نقد رأی

مسئولیت فروشنده در مورد مبیعِ مستحق‌للغیر و کاهش ارزش ثمن

فرامرز زمانی سلیمی *

مقدمه

نقد آرای صادره در دادگاه‌های تجدیدنظر در مورد مستحق للغیر بودنِ مبیع موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی؛ با تاکید بر رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۹۳/۷/۱۵ هیأت عمومی‌دیوان عالی کشور.

در مورد غرامتی که در صورت مستحق للغیر بودن مبیع، فروشنده باید طبق مواد ۳۹۱ و ۳۹۰ قانون مدنی بپردازد و نیز در خصوص قالبی که این قبیل دعاوی باید مطرح شود، بین شعب مختلف دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر، وحدت نظر وجود ندارد. به همین دلیل، آرایی که در این ارتباط از مراجع قضایی صادر شده است متعارض و گاهی متهافت است. ابهاماتی که در این زمینه برای دادگاه‌ها وجود دارد، حول این دو محور می چرخد که آیا اولاً، در طرح دعوی به خواسته غرامت ناشی از ضمان درک، باید ابطال یا اعلام بطلان معامله هم بخشی از خواسته باشد و در صورتی که چنین خواسته‌ای توام با خواسته اصلی نباشد، دعوی مطالبه غرامت، قابلیت استماع ندارد؟ ثانیاً، منظور از غرامت موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی که در صورت مستحق للغیر بودنِ مبیع، فروشنده محکوم به پرداخت آن می‌شود، چیست؟

* وکیل دادگستری

هرچند صدور احکام متهافت در مورد سوال دوم منجر به صدور رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۹۳/۷/۱۵ از هیات عمومی‌دیوان عالی کشور شده است، لیکن به نظر می رسد در این رأی نیز برخی از زوایای نیمه تاریک قضیه مغفول مانده است. خاصه آنکه در مورد پرسش اول، اختلاف نظر دادگاه‌های تالی، همچنان حل نشده باقی است و اهمیت موضوع ایجاب می‌کند آرای صادره در این زمینه در بوته نقد قرار گیرد. به همین دلیل، در این نوشتار آرای صادره در سه بخش جداگانه مورد نقد و بررسی قرار می‌گیرد.

بخش نخست: نقد احکامی که در خصوص لزوم یا عدم لزومِ طرح دعوی بطلان معامله، به عنوان شرط لازم برای مطالبه غرامت ناشیَ از مستحق للغیر بودنِ مبیع صادر شده است.

۱-شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به شرح دادنامه شماره ۰۰۰۰۷۱۴ مورخ ۱۳۹۲/۶/۲۴، دادنامه شماره ۱۵۶-۹۲/۳/۸ صادره از شعبه ۸۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران را که به موجب آن دعوی خریدار به خواسته مطالبه قیمت روز ثمن معامله آپارتمانی که مستحق للغیر در آمده است، به جهت عدم ارائه دلیل بطلان معامله منتهی به صدور قرار عدم استماع دعوی شده، تایید کرده است.

۲- شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در تاریخ ۱۳۹۳/۵/۵ طی دادنامه شماره ۵۱۸، رأی شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ورامین را به شماره ۲۴۶ مبنی بر پذیرش خواسته خریدار و صدورحکم به بطلان مبایعه نامه عادی به لحاظ مستحق للغیر در آمدنِ مبیع و استرداد ثمن پرداختی به مبلغ ... ریال با احتساب هزینه‌های دادرسی تایید کرده است، ولی با این استدلال که با احراز مستحق للغیر بودنِ مبیع، نیازی به درخواست ابطال یا اعلام بطلان معامله نیست، در این قسمت قرار عدم استماع دعوی خواهان بدوی را صادر کرده است.

همانطور که ملاحظه می‌شود، دادنامه های شعب ۵۲ و ۱۶ دادگاه تجدیدنظر تهران با هم متهافت است؛ با این حال، در تحلیل خواسته های دعوی، مسأله از چند نظر

قابل تامل به نظر می رسد:

اولاً، دادنامه شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر دایر بر تایید رأی شعبه ۸۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران مبنی بر بر لزوم احراز و ثبوت بطلانِ همزمان با طرح دعوی مطالبه ثمنِ مبیعی که مستحق للغیر در آمده است و صدور قرار عدم استماع دعوی به جهت طرح نشدنِ چنین خواسته ای از طرف خواهان، از نظر حقوقی به جهات زیر غیر موجه است و منطبق با موازین قانونی نیست:

الف) در موقعیتی که ثابت شود مبیع مستحق للغیر بوده است، اساساً ارکان معامله به طور صحیح تحقق نیافته است تا ضرورت داشته باشد در دعوی مطالبه ثمن و غرامت، بدواً بطلان معامله هم بخشی از خواسته دعوی قرار گیرد .

