

## مسئولیت بائع در پرداخت خسارت ناشی از مستحق للغیر در آمدن مبیع

سید عباس موسوی<sup>۱</sup>

### چکیده

در مسئولیت بائع از باب ضمان درک مبیع و تعلق جزء یا کل آن به غیر پس از تصرف در ثمن، برابر مواد ۳۶۲، ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی تردیدی وجود ندارد. اما اینکه خریدار در اثر بی نتیجه شدن عقد و تحمل خسارت، به چه مقدار استحقاق مطالبه غرامت دارد؟ مقررات موضوعه پاسخی دقیق اعلام نکرده است. شاید این امر ناشی از آرای مختلف فقها به عنوان منبع اصلی قانون مدنی باشد. رای وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ با اعلام اینکه در فرض مزبور، مشتری مستحق دریافت ارزش روز ثمن مبیع می باشد به زعم خود به مناقشات موجود در رویه قضایی خاتمه بخشیده است اما این رای در عمل موجب حل اختلاف نشده و راهگشا نیست. در این بررسی با مرور عقاید مختلف و تبعات رای وحدت رویه به این نتیجه رسیدیم که راه حل منطقی و عادلانه اعلام میزان غرامت بر مبنای «جبران نسبی» با لحاظ طبع و خصوصیات هر دعوا است.

کلیدواژه: بائع، مشتری، خسارت، مسئولیت مدنی، معامله باطل، ضمان بائع.

از جمله دعاوی قابل بحث، دعاوی مطالبه غرامت و زیان خریدار باب انتقال مال به غیر و به عبارتی استیفای حق ناشی از درک مبیع است. در وضعی که مبیع مستحق للغير درمی آید، اینکه خریدار علاوه بر حق استرداد ثمن پرداختی بابت زیان ناشی از محروم شدن از تملک مبیع و پایین آمدن ارزش ثمن که در صورت گذشت زمان قابل توجه، میزان آن نیز مضاعف خواهد شد، چه حقی دارد و بر چه مبنای قانونی و اصولی مستحق غرامت می باشد؟ همواره آرا و تصمیمات مختلف و بعضاً متضاد صادر شده است. اصل مسئولیت بایع در صورت درک مبیع مطابق ماده ۳۹۰ قانون مدنی پذیرفته شد و ماده ۳۹۱ قانون مزبور نیز فروشنده را عهده دار غرامت وارد بر مشتری دانسته است. اما قانون گذار به روشنی بیان نکرده است غرامت بر چه مبنایی و به چه میزانی سنجش خواهد شد. اداره حقوقی دادگستری و رویه محاکم قضایی نیز در تبیین این امر دچار تشتت نظر و اختلاف دیدگاه است. به گونه ای که در برخی نظرات اداره کل تدوین قوانین قوه قضاییه از جمله نظرات شماره ۷/۲۲۷۲۴ مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۳۰ و ۷/۷۷۳۹ مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۱<sup>۱</sup> مقصود از غرامت خسارت و مخارجی عنوان شده که مشتری در معامله مورد نظر متحمل شده باشد مثل مخارج دلالی و باربری و تعمیرات و امثال آن و این امر شامل افزایش قیمت ملک نمی شود.

در آرای متعددی که از محاکم قضایی صادر شده این نظر پذیرفته شده است اما این عقیده با توجه به رشد تصاعدی قیمت مسکن و زمین و کاهش قدرت خرید ناشی از تنزل ارزش پول قبلی، مطلوب جامعه نیست لذا عده ای دیگر قائل به استحقاق خریدار جاهل از تعلق مبیع به غیر به دریافت بهای عادلانه روز مبیع به عنوان غرامت به حکم اصل عدالت و انصاف بوده اند که در این میان می توان به آرای بی شماری استناد کرد.

## ۱- مفهوم «غرامت»<sup>۲</sup>

در لغت غرامت در معانی توان، آنچه ادایش لازم باشد آمده است.<sup>۳</sup> در ادبیات حقوقی غرامت در معنای خسران و زیان و جریمه نقدی و آنچه بابت خسارت داده می شود، به کار می رود و در اصطلاحات جزایی غرامت در شکل مطلق آن به معنی جزای نقدی است و در اصطلاح لاتین به معنی وجه نقدی است که

۱. مجموعه تنقیح شده قوانین و مقررات حقوقی، ص ۶۷۲.

۲. Dammages-Dommages et interets. Amende.

۳. دمخدا، علی اکبر، فرهنگ دمخدا، ج ۱۱، تهران، دانشگاه تهران، ۱۳۷۷، ۱۶۶۳۴.

به‌عنوان ضمانت اجرا sanction به کسی تحمیل می‌شود. غرامت در مفاهیم غرامت جنگی - غرامت رسیدگی - غرامت قضایی، غرامت کیفری و مدنی نیز کاربرد دارد.<sup>۱</sup>

در موازین قانونی غرامت در معانی و مواضع متعدد استعمال شده است. فرضاً در ماده واحده قانون تعیین حدود مسئولیت شرکت‌های هوایی مصوب ۱۳۶۴ و ماده واحده قانون الحاق دولت ایران به کنوانسیون متحدالشکل ورشو (۱۹۲۹) غرامت کاربرد خسارت و جبران زیان مالی مازاد بر دیه دارد. همین معنی خسارت در ماده ۱ قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۰ درک می‌شود. در مقررات جزایی مفهوم جریمه نقدی را به‌دنبال دارد مثل مواد ۴۳ و ۴۴ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۴۶.<sup>۲</sup>

در لسان فقها و متون فقهی، غرامت در معانی خسارت و زیان مالی، غرامتی که کفیل به مناسبت تعهد خود در عقود کفالت عهده دار شده یا ضامن به مناسبت عقد ضمان متحمل شده و یا مطلق زیان استعمال شده است.<sup>۳</sup>

از دیدگاه فقها و قاعده «من له الثمن فعليه الثم» غرامت کاربرد خسارتی در مقابل منفعت و مسئولیت دارد و به مقداری بیش از خسارت اطلاق نمی‌شود.

