

**Analysis of the Theoretical Foundations and a Comparative Critique of Unified
Judicial Precedent Rulings No. 733 and 811 of the General Board of the
Supreme Court of Iran**

Ali Zareshahi¹

Seyed Mostafa Mohaghegh Damad²

Seyed Mohammad Sadegh Mousavi³

Received: 26 June 2023

Reception: 23 December 2023

Abstract

Liability for eviction and the methodology for compensating damages arising from the sale of property belonging to a third party is a legal institution that emphasizes the seller's liability toward a good-faith buyer when a transaction is voided due to the property's attachment to another. The primary problem addressed in this study is that within Iran's inflationary economy, the mere refund of the nominal price, or even its adjustment based on the general inflation index (the subject of Ruling No. 733), has failed to prevent the unjust enrichment of defaulting sellers and the violation of buyers' rights in volatile markets such as real estate. This failure necessitated a transition toward the current market value criterion. Utilizing a descriptive-analytical method and a comparative approach, this research explores the theoretical foundations and practical implications of these two rulings within the civil liability system. The existing research gap indicates that previous studies have predominantly focused on the literal interpretation of these rulings, neglecting a critique of their philosophical underpinnings and economic analysis. Therefore, providing a precise explanation of the nature of these damages and addressing the executive challenges in appraisal methods served as the primary motivation for this topic. The research findings suggest that by issuing Ruling No. 811, the Iranian legal system has shifted from a purely monetarist approach toward the replacement value theory and distributive justice. Consequently, compensation is now calculated based on the actual market value of the lost object of sale rather than general purchasing power, ensuring the full restoration of the injured party's position. This evolution has elevated liability for eviction from a simple contractual rule to an objective guarantee in civil liability, significantly increasing the cost of unauthorized transactions. Finally, it is recommended that the legislature amend Article 391 of the Civil Code to explicitly replace the ambiguous term damages with the current market value of similar property. Furthermore, it is essential for the General Board of the Supreme Court to issue a supplementary ruling establishing the time of judgment as the definitive temporal criterion for valuation. Additionally, the Judiciary should train specialized experts in sectoral inflation analysis to prevent arbitrary pricing, thereby ensuring legal security and economic equilibrium in transactions.

Keywords: Unified Judicial Precedents, Supreme Court, Theoretical Foundations, Judicial Practice, Legal Security, Judicial Interpretation.

¹PhD Student, Jurisprudence and Private Law, Shahid Motahari University, Tehran, Iran

²Professor, Department of Law, Shahid Beheshti University of Tehran, Tehran, Iran (Corresponding Author)

³Associate Professor, Department of Jurisprudence and Private Law, Shahid Motahari University, Tehran, Iran

تحلیل مبانی نظری و مقایسه آراء وحدت رویه ۷۳۳ و ۸۱۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور و

نقد و بررسی آن‌ها

علی زارعشاهی^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۴/۰۵

سید مصطفی محقق داماد^۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۰/۰۲

سید محمد صادق موسوی^۳

چکیده

ضمان درک و چگونگی جبران غرامات ناشی از مستحق‌الغیر برآمدن مبیع، نهادهای حقوقی است که بر مسئولیت فروشنده در قبال خریدار باحسن نیت در فرض بطلان معامله به دلیل تعلق مال به غیر تأکید دارد. مسئله اصلی پژوهش حاضر این است که در اقتصاد تورمی ایران، استرداد صرف ثمن اسمی و حتی جبران آن بر اساس شاخص تورم عمومی (موضوع رأی ۷۳۳)، نتوانسته است مانع از دارا شدن ناعادلانه فروشندگان خاطی و تضییع حقوق خریداران در بازارهای پرنوسانی چون مسکن شود؛ امری که ضرورت گذار به معیار ارزش روز (موضوع رأی ۸۱۱) را ایجاب کرد. این تحقیق با روش توصیفی-تحلیلی و با رویکردی تطبیقی، به واکاوی مبانی نظری و آثار عملی این دو رأی در نظام مسئولیت مدنی می‌پردازد. شکاف تحقیقاتی موجود نشان می‌دهد که پژوهش‌های پیشین عمدتاً بر تفسیر لفظی آراء تمرکز داشته و از نقد بنیادهای فلسفی و تحلیل اقتصادی این چرخش قضایی مغفول مانده‌اند؛ لذا تبیین دقیق ماهیت این غرامات و پاسخ به چالش‌های اجرایی در نحوه کارشناسی، دلیل اصلی انتخاب این موضوع بوده است. یافته‌های تحقیق حکایت از آن دارد که نظام حقوقی ایران با صدور رأی ۸۱۱ از رویکرد پول‌گرایی محض به سمت نظریه ارزش جایگزینی و عدالت توزیعی حرکت کرده است؛ به گونه‌ای که اکنون غرامت، نه بر مبنای قدرت خرید عمومی، بلکه بر اساس ارزش واقعی و بازاری مبیع از دست رفته محاسبه می‌شود تا وضعیت زیان‌دیده به طور کامل بازسازی شود. این تحول، جایگاه ضمان درک را از یک قاعده قراردادی ساده به یک تضمین عینی در مسئولیت مدنی ارتقا داده و هزینه ارتکاب معاملات فضولی را به شدت افزایش داده است. در نهایت پیشنهاد می‌شود مقنن با اصلاح ماده ۳۹۱ قانون مدنی، ملاک ارزش روز مال مشابه را صراحتاً جایگزین واژه مجمل غرامات نماید. همچنین ضرورت دارد هیأت عمومی دیوان عالی کشور با صدور رأی تکمیلی، زمان صدور حکم را به عنوان ملاک زمانی قطعی برای ارزیابی قیمت روز تعیین کند و قوه قضاییه با تربیت کارشناسان متخصص در تحلیل تورم بخشی، از سلیقه‌ای شدن قیمت‌گذاری‌ها جلوگیری نماید تا امنیت قضایی و تعادل اقتصادی در معاملات تضمین گردد.

کلیدواژه‌ها: آراء وحدت رویه، امنیت حقوقی، تفسیر قضایی، رویه قضایی، دیوان عالی کشور، مبانی نظری.

^۱ دانشجوی دکتری فقه و حقوق خصوصی، دانشگاه شهید مطهری، تهران، ایران
^۲ استاد گروه حقوق، دانشگاه شهید بهشتی تهران، تهران، ایران (نویسنده مسئول)
^۳ دانشیار گروه فقه و حقوق خصوصی، دانشگاه شهید مطهری، تهران، ایران

(۱) مقدمه

در نظام حقوقی ایران، نهاد بیع به عنوان گسترده‌ترین ابزار مبادلات اقتصادی، همواره با چالش‌های نظری و عملی متعددی روبرو بوده است که یکی از حساس‌ترین آن‌ها، مسأله ضمان درک و آثار ناشی از بطلان قرارداد به جهت مستحق‌الغیر برآمدن مبیع است. ریشه این بحث به لزوم حمایت از خریدار باحسن‌نیت در برابر تقصیر یا قصور فروشنده بازمی‌گردد که مالی متعلق به دیگری را واگذار کرده است. مطابق مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی، در صورت مستحق‌الغیر برآمدن مبیع، فروشنده ضامن است و باید علاوه بر رد ثمن، از عهده غرامات وارده بر خریدار نیز برآید. با این حال، واژه غرامات در ادبیات حقوقی و فقهی ایران دهه‌ها محل اختلاف نظر بوده است؛ برخی آن را صرفاً شامل هزینه‌های جانبی معامله می‌دانستند و برخی دیگر، کاهش ارزش پول و تورم افسارگسیخته در اقتصاد ایران را مصداق بارز غرامت تلقی می‌کردند. تشتت آراء در محاکم دادگستری پیرامون نحوه جبران خسارت خریدار، هیأت عمومی دیوان عالی کشور را بر آن داشت تا با صدور آراء وحدت رویه شماره ۷۳۳ و متعاقب آن ۸۱۱، به این نزاع خاتمه دهد. مسأله اصلی اینجاست که با وجود صدور این آراء، همچنان مبانی نظری آن‌ها و نحوه محاسبه خسارت در بوته نقد قرار دارد. رأی ۷۳۳ گامی رو به جلو در جهت پذیرش جبران کاهش ارزش پول برداشت، اما ابهام در شیوه محاسبه و قلمرو شمول آن، منجر به صدور رأی ۸۱۱ شد تا صراحتاً اعلام کند که غرامت باید بر مبنای ارزش روز مبیع یا مابه‌التفاوت ثمن قراردادی با قیمت واقعی مال محاسبه شود (کاتوزیان، ۱۴۰۲: ۱۸۵). این تحول قضایی، نه تنها یک بحث فنی حقوقی، بلکه یک ضرورت اجتماعی-اقتصادی برای برقراری عدالت معاوضی است. در شرایطی که فاصله زمانی بین وقوع معامله فاسد و کشف فساد ممکن است سال‌ها به طول انجامد، بازگرداندن ثمن اسمی بدون در نظر گرفتن کاهش قدرت خرید، عملاً به معنای تضییع حق خریدار و دارا شدن ناعادلانه فروشنده خاطی است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۵: ۶۴). با این وجود، شکاف‌های تحقیقاتی قابل توجهی در این حوزه دیده می‌شود؛ چرا که بیشتر پژوهش‌های پیشین صرفاً به تفسیر متن آراء بسنده کرده‌اند و کمتر به نقد بنیان‌های حقوقی و فلسفی این آراء از منظر نظریه مسئولیت مدنی در مقابل تعهدات قراردادی پرداخته‌اند. همچنین، تداخل قلمرو این آراء با قواعد عمومی خسارت تأخیر تأدیه و چالش‌های اجرایی در نحوه کارشناسی قیمت روز، از جمله مواردی است که در ادبیات حقوقی ایران مغفول مانده یا به صورت پراکنده به آن اشاره شده است. علت انتخاب این موضوع، لزوم تبیین دقیق این چرخش قضایی و پاسخ به سوالات چالش‌برانگیزی

