

## شروط قراردادی و خسارات دادرسی

سعید کرمی\*

دکتری حقوق خصوصی و مدرس دانشگاه

### چکیده

لزوماً مطالبه خسارت در تادیه برای انجام عملی که در موعد قانونی امکانپذیر نشده است، فاقد مبنای قانونی است.

**واژگان کلیدی:** خسارت قراردادی، شروط، فورس ماژور، هزینه دادرسی، تفسیر قرارداد، علت خارجی

### متن رای

در دادنامه به شماره ۹۳۰۸۷ مورخ ۱۳۹۴/۲/۲۷ صادره از شعبه ۱۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران چنین آمده است:  
«نظر به اینکه در وقوع اصل قرارداد و انعقاد آن اختلافی وجود نداشته و ندارد لیکن علت عدم انتقال به جهت موانع اداری در موعد مقرر اعلام شده است که خارج از حیطه خواندگان بوده و می باشد. علاوه بر آن، شرط مندرج در قسمت توضیحات

---

\* Email: karami.t54@gmail.com

بیع‌نامه با تاکید بر عبارت بعدی تحت عنوان (و در صورتی که کل ۱۶ سهم بنام خریدار انتقال شد هم‌زمان ۵۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ باقیمانده به فروشندگان پرداخت می‌گردد) حکایت از آن دارد که شرط مزبور به عنوان ابزاری برای انتقال کل ملک در نظر گرفته شده و در صورت امکان انجام این عمل، کاهش ثمن معامله مبنا و مفهومی نداشته و لزوماً می‌بایست تمامی ثمن به فروشندگان پرداخت گردد و چنانچه این انتقال به میزان ۱۶ سهم انجام نپذیرد یعنی عدم قابلیت انتقال یک سهم نهایی گردد و ضمانت اجرای آن کاهش ۳۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ثمن معامله خواهد بود که با توجه به فراهم شدن انتقال حتی خارج از موعده قانونی تکلیف به پرداخت ثمن به نحو کامل منتفی نخواهد بود و بر همین اساس در بند ۵-۶ قرارداد برای عدم ایفای تعهد از جمله مدت ضمانت اجرای خسارت قراردادی به ماخذ روزانه در نظر گرفته شده است. بنابراین، با توجه به اینکه طرفین در مقام تفسیر از شرط مندرج در عقد مواجه با تحلیل و تعبیر متفاوت گردیده‌اند خواسته خواهان اصلی دایر بر کاهش ثمن و جاهتی نداشته و لزوماً مطالبه خسارت تاخیر در تادیه برای انجام عملی که در موعده قانونی امکان‌پذیر نشده است فاقد مبنای قانونی است. بر این مبنا، بالحاظ مواد ۲۹۰، ۱۰، ۲۲۳، ۲۳۱، ۲۳۷ قانون مدنی و مواد ۱۲۵۷، ۱۲۵۸، ۱۲۸۴، ۱۲۸۶، ۱۳۲۱ و ۱۳۲۴ قانون مدنی و مواد ۱۹۷ و ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی حکم بر الزام خوانندگان دعوای اصلی به حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال رسمی ۱۶ سهم پلاک ثبتی مورد ترافع و تحویل و تسلیم آن در حق خواهان اصلی و همچنین، محکومیت خواننده دعوی تقابل به پرداخت ۵۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال تنمه ثمن معامله با پرداخت مبلغ ۱۵۴/۹۰۱/۱۰ ریال هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل از ناحیه خواهان دعوی اصلی در حق خواهان دعوی تقابل و همچنین پرداخت مبلغ ۱/۷۷۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل از ناحیه

خواننده دعوی تقابل در حق خواهان دعوی تقابل با لحاظ مواد ۵۰۳-۵۱۵-۵۱۹-  
قانون آیین دادرسی مدنی صادر می‌گردد».

