نمی‌دهد که قرارداد، حاوی این شرط بنایی میان طرفین است. این دیدگاه شعبه پنجم دیوان عالی کشور، مبتنی بر اصل اشتغال یقینی در تفسیر قرارداد است. اصل اشتغال یقینی^۲، یکی از اصول بنیادین در حوزه تفسیر قراردادهاست که بر لزوم روشن و قطعی بودن تعهدات طرفین تأکید دارد. در مقام تفسیر قرارداد، این اصل ایجاب می‌کند که مفسر در صورت وجود عبارات گنگ یا نارسا، به دنبال معنایی باشد که ابهام را بر اساس ادله برطرف نموده و منجر به استنباط قاضی در اشتغال یقینی ذمه متعهد گردد. مسئله‌ای که مقتضای رعایت اصل احتیاط در مدیون نمودن اشخاص نیز میباشد؛ حال آنکه، به نظر دادگاه سیرجان برای مدیون نمودن شرکت به دلایل متقنی که مستوجب اشتغال ذمه یقینی شرکت گردد، استناد نموده است.

۳-۴ اصل تفسیر در پرتو کل قرارداد

² -Principle of Certainty of Obligation

یکی از اصول بنیادین در تفسیر قرارداد، اصل وحدت و انسجام اجزای قرارداد است. بر مبنای این اصل، قرارداد باید به عنوان یک کل هماهنگ و منسجم مورد مطالعه و تفسیر قرار گیرد و مفاد آن در پرتو مجموع عبارات، شروط و ساختار کلی سند فهم شود. از این رو، هیچ بند یا عبارتی نباید مستقل از سایر بخش‌ها و به صورت منفک و جزیره‌ای تفسیر گردد (Beaston, 1998: 156). در حقوق ایران نیز اصل وحدت و انسجام اجزای قرارداد، بهره‌مند از اعتبار بوده و رعایت آن در فرآیند تفسیر قرارداد ضروری به نظر می‌رسد؛ زیرا در نظام حقوقی ایران، اصل بر تبعیت از اراده طرفین در تنظیم و تفسیر قراردادهاست (شهیدی؛ ۱۴۰۳، ۱۳۲).

در دادنامه مورد بحث و به موجب قرارداد، از یک سو کل ثمن ۹۰۰ میلیون ریال تعیین شده و از سوی دیگر، در ماده ۶ قرارداد، فقط تعهد پرداخت ۴۰۰ میلیون ریال برای خواهان ذکر شده است و در هیچ بندی از قرارداد به نحوه پرداخت ۵۰۰ میلیون ریال باقی‌مانده اشاره نشده است. با نگاه به کل قرارداد می‌توان چهار احتمال را مدنظر قرار داد:

۱- ۵۰۰ میلیون ریال باید توسط خواهان، نقداً پرداخت شود: ماده ۶ قرارداد، صرفاً ۴۰۰ میلیون ریال را ذکر کرده است، که این احتمال با ظاهر ماده ۶ قرارداد در تعارض است.

۲- ۵۰۰ میلیون از محل وام بانکی تامین شود، به نحوی که شرکت تسهیلات را بگیرد و خواهان اقساط آن را بپردازد: این احتمال موردی است که دادرس آن را پذیرفته و دلیل وجود این احتمال نیز محصور به شرط بنایی طرفین دانسته شده است. با توجه به اصل تفسیر قرارداد در پرتو مجموع مفاد آن، می‌توان استدلال دادگاه درباره تعیین میزان تسهیلات را ارزیابی کرد. در پرونده مورد بحث، هرچند ثمن معامله به طور کلی تعیین شده و نحوه پرداخت بخشی از آن نیز تصریح گردیده است، اما درباره نحوه پرداخت بخش دیگر ثمن مطالبی نیامده است. با این حال، در متن قرارداد به موضوع هزینه‌های مقدماتی تسهیلات یعنی هزینه اوراق حق تقدم بانک اشاره شده است. چنین اشاراتی می‌تواند قرینه‌ای بر این باشد که طرفین در زمان انعقاد قرارداد، اخذ تسهیلات را به عنوان یکی از شیوه‌های تأمین بخش باقی‌مانده ثمن در نظر داشته‌اند و دادگاه بر اساس همین مسئله حکم به تعهد شرکت در اخذ تسهیلات برای خواهان داده است. در کنار این مسئله، احتمالاً دادگاه با توجه به رویه متعارف در معاملات ملکی که غالباً با استفاده از تسهیلات بانکی انجام می‌شوند، برای احراز اصل وجود تسهیلات استفاده نموده است.