با این وصف ذکر عنوان «غرامت» در ماده ۳۹۱ ق.م سبب این تلقی نخواهد شد که مقصود مقنن مسئولیتی فراتر از خسارت عرفی برای بایع و التزام وی به پرداخت قیمت روز مبیع است.<sup>۴</sup>

## ۲- بررسی و تحلیل رای وحدت رویه (ش ۷۳۳-۱۵/۷/۱۳۹۳)

رویه متفاوت دادگاه‌ها در قبال مسئولیت بایع در پرداخت غرامت به خریدار و موضع نامشخص قانون‌گذار سبب شد بالاخره در پی دو دیدگاه متفاوت متجلی در آرای شعب ۱۱ دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی و شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر آن استان هیئت عمومی دیوان عالی کشور رای وحدت رویه شماره ۷۳۳-۱۵/۷/۱۳۹۳ را صادر کند. جریان امر از این قرار بوده که شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو ضمن صدور حکم به بطلان بیع، حکم به پرداخت ثمن به نرخ روز کرده و شعبه ۱۱ دادگاه تجدیدنظر

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، گنج دانش، ۱۳۷۰، ص ۴۸۸.

۲. ماده ۴۴ این قانون مقرر می‌دارد: چرنیدن بز در جنگل‌ها و مراتع و منالقی که از طرف سازمان جنگل‌بانی تعیین و آگهی شده است ممنوع و متخلف به پرداخت غرامت از ده تا یکصد ریال برای هر رأس بز محکوم می‌شود.

۳. بجنوردی، سیدحسن، القواعد الفقهیه، ج ۶، مکتب صدر، ۱۳۵۲، ص ۱۰۰.

۴. در ماده ۳۲۵ ق.م نیز لحن قانون‌گذار به‌گونه‌ای است که غرامت همان خسارت است؛ اگر مشتری جاهل به عصب بوده و مالک به او رجوع کرده باشد او نیز می‌تواند نسبت به مثل یا قیمت رجوع به بایع کند بایع حق رجوع به مشتری را نخواهد داشت.

استان آذربایجان غربی بدون آنکه استدلالی کند حکم بدوی را تأیید کرده است و در مورد مشابهی شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو ضمن صدور حکم به بطلان بیع حکم به پرداخت ثمن و غرامت از بابت افزایش قیمت کرده و شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی به استدلال آن که غرامت شامل هزینه‌های مربوط به معامله است و شامل تورم موجود در جامعه نمی‌شود ضمن تأیید قسمت اول دادنامه در مورد بطلان بیع و پرداخت ثمن، آن قسمت از دادنامه را که متضمن پرداخت غرامت بوده را نقض کرده است.

## ۱-۲- موضع دادستان کل کشور

دادستان کل کشور در قبال آرای معارض، گزارش و دیدگاهش را بر پایه این مبانی تشریح می‌کند: «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 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 ۳۹۳ قانون مدنی و فتاوی غالب مراجع عظام این است که خسارت وارد بر مشتری نباید بلاجبران بماند و حتی در صورت کسر قیمت ملک، بایع مکلف شده اصل ثمن را استرداد کند. «مقصود غرامات و خسارات ناشی از معامله است و به تعبیر دقیقتر مشتری خساراتی را می‌تواند از فروشنده مطالبه کند که رابطه سببیت عرفی بین آنها و معامله فضولی وجود داشته باشد و خساراتی که ناشی از معامله نباشد قابل مطالبه نیست.»<sup>۱</sup> لذا حمل لفظ غرامات فقط بر هزینه‌های مشتری در ملک مورد معامله خلاف ظاهر و اطلاق آن آن است. ۳- نظر به اینکه در سؤال مورد استفتا 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 رای 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.»

۱. صفایی، سپیدحسین، «مبنای استرداد ثمن به نرخ روز در فروش مال غیر»، مدرسه حقوق، شماره ۹۲، صص. ۱۱، ۴.

## ۲-۲- متن رای وحدت رویه

«به موجب ماده ۳۶۵ ق.م. بیع فاسد اثری در تملک ندارد، یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می‌ماند و حسب مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغیر درآید بایع ضامن است و باید ثمن را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، از عهده غرامات وارد شده بر مشتری نیز برآید و چون ثمن در اختیار بایع بوده است در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی بایع قانوناً ملزم به جبران آن است.»

## ۲-۳- نقد و تحلیل رای وحدت رویه

رای وحدت رویه بنابه جهات زیر درخور نقد است:

۱- از متن رای وحدت رویه نمی‌توان به وضوح نتیجه گرفت که در بیع نسبت به مال غیر، بایع تکلیف دارد قیمت روز مبیع را پرداخت کند و یا اصل ثمن را به علاوه کاهش ارزش آن؟

۲- تلقی منطقی از رای وحدت رویه آن است که هیئت عمومی با انتخاب یکی از دو رای معارض، مبانی آن رای و دیدگاه مستند آن را مطلوب می‌داند و مقتضی است در غیر این حالت تعبیر به کار رفته در رای وحدت رویه فاصله دیدگاه هیئت عمومی با نقطه نظرات متفاوت دادگاه صادرکننده رای را بر ملا سازد. در موضوع مورد بحث هر چند دشوار است که برخی مواضع شعبه دوم دادگاه عمومی ماکو (صادر کننده رای اولیه مورد تهافت که النهایه رای وحدت رویه مؤید دیدگاه نهایی آن مرجع است) را مقبول هیئت عمومی دانست اما متن رای این تغایر و فاصله را نمایان نمی‌سازد.

۳- بین عبارت و عنوان «قیمت روز مبیع» و «ارزش روز ثمن» هم از حیث مبانی و هم نتیجه تفاوت وجود دارد. استدلال به کار رفته در رای بدوی و شعبه ۱۱ دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی معطوف به قیمت روز ثمن است و رای وحدت رویه هم با تکیه بر کاهش ارزش ثمن اصدار یافته است در حالی که خواسته خواهان اولیه (خریدار مال متعلق به غیر) مطالبه قیمت روز مبیع با نظر کارشناسی بوده است و جالب اینکه دعوی مزبور پذیرفته شد و دادگاه نیز با جلب نظر کارشناسی به قیمت روز مبیع حکم صادر کرد اما عنوان قیمت روز ثمن را انتخاب کرده است.

۴- بر اظهار نظر دادستان کل کشور هم نقد و اشکال مترتب است. در نظر ابرازی به رغم تفاوت دو عنصر قیمت ثمن و تورم در بند ۱ نظریه با عبارت «... در اثر تورم و به عبارتی کاهش قیمت ثمن...» این دو امر با مفهوم و معنای یکسان برداشت شده است. وانگهی مقام مذکور نتیجه رای شعبه یازدهم

دادگاه تجدیدنظر را بر خلاف متن رای منعکس کرده است و بی‌آنکه عبارت «کاهش قیمت ثمن» در رای شعبه ۱۱ دادگاه تجدیدنظر آورده شود با برداشت شخصی رای آن شعبه را بر همین مبنا صائب دانسته است.