## شرح موضوع

برابر بیع نامه مورخ ۱۳۹۲/۷/۲۵ بین شرکت الف و اشخاص حقیقی، ۱۵ سهم از ۱۶ سهم پلاک ثبتی ۴۲ فرعی از ۱۹ ... اصلی توسط شرکت الف به مبلغ نه و نیم میلیارد تومان خریداری می‌شود. با امضای قرارداد شرکت الف مبلغ شش میلیارد تومان را می‌پردازد و طرف قرارداد متعهد می‌شود یک سهم باقی مانده که متعلق به شخص دیگر می‌باشد را تا تاریخ ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ خریداری نموده و کلاً ۱۶ سهم را بطور یکجا به شرکت الف منتقل نماید. در قسمت توضیحات بیع نامه درج می‌شود در صورتی که تا تاریخ مزبور ۱۶ سهم منتقل نشود شرکت الف می‌تواند مبلغ سه و نیم میلیارد تومان باقی مانده را پرداخته و در ضمن، ۱۵ سهم به شرکت منتقل شود. وکلای شرکت الف دعوی با خواسته الزام به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع به میزان ۱۵ سهم را طرح نموده و با استناد به اینکه خوانندگان نتوانسته‌اند تا تاریخ مزبور کل ۱۶ سهم را منتقل کنند عدم پرداخت سه و نیم میلیارد تومان را برابر شرط مندرج در قرارداد از دادگاه درخواست نمودند. در اثنای طرح دعوی مزبور و بعد از گذشت زمان مقرر، خوانندگان با ارسال اظهارنامه به شرکت الف اعلام نموده‌اند که یک سهم را نیز خریداری کرده‌اند و آماده‌اند که ۱۶ سهم را منتقل کنند. متعاقب این اظهار نامه خواهان در جلسه اول دادگاه خواسته را به ۱۶ سهم افزایش داده است. خوانندگان نیز دعوی تقابل مبنی بر الزام خواهان اصلی به پرداخت تنه قرارداد به مبلغ ۵/۵ نیم میلیارد تومان و خسارات دادرسی و حق الوکاله را از دادگاه داشته و دلیل عدم خریداری یک سهم را صدور بخش‌نامه ثبتی به تاریخ ۱۳۹۲/۷/۱۵ مبنی بر الکترونیکی شدن کلیه اقدامات ثبتی دانسته‌اند و بخش‌نامه را به عنوان فورس ماژور تلقی کرده‌اند. در

یک جمع بندی می توان چنین اظهار نمود کلیت دعوی مربوط به اختلاف طرفین در تفسیر شرط مندرج در قسمت توضیحات مبیعه نامه می باشد و آن شرط چنین نگاشته شده است: «ضمناً مورد معامله ۱۵ سهم مشاع از ۱۶ سهم مشاع از شش دانگ است و یک سهم باقیمانده مبلغ ۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ارزش گذاری گردیده است و فروشنده متعهد گردیده تا تاریخ محضر ۲۵ دیماه ۱۳۹۲ یک سهم باقیمانده را از طریق دادگاه خریداری و در روز محضر کل ۱۶ سهم را به نام خریدار انتقال نماید و در صورتی که فروشنده بنا به هر دلیلی نتواند در روز محضر ۲۵ دیماه ۱۳۹۲، ۱۶ سهم را به نام خریدار انتقال نماید الباقی ثمن معامله ۳۵ میلیارد ریال به فروشنده پرداخت نخواهد شد و خریدار می تواند بدون مراجعه به مراجع قضایی ۱۵ سهم را به نام خود نماید». در نهایت، رای دادگاه به شرح یاد شده در ابتدای این نوشتار صادر شد.

### مسائل شکلی

دادگاه در انعکاس جریان اختلاف و دعوا محل نزاع را به طور دقیق شناسایی نموده است. استنادات دادگاه به مواد ۲۲۳ و ۲۳۱ و ۲۳۷ قانون مدنی ارتباطی با موضوع دعوا ندارند؛ چراکه اساساً هیچ یک از اطراف دعوا در خصوص صحت دعوا نزاعی ندارند تا دادگاه بدان استناد نماید. در خصوص سایر مواد مورد استناد دادگاه نظیر ۱۲۵۸ و ۱۲۵۷ و ۱۲۸۴ و ۱۲۸۶ نیز همین جریان حاکم است. به طور مثال ماده ۱۳۲۴ در خصوص شهادت شهود است که اساساً ارتباطی با موضوع دعوا ندارد. در رأی صادره اشتباهات تاییبی متعددی وجود دارد. آنچه که در جریان دعوا دادگاه کمتر بدان توجه نموده نزاع بر سر نحوه تفسیر طرفین از شروط قراردادی است نه صرف فورس ماژور. دادگاه بدون توجه کافی به مفاد صریح قرارداد شروط قراردادی را به تحکیم روابط حقوقی تفسیر نموده است و این تفسیر فراتر از اراده طرفین و فراتر از متن قرار داد است.