۳- احتمال سوم که به نظر، از سایر احتمالات قوی‌تر است. بدین صورت است که با توجه به نقص قرارداد، دادگاه در راستای جبران نقص، اقدام به تغییر و تکمیل قرارداد بر اساس قرائن ظنی و غیرمتمن نموده و شرکت را متعهد به اخذ وام نموده است که چندان مطابق اصول حقوقی نیست.

۴- احتمال چهارم در این است که عبارت قراردادی (هزینه اوراق حق تقدم)، صرفاً به معنای هزینه دریافت اوراق و نه مبین تعهد هر یک از طرفین در اخذ وام است؛ به نحوی که هیچ‌یک از طرفین، تعهدی به تأمین ۵۰۰ میلیون ریال از طریق وام نداشته‌اند و خواهان بر اساس ماهیت قرارداد، خود موظف به پرداخت ثمن قراردادی بوده است که این احتمال از لحاظ اصول و منطق حقوقی اقرب به صحت بوده که مدنظر دادگاه قرار نگرفته است.

۳-۵ اصل ارجاع به عرف تجاری

عرف در اصطلاح حقوقی عبارت است از عادات تمام یا اکثر افراد یک قوم در گفتار یا رفتار معین که در اثر تکرار به صورت الزام آور در آمده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۳: ۱۳۷). بر این اساس، یکی دیگر از اصول تفسیر قرارداد که در تفسیر قرارداد مورد استفاده قرار می‌گیرد، اصل ارجاع به عرف تجاری است. بر اساس این اصل، هنگامی که عبارات قرارداد دارای ابهام هستند یا قرارداد در موضوعی ساکت است، باید به عرف تجاری یا محلی که طرفین در آن فعالیت می‌کنند مراجعه نمود (کاتوزیان، ۱۴۰۴: ۴۴۰).

در دادنامه مورد بحث، دادرس عبارت «هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن به عهده خریدار می‌باشد» را چنین تفسیر کرده است که شرکت موظف است از بانک مسکن تسهیلات دریافت کند و خواهان اقساط آن وام را پرداخت نماید و سپس این تعهد را به عنوان یک شرط ضمنی تلقی کرده است. قاضی دادگاه، بدون هیچ گونه استعلام یا اظهارنظر کارشناسی درباره عرف صنعت پیش فروش ساختمان در سیرجان یا ایران، به تفسیر شخصی و سلیقه‌ای از عبارت مذکور پرداخته است. در حالی که عرف صنعت ساختمان ایران، جمله «هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن» را معمولاً به هزینه‌های اداری و ثبتی مربوط به دریافت پروانه ساخت یا انشعابات و نه تعهد اخذ مرتبط میدانند؛ لیکن، دادگاه از عبارت «هزینه اوراق حق تقدم» به اصل وام جهش غیرمنطقی کرده است. شواهد تجربی این مسئله را نیز میتوان در عرف بانکی ایران مشاهده نمود؛^۳ چرا که در رویه بانکها هزینه اوراق حق تقدم با مبلغ اصلی تسهیلات تفاوت ماهوی دارد. هزینه اوراق حق تقدم، مبلغی است که معمولاً برای دریافت اوراق مشارکت یا استفاده از حق تقدم استفاده از تسهیلات پرداخت می‌شود و معمولاً مبلغی ناچیز در مقایسه با اصل تسهیلات است؛ در حالی که دادگاه این عبارت را مبنای تحمیل یک تعهد مالی بزرگ به

^۳ - اوراق تسهیلات مسکن یا «تسه» نوعی اوراق بهادار است که به دارنده یا خریدار آن امکان می‌دهد بدون نیاز به سپرده‌گذاری در بانک، وام خرید یا تعمیر مسکن دریافت کند. به عبارت دیگر، این اوراق گواهی حق تقدم برای دریافت وام مسکن هستند که از طریق کارگزاری‌های بورس ایران قابل معامله‌اند. با تکیه به تعریف قانونی این اوراق مشخص است که در رویه بانکی، پرداخت هزینه این اوراق نشانگر تعهد اشخاص در اخذ وام نمیباشد. برای مطالعه بیشتر میتوانید به سایت زیر مراجعه نمایید.

