

گرامات ناشی از مستحق للغير در آمدن مبيع

محمدرضا امیرمحمدی*

استادیار، گروه حقوق، دانشگاه شهید باهنر کرمان، کرمان، ایران

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۱/۲۳؛ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۱۱/۱۰)

چکیده

امروزه به واسطه خرید و فروش املاک با سند عادی، بسیار اتفاق می‌افتد که ملک غیر فروخته می‌شود و با رد معامله توسط مالک، طرفین با یک معامله باطل مواجه می‌شوند. در این فرض، براساس ماده ۳۹۱ قانون مدنی، فروشنده باید علاوه بر مستردکردن ثمن، در صورت جهل مشتری به بطلان، از عهده گرامات وارد بر مشتری نیز برآید. بی‌شک هزینه‌هایی که خریدار بر روی ملک کرده است، مشمول عنوان گرامات و مطالبه‌شدنی است، اما پرسش این است که آیا تفاوت قیمت ثمن معامله با قیمت واقعی ملک در زمان رد ثمن که بر اثر افزایش قیمت ملک به وجود آمده است، به‌عنوان گرامات قرار می‌گیرد یا خیر. در پاسخ به این پرسش، مسئولیت فروشنده براساس تسبیب، ضمان معاوضی و نظریه ظاهر بررسی شده و ثابت می‌شود تفاوت قیمت ملک در زمان معامله با زمان مستحق للغير در آمدن، در قلمرو گرامات قرار می‌گیرد.

کلیدواژگان

ضمان درک، گرامات، مستحق للغير.

طرح موضوع

امروزه رویه قضایی ما فروش املاک با سند عادی را به شرط احراز در دادگاه معتبر می‌شناسد. متأسفانه اشخاص سودجو و بعضاً ناآگاه ملکی را که قبلاً فروخته شده است، برای دومین یا چندمین بار به دیگری می‌فروشند و موجب اضرار به خریدار ناآگاه می‌شوند. قانون مدنی برای جبران زیان‌های وارد بر چنین خریداری به او اجازه داده است که ثمن معامله را مسترد و غرامات وارده بر خود را مطالبه کند (ماده ۳۹۱ ق.م). از سوی دیگر، با توجه به اینکه در کشور ما قیمت املاک گاهی به شدت افزایش می‌یابد و بعد از اثبات مستحق‌لغیربودن مبیع، که ممکن است چند سال طول بکشد، قیمت ملک در روز استرداد ثمن با قیمت آن در روز معامله (ثمن‌المسمی) اختلاف فاحش خواهد داشت، بنا بر این مستردکردن ثمن‌المسمی اجحاف آشکاری به خریدار است. قضاتی که این بی‌عدالتی را دریافتند برای رفع آن چاره‌اندیشی کردند. برخی از آنان با استفاده از ملاک ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی و قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی راجع به محاسبه مهر به نرخ روز، ثمن را براساس شاخص قیمت‌ها که هر ساله از سوی بانک مرکزی اعلام می‌شود به نرخ روز محاسبه می‌کردند. در این روش در واقع فقط کاهش ارزش ثمن محاسبه می‌شود و توجهی به افزایش قیمت مبیع نمی‌شود.

گروهی دیگر نظر به افزایش قیمت ملک داشتند و ثمن معامله را براساس قیمت کارشناسی ملک (ثمن‌المثل) در روز استرداد محاسبه می‌کردند، تا اینکه رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ مقرر کرد «... 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...».

اما همان‌طور که می‌دانیم پرداخت ثمن براساس شاخص قیمت‌ها با قیمت کارشناسی روز استرداد، تفاوت فاحش دارد طوری که گاهی از ده‌ها برابر هم تجاوز می‌کند. تصور کنید کسی ملکی را خریداری می‌کند و بعد از چند سال معلوم می‌شود ملک مستحق‌لغیر است و ثمن معامله براساس شاخص قیمت‌ها به او پرداخت می‌شود، در حالی که قیمت روز ملک ده‌ها برابر ثمنی است که براساس شاخص قیمت‌ها محاسبه شده است و خریدار با ثمنی که دریافت می‌کند، شاید

بتواند فقط چند متر ناچیز از املاک مشابه آن را خریداری کند. آیا منطق ساده انسانی و عرف بشری این را ضرر نمی‌پندارد؟ آیا عرفاً مسبب این ضرر، فروشنده نیست؟ آیا الزام فروشنده به پرداخت ثمن براساس نرخ شاخص قیمت‌ها، اشخاص سودجو را تشویق به فروش مال غیر نمی‌کند؟ این پرسش‌ها نگارنده را بر آن داشت تا در پی جستن راه‌هایی برای جبران خسارات وارده بر خریدار ناآگاه و با حسن نیت برآییم.

مفهوم گرامات

برای روشن شدن مفهوم گرامات ابتدا مفهوم کاهش ارزش ثمن و تفاوت آن با گرامات مطالعه می‌شود.

تفاوت کاهش ارزش ثمن با گرامات

طلبی که از نوع پول باشد، همان ارزش اسمی وجه رایج نیست، بلکه ارزش اقتصادی پول است که به عنوان طلب تلقی می‌شود. بدیهی است که در چنین مواردی وقتی که ارزش اقتصادی پول نسبت به ارزش اسمی آن کاهش می‌یابد، باید براساس شاخص قیمت‌ها مبلغ اسمی نیز افزایش یابد تا ارزش اقتصادی سابق آن حفظ شود. برخی فقها پول را عبارت از قدرت خرید می‌دانند، و در تعهدات پولی معتقدند زمانی می‌توان گفت دین ادا شده است که قدرت خریدی را که داین به مدیون داده است، به او بازگردانیده شود و صرف پرداخت ارزش اسمی دین را ادای دین نمی‌دانند (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۲، ص ۱۰۸؛ هاشمی شاهرودی، ۱۳۷۴، ص ۷۳). عده‌ای دیگر از فقها معتقدند که «ادای دین یک امر عرفی است. در جو تورمی و هنگامی که ارزش پول کاهش پیدا می‌کند، باید دید عرف چه چیزی را ادای دین می‌داند. اگر کاهش ارزش پول شدید باشد، یقیناً عرف وقتی مدیون را برئ‌الذمه می‌شمارد که ارزش حقیقی پول را ملاک قرار دهد و آن را به داین پرداخت نماید. در غیر این صورت یعنی اگر مدیون ارزش اسمی را پرداخت کند، عرف عام او را برئ‌الذمه نمی‌داند. این امر در عرف دنیا در مورد سپرده‌های بانکی و سایر پرداخت‌های پولی - مالی نیز مورد توجه است» (یوسفی، ۱۳۸۱، ص ۴۰).

