

## واکاوی اسقاط خیار غبن و تأثیر آن در سقوط میزان غبن فاحش و افحش

صحبت الله سلطانیان<sup>۱</sup>، محمد مهدی کریمی نیا<sup>۲</sup>، مجتبی انصاری مقدم<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup> دکترای حقوق جزا و جرم شناسی، قاضی پیشین دادگستری، استاد دانشگاه

<sup>۲</sup> استادیار و عضو هیأت علمی دانشگاه علوم و معارف قرآن کریم (نویسنده مسئول)

<sup>۳</sup> دانشجوی دکتری تخصصی علوم قرآن و حدیث دانشگاه میبد، مدرّس دانشگاه

### چکیده

غبن در لغت به معنای فریفتن و گول زدن آمده است. در اصطلاح حقوقی، عبارت است از زیانی که در اثر عدم تعادل بین عوض معامله و ارزشی که مورد معامله واقعاً دارا بوده است، به میزان فاحش (چشم گیر) به طرف معامله؛ یعنی مغبون، وارد شده است. وظیفه فسخ معامله با تحقق شرائط، به عهده طرفی است که در معامله مغبون شده است. قانون منسوخ ضابطه مندرت بود و همه قضات رویه یکسانی داشتند. اما سپردن ضابطه ی تشخیص غبن به عرف (که بر اساس منابع فقهی صورت گرفته است)، قدری آن را دچار اشتباه در تشخیص کرده است؛ خیار غبن در اقسام مبیع عین معین، کلی در معین و کلی فی الذمه جاری می شود و بر طبق ماده ی ۴۲۰ ق.م. پس از علم به آن فوری است. در صورتی که خیار غبن، به میزان فاحش هنگام عقد، ساقط شود و پس از معامله معلوم شود که غبن افحش بوده، باتوجه به عدم تصریح غبن افحش در قانون مدنی، مغبون با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر، در اجرای اصل ۱۶۷ قانون اساسی و ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی، حق فسخ معامله را خواهد داشت. اسقاط خیار غبن و تأثیر آن در سقوط میزان غبن فاحش و افحش موضوع اصلی این تحقیق است.

**واژه های کلیدی:** غبن فاحش، افحش، منابع معتبر، میزان سقوط غبن

## مقدمه

غبین در لغت به معنای فریفتن و گول زدن آمده است. در اصطلاح حقوقی، عبارت است از زبانی که در اثر عدم تعادل بین عوض معامله و ارزشی که مورد معامله واقعاً دارا بوده است، به میزان فاحش (چشم گیر) به طرف معامله؛ یعنی مغبون، وارد شده است. از لحاظ تحلیل اصطلاح حقوقی مفردات خيارغبین، باید گفت «خيار» یکی از مصدراهای باب اختیار و به معنای حق فسخ است. در این مورد، کلمه «غبین» منشاء آن حق فسخ را مشخص می کند و در مجموع منظور از «خيار غبن»، حق فسخی است که منشاء آن، تحقق غبن طرف مغبون است.

## ۱. خصوصیات خيار غبن

خصوصیات خيار غبن به طور خلاصه بررسی می شود:

## ۱-۱. امکان فسخ از سوی متعاملین

ماده ۴۱۶ ق.م. چنین می گوید: «هر یک از متعاملین که در معامله غبن فاحش داشته باشد، بعد از علم به غبن می تواند معامله را فسخ کند». موضوع در حقیقت به این صورت ظاهر می شود که شخص مثلاً مالی را به بیشتر یا کمتر از قیمت واقعی می خرد یا می فروشد، حال اگر اختلاف عرفاً قابل مسامحه و گذشت نباشد، شخصی که در معامله مغبون شده، می تواند معامله را به استناد خيار غبن به هم بزند. همانگونه که از تصریح ماده ی ۴۱۶ ق.م. پیداست، وظیفه فسخ معامله با تحقق شرائط، به عهده طرفی است که در معامله مغبون شده است. لذا دادخواست و تقاضای فسخ معامله از دادگاه، قابلیت استماع ندارد، بلکه طرف مغبون می بایست خود، معامله را فسخ کند و تایید فسخ معامله را از دادگاه بخواهد.

## ۱-۱-۱. نکات کاربردی

(۱) همان گونه که از تصریح ماده ی ۴۱۶ ق.م. پیداست، وظیفه فسخ معامله با تحقق شرائط، به عهده طرفی است که در معامله مغبون شده است. لذا دادخواست و تقاضای فسخ معامله از دادگاه، قابلیت استماع ندارد، بلکه طرف مغبون می بایست خود، معامله را فسخ کند و تایید فسخ معامله را از دادگاه بخواهد.

(۲) چنانچه خریدار دادخواست تایید و تنفیذ فسخ به دلیل خيارغبین طرح کرده، همزمان استرداد ثمن پرداختی هم مطالبه کنید والا در صورت تحقق غبن، دادگاه فقط در خصوص فسخ رأی میدهد. البته برخی به دلیل عدم اطلاع یا عدم امکان پرداخت هزینه دادرسی یا عدم اطمینان از پیروزی در دعوای فسخ، ابتدا دعوای فسخ را مطرح می کنند و پس از پیروزی و قطعیت حکم، دادخواست مطالبه ثمن پرداختی را تقدیم می کنند، که در فرض اخیر موجه هست.

## ۱-۲. ضابطه اختلاف قیمت در تحقق غبن

ماده ی ۴۱۷ سابق ق.م. ضابطه ی اجمالی از اختلاف قیمت و غبن را به این ترتیب بیان می کرد که اگر غبن به مقدار یک پنجم قیمت یا بیشتر باشد، فاحش است و در کمتر از مقدار مزبور در صورتی فاحش است، که عرفاً قابل مسامحه نباشد. مثلاً اگر شخصی کتابی را که ۷۵ تومان ارزش دارد، به صد تومان بخرد در این معامله مغبون شده است؛ زیرا اختلاف قیمت که عبارت از بیست و پنج تومان می باشد، نسبت آن به مجموع قیمت؛ یعنی صد تومان، نسبت یک چهارم است، که این رقم بیش از یک پنجم قیمت است و در نتیجه موجب غبن و خيار خواهد شد، ولی اگر شخصی همین کتاب را به مبلغ ۸۰ تومان

۱.  $100 \div 25 = 4$  در نتیجه، اختلاف یک چهارم است.

خریداری کند، چون نسبت اختلاف قیمت یک شانزدهم است و از حد نصاب مذکور در ماده‌ی کمتر است و عرفاً نیز این مبلغ قابل گذشت خواهد بود، به این صورت خیار غبن بوجود نمی‌آید. همان طور که از عبارت این ماده استفاده می‌شود، ممکن است در مواردی اختلاف قیمت از یک پنجم کمتر باشد، ولی عرفاً قابل گذشت نباشد، در این وضعیت باز هم خیار غبن بوجود می‌آید؛ مانند آن که شخصی، مالی را که ۲۵۰ تومان ارزش داشته به ۳۰۰ تومان خریداری کند؛ نسبت اختلاف قیمت در این مثال یک ششم می‌باشد؛ ولی عرف آن را؛ یعنی ۵۰ تومان را در یک معامله‌ی ۳۰۰ تومانی قابل گذشت نمی‌داند، در اینجا نیز خیار غبن موجود خواهد شد.

ماده‌ی مزبور در تاریخ ۱۳۶۱/۱۰/۸ به عبارت ذیل اصلاح شد: «غبن در صورتی فاحش است که عرفاً قابل مسامحه نباشد». به این ترتیب ضابطه‌ی یک پنجم قیمت مذکور در ماده‌ی سابق الغاء گردیده و منحصراً تشخیص عرف به عنوان ضابطه معرفی شده است. باید دانست که برای تعیین غبن و اختلاف قیمت، ملاک ارزش مبیع، به هنگام عقد است نه زمان فسخ معامله؛ به این ترتیب هرگاه مبیع هنگام عقد دو میلیون ریال ارزش داشته و خریدار آن را سه میلیون ریال خریده است و اکنون همان مبیع ده میلیون ریال ارزش دارد، باز هم خریدار می‌تواند معامله را به استناد خیار غبن، منحل کند. همچنین بر عکس، اگر مبیع هنگام معامله بیست هزار ریال، ارزش داشته و شخص آن را به همین مبلغ خریده باشد، ولی بعداً ارزش آن سقوط کند، خریدار خیار غبن نخواهد داشت.

#### ۱-۲-۱. نقد و بررسی

قانون منسوخ ضابطه مندتر بود و همه قضاات رویه یکسانی داشتند. اما سپردن ضابطه‌ی تشخیص غبن به عرف (که بر اساس منابع فقهی صورت گرفته است)، قدری آن را دچار اشتباه در تشخیص کرده است؛ به نظر نمی‌رسد هیچ قاضی به عرف مراجعه کند، بلکه خودش را جای عرف می‌گذارد. طبیعتاً براساس دیدگاه اقتصادی خود، یک قاضی مقتصد غبن را فاحش تشخیص داده و دیگری غیرفاحش.

#### ۱-۳. اثر آگاه بودن از قیمت حین معامله

طبق ماده‌ی ۴۱۸ ق.م. در صورتی که مغبون هنگام معامله از قیمت مورد معامله با خبر بوده و با این حال معامله کرده، خیار غبن نخواهد داشت؛ زیرا با آگاهی بر قیمت حقیقی مورد معامله، خود اقدام به ضرر خویش کرده و نتیجه‌ی اقدام ضرری خود را نمی‌تواند به دیگری تحمیل کند.<sup>۴</sup> پس غبن در این مورد منتفی است.

