

مسائل مرتبط با این مهم روشن نشده، تا حدی که در خصوص مصادیق غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی، بین شعب ۳ و ۱۱ دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی آراء معارضی صادر شده است؛ با این توضیح که شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان، مارالذکر حکمی را که دادگاه بدوی، صادر کرده و کاهش ارزش ثمن را «غرامت» دانسته، نقض نموده و شعبه ۱۱ همان دادگاه حکمی را که دادگاه بدوی، صادر و کاهش ارزش ثمن را «خسارت» دانسته، تأیید کرده است. متعاقب این تعارض، نهایتاً دیوان عالی کشور، رأی وحدت رویه‌ای صادر نموده که در مانحن فیه به نقد و بررسی این مهم پرداخته خواهد شد.

رأی شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر

شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی در رأی اصداری خویش در مورد موضوع مورد بحث آورده است: «درمورد تجدیدنظرخواهی آقای ... به طرفیت آقای ... از دادنامه شماره ۸۸/۹۱۴ صادره در پرونده کلاسه ۸۸/۷۳۳ دادگاه محترم شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو،^۱ مبنی بر صدور حکم به بطلان معامله موضوع

۱. شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو درمورد دعوای آقای ... علیه آقای ...، دادنامه شماره ۹۱۴/۸۸-۱۳۸۸/۰۸۳۰ را به این شرح صادر نموده: «درخصوص دعوای آقای ... به طرفیت آقای ... به خواسته بطلان معامله دو قطعه زمین خالی قطعات تفکیکی به شماره‌های ۱۴/۲۳ به مساحت هفتصد مترمربع از پلاک ۱۰۱۹- اصلی 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 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، میایعنه‌نامه مورخ ۱۳۸۶/۰۶/۱۳ استعلام واصله از منابع طبیعی پیوست پرونده که مبین وجود پلاک ۱۰۹۱- اصلی در محدوده ثبتی پلاک ۱۰۸ فرعی از ۱۰۶- اصلی قاسم آغلی و خارج‌نویسی پرونده کلاسه ۱۲۰۴/۸۷ و ۹۶۵/۸۷ که بر ملی اعلام شدن رقبه مذکور اشعار دارد و اینکه خواننده دفاعیات موجهی که بطلان دعوای خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است، لذا دادگاه با لحاظ نظریه کارشناس مصون‌مانده از تعرض، دعوای 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 میایعنه‌نامه مورخ ۱۳۸۶/۰۶/۱۳ مربوط به قطعات ۲۳ و ۱۴ جمعاً به مساحت هفتصد مترمربع از پلاک ۱۰۹۱- اصلی 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 اینکه از غرامات مندرج در ماده ۳۹۱ قانون مدنی صرفاً هزینه‌های دلالی و مخارج مصروفه بر رقبه موضوع مستحق‌الغیر مستفاد

خسارت قابل جبران در صورت مستحق‌الغیر درآمدن مبیع

محمد صادقی*

راحله خان محمدزاده**

مقدمه

وفق ماده ۳۹۱ قانون مدنی،^۱ در صورت مستحق‌الغیر درآمدن مبیع و جهل مشتری به این موضوع، بایع، ملزم به جبران غرامات وارده بر او می‌باشد. در خصوص مصادیق این غرامات، میان فقهاء و حقوق دانان اختلاف نظر هست که این اختلاف نظر به رویه قضایی نیز تسری یافته است. فارغ از پرداختن به اقوال مختلف در این زمینه، با امعان نظر به مبانی حقوقی مربوطه، درباره چگونگی جبران خسارات وارده بر مشتری و مصادیق آن باید در پی راهکاری بود تا از این طریق، خسارات وارده به مشتری جاهل جبران شود، زیرا از یک سو اصل جبران کامل خسارات ایجاب می‌کند که کلیه خسارات وارده به خریدار با حسن نیت جبران گردد و از سوی دیگر، رشد تصاعدی قیمت و کاهش ارزش پول که آثار آن به وضوح مشاهده می‌شود تأثیر زیادی بر محدوده توافق طرفین در معاملات و اجرای صحیح آن دارد.

اخیراً رأی وحدت رویه‌ای تحت عنوان «نحوه پرداخت غرامت بایع به مشتری در صورت مستحق‌الغیر بودن مبیع» از سوی هیأت عمومی دیوان عالی کشور صادر شده که لزوم جبران کاهش ارزش ثمن را پذیرفته است. با این حال، هنوز تمامی

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه مفید

sadeqi67@gmail.com

** دانش‌آموخته کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی (مسئول مقاله)

raheleh_r68@yahoo.com

۱. «در صورت مستحق‌الغیر 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».