پرداخت ارزش پول براساس ارزش زمان پرداخت، جبران غرامت نیست، بلکه پرداخت دین به ارزش واقعی آن است. به همین دلیل نمی‌توان تفاوت ارزش اسمی زمان مطالبه و زمان پرداخت را خسارت تأخیر تأدیه تلقی کرد. خسارت تأخیر تأدیه ارتباطی به کاهش ارزش اقتصادی طلب ندارد و حتی در صورت عدم کاهش ارزش اقتصادی طلب، مطالبه‌شدنی است. اینکه امروزه از پرداخت دین به ارزش روز پرداخت، به‌عنوان خسارت تأخیر تأدیه یاد می‌شود، تعبیر نادرستی است که میان جامعه حقوقی شیوع یافته است. خسارت تأخیر تأدیه عبارت از ضرری است که صرفاً به‌واسطه عدم تأدیه به‌موقع دین، بر بستانکار وارد می‌شود، نه به‌واسطه تورم و کاهش ارزش پول. آیا اگر تورم صفر باشد و هیچ‌گونه کاهشی در ارزش پول به‌وجود نیاید، بدهکار مسئولیتی نسبت به خسارت تأخیر تأدیه نخواهد داشت؟ آیا می‌توان گفت چون تورم صفر بوده است، تأخیر در پرداخت، هیچ خسارتی به بستانکار وارد نکرده است؟ به نظر نگارنده پاسخ این پرسش‌ها منفی است. زیرا در جوامع امروزی، پول منفعت دارد. تأخیر در پرداخت، باعث ازبین‌رفتن منفعت پول در مدت تأخیر است. معیار تعیین این منفعت می‌تواند سودی باشد که بانک‌ها می‌پردازند. در حالی که خسارت ناشی از کاهش ارزش پول، نتیجه تورم و معیار تعیین آن نرخ تورم است و این دو با هم تفاوت دارند.

بنابراین، در صورت مستحق‌لغیر درآمدن مبیع، استرداد ثمن براساس نرخ شاخص قیمت‌ها، جبران غرامت نیست، بلکه پرداخت طلب به ارزش واقعی آن است. از این رو، افزایش یا کاهش قیمت مبیع تأثیری در موضوع نمی‌گذارد، بلکه آنچه اهمیت دارد، تغییر نرخ شاخص قیمت‌هاست که تعیین‌کننده ارزش واقعی ثمن است. بر این مبنا اگر قیمت ملک هیچ تغییری نکرده باشد، حتی کاهش هم یافته باشد، ثمن باید براساس نرخ شاخص بانک مرکزی پرداخت شود. زیرا شاخص بانک مرکزی براساس افزایش یا کاهش میانگین قیمت کالاها تعیین می‌شود، و ممکن است علی‌رغم کاهش قیمت ملک، شاخص بانک، افزایش نشان دهد، یا برعکس، با وجود افزایش قیمت ملک، شاخص بانک، کاهش داشته باشد. بنابراین، اگر شاخص بانک مرکزی کاهش داشته باشد، ثمنی که پرداخت می‌شود از ارزش اسمی ثمن المسمی کمتر خواهد بود و هیچ ارتباطی هم به

گرامات وارده نخواهد داشت. از این رو، رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ که اطلاق گرامات را شامل کاهش ارزش ثمن دانسته، از نظر ما نادرست است.

قلمرو گرامات

حال این پرسش مطرح می‌شود که گرامات وارده بر مشتری چه چیزهایی را در بر می‌گیرد؟ نخست، آیا گرامات فقط شامل هزینه‌هایی است که خریدار بر روی مبیع انجام داده است یا اینکه منافی را که به واسطه نخریدن ملکی غیر از مبیع حاضر از دست داده است، نیز مشمول گرامات است. توضیح اینکه خریدار در زمان انعقاد بیع درصدد خرید ملک بوده است که فروشنده، ملک خود را بر او عرضه می‌کند و با خرید آن از جست‌وجوی ملک دیگری دست می‌کشد. اگر فروشنده، ملک خود را (که مستحق للغیر درآمده) به خریدار عرضه نکرده بود، خریدار به جست‌وجوی خود ادامه می‌داد و ملک دیگری می‌خرید که مستحق للغیر نبود و هم اکنون به او تعلق داشت. پس فروشنده با فروش ملک خود - که مستحق للغیر بوده است - به خریدار، مانع نفع خریدار از خرید ملک شده است. آیا این عدم‌النفع مطالبه‌شدنی است؟ دوم، مبنای محاسبه خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک چیست؟ آیا تفاوت قیمت همان ملک مطالبه‌شدنی است یا اینکه مبنای میانگین تفاوت قیمت ملک در همان محله یا همان شهر یا کل کشور است؟

راجع به قابل مطالبه بودن هزینه‌هایی که خریدار بر روی مبیع انجام داده است، اختلافی وجود ندارد. بنابراین، ما بحث را به خسارت ناشی از عدم‌النفع و مبنای محاسبه خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک منحصر می‌کنیم.

عدم‌النفع

به نظر می‌رسد خریدار می‌تواند قیمت ملک مستحق للغیر را به استناد «عدم‌النفع» بر مبنای قیمت روز از فروشنده مطالبه کند. توضیح اینکه معمولاً اشخاص به‌طور اتفاقی ملکی را خریداری نمی‌کنند، بلکه پس از تصمیم قاطع بر خرید، ملک مورد نظر را جست‌وجو می‌کنند و در نهایت، ملکی را انتخاب و خریداری می‌کنند. واضح است اگر فروشنده، ملک مستحق للغیر را به او

نفروخته بود، به احتمال قریب به یقین، ملک دیگری خریداری می‌کرد و از افزایش قیمت آن (منافع ممکن‌الحصول) بهره‌مند می‌شد، ولی با قرارگرفتن فروشنده بر سر راه وی و فروش ملک غیر به او از این منافع محروم شده است.

