

## **The Recoverability of Losses Due to Decrease in Price Value in the Case of Termination of Contract**

Ali Tahmasebi\*  
Ali Shirazi\*\*

Received: 2019/04/25  
Accepted: 2019/08/16

There is no doubt that contract law is one of the important foundations of economic system and efficiency and being up-to-date of its rules can have a major role on economic growth. So foreseeing suitable remedies for breach of contract is very important and it can be said that it is a fundamental factor in evaluating the efficiency of contract law. The paper analyses one of the major defects of Iranian contract law. It should be noted The Supreme Court in decree number 733 provided a solution for how to compensate buyer's losses in an unauthorized transaction. Alongside with uncertainty and doubt that exists about the accepted standard in the decree and its restorative ability in these cases, the possibility of the application of the standard in other cases of dissolution of contract; specifically termination is an important question that giving an answer to it, is very necessary considered with practical aspects. In this survey, it has been proposed that the application of the decree in all causes of contract dissolution is rational and reasonable on the understanding that it has the same base in common with unauthorized transactions and in fact, the buyer has been deceived

**Key Words:** Termination of Contract, Compensation, Case Law, Deception, Negligence.

---

\* Assistant Professor, Department of Law, Razi University, Kermanshah, Iran  
(Corresponding Author). a.tahmasebi@razi.ac.ir

\*\* M.S Student, Private Law, Razi University, Kermanshah, Iran.  
shiraziali1368@gmail.com

## قابلیت مطالبه خسارت ناشی از کاهش ارزش ثمن در صورت فسخ قرارداد

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۲/۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۵/۲۵

علی طهماسبی\*

علی شیرازی\*\*

### چکیده

بی‌گمان حقوق قراردادها یکی از پایه‌های مهم هر نظام اقتصادی است و کارآمدی و به‌روز بودن قواعد آن، می‌تواند نقش بسزایی در رشد اقتصادی یک کشور داشته باشد. بدین دلیل پیش‌بینی ضمانت‌اجراهای مناسب برای نقض قرارداد، دارای اهمیت بنیادین و عنصر مهمی در ارزیابی کارآمدی این بخش از حقوق است. بر این اساس، نوشتار حاضر به بررسی یکی از نقص‌های اصلی آن در حقوق ایران می‌پردازد. هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه ۷۳۳ در خصوص چگونگی جبران خسارات وارده به خریدار در معامله فضولی ارایه طریق نمود. در کنار ابهامات و تردیدهایی که راجع به معیار پذیرفته شده این رأی و جبران‌کننده بودن آن وجود دارد، امکان‌سنجی توسعه و اعمال معیار مذکور در سایر اسباب انحلال قرارداد؛ به ویژه فسخ، پرسشی است که پاسخگویی به آن به ویژه به لحاظ جنبه عملی موضوع اهمیت بسیار دارد. یافته پژوهش آن است که در تمامی موارد انحلال قرارداد که دارای مبنایی واحد با معاملات فضولی بوده و فی‌الواقع خریدار مغرور شده، اعمال مبنایی رأی وحدت رویه منطقی است و می‌تواند بستری برای جبران خسارت ناشی از کاهش ارزش ثمن فراهم آورد، به ویژه اینکه قانون پیش‌فروش ساختمان نیز، این موضوع را پذیرفته است.

**واژگان کلیدی:** غرامت، فسخ قرارداد، رویه قضایی، فریب، تقصیر.

#### مقدمه

اشخاص می‌کوشند با انعقاد و اجرای قرارداد، منافع مقصود خود را تحصیل کنند. اما هر گاه به لحاظ وجود خللی در ارکان تراضی یا تخلف از مفاد آن، قرارداد با ضمانت اجرای بطلان یا فسخ مواجه شده و مانع دستیابی به مطلوب گردد، کوشش می‌شود منافع بر باد رفته از مجرای دیگر و با تکیه بر اصول مسئولیت قراردادی و قهری به دست آید. در نظام حقوقی ما علی‌رغم آنکه دکترین حقوقی به نحو مناسبی در خصوص شرایط تحقق مسئولیت مدنی (قهری و ناشی از نقض قراردادی) و حدود خسارات قابل جبران سخن گفته، اما یکی از مسائل چالش‌برانگیز که در سکوت دکترین یا به تعبیر دیگر فقد دکترین<sup>۱</sup> کارآمد، اساساً در دامان رویه قضایی رشد کرده و ظاهراً فرجام یافته، مسئله تفسیر و حدود و ثغور غرامات منعکس در ماده (۳۹۱) قانون مدنی بوده است؛ آنجا که مبیع مستحق‌الغیر درآمده و خریدار می‌بایست مورد معامله را به مالک مسترد و ثمنی را از فضول دریافت نماید که غالباً گرهی از کار او نخواهد گشود و بخش عمده زیان‌های او را جبران نخواهد کرد.

در این مسئله و نزاع حقوقی پاسخ به این مسئله اهمیت می‌یابد که ضرر مسلم وارده به خریدار کدام است و معیار جبران آن چیست؟ رویه قضایی به عنوان متکفل اصلی تعیین معیار جبران خسارات ناشی از بطلان، گاه با تکیه بر آرای فقهی و نظریات مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه و گاه با استناد به اصول مسئولیت مدنی، راهکارهایی را به کار بسته، تا سرانجام هیئت عمومی دیوان عالی کشور به موجب رأی وحدت رویه (شماره ۷۳۳) معیار خود را به نظام حقوقی تحمیل نمود. صدور رأی یادشده، اگر چه در مورد برخی موارد، یکسان‌سازی دیدگاه‌ها را به ارمغان آورد، اما پرسش‌هایی در خصوص معیار پذیرفته شده از سوی دیوان و نیز امکان‌سنجی تسری آن به دیگر اسباب انحلال قرارداد را در پی داشته است. با آنکه این نوشتار در صدد واکاوی و پاسخ به پرسش دوم است، اما پرداختن به آن، بدون بررسی حدود مسئولیت فضول و مبانی مسئولیت وی در رأی یاد شده، ابتر به نظر می‌رسد، بنابراین در راستای فراهم آوردن بستر مناسب برای پاسخگویی شایسته به تسری این رأی به فسخ قرارداد، در وهله نخست به بررسی آن در رویه قضایی می‌پردازیم.

### ۱. سیر جبران خسارت ناشی از کاهش ارزش ثمن خریدار مال غیر در رویه قضایی

دلایل بیشماری چون نابسامانی و به‌روز نبودن نظام ثبت اسناد و املاک، اوضاع اقتصادی غالباً نامطلوب و سستی بنیان‌های اخلاقی موجب گردیده تا تعداد قابل توجهی از معاملات منعقد شده مشخصاً در حوزه اموال غیرمنقول در اجرا فرجام مدنظر متعاقبین را نیافته و به ویژه به لحاظ عدم مالکیت فروشنده با ضمانت اجرای بطلان مواجه شده و در پی آن، درخواست حقوق از دست رفته از سوی خریدار، یکی از رایج‌ترین دعاوی رویه قضایی را رقم زند. کاخ دادگستری نیز در گذر زمان بسته به شرایط اقتصادی، هر بار تفسیری متفاوت از حدود و ثغور ضررهای قابل جبران ارائه داده و عدالت را به‌گونه‌ای معنا کرده است.

در دهه‌های پیشین که دست‌کم در مقایسه با وضعیت کنونی، قیمت املاک در گذر زمان افزایش قابل توجهی نداشت و ارزش پول کاهش چندانی نمی‌یافت، اگر دادگاهی خریدار را تنها مستحق استرداد ثمن قراردادی و عوض منافی می‌دانست که مالک از وی گرفته بود، رأی صادره چندان ناعادلانه نمی‌نمود.<sup>۲</sup> اما به تدریج و با افزایش چشم‌گیر ارزش اموال غیرمنقول که گاه در زمانی کوتاه افزایش چند برابری قیمت‌ها را به همراه داشت، دیگر صرف صدور حکم به ثمن حین‌المعامله و خسارات مربوط به مقدمات معامله همچون تنظیم سند منصفانه به نظر نمی‌رسید و به همین لحاظ ارائه تفسیری مناسب و البته موسع‌تر از غرامات ضروری می‌نمود.

اتخاذ رویکرد جدید زمانی ضروری‌تر به نظر می‌رسید که آرای فقهی نیز که نوعاً با احتیاط و معذوریت‌های بیشتری مواجهند، در این زمینه تحرک بیشتری یافته و اندک اندک از ضرورت جبران خسارات ناشی از کاهش ارزش ثمن سخن می‌گفتند<sup>۳</sup> و دریغ بود اگر رویه قضایی مسلح به اصول مسئولیت مدنی که می‌بایست جهت مقابله با فروشنده بدعهد و جبران خسارات خریدار متضرر اقدام نماید، تمهیدی نپندیشد. در این راستا برخی از دادگاه‌ها راهکار استرداد ثمن با لحاظ کاهش ارزش پول را به کار گرفته و گامی رو به جلو برداشتند.