#### ۲. بررسی اقسام مبیع

خیار غبن در اقسام مبیع عین معین، کلی در معین و کلی فی‌الذمه جاری می‌شود و بر طبق ماده‌ی ۴۲۰ ق.م. پس از علم به آن فوری است و در صورت تأخیر، حق فسخ از بین خواهد رفت. فوریت در تمام موارد قانونی، فوریت عرفی است نه فوریت عقلی.

۲.  $۱۶ = ۵ \div ۸۰$  در نتیجه، اختلاف یک شانزدهم است.

۳.  $۶ = ۵۰ \div ۳۰۰$  در نتیجه، اختلاف یک ششم است.

۴. قاعده فقهی اقدام: هر کسی به ضرر خود نسبت به مال خود اقدامی کند، کسی به نفع او، ضمان قهری یا مسئولیت مدنی ندارد.

### ۳. ارزش مورد مطالعه با توجه به شرایط عقد

مطلبی که باید تذکر داد این است که در تعیین غبن و اختلاف قیمت، ارزش مورد معامله باید با توجه به شرایط عقد ملحوظ گردد، مثلاً هرگاه شخصی یک قطعه فرش را که ارزش واقعی آن پنجاه میلیون ریال باشد، به مبلغ شصت میلیون ریال، به طور اقساط با فواصل طولانی خریداری نماید، نمی‌توان او را مغبون تلقی کرد؛ زیرا قیمت واقعی فرش که پنجاه میلیون ریال بوده، در وضعیت و شرایط معاملاتی نقدی بوده نه معاملاتی اقساطی. همچنین ممکن است در معامله‌ای، فعل معینی علیه طرف دیگر شرط شود، که در سنجش اختلاف قیمت، وجود این شرط نیز باید در نظر گرفته شود.

### ۴. بررسی اثر پرداخت مابه‌التفاوت قیمت

خیار غبن پس از تحقق آن، در اختیار صاحب حق خواهد بود و هرگاه طرف دیگر معامله، حاضر شود اختلاف قیمت بپردازد، خیار غبن از بین نخواهد رفت؛ زیرا هر حقی پس از ایجاد، جز به اراده‌ی صاحب آن و یا به وسیله‌ی قانونی زایل نخواهد شد و در صورت تردید، بقای آن استصحاب می‌گردد.

### ۵. بررسی امکان سقوط خیار غبن

می‌توان درضمن معامله، سقوط خیارغبن را مانند سایر اختیارات شرط کرد، همچنان که می‌توان پس از عقد، آن را ساقط کرد.

### ۶. بررسی غبن افحش

در صورتی که خیار غبن، به میزان فاحش هنگام عقد، ساقط شود و پس از معامله معلوم شود که غبن افحش بوده، باتوجه به عدم تصریح غبن افحش در قانون مدنی، مغبون با استناد به منابع معتبر اسلامی<sup>۵</sup> یا فتاوی معتبر<sup>۶</sup> در اجرای اصل ۱۶۷ قانون اساسی<sup>۷</sup> و ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی<sup>۸</sup> حق فسخ معامله را خواهد داشت؛ به این دلیل در دفاتر اسناد رسمی،

۵. منابع معتبر اسلامی مشخص نشده است چه منابعی است؟ آیا منظور کتب اربعه روائی هستند، یا منظور چیز دیگری است؟<sup>۵</sup>

اگر منظور مراجعه به ادله استنباط احکام شرع، همان دلایل اجتهادی است؛ یعنی مراجعه به کتاب (قرآن)، سنت، عقل و اجماع و بدنبال آن مراجعه به ادله فقهی توسط قاضی است؛ باید گفت اجتهاد در مسایل برای بسیاری افراد، که دهها سال با فقه و مبانی آن سر کار دارند، بسیار مشکل هست و چه بسا اکثریت دارای چنین توانی نیستند، حال چگونه باید انتظار داشت از قضاتی که اکثراً به این مبانی تسلط ندارند، احکام موضوعات را دریابند و اجتهاد کنند؟

لذا درعمل و رویه، نوع قضات از مرجع مورد نظر خود، در این خصوص استفتاء می‌کنند و براساس آن رأی صادر می‌کنند و اختلاف نظر مراجع معظم، خود باعث صدور آراء متعارض در موضوع واحد شده است.

فتاوی معتبر کدام فتوا است؟ آیا فتوای مرجع اعلم است یا فتوای حاکم اسلامی و رهبری؟.

اصل یکصد و شصت و هفتم: قاضی موظف است کوشش کند حکم هر دعوا را در قوانین مدونه بیابد و اگر نیابد با استناد به منابع معتبر اسلامی یا<sup>۷</sup>. فتاوی معتبر، حکم قضیه را صادر نماید و نمی‌تواند به بهانه سکوت یا نقص یا اجمال یا تعارض قوانین مدونه از رسیدگی به دعوا و صدور حکم امتناع ورزد.

هنگام ثبت معاملات به منظور مسدود کردن هرگونه راهی برای انحلال عقد، به روش گذشته قید می‌شود با اسقاط کافه‌ی اختیارات ولو خیار غبن فاحشاً کان‌أو افحش. در این خصوص امام خمینی (ره) چنین اظهار نظر کرده است: خیار غبن به اموری ساقط می‌شود، اول آنکه در ضمن عقد شرط کنند که خیار ساقط شود، و در آن به همان مرتبه‌ای از غبن که در وقت شرط کردن مورد قصدشان بوده و عبارت شامل آن می‌شده، اکتفا می‌شود. پس اگر آنچه شرط شده، ساقط شدن مرتبه‌ای از غبن، مانند یک دهم باشد، سپس معلوم شود که غبن یک پنجم است، خیار ساقط نمی‌شود، بلکه اگر شرط کند که اگر چه غبن، فاحش یا افحش (فاحش‌تر) باشد، خیار ساقط شود، خیار فقط نسبت به مقدار غبنی که در اینگونه معامله محتمل هست، ساقط می‌شود نه بیشتر.<sup>۹</sup>

همچنین میرزای قمی در جامع الشتات آورده است: افحش وقتی رخ می‌دهد که تفاوت قیمت به ضعف (دو برابر) برسد. همچنین می‌گوید: اگر اختیارات هم ساقط شده باشد، مشمول خیار غبن ناشی از افحش نمی‌شود. همچنین در رأی دیوان عالی کشور به شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۶۱۰۰۹۶۲ در تاریخ ۹۲/۱۱/۲۰ چنین آمده است: «ذکر عنوان سقوط خیار غبن ولو به هر درجه که باشد، صرفاً شامل درجات خیار غبن فاحش بوده و غبن افحش را دربر نمی‌گیرد...». همچنین در رأی شعبه‌ی سوم دیوان عالی کشور چنین آمده است: «آنچه اسقاط شده، مطلق غبن است و مقید به مرتبه‌ی خاصی از آن نیست. لذا قانوناً و طبق موازین شرعی‌ی آن، حاکی از مرتبه‌ی ادنی‌از غبن است و در هر مورد که غبن فاحش و غیرمتعارف باشد، اسقاط حق غبن، نافی استفاده از حق غبن نیست و غبن افحش به صورتی اطلاق می‌شود که بیشتر از غبن فاحش و تفاوت به وضوح و روشنی مشاهده شود».

## ۷. آراء قضایی در موضوع خیار غبن

### ۷-۱. درخواست فسخ معامله به دلیل غبن فاحش

درخواست فسخ معامله، موضوع معاوضه‌ی ملک، به علت غبن فاحش و تدلیس به استناد قراردادی که کافه‌ی اختیارات اسقاط شده است.

کلاس پرونده: ۴۸۶-۱۰/۸۲ شماره دادنامه: ۸۲/۶/۳۱ - ۵۲۰  
«رأی دادگاه»

در خصوص دادخواست آقای علی فرزند اسحاق به طرفیت: ۱- آقای قدرت «بی» فرزند ع؛ ۲- خونچه «م» فرزند اسفندیار؛ به خواسته صدور حکم فسخ معامله، موضوع معاوضه‌ی ملک با پلاک ثبتی به شماره‌ی ۲۴۹۷ اصلی، با ملک خوانده با پلاک ثبتی به شماره‌ی ۲۴۹۷/۷، به علت غبن فاحش و تدلیس، مقوم به ۳/۱۰۰/۰۰۰ ریال؛ بدین شرح که خواهان اظهار داشته است: ملک

۹. ماده ۳ ق.آ.د.م.: قضات دادگاهها موظفند موافق قوانین به دعاوی رسیدگی کرده، حکم مقتضی صادر و یا فصل خصومت نمایند. در صورتی که قوانین<sup>۸</sup> موضوعه کامل یا صریح نبوده یا متعارض باشند یا اصلاً قانونی در قضیه مطروحه وجود نداشته باشد، با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر و اصول حقوقی که مغایر با موازین شرعی نباشد، حکم قضیه را صادر نمایند و نمی‌توانند به بهانه سکوت یا نقص یا اجمال یا تعارض قوانین از رسیدگی به دعا و صدور حکم امتناع ورزند و الامستتکف از احقاق حق شناخته شده و به مجازات آن محکوم خواهند شد.

تبصره - چنانچه قاضی مجتهد باشد و قانون را خلاف شرع بداند، پرونده به شعبه دیگری جهت رسیدگی ارجاع خواهد شد.

