

ماده ۳۹۱ قانون مدنی، باعث ایجاد رویه‌های قضایی متفاوت شده است. برخی از دادگاه‌ها غرامت را صرفاً محدود به ثمن و هزینه‌های مربوط به مبیع، مانند هزینه دلالی دانسته و برخی از دادگاه‌ها غرامت را علاوه بر هزینه‌های مربوط به مبیع، شامل کاهش ارزش ثمن یا افزایش قیمت مبیع نیز دانسته‌اند. صدور این آرای متعارض، باعث دخالت هیأت عمومی دیوان عالی کشور و صدور رأی وحدت رویه در این خصوص شده است. این امر نیازمند بررسی است که مبنای رأی مذکور، کاهش ارزش ثمن بوده یا افزایش قیمت مبیع، چراکه تغییر شاخص و میزان غرامت در هر یک از موارد مذکور، متفاوت است. بررسی این موضوع نیازمند اطلاع و آگاهی از متن رأی و همچنین جریان‌های منتهی به صدور رأی وحدت رویه می‌باشد که در این راستا، گردشکار رأی بیان می‌شود.

۱.۲. گردشکار رأی وحدت رویه

در موارد جهل به مستحق‌الغیر بودن مبیع از جانب مشتری، مطابق ماده ۳۹۱ قانون مدنی، وی مستحق دریافت کلیه غرامات حاصله از معامله می‌باشد. با این وجود به دلیل عدم وجود نص صریح قانونی درمورد اینکه غرامات شامل چه مواردی می‌شود، در این زمینه اختلاف نظر وجود داشت که باعث تشتت آرا شده بود.

در این راستا با توجه به گزارش رئیس حوزه قضایی شهرستان ماکو، مبنی بر صدور آرای مختلف از شعب سوم و یازدهم دادگاه‌های تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در این باره تشکیل شده و دو پرونده ذیل مورد بررسی قرار گرفت که شرح هریک از پرونده‌های مذکور، به اختصار بیان می‌گردد:

الف) در خصوص دعوی آقای ق. به طرفیت آقای م. مبنی بر بطلان بیع به جهت مستحق‌الغیر بودن مبیع، خواهان تقاضای صدور رأی مبنی بر استرداد ثمن و افزایش قیمت مبیع را نموده است. شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو علاوه بر حکم بر محکومیت خوانده به استرداد ثمن، وی را به استناد اطلاق لفظ «غرامت» در ماده ۳۹۱ قانون مدنی و همچنین حسب

ماهیت و گستره غرامت قابل مطالبه از بایع در مبیع مستحق‌الغیر

(نقد و بررسی رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۱۵/۰۷/۹۳)

هیأت عمومی دیوان عالی کشور

عباداله رستمی چلکاسری*

محمدرضا سرگزی**

نوشین فرهانی روحانی***

۱. وقایع پرونده

۱.۱. مقدمه

یکی از آثار بیع، بلکه مهم‌ترین آن، انتقال مالکیت کامل مبیع به مشتری است. چنانچه بخشی از مبیع یا تمام آن، در ملکیت بایع نبوده و متعلق حق غیر باشد، مالکیت مبیع به مشتری منتقل نمی‌شود و بایع ضامن و مسئول خواهد بود. در نتیجه اگر مالک اصلی، بیع را اجازه نکند و بایع فضول، مبیع را به مشتری تحویل داده باشد، مالک می‌تواند آن را از مشتری پس بگیرد. در مقابل، مشتری حق دارد برای گرفتن ثمنی که به بایع غیرمأذون پرداخته است و همچنین در فرض جهل او به مستحق‌الغیر بودن مبیع، برای گرفتن غراماتی که متحمل شده است، به فروشنده رجوع کند. آنچه قابل بحث است غرامات و خساراتی است که مشتری می‌تواند از بایع مطالبه نماید. در قانون مدنی، ماده‌ی خاصی در تعریف غرامت و خسارت وجود ندارد. ابهام و اجمال در لفظ «غرامات» مقرر در

* استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه گیلان.

e-rostamy@guilan.ac.ir

**دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشکده ادبیات و علوم انسانی گیلان.

***دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشکده ادبیات و علوم انسانی گیلان.

استفتائات معمول از آیات عظام مندرج در نشریه پیام آموزش شماره ۳۴، به پرداخت میزان افزایش قیمت مبیع نیز محکوم کرده است.

در مرحله تجدیدنظر، شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان، حکم دادگاه بدوی مبنی بر استرداد ثمن توسط خواننده بدوی را تأیید نموده، اما قسمت بعدی دادنامه بدوی مبنی بر محکومیت وی به پرداخت افزایش قیمت مبیع از باب غرامت را نپذیرفته است. شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان در رأی خود آورده است: «گرامات شامل هزینه‌هایی است که مربوط به معامله می‌شود و از انجام معامله به خریدار وارد می‌گردد و تورم موجود در جامعه که موجب افزایش قیمت شده، نمی‌تواند داخل در غرامت تلقی گردد...» و نهایتاً این قسمت از دادنامه بدوی را موجه و قانونی تشخیص نداده و در این خصوص، حکم به بی‌حقی خواهان بدوی صادر نموده است.

ب) درباره دعوی آقای ح. به طرفیت آقای ف. به خواسته اعلام بطلان معامله به علت مستحق للغير بودن مبیع و استرداد ثمن و مطالبه کلیه غرامات و افزایش قیمت مبیع، شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو حکم بر استرداد کامل ثمن به نفع خواهان و همچنین حکم بر محکومیت خواننده به پرداخت کلیه غرامات از جمله افزایش قیمت مبیع را صادر نموده است که قسمت اخیر دادنامه، به استناد اطلاق لفظ غرامت در ماده ۳۹۱ قانون مدنی و همچنین حسب استفتائات معمول از مراجع عظام بوده است.

از دادنامه مذکور تجدیدنظرخواهی به عمل آمده است و نهایتاً شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه، دادنامه صادره از شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو را عیناً تأیید نموده است.