دادگاه‌های طرفدار این دیدگاه با طرح این استدلال رایج که با بطلان بیع مالکیت میباید برای مشتری تحقق نیافته و در نتیجه افزایش ارزش و قیمت میباید در دارایی

مشتری حاصل نگردیده و مورد از مصادیق عدم‌النفع است، از صدور حکم به قیمت روز مبیع خودداری نموده و بالعکس با تکیه بر برخی از فتاوی‌ای فقهی، درخواست قیمت روز ثمن را عادلانه و مشروع می‌دانستند.<sup>۴</sup> با وجود این به دلیل واقعیات حاکم بر حوزه معاملات، افزایش شدید قیمت‌ها به ویژه در حوزه مسکن و زمین (که به هیچ‌وجه با شاخص تورم - آن هم از نوع اعلامی بانک مرکزی - همخوانی نداشت) و لزوم ارائه تفسیری دلپذیرتر و همسو با اصل جبران کامل خسارات، برخی محاکم قیمت روز موضوع معامله را به عنوان غرامت قابل مطالبه در آراء خود منعکس نموده‌اند. گفتنی است آنان که ضمان درک و غرامات را از آثار بیع باطل می‌دانستند، معیار جدید را با تکیه بر اصول مسئولیت مدنی و قواعد حاکم بر ضمان قهری مدلل نمودند.<sup>۵</sup> در عین حال برخی دیگر نیز که ضمان درک را دارای مبنای قراردادی دانسته‌اند، با تکیه بر اصول مسئولیت قراردادی از معیار قیمت روز مورد معامله دفاع نمودند.<sup>۶</sup> این معیار (قیمت روز مورد معامله) شاید آخرین پیشنهاد رویه قضایی بود که به نحو مطلوبی با اصل جبران کامل خسارت همسو و به زعم بسیاری عادلانه‌تر<sup>۷</sup> از رویکردهای سابق بوده است. در تقویت این رویکرد می‌توان گفت اگر خریدار با قراردادی صحیح مالی را خریداری می‌کرد، مالک مبیع (و تبعاً افزایش ارزش آن) می‌شد؛ در حالی که فروشنده فضول با فروش مال دیگری (و رد معامله از سوی مالک)، فرصت انعقاد این قرارداد را از خریدار گرفته و باعث ضرر او شده است (رنجبر، ۱۳۸۷، ص. ۳۲).

## ۲. هنجارسازی دیوان عالی کشور

پس از دهه‌ها اختلاف بین محاکم راجع به طریق جبران خسارت در دعوی مستحق‌لغیر درآمدن عوضین قرارداد، سرانجام اختلاف بین شعب سوم و یازدهم محاکم تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، فرصت مناسب جهت قاعده‌سازی و ایجاد وحدت رویه را در اختیار دیوان عالی کشور قرار داد تا این مرجع برداشت خود از مفهوم غرامات قابل مطالبه را به محاکم قضایی ارائه نماید. در حالی که شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر غرامات را منحصر به هزینه‌های مربوط به انجام معامله دانسته و شعبه یازدهم از قیمت روز مبیع دفاع نموده بود، هیئت عمومی دیوان عالی کشور دیدگاه

خود را در قالب این عبارات بیان داشت «به موجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی بیع فاسد اثری در تملک ندارد؛ یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می‌ماند و حسب مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغیر درآید، بایع ضامن است و باید ثمن را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، از عهده غرامات وارد شده بر مشتری نیز برآید و چون ثمن در اختیار بایع بوده است، در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی، بایع قانوناً ملزم به جبران آن است؛ بنابراین دادنامه شماره ۳۶۰ مورخ ۱۳۸۹/۳/۳۱ شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی در حدی که با این نظر انطباق دارد، به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص می‌گردد...».

واقعیت آن است که عبارت پردازی مبهم رأی وحدت رویه و به ویژه تأیید رأی شعبه یازدهم تجدیدنظر آن هم «در حدی که با این نظر انطباق دارد» فهم مقصود حقیقی هیئت عمومی را دشوار کرده و با ملاحظه عملکرد دادگاه‌ها پس از صدور این رأی، می‌توان گفت از اختلاف تفاسیر نکاسته و موجبات وحدت رویه عملی را فراهم نیاورد. در نتیجه دعوی مطالبه غرامات به واسطه بطلان معامله کماکان از جمله دعاوی دشوار رویه قضایی محسوب می‌گردد، به‌ویژه آنکه حتی قضات شعب دیوان عالی کشور به عنوان صادرکنندگان این رأی نیز استنباط یکسانی از رأی ۷۳۳ نداشته و پس از صدور آن، آراء مغایری صادر می‌نمایند.

برای نمونه شعبه دهم دیوان عالی کشور در دادنامه شماره ۹۳۰۶۹۳ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۲ بیان داشته «ملاک احتساب کاهش ارزش ثمن در رأی وحدت رویه شماره (۷۳۳) ثمن همان معامله است و نمی‌توان ارزش ثمن که موقعیت خاص حقوقی دارد را به عنوان وجهی انتزاعی از آن معامله لحاظ کرد و اگر نظر اعضای هیئت عمومی صرف کاهش ارزش پول بر مبنای ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی بود، صراحتاً در رأی مذکور به ماده ۵۲۲ استناد می‌شده است و قدر متیقن رأی وحدت رویه آن است که تورم ناشی از کاهش ارزش ثمن با ملاحظه همان معامله یا به تعبیر دیگر تورم موضوعی لحاظ گردیده است» و در مقابل شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور در رأی شماره ۹۳۰۶۷۵ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۱۸ چنین استدلال نموده است: مبیع مستحق للغیر درآمده

است، در نتیجه بیعی واقع نشده و نقل و انتقالی صورت نگرفته است. با این وصف نماء حاصل شده در مبیع در ملک مالک آن واقع شده است و طبق موازین شرعی و قانونی، خصوصاً مفاد ماده ۳۹۱ قانون مدنی مشتری جاهل فقط مستحق ثمن معامله و غرامات وارده می‌باشد و کاهش ارزش ثمن بر مبنای تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی جزء غرامات محسوب و قابل جبران است؛ لذا صدور رأی در مانحن فیه و محکومیت فرجام‌خواه به پرداخت قیمت روز مبیع بر مبنای نظریه کارشناسی صحیح نیست<sup>۹</sup> در مقام تحلیل و نقد رأی وحدت رویه مذکور مطالب بسیاری درخور توجه است و لکن به لحاظ آنکه پرسش اساسی تحقیق حاضر مسئله دیگری است، تنها به ذکر دو نکته بسنده می‌کنیم.

۱- عبارت منعکس در رأی وحدت رویه ظهور در این معنا دارد که هیئت عمومی در این رأی به ثمن توجه داشته و غرامات را منحصر در کاهش ارزش ثمن بر بنیاد شاخص اعلامی بانک مرکزی دانسته و در واقع به جای تکیه بر قدرت خرید خاص ثمن بر قدرت خرید عام آن تکیه کرده است. همچنان که اداره حقوقی نیز در نظریات مشورتی خود من جمله نظریه شماره (۴۰۶/۹۴/۱۷) همین استنباط را از رأی مذکور داشته است.<sup>۱۰</sup>

۲- اگر پذیرفته شود که آنچه در دیون پولی موضوعیت دارد، قدرت خرید است و نه عدد اسمی، آنگاه مدیون برای اینکه از دین بری‌الذمه شود، باید مبلغی را به داین بپردازد که از حیث ارزش و قدرت خرید، مانند و برابر با دین اصلی باشد. بنابراین اگر در مقام ادای دین، ثمن با [پرداخت غرامت] کاهش ارزش مسترد شود، چیزی جز ثمن موضوع قرارداد تأدیه نشده و مطلقاً نمی‌توان جبران کاهش ارزش را غرامت به شمار آورد. بنابراین پذیرش این معیار در رأی وحدت رویه به این معناست که هیئت عمومی دیوان، فقط در خصوص ثمن تعیین تکلیف نموده و غرامات را نادیده انگاشته است و تنها هنجارسازی دیوان آن بوده که احراز شرایط منعکس در ماده «۵۲۲» قانون آیین دادرسی مدنی را لازم ندانسته است. با وجود این، فارغ از دکتترین باید بر آن بود که از نظر مقنن آنچه در دیون پولی موضوعیت دارد، مثل عددی است و نه ارزش اقتصادی و قدرت خرید آن، از این رو مدیون با پرداخت مبلغی که اسماً معادل مبلغ دین است بری‌الذمه می‌شود، هر

چند قدرت خرید پول کاهش یافته باشد. تأمل در ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی به خوبی مؤید این معناست، زیرا در غیر این صورت، تقیید جبران کاهش ارزش پول به این قیود توجیهی نداشت<sup>۱۱</sup> (الشریف و سعیدی، ۱۳۹۳، ص. ۱۰). بر این اساس رأی وحدت رویه نیز بر موضوعیت داشتن عدد در دین پولی تأکید کرده و کاهش ارزش پول را غرامت تلقی کرده است.

