

## تسری خيار غبن در کليه عقود معاوضی؛ نقدي بر يك دادنامه

مصطفی بحری \*

### چکیده

خيار غبن، يکي از خيارات مصرح در قانون مدني است که در صورت احراز آن، امکان فسخ معامله را به شخص مغبون اعطا مي کند. بر اساس اصول کلي حقوقي و قوانين جاري، موارد اعمال خيار غبن فقط در عقود معاوضي امکان پذير است. در يک دادنامه ي صادره از شعبه ۵ دادگاه عمومي و حقوقي شهرستان رباط کریم، خواسته ي خواهان مبني بر فسخ معامله به سبب خيار غبن موجه تشخيص داده نشده و حکم بر بطلان دعوي صادر گردیده است. به نظر مي رسد اين حکم بر اساس اصول حقوقي و قانون مدني داراي ایراد ماهوي است. **واژگان کليدي:** خيار غبن، معاوضه، فسخ معامله.

---

\*. دانشجوي دکتری حقوق خصوصي دانشگاه عدالت، تهران، ايران.

## مشخصات رأی بدوی

شماره دادنامه: ۱۴۰۲۹۱۳۹۰۰۰۹۵۹۶۶۹۳

تاریخ صدور: ۱۴۰۲/۰۶/۳۰

خواسته: تأیید فسخ قرارداد ناشی از غبن

مرجع رسیدگی: شعبه ۵ دادگاه عمومی رباط کریم

### رأی بدوی

در خصوص دادخواست خانم ... با وکالت آقای ... و آقای ... به طرفیت خانم ... با وکالت آقای ... به خواسته‌ی تأیید فسخ قرارداد به موجب غبن فاحش و افحش، استرداد مال (منقول)، مطالبه‌ی وجه و مطالبه‌ی خسارت دادرسی، بدین شرح که خواهان طی دادخواستی بیان نموده است: «این‌جانبان ... با تقدیم وکالتنامه‌ی الکترونیک به شماره‌ی ... به وکالت از خانم ... به استحضار می‌رساند: ۱. موکل به موجب مبایعه‌نامه‌ی شماره‌ی ۲۴۸۶۹۳۳۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۳۰، شش دانگ یک قطعه زمین به شماره‌ی پلاک ثبتی ۴۱۳۲ فرعی از ۱۱۸ اصلی به مساحت ۲۰۰ متر مربع واقع در رباط کریم را از خواننده محترم خریداری نموده است. ۲. مبلغ ثمن مندرج در قرارداد، معادل ۳۸۰ میلیون تومان مقطوع تعیین گردیده که حسب توافق طرفین به شرح مندرج در بخش توضیحات مبایعه‌نامه‌ی فوق، یک دستگاه خودروی ۲۰۷ مدل ۱۴۰۰ به شماره‌ی پلاک ۳۳ و ۴۰۸۹۶ به عنوان ثمن معامله به خواننده تحویل داده شده است. ۳. موکل این‌جانبان در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۶ به واسطه‌ی خرید زمین توسط یکی از اقوامش در محدوده‌ی زمین موضوع قرارداد فوق، از قیمت واقعی زمین اطلاع حاصل نموده و پس از مراجعه به برخی از بنگاه‌های املاک آن منطقه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۸ متوجه گردیده است که متأسفانه خواننده محترم، زمین موضوع معامله را به بیش از سه برابر قیمت عرفی زمان معامله به موکل فروخته است. ۴. موکل پس از اطلاع از غبن خود در معامله، به موجب اظهارنامه‌ی شماره‌ی ... مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۹، فسخ قرارداد به استناد خیار غبن فاحش را به اطلاع خواننده رسانیده است، لیکن خواننده از استرداد ثمن استنکاف می‌نماید. با عنایت به مراتب فوق، به استناد مواد ۴۱۶ و ۴۱۷ قانون مدنی و مواد ۱۹۸ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی، صدور حکم مبنی بر اعلام و تأیید فسخ قرارداد صدرا اشاره به

استناد خیار غبن فاحش، محکومیت خوانده به استرداد عین ثمن (یک دستگاه خودروی سواری با مشخصات مندرج در ستون خواسته) و پرداخت هزینه‌های صورت گرفته توسط خواهان به منظور احداث بنا در زمین موضوع دعوی و همچنین محکومیت خوانده به پرداخت کلیه خسارات قانونی با ارجاع موضوع به کارشناس رسمی دادگستری از آن مرجع محترم مورد استدعاست.»

## مقدمه

خیار حق است و به معنای اختیار و توانایی برهم زدن عقد لازم از سوی صاحب خیار می باشد. در جامعه‌ی امروزی، تعداد بسیار بالایی از معاملات بین اشخاص منعقد می گردد که بسیاری از این معاملات در قالب عقود قانونی صورت می پذیرد و احکام و شرایط خاص خود را دارند؛ متأسفانه افراد از بسیاری از آن ها آگاه نیستند و نمی دانند که معاملات چگونه فسخ می شوند. خیار غبن، از جمله خیارات نام برده شده در قانون مدنی است که امکان فسخ معامله را به شخصی که از معامله زیان فاحش دیده است، اعطا می کند. اعمال خیار غبن تنها در عقود معاوضی امکان پذیر است و زمان اعمال آن، پس از آگاهی از ضرر، به صورت فوری می باشد. مغبون برای اعمال خیار، باید به دفاتر خدمات قضایی مراجعه کرده و اظهارنامه‌ی خود را در خصوص اعمال خیار غبن به ثبت برساند.

