

امکان‌سنجی مطالبه قیمت افزایش‌یافته مبیع از بایع فضولی با توجه به رویه قضائی

عباس میرشکاری^۱، فاطمه‌سادات حسینی^۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۴/۶ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۶/۲۱

چکیده

ضمان درک فروشنده فضولی را مسئول استرداد ثمن به خریدار و در صورت جهل او، جبران خسارت ناشی از آن می‌کند. خریدار در این معامله ممکن است، با رجوع مالک، زیان‌هایی در ارتباط با بازگرداندن مال به مالک اصلی آن متحمل شود که می‌تواند به قائم‌مقامی او، برای مطالبه آنچه پرداخته، به فروشنده رجوع کند. علاوه بر این، ممکن است رأساً زیان ببیند؛ برای نمونه، آنجا که برای انجام معامله هزینه کرده است. در این صورت، می‌تواند به اصالت از فروشنده خساراتش را مطالبه کند. در این میان، یکی از مصادیق ضررهای خریدار مال فضولی، کاهش ارزش ثمنی است که به فروشنده داده و اینک به او مسترد می‌شود. پرسش اصلی این است که آیا خریدار می‌تواند تعدیل ثمن را به نرخ روز بخواهد یا خیر؟ در پذیرش این زیان، به‌منزله زیان قابل مطالبه، فراز و نشیب وجود دارد و در نهایت، با صدور رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳، اصل موضوع یعنی تلقی کاهش ارزش ثمن به‌منزله زیان قابل مطالبه مورد توافق قرار می‌گیرد. باین‌حال، اختلاف در این است که افزایش قیمت مبیع باید معیار محاسبه خسارت باشد یا آنکه ثمن باید به نرخ روز و براساس شاخص بانک مرکزی حساب شود. در ضابطه اول، تفاوت قیمت مبیع با مثل خودش محاسبه می‌شود، از این رو واقعی‌تر است. اما در ضابطه دوم، شاخص قیمت براساس سایر کالاها مشخص می‌شود که در نتیجه جبران خسارت دقیق نخواهد بود. در این مقاله، مسئولیت فروشنده با تأکید بر امکان اعمال ضابطه نخست بررسی خواهد شد.

واژگان کلیدی: ضمان درک، غرامت، کاهش ارزش ثمن، افزایش قیمت مبیع

۱. استادیار دانشکده حقوق دانشگاه تهران، ایران؛ mirshekariabbas1@ut.ac.ir

۲. دانش‌آموخته دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه تهران، ایران (نویسنده مسئول)؛ Hosseini.fatemesadat@yahoo.com

مقدمه

یکی از آثار قرارداد بیع این است که فروشنده ضامن درک مبیع می‌شود (ماده ۳۶۲ ق.م.م)، یعنی در صورتی که مبیع از آن دیگری بوده و بیع فضولی به‌شمار آید، وی می‌باید ثمن دریافتی را مسترد دارد. در این حکم، تفاوتی میان علم و جهل خریدار نیست. افزون بر این، باید از عهده غراماتی که به خریدار وارد شده برآید؛ البته به شرط آن‌که خریدار نسبت به استحقاق دیگری به مبیع جاهل باشد. در این باره ماده ۳۹۱ ق.م.م. مقرر می‌دارد: «در صورت مستحق‌الغیر 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». اینک، پرسش این است که آیا پرداخت ثمن دریافت‌شده برای برائت فروشنده کافی است یا آن‌که وی مکلف است ثمن دریافت‌شده را به نرخ روز به خریدار مسترد کند؟ اگرچه کاهش ارزش پول و نیز استفاده فروشنده از ثمن لزوم محاسبه آن را به نرخ روز توجیه می‌کند، باین‌حال، دادگاه‌ها کمتر به این باور گرایش داشتند تا این‌که به‌تازگی هیئت عمومی دیوان عالی کشور با صدور یک رأی وحدت رویه مقرر داشت: «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...». آنچه موضوع اصلی این مقاله است امکان مطالبه کاهش ارزش ثمن و ضابطه محاسبه آن است؛ مطالعه این موضوع به‌ویژه در شرایط روز جامعه که قیمت اجناس و املاک به‌شدت در نوسان است و گاهی روزانه افزایش می‌یابد، بسیار اهمیت دارد. از این‌رو ابتدا مفهوم ضمان درک بیان می‌شود، در بند دوم جبران خسارت مالک برای حمایت از حق مالکیت او بحث می‌شود، سپس اثر ضمان درک و جبران خسارت خریدار و اقسام زیان قابل مطالبه مطالعه می‌شود و در پایان رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ و تحلیل آن ارائه می‌گردد.

۱. مفهوم ضمان درک

در نظام حقوقی ما، ضمان درک ویژه‌موردی است که مبیع یا جزیی از آن ملک دیگری درآید و او معامله را تنفیذ نکند. در این صورت، فروشنده باید ثمن را به خریدار مسترد کند (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۲۲۳). به لحاظ حقوقی و با در نظر داشتن ویژگی‌های ضروری برای تحقق ضمان درک، می‌توان آن را به ملزم‌بودن فضول در عقد معوض به استرداد

مالی که به ناروا از اصیل اخذ کرده تعریف کرد (محمدی، ۱۳۹۱، ص ۱۸۷). درحقیقت، در عقد بیع، علاوه بر این که بایع ضامن سلامت مبیع است و باید هر نوع خسارت ناشی از عیب و نقصان آن را جبران کند، متعهد است مبیع را در شرایطی به خریدار بفروشد که خالی از تعلق حق غیر به آن باشد. از این رو خریدار حق دارد، در صورت مستحق للغير بودن مبیع، علاوه بر مطالبه ثمن، در فرض جهل به استحقاق، خسارات و غرامات وارد بر خویش را بخواهد. بنابراین ضمان درک در فرضی مطرح است که بیع فضولی باشد و مالک معامله را تنفیذ نکند (نژادزمانی، ۱۳۸۹، ص ۳۸). به عبارت بهتر، وقتی معلوم می شود مبیع به دیگری تعلق داشته، در واقع اصلاً بیعی اتفاق نیفتاده است و آنچه انجام شده صورتی از بیع است که به دلیل تعلق آن به دیگری و عدم تنفیذ از سوی مالک اصلی باطل شده است. بنابراین، می توان گفت قانون گذار در ماده ۳۶۲ قانون مدنی دو اشتباه مرتکب شده است؛ یکی این که در صدر ماده ضمان درک را از آثار بیع صحیح برشمرده که گفتیم این گونه نیست. دیگر آن که در بند دوم، عقد بیع را باعث ضمان درک دانسته است. این درحالی است که در ماده ۳۹۰ آمده: «اگر بعد از قبض ثمن مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغير درآید، بایع ضامن است اگرچه تصریح به ضمان نشده باشد». براساس این ماده حکم به ضمان بایع فضولی به موجب قانون و نه عقد بیع است. از بررسی سایر مواد قانون مدنی در باب معاملات فضولی، غضب، داراشدن بلاجهت و ایفای ناروا این نکته روشن می شود که قانون گذار، به جای وضع قواعد واحد، احکام آن را در مباحث پراکنده ای بیان کرده که فصل مشترک همه آنها این است که الزام بایع فضولی به رد ثمن و غرامات الزامی قانونی است، نه قراردادی (محمدی، ۱۳۹۱، ص ۲۱۷). بنابراین حتی اگر در ماده مذکور ضمان مطرح نمی شد، از قواعد عمومی ضمان قهری مسئولیت بایع قابل استنباط بود. بنابراین، درست تر این بود که قانون مدنی ضمان درک را نتیجه فساد معامله و ناشی از حکم قانون بداند، نه از آثار بیع درست (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۲۲۳). حال اگر چنین بیعی نسبت به مال متعلق به غیر انجام شود و مبیع به قبض خریدار درآید، در صورت عدم تنفیذ مالک و مراجعه او به خریدار برای دریافت ملک و منافع آن، باید دید وضع حقوقی خریدار، به خصوص زمانی که جاهل به فضولی بودن بیع بوده، چگونه

خواهد شد؟ با این حال، پیش از آن، مناسب است درباره حقوق مالک و روش جبران خسارت او نیز اندکی بحث شود.

۲. جبران خسارات مالک

چنان‌که گفتیم، در صورتی که مبیع از آن دیگری باشد، اعتبار بیع منوط به تنفیذ مالک است.^۱ طبیعتاً، در فرضی که بیع توسط مالک تنفیذ نشود، معامله باطل خواهد بود. در این صورت، دغدغه اصلی حفظ حقوق مالک است. قانون مدنی، در راستای حمایت از حقوق مالک، به او اجازه داده تا هم به خریدار رجوع کند و هم به بایع فضولی. براساس ماده ۳۲۳ این قانون، «اگر کسی ملک مغضوب را از غاصب بخرد آن کس نیز ضامن است و مالک می‌تواند بر طبق مقررات مواد فوق به هریک از بایع و مشتری رجوع کرده، عین و در صورت تلف شدن آن، مثل یا قیمت مال و همچنین، منافع آن را در هر حال مطالبه نماید». این حکم در ماده ۲۶۱ قانون مدنی، البته فقط در اندازه مسوولیت خریدار، تکرار شده است: «در صورتی که مبیع فضولی به تصرف مشتری داده شود، هرگاه معامله را اجازه نکرد مشتری به اصل مال و منافع مدتی که در تصرف او بوده ضامن است، اگرچه منافع را استیفا نکرده باشد و همچنین است نسبت به هر عیبی که در مدت تصرف مشتری حادث شده باشد». اگرچه ماده ۲۶۱ فقط درباره مسوولیت خریدار سخن گفته، می‌توان از آن برای رفع اجمال از ماده ۳۲۳ بهره برد: توضیح آن‌که در ماده ۳۲۳ از مسوولیت خریدار در برابر مالک به صورت مطلق سخن گفته شده، اما در ماده ۲۶۱ رجوع مالک به خریدار منوط به تصرف مبیع توسط خریدار شده است. به علاوه، در ماده ۳۲۳، اگرچه به امکان مطالبه منافع در هر حال تصریح شده، اما در ماده ۲۶۱ از واژه «در هر حال»، رفع اجمال شده و به مسوولیت خریدار درباره منافع «اگرچه منافع را استیفا نکرده باشد»، تصریح شده است. بدین ترتیب، خریدار و بایع در برابر مالک به صورت تضامنی مسئول خواهند بود. مالک نیز می‌تواند به هریک از این دو رجوع کند. بنابراین، با اختیاری که قانون‌گذار برای مالک به رسمیت شناخته و به او اجازه داده تا با مراجعه به خریدار و بایع

۱. «معامله به مال غیر جز به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت نافذ نیست ولو این‌که صاحب مال باطناً راضی باشد. ولی اگر مالک یا قائم‌مقام او پس از وقوع معامله آن را اجازه نمود، در این صورت معامله صحیح و نافذ می‌شود». ماده ۲۴۷ قانون مدنی

خسارات خویش را جبران کند، دغدغه کمتری درباره حقوق او وجود خواهد داشت، اما موضوع درباره خریدار تا اندازه‌ای مبهم است.

۳. اثر ضمان درک؛ استرداد ثمن و جبران خسارات خریدار

به موجب ماده ۳۹۱ قانون مدنی، در صورت تعلق مبیع به غیر، بایع باید ثمن را به خریدار برگرداند و در این مورد تفاوتی میان خریدار عالم و جاهل نیست. در ماده ۳۹۲ نیز، بر همین مضمون تأکید شده است: «در مورد ماده قبل بایع باید از عهده تمام ثمنی که اخذ نموده است نسبت به کل یا بعض برآید اگرچه بعد از عقد بیع به علتی از علل در مبیع کسر قیمتی حاصل شده باشد».