قرارداد عادی مورخ ۱۳۸۶/۰۶/۱۳ (دو قطعه زمین خالی قطعات تفکیکی به شماره‌های ۲۳ و ۱۴ به مساحت ۷۰۰ متر مربع از پلاک ۱۰۹۱ اصلی) به علت مستحق‌لغیر درآمدن مبیع و پرداخت ثمن معامله به مبلغ سی و پنج میلیون ریال در حق تجدیدنظرخوانده و پرداخت غرامات به مبلغ دویست و ده میلیون ریال از بابت افزایش قیمت در حق تجدیدنظرخوانده؛ 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 به عمل 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 نشده و نظریه کارشناسان با اوضاع و احوال مسلم قضیه مغایرتی ندارد. بنابراین، دادنامه تجدیدنظرخواسته در این موارد، صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص می‌شود و به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی [دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور] مدنی آن را تأیید می‌کند و اما در خصوص قسمت دیگر دادنامه یعنی پرداخت غرامات به مبلغ دویست و ده میلیون ریال، از آنجا که 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 شود. 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 آن را نقض و در خصوص دعوای خواهان به طرفیت خوانده به خواسته مطالبه غرامت (ناشی از افزایش قیمت ملک) در توجه به موارد فوق‌الذکر و به

نمی‌گردد، چه اینکه عبارت «غرامات» به صورت مطلق به کار برده شده و حسب استفتانات 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، خوانده را به پرداخت مبلغ دویست و ده میلیون ریال از بابت افزایش قیمت در حق خواهان، محکوم و اعلام می‌دارد خواسته مازاد بر محکوم‌به، به جهت عدم اتکاء [به] دلیل اثباتی محکوم به رد است، لذا دادگاه به استناد ماده ۱۹۷ قانون اخیرالذکر [حکم] بر بی‌حقی خواهان در این خصوص صادر و اعلام [می‌نماید]. نظر به محکوم‌له واقع شدن خواهان، هزینه دادرسی در مرحله اجرای حکم وصول خواهد شد. رأی صادره، حضوری، تلقی ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم محترم تجدیدنظر استان می‌باشد.»

استناد ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم به بی‌حقی خواهان، صادر و اعلام می‌شود. صدور این حکم، مانع از مطالبه مخارجی که خریدار به سبب انجام معامله کرده و غرامت به آن مخارج شامل می‌شود نخواهد بود. رأی صادره از سوی این دادگاه، قطعی است.»

همان‌طور که اشاره شد شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر در خصوص مصادیق غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی، قائل به مسئولیت بسیار محدود بایع فضولی است. با رجوع به اندیشه‌ها و نظریات در این خصوص، و نیز با بررسی دیدگاه‌های فقهاء، حقوق دانان و آراء اصداغری از سوی محاکم خواهیم یافت که مصادیق غرامات موضوع ماده مزبور متضمن دو رویکرد کلی است: عده‌ای به مسئولیت محدود بایع فضولی معتقدند و گروهی دیگر برای بایع فضولی، مسئولیت گسترده‌تری قائل شدند. طرفداران رویکرد نخست نیز، خود به دو گروه تقسیم می‌شوند؛ به طوری که دسته‌ای باورشان بر مسئولیت بسیار محدود بایع فضولی استوار است و عده‌ای نیز به مسئولیت محدود آن گرایش دارند ولی بسان گروه اول، مصادیق این غرامات را مضیق تفسیر نمودند.^۱ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی نیز به تبعیت از طرفداران نظریه مسئولیت بسیار محدود، بایع فضولی را تنها ملزم به جبران هزینه‌هایی دانسته که بایع فضولی با فرض صحت معامله متحمل گردیده است.^۲

۱. برای اطلاع بیشتر نک: ناصر کاتوزیان، دوره حقوق مدنی؛ عقود معین (معاملات معوض - عقود تملیکی) (تهران: شرکت سهامی انتشار، چاپ سیزدهم، ۱۳۹۴)، ج ۱، ص ۲۲۷؛ مرتضی انصاری دزفولی، کتاب المکاسب المحرمه و البیع و الخیارات (قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، چاپ اول، ۱۴۱۵ ه. ق.)، ج ۳، ص ۴۸۴؛ سیدحسن امامی، حقوق مدنی (تهران، انتشارات اسلامی، ۱۳۷۱)، ج ۱، ص ۴۷۱-۴۷۲؛ یوسفین احمد بحرانی، الحدائق الناضره فی أحكام العترة الطاهره (قم: دفتر انتشارات اسلامی، چاپ اول، ۱۴۰۵ ه. ق.)، ج ۱۸، ص ۳۹۳؛ میرزای قمی، جامع الشتات فی اجوبه السؤالات، (تهران: مؤسسه کیهان، چاپ اول، ۱۴۱۳ ه. ق.)، ج ۲، ص ۲۰۸.