## مسائل ماهوی

استدلال دادگاه محترم در قبول دعوی خواهان تقابل از جهت استحقاق وی به دریافت کامل ثمن از جمله مبلغ ۳۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال با موازین قانونی و مندرجات اسناد ابرازی و حتی وضعیت و موقعیت شغلی خواهان‌های تقابل مغایرت آشکار دارد. زیرا:

### ۱- خسارات قراردادی

ماهیت شرط مزبور در قرارداد آنچنان که در پاراگراف سوم بخش توضیحات قرارداد آمده، خسارت قراردادی است که به عنوان ضمانت اجرای تخلف فروشنده از انجام تعهد خویش در موعد مقرر تعیین و برقرار شده است. لازم نیست طرفین به زبان حقوقی تمام شروط خود را با عناوین و اصطلاحات حقوقی به کار گیرند تا از آثار آن برخوردار گردند. همین اندازه که الفاظ مورد استفاده طرفین در قرارداد، دلالت عرفی داشته و معنای خود را برساند، کفایت می‌کند. در این موارد تنها راه باقی‌مانده توصیف قضایی و حقوقی، واژگان و عبارات اعلامی متعاملین و مطابقت آن با قواعد حقوقی و مستندات قانونی است. ماده ۲۲۴ قانون مدنی نیز در همین خصوص مقرر می‌دارد که: «الفاظ عقود محمول است بر معانی عرفیه». به تشخیص دادگاه محترم نیز آنچنان که از بخش اسباب توجیهی و استدلالی رأی بر می‌آید، ماهیت شرط یاد شده، خسارت قراردادی بوده ولی معلوم نیست چرا در امکان مطالبه خسارت قراردادی مزبور، قاعده حقوقی و قصد طرفین نادیده گرفته شده است.

استدلال دادگاه محترم در تفسیر بند ۶-۵ قرارداد نیز با نصّ و عبارت صریح مقرر در آن مغایرت آشکار دارد؛ چون نه تنها در بند استنادی به نفع خریدار، هیچ‌گونه خسارتی در نظر گرفته نشده بلکه در عبارت صریح مقرر در بخش پایانی بند ۶-۵ نیز قید شده که خسارت مزبور علاوه بر انجام تعهد اصلی بوده و با آن قابل جمع است. به عبارت دیگر، خریدار می‌تواند علاوه بر الزام طرف به انجام و ایفای اصل تعهد، خسارات قانونی و

قراردادی را نیز مطالبه کند. این مطلب به طور صریح در ماده ۳۷۴ ق.آ.د.م منعکس و از موجبات نقض رأی شمرده شده است.

## ۲ - جایگاه حقوقی فورس ماژور

از دیگر جهات استدلالی مقرر در رأی صادره، توجیه تخلف خواننده (فروشنده) در ایفاء تعهد به جهت موانع اداری است که آن هم خارج از حیطه‌ی اقتدار خواهان‌ها تشخیص شده است. مطابق قاعده معروف تبعیت عقد از قصد هیچ شخصی را نمی‌توان به بیش از آنچه به هنگام تشکیل عقد پیش بینی و اراده کرده خود را ملزم سازد، ملزم و موظف دانست. به عبارت دیگر، فورس ماژور زمانی مانع محسوب می‌شود که متعهد قادر به رفع آن نباشد و وجود مانع موقتی نباشد.<sup>۱</sup> مرحوم دکتر کاتوزیان نیز در این خصوص بیان نموده‌اند که در فرضی که تقصیر متعهد اثری در ایجاد مانع ندارد و تأخیر او به سبب آفت خارجی است، علت خارجی خواهد بود، در غیر این فرض، مربوط به متعهد دانسته می‌شود.<sup>۲</sup> از این رو این استدلال دادگاه نیز نه با قانون سازگار است و نه با وضعیت خواننده مطابقت دارد و نه حتی با مهلتی که در اجرای تعهد در اختیار داشته است. اصولاً حادثه‌ای قوه قاهره به شمار آمده و متعهد را از مسئولیت معاف می‌دارد که اولاً غیرقابل پیش‌بینی و ثانیاً غیر قابل دفع و ثالثاً خارجی باشد. اگر حادثه‌ای هنگام قرارداد نوعاً و عرفاً قابل پیش‌بینی باشد و متعهد نتواند تعهد خویش را اجرا کند از مسئولیت و جبران خسارت معاف نخواهد بود اگرچه در نتیجه بی‌مبالاتی و یا کمی معلومات آن حادثه را پیش‌بینی نکرده باشد.<sup>۳</sup> بنابراین، تعذر ایفاء تعهد به عذر خروج آن از حیطه‌ی اختیار متعهد و استناد به

---

۱. شهیدی، مهدی، آثار قراردادها و تعهدات، ص ۶۶، شماره ۴۴ و ۴۵.

۲. کاتوزیان ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج ۴، ش ۷۸۹.

۳. صفایی، سید حسین، قواعد عمومی قراردادها، ص ۲۱۶.