همچنین، بر اثر معامله فضولی به خریدار خساراتی وارد می‌شود، از جمله این که مالک به او رجوع کرده و از او بابت عین یا منافع مال خسارت گرفته است، خریدار احتمالاً برای انجام معامله هزینه کرده و مهم‌تر از همه این‌ها از ارزش ثمنی که پرداخت کرده و اینک توسط بایع مسترد شده یا خواهد شد کاسته شده است. آیا او می‌تواند این خسارت‌ها را از بایع مطالبه کند؟ قانون مدنی ما پاسخ مثبت به این پرسش را به جهل خریدار مشروط کرده است. در واقع، اگر خریدار عالم به فضولی بودن بیع بوده باشد، خود به زیان خویش اقدام کرده و نمی‌تواند خواستار غرامت شود؛ اما اگر جاهل به واقعیت باشد، به او اجازه داده شده تا به بایع فضول رجوع کند. براساس ماده ۳۲۶ ق.م. «اگر عوضی که مشتری عالم بر غصب در صورت تلف مبیع به مالک داده است زیاد بر مقدار ثمن باشد به مقدار زیاده نمی‌تواند رجوع به بایع کند ولی نسبت به مقدار ثمن حق رجوع دارد». برای مثال می‌توان از دادنامه شماره ۸۹۹ مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۹ صادره از سوی شعبه ۲۱۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران یاد کرد. در این رأی دادگاه عمل آگاهانه خواهان را در اخذ جواز و احداث بنا در مورد ملکی که پیش‌تر راجع به مالکیتش طرح دعوی شده و متنازع‌فیه است، اقدام به ضرر خود تلقی کرده و خسارات را از این بابت قابل مطالبه نمی‌داند و شعبه ششم دادگاه تجدیدنظر نیز آن را تأیید می‌کند. بنابر آنچه گفته شد، باید ببینیم علاوه بر ثمن، که بایع در هر صورت مکلف به بازگرداندن آن است، کدام یک از زیان‌ها به عنوان غرامت قابل مطالبه خواهد بود.

۱. تمام آرای مطرح در این مقاله از سایت پژوهشگاه قوه قضائیه آورده شده است؛ <http://www.ijri.ir>

ماده ۳۹۱ قانون مدنی با بایع را، علاوه بر استرداد ثمن، به پرداخت غرامت مشتری جاهل مکلف می‌کند. این موضوع در ماده ۲۶۳ در باب معاملات فضولی هم آمده و با بایع فضولی به بازگردان ثمن و کلیه غرامات مشتری جاهل ملزم شده است. در ماده ۳۲۵، در باب غصب نیز، به مشتری جاهل به غصب اجازه داده شده نسبت به ثمن و خسارات به بایع رجوع کند. بنابر این مواد، قانون‌گذار واژه غرامت و خسارت را درباره خریدار ناآگاه به تعلق مبیع به دیگری به کار برده، بدون این که معنا و مفهوم و حدود آن را مشخص کند. برخی از نویسندگان تلاش کرده‌اند، با توجه به معنای عرفی واژه غرامت، تا اندازه‌ای از مواد مورد بحث رفع ابهام کنند. برای نمونه، گفته شده که غرامت پولی است که عامل زیان در نهایت به زیان‌دیده می‌پردازد، اما خسارت آسیبی است که بر او وارد می‌شود و به سبب آن مطالبه غرامت می‌کند (چلکاسری و همکاران، ۱۳۹۳، ص ۴۹). اما حقیقت این است که دو واژه خسارت و غرامت همپوشانی معنایی دارند، بنابراین بعید است که بتوان از طریق توجه به معنای دقیق هر یک مراد قانون‌گذار را ترسیم کرد. در واقع، می‌توان گفت ضرر و زیان وارد بر خریدار ناآگاه به موجب مقررات مذکور باید جبران شود و اختلاف در دامنه این زیان‌ها و نه ضرورت جبران است.

۴. اقسام خسارات قابل مطالبه از سوی خریدار

مشتری جاهل می‌تواند هم بابت ثمنی که پیش از این به بایع داده و هم بابت خسارات به بایع رجوع کند. این خسارات قطعاً شامل خساراتی می‌شود که مشتری جاهل پس از رجوع مالک به وی پرداخت کرده است. درباره این دسته از خسارات، خریدار به قائم‌مقامی مالک به فروشنده رجوع می‌کند. قانون مدنی نیز، در فصل غصب، عمدتاً به این خسارات توجه کرده است. چنان‌که براساس ماده ۳۲۵ ق.م. «اگر مشتری جاهل به غصب بوده و مالک به او رجوع کرده باشد او نیز می‌تواند نسبت به ثمن و خسارات به بایع رجوع کند، اگرچه مبیع نزد خود مشتری تلف شده باشد...».

به عبارت دیگر، در صورت عدم تنفیذ معامله فضولی از سوی مالک و در نتیجه بطلان بیع، مبیع متعلق به مالک اصلی است و ناروا در اختیار مشتری قرار دارد؛ از این رو مالک می‌تواند برای دریافت آن به مشتری مراجعه کند و در صورت موجود بودن عین مال، خود آن و در صورت تلف شدن، عوض آن (مثل یا قیمت) را از مشتری بگیرد.

چنانچه عین مال دارای منافع و نمائاتی باشد، مالک به تبع عین حق مراجعه به مشتری را دارد. در این خصوص بین منافع مستوفات یا غیر آن تفاوتی نیست و خریدار ولو از مبیع بهره هم نبرده باشد باید عوض منافع را به مالک بازگرداند. به نظر می‌رسد، با توجه به آنچه گفته شد و با استناد به ماده ۳۲۵، در ضرورت جبران این خسارت از سوی بایع تردیدی نیست (شکاریان، ۱۳۹۵، ص ۱۴۸).

اگر مشتری بابت زیادی قیمت مبیع در زمان جبران غرامت مالک ناچار به پرداخت مبلغی بیش از ثمن باشد، می‌تواند این مابه‌التفاوت را نیز به قائم‌مقامی مالک از بایع بگیرد، چراکه مشتری تصور می‌کرده ملک بایع را می‌خرد، درحالی‌که ملک دیگری بوده و خریدار مغرور شده است و به استناد قاعده غرور می‌تواند این خسارت را مطالبه کند (محمدی، ۱۳۸۷، ص ۷۷). پس اگر خریدار مبیع و قیمت منافع یا افزایش قیمت مبیع در روز ادا به مالک را بپردازد، در صورت جاهل بودن به معامله فضولی امکان رجوع به بایع و اخذ ثمن و منافع را دارد. در واقع در این حالت جبران ضرر را به قائم‌مقامی از مالک اصلی تقاضا می‌کند.

اما دعوای خریدار برای مطالبه خساراتی که مستقیماً بر او وارد شده به اصالت است نه به قائم‌مقامی از سوی مالک، زیرا او خساراتی که شخصاً تجربه کرده را مطالبه می‌کند. قانون مدنی در فصل ضمان درک عمدتاً به این نوع از خسارات توجه داشته است. به موجب ماده ۳۹۱ ق.م.، «در صورت جهل مشتری به وجود فساد، بایع باید از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید». دامنه خساراتی که به مشتری جاهل وارد شده و آن‌ها را به اصالت مطالبه می‌کند روشن نیست. در غرامت دانستن برخی از این زیان‌ها تردیدی نیست و رویه قضائی و حقوق دانان در ضرورت جبران آن تردید نمی‌کنند. توضیح آن‌که برخی زیان‌ها مورد تنازع حقوق دانان قرار نگرفته و به عنوان قدر متیقن خسارت براساس قوانین مدنی و مسئولیت مدنی قابل جبران است. اما بخشی دیگر از زیان ناظر به تفاوت ارزش واقعی بهای ثمن در روز مطالبه از بایع فضولی با زمان انعقاد معامله است که ضرورت جبران آن مورد تردید رویه قضائی واقع شده و سرانجام به رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ دیوان عالی کشور منجر شده که همچنان اختلاف در ضابطه این محاسبه را حل نکرده است.

از جمله زیان‌هایی که به اصالت قابل مطالبه است، بحث زیادتی است که ممکن است از عمل مشتری در مبیع حاصل شود. توجه داشته باشیم که پس از بیع، خریدار جاهل به تصور این که صحیحاً مالک ملک شده است احتمال دارد هزینه‌هایی در آن انجام دهد؛ مثلاً عیوب آن را رفع کند، بازسازی کند، باغ را آباد کند و... . گرچه مشتری در این موارد بر فرض صحت بیع اقدام به این امور کرده، اما می‌دانیم خریدار در بیع فاسد در هر حال غاصب است و از بابت کاری که انجام داده نه می‌تواند اجرت بخواهد و نه اضافه‌قیمتی که از این راه ایجاد شده به او می‌رسد. البته اگر افزوده‌ای که در نتیجه کار او به وجود آمده عین مستقل و جدای از مبیع باشد، به او تعلق دارد (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۳۱۵).

همچنین، درخصوص جبران زیانی که در اثر هزینه‌های معامله بر خریدار وارد شده است تردیدی نیست و این دسته از خسارات به عنوان غرامت قابل مطالبه خواهد بود. برای مثال، شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۱۴۹ در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۲۷ خسارت قابل مطالبه را شامل مخارج و خساراتی نظیر مخارج دلالی، تنظیم سند رسمی و امثال آن که مشتری در معامله متحمل می‌شود می‌داند و رأی دادگاه نخستین را در قسمتی که بایع را به پرداخت قیمت روز مبیع محکوم کرده بود نقض می‌کند. برخی از دادگاه‌ها، اگرچه خریدار را سزاوار مطالبه غرامت می‌دانند، غرامت را در محدودترین معنایش تفسیر می‌کنند، به نحوی که آن را فقط شامل هزینه‌هایی می‌دانند که خریدار برای انجام معامله و زیادت آن کرده است. از این رو، در امکان مطالبه ارزش کاسته شده از ثمن یا قیمت افزایش یافته مبیع اختلاف نظر وجود دارد.

۵. امکان مطالبه کاهش ارزش ثمن یا افزایش قیمت مبیع

علاوه بر زیان‌هایی که در بند پیشین به آن‌ها اشاره شد و تردیدی در ضرورت جبران آن‌ها وجود ندارد، مسئله مهمی که مطرح می‌شود امکان جبران کاهش ارزش ثمن یا مطالبه افزایش قیمت مبیع از فروشنده فصولی است. با توجه به شرایط روز جامعه و میزان تورم و کاهش ارزش پول، اگر بگوییم این موضوع مهم‌ترین مصداق زیان است، گزافه نیست. با وجود این اهمیت در لزوم جبران این خسارت و بعدها بر سر معیار محاسبه آن، اختلاف نظر پدید آمده است. بررسی این مصداق از زیان موضوع مطالعه این بند است.

می توان گفت دو رویکرد در این خصوص وجود دارد: براساس یک دیدگاه، فقط هزینه هایی که خریدار برای معامله کرده قابل مطالبه است و بیش از آن، غرامتی قابل تصور نیست. برای مثال، این رویکرد را در دادنامه شماره ۵۴۷ در تاریخ ۹۱/۸/۲۴ صادره از شعبه ۱۰۸ دادگاه عمومی تهران می توان دید. در این رأی دادگاه، خواهان دعوا را مستحق دریافت ثمنی که به فروشنده پرداخته و غرامت وارد بر او که عبارت است از مخارجی که مشتری در معامله مربوط متحمل می شود، نظیر مخارج دلالی، باربری و امثال آن، می داند و شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر تهران در دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۶۹۵۰۰۳۱ در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۳۰ این رأی را تأیید می کند.

طرف داران این رویکرد بر این نظرند که، در صورت مستحق للغیر درآمدن مبیع، خریدار فقط حق دارد ثمنی را که به فروشنده پرداخت کرده مسترد کند، بدون آن که بتواند از بابت کاهش ارزش پولی که پرداخت کرده و در این مدت در اختیار فروشنده بوده خسارتی مطالبه کند. برای نمونه، در دادنامه شماره ۰۰۰۸۹ مورخ ۱۳۹۳/۲/۱۰ صادره از شعبه ۱۹۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران بر این نکته تأکید می شود که افزایش و کاهش قیمت مبیع غرامت محسوب نمی شود.