۲. اداره حقوقی قوه قضاییه نیز به‌منظور پاسخ به استعلامات متعددی که در خصوص تفسیر مصادیق غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی آمده، به صدور نظریه‌هایی پرداخته است که حاکی از مسئولیت بسیار محدود بایع در جبران خسارات مذکور می‌باشد. وفق برخی از نظریه‌های اصداغری از سوی اداره مزبور، منظور از این غرامات، خسارات و مخارجی است که مشتری باحسن‌نیت برای انعقاد عقد تا اثبات فساد آن

قائلان به نظریه جبران خسارات به شکل بسیار محدود، غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی را به صورت مضیق تفسیر نموده‌اند و بایع فضولی را علاوه بر استرداد ثمن قراردادی، تنها ملزم به جبران هزینه‌هایی از جمله هزینه تنظیم سند رسمی، دستمزد دلالی و نگهداری مبیع و تهیه ثمن و هزینه دادرسی دانسته‌اند. اجمالاً به نظر می‌رسد که نظریه مسئولیت بسیار محدود بایع فضولی، دور از عدالت و انصاف باشد، زیرا قواعد فقهی و حقوقی از جمله قاعده «لاضرر» ایجاب می‌کند که کلیه خسارات وارده بر مشتری جاهل جبران گردد، لذا محدود نمودن مسئولیت بایع فضولی صرفاً به پرداخت هزینه‌هایی که مشتری متحمل گردیده است، سبب جبران کامل خسارات وارده بر وی نمی‌شود.

رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر

شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی افزایش قیمت ناشی از تورم موجود در جامعه را غرامت تلقی و آورده است: «تجدیدنظرخواهی آقای ... نسبت به دادنامه شماره ۸۸/۹۵۰ صادره در پرونده کلاسه ۸۸/۳۶۷ شعبه دوم دادگاه محترم حقوقی ماکو^۱ 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 آدگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ضمن رد تجدیدنظرخواهی عین دادنامه بدوی تأیید می‌شود. رأی صادره، قطعی است.» از این رو شعبه مورد اشاره، دادنامه شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی را تأیید کرده و ضمن پذیرش مسئولیت گسترده بایع فضولی در جبران غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی، وی را ملزم به جبران کاهش ارزش ثمن دانسته است.

به نظر می‌رسد در جامعه کنونی که اغلب مبادلات و قراردادهای بر مبنای وجه رایج صورت می‌گیرد و اوضاع و احوال اقتصادی را با رشد فزاینده‌ای دچار تغییر و تحول می‌کند و معمولاً هم نرخ تورم با رشد بالایی همراه است، چنانچه موضوع تعهد وجه رایج باشد کاهش ارزش پول، تأثیر زیادی در روابط اقتصادی طرفین دارد. حال، در صورت مستحق‌لغیر درآمدن مبیع و ثمن تأدیه‌شده از جمله نقود رایج باشد و از زمان

کارشناسی موضوع پرونده کلاسه ۶۷۹/۸۶ از دادگاه اینکه خواننده دفاعیات موجهی که بطلان دعوی خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است، چه اینکه: الف) عدم اطلاع بایع از مستحق‌لغیر 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 ۱۳۸۳/۱۲/۰۵ فی‌مابین متداعیین پرونده خواننده 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 حق‌الوکاله وکیل 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 خسارت دادرسی پرونده کلاسه ۶۷۹/۸۶ این دادگاه به جهت صدور حکم بر بطلان دعوی و قطعیت آن مردود است، لذا دادگاه به استناد ماده ۱۹۷ قانون مال‌الذکر حکم بر بی‌حقی خواهان در این خصوص، صادر و اعلام می‌دارد. رأی صادره، حضوری، تلقی ظرف مهلت بیست روز از تاریخ [ابلاغ] قابل تجدیدنظر در محاکم محترم تجدیدنظر استان می‌باشد.»

و استرداد عوضین متحمل شده است و نظریه‌های مزبور خسارات موضوع مواد ۵۱۲ و ۵۱۵ قانون آیین دادرسی مدنی را در شمار غرامات مذکور نمی‌آورند. گفتنی است نظریه‌های مزبور صراحتاً افزایش یا کاهش قیمت روز (سوقیه) مورد معامله را جزء غرامات موضوع ماده فوق‌الذکر محسوب نمی‌کنند و خریدار را مستحق دریافت مابه‌التفاوت قیمت مزبور نمی‌دانند و نیز مسئولیت بایع فضولی را صرفاً محدود به هزینه‌هایی می‌دانند که خریدار به‌منظور انعقاد قرارداد متحمل شده است. (نک: نظریه مشورتی شماره ۱۳۸۸/۰۵/۰۶-۷/۲۷۴۲؛ نظریه مشورتی شماره ۷/۲۸۲۲-۱۳۸۶/۰۴/۳۱؛ نظریه مشورتی شماره ۱۳۶۷۴۷-۱۳۸۲/۰۸/۱۳؛ نظریه مشورتی شماره ۷/۱۷۹-۱۳۸۱/۰۲/۰۵) حال آنکه درخصوص رأی وحدت‌رویه دیوان عالی کشور، نظریه دادستان کل کشور چنین آمده: «آنچه ملاک در جبران خسارت مشتری است، کاهش قدرت خرید وی بر اثر تورم و به عبارتی کاهش قیمت ثمن است نه آنچه در نظریه اداره حقوقی با عبارت افزایش قیمت ملک آمده است.»