### ۳. امکان توسعه حکم به فسخ قرارداد<sup>۱۲</sup>

برای پاسخگویی به این مسئله که آیا معیار ارائه شده در رأی وحدت رویه ۷۳۳ در مورد دیگر اسباب انحلال قرارداد نظیر بطلان به جهتی غیر از مستحق‌للغیر در آمدن مبیع، فسخ یا انفساخ نیز قابلیت اعمال را خواهد داشت یا خیر، ضروری است تا از مبنای مسئولیت فروشنده در فرض مستحق‌للغیر در آمدن مبیع سخن گفته و به این سؤال پاسخ داده شود که وی برابر کدام قاعده حقوقی در مقابل خریدار مسئول جبران غرامات وارده است؟ بررسی این پرسش و پاسخ بدان، از آن رو اهمیت دارد که اگر مبنای مسئولیت فروشنده در برابر خریدار در فرض بطلان و فسخ قرارداد یکسان باشد، آنگاه می‌توان در خصوص فسخ قرارداد نیز آن را به کار بست و در پاسخ به این ایراد مقدر که آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور به رغم لازم‌الاتباع بودن، از حیث اعتبار در ردیف قانون قرار ندارد تا از طریق قیاس و أخذ وحدت ملاک حکم آن را توسعه داد (شهیدی، ۱۳۸۵، ص. ۶۲)، می‌توان گفت:

اول اینکه آرای وحدت رویه در زمره هنجارهای نظام حقوقی محسوب می‌گردد و تردیدی نیست که ارائه تفسیری هماهنگ و همسو از این هنجارها در مسائل مورد نزاع امری قابل تأیید است و با این رویکرد می‌بایست از توسعه منطقی آراء وحدت رویه از طریق أخذ وحدت ملاک دفاع نمود. دوم آنکه رأی وحدت رویه ۷۳۳ در مقام تفسیر عنوان غرامات منعکس در ماده ۳۹۱ قانون مدنی است و تحلیل مبنای این حکم و توسعه آن به موارد مشابه در راستای اصل تفسیر پیوسته و هماهنگ قانون است. سوم و مهم‌تر از دو دلیل پیشین آنکه، هر چند در ظاهر سخن از تسری رأی وحدت رویه به میان می‌آید، لیکن در واقع استناد به قواعد فقهی و حقوقی زیربنای رأی مدنظر است.



### ۳-۱. مبنای مسئولیت فروشنده

در رویکرد فقهی و حقوقی، راجع به مبنای مسئولیت فروشنده در جبران غرامات وارده بر خریدار از قواعد لاضرر، تسبیب و غرور یاد شده که تشریح اجمالی هر یک از آنها برای گزینش دقیق‌ترین مبنا لازم به نظر می‌رسد. افزون بر این با توجه به عبارت‌پردازی رأی وحدت رویه که در آن به ضرورت قبض ثمن توسط فروشنده اشاره شده، بررسی جایگاه قاعده ضمان ید نیز در این مورد، ضرورت می‌یابد.

#### ۳-۱-۱. تسبیب

مطابق این قاعده هر کس موجبات ورود خسارت به دیگری را فراهم آورد، در برابر او ضامن است؛ خواه این سببیت از روی عمد باشد یا غیرعمد و اعم از اینکه به واسطه فعل مثبت باشد یا ترک فعل. در مقام استناد به این قاعده در فرضی که شخصی مالی از دیگری می‌خرد، بی‌آنکه به عدم مالکیت او آگاه باشد و با مراجعه مالک متحمل خسارت می‌شود؛ می‌توان گفت فروشنده سبب ورود خسارت به او شده و باید از عهده خساراتش برآید. برخی از فقها<sup>۱۳</sup> (محقق حلی، ۱۴۰۹ق، صص. ۷۲۲-۷۲۴) و حقوقدانان (شهیدی، ۱۳۹۲، ص. ۴۶؛ امامی، ۱۳۸۴، ج ۱، ص. ۴۷۲) در توجیه مسئولیت فروشنده به این قاعده اشاره نموده‌اند؛ لکن این مبنا به جد مورد نقد مخالفین بوده و در رد آن چنین استدلال شده است:

۱- قاعده تسبیب در مواردی جریان خواهد یافت که میان سبب و ضرر، فعل انسان باشعوری قرار نگرفته باشد و در مورد بحث نیز می‌توان گفت فروشنده سبب تام ورود خسارت نیست، بلکه فعل خریدار واسطه گردیده و بنابراین نمی‌توان قاعده تسبیب را مجری دانست. به تعبیر دیگر ضعف مباشر که موجب ضمان سبب است، تنها در جایی صدق می‌کند که مباشر به مانند وسیله باشد، مانند مجنون و... تا اتلاف بر مسبب صدق کند؛ حال آنکه مشتری بالغ، عاقل و مختار است و به منزله آلت نیست.

۲- برخی از فقها و بسیاری از حقوقدانان تقصیر را شرط تحقق قاعده تسبیب می‌دانند؛ بر این بنیاد، فروشنده تنها در صورتی که مرتکب تقصیر شده باشد مسئول جبران خسارات وارده به مشتری خواهد بود. حال آنکه باید گفت علم و

جهل فروشنده اثری در این مسئولیت ندارد و ضمانی که قانون برای فروشنده مقرر داشته موکول به تقصیر او نیست؛ زیرا در پاره‌ای از موارد ممکن است شخص همه دقت‌های معمول را بکند، ولی باز هم به اشتباه خود را مالک انگارد (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۱، ص. ۲۲۷).

### ۳-۱-۲. لاضرر

قاعده لاضرر یکی از مهم‌ترین قواعد فقهی و به زعم برخی، یکی از ارکان چهارگانه فقه اسلامی است که در بسیاری از ابواب و مسائل فقه من جمله رجوع مشتری جاهل به بایع فضولی به آن استناد شده است.<sup>۱۴</sup> در مقام استناد به این قاعده چنین استدلال می‌شود که مشتری می‌تواند برای مطالبه خسارت به فروشنده مراجعه کند، در غیر این صورت متحمل زبانی خواهد شد که لاضرر آن را نفی می‌نماید. بر این مبنا نیز انتقاداتی وارد گردیده هر چند که هیچ‌یک قاطع به نظر نمی‌رسد.

۱- لاضرر توان اثبات حکم را نداشته، در مواردی که از عدم جعل حکم، ضرری حاصل می‌شود، نمی‌توان برای اثبات حکم به آن متوسل شد. در برابر می‌توان گفت، بسیاری از فقها معتقدند در رفع و اثبات حکم می‌توان به لاضرر تمسک نمود، بدون آنکه نگران تأسیس فقه جدیدی باشیم.

۲- تحمل خسارت بر فروشنده، خود نوعی ضرر بر اوست که لاضرر آن را نفی می‌کند، از این جهت قاعده نفی ضرر در ناحیه فروشنده و مشتری با یکدیگر معارض بوده و قابلیت استناد ندارد (خویی، ۱۴۲۰ق، صص. ۳۵۱-۳۵۴). اما این ایراد نیز پذیرفته نیست، زیرا فروشنده موجب ورود خسارت به دیگری شده و لاضرر در خصوص وی جریان نمی‌یابد.

۳- برابر نظر مشهور فقها (که در ماده ۲۶۳ قانون مدنی آمده)، خریدار ناآگاه می‌تواند برای گرفتن کلیه غرامات از جمله منافع مستوفات به فروشنده مراجعه کند. حال آنکه در این مورد، به جهت بهره‌برداری خریدار از مال، ضرری به او وارد نشده است. این ایراد نیز قاطع به نظر نمی‌رسد؛ زیرا مشتری به زعم رایگان بودن منافع اقدام به استیفا آن نموده و حال که مبیع مستحق‌الغیر درآمده، باید بدل منافع را به مالک بپردازد، بنابراین عنوان ضرر صدق می‌کند (انصاری، ۱۴۲۰ق، ج ۳، صص.

۴۹۳-۴۹۹). در نتیجه چنین به نظر می‌رسد که قاعده لاضرر به عنوان یکی از اصول حقوقی پذیرفته شده، مبنای قابل قبولی برای مسئولیت فروشنده در کنار دیگر قواعد خواهد بود.