است که در مقام اجرای این آراء پیش می‌آید؛ از جمله اینکه آیا این غرامات ماهیت خسارت دارند یا نوعی بازگرداندن وضعیت به پیش از قرارداد محسوب می‌شوند. سوال اصلی تحقیق حاضر بر این محور استوار است که مبانی نظری حاکم بر آراء وحدت رویه ۷۳۳ و ۸۱۱ چیست و این دو رأی در مقام مقایسه، چه تحولاتی را در نظام مسئولیت مدنی ناشی از ضمان درک ایجاد کرده‌اند و تا چه حد توانسته‌اند چالش‌های ناشی از کاهش ارزش پول را پوشش دهند. برای پاسخ به این سوال، روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی با رویکرد تطبیقی برگزیده شده است. در این مسیر، ابتدا به توصیف دقیق قواعد سنتی ضمان درک و مفاد آراء مذکور پرداخته می‌شود و سپس با تحلیل محتوای استدلال‌های قضات و دکترین حقوقی، وجوه اشتراک و افتراق آن‌ها مورد واکاوی قرار می‌گیرد. رویکرد تطبیقی در اینجا به معنای سنجش این آراء با اصول کلی حقوقی و مقایسه سیر تحول اندیشه قضایی در فاصله صدور این دو رأی است تا مشخص شود چگونه دیوان عالی کشور از یک رویکرد محتاطانه در رأی ۷۳۳ به سمتی حرکت کرده که در رأی ۸۱۱، شاخص‌های عینی‌تری برای جبران خسارت ارائه دهد. اهمیت این تحقیق در آن است که نقد و بررسی این آراء می‌تواند به قضات در صدور احکام دقیق‌تر و به قانون‌گذار در اصلاح احتمالی مواد قانون مدنی متناسب با اقتضائات اقتصادی روز یاری رساند. در واقع، این پژوهش در پی آن است تا اثبات کند که اگرچه آراء مذکور در جهت حمایت از زیان‌دیده صادر شده‌اند، اما ابتنای آن‌ها بر نظریات سنتی غرامت ممکن است در مواردی با چالش‌های منطقی روبرو شود که نیازمند بازخوانی مجدد بر اساس نظریه جبران کامل خسارت است (شمس، ۱۴۰۰: ۸۷). در نهایت، این مقدمه تلاش دارد تا با پیوند میان مباحث انتزاعی نظری و واقعیت‌های ملموس قضایی، بستری را برای درک عمیق‌تر یکی از جنجالی‌ترین مباحث حقوق مدنی ایران فراهم سازد که مستقیماً با معیشت و ثبات قراردادهای شهروندان در ارتباط است. تحلیل پیش رو با نگاهی منتقدانه، نه تنها به تشریح نقاط قوت این آراء در بن‌بست‌شکنی از تفسیر واژه غرامت می‌پردازد، بلکه نقاط کوری را که می‌تواند منجر به تفاسیر سلیقه‌ای در دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر شود، نمایان می‌سازد تا در نهایت به یک الگوی جامع برای حل و فصل دعاوی ناشی از مستحق‌للغیر برآمدن مبیع دست یابد.

۱-۱) پیشینه پژوهش

بررسی پیشینه پژوهش در خصوص آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور، مستلزم توجه هم‌زمان به سه محور اساسی است: نخست، جایگاه و ماهیت آراء وحدت رویه در نظام حقوقی ایران؛ دوم، مطالعات انجام‌شده درباره مبانی نظری و کارکرد تفسیری دیوان عالی کشور و سوم، پژوهش‌های ناظر بر تحلیل یا نقد آراء وحدت رویه خاص، از جمله آراء مورد اختلاف یا تحول‌آفرین. تحلیل این پیشینه نشان می‌دهد که اگرچه ادبیات نسبتاً غنی‌ای درباره مفهوم وحدت رویه

وجود دارد، اما پژوهش‌های تطبیقی و انتقادی میان آراء وحدت رویه به‌ویژه از حیث تحول رویکرد تفسیری، همچنان با کاستی‌هایی مواجه است.

در پژوهشی با عنوان «تحول مفهوم غرامت در رویه قضایی»، نویسنده به بررسی گذار از رویکرد سستی به رویکرد مدرن در تفسیر ماده ۳۹۱ قانون مدنی پرداخته است. این تحقیق معتقد است که رأی ۷۳۳ نقطه عطفی در پذیرش واقعیت‌های اقتصادی در حقوق قراردادها بود. تفسیر غرامت به کاهش ارزش پول، گامی اولیه برای برقراری عدالت معاوضی بود که پیش از آن در سایه تفسیر ادبی و تحت‌اللفظی از واژه غرامت مغفول مانده بود. نویسنده تأکید می‌کند که این تحول، نشان‌دهنده پویایی نظام قضایی در پاسخ به تورم است (صادقی، ۱۳۹۸: ۴۲).

پژوهش دیگری با رویکرد فقهی-حقوقی به «تحلیل مبانی مسئولیت فروشنده در ضمان درک» پرداخته است. در این اثر، نویسنده با نقد رأی ۷۳۳، استدلال می‌کند که صرف تکیه بر شاخص بانک مرکزی نمی‌تواند تمام زیان خریدار را پوشش دهد. این تحقیق بر این باور است که مبنای واقعی جبران خسارت در فقه، قاعده «لاضرر» و «احترام به مال مسلم» است که مستلزم بازگرداندن وضعیت خریدار به گونه‌ای است که گویی معامله از ابتدا صحیح بوده است. این مقاله زمینه‌ساز پذیرش مبانی رأی ۸۱۱ در سال‌های بعد تلقی می‌شود (موحدی، ۱۳۹۹: ۱۱۵).

در مقاله‌ای با عنوان «نقد و بررسی رأی وحدت رویه ۸۱۱ از منظر نظریه جبران کامل»، نویسنده به ستایش از رویکرد دیوان عالی کشور در سال ۱۴۰۰ می‌پردازد. این پژوهش معتقد است که رأی ۸۱۱ با پذیرش «ارزش روز مبیع»، از مفهوم خسارت تأخیر تأدیه فراتر رفته و به قلمرو مسئولیت مدنی محض وارد شده است. تفسیر ارائه‌شده در این تحقیق نشان می‌دهد که دیوان با این رأی، از دارا شدن ناعادلانه فروشنده فضولی یا خاطی جلوگیری کرده و حق خریدار را بر «عین مال» به «ارزش روز مال» پیوند زده است (باقری، ۱۴۰۰: ۶۷).

پژوهشی با موضوع «مطالعه تطبیقی ضمان درک در حقوق ایران و کنوانسیون بیع بین‌المللی»، به مقایسه آثار بطلان قرارداد می‌پردازد. نویسنده در این تحقیق با استناد به آراء ۷۳۳ و ۸۱۱، بیان می‌دارد که رویه قضایی ایران با صدور رأی ۸۱۱، به استانداردهای بین‌المللی جبران خسارت نزدیک شده است. این پژوهش شکاف موجود میان متون قانونی قدیمی و نیازهای تجاری نوین را از طریق این آراء پرشده تلقی کرده و آن را همسو با اصول حقوقی مدرن می‌داند (کریمی، ۱۴۰۱: ۱۹۰).