۸. تحریر الوسیله، ج ۱، مسأله ۵: الاول، صص ۵۲۲ تا ۵۴۴<sup>۹</sup>

۹. پایین ترین

فوق، معاوضه و قرار شد مبلغ سه میلیون و چهارصد هزار تومان، مابه التفاوت ارزش را خواندگان به خواهان بپردازند. سپس متوجه شده در قرارداد تنظیمی چهارصد هزار تومان قید شده است. لذا فردای روز معامله آن را فسخ نموده است و بدون اینکه قرارداد برای خواهان قرائت شود، امضاء کرده و از مفاد آن بی اطلاع بوده است. خواندگان در دفاع اظهار داشته‌اند: بعد از یازده روز، خواهان اعلام فسخ نموده و بنگاه تنظیم کننده قرارداد متعلق به برادر ناتنی خواهان است و قولنامه نیز توسط پسرعموی خواهان نوشته شده است. خواندگان همچنین در لایحه دفاعیه به شماره‌ی ۷۷۸ مورخ ۸۲/۶/۱۷ نیز اعلام داشته‌اند: خواهان، ملک را کمّا و کیفّا دیده و تدلیس صورت نگرفته و متن قرارداد دو بار برای وی قرائت شده و غبنی صورت نگرفته و بر فرض وجود غبن، در بند ۵ قرارداد، اسقاط جمیع اختیارات صورت گرفته است. دادگاه: مفاد قرارداد تنظیمی را مورد بررسی قرار داده، ملاحظه می‌نماید: در بند ۳ آن چنین مقرر شده است: معامله‌ی فوق با بصیرت کامل و خبرگی و رؤیت و رضایت طرفین انجام گرفته و جای هیچ گونه اعتراضی نیست و در بند ۵ نیز کافه‌ی اختیارات از جمله خیار غبن ساقط شده و در بند ۶ آن هم تصریح گردیده است: فروشنده و خریدار پس از خواندن تمام مفاد و مراتب مندرجه در مبایعه‌نامه، اقدام به معامله و امضاء نمودند و به تصریح مواد ۱۲۹۱، ۱۲۹۲ و ۱۳۰۱ قانون مدنی، که مقرر می‌دارد: امضایی که در روی نوشته یا سند می‌باشد، بر ضرر امضاء کننده دلیل است و انتساب امضاء به خوانده و اثبات امضاء سند عادی مذکور، توسط خوانده به سند مذکور، اعتبار اسناد رسمی می‌بخشد، که انکار و تردید در آن مسموع نیست. بنابراین دادگاه، خواسته‌ی خواهان را ثابت ندانسته، مستنداً به مواد فوق‌الذکر و ماده‌ی ۴۴۸ قانون مدنی و ماده‌ی ۱۹۷ ق.آ.م. حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه محترم تجدیدنظر استان قم می‌باشد.

رییس شعبه‌ی دهم دادگاه عمومی حقوقی قم - سلطانیان

## ۷-۲. تنفیذ و تأیید اعلام فسخ معامله به دلیل غبن فاحش

تنفیذ و تأیید اعلام فسخ معامله یک باب سالن و ساختمان اداری جزء پلاک ثبتی ... به دلیل غبن فاحش، به استناد بیع‌نامه‌ی عادی که حاکی از اسقاط کافه‌ی اختیارات است.

کلاس پرونده: ۱۰/۸۳ - شماره دادنامه: ۸۳/۲/۲۴ - ۱۴۴

«رأی دادگاه»

در خصوص دعوی آقای «م.و» فرزند «ق» با وکالت آقایان: ۱- ...؛ ۲- ...، به طرفیت شرکت ... به مدیریت آقای «پ.ق» با وکالت خانم ...؛ به خواسته‌ی صدور حکم مبنی بر تنفیذ و تأیید اعلام فسخ معامله‌ی یک باب سالن و ساختمان اداری، جزء پلاک ثبتی ۱۰۶۹/۲۶۹۳ فرعی از ۲۵۶۶ اصلی واقع در بخش ۲ قم، مقوم به ده میلیون و صد هزار ریال؛ با این شرح که وکلای خواهان اظهار نموده‌اند: به موجب مبایعه‌نامه‌ی عادی تنظیمی بین خواهان و خوانده، یک باب سالن با عرصه‌ی ۱۳۸۰ متر مربع و اعیانی ۷۵۰ مترمربع، جزء پلاک ثبتی ۲۶۹۳ فرعی از ۱۰۶۹ فرعی از ۲۵۶۶ و ۲۵۶۷ اصلی، واقع در جاده قدیم قم - تهران از سوی خواهان به شرکت موصوف واگذار شده است. وی یک ماه قبل از تقدیم دادخواست، با بررسی و تحقیقاتی که انجام داده، متوجه شده ارزش مورد معامله در زمان تنظیم قرارداد، بالغ بر ۵۰ درصد بیش از ثمن توافقی بوده و مغبون واقع شده است و به محض آگاهی از غبن، به موجب اظهار نامه‌ی شماره‌ی ... فسخ معامله را به خریدار اعلام نموده است. اکنون، نظر به اینکه میزان غبن معامله از مصادیق غبن اُفَحَش است و در قرارداد فی مابین، اختیارات از جمله خیار غبن ساقط نگردیده، تقاضای صدور حکم مبنی بر تنفیذ و تأیید اعلام فسخ مذکور نموده و آمادگی خود را جهت استرداد قسمتی از ثمن، که به خواهان پرداخته شده را اعلام نموده‌اند.

وکیل خوانده در دفاع اظهار داشته است: با توجه به این که خواهان فردی عاقل و بالغ و رشید و ساکن شهرستان قم می‌باشد، ادعایش مبنی بر اطلاع نداشتن از قیمت روز و مغبون شدن بیش از شصت درصد، پذیرفته نیست و نامبرده در سه نوبت به خبرگان مختلف جهت تعیین قیمت ملک، مراجعه نموده و به حدّی در فروش ملک مزبور اصرار داشته که با اینکه

شرکت قادر به پرداخت کلیه ی ثمن ملک بوده، حاضر به فروش اقساطی ملک متنازع فیه شده است. از طرفی طبق بند ۱۲ مبایعه نامه هیچ گونه عذری پس از امضاء، جهت معامله پذیرفته نیست که این جمله با توجه به معنای لغوی خيار، اسقاط ضمنی کافه ی خيارات می باشد. علاوه بر این، مطابق ماده ی ۴۲۰ قانون مدنی، خيار غبن بعد از علم به غبن فوری است و با توجه به مدارک تقدیمی، اولین پرداخت شرکت خوانده مورخ ۸۲/۵/۲۰ به مبلغ سی میلیون تومان بوده است و هشت ماه پس از تنظیم مبایعه نامه، به لحاظ نوسانات و بالا رفتن ملک، ادعای غبن نموده است. همچنین مطابق بند ۹ قرارداد فوق، چنانچه خریدار یا فروشنده به هر نحوی از تعهدات خود سر باز زنند، می بایست پانزده درصد مبلغ معامله را بابت ضرر و زیان به طرف مقابل خود بپردازد، ولی به هر صورت عقد بیع معتبر بوده و طرفین ملزم به اجرای تشریفات آن و تبعیت از آثار آن خواهند بود. وکلای خواهان در جلسه ی دادگاه مورخ ۸۳/۱۲/۱۶، در پاسخ اظهارات وکیل خوانده، بیان داشته اند: خواهان بلافاصله پس از اطلاع و علم به غبن، اقدام به فسخ معامله نموده و طبق اظهار نامه ی شماره ی ۴۸۶۸، مراتب را به اطلاع خوانده رسانده است. همچنین در مورد بند ۱۲ مبایعه نامه اظهار کرده اند: این بند مؤثر در مقام نیست؛ زیرا اسقاط خيارات نیازمند تصریح است و حق فسخ برای مغبون در معامله محرز است و چنانچه تردیدی در اسقاط باشد، اصل عدم اسقاط حق است و عبارت مذکور در مبایعه نامه ظهور در اسقاط خيارات به ویژه خيار غبن، آن هم خيار غبن فاحش ندارد و در لایحه ای که به شماره ی ... ثبت دفتر لوایح شده، اضافه کرده اند که غبن مذکور نه تنها فاحش بلکه أَفْحَش است و درخصوص غبن أَفْحَش، نظر فقهای عظام قابلیت معامله برای فسخ، حتی با اسقاط خيارات دارا می باشد.

دادگاه، قرارداد و مستندات ارایه شده از سوی وکلای پرونده را مورد بررسی قرار داده و ملاحظه می نماید: به موجب مبایعه نامه ی عادی بین خواهان و خوانده، یک باب سالن و ساختمان اداری، جمعاً به مساحت ۷۵۰ مترمربع به مساحت ۱۳۸۰ مترمربع، جزء پلاک ثبتی ۱۰۶۹/۲۶۹۳ و ۲۵۶۶ واقع در بخش ۲ استان قم، به شماره ی ۵۸۶۶ به آدرس جاده قدیم قم تهران، بعد از ترمینال مسافربری، به مبلغ یکصد میلیون تومان از سوی خواهان به خوانده فروخته شده و طرفین توافق نموده اند، مبلغ سی میلیون تومان از ثمن معامله به فروشنده پرداخت گردد و بقیه ی ثمن به مبلغ هفتاد میلیون تومان در چهارده قسط چهل میلیون ریالی و دو قسط سی میلیون ریالی به وی پرداخت شود، و مقرر شده متعاملین متعهد شدند: تا پایان وقت اداری روز دوشنبه ۸۲/۸/۱۹ در دفترخانه ی اسناد رسمی شماره ی ۱۸ استان قم، حاضر شده و نسبت به انجام تشریفات قانونی و تنظیم سند رسمی نقل و انتقال مورد معامله اقدام نمایند. در بند ۹ قرارداد مذکور آمده است: متعاملین متعهد و ملزم هستند نسبت به انجام تعهدات خود به شرح این مبایعه نامه و حضور در دفترخانه ی فوق الذکر، تا نسبت به نقل و انتقال مورد معامله و تنظیم سند رسمی اقدام نمایند و چنانچه خریدار یا فروشنده به هر نحوی از تعهدات خود سر باز زنند، می بایست معادل پانزده درصد معامله، بابت ضرر و زیان به طرف مقابل خود پرداخت نمایند، ولی به هر صورت عقد بیع معتبر بوده و طرفین ملزم به اجرای تشریفات آن و تبعیت از آثار آن خواهند بود. در بند ۱۰ نیز مقرر شده است: این مبایعه نامه با توجه به مفاد مواد ۱۰ و ۱۹ قانون مدنی و رعایت شرایط شرعی و قانونی معاملات، در کمال صحت و سلامت، با اراده ی شخصی منعقد و نسبت به طرفین و قایم مقام قانونی آنها متبع و لازم الاجرا می باشد و فروشنده موظف است آنچه را که در مبایعه نامه قید شده، نسبت به تحویل آن اقدام نماید. همچنین در بند ۱۲ قرارداد آمده است: خریدار و فروشنده موظفند کلیه ی مفاد این مبایعه نامه را به دقت مطالعه و پس از به توافق رسیدن، امضاء نمایند. هیچ گونه عذری پس از امضاء، جهت فسخ معامله پذیرفته نخواهد شد. خواهان مبلغ سی میلیون تومان از ثمن معامله را طی سه فقره چک در تاریخ های ۸۲/۵/۲۲، ۸۲/۶/۷ و ۸۲/۶/۲۲ عهده ی بانک ملت زهره به شرح لایحه شماره ی ... از خوانده دریافت نموده و پس از آن نیز سه قسط چهل میلیون ریالی را طی چک های مورخ ۸۲/۶/۱۸، ۸۲/۷/۲۱ و ۸۲/۷/۱۸ عهده ی بانک ملت زهره، از خوانده دریافت کرده است.