ب) مطابق ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد و با ثبوت مستحق للغیر بودنِ مبیع، اساساً بیع انجام شده فاسد بوده و برای خریدار مالکیتی ایجاد نشده تا اعلام بطلان معامله ضرورت داشته باشد.

ج) مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی علی الاطلاق درصورت مستحق للغیر در آمدن کل یا بعض مبیع، بایع را ضامن استرداد ثمن دانسته و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، بایع باید از عهده غرامات وارده به مشتری برآید؛ انشای قانون بدین نحو، لزوم مقدمه دیگر یعنی ضرورت طرح دعوی بطلان معامله را به ذهن متبادر نمی‌کند.

با توجه به موارد مذکور و کلیت اطلاق ماده ۳۹۱ قانون مدنی و ضمان قهری و قانونی فروشنده در استرداد ثمن، به اعتقاد نویسنده، برای مطالبه ثمن و غرامات مبیعی که مستحق للغیر در آمده است، ضرورتی به طرح دعوی بطلان معامله نیست.

ثانیاً، تصمیم شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران دایر بر صدور قرار عدم استماع دعوی در آن قسمت از دادنامه شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ورامین که به موجب آن دادگاه طبق خواسته مشتری، حکم به ابطال مبایعه نامه عادی به علت مستحق للغیر در آمدن مبیع صادر کرده است، بدلیل عدم نیاز به درخواست ابطال یا اعلام بطلان معامله، صحیح و منطقی نبوده و اظهار نظر قضایی غیر ضروری است. به عبارت دقیق‌تر، خواسته بطلان معامله یا ابطال قرارداد بیعی که مبیع آن مستحق للغیر درآمده است، مقدم بر مطالبه ثمن و غرامات هرچند ضروری نیست،

لیکن اقدام اشتباهی نبوده و بلکه موجب تقویت دعوی می‌شود. به اعتقاد نگارنده، در صورت درخواست اعلام بطلان معامله، دادگاه نمی‌توانست از رسیدگی به آن و صدور حکم، قانوناً استنکاف کند.

بخش دوم: این بخش ناظر به احکامی اســـت که درخصوص مصادیق خسارت ناشی از مستحق للغیر درآمدنِ مبیع و ماهیت غرامات مذکور در ماده ۳۹۱ قانون مدنی صادر شده است.

۱- شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به شرح دادنامه شماره ۰۰۰۰۷۱۴ مورخ ۱۳۹۲/۶/۱۶، دادنامه شـــعبه ۱۸۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران را به شماره ۸۳ مورخ ۹۲/۲/۲ که به موجب آن تجدیدنظرخواندگان بابت مستحق للغیر در آمدنِ یک دانگ مشاع از ششدانگ عین و حق سرقفلی موضوع قرارداد عادی طبق نظر هیأت پنج نفره کارشناســـی به مبلغ ۳۷۸/۵۰۰/۰۰۰ ریال بابت غرامات وارده به تجدیدنظر خوانده با احتساب خسارت دادرسی محکوم شده اند، با این استدلال که غرامات مذکور در ماده ۳۹۱ قانون مدنی، شـــامل مخارجی اســـت که مشتری در معامله متحمل شده باشد، مانند مخارج دلالی و تعمیرات و امثال آن و شامل افزایش قیمت سرقفلی مورد معامله نمی‌شود، واجد اشکال قانونی دانسته و با نقض آن، دعوی خواهانِ نخستین را محکوم به بطلان کرده است.

۲- شـــعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۰۰۰۰۴۰۷ مورخ ۹۲/۴/۲۳، دادنامه شـــماره ۱۱۶۰ مورخ ۹۱/۹/۲۸ شـــعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی پاکدشـــت را که به موجب آن، دعوی خواهان به خواســـته ارزش زمینی که خریداری کرده و مستحق للغیر درآمده است به قمیت روز با نظر کارشناس، با اشاره به نظریه مشورتی شماره ۷/۱۱۷۲۴- ۷۹/۱۱/۳۰ اداره حقوقی قوه قضاییه که غرامات وارده را خســـارات و مخارجی دانسته که مشتری در معامله متحمل شده است نظیر مخارج دلالی و باربری و تعمیرات و امثال آن، ولی افزایش قیمت را مطابق نظر مشهور فقها قابل مطالبه ندانسته و محکوم به بی‌حقی شده، تایید کرده است.