### ۱. تحلیل و نقد رأی

#### ۱-۱. مسائل حقوقی

در مورد این دعوی، مسائلی که مطرح است این است که: اولاً، معامله‌ای که بین طرفین صورت گرفته است، بیع است یا معاوضه؟ و ثانیاً، حتی اگر معامله‌ای که با عنوان مبیعه‌نامه بین طرفین تنظیم شده است را معاوضه تلقی کنیم، آیا خیار غبن بر معاوضه تعلق نمی گیرد؟

#### ۱-۲. تحلیل و نقد

از منظر حقوقی، مبادله‌ی کالا به کالا را قرارداد معاوضه می گویند. به عنوان مثال، اگر شخصی کیف خود را با یک دستگاه تلفن همراه عوض کند، نام این قرارداد معاوضه است؛ اما اگر فردی کیف خود را در ازای پول بفروشد، این معامله بیع نام دارد.

ماده‌ی ۳۳۸ قانون مدنی، بیع را تملیک عین در قبال عوض معلوم معرفی کرده است. با این تعریف، تفاوتی بین عقد معاوضه و بیع وجود ندارد، چون عوض معلوم می تواند کالا، خدمت یا پول باشد؛ اما می دانیم که بین بیع و معاوضه تفاوت هایی در آثار ناشی از آن ها وجود دارد. به طور مثال، برخی از خیارات مختص عقد بیع است و در معاوضه راه ندارد.

در مانحن‌فیه، همان‌طور که در رأی نیز به آن اشاره شده، عوضین معامله عبات‌اند از: یک قطعه زمین (به عنوان مبیع) و مبلغ ۳۸۰ میلیون تومان (به عنوان ثمن). لکن طرفین پس از وقوع عقد، ثمن را به یک دستگاه خودرو تبدیلموده‌اند؛ فلذا طرفین معامله، تعهد بر پرداخت ثمن را به دریافت خودرو تبدیل نموده‌اند و به نوعی تبدیل تعهد انجام گرفته است (موضوع بند اول ماده‌ی ۲۹۲ قانون مدنی). در حالی که قاضی محترم، اولاً توافق ابتدایی طرفین مبنی بر مبلغ ۳۸۰ میلیون تومان به عنوان ثمن را در نظر نگرفته و ثانیاً تبدیل تعهد صورت‌گرفته را به‌عنوان توافق اولیه در نظر داشته و معامله‌ی منعقدشده بین طرفین را معاوضه دانسته است؛ در صورتی که در بیع بودن این قرارداد شکی وجود نخواهد داشت.

قاضی محترم در حکم خود بیان نموده‌اند که با توجه به اینکه توافق بین طرفین معامله، معاوضه بوده است، فلذا خیار غبن در آن راه ندارد و حکم بر بطلان دادخواست صادر نموده‌اند. در این خصوص باید بیان نمود که مطابق با ماده‌ی ۴۵۶ قانون مدنی، خیار غبن از جمله اختیارات مختص بیع نبوده و در معاملات دیگر مانند معاوضه نیز خیار غبن قابلیت استناد دارد. در نتیجه، در خصوص این دعوی، حتی اگر آن را معاوضه در نظر بگیریم، باز هم خیار غبن در آن راه دارد و در صورت اثبات مغبون شدن خواهان، باید حکم بر تأیید فسخ صادر می‌گردید.

### **نتیجه‌گیری**

کلیه احکام و آثاری که لازمه‌ی عقد بیع است، در معاوضه نیز جاری است. با این وجود، در عقد معاوضه مطابق ماده‌ی ۴۶۵ قانون مدنی، احکام خاصه‌ی بیع جاری نمی‌شود؛ از جمله‌ی آن‌ها، اختیارات مختص به بیع یعنی اختیار تأخیر ثمن، اختیار مجلس و اختیار حیوان می‌باشد که در معاوضه جای ندارند. بنابراین، با توجه به اینکه اختیار غبن از قواعد کلی معاملات تجاری محسوب می‌شود، در مورد عقد معاوضه نیز جاری است و این موضوع مورد اتفاق حقوقدانان و رویه‌ی قضایی می‌باشد. از طرف دیگر، همواره ممکن است یکی از طرفین معامله، طرف دیگر را در مورد کیفیت کالای مورد معامله فریب دهد که در این صورت، برای جلوگیری از زیان طرف دوم، باید ضمانت اجرای قانونی مانند اختیار غبن وجود داشته باشد.

### فهرست منابع

۲. شهیدی، مهدی (۱۴۰۳)، عقود معین، جلد اول، چاپ سی‌ام، تهران: انتشارات مجد.
۳. کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۳)، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ نهم، تهران: انتشارات گنج دانش.
۴. کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۳)، عقود معین، جلد اول، چاپ دهم، تهران: انتشارات گنج دانش.
۵. قانون مدنی (۱۳۰۷).