همان‌طور که مشاهده می‌شود شعب سوم و یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، از واژه «گرامات» برداشت متفاوتی کرده و آرای مخالفی صادر نموده‌اند به طوری که شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر تورم موجود در جامعه را، که موجب افزایش قیمت‌ها می‌شود، غرامت تلقی نکرده و دادنامه شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو را در این قسمت نقض نموده و حکم بر بی‌حقی خواهان

بدوی صادر کرده است؛ درحالی‌که شعبه یازدهم این دادگاه، افزایش قیمت ناشی از تورم موجود در جامعه را غرامت تلقی نموده و دادنامه شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو را تأیید کرده است.

دادستان کل کشور در جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور، در باب مسأله مذکور این چنین اظهارنظر کرده است: «ملاک در جبران خسارت مشتری، 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. همچنین از مواد ۳۹۱ و ۳۹۲ قانون مدنی و فتاوی غالب مراجع عظام مستفاد می‌شود که خسارت وارده بر مشتری نباید بلاجبران بماند 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.»

نهایتاً رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ در این باب به شرح ذیل صادر گشته است:

به موجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد؛ یعنی

مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می‌ماند و حسب مواد ۳۹۰ و

۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغير درآید،

بایع، ضامن است و باید ثمن را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود

فساد، از عهده غرامات وارد شده بر مشتری نیز برآید و چون ثمن در اختیار بایع

بوده است، در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن، با توجه به اطلاق عنوان

گرامات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی بایع قانوناً ملزم به جبران آن است. بنابراین

دادنامه شماره ۳۶۰ مورخ ۱۳۸۹/۳/۳۱ شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان

آذربایجان غربی در حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آرای صحیح و

قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی

دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸ در موارد مشابه برای

شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها لازم‌الاتباع است.

۲. نقد و بررسی

با توجه به گردشکار رأی وحدت رویه، متعاقباً به بررسی و نقد این

رأی می‌پردازیم:

۲.۱. غرامت

«گرامت» واژه‌ای کلی و مبهم است. این اجمال، متأثر از منابع فقهی می‌باشد. متون فقهی در بیان خسارات قابل مطالبه توسط مشتری در بیع فضولی، به اصطلاح «گرامات» اکتفا کرده‌اند و در هر زمان این واژه براساس عرف تفسیر شده است.^۱ در قانون مدنی نیز به تبعیت از منابع فقهی، این راه ادامه یافته و معیاری برای ارزیابی غرامات مطرح نشده است.

گرامت در لغت به معنی «خسران، زیان، خسارت، مشقت و دادن مال از روی کراهت»^۲؛ و جمع آن غرامات است. «غرور، وصف تصرف در عین مال معین است به فریب غیر، که موجب ضمان فریبکار گردد»^۳.

قانون‌گذار درجایی از لفظ «گرامت» استفاده کرده است که در نظر دارد حکم خسارات ناشی از فریب (غرر) را بیان نماید؛ اعم از اینکه «فضول، مشتری را نسبت به اینکه مالک است، فریب داده باشد»، یا خیر.^۴

در کنار واژه غرامت، لفظ «خسارت» قرار دارد که باعث خلط این دو معنا با یکدیگر شده است.

خسارت^۵ در قوانین و رویه قضایی دارای دو حقیقت اصطلاحی است:

۱. خسارت به معنی ضرر وارده
 ۲. خسارت به معنی ترمیم و جبران ضرر وارده
- حقوقدانان عموماً متذکر این دو معنی شده‌اند و در عرف محاوره نیز از «خسارت زدن» و «خسارت پرداختن»، دو معنی مجزا متصور است.

۱. مرتضی انصاری، مکاسب (قم: مجمع الفکر الاسلامی، ۱۴۲۲ هـ. ق)، ص ۴۹۳؛ روح‌الله خمینی،

کتاب البیع (قم: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۳۸۴)، ص ۴۴۸.

۲. محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق (تهران، گنج دانش، ۱۳۸۱)، ص ۴۸۸-۴۹۰.

۳. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دائرةالمعارف عمومی حقوق (تهران: گنج دانش، ۱۳۸۶)، ص ۱۵۳.

۴. مرتضی انصاری، مکاسب (قم: مجمع الفکر الاسلامی، ۱۴۲۲ هـ. ق)، ص ۴۸۳؛ روح‌الله خمینی،

کتاب البیع (قم: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۳۸۴)، ص ۴۸۸.

خسارت به معنی اول را می‌توان با کلماتی از قبیل «ضرر و زیان» هم‌تراز دانست. و عده‌ای برای خسارت به معنی دوم، کلمه «گرامت» را به‌کار برده‌اند که در فقه نیز این اصطلاح به همین معنی استعمال شده و در لغت فارسی معادل لفظ «تاوان» است.^۱

خسارات قراردادی نیز، از بین بردن یا آسیب زدن به اشخاص یا مالکیت‌های آن‌ها در نتیجه نقض قرارداد است و میزان آن متناسب با زیان و محرومیت زیان‌دیده از حقوقی است که در صورت اجرای کامل قرارداد به‌دست می‌آورده است. ممکن است در قرارداد راجع به خسارات توافق به‌عمل آمده باشد و یا مسکوت مانده باشد، لذا لفظ خسارت، اعم از خسارت مقطوع و غیرمقطوع است.^۲ در نشست حقوقی دادگستری کرمان، بعضی از قضات لفظ غرامت را به معنی تاوان و دارای مفهومی غیر از خسارات و یا اعم از خسارات دانسته‌اند. در مقابل، بعضی با مقایسه مواد ۳۹۱ و ۲۶۳ قانون مدنی و اینکه مقنن در مبحث ضمان درک و معاملات فضولی لفظ «گرامات» را به‌کار برده و در مبحث غصب در ماده ۳۲۵، از واژه «خسارات» استفاده کرده است، مفهوم غرامات را معادل خسارات می‌دانند.

به نظر می‌رسد تفاوت خسارت و غرامت در این است که غرامت فقط موارد ناشی از فریب را شامل می‌شود؛ درحالی‌که خسارت کلی‌تر است و اعم از موارد ناشی از فریب یا غیرفریب می‌گردد. علاوه بر موارد مذکور، خسارت می‌تواند در قرارداد مشخص باشد؛ درحالی‌که غرامت، قهری و غیرقابل پیش‌بینی است.

همچنین غرامت، شامل غرامت مستقیم و غرامت غیرمستقیم می‌شود. غرامت مستقیم، شامل ثمن معامله و هزینه‌های متعارف و معمول قرارداد است که به واسطه کشف فضولی بیهوده می‌شوند؛ درحالی‌که غرامت غیرمستقیم، شامل هزینه‌هایی است که مشتری قبل یا بعد از قرارداد متحمل شده است؛ مانند هزینه‌های دادرسی، حق‌الوکاله و یا کاهش ارزش ثمن.