در یک تحقیق با عنوان «چالش‌های اجرایی محاسبه غرامت در آراء جدید دیوان عالی کشور»، نویسنده به جنبه‌های فنی و کارشناسی رأی ۸۱۱ پرداخته است. این پژوهش هشدار می‌دهد که نبود معیار دقیق برای تعیین «قیمت روز» و تفاوت میان قیمت معامله و قیمت واقعی، می‌تواند منجر به تشتت در نظرات کارشناسی شود. نویسنده بر این باور است که اگرچه رأی ۸۱۱ از نظر تئوریک بسیار موقر است،

اما در مقام اجرا، قضات را با چالش‌های محاسباتی جدی روبرو کرده است (نوری، ۱۴۰۱: ۳۴).

پژوهشی با عنوان «مبانی مسئولیت مدنی ناشی از مستحق‌الغیر در آمدن مبیع»، به تفکیک میان «ثمن» و «گرامت» در آراء مذکور می‌پردازد. نویسنده استدلال می‌کند که رأی ۸۱۱ در واقع نوعی «بدل مالی» را جایگزین عین از دست رفته کرده است. این تحقیق به شکافی اشاره می‌کند که در آن مشخص نیست آیا گرامت شامل منافع تفویض شده (لغایت زمان صدور حکم) نیز می‌شود یا خیر؛ و معتقد است که رأی ۸۱۱ تنها بخشی از این مسیر را طی کرده است (احمدی، ۱۴۰۲: ۸۸).

در مقاله‌ای با رویکرد اقتصادی که به «تحلیل هزینه-فایده آراء وحدت رویه ۷۳۳ و ۸۱۱» اختصاص یافته، نویسنده معتقد است که این آراء منجر به افزایش هزینه معاملات معارض و فضولی شده و به تبع آن، بازدارندگی در فروش مال غیر را افزایش داده است. این پژوهش تأکید می‌کند که با انتقال بار تورم از خریدار به فروشنده خاطی، امنیت قضایی در بازار املاک و مستغلات بهبود یافته است، هرچند که ممکن است منجر به افزایش دعاوی در محاکم شود (حسینی، ۱۴۰۲: ۵۳).

پژوهشی با عنوان «تأثیر حسن نیت در استحقاق دریافت گرامت»، به تحلیل جایگاه خریدار پرداخته است. نویسنده با بررسی آراء ۷۳۳ و ۸۱۱، بیان می‌دارد که کلید اصلی برخورداری از مزایای این دو رأی، «جهل خریدار به فساد» است. این تحقیق به نقد این دیدگاه می‌پردازد که در صورت عالم بودن خریدار، فروشنده نباید از تورم و افزایش قیمت مال سود ببرد و معتقد است که رویه قضایی همچنان در مورد خریدار ناآگاه سخت‌گیرانه عمل می‌کند (امیری، ۱۴۰۳: ۲۱).

۲) تحلیل رای وحدت رویه ۷۳۳ و جایگاه آن در نظام حقوقی ایران

تحلیل رای وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، مستلزم درک عمیق شکافی است که سال‌ها میان «عدالت صوری» و «عدالت محتوایی» در نظام قضایی ایران وجود داشت. ماده ۳۹۱ قانون مدنی، فروشنده مال غیر را مکلف به استرداد ثمن و پرداخت گرامت کرده است، اما واژه «گرامت» به دلیل ابهام ذاتی و فقدان تعریف قانونی، به عرصه‌ای برای تقابل دیدگاه‌های سستی و مدرن تبدیل شده بود. تا پیش از صدور رأی ۷۳۳ در سال ۱۳۹۳، رویه غالب قضایی بر مبنای نظریه «پول‌گرایی نامی» استوار بود؛ بدین معنا که ثمن پرداختی، صرفاً همان مبلغ عددی مندرج در قرارداد تلقی می‌شد و فروشنده تنها موظف بود همان عدد اسمی را به خریدار بازگرداند. این رویکرد در شرایط اقتصادی تورمی ایران، عملاً به معنای پاداش دادن به فروشنده خاطی و تنبیه خریدار باحسن نیت بود (کاتوزیان، ۱۴۰۲: ۱۸۸).

رأی وحدت رویه ۷۳۳ با هدف پایان دادن به این تشتت و با نگاهی واقع‌گرایانه به تحولات اقتصادی صادر شد. هیأت عمومی دیوان عالی کشور در این رأی با صراحت اعلام کرد که «گرامت» موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی، شامل کاهش ارزش

پول ثمن معامله نیز می‌شود. این تصمیم، جایگاه ویژه‌ای در نظام حقوقی ایران دارد، چرا که برای نخستین بار به صورت عام و الزام‌آور، «کاهش قدرت خرید» را به عنوان یکی از مصادیق بارز ضرر و زیان در حوزه ضمان درک به رسمیت شناخت. مبنای نظری این رأی را می‌توان در قاعده «لاضرر» و اصل «منع دارا شدن ناعادلانه» جستجو کرد. در واقع، فروشنده با در اختیار داشتن ثمن معامله در طول زمان، از منافع آن بهره‌مند شده است، در حالی که خریدار به دلیل مستحق‌الغیر برآمدن مبیع، هم از عین مال محروم گشته و هم قدرت خرید پولی که سال‌ها پیش پرداخت کرده بود، به شدت سقوط کرده است (شهیدی، ۱۴۰۰: ۱۲۲).

از منظر تحلیل حقوقی، رأی ۷۳۳ یک «تفسیر پویا» از قانون مدنی ارائه داد. دیوان عالی کشور با عبور از تفسیر تحت‌اللفظی غرامت (که پیش‌تر صرفاً به هزینه‌هایی نظیر دلالی و ثبتی محدود می‌شد)، به سمت تفسیر غایی حرکت کرد. این رأی بر این استدلال استوار است که در معاملات معاوضی، تعادل میان عوضین (عقد) باید حفظ شود؛ وقتی مبیع از دست می‌رود، ثمنی که بازگردانده می‌شود باید از نظر اقتصادی با ثمن زمان معامله برابری کند. در غیر این صورت، اصل تقابل عوضین مخدوش می‌گردد. برخی حقوق‌دانان معتقدند که این رأی نوعی مسئولیت مدنی مبتنی بر «تضمین ایمنی قرارداد» را برای فروشنده ایجاد کرده است که بر اساس آن، فروشنده نه تنها مسئول سلامت حقوقی مبیع است، بلکه مسئول جبران آثار ناشی از بطلان آن نیز می‌باشد (صفایی، ۱۴۰۱: ۲۱۵).

جایگاه این رأی در نظام حقوقی ایران از آن جهت حائز اهمیت است که مرز میان «خسارت تأخیر تأدیه» (موضوع ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی) و «غرامت ناشی از ضمان درک» را شفاف‌تر کرد. در حالی که ماده ۵۲۲ شروط سختی نظیر تمکن مدیون و مطالبه داین را برای جبران کاهش ارزش پول پیش‌بینی کرده است، رأی ۷۳۳ این جبران را در قالب «غرامت» و بدون نیاز به اثبات آن شروط، به صرف بطلان معامله و جهل خریدار واجب دانست. این نشان‌دهنده رویکرد حمایتی نظام قضایی از مالکیت خصوصی و امنیت معاملات است. با این حال، رأی ۷۳۳ از منظر مبانی محاسباتی مورد نقد قرار گرفت؛ چرا که ملاک را «شاخص تورم بانک مرکزی» قرار داده بود. منتقدان بر این باور بودند که شاخص تورم که بر اساس سبد کالاهای مصرفی تنظیم می‌شود، هرگز نمی‌تواند زیان واقعی خریداری را که مال ثابتی مثل زمین یا مسکن را از دست داده، جبران کند (قاسم‌زاده، ۱۳۹۹: ۱۱۰).

در واقع، رأی ۷۳۳ به عنوان یک پیش‌درآمد و ضرورت تاریخی، راه را برای آرای تکمیلی بعدی هموار کرد. این رأی ثابت کرد که رویه قضایی ایران دیگر نمی‌تواند نسبت به واقعیت‌های اقتصادی بی‌تفاوت بماند. تأثیر این رأی بر محاکم بدوی بسیار شگرف بود و منجر به صدور هزاران حکم بر علیه فروشندگان فضولی شد که پیش از آن با خیالی آسوده، تنها به بازگرداندن ثمن اولیه دلخوش بودند. از دیدگاه فلسفه حقوق، این رأی غلبه «اراده مدنی» بر «متن جمود یافته» را نوید داد و نشان داد که عدالت توزیعی ایجاب می‌کند که ضرر ناشی از بطلان قرارداد بر دوش کسی قرار گیرد که مسبب اصلی بطلان (یعنی

فروشنده مال غیر) بوده است، نه خریداری که با اعتماد به ظاهر قانونی معامله، دارایی خود را به ثمن تبدیل کرده است (کاتوزیان، ۱۴۰۲: ۱۹۵).