۱. شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو درباره دعوی آقای ... به طرفیت ... طی دادنامه ۹۵۰/۸۸-۱۳۸۸/۰۹/۱۱ اعلام داشته: «درخصوص دعوی ... به خواسته فسخ معامله مورخ ۱۰۲۵ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۰۵ به علت مستحق‌لغیر 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 و خسارات دادرسی پرونده کلاسه ۶۷۹/۸۶ این دادگاه مقوم به سه میلیون ریال با احتساب حق‌الوکاله 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

بیع، مدت مدیدی گذشته باشد و به علت تورم یا هر سبب دیگری، ارزش پول، کاهش یابد چگونگی جبران چنین خسارتی مورد سؤال است. نظریه «لزوم جبران کاهش ارزش پول»، درصدد رفع این مشکل است.

در قانون، متعاقب لزوم جبران کاهش ارزش پول درباره مطالبات ناشی از مهریه،^۱ با تصویب ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی^۲ بخشی از این مهم درخصوص دعاوی‌ای که موضوع آن، دین و از نوع وجه رایج است، محقق یافت.

طرفداران مسئولیت گسترده بایع فضولی در جبران غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی، برای توجیه نظریه خود به اصل جبران کامل خسارات استناد نموده‌اند؛ چراکه یکی از اصول بنیادین حقوق مسئولیت مدنی که از سوی نظام‌های حقوقی مورد پذیرش واقع شده است اصل «لزوم جبران ضرر» یا اصل «جبران کلیه خسارات» است. در سایه این اصل، تحمیل هر میزان خسارت بر مسبب حادثه رواست. بنابراین، در پرتو چنین اصلی هر زیانی صرف‌نظر از گستره آن باید جبران شود، زیرا جبران خسارت زیان‌دیده، مهم‌ترین هدف مسئولیت مدنی است.^۳ معتقدین به موضوع مورد بحث، با توجه به اینکه یکی از شرایط مهم وفای به عهد را وحدت موضوع تعهد و موضوع تأدیه می‌دانند، در فرض مستحق‌لغیر درآمدن

۱. به‌موجب تبصره الحاقی به ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی «چنانچه مهریه، وجه رایج باشد متناسب با تغییر شاخص قیمت سالانه زمان تأدیه نسبت به سال اجرای عقد که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌گردد محاسبه و پرداخت خواهد شد مگر اینکه زوجین در حین اجرای عقد به نحو دیگری تراضی کرده باشند...». هیأت عمومی دیوان عالی کشور در این خصوص نیز رأی وحدت‌رویه‌ای (شماره ۱۳۷۸/۱۰/۲۸-۶۴۷) صادر کرده که به قرار زیر است: «منظور مقنن از تصویب ماده واحده قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی مصوب سال ۱۳۷۶ با توجه به عبارات صدر تبصره و فلسفه وضع آن [۱] حفظ ارزش ریالی مهریه زوجه است که معمولاً برحسب وجه رایج (ریالی) تعیین می‌شود اگرچه تاریخ وقوع عقد ازدواج مربوط به زمان قبل از تصویب تبصره مزبور باشد با این وصف قانون مرقوم (تبصره الحاقی) با ماده ۴ قانون مدنی مبیانیتی ندارد...».

۲. «در دعاوی که موضوع آن، دین و از نوع وجه رایج بوده و با مطالبه دائن و تمکن مدیون، مدیون امتناع از پرداخت نموده، در صورت تغییر فاحش قیمت سالانه از زمان سررسید تا هنگام پرداخت و پس از مطالبه طلبکار، دادگاه با رعایت تناسب شاخص سالانه که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌گردد محاسبه و مورد حکم قرار خواهد داد، مگر اینکه طرفین به نحو دیگری مصالحه نمایند».

۳. حسن بادینی، «هدف مسئولیت مدنی»، *مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی*، دانشگاه تهران، ش ۶۶

(۱۳۸۳): ص ۶۴

مبیع، پول را همان قدرت خرید می‌دانند، لذا بایع فضولی در مقام وفای به عهد، همان قدرت خرید را به عنوان ایفای اصل دین می‌پردازد.