### ۳-۱-۳. ضمان ید

استیلائی بدون مجوز بر مال دیگری که در اصطلاح فقهی به ید تعبیر می‌شود، یکی از موجبات ضمان است. این ضمان علاوه بر عین و منافع شامل پرداخت مثل و قیمت در صورت تلف شدن مال تحت ید نیز هست. تردیدی وجود ندارد که ضمان متعاقدین نسبت به مال مورد معامله فضولی ضمان ید است؛ زیرا ید گیرنده (فروشنده) مقبوض به عقد فاسد، غاصبانه (غصب یا در حکم غصب) بوده، مبنای مسئولیت او در استرداد ثمن، ضمان ید است (خویی، ۱۴۲۰، صص. ۳۴۴-۳۴۶). همچنین گرچه در خصوص غرامات به این قاعده اشاره نشده، اما به جهت آنکه در رأی وحدت رویه از لزوم قبض ثمن توسط فروشنده سخن به میان آمده، به عنوان احتمال می‌توان از این مبنا یاد کرد و چنین استدلال نمود که فروشنده فضولی به سبب بطلان بیع از ابتدای قبض ثمن دارای ید ضمانتی بوده و دامنه ضمان علاوه بر عین، منافع آن را نیز در بر خواهد گرفت و از آنجا که اسکناس دارای منافع محله‌ای همچون قابلیت به کار انداختن در مضاربه و کسب سود و... است، بی‌تردید این منافع تحت ضمان بوده و رأی وحدت رویه بر این مبنا صادر شده است، اما این مبنا قابل پذیرش به نظر نمی‌رسد؛ زیرا:

- ۱- آنچه در رأی وحدت رویه مورد پذیرش واقع شده، کاهش ارزش است و در فقه غاصب را ضامن کاهش ارزش نمی‌دانند (صاحب جواهر، ۱۳۶۸، ج ۳۷، ص. ۸۵).
- ۲- غرامات منحصر به موارد مورد اشاره در رأی وحدت رویه نیست و فروشنده فضولی علاوه بر آن می‌بایست از عهده جبران خسارات دیگری مانند هزینه‌های انجام معامله، احداث بنا در ملک غیر و... برآید؛ بدیهی است مبنای انتخابی می‌بایست توان توجیه تمام غرامات را داشته باشد؛ حال آنکه ضمان ید از چنین قابلیت برخوردار نیست. نکته حائز اهمیت آنکه هر چند ضمان ید به عنوان مبنای حکم قابل پذیرش نیست؛ اما تصریح به ضرورت قبض ثمن مؤید، آن است که شرط اعمال رأی وحدت رویه، دریافت ثمن از سوی فروشنده بوده، و خریدار از

آن تاریخ (زمان دریافت ثمن از سوی فروشنده)، مستحق مطالبه کاهش ارزش ثمن است. بدیهی است هر گاه با وجود تحقق معامله فضولی، ثمن به بائع تحویل نشده باشد، مشتری نمی‌تواند خسارت موضوع رأی وحدت رویه را مطالبه کند. هر چند مطالبه غراماتی مانند آنچه بیان شد، شدنی است.

### ۳-۱-۴. غرور

اصلی‌ترین مبنایی که در خصوص امکان مراجعه خریدار به فروشنده فضولی مورد استناد فقها و حقوقدانان قرار گرفته، قاعده غرور است که به نحو مطلوبی مسئولیت او را توجیه می‌نماید. برابر این قاعده اگر فردی از طریق گفتار یا رفتار خود دیگری را فریب دهد و بدین واسطه زیانی را متوجه وی سازد، فریب‌خورده حق دارد تمام خسارات وارده را مطالبه کند، اگرچه فریب‌دهنده قصد خدعه نداشته و یا حتی جاهل بوده و خود نیز فریب دیگری را خورده باشد (مراغی، ۱۴۱۸ق، صص. ۴۴۱-۴۴۲).

پس غرور برای آنکه موجب ضمان شود، نیازمند تحقق تقصیر نیست و صرف ایجاد اوضاع و احوال اعتمادساز برای مغرور کافی است، بنابراین اگر شخصی مالی فضول بخرد، بی‌آنکه از تعلق آن به دیگری مطلع باشد و سپس مالک معامله را رد و مبیع را مسترد دارد، خریدار می‌تواند به دلیل مغرور شدن، جهت جبران خسارت به فروشنده فضولی مراجعه نماید (انصاری، ۱۴۲۰ق، ج ۳، صص. ۴۹۳-۴۹۴؛ صاحب‌الجواهر، ۱۳۶۸، ج ۲۲، ص. ۳۰۰؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۱، ص. ۲۵۵)؛ زیرا زیان‌دیده به لحاظ اماره ید و دیگر اوضاع و احوال، فروشنده را مالک پنداشته و طبعاً در صورت کشف فساد معامله، مستحق دریافت غرامت است و فروشنده غار به لحاظ استناد خسارت، می‌بایست از عهده جبران آن برآید. بر این بنیاد قاعده غرور مناسب‌ترین مبنایی است که در قریب به اتفاق دیدگاه‌های فقهی بدان استناد شده و در این نوشتار نیز این قاعده به عنوان مبنای ماده ۳۹۱ قانون مدنی و رأی وحدت رویه ۷۳۳، جهت اثبات توسعه حکم مورد توجه پذیرش است.<sup>۱۵</sup>

### ۳-۲. خسارت ناشی از فسخ قرارداد

برخلاف مسئله غرامات ناشی از بطلان عقد که به ویژه در فرض مستحق‌الغیر درآمدن

مبیع فی الجمله در رویکرد فقهی و حقوقی مورد توجه بوده، بحث خسارات ناشی از فسخ قرارداد چندان مورد توجه قرار نگرفته و موضع مقنن نیز در این باب خالی از آشفتگی نیست. قانون مدنی در مورد مطالبه خسارت ناشی از کاهش ارزش ثمن ساکت و در خیار عیب، فسخ قرارداد را مانع مطالبه خسارت (ارش) دانسته است. در ماده ۲ قانون حمایت از مصرف‌کننده نیز تأکید کرده که در صورت فسخ قرارداد از سوی مصرف‌کننده، وی حق مطالبه خسارت ندارد.<sup>۱۶</sup> در عین حال گاه (ماده ۸ قانون پیش فروش ساختمان و تبصره آن) مطالبه قیمت روز مبیع (در واقع جبران خسارت ناشی از کاهش ارزش ثمن) را پذیرفته است. برابر این قانون، هر گاه قرارداد به علت تخلف پیش‌فروشنده فسخ شود و طرفین در خصوص میزان خسارت به توافق نرسند، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بناء، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد نماید (تبصره ماده ۸ قانون پیش‌فروش ساختمان).

به هر حال بحث مبسوط راجع به این مسئله را به مجال دیگر وا گذاشته<sup>۱۷</sup> و در این مقام تنها به مناسبت موضوع و فراهم کردن زمینه پاسخ به پرسش اولیه (مبنی بر امکان توسعه رأی وحدت رویه) مختصری از مطالب مرتبط مطرح می‌گردد.

باید توجه داشت که خسارت ناشی از بطلان قرارداد با خسارات وارده به جهت فسخ آن از جهاتی با یکدیگر متفاوتند؛ اول اینکه به لحاظ عدم حکومت قرارداد صحیح بر روابط متعاقدين، مسئولیت ناشی از بطلان از سنخ مسئولیت مدنی و گاه غصب است؛ حال آنکه خسارت ناشی از فسخ، به سبب تخلف از مفاد تراضی حاصل شده و بی‌شک از سنخ مسئولیت ناشی از نقض قرارداد است، زیرا در هر عقدی متعاقدين به طور صریح یا ضمنی تعهد می‌کنند، موضوع معامله را مطابق شرایط و اوصاف مقرر تحویل دهند و قصد مشترکشان آن است که در صورت تخلف، افزون بر ایجاد حق فسخ برای ذی‌نفع، خسارت وارده به او نیز جبران شود؛ بنابراین قراردادی بودن این مسئولیت قوی‌تر از قهری بودن آن است.<sup>۱۸</sup> افزون بر این در فرض فسخ قرارداد، بر مبنای اصل جبران کامل خسارات زیان‌دیده<sup>۱۹</sup>، هدف باید قرار دادن متعهدله در موقعیتی باشد که وی در صورت اجرای تعهد (قرارداد) از آن برخوردار می‌گشت؛ در نتیجه، جبران خسارت باید به گونه‌ای باشد که متعهدله را از مزایای ناشی از قرارداد

محروم نسازد (رنجبر، ۱۳۸۷، صص. ۱۴۷-۱۵۰).

دوم اینکه بطلان قرارداد، زمینه ضمان قهری متعاقدين را فراهم می‌آورد و حال آنکه فسخ از اسباب جبران زیان است و ذی‌نفع می‌تواند با اعمال اختیار، خسارت ناشی از استمرار قرارداد را متوقف نموده و از گسترش آن جلوگیری نماید. به هر حال به رغم این تفاوت‌ها، مدعا آن است که در مسئله غرامات موضوع رأی وحدت رویه، تفاوتی ما بین فسخ و بطلان نیست و در هر مورد که بتوان فسخ قرارداد را به تغیر یا تقصیر یکی از متعاقدين نسبت داد، مشارالیه بر اساس معیار منعکس در رأی وحدت رویه ملزم به جبران خسارت خواهد بود؛ با وجود این پیش از نتیجه‌گیری قطعی، ضروری است رویکرد فقها و حقوقدانان نسبت به مسئله خسارت ناشی از فسخ مورد واکاوی قرار گرفته و پس از اثبات اساس قابلیت مطالبه خسارت، از حدود و معیار آن سخن گفته شود.

