

قلمرو جبران خسارت

در پرتو رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ دیوان عالی کشور*

□ مرتضی حاجی پور^۱

چکیده

در معامله با مال غیر، زمانی که مالک به مال خود رجوع می‌کند، با کشف فساد معامله، بایع مکلف به استرداد ثمن به مشتری است. در این میان، مسئولیت بایع از جهت ضمان درک و جبران غرامات وارده به مشتری جاهل، این مسئله را مطرح می‌نماید که برای جبران کاهش ارزش ثمن، چه ضابطه و معیاری برای محاسبه وجود دارد؟ رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ دیوان عالی کشور گامی مهم در پاسخ به این معضل حقوقی است. ولی باز در خصوص قلمرو جبران خسارت موضوع رأی دیوان، اختلاف نظر وجود دارد. برخی آراء، معیار جبران را در تکلیف بایع به استرداد ثمن بر مبنای نرخ اعلامی بانک مرکزی می‌دانند؛ در حالی که برخی دیگر، بایع را متعهد به جبران ارزش روز مبیع می‌دانند. این تحقیق به روش تحلیلی، رأی مذکور را مورد ارزیابی قرار می‌دهد. به اجمال می‌توان گفت که جبران تورم پول بر اساس معیار اعلامی بانک مرکزی، قادر به جبران خسارات

می‌باشد و تحمیل تعهدی فراتر از آن، در تضاد با مبنای ضمان درک است.
واژگان کلیدی: غرامت، ثمن، کاهش ارزش پول، جبران خسارت، رأی
 وحدت رویه.

مقدمه

مطابق قاعده، تصرف شخص فاقد سمت در امورات فرد دیگر ممنوع است؛ مگر اینکه مجوز اقدام، به حکم قرارداد یا قانون، داده شده باشد. بنابراین هر گونه تصرف در مال دیگری بدون اخذ مجوز به لحاظ تکلیفی ممنوع است و به لحاظ حکمی، قرارداد منعقدشده را در وضعیت تزلزل قرار می‌دهد. در صورتی که مالک عمل انجام‌شده را تنفیذ نماید، عمل از آغاز معتبر قلمداد می‌شود و در صورتی که عمل انجام‌شده با واکنش رد مواجه شود، معامله انجام‌شده با وضعیت بطلان مواجه می‌شود؛ گویی که هیچ عملی در عالم واقع انجام نشده است. عنوان ضمان دَرک مبیع موضوع م. ۳۹۰ به بعد قانون مدنی به این بحث اختصاص دارد. مطابق این عنوان، عدم تعلق مورد معامله به غیر، بر عهده بایع می‌باشد. در صورتی که خلاف امر مذکور روشن شود، ضمان معاوضی (استرداد ثمن) بر عهده وی خواهد بود. آنچه اهمیت بحث را دو چندان می‌کند این است که در غالب موارد، ثمن معامله پول است که ارزش آن در طول زمان تنزل می‌یابد و این تنزل، منشأ بسیاری از نابسامانی‌های اقتصادی و بروز دعاوی متعدد در رابطه با تعهدات مالی در محاکم است و کاهش یا افزایش ارزش آن، بر تعادل عوضین و تعهدات طرفین تأثیرگذار خواهد بود و گاهی تأثیر نوسانات ارزش پول آن‌قدر فاحش است که کاملاً موازنه را بر هم زده و عدالت معاوضی در معاملات را به نفع یکی و به ضرر دیگری نامتوازن می‌نماید.

مسئولیت بایع به استرداد ثمن، یکی از مباحث مهم مربوط به بحث است. زمانی که شخصی مال غیر را می‌فروشد و بعداً با رجوع مالک به مال خود، حکم بر فساد معامله می‌گردد، آیا با صرف استرداد عین ثمن (وجه نقد) بایع فضولی از مسئولیت رهایی خواهد یافت یا خیر؟ رأی شماره ۱۳۹۳/۰۷/۱۵-۷۳۳ دیوان عالی کشور که در باب تفسیر واژه «غرامات» مذکور در ماده ۳۹۱ قانون مدنی آمده است، گامی است که در این

خصوص برداشته شده است. ولی رأی مذکور علی‌رغم وضوح ظاهری، باعث اختلاف تفاسیر جدیدی بین حقوق‌دانان در ارائه نظر، و بین قضات در صدور رأی شده است. در این تحقیق بر آنیم که رأی مذکور را با رویکردی نو تحلیل و تفسیر نماییم. در این راستا، تحقیق در چند بند تنظیم شده است: بند ۱ به ضمان درک و گستره آن اختصاص یافته است. بند ۲ به مفهوم کاهش ارزش ثمن می‌پردازد. در بند ۳ شیوه‌های جبران کاهش ارزش ثمن ارزیابی می‌شود. در بند ۴ ضابطه مختار مورد بررسی قرار می‌گیرد و در نهایت یافته‌های پژوهش ارائه می‌شود.

۱. ضمان درک و مبنای آن

«ضمان» از ریشه «ضَمَنَ» برای بیان احاطه و شمول است. در لغت به معنای پذیرفتن، پناه دادن و ملتزم شدن به چیزی یا امری می‌باشد (عمید، ۱۳۷۱: ۸۳۷). درک به معنای قعر شیء و لحوق (ضمیمه شدن و تابع گردیدن) است (کاتوزیان، ۱۳۷۶ الف: ۲۲۱/۱؛ قاسم‌زاده و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۵۰). همچنین درک به معنای جبران کردن و در معنایی دیگر به مفهوم فساد است (شکاریان، ۱۳۹۵: ۱۴۶). این واژه در آیه ۴۴ سوره نساء نیز آمده است.^۱ مقصود از ضمان درک این است که چنانچه مبیع مستحق للغير درآید، پس از اینکه مالک معامله را رد نمود، خریدار می‌تواند نسبت به استرداد ثمن اقدام نماید و در صورت جهل، کلیه غرامات وارده را از بایع مطالبه کند. بنابراین منظور از «ضمان» در ترکیب ضمان درک، ضمان معاوضی یا همان تکلیف به بازگرداندن ثمن است و مفهوم «درک» تعلق مال به شخص ثالث است (کاتوزیان، ۱۳۷۶ الف: ۲۲۲/۱).

مواد ۲۶۳ و ۳۹۱ ق.م. از واژه «غرامات» و ماده ۳۶۵ از واژه «خسارت» استفاده نموده است. غرامت در لغت به معنای «خسران، زیان، خسارت، مشقت و دادن مال از روی کراهت» است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۷: ۴۸۸-۴۹۰). در تفاوت غرامت و خسارت گفته می‌شود:

«غرامت فقط موارد ناشی از فریب را شامل می‌شود؛ در حالی که خسارت کلی‌تر

۱. «إِنَّ الْمُنَافِقِينَ فِي النَّارِ الْأَسْفَلِ مِنَ النَّارِ وَلَنْ يَجِدَ لَهُمْ نَصِيرًا»؛ همانا منافقان در طبقه زیرتر آتش هستند و هرگز برای ایشان یابوری نمی‌یابی.

است و اعم از موارد فریب یا غیر فریب می‌گردد. به علاوه، خسارت می‌تواند در قرارداد مشخص باشد؛ در حالی که غرامت، قهری و غیر قابل پیش‌بینی است» (رستمی چلکاسری و همکاران، ۱۳۹۳: ۵۰).

به نظر می‌رسد قانون‌گذار در مواد مذکور دو لفظ «غرامات» و «خسارت» را به یک معنا به کار برده است.

یکی از مباحث مهم در ضمان درک به منشأ آن برمی‌گردد. در بند ۲ ماده ۳۶۲ قانون مدنی، «ضمان درک» از آثار بیع صحیح تلقی شده است؛ در حالی که مطابق ماده ۳۹۰ به بعد ق.م.، ضمان درک مبتنی بر مسئولیت مدنی است؛ زیرا ناشی از بیع باطل فرض شده است، در حالی که یکی از شرایط مسئولیت قراردادی، صحت قرارداد منشأ مسئولیت است.

دکترین نیز در خصوص موضوع وحدت نظر ندارند؛ برخی بر این نظرند که مسئولیت بایع نسبت به استرداد اصل مال بر مبنای ضمان علی‌البدن ناشی از حکم قانون است؛ در حالی که مسئولیت شخص به جبران خسارات، ناشی از بطلان قرارداد مبتنی بر توافق ضمنی طرفین است و از این رو مستقل از قرارداد اصلی است که حکم به بطلان آن داده شده است. شکل این توافق بدین صورت است که اگر معلوم شود معامله باطل است و مبیع نمی‌تواند به دست طرف مقابل برسد، بایع باید خسارات وارده را جبران نماید (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۹۳-۹۴). برخی دیگر بر این باورند که مقصود از ضمان درک این است که شخص به ادعاهای ثالث نسبت به مبیع پاسخ دهد. این تعهد با انعقاد قرارداد خاتمه نمی‌یابد و در هر حال لازم است که بایع بر مبنای آن تعهد اولیه، به این ادعاها پاسخ دهد. این تعهد، ریشه قراردادی دارد و ماده ۳۶۲ ق.م. نیز ناظر بر این تعهد است. ولی اگر بایع نتواند به ادعاهای ثالث پاسخ دهد و فساد معامله معلوم گردد، باید خسارات ناشی از بطلان معامله را تقبل نماید. مبنای این تعهد، قانون است (باریکلو، ۱۳۸۹: ۴۰).

تعیین مبنای قراردادی یا غیر قراردادی مسئولیت دارای اثر است. مسئولیت قراردادی

۱. «علی‌البدن ما أخذت حتی تؤدیه».