### ۳- مبانی حقوقی جبران غرامت

#### ۳-۱- دیدگاه مقنن

ماده ۳۹۰ قانون مدنی ذیل مبحث آثار بیع و با عنوان «در ضمان درک» مقرر می‌دارد؛ اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغير درآید بایع ضامن است اگر چه تصریح به ضمان نشده باشد. ماده ۳۹۱ نیز مقرر می‌دارد؛ 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 غرامت وارده بر مشتری نیز برآید. «از مقایسه مواد ۳۲۵ و ۳۹۱ ق.م. با ماده ۲۶۳ به وضوح بر می‌آید که غرامت مذکور به معنی خسارت است.»<sup>۱</sup>

تکلیف فروشنده به استرداد ثمن به واسطه تعلق مبیع به غیر و بی‌نتیجه ماندن عقد بیع و دارا شدن ناعادلانه ثمن نتیجه منطقی و طبیعی و مرادف با تحول حقوقی است که در ارتباط با تمام عقود قبل پیش‌بینی است. زیرا عقد فاسد اثری در تملک ندارد، و تملک مشتری بر ثمن ناشی از عقد فاسد مبنای قانونی ندارد. (ماده ۳۶۵ ق.م.)

اما آنچه جای تأمل دارد اینکه حدود ضمان بایع و ماهیت حقوقی آن به خوبی از سیاق مقررات مزبور روشن نمی‌شود و مستلزم تحلیل قضایی است.

قدر مسلم با توجه به تورم بی‌حد و حساب حاکم بر اقتصاد به ویژه بازار ملک و رونق و افزایش قابل توجه ارزش املاک و نابرابری و ناپایداری پول رایج، خریدار مستاصل که از یک سو ملک مورد نظر در عقد بیع را از دست داده است و از سوی دیگر در فرض امکان استرداد ثمن پرداختی، در وضع بغرنجی قرار گرفته است و امکان احیای وضع اقتصادی خود و خرید همان ملک مطلوب را با ثمنی که ارزش آن به مراتب تقلیل یافته، نخواهد داشت و عادلانه و منصفانه نیست که با تکلیف فروشنده به پرداخت هزینه‌های دلالی و بنگاهی، خریدار را در وضع بغرنج ایجاد شده توسط فروشنده رها کنیم.

۱. همان، ص ۷.

## ۲-۳- دیدگاه حاکم بر رویه قضایی

موضوع مراجع مختلف قضایی در برخورد با موضوع غرامت ناشی از بی‌اعتباری عقد بیع و از دست دادن مبیع توسط خریدار حول یکی از این سه گزینه قرار دارد؛ ۱- تکلیف فروشنده به رد ثمن به علاوه خسارت ناشی از حق کمیسیون معامله و بنگاه و هزینه‌های مرتبط با آن ۲- رد ثمن دریافت شده توسط فروشنده به علاوه خسارت ناشی از تقلیل ارزش ثمن به نرخ تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی در فاصله دریافت ثمن تا روز استرداد آن به خریدار ۳- استرداد ثمن همراه با مابه‌التفاوت ارزش مبیع در روز انعقاد بیع با بهای آن در روز رسیدگی یا صدور حکم.<sup>۱</sup> به عنوان نمونه می‌توان به رأی شماره ۶۹۳ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۱ شعبه دهم دیوان عالی کشور استناد کرد که مقرر داشته «رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۹۳/۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، نظر شعبه‌ای را پذیرفته که غرامت را به میزان کاهش ارزش ثمن همان معامله تلقی کرده است. به عبارت دیگر غرامات همان خسارتی است که از قبیل مستحق‌الغیر 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 هیئت 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؛ در حالی که نه در رأی وحدت رویه آمده است و نه هیچ یک از اکثریت قضات هیئت 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 هیئت عمومی را به نحوی تفسیر کرد که عملاً یک رأی بی‌خاصیت در منابع حقوقی کشور جلوه کند چیزی که در مخیله هیچ یک از اکثریت قضات هیئت عمومی دیوان عالی کشور نبوده است. علی‌هذا صرف‌نظر از نحوه استدلال دادگاه چون مورد از ماده ۳۹۱ قانون مدنی و مبحث مربوط به ضمان درک و رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیئت عمومی دیوان عالی

۱. در نظریه شماره ۷/۷۷۳۹ مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۱ همین رویکرد از سوی اداره حقوقی قوه قضائیه تکرار شده است. شعبه ۷ دیوان عالی کشور در رأی شماره ۲۳۱ مورخ ۱۳۲۲/۶/۱۹ اظهار داشته؛ در صورتی که مبیع مستحق‌الغیر درآید مشتری حق دارد ثمن را استرداد کند و خسارت مطالبه کند نه اینکه بهای مورد معامله را بخواهد. درحالی که شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور در رأی شماره ۵۶۸ مورخ ۶۹/۸/۵ قیمت روز مبیع بر مبنای نظر کارشناسی را حق خریدار دانسته است.

کشور خروج موضوعی دارد و مطابق مواد ۴۵۵ و ۴۵۶ قانون مدنی مشتری پس از عقد بیع حق دارد انحاء تصرفات را انجام دهد و فسخ احتمالی معامله موجب زوال حق مالک بالفعل، نخواهد شد و این مورد را نمی‌توان با ید غاصب یا در حکم غاصب قیاس کرد. از این حیث رأی صادره قابل ابرام نبوده و چون مورد منطبق با بند ج ماده ۴۰۱ قانون آیین دادرسی مدنی است، با نقض رأی فرجام‌خواسته، رسیدگی بعدی با دادگاه هم‌عرض دادگاه صادرکننده رأی می‌باشد.<sup>۱</sup>

عده‌ای دیگر بر این باورند که با بیع تکلیف دارد معادل ثمن واقعی را که پوشش دهنده قدرت خرید مشتری در روز باشد به وی پرداخت کند. در توجیه قانونی این نظر به مقرراتی چون ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی استناد می‌شود و در جایی که ثمن وجه نقد است برآورد خسارت تاخیر در فاصله روز معامله تا روز استرداد بر مبنای شاخص نرخ تورم مد نظر آنهاست.<sup>۲</sup> و در این صورت حکم به پرداخت قیمت روز مبیع را نمی‌پذیرند و البته اگر ثمن عین معین بوده باشد قائل به رد آن بوده و اگر استرداد ممکن نباشد وفق مقررات اجرای احکام مدنی و ماده ۳۱۲ ق.م. قیمت روزمال را می‌پذیرند.