شرکت قرار داده است. این جهش تفسیری خلاف عرف بانکی و تجاری است و نیازمند قرائن قوی تری بود که مدنظر دادگاه قرار نگرفته است.

۴- تحلیل نقاط قوت رأی

دادگاه در تحلیل خود مبلغ کل قرارداد را ۹۰۰ میلیون ریال تعیین کرده و اذعان می‌دارد که تعهد خواهان در زمان دادرسی تنها به میزان ۴۰۰ میلیون ریال انجام شده است. این بدان معناست که ۵۰۰ میلیون ریال از ثمن معامله هنوز توسط خریدار پرداخت نشده است. با این وجود، دادگاه شرکت را به ساخت کامل ملک ملزم نموده، که ممکن است مبتنی بر برداشت محکمه از قرارداد، به عنوان عقد بیع کلی بوده است که مطابق ماده ۳۳۸ قانون مدنی، بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود و عدم پرداخت بخشی از ثمن مانع تعهد فروشنده به تحویل مبیع نمی‌باشد؛ لازم به ذکر است که اگرچه، نحوه استدلال رأی، مبین چنین چیزی نیست؛ اما نتیجه مطلوب حاصل آمده است. علاوه بر این، در پرونده مذکور، خواننده مدعی بود که تأخیر در ساخت و تحویل واحد مسکونی، به دلیل دستور توقیف زمین توسط قاضی اجرای احکام مدنی سیرجان در تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۸ تا خرداد ۱۳۹۸، به عنوان عاملی خارجی بوده است که دادگاه به درستی، با این استدلال که علت توقیف ملک عدم پرداخت ثمن زمین توسط شرکت به فروشنده اولیه بوده و دستور موقت توقیف ملک نیز صرفاً برای جلوگیری از نقل و انتقال مالکیت و نه ممنوعیت عملیات ساخت بوده است؛ دفاع شرکت را رد نموده است. در نهایت خواهان، علاوه بر شرکت، دو نفر از مدیران شرکت را نیز خواننده دعوا قرار داده بود که دادگاه بر اساس مواد ۵۸۸ به بعد قانون تجارت، به جهت استقلال شخصیت حقوقی شرکت از مدیران و عدم مسئولیت ایشان در قبال تعهدات شرکت، مگر در صورت اثبات تخلف خاصی مانند تقلب از سوی ایشان؛ با استناد به بند ۴ ماده ۸۴ و ماده ۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار رد دعوا نسبت به این دو خواننده را صادر نموده است، که از لحاظ حقوقی کاملاً صحیح است.

نتیجه

قرارداد، به عنوان مهم‌ترین ابزار تنظیم روابط خصوصی در نظام حقوقی ایران، نقش بنیادینی در سامان‌دهی مناسبات اقتصادی و اجتماعی ایفا می‌کند؛ با این حال، منشأ بسیاری از اختلافات قراردادی، نه فقدان توافق، بلکه ابهام، اجمال یا سکوت موجود در مفاد قرارداد است. در این وضعیت، دادرس ناگزیر از توسل به تفسیر قرارداد، به منظور کشف اراده مشترک طرفین و حل و فصل دعواست. با وجود این، تفسیر، زمانی واجد اعتبار و مشروعیت حقوقی است که در چارچوب ضوابط شناخته شده آن صورت گیرد و از مرز تفسیر خارج نشده و وارد نهادهای مشابه، از جمله توصیف، تکمیل، تعدیل و به ویژه تغییر قرارداد نگردد. از همین منظر، بررسی دادنامه صادره از شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی سیرجان نشان داد که اگرچه دادرس در مقام حل اختلاف میان طرفین به تفسیر قرارداد متوسل شده است، اما شیوه اعمال این نهاد با اصول پذیرفته شده تفسیر قرارداد در حقوق ایران سازگاری کامل ندارد. تحلیل رأی مذکور نشان می‌دهد که مهم‌ترین ایراد آن، خلط میان