۱. حسینقلی کاتبی، «خسارات حاصله از عدم انجام تعهدات»، کانون وکلا، ۵۳ (۱۳۳۶): ص ۴۴.

۲. سید محسن پنج‌تنی، «خسارت، وجه التزام، خسارات تأخیر تأدیه»، ماهنامه کانون، ۱۱۸ (۱۳۹۰): ص ۱۶.

۲.۲. ثمن

«مالی که عوض مبیع در عقد بیع قرار می‌گیرد «ثمن» نامیده می‌شود. ثمن می‌تواند مال باشد (ملاک ماده ۳۴۸ قانون مدنی) و لازم نیست حتماً پول باشد، بلکه ممکن است عین یا کلی در ذمه باشد (ماده ۱۹۷-۳۶۳ قانون مدنی). هرگاه در عقد بیع یکی از عوضین پول باشد، عنوان ثمن را دارد. اگر هیچ‌یک از عوضین پول نباشد، آنکه سبقت به اظهار قصد کند، صاحب مبیع است و دیگری صاحب ثمن»^۱.

هرگاه کسی مال غیر را بدون اذن مالک، بفروشد و مالک معامله را تنفیذ نکند، مشتری حق دارد برای بازپس گرفتن ثمن، به فروشنده فصول مراجعه کند؛ در این میان فقیهان امامیه بین حالت علم و جهل مشتری به مستحق للغير درآمدن مبیع، تفکیک قائل شده و گفته‌اند که هرگاه مشتری، به استحقاق غیر نسبت به مبیع آگاه باشد، حق مراجعه به فروشنده جهت استرداد ثمن را نخواهد داشت.^۲ در مقابل، برخی معتقدند که در صورت وجود عین ثمن، مشتری حق رجوع دارد، ولی در صورت تلف عین ثمن و علم مشتری به مستحق للغير بودن مبیع، مشتری حق رجوع نخواهد داشت.^۳ همچنین در صورتی که به علت فصولی بودن معامله، مشتری نتواند مبیع را تملک کند، «به خاطر عدم وجود چیزی که موجب خروج ثمن از ملکیت مشتری شده است، می‌تواند به بایع رجوع نماید»^۴؛ اعم از اینکه عالم به فصولی باشد یا جاهل و «خواه ثمن موجود باشد خواه تلف

شده باشد»^۱. مطابق ظاهر منابع فقهی و قانون مدنی، مشتری صرفاً مستحق مطالبه اصل ثمن و آن چیزی است که بایع او را مغترم کرده است.^۲

۲.۳. کاهش ارزش ثمن

یکی از شرایط اساسی صحت وفای به عهد و سقوط تعهد، وجود وحدت میان موضوع تعهد و موضوع تأدیه است. به عبارت دیگر، برای اینکه متعهد، برائت ذمه حاصل کند باید آن چیزی را که موضوع تعهد است، تأدیه نماید و نمی‌توان متعهدله (دائن) را مجبور کرد که چیز دیگری را به جز موضوع تعهد بپذیرد.^۳ ماده ۲۷۵ قانون مدنی در این باره چنین مقرر کرده است: «متعهدله را نمی‌توان مجبور کرد که چیز دیگری به غیر آنچه موضوع تعهد است قبول نماید، اگرچه آن شیء قیمتاً معادل یا بیشتر از موضوع تعهد باشد». در نتیجه در مواردی که موضوع تعهد، تأدیه پول است، نیز باید این شرط رعایت شود و بدهکار، مقدار پولی را به طلبکار پرداخت نماید که در گذشته تعهد به پرداخت آن در موعد مقرر را بر عهده گرفته است، نه کمتر و نه بیشتر.^۴ قانون‌گذار برای اجرای ماده‌ی ۲۷۵ قانون مدنی در مورد دیون پولی، اولین گام را در مورد «مهریه وجه نقد» به عنوان یکی از مصادیق دیون پولی برداشته و با الحاق تبصره‌ای به ماده‌ی ۱۰۸۲ قانون مدنی مقرر کرده که در مهریه وجه رایج، مهریه متناسب با تغییر شاخص قیمت سالانه، پرداخت شود. برخی حقوق‌دانان بر این نظرند که این تبصره، تنها اختصاص به نوع خاصی از دیون پولی، یعنی مهریه، ندارد و در مورد تمام دیون

۱. مرتضی انصاری، مکاسب (قم: مجمع‌الفکر الاسلامی، ۱۴۲۲ هـ. ق)، ص ۴۸۳؛ روح‌الله خمینی،

کتاب‌البیع (قم: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۳۸۴)، ص ۴۸۸.

۲. مرتضی انصاری، مکاسب (قم: مجمع‌الفکر الاسلامی، ۱۴۲۲ هـ. ق)، ص ۴۸۴؛ محسن حکیم،

نهج‌الفقاهه (قم: انتشارات ۲۲ بهمن، ۱۳۷۱)، ص ۳۰۷؛ و مواد قانونی ۲۶۳ و ۳۹۱.

۳. ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها (تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۸۶)، ص ۴۸ - ۴۹؛ مهدی

شهیدی، آثار قراردادها و تعهدات (تهران: انتشارات مجد، ۱۳۸۶)، ص ۴۰.

۴. ناصر مکارم شیرازی، پایگاه اطلاع‌رسانی رسا (۱۳۸۳)، ص ۶۵؛ موسوی اردبیلی، مجموعه آراء

فقهی - قضایی در امور مدنی، (قم: مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه، ۱۳۸۱)، ص ۶۴.

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۴)، ص ۱۸۸.

۲. ابوالقاسم خوبی، مصباح‌الفقاهه (قم: ناشر وجدانی، ۱۳۷۲)، ص ۴۵۱؛ محمدحسین نائینی،

منیة الطالب (قم: مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۸)، ص ۲۹۴.

۳. حسن بن یوسف بن مطهر علامه حلی، قواعدالاحکام (قم: مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۳)، ص ۵۶؛

سیدمحمدجواد علملی، مفتاح‌الکرامه فی شرح قواعدالعلامه (بیروت: مؤسسه الاعلمی، ۱۹۹۱)، ص ۲۰۱.

