

استعلام:

وفق ماده 384 قانون مدنی، در فرض کسری مبیع دانگاه باید حسب السهم از ثمن معامله کسر و به استرداد آن حکم بدهد. پرسش این است که هرگاه از زمان انعقاد عقد تا دادخواهی مدتی طولانی سپری شود و ارزش ذاتی ثمن افت کند، با توجه به این که کسری مبیع در حکم بطلان عقد در قسمت کسری است، آیا معیار محاسبه میزان کسری قاعده مستحق للغیر در آمدن و به نرخ روز شدن مبیع است یا آنکه تابع قواعد خاص دیگری است؟ مقصود از ثمن در ماده یادشده ثمن المسمی است یا ثمن المثل؟ چنانچه بطلان جزء مبیع تابع قواعد ضمن درک است، آیا وفق آراء وحدت رویه شماره 733 مورخ 15/7/1393 و 811 مورخ 1/4/1400 هیأت عمومی دیوان عالی کشور باید نرخ روز محاسبه شود؟

پاسخ:

اولاً، چنانچه طرفین در حین معامله به مساحت ملک به عنوان یکی از اوصاف آن توجه داشته و کل مبیع را در مقابل کل ثمن قرار داده باشند و به ازای هر متر مربع از ملک، قیمت مشخصی تعیین نکرده باشند و در واقع بیشتر مکان و موقعیت ملک مد نظر آنان باشد و نه مساحت آن؛ خریدار حقی بر محاسبه نقیصه و دریافت مابه‌ازای آن از ثمن پرداختی ندارد؛ مگر این که طرفین به این امر تراضی کنند؛ همچنین در صورتی که شرط داشتن مساحت معین به طور خاص مورد اراده طرفین قرار نگرفته باشد، مشمول حکم مقرر در مواد 355 و 385 قانون مدنی نیست. ثانیاً، در صورتی که به ازای هر متر مربع از ملک، قیمت مشخص شده باشد، موضوع مشمول حکم مقرر در ماده 384 قانون مدنی است؛ توزیع پذیری ثمن نسبت به هر متر مربع از ملک، اقتضای استناد به این ماده و استرداد حصهای از ثمن به نسبت عرصه موجود را فراهم می‌آورد. ثالثاً، مطابق ماده 365 قانون مدنی بیع فاسد اثری در تملک ندارد؛ لذا هرگاه کسی به عقد فاسد مالی را قبض کند، وفق قاعده علی‌المدلزم به رد آن به مالک واقعی است و تا زمان رد ضامن است. عودت مال و اعاده وضع به حال سابق اقتضای آن را دارد که اقرب به مثل یا قیمت مال مسترد شود. بر این اساس، چنانچه بیع به جهت مستحق‌لغیر در آمدن مبیع و یا به جهتی دیگر مانند نبودن تمام یا جزئی از مبیع در زمان عقد (در فرض سؤال کسری مساحت ملک) باطل باشد، اعاده وضع به حال سابق اقتضای آن را دارد که ثمن و خسارت ناشی از کاهش ارزش آن مسترد شود؛ همچنان که حکم مقرر در تبصره ماده 1082 قانون مدنی (الحاقی 29/4/1376) و ماده 391 قانون با لحاظ آراء وحدت رویه شماره 733 مورخ 15/7/1393 و 811 مورخ 1/4/1400 هیأت عمومی دیوان عالی کشور مؤید این دیدگاه است. رابعاً، چنانچه فرض سؤال مشمول بند ثانیاً پیش‌گفته باشد، از آنجا که معامله نسبت به قسمتی از ملک که دارای کسری مساحت است باطل می‌باشد، در محاسبه ثمن کسری مبیع وفق بند فوق‌الذکر رفتار می‌شود.