مفاهیم «تفسیر قرارداد»، «تکمیل قرارداد» و در نهایت «تغییر قرارداد» است. شعبه دوم دادگاه حقوقی سیرجان، با استناد به عبارت فرعی «هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن بر عهده خریدار است» و بدون ارائه قرائن معتبر لفظی، عرفی یا قانونی، تعهد سنگینی مبنی بر اخذ تسهیلات بانکی را بر عهده شرکت سازنده قرار داده است؛ تعهدی که نه در متن قرارداد تصریح شده و نه از ظاهر الفاظ و ساختار کلی قرارداد قابل استنباط است. بدین ترتیب، دادرس عملاً از قلمرو کشف اراده طرفین فراتر رفته و به ایجاد تعهدی جدید اقدام کرده است که ماهیت آن بیش از آنکه تفسیر باشد، نوعی تغییر در مفاد قرارداد محسوب می‌شود.

افزون بر این، بررسی رأی صادره نشان داد که اصول بنیادین تفسیر قرارداد، از جمله اصل حجیت ظاهر الفاظ، اصل تفسیر در پرتو کل قرارداد، اصل ارجاع به عرف تجاری و سلسله مراتب قواعد تفسیری، در استدلال دادگاه به نحو کامل رعایت نشده است. در حالی که در قرارداد مورد بحث مبلغ کل ثمن، به صراحت، ۹۰۰ میلیون ریال تعیین شده و تنها ۴۰۰ میلیون ریال از آن در ماده ۶ به عنوان تعهد پرداخت خریدار ذکر گردیده است، دادگاه بدون تحلیل جامع ساختار قرارداد و بدون توجه به امکان نقص قراردادی یا لزوم رجوع به عرف، تفسیر ناصوبی از یک عبارت فرعی ارائه کرده است. از سوی دیگر، بی توجهی دادگاه به عرف حاکم بر معاملات پیش فروش ساختمان نیز از دیگر نقاط ضعف رأی محسوب می‌شود. در عرف رایج معاملات ساختمانی در ایران، عبارت «هزینه اوراق حق تقدم بانک مسکن»، معمولاً ناظر به هزینه‌های اداری مرتبط با استفاده از اوراق تسهیلات است و به خودی خود دلالت بر تعهد سازنده به اخذ وام برای خریدار ندارد. در چنین شرایطی، استناد به این عبارت برای استنتاج تعهدی به ارزش چند صد میلیون ریال، بدون بررسی عرف حرفه‌ای و بدون استعلام نظر کارشناسی، از منظر روش‌شناسی تفسیر قرارداد قابل دفاع نیست.

در مجموع، یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که یکی از چالش‌های مهم در رویه قضایی ایران، عدم تفکیک دقیق میان نهادهای نزدیک به یکدیگر در حوزه تحلیل قراردادها، به ویژه تفسیر، تکمیل و تغییر قرارداد است. این امر می‌تواند موجب صدور آرای بی‌اساس شود که اگرچه با هدف حمایت از یکی از طرفین صادر می‌شوند، اما از حیث مبنای حقوقی و روش استدلال با اصول پذیرفته شده تفسیر قرارداد سازگار نیستند. بر این اساس، راهکارهای عملی تفسیر قرارداد، به عنوان فرآیندی کلیدی در اجرای صحیح روابط حقوقی، نیازمند به‌کارگیری نظام‌مند اصول حقوقی است. در این راستا، راهکارهای عملی ذیل، با هدف دستیابی به تفسیری عادلانه، مبتنی بر اراده طرفین و منطبق بر موازین حقوقی، پیشنهاد می‌گردند: ۱- اولویت‌بخشی به کشف اراده واقعی طرفین بر اساس واژگان قراردادی که منجر به استنباط یقینی قاضی به اشتغال ذمه متعهد می‌گردد. ۲- تفسیر هر بند از قرارداد باید در پرتو سایر بندها و کل متن قرارداد صورت پذیرد. این رویکرد از تفسیر جزیره‌ای و متعارض جلوگیری کرده و به درک معنای جامع و یکپارچه قرارداد یاری می‌رساند. ۳- رعایت سلسله‌مراتب قواعد تفسیری؛ بدین صورت که در مرحله اول، نص و ظاهر قرارداد ملاک و معیار تفسیر است و در مرحله بعد، یعنی