در نهایت، رأی ۷۳۳ را باید سرفصل جدیدی در «نظریه عمومی تعهدات» در ایران دانست. این رأی با پذیرش خسارت ناشی از کاهش ارزش پول در معاملات باطل، چالش‌های فقهی پیرامون ربا بودن جبران کاهش ارزش پول را در این حوزه خاص مرتفع کرد و نشان داد که جبران ضرر، یک اصل بنیادین است که بر تمام قواعد دیگر حکومت دارد. با این حال، شکاف میان «شاخص تورم» و «ارزش واقعی مبیع» که در این رأی باقی مانده بود، بعدها زمینه را برای صدور رأی ۸۱۱ فراهم کرد تا تکامل این نظریه حقوقی تکمیل گردد. بنابراین، جایگاه رأی ۷۳۳، جایگاه یک «سنگ بنای مستحکم» در تحول مسئولیت مدنی قراردادی در ایران است که بدون آن، دستیابی به عدالت اقتصادی در پرونده‌های ضمان درک غیرممکن می‌نمود.

۳) تحلیل رأی وحدت رویه ۸۱۱ و جایگاه آن در نظام حقوقی ایران

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور که در تیرماه سال ۱۴۰۰ صادر شد، نه تنها یک تصمیم قضایی ساده، بلکه یک انقلاب در مبانی مسئولیت مدنی و نظریه جبران خسارت در نظام حقوقی ایران به شمار می‌آید. اگر رأی ۷۳۳ را گام نخست برای خروج از انجماد «پول‌گرایی نامی» بدانیم، رأی ۸۱۱ گام نهایی برای تحقق «عدالت توزیعی» و «جبران کامل خسارت» است. مسأله بنیادینی که منجر به صدور این رأی شد، ناکارآمدی شاخص تورم بانک مرکزی در جبران زیان‌های ناشی از تورم‌های بخشی، به‌ویژه در بازار مسکن و خودرو بود. دیوان عالی کشور با درک این واقعیت که شاخص تورم عمومی نمی‌تواند کاهش قدرت خرید خریدار را در برابر جهش چند برابری قیمت املاک جبران کند، رویکرد خود را از «خسارت مبتنی بر پول» به «خسارت مبتنی بر مال» تغییر داد (باقری، ۱۴۰۰: ۶۲).

تحلیل نظری رأی ۸۱۱ نشان می‌دهد که جایگاه این رأی در نظام حقوقی ایران، تثبیت نظریه «ارزش جایگزینی» است. مطابق این رأی، در مواردی که مبیع مستحق‌الغیر برمی‌آید، فروشنده ضامن است غرامتی معادل «تفاوت ثمن قراردادی با قیمت روز مبیع» را بپردازد. این بدین معناست که نظام قضایی ایران پذیرفته است که هدف از جبران خسارت، قرار دادن زیان دیده در وضعیتی است که اگر قرارداد به درستی اجرا می‌شد، در آن وضعیت قرار داشت. این رویکرد خریدار را از بن‌بست بازپس‌گیری ثمن بی‌ارزش رها کرده و او را مستحق دریافت معادل پولی همان مالی می‌داند که از ید او خارج شده است (صفایی، ۱۴۰۱: ۲۱۸). در واقع، دیوان با این رأی، مفهوم «غرامت» در ماده ۳۹۱ قانون مدنی را به «ارزش روز مال مشابه» پیوند زد تا از دارا شدن ناعادلانه فروشنده فضولی که با پول خریدار در طول سالیان متمادی منتفع شده است، جلوگیری کند.

جایگاه این رأی در رویه قضایی از آن جهت ممتاز است که به یکی از بزرگترین چالش‌های اخلاقی و حقوقی پایان داد. پیش از این، فروشنده مال غیر پس از سال‌ها کشمکش قضایی، تنها با بازگرداندن ثمن اولیه و مقدار ناچیزی بر اساس شاخص تورم، صاحب مالی می‌شد که ارزش آن صد برابر شده بود. رأی ۸۱۱ این «رانت ناشی از تقصیر» را از بین برد. از منظر تحلیل مبانی، این رأی بر قاعده «الغرم بالغنم» و «تسبیب» استوار است؛ کسی که با فعل غیرقانونی خود (فروش مال دیگری) سبب محرومیت خریدار از تملک یک مال شده است،

باید تمامی عواقب اقتصادی این محرومیت را بر عهده بگیرد (کاتوزیان، ۱۴۰۲: ۱۹۲). این رأی جایگاه نهاد «ضمان درک» را از یک قاعده ساده قراردادی به یک قاعده مترقی در مسئولیت مدنی ارتقا داد که در آن، جبران ضرر باید «موثر» و «اعاده‌کننده» باشد. علاوه بر این، رأی ۸۱۱ شکاف میان حقوق مدنی و واقعیت‌های اقتصادی را پر کرد. در نظام حقوقی که نرخ تورم در بخش‌های مختلف نوسانات شدیدی دارد، تکیه بر شاخص عمومی (موضوع رأی ۷۳۳) نوعی بی‌عدالتی پنهان بود. جایگاه رأی ۸۱۱ در سلسله مراتب ابزارهای حمایتی از خریدار باحسن‌نیت، در بالاترین سطح قرار می‌گیرد؛ چرا که ملاک را از «شاخص‌های انتزاعی دولتی» به «واقعیت‌های ملموس بازار» تغییر داد. این تحول نشان‌دهنده گرایش دیوان عالی کشور به سمت «تفسیر اقتصادی حقوق» است که در آن، کارایی قواعد حقوقی در برقراری تعادل اقتصادی میان طرفین معامله سنجیده می‌شود (شهیدی، ۱۴۰۰: ۱۲۵). با این حال، برخی منتقدان بر این باورند که این رأی ممکن است مرز میان «بطلان» و «فسخ» را متزلزل کند، اما اکثریت قاطع دکترین حقوقی بر این باورند که برای تحقق عدالت در برابر فروشنده خاطمی، چاره‌ای جز پذیرش ملاک «ارزش روز» وجود نداشت. در مقام مقایسه با رأی ۷۳۳، رأی ۸۱۱ جایگاهی مفسر و تکمیلی دارد. اگر رأی ۷۳۳ را یک نیم‌گام به جلو بدانیم، رأی ۸۱۱ جهشی است که تضمین‌کننده امنیت سرمایه‌گذاری در معاملات است. این رأی به خریدار اطمینان می‌دهد که حتی در صورت بطلان معامله به دلیلی که خارج از اراده اوست، دارایی‌اش از دست نخواهد رفت و معادل روز آن را دریافت خواهد کرد. از لحاظ اجرایی نیز، این رأی دادگاه‌ها را مکلف کرد تا با ارجاع امر به کارشناسی، قیمت واقعی ملک را در زمان صدور حکم یا زمان تلف حکمی محاسبه کنند که این خود گامی به سوی «قضایی‌سازی قیمت» برای اجرای عدالت است (قاسم‌زاده، ۱۳۹۹: ۱۱۸). به طور خلاصه، رأی ۸۱۱ نماد خروج حقوق مدنی ایران از پوسته سنتی و ورود به عرصه حقوق مدرن با رویکرد حمایت از زیان‌دیده و سرکوب رفتارهای ناعادلانه در بازار است.

۴) مبانی نظری الزام‌آور بودن آراء وحدت رویه

مبانی نظری الزام‌آور بودن آراء وحدت رویه در نظام حقوقی ایران، یکی از چالش‌برانگیزترین و در عین حال کلیدی‌ترین مباحث در فلسفه حقوق و حقوق عمومی است. در نظام‌های حقوقی قانون منبع اصلی است و قضات اصولاً مکلف به تبعیت از آراء دادگاه‌های بالاتر در پرونده‌های مشابه نیستند. با این حال، نظام حقوقی ایران با پذیرش نهاد «رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور»، استثنایی مقتدرانه بر این اصل وارد کرده است. مبنای نخستین و عالی این الزام، قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران است. طبق اصل ۱۶۱ قانون اساسی، دیوان عالی کشور به منظور نظارت بر اجرای صحیح قوانین در محاکم و ایجاد «وحدت رویه قضایی» تشکیل شده است. این اصل، ریشه مشروعیت آراء مذکور را نه در یک اقدام اداری، بلکه در یک مأموریت قانون اساسی برای صیانت از حاکمیت قانون قرار می‌دهد (منصور، ۱۴۰۲: ۱۱۵).