با توجه به مراتب فوق و مدارک و مستندات و لوایح تقدیمی از جانب طرفین و وکلای آنها و مفاد مبایعه نامه، خصوصاً بندهای ۹، ۱۰ و ۱۲ که مقرر می دارد: چنانچه خریدار یا فروشنده به هر نحوی از تعهدات خود سرباز زنند، می بایست معادل پانزده درصد مبلغ معامله، بابت ضرر و زیان به طرف مقابل بپردازند، ولی به هر صورتی عقد بیع معتبر بوده و طرفین ملزم به

اجرای تشریفات آن و تبعیت از آثار آن خواهند بود و مبیعه‌نامه با رعایت شرایط شرعی و قانونی معاملات در کمال صحت و سلامت و با اراده‌ی شخصی منعقد و نسبت به طرفین و قایم مقام قانونی آنها متبع و لازم الاجرا می‌باشد و نیز طرفین موظفند کلیه‌ی مفاد مبیعه‌نامه را به دقت مطالعه و پس از به توافق رسیدن، امضاء نمایند و هیچ گونه عذری پس از امضاء، جهت فسخ معامله پذیرفته نخواهد شد، در نتیجه دادگاه خواسته‌ی خواهان را غیر موجه و بدون دلیل می‌داند و از نظر دادگاه ظهور بلکه تصریح عبارات بندهای فوق در اسقاط کافه‌ی خيارات حتی خيار غبن می‌باشد و از نظر قانونی لازم نیست که در قراردادها تصریح به کلمات اسقاط کافه‌ی خيارات گردد، بلکه درج عباراتی که مفهوم اسقاط کافه‌ی خيارات را برساند، کافی می‌باشد.

صرف نظر از مطالب بالا، با عنایت به اینکه خواهان در سه نوبت اقدام به کارشناسی ملک مورد نزاع کرده و سپس حاضر به فروش اقساطی آن شده است و با علم به ارزش آن، قسمتی از ثمن معامله را نیز به شرح فوق دریافت نموده است. در نتیجه اساساً وجود غبن در قرارداد مذکور از نظر دادگاه منتفی می‌باشد؛ لذا به استناد مواد ۱۰، ۱۸۳، ۱۹۰، ۲۱۹، ۲۲۳، ۴۱۸، ۴۲۰، ۴۴۸ و ۴۵۷ قانون مدنی و ماده‌ی ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره حضوری و ظرف مدت بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان قم می‌باشد.

رییس شعبه‌ی دهم دادگاه عمومی حقوقی قم - سلطانیان

### ۷-۳. درخواست فسخ معامله‌ی یک باب واحد مسکونی، به ادعای غبن فاحش

درخواست فسخ معامله‌ی یک باب واحد مسکونی، به ادعای غبن فاحش و عدم آگاهی به قیمت واقعی و عدم تحقق غبن فاحش

شماره دادنامه: ۸۲/۹/۴ - ۷۴۳

کلاس پرونده: ۱۰/۸۲ - ۴۵۵

«رأی دادگاه»

درخصوص دادخواست آقای سید محمد «م» فرزند م به طرفیت آقای م ج «ک» فرزند رضا؛ به خواسته‌ی فسخ معامله‌ی یک باب واحد مسکونی، به پلاک ثبتی ۱۰۹۹۸/۸، به علت غبن فاحش و عدم آگاهی به قیمت واقعی، مقوم به ۳/۱۰۰/۰۰۰ ریال؛ بدین شرح که خواهان اظهار داشته است: در تاریخ ۸۱/۱۱/۱۶ با خوانده، معامله کرده و منزل را به مبلغ پنجاه و پنج میلیون ریال، فروخته و در تاریخ ۸۲/۲/۳۰ منزل تحویل خوانده شد، لیکن از قیمت روز آگاهی نداشته و اسقاط کافه‌ی خيارات شده، لیکن سپس متوجه شده حداقل بیست میلیون تومان مغبون شده است و به شرح خواسته خواستار رسیدگی گردیده؛ یا اینکه خوانده، طبق نرخ عادلانه‌ی روز وقوع معامله، مابه التفاوت قیمت را بپردازد و خواستار ارجاع امر به کارشناس شده است. خوانده علی رغم ابلاغ واقعی، برابر اعلام مأمور ابلاغ از گرفتن اوراق امتناع نموده است. دادگاه به درخواست خواهان، قرار ارجاع امر به کارشناسی صادر نموده تا با ملاحظه‌ی ملک و قولنامه‌ی استنادی، قیمت ملک را در زمان معامله مشخص نماید. کارشناس محترم نظر خود را طی لایحه‌ی شماره‌ی ۹۱۶ مورخ ۸۲/۷/۱۴ به دادگاه ارایه داده، که مورد اعتراض خواهان قرار گرفته و دادگاه به تاریخ ۸۲/۷/۱۹ قرار ارجاع امر به هیأت کارشناسان را صادر نموده است، و خواهان علی رغم ابلاغ لزوم تودیع هزینه‌ی هیأت کارشناسان، در این مورد اقدامی به عمل نیاورده است، لذا از عداد دلایل وی خارج و دادگاه نظر کارشناسی را ملاک عمل قرار داده است. نظریه‌ی مذکور جمع کل ارزش ملک را پنجاه و شش میلیون و ۶۵۰ هزار ریال اعلام نموده است.

دادگاه: صرف نظر از این که خواهان اعلام داشته کافه‌ی خيارات اسقاط گردیده و در بند ۷ قرارداد نیز بدان تصریح شده است، به علاوه به تصریح ماده‌ی ۴۲۰ قانون مدنی: خيار غبن بعد از علم به غبن فوری است و به شرح فوق فوریت منقضی شده است؛ همچنین ماده‌ی ۴۱۶ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هر یک از متعاملین که در معامله غبن فاحش داشته باشد، بعد از علم به غبن، می‌تواند معامله را فسخ کند». لذا، اساساً فسخ معامله به عهده‌ی طرفین است و دادگاه معامله را فسخ نمی‌نماید، بلکه فسخ انجام شده توسط طرفین یا ذوالخيار را تنفیذ می‌کند، لیکن جهت نهایت احتیاط و بررسی غبن افحش مورد ادعای



خواهان، قرار ارجاع امر به کارشناس صادر شده، که حاکی از اختلاف اندک ثمن مورد معامله با ثمن مورد کارشناسی است، که اساساً قابل مسامحه می‌باشد. بنابراین غبنی نیز صورت نگرفته تا به دنبال آن خواستار اعمال خیار غبن گردد، لذا دادگاه خواسته‌ی خواهان را ثابت ندانسته، مستنداً به مواد فوق‌الذکر، حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه محترم تجدیدنظر استان قم می‌باشد.

رییس شعبه‌ی دهم دادگاه عمومی حقوقی قم - سلطانپان

#### ۴-۷. استرداد ثمن معامله به دلیل تحقق غبن و فسخ معامله توسط ذوالخیار

کلاس پرونده: ۸۷۵/۱۰/۸۲ شماره دادنامه: ۹۱۱ - ۸۲/۱۰/۳۰

«رأی دادگاه»

درخصوص دادخواست آقای «م.ت» فرزند «ع» به طرفیت آقای «خ.غ»، به خواسته‌ی استرداد ثمن معامله‌ی مورخه‌ی ۸۲/۴/۲۶، در مورد یک دستگاه اتومبیل فورد کاپری، مدل ۱۹۷۴ به شماره‌ی انتظامی ... و ضرر و زیان وارده از پرداخت هزینه‌ی دادرسی؛ با این توضیح که خواهان در جلسه‌ی اول دادرسی اظهار می‌دارد: اینجانب بلافاصله پس از علم به غبن، اقدام به فسخ معامله بر اساس خیار غبن نمودم و از طرف شعبه‌ی پنجم دادگاه عمومی حقوقی قم، در تاریخ ۸۲/۸/۱۷ رأی بر تأیید فسخ معامله‌ی مذکور صادر شده و به مرحله‌ی قطعیت رسیده است، اما خوانده از استرداد ثمن معامله، امتناع می‌ورزد. خوانده علی‌رغم ابلاغ قانونی در جلسه‌ی دادرسی حضور نیافته و لایحه‌ای نیز ارسال نداشته است.