موارد ابهام، اجمال یا سکوت قرارداد، عرف خاص طرفین (در صورت وجود) و سپس عرف عام حاکم بر معاملات مشابه، به عنوان منبع تفسیری معتبر مورد استفاده قرار می‌گیرد و در مرحله سوم استناد به اصول کلی حقوقی همچون حسن نیت، اشتغال یقینی و قواعد تفسیری خاص، مانند قاعده تفسیر به ضرر تنظیم‌کننده الزامی است که رعایت همگی این موارد منوط به برگذاری دوره‌های آموزشی منظم برای قضات می‌باشد.

منابع

فارسی

- امامی، سید حسن (۱۴۰۴) حقوق مدنی، جلد اول، چاپ چهل و دوم، تهران: انتشارات اسلامیه
- جعفری تبار، حسن (۱۳۸۶)، مبانی فلسفی تفسیر حقوقی، چاپ اول، تهران: شرکت سهامی انتشار
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۹۲)، وسیط در ترمینولوژی حقوق، چاپ دوم، تهران: انتشارات گنج دانش
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۴۰۴)، تاثیر اراده در حقوق مدنی، چاپ پنجم، تهران: انتشارات گنج دانش
- شهیدی، مهدی (۱۴۰۳)، تشکیل قرارداد و تعهدات، چاپ دوم، تهران: انتشارات مجد
- علوی، سید محمد تقی (۱۳۸۳)، عرف و عادت در حقوق اسلام و ایران، چاپ اول، تبریز: انتشارات موسسه تحقیقات علوم انسانی و اسلامی دانشگاه تبریز
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۳)، قواعد عمومی قراردادها، چاپ دهم، جلد ۳، تهران: شرکت سهامی انتشار
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۴)، قواعد عمومی قراردادها، چاپ یازدهم، جلد ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار
- معین، محمد (۱۳۶۲)، فرهنگ فارسی، چاپ نهم، تهران: انتشارات امیر کبیر

مقالات

- اکبری، محسن، بزرگمهر، امیرعباس، حبیبی، محمود (۱۴۰۲)، نظریه‌های تفسیر قرارداد در حقوق ایران و آمریکا، مجله پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۲۷، شماره ۱۲۰، ۳۹-۱
- اکبری، محسن، بزرگمهر، امیرعباس، حبیبی، محمود (۱۴۰۲)، رویکردهای تفسیر قرارداد: بافت‌گرایی و متن‌گرایی، با تأکید بر قصد طرفین، مجله‌های فقه مدنی، شماره ۲۸، ۹۴-۵۳
- بجنوردی، سید محمد (۱۳۸۶)، نقش حسن نیت در عقود و قراردادها در فقه و حقوق، مجله حقوق و علوم سیاسی، سال سوم،

حسینی، سید محمد (۱۳۹۸). نقش عرف در تعیین مفاد قرارداد؛ تحلیل فقهی - حقوقی ماده ۳۵۶ قانون مدنی. فصلنامه پژوهش حقوق دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۳

موحدی خورشیدآبادی، منیژه، اکبرینه، پروین (۱۴۰۴)، نقش اراده در تفسیر قرارداد در حقوق و رویه قضایی، مجله فقه و حقوق تطبیقی، دوره ۴، شماره ۱

موسوی، سید محمد؛ موسوی، سید مهدی؛ وکیلی مقدم، محمدحسن؛ غلامی، محمد (۱۳۹۱)، مطالعه تطبیقی اصول تفسیر قرارداد، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال اول، شماره ۱

وکیلی مقدم، محمدحسین (۱۴۰۴)، مفهوم و اصول تفسیری قراردادهای رابطه محور در فقه و حقوق ایران با مطالعه تطبیقی در حقوق اروپا و امریکا، فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی، پژوهشکده حقوق و قانون ایران، دوره ۸، شماره ۲۹ doi: [10.22034/law.2025.2060848.1649](https://doi.org/10.22034/law.2025.2060848.1649)