با بررسی آراء قضایی نیز متوجه می‌شویم که یکی از رویه‌های موجود در محاکم درخصوص مفهوم غرامات قابل جبران توسط بایع در صورت مستحق‌لغیر درآمدن مبیع، لزوم تأدیه ثمن پولی با توجه به نرخ شاخص بانک مرکزی است. این دسته از محاکم (شعبه ۱۱ دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی) قائل به مسئولیت گسترده بایع فضولی هستند. آرائی که بر دیدگاه محاکم مبنی بر لزوم جبران کاهش ارزش ثمن دلالت دارد برای نمونه بیان می‌شود:

۱. «درخصوص دعاوی خانم ... که اظهار داشته: شوهرم در سال ۱۳۵۷ طی قولنامه‌ای یک قطعه زمین را از آقای ... خریده است. اخیراً متوجه شده‌ام که زمین جزء مراتع ملی بوده و اداره منابع طبیعی آنجا را تصرف کرده است. تقاضای الزام خواننده به استرداد ثمن و غرامات را دارم. با ارجاع امر به کارشناس و احراز مستحق‌لغیر درآمدن مبیع، خواننده را به پرداخت ... ریال به عنوان ثمن پرداختی به او محکوم می‌کند. درخصوص خسارات وارده با توجه به اینکه ثمن، من غیرحق در ید خواننده باقی مانده و در طول این مدت از قدرت خرید مبلغ مذکور، کاسته شده و خواهان، از منافع احتمالی آن محروم شده است. بنابراین، دادگاه مورد را از مصادیق ماده ۳۹۱ قانون مدنی دانسته و با احتساب نرخ شاخص تورم اعلامی بانک مرکزی، خواننده را به پرداخت ... ریال در حق خواهان محکوم می‌کند».^۱

۲. «مبلغ پرداخت‌شده از سوی خواهان در زمان وقوع عقد بیع نماینده ارزش پول زمان معامله بوده و با ابطال بیع خواهان استحقاق دریافت همان مبلغ را با توجه به تغییر ارزش وجه رایج دارد و با أخذ ملاک در نحوه پرداخت (وجه رایج) دعاوی خواهان را وارد، تشخیص، مستنداً به مواد ۳۲۵، ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی و مواد ۱۹۸، ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین

۱. این رأی پس از تجدیدنظرخواهی محکوم‌علیه، عیناً طی دادنامه شماره ۶۴۳-۱۳۸۵/۵/۲۳ دادگاه

تجدیدنظر استان کردستان تأیید شده است.

دادرسی مدنی خواننده را به پرداخت ... ریال ثمن مبیع با توجه به شاخص بهای تورم اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در یوم‌الأدا محکوم می‌کند»^۱.

بنا بر آنچه آمد با توجه به آراء اصداری از محاکم قضایی به نظر می‌رسد در خصوص مبنای لزوم جبران کاهش ارزش ثمن، دو دیدگاه کلی قابل استخراج باشد:

۱. دیدگاه نخست: وفای به عهد ایجاب می‌کند که بایع، کاهش ارزش ثمن را جبران کند. طبق این دیدگاه، لزوم جبران کاهش ارزش ثمن، مشمول صدر ماده ۳۹۱ قانون مدنی (استرداد ثمن) است. در اینجا، در صورت مستحق‌الغیر در آمدن مبیع، بایع، ملزم به رد ثمن می‌باشد و از آنجا که در کشور ما معمولاً نرخ تورم هرساله افزایش می‌یابد اصل «وفای به عهد» ایجاب می‌کند که ثمن با اعمال نرخ تورم به مشتری مسترد گردد. مبنای این دیدگاه، قاعده «ضمان ید» است، زیرا ثمن در دست بایع قرار گرفته و باید براساس قاعده «کل ما یضمن به صحیحه یضمن بفاسده» مسترد شود. به عبارت دیگر، برای اینکه وفای به عهد کامل باشد باید با اعمال نرخ تورم، ارزش واقعی مبلغ موضوع تعهد را محاسبه کرد؛ چراکه پول امروزی (برخلاف دینار و درهم قدیم) فاقد ارزش واقعی است و به‌گونه‌ای ارزش آن، اعتباری و بسته به قدرت خرید آن می‌باشد و این قدرت خرید با اعمال نرخ تورم، محاسبه می‌گردد. بنابراین، مدیونی که قبلاً یک ارزش اعتباری را بر عهده گرفته، باید در حال حاضر ارزشی برابر با همان ارزش اعتباری به طلبکار بپردازد و اگر ارزشی کمتر از ارزش مورد ذمه پرداخت نماید هنوز وفای به عهد مستوفی نکرده است. پس پرداخت مبلغ مازاد بر ارزش اسمی پول به عنوان خسارت نبوده، بلکه از باب وفای به عهد است. مهم‌ترین دلیل قرآنی این دیدگاه، آیه «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ»^۲ است که صراحتاً مؤمنان را امر به وفای به عهد می‌باشد که طبق نظر مفسران و فقهاء شامل تمام دیون و تعهدات اعم از قراردادی و غیرقراردادی می‌شود.