### ۳-۲-۱. رویکرد فقه

در فقه خسارت ناشی از فسخ مورد بحث مستقل فقها قرار نگرفته (محقق داماد، ۱۳۸۵، ص. ۱۷۶)، شاید بدین جهت که اساساً در نگاه فقهی ضمانت اجرای تخلف از قرارداد ایجاد حق فسخ، انفساخ یا امکان الزام قضایی است و تنها در صورتی می‌توان برای عهدشکن مسئولیت قراردادی قایل شد که صراحتاً یا ضمناً چنین شرطی بین آنها مقرر شده باشد. با وجود این اگرچه در رویکرد فقهی، «عدم اجرای تعهد خود به طور مستقیم از موجبات ضمان نیست، بلکه احیاناً موجب انفساخ عقد یا به وجود آمدن حق فسخ است، [ولی] گاه با یکی از موجبات ضمان مانند تسبیب، تعدی، تفریط و... توأم می‌گردد و بدیهی است در این صورت علاوه بر مسئولیت‌های عقدی، متعهد مسئول خسارات وارده بر متعهدله نیز هست» (گرچی، ۱۳۶۵، ج ۱، ص. ۴۴).

پس در این نظام نیز می‌توان مصادیقی را یافت که در آن به امکان جمع شیوه‌های جبران خسارت مانند فسخ و خسارت ناشی از آن تصریح شده که به برخی از این مصادیق اشاره می‌شود. گفتنی است در تمام این مصادیق یکی از متعاقدين به واسطه تقصیر یا تغیر طرف مقابل متحمل زیان ناروایی گردیده و برای رفع ضرر او، امکان اعمال هم‌زمان ضمانت اجرای فسخ و مطالبه خسارت تجویز شده است.<sup>۲۰</sup> در عین حال در خیاراتی مانند مجلس، حیوان، شرط به علت اینکه ایجاد خیار دائرمدار تخلف

فروشنده نیست، قضیه سالبه به انتفای موضوع است.

**الف. خیار تدلیس:** یکی از روشن‌ترین مصادیق که در فقه به مناسبت آن از جبران خسارت ناشی از فسخ یاد شده، مسئله تدلیس متعاقدين به ویژه در عقد نکاح است. چنانچه زوجه مرتکب تدلیس شود، زوج می‌تواند ضمن فسخ عقد نکاح، مهریه و تمام خسارات خود را از مدلس دریافت کند<sup>۲۱</sup> (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۴، ص. ۳۷۸) و چنانچه زوج تدلیس کند، زوجه می‌تواند ضمن فسخ عقد، خسارات ناشی از تدلیس را از زوج بگیرد (شیرازی، ۱۳۹۲، ج ۳، ص. ۲۹۳). این وضعیت در مورد تدلیس در دیگر قراردادهای (مانند بیع) نیز صادق است؛ چنانکه محقق قمی در پاسخ به سؤالی در خصوص حقوق خریداری که با تدلیس فروشنده روبرو شده و قرارداد را فسخ نموده، بیان می‌دارد: «به هر حال غرامات و اخراجات و تحمل آوردن مال، همه متعلق به بایع است و اخراجاتی که کشیده است مشتری در بردن مال، پس ظاهر این است که همه را از بایع می‌تواند گرفت، چون او را مغرور کرده و فریب او باعث این خسارت‌ها شده است» (محقق قمی، ۱۳۷۵، ج ۲، ص. ۱۷۱).

**ب. خیار تخلف از شرط:** در هر قرارداد ممکن است تعهداتی بر عهده طرفین آن قرار گیرد. این تعهدات گاه اصلی بوده و گاه به صورت شرط ضمن عقد ظاهر می‌شوند. تخلف هر یک از متعاقدين از شروط و تعهدات قراردادی (خواه اصلی باشد یا تبعی)، می‌تواند موجب حق مطالبه غرامات و گاه ایجاد حق فسخ برای طرف مقابل شود. فقها در عقد مضاربه تصریح کرده‌اند، هر گاه مالک سرمایه بر مضارب شرط کند که سفر نکند یا فلان جنس را نخرد و... مضارب می‌بایست مطابق شرط عمل نماید و چنانچه تخلف از شرط موجب تلف جزئی یا کلی رأس‌المال شود، مالک می‌تواند علاوه بر فسخ قرارداد جهت دریافت خسارات ناشی از تلف رأس‌المال و منافع ممکن‌الحصول به مضارب مراجعه کند (موسوی اردبیلی، ۱۳۷۹، ص. ۱۰۰).

**ج. خیار عیب:** هر گاه موضوع معامله معیوب باشد، طرف مقابل می‌تواند قرارداد را فسخ یا با حفظ آن، مطالبه ارش کند. بدیهی است نظر به اختیار متضرر، وی پس از مصلحت‌سنجی هر کدام را که به سود خود تشخیص دهد، بخواهد گزید. هر گاه

اراده‌اش بر فسخ قرارداد تعلق گیرد؛ در صورت وجود شرایط قاعده غرور، می‌تواند علاوه بر فسخ قرارداد، غرامات وارده به خود مانند هزینه‌های حمل مبیع را از فرسنده بگیرد (خویی، ۱۴۲۰ق، ج ۵، ص. ۴۴۷). در واقع فروش مبیع معیوب به خریدار، دلالت بر رفتار نامتعارف فرسنده داشته و زیان‌دیده ضمن فسخ قرارداد، می‌تواند دیگر خسارات وارده را نیز مطالبه کند؛ چرا که شرایط استناد به قاعده غرور فراهم است و منعی برای آن وجود ندارد.

**د. خیار تبعض صنفه:** گاه قرارداد ممکن است به دلیل فقدان شرایط صحت، کلاً یا جزئاً باطل باشد. در فرض اخیر برابر قاعده انحلال عقد واحد به عقود متعدد، معامله پاره پاره شده و جز در موارد تجزیه‌ناپذیر، قرارداد به دو بخش صحیح و باطل تقسیم شده و بر حسب آگاهی یا ناآگاهی متضرر، حقوقی برایش ایجاد می‌شود. بدین صورت که هر گاه وی از این موضوع آگاه باشد، حق فسخ (و مطالبه خسارت) نداشته، صرفاً می‌تواند تقسیط ثمن را درخواست کند. اما هر گاه از این تبعیض آگاهی نداشته و با اعتماد به طرف مقابل متحمل مخارجی شده باشد، می‌تواند علاوه بر فسخ قرارداد، خسارت وارده را از فرسنده دریافت کند (مکارم شیرازی، ۱۳۹۲، ج ۲، ص. ۴۳۲).

**هـ. خیار غبن:** هر گاه اختلاف ارزش عوضین نتیجه تغیر و فریب یکی از متعاقدين باشد، طرف مقابل می‌تواند علاوه بر فسخ در پی دریافت خسارت برآید (صانعی، ۱۳۸۴، ج ۲، ص. ۲۴۶). با ملاحظه این مصادیق فی‌الجمله محرز است که اولاً، ضرورت جبران خسارت ناشی از فسخ در فقه مورد تأیید است؛ زیرا بسیار محتمل است که صرف فسخ قرارداد و استرداد عوضین، تدارک تمام زیان‌های ناشی از تخلف قراردادی را ننماید و در نتیجه سخن گفتن از قابلیت مطالبه خسارت، عجیب نیست و ثانیاً، قاعده غرور و مغرور شدن طرف قرارداد، سبب مسئولیت متخلف قراردادی بوده، لزوماً نیازی به ارتکاب تقصیر نیست.

### ۳-۲-۲. موضع دکترین

در تألیفات حقوقی، مسئله قابلیت مطالبه خسارت ناشی از فسخ و مبنای آن مورد ارزیابی و تحلیل جامع واقع نگردیده، اما به مناسبت بحث پیرامون برخی از مواد قانون



مدنی دیدگاه‌هایی ابراز شده که رویکرد اجمالی حقوقدانان نسبت به موضوع را آشکار می‌نماید. صریح‌ترین حکم قانون در این باب، ماده ۳۸۶ قانون مدنی است<sup>۲۲</sup> که صریحاً امکان فسخ قرارداد و مطالبه خسارت ناشی از آن را تجویز کرده<sup>۲۳</sup> و دکتترین با حمایت از توسعه آن در موارد مشابه بر این باور است که مبنای فقهی ضمان بائع نسبت به پرداخت خسارت مورد اشاره در ماده ۳۸۶ قانون مدنی قاعده غرور است؛ با این توضیح که بائع با توصیف مقدار معین مشتری را مغرور کرده و از این رهگذر موجب ورود خسارت به مشتری شده است، اگرچه در حقوق اسلامی خسارت ناشی از فسخ مورد بحث مستقل فقها قرار نگرفته است، اما می‌توان از طریق قاعده غرور، مسئولیت آن دسته از خساراتی که مشتری به جهت اعتماد به بائع و اقدام به معامله متحمل گردیده، بر عهده بائع غار نهاد. برای شخصی که از ناحیه فسخ قرارداد متحمل زیان می‌شود، مطالبه خسارت قراردادی در فرض وجود شرایط ماده ۲۲۱ قانون مدنی امکان‌پذیر است و لذا چنانچه بائع، مبیع را با اوصاف بفروشد و صریحاً یا ضمناً کلیه خسارت را در فرض کشف خلاف بر عهده بگیرد، خریدار با کشف خلاف می‌تواند به استناد خیار تخلف وصف معامله را فسخ و به استناد شروط ضمن عقد کلیه خسارات حتی عدم‌النفع را مطالبه کند (محقق داماد، ۱۳۸۵، ص. ۱۷۷).