شایان یادآوری است که برخی فقها، عدم‌النفعی که مقتضی آن فراهم شده باشد (موسوی بجنوردی، ۱۴۰۲، ص ۱۷۸)، یا به عبارت دیگر موجبات و مقوماتش کامل شده باشد (نائینی، ۱۴۱۸، ص ۳۷۸) را ضرر مطالبه‌شدنی دانسته، و حقوقدانان هم عدم‌النفعی را که فقها، مطالبه‌نشدنی دانسته اند، حمل بر عدم‌النفع غیرمحمول کرده‌اند، نه مطلق عدم‌النفع (امامی، ۱۳۷۴، ص ۲۴۳؛ صفایی، ۱۳۷۲، ص ۲۱۰).

استاد مرحوم دکتر کاتوزیان نیز در این زمینه می‌گوید: «درجه احتمال دستیابی به نفع باید به حدی برسد که در دید عرف، مقتضی ایجاد منفعت باشد. در این صورت احتمال وجود مانعی که ممکن است سیر طبیعی امور را بر هم زند و دستیابی به منفعت را از بین ببرد، وجود بالقوه منفعت را احتمالی نمی‌کند» (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ص ۲۰۳).

صرف نظر از اختلاف نظر حقوقدانان (سکوتی و شمالی، ۱۳۹۴-۱۳۹۰، ص ۹۳)، به نظر ما هر چند که قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی در مواد ۲۶۷ و ۵۲۵ ضرر و زیان ناشی از عدم‌النفع را قابل مطالبه ندانسته‌اند، ولی قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ در ماده ۱۴، جبران منافع ممکن‌الحصول ناشی از جرم را قابل مطالبه دانسته است. با توجه به اینکه ضرر و زیان ناشی از اعمال و رفتارهای مجرمانه، خصوصیتی ندارد که آن را از ضرر و زیان ناشی از اعمال و رفتارهای غیرمجرمانه متمایز کند، نباید ماده ۱۴ قانون آیین دادرسی کیفری جدید را مختص مواد ۲۶۷ و ۵۲۵ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی دانست، بلکه باید قانون آیین دادرسی کیفری را ناسخ قانون یادشده دانست. از این رو، می‌توان فروشنده را از باب ضرر و زیان ناشی از عدم‌النفع (جبران منافع ممکن‌الحصول) به پرداخت قیمت ملک به نرخ روز محکوم کرد.

تبصره ۲ ماده ۱۴ قانون آیین دادرسی کیفری مقرر کرده است: «منافع ممکن‌الحصول تنها به مواردی اختصاص دارد که صدق اتلاف کند...». طبق تبصره یادشده در صورتی می‌توان به استناد

جبران منافع ممکن‌الحصول، فروشنده را ملزم به پرداخت خسارت بر مبنای قیمت روز ملک کرد که صدق اتلاف کند.

ماده ۳۲۸ قانون مدنی می‌گوید: «هر کس مال غیر را تلف کند ضامن آن است...». به نظر ما منظور از مال فقط اعیان خارجی نیست، بلکه شامل اعیان خارجی و منافع و حقوق مالی است. بنابراین، اگر کسی منافع موجود مالی را از بین ببرد (تفویت منفعت) یا اینکه از محقق‌شدن منافی که عرفاً ممکن‌الحصول بوده است، جلوگیری کند، مال دیگری را تلف کرده است.

معیار محاسبه خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک

متأسفانه رویه قضایی خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک، خسارت تأخیر تأدیه و پرداخت دین به ارزش واقعی روز پرداخت را با یکدیگر خلط کرده و در نتیجه، مبنای محاسبه هر سه مورد را نرخ شاخص بانک مرکزی قرار داده و هیچ توجهی به افزایش قیمت ملک موضوع دعوی یا املاک مشابه آن نمی‌کند. اما با توجه به معیاری که ما ارائه کردیم، میان این سه موضوع تفاوت است. همان‌طور که قبلاً گفتیم خسارت تأخیر تأدیه ناشی از تأخیر در پرداخت دین است، و افزایش یا کاهش قیمت‌ها علی‌القاعده تأثیری در آن ندارد. در حالی که پرداخت دین به ارزش واقعی روز پرداخت، متأثر از افزایش یا کاهش ارزش پول (افزایش میانگین قیمت‌ها) است و بالاخره خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک تحت تأثیر افزایش قیمت املاک است، چه میانگین قیمت‌ها افزایش یافته باشد، چه کاهش. بنابراین، خسارت تأخیر تأدیه و پرداخت دین (ثمن ملک) به ارزش واقعی روز پرداخت از موضوع بحث خارج می‌شود و بحث ما در اینجا به خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک منجر می‌شود.

حال که محل نزاع روشن شد به این پرسش پاسخ می‌دهد که آیا معیار خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک شخصی است یا نوعی؟ به عبارت دیگر آیا مبنای محاسبه افزایش، افزایش قیمت ملک موضوع دعوی است یا افزایش قیمت امثال آن؟ به نظر می‌رسد حسب اینکه مبنای مطالبه خسارت ناشی از قیمت ملک را مسئولیت غیرقراردادی (تسبیب) بدانیم یا مسئولیت قراردادی (ضمان معاوضی)، پاسخ به این پرسش‌ها متفاوت خواهد بود. تفصیل بحث را ذیل

تسبیب و ضمان معاوضی مورد مطالعه قرار خواهیم داد. شایان ذکر است در صورتی که مبنای خسارت را «نظریه ظاهر» بدانیم، با توجه به اینکه در نظریه ظاهر، جبران خسارت، از طریق دادن مال صورت نمی‌پذیرد، پرسش‌های یادشده اساساً مطرح نمی‌شود.