۴. محسن حکیم، نهج‌الفقاهه (قم: انتشارات ۲۲ بهمن، ۱۳۷۱)، ص ۲۶۵؛ محمدحسن نجفی،

جواهرالکلام فی شرح شرایع‌الاسلام (قم: دارالکتب الاسلامیه، ۱۳۶۸)، ص ۳۰۱؛ مواد ۲۶۳ و ۳۹۱

قانون مدنی.

پولی قابل استناد است.^۱ در بیع فضولی هم در صورتی که مالک اجازه نکند، بایع باید ثمن معامله را به مشتری مسترد نماید، اما سؤالی که مطرح می‌شود این است که بایع در مقام ایفای تعهد، ملزم به استرداد مقدار پولی است که از نظر واحد و رقم، مساوی با ثمن معامله باشد یا اینکه ملزم به پرداخت میزان پول دیگری است؟ یعنی مشتری می‌تواند به‌عنوان غرامت، مبلغی بیشتر از ثمن دریافت نماید یا خیر؟ مثلاً هرگاه شخصی زمینی را به مبلغ ده میلیون ریال به دیگری فروخته باشد و بعد از گذشت پنج سال مشخص شده باشد که ملک متعلق به غیر بوده و مالک بیع را اجازه نکند، اکنون بایع فقط ملزم به پرداخت پولی با شماره و رقم برابر با شماره و رقم ثمن حین معامله است یا اینکه باید پولی با مقدار و شماره بیشتر پرداخت نماید؟ علت این سؤال این است که ممکن است در کشور ما همانند بسیاری از کشورها، ارزش پول، نوسان پیدا کند و مالیت پول در زمان پرداخت، کمتر از مالیت مقدار پولی باشد که بایع در گذشته دریافت کرده است. اقتصاددانان و حقوق‌دانان^۲ معتقدند پول در مفهوم امروزی، یک ارزش اعتباری مبادلاتی است که اسکناس، نماینده واحد آن است و ارزش مبادلاتی ممکن است با گذشت زمان کاهش یافته و یا به‌طور استثنایی افزایش یابد. پس پول که در حقیقت عبارت از همین ارزش است، ممکن است کم یا زیاد شود، اگرچه مقدار شماره‌ای آن ثابت باشد. در نتیجه با توجه به کاهش ارزش پول در زمان حاضر، میزان ارزش موجود در ده میلیون ریال زمان حاضر، همانند ده میلیون ریال زمان‌های گذشته نیست و به تدریج کاهش یافته، اگرچه همان نام

۱. علی غریبه، "بررسی فقهی حقوقی قابلیت مطالبه میزان کاهش ارزش پول و خسارات تأخیر تأدیه"، فصلنامه تخصصی فقه و تاریخ تمدن، ۱۶ (۱۳۸۷): ص ۵۸.

۲. محمد طبیبان، اقتصاد کلان (تهران: انتشارات سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۶۷)، ص ۲۱۹؛ مجتبی زمانی فراهانی، پول و ارز بانکداری (تهران: انتشارات خجسته، ۱۳۷۲)، ص ۱۹۱؛ طهماسب محتشم دولتشاهی، مبانی علم اقتصاد (تهران: انتشارات خجسته، بی‌تا)، ص ۶۶؛ سید ابراهیم بیضائی، اقتصاد پول (مؤسسه چاپ و انتشارات دانشگاه هاوایی، ۱۳۷۳)، ص ۷۰؛ مهدی شهیدی، سقوط تعهدات (تهران: کانون وکلای دادگستری مرکز، ۱۳۷۳)، ص ۸۵؛ فریبرز رئیس دانا، پول و تورم (تهران: انتشارات بانک مرکزی، ۱۳۷۲)، ص ۱۷.

ده میلیون را برای خود حفظ کرده است.^۱ بنابراین مشتری که معامله بیع را پنج سال پیش انجام داده و مبلغ آن را پرداخت کرده، امروز باید مقدار پولی را دریافت کند که مالیت و ارزش آن معادل همان پول پنج سال پیش باشد و از جهت ارزش مبادلاتی، برابر با آن باشد.

با توجه به مطالب گفته‌شده، اگر ثمن نسبت به تاریخ پرداخت، کاهش ارزش داشته باشد، آیا مشتری مستحق معادل کاهش ارزش ثمن (قدرت خرید آن) است؟ پاسخ این سؤال بستگی به این دارد که کسر ارزش ثمن، عدم‌النفع باشد یا منافع ممکن‌الحصول؟

۲.۴. عدم‌النفع

دکتر جعفری لنگرودی در تعریف عدم‌النفع می‌گوید: ممانعت از وجود پیدا کردن نفعی که مقتضی آن حاصل شده است، مانند توقیف غیرقانونی شاغل به کار که موجب حرمان او از گرفتن مزد شده باشد.^۲

خسارت عدم‌النفع به دو قسمت تبدیل می‌شود: الف) خسارت عدم‌النفع به معنای اعم؛ ب) خسارت عدم‌النفع به معنای اخص. خسارت عدم‌النفع به معنای اعم، ضمان منافع ناشی از مال معین و ضمان منافع ناشی از شخص معین بوده و قابل مطالبه است؛ درحالی‌که خسارت عدم‌النفع به معنای اخص، ضمان منافع ناشی از عمل مورد تعهد بوده و قابل مطالبه نیست و در ماده‌ی ۵۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی به آن اشاره شده است.^۳ برخی دیگر از حقوق‌دانان معتقدند عدم‌النفع، مبین مفهوم دیگری است که جنبه منفی دارد. بدین توضیح که در مواردی احتمال دارد که اگر تعهدی به‌موقع انجام می‌گرفت، نفعی نصیب متعهدله می‌شد که با عدم انجام تعهد، موضوع منتفی شده است.^۴

۱. علی غریبه، "بررسی فقهی حقوقی قابلیت مطالبه میزان کاهش ارزش پول و خسارات تأخیر تأدیه"،

فصلنامه تخصصی فقه و تاریخ تمدن، ۱۶ (۱۳۸۷): ص ۵۴.

۲. محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۴)، ص ۴۴.

۳. مهدی شهیدی، آثار قراردادهای و تعهدات (تهران: انتشارات مجد، ۱۳۸۶)، ص ۶۹.

