Claim for Deficiency in Area

(A Critical Analysis of Supreme Court Judgment No. 9409970909100561, dated 17 February 2016, rendered by Branch Three of the Supreme Court of Iran)

Batool Yaghoubnia Voshmah Seraie: Bachelor degree in Law, University of Imam Khomeini, Qazvin, Iran. Attorney at Law. **email:** byv.lawyer@gmail.com

Articles 384 and 385 of the Iranian Civil Code address, respectively, the two situations in which the subject matter of a sale is divisible and indivisible. Although Article 485 expressly refers to a house, it appears that, pursuant to Article 10 of the Apartment Ownership Act, the legal treatment of an apartment differs from that of a house. The basis for this distinction, in addition to the aforementioned provision, lies in the customary practice governing apartment transactions, under which the floor area is ordinarily set against the purchase price. This is particularly significant where the sale is concluded before the exact floor area has been determined on the basis of the condominium subdivision plan (soorat-majles-e tafkiki) and the official cadastral plans, and a discrepancy in area is subsequently discovered upon delivery of the property and execution of the official deed.

In such circumstances, a party who has paid a higher price but received a smaller area, or who has sold a larger area than that ultimately delivered, should be entitled to claim the difference without having a right of rescission under Article 355 of the Civil Code. Given the existing ambiguity in the legislation, the most appropriate approach is to expressly provide for the consequences of any discrepancy in area in the sale agreement. In the case under consideration, since the contract stipulated that any increase or decrease in the area would be subject to calculation and adjustment, the Supreme Court upheld the judgment of the Urmia General Civil Court ordering payment of the value corresponding to the deficiency in area.

Keywords: deficiency in area; right of rescission; apartment

دو فصلنامه علمی ـ تخصصی
نوع مقاله: پژوهشی

مجله آیین دادرسی مدنی تطبیقی
https://www.compcp.ir/

دعوا برای کسر مساحت

(نقد و بررسی دادنامهٔ شماره ۹۴۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۵۶۱ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۷ شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور)

نوشتهٔ
بتول یعقوب نیا وُشمَه سِرائی*

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۷/۰۹
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۷/۱۲

چکیده

مواد ۳۸۴ و ۳۵۵ قانون مدنی حسب مورد به دو فرض قابل تجزیه بودن مبیع و غیرقابل تجزیه بودن آن اشـاره کرده‌اند. با وجود این که مادهٔ ۴۸۵ به «خانه» تصریح دارد، به نظر می‌رسـد برابر مادهٔ ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها، حکم آپارتمان متفاوت از خانه باشد. مبنای این تفاوت افزون بر این ماده، عرف معاملات آپارتمان است که در آن متراژ در مقابل اجزای ثمن قرار می‌گیرد و به ویژه در زمانی که در هنگام بیع هنوز متراژ برابر صورت مجلس تفکیکی و نقشـه‌های ثبتی دقیقاً مشـخص نشـده اسـت، معامله انجام شده و در هنگام تسلیم و تنظیم سند رسمی تفاوت متراژ کشف شده است. در این صورت، کسـی که پول بیشـتری داده و متراژ کمتری گرفته یا متراژ بیشـتری فروخته حق دارد بدون این که برابر مادهٔ ۳۵۵ حق فسخی داشته باشد، برای آن ادعا کند. بهترین راه با وجود ابهام در قوانین، پیش بینی در بیع‌نامه است. در پروندهٔ حاضر چون در قرارداد گفته شده است که کم و زیاد بودن متراژ محاسبه می‌شود، دیوان عالی کشور رای دادگاه عمومی حقوقی ارومیه را که به پرداخت بهای کسر مساحت رای داده، استوار کرده است.

کلیدواژه: کسر مساحت؛ حق فسخ؛ آپارتمان

* کارشناس حقوق از دانشگاه بین المللی امام خمینی، قزوین، ایران. وکیل دادگستری.
byv.lawyer@gmail.com

مقدمه

قانون مدنی دربارهٔ کسر مساحت مبیع در مادهٔ ۳۵۵ چنین آورده است: «اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شده باشد و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است بایع می‌تواند آنرا فسخ کند مگر اینکه در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی نمایند». این ماده دربارهٔ فروش به مساحت معین است بدین معنا که اگر مساحت هنوز معین نشده باشد و فروش بر پایهٔ نسبت میان ثمن و مبیع بر اساس متراژ باشد، برای نمونه اگر بنویسند ملک ۸۰ متری از قرار هر متر فلان مبلغ، این ماده حاکم بر آن نخواهد بود. در مادهٔ ۳۸۴ نیز به فرض دیگری اشاره کرده است که خانه تجزیه پذیر نیست و اگر هم چنین باشد، بی ضرر نیست: «اگر مبیع از قبیل خانه یا فرش باشد که تجزیه آن بدون ضرر ممکن نمی‌شود و به شرط بودن مقدار معین فروخته شده ولی، در حین تسلیم کمتر یا بیشتر درآید در صورت اولی مشتری و در صورت دوم بایع حق فسخ خواهد داشت».