همچنین آنگاه که مالک در قرارداد مزارعه، به تعهد خود مبنی بر تسلیم زمین به عامل عمل نمی‌کند و عامل به ناچار قرارداد را فسخ می‌نماید، گفته شده است امکان فسخ عقد برای طرف مقابل، او را از اجرای تعهد و تحمل نتایج آن معاف نمی‌سازد. دادن حق فسخ به عامل نیز بدین معنی نیست که او برای جبران ضرر خود ناچار به استفاده از آن باشد. حق فسخ راهی است در اختیار عامل تا اگر مصلحت دید بدین وسیله خود را از قید عقد برهاند و دفع ضرر کند ولی نه تنها انتخاب نکردن این راه، او را از جبران خسارت محروم نمی‌کند، با فسخ عقد نیز امکان مطالبه خسارت از بین نمی‌رود (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۲، ص. ۱۸۸) و بر همین بنیاد آنگاه که عامل به تعهد خود مبنی بر زراعت نمی‌پردازد، فسخ مزارعه [از سوی مزارع] مانع از خواستن اجرت‌المثل نسبت به منافع گذشته نیست و به نظر می‌رسد که مانع از درخواست خسارت عدم انجام تعهد نیز نباشد، جز اینکه فسخ مزارعه از ورود پاره‌ای ضررها جلوگیری می‌کند و از میزان خسارت می‌کاهد (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۲، ص. ۲۰۱).

بنابراین دکتربین حقوقی نیز همچون فقه علاوه بر آنکه از قابلیت جبران خسارت ناشی از فسخ قرارداد حمایت کرده، مبنای این مسئولیت را قاعده غرور دانسته است.

### ۳-۲-۳. رویه قضایی

سخن گفتن از رویکرد رویه قضایی در این خصوص و راهکار دادگاه‌ها برای جبران خسارت ناشی از فسخ چندان ساده نیست؛ اما دست‌کم در برخی موارد، می‌توان تمایل ایشان را به استفاده از معیار کاهش ارزش پول در فرض فسخ قرارداد مشاهده کرد. در یک مورد خواهان خواسته‌ای تحت عنوان فسخ قرارداد عادی مورخه ۱۳۸۲/۱۱/۳۰ و استرداد ثمن دریافتی به مبلغ بیست و پنج میلیون تومان با احتساب غرامات وارده و خسارات دادرسی مطرح می‌کند. دادگاه عمومی شهرستان رباط کریم با پذیرش خواسته خواهان «ضمن صدور حکم به تأیید اعلام فسخ قرارداد عادی مورخه ۱۳۸۲/۱۱/۳۰، حکم به محکومیت خواندگان به پرداخت مبلغ بیست و پنج میلیون تومان بابت اصل ثمن و پرداخت مابه‌التفاوت مبلغ فوق از تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۱۷ تا استیفای کامل بر اساس شاخص سالانه اعلامی از سوی بانک مرکزی و مبلغ پنج میلیون ریال هزینه دادرسی صادر می‌نماید». این رأی به موجب دادنامه شماره ۹۲۰۵۶۳ مورخه ۱۳۹۲/۰۲/۳۱ شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران تأیید شده است. در واقع دادگاه به مانند آنچه در رأی وحدت رویه ۷۳۳ آمده و حتی پیش از شکل‌گیری وحدت دیدگاه در دیوان عالی کشور مبنی بر مطالبه غرامت ناشی از کاهش ارزش ثمن در فرض مستحق‌لغیر در آمدن مبیع، حکم به پرداخت غرامت ناشی از کاهش ارزش ثمن داده است.

### نتیجه‌گیری

رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ در مقام ارائه تفسیری الزام‌آور از مفهوم غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی، معیار خفیف و نه چندان تسلی‌بخش کاهش ارزش پول بر بنیاد شاخص بانک مرکزی را برگزید. این معیار بر پایه مبنای خود، قابلیت توسعه به سایر اسباب بطلان و فسخ قرارداد را داراست و بنابراین هر گاه یکی از متعاقدين به واسطه اقدامات طرف مقابل مغرور و به لحاظ انحلال قرارداد متحمل خساراتی شده باشد، پرداخت غرامات موضوع رأی وحدت رویه کمترین حمایتی است که می‌توان از او به عمل آورد.

با بررسی موضع قانون‌گذار، دکترین فقهی و حقوقی و تصریح آنان به قابلیت مطالبه خسارت ناشی از فسخ، به سهولت می‌توان از این مدعا دفاع نمود که اگر فسخ قرارداد نتیجه تخلف از اجرای تعهدات و نقض اعتماد طرف قرارداد باشد، اعمال (مبانی) رأی وحدت رویه در رابطه متعاقدين و اعطای این حق به زیان‌دیده که ثمن پرداختی را به همراه غرامات حاصله مسترد نماید، منطقی است و از این حیث تفاوتی میان فسخ و بطلان قرارداد وجود ندارد؛ زیرا سبب مسئولیت در جبران غرامات طرف قرارداد در مواد ۳۸۶ و ۳۹۱ قانون مدنی یکسان و عبارت است از مغرور نمودن طرف قرارداد و ایجاد اعتماد در وی برای انعقاد معامله و صرف هزینه.<sup>۲۴</sup>

تفاوت بیان مقنن در موارد ۳۸۶ و ۳۹۱ قانون مدنی و اینکه در اولی صرفاً از مخارج معامله و مصارف متعارف و در دومی از مطلق غرامات یاد شده است، بیانگر این نتیجه نیست که از منظر قانون مدنی خسارت ناشی از فسخ محدود به موارد احصا شده بوده و بایع بیش از آن مسئولیتی ندارد<sup>۲۵</sup>؛ زیرا آنچه از ماده ۳۸۶ قانون مدنی استنباط می‌گردد، آن است که مقنن به امکان متعاقدين مبنی بر فسخ قرارداد و مطالبه خسارت ناشی از آن صحنه گذارده است؛ لکن این امر که حدود خسارت وارده به چه میزان است، امری موضوعی و خارج از حوزه تقنین است و قابلیت مطالبه آن را نیز می‌بایست با اتکا به اصول مسئولیت مدنی و قراردادی پاسخ گفت و اشاره مقنن به برخی از مخارج هرگز مفید حصر نیست، همچنان‌که عدم اشاره به آن نیز، خللی ایجاد نمی‌نمود.<sup>۲۶</sup> افزون بر این اگر اجرای اصل جبران کامل خسارات در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، جبران خسارت ناشی از کاهش ارزش ثمن پیش‌خریدار به دلیل تخلف پیش‌فروشنده را ایجاب می‌کند (تبصره ماده ۸ ق.پ.س)، دلیلی برای رد آن در دیگر قراردادهایی که به علت تخلف یکی از طرفین آن فسخ می‌شوند، وجود ندارد و انسجام قواعد حقوقی، ارائه یک راه‌حل هماهنگ و منطقی مبنی بر پذیرش آن را ایجاب می‌کند.

## یادداشت‌ها

۱. با مطالعه آثار حقوقدانان می‌توان تصدیق کرد که پیشنهادهای آنان چیزی جز انعکاس و تکرار آرای فقهی نبوده است. آنان غالباً خسارت قابل جبران را چنین احصا نموده‌اند: ۱- هزینه لازم برای انجام معامله، ۲- هزینه‌های لازم برای نگهداری مال مغضوب، ۳- خسارت دادرسی، ۴- عوض منافع مدت تصرف که به مالک پرداخت شده است، ۵- تفاوت مبلغ ثمن و آنچه مشتری به عنوان مثل یا قیمت به مالک داده است (صفایی و رحیمی، ۱۳۹۳، ص. ۴۳؛ امامی، ۱۳۸۴، ج ۱، ص. ۳۱۲).
۲. بر این بنیاد شعبه چهارم دیوان کشور در رأی شماره ۸۳ مورخ (۱۳۱۷/۱/۱۴) اشعار می‌دارد «عوض منافعی که مالک در صورت مستحق‌للغیر در آمدن مبیع مطالبه می‌کند، غرامت محسوب و مشمول مواد قانونی راجع به این موضوع می‌باشد». همین شعبه در رأی شماره (۱۷۲۶) مورخ ۱۳۱۴/۷/۲۶/ غرامات منعکس در ماده ۲۶۳ قانون مدنی را شامل خسارت تأخیر تأدیه ثمنی که مشتری پرداخته نموده، ندانسته است. همسو با این رویکرد شعبه هفت دیوان عالی کشور در رأی شماره ۲۳۱ خود تصریح می‌نماید در صورتی که مبیع مستحق‌للغیر درآید مشتری حق دارد ثمن را استرداد کند، نه اینکه بهای مورد معامله را بخواهد.
۳. آراء فقهای متأخر و معاصر در این زمینه جالب توجه و تا حد زیادی با معیارهای منعکس در رویه قضایی همخوانی دارد. برخی از ایشان از ضرورت جبران کاهش ارزش ثمن یاد کرده‌اند (مکارم شیرازی، ۱۳۹۲، ج ۲، ص. ۴۹۷). از فتوای برخی دیگر می‌توان چنین استفاده نمود که اگر ثمن را به همراه خسارت تأخیر تأدیه‌ای که بر مبنای میزان سود مشارکت محاسبه می‌شود مسترد نماییم، امری خلاف شرع نخواهد بود (میرزای قمی، ۱۳۷۵، ج ۲، ص. ۵۶) و برخی دیگر نیز به صراحت در فتاوای خود از قیمت روز مبیع به عنوان معیاری برای جبران خسارت یاد کرده‌اند (صانعی، ۱۳۸۴، ج ۲، ص. ۱۷۲).
۴. رأی شماره ۹۰۰۳۸۲ صادره از شعبه ۱۵ دادگاه عمومی شهرستان کرمانشاه نمونه‌ای از این رویکرد بوده است. «در حقوق نمی‌توان برای ضمان درک ریشه قراردادی قائل شد؛ زیرا به صراحت ماده ۳۶۵ قانون مدنی عقد فاسد اثری در تملک ندارد و فاقد هر گونه آثاری در رابطه طرفین است. بنابراین مشتری نمی‌تواند انتظار منافع و آثاری را داشته باشد که در صورت صحت عقد حاصل می‌شد؛ در نتیجه غرامات خواهان همان بوده که به عنوان خسارت ناشی از کاهش ارزش پول و قدرت خرید آن بر اساس نرخ شاخص تورم مورد حکم واقع می‌گردد».