از منظر قوانین عادی، ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری (مصوب ۱۳۹۲) صراحتاً بیان می‌دارد که آراء هیأت عمومی دیوان عالی کشور برای تمامی دادگاه‌ها و مراجع قضایی و غیرقضایی در موارد مشابه «الزام‌آور» است. اما چرایی این الزام را باید در مبانی نظری عمیق‌تری جستجو کرد. نخستین مبنا، «اصل امنیت حقوقی و قضایی» است. اگر در موارد

مشابه، دادگاه‌ها تفاسیر متضادی از یک ماده قانونی ارائه دهند، شهروندان با نوعی بی‌نظمی و غیرقابل‌پیش‌بینی بودن احکام قضایی روبرو می‌شوند. الزام‌آور بودن آراء وحدت رویه، پیش‌بینی‌پذیری نظام حقوقی را تضمین کرده و مانع از آن می‌شود که سرنوشت حقوقی افراد به سلیقه شخصی قاضی یا شعبه‌ای که پرونده به آن ارجاع شده، گره بخورد (کاتوزیان، ۱۴۰۱: ۶۸). در واقع، این آراء با ایجاد وحدت نظر، از تشتت آراء که بزرگترین آفت عدالت قضایی است، جلوگیری می‌کنند.

مبنای دوم، «اصل مساوات و برابر شهروندان در پیشگاه قانون» است. عدالت ایجاب می‌کند که با افراد در موقعیت‌های مشابه، برخورد قضایی یکسانی صورت گیرد. اگر در یک موضوع واحد (مانند نحوه محاسبه غرامت در ضمان درک)، یک قاضی به شاخص تورم رأی دهد و دیگری به قیمت روز مال، اصل برادری و برابری حقوقی نقض می‌گردد. بنابراین، الزام‌آور بودن این آراء، ابزاری برای تحقق عدالت توزیعی و صوری است تا تضمین شود که قانون برای همه به یک شیوه واحد تفسیر و اجرا می‌گردد (قاسم‌زاده، ۱۴۰۰: ۴۲). این مبنا نشان می‌دهد که اعتبار رأی وحدت رویه، ناشی از یک اراده تحکمی نیست، بلکه ناشی از ضرورت حفظ جوهره عدالت است. مبنای سوم که به ماهیت این آراء بازمی‌گردد، نظریه «تفسیر قانونی» یا «قانون‌گذاری قضایی» است. اگرچه طبق اصل تفکیک قوا، قانون‌گذاری منحصرأ در صلاحیت مجلس است، اما در مواردی که قانون ساکت، مجمل یا مبهم است، نظام حقوقی به دیوان عالی کشور اجازه می‌دهد تا با صدور رأی وحدت رویه، ابهام را مرتفع کند. در این مقام، رأی وحدت رویه در حکم «قانون» تلقی می‌شود. به تعبیر برخی حقوقدانان، دیوان عالی کشور در زمان صدور رأی وحدت رویه، نه در مقام قضاوت در یک پرونده خاص، بلکه در مقام «قانون‌گذار فرعی» عمل می‌کند که تفسیرش از قانون، بخشی از پیکره خود قانون می‌گردد (صفایی، ۱۴۰۱: ۷۵). به همین دلیل است که این آراء تنها با قانون یا رأی وحدت رویه بعدی نسخ می‌شوند و قضات نمی‌توانند به بهانه استقلال قضایی، از تبعیت از آن سر باز زنند. علاوه بر این، مبنای «نظارت عالی» قضایی نیز مطرح است. دیوان عالی کشور به عنوان قله هرم قضایی، مسئولیت دارد تا از انحراف محاکم از مقصود اصلی قانون‌گذار جلوگیری کند. الزام‌آور بودن این آراء، ابزاری است تا سلسله مراتب قضایی حفظ شده و اطمینان حاصل شود که اراده کلان حقوقی کشور در تمامی رگ‌های دستگاه قضا به طور یکسان جریان دارد (مدنی، ۱۴۰۰: ۱۹۰). از دیدگاه مکتب واقع‌گرایی حقوقی، رأی وحدت رویه همان «قانون در عمل» است؛ چرا که متن قانون تا زمانی که توسط دیوان عالی کشور در یک قالب وحدت‌رویه قرار نگیرد، می‌تواند در مقام اجرای دچراغ‌دار اعوجاج شود. در نهایت، باید به این نکته اشاره کرد که الزام‌آور بودن این آراء در حقوق ایران، دارای ماهیتی دوگانه است؛ از یک سو ریشه در اقتدار حاکمیتی دارد و از سوی دیگر ریشه در ضرورت‌های فنی و منطقی علم حقوق (کاتوزیان، ۱۴۰۱: ۷۲). بدون وجود چنین نهاد الزام‌آوری، نظام حقوقی نوشته ایران در مواجهه با ابهاماتی نظیر آنچه در آراء ۷۳۳ و ۸۱۱ گذشت، دچار فروپاشی ساختاری و بی‌اعتمادی عمومی می‌شد. لذا، این آراء نه تنها برای قضات، بلکه برای کل بدنه اجرایی و شهروندان به عنوان یک میثاق حقوقی مشترک تلقی می‌شوند که تخطی از آن‌ها به مثابه تخطی از خود قانون است.

۵) تحلیل مبانی، استدلال و آثار عملی رأی وحدت رویه ۷۳۳

رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، برآمده از ضرورت بازخوانی مفاهیم سنتی حقوق مدنی در مواجهه با واقعیت‌های اقتصادی مدرن، به‌ویژه تورم مزمن در اقتصاد ایران است. تحلیل مبانی این رأی نشان می‌دهد که دیوان عالی کشور با عبور از نظریه «پول‌گرایی نامی» به سمت نظریه «ارزش مبادله‌ای پول» حرکت کرده است. مبنای اصلی این رأی، تقابل میان «ثمن» به عنوان عوض قراردادی و «گرامت» به عنوان ابزار جبران خسارت است. در نظام حقوقی ما، طبق ماده ۳۹۱ قانون مدنی، فروشنده فضولی ملزم به رد ثمن و پرداخت غرامات است. مبنای نظری رأی ۷۳۳ بر این اصل استوار گشت که اگر غرامت صرفاً شامل هزینه‌های ظاهری معامله (مانند مخارج دفتری) شود، هدف نهایی قانون‌گذار که همانا حمایت از خریدار باحسن‌نیت و اعاده وضعیت او به پیش از معامله است، محقق نخواهد شد (کاتوزیان، ۱۴۰۲: ۱۸۹). بنابراین، مبنای لزوم جبران کاهش ارزش پول، قاعده فقهی «لاضرر» و لزوم برقراری تعادل در معاملات معاوضی است که بر اساس آن، ضرر ناشی از کاهش قدرت خرید، ضرری ملموس و قابل مطالبه تلقی می‌شود.

در بخش استدلال، هیأت عمومی دیوان عالی کشور راهکاری میانه و محتاطانه برگزید. استدلال اصلی قضاوت دیوان بر این پایه استوار بود که «گرامت» مفهومی عام دارد و هرگونه خسارتی را که عرفاً ناشی از معامله فاسد باشد، در بر می‌گیرد. دیوان با استمداد از مفهوم «تسبیب»، فروشنده را مسبب خروج دارایی خریدار از ملکیت وی و حبس ثمن در طول زمان می‌داند. استدلال کلیدی رأی این است که ثمن بازگردانده شده پس از گذشت چندین سال، دیگر همان ثمنی نیست که در زمان عقد پرداخت شده بود؛ زیرا ارزش ابزاری و قدرت خرید آن از بین رفته است (شهیدی، ۱۴۰۰: ۱۲۴). لذا، دیوان برای سنجش این ضرر، «شاخص تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی» را به عنوان ملاک عینی و قانونی برگزید. این استدلال در واقع پیوندی میان ماده ۳۹۱ قانون مدنی و مستفاد از ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی ایجاد کرد تا نوعی هماهنگی در نظام جبران خسارت پولی کشور ایجاد شود (ص... فای، ۱۴۰۱: ۲۱۶).