اما در دادنامه شماره ۶۹۳ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۱ شعبه دهم دیوان عالی کشور؛ این موضع که غرامت موضوع رأی وحدت رویه مورد بحث کاهش ارزش ثمن همان معامله است، اعمال ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م و در نظر گرفتن خسارت بر اساس شاخص نرخ تورم را مردود دانسته و تورم ناشی از کاهش ارزش ثمن همان معامله و به تعبیری تورم موضوعی را معیار مناسب معرفی کرد.

و بالاخره عده‌ای که قائل به پرداخت قیمت روز مبیع می‌باشند<sup>۳</sup> معتقدند در اثر تعلق مبیع به غیر، خریدار فاقد سوء نیت دچار ضرر فاحشی شده است که با گذشت زمان و کاهش ارزش ثمن و عدم توازن آن با مبیع، بلاجهت توان خرید همان ملک را ندارد و چه بسا اگر مبیع در قلمرو دارایی وی جای می‌گرفت که عقد بیع هم به همین منظور برقرار شد افزایش قیمت مبیع هم داخل در سرمایه او می‌شد. در سوی مقابل فروشنده در مدت گذشته ثمن مأخوذه را در اختیار داشته و بالطبع از مزایای آن و ای بسا معادل ارزشی که مبیع طی این مدت پیدا کرده منتفع شده باشد و حتی در غیر این حالت و فقدان سوء نیت نیز فروشنده مقصر بر هم خوردن بیع و یا محرومیت خریدار از ارزش واقعی مترتب بر ثمن پرداختی است. او بوده که خریدار را در این وضع بفرنج قرار داده از ثمن وی استفاده برده و وی را از درآمد حاصل از ثمن و

۱. <https://www.g hazavatonline.com>

۲. اصغرزاده، مصطفی، بررسی تحلیلی معاملات فضولی و دعاوی ناشی از آنها، تهران، خرسندی، ۱۳۹۳، ص ۳۴۴ مرکز تحقیقات فقهی حقوقی قوه قضائیه، ۱۳۹۴، ص ۵.

۳. مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران (مدنی)، ۱۳۹۱، ص ۲۳ ۲۲.



امکان خرید دیگر محروم ساخته است (قاعده غرور). لذا مسئولیت پرداخت غرامت و از جمله افزایش حاصل از قیمت مبیع نتیجه اخلاقی، عرفی و منطقی داشته و این افزایش قیمت مصداق عدم‌النفع نبوده بلکه منفعت ممکن الحصول است.

البته در بین این عده کسانی هم هستند که برای فروشنده جاهل به تعلق مبیع به غیر مسئولیت پرداخت روز مبیع را در نظر نمی‌گیرند.<sup>۱</sup>

### ۳-۳ - دیدگاه فقها

مقررات مربوط به غرامت و مسئولیت ناشی از مستحق للغير در آمدن مبیع انعطاف و ارتباط تنگاتنگی با آموزه‌های فقهی دارد. علاوه بر نظر مشهور فقها در توجیه امکان مطالبه قیمت روز مبیع توسط خریدار بر مبنای قاعده انصاف، قاعده لاضرر و لاضرار فی الاسلام و قاعده غرور، برخی فقها همین دیدگاه را اعلام داشته و مطالبه قیمت روز مبیع را حق خریدار می‌دانند؛ با جهل مشتری به غصب، او حق دارد به تمام آنچه که در مقابل مالک خسارت دیده و به تمام خسارتی که بر او وارد شده از منافع و نمائات و انفاق حیوان و آنچه هزینه کرده و آنچه از او تلف شده از غرس یا زرع یا چاه و غیره که ضایع شده باشد رجوع کند. پس بایع فضولی برای کل آن ضامن درک می‌باشد و مشتری جاهل حق رجوع به آن را دارد.<sup>۲</sup>

از مقام رهبری نیز استفتائی در این زمینه به عمل آمده است دایر بر اینکه اگر فروشنده حق فسخ داشته باشد و در زمانی اعمال فسخ کند که خریدار، مال را به غیر منتقل کرده است، آیا قیمت روز مبیع را می‌تواند مطالبه کند یا همان قیمت قراردادی را؟ ایشان پاسخ داده‌اند؛ اگر مشتری در زمان خیار معامله انجام دهد مانع ندارد لکن بایع پس از اعمال خیار و فسخ معامله می‌تواند قیمت روز ادا را از مشتری مطالبه کند.<sup>۳</sup>

البته نظر مخالف در این باب هم وجود دارد. از جمله نسبت به این سؤال که؛ شخصی سالها پیش ملکی را فروخته و اکنون مورد معامله مستحق للغير درآمده است، آیا فروشنده ضامن پرداخت قیمت روز ملک بعنوان ضمان درک و خسارت وارده بر اساس نظریه کارشناسی است؟ پاسخ داده شده؛ در مفروض سؤال، فروشنده بنا بر احتیاط واجب پول خریدار را با لحاظ کاهش ارزش پول بپردازد و حتی المقدور مصالحه کند.<sup>۴</sup> قدر مسلم کاهش ارزش پول نمی‌تواند به نحو مطلق معادل بهای روز ملک باشد.

۱. خمینی، روح‌الله، تحریر الوسیله، ترجمه سید محمدباقر موسوی همدانی، مؤسسه النشر الاسلامی، دارالعلم، ۱۳۶۸، ص ۳۵۶.  
 ۲. موسوی خمینی، تحریر الوسیله، پیشین، مسئله ۱۴، ص ۳۵۶.  
 ۳. مرکز تحقیقات فقهی و حقوقی قوه قضائیه، نحوه محاسبه خسارات وارده به مشتری در صورت مستحق للغير در آمدن مبیع، ۱۳۹۴، ص ۵.  
 ۴. منتظری نجف‌آبادی، حسینعلی، رساله استفتائات، ج ۳، قم، بی‌نا، ۱۳۸۴، ص ۲۲۸.