۵. چنانکه شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر خراسان در دادنامه شماره ۸۹۰۴۲۳ اظهار می‌دارد «در ضمان قهری آمده هر کس سبب ضرر دیگری گردد باید آن را جبران کند. فلذا حکم به محکومیت تجدیدنظر خوانده به پرداخت مابه‌التفاوت بهای رقبه در زمان انجام معامله و بهای آن به شرح مندرج در نظریه هیئت کارشناسان صادر و اعلام می‌گردد».
۶. بر این بنیاد شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان در دادنامه شماره (۹۰۰۱۸۵) اشعار داشته است «در هر بیعی این توافق ضمنی وجود دارد که هر گاه مبیع از آن دیگری باشد یا انتقال آن ممکن نگردد، ثمن باز گردانده شود. در مورد خسارات نیز چون هر یک از طرفین مالکیت خود را در آن توافق ضمناً تضمین کرده و به اعتبار همین تضمین بیع واقع شده است، پس هر گاه مبیع ملک دیگری درآید، متخلف باید علاوه بر استرداد ثمن مابه‌التفاوت ثمن و ارزش ملک را که به واسطه اقدام فروشنده از آن محروم شده، به عنوان غرامت بپردازد. امری که در مورد مستحق‌الغیر در آمدن مهریه بنا بر تصریح بند (۳) ماده (۱۱۰۰) قانون مدنی مورد پذیرش قانون‌گذار قرار گرفته است».
۷. شاید بتوان گفت این رویکرد نیز بیانگر برداشتی از عدالت بوده که ممکن است همواره منصفانه نباشد. برای نمونه در یک پرونده فروشنده بی‌خبر از دسیسه دست‌های پیشین، ملکی را در سال ۱۳۷۵ به قیمت ۳۰ هزار تومان به دیگری انتقال داده و حال تعلق مورد معامله به غیر محرز گردیده بود. به یمن اجرای طرح‌های شهری و تغییر کاربری قیمت روز ملک اکنون بالغ بر دو میلیارد شده و این پرسش را پیش می‌کشد که این شخص باید تاوان کدام اشتباه یا تقصیر خود را بدهد. آیا الزام او به پرداخت غرامت ۲ میلیاردی عادلانه است! بر این اساس شاید بتوان گفت پرداخت قیمت روز مبیع، همیشه عادلانه نیست. به تعبیر دکتر کاتوزیان: عدالتی که مبنای صدور رأی قرار می‌گیرد نسبی است. در پاره‌ای موارد دادگاه‌ها از نظر حفظ عدالت تصمیمی می‌گیرند که در سایر دعاوی ممکن است عادلانه و درست نباشد. بر این بنیاد پیشنهاد بعضی از حقوق‌دانان مبنی بر آنکه در این نزاع می‌بایست متغیرهایی همچون علم و جهل فروشنده، استفاده و عدم استفاده از ثمن و... را لحاظ کرده و از صدور حکم نوعی خودداری شود، ریشه در نسبی بودن مفهوم عدالت در این‌گونه دعاوی دارد (خدابخشی، ۱۳۹۲، ص. ۳۸۱ به بعد).
۸. در دیدگاه دورکین دادرسی در دعاوی ساده حکم را بی‌دشواری به دست می‌آورد؛ زیرا تاریخ حقوق در تفسیر حکم این دعاوی، با چندگانگی مواجه نشده است و رویه قضایی و دکتربین در استنباط از قانون حاکم بر پرونده یکسال عمل کرده است، اما در تاریخ دعاوی دشوار رویه قضایی و دکتربین چند تفسیر از قاعده حقوقی حاکم بر آن عرضه کرده و یا چند قاعده حقوقی

متفاوت را بر آن حاکم دانسته است - ممکن است وصف یک دعوی در گذر زمان از ساده به دشوار و بالعکس تغییر یابد (جعفری‌تبار، ۱۳۸۸، ص. ۹۱).

۹. رأی شماره «۹۵۰۹۹۷۰۹۰۸۵۰۰۲۹۵» شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور نیز همین تفسیر را تأیید نموده است.

۱۰. با توجه به اینکه رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ دیوان عالی کشور ناظر به ثمن معامله است که حسب سوابق مربوطه ثمن وجه نقد بوده، بنابراین محاسبه کاهش ارزش پول رایج می‌باید با توجه به ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی بر مبنای شاخص بانک مرکزی محاسبه گردد.

۱۱. هر یک از این تحلیل‌ها در رویه قضایی نیز طرفدارانی دارد. در دادنامه شماره ۹۴۰۰۳۲ مورخ ۹۴/۱۰/۱۳ صادره از شعبه ۱۲ دادگاه عمومی سندج آمده است (ثمن و غرامات دو امر متفاوت و مجزا بوده و جبران کاهش ارزش ثمن پرداخت همان مبلغ سابق است و نه غرامت. به همین جهت ولو به فرض علم مشتری به وجود فساد، جبران کاهش ارزش پول وی منتفی نخواهد بود). در برابر شعبه اول دادگاه عمومی شهرستان کامیاران در دادنامه شماره ۹۵۰۶۲۱ مورخ ۱۳۹۵/۸/۸ کاهش ارزش ثمن را در زمره غرامات دانسته که مشتری آگاه از بطلان بیع از دریافت آن محروم خواهد بود (آنچه مانع از گرفتن خسارت می‌شود، آن است که زیان‌دیده نیز مقصر باشد. چندان که بتوان گفت به ضرر خویش اقدام کرده است و بی‌شک در فرض علم مشتری به فساد عقد، مشارالیه نمی‌تواند از بابت بطلان خسارت بخواهد و بر این بنیاد خواهان مستحق خسارت تأخیر ثمن پرداختی نه از تاریخ تحویل ثمن بلکه از تاریخ مطالبه است).

۱۲. در باب تسری راه‌حل رأی وحدت رویه ۷۳۳ به سایر اسباب بطلان قرارداد تردیدها کمتر است و رویکرد دکترین فقهی و حقوقی و رویه قضایی در این باب مساعد به نظر می‌رسد. فقیه نام آشنا سید یزدی (ره) با صراحت تمام هر عقد فاسد را هر چند که دلیل بطلانش با عدم مالکیت فروشنده مرتبط نباشد، به دلیل اینکه خسارات خریدار، ناشی از خدعه فروشنده است از مصادیق قاعده غرور دانسته و بر این بنیاد، غرامات را قابل جبران می‌داند. «بناء علی ما قلنا من تحقق الغرور فی مطلق العقود الفاسده اذا كان المشتري جاهلاً بالفساد» (یزدی، ۱۳۷۸، ج ۱، ص. ۱۸۲).

ایشان این حکم را در خصوص محجورین نیز مجری دانسته و رجوع به ایشان برای درخواست غرامات را بدون اشکال می‌داند. حقوقدانان نیز به این معنا تصریح کرده‌اند که ضمان درک تنها به فرض فروش مال دیگری اختصاص نداشته و آن را شامل هر موردی

می‌دانند که عقد فاسد بوده و تملیک را ناممکن سازد (کاتوزیان، ۱۳۸۲، ج ۴، ص. ۲۹۹). به تبع دکترین، رویه قضایی نیز انحصار حکم به معامله فضولی را فاقد مبنای حقوقی دانسته و غرامات مصرح در ماده ۳۹۱ قانون مدنی و رأی وحدت رویه ۷۳۳ را در سایر اسباب بطلان نظیر مرهونه بودن مورد معامله، عدم قدرت بر تسلیم مورد معامله و حجر متعاقدين اعمال نموده است (دادنامه‌های شماره ۹۵۰۹۹۷۸۷۱۷۰۰۰۳۴۰، ۹۵۰۹۹۷۸۷۱۷۰۰۰۲۰۵، شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان و ۸۷۰۹۹۷۵۱۳۳۳۰۱۸۷۰ شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان خراسان رضوی). جبران خسارت ناشی از بطلان در اصول اروپایی حقوق قراردادها (ماده ۴: ۱۱۷) و اصول قراردادهای تجاری بین‌المللی اونیورسا (ماده ۳: ۱۸) هم، مورد پذیرش قرار گرفته است.