دادگاه یادشده، در رأی مذکور که نهایتاً از سوی شعبه ۴۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۴۴۰۰۵۹۳ در تاریخ ۱۳۹۳/۴/۳۰ تأیید می شود، درعین حال که معتقد است «در صورت جهل مشتری به وجود فساد، بایع باید از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید»، اما به صدور حکم به محکومیت خواننده به استرداد ثمن اکتفا کرده و درباره غرامات به بی حقی خواهان حکم می دهد، به این علت که «خواهان دلیلی بر ورود خسارت ارائه نکرده است و افزایش و کاهش قیمت مغازه هم غرامت به حساب نمی آید». با این حال، به نظر می رسد کاهش ارزش پول آن اندازه بدیهی و روشن است که با نگاهی به واقعیت های جامعه احراز می شود؛ از این رو، مشخص نیست دادگاه انتظار ارائه چه دلیلی از سوی خواهان برای اثبات ورود خسارت دارد. همچنین، این که دادگاه افزایش قیمت مغازه را غرامت نمی شمرد نیز، سخنی بدون دلیل و مستند است.

اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه شماره ۷/۱۷۹ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۵ درخصوص ثمن و غرامات در ضمان درک بایع بر این نظر است: «با توجه به مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی، در صورت مستحق للغير درآمدن کل یا بعض 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 دلالی و باربری و تعمیرات و امثال آن و شامل افزایش قیمت نمی‌گردد. درخصوص نظریات مختلفی که در مورد جبران ضرر و زیان وارده بر خریدار ابراز می‌گردد، علاوه بر آن که موضوع متنازع فیه، عقد بیع است و عقد بیع تابع مقررات قانون مدنی است، اصولاً خسارات موضوع مواد ۵۱۵ و ۵۲۲ ق.آ.د.م. ۱۳۷۹ فقط در محدوده همان مواردی که در این مقررات به آن اشاره شده قابل بررسی است و هیچ‌یک از این موارد، غرامت مورد نظر ماده ۳۹۱ قانون مدنی نیست».

این نظر شاید برای دهه‌های پیشین، که دست‌کم در مقایسه با وضعیت کنونی قیمت املاک در گذر زمان افزایش چشمگیری نداشت و ارزش پول کاهش چندانی نمی‌یافت، مناسب می‌نمود. آن زمان اگر دادگاهی خریدار را فقط مستحق استرداد ثمن قراردادی و عوض منافی می‌دانست که مالک از او گرفته بود، رأی صادره چندان ناعادلانه نبود؛ اما به تدریج و با افزایش چشمگیر ارزش اموال غیرمنقول که گاه در زمانی کوتاه افزایش چندبرابری قیمت‌ها را به همراه داشت، دیگر صرف صدور حکم به ثمن حین‌المعامله و خسارت مربوط به مقدمات معامله همچون تنظیم سند منصفانه به نظر نمی‌رسد (طهماسبی و شیرازی، ۱۳۹۸، ص ۲۴۸).

به علاوه، در این دیدگاه واقعیت‌های اقتصادی جامعه نادیده گرفته شده است. ضمن این که این دیدگاه با ظاهر ماده ۳۹۱ ق.م. نیز سازگار نیست. براساس این ماده، «در صورت مستحق للغير درآمدن 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». واژه «غرامات وارده بر مشتری» مطلق است و طبیعتاً شامل زیان ناشی از کاهش ارزش پول نیز می‌شود.

درست‌تر آن است که خسارت ناشی از تغییر ارزش ثمن در زمان مطالبه با زمان معامله ارزیابی و جبران شود. در واقع، از ویژگی‌های بارز اقتصادی قرن اخیر، به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، وجود نرخ تورم‌های دو رقمی در مقاطع زمانی بلندمدت است و این موجب کاهش یافتن ارزش پول و پدیدار شدن مشکلات حقوقی و اقتصادی پیچیده‌ای در معاملات مدت‌دار و بدهی‌های معوقه شد (یوسفی، تابستان ۱۳۸۱، ص ۱۴۴). نمونه‌ای از این مشکلات در مورد تغییر فاحش ارزش املاک و ضرورت استرداد ثمن و غرامت حاصل از معامله فضولی برای خریدار جاهل به مستحق للغير بودن مبیع است. تصور کنید سال‌ها قبل خریدار ثمنی پرداخته که اگر معامله فضولی نمی‌بود، اینک مالک آن ملک بود. حال به علت فضولی بودن معامله باید عین و منافع آن را برگرداند و برای ثمن و غرامت به بایع رجوع کند. میزان ثمنی که در قرارداد بوده امروز ارزشی ندارد و افزایش قیمت مبیع باعث شده شخص مذکور با ثمن معامله حتی نتواند بخشی از آن را تهیه کند. به نظر می‌رسد تلقی این امر به منزله ضرر امری دور از ذهن نیست. واقعیت آن است که وقتی مردم پیش‌بینی می‌کنند که قیمت‌ها افزایش و ارزش پول آن‌ها کاهش می‌یابد، به منظور حفظ ارزش پول و جلوگیری از کاهش دارایی خود دست به اقداماتی نظیر خریدن ملک می‌زنند. این اقدامات از سوی عرف عقلا تأیید می‌شود و به‌راستی زیان است.

این رویکرد، با توجه به قواعد نظام حقوقی اسلام نیز، تأییدشدنی است. در واقع دین اسلام، در حکم آخرین شریعت، در همه زمان‌ها و مکان‌ها پاسخ‌گوی نیازها و ضامن سعادت دنیا و آخرت بشر است، چراکه به اصولی ثابت، مطابق فطرت بشر و بدیهیات عقلی دعوت می‌کند که باید بر طبق شرایط و اوضاع و احوال مختلف زمانی و مکانی تفسیر شوند و حکم موارد جزئی متغیر با ارجاع به اصل مربوط به آن معلوم شود. بدین جهت فقه، در هر عصر، توان رهبری جامعه بشری را دارد و برای همگامی با رویدادهای نوین زندگی و پاسخ به نیازهای جدید، در پرتو اجتهاد، قادر به هماهنگی شرع با مقتضیات زمان است و امکان حیات به آن می‌بخشد (فیض و حسینی سمنانی، ۱۳۸۷، ص ۹۸). از جمله شرایطی که در پویایی فقه حضور در زمان و رویارویی با حوادث واقع شده در قلمرو روابط مختلف اجتماعی است تا فقیه بتواند با فراست، تمام سؤالات عصر

خود را دریابد و با عرضه کردن آن بر اصول و ضوابط شریعت، پاسخ مناسب را بیابد، چنان‌که امام صادق(ع) نیز فرموده‌اند: «برماست که اصول را به شما برسانیم و وظیفه شماست که فروع تازه را به اصول یا فقه بازگردانید.» (حرعاملی، ۱۴۰۳ ق، ص ۱۸، ۴۱) بنابراین باید از قواعد فقهی چنان بهره گرفت که مصادیق مسلم زیان از جمله موضوع بحث بدون جبران باقی نماند.

در این موضوع، از یک سو می‌توان گفت اضافه ارزش ثمن منفعتی تبعی و ممکن‌الحصول است که بعد از قرارداد به صورت تدریجی و بدون دخالت بایع ایجاد می‌شود و در زمان کشف فضولی بودن معامله، اغلب این منفعت برای ثمن حاصل شده است. در بیع فضولی، به این علت که ثمن از ملکیت مشتری خارج نمی‌شود، منافع آن نیز برای مشتری باقی می‌ماند و تملک آن توسط فضول بدون سبب و مشمول آیه شریفه «لا تأکلوا اموالکم بالباطل» است. از این رو، در صورت جهل مشتری، فضول باید معادل کاهش ارزش ثمن را به وی بازگرداند (چلکاسری و همکاران، ۱۳۹۳، ص ۵۴).

از طرف دیگر می‌توان جبران کاهش ارزش ثمن را براساس ماهیت اسکناس (پول) که ثمن بر مبنای آن ارزش گذاری شده توجیه کرد. بر این مبنای، از آنجاکه فلسفه وجودی پول بیان ارزش‌ها و مشخص شدن نسبت‌های مختلف ارزش بین کالاها و خدمات است، در دیون، مهریه و امثال آن‌ها باید به ارزش و قدرت خرید حقیقی پول توجه کرد (محمودی، ۱۳۹۵، ص ۳۹).^۱ از این رو می‌توان مدعی شد که باید به ارزش واقعی و پشتوانه واقعی پول توجه کرد، نه این‌که خود اسکناس را دید. پول‌های اعتباری تنها برگه‌ای هستند که سازمان صادرکننده به آن‌ها اعتبار و ارزش بخشیده است و به اندازه بهای آن عهده‌دار پرداخت طلا و نقره از محل پشتوانه است. پس آنچه به عهده می‌آید طلای به اندازه همان پول است. بنابراین تورم و کاهش ارزش پول بدین‌گونه مورد ضمان است (همان). به علاوه، چون پول کاغذی کالا و متاع نیست و واسطه مبادلات کالا است، ارزش آن به لحاظ قدرت خریدشان است (یوسفی، پاییز ۱۳۸۱، ص ۶۳).

۱. «یک ریال برابر یکصد و هشت هزار و پنجاه و پنج ده میلیونیم (۰/۰۱۰۸۰۵۵) گرم طلای خالص است.» بند ب ماده یک قانون پولی و بانکی کشور، مصوب ۱۳۵۱.

افزون بر ماهیت پول و ارزش حاکم بر آن، برای ضرورت جبران این چنینی زیانی می‌توانیم به قواعد عام ضمان قهری متمسک شویم. همان‌طور که بیان شد، غرامتی که بایع فضولی باید بپردازد براساس ضمان قهری و تکلیف قانونی است، نه اثر قرارداد. بنابراین استناد به قواعد لاضرر (شعبانی، ۱۳۹۴، ص ۱۰۱)، عدل و انصاف (محامد، ۱۳۸۵، ص ۲۸۳) و قاعده مایضمن بصحیحه یضمن بفاسده (صادقی و خان‌محمدزاده، ۱۳۹۵، ص ۴۵) تکلیف بایع به جبران را توجیه می‌کند.

اما نکته مهم در این مسئله اهمیت عرف و جایگاه بی‌بدیل آن در استنباط احکام شرعی است. بسیاری از سیره‌های عرف و عقلا مورد امضای شارع قرار گرفته و در تشخیص مفاهیم و مصادیق بسیاری موضوعات چاره‌ای جز رجوع به عرف نیست (عباسی حسین‌آبادی و ولی‌زاده، ۱۳۸۷، ص ۲۷۴). در واقع اگر عرف چیزی را ضرر بداند، آن‌گاه براساس قواعد ضمان قهری حکم به جبران آن می‌شود. در موضوع ما نیز همین تردید در ضرر بودن این اضافه‌بها مسئله‌ساز شده است. ارتباط موضوع عرف با این مسئله از آن‌جا است که از مبانی عمده و اصلی استدلال، چه برای اثبات لزوم جبران کاهش ارزش پول و چه برای اثبات عدم لزوم آن، رفتار و نگرش عرف نسبت به پول‌های اعتباری است و اکثر استدلال‌ها در اصل به قضاوت عرف رجوع می‌کند. علت این امر هم چیزی نیست جز این‌که مفاهیمی چون «پول اعتباری»، «کاهش ارزش پول»، «ادای دین» و «اخذ زیادی» همگی تعاریفی عرفی دارند و تشخیص مفهوم و مصداق آن‌ها برعهده عرف است (همان، ص ۲۷۵). بایع فضولی با اقدام به فروش مال غیر فرصت تحصیل منفعت مسلمی را از زیان‌دیده زائل کرده و عرف در اثبات رابطه سببیت بین عمل او و زیان تردید نمی‌کند. در واقع یکی از دلایل پرداخت بهای روز قیمت مبیع از بین بردن فرصت سرمایه‌گذاری خریدار نسبت به میزان پولی است که داشته و اینک از آن محروم شده است (بهاری و همکاران، ۱۳۹۵، ص ۹۲).

به نظر می‌رسد قانون‌گذار نیز با وضع تبصره ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی، این واقعیت را پذیرفته است که در دیون پولی آنچه مدیون بر ذمه می‌گیرد، اسکناس با شماره خاص نیست، بلکه مالیت و قدرت خرید پول است که بر ذمه او قرار دارد و باید اسکناس با شماره و رقمی داده شود که، از نظر مالیت و قدرت خرید، مساوی با اسکناسی باشد که

مدیون در گذشته بر ذمه گرفته است. قابل توجه آن که مهریه صرفاً مصداقی از دیون پولی است و هیچ خصوصیتی نسبت به سایر دیون ندارد و قانون‌گذار در تبصره مزبور در مقام تعیین ضابطه‌ای برای ایجاد وحدت بین موضوع تعهد و موضوع تأدیه در دیون پولی بوده است (غریبه، ۱۳۸۵، ص ۷۴).