مبنای خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک

به‌طور کلی، برای خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک سه مبنا می‌توان تصور کرد. مبنای اول تسبیب است. بر این اساس، بیع باطل انگاشته می‌شود و مسئولیت فروشنده در قبال خریدار مسئولیتی غیرقراردادی خواهد بود. مبنای دوم، ضمان معاوضی است که براساس آن بیع صحیح تلقی شده و ضمان درک نتیجه بیع صحیح تلقی می‌شود، و در نتیجه، مسئولیت فروشنده قراردادی خواهد بود و بالاخره مبنای سوم را می‌توان نظریه ظاهر دانست که براساس این نظریه باید بیع را صحیح و مالکیت خریدار را معتبر دانست. در ادامه این سه مبنا را مطالعه می‌کنیم.

تسبیب

طبق ماده ۳۳۱ قانون مدنی «هر کس سبب تلف مالی بشود، باید مثل یا قیمت آن را بدهد و اگر کسی سبب نقص یا عیب آن شده باشد، باید از عهده نقص قیمت برآید». ممکن است ظاهر ماده این شبهه را ایجاد کند که «تلف مال» ناظر به تلف عین است و در اینجا عینی تلف نشده است. در رد این شبهه باید بگوییم که منظور از تلف مال از بین بردن توان اقتصادی است. به عبارت دیگر، از نظر ما مال عبارت است از «توان خرید». هر کس توان خرید بیشتری داشته باشد، مال‌دارتر است؛ فرقی نمی‌کند که منشأ این توان، مالکیت عین باشد، یا مالکیت منفعت؛ مالکیت مادی باشد یا مالکیت معنوی، یا داشتن فرصت و موقعیت.

بدیهی است در صورتی که مبیع مستحق‌الغیر درآید و در زمان استرداد ثمن، قیمت مبیع افزایش یافته باشد، خریدار بخشی از توان خرید خود را از دست می‌دهد. مثلاً شما ملکی را خریده‌اید که هم‌اکنون قیمت آن پانصد میلیون تومان است. پس، این ملک معادل پانصد میلیون تومان به شما قدرت خرید می‌دهد. حال اگر این ملک مستحق‌الغیر درآید و ثمن معامله را براساس

نرخ شاخص قیمت‌ها که مثلاً یکصد میلیون تومان است، دریافت کنید، توان خرید شما حفظ نشده است و شما معادل چهارصد میلیون تومان توان خرید خود را از دست داده‌اید و ازدست‌دادن توان خرید همان تلف مال است و مسبب این تلف، فروشنده است.

ممکن است این شبهه ایجاد شود که افزایش قیمت در مال خریدار به وجود نیامده است و متعلق به او نیست، و در نتیجه خریدار چیزی از دست نمی‌دهد. شبهه را به این صورت می‌توان پاسخ داد: درست است که در صورت مستحق‌لغیر در آمدن مبیع کشف می‌شود که بیع باطل بوده است و در نتیجه، برای خریدار نسبت به مبیع مالکیتی به وجود نیامده است، اما فروشنده با فروش مال غیر به خریدار، فرصت مسلم خرید یک ملک مناسب را از او سلب کرده است و نتیجه سلب این فرصت، ازدست‌دادن تفاوت قیمت ملک خریداری‌شده در زمان استرداد، با قیمت آن در زمان خرید است، و این خسارتی است که بر خریدار وارد شده است و به حکم ماده ۳۹۱ قانون مدنی، باید پرداخت شود.

با توجه به اینکه در این فرض، بیع، باطل فرض می‌شود، مسئولیت فروشنده در قبال خریدار مسئولیتی غیرقراردادی است. در مسئولیت غیرقراردادی، عامل زیان باید تا جایی که امکان دارد وضعیت زیان‌دیده را به حالتی برگرداند که با فرض عدم وقوع فعل زیان‌بار، وی در آن وضعیت قرار می‌گرفت. بنابراین، اگر مالی را تلف کرده باشد، باید حسب مورد مثل یا قیمت مال را بدهد (در مواردی که مال مثلی است و رد مثل ممکن است، مثل آن مال، و در مواردی که مال قیمی است، قیمت همان مال باید پرداخت شود). اما اگر فعل عامل زیان‌بار باعث عدم‌النفع زیان‌دیده شده باشد، عامل زیان باید معادل نفع محتمل‌الوصول به زیان‌دیده پرداخت کند. در بحث حاضر فروشنده باعث عدم‌النفع خریدار شده است. و نفع محتمل‌الوصول برای خریدار قیمت امثال ملک است که مستحق‌لغیر درآمده است، نه قیمت خود ملک. زیرا همان‌طور که گفتیم فروشنده با فروش این ملک به خریدار، او را از نفعی که با خرید امثال این ملک به دست می‌آورد، محروم کرده است. پس بدیهی است باید تفاوت قیمت امثال این ملک با ثمن قراردادی در زمان خرید، به خریدار پرداخت کند.

فایده عملی این تفکیک در موردی ظاهر می‌شود که افزایش یا کاهش قیمت مورد معامله در زمان مستحق‌الغیر درآمدن، به علل شخصی نسبت به امثال خود، تفاوت فاحشی داشته باشد، طوری که این افزایش یا کاهش تا این حد شامل امثال آن نشده باشد. مثلاً ممکن است قیمت املاک مشابه ۲۰ درصد افزایش یافته باشد، اما قیمت ملک مورد معامله به علت احداث خیابان ویژه پیاده‌ها در ۵۰ درصد افزایش یافته باشد.

همان‌طور که قبلاً اشاره شد، پرداخت ثمن به قیمت روز بر مبنای شاخص بانک مرکزی جبران خسارت نیست، بلکه پرداخت ثمن به ارزش واقعی آن است. به همین دلیل چه قیمت امثال مورد معامله کاهش یافته، چه افزایش یافته باشد تأثیری در مسئولیت فروشنده به پرداخت ثمن به نرخ روز براساس شاخص بانک مرکزی ندارد. زیرا شاخص بانک مرکزی تغییر میزان ارزش واقعی پول را مشخص می‌کند و این تغییر ارزش براساس میانگین افزایش یا کاهش قیمت کالاها تعیین می‌شود. بنابراین، ممکن است علی‌رغم این که شاخص بانک مرکزی افزایش داشته، قیمت برخی از کالاها از جمله مورد معامله، کاهش یافته باشد.