۳- شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مطابق دادنامه شماره ۰۰۰۵۶۲ مورخ ۹۲/۴/۳۱، دادنامه شماره ۷۶۷- ۹۱/۴/۳۱ شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی دادگستری

شهرستان رباط کریم را که به موجب آن دادگاه با توجه به تغییر شاخص سالانه اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی، فروشندگان ملکی را که متعلق به غیر بوده به پرداخت مبلغ ..... ریال بابت ثمن معامله و مابه‌التفاوت ارزش آن از تاریخ ۸۳/۱۲/۱۷ کـــه خواندگان مبادرت به فروش آن کرده‌اند تا اســـتیفای کامل محکوم کرده، مورد تایید قرار داده اســـت. این نظر، به اعتقاد نگارنده به قانون و مقررات ماده ۳۹۱ قانون مدنی نزدیک تر بوده و با واقعیت رابطه حقوقی ناشـــی از معامله بیع هم انطباق دارد، زیرا با مســـتحق للغیر در آمدن مبیع، ثمن پرداختی خریدار است که با تقلیل قدرت خرید مواجه شده و قانوناً فروشنده ضامن جبران آن است، در حالی که افزایش ارزش معاملاتی مبیع در صورت مســـتحق للغیر در آمدنِ آن، ارتباطی به خریدار ندارد؛ زیرا در بیع فاسد، مالکیتی برای او ایجاد نشده تا خواستار تفاوت ارزش آن باشد. همچنانکه رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور که متعاقبا مورد نقد قرار خواهد گرفت نیز همین برداشت را از غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی داشته است. لیکن اشکال وارد به این رای، محاسبه تقلیل ارزش ثمن است که با خسارت موضوع ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی، یکسان انگاشته شده است.

اینک با توضیحات داده شده، به نقد آرای شعب دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران که در سطور قبل آمده، می پردازیم:

الف) رأی شـــعبه ششم دادگاه تجدیدنظر اســـتان تهران به شماره ۰۰۰۷۰۶ مورخ ۹۲/۶/۱۶ در آن حد که غرامت موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی را شامل افزایش قیمت حق سر قفلی در معامله‌ای که مبیع مستحق للغیر بوده ندانسته، بلااشکال است، لیکن با توضیحاتی که فوقاً داده شد، آنچه را که به عنوان مصادیق غرامت ذکر کرده، مانند مخارج دلالی و باربری و تعمیرات و غیره، کافی نبوده و نظریه ای قدیمی اســـت که نوسانات و تورم اقتصادی در آن ملحوظ نشده است.

ب) دادنامه شـــماره ۰۰۰۴۰۷ مورخ ۹۲/۴/۲۳ شـــعبه ۲۸ داگاه تجدیدنظر استان تهران که در تایید دادنامه شماره ۱۱۶۰- ۹۱/۹/۲۸ شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی پاکدشت صادر شده و مفاداً دلالت بر بی حقی خواهان در مطالبه قیمت روز ملکی که مورد معامله مستحق للغیر در آمده است دارد، مستنداً به نظر مشهور فقها که افزایش

قیمت را به عنوان غرامت قابل مطالبه نمی‌داند، با آنچه در بند الف در نقد رأی شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران گفته شد، منطبق است و اضافه می‌کند نظر مشهور فقها دایر بر غیر قابل مطالبه بودنِ افزایش قیمت مبیع در معامله‌ای که مورد معامله مستحق للغیر درآمده باشد، فی حد ذاته با آنچه در مورد احتساب تقلیل ارزش پول به عنوان غرامت، مورد بحث قرار گرفت، مغایرتی نداشته بلکه با تغییرات بنیادی در معاملات و تورم حاصل از آن، باید دامنه غرامات وارده بر مشتری را بیش از آنچه در نظریه سنتی لحاظ میدشده است، توسعه داد.

پ) و اما دادنامه شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران که به شماره ۰۰۵۶۲ مورخ ۹۲/۴/۳۱ در تایید دادنامه شماره ۷۶۷-۹۱/۴/۳۱ شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان رباط کریم صادر شده، در واقع تصمیمی است که دادگاه رباط کریم در مقام رسیدگی به دعوی خریداری اتخاذ کرده است که بموجب آن محاسبه غرامت بر اساس مابه‌التفاوت ثمن تا زمان استیفای کامل آن بر مبنای تغییر شاخص سالانه اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی صورت گرفته که مورد تایید دادگاه تجدیدنظر هم واقع شده است. همانطور که قبلاً هم گفته شد، این رأی از جهت محاسبه تقلیل ارزش ثمن به عنوان غرامت، تصمیم شایسته و مناسبی است که بعداً هیأت عمومی دیوانعالی کشور هم در مقام وحدت رویه قضایی آن را مبنای غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قرار داده -که به آن در بخش آتی پرداخته خواهد شد- لیکن نقطه ضعف این نظر، این است که نحوه احتساب غرامت با محاسبه خسارت تاخیر تادیه مذکور در ماده ۵۲۳ ق آیین دادرسی مدنی، یکسان تلقی شده است.