دادگاه: با عنایت به دادنامه‌ی شماره‌ی ۸۲/۸/۱۷-۹۲۳، صادره از شعبه‌ی پنجم محاکم حقوقی قم، مبنی بر تأیید فسخ معامله به لحاظ مغبونیت خواهان و اعلام نظر کارشناس رسمی دادگستری و با عنایت به اینکه طبق قانون مدنی، در صورت فسخ معامله، مبیع به بایع و ثمن به مشتری مسترد می‌گردد؛ در مجموع دادگاه خواسته‌ی خواهان را موجه و ثابت تشخیص داده و مستنداً به مواد ۴۱۶ و ۴۵۲ قانون مدنی و مواد ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی، حکم به استرداد ثمن معامله به مبلغ پانزده میلیون و پانصد هزار ریال و پرداخت هزینه‌ی دادرسی در حق خواهان صادر و اعلام می‌دارد. حکم صادره غیابی است و ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ، قابل واخواهی در این دادگاه و پس از آن ظرف بیست روز، قابل تجدیدنظر در مرجع تجدیدنظر استان قم می‌باشد.

رییس شعبه‌ی دهم دادگاه عمومی حقوقی قم - سلطانپان

#### ۵-۷. اعلام فسخ معامله و بی‌اعتباری و بطلان بیع‌نامه عادی، به دلیل غبن فاحش

اعلام فسخ معامله و بی‌اعتباری و بطلان بیع‌نامه عادی، به دلیل غبن فاحش، با فرض مطلع بودن مغبون از قیمت عادلانه

کلاس پرونده: ۱۰/۸۱ - ۳۳۹۳ شماره دادنامه: ۸۲/۱۶ - ۶۴۶۹

«رأی دادگاه»

درخصوص دادخواست آقای سید محمد «ح» فرزند سید عابدین با وکالت آقای ... به طرفیت آقای سید احمد «ف» فرزند سید مهدی؛ به خواسته‌ی اعلام فسخ معامله و بی‌اعتباری و بطلان بیع‌نامه‌ی عادی مورخه ۸۱/۱۱/۴؛ بدین شرح که خواهان اظهار داشته: به موجب قرارداد مذکور، اقدام به فروش ملکی، به مشخصات پلاک فرعی ۱۲۱ از ۱۰۶۶۳ اصلی بخش یک قم واقع در ۴۵ متری صدوق، به خوانده‌ی دعوا نموده‌ام، لیکن به علت اینکه در تهران ساکن می‌باشم، از قیمت ملک اطلاع کافی

نداشته‌ام؛ لذا، بعد از انجام معامله مغبون گردیده و بعد از علم به غبن، خيار غبن را إعمال و خواستار فسخ معامله شده‌ام. خواننده‌ی دعوا در دفاعیات خود اظهار داشته که ادعای ایشان مبنی بر عدم اطلاع از قیمت واقعی به چند دلیل قابل قبول نیست: اولاً - ایشان در قم رفت و آمد داشته و هفته‌ای چند روز به دلیل اقتضای شغلی در قم می‌باشند؛ ثانیاً - تاجر و آشنا در مسایل اقتصادی است؛ ثالثاً - با وجود امر کارشناسی، که دو کارشناس خبره قم به عمل آورده‌اند، ایشان اطلاع کافی از قیمت ملک مورد معامله را داشته است؛ زیرا در ابتدا ملک مورد معامله توسط یکی از کارشناسان به مبلغ حدود ۸۲ میلیون تومان کارشناسی شده و ایشان به دلیل پایین بودن قیمت ارایه شده، کارشناسی را قبول نداشته و به تقاضای خودش از کارشناس دیگری خواسته تا در مورد ملک مجدداً کارشناسی کند، که کارشناس دوم به تاریخ ۸۱/۱۱/۱ به قیمت ۱۱۸ میلیون و سیصد و بیست هزار تومان کارشناسی به عمل آورده است. خواهان نیز در جلسه‌ی مورخ ۸۲/۶/۱۲ در پاسخ دفاعیات خواننده اعلام داشته است: ارجاع به نظر کارشناسی کارشناس دوم به تقاضای اینجانب بوده است و قیمت ۱۱۸ میلیون و سیصد و بیست هزار تومان را فکر کردم که برای خوش آمدن صاحب ملک اعلام نموده، که خود دلیل بر اطلاع نامبرده از قیمت واقعی بوده است. بنابراین به تصریح ماده‌ی ۴۱۸ قانون مدنی، اگر مغبون در حین معامله، عالم به قیمت عادلانه بوده است، خيار فسخ نخواهد داشت، لذا دادگاه خواسته‌ی خواهان را ثابت ندانسته و مستنداً به ماده‌ی مذکور و ماده‌ی ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره حضوری و مستنداً به مواد ۳۳۰، ۳۳۱ و ۳۳۶ قانون آیین دادرسی مدنی ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه محترم تجدیدنظر استان قم می‌باشد.

رئیس شعبه‌ی دهم دادگاه عمومی حقوقی قم - سلطانیان

#### ۶-۷. حکم به تنفیذ و اعلام فسخ معامله سرقفلی یک باب مغازه به دلیل غبن فاحش

شماره دادنامه: ۹۰۰۹۹۷۲۵۱۳۰۰۰۰۹۹ شماره بایگانی شعبه: ۹۰۰۰۲۰

کلاس پرونده: ۹۰۰۹۹۸۲۵۱۳۰۰۰۰۲۰ تاریخ تنظیم: ۱۳۹۰/۰۲/۲۴

«رأی دادگاه»

درخصوص دادخواست آقای ... به وکالت از آقایان ۱- رضا ۲- مجید هر دو «ا» فرزندان هادی به طرفیت شرکت ساختمانی بهسازان ... ؛ به خواسته‌ی تنفیذ و اعلام فسخ معامله سرقفلی یک باب مغازه در مجتمع تجاری خورشید به دلیل غبن فاحش، مقوم به ۵,۱۰۰,۰۰۰ ریال و خسارات دادرسی؛ به این شرح که وکیل خواهان اظهار داشته: موکلین طبق قرارداد واگذاری سرقفلی ۱۳۸۹/۰۳/۲۴ یک باب مغازه در طبقه همکف مجتمع تجاری هتل خورشید قم به شماره ۳۶ به مساحت تقریبی ۱۳/۷۶ متر مربع را از شرکت ساختمانی بهسازان ... ، بالمنافسه به مبلغ ۴,۶۴۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال خریداری نموده، که مبلغ ۲,۳۲۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال آنرا نقداً و الباقی طی ۱۲ فقره چک پرداخت نموده و باقیمانده‌ی مبلغ نیز در زمان تنظیم سند باید پرداخت شود، لیکن با انجام کارشناسی و تأمین دلیل، خواهان‌ها متوجه غبن فاحش شده‌اند و به شرح خواسته تقاضای صدور رأی می‌نمایند. خواننده علیرغم ابلاغ قانونی در دادگاه حاضر نشده و لایحه‌ای ارایه نداده است. دادگاه: ماده‌ی ۴۱۶ قانون مدنی مقرر می‌دارد: هر یک از متعاملین که در معامله غبن فاحش داشته باشد، بعد از علم به غبن می‌تواند معامله را فسخ کند و ماده‌ی ۴۱۷ قانون مدنی نیز تصریح می‌کند: غبن وقتی فاحش است که عرفاً قابل مسامحه نباشد و مابه‌التفاوت بین ارزش معاملی و واقعی به نظر دادگاه قابل تسامع نیست و به شرح اظهار نامه مذکور، فسخ معامله اعلام شده است و شرایط تحقق إعمال خيار فسخ موجود است. در نتیجه دادگاه خواسته‌ی خواهان را ثابت تشخیص داده و مستنداً به مواد مذکور و مواد ۱۹۸، ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی، حکم به تنفیذ و اعلام فسخ معامله مذکور صادر و اعلام می‌نماید. همچنین حکم به محکومیت خواننده به پرداخت هزینه‌ی دادرسی و حق‌الوکاله در حق خواهان صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره غیابی ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ، قابل واخواهی در این شعبه و سپس ظرف ۲۰ روز پس از انقضای مهلت واخواهی، قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان قم می‌باشد.

رئیس شعبه دهم دادگاه عمومی حقوقی قم - سلطانیان

## ۷-۷. غبن افحش

شماره دادنامه: ۸۹۰۹۹۷۲۵۱۳۰۰۵۸۶ کلاس پرونده: ۸۹۰۹۹۸۲۵۱۳۰۰۵۲۲

### «رأی دادگاه»

درخصوص دادخواست آقای صابر ... فرزند ... با وکالت آقای ... به طرفیت آقای ... فرزند ... با وکالت آقای ... ؛ به خواسته ی صدور حکم بر تنفیذ فسخ مبایعه نامه مورخ ۸۹/۵/۱ ، به لحاظ خیار غبن افحش، مقوم به پنجاه و یک میلیون ریال، با احتساب خسارت دادرسی؛ وکیل خواهان اظهار داشته: موکل اینجانب به موجب مبایعه نامه عادی مورخ ۱۳۸۹/۵/۱، یک دستگاه لودر به مبلغ دویست و پنجاه میلیون ریال معامله کرده، صرف نظر از اینکه وسیله مذکور کاملاً معیوب و دارای تدلیس بوده و موکل بدون آگاهی از قیمت واقعی مبیع، اقدام به معامله کرده، که پس از اظهار نظر کارشناس رسمی در مورخ ۱۳۸۹/۹/۱، قیمت واقعی مشخص و متوجه مغبونیت شده و بلافاصله مراتب فسخ را به لحاظ خیار غبن افحش به میزان ما به التفاوت یکصد و بیست میلیون ریال در معامله دویست و پنجاه میلیون ریالی اعلام، فلذا تقاضای صدور حکم بر تنفیذ فسخ مبایعه نامه با احتساب خسارات دادرسی مورد استدعاست. وکیل خوانده اظهار داشته: خواهان در اظهارنامه شماره ۴۶۶۹ مورخ ۸۹/۸/۱۹ اذعان نموده که مبالغ بسیاری برای مورد معامله خرج نموده، پس اِعمال خیار منتفی است، به دلیل فوریت و خواهان در همان اظهارنامه مطالبه خسارت نموده، لذا ادعای فسخ به دلیل تدلیس و غبن غیر قابل استماع می باشد، خواهان حاضر به اقاله بیع شده، که این امر حکایت از اطلاع وی از عدم امکان فسخ بوده، نظریه کارشناس بدون حضور موکل بوده و جدای از آنچه که در صدر مبایعه نامه ذکر گردیده، در ذیل بیع نامه استنادی پرونده حاضر، کافه خیارات را از خود سلب و ساقط نموده اند، که این اسقاط شامل اسقاط حق اِعمال خیار غبن فاحش و نیز افحش می شود. لذا با اسقاط حق مذکور، دعوای حاضر قابل استماع نمی باشد.