از جمله دلایل دیگر، روایت رسول اکرم (ص) است که فرمودند: «المؤمنون عند شروطهم». بنابراین، قاعده لزوم وفای به عهد ایجاب می‌کند که در دیون پولی نیز مانند هر دین دیگر، مدیون برای برائت ذمه و تحقق وفای به عهد، مالی برابر مال در ذمه پرداخت نماید و چون عرفاً در صورت وجود تورم شدید، پرداخت پول با شماره‌ای برابر پول مورد تعهد موجب وفای به عهد نمی‌شود لازم است پولی اعطاء گردد که از نظر مالیت و قدرت خرید، برابر با قدرت خرید و مالیت پول در ذمه باشد. استرداد ثمن توسط بایع در فرض مستحق‌الغیر در آمدن مبیع هم، مصداقی دینی است که بر عهده بایع می‌باشد و قاعده مزبور باید در آن رعایت گردد.

شعبه ۱۱ دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، وفق این رویکرد، لزوم پرداخت ثمن به نرخ روز را از باب «ضمان درک» یعنی از باب مسئولیت بایع فضولی در استرداد ثمن می‌داند.

۲. دیدگاه دوم: جبران غرامات وارده بر مشتری ایجاب می‌کند که بایع، کاهش ارزش ثمن را جبران نماید. در این دیدگاه، لزوم جبران کاهش ارزش ثمن به نرخ روز مشمول قسمت دوم ماده ۳۹۱ قانون مدنی است. طبق این دیدگاه نیز بایع، ملزم به جبران کاهش ارزش ثمن است اما نه از حیث وفای به عهد، بلکه از حیث جبران غرامات وارده بر مشتری، لذا بایع باید همان ثمن دریافتی به مشتری را مسترد نماید اما میزان کاهش ارزش ثمن از باب «غرامت» قابل مطالبه است.

تحلیل حقوقی رأی وحدت‌رویه شماره ۷۳۳ - ۱۳۹۳/۷/۱۵

الف) رأی وحدت‌رویه

هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت‌رویه نسبت به موضوع حاضر آورده است: «به‌موجب 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 مستحق‌الغیر در آید 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

۱. دادنامه شماره ۹۵۴ - ۱۳۸۳/۴/۲۸ شعبه ۱ دادگاه عمومی کامیاران.

۲. مانده ۱/.

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 ۱۳۸۹/۰۳/۳۱ شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی در حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آرای صحیح و قانونی تشخیص می‌شود. 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.^۱

ب) رویکردهای متصور ناظر به مبنای لزوم جبران کاهش ارزش ثمن
رأی وحدت‌رویه مذکور، مطلع تحولی مهم در نظام حقوقی ماست، زیرا در این خصوص همواره خلأهایی در بحث قراردادهای و تعهدات وجود داشته که سبب شده است برخی با سوءاستفاده از این خلأها اقدام به رفتار مجرمانه کنند و از آنجا که اعمال آن‌ها ظاهر قانونی دارد پیگیری قانونی غیرممکن است. یکی از همین موارد، بحث ضمان درک و غرامات قابل مطالبه توسط زیان‌دیده (مشتری) است، زیرا همان‌طور که گفته شد در خصوص مصادیق غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی، رویه ثابتی وجود ندارد و تا قبل از صدور رأی مذکور، این غرامات بیشتر به صورت مضیق تفسیر می‌شد. بنابراین، چنین وضعیتی به نفع بایع فضولی بود که اقدام به فروش مال غیر کرده بود و همین امر سبب می‌شد تا افراد بدون واهمه از ضمانت‌اجرای عمل خویش، اقدام به فروش مال غیر کنند.

با توجه به اینکه تورم معمولاً از مسائل جاری کشور محسوب می‌شود بدیهی است که ارزش ثمن پرداختی در زمان انعقاد عقد با ارزش آن در زمان استرداد به مشتری یکسان نیست، لذا هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی مذکور، لزوم جبران کاهش ارزش ثمن را در نظر گرفته است. شایان ذکر است که در خصوص مبنای جبران کاهش ارزش ثمن دو رویکرد کلی وجود دارد:^۱

۱. در خصوص مبنای ضمان مورد بحث، میان حقوق دانان نیز اختلاف‌نظر وجود دارد؛ به طوری که برخی، آن را «قراردادی» به‌شمار می‌آورند (سیدحسین امامی، پیشین، ج ۲، صص ۲۶۲-۲۶۳؛ مصطفی عدل، حقوق مدنی (قزوین: بحر العلوم، ۱۳۷۳)، ص ۲۳۵ و عده‌ای نیز «قهری و قانونی» تلقی