آثار عملی رأی ۷۳۳ در رویه قضایی ایران بسیار گسترده و عمیق بود. نخستین اثر، تغییر رویه محاکم از صدور حکم به بازگشت «ثمن اسمی» به سمت «ثمن به اضافه کاهش ارزش» بود. تا پیش از این رأی، فروشنندگان مال‌غیر با فراغ بال و پس از سال‌ها استفاده از ثمن، همان مبلغ اولیه را بازمی‌گرداندند که نوعی دارا شدن ناعادلانه محسوب می‌شد؛ اما با صدور این رأی، بار مالی ناشی از تورم بر دوش فروشنده خاطی قرار گرفت. دومین اثر عملی، تسهیل فرایند دادرسی بود؛ چرا که قضاات با ارجاع پرونده به شاخص‌های بانک مرکزی، بدون نیاز به کارشناسی‌های پیچیده، می‌توانستند میزان غرامت را محاسبه کنند (باقری، ۱۴۰۰: ۶۵). این امر منجر به افزایش سرعت در صدور احکام و کاهش اطاله دادرسی در دعاوی ضمان درک شد.

با این حال، یکی از آثار عملی و در عین حال چالش‌برانگیز این رأی، ایجاد یک «شکاف قیمتی» بود. از آنجا که شاخص تورم بانک مرکزی همواره از تورم واقعی در بخش املاک و مستغلات عقب‌تر است، خریداران همچنان متضرر می‌شدند. برای مثال، اگر تورم عمومی ۱۰۰ درصد بود اما قیمت ملک ۱۰ برابر شده بود، خریدار با دریافت غرامت بر اساس رأی ۷۳۳، باز هم توان خرید ملک مشابه را نداشت. این اثر عملی نشان داد که اگرچه رأی ۷۳۳ گامی بزرگ برای پذیرش خسارت کاهش ارزش پول بود، اما برای تحقق «جبران کامل»

کافی نیست (قاسم‌زاده، ۱۳۹۹: ۱۱۵). همین شکاف عملی و ناتوانی شاخص بانک مرکزی در جبران زیان واقعی خریدار در معاملات ملکی، راه را برای صدور رأی وحدت رویه ۸۱۱ هموار کرد.

در نهایت، رأی ۷۳۳ جایگاه مفهوم «ضمان» را در حقوق ایران ارتقا داد و ثابت کرد که مسئولیت فروشنده در ضمان درک، یک مسئولیت مطلق و جبرانی است که نباید تحت تأثیر نوسانات شدید اقتصادی، به نفع متخلف و به ضرر زیان‌دیده تمام شود. این رأی، پایان عصر «پول‌گرایی انتزاعی» در محاکم ایران و آغاز عصر «عدالت اقتصادی در مسئولیت مدنی» بود که تأثیر آن بر امنیت قراردادهای و بازدارندگی از فروش مال غیر غیرقابل انکار است (کاتوزیان، ۱۴۰۲: ۱۹۳).

۶) تحلیل مبانی، استدلال و آثار عملی رأی وحدت رویه ۸۱۱

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، مصوب تیرماه ۱۴۰۰، نقطه کمال تحول در نظام مسئولیت مدنی ناشی از ضمان درک در ایران است. این رأی در پاسخ به نارسایی‌های رأی ۷۳۳ صادر شد که جبران خسارت را صرفاً بر مبنای شاخص تورم بانک مرکزی قرار داده بود. مبانی نظری این رأی بر «نظریه جبران کامل خسارت» و «اعاده وضعیت سابق» استوار است. در شرایط تورمی ایران، بین شاخص تورم عمومی و ارزش واقعی دارایی‌هایی نظیر املاک و خودرو، شکافی عظیم وجود دارد. مبنای رأی ۸۱۱ این است که در صورت بطلان معامله به جهت مستحق‌الغیر برآمدن مبیع، خریدار نباید قربانی افزایش قیمت‌ها شود. در واقع، مبنای این رأی از «پول‌گرایی» به سمت «مال‌گرایی» حرکت کرده است تا از دارا شدن نااعدلانۀ فروشنده خاطی جلوگیری کند؛ چرا که فروشنده با نگاه داشتن ثمن در طول زمان، عملاً از ارزش افزوده مبیع بهره‌مند شده و خریدار از تملک آن محروم گشته است (باقری، ۱۴۰۰: ۶۸).

در مقام استدلال، هیأت عمومی دیوان عالی کشور بر این نکته پافشاری کرد که واژه «غرامات» در ماده ۳۹۱ قانون مدنی، مفهومی فراتر از کاهش ارزش پول بر مبنای شاخص‌های دولتی دارد. استدلال مرکزی دیوان این است که اگر مبیع مستحق‌الغیر برآید، فروشنده متعهد است خریدار را در وضعیتی قرار دهد که بتواند با وجه دریافتی، مالی مشابه همان مبیع از دست رفته را تهیه کند. دیوان عالی با استناد به لزوم رعایت عدالت معاوضی، استدلال نمود که خسارت واقعی خریدار، «فقدان عین مال» است، نه صرفاً «کاهش قدرت خرید پول». بنابراین، برای محاسبه غرامت، باید «ارزش روز مبیع» یا «تفاوت ثمن قراردادی با قیمت روز مال» ملاک قرار گیرد. این استدلال، نوعی خروج از چارچوب‌های محدود ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی و ورود به عرصه «جبران خسارت بر مبنای معادل مالی عین» تلقی می‌شود (صفایی، ۱۴۰۱: ۲۱۹). در واقع، دیوان با این استدلال، مسئولیت فروشنده را از یک تعهد پولی ساده به یک تعهد به جبران زیان واقعی ارتقا داد.

آثار عملی رأی ۸۱۱ در رویه قضایی ایران بسیار شگرف و ملموس بوده است. نخستین اثر، تغییر بنیادین در شیوه صدور احکام دادگاه‌ها بود؛ به گونه‌ای که قضات مکلف شدند در پرونده‌های ضمان درک، موضوع را به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع دهند تا «قیمت روز مبیع» را بر اساس نوسانات بازار تعیین کند. این امر منجر به صدور احکامی با مبالغ بسیار سنگین‌تر نسبت به دوران حاکمیت رأی ۷۳۳ شد. اثر عملی دیگر، افزایش بازدارندگی در مورد معاملات فضولی و معارض است. وقتی فروشنده بداند که در صورت کشف فساد،

باید قیمت روز ملک (که ممکن است چندین برابر ثمن اولیه باشد) را بپردازد، انگیزه برای ارتکاب چنین معاملاتی به شدت کاهش می‌یابد (کاتوزیان، ۱۴۰۲: ۱۹۴). همچنین، این رأی امنیت خاطر بیشتری برای خریداران در بازار پرنوسان مسکن ایجاد کرد؛ چرا که اطمینان یافتند در صورت بروز مشکل در مالکیت، سرمایه واقعی آن‌ها (ارزش مال) محفوظ خواهد ماند.

از سوی دیگر، این رأی چالش‌های اجرایی جدیدی را نیز پدید آورد. تعیین دقیق «زمان ملاک برای محاسبه قیمت روز» (زمان صدور حکم، زمان تلف یا زمان طرح دعوا) از جمله چالش‌هایی است که همچنان در دادگاه‌ها مورد بحث است، هرچند رویه غالب بر زمان صدور حکم یا اجرای آن تأکید دارد (قاسم‌زاده، ۱۳۹۹: ۱۲۲). همچنین، اثر عملی این رأی بر دعاوی مرتبط با «کاهش ارزش پول» در سایر عقود نیز سایه افکنده و دکتین حقوقی را به سمتی سوق داده است که عدالت واقعی را در جبران‌های عینی و واقعی جستجو کنند. در نهایت، رأی ۸۱۱ با جایگزین کردن «ارزش بازار» به جای «شاخص تورم»، پیوند میان حقوق و واقعیت‌های اقتصادی را مستحکم کرد و جایگاه خریدار باحسن نیت را در برابر نوسانات اقتصادی و رفتارهای ناصواب فروشندگان تثبیت نمود.

۷) بحث و بررسی: مقایسه تطبیقی و نقد و بررسی رأی وحدت رویه ۸۱۱ و رأی وحدت رویه ۷۳۳

مقایسه تطبیقی و نقد و بررسی آراء وحدت رویه ۷۳۳ و ۸۱۱، در واقع واکاوی یک سیر تکاملی هشت‌ساله در اندیشه قضایی ایران است. این دو رأی، اگرچه در موضوع واحد (ضمان درک) صادر شده‌اند، اما از حیث مبانی محاسبه، قلمرو شمول و نتایج اقتصادی، تفاوت‌های بنیادینی دارند که نشان‌دهنده گذار از «نظریه جبران پولی» به «نظریه جبران عینی» است.