عبارت است از التزام متعهد به جبران خسارتی که در نتیجه تأخیر یا عدم اجرای قرارداد به طرف مقابل او وارد می‌شود (قاسم‌زاده، ۱۳۸۸: ۲۳۰). بنابراین نخستین شرط مسئولیت قراردادی، وجود پیمانی نافذ میان زیان‌دیده و خواننده دعواست و بطلان یا فسخ آن، بنیان مسئولیت را از بین می‌برد؛ چرا که خواننده بایستی از اجرای تعهد امتناع کرده باشد (کاتوزیان، ۱۳۷۶: ب: ۱۵۰). برخی اساتید اظهار می‌دارند که حکم ماده ۳۶۲ قانون مدنی، مبنی بر اینکه ضمان درک جزء آثار بیع صحیح می‌باشد، منطبق بر موازین حقوقی است؛ با این توضیح که عقود صحیح به دو دسته تقسیم می‌شوند: الف) عقد صحیح فعلی، ب) عقد صحیح تأهلی. دسته دوم عقود هستند که اهلیت و قابلیت تبدیل به عقد صحیح و کامل را دارند، فلذا باطل نمی‌باشند. در معامله فضولی به عنوان یکی از مصادیق معاملات غیر نافذ، معامل فضولی خواه برای خود معامله کند یا برای مالک، قصد انشاء دارد؛ لیکن به علت فقدان رضای مالک، معامله‌ای کامل محسوب نمی‌شود و با الحاق رضای مالک، آن قرارداد کامل شده و آثار خود را از روز انعقاد به بار می‌آورد (صفایی، ۱۳۸۲: ۱۷۹/۲). با این اوصاف، قانون‌گذار در ماده ۳۶۲، از بیع صحیح معنای عام آن را در نظر دارد و بند دوم آن ماده ناظر به بیع صحیح به قید تأهلی است، نه بیع صحیح فعلی.

در مقابل، مسئولیت غیر قراردادی عبارت است از تکلیف شخص به جبران زیانی که در اثر عمل نامشروع خارج از قرارداد به دیگری وارد شده است. بر این اساس، تفاوت اساسی مسئولیت قراردادی و خارج از قرارداد آن است که مسئولیت قراردادی به قرارداد، و مسئولیت قهری به قانون پیوند می‌خورد (صفایی و رحیمی، ۱۳۹۳: ۶۲ و ۸۷). در واقع، ضمان درک فروشنده مبتنی بر عقد باطل بوده و الزام او به رد ثمن به خریدار، با توجه به ضمان مقبوض به عقد فاسد، به ویژه با عنایت به بخش نخست قاعده فقهی «کُلُّ عَقْدٍ یَضْمَنُ بِصَحیحِهِ یَضْمَنُ بِفَاسِدِهِ وَ کُلُّ عَقْدٍ لَا یَضْمَنُ بِصَحیحِهِ لَا یَضْمَنُ بِفَاسِدِهِ» توجیه می‌شود (ابوعطا، ۱۳۸۵: ۱۹). بنابراین تکلیف بایع به استرداد ثمن، نتیجه بیع صحیح نمی‌باشد؛ چرا که اگر مبیع، ملک دیگری باشد، عقد درست نیست و اگر عقد درست باشد، مبیع نمی‌تواند ملک دیگری فرض شود و حق این بود که قانون مدنی بر خلاف حکم مقرر در ماده ۳۶۲، ضمان درک را نتیجه فساد معامله و ناشی از

حکم قانون بدانند، نه آثار بیع درست (کاتوزیان، ۱۳۹۴: ۲۲۳؛ شهیدی، ۱۳۸۲: ۴۷؛ امامی، ۱۳۷۷: ۴۵۶/۱). نتیجه همین رویکرد است که اگر پس از تأدیه ثمن از طرف شفیع به مشتری و اخذ به شفعه، مبیع مستحق للغير درآید، کشف می‌شود که بیع باطل و مشتری مالک مبیع نبوده است. بنابراین شفیع در تملک مبیع که متفرع بر مالکیت مشتری است نیز ذی حق نمی‌باشد. ماده ۸۱۳ ق.م. مقرر می‌دارد: «در بیع فاسد حق شفعه نیست».

در بیان مبنای مسئولیت بایع در استرداد ثمن علاوه بر علی‌الید، می‌توان به نظریه داراشدن بلاجهت اشاره کرد؛ مشتری مجاناً مال خود را به فروشنده تملیک نکرده، بلکه به عنوان عوض مبیع داده است و چون مال فروشنده نبوده و مالک هم اجازه نکرده و بالتیجه بایع مالک ثمن نشده است، پس باید عین ثمن را در صورت بقای آن، و یا مثل یا قیمت را در صورت تلف به مشتری برگرداند (حائری شهاباغ، ۱۳۸۷: ۳۸۱/۱؛ طالب احمدی، ۱۳۸۹: ۱۹۰). به بیان دیگر، مبنای مسئولیت بایع به استرداد ثمن، تصرف بدون مجوز شرعی نسبت به ثمن است؛ هرچند متصرف با اذن و رضایت مالک، مال را تصرف کرده، ولی چون هنگام تصرف، اراده وی بر پرداخت عوض مستقر شده، لذا رضایت مالک کافی نیست و متصرف ضامن می‌باشد و در مبنای مسئولیت بایع به جبران خسارات مشتری جاهل می‌توان به قاعده غرور (عاملی جبعی، ۱۴۱۳: ۱۶۰/۳؛ محقق داماد، ۱۳۹۳: ۱۷۲)، تسبیب، لاضرر و... استناد کرد.

۲. گستره مسئولیت بایع

ماده ۳۹۱ ق.م. مقرر می‌دارد:

«در صورت مستحق للغير برآمدن کل یا بعض از مبیع، بایع باید ثمن مبیع را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، بایع باید از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید».

مطابق این ماده، مسئولیت اصلی بایع فضولی، استرداد ثمن معامله و خسارات ناشی از آن است. در خصوص تکلیف بایع به استرداد ثمن، سه رویکرد مطرح شده است: برخی بر این نظرند که هر گاه مشتری، به استحقاق غیر نسبت به مبیع آگاه باشد، حق مراجعه به فروشنده جهت استرداد ثمن را نخواهد داشت (موسوی خویی، بی‌تا: ۳۵۱/۴؛

خوانساری نجفی، ۱۴۱۸: ۲۹۴. برخی دیگر بر این باورند که در صورت وجود عین ثمن، مشتری حق رجوع دارد؛ ولی در صورت تلف عین ثمن و علم مشتری به مستحق للغير بودن مبیع، مشتری حق رجوع نخواهد داشت (علامه حلی، ۱۴۱۳: ۵۶/۵) و بالاخره نظر عده‌ای دیگر آن است که اگر به علت فضولی بودن معامله، مشتری نتواند مبیع را تملک کند، به خاطر عدم وجود چیزی که موجب خروج ثمن از ملکیت مشتری شده است، می‌تواند به بايع مراجعه کند؛ اعم از اینکه عالم به فضولی بودن باشد یا جاهل؛ و خواه ثمن موجود باشد و خواه تلف شده باشد (طباطبایی حکیم، ۱۳۷۱: ۲۶۵؛ نجفی، ۱۳۶۸: ۳۰۱/۲۲؛ انصاری، ۱۴۲۲: ۴۸۳؛ موسوی خمینی، ۱۳۸۴: ۴۸۸/۳؛ محقق حلی، ۱۴۰۸: ۸/۲).

نظر سوم با ماهیت تکلیف بايع سازگار است. تکلیف استرداد اصل ثمن، ارتباطی به مسئولیت مدنی بايع ندارد. بنابراین این مسئولیت در هر حال اعم از علم و جهل بايع و مشتری موجود است. ماده ۳۲۶ ق.م. مقرر می‌دارد:

«اگر عوضی که مشتری عالم بر غصب در صورت تلف مبیع به مالک داده است، زیاده بر مقدار ثمن باشد، به مقدار زیاده نمی‌تواند رجوع به بايع کند، ولی نسبت به مقدار ثمن حق رجوع دارد.»

به علاوه، بايع مکلف است خسارات وارده به مشتری را جبران نماید؛ در حالی که مسئولیت بايع به استرداد ثمن، تابع علم و جهل مشتری نیست. مسئولیت بايع بر جبران خسارت، ناشی از معامله مطلق نیست؛ وی در صورتی مسئولیت خواهد داشت که مشتری، عالم به وضعیت حقیقی مورد معامله نباشد. مبنای عدم مسئولیت بايع این است که اولاً، چنین خساراتی مستند به بايع نیست. ثانیاً، مشتری در چنین وضعیتی به ضرر خود اقدام کرده و احترام مال و امور خود را از بین برده و معامله را با احتمال اعلام بطلان معامله پذیرفته است (باقری، ۱۳۸۴: ۱۵۲؛ قاسم‌زاده، ۱۳۸۷: ۲۰۶؛ بادینی، ۱۳۸۴: ۱۷۰). ولی علم و جهل فضول در مسئولیت وی بی‌تأثیر است و حتی خریدار با حسن نیت مال مغضوب یا مسروقه در زمان معامله بعدی آن، فضول تلقی می‌شود و مسئول جبران خسارات طرف معامله با خود می‌باشد (علوی قزوینی، ۱۳۷۵: ۱۲۰).