۴. محمد امینیان، "عدم‌النفع و تفویض منفعت"، مجله قضاوت، ۲۲ (۱۳۸۳): ص ۲۵.

آنچه که از مجموع تعارف مذکور برمی آید آن است که عدم‌النفع حالتی است که اگر فعل خاصی واقع نمی‌شود، احتمال داشت نفعی به فرد برسد و بردارایی او افزوده شود، که این یک مفهوم عدمی است. در مواردی که ثمن وجه رایج است، عرفاً انتظار می‌رود که با گذشت زمان، ارزش ثمن کاسته شود. فلذا در فرضی که به علت فزولی بودن بیع، مشتری به توقع خود از قرارداد نمی‌رسد، نسبت به کسر ارزش مغترم می‌شود. این در حالی است که اگر مالکیت مشتری بر مبیع صحیح بود، برای وی ارزش افزوده ایجاد می‌شد. در نتیجه اضافه ارزش ثمن عدم‌النفع نیست.

۲.۵. منافع ممکن‌الحصول

مطابق اصل مذکور در ماده ۳۲ قانون مدنی، «تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیرمنقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد، بالتبع مال مالک اموال مزبوره است». اضافه ارزش ثمن، منفعتی تبعی و ممکن‌الحصول است که بعد از قرارداد، به صورت تدریجی و بدون دخالت بایع ایجاد می‌شود و در زمان کشف فزولی، معمولاً این منفعت برای ثمن حاصل شده است. در بیع فزولی به خاطر این که ثمن از ملکیت مشتری خارج نمی‌شود، منافع آن نیز برای مشتری باقی می‌ماند و تملک آن توسط فزول بدون سبب و مشمول آیه شریفه «لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ»^۱ است و فزول باید در صورت جهل مشتری، معادل کاهش ارزش ثمن را به وی بازگرداند.

به نظر نگارندگان، کاهش ارزش ثمن، جزئی از همان ثمنی است که مشتری در زمان انعقاد قرارداد به بایع پرداخته است؛ چراکه با توجه به مطالبی که گفته شد، در واقع مشتری میزان ارزش و قدرت خرید پولی را دریافت می‌کند که در زمان معامله فزولی به بایع پرداخت کرده است و مالیت و قدرت خرید این دو مقدار پول با هم برابر است، اگرچه از لحاظ عددی متفاوت باشند. درحقیقت این پول از جهت ارزش

۱. سید محمدحسین طباطبایی، تفسیرالمیزان (قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۳۸۲)، ص ۵۰۳.

مبادلاتی، مساوی ثمن حین‌العقد است و لذا مشتری در صورت علم به فزولی بودن نیز می‌تواند کاهش ارزش ثمن خود را دریافت نماید، زیرا مشتری در این صورت چیزی مازاد بر ارزش ثمن خود در زمان معامله دریافت نمی‌کند، لذا علم و جهل وی نسبت به مستحق‌للغير بودن مبیع، تأثیری در این امر ندارد و مشتری در واقع معادل پول زمان پرداخت خود را دریافت می‌نماید. از طرف دیگر، این امر باعث جلوگیری از نفع بایع نسبت به مدتی که ثمن در اختیار او بوده، می‌شود.

۲.۶. افزایش قیمت ملک

تورم ساختاری و همچنین انتظارات تورمی موجود در اقتصاد ایران، صاحبان سرمایه را وادار می‌کند که جهت جلوگیری از کاهش ارزش پول خود اقدام به خرید دارایی‌های مانند زمین و مسکن نمایند، زیرا قیمت این دارایی‌ها همراه با تورم افزایش می‌یابد. در نتیجه در کوتاه‌مدت نه تنها ارزش پول آن‌ها کاهش نیافته، بلکه افزایش می‌یابد.^۱ ساختمان، زمین و دارایی‌هایی از این قبیل، از انواع ثروت است که مالکیت آن‌ها جزء سودآورترین بخش‌های اقتصادی در هر کشور به‌شمار می‌رود. به دلیل ویژگی‌های منحصر به فرد املاک و مستغلات و همچنین استفاده از املاک به‌عنوان ابزار مناسب تنوع‌بخشی، استقبال سرمایه‌گذاران از این بخش روزافزون است.^۲ زمین و مسکن به‌عنوان یک دارایی، یا در برخی از موارد به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای، به‌شدت تحت تأثیر خصوصیات اقتصادی یک شهر است و اثرات عوامل مختلف تأثیرگذار بر اقتصاد شهر، در قیمت زمین و مسکن انعکاس می‌یابند.^۳ عوامل مؤثر بر قیمت مسکن به دو دسته مهم تقسیم

۱. افشین کرمی و مهرداد ایزدی، "بررسی وضع مسکن و علل افزایش قیمت آن"، بررسی‌های بازرگانی، ۹ (۱۳۸۲): ص ۷۲.

۲. سعید فتحی و ملودی ریسمانچیان، "بررسی ابعاد صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات و عوامل مؤثر بر بازده آن"، مجموعه مقالات دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران، ۱۳۸۹: ص ۱۲۰.

۳. نعمت‌الله اکبری و ناهید توسلی، "تحلیل تأثیر عوارض شهرداری‌ها بر قیمت مسکن؛ مطالعه شهر اصفهان؛ یک رهیافت اقتصادسنج فضایی"، فصلنامه بررسی‌های اقتصادی، ۱ (۱۳۸۷): ص ۵۴.

می‌شوند: نخست، عوامل بنیادی که توسط نیروهای عرضه و تقاضای بازار کنترل می‌شوند؛ دسته دوم، عوامل غیربنیادی که مربوط به عملکرد اقتصاد مسکن نیستند، بلکه شامل نیروهایی هستند که در خارج از عملکرد بخش مسکن، بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارند. مسئله تراکم ساختمانی و وابستگی زیان درآمد شهرداری‌ها به عوارض ساخت‌وساز و عواید ناشی از بخش زمین و مسکن به گونه‌ای که در سال‌های اخیر به‌ویژه در شهرهای بزرگ رخ داده است را می‌توان به‌عنوان عوامل غیرمستقیم و بیرونی مؤثر بر قیمت مسکن قلمداد کرد.^۱ حال با توجه به مطالب گفته‌شده، در صورتی که شخصی اقدام به خرید ملک یا زمینی نماید و بعد از مدتی به دلیل عوامل ذکرشده و خصوصیات زودبازده این اموال، قیمت آن افزایش یابد و مالک اصلی، معامله را تنفیذ نماید، آیا مشتری حق دریافت غرامت افزایش قیمت ملک را دارد؟ برای پاسخ، ابتدا باید تفاوت کاهش ارزش ثمن و افزایش قیمت ملک را مشخص نماییم.