ممکن است بر این بحث ایراد گرفته شود که تسبیب فقط شامل موردی می‌شود که فروشنده مقصر باشد و در موردی که فروشنده مقصر نباشد، نمی‌توان به استناد تسبیب او را مسئول دانست. در پاسخ می‌گوییم:

نخست، ماده ۳۹۱ قانون مدنی، مسئولیت بایع را نسبت به جبران خسارات وارد بر مشتری مشروط به ارتکاب تقصیر از طرف بایع نکرده و مقرر داشته است: «در صورت مستحق‌الغیر بر آمدن کل یا بعض از مبیع، بایع باید ثمن مبیع را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، بایع باید از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید». در واقع، قانون‌گذار در اینجا از نظریه تقصیر پیروی نکرده و برای فروشنده مسئولیت بدون تقصیر فرض کرده است.

دوم، ماده ۳۳۱ قانون مدنی که مقرر می‌کند: «هر کس سبب تلف مالی بشود، باید مثل یا قیمت آن را بدهد و ...» مطلق است، همان‌طور که ماده ۳۲۸ در باب اتلاف مطلق است. تفاوت اتلاف و تسبیب تنها در این است که اتلاف از بین بردن بی‌واسطه مال دیگری و تسبیب، از بین بردن با واسطه

مال دیگری است (مراغه‌ای، ۱۴۲۹، ص ۳۲۲). به اعتقاد برخی حقوق‌دانان «در تسبیب نیز مانند اتلاف عمد و یا تقصیر شرط نیست و تنها چیزی که شرط است وجود رابطه سببیت بین فعل مسبب و تلف، یا قابلیت انتساب است و آنچه به عنوان تقصیر تصور شده در واقع همان رابطه سببیت است و می‌توان گفت که تسبیب نیز مانند اتلاف مسئولیت موضوعی یا برون ذاتی (به تعبیر اروپاییان) است» (بهرامی احمدی، ۱۳۹۰، ص ۱۴۸).

بنابراین، چه مسبب، مرتکب هیچ‌گونه تقصیری نشده باشد - بلکه طوری عمل کرده باشد که عرفاً خسارت وارد بر مشتری منتسب به او باشد - چه مرتکب تقصیر ساده شده باشد، یا خریدار را فریفته باشد (قاعده غرور)، عنوان تسبیب صدق می‌کند.

ضمان معاوضی

ضمان معاوضی ناشی از بیع صحیح

قانون مدنی ما ضمان درک را اثر بیع صحیح دانسته و در ماده ۳۶۲ مقرر کرده است: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است: ۱. به مجرد وقوع بیع، مشتری مالک مبیع و بائع مالک ثمن می‌شود؛ ۲. عقد بیع بائع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد؛ ۳. عقد بیع، بائع را به تسلیم مبیع ملزم می‌کند؛ ۴. عقد بیع مشتری را به تأدیة ثمن ملزم می‌کند». برخی حقوقدانان این ماده را تقلید از قانون مدنی فرانسه و مبتنی بر اشتباه دانسته‌اند. در توجیه سخن خود گفته‌اند که در کشور فرانسه، موضوع بیع، تعهد به تملیک است نه تملیک. بدیهی است که در تعهد به تملیک، هر چند که تعهد به تملیک مال غیر باشد، عقد به‌طور صحیح واقع می‌شود، ولی به‌علت مستحق‌لغیر درآمدن مبیع، تملیک، غیرممکن می‌شود و این لطمه‌ای به‌درستی عقد نمی‌زند، کما اینکه در حقوق کشور ما در صورتی که تسلیم مبیع متعذر شود، لطمه‌ای به صحت عقد وارد نمی‌شود. در نتیجه، بدیهی است که ضمان درک، در حقوق فرانسه نتیجه عقد بیع صحیح باشد. در حالی که در حقوق کشور ما، موضوع عقد بیع، تملیک است و بدیهی است که تملیک مال غیر، ممکن نیست و چنین عقدی باطل است. در رد این استدلال باید گفت:

در حقوق کشور ما هم تملیکی بودن بیع، مورد تردید است. درست است که ماده ۳۳۸ قانون

مدنی در تعریف بیع گفته است: «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم»، ولی همه ما می‌دانیم که در بیع کلی به صرف ایجاب و قبول تملیک واقع نمی‌شود، بلکه فروشنده متعهد می‌شود مصداق کلی را نیز تعیین کند و پس از تعیین مصداق است که تملیک صورت می‌پذیرد. بنابراین، اگر بگوییم منظور از «تملیک» یادشده در ماده ۳۳۸ این است که به صرف ایجاب و قبول تملیک صورت می‌پذیرد، باعث می‌شود که این تعریف جامع نباشد؛ زیرا بیع کلی را دربر نمی‌گیرد. پس باید بگوییم منظور ماده ۳۳۸ این نیست که به صرف ایجاب و قبول، تملیک واقع می‌شود، یا به عبارت دیگر منظور قانون‌گذار این نیست که تملیک، اثر مستقیم عقد بیع است، بلکه باید بگوییم که اثر مستقیم عقد بیع، تعهد به تملیک است و بایع متعهد است که شرایط تملیک را فراهم کند تا تملیک واقع شود. بدیهی است در صورتی که شرایط تملیک فراهم باشد، به محض وقوع ایجاب و قبول، تملیک واقع می‌شود، و در مواردی که مانعی وجود داشته باشد، یا شرطی لازم باشد، پس از رفع مانع و حصول شرط، تملیک صورت می‌پذیرد. از این رو، در صورتی که فروشنده، عین معین متعلق به خود را بفروشد، به محض وقوع عقد بیع، تملیک نیز واقع می‌شود، ولی اگر عین کلی را بفروشد، پس از تعیین مصداق که بر عهده فروشنده است، تملیک صورت می‌پذیرد؛ و در صورتی که فروشنده، مال دیگری را بفروشد، ملزم است که مانع تملیک را که عدم رضای مالک است برطرف کند تا تملیک واقع شود. بنابراین، استدلالی که ماده ۳۶۲، ضمان درک را اثر بیع صحیح دانسته است، مبتنی بر اشتباه نیست.