به بیان دیگر، مادهٔ ۳۵۵ به ملک به شرط داشتن مساحت معین نظر دارد که دو طرف بر مساحت معینی توافق دارند و آن مساحت را وصف مبیع در مقابل ثمن قرار می‌دهند بدون این که جزء جزء ثمن در قبال جزء جزء ملک باشد مانند مثال بالا و در مادهٔ ۳۸۴ شرط مساحت معین شده ولی، تجزیهٔ مبیع (خانه و فرش) بدون ضرر ممکن نیست.

بر این اساس، می‌توان گفت اگر آپارتمانی فروخته شود که هر متر آن در مقابل بخشی از ثمن است و مجموع متراژ آن مجموع ثمن است، حال اگر کم یا بیشتر درآید از شمول دو مادهٔ بالا بیرون است و کسی که ملک کمتری نسبت به ثمن گرفته یا کسی که ملک بیشتری نست به ثمن داده حق دارد استرداد ثمن یا قیمت آن را بخواهد.

با وجود این، در پروندهٔ حاضر، طرفین در قرارداد خود وفق قسمت آخر ماده ۳۵۵ قانون مدنی عمل نموده بودند که گفته است: «مگر اینکه در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی نمایند» از این رو، هیچکدام از مباحث بالا در رای و گزارش رای مطرح نشده است.

۱. گزارش پرونده و رای شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور

خواهان‌ها دعوایی به خواستهٔ درخواست رسیدگی و صدور حکم به الزام خوانده به پرداخت کسری متراژ آپارتمان طرح نموده‌اند و توضیح داده‌اند که برابر مبایعه‌نامه، آپارتمان ۱۷۵ متری از خوانده خریداری نموده‌اند که ثمن آن کاملا پرداخت شده و سند نیز تنظیم شده است ولی، به هنگام تنظیم سند معلوم گردیده است آپارتمان ۱۸ متر کسر

مســاحت دارد. همچنین تاکید نمودند که در قرارداد آمده اســت که «در صورت کم بودن یا اضافه بودن متراژ آپارتمان محاسبه خواهد شد».

خوانده پاســخ داده است که به طور کلی آپارتمان را فروخته است نه متراژی و در این صورت خریدار حق فسخ دارد نه مطالبهٔ کسر مساحت و افزون بر این آپارتمان با مشاعات ۱۷۵ متر است و تقاضای صدور حکم به بی‌حقی خواهان را نموده است. خواهان‌ها پاسخ داده‌اند که در قرارداد تصریح شــده اســت که آپارتمان ۱۷۵ متر مفید است. از سوی دیگر، مقصود از دعوای پرداخت کســر مســاحت، استرداد ثمن نیســت که پرداخت بهای کسری مساحت است. دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ارومیه موضوع را برای تعیین دقیق میزان کســر مساحت و بهای آن به کارشناس رسمی دادگســتری واگذار کرده است. با دریافت و ابلاغ نظریه کارشناســی و ســپری شدن مواعد، دادگاه ختم دادرسی را اعلام نموده حکم به پرداخت بهای کســری مساحت برابر نظریه کارشــناس با این استدلال که در قرارداد آمده است که در این صورت محاسبه خواهد شد، صادر کرده است.

از این حکم پس از انقضای مهلت تجدیدنظرخواهی، فرجام خواسته شده و پرونده به شعبهٔ ۳ دیوان عالی کشور آمده و این شعبه چنین رای داده است:

«با توجه به توافق به عمل آمده میان طرفین در ذیل قرارداد عادی شماره ۳۸۴۱۳ مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۲ و مندرجات سند رسمی مالکیت شمارهٔ ۶۳۳. ۴۴ الف ۹۱ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ و نظریهٔ کارشناس بر اصل استدلال و استنباط دادگاه بدوی از قضیهٔ مطروحه اشکال مترتب نبست و رای صادره منطبق با قوانین موضوعه است و اعتراضات وکیل فرجام‌خواهان موثر در مقام نیســت، ضمن رد آن مســتنداً به مواد ۳۷۰ و ۳۹۶ قانون آیین دادرسی مدنی دادنامهٔ صادره نتیجتاً ابرام می‌شود».