رای وحدت رویه شماره ۷۳۳-۱۳۹۳/۷/۱۵

«به موجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی «بیع فاسد اثری در تملک ندارد.» یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می ماند و حسب مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغیر درآمد، 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 ثمـــن و اثبات آن، با توجه بـــه اطلاق عنوان غرامات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی، بایـــع قانوناً ملزم به جبران آن اســـت و بنابراین دادنامه شـــماره ۳۶۰ مورخ ۸۹/۳۱۳ شـــعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، در آن قسمت که با این نظر انطباق دارد به اکثریت صحیح تشخیص می‌گردد. این رأی طبق ماده ۲۷۰ قانون آئین دادرســـی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸ در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها لازم الاتباع است.»

بخش سوم: نقد رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۱۳۹۳/۷/۱۵

نکته در خور توجه در رأی وحدت رویه مذکور این اســـت که به موجب آن، کاهش ارزش ثمن معامله که در ید فروشـــنده بوده است، در صورت اثبات، با توجه به اطلاق عنـــوان غرامـــات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی، از موجبات الزام فروشـــنده به جبران آن تشخیص داده شده است. در واقع، اعضای هیأت عمومی‌دیوان عالی کشور به افزایش قیمـــت مبیعی که مســـتحق للغیر در آمـــده و تفاوت آن با ثمـــن معامله (یعنی آن تصمیمی‌که مورد تایید شعبه ۱۱ دادگاه تجدید نظر استان آذربایجان غربی قرار گرفته بود) توجهی نکرده و مطلبی را مبنای رأی خود قرار داده‌اند که اولاً به طور مســـتقیم مربوط به ثمن مورد معامله است. ثانیاً با نظر مشهور فقها هم مغایر نیست؛ یعنی عدم قابلیت وصول افزایش قیمت سوقیه مبیع در صورت مستحق للغیر درآمدن آن. لیکن بایـــد گفت، هر چند کاهش ارزش ثمن معامله به عنـــوان غرامت به ماده ۳۹۱ قانون مدنی نزدیکتر است، اما در عمل معلوم نیست این کاهش بتواند قدرت خریدِ خریداری را که مبیع مورد معامله او مستحق للغیر درآمده، جبران کند. به همین دلیل، باید در مفهوم کاهش ارزش ثمن معامله به عنوان غرامت که در رأی وحدت رویه مورد تایید قرار گرفته است، قایل به تفسیر شد و از این عبارت مندرج در رأی وحدت رویه برای استیفای کامل غرامت خریدار، نهایتِ استفاده را کرد. در این مورد، می‌توان از یکی از دو راه حل زیر استفاده کرد:

الف) کاهش ارزش ثمن را در رابطه با مبیع مشـــابه مـــورد لحاظ قرار داد؛ توضیح اینکه آنچه بانک مرکزی به عنوان شاخص تغییرات ارزش پول به طور سالیانه انتشار

می‌دهد، میانگین چندین قلم کالا و خدمات مورد نیاز مردم است که از آن به عنوان «سبد کالا و خدمات» یاد می‌شود، لیکن پر واضح است که میزان رشد قیمت در تمام این اقلام به یک اندازه نیســـت. از باب مثال، شاخص مربوط به تغییرات بهای مسکن در مقاطعی از زمان ممکن اســـت ســـالیانه به ۳۰ تا ۴۰ درصد افزایش نشان دهد، در حالی که این افزایش در مورد سایر اقلام سبد کالا به مراتب کمتر است. حال، چنانچه میانگین شـــاخص تغییرات ارزش پول نســـبت به این اقلام ۱۵ درصد باشد و خریدار ملکی که طبق ماده ۳۹۰ قانون مدنی مســـتحق دریافت غرامت است، ثمن معامله را فقط با ۱۵درصد افزایش بتواند مطالبه کند، آیا می‌توان گفت غرامت وی در این معامله جبران شـــده است؟ به طور قطع، پاســـخ این پرسش منفی است، زیرا او در این مورد از ۳۰ درصد افزایش ســـالیانه بهای مســـکن فقط ۱۵ درصد آن را دریافت کرده است و زیان ناشـــی از معامله -که به وی وارد شـــده- جبران نشده باقی مانده است. لیکن اگر در این مثال، کاهش ارزش پول نســـبت به افزایش بهای مسکن -که مورد معامله از جنس آن بوده اســـت- مورد لحاظ قرار گیرد، می‌توان گفت از چنین خریداری، به صورت کامل زیان وارده جبران شده است، زیرا او می‌تواند با استرداد ثمن و ۳۰ درصد کاهش ارزش آن در بازار مســـکن، ملکی را که مشابه مبیع مستحق للغیر بوده است، خریداری نماید و بدین ترتیب غرامت وی که از مستحق للغیر بودنِ بودن مبیع ناشی شده، جبران می‌شود.

