



## The Scope of the Unauthorized Seller's Guarantee of Payment of Compensation in Jurisprudence, Law and Judicial Procedure

**Abbas Bagheri**

Assistant Professor, Department of Private Law, Payam Noor University, Damavand Branch, Damavand, Iran

**Siavash Razi**

Senior expert in private law, Islamic Azad College, Kashan branch, Kashan, Iran (Corresponding Author)

## قلمرو ضمان بایع فضول در پرداخت غرامات در فقه، حقوق و رویه قضایی

**عباس باقری**

استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشگاه پیام نور واحد دماوند، دماوند، ایران  
abagheri46@gmail.com

**سیاوش رازی**

کارشناس ارشد حقوق خصوصی، دانشکده آزاد اسلامی واحد کاشان، کاشان، ایران  
(نویسنده مسؤل)

siavashrazi@ymail.com

<http://orcid.org/0000-0003-5788-7757>

### Abstract

The increase in the inflation rate in Iran and the decrease in the value of the currency have raised the issue of determining scope of the unauthorized seller's guarantee of payment of compensation. There is no dispute about the need to pay the price from the unauthorized seller, but the differences of opinion are for the time when the value of the goods has increased and the value of the price paid has decreased. To compensate for this unjust loss, there are serious differences between jurists and legal scholars and in the judicial procedure, which requires organizing and reaching a common point to prevent the right of the ignorant buyer. In spite of the issuance of unanimous ruling No. 733 of the Supreme Court, this problem still remains. It seems that paying the price on the day of sale by the unauthorized seller to the customer is closer to justice and fairness because the price increase may exceed the inflation rate of the bank index. Therefore, exchange justice requires the issuance of a judgment based on the value on the day of sale.

**Keywords:** Unauthorized Transaction, Belonging to Another Person, Compensation, Devaluation, Inflation Rate.

### چکیده

افزایش نرخ تورم در ایران و کاهش ارزش پول، مسئله احراز قلمرو ضمان بایع فضول در پرداخت غرامات را مطرح نموده است. در مورد لزوم پرداخت ثمن از سوی بایع فضول اختلافی به چشم نمی‌خورد بلکه اختلاف نظرها برای زمانی است که ارزش کالا افزایش یافته و ارزش ثمن پرداختی کم شده باشد. برای جبران این ضرر ناروا، اختلاف جدی میان فقها، حقوقدانان و رویه قضایی وجود دارد که نیازمند ساماندهی نظرات موجود و رسیدن به یک نقطه مشترک به منظور جلوگیری از تضییع حق خریدار جاهل است. علیرغم صدور رای وحدت رویه شماره ۷۳۳ توسط دیوان عالی کشور این مشکل همچنان باقی است. به نظر می‌رسد که پرداخت قیمت روز مبیع از سوی بایع فضول به مشتری به عدالت و انصاف نزدیک‌تر است زیرا افزایش قیمت ممکن است بر نرخ شاخص بانکی تورم پیشی گیرد. لذا عدالت معاوضی، اقتضای صدور حکم براساس ارزش روز مبیع را دارد.

**واژگان کلیدی:** معامله فضولی، مستحق للتغیر،

غرامات، کاهش ارزش ثمن، نرخ تورم.

ارجاع:

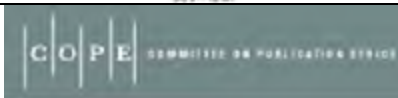
باقری، عباس؛ راضی، سیاوش؛ (۱۴۰۲)، قلمرو ضمان بایع فضول در پرداخت غرامات در فقه، حقوق و رویه قضایی، تمدن حقوقی، شماره ۱۵.

## Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



CC BY NC ND



## مقدمه

مسائل ناظر بر ضمان و مسئولیت، در فقه و حقوق ایران از حیث منشاء وجودی، به دو دسته کلی قراردادی و غیرقراردادی تقسیم می‌شوند. از آنجا که ضمان درک نتیجه بطلان بیع و ناشی از حکم قانون است در دسته ضمان قهری جای می‌گیرد. در فرض بطلان بیع به علت مستحق للغیر در آمدن میبع، بایع ضامن درک میبع بوده و دو تکلیف دارد: یکی رد ثمن اعم از این که مشتری عالم یا جاهل به بطلان بیع بوده باشد و دیگری، تکلیف بایع به پرداخت غرامات مشتری جاهل به بطلان بیع. به دلیل افزایش تصاعدی قیمت‌ها و کاهش ارزش پول، استرداد ثمن و محدود کردن غرامات به مصداق‌های مذکور در کتب فقها مانند عوض منافع مستوفات و غیرمستوفات که مالک از مشتری دریافت کرده، مشتری را در وضعیتی خطرناک قرار می‌دهد زیرا از یک طرف مثل ثمن، قدرت خرید سابق را ندارد و از سوی دیگر مشتری توان خرید معادل میبع را از دست داده است. در جهت مقابله با بیع فضولی از پول مشتری استفاده کرده و به زیان وی دارا شده است و همین امر راه سوءاستفاده در معاملات را باز می‌کند.

بایع فضول سبب رسیدن ضرر به خریدار ناآگاه می‌شود لذا مسئولیت بایع از باب تسبیب می‌باشد. قانونگذار در ماده ۳۹۱ قانون مدنی با تصریح به حق رجوع مشتری به معامل فضولی برای دریافت ثمن پرداختی و نیز مطالبه کلیه غرامات وارده به وی از باب ضمان درک، به لحاظ این که ذکری از مصادیق غرامت و خسارت وارده به مشتری به میان نیاورده و نوع و میزان آن را مشخص ننموده است، دارای ابهام و اجمال است. در میان فقها و حقوقدانان در خصوص قلمرو ضمان درک بایع نسبت به مصادیق غرامات اختلاف نظر وجود دارد و این اختلاف آراء به رویه قضایی نیز تسری یافته است. بر این اساس این سوال

مطرح می‌شود که قلمرو ضمان بایع پرداخت غرامات در فقه، حقوق و رویه قضایی کدام است؟

### ۱- قلمرو ضمان در تک بایع در پرداخت غرامات در فقه

بنابر قول مشهور فقها، در خصوص اصل رجوع مشتری به معامل فضولی برای استرداد ثمن پرداختی در زمان وقوع عقد، تردیدی وجود ندارد و بایع فضول مطلقاً باید ثمن را به مشتری بازگرداند، هر چند مشتری عالم به تعلق مال مورد معامله به غیر بوده باشد اما تعیین مصادیق غرامات وارده بر مشتری و استحقاق وی برای مطالبه غرامات در صورت جهل او به فساد معامله، محل بحث است (موسوی خمینی، ۱۳۷۳، ج ۱، ۵۱۲). بنابر نظر دسته‌ای از فقها لزومی بر جبران خسارت مشتری، بیش از ثمن معامله وجود ندارد لذا بر عهده بایع چیزی غیر از همان ثمن نیست و تدارک کاهش ارزش آن لازم نیست (نجفی، ۱۳۹۸، ج ۲۲، ۳۱). لذا طبق این نظر کسی که مال غیر را فروخته، صرفاً ضامن رد ثمن دریافتی به مشتری است.