دادگاه: با توجه به اسناد و مدارک پیوستی و نظریه کارشناس رسمی دادگستری در امور وسایط نقلیه موتوری زمینی مورخ ۱۳۸۹/۹/۱، که حاکی از غبن افحش می کند و خواهان به محض اطلاع از غبن افحش، اقدام به فسخ معامله، طی اظهارنامه شماره ۴۸۳۲ مورخ ۱۳۸۹/۹/۱ کرده است. با توجه به اینکه قانون مدنی درخصوص غبن فاحش اظهار نظر کرده و در ارتباط با غبن افحش قانون ساکت است، در اجرای اصل ۱۶۷ قانون اساسی و ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی، مراجعه به منابع معتبر فقهی ضروری بوده و در این خصوص امام خمینی (ره) چنین اظهار نظر کرده است: خیار غبن به اموری ساقط می شود: اول آنکه در ضمن عقد شرط کنند که خیار ساقط شود، و در آن به همان مرتبه ای از غبن که در وقت شرط کردن مورد قصدشان بوده و عبارت شامل آن می شده، اکتفا می شود. پس اگر آنچه شرط شده، ساقط شدن مرتبه ای از غبن، مانند یک دهم باشد، سپس معلوم شود که غبن یک پنجم است، خیار ساقط نمی شود، بلکه اگر شرط کند که اگر چه غبن، فاحش یا افحش (فاحش تر) باشد، خیار ساقط شود، خیار فقط نسبت به مقدار غبنی که در اینگونه معامله محتمل هست، ساقط می شود نه بیشتر.<sup>۱۱</sup> همچنین میرزای قمی (ره) در جامع الشتات آورده است: افحش وقتی رخ می دهد که تفاوت قیمت به ضعیف (دو برابر) برسد. همچنین می گوید: اگر خیارات هم ساقط شده باشد، مشمول خیار غبن ناشی از افحش نمی شود، مغبون حق فسخ معامله را خواهد داشت. لذا دادگاه به استناد موارد فوق، خواسته ی خواهان را ثابت تشخیص داده، مستنداً به مواد ۴۱۶، ۴۱۷ و ۴۲۰ قانون مدنی و اصل ۱۶۷ قانون اساسی و مواد ۳، ۱۵۶، ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی، حکم بر تنفیذ (تایید) فسخ نامه مورخ ۱۳۸۹/۸/۱ و فسخ مبایعه نامه مورخ ۱۳۸۹/۵/۱ و محکومیت خوانده به پرداخت هزینه دادرسی و حق الوکاله طبق تعرفه صادر و اعلام می نماید. رأی صادره حضوری بوده و ظرف بیست روز پس از ابلاغ به طرفین، قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم

۱۱. تحریر الوسیله، ج ۱، مسأله ۱۵، ص ۵۲۲ تا ۵۴۴

تجدیدنظر استان قم می‌باشد.

رئیس شعبه دهم دادگاه عمومی حقوقی قم - سلطانیان

#### ۷-۸. حکم به بی‌حقی خواهان؛ به خواسته تنفیذ فسخ قرارداد به علت غبن افحش

شماره دادنامه: ۹۰۰۹۹۷۲۵۱۳۰۰۸۳۹ شماره بایگانی شعبه: ۹۰۰۶۳۲  
کلاس پرونده: ۹۰۰۹۹۸۲۵۱۳۰۰۶۲۵ تاریخ تنظیم: ۱۳۹۰/۱۱/۲۷  
«رأی دادگاه»

درخصوص دعوای آقای محمد رضا «ا» فرزند حسین به طرفیت آقای علی «ق» فرزند فتح الله با وکالت آقایان سید مرتضی... و علی محمد...؛ به خواسته‌ی تنفیذ فسخ قرارداد، به علت ایجاد غبن افحش نسبت به یک دستگاه سواری تویوتا به شماره پلاک...، مقوم به ۳۸۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال و استرداد ثمن معامله یک باب منزل مسکونی به شماره پلاک ثبتی ۲۸۹۲، نظر به اینکه پس از بررسی ادعای خواهان در جلسات متعدد دادگاه و بررسی قرارداد تنظیمی، ثمن معامله‌ای تحت عنوان منزل مسکونی درج نشده است. بلکه ثمن معامله مبلغ ۳۸۵/۰۰۰/۰۰۰ تومان در قرارداد آمده است، لذا دادگاه خواسته‌ی خواهان را ثابت ندانسته، مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آئین دادرسی مدنی، حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌نماید. حکم صادر شده ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر استان قم می‌باشد.

رئیس شعبه دهم دادگاه عمومی حقوقی قم - سلطانیان

#### ۷-۹. فسخ معامله به علت غبن فاحش (عدم تعیین مدت در خیار شرط)

کلاس پرونده: ۴۲۲/۳/۸۲ ت شماره دادنامه: ۸۲/۰۹/۱۸ - ۷۰۷  
تجدیدنظرخواه: خضیر «خ»؛ تجدیدنظرخوانده: محمدرضا «ع» با وکالت...؛

تجدیدنظرخواسته: اعتراض به دادنامه‌ی شماره‌ی ۸۱/۱۱/۱۷ - ۱۱۷۶ صادره از شعبه‌ی ۳۸ دادگاه عمومی قم؛ گردش کار: در تاریخ فوق پرونده پس از ارجاع به این دادگاه و ثبت به کلاس فوق و جری تشریفات قانونی مطرح رسیدگی می‌باشد. پس از مشاوره ختم رسیدگی اعلام و به شرح آتی مبادرت به انشاء رأی می‌نماید.

#### «رأی دادگاه (تجدیدنظر)»

درخصوص تجدیدنظرخواهی آقای... به وکالت از آقای خضیر «خ»، نسبت به دادنامه‌ی شماره‌ی ۸۱/۱۱/۱۷ - ۱۱۷۶ صادره از شعبه‌ی ۳۸ دادگاه عمومی قم، که به موجب آن در مورد دعوای تجدیدنظرخوانده آقای محمدرضا «ع» به طرفیت تجدیدنظرخواه؛ به خواسته‌ی فسخ معامله‌ی یک واحد مسکونی، از پلاک ثبتی ۱۰۵۹۸/۱۲ اصلی بخش یک قم، به علت غبن فاحش به شرح متن دادخواست و دعوای تقابل تجدیدنظرخواه به طرفیت تجدیدنظرخوانده؛ به خواسته‌ی الزام خوانده، به تخلیه کامل آن منزل و تنظیم سند رسمی انتقال، که هر دو پرونده به شعبه‌ی ۳۸ دادگاه عمومی قم ارجاع و دادگاه مرجوع‌آلیه با استدلال مرقوم، حکم به بطلان معامله‌ی مورد دعوا صادر و در نتیجه حکم به بطلان دعوای تقابل صادر می‌نماید. رأی صادره در مهلت قانونی مورد اعتراض تجدیدنظرخواه واقع و جهت رسیدگی به این شعبه ارجاع می‌شود.

دادگاه تجدیدنظر، با ملاحظه‌ی اوراق پرونده و لوائح تقدیمی در مورد دعوای اصلی، اولاً - درخصوص اصل خواسته که مطالبه‌ی فسخ معامله است، دادگاه بدوی هیچ گونه اظهار نظری ننموده، لذا، این دادگاه در این خصوص مواجه با تکلیفی نمی‌باشد و به دادگاه بدوی از این حیث تذکر می‌دهد و درخصوص رأی دادگاه مبنی بر بطلان معامله، چون این موضوع مورد درخواست خواهان نبوده، و خارج از خواسته رأی صادر شده این قسمت دادنامه نقض می‌گردد؛ ثانیاً - در مورد دعوای متقابل؛

به خواسته‌ی تخلیه و الزام به تنظیم سند، درخصوص تخلیه، نظر به اینکه رابطه‌ی استیجاری بین طرفین برقرار نبوده، لذا مستنداً به ماده‌ی ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی، این قسمت دادنامه‌ی معترض عنه، مبنی بر بطلان دعوا به این اعتبار تأیید می‌گردد، تا چنانچه نظرش خلع ید از منزل مسکونی باشد، وفق مقررات اقدام نماید.

درخصوص خواسته‌ی وی به الزام خوانده به تنظیم سند رسمی، به لحاظ اینکه رأی صادره مطابق موازین قضایی صادر شده، و ایرادی که موجب نقض آن شود به عمل نیامده لذا، مستنداً به ماده‌ی ۳۵۸ قانون فوق‌الاشعار، ضمن ردّ اعتراض تجدیدنظرخواه در این خصوص، این قسمت دادنامه‌ی تجدیدنظرخواسته تأیید می‌گردد. این رأی قطعی است.