به گفته برخی از حقوق‌دانان «در دعوی مطالبه خسارت ناشی از مستحق‌لغیر درآمدن ملک، مفروض این است که عقد بیع به قوت خود باقی است. زیرا سبب مطالبه خسارت همین عقد است. جبران خسارت در مسئولیت ناشی از مستحق‌لغیر درآمدن مبیع، اجرای عقد از طریق جبران خسارت به واسطه عدم امکان اجرای عینی عقد است [به این معنا که چون نمی‌توان مبیع را به علت تعلق به دیگری، تسلیم خریدار نمود، با دادن بدل آن به خریدار در واقع عقد بیع اجرا می‌شود]، و اینکه جبران خسارت، اجرای بیع است دلالت بر این دارد که عقد بیع همچنان باقی است. از این رو، مبنای جبران خسارت مشتری این است که وی مبیع را از دست داده است و به

همین خاطر باید قیمت زمان مستحق‌لغیر درآمدن مبیع [زمان ازدست‌دادن مبیع] را دریافت کند. در حالی که اگر مبنا زوال بیع بود می‌بایستی ثمن مقرر در قرارداد را دریافت بدارد» (السهنوری، بی تا، ص ۶۷۶).

ضمان معاوضی ناشی از شرط ابتدایی

با فرض اینکه بیع را تملیکی بدانیم، باید گفت قانون‌گذار این گونه فرض کرده است که در هر عقد بیعی، فروشنده به‌طور ضمنی تضمین می‌کند که مبیع متعلق به خود را تملیک می‌کند. این شرط ضمنی، شرطی مستقل و حاکم بر قرارداد است، نه شرط ضمن عقد و تابع آن، در نتیجه با بطلان بیع به‌واسطه رد مالک، شرط باطل نمی‌شود و به قوت خود باقی است. در صورتی که به‌علت مستحق‌لغیر درآمدن مبیع و رد مالک، تملیک میسر نشود، بایع از مسئولیت قراردادی خود تخلف کرده و مسئول است. فروشنده باید مبیع را تملیک کند. حال که نمی‌تواند مبیع را تملیک کند، باید معادل آن در زمان مستحق‌لغیر درآمدن را به‌عنوان خسارت بدهد. در واقع، این از آثار عقد صحیح (شرط ابتدایی) است. به‌عبارت دیگر وقتی طرفین با یکدیگر معامله می‌کنند نوعاً به‌طور ضمنی توافق می‌کنند که در صورت بطلان معامله ثمن را مسترد و خسارات وارده بر مشتری نیز جبران شود و این شرط ضمنی، شرط ضمن عقد و تابع آن نیست، بلکه شرطی است مستقل (موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی) که حاکم بر قرارداد است و برای زمانی پیش‌بینی شده است که بطلان عقد ثابت شود. بنابراین، در صحت آن نباید شک کرد.

براساس این دیدگاه که مسئولیت فروشنده نسبت به جبران خسارات را مسئولیتی قراردادی بدانیم، چه ناشی از بیع صحیح و چه ناشی از شرط ابتدایی، جبران خسارت باید براساس قیمت خود ملک مورد معامله در زمان مستحق‌لغیر درآمدن صورت پذیرد، نه براساس قیمت امثال ملک. زیرا با فرض صحت بیع، فروشنده متعهد است ملک مورد معامله را به ملکیت خریدار درآورد. حال که نمی‌تواند با تملیک عین، تعهد را عیناً اجرا کند، باید نزدیک‌ترین بدل تعهد را اجرا کند، و آن چیزی نیست جز پرداخت قیمت عین مورد معامله در زمان مستحق‌لغیر درآمدن. علاوه بر این، در فرضی که تعهد به جبران خسارت را ناشی از شرط ابتدایی ضمنی بدانیم،

نوفاً طرفین وقتی که معامله می‌کنند آنچه وارد قلمرو تراضی آنان می‌شود، این است که اگر ملک مستحق‌الغیر درآید، فروشنده باید قیمت همان ملک را در زمان مستحق‌الغیر درآمدن به خریدار بپردازد، مگر اینکه به واسطه قرائن، خلاف آن استنباط شود. علاوه بر این آنچه مورد توافق ضمنی طرفین قرار گرفته، این است که همان‌طور که در هنگام معامله تعادل عوضین لازم است، هنگام مستحق‌الغیر درآمدن و استرداد عوضین نیز این تعادل باید حفظ شود. بدیهی است لازمه حفظ این تعادل پرداخت قیمت ملک مورد معامله در زمان مستحق‌الغیر درآمدن، به خریدار است.

نظریه ظاهر

براساس نظریه ظاهر وقتی که شخصی ظاهری ایجاد می‌کند که نوعاً دیگران به این ظاهر اعتماد می‌کنند، در صورتی که خسارتی از این بابت به دیگری وارد شود، مسئول است (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ص ۲۳۳). «به تعبیر دقیق‌تر شخص ثالث با حسن نیت نباید از اعتماد مشروعی که به ظاهر قابل اعتماد کرده زیان ببیند» (پورارشاد و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۲). در حقوق ایران، به صراحت از نظریه ظاهر نام برده نشده است، ولی موادی در قوانین مختلف وجود دارد که بر مبنای این نظریه وضع شده‌اند. از جمله می‌توان به ماده ۳ قانون کار، مواد ۱۱۸ و ۱۳۵ لایحه اصلاح قسمتی از قانون تجارت و ماده ۶۸۰ قانون مدنی اشاره کرد. منظور ما از ظاهر جنبه ایجاد آن است نه اثباتی آن. بنابراین، ظهور منبع مستقلاً از تعهدات است. «به این توضیح که وقتی که یک پدیده حقوقی به درجه‌ای از ظهور می‌رسد که انسان متعارف آن را عمل حقوقی خاصی تلقی می‌کند و برای آن اعتبار قائل می‌شود، این ظهور دارای همان آثاری است که بر یک عمل حقوقی بار است» (امیرمحمدی، ۱۳۸۷، ص ۲۵).