دیدگاه دیگری در شرح ماده ۳۹۱ ق.م.اظهار می‌دارند؛ غرامات و خساراتی را که مشتری در این معامله متحمل شده است اگر جاهل به فساد معامله بوده فروشنده باید برحسب قاعده تعزیر (المغرور یرجع الی من غره) از عهده خسارت او برآید و اگر عالم بوده حق رجوع نخواهد داشت. زیرا خود اقدام به ضرر خود کرده است.<sup>۱</sup>

برخی از فقها با اشاره به دو روایت زراره و رزیک نسبت به رجوع مشتری به بایع فضولی اظهار می‌دارند مشتری در فرضی که بایع فضولی او را فریب داده و به تصور اینکه مبیع متعلق به خود بایع است معامله کرده است و بعد با مراجعه مالک اصلی غرامت به وی پرداخته بنا به قاعده غرور و لاضرر می‌تواند برای مطالبه غرامت به بایع رجوع کند.<sup>۲</sup>

صاحب مکاسب در بررسی قاعده؛ کل عقد یضمن بصحیحه یضمن بفاسده، در فرض علم مشتری به عدم مالکیت بایع و فضولی بودن معامله و اتلاف ثمن نزد بایع رجوع به بایع را حق مشتری می‌داند و در توجیه عقیده به قاعده غرور و قاعده نفی ضرر استناد می‌کند.<sup>۳</sup> اما فقیهی دیگر قائل به مصالحه است که نتیجه آن تدارک ضرر مشتری است.<sup>۴</sup>

#### ۳-۴ - موضع حقوق دانان

بنابر یک دیدگاه پرداخت غرامت از سوی بایع فضولی را موکول به جهل مشتری به مستحق للغیر بودن مبیع کرده است و در صورت علم مشتری به تعلق مبیع به غیر، غرامت و خسارت را بر عهده خود مشتری دانسته‌اند.<sup>۵</sup>

بنابر نظری دیگر در بحث ضمان درک مبیع عنوان می‌دارند؛ هرگاه مشتری به فساد بیع جاهل بوده باشد می‌تواند کلیه خسارت وارده بر خود را از بایع درخواست کند. همچنین ایشان این اثر را نتیجه و اثر عقد بیع نمی‌داند بلکه منشأ آن را ممنوع بودن اکل مال به باطل یا داراشدن غیر عادلانه می‌داند و در صورت جهل مشتری به تعلق مبیع به غیر قائل به استحقاق مشتری به دریافت تمام مخارج انجام شده برای افزایش ارزش مبیع است.<sup>۶</sup>

از نظر عده‌ای از حقوق دانان خریدار جاهل می‌تواند به مسبب زیان یعنی بایع رجوع کند و هزینه‌های

۱. حاکری شاه باغ، سیدعلی، شرح قانون مدنی، تهران، گنج دانش ۱۳۸۲، ص ۳۸۱.

۲. شیخ حرعاملی، وسائل الشیعه، ج ۱۴، با تعلیقات عبدالرحیم ربئی شیرازی، قم، انتشارات آل‌البیت، ۱۴۰۳ ه. ق، ص ۵۹۲.

۳. نصاری، شیخ مرتضی، مکاسب، ج ۳، قم، دارالثقلین، ۱۴۲۰ ه. ق، ص ۴۹۳.

۴. گلپایگنی، سیدمحمد رضا، هدایة العباد، ج ۲، قم، دارالقرآن الکریم، ۱۴۱۳ ه. ق، ص ۷۵.

۵. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج ۱، تهران، اسلامیه، ۱۳۷۰، ص ۴۷۱.

۶. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی، ج ۶، تهران، مجد، ۱۳۸۲، صص ۴۶-۴۵.

تنظیم سند رسمی و دستمزد دلال و نگهداری مبیع و تهیه ثمن معامله و هزینه دادرسی و خسارت از بین رفتن منافع مسلم را از او دریافت کند.<sup>۱</sup> از این دیدگاه می‌توان استنباط کرد که اگر مشتری برفساد مقداری از مبیع جاهل باشد حق مطالبه غرامت به آن مقدار را دارد و البته علم و جهل فروشنده در مسئولیت مربوط به خسارت وارد بر خریدار اثری ندارد.<sup>۲</sup>

#### ۴- تبیین مسئولیت بایع

##### ۴-۱- در حقوق ایران

همان‌طور که بررسی شد میان جامعه حقوقی، در اقوال فقها و رویه قضایی وحدت نظری از حیث میزان مسئولیت بایع در جبران زیان خریدار در فرض تعلق مبیع به غیر و مقدار و میزان خسارت استحقاقی خریدار، وجود ندارد. آنچه مسلم است اینکه علم یا جهل بایع در تعلق مبیع به غیر تاثیری بر مسئولیت او و میزان مسئولیت وی ندارد.<sup>۳</sup> و همچنین کاهش ارزش مبیع در مسئولیت بایع و جبران غرامت خریدار بی‌تاثیر است. (ماده ۳۹۲ ق.م.)

از سوی دیگر علم خریدار به تعلق مال موضوع معامله به غیر سبب محرومیت او از مطالبه غرامت خواهد شد. در این دیدگاه نیز اغلب حقوق‌دانان نظر مشترک دارند و مقنن نیز در ماده ۳۹۱ ق.م با بیان «... و در صورت جهل مشتری به فساد، بایع از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید» مطالبه غرامت توسط مشتری را موکول به جهل وی از فساد معامله کرده است و استدلال می‌شود به اینکه در فرض علم مشتری به فساد وی اقدام به ضرر خود کرده است و قاعده غرور و فریب توسط بایع که شالوده وضع غرامت است منتفی است.<sup>۴</sup>

هرچند نسبت به چنین عقیده‌ای انتقاد هم وارد شده است مبنی بر اینکه ممکن است بایع با ثمن دریافتی از مشتری معامله‌ای کند که سود حاصل از آن یا قیمت مال خریداری شده با ثمن مشتری، چندین برابر ثمن دریافتی باشد و این افزایش و حاصل اضافی نتیجه ثمن خریدار بوده. افزودنی که به اتکای ثمن متعلق به خریدار بوده است و برای بایع استفاده بلاجهت و بدون مبنای منطقی بوده است و علم یا جهل

۱. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین، ج ۱، تهران، به نشر، ۱۳۶۹، ص ۳۲۰.

۲. کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران، دادگستر، ۱۳۷۷، ص ۳۱۷.

۳. کاتوزیان، ناصر، پیشین، ص ۳۲۱.

۴. لملی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج ۱، پیشین، ص ۴۷۱.

۵. ماده ۲۴۳ ق.م در این ارتباط مقرر می‌دارد: هرگاه مالک معامله را اجازه نکند و مشتری هم بر فضولی بودن آن جاهل باشد حق دارد که برای ثمن و کلیه غرامات به بایع فضولی رجوع کند و در صورت علم بودن فقط حق رجوع برای ثمن را خواهد داشت.