رئیس شعبه‌ی سوم دادگاه تجدیدنظر استان قم: ... مستشار دادگاه: ...

رأی شعبه‌ی دهم تشخیص دیوان عالی کشور

تاریخ رسیدگی: ۱۰/۵/۳۶

شماره تجدیدنظر: ۲۴۹/۸۲-۱۰

تجدیدنظرخواه: آقای خضیر «خ»؛ به نشانی قم ... تجدیدنظرخوانده: آقای محمد رضا «ع» با وکالت آقای ...؛ به نشانی قم ...

تجدیدنظرخواسته: دادنامه‌ی شماره‌ی ۷۰۷ - ۸۲/۹/۱۸ صادره از شعبه‌ی سوم دادگاه تجدیدنظر استان قم، در اجرای تبصره ۲ ماده‌ی ۱۸ قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب؛ تاریخ ابلاغ دادنامه تجدیدنظرخواه: ۸۲/۱۰/۲۱؛

مرجع رسیدگی: شعبه ده تشخیص دیوانعالی کشور؛ هیأت شعبه آقایان: رئیس شعبه: سید حسین آل یاسین؛ مستشاران: سید هادی اخوت علویان، جمشید مافی و محمد هادی عبدالله پور عضو معاون: صدوقی فر؛ خلاصه جریان پرونده: در تاریخ ۸۱/۹/۲۴ آقای محمد رضا «ع» دادخواستی به طرفیت آقای خضیر «خ»؛ به خواسته‌ی فسخ معامله‌ی یک واحد مسکونی به شماره پلاک ۱۰۵۹۸/۱۲ بخش یک قم، به جهت غبن فاحش تقدیم دادگاه نموده است. ضمن دادخواست توضیح داده به موجب مبایعه‌نامه‌ی مورخ ۸۱/۷/۱۵، بدون اطلاع از قیمت منزل، و در حالی که اعضاء خانواده‌اش حضور نداشتند، توسط بنگاه دار اغفال شده است. در ساعت ۱۲ شب معامله انجام شده، وقتی که صبح شد، با اهل محل صحبت کردم، معلوم گردید که بیست و یک میلیون تومان مغبون شده‌ام. سپس به بنگاه دار مراجعه نمودم که او گفت: صبر کن؛ مبلغ غبن را دریافت می‌کنم؛ اما عمل به وعده نکرده. درخصوص این ادعا کارشناس آوردم که قیمت مغبونیت را مبلغ مذکور اعلام کرده است، لذا به شرح خواسته تقاضای رسیدگی دارم. در تاریخ ۸۱/۱۰/۱۹ آقای خضیر «خ» دادخواستی به طرفیت آقای محمدرضا «ع»؛ به خواسته‌ی الزام خوانده به تنظیم سند رسمی انتقال نسبت به پلاک مورد معامله مذکور، و تخلیه کامل از منزل مورد معامله، مقوم به سه میلیون و یک صد هزار ریال تقدیم دادگاه نموده، ضمن دادخواست توضیح داده از کل ثمن معامله بیست و پنج میلیون و پانصد هزار تومان را پرداخت نموده و مابقی هفت میلیون و پانصد هزار تومان بوده که مقرر شد، موقع تنظیم سند در تاریخ ۸۱/۱۰/۱۵ در محضر شماره‌ی ۵ پرداخت شود؛ ولی خوانده از تنظیم سند و تخلیه کامل خودداری می‌کند و مدعی غبن فاحش می‌باشد. این در حالی است که حدود یک صد روز از تاریخ معامله گذشته است و اکنون ادعای غبن نموده، در حالی که خیار غبن ولو غبن فاحش از طرفین اسقاط گردیده، و گواهی عدم حضور را هم از دفترخانه اخذ و ضمیمه نموده، تقاضای رسیدگی به شرح خواسته را نموده است. پرونده به کلاسه‌ی ۱۳۱۴/۸۱ در این شعبه (شعبه‌ی ۳۸) که عهده‌دار رسیدگی به هر دو پرونده بوده ثبت و وقت رسیدگی برای ۸۱/۱۱/۱۵ تعیین شده است. در این جلسه خواهان دعوای فسخ، به شرح خواسته تقاضای رسیدگی نموده، تقاضای ارجاع به کارشناس را جهت قیمت روز معامله خواستار گردیده، آقای ... وکیل خواهان فوق طی لایحه به شماره‌ی ۸۱/۱۱/۱۵-۱۴۷۵، با تکرار دعوای خواهان و اینکه غبن حاصل شده، قابل مسامحه و اغماض نمی‌باشد، برای جبران این ضرر و احراز غبن، تقاضای ارجاع به کارشناس را نموده است.

خواننده‌ی اصلی اظهار داشته: عرایض به شرح دادخواست تقدیمی است. قیمت خانه را کارشناس، سی و سه میلیون تومان برآورد کرده، همین مبلغ هم معامله شده است. اسقاط کافه خیارات و خیار غبن ولو غبن فاحش نیز گردیده است. اگر ایشان

همان موقع پشیمان شده، چطور همان موقع مراجعه نکرده است. بعد از چند ماه که ایشان چک‌ها را از بانک وصول کرده، و حتی با آن منزلی نیز خریده، مبادرت به طرح دعوا نموده است. آنگاه دادگاه پس از استماع اظهارات وکیل خواهان، ختم رسیدگی را اعلام طی دادنامه‌ی شماره‌ی ۸۱/۱۱/۱۷-۱۱۷۶، ضمن انعکاس خلاصه جریان دعوا، با توجه به مبیعه‌نامه‌ی پیوست و اسقاط کافه‌ی اختیارات حتی اختیار غبن فاحش یا افحش، طبق بند ۷ مبیعه‌نامه و اینکه شرط خیار ذکر شده در ذیل قولنامه که استثناء از اختیارات اسقاط شده تلقی می‌گردد، بدون تعیین و ذکر مدت است؛ و شرط مذکور باطل است و بطلان آن به بیع سرایت و موجب بطلان بیع می‌گردد؛ لذا به استناد مواد ۳۹۹ و ۴۰۱ قانون مدنی، حکم به بطلان معامله فی مابین و در نتیجه بطلان دعوای تقابل خوانده صادر و اعلام می‌گردد. این رأی از سوی آقای خضیر «خ» مورد تجدیدنظرخواهی قرار گرفته، آقای ... وکیل تجدیدنظرخواه به موجب لایحه پیوست دادخواست، مطالبی را در مورد مواجهه بودن رأی تجدیدنظرخواسته، با نقض قانون، اعلام و تقاضای نقض دادنامه را نموده، پس از تبادل لویج پرونده به شعبه‌ی سوم دادگاه تجدیدنظر استان قم ارجاع شده، این شعبه پس از یک سلسله رسیدگی طی دادنامه‌ی شماره‌ی ۷۰۷ - ۸۲/۹/۱۸ در پرونده‌ی کلاسه ۴۲۲/۳/۸۲، با این استدلال که اولاً: دادگاه بدوی در رأی تجدیدنظرخواسته نسبت به فسخ معامله، که مورد خواسته‌ی خواهان اصلی بوده، اظهار نظری نکرده است، لذا این دادگاه در این خصوص مواجهه با تکلیفی نیست. رأی دادگاه بدوی در مورد بطلان معامله، که جزء خواسته‌ی خواهان نبوده و خارج از خواسته، رأی صادر شده، در این قسمت از دادنامه نقض می‌شود. ثانیاً: در مورد دعوای تقابل؛ به خواسته‌ی تخلیه و الزام به تنظیم رسمی در مورد تخلیه، نظر به اینکه رابطه‌ی استیجاری بین طرفین برقرار نبوده، لذا مستنداً به ماده‌ی ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی، این قسمت از دادنامه‌ی معترض عنه مبنی بر بطلان دعوا به این اعتبار تأیید می‌گردد، تا چنانچه منظور خلع ید از منزل مسکونی باشد، وفق مقررات اقدام نماید. درخصوص خواسته‌ی وی به الزام خوانده به تنظیم سند رسمی؛ به لحاظ این که رأی صادره مطابق موازین قانونی صادر شده، ضمن رد اعتراض تجدیدنظرخواه، دادنامه‌ی تجدیدنظرخواسته در این قسمت تأیید می‌شود. این پرونده در مورد فسخ معامله، که از سوی دادگاه بدوی حسب دادنامه‌ی مذکور رسیدگی نشده بود، به دادگاه بدوی اعاده شده، شعبه‌ی ۳۸ دادگاه عمومی قم، طی صورتجلسه‌ی ۸۲/۱۱/۱۴ با این که در مورد نظریه دادگاه تجدیدنظر، به اینکه در مورد فسخ که مورد ادعای خواهان بوده، دادگاه بدوی اظهار نظر ننموده، و برای این منظور پرونده را به این شعبه ارسال نموده چون اظهار نظر در ماهیت شده، رسیدگی به موضوع در صلاحیت محاکم محترم تجدیدنظر می‌باشد. پرونده به دادگاه تجدیدنظر اعاده شده، اما دادگاه تجدیدنظر در تاریخ ۸۲/۱۱/۲۶ با امضاء ریاست شعبه چنین اعلام داشته: این دادگاه قبلاً در پرونده اظهار نظر نموده و تصمیم مقتضی اتخاذ کرده و دیگر اقدامی ندارد، لذا پرونده عیناً اعاده شود. پس از طی این مراحل محکوم علیه، در اجرای تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۱۸ قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب، نسبت به رأی مذکور تجدیدنظرخواهی نموده، پرونده به این شعبه ارجاع و به کلاسه‌ی فوق ثبت شده است.