در خصوص خسارت، این سؤال مطرح است که چه خساراتی قابل مطالبه است؟ بدیهی است خسارتی قابل مطالبه است که مطالبه آن مشروع باشد. بنابراین اگر خریدار

پولی را با نزول معمولی یا زائد بر معمول قرض کرده و اقدام به معامله نموده است، مطالبه وجوهی که به عنوان نزول و فرع پول پرداخته و یا متعهد شده است بپردازد، چون مشروع نیست، ممکن نیست (حائری شهاباغ، ۱۳۸۷: ۱/۳۸۲).

در خصوص جبران خساراتی که به واقع به بار آمده است، اختلافی نیست. بنابراین هزینه‌هایی چون اجاره رستوران جهت مذاکره قرارداد، هزینه‌های تنظیم سند، مخارج معاینه مبیع، اجرت نقل مکان به محل مبیع و خروج از آن و... (نژادزمانی خلیجان، ۱۳۸۹: ۳۶) قابل مطالبه است. همچنین در صورتی که مشتری در مبیع، تعمیراتی انجام داده باشد، هزینه‌های انجام شده قابل مطالبه است. نظریه مشورتی ۷-۹۴۵۲-۱۶/۱۲/۸۳ اداره حقوقی قوه قضاییه مقرر داشته است:

«با توجه به مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ ق.م. در صورت مستحق للغير درآمدن کل یا بعض از مبیع، بایع باید علاوه بر رد ثمن، چنانچه مشتری جاهل به فساد معامله باشد، غرامت وارده به او را نیز بپردازد. غرامت وارده به مشتری علی‌الاصول خسارات و مخارجی است که مشتری در معامله مربوط متحمل می‌شود؛ نظیر مخارج دلالتی و باربری و تعمیرات و امثال آن و...» (ایرانی ارباطی، ۱۳۹۰: ۱۸/۱).

همچنین هزینه دادرسی، حق الوکاله و هزینه کارشناسی در صورت محکوم‌له واقع شدن مشتری، قابل مطالبه است (ماده ۵۱۹ ق.آ.د.م.).

با توجه به اینکه ید مشتری بر مبیع مستحق للغير ضمانتی است، مسئولیت وی در قبال مالک نه تنها ناظر به استرداد اصل مبیع می‌شود، بلکه مالک می‌تواند منافع مبیع را از مشتری مطالبه کند (قمی، ۱۴۱۳: ۳۵). خسارات ناشی از استرداد اصل مبیع به مالک، از طریق رجوع مشتری به بایع فضولی برای بازپس گرفتن ثمن جبران می‌شود؛ مگر اینکه مورد معامله تلف شده باشد و مشتری مبلغ بیشتری جهت تأمین مثل یا قیمت آن در مقایسه با ثمن پرداخت کرده باشد. در این صورت می‌تواند نسبت به مبلغ زیاده از باب تسبیب و غرور به بایع مراجعه کند.

در خصوص عوض منافی که مشتری به مالک می‌پردازد، لازم است بین منافع مستوفات و غیر مستوفات تفکیک قائل شد. در خصوص منافع مستوفات یا بهره‌برداری شده می‌توان گفت که منافع مستوفات، خسارت محسوب نمی‌شود؛ چرا که

در قبال اجرت پرداختی، از منفعت مبیع استفاده شده است.^۱ ولی آنچه مشتری به عنوان عوض منافع غیر مستوفات یا بهره برداری نشده به مالک پرداخته است، غرامت بوده و در فرض جهل مشتری، قابل مطالبه از بایع است (باقری و جوادی، ۱۳۸۸: ۱۲؛ نژادزمانی خلیجان، ۱۳۸۹: ۱۲).

در خصوص مسئولیت بایع به استرداد ثمن که غالباً پول است، این سؤال مطرح است که آیا در صورت کاهش ارزش ثمن، بایع مسئولیتی به جبران آن دارد؟ اگر پاسخ مثبت است، این جبران باید بر چه اساسی انجام شود؛ بر مبنای نرخ اعلامی بانک مرکزی یا بر مبنای ارزش مبیع فروخته شده؟ شمولیت عنوان غرامات موضوع ماده ۳۹۱ ق.م. به کاهش ارزش ثمن، محل اختلاف مراجع قضایی بود تا اینکه رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ صادر شد:

«به موجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد؛ یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می ماند و حسب مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغير 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...».

دیوان عالی در مقام رفع ابهام از واژه غرامت بیان می دارد که در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن، بایع ملتزم به جبران آن است و این جبران منوط به جهل مشتری به مستحق للغير بودن مبیع است. لیکن دادگاه ها باز در تفسیر از رأی وحدت رویه اختلاف نظر دارند؛ به نحوی که هدف رأی وحدت رویه که همان ایجاد یکنواختی در دادگاه ها می باشد، حاصل نشده است. به منظور جستجوی پاسخ، لازم است ابتدا به مفهوم کاهش ارزش پول توجه شود.

۱. برخی اساتید بر این نظرند که مشتری می تواند از این بابت نیز مطالبه خسارت کند؛ زیرا فروشنده مشتری را فریب داده و مشتری تصور می کرده است که در برابر ثمن، مجاناً از منافع مال برخوردار می شود؛ پس باید بتواند نسبت به آنچه در عوض منافع استیفاشده به مالک پرداخته، به بایع غاصب رجوع کند (صفایی و رحیمی، ۱۳۸۹: ۴۳).

۳. پول و کاهش ارزش آن

اقتصاددانان و حقوق‌دانان بیان می‌دارند که پول در مفهوم امروزی، یک ارزش اعتباری مبادلاتی است که اسکناس، نماینده واحد آن است و ارزش مبادلاتی ممکن است با گذشت زمان کاهش یافته و یا به طور استثنایی افزایش یابد، اگرچه مقدار شماره آن ثابت باشد (رئیس‌دانا، ۱۳۷۲: ۱۷). بنابراین ماهیت پول (اسکناس) را می‌توان «قدرت بر خرید در رفع نیازها و احتیاجات و وسیله عمومی سنجش کالا و خدمات و ابزار تسهیل معاملات» تعریف نمود (طاهری، ۱۳۸۰: ۸۷). دارنده اسکناس، مالک قدرت خرید معینی است و می‌تواند با آن قدرت، نسبت به رفع احتیاجات خود اقدام نماید. بنابراین اسکناس نماینده و حاکی از قدرت خاص و معینی بوده که در خود اسکناس اعتبار شده است، نه اینکه خود اسکناس قدرت خرید باشد. بنابراین قدرت خرید عبارت است از کلی طبیعی که متکثرالوجود است در خارج به تکرار افراد؛ یعنی قدرت خرید قرض داده می‌شود و به موجب قرارداد قرض، میزان معینی قدرت خرید به مقتضی منتقل می‌شود و خود اسکناس دخالتی در این طبیعت نداشته و فقط به چنین موجود اعتباری، تحقق و وجود عینی و خارجی می‌بخشد (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۳: ۲۰۱).

کاهش ارزش پول و به تبع آن کاهش قدرت خرید، نتیجه تورم است. تورم یکی از مهم‌ترین آثار اقتصادی پول است و عبارت است از افزایش عمومی و نامتناسب قیمت‌ها که اغلب حالتی مداوم و برگشت‌ناپذیر دارد (امینی و سماواتی، ۱۳۸۶: ۱۳۰). یکی از مهم‌ترین آثار تورم را می‌توان کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری در صنایع مولد و افزایش جذابیت دارایی‌هایی نظیر املاک دانست؛ زیرا قیمت این دارایی‌ها همراه با تورم افزایش می‌یابد. در نتیجه در کوتاه‌مدت نه تنها ارزش پول آن‌ها کاهش نیافته، بلکه افزایش می‌یابد (کرمی و ایزدی، ۱۳۸۳: ۷۲).

بدون تردید تورم بر تعهدات مالی افراد نیز زمانی که قرار است تعهد به وسیله پرداخت پول ایفا شود، مؤثر خواهد بود. گاهی پول، بدل دینی است که مدیون در قبال داین دارد؛ یعنی تعهد اصلی و ذاتی، پرداخت پول نیست، بلکه پول به جای چیز دیگری مثل خسارت پرداخت می‌شود. در این صورت، تورم بر ایفای تعهد مطمئناً مؤثر خواهد

بود و باید کاهش ارزش پول در جبران خسارت لحاظ شود والا طلبکار متضرر خواهد شد. اما گاهی تعهد اصلی، همان پرداخت پول به عنوان دین ذاتی است. در این مورد اختلاف نظر وجود دارد در اینکه آیا می‌توان مازاد بر آنچه را که مورد تعهد بوده است، از متعهد دریافت نمود یا خیر؟ زیرا اگر پول را مثلی بدانیم (فاضل موحدی لنکرانی، بی‌تا: ۲۵۶/۱)، غیر از مثل آن نمی‌توان چیز دیگری داد، وگرنه ربا خواهد بود و اگر آن را قیمی بدانیم، مسئله در اینجا است که آیا ارزش یوم‌الاداء ملاک است یا زمان ایجاد تعهد (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۳: ۲۰۸). از دیدگاه قانونی، پول از اموال عددی و شمارشی است. اما با وجود این، در نتیجه کاهش شدید قیمت پول در سال‌های اخیر، قانون‌گذار در مواردی از این دیدگاه عدول کرده و توجه خود را از تعداد واحد پولی، به میزان قدرت خرید آن معطوف کرده است (باریکلو، ۱۳۹۰: ۸۶).