چنین به نظر میرســـد که رأی وحدت رویه هیأت عمومی‌دیوان عالی کشـــور، تابِ چنین تفســـیری را دارد؛ زیرا در رأی موصوف، برای محاســـبه کاهش ارزش ثمن به شاخص های بانک مرکزی، اشاره نشده است بلکه آنچه مورد تاکید واقع شده «کاهش ارزش ثمن است»، نه «کاهش ارزش پول». به عبارت دیگر، کاهش ارزش پول را باید در ارتباط با افزایش بهای مبیع مورد معامله مورد محاسبه قرارداد، نه مطلقِ شاخص تغییرات کاهش ارزش پول که میانگین شـــاخص تغییرات ارزش پول در سبد کالا و خدمات می باشد.

ب) راه حـــل دیگر این اســـت که در مورد اجزای غرامـــت وارده به خریدار قایل به تفصیل شویم و آن را به ثمن و منافع ممکن‌الحصول -که در نظام قانونی ما در جبران

خسارت، به رسمیت شناخته شده است- تقسیم کنیم. منظور از منافع ممکن‌الحصول، در واقع فرصتی بوده اســت که خریدار در زمان انجام معامله در اختیار داشــته است تا با همان مقدار ثمنی که به فروشــنده داده اســت، مال مشــابهی را در همان زمان خریداری کند، لیکن معامله‌ای که انجام شده این فرصت را از او گرفته است. به بیان دیگر، فروشنده‌ای که به مستحق للغیر بودنِ مبیع آگاهی داشته و تبعات این معامله را می‌دانسته، با کتمانِ آن از خریدار، مرتکب یک جرم شده است که ضرر و زیان ناشی از این جرم را به عنوان منافع ممکن‌الحصول باید بپردازد و قدر متیقنِ این خســارت این اســت که خریدار از فرصتی که در زمان انجام معامله برای خرید کالای مشابهی با همان قیمت داشته است، بر اثر اقدام اضرار آمیزِ فروشنده محروم شده است. با این توجیه نیز راه جبران غرامت وارده به خریدار با اســتظهار از رأی وحدت رویه، به نحو کامل هموار می‌شود، زیرا هرچند طبق استدلال هیأت عمومی، افزایش بهای مبیع به دلیل باطل بودن بیع در مالکیت خریدار مســتقر نمی‌شود، اما چنانچه علاوه بر ثمن، معادل کاهش ارزش پول که خریدار می‌تواند با آن کالای مشــابهی را خریداری کند دریافت نماید، غرامت وی به طور کامل جبران می‌شود. در پاسخ به این پرسش مقدر که این راه حل در مواردی که فروشنده در زمان معامله فاقد سوء نیت باشد از توجیه قضایی برخوردار نیست، باید گفت که قانونگذار ایران در جبران غرامت خریدار، عنصر سوء نیت فروشنده را لازم نمی‌داند، به همین دلیل در ماده ۲۶۳ قانون مدنی که ناظر به لــزوم جبران غرامت خریدار در معاملات فضولی اســت، تعمداً از اصطلاح غرامت استفاده کرده است و تفاوتی بین معاملات موضوع مواد ۳۹۱و ۲۶۳ قائل نشده است؛ در حالــی که در معاملات موضوع ماده ۲۶۳ قانــون مدنی، با وجود اینکه امکان دارد فروشــنده با حسن نیت کامل و در جهت مصلحت مالک اقدام به فروش مال او کرده باشــد، مع الوصف قانونگذار با محور قرار دادن لزوم جبران زیان‌های وارده به خریدار، حســن نیت فروشنده را در مسئولیت وی موثر ندانسته و او را ملزم به جبران غرامت وارده به خریدار -به میزانی که توضیح داده شد- دانسته است.