خریدار به فساد معامله در هر دو حال با تکیه بر این عقیده نتیجه‌ای یکسان که محرومیت از منفعت مال مشروع وی (ثمن) بوده به دنبال دارد و این نتیجه با اصل عدالت و ارزش‌های بنیادین حقوق سازگاری ندارد.

از سویی بین ثمن و غرامت تمایز آشکار وجود داشته و مسئولیت بائع در بیع فاسد علاوه بر رد ثمن پرداخت غرامت است و بر خلاف آنچه در نظریات اداره حقوقی آمده است غرامت محدود به هزینه دلالی و کمیسیون معامله و نقل و انتقال مبیع و عوارض و مالیات نمی‌باشد.

همین‌طور دیدگاهی که بر اساس برخی آرای دادگاه‌ها که مبتنی است بر محدود کردن غرامت به دریافت خسارت معادل نرخ تورم کالاها بر اساس شاخص بانک مرکزی، از حیث تجلی انصاف و عدالت قابل نقد است. زیرا در نظر گرفتن شاخص نرخ تورم در بسیاری از موارد با ملاحظه رشد روزافزون قیمت املاک خسارت واقعی خریدار را پوشش نمی‌دهد.

شاید از آن جهت که بائع در پرتو عقد بیع مأخوذ به نتایج آن بوده و به حکم قانون و عرف ضامن سلامت مبیع است، ماده ۲۲۱ ق.م.را هم به جمع عناصر قانونی مسئولیت بائع بتوان اضافه کرد. به حکم این ماده اگر کسی تعهد اقدام به امری را بکند یا تعهد کند که از انجام امری خودداری کند در صورت تخلف مسئول خسارت طرف مقابل است، مشروط بر اینکه جبران خسارت تصریح شده و یا تعهد عرفاً به منزله تصریح باشد و یا بر حسب قانون موجب ضمان باشد. البته این نص ناظر به مسئولیت قراردادی و وجود تعهد و اثبات تخلف از آن است.

مسئولیت قراردادی محدود به ضرری است که قابل پیش‌بینی و مورد انتظار طرفین است و فایده شرط تصریح دو طرف یا حکم قانون و عرف مربوط به خسارتی فراتر از متعارف است.<sup>۱</sup> ضمان بائع در صورت خلع ید خریدار نسبت به تمام یا جزء مبیع در حقوق فرانسه نیز با تکیه بر قرارداد خاص مطابق ماده ۶۲۷ قانون مدنی قابلیت کاهش یا افزایش دارد و حتی می‌توان عدم مسئولیت بائع را هم مقرر کرد.<sup>۲</sup>

## ۲-۴- حقوق تطبیقی

در حقوق طبیعی هدف از وضع غرامت و جبران خسارت رساندن زیان دیده در اثر معامله فاسد به وضع پیش از خسارت است اما نه به نحوی که موجب ازدیاد دارایی او شود. در واقع مسئولیت مدنی برقرار نشده

۱. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج ۴، تهران، به نشر، ۱۳۷۲، ص ۸۱۲.

۲. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی، ج ۶، پیشین، ص ۴۸.

تا تجارت و سوددهی از آن محل به دست آید. غرض فقط اعاده وضع مشتری به زمان پیش از ورود خسارت است.<sup>۱</sup> به عبارتی «ماهیت جبرانی»<sup>۲</sup> پرداخت خسارت مهم و مورد نظر است.<sup>۳</sup>

این همان چیزی است که مورد حمایت حقوق طبیعی و بسیاری از کنوانسیون‌های بین‌المللی از جمله «کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا ۱۹۸۰» (CONVENTION ON CONTRACTS FOR THE INTERNATIONAL SALE OF GOODS, ۱۹۸۰) قرار گرفته است. معرفی طرق ارزیابی خسارت چون «معامله جایگزین»<sup>۴</sup> و «مطالبه بهای رایج بازار»<sup>۵</sup> در زمان فسخ معامله در مواد ۷۵ و ۷۶ در تعقیب همین هدف جبران خسارت به قصد اعاده وضع اقتصادی متضرر بوده است.<sup>۶</sup>

ممنوعیت تحصیل سود در مسئولیت مدنی<sup>۷</sup> در حقوق انگلیس توجیه شده است. مسئولیت مدنی خواه در مفهوم عام آن از حیث مسئولیت‌ها و تخلفات ناشی از قرارداد و خواه در معنای خاص آن از جهت الزامات قانونی و خارج از قرارداد، تنها یک هدف اصلی و مهم را تعقیب می‌کند و آن جبران خسارت زیان دیده و اعاده وضعیت او به زمان قبل از تحمل و ورود خسارت است. این هدف قلمرو و محدوده‌ای دارد که باب هرگونه مطالبات دیگر و انتظار زیادتی را از ناحیه زیان دیده می‌بندد. به تعبیری دیگر مسئولیت مدنی امکان مطالبه خسارت از سوی زیان دیده از فاعل ورود زیان، وسیله‌ای برای تحصیل سود و منفعت نیست. این نظام، فقط جبران کننده است و خسارت وارده را ترمیم و پاک می‌کند اما چیزی اضافه بر میزان خسارت متحمل بر آن نمی‌افزاید. نگاهی به قواعد حاکم بر مسئولیت مدنی در نظام حقوقی کشورهای خارجی مانند انگلستان نیز این نظر را تأیید می‌کند. در آنجا این موضوع با این عنوان که «مطالبه منافع به وسیله رژیم قانونی پوشش داده نمی‌شود»<sup>۸</sup> به این نکته اساسی اشاره دارد. به موجب این نظریه، اصل جبران خسارت<sup>۹</sup> این‌گونه اقتضا دارد که اگر زیان مدعی<sup>۱۰</sup> که برخاسته از ارتکاب فعل شبه جرم یا مسئولیت مدنی است به ترتیبی در اثر وجوه دریافتی حاصل از منابع جنبی و دیگر<sup>۱۱</sup> کاهش

۱. Stuhmcke. A, Essential Tort Law. Second Edition. , ۲۰۰۱, ۱۳۹.

۲ Full compensation & compensatory nature of damage.

۳. - Anson, Law of contract. Oxford. , ۱۹۹۸, ۵۶۴.