در مقابل برخی معتقد به جبران خسارت مضاف بر ثمن دریافتی از سوی معامل فضول هستند اما در خصوص این که مصادیق غرامات و خساراتی که بایع فضولی باید به مشتری بپردازد، انحصاری در کلام آن‌ها دیده نمی‌شود و موارد ذکر شده نیز تمثیلی بوده و از مصادیق مبتلابه و شایع می‌باشد. از جمله این خسارات، زمانی است که مشتری مبالغی را خرج نموده و در مقابل آن نفع نبرده است. مثل آن که برای آباد نمودن زمین هزینه کرده یا برای غرس اشجار، گودال حفر نموده یا زراعت کرده و سپس مالک اصلی به او مراجعه کند و مخارجی که برای این منافع نموده است از او فوت شود و نتواند استفاده نماید، در این صورت نیز مشتری جاهل می‌تواند به بایع مراجعه کند (قمی، ۱۳۷۱، ج ۲، ۲۷۷). محقق حلی در بیان مصادیق غرامات در «شرایع الاسلام» می‌گوید، هرگاه مشتری در وقت خریدن عالم نبوده است که مبیع متعلق به دیگری است یا آن که بایع او را فریب داده است با ادعای آن که از جانب مالک ماذونم مشتری می‌تواند رجوع کند بر بایع فضولی به آنچه داده است و به آنچه غرامت کشیده است از جمله مخارجی که در آن مبیع نموده و اجرت المثل مدتی که مالک از او گرفته است و هر منفعتی که در طول این مدت از مبیع عاید شده است و مالک آن را یا عوض آن را از او گرفته است (محقق حلی، ۱۴۰۹، ج ۴، ۸۶).

در مورد این که آیا کاهش ارزش ثمن در معاملات فضولی نیز جز غرامات محسوب می‌شود یا خیر، به عبارت دیگر، آیا مشتری تنها همان مبلغ وجه نقدی را که به بایع فضولی داده است از او می‌تواند پس بگیرد یا این که می‌تواند براساس تغییر شاخص تورم موجود اعلامی از ناحیه بانک مرکزی، نسبت به مطالبه خسارت اقدام کند، نظراتی بیان شده است. عده‌ای معتقدند که در صورت وجود تورم فاحش، بایع فضولی ملزم به جبران خسارت مشتری در خصوص کاهش ارزش پول است. زمانی که مشتری به اعتقاد

این که ملک خودش است آن را تلف نمود و سپس مالک اصلی به مشتری رجوع نماید و قیمت واقعی مبیع را از او بگیرد. در این صورت، مشتری علاوه بر استرداد ثمن، می‌تواند نسبت به آن اضافی، به بایع فضولی مراجعه کند. چون بایع، سبب فریب مشتری نسبت به مبلغ اضافی شده است و قاعده غرور نسبت به این مبلغ اضافی جاری است و اگر مالک اصلی به بایع فضولی رجوع نمود و بایع فضولی مبلغ اضافی را به مالک اصلی پرداخت کرد، بایع حق رجوع به مشتری را ندارد (انصاری، ۱۴۲۰ق، ج ۳، ۴۹۳). اما در مقابل عده‌ای معتقدند که بایع فضولی ضامن مابه‌التفاوت ثمن حین معامله و حین الرد، که ارزش آن کاهش یافته، نیست و مشتری نمی‌تواند از قبول ثمن معامله خودداری کند و بایع را ملزم به تحویل مورد دیگری با همان کمیت و کیفیت بنماید (معاونت آموزش قوه قضاییه، ۱۳۸۸). عده‌ای نیز قائل به تفکیک شده‌اند به این صورت که در مواردی که مال مورد معامله، زمین یا ملک مسکونی است و قیمت آن به مرور زمان تا کشف فساد معامله و عدم تنفیذ آن توسط مالک ملک، افزایش یافته باشد، اگر افزایش قیمت مربوط به خود ملک است، آن را برای مالک و چنانچه این افزایش به علت اقدامات مشتری بر روی زمین یا منزل مسکونی به وجود آمده باشد متعلق به آن می‌دانند.

## ۲- قلمرو ضمان درک بایع در پرداخت غرامات از نظر حقوقدانان

میان علمای حقوق نیز این بحث مطرح گردیده است که منظور از غرامات و خسارات چیست و این که آیا ضرر ناشی از کاهش ارزش ثمن هم جزء غرامات محسوب می‌شود؟ ماده ۳۹۱ قانون مدنی بیان می‌دارد، در صورت مستحق للغير برآمدن کل یا بعض از مبیع، بایع باید ثمن مبیع را رد کند و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، بایع باید از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید. این ماده بین مشتری جاهل و عالم تفاوت قائل شده و صرفاً مشتری جاهل را مستحق جبران خسارت دانسته است چراکه هرگاه مشتری در حین عقد، عالم به فضولی بودن معامله بوده، می‌داند احتمال رد و قبول آن را از طرف مالک وجود دارد. با این حال، خود اقدام بر ضرر خود نموده و کسی مسئول و ضامن آن نیست ولی در صورتی که اصیل، جاهل به آن باشد، غرامات وارده بر عهده معامل فضولی است زیرا او سبب توجه خسارات به متعامل گردیده است (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ۱۹۶).

حقوقدانان نیز به مانند فقهاء در مورد مصداق غرامت اختلاف دارند. یک نظر این است که کسی که مالی را در مقابل ثمن خریداری می‌کند، منافع را مجاناً به تبع عین مال مالک می‌شود. در صورت بطلان معامله، آنچه را متعامل در مقابل منافع زمان تصرف خود که استیفاء نموده و تفویض شده است (منافع غیرمستوفات) می‌تواند به عنوان خسارت از معامل فضولی بخواهد زیرا ضرر مزبور در اثر بطلان معامله