هراتی، مصطفی (۱۴۰۴)، تعارض میان اصل آزادی قراردادهای الزامات نظم عمومی در قراردادهای خصوصی و دولتی در حقوق فرانسه و ایران، فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق خصوصی، پژوهشکده حقوق و قانون ایران، دوره ۲، شماره ۴ doi: [10.22034/jpl.2025.2070694.1238](https://doi.org/10.22034/jpl.2025.2070694.1238)

عربی

ابن منظور، محمد بن مکرم (۱۴۰۸ق)، لسان العرب، قم: نشر أدب الحوزه

انصاری، شیخ مرتضی (۱۳۶۱). فرائد الاصول (رسائل). قم: انتشارات مجمع الفکر الاسلامی

حکیم، سید محسن (۱۳۹۰ق)، مستمسک العروة الوثقی، نجف: انتشارات دارالکتب الاسلامیه

خوئی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۲ق)، مصباح الاصول، قم: انتشارات دارالهدی

سنهوری، عبدالرزاق احمد (۱۹۹۸م). نظریه العقد، بیروت: منشورات الحلبي الحقوقیه

سنهوری، عبدالرزاق احمد (۱۳۸۲)، الوسيط فی الشرح القانون المدنی الجدید، ترجمه: محمد حسین دانش کیا و سید مهدی دادمرزی، جلد ۱، قم: انتشارات دانشگاه قم

عاملی جبعی، زین الدین بن علی (۱۴۱۴ق)، مسالک الافهام، قم: انتشارات مؤسسه المعارف الاسلامیه

کرکی، علی بن حسین (محقق ثانی) (۱۴۰۸ق)، جامع المقاصد، قم: انتشارات مؤسسه آل البيت

محقق حلّی، جعفر بن حسن (۱۴۲۳). معارج الاصول، مصحح محمدحسین رضوی کشمیری، قم: مؤسسه امام علی (ع)

نجفی، محمدحسن (صاحب جواهر) (۱۳۶۵). جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام. تهران: دارالکتب الاسلامیه

Jafari Langroudi, M. J. (2013), (Wasit dar Terminology-e Hoquq [Mediator in Legal Terminology]), 2nd ed., Tehran: Ganj Danesh Publications, 2013(in persian)

Jafari Langroudi, M. J. (2025), (Ta'sir-e Eradeh dar Huquq-e Madani [The Impact of Will in Civil Law]), 5th ed., Tehran: Ganj Danesh Publications,(in persian)

Jafari Tabari, H. (2007), (Mabani-ye Falsafi-ye Tafsir-e Hoquqi [Philosophical Foundations of Legal Interpretation]), 1st ed., Tehran: Enteshar Co., (in persian)

Katouzian, N. (2024) (Qava'id-e Omumi-ye Gharardadha, Vol. 3 [General Principles of Contracts, Vol. 3]), 10th ed., Tehran: Enteshar Co.,(in persian)

Katouzian, N. (2025), (Qava'id-e Omumi-ye Gharardadha, Vol. 1 [General Principles of Contracts, Vol. 1]), 11th ed., Tehran: Enteshar Co.,(in persian)

Moin, M. (1983), (Farhang-e Farsi [Persian Dictionary]), 9th ed., Tehran: Amir Kabir Publications, (in persian)

Shahidi, M. (2023), (Tashkil-e Gharardad va Ta'ahodat [Formation of Contracts and Obligations]), 2nd ed., Tehran: Majd Publications, (in persian)

Akbari, M., Bozorgmehr, A., & Habibi, M. (2023), (Approaches to Interpretation of contract by an emphasis on the intent of parties), Journal of Civil Jurisprudence doctrine, No. 28, pp. 53–94(in persian)

Akbari, M., Bozorgmehr, A., & Habibi, M. (2023), (Theories of Contract Interpretation in Iranian and American Law), Journal of Comparative Law Research, Vol. 27, No. 120, pp. 1–39(in persian)

Bojnourdi, S. M. (The Role of Good Faith in Contracts), Journal of Law and Political Science, Vol. 3, No. 2, 2007(in Persian)