بنابراین به موجب این رویکرد تغییر ارزش مبیع در زمان مطالبه خسارت تلقی می‌شود، لیکن در تعیین ضابطه اختلاف نظر وجود دارد. بعضی کاهش ارزش ثمن و دیگران افزایش قیمت مبیع را قابل مطالبه می‌دانند. نتیجه عملی آن است که چون ثمن وجه نقد است شرایط خاصی برای محاسبه مابه‌التفاوت آن لازم است و بعضاً براساس نرخ‌های که از سنجش سایر کالاها به دست می‌آید محاسبه می‌شود. اما اگر افزایش قیمت مبیع در نظر گرفته شود، شرایط دعوا تسهیل می‌شود و ارزیابی خسارت نیز براساس قیمت خود مبیع صورت می‌گیرد. در ادامه، این دو ضابطه بررسی خواهد شد.

۱-۵. مبیع به نرخ روز

در این رویکرد، قیمت کنونی مبیع محاسبه شده و فروشنده به پرداخت آن به خریدار محکوم می‌شود. برای نمونه، شعبه ۱۰۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران در دادنامه شماره ۸۰۳۰۰ مورخ ۹۳/۴/۹ از همین روش استفاده کرده است. این دادگاه با استفاده از نظر کارشناسان، که مجموع ارزش قیمت زمین‌های مورد معامله فضولی را به دستور دادگاه به نرخ روز محاسبه کردند، همین میزان را غرامت مورد حکم قرار داد. این رأی از سوی شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۱۲۰۴/۲۲۱۶۰۲۲۱۶۰۹۹۷۰۹۳۰ به تاریخ ۱۳۹۳/۹/۲۶ تأیید می‌شود. در دادنامه شماره ۱۱۰۱ مورخ ۹۰/۱۲/۱۰ صادره از سوی شعبه ۲۱۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران نیز، مبیع به نرخ روز محاسبه و حکم به الزام فروشنده به پرداخت آن صادر می‌شود. این رأی از سوی شعبه ۵۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۶۹۴۰۰۲۷۷ به تاریخ ۱۳۹۱/۹/۸ تأیید می‌شود. در بخشی از رأی این دادگاه این‌گونه می‌خوانیم:

«از آنجایی که مابه‌التفاوت شاخص قیمت ملک را می‌توان در زمره غرامات و هزینه‌های موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی محسوب کرد و بایع فضولی ملزم به پرداخت آن [به] مشتری می‌باشد و در مانحن‌فیه نیز مبلغ مزبور براساس نظریه مصون از تعرض

مانده کارشناس منتخب دادگاه تعیین گردیده رسیدگی دادگاه و استدلالات قاضی محترم در رأی صادره و تصمیم متخذه را مطابق موازین و مقررات قانونی تشخیص و تجدیدنظرخواهی واصله را در حدی نمی داند که بتواند موجبات فسخ یا نقض فراهم نماید...».

علاوه بر این دو رأی، در دادنامه شماره ۹۰۰۵۲۹ مورخ ۹۰/۵/۳۰ صادره از شعبه ۸۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران نیز، از همین معیار برای تعیین خسارت خریدار استفاده شده است. شعبه مزبور، در مقام توجیه سخن خویش، به قوانینی استناد می کند که یا خیلی دور از ماجرا هستند، مانند آنجا که به قانون مجازات اسلامی استناد می شود، یا اگرچه به ماجرا مربوط می شوند، نتیجه مورد نظر دادگاه را اثبات نمی کنند مانند مواد ۱ و ۲ قانون مسئولیت مدنی، ۳۰۸ به بعد قانون مدنی و ماده ۳۳۱ به بعد قانون مذکور. باین حال، دغدغه دادگاه قابل درک است: او به دنبال جبران کامل خسارات است، بنابراین به اصول و قواعد کلی و نیز قوانین مختلف استناد می کند؛ اما حقیقت این است که این اصول و قوانین فقط به لزوم جبران خسارات پرداخته اند، بی آنکه درباره مصداق خسارات سخنی گفته باشند. بنابراین، پاسخ این پرسش که خسارت ناشی از افزایش قیمت مبیع نیز جزو خسارات قابل مطالبه شمرده می شود یا خیر را نباید در قوانین و اصول یادشده جست: تشخیص مصداق خسارت امری موضوعی و مصداقی است و علی القاعده برای تشخیص آن باید به عرف رجوع کرد نه آن که در متن قوانین به دنبال آن گشت. از این رو بهتر بود قاضی، با مراجعه به عرف، افزایش قیمت مبیع را جزو خسارات وارده به خریدار می شناخت. به هر روی، این رأی به دست شعبه ۴۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۵۰۰۰۲۵۶ به تاریخ ۱۳۹۲/۲/۳۱ تأیید می شود.

در همین مسیر، در دادنامه شماره ۷۸۸ مورخه ۹۱/۹/۱۲ صادره از شعبه ۱۴۸ دادگاه عمومی تهران این گونه می خوانیم: «... در خصوص استرداد ثمن به قیمت روز نظر به اینکه انعقاد عقد بیع در خصوص سه دانگ از شش دانگ ملک موصوف ... محرز و مسلم است و با توجه به این که به دلالت محتویات پرونده کلاسه ۹۰۰۶۱/۱۴۹ خصوصاً دادنامه شماره ۹۰۰۲۳۹ مورخه ۹۰/۴/۲۹ صادره از شعبه ۱۴۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران مبنی بر خلع ید و قلع قمع بنا، محرز گردیده که معاملات انجام شده نسبت به یک واحد آپارتمان

حدوداً ۶۰ مترمربع به علت مستحق‌الغیر درآمدن مبیع فاسد و باطل و فاسد بوده و طبق ماده ۳۶۵ قانون مدنی بیع فاسد اثری در تملک نداشته و همه عقود و قراردادهای منعقد شده نسبت به مبیع از ابتدا باطل و فاسد می‌باشد و ... دادگاه جهت تعیین بهای روز ملک، موضوع را به کارشناس ارجاع ... و کارشناسان مذکور نیز طی نظریه مورخه ۹۱/۵/۲۵ ارزش ملک یادشده را به مبلغ ۶۶۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال تعیین و برآورد نموده‌اند که پس از ابلاغ در مهلت قانونی از هرگونه ایراد و اعتراض مصون مانده و به نظر دادگاه با اوضاع و احوال محقق و معلوم قضیه مغایرتی ندارد. لهذا دعوی مطروحه وارد و ثابت تشخیص و به استناد مواد ۱۹۸ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی حکم به محکومیت خواننده اصلی (ص.ن.) به پرداخت مبلغ ۶۶۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت اصل خواسته ... در حق خواهان صادر و اعلام می‌گردد...».

پس از تجدیدنظرخواهی دادباخته، شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۰۸۶ مورخ ۱۳۹۲/۰۱/۳۱ چنین تصمیم می‌گیرد: «تجدیدنظرخواهی ... وارد نمی‌باشد، زیرا بر اساس مواد ۱ و ۲ قانون مسئولیت مدنی هرکس به دیگری ضرر وارد کند مکلف به جبران آن می‌باشد و در مانحن‌فیه نیز مازاد بر ثمن به‌عنوان خسارت وارد شده ناشی از عمل خلاف قانون قابل مطالبه می‌باشد، لذا تجدیدنظرخواهی متضمن جهت نقض نیست...».

همچنین، براساس دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۰۷۲۰۰۱۲۶ مورخ ۹۳/۲/۲۱ صادره از شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ورامین، «نظر به اینکه به موجب دادنامه قطعی شعبه ۱۸ دادگاه محترم تجدیدنظر حکم بر بطلان معامله به لحاظ مستحق‌الغیر بودن ملک صادر گردیده و نظر به اینکه خسارت وارده ناشی از رفتار خواننده ردیف اول در انتقال مال غیر بوده و نظر به اینکه خواهان به قصد حفظ ارزش پول خود و نیز افزایش آن اقدام به خرید ملک نموده و جبران خسارت وی مستلزم قراردادن وی در موقعیتی است که در فرض انتقال مالکیت آپارتمان به وی از منافع آن بهره می‌برده است و نظر به جهل خواهان از مستحق‌الغیر بودن مبیع و عدم تأثیر علم یا جهل فروشنده در مسئولیت مربوط به خسارات وارده به خواهان و با توجه به عدم ثبات ارزش پول، جبران غرامات خواهان صرفاً از طریق پرداخت بهای روز مبیع تحقق می‌یابد...».

بدین ترتیب، دادگاه به قصد اشخاص متعارف جامعه از خرید ملک توجه می‌کند: تلاش برای حفظ ارزش دارایی. بنابراین، برای جبران خسارت باید به فکر روشی بود تا خسارت خریدار به کامل‌ترین روش جبران شود. بر همین اساس، دادگاه بر این باور می‌شود که «جبران خسارت وی مستلزم قراردادن وی در موقعیتی است که در فرض انتقال مالکیت آپارتمان به وی از منافع آن بهره می‌برده است». باین حال، شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، به عنوان دادگاه تجدیدنظر از این رأی، این رویکرد را نپسندیده و در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۸۷۳ به تاریخ ۱۳۹۳/۷/۱۶ چنین تصمیم می‌گیرد: «... ثانیاً، به تصریح ماده ۳۹۱ از قانون مدنی، در صورت مستحق‌الغیر درآمدن مبیع، بایع باید ثمن را مسترد دارد و این موضوع در ماده ۳۹۲ از قانون مرقوم مجدداً با این عبارت «تمام ثمنی که اخذ نموده...» تکرار و تأکید شده است. ثالثاً، واژه ضمان در ترکیب ضمان درک همانا ضمان معاوضی بوده و بر این مبنا محکومیت بایع به استرداد ثمن دریافتی موافق با مقررات موضوع بوده و در فرض احراز جهل مشتری به فساد عقد بایع باید از عهده گرامات وارده به مشتری برآید. بنابراین اصدار حکم به پرداخت بهای آن به نرخ روز فاقد وجهت قانونی می‌باشد. رابعاً، آنچه خریدار در صورت مستحق‌الغیر برآمدن مبیع استحقاق دریافت دارد علاوه بر ثمن پرداختی همانا گرامات بوده و مقصود از گرامات موضوع مواد ۳۹۱ و ۳۹۲ قانون مدنی هزینه‌هایی همچون تنظیم سند رسمی، دستمزد دلال، هزینه نگهداری مبیع و یا منافع مسلمی که از دست‌رفته می‌باشد که مطالبه بهای ملک به نرخ روز خروج موضوعی از بحث گرامات دارد... از این رو دادگاه ضمن رد درخواست تجدیدنظرخواهی مستنداً به ماده ۳۵۱ از قانون آیین دادرسی مدنی از باب اصلاح دادنامه و قسمت اخیر ماده ۳۵۸ از قانون مرقوم با اصلاح دادنامه از حیث پرداخت بهای ملک به نرخ روز به مبلغ چهارصد و سی و پنج میلیون ریال بابت اصل خواسته دادنامه معترض‌عنه را تأیید و استوار می‌نماید».

بر این اساس، دادگاه از مفهوم گرامت تفسیری مضیق و محدود ارائه داده و خسارت ناشی از افزایش قیمت مبیع را جزو مصادیق آن قرار نمی‌دهد. جالب آن‌که این دادگاه در مقام بیان مثال برای گرامت از جمله از «منافع مسلمی که از دست‌رفته» نام می‌برد، حال

جای این پرسش است که آیا افزایش قیمتی را که در مبیع رخ داده نمی‌توان جزو منافع مسلمی به‌شمار آورد که به علت خطای خواهان فوت شده است؟

در پرونده دیگری نیز، باز همین اختلاف‌نظر را می‌توان دید. شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی سبزوار در دادنامه شماره ۳۰۱۱۸۴ به تاریخ ۹۰/۱۰/۷ حکم به الزام فروشنده به پرداخت قیمت روز مبیع داده است. در بخشی از این دادنامه این‌گونه آمده است: «به لحاظ احراز فساد معامله هر یک از عوضین باید به طرفین عودت داده شود و نظر به اینکه اسکناس پول نیست بلکه نماینده پول تلقی می‌گردد دارای ارزش اعتباری است و در واقع پرداخت ثمن معامله به نرخ روز افزایش عین ثمن محسوب نمی‌گردد و مشمول معاملات ربوی نمی‌باشد...».