می‌باشد که در نتیجه جهل متعامل به وضعیت حقوقی معامله به او متوجه شده است. اما نسبت به منافعی که مشتری استیفاء کرده (منافع مستوفات) نمی‌تواند عوض آن را به عنوان غرامت از باع فضولی مطالبه کند زیرا استیفاء از مال غیر است و خود او مسئول آن تلقی می‌شود (امامی، ۱۳۷۱، ج ۱، ۳۱۱). در نظری دیگر بیان شده است که خریدار، مورد معامله را ملک فروشنده می‌پندارد و فروشنده فضولی چنین وانمود کرده است که به مال خود معامله می‌کند، لذا محدود ساختن خریدار به پس گرفتن ثمن امکان ندارد زیرا اگر در نتیجه رجوع مالک به خریدار، زبانی به او برسد، فروشنده سبب شده است و باید جبران کند. خریدار نه تنها بابت خریدن مورد معامله پولی به فروشنده پرداخته است، بلکه امکان دارد که برای تنظیم سند رسمی و دستمزد دلالی و نگهداری مبیع و تهیه ثمن معامله و هزینه دادرسی، خساراتی را تحمل کرده و یا منافع مسلمی را از دست داده باشد که باید به وسیله مسبب جبران شود (حائری شاه باغ، ۱۳۷۶، ۲۵۰). اما در مورد استحقاق مشتری برای مطالبه قیمت روز مبیع و تأثیر کاهش قیمت مبیع در مسئولیت فروشنده فضولی در استرداد ثمن دریافتی در زمان معامله، اعتقاد به عدم استحقاق مشتری دارند (عدل، ۱۳۷۳، ۲۳۸).

از طرفی برخی با تحلیلی متفاوت از ماهیت پول معتقدند کاهش ارزش ثمن را نمی‌توان خسارت تلقی کرد زیرا براساس تحلیلی که از ماهیت پول می‌توان به عمل آورد و آن این که پول از امور اعتباری است نه مادی. با این تحلیل، برای جبران خسارت ناشی از تأخیر در ادای دین پولی، مدیون باید علاوه بر کاهش ارزش اسکناس، براساس محاسبه تورم یعنی شاخص بانک مرکزی، مبلغی نیز به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد، به طلبکار بپردازد (شهیدی، ۱۳۸۳، ۲۸۱). آیت الله بجنوردی در توجیه این نظریه استدلال می‌کند: بعضی از اموال واقعا واجد وصف مالیت نیستند، بلکه واجد وصف مالیت شمرده می‌شوند، چنین اموالی نزد عرف عقلاء و خردمندان جوامع، دارای مرغوبیت و ارزش اقتصادی بوده و برطرف کننده احتیاجات می‌باشد. دارنده اسکناس مالک قدرت خرید معینی است. به این ترتیب، تمام حقیقت و هویت اسکناس عبارت است از قدرت خرید و توانایی رفع احتیاجات. عرف خردمندان، مالک اسکناس را دارنده قدرت خرید و دارنده توانایی بر رفع نیازمندی هایش می‌داند (موسوی بجنوردی، ۱۳۸۱، ۴۹۰).

### ۳- قلمرو ضمان درک باع در پرداخت غرامات در رویه قضایی

رویه قضایی نیز از اختلاف نظرهای فقهی، حقوقی و تشتت عقائد در این خصوص مصون نمانده است. به گونه‌ای که این وضعیت، نقش بسزائی در جهت‌گیری تصمیم‌های مراجع قضائی در قالب آرای صادر شده از شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها داشته و اثرات خود را به جای گذاشته است. در مورد مصادیق خسارات اختلاف بسیار است و هم در مورد این که ضرر ناشی از کاهش ارزش ثمن، هم جز خسارات

محسوب می‌شود یا خیر. که این اختلافات موجب شده در موارد مشابه دادگاه‌های مختلف آرای متفاوتی را صادر کنند، لذا بر اثر این اختلافات، هیأت عمومی دیوان عالی کشور با صدور رأی وحدت رویه تا حدودی به اختلافات پایان داد. پس ابتدا به بیان اختلافات موجود در تعیین مصداق خسارت می‌پردازیم و سپس در مورد رای وحدت رویه سخن خواهیم گفت.

### ۳-۱- رویکرد رویه قضایی در مورد مصداق غرامات و کاهش ارزش ثمن

با بررسی آرای متعددی که از ناحیه شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در دعاوی مطروحه در ارتباط با موضوع «معاملات فضولی و مستحق للغير در آمدن مبیع» صادر شده است، می‌توان به وجود اختلاف استنباط‌ها و استدلال‌های قضایی در مورد مصداق غرامات و خسارات موضوع مواد ۲۶۳، ۳۲۵ و ۳۹۱ قانون مدنی پی برد. اداره حقوقی قوه قضاییه نیز از این اختلاف نظرها و تشتت آراء مصون نمانده و با اعلام نظرهای مشورتی مختلفی به سردرگمی و تردید دادگاه‌ها در این باره افزوده است. به طور کلی چهار عقیده و رویکرد عمده در خصوص «مصداق غرامات و خسارات و نحوه جبران آنها توسط بایع فضولی» در رویه قضایی وجود دارد که عبارتند از:

الف- برطبق عقیده نخست، غرامات و خسارت، همان عوض منافع مورد مطالبه مالک و هزینه‌های متعارف مشتری برای انجام معامله است و شامل کاهش ارزش ثمن معامله نمی‌شود. برخی از شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها با اعتقاد به مثلی بودن پول و وجود شبهه ربا در اخذ مبلغی مازاد بر ثمن پرداختی حین معامله، در مواردی از قبیل افزایش قیمت مبیع یا تورم و خسارت تأخیر تادیه، معتقد به استرداد فقط اصل ثمن پرداختی در زمان معامله بوده و بر این اساس، حکم به محکومیت بایع فضولی به استرداد معادل مقدار ثمن پرداختی در زمان معامله بوده و بر این اساس، حکم به محکومیت بایع فضولی به استرداد معادل مقدار ثمن قراردادی در حق مشتری صادر می‌نمایند. معتقدان این نظر، مطالبه قیمت روز مال مورد معامله را خسارت تلقی نموده و مشتری را در مطالبه آن مستحق نمی‌دانند.

مورد اول: در خصوص امکان مطالبه کاهش ارزش ثمن رأیی از شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو صادر شد که این رأی در مرحله تجدیدنظر خواهی نقض گردید. شرح پرونده: شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو در مورد دعوی آقای س.ق. علیه آقای ع.م. دادنامه شماره ۹۱۴/۸۸ به تاریخ ۱۳۸۸/۰۸/۳۰ را به این شرح صادر نمود: «در خصوص دعوی آقای س.ق. به طرفیت آقای ع.م. به خواسته بطلان معامله دو قطعه زمین به علت مستحق للغير در آمدن مبیع مقوم به ده میلیون ریال و استرداد ثمن به مبلغ سی و پنج میلیون ریال و استرداد غرامات (افزایش قیمت) به مبلغ سیصدونود میلیون ریال جمعاً پانصد و پنجاه و پنج میلیون ریال با