Harati, M. (2025), (theConflict between the principle of freedom of contract and the requirements of public order in private and government contracts in French and Iranian law),journal of research and development in Private Law , vol.2, no.4. doi: [10.22034/jpl.2025.2070694.1238](https://doi.org/10.22034/jpl.2025.2070694.1238)

Hosseini, S. M.(2019), (The Role of Custom in Determining Contractual Terms]), legal reserch quarterly, Shahid Beheshti University, No. 3,(in persian)

Mousavi, S. M., Mousavi, S. M., Vakili Moghaddam, M. H., & Gholami, M. (2012), (the principles of interpretation of contract; a comparative study), Private Law Research, Vol. 1, No. 1, (in persian)

Movahedi Khorshidabadi, M., & Akbarine, P. (2025), (The Role of Will in Contract Interpretation in law and judicial practice), the encyclopedia of comparative jurisprudence and law, Vol. 4, No. 1,(in persian)

Vakili Moghadam, M. H. (2025), (The concept and interpretive principles of relational in Islamic jurisprudence and Iranian law: A comparative study with European and American legal system), Research and Development in Comparative Law, Institute of Law and Legislation of Iran, vol 8, no.29, doi: [10.22034/law.2025.2060848.1649](https://doi.org/10.22034/law.2025.2060848.1649) (in persian)

Arabic

Ameli Jaba'i, Z. A. (1993), (Masalik al-Afham), Qom: Islamic Knowledge Foundatio, (in Arabic)

Ansari, M. (Fara'id al-Usul), Qom: Islamic Thought Assembly, 1982(in Arabic)

Hakim, S. M.(1990), (Mustamsak al-Urwa al-Wuthqa), Najaf: Dar al-Kutub al-Islamiyah,(in Arabic)

Ibn Manzur, M. M. (1987), (Lisan al-Arab), Qom: Adab al-Hawzah,(in Arabic)

Karaki, A. H. (1987), (Jami' al-Maqasid), Qom: Al al-Bayt Foundation, 1987(in Arabic)

Khoei, A. Q.(1991), (Misbah al-Usul), Qom: Dar al-Huda, (in Arabic)

Muhaqqiq Hilli, J. H. (2002), (Ma'arij al-Usul), Qom: Imam Ali (AS) Foundation, 2002(in Arabic)

Najafi, M. H.(1986), (Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'i al-Islam), Tehran: Dar al-Kutub al-Islamiyah, 1986(in Arabic)

Sanhoury, A. A.(1998), (Nazariyyat al-Aqd), Beirut: Al-Halabi Legal Publications, (in Arabic)

Sanhoury, A. A.(2003), (Al-Wasit fi al-Sharh al-Qanun al-Madani al-Jadid), trans. M. H. Daneshkia & S. M. Dadmarzi, Qom: University of Qom Press, (in Arabic)

English

Beaston, J. (1998). Anson's Law of Contract (27th ed.). London: Oxford University Press

treitel, G. H. (2015). The Law of Contract (13th ed.). London: Sweet & Maxwell

Peel, E. (2019). The Law of Contract (14th ed.). London: Sweet & Maxwell

References

Akbari, M., Bozorgmehr, A., & Habibi, M. (2023), (Approaches to Interpretation of contract by an emphasis on the intent of parties), Journal of Civil Jurisprudence doctrine, No. 28, pp. 53–94(in persian)

Akbari, M., Bozorgmehr, A., & Habibi, M. (2023), (Theories of Contract Interpretation in Iranian and American Law), Journal of Comparative Law Research, Vol. 27, No. 120, pp. 1–39(in persian)

Alavi, S. M. T(2004), (Orf va Adat dar Hoquq-e Islam va Iran [Custom and Usage in Islamic Law and Iranian Law]), 1st ed., Tabriz: Tabriz University Press,(in persian)

Ameli Jaba'i, Z. A. (1993), (Masalik al-Afham), Qom: Islamic Knowledge Foundatio, (in Arabic)

Ansari, M. (Fara'id al-Usul), Qom: Islamic Thought Assembly, 1982(in Arabic)

Beaston, J. (1998). Anson's Law of Contract (27th ed.). London: Oxford University Press

Bojnourdi, S. M. (The Role of Good Faith in Contracts), Journal of Law and Political Science, Vol. 3, No. 2, 2007(in persian)

Emami, S. H. (2025)(Huquq-e Madani, Vol. 1 [Civil Law, Vol. 1]), 42nd ed., Tehran: Eslamiyeh Publications, (in persian)

Hakim, S. M.(1990), (Mustamsak al-Urwa al-Wuthqa), Najaf: Dar al-Kutub al-Islamiyah,(in Arabic)

Harati, M. (2025), (theConflict between the principle of freedom of contract and the requirements of public order in private and government contracts in French and Iranian law),journal of research and development in Private Law,Institute of Law and Legislation of Iran, vol.2, no.4.