هیأت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید. پس از قرائت گزارش آقای عبدالله پور عضو ممیز و اوراق پرونده مشاوره نموده

چنین رأی می‌دهد: بسمه تعالی

#### «رأی شعبه»

اعتراض تجدیدنظرخواه وارد است؛ زیرا: ۱- حسب مدلول مبیعه‌نامه‌ی پیوست و حسب ادعای تجدیدنظرخواه، فروشنده (خواهان اصلی) جمعاً مبلغ دویست و پنجاه میلیون ریال، از کل ثمن سیصد و سی میلیون ریال را نقداً و طی چک‌های مأخوذه دریافت نموده، در پاسخ به این ادعای تجدیدنظرخواه در طول دادرسی از سوی تجدیدنظرخوانده ایرادی نشده است. النهایه در دعوای فسخ اعلام داشته فردای شبی که معامله انجام شده بود، مغبون بودن خود را اعلام کرده، و با نظر کارشناس مبلغ بیست و یک میلیون تومان تفاوت قیمت بوده است. این ادعای خواهان اصلی نمی‌تواند مقرون به واقع باشد چه آنکه، اگر ایشان روز بعد از معامله مطلع از غبن شده باشد، اولاً: چطور چک‌های ۰۰۹۱۰۷ مورخ ۸۱/۷/۱۶ و ۰۰۹۱۰۸ مورخ ۸۱/۷/۲۵ و ۰۰۹۱۱۰ مورخ ۸۱/۸/۲۶ مذکور در مبیعه‌نامه را که با تاریخ‌های مؤخر از اطلاع نامبرده به غبن بوده، وصول نموده، در ثانی پس از قریب



هفتاد روز مبادرت به طرح دعوای فسخ به ادعای غبن نموده، در ثالث نظر کارشناس که تفاوت قیمت را بیست و یک میلیون تومان مورد اظهار نظر قرار داده، پیوست پرونده ننموده است؛ ۲- تنظیم سند رسمی ظرف نود روز در دفترخانه‌ی اسناد رسمی به شماره‌ی ۵ قم توافق شده، حسب گواهی شماره‌ی ۴۹۹۶-۸۱/۱۰/۱۵، پس از نود روز؛ یعنی در ۸۱/۱۰/۱۵ فروشنده در دفترخانه‌ی مورد توافق، حاضر نشده اما خریدار تا ساعت یک و سی دقیقه بعداز ظهر در دفترخانه حضور داشته است. لذا، از این حیث هم خریدار تخلفی ننموده است؛ ۳- با توجه به مفاد و مندرجات فروش نامه‌ی عادی، بیع قطعی و مدلول آن با اراده‌ی انشایی و ایجاب و قبول ایجاد یافته، به گونه‌ای که یک طبقه در تصرف خریدار قرار گرفته و تخلیه‌ی طبقه‌ای دیگر تراضیاً به بعد موکول شده، لذا خواهان دعوای الزام (تجدیدنظرخواه) حسب واژه‌ی به کار برده شده در متن مستند مدرکیه از واژه‌ی تخلیه‌ی مذکور در قرارداد استفاده کرده، لذا مستنداً به ماده‌ی ۲۲۰ قانون مدنی با صحت وقوع عقد بیع و الزام‌آور بودن آن، تنظیم سند رسمی که از نتایج آن است و نیز ملزم بودن فروشنده به تحویل مبیع، انتخاب واژه‌ی تخلیه یا خلع ید، که نتیجه‌ی تبعی عقد بیع می‌باشد، به خصوص این که در ما نحن فیه تصرف فروشنده در یک طبقه با اذعان به مالکیت خریدار و با استیذان از مشتری به ادامه‌ی استفاده از یک طبقه به بایع داده شده، انتخاب واژه‌ی تخلیه‌ی مورد معامله در دادخواست بدوی از معنای قانونی آن نمی‌باشد. لذا استدلال دادگاه محترم تجدیدنظر، مبنی بر اینکه چون رابطه‌ی استیجاری بین طرفین برقرار نمی‌باشد و این قسمت از خواسته را با وصف بطلان معامله تأیید نموده، مغایر با اصول و موازین قضایی است؛ زیرا مراد و قصد طرفین در فروش نامه از انتخاب تخلیه مترادف با تحویل مبیع می‌باشد، نه اینکه فی الواقع ادعای رابطه‌ی استیجاری بین طرفین برقرار بوده، با وصف این رابطه‌ی خواهان در جهت اثبات این رابطه برآمده ولی قادر به اثبات آن نگردیده باشد؛ ۴- استنباط دادگاه بدوی از عبارت مندرج در ذیل قولنامه، که آن را از شرط مذکور در بند هفت قرارداد، که اشاره به اسقاط کافه اختیارات خصوصاً اختیار غبن و غبن فاحش دارد، مستثنی اعلام کرده؛ یعنی عبارت « چنانچه هر یک از طرفین از قول خود برگردند، مکلف است روزانه مبلغ ده هزار تومان به طرف دیگر بپردازند »؛ قطع نظر از اینکه فروش نامه مدت داشته، صحیح نیست.

این عبارات در جهت تحکیم و پای بندی طرفین به مفاد قرارداد می‌باشد، به این معنا که حسب مورد، طرفین اگر اعتراض و ایراد و اخلاقی در رسمیت دادن عقد بیع و یا در پرداخت الباقی ثمن و یا در مورد تخلیه ایجاد نمایند، این وجه التزام برای کارشکنی ایجاد شده از سوی هر یک مورد تعهد قرار گرفته؛ لذا عبارات مذکور به معنای شرط باطل مبطّل عقد مذکور در ماده‌ی ۴۰۱ قانون مدنی نیست. به خصوص اینکه در ادامه‌ی عبارات فوق، تخلیه دیرتر و نقل و انتقال دیرتر مجدداً، با وجه التزام روزانه ده هزار تومان تأکید گردیده، لذا افاده‌ی این معنای ناصواب از عبارات مذکور و نهایتاً بطلان معامله، با توجه به عدم انطباق حکم قانونی استنادی بر موضوع، مبتنی بر اشتباه قانونی است؛ ۵- استدلال شعبه‌ی سوم دادگاه تجدیدنظر استان قم، در دادنامه‌ی شماره‌ی ۸۲/۹/۱۸-۷۰۷ مبنی بر اینکه خواسته‌ی خواهان دعوا فسخ معامله بوده، و دادگاه بدوی در این مورد ورود پیدا نکرده، پس این دادگاه مواجه با تکلیفی نمی‌باشد، صحیح نبوده؛ چه آنکه دادگاه بدوی با اعتقاد به بطلان معامله اساساً ورود در مقوله‌ی فسخ را که با صحت معامله قابل طرح و بحث می‌باشد، لازم ندانسته؛ لذا اقتضای قانونی داشته دادگاه تجدیدنظر در صورت عدم اعتقاد به بطلان معامله، رأی تجدیدنظرخواسته را نقض، درخصوص دلایل فسخ معامله‌ی مطروحه از سوی خواهان اصلی و دعوای الزام به تنظیم سند رسمی خواهان تقابل، وارد رسیدگی می‌شد، اما دادگاه مذکور در اتخاذ نتیجه حکم بطلان معامله را نقض، بدون اینکه وارد رسیدگی شود، و نیز دادنامه‌ی تجدیدنظرخواسته را از حیث تجدیدنظرخواهی خواهان تقابل، با ردّ آن مورد تأیید قرار می‌دهد. بنابر مراتب، رأی تجدیدنظرخواسته که بدون توجه به جهات قانونی فوق‌الذکر اصدار یافته، نقض می‌شود. توجهاً به پاسخ اداره‌ی ثبت قم به شماره‌ی وارده ۸۲/۹/۱۳-۷۵۸ و اینکه عقد بیع به موجب فروش نامه‌ی مورخ ۱۳۸۱/۷/۱۵ بین طرفین با رعایت مقررات قانونی مذکور در مواد ۱۹۰، ۱۹۱، ۲۱۹ و ۲۲۰ قانون مدنی، واقع گردیده، و نظر به دلایل مذکور در بالا، جهات قانونی فسخ برای خواهان بوجود نیامده، و دلایل ابرازی و استنادی وی کافی برای صدور حکم فسخ به اعتبار مغیوب بودن بایع نمی‌باشد. لذا با صحت معامله و احراز حقانیت خواهان تقابل (خواهان دعوای الزام به تنظیم سند رسمی)، حکم به الزام خوانده به حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره‌ی ۵ و یا یکی از دفاتر دیگر اسناد

رسمی قم، نسبت به شش دانگ یک واحد ساختمان در دو طبقه با پلاک ثبتی شماره‌ی ۱۲ فرعی از ۱۰۵۹۸ اصلی بخش یک قم، و تحویل مبیع در قبال دریافت الباقی ثمن به مبلغ هفتاد و پنج میلیون ریال از محکوم‌له صادر و اعلام می‌نماید.

رئیس شعبه‌ی دهم تشخیص - سید حسین آل یاسین  
علویان، جمشیدمافی، محمد هادی عبدالله پور  
مستشاران: سید هادی اخوت  
عضو معاون: قدرت الله صدوقی فر

## منابع

- ۱- خمینی، آیت الله سیدروح الله، تحریرالوسیله، ج ۱.
- ۲- سلطانیان، صحبت الله، کارگاه آموزش حقوق، ج ۳، نشر میزان، چاپ دوم، ۱۳۹۷.
- ۳- شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۶، انتشارات مجد، چاپ اول، ۱۳۸۲.
- ۴- میرزای قمی، جامع الشتات.
- ۵- کاتوزیان، ناصر، قواعدعمومی قرارداد، ج ۵.
- ۶- \_\_\_\_\_، قانون مدنی درنظم حقوقی کنونی، انتشارات میزان، چاپ هفدهم، ۱۳۸۷.