فورس ماژور و وقایع غیر منتظره، امری خلاف قاعده و استثنایی است که نیاز به اثبات از ناحیه متعهد دارد (ماده ۲۲۷ قانون مدنی). در وضعیتی که برخی از فروشندگان (مانند آقای م. ص. چنان که از آدرس مذکور در مبیعه نامه پیداست) به شغل دلالی در معاملات ملکی اشتغال دارند و همچنین برای اجرای تعهد در موعد مقرر (۹۲/۱۰/۲۵)، بیش از چهار ماه فرصت داشتند، نمی‌توان تخلف از انجام تعهد در مهلت مقرر را فورس ماژور دانست، در واقع، حادثه موضوع ماده ۲۲۹ قانون مدنی هنگامی در معافیت متعهد از پرداخت خسارت مؤثر می‌افتد که او ثابت کند چنین حادثه‌ای برای وی قابل پیش‌بینی نبوده یا امکان پیش‌بینی آن را نداشته باشد. بنابراین، چنانچه رویداد و واقعه موضوع حادثه در محدوده آگاهی و پیش‌بینی متعهد باشد یا او به جهت موقعیت شغلی و اجتماعی خود می‌توانست آن را پیش‌بینی کند و یا می‌بایست بتواند تحت پیش‌بینی او درآمد، دیگر حادثه محسوب نمی‌شود تا در صورت اثبات و عدم اقتدار در دفع آن، از پرداخت خسارت معاف گردد. در وضعیت حاضر، حتی افراد عادی و غیر متخصص نیز کاملاً از تشریفات اداری و موانع آن به خوبی و به حد کفایت آگاهی دارند چه رسد به فروشندگان یاد شده که در میان آنان حتی افراد متخصصی دیده می‌شود که به شغل دلالی در معاملات املاک و آپارتمان اشتغال دارند.

همچنین، عبارت: «**بنا بر هر دلیلی**» به طور عام و مطلق بیان شده اعم از اینکه تأخیر مستند به فعل یا عمل فروشنده باشد یا نباشد. عبارت «فروشنده متعهد گردید تا تاریخ محضر ۲۵ دی ماه ۹۲ یک سهم باقیمانده را از طریق دادگاه خریداری و...» نشان از اطلاع طرفین از اینکه اقدام فروشنده می‌بایست از طریق دادگاه و با سیر مراحل اداری خاص خود انجام پذیرد، دارد. بنابراین نه تنها شرط غیر مقدور نیست بلکه در آن، غرض عقلایی نهفته است. لذا توسل به مواردی که خواندگان و وکلای محترم آنان جهت فرار از اصل لزوم عمل به شرط دارند، نمی‌تواند مسموع باشد.

### ۳- ماهیت هزینه دادرسی و خسارات وارده

آخرین مورد و جهت مورد بحث، محکومیت شرکت الف به پرداخت مبلغ ۱/۷۷۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل از ناحیه خواننده دعوی تقابل (شرکت الف) در حق خواهان تقابل است. این بخش از رأی نیز کاملاً با نصّ قانون مغایرت دارد، زیرا اولاً، حقانیت شرکت الف در موضوع دعوی مطروحه به اثبات رسیده و دادگاه نیز در منطوق حکم خود بر ذی‌حقی شرکت وفق خواسته و موضوع دعوا حکم داده، ثانیاً در پاراگراف دوم ماده ۵۱۵ قانون آیین دادرسی مدنی به صراحت قید شده که خواننده زمانی می‌تواند خسارت دادرسی خود را مطالبه کند که خسارت مزبور عمداً از طرف خواهان آن هم با علم به غیر محق بودن در دادرسی به او وارد شده باشد. در پرونده حاضر شرکت نه تنها عمدی در ورود خسارت به خواننده نداشته و در مقام مطالبه حقوق قانونی خود بوده، بلکه حقانیت خود را نیز در موضوع دعوا به اثبات رسانده و موفق به تحصیل حکم در ماهیت دعوی خود راجع به تحویل مبیع و تنظیم سند شده است. حال چگونه می‌توان در وضعیتی که هیچ‌یک از دو شرط قانونی مقرر در ماده ۵۱۵ ق.آ.د.م تحقق نیافته (البته اجتماع هر دو شرط لازم است) بلکه عکس آن رخ داده، چنین خواهانی را محکوم به پرداخت خسارت خواننده اصلی نمود. تحمل چنین هزینه‌هایی از سوی خواننده اصلی، مشمول قاعده اقدام است؛ زیرا خواننده اصلی نیازی به اقامه دعوی متقابل و صرف مبالغی برای هزینه دادرسی و سایر متفرعات نداشت؛ حتی بدون مطالبه ثمن در قالب اقامه دعوا نیز اصولاً دادگاه‌ها اجرای حکم به تنظیم سند رسمی انتقال را موکول به پرداخت باقیمانده ثمن می‌نمایند.