در کاهش ارزش ثمن، فرد همان پولی را دریافت می‌کند که ارزش و مالیت پول زمان معامله را داشته و با توجه به ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی و ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی، براساس محاسبه تورم و تغییر شاخص قیمت سالانه، بانک مرکزی سالانه نرخ تورم را اعلام می‌کند و مشتری حق دریافت بیشتر از آن را ندارد؛ درحالی که افزایش قیمت ملک، تابع نرخ تورم و یا تغییر شاخص قیمت که بانک مرکزی اعلام می‌دارد، نبوده و ممکن است ارزش ملک در کوتاه‌مدت به دلیل عوامل مختلف چندین برابر شود.

نتیجتاً اینکه کاهش ارزش ثمن، تابع زمان و تورم است؛ درحالی که افزایش قیمت ملک، کمتر تابع زمان و تورم است. ممکن است مالک به تصور مالکیت خود، اقداماتی در راستای افزایش قیمت ملک انجام دهد؛ مانند خرید امتیاز آب و برق یا گاز. اگرچه این هزینه‌ها به‌عنوان غرامت قابل دریافت است، ولی باعث افزایش ارزش قیمت ملک می‌شود. همچنین ممکن است با توجه به

۱. علی‌اکبر قلی‌زاده، نظریه قیمت مسکن در ایران (تهران: انتشارات نورعلم، ۱۳۸۷)، ص ۱۱۹.

اوضاع و احوال و تغییر موقعیت ملک، قیمت آن افزایش یابد؛ مانند اینکه زمین در کنار طرح فضای سبز یا خیابان اصلی قرار گیرد که باعث افزایش ناگهانی قیمت آن شود.

شایان ذکر است که مستفاد از مواد ۳۹۱ و ۳۹۲ قانون مدنی در صورتی که ملک، کاهش قیمت داشته باشد، بایع باید تمام ثمنی که اخذ نموده را، همراه با کاهش قیمت به مشتری پرداخت نماید؛ مانند اینکه زمین در طرح اتوبان قرار گرفته باشد و ارزش آن کاهش یافته باشد. در اینجا مشتری حق دریافت ثمن و کاهش ارزش ثمن خود را دارد.

۲.۷. قابل مطالبه بودن افزایش قیمت ملک

مشتری با توجه به اعتمادی که به ید بایع و صحت قرارداد و به تبع آن، به مالکیت خود و جواز قانون‌گذار دارد، اقدام به سرمایه‌گذاری در ملک می‌نماید. حال در صورت افزایش قیمت ملک به واسطه‌ی عوامل مستقیم (مانند اینکه شخص برای آن امتیازات خریداری کند) و یا عوامل غیرمستقیم (مانند قرار گرفتن زمین در کنار فضای سبز)، مشتری خود را مستحق این افزایش قیمت می‌داند. در اینجا باید مشخص شود که آیا این افزایش قیمت ملک، قابل مطالبه به‌عنوان غرامت هست یا خیر؟

مشتری با توجه به ماده ۳۰ قانون مدنی، مجاز در هر نوع تصرف مالکانه نسبت به مبیع است. اعتماد مشتری به ید بایع و این پندار بوده است که هر مالکی حق دارد هرگونه تصرفی را برای جلب منافع مشروع و متعارف، در مایملک خود انجام دهد؛ درحالی که در این مورد مشتری به واسطه‌ی غرور فضول، خسارت دیده و این خسارت باید جبران شود.

حال سؤالی که مطرح می‌شود این است که افزایش قیمت ملک، مشمول عنوان عدم‌المنفع می‌باشد یا منافع ممکن‌الحصول؟ درمورد عدم‌المنفع و منافع ممکن‌الحصول در قسمت کاهش ارزش ثمن مطالبی بیان شد. از طرفی منافی که شخص از آن محروم می‌شود، دو دسته است: نخست، منفعت محقق، «و آن منفعتی است که هرگاه فعل معین موجود نمی‌گشت، محققاً آن منفعت به متضرر

می‌رسید و فعل مزبور، منحصر نرسیدن منفعت شده است^۱. دسته دوم منافع، منافی هستند که حصول آن‌ها قطعی و یقینی نیست، بلکه ظنی و احتمالی بوده و هم امکان حصول نفع و هم احتمال عدم حصول آن متصور است. آنچه مشخص است، افزایش قیمت ملک جزء منافع قطعی محسوب شده که در صورت تعلق ملک به مشتری، این منفعت متعلق به وی می‌شد. حال آنکه مشتری به علت مستحق‌الغیر درآمدن مبیع، از این منفعت قطعی محروم شده است و لذا می‌تواند این افزایش قیمت را مطالبه کرده و خواهان جبران آن شود. فلذا رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی و شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو در مورد غرامت و افزایش قیمت ملک، منطقی‌تر و عادلانه‌تر به نظر می‌رسد. این در حالی است که هرچند رأی وحدت رویه، نظر شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر را تأیید نموده است، ولی در متن رأی، تنها از کاهش ارزش ثمن سخن به عمل آورده 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؛...» و نه افزایش قیمت مبیع.

۲.۸. سایر غرامات قابل مطالبه

این غرامات شامل هزینه‌های متعارف و معمول قرارداد است که به مرحله انعقاد تا کشف فصولی اختصاص دارد؛ مانند اجرت دلال یا حق العمل کار، هزینه‌های مربوط به تنظیم سند و هزینه‌های قرارداد. همچنین مشتری می‌تواند برای دریافت مخارج معاینه مبیع، اجرت نقل مکان به محل مبیع و خروج از آن، هزینه کاتب و ثبت، به بایع رجوع نماید. علاوه بر موارد فوق، ممکن است مشتری پس از عقد، مخارجی را برای مبیع صرف نماید؛ مانند اینکه برای زمین پروانه کار یا امتیاز آب و برق و گاز دریافت نماید و یا ملک مورد نظر را حصارکشی یا

۱. سید حسن امامی، حقوق مدنی (تهران: انتشارات اسلامی، ۱۳۷۷)، ص ۳۰۴.