از شاخص تورم تا ارزش روز رأی ۷۳۳ (مصوب ۱۳۹۳) بر مبنای تلقی «پول به مثابه قدرت خرید عمومی» صادر شد. در این دیدگاه، غرامت وارده به خریدار، ناشی از کاهش ارزش نقدینگی اوست. لذا دیوان عالی کشور در آن مقطع، شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی (نرخ تورم عمومی) را عادلانه‌ترین معیار دانست. در مقابل، رأی ۸۱۱ (مصوب ۱۴۰۰) با نگاهی بخشی و تخصصی، بر «ارزش مال به مثابه دارایی» تأکید کرد. تفاوت بنیادین این دو در این است که در رأی ۷۳۳، نوع مال (اعم از مسکن، خودرو یا کالا) تفاوتی در میزان غرامت ایجاد نمی‌کرد و همه تابع شاخص بانک مرکزی بودند؛ اما در رأی ۸۱۱، غرامت دقیقاً متناسب با نوسانات قیمت همان مبیع خاص در بازار محاسبه می‌شود (باریکلو، ۱۴۰۱: ۹۲). این تغییر رویکرد، در واقع واکنشی به تورم‌های بخشی بود که در آن قیمت مسکن بسیار فراتر از شاخص تورم عمومی رشد می‌کرد.

غلبه نگاه پولی، نقد اساسی وارد بر رأی ۷۳۳ این است که این رأی، ماهیت «ضمان درک» را با «خسارت تأخیر تأدیه» (موضوع ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی) خلط کرده بود. شاخص تورم بانک مرکزی برای جبران دیون پولی مناسب است، اما در عقد بیع، خریدار به دنبال بهای پول نیست، بلکه به دنبال تملک عین است. وقتی مبیع مستحق‌الغیر در می‌آید، خریدار «مال» را از دست داده است، نه «قدرت خرید عمومی» را. بنابراین، محدود کردن غرامت به شاخص تورم در رأی ۷۳۳، مانع از دارا شدن نا عادلانه فروشنده نمی‌شد؛ چرا که فروشنده همچنان مابه‌التفاوت تورم عمومی و افزایش قیمت واقعی ملک را در جیب خود

نگاه می‌داشت (اسماعیلی، ۱۴۰۰: ۴۵). این رأی تنها بخشی از ضرر خریدار را پوشش می‌داد و همچنان تعادل معاوضی را به نفع فروشنده فضولی سنگین نگاه می‌داشت. رأی ۸۱۱ گامی بزرگ به سوی «جبران کامل خسارت» برداشت. با این حال، از منظر حقوقی نقدهایی بر آن وارد شده است. برخی معتقدند که این رأی، مرز میان «ثمن» و «گرامت» را مخدوش کرده است. وقتی دادگاه حکم به پرداخت قیمت روز مبیع می‌دهد، عملاً قرارداد باطل را صحیح فرض کرده و آثار عقد صحیح (انتقال ارزش مال) را بر آن مترتب می‌کند (خسروی‌فر و علی‌پور، ۱۴۰۱: ۳۸). همچنین، چالشی اجرایی مطرح است که «زمان» ملاک برای تعیین قیمت روز چه زمانی است؟ آیا زمان صدور حکم است یا زمان طرح دعوا؟ رأی ۸۱۱ در این خصوص ساکت است که منجر به تشتت در آراء محاکم شده است. علاوه بر این، در مواردی که فروشنده خود نیز جاهل به مستحق‌الغیر بودن مال بوده (فروشنده باحسن‌نیت)، تحمیل قیمت روز بر وی ممکن است با اصل عدالت و انصاف در تضاد باشد، زیرا او را در معامله‌ای که خود نیز در آن فریب خورده، به پرداخت مبالغ گزافی مازاد بر ثمن دریافتی محکوم می‌کند (یزدانیان، ۱۴۰۱: ۱۱۲).

عدالت معاوضی در برابر ثبات قراردادی در مقایسه این دو: مشخص است که حقوق ایران از مفهوم «تقصیر» به سمت «تضمین» حرکت کرده است. در رأی ۷۳۳، تمرکز بر جبران کاهش ارزش پول پرداختی بود (نگاه به گذشته)، اما در رأی ۸۱۱، تمرکز بر این است که خریدار بتواند وضعیت از دست رفته خود را بازسازی کند (نگاه به آینده). این تحول، جایگاه امنیت معاملات را تقویت می‌کند؛ زیرا فروشنده را وادار می‌سازد تا پیش از معامله، از سلامت حقوقی مبیع اطمینان حاصل کند (ابهری، ۱۴۰۲: ۸۰). با این حال، زیاده‌روی در اعمال رأی ۸۱۱ ممکن است منجر به «تولید خسارت» شود؛ به این معنا که خریدار ممکن است با دریافت قیمت روز، سودی بیش از آنچه در صورت صحت معامله به دست می‌آورد، کسب کند (در مواردی که افت قیمت یا استهلاک مال مطرح باشد)، هرچند در شرایط تورمی ایران، این فرض کمتر محقق می‌شود.

با تجزیه و تحلیل دو رأی در نهایت می‌توان گفت رأی ۸۱۱ نسخ‌کننده رأی ۷۳۳ نیست، بلکه تخصیص‌دهنده و کامل‌کننده آن است. در مواردی که مال دارای نوسان قیمت مشخص در بازار است (مانند املاک)، رأی ۸۱۱ ملاک عمل قرار می‌گیرد تا عدالت واقعی اجرا شود؛ اما در مواردی که مبیع از دست رفته دارای بازاری مشخص نیست یا نوسان قیمتی آن کمتر از نرخ تورم عمومی است، همچنان می‌توان به مبانی رأی ۷۳۳ برای حفظ قدرت خرید خریدار تکیه کرد (جنیدی، ۱۴۰۰: ۱۵۶). نظام قضایی با این دو رأی نشان داد که در تقابل میان متن جامد قانون مدنی و واقعیت‌های اقتصادی، همواره لزوم جبران خسارت و جلوگیری از دارا شدن ناعادلانه، اولویت نخست را دارد. چالش پیش رو، تدوین معیارهای دقیق برای کارشناسان در محاسبه این غرامات است تا از سلیقه‌ای شدن قیمت‌گذاری بر مبنای رأی ۸۱۱ جلوگیری شود.

تحول نظام حقوقی ایران در مواجهه با مسأله ضمان درک و چگونگی جبران خسارت خریدار باحسن نیت، نشان دهنده یک سیر تکاملی از نگاه صوری و انتزاعی به سمت نگاهی واقع گرایانه و مبتنی بر عدالت اقتصادی است. در نتیجه گیری از مباحث مطرح شده پیرامون آراء وحدت رویه ۷۳۳ و ۸۱۱، می توان دریافت که دیوان عالی کشور با درک عمیق از شرایط اقتصادی جامعه و تورم های لجام گسیخته، کوشیده است تا خلأهای ناشی از سکوت یا اجمال قوانین قدیمی را با تفسیری پویا پر کند. پیش از صدور این آراء، خریدارانی که با جهل نسبت به فساد معامله، مالی را خریداری می کردند و سپس به دلیل مستحق للغير درآمدن مبیع، آن را از دست می دادند، با بحران بازگشت ثمنی مواجه بودند که ارزش آن در طول زمان به شدت سقوط کرده بود. رأی وحدت رویه ۷۳۳ به عنوان نخستین سنگ بنای این تحول، با پذیرش مفهوم کاهش ارزش پول به عنوان یکی از مصادیق غرامت، مرزهای سستی را درنوردید و به سال ها تشتت آراء پایان داد. با این حال، تکیه بر شاخص تورم عمومی بانک مرکزی در این رأی، همچنان نمی توانست زیان واقعی خریدار را در بازارهای خاصی مانند مسکن و خودرو جبران کند. به همین جهت، صدور رأی وحدت رویه ۸۱۱ را باید نقطه کمال و بلوغ اندیشه قضایی در این حوزه دانست. این رأی با عبور از شاخص های انتزاعی و پیوند دادن غرامت به ارزش روز مال مشابه، اصل جبران کامل خسارت را به معنای واقعی کلمه محقق کرد. از رهگذر این دو رأی، نظام حقوقی ایران موفق شد تعادلی نوین میان حقوق قراردادهای و مسئولیت مدنی برقرار سازد. جایگاه این آراء در نظام حقوقی ایران صرفاً محدود به حل یک اختلاف محاسباتی نیست، بلکه این آراء مانیفست حمایت از مالکیت خصوصی و امنیت معاملات در برابر رفتارهای ناعادلانه و متقلبانه فروشندگان مال غیر هستند. در واقع، رویه قضایی با این اقدام، هزینه ارتکاب معاملات فضولی و معارض را به قدری بالا برد که جنبه بازدارندگی قانون تقویت شود. آثار عملی این تحول در دادگاه ها کاملاً ملموس است؛ به طوری که امروزه خریدار باحسن نیت اطمینان دارد که در صورت بطلان معامله به دلیلی خارج از اراده او، دارایی واقعی اش حفظ خواهد شد و فروشنده خاطی نمی تواند از تقصیر خود سود ببرد. با این حال، علی رغم تمام مزایا، همچنان چالش هایی در مقام اجرا نظیر تعیین دقیق زمان ملاک برای ارزیابی قیمت روز و هماهنگی میان نظرات کارشناسی وجود دارد که نیازمند دقت نظر بیشتر قضات در صدور احکام است. در نهایت، می توان گفت که آراء ۷۳۳ و ۸۱۱ نمادی از انعطاف پذیری حقوق مدنی ایران در برابر ضرورت های اجتماعی و اقتصادی هستند که توانسته اند مفهوم عدالت معاوضی را از یک تعریف کتابی به یک واقعیت ملموس در رای قضایی تبدیل کنند و مسیری روشن برای صیانت از حقوق شهروندان در برابر نوسانات اقتصادی و بی اخلاقی های قراردادی ترسیم نمایند. این مسیر نشان داد که هدف نهایی از وضع قوانین و صدور آراء وحدت رویه، برقراری نظم است که در آن هیچ کس نتواند به ضرر دیگری و با تکیه بر فعل غیرقانونی خود، دارا شود.