حال اگر شخصی ملک دیگری را بفروشد، در صورتی که شرایط طوری باشد که عموماً مردم تصور کنند که ملک خود را می‌فروشد و خریدار هم از تعلق ملک به دیگری بی‌اطلاع باشد، در واقع فروشنده، ظاهری را ایجاد کرده است که باعث ورود خسارت به خریدار با حسن نیت شده است. آنچه فروشنده را در مقابل خریدار مسئول می‌کند ایجاد این ظهور است. بنابراین، فرقی ندارد که فروشنده در ایجاد این ظهور مقصر باشد (مثل موردی که به گونه‌ای تظاهر می‌کند که

اشخاص تصور کنند مال معینی، ملک اوست و خریدار به استناد این ظهور، آن مال را خریداری می‌کند، یا اینکه مقصر نباشد (مثل موردی که فروشنده مالی را از دیگری خریداری می‌کند و به تصور این که واقعاً مالک آن مال است، آن را به خریدار می‌فروشد و بعد معلوم می‌شود که فروشنده اولی، ملک غیر را به او فروخته است). همچنین، تفاوتی ندارد که قصد ایجاد ظهور داشته باشد یا نداشته باشد. به عبارت دیگر در نظریه ظاهر، تقصیر فروشنده و قصد او شرط مسئولیت وی نیست (پورارشاد و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۴).

براساس نظریه ظاهر، قانون‌گذار به منظور حفظ امنیت معاملات، برای ظاهر، اعتبار قائل می‌شود. زیرا می‌داند مردم نمی‌توانند از امور باطنی و پنهان آگاهی یابند، و اگر بنا باشد که معاملات به علت عدم مطابقت ظاهر با واقع باطل باشند، اشخاص به علت احساس ناامنی مجبورند معاملات خود را با وسواس و کندی بیشتری انجام دهند و در بسیاری مواقع، از انجام دادن معامله منصرف شوند. این امر سرعت و امنیت معاملات را از بین می‌برد و باعث جمود و رکود اقتصادی می‌شود. بر این مبنا (فرض ظهور) معامله به مال غیر، تحت شرایطی صحیح و معتبر است.

گفته می‌شود نظریه ظاهر از یک سو امنیت معاملاتی ایجاد می‌کند، و از سوی دیگر، امنیت مالکیت را به خطر می‌اندازد. زیرا همیشه این احتمال وجود دارد که بیگانه‌ای اموال دیگری را بفروشد و بدون اراده وی از او سلب مالکیت کند. به عبارت دیگر نظریه ظاهر، میان دو امنیت، تعارض به وجود می‌آورد، یکی امنیت مالکیت و دیگری امنیت معاملات (پورارشاد و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۴). شاید در نگاه اول این طور به نظر آید که در این تعادل و ترجیح‌ها، باید امنیت مالکیت را بر امنیت معاملات ترجیح داد. زیرا کسی که معامله می‌کند، با انتقال مالکیت به دیگری، وضعیت حقوقی را از حالت سکون خارج می‌کند و به تحرک و پویایی وامی‌دارد، در حالی که مالک، به هیچ عملی مبادرت نورزیده و در حالت ایستایی و سکون است. همان‌طور که در برخورد فیزیکی دو شخص که یکی ساکن و دیگری در حال حرکت باشد، اصولاً، مسئولیت متوجه شخصی است که در حال حرکت است، در برخورد حقوقی دو شخص نیز علی‌القاعده، مسئولیت بر عهده کسی است که تحرک حقوقی دارد.

به نظر ما این بحث (تعارض دو امنیت)، ناشی از برداشت نادرستی است که از قلمرو نظریه ظاهر صورت پذیرفته است. نظریه ظاهر تنها موردی را دربرمی‌گیرد که علاوه بر فروشنده فضولی، مالک نیز در ایجاد ظاهر نقش داشته باشد. بنابراین، در صورتی که مالک از اقدام فروشنده فضولی بی‌خبر باشد، نمی‌توان به استناد نظریه ظاهر، به نفوذ معامله حکم داد. اما در مواردی که مالک از اقدام فروشنده فضولی آگاه باشد و در به‌وجود آمدن ظاهر (نماینده‌گی ظاهری فروشنده فضولی از مالک)، نقش داشته باشد، می‌توان به استناد نظریه ظاهر، به نفوذ معامله حکم داد. مثلاً وقتی میان مالک و فروشنده فضولی چنان رابطه‌ای وجود دارد که ظاهر در این باشد که میان آن دو رابطه نمایندگی وجود دارد، و هر شخص متعارفی هم به این ظهور اعتماد کند، باید به استناد «وکالت ظاهری» این معامله را صحیح دانست. نباید قلمرو نظریه ظاهر را به صورت افراطی آنقدر گسترش داد که امنیت مالکیت را به خطر اندازد.

البته حکم به نفوذ معامله، در فرض دخالت مالک در ایجاد ظهور نیز، امنیت مالکیت را به خطر می‌اندازد، زیرا مالکیت مالک بدون قصد و رضای وی از او سلب و به دیگری منتقل می‌شود، اما در این حالت به‌خاطر افتادن مالکیت ناشی از اقدام خود مالک است. از سوی دیگر، اگر به استناد فضولی بودن معامله، به عدم نفوذ آن حکم داده شود، امنیت معاملاتی به خطر می‌افتد. زیرا باعث بی‌اعتنایی به اعتماد مشروع افراد می‌شود و در نتیجه خریدار همیشه معامله خود را در معرض بطلان می‌بیند. در این تعادل و ترجیح‌ها باید برای حمایت از خریدار با حسن نیت و بی‌اطلاع، حکم به نفوذ معامله داد. اما ضروری که از این بابت متوجه مالک و فروشنده فضولی می‌شود، ناشی از اقدام خود آنان (ایجاد ظهور) است و جبران‌نشده است. در این حالت، مالک فقط از باب وکالت ظاهری می‌تواند به فروشنده رجوع کند.

همان‌طور که در قاعده غرور، علم و جهل غار شرط نیست (نجفی، ۱۴۰۴، ص ۳۰۱؛ مراغی، ۱۴۱۷، ص ۲۲۳؛ محمدی، ۱۳۸۵، ص ۸۵) و نیازی نیست که قصد اغوا داشته باشد (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ص ۱۷۰)، در نظریه ظاهر نیز علم و قصد کسی که ایجادکننده ظاهر است، شرط نیست. ممکن است این شبهه به‌وجود آید که با وجود قاعده غرور چه لزومی دارد ما به نظریه ظاهر استناد کنیم. در پاسخ باید گفت اگر بخواهیم به قاعده غرور استناد کنیم، باید معامله را باطل بدانیم

و خریدار (اغواشده) برای جبران خسارت خود به فروشنده فضولی (اغواکننده) رجوع کند. در حالی که طبق نظریه ظاهر، باید معامله را صحیح بدانیم و در نتیجه، خسارتی به خریدار وارد نمی‌شود. به عبارت دیگر اثر قاعده غرور، بطلان معامله، رد ثمن و پرداخت خسارت به خریدار است، در حالی که اثر نظریه ظاهر، صحت و اعتبار قرارداد است.