۴ Substitute Transaction.

۵ Current Price

۶. Anson, Law of contract. Oxford. , ۱۹۹۸, ۵۰۸-۵۱۰.

۷ Civil Liability

۸. Benefits not covered by the statutory regime.

۹. Compensatory Principle.

۱۰. Claimant's Loss.

۱۱. Collateral sources.

یافته باشد، به همان میزان نیز مسئولیت مرتکب فعل زیان‌بار<sup>۱</sup> کم شده و تخفیف می‌یابد.<sup>۲</sup> این عبارت به این مفهوم است حتی اگر زیان دیده به دلایلی قادر باشد زیان خود را علاوه بر فاعل ورود زیان، از منابعی دیگر مانند بیمه نیز مطالبه کرده و پوشش دهد، این امر موجب نمی‌شود که کماکان بتواند معادل خسارت و غرامتی که از منبعی دیگر مانند بیمه گرفته، از زیان دیده نیز طلب کند. اما در عمل این نظریه در انگلستان به مشکلات قابل توجهی منتهی شد که ناشی از استدلال‌ها و احتجاج‌های مخالفی<sup>۳</sup> بود. دادگاه‌های انگلستان ناگزیر بودند تا طی دهها سال با این نظرات مخالف درگیر شوند و مقابله کنند.<sup>۴</sup>

### ۵- راه‌حل منطقی و عادلانه

تنوع دیدگاه‌ها و عقاید مختلف که در رویه قضایی متبلور شد و در متون فقهی هم در مواضع فقها هریک از این عقاید طرفداری دارد، با رای وحدت رویه جدید هم به سمت وحدت نظر دلالت نمی‌شود و کماکان از حیث نص قانونی، نظر یکسان و واحدی درباب میزان غرامت و خسارت خریدار در بیع فاسد، برقرار نشده است. شاید این تنوع نظر به ماهیت مسئولیت مدنی که مقتضی تعیین خسارت بسته به شرایط خاص هر دعوا و موقعیت زیان‌دیده است مرتبط باشد. اینکه نمی‌توان با ترسیم یک فرمول مشخص در تمام موارد حکم نوعی صادر کرد و فرضاً در همه موارد قائل به مسئولیت بایع به پرداخت قیمت روز مبیع و یا پرداخت ثمن به اضافه خسارت تاخیر به نرخ تورم با شاخص بانک مرکزی در حق خریدار شد. هرچند مسئولیت بایع در رد ثمن دریافتی تحت هر شرایطی؛ خواه بایع جاهل به تعلق مبیع به غیر و یا فساد معامله و یا عالم به آن باشد و نیز خریدار نیز به همین کیفیت در هر وضعی قرار گرفته باشد در همه حال مسلم است اما در خصوص غرامت به نظر می‌رسد طریق صواب و مراعات عدالت و انصاف آن بود که دادگاه رسیدگی کننده در اعلام میزان غرامت بر مبنای «جبران نسبی» با لحاظ طبع و خصوصیات هر دعوا مختار باشد. اما دیدگاه‌های متعدد و متفاوت دادگاه‌ها مانع جدی چنین گزینشی است. در این وضع چون قانون‌گذار ناگزیر از انتخاب یک موضع برای وحدت آرا و نظرات است طریق مقرون به صواب می‌تواند در نظر گرفتن مسئولیت بایع در پرداخت قیمت روز به خریدار جاهل به تعلق مبیع به غیر و در مورد خریدار عالم به تعلق مبیع به غیر استرداد ثمن مأخوذه و خسارات دادرسی و غرامت مذکور در ماده ۳۹۱ قانون مدنی باشد.

۱. Tortfeasor's Liability.

۲. Deakin, S, Johnston, A. Markesinis, B. Tort Law, Oxford, Sixth Edition, ۲۰۰۸, ۹۵۶.

۳. Countervailing arguments.

۴. Deakin, S, Johnston, A. Markesinis, B. , Tort Law, Oxford, Sixth Edition, ۲۰۰۸, ۹۵۶.

از سویی ممکن است قیمت مبیع در زمان طرح دعوی و مطالبه غرامت از سوی مشتری نسبت به زمان انعقاد معامله فاسد کاهش یابد در این صورت محکومیت بایع به پرداخت قیمت روز مبیع بنفع وی و به ضرر خواهان خریدار مبیع مستحق للغير است. لذا تاکید بر قاعده جبران خسارت با ملاک قیمت روز مبیع در همه حالات پشتوانه منطقی نداشته به عدل و انصاف منجر نخواهد شد.

دادگاه در این طریق به متغیرهایی چون علم و جهل طرفین معامله به تعلق مبیع به غیر، نحوه و میزان انتفاع فروشنده از ثمن دریافتی از خریدار، تعهدات و تضمین‌هایی که در قرارداد طرفین وضع شده است، وضع فعلی مبیع و ثبات یا نوسان قیمت آن در بازار و تغییرات ایجاد شده در فاصله معامله تا طرح دعوا و... توجه و در وضع حکم لحاظ خواهد کرد.

## نتیجه‌گیری:

رونق بازار املاک و فزونی دعاوی ناشی از آن، بخش قابل توجهی از سیاهه و آمار پرونده‌های قضایی از نوع ملکی را مصروف خود ساخته است و در این بین از منازعات اساسی، دعوی مطالبه غرامت و خسارت خریدار علیه فروشنده در انتقال مال متعلق به غیر و یا معاملات فاسد است. فقدان موضعی واحد از حیث میزان غرامت مشتری هم در نقطه نظرات حقوق دانان ملاحظه شد و هم در اقوال فقها. موازین قانونی از جمله مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی و دیگر مقررات مرتبط ابهام موجود را برطرف نمی‌سازد و رای وحدت رویه و موضع هیئت عمومی دیوانعالی کشور هم گرچه به کمک خریداران و قربانیان چنین معاملاتی آمده و استحقاق ایشان را از حد مطالبه هزینه‌های دلالی و نگهداری مبیع و عوارض و مالیات‌های متعلقه به دریافت خسارت ناشی از کاهش ارزش ثمن تعدیل بخشیده اما در این نتیجه و غرض مشخص که آیا خریدار محق به دریافت قیمت روز مبیع به عنوان غرامت است و یا علاوه بر ثمن پرداختی کاهش ارزش آن را با معیاری چون نرخ تورم با شاخص بانک مرکزی می‌تواند از بایع مطالبه کند؟ پاسخ صریحی ارائه نمی‌دهد.