۲. مهدی‌نژاد زمانی خلجان، «مطالعه تطبیقی ضمان درک مبیع در فقه امامیه و حقوق ایران»، مطالعات تقریبی مذاهب اسلامی، ۲۱ (۱۳۸۹)، ص ۳۶.

دیوارکشی کند. اگر این مخارج به صورت عین منفصل، بروز خارجی داشته باشد، این اعیان متعلق به اوست؛ مانند اینکه برای ملک مواد آهن خریداری کرده و قصد ساختن آن را دارد که این مواد آهنی متعلق به مشتری است. در غیر صورت فوق (یعنی در فرضی که مخارج، به صورت عین منفصل بروز خارجی ندارند)، مشتری حقی نسبت به منافع ندارد؛ مانند اینکه در ملک مورد نظر درخت میوه‌ای بوده و فرد آن را آبیاری یا هرس نموده باشد (ماده ۳۱۴)، ولی فصول نسبت به مشتری جاهل، ضامن این هزینه‌ها به نرخ تاریخ جبران خسارت است و مشتری می‌تواند به او مراجعه کند، زیرا مشتری جاهل به این بوده که مال متعلق به غیر را خریداری کرده است. برخی هزینه‌های دیگر مانند هزینه محافظت، نگهداری و مخارج تعمیر بنا نیز توسط مشتری جاهل قابل مطالبه است.

سؤال دیگری که ممکن است مطرح شود این است که آیا هزینه‌های قبل از انعقاد قرارداد که مشتری آن‌ها را پرداخته است نیز، می‌تواند مورد شمول رأی قرار گیرد؟ به این معنی که مشتری برای انعقاد قرارداد مقدماتی را فراهم نماید؛ مانند اینکه هتل یا رستورانی را برای زمان انعقاد قرارداد، اجاره نموده و هزینه‌های آن را پرداخت نماید. به نظر می‌رسد کلیه هزینه‌هایی که مشتری جاهل به مستحق‌الغیر بودن مبیع، در راستای انعقاد قرارداد و در ارتباط با آن متحمل شده، اعم از اینکه قبل یا بعد از زمان قرارداد باشد، قابل مطالبه است.

۲.۹. هزینه‌های بعد از کشف فصولی

هزینه دادرسی، حق‌الوکاله و هزینه کارشناسی، هزینه متعارف دادرسی محسوب می‌شوند. این هزینه‌ها خسارات دادرسی بوده و محکوم‌علیه ضامن آن‌هاست (ماده ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی). مشتری در صورت محکوم‌الیه واقع شدن در دعوا، می‌تواند هزینه‌های دادرسی را که در دعوا با مالک و فصول متحمل شده، مطالبه نماید.^۱ در مورد خساراتی که مالک به عنوان عوض منافع مورد معامله، از مشتری مطالبه می‌کند، بنا بر نظر فقیهان، باید گفت که مشتری نه تنها نسبت به اصل

۱. سید حسن امامی، حقوق مدنی (تهران: انتشارات اسلامی، ۱۳۷۷)، ص ۳۷۷.

مبیع، بلکه در برابر منافع آن نیز، اعم از مستوفات و یا غیرمستوفات، در مقابل مالک مسئول است.^۱ بدیهی است که خسارات ناشی از استرداد اصل مبیع به مالک، از طریق رجوع او به بایع فضول برای باز پس گرفتن ثمن جبران می‌گردد. عوض منافع مستوفات نیز خسارت محسوب نمی‌شود، چراکه در قبال اجرت پرداختی، از منفعت مبیع استفاده کرده است، اما آنچه که مشتری به عنوان بدل منافع غیرمستوفات به مالک پرداخته است، غرامت محسوب شده و در فرض جهل مشتری به فضولی بودن معامله، قابل مطالبه از بایع است.^۲

۳. نتیجه

۱. میزان کاهش ارزش ثمن، همان ارزش پولی ثمن زمان معامله است که مشتری به بایع پرداخته است. در نتیجه مشتری عالم به فضولی هم می‌تواند آن را دریافت کند، ولی مطالبه افزایش قیمت ملک (از این حیث) فرع بر جهل مشتری است.
۲. کاهش ارزش ثمن، قبل از رأی وحدت رویه هم در مواد ۱۰۸۲ قانون مدنی و ماده ۵۲۲ آ.د.م وجود داشته و رأی وحدت رویه از این حیث نوآوری ندارد.
۳. کاهش ارزش ثمن و افزایش قیمت مبیع، دو مقوله مجزا هستند. آنچه موجب تشتت آراء در دادگاه‌های حقوقی شده، خسارت افزایش قیمت ملک است، نه کاهش ارزش ثمن؛ در حالی که در رأی وحدت رویه، تنها در مورد امکان مطالبه کاهش ثمن تصمیم‌گیری شده است.
۴. رأی مذکور در مورد امکان مطالبه یا عدم مطالبه میزان افزایش قیمت مبیع، صراحت قانونی ندارد و این مورد کماکان مسکوت مانده است. هرچند با

توجه به نظر دادستانی، مطالبه این مورد به صورت ضمنی نفی گشته است، اما بهتر بود که در رأی مذکور نسبت به این مورد نیز صراحتاً تعیین تکلیف گردد تا از تشتت آراء جلوگیری به عمل آید.

۵. کلیه هزینه‌هایی که مشتری در صورت جهل به مستحق للغير بودن مبیع پرداخته است، اعم از اینکه قبل، در زمان قرارداد و یا بعد از آن باشد، قابل مطالبه است.

۱. محمدحسن نجفی، *جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلام* (قم: دارالکتب الإسلامیه، ۱۳۶۸)، ص ۳۰۱؛ ابوالقاسم بن حسن قمی، *جامع الشتات* (تهران: کیهان، ۱۴۱۳)، ص ۳۵.

۲. احمد باقری؛ محمدحسن جوادی، "ضمان درک" *فصلنامه حقوق*، ۱ (۱۳۸۸): ص ۱۲؛ مهدی نژاد زمانی خلجان، "مطالعه تطبیقی ضمان درک مبیع در فقه امامیه و حقوق ایران"، *مطالعات تقریبی مذاهب اسلامی*، ۲۱ (۱۳۸۹): ص ۳۶؛ رسول احمدی فر، "بررسی تطبیقی انواع خسارات قابل مطالبه توسط اصیل در صورت رد معامله (بیع) فضولی"، *پژوهش حقوقی تطبیقی*، ۴ (۱۳۹۲): ص ۱۲.