صرف نظر از اختلافات موجود در قیمی یا مثلی بودن پول، به نظر می‌رسد ماهیت پول چیزی جز ملاکی برای ارزش‌گذاری کالا و خدمات نیست و با تعاریفی که از مال مثلی و قیمی شده است، مغایر می‌باشد. بنابراین زمانی که در اثر تورم، قدرت خرید پول کاهش پیدا می‌کند، مدیون باید آن را جبران نماید و در صورتی مدیون به تعهد خود مبنی بر ادای دین به صورت تام و کامل عمل خواهد نمود که پول را با قدرت خرید فعلی به طلبکار تأدیه نماید و اگر ضامن فقط ضامن ارزش اسمی باشد، از نظر عرف موجب ضرر و زیان برای مضمون‌له خواهد شد (یوسفی، ۱۳۸۹: ۶۴).

نکته مهمی که باید به آن توجه کرد این است که بین کاهش ارزش پول و خسارت تأخیر تأدیه تفاوت وجود دارد. خسارت تأخیر تأدیه ضرری است که به بستانکار به جهت تأخیر مدیون در ادای دین وارد شده است. در این مورد، موضوع تعهد وجه نقد می‌باشد و بستانکار علاوه بر درخواست اجرای اجباری تعهد توسط مدیون می‌تواند از وی خسارت تأخیر تأدیه نیز مطالبه نموده و تحت شرایطی، دادگاه مدیون را به پرداخت آن در حق داین محکوم خواهد نمود و به لحاظ اینکه در اینجا ورود خسارت، مفروض قانون‌گذار است، نیازی به اثبات آن نمی‌باشد (صفایی، ۱۳۸۲: ۲۲۵/۲) و دادگاه در صورت مطالبه و وجود شرایط، مدیون را به پرداخت مبلغی با نرخ معین و مشخص به عنوان تأخیر تأدیه محکوم خواهد نمود. در حالی که کاهش ارزش پول افت مالیت و از

دست رفتن قدرت خرید آن بوده و جبران کاهش این ارزش در واقع ایفای تعهد اصلی است، نه پرداخت خسارت (شهیدی، ۱۳۸۲: ۸۴؛ غریبه، ۱۳۸۷: ۶۳). بنابراین صرف نظر از لزوم محاسبه کاهش ارزش اسکناس و پرداخت این کاهش که جزئی از اصل دین خواهد بود، خسارتی که از تأخیر مدیون در ایفای حق دیگری حاصل می‌شود نیز باید جبران شود (شهیدی، ۱۳۸۲: ۲۷۴). به بیان دیگر، بایع موظف است ثمنی را که دریافت کرده است، با لحاظ جبران ارزش آن مسترد دارد و مشتری ملزم به اثبات شرایط موضوع ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م. نیست؛ چرا که بایع با جبران کاهش ارزش ثمن، به تعهد خود مبنی بر استرداد اصل ثمن عمل می‌کند.

۴. نحوه جبران کاهش ارزش پول

در اینکه بایع مکلف به جبران غرامات وارده به مشتری جاهل است، تقریباً در بین فقها و حقوق دانان اختلاف نظر اساسی وجود ندارد و اختلاف در مصادیق غرامات بروز می‌کند. در اینکه آیا کاهش ارزش ثمن نیز داخل در غرامات می‌باشد یا نه، نظریات مختلفی ابراز شده است:^۱

الف) مشتری صرفاً استحقاق دریافت اصل ثمن و هزینه‌هایی را که در انجام معامله متحمل شده است، دارد و نمی‌تواند کاهش ارزش ثمن را مطالبه نماید. ب) استحقاق مشتری در مطالبه ثمن بر اساس میزان تورم موجود طبق نرخ اعلامی بانک مرکزی، جبران‌کننده خسارات وی می‌باشد. ج) مشتری جاهل (با حسن نیت) حق مراجعه به بایع برای مطالبه قیمت روز مبیع به دلیل افزایش بهای آن را دارد. همچنان که ذکر شد، رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۱۵/۰۷/۱۳۹۳ به جهت اطلاق عنوان غرامات مذکور در ماده ۳۹۱ قانون مدنی صراحتاً اعلام می‌کند که کاهش ارزش ثمن نیز جزء غرامات بوده و بایع مکلف به پرداخت آن در حق مشتری می‌باشد. هرچند رأی وحدت رویه مذکور، بخشی از اختلاف نظرها را برطرف نمود، لیکن در مورد معیار محاسبه کاهش ارزش ثمن، همچنان اختلاف باقی مانده است. در این باره، دو ضابطه ارائه شده که در

۱. برای ملاحظه نظریات فقهی در این باره ر.ک: هاشمی شاهرودی، ۱۳۷۸: ۱۷-۱۵.

ادامه به بیان هر کدام از آن‌ها پرداخته می‌شود:

۴-۱. ضابطه نوعی

با رجوع مالک به مبیع، ذمه بایع به استرداد ثمن به مشتری مشغول می‌شود و فروشنده، مدیون به دینی از نوع وجه رایج می‌باشد. فلذا در صورت تغییر فاحش شاخص قیمت سالانه بر اساس نرخ تورم بانک مرکزی، خسارت تأخیر تأدیه ثمن از تاریخ قبض ثمن توسط بایع تا زمان پرداخت به مشتری محاسبه شده، مورد حکم قرار خواهد گرفت. بر طبق این دیدگاه، قلمرو ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی، هم شامل دیون با منشأ قراردادی و هم شامل دیون غیر قراردادی می‌شود. بنابراین در بحث حاضر، کاهش ارزش ثمن بر مبنای نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی محاسبه خواهد شد؛ چرا که اولاً، معیار مذکور مستند به قانون بوده و به جز آن هر معیار دیگری ارائه شود، دلیل قانونی نخواهد داشت. ثانیاً، قلمرو ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی، عام‌الشمول بوده و هر دینی را با هر منشأی شامل می‌شود. ثالثاً، بایع مکلف به جبران زیان‌های متعارف و عادی قابل پیش‌بینی است و زیان‌های استثنایی و نامتعارف که به طور عادی وقوع آن‌ها پیش‌بینی نمی‌شود، قابل جبران نمی‌باشد (غمامی، ۱۳۸۸: ۲۶). رابعاً، شاخص تورم اعلامی بانک مرکزی، دارای معیاری مشخص و معین برای محاسبه ارزش ثمن از نوع وجه نقد بوده و تابع متغیرهای دیگر بر حسب امکان و ازمنه و تورم‌های یک‌باره و افسارگسیخته نبوده و با عدل و انصاف نیز سازگارتر است.

یکی از فقهای معاصر در پاسخ به این سؤال که: شخصی سال‌ها پیش، ملکی را فروخته و اکنون مستحق للغیر درآمده است، آیا فروشنده ضامن قیمت روز ملک به‌عنوان ضمان درک و خسارات وارده بر اساس نظر کارشناسی است؟ چنین بیان می‌دارد:

«در مفروض سؤال، فروشنده بنا بر احتیاط واجب پول خریدار را با لحاظ کاهش ارزش پول پردازد و حتی‌المقدور مصالحه کند» (منتظری نجف‌آبادی، بی‌تا: ۲۲۸/۳).

اداره حقوقی قوه قضاییه در نظریه شماره ۱۳۹۴/۰۲/۱۹-۴۰۶/۹۴/۷ بیان می‌دارد:

«با توجه به اینکه رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخه ۱۳۹۳/۰۷/۱۵ 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 در امور مدنی بر مبنای شاخص بانک مرکزی محاسبه گردد».

همچنین نظریه مشورتی شماره ۷/۱۱۷۲۴-۷/۳۰-۱۱/۱۳۷۹ بیان داشته است: «منظور از گرامات وارده، خسارت و مخارجی است که مشتری در معامله مربوط متحمل شده است، نظیر مخارج دلالی و باربری و تعمیرات و امثال آن، و افزایش قیمت سوقیه قابل مطالبه نیست. بنابراین ارزش افزوده ملک قابل مطالبه نیست» (معاونت آموزش قوه قضاییه، ۱۳۹۲: ۱۶۶).

در همین راستا، دادنامه مورخ ۱۶/۱۱/۹۶ شعبه ۲ دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ارومیه بیان می‌دارد:

«... با عنایت به اینکه خواننده، دفاع موجهی به عمل نیاورده و اینکه در صورت مستحق‌الغیر بودن مبیع، یابع مکلف به استرداد ثمن معامله و نیز پرداخت گرامات مربوطه در صورت جهل مشتری نسبت به مستحق‌الغیر بودن مبیع می‌باشد، لذا خواسته وکیل خواهان را موجه و قانونی دانسته، مستنداً به مواد... و رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۵/۰۷/۱۳۹۳ دیوان عالی کشور، حکم بر بطلان معامله موضوع قرارداد موصوف نسبت به قطعات ۳۶ و ۴۷ به جهت مستحق‌الغیر بودن آن قطعات و محکومیت خواننده به استرداد چهل میلیون ریال از بابت یک‌سوم ثمن معاملی مربوط به قطعه ۳۶ و نیز هشتاد و هفت میلیون ریال از بابت کل ثمن معاملی قطعه ۴۷ به نرخ روز [کاهش ارزش ثمن] مطابق شاخص نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی از تاریخ ۱۳۸۲/۰۹/۱۷ لغایت وصول کامل محکوم‌به و... در حق خواهان صادر و اعلام می‌نماید و در مورد مطالبه افزایش قیمت مبیع از بابت گرامات وارده توجهاً به اینکه رأی وحدت رویه اعلامی، ناظر به کاهش ارزش ثمن بر اساس نرخ تورم رسمی اعلامی بانک مرکزی بوده و خریدار [خواهان] مستحق دریافت ارزش مبیع مستحق‌الغیر [افزایش قیمت ملک] در چارچوب گرامات نمی‌باشد، لذا مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی حکم بر بی‌حقی خواهان در این خصوص صادر می‌شود...».