۱. مسئولیت بایع فضولی در پرداخت کاهش ارزش ثمن از باب ضمان درک: در نظام حقوقی ما بحث ضمان درک، اختصاص به «مبیع» و «ثمن» دارد. بنابراین، منظور از اینکه بایع فضولی، ضامن درک مبیع است یعنی ضامن استرداد ثمن است و مراد از اینکه مشتری، ضامن درک ثمن است یعنی ملزم به استرداد مبیع می‌باشد. وفق این رویکرد جبران کاهش ارزش ثمن از باب مسئولیت بایع فضولی در استرداد ثمن پرداختی است و ثمن با در نظر گرفتن نرخ تورم و شاخص بانک مرکزی، محاسبه و توسط بایع فضولی مسترد می‌شود؛ چراکه با انعقاد عقد بیع، فروشنده متعهد می‌شود تا مبیع را به مالکیت خریدار درآورد. طبعاً در صورتی که مبیع مستحق‌لغیر درآید، فروشنده به تعهد خود وفا نکرده و از مفاد عقد تخلف کرده است. بنابراین، علاوه بر استرداد ثمن، باید زیان‌های ناشی از عهدشکنی خود را نیز بپردازد.^۱

۲. مسئولیت بایع فضولی در پرداخت کاهش ارزش ثمن از باب ضمان قهری: وفق این رویکرد، بایع فضولی مقدار عددی ثمن دریافتی را مسترد می‌نماید و کاهش ارزش ثمن بر مبنای غرامات وارده قابل جبران است. بنابراین، چنین وضعیتی، از آثار صحت معاملات نیست تا مسئولیت ناشی از آن مبتنی بر قرارداد باشد، زیرا ضمان درک، موضوع و مقوله جدا و مستقلی نسبت به ضمان ید و دارا شدن بدون سبب نیست، لذا منشأ آن عقد بیع نمی‌باشد بلکه ضمان ید و یا دارا شدن بدون سبب است که بر اثر بیع به صورت رد مبیع یا رد ثمن درآمده است.^۲

← می‌کنند (ناصر کاتوزیان، دوره حقوق مدنی؛ عقود معین (معاملات معوض - عقود تملیکی)، ج ۱ (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۴)، صص ۸۰-۸۳، سیدمرتضی قاسم‌زاده، حقوق مدنی؛ عقد بیع و شروط و خیارات (تهران: میزان، چاپ اول، ۱۳۹۳)، ص ۱۰۲؛ حسن ره‌پیک، حقوق مدنی - عقود معین ۱ (تهران: خرسندی، چاپ اول، ۱۳۸۷)، ص ۴۷.

۱. سیدحسین امامی، پیشین.

۲. محمدجعفر جعفری‌لنگرودی، مجموعه محشی قانون مدنی (تهران: گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۷۹)، ص ۲۷۳.

ج) نقد و بررسی

در رأی وحدت‌رویه به موادی استناد شده است که برخی بر ضمان درک و پاره‌ای بر ضمان قهری دلالت دارد که از موارد انتقاد به این رأی وحدت‌رویه است. اولین ماده مورد استناد، ماده ۳۶۵ قانون مدنی است که طبق منطوق آن، بیع فاسد اثری در تملک ندارد. به نظر می‌رسد قضات هیأت عمومی دیوان عالی کشور با استناد به ماده مزبور معتقدند در فرض مستحق‌لغیر درآمدن مبیع، ضمان ید ایجاب می‌کند که مال هریک از طرفین قرارداد بازگردانده شود. قضات، مبنای لزوم پرداخت کاهش ارزش ثمن را ضمان قهری دانسته‌اند. استناد بعدی، ماده ۳۹۰ قانون مدنی است که درخصوص مفهوم «ضمان درک» می‌باشد و اشاره به این ماده در رأی مذکور، دالّ بر این است که قضات دیوان، مبنای ضمان درک را مناط قرار داده‌اند که درنهایت، به ماده ۳۹۱ قانون مدنی استناد شده است. این ماده به دو بخش قابل تقسیم است: الف) صدر ماده که مشارک‌الیه مسئولیت بایع فضولی در استرداد ثمن است، بر ضمان درک دلالت دارد؛ ب) بخش دوم ماده مزبور که درخصوص مسئولیت بایع فضولی در جبران غرامات وارده بر مشتری می‌باشد دالّ بر ضمان قهری است.

نقد دیگر به رأی وحدت‌رویه صدرالإشارة، از آن جهت است که مبنای رأی موصوف با حکمی که درنهایت صادر شده، در تعارض می‌باشد. فی‌الواقع رأی مذکور از یک‌طرف، بایع فضولی را به دلیل آنکه ثمن در اختیار وی بوده است، ملزم به جبران کاهش ارزش ثمن و نتیجتاً ملزم به استرداد ثمن با محاسبه نرخ تورم دانسته، از طرف دیگر، مبنای چنین الزامی را از باب غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی به‌شمار آورده است.