اعسار از پرداخت هزینه دادرسی اولاً، درخصوص اعسار سابق بر این حکم بر قبول اعسار صادر که قطعیت یافته است. ثانیاً، درخصوص ماهیت امر توجهاً به شرح دادخواست تقدیمی، مبیعه‌نامه مورخ ۱۳۸۶/۰۶/۱۳، استعلام واصله از منابع طبیعی که بر ملی اعلام شدن رقبه مذکور اشعار دارد و این که 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 مصوب ۱۳۷۹ حکم بر بطلان مبیعه‌نامه مورخ ۱۳۸۶/۰۶/۱۳ و الزام خواننده به پرداخت مبلغ سی و پنج میلیون ریال ثمن معامله در حق خواهان محکوم و اعلام می‌دارد. مضاف بر آن درخصوص مطالبه غرامات (افزایش قیمت ملک) توجهاً به این که از غرامات مندرج در ماده ۳۹۱ قانون مدنی صرفاً هزینه‌های دلالی و مخارج مصروفه بر رقبه موضوع مستحق‌الغیر مستفاد نمی‌گردد چه این که عبارت «غرامات» به صورت مطلق به کار برده شده و حسب استفتائات معموله از آیات عظام مندرج در نشریه پیام آموزش شماره سی و چهار 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. پس از تجدیدنظرخواهی معموله، شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، طی دادنامه شماره ۳۷۰۰۷۰۵ مورخ ۱۳۸۹/۰۸/۲۷ چنین اتخاذ تصمیم کرد: «در مورد تجدیدنظرخواهی آقای ع.م. به طرفیت آقای س.ق. از دادنامه شماره ۸۸/۹۱۴ صادره در پرونده کلاسه ۸۸/۷۳۳ دادگاه محترم شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو، مبنی بر صدور حکم به بطلان معامله موضوع قرارداد عادی مورخ ۱۳۸۶/۰۶/۱۳ دو قطعه زمین خالی قطعات تفکیکی به شماره‌های بیست و سه و چهارده به مساحت هفتصد مترمربع از پلاک ۱۰۹۱ اصلی به علت مستحق‌الغیر در آمدن میع 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 این که درخصوص بطلان معامله و استرداد ثمن ایراد و اعتراض مؤثر و موجهی از ناحیه تجدیدنظرخواه که موجبات نقض دادنامه موصوف را فراهم آورد، به عمل نیامده و با ارجاع امر از سوی این دادگاه به هیأت سه نفره 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 مصوب ۱۳۷۹ آن را تأیید می‌نماید و اما در خصوص قسمت دیگر دادنامه یعنی پرداخت غرامات به مبلغ دویست 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 مصوب ۱۳۷۹ 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. برای مثال طبق دادنامه صادر شده از شعبه چهارم تشخیص دیوان عالی کشور بیان می‌دارد نظر به این که طبق ماده ۳۹۱ قانون مدنی، در صورت مستحق‌الغیر در آمدن مبیع، بایع باید ثمنی را که اخذ نموده است مسترد دارد و حسب این ماده و ماده ۲۶۳ همین قانون، مشتری در صورت جهل بر فضولی بودن بیع، علاوه بر ثمن حق دارد غرامات خود را نیز از بایع فضولی مطالبه نماید و با عنایت به این که افزایش قیمت مبیع فضولی مصداق غرامت نیست تا مشتری محق در مطالبه آن باشد و مقررات ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی نیز منصرف از موضوع است.

مورد دوم: به حکایت دادنامه شماره ۸۳-۱۴/۰۱/۱۳۱۷/۰۱ شعبه نوزدهم دیوان عالی کشور بدین صورت اظهار نظر کرده است که بایع فضولی در صورت جهل مشتری به فساد معامله، به موجب قانون، ضامن غرامات و خساراتی است که به مشتری وارد شده است، اعم از این که تصریح به ضمان بایع شده یا نشده باشد و عوض منافع که مالک در صورت مستحق‌الغیر در آمدن مبیع مطالبه می‌کند غرامات و خسارت محسوب و مشمول مواد قانونی راجع به این موضوع می‌باشد (کمانگر، ۱۳۴۳، ۵۰).

خلاصه پرونده‌ای در این زمینه: آقای ع علیه بانوان شمسی و راضیه و آقای ت در تاریخ ۱۳۶۶/۱۱/۱۱ دادخواستی به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی و انتقال زمین ساختمان شده پلاک پنج فرعی از ۳۹۶۱ اصلی به مساحت تقریبی دویست و شصت و پنج متر مربع و تقاضای صدور حکم اعسار از هزینه دادرسی تقدیم دادگاه نموده. چنین رای می‌دهد؛ بسمه تعالی. با توجه به محتویات پرونده بر دادنامه تجدیدنظرخواسته شماره ۷۲۵۲۷ صادره از ناحیه شعبه اول دادگاه حقوقی یک قم اشکال وارد است زیرا مستندات خواهان (آقای ع) در طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی پلاک پنج فرعی از ۳۹۶۱ اصلی قم علیه خواندگان عبارت از سند عادی مورخ ۱۳۵۸/۱۱/۲۱ قرارداد تنظیمی فی مابین خواهان و مرحوم و



سند عادی مورخ ۱۳۵۸/۱۲/۲۲ به امضاء و اثر انگشت بانوان شمس و مرضیه و نوشته عادی آقای ت مورخ ۱۳۶۶/۰۹/۰۲ مبنی بر آمادگی وی به انتقال سهم خود و با توضیحات اضافه شده که سند به خط و امضاء مرحوم خوشگفتار با همکاری آقای... مدیر بنگاه نوشته شده و خلاصه استدلال آقای دادرس دادگاه (قبلاً هم در صورتجلسه مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۱۳ به علت سابقه اظهارنظر از رسیدگی امتناع ورزیده بود) آن است که طبق مقررات قانون مدنی به مجرد عقد بیع با مالک ثمن و مشتری مالک مبیع می‌شود و شهادت شهود علیرغم انکار بانوان نامبرده حاکی از وکالت مرحوم خوشگفتار از ایشان در فروش ملک متنازع فیه می‌باشد و دلیلی بر فسخ و کالت ارائه نشده است. علی‌هذا بیع محقق است و خواننده محکوم به الزام به تنظیم سند رسمی پلاک مورد دعوی است. به دلایل زیر مخدوش و غیرقانونی است: اولاً، اصالت سند مورخ ۱۳۵۸/۱۲/۲۲ طبق اظهارنظر اداره تشخیص هویت ثبت شده به شماره ۷۱/۱۰/۲۷۱۴۴۰۵۶ ثابت نیست. ثانیاً، قرارداد مورخ ۱۳۵۸/۱۱/۲۲ بر فرض صحت حکایت از فروش پلاک موصوف از طرف مرحوم خوشگفتار پدر مالکین دارد و چون نامبرده مالک نبوده و وکالت هم از ناحیه آنان نداشته اقدام وی فضولی و فاقد اعتبار محسوب می‌شود و مادامی که از طرف بانوان شمس و مرضیه تنفیذ نگردد قابل ترتیب اثر نیست و باع فضولی در صورت جهل مشتری به فساد معامله، به موجب قانون، ضامن غرامات و خساراتی است که به مشتری وارد شده است. لذا بنا به مراتب فوق‌الاشعار دادنامه مارالذکر فاقد وجه قانونی است و در قسمتی که مورد اعتراض قرار گرفته نقض می‌گردد و پرونده جهت رسیدگی مجدد به شعبه دیگر دادگاه حقوقی یکم ارجاع می‌شود.

