

شرایط تحقق خیار غبن

خیار غبن در چه شرایطی تحقق می‌یابد و در چه صورت فعل با عملی را می‌توان مشمول آن دانست و به غبن بودن عمل یک فرد در یک معامله یا در یک رابطه تجاری رأی داد. آن چه می‌آید خلاصه پرونده ای است که این موضوع در آن طرح و بررسی شده و در آن به روشنی، شرایط غبن آمده است.

مدافعات طرفین در این مرحله از دادرسی تجدیدنظر خواهی وارد نمی‌باشد.

زیرا صرفنظر از استدلال دادگاه نخستین اصولاً شرایط تحقق غبن فراهم نیست.

در غبن که معنای لغوی آن خدعه و فریب می‌باشد علاوه بر آگاه نبودن فروشنده از بهای واقعی در بازار اطلاع خریدار از آن و فاحش بودن غبن نیز از جمله شرایط آن می‌باشد و اما در معامله مورخ پانزدهم بهمن ۷۲ اولاً به دلالت اظهارات آقای (ا. ک.) (نویسنده متن قولنامه) آقای (م. ص.) از قیمت بازار مطلع بوده است.

شاهد یاد شده چنین اظهار داشته است: قولنامه فیما بین آقای (ح. م.) و (م. ص.) را خودم تنظیم نموده‌ام. هنگام تنظیم قولنامه آقای (م. ص.) قولنامه ای را به من نشان داد و گفت با شخص دیگری همین معامله را به مبلغ چهار میلیون و دویست و پنجاه هزار تومان انجام داده اما او حاضر به خرید نشده. . . (صفحه ۶۰ پرونده). ثانیاً ملاک ارزش واقعی مبیع قیمت رایج بازار است و قیمت تعیین شده از سوی هیأت کارشناس

که فقط ناشر به بهای واقعی ملک بوده نمی‌تواند مؤید غبن باشد.

زیرا اگر به قیمت پنج میلیون و دویست هزار تومان که نظر هیأت کارشناسی بوده مشتری برای ملک پیدا می‌شد فروشنده هیچ وقت حاضر نمی‌شد آن را به بهای مندرج در قرار داد که آگاهانه بوده معامله نماید.

علاوه بر آن کارشناس اولیه نیز قیمت مبیع را ۴۵ میلیون ریال برآورد نموده که همین نظر نیز مبین متعارف بودن ثمن مورد توافق داشته و دلالتی بر تحقق غبن فاحش ندارد. از اینرو بنظر دادگاه تحقق غبن فاحش ثابت نیست و نظریه هیأت کارشناس به نحوی که مقرر گردید نمی‌تواند در اصل لزوم بیع (ماده ۴۵۷ قانون مدنی) تزلزل ایجاد نماید.

فلذا دادگاه مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی و صرفنظر از استدلال مندرج در رأی معترض عنه نتیجتاً دادنامه تجدید نظر خواسته را تأیید می‌نماید. رأی صادره قطعی است. *



۱- رأی شماره ۲۰۹۹-۲۰۹۸ مورخ سوم آذر ۸۰ شعبه ۸۰۷ دادگاه عمومی تهران:

خواسته آقای (ح. م.) به طرفیت آقایان ۱- (ع. ش.) ۲- (م. ص.) الزام خواندگان به انتقال سند رسمی شش دانگ یک باب خانه پلاک ثبتی . . . بخش ۷ تهران می‌باشد که بالحاظ مندرجات مبایعه نامه عادی مورخ پانزدهم بهمن ۷۲ و وکالت نامه مضبوط پرونده که خواننده ردیف دوم به وکالت از خواننده ردیف اول ملک را به خواهان معامله نموده و با عنایت به پاسخ استعلام ثبتی مضبوط در پرونده و احراز مالکیت آقای (ع. ش.) نسبت به ملک اعیانی مورد معامله و نظر به دریافت قسمتی از ثمن معامله و اقرار خواننده بوقوع بیع و تأیید صحت مندرجات سند عادی بنا به مراتب فوق با توجه به مقررات ماده ۱۵ قانون مدنی و ماده ۲۱۹ و ۲۲۵ آن قانون و اینکه در عرف معاملات تنظیم سند رسمی امری متعارف بوده و با عنایت به ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت تکلیف قانونی نیز می‌باشد و دعوی خواهان ثابت و وارد است لذا به استناد مواد مرقوم حکم بر محکومیت و الزام

۲- رأی شماره ۴۷- بیست و هفتم فروردین ۸۲ شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران:

در غبن که معنای لغوی آن خدعه و فریب می‌باشد علاوه بر آگاه نبودن فروشنده از بهای واقعی در بازار اطلاع خریدار از آن و فاحش بودن غبن نیز از جمله شرایط آن می‌باشد:

در خصوص تجدیدنظر خواهی آقای (م. ص.) با وکالت آقای (م. ق.) به طرفیت آقای (ح. م.) دادنامه شماره ۲۰۹۹ و ۲۰۹۸ مورخ سی ام آذر ۸۰ صادره از شعبه ۸۰۷ دادگاه عمومی تهران که به موجب آن تجدیدنظر خواه به تنظیمی سند رسمی پلاک ثبتی . . . بخش ۷ تهران بنام تجدیدنظر خواننده محکوم و نسبت به دعوی متقابل تجدیدنظر خواه به طرفیت تجدیدنظر خواننده به خواسته صدور حکم به فسخ قولنامه عادی پانزدهم بهمن ۷۲ به دلیل عدم احراز و اثبات غبن قرار رد دعوی صادر شده است توجهاً به محتویات پرونده و لایحه اعتراضیه و استماع

خواندگان فوق الذکر به حضور در یکی از دفاتر رسمی و تنظیم سند رسمی پلاک ثبتی . . . بخش هفت تهران بنام خواهان صادر و اعلام می‌گردد. اما در خصوص دادخواست تقابل خواهان آقای (م. ص.) بطرفیت آقای (ح. م.) بخواسته صدور حکم بر فسخ قولنامه عادی مورخ پانزدهم بهمن ۷۲ به لحاظ خیار غبن نظر به اینکه برابر ماده ۴۲۵ قانون مدنی خیار غبن بعد از علم به آن فوری است در حالی که وفق محتویات پرونده معامله در مورخ پانزدهم بهمن ۷۲ منعقد گردیده و خواهان بعد از حدود ۶ سال مبادرت به طرح دادخواست خود اقدام نموده لذا پس از گذشتن چندین سال از تاریخ وقوع معامله تا تاریخ تقدیم دادخواست ادعای خیار غبن فاقد محمل قانونی بوده لذا قرار رد دعوی خواهان صادر و اعلام می‌گردد رأی صادره حضوری و ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل اعتراض و تجدید نظر خواهی در دادگاه تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.