این رأی در تطابق با رأی شماره ۲۳۱-۱۹/۶/۱۳۲۲ شعبه ۷ دیوان عالی کشور است که بیان داشته است:

(به موجب ماده ۳۹۱ قانون مدنی در صورتی که مبیع مستحق للغیر درآید، مشتری حق دارد ثمن را استرداد کند و خسارت مطالبه نماید، نه اینکه بهای مورد معامله را بخواهد) (حسینی، ۱۳۹۳: ۱۳۶).

همچنین در قسمتی از اظهار نظر نشست قضایی دادگستری ایوان به تاریخ ۱۳۸۵ بیان شده است:

«... مطالبه غرامات و خسارات وارده، ناظر به کلیه هزینه‌هایی است که به طور مستقیم در اثر انجام معامله صرف و انجام شده باشد و مراد از ثمن، بهای ملک در عقد است [نه قیمت روز ملک]» (معاونت آموزش قوه قضاییه، ۱۳۹۲: ۱۶۷).

در بخشی از دادنامه شماره ۱۲۲۶ در پرونده کلاسه ۸۴/۱۰/۱۴۸۴ که از سوی شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر تهران تأیید شده نیز آمده است:

«... با تصریح ماده ۳۹۱ ق.م. به استرداد ثمن و جبران غرامات، مطالبه ثمن بر مبنای قیمت روز آپارتمان موضوع معامله توجیه قانونی ندارد» (زندى، ۱۳۹۰: ۱۲۴/۹-۱۲۵).

۲-۴. ضابطه شخصی

در این شیوه که به قدرت خرید خاص نیز از آن یاد می‌شود، ارزش مبیع باید بر طبق نظر کارشناسی به نرخ روز سنجیده شود. قائلان به این نظریه معتقدند که بایع با فروش مال غیر به خریدار جاهل سبب شده است که مشتری از حق کسب مشروع خود و منافع حاصل از آن محروم گردد؛ زیرا خریدار به تصور اینکه با سرمایه آن زمان، خود معامله سودآوری برای آینده انجام خواهد داد، سرمایه خود را بابت آن معامله هزینه کرده و مجال هر گونه معامله دیگری از وی سلب شده است. از آنجا که مسبب و عامل سلب این حق کسب مشروع، بایع بوده است، لذا بایع باید علاوه بر استرداد اصل ثمن، ضرر و زیان ناشی از تفویت حق کسب را که عرفاً معادل قیمت روز مبیع در تاریخ ادعای شخص ثالث و تصاحب مبیع توسط وی می‌باشد، به نامبرده پردازد (پورعبدالله، ۱۳۹۲: ۲۳۳؛ یعقوبی احمدآبادی و امین، ۱۳۹۷: ۱۳۲).

به بیان دیگر، ضمان درک برای این است که مبیع از ادعای ثالث محفوظ بماند و بایع ملزم به پاسخ‌گویی به ادعای ثالث نسبت به مبیع باشد و از خریدار در مقابل مدعی

ثالث حمایت نماید. اگر ضمان درک را زیرمجموعه ضمان قهری بدانیم، علی‌الاصول قاعده عام ضمان ید برای اثبات تعهد بایع به بازگرداندن ثمن کافی بود و نیازی به تأسیس نهادی مستقل مانند ضمان درک وجود نداشت (باریکلو، ۱۳۹۴: ۱۵۳). ضامن درک با این توصیف، ابتدائاً ضامن منافع قراردادی است و استداماً ضامن جبران خسارات می‌باشد. با این توضیح که بایع در زمان انعقاد بیع در مقابل خریدار تعهد می‌نماید که وی از منافع مسلم ناشی از بیع در آینده منتفع خواهد شد و اگر مبیع مورد ادعای ثالث قرار گیرد، وی را حمایت خواهد نمود و بعد از انعقاد عقد و قبض ثمن نیز در صورت رجوع مالک (ثالث) به مبیع، به لحاظ محروم شدن وی از منافع مسلم ناشی از عقد، خسارات وی را جبران خواهد نمود؛ یعنی علاوه بر ضمانت عین ثمن، ضامن مبیعی که مستحق للغیر درآمده نیز می‌باشد.

یکی از فقها در این باره چنین فتوا داده است:

«قطع نظر از اینکه غرامت در متن عقدی شرط شده و شرط لزوم وفا دارد، فروشنده عالم به عدم مالکیت، ضامن خسارات ناشی از افزایش قیمت زمین است؛ چون سبب ضرر و زیان بوده و همانند گاز و مکره و مدلس و غیر آن‌ها، از موارد اقوایت سبب از مباشر، ضامن می‌باشد. قیمت زمین را در حال حاضر به مضمون‌له بدهکار است و مقدار ثمنی که مسترد می‌شود، از آن کسر می‌گردد. خلاصه کلام، هر ضررزننده در هر سبب اقوی از مباشر، به حکم قاعده عقلاییه و شرعیه که از امضای آن قاعده عقلاییه و دلالت روایات و ضوابط در موارد مختلف ثابت است، ضامن می‌باشد» (صانعی، ۱۳۸۴: ۱۷۲/۲).

در همین راستا گفته شده است:

«... با عنایت به مواد ۲۶۱، ۲۶۲، ۲۶۳، ۳۲۵ و ۳۹۱ قانون مدنی و به ویژه با در نظر گرفتن اطلاق عبارت "برای ثمن و کلیه غرامات به بایع فضولی رجوع کند" که در ماده ۲۶۳ ق.م. آمده است و با توجه به ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م. و دیدگاه جمعی از فقها می‌توان نتیجه گرفت مشتری حق دارد علاوه بر دریافت غراماتی نظیر هزینه‌های دلالی، باربری، تعمیرات و امثال آن، دیگر غرامات و هزینه‌هایی را که مالک اصلی از وی گرفته است، از بایع بگیرد و مابه‌التفاوت شاخص قیمت ملک نیز در این زمره به حساب می‌آید و بایع فضولی ملزم به پرداخت آن به مشتری است» (مؤسسه آموزشی و پژوهشی فضا، ۱۳۸۹: ۲۱۱/۱).

یکی از مستندات مهم این رویکرد، اصل جبران کامل خسارت است که دو بعد منفی و مثبت دارد. جنبه منفی اصل جبران کامل خسارت ایجاب می‌کند که وضعیت زیان‌دیده به حالت قبل از فعل زیانبار (انعقاد عقد) برگردد؛ یعنی عین ثمن دریافتی به مشتری مسترد گردد. اما این امر، جبران‌کننده تمامی خسارات وارده به زیان‌دیده نخواهد بود. بر این اساس، از حیث جنبه مثبت اصل جبران کامل خسارت، باید منافع و مزایایی که در اثر اجرای صحیح قرارداد (مستحق‌الغیر نبودن مبیع یا تنفیذ معامله توسط مالک) می‌توانست برای مشتری حاصل شود، جبران‌نشده باقی‌نماند، هرچند جبران خسارت نیز نباید منجر به وضعیتی گردد که زیان‌دیده در موقعیتی بهتر از موقعیت حاصل از اجرای کامل تعهد قرار گیرد. بنابراین تنها زمانی خسارت وارده به خریدار با حسن نیت را می‌توان جبران‌شده به حساب آورد که قیمت روز مبیع محاسبه، و به وی پرداخت شود (بادینی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۴).

در خصوص اعمال اصل جبران خسارات به مسئولیت مدنی و قراردادی، دو رویکرد مطرح است. برخی در اعمال اصل به این دو مسئولیت، قائل به تفاوت هستند؛ بدین صورت که در مسئولیت مدنی، اصل مذکور زمانی محقق می‌شود که زیان‌دیده به وضعیت قبل از ضرر برگردد (صفری و پاک‌طینت، ۱۳۸۹: ۲۶۱)، در حالی که در مسئولیت قراردادی، هدف حمایت از منافع مورد انتظار است؛ بدین معنا که زیان‌دیده باید در چنان وضعیتی قرار گیرد که اگر قرارداد اجرا می‌شد در آن وضعیت می‌بود (قربانیان، ۱۳۸۹: ۳۱۲). برخی محققان بدون توجه به نوع مسئولیت، بر این نظرند که در مسئولیت قهری هم باید از منافع مورد انتظار، جبران خسارت شود و زیان‌دیده در وضعیتی قرار گیرد که در صورت صحت قرارداد، در آن می‌بود؛ یعنی مسئولیت بایع به دادن مثل یا قیمت مبیع مستحق‌الغیر (مبین و لؤلؤ، ۱۳۹۶: ۲۶۰).