با این حال، شعبه ۵ دیوان عالی کشور در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۸۹۰۰۴۹۶ به تاریخ ۱۳۹۲/۸/۱۴ رأی یادشده را نقض می‌کند. براساس این دادنامه، «فرجام‌خواهی نسبت به دادنامه فرجام‌خواسته در قسمتی که ناظر بر محکومیت به پرداخت مابه‌التفاوت ثمن حین‌المعامله نسبت به ۵ دانگ از ۹ دانگ به نرخ روز مبیع می‌باشد وارد و صائب است و صدور رأی از سوی دادگاه در این جزء از دادنامه فرجام‌خواسته واجد اشکال قانونی می‌باشد، زیرا بر طبق ماده ۳۶۵ قانون مدنی بیع فاسد اثری در تملک ندارد و نیز در خصوص ضمان درک مبیع، بایع ضامن درک بوده و مبیع باید ثمن غرامات وارده بر مشتری پرداخت نماید. لیکن این امر مربوط به خسارات و مخارجی است که مشتری در معامله مربوطه به‌طور مستقیم متحمل شده و غرامت شامل مطالبه قیمت روز مبیع نمی‌باشد بناعلی‌هذا و با توجه به وارد فوق‌الذکر مطالبه مبلغی بیشتر از ثمن معامله تحت عنوان مابه‌التفاوت قیمت حین‌المعامله و قیمت روز مبیع از سوی فرجام‌خوانده فاقد وجهت شرعی و قانونی بوده...».

در پرونده دیگری نیز، شاهد تقابل این دو رویکردیم. در دادنامه شماره ۸۷۰ به تاریخ ۱۳۹۲/۱۰/۱۷ صادره از سوی شعبه دوم دادگاه حقوقی دادگستری بهارستان چنین آمده است:

«ملک موضوع خواسته در حال حاضر فضای سبز و در اختیار شهرداری بوده که قیمت روز آن به میزان شصت و سه میلیون تومان برآورد شده است و نظر به دفاعیات

غیر مؤثر خوانده دادگاه دعوی خواهان را وارد تشخیص و نظر به اینکه مطابق ماده ۳۹۱ قانون مدنی در صورت مستحق‌الغیر درآمدن مبیع بایع مکلف به پرداخت ثمن و غرامات وارده است و تفاوت قیمت ملک در زمان انجام با قیمت فعلی و کاهش قدرت خرید ثمن پرداختی در زمان عقد با حال حاضر در واقع نوعی ضرر است که بر خواهان وارد گردیده است، لذا دادگاه ضمن وارد دانستن دعوی خواهان را مستنداً به مواد ۱۹۸ و ۱۹۴ و ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۱۰ و ۳۶۵ و ۳۹۱ قانون مدنی حکم بر اعلام بطلان مبیعه‌نامه مورخ ۸۳/۱۲/۲۹ و پرداخت مبلغ شصت و سه میلیون تومان به عنوان ثمن و غرامات وارده و پرداخت هزینه دادرسی در حق خواهان صادر و اعلام می‌دارد...».

باین حال، شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۷۰۰۹۴۹ به تاریخ ۱۳۹۳/۱۰/۸ رأی یادشده را نقض و این‌گونه تصمیم می‌گیرد:

«... دادگاه با عنایت به اینکه در فرض که ملک موضوع معامله مشمول ضمان درک باشد، بیع نسبت به آن فاسد بوده و به لحاظ این قسمت مالکیت مشتری بر مبیع مستقر نمی‌گردد، که استحقاق مطالبه بهای روز آن را داشته باشد. فلذا مشتری صرفاً مستحق مطالبه ثمن به‌علاوه غرامات حاصله مستند به رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۹۳/۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور می‌باشد، بنابراین مستند به مواد ۳۵۱ و ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۳۶۵ و ۳۹۰ قانون مدنی با اصلاح مبلغ محکومیت به میزان سی و پنج میلیون ریال به‌علاوه خسارت ناشی از کاهش ارزش ریالی از تاریخ مبیعه‌نامه لغایت اجرای حکم به‌علاوه متفرعات رأی معترض عنه را تأیید می‌نماید. رأی دادگاه قطعی است.».

بدین ترتیب، افزایش قیمت مبیع از مصادیق منافع مال شمرده می‌شود. بر این اساس و با توجه به این که منافع از حیث مالکیت تابع عین مال است و با توجه به این که خریدار مالک مبیع نیست، نمی‌تواند بهای افزایش یافته آن را مطالبه کند. در ادامه همین رویکرد، شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۷۸۰۰۰۰۵ به تاریخ ۱۳۹۳/۱/۲۵ چنین می‌نویسد:

«همان‌طور که خواهان نیز در خواسته خود اذعان نموده، مبیع مستحق‌الغیر درآمده است در نتیجه بیعی واقع نشده و نقل و انتقالی صورت نگرفته است. با این وصف، نماء حاصل‌شده در مبیع، در ملک مالک آن واقع شده است. مطابق موازین شرعی و قانونی خصوصاً مفاد ماده ۳۹۱ قانون مدنی مشتری جاهل فقط مستحق ثمن معامله و غرامات وارده می‌باشد و نماء مبیع جزو غرامات نمی‌باشد، صدور رأی در مانحن‌فیه و محکومیت فرجام‌خواه به پرداخت قیمت روز مبیع بر مبنای نظریه کارشناسی صحیح نیست و دادنامه فرجام‌خواسته از حیث مذکور دارای ایراد و اشکال می‌باشد.»

همچنین، همین شعبه در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۷۸۰۰۴۷۵ به تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۱۸ این‌گونه تصمیم می‌گیرد: «... زیرا همان‌طور که خواهان نیز درخواست خود اذعان نموده و مورد تأیید کارشناس نیز قرار گرفته، مبیع مستحق‌الغیر درآمده است. در نتیجه بیعی واقع نشده و نقل و انتقالی صورت نگرفته است. با این وصف، نماء حاصل‌شده در مبیع (صرف‌نظر از اینکه از اراضی ملی است)، 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 نماء مبیع جزو غرامات نمی‌باشد. کاهش ارزش ثمن بر مبنای تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی جزو غرامات محسوب و قابل جبران است. لذا صدور رأی در مانحن‌فیه و محکومیت فرجام‌خواه به پرداخت قیمت روز مبیع بر مبنای نظریه کارشناس صحیح نیست و دادنامه فرجام‌خواسته از حیث مذکور دارای ایراد و اشکال می‌باشد. بنابراین با اختیار حاصل از بند ج ماده ۴۰۱ قانون آیین دادرسی مدنی، نقض و جهت رسیدگی به شعبه هم‌عرض ارجاع می‌شود.»

در ادبیات حقوقی نیز، برخی همین استدلال را باور دارند که چون مال مذکور هیچ‌گاه به مالکیت اصیل درنیامده است، از دست‌دادن آن معنا ندارد تا نسبت به ارزش افزوده حقی برای اصیل ایجاد کند (محمدی، ۱۳۹۱، ص ۱۸۵)، «چون معامله با رد مالک باطل تلقی شده مبیع به مالک برمی‌گردد و افزایش قیمت هم متعلق به او خواهد بود»، (صفایی، ۱۳۹۵، ص ۳۰). اما این باور غافل از این نکته است که محکومیت فروشنده فضول به پرداخت ارزش روز مبیع از بابت مالکیت خریدار بر آن نیست. در واقع، تردیدی نیست که خریدار مالک مبیع نشده است، بنابراین اگر به او اجازه می‌دهیم تا ارزش روز

مبیع را مطالبه کند، برای این است که این معیار ابزار مناسبی برای تقویم و سپس جبران خسارت خریدار است نه از این جهت که خریدار را مالک مبیع تلقی می‌کنیم. در واقع، خریدار می‌توانست معامله درستی انجام دهد و بدین وسیله به منفعت مناسبی دست یابد؛ منفعتی که دور از دسترس نیست و می‌توان آن را در سیر متعارف زندگی ممکن الحصول دانست. به علاوه، خریدار مقتضی لازم برای تحصیل منفعتی به عنوان افزایش قیمت کالا را فراهم آورده است. او، با معامله‌ای که کرده، شرایط لازم را ایجاد کرده تا بتواند در گذر زمان از افزایش قیمت مبیع بهره ببرد. برای همین و با توجه به این که مقتضی برای کسب منفعت فراهم است، چنین منفعتی را می‌توان قطعی الحصول و قابل مطالبه دانست.

۲-۵. ثمن به علاوه زیان دیرکرد پرداخت

در این رویکرد به خریدار اجازه داده می‌شود تا، افزون بر ثمن، زیان دیرکرد پرداخت را مطالبه کند. محاسبه زیان دیرکرد پرداخت نیز، براساس شاخص نرخ تورم که از سوی بانک مرکزی اعلام می‌شود تعیین خواهد شد. در واقع در این رویکرد محور محاسبه کاهش ارزش، خود ثمن مبلغی پول است که باید براساس شاخص تورم با استناد به ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی به منزله دیرکرد محاسبه شود. به موجب این ماده: «در دعاوی که موضوع آن‌ها دین و از نوع وجه رایج بوده و با مطالبه داین و تمکن مدیون امتناع از پرداخت نموده، در صورت تغییر فاحش شاخص قیمت سالانه از زمان سررسید تا هنگام پرداخت و پس از مطالبه طلبکار، دادگاه با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌گردد محاسبه و مورد حکم قرار خواهد داد...». بنابراین ماده مذکور برای مطالبه خسارت تأخیر تأدیه شرایطی قرار داده است؛ مدیون باید مطالبه کرده باشد و دائن با وجود ملائت از پرداخت استنکاف کند. بنابراین اگر این رویکرد پذیرفته شود، خسارت تأخیر تأدیه از زمان مطالبه که در بسیاری موارد ضمان درک، سال‌ها پس از معامله است، محاسبه می‌شود. نکته مهم دیگر این است که کاهش ارزش ثمن تابع زمان و تورم است؛ یعنی ارزش ثمن براساس نرخ تورم محاسبه می‌شود که با توجه به قیمت کالاهای مشخص تعیین می‌گردد، نه خود مبیع. به علاوه ممکن است قیمت ملک مستحق للغیر در مدت کوتاهی چندبرابر شود و افزایش یابد،

درحالی که حتی زمان زیادی هم نگذشته باشد. بنابراین، محاسبه براساس نرخ تورم چنین زیانی را جبران نمی‌کند.

توجه به دادنامه‌های شماره ۱-۱۳۴-۹۲/۲/۱۵ و ۲-۹۸۵-۹۲/۷/۳۰ موضوع پرونده کلاسه بایگانی ۱-۹۱۰۹۵۷-۲-۹۲۰۴۷۶ صادره از شعبه ۱۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران در همین خصوص نشانگر این دیدگاه است: «...نحوه جبران خسارت به دو شکل قابل تصور است؛ اول اینکه ارزش فعلی ملکی که معامله شده مبنای جبران خسارت باشد. ولی چون از ابتدا نقل و انتقال مالکیتی از طرفین پرونده به مورد معامله نبوده، بنابراین نمی‌تواند مبنای محاسبه باشد. دوم اینکه شاخص تورم لحاظ شود. دادگاه در این مورد با تنقیح مناط خسارت تأخیر را که قانون‌گذار در دین منظور کرده جهت جبران خسارت مورد حکم قرار داده...». در این رأی دادگاه به علت بطلان بیع و این که از ابتدا نقل و انتقال مالکیت صورت نگرفته، ارزش فعلی ملک را در نظر نگرفته است. اما به نظر می‌رسد مطالبه براساس قیمت روز مبیع بر مبنای ضمان قهری است، نه قراردادی که انتقال ملکیت در آن تأثیر داشته باشد. در حال نهایتاً دادگاه در مقام صدور رأی به ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م. استناد کرده است. وکیل فروشنده در مقام واخواهی بر این نظر است که در ماده یادشده شرایطی برای مطالبه زیان دیرکرد مقرر شده: در این ماده، «مطالبه دائن و تمکن مدیون را ملاک قرارداده و مطالبه از زمان تقدیم دادخواست است، نه زمان مبیعه‌نامه». این درحالی است که دادگاه به شرایط یادشده توجهی نداشته، به علاوه به مطالبه زیان دیرکرد از زمان مبیعه‌نامه رأی داده است. دادگاه، در هنگام صدور رأی، در مقام توجیه استناد خویش به ماده یادشده بر نیامده و تنها به این نکته بسنده می‌کند که با تنقیح مناط از ماده مذکور، به مطالبه زیان دیرکرد از تاریخ معامله رأی داده است.