مورد سوم: اداره حقوقی در پاسخ این سؤال که غرامت وارده به مشتری چه نوع غرامتی است؟ آیا افزایش قیمت ملک و در نتیجه مابه‌التفاوت آن جزو غرامت محسوب می‌شود یا خیر؟ طی نظریه شماره ۷/۱۹۷ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۰۵ این چنین جواب داده «با توجه به مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی در صورتی که مستحق للغیر جاهل به فساد معامله باشد غرامت وارده به او را نیز بپردازد، غرامت وارده به مشتری در معامله مربوط را متحمل می‌شود نظیر مخارج دلالی و باربری و تعمیرات و امثال آن و شامل افزایش قیمت ملک نمی‌شود». همچنین در نظریه شماره ۷/۴۳۳۹ مورخ ۱۳۸۳/۰۶/۱۸ اداره حقوقی چنین اظهارنظر کرده است: «ارزش وجه پرداخت شده با توجه به نرخ تورم و یا مابه‌التفاوت ارزش پول پرداخت شده موضوع استعلام از شمول غرامات مذکور در ماده ۲۶۳ قانون مدنی خارج است».

ب- بر طبق نظریه دوم، امکان مطالبه بهای روز ثمن به علت مستحق للغیر درآمدن مبیع به عنوان غرامات حاصله وجود دارد. در این خصوص شعبه بیست و دوم دیوان عالی کشور طی دادنامه شماره

۵۶۸/۲۲ مورخ ۱۳۶۹/۰۸/۰۵، درخصوص دعوی خواهان به خواسته مطالبه ثمن و خسارت که قیمت روز ملک را به عنوان این خسارت مورد مطالبه قرار داده بود و دادگاه بدوی بر مبنای نظر کارشناس، حکم به محکومیت خواننده (فروشنده فصولی) به پرداخت قیمت روز مبیع در حق او صادر نموده، چنین تأکید کرده است: «با ملاحظه محتویات پرونده، اعتراض وکیل معترض به نحوی نیست که مؤثر در رد نظر دادگاه باشد. زیرا فروش و انتقال ملک از ناحیه خواننده به خواهان دعوا محرز و با فروش ملک به دیگری از ناحیه خواننده، نهایتاً ضمان قیمت روز اداء ملک بر ذمه خواننده ثابت می‌باشد». مشابه همین نظر را یکی از دادگاه‌های بدوی با تفسیر و استنباطی متفاوت از ماده ۳۹۱ قانون مدنی در رأی خود اعمال کرده و براین اساس، مشتری جاهل به فساد معامله را مستحق دریافت قیمت روز مال مبیع به علت مستحق‌الغیر در آمدن آن، شناخته و حکم به نفع او صادر نموده که مورد تأیید دادگاه تجدیدنظر نیز قرار گرفته است.<sup>۱</sup>

ج- بر طبق نظریه سوم، مشتری مستحق مطالبه ثمن و غرامات بر مبنای نرخ شاخص تورم اعلامی بانک مرکزی است. به موجب این نظریه، خریداری که عالم به فصولی بودن معامله بوده، فقط حق مطالبه مبلغ اسمی پول (ثمن پرداختی حین معامله) را دارد ولی مشتری جاهل می‌تواند ثمن و غرامات را با توجه به شاخص تورم سالانه اعلامی بانک مرکزی از معامل فصولی مطالبه کند. در پرونده‌ای که دادگاه بدوی با رد خواسته خواهان مبنی بر مطالبه قیمت روز مبیع به عنوان خسارت و غرامت، حکم به استرداد فقط ثمن پرداختی در حق آن‌ها توسط فروشنده فصولی صادر نموده بود، دادگاه تجدیدنظر با این استدلال که میزان ثمن پرداختی در سال ۱۳۵۳ با احتساب ضریب شاخص کالاها و خدمات مصرفی افزایش پیدا کرده است، رأی آن دادگاه را از حیث مبلغ به مقدار فوق اصلاح و آن را از حیث نتیجه تأیید کرده است. درخصوص این که ابتدای محاسبه این خسارت از چه تاریخی است؟ گفته شده که درخصوص متعامل (خریدار) سررسیدی برای پرداخت آن وجود نداشته و استیلای او بر مال مورد معامله تا روز پرداخت یوم الاداء بر مبنای شاخص تورم باید محاسبه کرد.

مورد دیگر، پاسخ مشورتی واحد مشاوره قضائی تلفنی معاونت آموزش قوه قضاییه، مبنی بر این که منظور از ثمن و غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی چیست؟ مشعر بر این است که، خسارات وارده به مبیع در زمان تصرف مشتری به اضافه تأخیر تادیبه آن است. به موجب این پاسخ، منظور از ثمن در صورت وجه نقد بودن، معادل وجه نقد پرداختی و در صورت معوض یا عین بودن، مثل اتومبیل یا ملک دیگر به جای ثمن، عین آن مسترد خواهد شد. چنانچه در طول مدت پرداخت ثمن تا زمان استرداد آن، در عین

۱- دادنامه شماره ۷۴۰ مورخه ۱۳۸۵/۰۸/۲۸ صادره در پرونده کلاسه ۴۵۶/۸۴ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی کامیاران.

مذکور خساراتی اعم از افت قیمت‌ها یا اجرت المثل حاصل شده باشد، قابلیت مطالبه را داشته و منظور از غرامت نیز همین می‌باشد. در صورت امتناع یا اطاله فروشنده از استرداد ثمن، در صورتی که وجه نقد باشد و مورد مطالبه قرار گیرد، خسارت مقرر در ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی قابل مطالبه می‌باشد که با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه اعلامی توسط بانک مرکزی تعیین می‌گردد (معاونت آموزش قوه قضاییه، ۱۳۸۸، ۳۲).