در همین راستا در بخشی از دادنامه مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۳۰ شعبه ۵ دادگاه عمومی حقوقی ارومیه بیان شده است:

«... نظر به مستحق‌الغیر برآمدن مبیع، معامله مورد دعوی باطل بوده و بر مبنای قواعد عمومی حاکم بر آثار قراردادها در قانون مدنی ایران و بر مبنای قواعد لاضرر، تسبیب و اعتداء در حقوق اسلام و بر مبنای اعمال موازنه ارزش عرفی عوضین در

هنگام انعقاد و نیز انحلال قرارداد و بر مبنای نظام‌های جبران خسارت و نظریات "موقعیت مشابه"، "تفاوت قیمت" و "جبران کامل خسارت" در حقوق قراردادهای و اینکه ضرر امر موضوعی می‌باشد و امر موضوعی تابع عرف است و عرف نیز ضرر را در صورتی جبران شده می‌داند که موقعیت زیان‌دیده به حالتی ارتقاء یابد، که اگر قرارداد به درستی اجرا می‌شد، در آن موقعیت قرار می‌گرفت، به طوری که بتواند با پول دریافتی ناشی از نقض تعهد منتج به وقوع ضرر؛ -توقیف ملک قبل از قرارداد واگذاری و تملک آن بابت دین خواننده و مستحق للغير برآمدن آن، نقض تعهد محسوب می‌شود. معامله جانشین انجام دهد و این وضعیت حاصل نمی‌شود مگر ناقض قرارداد [خواننده] قیمت روز ملک را بپردازد و رأی وحدت رویه شماره ۱۳۹۳/۷/۱۵-۷۳۳ در خصوص قابلیت جبران کاهش ثمن، نافی روش‌های جبران خسارت به طور کامل نیست، بلکه مفاد رأی وحدت رویه در صورتی قابل اعمال است که خواهان، کاهش ارزش ثمن را مطالبه نماید. لیکن اگر خواسته مطالبه ثمن به نرخ روز مبیع باشد، با اتکا به قواعد و دلایل مذکور، خواننده مکلف به پرداخت ثمن، معادل مبیعی است که از دست خریدار [خواهان] خارج شده است و مستحق للغير برآمده است...».

برخی نیز بیان می‌دارند که رأی وحدت رویه بین استرداد ثمن که نتیجه بطلان بیع است و پرداخت خسارات که مبتنی بر قواعدی چون غرور است، خلط کرده است. به علاوه، اگر کاهش ارزش ثمن را نوعی خسارات تأخیر تأدیه تلقی کنیم، ضرورت پیدا می‌کند که شرایط ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م. در خصوص آن محقق شود؛ در حالی که در رأی، هیچ اشاره‌ای به این موضوع نشده است. به علاوه، اقدام بایع در انجام معامله بدون اذن، تقصیری است که باعث ورود خسارت شده است که در شکل از دست دادن مبیع است. بنابراین مطالبه خسارت بر مبنای ارزش روز مبیع، عدم‌النفع نیست تا تردیدی در آن خصوص باشد، بلکه تقویت منفعتی است که در نتیجه بیع برای خریدار حاصل شده است و بر مبنای قاعده تسبیب قابل مطالبه است (صفری و پاک‌طینت، ۱۳۸۹: ۲۶۶).

۵. ضابطه مختار

دلایلی که می‌توان از رأی وحدت رویه دیوان در تقویت ضابطه شخصی مورد استناد

قرار داد، عبارت‌اند از:

الف) رأی وحدت رویه، رأی صادره از شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی را مبنی بر اینکه غرامات شامل افزایش قیمت با توجه به تورم اقتصادی می‌شود، صائب دانسته و تأیید نموده است. دادنامه شماره ۱۴۵۰۰۳۶۰ مورخه ۱۳۸۹/۰۳/۳۱ شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی که مورد تأیید دیوان عالی کشور قرار گرفته، خود عیناً مؤید دادنامه شماره ۹۵۰/۸۸ مورخه ۱۳۸۸/۰۹/۱۱ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو می‌باشد که خواننده را علاوه بر استرداد ثمن از بابت غرامات به پرداخت افزایش قیمت ملک طبق نظر کارشناسی محکوم نموده است.

ب) در رأی وحدت رویه صراحتاً از عبارت «کاهش ارزش ثمن» استفاده شده، نه نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی که مبنای محاسبه خسارات تأخیر تأدیه نیز می‌باشد.

ج) اطلاق عنوان غرامات در ماده ۳۹۱ ق.م. نیز ایجاب می‌کند که تمامی خسارات وارده به مشتری پرداخت شود و هیچ زیانی بدون جبران باقی نماند و به عبارت بهتر، اصل جبران کامل خسارت زیان‌دیده (هم از حیث جنبه مثبت و هم از حیث جنبه منفی آن)^۱ رعایت گردد و نه تنها ثمن می‌باید استرداد گردد، بلکه منافع مسلم ناشی از مستحق‌الغیر درآمدن مبیع که همان پرداخت قیمت روز مبیع است، باید جبران گردد.

د) در رأی وحدت رویه بعد از کاهش ارزش ثمن، عبارت «اثبات آن» به کار رفته است. اگر مبنای شاخص بانک مرکزی، معیار محاسبه کاهش ارزش ثمن باشد، این امر نیازی به اثبات مدعا نداشته و امری مفروض است که هر ساله توسط بانک مرکزی اعلام می‌شود؛ همچنان که در ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی که خسارت تأخیر تأدیه وجه نقد بر اساس نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی محاسبه می‌گردد و این ملزم به اثبات وجود تورم و تغییر شاخص قیمت نیست و صرف مطالبه خسارت تأخیر تأدیه

۱. لازم به ذکر است با اینکه ممکن است وجود احکامی که جبران خسارات مازاد بر دیه و عدم‌النفع را قابل قبول نمی‌دانند، پذیرش اصل جبران کامل خسارات را با تردیداتی مواجه کند، ولی با لحاظ دلایل عقلی و نقلی همچون قاعده لاضرر و حکم عرف می‌توان به پذیرش آن نظر داد (خادم سربخش و سلطانی‌نژاد، ۱۳۹۲: ۳۲).

کافی است تا دادگاه مدیون را به پرداخت آن بر اساس نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی محکوم نماید.

ه) فلسفه ضمان درک به عنوان نهادی مستقل، تضمین منافع قراردادی طرف مقابل عقد است و با جبران منافع مسلم قراردادی تقویت شده مشتری جاهل که همان پرداخت قیمت روز مبیع است، به ضمان درک به طور کامل عمل می‌شود؛ به طوری که اگر مبیع مستحق للغير درنمی‌آمد، مشتری دارای ارزش اقتصادی آن بود و باید طوری جبران شود که اگر مبیع معتبر بود، مشتری صاحب آن می‌شد.

در مقابل، در تأیید رویکرد لحاظ جبران کاهش ارزش ثمن بر مبنای نرخ اعلامی بانک مرکزی می‌توان به دلایل حلی و نقضی زیر اشاره کرد:

الف) فروشنده مال غیر در خصوص تصاحب ثمن معامله، غاصب محسوب می‌شود و مطابق ماده ۳۱۱ ق.م. غاصب باید عین و در صورت موجود نبودن عین، مثل یا قیمت آن را بدهد. با توجه به اینکه در بحث حاضر، وجه نقد (عین مغصوبه) به عنوان ثمن معامله، مال مثلی است، فروشنده مکلف است مثل آن را با نرخ تورم رسمی اعلامی بانک مرکزی به خریدار مسترد نماید و قطعاً موضوع، مشمول قیمت روز مبیع نخواهد بود. تکلیف فروشنده به استرداد ثمن به عنوان مال مغصوبه، با منافع مستوفات و غیر مستوفات آن می‌باشد و تکلیف قانونی فروشنده مال غیر بیش از این نمی‌باشد.

ب) محکوم نمودن بایع به پرداخت قیمت روز مبیع در بیعی که فساد آن مشخص گردیده است، نقض غرض است؛ چرا که مطابق حکم ماده ۳۶۵ ق.م. بر بیع فاسد اثری مترتب نیست و ملاک قرار دادن ارزش مبیع در بیعی که فاسد است، با نفس بطلان بیع منافات دارد؛ به ویژه که در فقه ضمان مقبوض به عقد معاوضی فاسد، به غصب ملحق می‌شود و مبیعی که مشتری، و ثمنی که بایع به موجب عقد فاسد قبض کرده‌اند، از حیث ضمان، مثل مال مغصوب می‌باشد؛ عالم به فساد باشند یا جاهل (موسوی اصفهانی، بی تا: ۲/۲۵۰؛ آل کاشف الغطاء، ۱۳۵۹: ۱/۸۸).

ج) به نظر می‌رسد بر اساس سابقه فقهی و قانون گذاری در حقوق ایران نمی‌توان اصل جبران کامل خسارات را به گونه‌ای مبنا قرار داد که خریدار در وضعیتی قرار گیرد که اگر قرارداد اجرا می‌شد، وی در آن وضعیت می‌بود؛ چرا که اولاً، قاعده لاضرر