به هر روی، این رأی به دست شعبه ۵۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران تأیید می‌شود. در بخشی از دادنامه این دادگاه به شماره ۱۰۰۰۲۹۹-۹۳۰۹۹۷۰۰۰۱۰۰۰۰۰۰۰۰ به تاریخ ۱۳۹۳/۳/۲۵ چنین آمده است: «مبیع غیرمنقول مستحق‌الغیر بوده و فروشنندگان فضول تجدیدنظر خواهان‌ها علاوه بر رد ثمن می‌بایست از عهده غرامات برآیند که محاسبه ثمن با جمع خسارت تأخیر تأدیه از زمان وقوع معامله بخشی از غرامات متعلق است...». بدین ترتیب، برای دادگاه تجدیدنظر نیز موضوع آن اندازه روشن است که دلیلی برای امکان محاسبه

زیان دیرکرد از تاریخ معامله ذکر نمی‌کند. با وجود این، از ایراد یادشده نمی‌توان به‌آسانی گذشت. اگر قرار است به استناد ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م. به زیان دیرکرد رأی داده شود، نمی‌توان مبدأ محاسبه آن را از تاریخ معامله قرار داد.

باین‌حال، تردید اصلی از آنجا آغاز می‌شود که آیا با این شیوه از صدور رأی، می‌توان از جبران کامل خسارت خریدار اطمینان یافت؟ درواقع، محاسبه زیان دیرکرد از تاریخ دادخواست، که ممکن است سال‌ها پس از وقوع معامله اتفاق افتاده باشد، باعث جبران خسارت خریدار نمی‌شود، به‌ویژه آن‌که پول متعلق به خریدار در طول این مدت در دست فروشنده بوده و او از آن استفاده می‌کرده است.

بنابراین، برای عادلانه‌کردن این رویکرد، لازم است زیان دیرکرد پرداخت را نه از تاریخ مطالبه، که از طریق معامله محاسبه کنیم. بر این اساس، زیان دیرکردی که در راستای ضمان درک از سوی فروشنده پرداخت خواهد شد نوع ویژه‌ای از زیان دیرکرد است که در آن، لزوماً نیازی به رعایت شرایط ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م. و به‌طور خاص، مطالبه نیست. باین‌حال، پذیرش مستثنای زیان دیرکرد پرداخت در ضمان درک از قواعد عمومی زیان دیرکرد نیاز به دلیل و نص قانونی دارد، درحالی‌که چنین نصی وجود ندارد. بنابراین احتمال پذیرش زیان دیرکرد از تاریخ مطالبه بیشتر خواهد بود.

درحقیقت در این نظریه، ثمن معامله براساس شاخص تورم اعلام‌شده از سوی بانک مرکزی تعدیل و به‌روز می‌شود. این شاخص براساس قیمت برخی از کالاها و خدمات مصرفی تعیین می‌شود. بنابراین، این دیدگاه نیز درصدد است، با توجه به شاخص قیمت کالا، خسارت خریدار را تعیین کند، با این تفاوت که شاخص قیمت کالاهایی در نظر گرفته می‌شود که واقعاً ارتباطی با مالی که موضوع معامله بوده ندارد. این درحالی است که در نظریه اول دقیقاً خسارت خریدار براساس ارزش مالی که درصدد خریداری آن بوده معین می‌شود. بدین ترتیب، درحالی‌که در نظریه دوم ارزیابی خسارت به‌صورت نوعی و بدون توجه به اوضاع و احوال پرونده تعیین می‌شود، در دیدگاه اول دقیقاً به وضعیت طرفین پرونده و مالی که موضوع معامله قرار گرفته توجه شده و جنبه شخصی دارد (قنواتی و همکاران، ۱۳۹۸، ص ۱۴۵-۱۶۲). همین تفاوت سبب می‌شود ارزیابی زیان براساس ضابطه اول انطباق بیشتری با واقعیت‌ها داشته باشد و خسارت دقیقاً آن‌گونه که

وارد شده است جبران شود. این امر هم با هدف حقوق مسئولیت مدنی، یعنی جبران کامل خسارت، سازگار است و هم با خواسته قانون‌گذار در ارزیابی خسارت وارده با توجه به اوضاع و احوال پرونده. به علاوه، این پرسش منطقی است که اگر قرار است برای ارزیابی خسارت وارد شده به مشتری به افزایش قیمت کالا توجه داشته باشیم، چرا باید افزایش قیمت کالاهایی در نظر گرفته شود که ارتباطی با معامله انجام شده ندارد؟ (همان) به این نکته نیز باید توجه داشت که در شمول واژه غرامت بر ثمنی که با شاخص قیمت کالاها به روزرسانی شده تردید است. در واقع، با گذر زمان، از ارزش پول کاسته می‌شود. بنابراین اگر الف هزار ریال به ب بدهکار باشد و مدت پنج سال از سررسید دین بگذرد، ارزش هزار ریال در زمانی که پنج سال از سررسید دین گذشته با ارزش آن در تاریخ سررسید دین برابری نمی‌کند. بنابراین، بدهکار باید مبلغی را به طلبکار خویش بدهد که معادل هزار ریال در تاریخ سررسید دین باشد، حتی اگر در ظاهر این مبلغ بیش از هزار ریال باشد. بدین ترتیب، جبران تغییر ارزش اسکناس که معمولاً با کاهش آن همراه است خسارت محسوب نمی‌شود، بلکه صرفاً ایفای اصل دین است (صادقی و خان‌محمدزاده، ۱۳۹۵، ص ۴۵). از این رو پرداخت مبلغی افزون بر ثمن، به آن اندازه که ارزش آن را با ارزش اقتصادی ثمن دریافتی برابر کند، خسارت به معنای واقعی کلمه و مشمول واژه غرامت نیست.

۶. معرفی و تحلیل رأی دیوان عالی کشور

۱-۶. شرح رویدادهای پرونده

یک - شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو در مورد دعوی آقای س.ق. علیه آقای ع.م. دادنامه شماره ۹۱۴/۸۸ به تاریخ ۱۳۸۸/۸/۳۰ را به این شرح صادر کرد: «در خصوص دعوی ... به خواسته بطلان معامله دو قطعه زمین به علت مستحق‌الغیر درآمدن مبیع مقوم به ده میلیون ریال و استرداد ثمن به مبلغ سی و پنج میلیون ریال و استرداد غرامات (افزایش قیمت) به مبلغ سیصد و نود میلیون ریال... در خصوص ماهیت امر توجهاً به شرح دادخواست تقدیمی، مبایعه‌نامه مورخ ۱۳۸۶/۶/۱۳ استعلام واصله از منابع طبیعی که بر ملی اعلام شدن رقبه مذکور اشعار دارد و اینکه خواننده دفاعیات موجهی که بطلان دعوی خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است، لذا دادگاه با لحاظ نظریه کارشناس

مصون مانده از تعرض، دعوی خواهان را وفق نظریه مذکور، محمول بر صحت تلقی، به استناد ماده ۳۴۸ قانون مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم بر بطلان مبیعه‌نامه مورخ ۱۳۸۶/۶/۱۳ و الزام خواننده به پرداخت مبلغ سی و پنج میلیون ریال ثمن معامله در حق خواهان محکوم و اعلام می‌دارد. مضاف بر آن در خصوص مطالبه غرامات (افزایش قیمت ملک) توجهاً به اینکه از غرامات مندرج در ماده ۳۹۱ قانون مدنی صرفاً هزینه‌های دلالی و مخارج مصروفه بر رقبه موضوع مستحق‌الغیر مستفاد نمی‌گردد چه اینکه عبارت «غرامات» به صورت مطلق به‌کار برده شده و حسب استفتائات معموله از آیات عظام مندرج در نشریه پیام آموزش شماره ۳۴ پیوست پرونده، غرامات شامل افزایش قیمت نیز خواهد بود؛ لذا دادگاه با لحاظ مراتب فوق و نظریه کارشناسی، خواننده را به پرداخت مبلغ دویست و ده میلیون ریال از بابت افزایش قیمت در حق خواهان محکوم و اعلام می‌دارد.

بدین ترتیب، دادگاه به‌درستی از غرامت تفسیر محدودی ارائه نداده و افزایش قیمت مبیع را نیز، جزئی از غرامت تلقی می‌کند. باین‌حال، پس از تجدیدنظرخواهی معمول، شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی به همان معنای محدود غرامت بازمی‌گردد و فقط هزینه‌های انجام معامله را قابل مطالبه می‌داند. این شعبه، طی دادنامه شماره ۳۷۰۰۷۰۵ مورخ ۱۳۸۹/۸/۲۷ چنین تصمیمی اتخاذ کرد:

«در مورد تجدیدنظرخواهی ... از دادنامه شماره ۸۸/۹۱۴ صادره در پرونده کلاسه ۸۸/۷۳۳ دادگاه محترم شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو،... به علت مستحق‌الغیر درآمدن مبیع و پرداخت ثمن معامله به مبلغ سی و پنج میلیون ریال در حق تجدیدنظرخواننده و پرداخت غرامات به مبلغ دویست و ده میلیون ریال از بابت افزایش قیمت در حق تجدیدنظرخواننده اولاً، نظر به اینکه در خصوص بطلان معامله و استرداد ثمن ایراد و اعتراض مؤثر و موجهی از ناحیه تجدیدنظرخواه که موجبات نقض دادنامه موصوف را فراهم آورد، به‌عمل نیامده و با ارجاع امر از سوی این دادگاه به هیأت سه‌نفره کارشناسان نیز مشخص شده که قطعات مورد معامله خارج از مالکیت فروشنده قرار داشته و اعتراض موجه و مؤثری از سوی تجدیدنظرخواه به این نظریه معمول نگردیده و نظریه کارشناسان با اوضاع و احوال مسلم قضیه مغایرتی ندارد؛ لذا دادنامه تجدیدنظرخواسته

در این موارد صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص می‌گردد و به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی آن را تأیید می‌نماید و اما درخصوص قسمت دیگر دادنامه یعنی پرداخت غرامات به مبلغ دو بیست و ده میلیون ریال، چون این مبلغ به عنوان افزایش قیمت در نظر گرفته شده و غرامات شامل هزینه‌هایی است که مربوط به معامله می‌شود و از انجام معامله به خریدار وارد می‌شود و تورم موجود در جامعه که موجب افزایش قیمت می‌شود نمی‌تواند داخل در غرامت تلقی گردد؛ بنا به مراتب این قسمت از دادنامه را موجه و قانونی تشخیص نداده، به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی نقض... می‌شود. صدور این حکم مانع از مطالبه مخارجی که خریدار به سبب انجام معامله نموده و غرامت به آن مخارج شامل می‌شود، نخواهد بود. رأی صادره از سوی این دادگاه قطعی است».