در یافتن یک پاسخ صریح و قاطع به حل این مناقشه که یک موضوع مبتلابه و مشکل جاری در مناسبات جمع کثیری از اشخاص می‌باشد، هرچند مطلوب بود قانون‌گذار قضات دادگاه‌ها را در انتخاب گزینه مناسب با شرایط دو طرف صاحب اختیار کند. برای مثال، در وضعی که محاسبه کاهش ارزش ثمن برابر با نرخ تورم پاسخ‌گوی مناسب به خسارت وارده باشد از نهاد مذکور در ماده ۵۲۲ ق. آ. د. م استفاده کند و چنانچه قیمت روز مبیع انتخاب عادلانه و منصفانه باشد مبادرت به محاسبه ارزش روز مبیع مستحق للغیر در آمده کند. اما این طریق با ملاحظه مخاطرات ناشی از اختیار و تفسیر شخصی قضات و نیز قاطع و ثابت نبودن قاعده در عمل تالی سوء خواهد داشت. بنابراین، چاره‌ای جز توجه به منظور و مقصود از رای وحدت رویه مورد بحث یعنی انتخاب گزینه برآورد قیمت روز مبیع به نظر نمی‌رسد. تنقیح ماده ۳۹۱ قانون مدنی و اعلام این موضع صریح می‌تواند تهاافت آرا و دیدگاه‌های محاکم قضایی را به سمت یک نتیجه مشخص و واحد رهنمون شود.



## منابع و مآخذ:

۱. اصغرزاده، مصطفی (۱۳۹۳) بررسی تحلیلی معاملات فضولی و دعاوی ناشی از آن‌ها، تهران، چاپ دوم، خرسندی.
۲. امامی، سیدحسن (۱۳۷۰)، حقوق مدنی، جلد اول، تهران، اسلامیه.
۳. انصاری، شیخ مرتضی (۱۴۲۰ ه. ق)، مکاسب، جلد سوم، قم، دارالثقلین.
۴. بجنوردی، سیدحسن (۱۳۵۲)، القواعد الفقهیة، جلد ششم، چاپ مکتب صدر.
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۰)، ترمینولوژی حقوق، تهران، گنج دانش.
۶. حائری شاه باغ، سیدعلی (۱۳۸۲)، شرح قانون مدنی، تهران، گنج دانش.
۷. خمینی، روح‌الله (۱۳۶۸)، تحریر الوسیله، ترجمه سیدمحمدباقر موسوی همدانی، مؤسسه النشر الاسلامی، دارالعلم.
۸. دهخدا، علی اکبر (۱۳۷۷)، فرهنگ دهخدا، جلد یازدهم، تهران، دانشگاه تهران.
۹. شبیری زنجانی، سیدموسی (۱۳۹۴)، کتاب‌البیع، درس خارج فقه.
۱۰. شهیدی، مهدی (۱۳۸۲)، حقوق مدنی، جلد ششم، تهران، مجد.
۱۱. شیخ حرعاملی (۱۴۰۳ ه. ق)، وسائل‌الشیعه، جلد ۱۴، با تعلیقات عبدالرحیم ربانی شیرازی، قم، آل‌البیت.
۱۲. صفایی، سیدحسین (۱۳۹۴)، «مبنای استرداد ثمن به نرخ روز در فروش مال غیر»، مدرسه حقوق، شماره ۹۲.
۱۳. کاتوزیان، ناصر (۱۳۶۹)، حقوق مدنی، عقود معین، جلد اول، تهران، به نشر.
۱۴. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۲)، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۴، تهران، به نشر.
۱۵. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۷)، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران، دادگستر.
۱۶. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۳)، حقوق مدنی، نظریه عمومی تعهدات، چاپ هفتم، تهران، بنیاد حقوقی میزان.
۱۷. گلپایگانی، سیدمحمدرضا (۱۴۱۳ ه. ق)، هدایة‌العباد، جلد دوم، قم، دارالقرآن الکریم.
۱۸. مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران (مدنی) (۱۳۹۱)، پژوهشگاه قوه قضائیه، اداره انتشار رویه قضایی کشور، (آذر).
۱۹. مجموعه تنقیح شده قوانین و مقررات حقوقی، به اهتمام معاونت حقوقی و توسعه قضایی قوه قضائیه (۱۳۸۴)، چاپ اول.

۲۰. مرکز تحقیقات فقهی و حقوقی قوه قضائیه (۱۳۹۴)، نحوه محاسبه خسارات وارده به مشتری در صورت مستحق للغير درآمدن مبيع.

۲۱. منتظری نجف‌آبادی، حسینعلی (۱۳۸۴)، رساله استفتائات، جلد ۳، چاپ اول، قم.

#### منابع لاتین:

۲۰-Stuhmcke, A, (۲۰۰۱), Essential Tort Law. Second Edition.

۲۱- Anson, (۱۹۹۸), Law of contract. Oxford.

۲۲- Honnold, J, (۱۹۹۱), Uniform Law for International Sales under the ۱۹۸۰ United Nations Convention. Kluwer Law and Taxation, Boston, Deventer.

۲۳-Deakin, S, Johnston, A, Markesinis, B.(۲۰۰۸), Tort Law, Oxford, Sixth Edition.

۲۴- Convention on Contracts for the International Sale of Goods. ۱۹۸۰ (SISG)

## The responsibility of the seller to compensate the buyer in case of belonging the sale object to a third party

Seyyed Abbas Mousavi<sup>۱</sup>

### Abstract

According to sections ۳۶۶, ۳۹۰ and ۳۹۱ of the Iranian Civil Code, There is no doubt as to the seller's liability, after receiving the price, to indemnify the buyer in the case of a third party's right to whole or part of the goods. But, the code has no provisions as to the amount the buyer is entitled to as damages. This may have resulted from the lack of consensus among Muslim legal scholars whose views have been a main source of the Iranian Civil Code.

In its uniform treatment decision No. ۷۳۳ dated ۷/۱۰/۲۰۱۴ the Plenary Assembly of Iran's supreme court trying to end the controversy has held that in such cases the buyer is entitled to the current price of the goods. But, in fact, the supreme court has failed to reach its goal in ending the controversy through its decision due to the lack of conformity with the goals of the court issuing the upheld judgement and having no relation with the plaintiff's claim (the current price of the goods) and therefore can be criticized as being unjust and inequitable.

In this article, after discussing the different views and the consequences of the decision by the Assembly, we have reached the conclusion that the just and logical solution would be the proportionate indemnification.

**Keywords:** Seller, Buyer, Damages, Tortious liability, Nullity, Buyer's liability



۱. Doctor of Private Law and Judge of the Supreme Court