کتاب‌شناسی

کتاب

۱. امامی، سید حسن، **حقوق مدنی** (تهران: انتشارات اسلامی، ۱۳۷۷)، ج ۱ و ۲.
۲. انصاری، سیدمرتضی، **مکاسب** (قم: مجمع الفکر الاسلامی، ۱۴۲۲ هـ. ق)، ج ۳.
۳. بیضائی، سید ابراهیم، **اقتصاد پول** (مؤسسه چاپ و انتشارات دانشگاه هاوایی، ۱۳۷۳).
۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، **ترمینولوژی حقوق** (تهران، گنج دانش، ۱۳۸۱).
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، **دائرة المعارف عمومی حقوق** (تهران، گنج دانش، ۱۳۸۶)، ج ۴.
۶. حکیم، محسن، **نهج الفقاهه** (قم، انتشارات ۲۲ بهمن، ۱۳۷۱).
۷. خمینی، روح‌الله، **کتاب‌البیع** (قم، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۳۸۴)، ج ۳.
۸. خوبی، ابوالقاسم، **مصباح الفقاهه** (قم، ناشر وجدانی، ۱۳۷۲)، ج ۴.
۹. رئیس‌دانا، فریبرز، **پول و تورم** (تهران، انتشارات بانک مرکزی، ۱۳۷۲).
۱۰. زمانی‌فراهانی، مجتبی، **پول و ارز بانکداری** (تهران، انتشارات خجسته، ۱۳۷۲).
۱۱. شهیدی، مهدی، **آثار قراردادهای و تعهدات** (تهران، انتشارات مجد، ۱۳۸۶).
۱۲. شهیدی، مهدی، **سقوط تعهدات** (تهران، کانون وکلای دادگستری مرکز، ۱۳۷۳)، ج ۳.
۱۳. طباطبایی، سیدمحمدحسین، **تفسیرالمیزان** (قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۳۸۲)، ج ۴.

۱۴. طیبیان، محمد، **اقتصاد کلان** (تهران، انتشارات سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۶۷).
۱۵. عاملی، سیدمحمدجواد، **مفتاح‌الکرامه فی شرح قواعدالعلامه** (بیروت، مؤسسه الاعلمی، ۱۹۹۱)، ج ۴.
۱۶. علامه حلی، حسن بن یوسف بن مطهر، **قواعد الاحکام** (قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۳)، ج ۵.
۱۷. قلی‌زاده، علی‌اکبر، **نظریه قیمت مسکن در ایران** (تهران، انتشارات نورعلم، ۱۳۸۷).
۱۸. قمی، ابوالقاسم بن حسن، **جامع‌الشتات** (تهران، کیهان، ۱۴۱۳)، ج ۲.
۱۹. کاتوزیان، ناصر، **قواعد عمومی قراردادها** (تهران، دانشگاه تهران، ۱۳۸۶)، ج ۱.
۲۰. محتشم دولتشاهی، طهماسب، **مبانی علم اقتصاد** (تهران، انتشارات خجسته، بی‌تا)، ج ۴.
۲۱. محق‌حلی، ابوالقاسم نجم‌الدین جعفر، **شرائع‌الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام** (تهران، انتشارات استقلال، ۱۳۷۳)، ج ۱ و ۲.
۲۲. موسوی اردبیلی، **مجموعه آراء فقهی - قضایی در امور مدنی** (قم، مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه، ۱۳۸۱).
۲۳. نائینی، محمدحسین، **منیة الطالب** (قم، مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۸)، ج ۱.
۲۴. نجفی، محمدحسن، **جواهرالکلام فی شرح شرایع‌الاسلام** (قم، دارالکتب‌الإسلامیه، ۱۳۶۸)، ج ۲۲.

مقالات

۲۵. احمدی‌فر، رسول، " بررسی تطبیقی انواع خسارات قابل مطالبه توسط اصیل در صورت رد معامله (بیع فضولی"، پژوهش حقوقی تطبیقی، ۴ (۱۳۹۲).

۲۶. اکبری، نعمت‌الله و توسلی، ناهید، "تحلیل تأثیر عوارض شهرداری‌ها بر قیمت مسکن؛ مطالعه شهر اصفهان؛ یک رهیافت اقتصادسنج فضایی"، فصلنامه بررسی‌های اقتصادی، ۱ (۱۳۸۷).
۲۷. امینیان، محمد، "عدم‌النفع و تفویض منفعت"، مجله قضاوت، ۲۲ (۱۳۸۳).
۲۸. باقری، احمد و جوادی، محمدحسن، "ضمان درک"، فصلنامه حقوق، ۱ (۱۳۸۸).
۲۹. پنج‌تنی، سید محسن، "خسارت، وجه التزام، خسارات تأخیر تأدیه"، ماهنامه کانون، ۱۱۸ (۱۳۹۰).
۳۰. غریبه، علی، "بررسی فقهی حقوقی قابلیت مطالبه میزان کاهش ارزش پول و خسارات تأخیر تأدیه"، فصلنامه تخصصی فقه و تاریخ تمدن، ۱۶ (۱۳۸۷).
۳۱. فتحی، سعید و ریسمانچیان، ملودی، "بررسی ابعاد صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات و عوامل مؤثر بر بازده آن"، مجموعه مقالات دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران، ۱۳۸۹.
۳۲. کاتبی، حسینقلی، "خسارات حاصله از عدم انجام تعهدات"، کانون وکلا، ۵۳ (۱۳۳۶).
۳۳. کرمی، افشین و ایزدی، مهرداد، "بررسی وضع مسکن و علل افزایش قیمت آن"، بررسی‌های بازرگانی، ۹ (۱۳۸۳).
۳۴. مکارم شیرازی، ناصر، پایگاه اطلاع‌رسانی رسا، ۱۳۸۳.
۳۵. نژادزمانی‌خلجان، مهدی، "مطالعه تطبیقی ضمان درک مبیع در فقه امامیه و حقوق ایران"، مطالعات تقریبی مذاهب اسلامی، ۲۱ (۱۳۸۹).