۱۳. محقق حلی به قائلین به این نظر اشاره می‌کند: «فقد قيل: یضمنه الغاصب لا غیر لانه سبب الاتلاف».

۱۴. مشتری يرجع بذلک کله علی البایع مع الجهل بکون المبیع لغیر البایع او ادعاء البایع الاذن فی البیع اذا لم یحصل للمشتري نفع فی مقابله لنفی الضرر و الاضرار (سبزواری، ۱۴۲۳، صص. ۴۵۰-۴۵۱).

۱۵. برخی از حقوق‌دانان مفاهیم غرور و تقصیر را قابل جمع دانسته و اظهار داشته‌اند «غار در هر شرایطی مرتکب تقصیر می‌گردد؛ زیرا هر کسی موظف است طوری رفتار نماید که موجب اضرار دیگران نشود (قاسم‌زاده، ۱۳۷۷، ص. ۱۰) حال آنکه این‌گونه نیست و شخص می‌تواند غار باشد، بدون آنکه مقصر به شمار آید، بنابراین مبنای مسئولیت غار تقصیر نیست، بلکه استناد زیان به اوست.

۱۶. تفسیر منطقی قانون (به ویژه توجه به تبصره ماده ۲ و ماده ۱۸) ایجاب می‌کند منع دریافت خسارت در این ماده را ناظر بر ارش بدانیم که با فسخ قرارداد، مطالبه آن متفی است و بنابراین باید گفت این قانون نیز حکمی در خصوص خسارت ناشی از کاهش ارزش ثمن ندارد.

۱۷. مسئله غرامت ناشی از فسخ قرارداد و خسارات وارده بر هر یک از ذوالخیار و من علیه الخیار کما بیش مغفول واقع شده و تنها در یکی دو تألیف حقوقی از این موضوع یاد شده است.

۱۸. مسئولیت بایع در جبران غرامات مشتری موضوع ماده ۳۸۶ قانون مدنی مسئولیتی قراردادی است. جهت ملاحظه نظر مخالف (ایزانلو و پاک‌نیت، ۱۳۹۱، صص. ۴۲ و ۷۰).

۱۹. بر مبنای این اصل می‌توان گفت، حتی در مواردی مانند خیار غبن، تخلف از شرط صفت، خیار رؤیت و تخلف از وصف و غیره در صورت تمایل زیان‌دیده به ابقای قرارداد، وی باید

- بتواند خساراتش را از طرف مقابل دریافت کند و اختصاص مطالبه خسارت (ارش) به عیب مبیع، فاقد پشتوانه عقلی و منطقی است.
۲۰. این رویکرد با اصول اروپایی حقوق قراردادها (ماده ۸: ۱۰۲)، اصول قراردادهای تجاری بین‌المللی اونی‌دورا (۷-۳-۵) و کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا (مواد ۴۵، ۶۱) سازگار است.
۲۱. انه يرجع بجمع ماغرمه.
۲۲. اگر در مورد دو ماده قبل معامله فسخ شود باید علاوه بر ثمن مخارج معامله و مصارف متعارف را که مشتری نموده است بدهد.
۲۳. با پذیرش این تحلیل تفاوتی ما بین مواد ۳۵۵ و ۳۸۶ قانون مدنی نیست و در هر دو مورد می‌توان علاوه بر فسخ مطالبه خسارت نمود (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۱، ص. ۲۷۹).
۲۴. لو اغفل احد آخر فی ضمن عقدالمعاوضه یضمن ضرر (کاشف الغطاء، ۱۳۵۹، ج ۱، ص. ۲۶۳).
۲۵. این تمایز در دادنامه شماره ۹۰۰۱۸۵ مورخه ۱۳۹۰/۳/۹ صادره از شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان ملاحظه می‌شود. «برخلاف ماده ۳۸۶ قانون مدنی، در بحث خیارات که خسارت را منحصر به مخارج معامله و مصارف متعارف کرده است در مواد ۳۹۱ و ۲۶۳ آن قانون غرامت احصا نشده است، [بنابراین] بر اساس اصل جبران کامل خسارات هر آنچه که عرفاً خسارت محسوب می‌شود، مورد ضمان بایع فضولی است».
۲۶. در قلمرو فقه نیز فقیهانی که موافق محاسبه نرخ تورم در فرض بطلان معامله‌اند، بر اعمال همین معیار در فرض فسخ قرارداد فتوا داده‌اند (گنجینه استفتانات قضایی، سؤال ۶۵۲۳).

#### کتابنامه

۱. امامی، حسن (۱۳۸۴). حقوق مدنی. تهران: کتابفروشی اسلامیة.
۲. انصاری، مرتضی (۱۴۲۰ق). مکاسب. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
۳. ایزانلو، محسن و پاک‌نیت حسن (۱۳۹۱). «مطالعه ماهوی و آئین دادرسی جمع و انتخاب مسئولیت قهری و قراردادی». فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، ۱(۴۲).
۴. بحرانی، یوسف (۱۳۳۳). حدایق‌الناظره فی احکام العقده الطاهره. قم: مؤسسه نشر اسلامی.
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۱). مجموعه محشی قانون مدنی. تهران: گنج دانش.
۶. جعفری تبار، حسن (۱۳۸۸). فلسفه تفسیری حقوق. تهران: شرکت سهامی انتشار.
۷. حسینی مراغی، میرعبدالفتاح (۱۴۱۸ق). العناوین. قم: مؤسسه نشر اسلامی.
۸. خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۲). حقوق دعاوی: تحلیل فقهی - حقوقی. تهران: سهامی انتشار.
۹. خویی، ابوالقاسم (۱۴۲۰ق). مصباح الفقاهه. قم: انتشارات داوری.



۱۰. رنجبر، مسعودرضا (۱۳۸۷). تعیین خسارت ناشی از نقض قرارداد. تهران: میزان.
۱۱. سبزواری، محمدباقر (۱۴۲۳ق). کفایه الاحکام. قم: مؤسسه نشر اسلامی.
۱۲. الشریف، مهدی و سعیدی، سمیه (۱۳۹۳). «تاثیر نوسانات ارزش پول بر جبران خسارت نقدی در دعوی مسئولیت مدنی». پژوهش‌های فقهی، ۴(۱۰).
۱۳. شهیدی، مهدی (۱۳۸۵). مجموعه مقالات. تهران: مجد.
۱۴. شهیدی، مهدی (۱۳۹۲). عقود معین ۱. تهران: مجد.
۱۵. صاحب جواهر، محمدحسن (۱۳۶۸). جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام. قم: دارالکتب اسلامیه.
۱۶. صانعی، یوسف (۱۳۸۴). استفتائات قضایی. جلد دوم، تهران: میزان.
۱۷. صفایی، حسن و رحیمی، حبیب‌اله (۱۳۹۳). مسئولیت مدنی. تهران: سمت.
۱۸. قاسم‌زاده، سیدمرتضی (۱۳۷۷). «رابطه غرور و تقصیر». مجله دیدگاه‌های حقوقی، ۱۰ و ۱۱.
۱۹. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۲). عقود معین. جلد چهارم، تهران: سهامی انتشار.
۲۰. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۱). عقود معین. جلد اول و دوم، تهران: سهامی انتشار.
۲۱. کاشف‌الغطاء، محمدحسین (۱۳۵۹ق). تحریرالمجله. قم: مکتبه المرتضویه.
۲۲. گرجی، ابوالقاسم (۱۳۶۵). مقالات حقوقی. تهران: وزارت ارشاد اسلامی.
۲۳. محقق حلّی، جعفر بن حسن (۱۴۰۹ق). شرایع الاسلام. قم: انتشارات استقلال.
۲۴. محقق داماد، مصطفی (۱۳۸۵). قواعد فقه: بخش مدنی. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
۲۵. مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۷۶). انوار الفقاهه: کتاب‌البیع. قم: مدرسه امام علی بن ابی‌طالب (علیه‌السلام).
۲۶. مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۹۲). استفتائات جدید. قم: قدس.
۲۷. موسوی اردبیلی، عبدالکریم (۱۳۷۹). فقه‌المضاربه. قم: جامعه المفید.
۲۸. میرزای قمی، ابوالقاسم (۱۳۷۵). جامع‌الشتات. قم: کیهان.
۲۹. یزدی، محمدکاظم (۱۳۷۸). حاشیه مکاسب. تهران: مؤسسه اسماعیلیان.