به‌عنوان یکی از مهم‌ترین قواعد فقهی با محدودیت‌هایی مواجه است، چون نظر غالب این است که قاعده لاضرر صرفاً احکامی را که وجودشان موجد ضرر است، دربرمی‌گیرد. بنابراین در مواردی که ضرر نه از وجود حکم، بلکه از عدم حکمی ناشی می‌شود، قاعده لاضرر نمی‌تواند مثبت حکمی باشد (خوانساری نجفی، بی‌تا: ۲۲۱-۲۲۲؛ همو، ۱۴۱۸: ۴۲۳-۴۱۸/۳؛ حسینی سیستانی، ۱۴۱۴: ۲۹۴؛ موسوی بجنوردی، ۱۳۸۹: ۲۳۵-۲۳۶؛ نظریور نجف‌آبادی، ۱۳۹۳: ۸۸-۱۰۴؛ رضائی راد، ۱۳۸۹: ۸۱). ثانیاً، اثبات رابطه سببیت و قابلیت انتساب ضرر به عامل فعل زیانبار ضروری می‌باشد. عامل فعل زیانبار، مسئول جبران خسارت‌هایی است که استناد عرفی به فعل زیانبار وی دارد و مسئول جبران خسارت‌های غیر متعارف و غیر قابل پیش‌بینی که ارتباط مستقیمی به فعل زیانبار وی ندارد، نیست و نمی‌توان بر اساس حکم شرعی «لا تزر وازرة وزر أخرى»، جبران تورم نامتعارف ناشی از بحران‌های اقتصادی را که قطعاً منتسب به فروشنده مال غیر نیست بر عهده وی گذاشت. ثالثاً، اگر بر این مبنا که ضمان درک به نحوی از انحا به قرارداد برمی‌گردد و نظریه بطلان قرارداد در شناسایی مبنای ضمان درک رد شود، می‌باید به تبعات ناشی از تعهد قراردادی نیز تن داد؛ بدین ترتیب که در مسئولیت قراردادی با لحاظ حاکمیت اراده، مسئولیت طرفین قرارداد محدود به آن فرضی می‌شود که در حین انعقاد قرارداد امکان پیش‌بینی آن باشد و اشخاص مسئولیتی نسبت به خسارات غیر قابل پیش‌بینی ندارند (یزدانیان، ۱۳۸۶: ۱/۲۸۸-۲۹۲؛ صفایی و رحیمی، ۱۳۸۹: ۹۱-۹۲). بنابراین با توجه به آنچه قابل پیش‌بینی است، یعنی کاهش ارزش پول بر مبنای نرخ اعلامی بانک مرکزی، مسئولیت دارد و نمی‌توان افزایش غیر قابل پیش‌بینی قیمت ملک را بر عهده وی گذاشت؛ چرا که چنین افزایشی نمی‌تواند منتسب به اراده‌های طرفین باشد (محمدی، ۱۳۹۱: ۲۰۲).

رابعاً، با کشف فساد معامله معلوم می‌شود که خریدار مالک مبیع، و فروشنده مالک ثمن نشده است. بنابراین چون مال مورد معامله، هیچ‌گاه به مالکیت اصیل (خریدار) درنیامده است، از دست دادن آن معنا ندارد تا نسبت به ارزش افزوده مبیع، برای اصیل حقی ایجاد شود (همان). در واقع، تکلیف اولیه بایع، استرداد ثمن معامله است، نه مورد معامله؛ به این دلیل که از معامله‌ای که معتبر نیست و وارد جهان حقوق نشده است، نمی‌تواند اثری ایجاد شود که از قرارداد صحیح ناشی می‌شود. با توجه به اینکه تکلیف

اصلی و اولیه بایع، استرداد ثمن است، بنابراین نمی‌توان وی را به بازپرداخت چنان مبلغی ملزم کرد که بتواند مشتری را در وضعیتی قرار دهد که در صورت صحت معامله، وی در آن وضعیت می‌بود. وقتی بایع تکلیفی بر استرداد مثل یا قیمت مبیع ندارد، طبیعی است که نمی‌توان نوسانات مرتبط با آن را خصوصاً در فرضی که غیر قابل پیش‌بینی بوده است، بر عهده بایع گذاشت.

د) قانون‌گذار در موارد مشابه، مانند تبصره الحاقی به ماده ۱۰۸۲ ق.م.، قانون استفساریه تبصره الحاقی به ماده ۲ قانون اصلاح قانون صدور چک ۱۳۷۶ مصوب ۱۳۷۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام، ماده ۱۲ قانون صدور چک و تبصره آن مصوب ۱۳۸۲ و ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م.، معیار را شاخص تغییر قیمت‌های اعلامی از سوی بانک مرکزی قرار داده است و احتجاج به اعاده قدرت خرید واقعی مشتری نادرست است.

نتیجه‌گیری

پول وسیله اعتباری و حاکی از قدرت خرید خاصی است که باید هنگام ادای دین، این قدرت خرید حقیقی لحاظ شده و مدیون پول را با قدرت خرید فعلی (زمان ادای دین) به داین بپردازد؛ چرا که عرف، زمانی مدیون را بری‌الذمه می‌داند که ارزش حقیقی پول (نه ارزش اسمی آن) پرداخت شود و ادله شرعی قوی که حاکی از عدم مشروعیت جبران کاهش ارزش پول بر اساس این معیار باشد، وجود ندارد.

رای وحدت رویه ۷۳۳ دیوان عالی کشور، گامی مؤثر در شناسایی این واقعیت است. لیکن اختلاف در مبنای ضمان درک باعث شده است که دادگاه‌ها در خصوص قلمرو جبران رأی مذکور اختلاف داشته باشند. آنچه با روح رأی وحدت رویه و شرایط حاکم بر مقررات ضمان درک منطبق است، مسئولیت بایع به جبران کاهش ارزش ثمن بر مبنای نرخ اعلامی بانک مرکزی است و مسئول دانستن وی در قبال افزایش قیمت روز ملک خصوصاً در فرضی که غیر معقول و غیر قابل پیش‌بینی است، در تضاد با تکلیف اولیه و اصلی بایع در استرداد ثمن، ابتنای ضمان درک بر قواعد فقهی چون «علی‌الید»، غصب، محدود بودن مسئولیت قراردادی به خسارات متعارف و قابل پیش‌بینی و... می‌باشد. از این رو لازم است از توسعه قلمرو رأی به حوزه‌ای که خارج

از کنترل اشخاص است و نمی‌توان آن را منتسب به بایع کرد، اجتناب شود. این نظر به خصوص در فرضی توجیه می‌شود که بایع خود از عدم تعلق مال به غیر، اطلاعی نداشته و با حسن نیت است. با توجه به اینکه اثری بر قرارداد باطل مترتب نیست، لذا مبنا قرار دادن ارزش مبیعی که عقد بیع موضوع آن باطل است، نقض غرض می‌باشد؛ خصوصاً که ضمان فروشنده نسبت به ثمن، ضمان ید غاصبانه است که تکلیفی جز رد ثمن مأخوذه به عنوان عین مغصوبه همراه با منافع مستوفات و غیر مستوفات آن (کاهش ارزش ثمن بر اساس نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی) بر ذمه وی نیست و اگر نظر دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه مذکور، بر پرداخت ارزش روز کارشناسی مبیع می‌بود، قطعاً و به صراحت متعرض آن می‌شد؛ در حالی که در رأی، ذکر و توصیفی از مبیع به عمل نیامده و در مقام بیان، بایع را مکلف به جبران کاهش ارزش ثمن نموده است.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

کتاب‌شناسی

۱. آل کاشف‌الغطاء، محمدحسین بن علی بن محمدرضا، *تحریرالمجله*، نجف اشرف، المكتبة المرتضویه، ۱۳۵۹ ق.
۲. ابوعطا، محمد، «تحلیل مفهوم و مبنای ضمان درک مبیع در حقوق ایران و فرانسه»، *مجله دانشکده علوم انسانی دانشگاه سمنان*، سال پنجم، شماره ۱۴، تابستان ۱۳۸۵ ش.
۳. اصغرزاده بناب، مصطفی، *معاملات فضولی و دعاوی ناشی از آن‌ها*، چاپ دوم، تهران، خرسندی، ۱۳۹۳ ش.
۴. امامی، سیدحسن، *حقوق مدنی*، چاپ نوزدهم، تهران، کتاب‌فروشی اسلامی، ۱۳۷۷ ش.
۵. انصاری، مرتضی بن محمدامین، *کتاب‌المکاسب*، چاپ سوم، قم، مجمع الفکر الاسلامی، ۱۴۲۲ ق.
۶. ایرانی ارباطی، بابک، *مجموعه نظرهای مشورتی حقوقی*، چاپ چهارم، تهران، مجد، ۱۳۹۰ ش.
۷. بادینی، حسن، ابراهیم تقی‌زاده، ناصر علیدوستی شهرکی، و پاتنه آ پناهی اصانلو، «تأثیر اصل جبران کامل خسارات در شیوه‌های عینی و انتزاعی ارزیابی خسارت در بیع بین‌المللی کالا»، *فصلنامه پژوهش‌های حقوق تطبیقی*، دوره بیستم، شماره ۱، بهار ۱۳۹۵ ش.
۸. بادینی، حسن، *فلسفه مسئولیت مدنی*، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۴ ش.
۹. باریکلو، علیرضا، *حقوق قراردادها (عقود معین ۱)*، تهران، میزان، ۱۳۹۴ ش.
۱۰. همو، *مسئولیت مدنی*، چاپ سوم، تهران، میزان، ۱۳۸۹ ش.
۱۱. باقری، احمد، *فقه مدنی (عقود تملیکی؛ بیع - اجاره)*، تهران، سمت، ۱۳۸۴ ش.
۱۲. باقری، احمد و محمدحسن جوادی، «*ضمان درک*»، *فصلنامه حقوق*، سال سی و نهم، شماره ۱، بهار ۱۳۸۸ ش.
۱۳. پورعبدالله، محسن، *ادعای ثالث نسبت به مبیع*، تهران، دادگستر، ۱۳۹۲ ش.
۱۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیم‌ولوژی حقوق*، چاپ نهم، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۷ ش.
۱۵. حائری شهاباغ، سیدعلی، *شرح قانون مدنی*، چاپ سوم، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۷ ش.
۱۶. حسینی، سیدمحمدرضا، *قانون مدنی در رویه قضایی*، چاپ ششم، تهران، مجد، ۱۳۹۳ ش.
۱۷. حسینی سیستانی، سیدعلی، *قاعده لا ضرر ولا ضرار*، قم، مکتب آیه‌الله العظمی السید السیستانی، ۱۴۱۴ ق.
۱۸. خادم سربخش، مهدی و هدایت‌الله سلطانی‌نژاد، «*اصل قابلیت جبران کلیه خسارات*»، *مبانی فقهی حقوق اسلامی*، سال ششم، شماره ۱۲، پاییز و زمستان ۱۳۹۲ ش.
۱۹. خوانساری نجفی، موسی بن محمد، *رساله فی قاعده نقی الضرر*، قم، مؤسسه تحقیقات و نشر معارف اهل‌البيت (ع)، بی تا.
۲۰. همو، *منیة الطالب فی شرح‌المکاسب*، تقریرات دروس محمدحسین غروی ناینی، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۸ ق.
۲۱. رستمی چلکاسری، عبادالله، محمدرضا سرگزی، و نوشین‌فرهانی روحانی، «*ماهیت و گستره غرامت قابل مطالبه از بائع در مبیع مستحق‌الغیر (نقد و بررسی رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۱۵/۰۷/۹۳ دیوان عالی کشور)*»، *فصلنامه رأی: مطالعات آرای قضایی*، شماره ۷، ۱۳۹۳ ش.
۲۲. رضائی راد، عبدالحسین، «*گستره کارآمدی قاعده فقهی لا ضرر*»، *فصلنامه حقوق اسلامی*، سال هفتم، شماره ۲۵، تابستان ۱۳۸۹ ش.
۲۳. رئیس‌دانا، فریبرز، *پول و تورم*، تهران، بانک مرکزی، ۱۳۷۲ ش.