بنا به مراتب مذکور، ابهام موجود (که آیا مربوط به لزوم جبران کاهش ارزش ثمن از باب ضمان درک است یا غرامات)، موضوعی است که از لحاظ عملی و کاربردی از اهمیت بسزایی برخوردار است. و اگر بایع فضولی را از باب صدر ماده ۳۹۱ قانون مدنی (ضمان درک)، ملزم به جبران کاهش ارزش پول بدانیم، علم و جهل مشتری به مستحق‌لغیر بودن مبیع، بی‌تأثیر و نیز مسئولیت بایع فضولی قراردادی است و اگر صرفاً به پرداخت ثمن قراردادی بپردازد، وفای به عهد نموده

است. طبق این دیدگاه، قضات با مطالبه ثمن از سوی مشتری، ملزم به اعمال نرخ شاخص تورم هستند و بایع فضولی را از باب ضمان قهری، ملزم به جبران سایر خسارات وارده بر مشتری می‌دانند. حال آنکه اگر بایع فضولی را از باب شق دوم ماده صدرالإشعار، ملزم به پرداخت کاهش ارزش ثمن بدانیم مسئولیت بایع فضولی در جبران کاهش ارزش ثمن، قهری است و در صورت علم مشتری به مال غیر بودن مبیع، بایع، ملزم به جبران کاهش ارزش ثمن نمی‌باشد. بنابراین، علی‌رغم اهمیت تفکیک میان صدر اول و قسمت دوم ماده مذکور، رأی وحدت‌رویه مورد نظر، به‌وضوح تکلیف آن را مشخص ننموده است.

نتیجه‌گیری

رأی وحدت‌رویه شماره ۷۳۳ در خصوص غرامت قابل جبران در فروش مال غیر، تا حد زیادی اختلافات موجود در تفسیر غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی را برطرف کرده و صراحتاً بایع فضولی را مسئول جبران کاهش ارزش ثمن دانسته است، لکن از یک‌طرف مشخص نکرده است که: جبران کاهش ارزش ثمن از باب ضمان قهری است یا از باب ضمان درک؟ زیرا - همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد - گذشته از اهمیت این امر از حیث کاربردی و عملی، مصادیق خسارات قابل مطالبه توسط مشتری جاهل همچنان محل اختلاف باقی مانده است. بنابراین، پیشنهاد نگارندگان آن است که به‌منظور رفع وضعیت موجود، در قانون مدنی ذیل عنوان معاملات فضولی طی ماده‌ای تصریح گردد که: چنانچه ثمن معامله، پول باشد و مبیع مال غیر درآید بایع فضولی، مکلف است در مقام ایفای اصل دین، ثمن را با توجه به شاخص تورم و نرخ روز پرداخت کند. و نهایتاً در ماده دیگری مصادیق خسارات قابل مطالبه توسط مشتری مشخص گردد.

فهرست منابع:

۱. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج ۱ و ۲، تهران، انتشارات اسلامی، ۱۳۷۱.
۲. انصاری دزفولی، (شیخ) مرتضی، کتاب المکاسب المحرمه و البیع و الخیارات، ج ۳، قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، چاپ اول، ۱۴۱۵ ه. ق.
۳. بادینی، حسن، «هدف مسئولیت مدنی»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، ش ۶۶، ۱۳۸۳.
۴. بحرانی (آل‌عصفور)، یوسف‌بن‌احمد، الحدائق الناضره فی أحكام العترة الطاهره، ج ۱۸، قم: دفتر انتشارات اسلامی، چاپ اول، ۱۴۰۵ ه. ق.
۵. جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر، مجموعه محشی قانون مدنی، تهران: گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۷۹.
۶. ره‌پیک، حسن، حقوق مدنی - عقود معین ۱، تهران: خرسندی، چاپ اول، ۱۳۸۷.
۷. عدل، مصطفی، حقوق مدنی، قزوین: بحرالعلوم، ۱۳۷۳.
۸. قاسم‌زاده، سیدمرتضی، حقوق مدنی؛ عقد بیع و شروط و خیارات، تهران: میزان، ۱۳۹۳.
۹. کاتوزیان، ناصر، الزام‌های خارج از قرارداد - مسئولیت مدنی، ج ۱، تهران: دانشگاه تهران، چاپ سیزدهم، ۱۳۹۴.
۱۰. _____ دوره حقوق مدنی؛ عقود معین (معاملات معوض - عقود تملیکی)، ج ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار، چاپ سیزدهم، ۱۳۹۴.
۱۱. میرزای‌قمی، ابوالقاسم‌بن‌محمدحسن، جامع‌الشتات فی أجوبه السؤالات، ج ۲، محقق/ مصحح: مرتضی رضوی، تهران: مؤسسه کیهان، چاپ اول، ۱۴۱۳ ه. ق.