دو - در پرونده‌ای دیگر، شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو درباره دعوی آقای ب.ج. به طرفیت آقای ه.ف. طی دادنامه شماره ۹۵۰/۸۸ به تاریخ ۱۳۸۸/۹/۱۱ چنین اعلام داشت:

«درخصوص دعوی ... به خواسته فسخ معامله مورخ ۱۰۲۵ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۵ به علت مستحق‌الغیر بودن مبیع مقوم به یازده میلیون ریال، استرداد ثمن معامله مقوم به هفت میلیون و چهارصد و سی هزار ریال و مطالبه غرامات و افزایش قیمت ملک مرقوم طبق نظریه کارشناسی ... از نظر دادگاه با توجه به اینکه خواننده دفاعیات موجهی که بطلان دعوی خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است چه اینکه الف - عدم اطلاع بایع از مستحق‌الغیر بودن تلقی مسئولیت مدنی وی را فراهم نخواهد آورد. ب - علی‌رغم ادعا مبنی بر طرح دعوی جلب ثالث به این دادگاه در پرونده مطروحه ارائه نشده است. ج - غرامات مقرر در ماده ۳۹۱ قانون مدنی به صورت مطلق آورده شده، عدم تسری آن به افزایش قیمت ملک با توجه به تورم و کاهش ارزش پول و تلقی آن صرفاً هزینه‌های دلالی و نگهداری و امثال آن مستفاد نمی‌شود، بالاخص اینکه حسب استفتاء اخیر از مراجع عظام به اکثریت اعتقاد به پرداخت روز ثمن یا براساس تورم بوده‌اند. بنا به مراتب، دادگاه دعوی خواهان را محمول بر صحت تلقی به استناد مواد ۳۹۰، ۳۹۱ و ۳۴۸ قانون مدنی، مواد ۱۹۸ و ۵۱۵ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی،

ضمن صدور حکم بر بطلان بیع مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۵ فی مابین متداعیین پرونده خوانده را پرداخت ثمن مورد معامله به نرخ روز صادر به پرداخت مبلغ هفت میلیون و چهارصد و پنجاه هزار ریال از بابت ثمن معامله، مبلغ یکصد و چهل میلیون و هفتصد و پنجاه هزار ریال از بابت غرامات (افزایش قیمت) ... در حق خواهان محکوم و اعلام می‌دارد).

بدین ترتیب، دادگاه خوانده را بابت افزایش قیمت ملک محکوم می‌کند. با اعتراض محکوم علیه، شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه دادنامه‌ای به شماره ۱۴۵۰۰۳۶۰ به تاریخ ۱۳۸۹/۳/۳۱ صادر کرده است. در این دادنامه چنین آمده است: «تجدیدنظرخواهی ... که به موجب آن حکم به بطلان بیع مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۵ قرارداد شماره ۱۰۲۵ و شده است، به لحاظ عدم ایراد و اعتراض مؤثر در راستای نقض دادنامه وارد نبوده به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ضمن رد تجدیدنظرخواهی عین دادنامه بدوی تأیید می‌گردد. رأی صادره قطعی است.»

نکته جالب توجه این است که درحالی‌که دادگاه نخستین در دو جا از رأی به افزایش قیمت ملک اشاره کرده و خوانده را از بابت افزایش قیمت ملک محکوم کرده است، دادگاه تجدیدنظر درعین حال که رأی دادگاه نخستین را تأیید کرده اما در نخستین سطرهای رأی، آنجا که رأی دادگاه نخستین را روایت می‌کند، رأی دادگاه نخستین را پرداخت ثمن مورد معامله به نرخ روز یاد می‌کند. بر همین اساس، برخی از استادان بر این نظرند که «دادگاه بدوی حکم به پرداخت افزایش قیمت ملک به عنوان غرامت داده، درحالی‌که دادگاه تجدیدنظر به پرداخت ثمن به نرخ روز اشاره کرده و به اشتباه آن را به دادگاه بدوی نسبت داده و رأی را تأیید نموده است» (صفایی، ۱۳۹۵، ۲۵). اما حقیقت این است که اگرچه در رأی دادگاه تجدیدنظر سخن از ثمن معامله به نرخ روز شده، اما همان‌گونه که پیش از این گفتیم، به دو روش می‌توان ثمن معامله را به نرخ روز تبدیل کرد: یک‌بار براساس تغییر قیمت مبیع و یک‌بار براساس تغییر قیمت سایر کالاها و اقلام. اتفاقاً از تأیید رأی دادگاه نخستین (که ثمن را براساس تغییر قیمت مبیع تعدیل کرده) می‌توان فهمید که دادگاه تجدیدنظر به تعدیل ثمن براساس قیمت مبیع نظر داشته است. به‌ویژه آن‌که در گزارش‌هایی که از سوی معاون قضایی دیوان عالی کشور و سپس، دادستان کل کشور به هیئت عمومی ارائه شده و در ادامه خواهیم دید، به ترتیب اعلام

شده: «شعبه یازدهم این دادگاه، افزایش قیمت ناشی از تورم موجود در جامعه را غرامت تلقی...» و «رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، مبنی بر اینکه غرامات شامل افزایش قیمت با توجه به تورم اقتصادی می‌شود را صائب دانسته». بدین ترتیب، این دو مرجع نیز، رأی دادگاه تجدیدنظر را با توجه به همین خوانش تفسیر می‌کنند.

سه - معاون قضایی دیوان عالی کشور طی گزارشی از هیئت عمومی دیوان عالی کشور درخواست رأی وحدت رویه کرد. در این گزارش می‌خوانیم: «همان‌طور که ملاحظه می‌فرمایید برداشت شعب سوم و یازدهم دادگاه‌های تجدیدنظر استان آذربایجان غربی از عبارت «غرامات» مذکور در ماده ۳۹۱ قانون مدنی متفاوت بوده که منجر به تصمیمات صدرالاشعار گردیده به‌طوری که شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر تورم موجود در جامعه را که موجب افزایش قیمت‌ها می‌شود غرامت تلقی نکرده و دادنامه ۹۱۴/۸۸ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو را در این قسمت نقض و حکم بر بی‌حقی خواهان بدوی صادر کرده، ولی شعبه یازدهم این دادگاه افزایش قیمت ناشی از تورم موجود در جامعه را غرامت تلقی و دادنامه ۹۵۰/۸۸ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو را تأیید نموده است که برای جلوگیری از صدور آرای متهافت طرح قضیه را برای صدور رأی وحدت رویه قضایی موضوع ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری را تقاضا دارد».

چهار - نظریه دادستان کل کشور از این قرار است:

«۱- آنچه ملاک در جبران خسارت مشتری است کاهش قدرت خرید وی در اثر تورم و به عبارتی کاهش قیمت ثمن است نه آنچه در نظریه اداره حقوقی با عبارت افزایش قیمت ملک آمده است. در فتاوی مراجع عظام حضرات آیات بهجت، شبیری زنجانی، مکارم شیرازی، نوری همدانی و همچنین مقام معظم رهبری نظر به مصالحه در برخی از موارد و توجه به کاهش قدرت خرید در موارد دیگری، حضرت امام (ره) در مورد غصب بودن آن دارایی‌ها فرموده‌اند که از جهت وحدت ملاک قابل استناد است که جبران خسارت مشتری را فتوا داده‌اند و نیز اشاره به قیمت ثمن یا نرخ تورم شده است.

۲- مستفاد از مواد ۳۹۱ و ۳۹۲ قانون مدنی و فتاوی غالب مراجع عظام این است که خسارت وارده بر مشتری نباید بلاجبران و حتی در صورت کسر قیمت ملک، بایع مکلف شده اصل ثمن را استرداد نماید؛ لذا حمل لفظ غرامات فقط بر هزینه‌های مشتری در ملک مورد معامله خلاف ظاهر و اطلاق آن است.

۳- نظر به اینکه در سؤال مورد استفتاء، اشاره‌ای به افزایش قیمت نشده است شاید بتوان فتاوی که اصل ثمن را تصریح دارد حمل بر فرض کسر قیمت ملک دانست به این معنا که حتی در صورت کسر قیمت ملک، بایع موظف است اصل ثمن را مسترد دارد. علی‌هذا با توجه به مراتب فوق نتیجتاً رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، مبنی بر اینکه غرامات شامل افزایش قیمت با توجه به تورم اقتصادی می‌شود را صائب دانسته و تأیید می‌نمایم».

پنج - سرانجام رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ به تاریخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور به این شرح 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 می‌ماند 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؛ 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. این رأی طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸ در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها لازم‌الاتباع است».

۲-۶. تفسیر رأی وحدت رویه

در تفسیر این رأی، اختلاف نظر به وجود آمده است. برخی از استادان معتقدند هیئت عمومی به تعدیل ثمن با توجه به شاخص قیمت کالاها نظر داشته و نظریه مطالبه افزایش

قیمت ملک را پذیرفته است (صفایی، ۱۳۹۵، ص ۳۲). برای نمونه، در نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه به شماره ۴۰۶/۹۴/۷ به تاریخ ۹۴/۲/۱۹ چنین گفته شده است:

«با توجه به اینکه رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۹۳/۷/۱۵ 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 در امور مدنی بر مبنای شاخص بانک مرکزی محاسبه گردد».

برخی از نویسندگان نیز، بر این نظرند که «در متن رأی تنها از کاهش ارزش ثمن سخن به عمل آورده است و نه افزایش قیمت مبیع» (چلکاسری و همکاران، ۱۳۹۳). در تأیید این نظر می‌توان گفت که دیوان عالی کشور از اطلاق واژه غرامت استفاده کرده و «کاهش ارزش ثمن» را نیز از مصادیق آن می‌داند. عبارتی نزدیک به این واژگان در نظریه دادستان کل کشور به کار رفته است: «آنچه ملاک در جبران خسارت مشتری است کاهش قدرت خرید وی در اثر تورم و به عبارتی کاهش قیمت ثمن است نه آنچه در نظریه اداره حقوقی با عبارت افزایش قیمت ملک آمد است». بدین ترتیب، می‌توان گفت که «کاهش ارزش ثمن»، آن‌گونه که هیئت عمومی می‌گوید، همان «کاهش قیمت ثمن» است که دادستان کل کشور از آن یاد می‌کند و این هر دو، در مقابل افزایش قیمت ملک هستند. به علاوه، دیوان عالی کشور رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان را تأیید کرده است. در این رأی نیز، از «پرداخت ثمن مورد معامله به نرخ روز» سخن گفته شده است. اما حقیقت این است که دلیلی برای تبعیت هیئت عمومی از نظر دادستان و تفسیر وی از عبارت کاهش قیمت ثمن و تقابل آن با عبارت افزایش قیمت ملک وجود ندارد. همان‌گونه که در بسیاری از موارد هیئت عمومی دقیقاً نظری را تأیید کرده که دادستان با آن مخالف بوده است. به علاوه، رأی شعبه یازدهم نیز، همان‌گونه که گفته شد، در مقام بیان اصل لزوم تعدیل ثمن بوده و شیوه تعدیل را باید از رأی دادگاه نخستین برداشت کرد. این دادگاه نیز ثمن را براساس قیمت مبیع به روز کرده است. بدین ترتیب، هیئت عمومی رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر را تأیید کرده و این شعبه نیز، رأی دادگاهی را تأیید کرده که به تعدیل ثمن براساس قیمت مبیع نظر داشته است. بر این اساس، نظر هیئت عمومی نیز قابل استنباط خواهد بود. به علاوه، کاهش ارزش ثمن مفهومی نسبی

است: هم می‌توان آن را با توجه به قیمت کالاها و اقلام مصرفی سنجید و هم با توجه به قیمت کالای موضوع معامله. بنابراین، لزوماً حمل و تفسیر عبارت یادشده بر مبنای قیمت کالاهای مصرفی درست نیست.