۲۴. زندی، محمدرضا، بیع؛ رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی (۹)، تهران، جنگل (جاودانه)، ۱۳۹۰ ش.
۲۵. شکاریان، مصطفی، «غرامت ناشی از کاهش ارزش ثمن (پول) در فرض مستحق للغير در آمدن مبیع»، فصلنامه دین و قانون، شماره ۱۳، پاییز ۱۳۹۵ ش.
۲۶. شهیدی، مهدی، آثار قراردادهای و تعهدات، تهران، مجد، ۱۳۸۲ ش.
۲۷. همو، حقوق مدنی (عقود معین ۱)، تهران، مجد، ۱۳۸۲ ش.
۲۸. صانعی، یوسف، استثنائات قضایی (حقوق مدنی)، تهران، میزان، ۱۳۸۴ ش.
۲۹. صفایی، سیدحسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، چاپ بیستم، تهران، میزان، ۱۳۸۲ ش.
۳۰. صفایی، سیدحسین، و حبیب‌الله رحیمی، مسئولیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد)، تهران، سمت، ۱۳۸۹ ش.
۳۱. صفری، محسن، و حسن پاک‌طینت، «مسئولیت قهری و قراردادی: تفاوت‌ها و کارکردها»، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره چهارم، شماره ۴ (پیاپی ۲۶۶)، زمستان ۱۳۸۹ ش.
۳۲. طالب احمدی، حبیب، «قهری یا قراردادی بودن مسئولیت مدنی ناشی از ضمان درک»، فصلنامه مطالعات حقوقی، سال دوم، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۳۸۹ ش.
۳۳. طباطبایی حکیم، سیدمحسن، نهج الفقاهه، قم، ۲۲ بهمن ۱۳۷۱ ش.
۳۴. عاملی جبعی (شهید ثانی)، زین‌الدین بن علی، مسالک الافهام الی تنقیح شرائع الاسلام، قم، مؤسسه المعارف الاسلامیه، ۱۴۱۳ ق.
۳۵. علامه حلّی، جمال‌الدین حسن بن یوسف بن مطهر اسدی، قواعد الاحکام فی معرفة الحلال و الحرام، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۳ ق.
۳۶. علوی قزوینی، سیدعلی، «نگرشی بر ضمان درک مبیع در حقوق مدنی ایران»، فصلنامه نامه مفید، شماره ۷، پاییز ۱۳۷۵ ش.
۳۷. عمید، حسن، فرهنگ فارسی، چاپ دوم، تهران، امیرکبیر وابسته به سازمان تبلیغات اسلامی، ۱۳۷۱ ش.
۳۸. غریبه، علی، «بررسی فقهی حقوقی قابلیت مطالبه میزان کاهش ارزش پول و خسارات تأخیر تأدیه»، فصلنامه فقه و تاریخ تمدن، شماره ۱۶، تابستان ۱۳۸۷ ش.
۳۹. غمامی، مجید، قابلیت پیش‌بینی ضرر در مسئولیت مدنی، چاپ دوم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۸ ش.
۴۰. فاضل موحدی لنکرانی، محمد، جامع المسائل. چاپ یازدهم، قم، امیر قلم، بی‌تا.
۴۱. قاسم‌زاده، سیدمرتضی، حسن ره‌پیک، و عبدالله کیایی، تفسیر قانون مدنی (اسناد، آراء و اندیشه‌های حقوقی)، چاپ ششم، تهران، سمت، ۱۳۹۳ ش.
۴۲. قاسم‌زاده، سیدمرتضی، حقوق مدنی؛ الزام‌ها و مسئولیت مدنی بدون قرارداد، چاپ چهارم، تهران، میزان، ۱۳۸۷ ش.
۴۳. قربانیان، حسین، «مسئولیت مدنی کارگزار بورس و فرایند طرح دعاوی مرتبط در مراجع صالحه»، فصلنامه پژوهش‌های حقوقی، دوره نهم، شماره ۱۷، بهار ۱۳۸۹ ش.
۴۴. قمی، میرزا ابوالقاسم بن محمدحسن، جامع الشتات فی اجوبة السؤالات، تهران، کیهان، ۱۴۱۳ ق.
۴۵. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، چاپ سیزدهم، جلد اول، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۴ ش.

۴۶. همو، قواعد عمومی قراردادها، جلد چهارم، چاپ نهم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۴ ش.
۴۷. همو، نظریه عمومی تعهدات، چاپ هفتم، تهران، میزان، ۱۳۹۳ ش.
۴۸. کرمی، افشین، و مهرداد ایزدی، «بررسی وضع مسکن و علل افزایش قیمت آن»، دو ماهنامه بررسی‌های بازرگانی، شماره ۹، آذر و دی ۱۳۸۳ ش.
۴۹. مبین، حجت و لؤلؤ، سیده مهناز، «مبانی و چگونگی جبران خسارات وارده به خریدار در معامله فضولی با مطالعه تطبیقی در حقوق انگلستان»، مطالعات حقوقی، دوره نهم، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۶ ش.
۵۰. محقق حلّی، ابوالقاسم نجم‌الدین جعفر بن حسن، شرائع الاسلام فی مسائل الحلال والحرام، قم، اسماعیلیان، ۱۴۰۸ ق.
۵۱. محقق داماد، سیدمصطفی، قواعد فقه؛ بخش مدنی ۱، چاپ چهل و دوم، تهران، مرکز نشر علوم اسلامی، ۱۳۹۳ ش.
۵۲. محمدی، پژمان، «ضرورت قهری دانستن ضمان درک»، دوفصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، دوره اول، شماره ۲، پاییز و زمستان ۱۳۹۱ ش.
۵۳. معاونت آموزش قوه قضاییه، مجموعه نشست‌های قضایی (مسائل قانون مدنی)، چاپ دوم، تهران، جاودانه، ۱۳۹۲ ش.
۵۴. منتظری نجف‌آبادی، حسینعلی، رساله استفتائات، قم، بی‌نا، بی‌تا.
۵۵. مؤسسه آموزشی و پژوهشی قضا، پرسنمان فقهی قضایی (۲): پاسخ‌های تحقیقی به پرسش‌های حقوقی محاکم، تهران، قضا، ۱۳۸۹ ش.
۵۶. موسوی اصفهانی، سیدابوالحسن، وسیلة النجاة، تعلیق سیدعلی بهبهانی، تهران، مکتبه الصدر، بی‌تا.
۵۷. موسوی بجنوردی، سیدحسن، القواعد الفقهیه، نجف اشرف، مطبعة الآداب، ۱۳۸۹ ق.
۵۸. موسوی خمینی، سیدروح‌الله، کتاب البیع، قم، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۳۸۴ ش.
۵۹. موسوی خویی، سیدابوالقاسم، مصباح الفقاهه، بی‌جا، بی‌نا، بی‌تا.
۶۰. نجفی، محمدحسن بن باقر، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، تهران، دار الکتب الاسلامیه، ۱۳۶۸ ش.
۶۱. نژادزمانی خلیجان، مهدی، «مطالعه تطبیقی ضمان درک مبیع در فقه امامیه و حقوق ایران»، فصلنامه مطالعات تقریبی مذاهب اسلامی، شماره ۲۱، پاییز ۱۳۸۹ ش.
۶۲. نظرپور نجف‌آبادی، الهام، بررسی قاعده لاضرر و تأثیر آن در موارد عدم حکم (عدمیات)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شهید مدنی آذربایجان، ۱۳۹۳ ش.
۶۳. هاشمی شاهرودی، سید محمود، «احکام فقهی کاهش ارزش پول (قسمت اول، دوم و پایانی)»، ماهنامه دادرسی، شماره‌های ۱۵، ۱۶ و ۱۷، ۱۳۷۸ ش.
۶۴. یزدانیان، علیرضا، حقوق مدنی (قواعد عمومی مسئولیت مدنی)، تهران، میزان، ۱۳۸۶ ش.
۶۵. یعقوبی احمدآبادی، یوسف، و منصور امین، «ضمان درک در حوزه آرای قضایی»، فصلنامه تحقیقات حقوق تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال یازدهم، شماره ۴۲، زمستان ۱۳۹۷ ش.
۶۶. یوسفی، احمدعلی، بررسی فقهی جبران کاهش ارزش پول، چاپ دوم، تهران، جنگل، ۱۳۸۹ ش.