نتیجه

به نظر می‌رسد نباید گرامات ناشی از مستحق‌الغیر درآمدن مبیع را منحصر به هزینه‌هایی دانست که خریدار بر روی مبیع انجام داده است، بلکه تفاوت قیمت ملک در زمان مستحق‌الغیر درآمدن با ثمن مندرج در قرارداد، نیز به عنوان «نفع محتمل الوصول» مطالبه‌شدنی است. پرداخت ثمن قراردادی به نرخ روز براساس شاخص بانک مرکزی، پرداخت خسارت نیست، بلکه پرداخت ثمن به ارزش واقعی آن است. اینکه هیئت عمومی دیوان عالی کشور، کاهش ارزش ثمن را غرامت تلقی کرده، مبتنی بر اشتباه است و جبران کاهش ارزش ثمن، جبران خسارت نیست. خسارت ناشی از افزایش قیمت ملک تحت تأثیر افزایش قیمت املاک است، چه میانگین قیمت‌ها افزایش یافته باشد، یا کاهش.

مسئولیت فروشنده به پرداخت خسارات وارد بر خریدار را می‌توان بر مبنای تسبیب، ضمان معاوضی، یا نظریه ظاهر توجیه کرد. در صورتی که مبنای خسارت را تسبیب بدانیم، گرامات (تفاوت ثمن المسمی با قیمت روز پرداخت) را باید براساس قیمت امثال ملک مورد معامله در زمان پرداخت محاسبه کرد، و اگر مبنای خسارت را ضمان معاوضی بدانیم، گرامات را باید براساس قیمت خود ملک مورد معامله در زمان پرداخت، محاسبه کرد. و بالاخره در صورتی که مسئولیت فروشنده را مبتنی بر نظریه ظاهر بدانیم، با صحیح دانستن بیع، مانع ورود خسارت به خریدار می‌شویم، و مالک می‌تواند از باب وکالت ظاهری به فروشنده رجوع کند.

به نظر می‌رسد در مواردی که شرایط نمایندگی ظاهری محقق است، بهتر است براساس نظریه ظاهر عمل کنیم. در غیر این صورت با توجه به مأنوس بودن جامعه حقوقی ایران با تسبیب، و اختلافی بودن ضمان معاوضی در موضوع حاضر، عمل براساس تسبیب مناسب‌تر به نظر می‌رسد.

منابع و مأخذ

۱. امامی، سیدحسین (۱۳۷۴). *حقوق مدنی*. جلد اول، چاپ پانزدهم، تهران: کتاب فروشی اسلامیة.
۲. امیرمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۷). اثر تجاوز مدیران دولتی از حدود اختیارات خود در انعقاد قراردادها. *فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی*، دوره ۳۸، شماره ۴، صفحات ۲۵-۳۵.
۳. بهرامی احمدی، حمید (۱۳۹۰). *ضمان قهری*. تهران: انتشارات دانشگاه امام صادق،
۴. پورارشد، نادر، اسکینی، ربیعا، الماسی، نجادعلی و شهبازی نیا، مرتضی (۱۳۸۹). *نظریه ظاهر، مطالعه در حقوق خارجی و ایران. مدرس علوم انسانی- پژوهش‌های حقوقی تطبیقی*، دوره ۱۴، شماره ۴، صفحات ۱-۲۱.
۵. سکوتی نسیمی، رضا و شمالی، نگار (۱۳۹۰). جایگاه عدم النفع در حقوق اسلامی. *مجله فقه و حقوق اسلامی*، دوره ۲، شماره ۲، صفحات ۷۹-۸۹.
۶. السهنوری، عبدالرزاق احمد (بی تا). *الوسیط فی شرح القانون المدنی المصری*. جلد چهارم، بیروت: دار احیاء التراث العربی.
۷. صالحی راد، محمد (۱۳۷۸). *تسبیب و وجوه آن. مجله حقوقی دادگستری*، شماره‌های ۲۸ و ۲۹، صفحات ۳۷-۶۶.
۸. صفایی، سید حسین (۱۳۷۲). *دوره مقدماتی حقوق مدنی*. جلد پنجم، چاپ ششم، تهران: گنج دانش.
۹. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۶). *قواعد عمومی قراردادها*. جلد چهارم، تهران: شرکت انتشار.
۱۰. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۸). *مسئولیت مدنی*. جلد اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۱۱. محمدی، ابوالحسن (۱۳۸۵). *قواعد فقه*. چاپ هشتم، تهران: نشر میزان.
۱۲. مراغه‌ای، میرعبدالفتاح (۱۴۲۹). *العناوین*. قم: مؤسسه النشر الاسلامی.

۱۳. موسوی بجنوردی، سید محمد (۱۳۷۲). نظرخواهی از فقها پیرامون مسائل فقهی و حقوقی ناشی از کاهش ارزش پول. مجله رهنمون، شماره ۶، صفحات ۱۲۰-۱۰۳.
۱۴. موسوی بجنوردی، میرزا حسن (۱۴۰۲). القواعد الفقهیه. جلد اول، تهران: مطبوعه الخیام،
۱۵. نائینی، محمد حسین (۱۴۱۸). منیه الطالب. تقریرات میرزا محمد حسین نائینی. جلد سوم، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
۱۶. نجفی، محمد حسن (۱۴۰۴). جواهر الکلام. جلد ۴۳، چاپ هفتم، بیروت: دارالاحیاء التراث العربی.
۱۷. هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۳۷۴). احکام فقهی کاهش ارزش پول. مجله فقه اهل بیت، شماره ۲، صفحات ۷۶-۷۰.
۱۸. یوسفی، احمد علی (۱۳۸۱). بررسی فقهی نظریه‌های جبران کاهش ارزش پول. فصل‌نامه فقه اهل بیت، شماره ۳۱، صفحات ۶۷-۵۹.