در پرونده‌ای دیگر، شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو درباره دعوی آقای ب.ح. به طرفیت آقای ه.ف. طی دادنامه شماره ۹۵۰/۸۸ به تاریخ ۱۳۸۸/۰۹/۱۱ چنین اعلام داشت: «درخصوص دعوی آقای ب.ح. به طرفیت آقای ه.ف. به خواسته فسخ معامله مورخ ۱۰۲۵ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۰۵ به علت مستحق‌الغیر بودن مبیع مقوم به یازده میلیون ریال، استرداد ثمن معامله مقوم به هفت میلیون و چهارصدوسی هزار ریال و مطالبه غرامات و افزایش قیمت ملک مقوم طبق نظریه کارشناسی و خسارات دادرسی پرونده کلاسه ۶۷۹/۸۶ این دادگاه مقوم به سه میلیون ریال با احتساب حق الوکاله و هزینه‌های دادرسی که در اولین جلسه دادرسی خواسته را از فسخ به بطلان تغییر داده است توجهاً به شرح دادخواست تقدیمی، مبیعه‌نامه مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۰۵ پیوست پرونده، نظریه کارشناسی موضوع پرونده کلاسه ۶۷۹/۸۶ از نظر دادگاه با توجه به این که خوانده دفاعیات موجهی که بطلان دعوی خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است چه این که عدم اطلاع باع از مستحق‌الغیر بودن تلقی مسئولیت مدنی وی را فراهم نخواهد آورد. علیرغم ادعا مبنی بر طرح دعوی جلب ثالث به این دادگاه در پرونده مطروحه ارائه نشده است. 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 این که 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 و مواد ۱۹۸ و ۵۱۵ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، ضمن صدور حکم بر بطلان بیع مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۰۵ فی مابین متداعیین پرونده خوانده را 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) و مبلغ پنج میلیون و هفتصد و سی و یک هزار و دویست ریال از بابت شصت درصد حق الوکاله و کیل در مرحله نخستین دادرسی و مبلغ سه میلیون و یکصد و سی و پنج هزار و یکصد ریال از بابت هزینه دادرسی در حق خواهان محکوم و اعلام می‌دارد». با

اعتراض محکوم علیه، شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه دادنامه‌ای به شماره ۱۴۵۰۰۳۶۰ به تاریخ ۱۳۸۹/۰۳/۳۱ صادر کرده است. در این دادنامه چنین آمده است: «تجدیدنظرخواهی آقای ه.ف. نسبت به دادنامه شماره ۸۸/۹۵۰ صادره در پرونده کلاسه ۸۸/۳۶۷ شعبه دوم دادگاه محترم حقوقی ماکو که به موجب آن حکم به بطلان بیع مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۰۵ قرارداد شماره ۱۰۲۵ و پرداخت ثمن مورد معامله به نرخ روز صادر 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 مصوب ۱۳۷۹ ضمن رد تجدیدنظرخواهی عین دادنامه بدوی تأیید می‌گردد. رأی صادره قطعی است.»

نظر کمیسیون نشست قضایی مدنی: مطابق ماده ۲۶۳ قانون مدنی در صورتی که مشتری جاهل بر فضولی بودن معامله باشد، با عنایت به این که فروشنده فضولی با علم بر مستحق للغير بودن مبیع اقدام به فروش مال غیر کرده است، مشتری حق دارد که برای ثمن و کلیه غرامات به بایع فضولی رجوع کند که با توجه به اطلاق غرامات به کلیه ضرروزیان ناشی از معامله و ضرروزیان واقعی وارده به مشتری، من جمله تفویت ارزش واقعی ملک و کلیه هزینه‌هایی که مشتری جاهل در انجام معامله متحمل شده به نظر می‌رسد که ارزش واقعی عوض و معوض ملاک تعیین غرامات است زیرا اگر منظور قانونگذار از غرامات وارده صرفاً همان ثمن معامله و هزینه دلالتی و نظیر آن بود، به طور اطلاق از عنوان عبارت غرامات استفاده نمی‌کرد، با این تقدیر از نظر منطقی و قانونی بین خریداری که جاهل بر مستحق للغير بودن معامله بوده با خریداری که عالم بر موضوع بوده است تفاوت آشکاری وجود دارد. افزایش ارزش اقتصادی یا تورم از مصادیق بارز خسارات هستند که قانونگذار نوعی از آن را در ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ تحت عنوان تغییر فاحش شاخص قیمت پیش‌بینی کرده است. بنابراین نظریه اکثریت تأیید می‌شود.

### ۳-۲- شرح و بررسی رای وحدت رویه شماره ۷۳۳

مطابق رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ به تاریخ ۱۳۹۳/۰۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، 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 مدنی، 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.

بدین ترتیب یکی از آثار قرارداد بیع این است که فروشنده ضامن درک مبیع می‌شود، (ماده ۳۶۲

قانون مدنی) یعنی در صورتی که مبيع از آن ديگري بوده و بيع، فضولی به شمار آيد، وی می باید 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، بر آید، البته به شرط آن که خریدار نسبت به استحقاق ديگري به مبيع جاهل باشد. تکلیف بايع برای استرداد ثمن دریافتی روشن است، اما آیا فقط استرداد ثمنی که توسط بايع از خریدار دریافت شده، برای برائت فروشنده کافی است؟ آنچه سبب می شود تا نتوان به آسانی برائت فروشنده را پذیرفت، کاهش ارزش پول است. قیمت کالاها هر روز افزایش می یابند و از ارزش پول، همواره کاسته می شود. در همین راستا است که تنها استرداد همان مبلغی که دریافت شده، خریدار را به وضعیت پیشینش بر نمی گرداند، یعنی خریدار با به دست آوردن پولی که پیش از این داده، قدرت خرید کالایی را که به صورت فضولی خریده، به دست نمی آورد. به علاوه، فروشنده از ثمنی که از خریدار دریافت کرده، سود برده؛ دارا شدنی که بلاجهت بوده و به زیان خریدار است. به همین جهت، این پرسش مطرح است که آیا دادگاه می تواند بايع را به پرداخت مبلغ اضافه بر ثمن و از باب کاهش ارزش پول و نرخ تورم محکوم کند یا خیر؟

اداره حقوقی قوه قضاییه در نظریه شماره ۷/۱۷۹ به تاریخ ۱۳۸۱/۰۲/۰۵ در خصوص ثمن و غرامات در ضمان درک بايع بر این باور است: «با توجه به مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی، در صورت مستحق للغير درآمدن کل یا بعض مبيع، بايع باید علاوه بر رد ثمن، چنانچه مشتری جاهل به فساد معامله باشد، غرامت وارده به او را نیز بپردازد. غرامت وارده به مشتری علی الاصول خسارات و مخارجی است که مشتری در معامله مربوط متحمل می شود نظیر مخارج دلالی و باربری و تعمیرات و امثال آن و شامل افزایش قیمت نمی گردد. در خصوص نظریات مختلفی که در مورد جبران ضرروزیان وارده بر خریدار ابراز می گردد، علاوه بر آن که موضوع متنازع فیه، عقد بيع است و عقد بيع تابع مقررات قانون مدنی است، اصولاً خسارات موضوع مواد ۵۱۵ و ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ فقط در محدوده همان مواردی است که در این مقررات به آن اشاره شده قابل بررسی است و هیچ یک از این موارد، غرامت موردنظر ماده ۳۹۱ قانون مدنی نیست». تردیدی در غیرمنصفانه بودن این دیدگاه نیست؛ به علاوه، در این دیدگاه واقعیت های اقتصادی جامعه نادیده گرفته شده. از ديگر سو، این دیدگاه با ظاهر ماده ۳۹۱ قانون مدنی نیز سازگار نیست. واژه «غرامات وارده بر مشتری» مطلق است و طبیعتاً می تواند شامل زیان ناشی از کاهش ارزش پول نیز بشود.

شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو نیز در همین راستا قدم بر می دارد، چنان که در دادنامه شماره ۹۱۴/۸۸

به تاریخ ۱۳۸۸/۰۸/۳۰ چنین می‌نویسد: «در خصوص مطالبه غرامات (افزایش قیمت ملک) توجهاً به این که از غرامات مندرج در ماده ۳۹۱ قانون مدنی صرفاً هزینه‌های دلالی و مخارج مصروفه بر رقبه موضوع مستحق‌الغیر مستفاد نمی‌گردد. چه این که عبارت «غرامات» به صورت مطلق به کار برده شده و حسب استفتائات معموله از آیات عظام مندرج در نشریه پیام آموزش شماره سی و چهار پیوست پرونده غرامات شامل افزایش قیمت نیز خواهد بود». اما شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر در بررسی این رای، چنین تفسیری را بر نتافته و از غرامت معنایی مضیق ارائه می‌کند، چنان که در دادنامه شماره ۳۷۰۰۷۰۵ مورخ ۱۳۸۹/۰۸/۲۷ چنین تصمیم می‌گیرد: «در خصوص قسمت دیگر دادنامه یعنی پرداخت غرامات به مبلغ دویست 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». با این حال، شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو در پرونده‌ای دیگر بر تفسیر پیشین خود تأکید می‌کند، چنان که در دادنامه شماره ۹۵۰/۸۸ به تاریخ ۱۳۸۸/۰۹/۱۱ می‌نویسد: «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 این که حسب استفتاء اخیر از مراجع عظام به اکثریت اعتقاد به پرداخت روز ثمن یا براساس تورم بوده‌اند». دادستان کل کشور نیز همین گونه تفسیر می‌کند: «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». سرانجام، هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز در همین راستا قدم برمی‌دارد: «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 مدنی، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق‌الغیر 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».

بدین ترتیب، دیوان عالی کشور از اطلاق واژه غرامت استفاده کرده و کاهش ارزش پول را نیز از مصادیق آن می‌داند. با این حال، نظر نگارندگان با تفسیر دیوان همراه نیست، توضیح آن که با گذر زمان،

از ارزش پول کاسته می‌شود، برای همین، 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. برای همین، پرداخت مبلغی افزون بر ثمن به آن اندازه که ارزش آن را با ارزش اقتصادی ثمن دریافتی برابر کند، نمی‌تواند خسارت به معنای واقعی کلمه بوده و مشمول واژه غرامت باشد. برای همین، نگارندگان استناد به ماده ۳۹۲ قانون مدنی را پیشنهاد می‌کنند. عبارت «بایع باید از عهده تمام ثمنی که اخذ نموده است» در این ماده، قابل توجه است؛ چه استرداد تمام ثمن دریافت شده زمانی محقق است که ارزش واقعی ثمن دریافت شده برابر با ارزش واقعی ثمن مسترد شده باشد، برای رعایت این تعادل، باید تورم را در نظر گرفته و ثمن دریافت شده را به نرخ روز محاسبه کرد.

تفاوت این دو نگرش محدود به آثار نظری نمی‌شود: دیوان عالی کشور، برای حمایت از خریدار، چاره را در واژه غرامات می‌بیند، این در حالی است که حق خریدار برای دریافت غرامات مشروط به این است که وی نسبت به استحقاق دیگری به مبیع جاهل باشد. اما با تفسیر نگارندگان، ثمن تعدیل شده (متناسب با نرخ تورم) همان ثمنی است که در هنگام معامله توسط خریدار پرداخت شده، برای همین، استرداد آن، استرداد ثمن شمرده می‌شود و البته همان‌گونه که می‌دانیم، استرداد ثمن مشروط به جهل خریدار نیست. در نتیجه باید گفت: در روزگاری نه چندان دور، رویه قضایی ما از زیان دیرکرد پرداخت دوری می‌جست. دلیل این شیوه نگرش، توهم ناسازگاری این نهاد با شرع بود اما اندک‌اندک، رویه قضایی ما واقعیت‌های اقتصادی جامعه‌اش را درک کرد و متوجه شد که ارزش واقعی پول در حال کاسته شدن است، برای جبران این کاستی نیز، چاره‌ای جز بهره‌گیری از نهاد زیان دیرکرد پرداخت نیست. یکی از گام‌های جدی رویه قضایی در این راستا، رای وحدت رویه شماره ۷۳۳ به تاریخ ۱۳۹۳/۰۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور است. به این ترتیب، در معاملات فضولی، فروشنده می‌باید ثمن را متناسب با شاخص تورم تعدیل و سپس به خریدار پرداخت کند. این رای می‌تواند گام مناسبی برای بازگرداندن خریدار به وضعیت پیشینش باشد.

برای تکمیل این بحث، نظر یک مقام قضایی در مورد این رای وحدت رویه ضمیمه می‌شود: معاون قضایی دادگستری ایلام به عنوان یک مقام قضایی، درباره رای وحدت رویه دیوان عالی چنین اظهار