- Hosseini, S. M.(2019), (The Role of Custom in Determining Contractual Terms)], legal reserch quarterly, Shahid Beheshti University, No. 3,(in persian)
- Ibn Manzur, M. M. (1987), (Lisan al-Arab), Qom: Adab al-Hawzah,(in Arabic)
- Jafari Langroudi, M. J. (2013), (Wasit dar Terminology-e Hoquq [Mediator in Legal Terminology]), 2nd ed., Tehran: Ganj Danesh Publications, 2013(in persian)
- Jafari Langroudi, M. J. (2025), (Ta'sir-e Eradeh dar Huquq-e Madani [The Impact of Will in Civil Law]), 5th ed., Tehran: Ganj Danesh Publications,(in persian)
- Jafari Tabari, H. (2007), (Mabani-ye Falsafi-ye Tafsir-e Hoquqi [Philosophical Foundations of Legal Interpretation]), 1st ed., Tehran: Enteshar Co., (in persian)
- Karaki, A. H. (1987), (Jami' al-Maqasid), Qom: Al al-Bayt Foundation, 1987(in Arabic)
- Katouzian, N. (2024) (Qava'id-e Omumi-ye Gharardadha, Vol. 3 [General Principles of Contracts, Vol. 3]), 10th ed., Tehran: Enteshar Co.,(in persian)
- Katouzian, N. (2025), (Qava'id-e Omumi-ye Gharardadha, Vol. 1 [General Principles of Contracts, Vol. 1]), 11th ed., Tehran: Enteshar Co.,(in persian)
- Khoei, A. Q.(1991), (Misbah al-Usul), Qom: Dar al-Huda, (in Arabic)
- Moin, M. (1983), (Farhang-e Farsi [Persian Dictionary]), 9th ed., Tehran: Amir Kabir Publications, (in persian)
- Mousavi, S. M., Mousavi, S. M., Vakili Moghaddam, M. H., & Gholami, M. (2012), (the principles of interpretation of contract; a comparative study), Private Law Research, Vol. 1, No. 1, (in persian)
- Movahedi Khorshidabadi, M., & Akbarine, P. (2025), (The Role of Will in Contract Interpretation in law and judicial practice), the encyclopedia of comparative jurisprudence and law, Vol. 4, No. 1,(in persian)
- Muhaqqiq Hilli, J. H. (2002), (Ma'arij al-Usul), Qom: Imam Ali (AS) Foundation, 2002(in Arabic)
- Najafi, M. H.(1986), (Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'i al-Islam), Tehran: Dar al-Kutub al-Islamiyah, 1986(in Arabic)
- Peel, E. (2019). *The Law of Contract* (14th ed.). London: Sweet & Maxwell
- Sanhoury, A. A.(1998), (Nazariyyat al-Aqd), Beirut: Al-Halabi Legal Publications, (in Arabic)
- Sanhoury, A. A.(2003), (Al-Wasit fi al-Sharh al-Qanun al-Madani al-Jadid), trans. M. H. Daneshkia & S. M. Dadmarzi, Qom: University of Qom Press, (in Arabic)
- Shahidi, M. (2023), (Tashkil-e Gharardad va Ta'ahodat [Formation of Contracts and Obligations]), 2nd ed., Tehran: Majd Publications, (in persian)
- treitel, G. H. (2015). *The Law of Contract* (13th ed.). London: Sweet & Maxwell
- Vakili Moghadam, M. H. (2025), (The concept and interpretive principles of relational in Islamic jurisprudence and Iranian law: A comparative study with European and American legal system), Research and Development in Comparative Law, Institute of Law and Legislation of Iran, vol 8, no.29,(in persian)