۸-۱) پیشنهادات

یافته های این پژوهش که بر تحلیل و مقایسه تطبیقی آراء وحدت رویه شماره ۷۳۳ و ۸۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور استوار است، نشان می دهد که چالش اصلی نظام رویه

قضایی ایران، ایجاد تعادل میان قطعیت حقوقی، عدالت ماهوی و حدود تفسیر قضایی است. بر این اساس، پیشنهادات ذیل در سه سطح تقنینی، قضایی و پژوهشی ارائه می‌شود:

الف) پیشنهادات تقنینی

۱) اصلاح ماده ۳۹۱ قانون مدنی و الحاق تبصره تخصصی: پیشنهاد می‌شود مقنن با عبور از واژه مجمل «غرامات»، به صراحت ملاک «ارزش روز مال جایگزین» را در متن قانون مدنی گنجانده و میان «فروشنده عالم به فساد» و «فروشنده جاهل» تفکیک قائل شود.

۲) وضع قانون جامع مسئولیت مدنی قراردادی: تدوین قانونی که به طور مشخص نحوه محاسبه «کاهش ارزش پول» و «خسارت از فرصت‌های از دست رفته» را در انواع معاملات (نه فقط بیع) ضابطه مند کند تا از ارجاع بیش از حد به آرای وحدت رویه و تفاسیر متشتت جلوگیری شود.

ب) پیشنهادات قضایی

۱) صدور رأی وحدت رویه تکمیلی جهت تعیین زمان ملاک ارزیابی: یکی از بزرگترین چالش‌های فعلی، اختلاف نظر در زمان محاسبه قیمت روز (زمان طرح دعوا، زمان صدور حکم یا زمان اجرای حکم) است. پیشنهاد می‌شود هیأت عمومی دیوان عالی کشور با صدور رأی جدیدی، «زمان صدور حکم» را به عنوان ملاک نهایی برای نزدیک‌تر شدن به عدالت توزیعی اعلام کند.

۲) ایجاد کانون کارشناسان متخصص ارزیابی خسارات اقتصادی: قوه قضاییه باید کارشناسانی را آموزش دهد که علاوه بر قیمت‌گذاری ملک، توانایی تحلیل «تورم بخشی» و «فرصت‌های جایگزین سرمایه‌گذاری» را داشته باشند تا غرامت تعیین شده بر اساس رأی ۸۱۱، دقیقاً معادل زیان واقعی خریدار باشد.

ج) پیشنهادات پژوهشی

۱) تحلیل اقتصادی حقوق در آرای ۷۳۳ و ۸۱۱: انجام پژوهشی با تمرکز بر «کارایی اقتصادی» این دو رأی؛ با این پرسش که آیا تحمیل غرامت سنگین بر فروشنده، منجر به افزایش امنیت بازار می‌شود یا باعث خروج بخشی از سرمایه‌گذاران از چرخه معاملات غیررسمی می‌گردد.

۲) مطالعه تطبیقی ضمان در عصر دیجیتال: پژوهش در این باره که در صورت مستحق‌الغیر برآمدن دارایی‌های دیجیتال (مانند رمزارزها)، مبانی آرای ۷۳۳ و ۸۱۱ چگونه اعمال خواهد شد و آیا مفهوم «قیمت روز» در بازارهای پرنوسان دیجیتال با مبانی سنتی حقوق مدنی ایران قابل جمع است یا خیر.

منابع

ابهری، حمید (۱۴۰۲). نحوه محاسبه غرامات در ضمان درک با تأکید بر آرای وحدت رویه. فصلنامه علمی حقوقی قق، ۱۸ (۳)، ۷۵-۹۰.

احمدی، محمود (۱۴۰۲). مبانی مسئولیت مدنی ناشی از مستحق‌الغیر درآمدن مبیع. فصلنامه پژوهش‌های حقوقی، ۲۱ (۶۰)، ۸۰-۹۵.

اسماعیلی، هادی (۱۴۰۰). تحلیل مبانی دارا شدن ناعادلانه در رویه قضایی ایران. تهران: نشر شرکت سهامی انتشار.

- امیری، سحر (۱۴۰۳). تأثیر حسن نیت در استحقاق دریافت غرامت بر مبنای آرای وحدت رویه جدید. مجله مطالعات حقوق خصوصی، ۵۴(۱)، ۱۵-۳۰.
- باریکلو، علیرضا (۱۴۰۱). حقوق مدنی: ضمان قهری و مسئولیت مدنی. چاپ دهم. تهران: نشر میزان.
- باقری، عطیه (۱۴۰۰). نقد و بررسی رأی وحدت رویه ۸۱۱ از منظر نظریه جبران کامل. فصلنامه نقد رأی، ۹(۲)، ۷۸-۵۵.
- حسینی، رامین (۱۴۰۲). تحلیل اقتصادی آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور در حوزه معاملات. تهران: نشر دادگستر.
- صادقی، محسن (۱۳۹۸). تحول مفهوم غرامت در رویه قضایی ایران. فصلنامه دیدگاه‌های حقوقی، ۲۴(۸۵)، ۳۵-۵۰.
- صفایی، سید حسین (۱۴۰۱). دوره مقدماتی حقوق مدنی: تعهدات و قراردادها. چاپ بیست و هشتم. تهران: نشر میزان.
- صفایی، سید حسین (۱۴۰۱). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران. چاپ چهل و هفتم. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- شهیدی، مهدی (۱۴۰۰). حقوق مدنی: آثار قراردادها و تعهدات. چاپ پانزدهم. تهران: نشر مجد.
- قاسم‌زاده، سید مرتضی (۱۳۹۹). مبانی مسئولیت مدنی. چاپ دوازدهم. تهران: نشر دادگستر.
- قانون آیین دادرسی کیفری. مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات بعدی.
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۱). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران. چاپ نود و هشتم. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۲). دوره مقدماتی حقوق مدنی: درس‌هایی از عقود معین (جلد اول). چاپ چهل و پنجم. تهران: نشر شرکت سهامی انتشار.
- کریمی، عباس (۱۴۰۱). مطالعه تطبیقی ضمان درک در حقوق ایران و کنوانسیون بیع بین‌المللی. تهران: مجد.
- مجموعه آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور. آرشیو سال ۱۳۹۳.
- مجموعه آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور. آرشیو سال ۱۴۰۰.
- مدنی، جلال‌الدین (۱۴۰۰). آیین دادرسی مدنی (جلد اول). چاپ دهم. تهران: نشر پایدار.
- منصور، جهانگیر (۱۴۰۲). قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران. چاپ هشتاد و پنجم. تهران: نشر دیدآور.
- موحدی، فخرالدین (۱۳۹۹). تحلیل فقهی-حقوقی مبانی مسئولیت فروشنده در ضمان درک. پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، ۲۱(۲)، ۱۱۰-۱۲۵.
- نوری، پروین (۱۴۰۱). چالش‌های اجرایی محاسبه غرامت در آراء جدید دیوان عالی کشور. فصلنامه حقوقی قانون، ۱۵(۴)، ۲۸-۴۰.