نظر کرد: «رای وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیات عمومی دیوان عالی کشور در خصوص معاملاتی که در آن‌ها مبیع مستحق للغير درآید، عدالت معاوضی را تأمین می‌کند». رای وحدت رویه مذکور به اختلافات دادگاه‌ها در خصوص استنباط از ماده ۳۹۱ قانون مدنی پایان می‌دهد؛ زیرا مطابق این ماده در معاملاتی که مبیع مستحق للغير در می‌آید و مشتری هم جاهل به فساد معامله باشد مشتری علاوه بر ثمن پرداختی مستحق دریافت غرامات وارده دانسته شده است. تشخیص مصداق‌های غرامات وارده در میان قضات محاکم محل اختلاف بوده به طوری که عده‌ای از همکاران محترم قضایی که در اکثریت هم بودند غرامات وارده را ناظر به حدوث ضررهایی می‌دانستند که به اقتضای معامله برای خریدار به وجود آمده بود، مثل هزینه‌های انجام معامله، عملیات فیزیکی در محل و از تسری موضوع به تغییرات قیمت مبیع و یا ارزش ثمن خودداری می‌کردند و آن را مشمول حکم نمی‌دانستند. معاون قضایی دادگستری ایلام با بیان این که در مقابل عده‌ای که در اقلیت بودند تغییرات قیمت مبیع و یا ارزش ثمن را مشمول عنوان غرامات می‌دانستند و در حکم خود آن را لحاظ می‌کردند که البته این عده بسیار محدود بودند، تصریح کرد: رأی وحدت رویه موصوف که بر مبنای نسبت عدالت در موضوع صادر شده موجب تأمین عدالت بیشتر در رسیدگی به این گونه دعاوی و ایجاد رویه قضایی واحد در دادگاه‌ها می‌شود و خود مؤید نقش دیوان عالی کشور در نظارت بر اجرای صحیح قوانین مطابق اصل یکصد و شصت و یکم قانون اساسی است. معاون قضایی دادگستری ایلام با بیان این که رای وحدت رویه از عوضین معامله، صرفاً ثمن معامله را مدنظر داشته است، در حالی که در طرف مقابل معوض یا مبیع هم قرار دارد که تغییرات قیمت آن و نوساناتی که در جامعه ما معمولاً سیر صعودی قیمت را به دنبال دارد نادیده گرفته است، تصریح کرد: اگر بعد از چند سال معلوم شود که ملک خریداری شده مستحق للغير است و افزایش قیمت آن بر نرخ شاخص بانکی تورم پیشی بگیرد و چندبرابر شود مطابق رای وحدت رویه صادر شده دیگر نمی‌توان به غیر نرخ شاخص بانکی تورم حکم داد، در حالی که عدالت معاوضی، اقتضای صدور حکم براساس ارزش روز مبیع را دارد، مگر این که دادگاه‌ها مسامحتاً کاهش ارزش ثمن را در آن معنا نیز تفسیر کنند. بنا به مراتب، هرچند که رأی وحدت رویه مذکور حداقل به آن اختلاف‌ها پایان می‌دهد و درصدی از عدالت معاوضی به جهت به هم خوردن معامله را تأمین می‌کند، اما بهتر است که همکاران محترم قضایی رای وحدت رویه را در راستای تأمین کامل عدالت معاوضی بطلان و به گونه‌ای که گفته شد تفسیر کنند».

## نتیجه

از مجموع نظرهای فقهی، اندیشه‌های حقوقی، سیر تحول قانونگذاری و رویه قضایی حاکم در دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها می‌توان به این جمع بندی رسید که به طور کلی، در خصوص رجوع مالک به معامل فضولی جهت استرداد مال و منافع آن در صورت عدم تحویل آن به مشتری و نیز رجوع به مشتری در صورت تصرف او در مال مورد معامله (از باب غضب) برای استرداد مال و خسارات وارده به مالک، اتفاق نظر است. اما در ارتباط با موضوع «تکلیف بايع فضولی به استرداد ثمن و غرامات به مشتری» اختلاف نظر بسیار است و در مورد مصادیق غرامات ذکر شده اتفاق نظری دیده نمی‌شود. رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ در این خصوص مقرر کرد: در صورتی که بعد از قبض ثمن، مبیع جزئاً یا کلاً مستحق للغير درآید، بايع 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 بايع بوده است در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی، بايع قانوناً ملزم به جبران آن است. لذا همان‌طور که دیده می‌شود طبق این رای ضرر ناشی از کاهش ارزش ثمن نیز از مصادیق ماده ۳۹۱ محسوب شده است. اما همچنان اختلاف بر سر نحوه جبران باقی است. بعضی این خسارت را از طریق نرخ تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی قابل جبران می‌دانند و برخی قائل به پرداخت قیمت روز مبیع، هستند. به نظر می‌رسد که پرداخت قیمت روز مبیع از سوی بايع فضول به مشتری به عدالت و انصاف نزدیک‌تر است زیرا ممکن است افزایش قیمت بر نرخ شاخص بانکی تورم پیشی بگیرد و چندبرابر شود.

**ملاحظات اخلاقی:** موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

**تعارض منافع:** تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

**تأمین اعتبار پژوهش:** این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

## منابع

### فارسی

- امامی، حسن، ۱۳۷۱، **حقوق مدنی**، جلد اول، چاپ نهم، تهران، انتشارات اسلامیه.
- حائری شاه باغ، سیدعلی، ۱۳۷۶، **شرح قانون مدنی**، جلد اول، چاپ اول، تهران، انتشارات گنج دانش.
- شهیدی، مهدی، ۱۳۸۳، **اصول قراردادها و تعهدات**، جلد دوم، چاپ سوم، تهران، انتشارات مجد.

- عدل، مصطفی، ۱۳۷۳، **حقوق مدنی**، چاپ اول، تهران، انتشارات بحر العلوم.
- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۰، **قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی**، چاپ بیست و نهم، تهران، انتشارات میزان.
- کمانگر، احمد، ۱۳۴۳، **اصول قضایی-حقوقی**، احکام دیوان عالی کشور و هیئت عمومی، تهران، انتشارات اتحاد.
- موسوی بجنوردی، ۱۳۸۱، **مجموعه مقالات فقهی و حقوقی**، چاپ اول، تهران، انتشارات پژوهشکده امام خمینی (ره).
- معاونت آموزش قوه قضاییه، ۱۳۸۸، **گنجینه آرای فقهی و قضایی در امور حقوقی**، قم، معاونت آموزش قوه قضاییه.
- مجموعه نشست‌های قضایی، ۱۳۸۳، **مسائل قانون مدنی**، چاپ دوم، قم، معاونت آموزش قوه قضاییه.

#### عربی

- انصاری، مرتضی، ۱۴۲۰ق. **المکاسب المحرمه**، جلد سوم، چاپ دوم، قم، انتشارات مجمع الفکر الاسلامی.
- قمی، ابولقاسم، ۱۳۷۱، **جامع الشتات**، تصحیح مرتضی رضوی، جلد دوم، چاپ اول، تهران، انتشارات کیهان.
- محقق حلی، ۱۴۰۹ق. **شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام**، جلد چهارم، چاپ دوم، تهران، انتشارات استقلال.
- موسوی خمینی، سیدروح الله، ۱۳۷۳، **تحریر الوسیله**، جلد اول، چاپ اول، قم، انتشارات دارالعلم.
- نجفی، محمدحسن، ۱۳۹۸ق، **جواهرالکلام**، جلد بیست و دوم، چاپ هفتم، بیروت، دارالاحیاء التراث العربی.