به‌علاوه، یادمان باشد که تعدیل ثمن براساس نرخ کالاها و اقلام مصرفی غرامت نیست، بلکه ایفای اصل تعهد است (همان، ص ۵۲)، درحالی‌که همان‌گونه که از متن رأی دیوان بر می‌آید، هیئت عمومی به دنبال تعیین تکلیف برای «غرامت» بوده است. اگر نظر هیئت عمومی را لزوم تعدیل ثمن براساس شاخص قیمت کالاها بدانیم، عملاً موضوع به ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م. ارجاع داده خواهد شد، زیرا از متن رأی دلیلی بر عدم لزوم رعایت شرایط ماده یادشده دیده نمی‌شود.^۱ بنابراین، اولاً تحولی در نظام حقوقی اتفاق نخواهد افتاد. ثانیاً، با توجه به شرایط مذکور در ماده یادشده، به‌ویژه با توجه به شرط مطالبه، عملاً خسارت خریدار جبران نخواهد شد. جدا از این‌ها، تعدیل ثمن براساس قیمت کالاها از اصول حقوق مسئولیت مدنی مبنی بر جبران کامل و واقع‌بینانه خسارت دور است. درواقع، خسارت خریدار باید با توجه به قیمت همان کالایی که موضوع معامله بوده ارزیابی شود، نه براساس قیمت کالاهایی که هیچ ارتباطی با معامله طرفین ندارند. در همین راستا، رأی شعبه ۱۰ دیوان عالی کشور به شماره ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۷۰۰۰۶۹۳ به تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۱ جالب‌توجه است:

«رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ - ۹۳/۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، نظر شعبه‌ای را پذیرفته که غرامت را به میزان کاهش ارزش ثمن همان معامله تلقی نموده است. به عبارت دیگر غرامات همان خسارتی است که از قبل مستحق‌لغیر درآمدن مبیع به مشتری وارد شده است و ملاک احتساب کاهش ارزش ثمن، ثمن همان معامله است و نمی‌توان ارزش ثمن که موقعیت خاص حقوقی دارد، عنوان وجهی انتزاعی از آن معامله لحاظ کرد و الاً اگر نظر اعضای هیأت عمومی وحدت رویه، صرف کاهش ارزش پول بر مبنای ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی بوده، صراحتاً در رأی مذکور به ماده ۵۲۲ اشعاری استناد می‌شده است؛ درحالی‌که نه در رأی وحدت رویه آمده است و نه هیچ‌یک

۱. «تنها هنجارسازی دیوان آن بوده که احراز شرایط منعکس در ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی را لازم ندانسته است.» (طهماسبی و شیرازی، ۱۳۹۸، ص ۲۴۷-۲۷۰)

از اکثریت قضات هیأت عمومی چنین برداشتی داشتند 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. مضافاً اینکه اگر منظور رأی وحدت رویه کاهش ارزش پول بر مبنای ماده ۵۲۲ قانون مزبور بوده باشد، با توجه به شرایط ۵ گانه مندرج در این ماده، اصولاً شامل مسئله موضوع رأی وحدت رویه نخواهد شد. نتیجه آنکه نباید رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیأت عمومی را به نحوی تفسیر کرد که عملاً یک رأی بی‌خاصیت در منابع حقوقی کشور جلوه نماید، چیزی که در مخیله هیچ‌یک از اکثریت قضات هیأت عمومی دیوان عالی کشور نبوده است...».

نتیجه‌گیری

در این نوشتار، یکی از مباحث مهم درباره ضمان درک مطرح شده است. چنان‌که می‌دانیم، در صورت مستحق‌الغیر درآمدن مبیع، فروشنده فصول به حکم مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی مکلف به بازگرداندن ثمن در هر صورت و غرامات وارد بر مشتری جاهل است. خریدار بیع فضولی موظف به بازگرداندن عین مبیع یا مثل و قیمت آن در صورت تلف و نیز منافع مستوفات و غیرمستوفات آن به مالک اصلی است. در مقابل می‌تواند برای ثمنی که برای معامله به بایع پرداخته به او مراجعه کند و آن را مسترد دارد. همچنین، اگر نسبت به فضولی‌بودن معامله جاهل بوده باشد، می‌تواند آنچه به عنوان مثل یا قیمت و منافع پرداخته به قائم‌مقامی مالک پس بگیرد. علاوه بر این‌ها ممکن است خساراتی را رأساً متحمل شده باشد که بر مبنای قواعد ضمان قهری قابل مطالبه‌اند. در برخی مصادیق این زیان‌ها تردیدی نیست، اما آنچه راجع به کاهش ارزش پول در زمان بین معامله و آشکارشدن فساد آن اتفاق افتاده مورد تردید قرار گرفت. ابتدا، به منظور تفسیر مضیق واژه غرامت در بحث ضمان درک، فقط هزینه معامله بدون توجه به افزایش قیمت مبیع و بالارفتن تورم به منزله خسارت پذیرفته می‌شد. اما رفته‌رفته و به خصوص با بالارفتن نرخ تورم و کاهش قدرت خرید، توجه رویه قضائی به ضرورت پذیرش چنین زیانی جلب شد و این بار در ضابطه تشخیص میزان زیان و معیار ارزیابی اختلاف نظر پیش آمد. بعضی بر این نظر بودند که برای جبران این خسارت باید قیمت روز مبیع ملاک عمل باشد و برخی دیگر با توجه به این که ثمن مبلغی پول است که به علت تورم از ارزش آن کاسته

شده، بر این نظر بودند که باید براساس شاخص اعلامی بانک مرکزی خسارت جبران شود. در نهایت رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳، ضمن تأیید رأی شعبه ۱۱ دادگاه تجدیدنظر آذربایجان غربی مبنی بر پرداخت ثمن موردمعامله به نرخ روز، ضرورت جبران کاهش ارزش ثمن را می پذیرد. باین حال ضابطه ارزیابی را دقیقاً معلوم نمی کند.

با توجه به وضعیت اقتصادی موجود و عرف جامعه، به نظر می رسد زیان ناشی از افزایش قیمت مبیع خسارتی است که برای خریدار محقق شده است و بهترین راه جبران آن پرداخت قیمت روز مبیع به اوست تا دست کم، در عوض زیان مالی و معنوی که از بابت معامله فضولی دیده، در حد امکان به وضعیت سابق بازگردد و همان میزان قدرت خرید داشته باشد. رأی وحدت رویه را هم باید به همین شکل تفسیر کرد و معیار محاسبه ثمن به نرخ روز را، به جای شاخص بانک مرکزی، قیمت همان مبیع دانست.

منابع

- بهراری اردکانی، ابوالفضل، هاشمی باجگانی، سیدجعفر و سلیمیان، ابوالفضل (تابستان ۱۳۹۵). «مسئولیت مدنی ناشی از فرصت از دست رفته». نشریه مجلس و راهبرد، دوره ۲۳، شماره ۸۶، ص ۶۹-۹۴.
- چلکاسری، عبدالله، سرگزی، محمدرضا و فرهانی روحانی، نوشین (تابستان ۱۳۹۳). «ماهیت و گستره غرامت قابل مطالبه از بایع در مبیع مستحق للغير (نقد و بررسی رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۱۵/۷/۹۳ هیئت عمومی دیوان عالی کشور)». نشریه رأی، دوره ۳، شماره ۷، ص ۴۵-۶۶.
- حر عاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۳ هـ ق). *وسائل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه*، جلد ۱۸، قم: المطبعه الاسلامیه.
- شعبانی کندسری، هادی (پاییز ۱۳۹۴). «بازاندیشی در معیار و قلمرو ضمانت اجرای قاعده لاضرر و لاضرار». نشریه فقه اهل بیت، شماره ۸۳، ص ۱۰۱-۱۴۲.
- شکاریان، مصطفی (پاییز ۱۳۹۵). «غرامات ناشی از کاهش ثمن در فرض مستحق للغير درآمدن مبیع». نشریه دین و قانون، شماره ۱۳، ص ۱۴۵-۱۶۸.
- صادقی، محمد و خان محمدزاده، راحله (تابستان ۱۳۹۵). «خسارت قابل جبران در صورت مستحق للغير درآمدن مبیع». نشریه رأی، شماره ۱۵، ص ۳۷-۵۲.
- صفایی، سیدحسین (۱۳۹۵). *معامله فضولی و بازپرداخت ثمن به نرخ روز*. در: *مامن قافله دل و دانش*. تهران: شرکت سهامی انتشار، ص ۲۳-۳۵.

- طهماسبی، علی و شیرازی، علی (بهار و تابستان ۱۳۹۸). «قابلیت مطالبه خسارت ناشی از کاهش ارزش ثمن در صورت فسخ قرارداد». *پژوهش‌نامه حقوق اسلامی*، سال بیستم، شماره ۴۹، ص ۲۴۷-۲۷۰.
- عباسی حسین‌آبادی، حسن و ولی‌زاده، محمدجواد (پاییز و زمستان ۱۳۸۷). «تأثیر عملکرد عرف در حکم فقهی نظریه جبران کاهش ارزش پول». *پژوهش‌نامه حقوق اسلامی*، دوره ۹، شماره ۲۸، ص ۲۷۳-۲۹۸.
- غریبه، علی (بهار ۱۳۸۵). «قابلیت مطالبه میزان کاهش ارزش پول با خسارت تأخیر تأدیه در دیون پولی». *نشریه کانون وکلای دادگستری مرکز*، شماره ۳ و ۴، ص ۶۸-۷۸.
- فیض، علیرضا و حسینی سمنانی، بتول (۱۳۸۷). «بررسی عوامل پویایی فقه». *پژوهش‌نامه فقه و حقوق اسلامی*، سال اول، شماره ۱، ص ۹۷-۱۳۴.
- قنواتی، جلیل، رضائی، جعفر و برهان مجرد، محسن (بهار و تابستان ۱۳۹۸). «تحلیل مبانی نظری رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ در خصوص ضمان درک». *نشریه فقه و حقوق اسلامی*، دوره ۵۲، شماره ۱، ص ۱۴۵-۱۶۲.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). *حقوق مدنی: دوره عقود معین*، جلد ۱. تهران: شرکت سهامی انتشار، چاپ نهم.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۹). *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*. تهران: نشر میزان، چاپ ۲۶.
- محامد، علی (۱۳۸۵). «بررسی قاعده عدل و انصاف و آثار آن». *نشریه پژوهش‌های فلسفی-کلامی*، دوره ۸، شماره ۲، شماره پیاپی ۳۰، ص ۲۳۵-۲۷۰.
- محمدی، ابوالحسن (۱۳۸۷). *قواعد فقه*. تهران: نشر میزان
- محمدی، پژمان (پاییز و زمستان ۱۳۹۱). «ضرورت قهری دانستن ضمان درک». *نشریه دانش و پژوهش حقوقی*، دوره ۱، شماره ۲، ص ۱۸۵-۲۲۲.
- محمودی، عبدالله (زمستان ۱۳۹۵). «قلمرو ضمان درک با تأکید بر جبران غرامات ناشی از کاهش ارزش پول». *نشریه رسائل*، شماره ۹، ص ۳۳-۵۶.
- نژادزمانی خلجان، مهدی (۱۳۸۹). «مطالعه تطبیقی ضمان درک مبیع در فقه امامیه و حقوق ایران». *فروغ وحدت*، شماره ۲۱، ص ۳۳-۴۴.
- یوسفی، احمدعلی (تابستان ۱۳۸۱). «بررسی فقهی نظریه‌های جبران کاهش ارزش پول (۱)». *مجله فقه اهل بیت*، شماره ۳۰، ص ۱۴۴-۱۹۴.
- یوسفی، احمدعلی (پاییز ۱۳۸۱). «بررسی فقهی نظریه‌های جبران کاهش ارزش پول (۲)». *مجله فقه اهل بیت*، شماره ۳۱، ص ۵۹-۱۳۷.

The Possibility to Demand the Increased Price of Contract Subject from the Unauthorized Seller, According to the Jurisprudence

Abbas Mirshekari¹ Fateme Sadat Hosseini²

Abstract

As a result of "Zaman-e- Darak" (i.e., When someone sells the other's property, the original owner can follow his property and can catch it everywhere that he finds it), the buyer shall refund the price and in case of seller's ignorance, shall pay the related compensation that is caused by this situation.

In this case, if the original owner refers to the buyer and takes back his property and its interests, he should inevitably refer to the seller and refund the money which has paid. In our law, if the buyer was ignorant that the subject of the contract belongs to another right, he can want the money spent and his damages. A significant loss is the contract subject's increased price, and the main question is whether the seller is liable to demand the modified price on the refund date? Although this matter was controversial at first, it seems that according to the Supreme Court decision, this increase is considered a loss and, therefore, awardable.

Due to the devaluation of money, our courts understood that just paying the pure price and the losses about transaction costs is not enough, and the social and legal customs don't accept it. This is necessary to choose a way that compensates for all certain damages. In this way, we should interpret the Verdict of the supreme court of unity procedure number 733 so that this kind of loss can be demanded and assessed. This method's advantage is that we compare the contract issue with the things that have similar value.

Keywords: Zaman Darak, The Compensation, Price Increase, Reduce the Value of the Price

1 . Assistant Professor of Law, Tehran University, Tehran, Iran; mirshekariabbas1@ut.ac.ir

2. Ph. D in Private Law, Tehran University, Tehran, Iran (Corresponding Author); hosseini.fatemesadat@yahoo.com