رئیس شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور — مستشار
حسن غفارپور — رسول شاملو

۲. نقد و بررسی رای شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور

۲-۱- بــه تعبیر اســتاد محتــرم آقای دکتــر کاتوزیان مــادهٔ ۳۵۵ قانون مدنــی دربارهٔ مبیع تجزیه‌ناپذیر خیار تخلف از وصفی برای دو طرف عقد پیش بینی کرده است[1] که هر یک در فرض خود می‌توانند آن را اعمال کنند: «اگر ملکی به شــرط داشتن مساحت معین فروخته شــده باشد و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است مشتری حق فسخ معامله را خواهد

۱. کاتوزیــان، ناصــر، حقوق مدنی، عقود معین، معاملات معوض - عقود تملیکی - بیع - معاوضه - اجاره - قرض، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۸، چاپ ۷، ص. ۱۲۱-۱۲۲، ش. ۸۴.

داشـــت و اگر معلوم شـــود که بیشتر است بایع می‌تواند آنرا فســـخ کند مگر اینکه در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی نمایند».

همان طور که گفته شـــد، این ماده دربارهٔ فروش چیزی به شـــرط داشتن مساحت معین اســـت که ثمن به طور کلی در مقابل آن ثمن معین قرار می‌گیرد پس اگر مساحت مبیع هنوز معین نشده باشد و فروش بر پایهٔ نسبت میان ثمن و مبیع بر اساس متراژ باشد، برای نمونه اگـــر بنویســـند ملک ۸۰ متری از قرار هر متر ۱۰۰ میلیون تومـــان، این ماده حاکم بر قرارداد نخواهد بود. در مقابل، گفته‌اند که مادهٔ ۳۸۴ قانون مدنی نیز دربارهٔ مبیع تجزیه‌ناپذیر است[1]: «هر گاه در حال معامله مبیع از حیث مقدار معین بوده و در وقت تســـلیم کمتر از آن مقدار درآید مشـــتری حق دارد که بیع را فســـخ کند یا قیمت موجود را با تأدیه حِصه‌ای از ثمن به نســـبت موجود قبول نماید و اگر مبیع زیاده از مقدار معین باشـــد زیاده مال بایع است». در این صورت، نوع خیار، خیار تبعض صفقه است[2].

۲-۲- با وجود این که رابطهٔ میان مواد ۳۵۵ و ۳۸۴ به همت دکترین حقوقی و منابع حقوق ایران تا حدی شناخته شده است، حکم ماده ۳۸۵ آن قانون تا اندازه‌ای بر اجمال قضیه در فرضی که مبیع آپارتمان است و از قرار هر متر در مقابل ثمنی فروخته شده افزوده است چرا که در مادهٔ ۳۸۵ به واژهٔ «خانه» اشاره شده است و تصور بر این است که خانه همان آپارتمان اســـت: «اگر مبیع از قبیل خانه یا فرش باشـــد که تجزیه آن بدون ضرر ممکن نمی‌شود و به شـــرط بودن مقدار معین فروخته شـــده ولی، در حین تسلیم کمتر یا بیشتر درآید در صورت اولی مشتری و در صورت دوم بایع حق فسخ خواهد داشت».

بر اســـاس این ماده، چنین تصور می‌شـــود که اگر مبیع خانه باشـــد که به شرط مساحت معین فروخته شده و حال کمتر یا بیشتر درآمده است، دیگر اجرای حکم مادهٔ ۳۸۴ به کلی منتفی اســـت. به نظر می‌رســـد خانه متفاوت از آپارتمان باشـــد چرا که برابر مادهٔ ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب سال ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی «هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهیم می‌گردد . . . ». در آپارتمان به خلاف خانـــه، ثمن در مقابل متراژ مبیع قرار می‌گیرد کـــه در پرداخت و قیمت و ثمن و مالکیت در عرصه و زمین متفاوت از بیع خانه و فرش است که بدون ضرر تقسیم و تجزیه نمی‌شود.

---

۱. همان، ص. ۱۲۲-۱۲۴، ش. ۸۵.

۲. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، تهران، شـــرکت ســـهامی انتشار، ۱۳۸۰، چاپ ۳، ص. ۲۱۰-۲۱۱، ش. ۵۸۲.

بر این اســاس، چون ثمن بدون هر گونه ضــرر در آپارتمان در مقابل متراژ مبیع تجزیه می‌شــود، و مبیع بدون متراژ به فروش نمی‌رســد، اگر مبیع آپارتمان باشد موضوع مشمول حکم ماده ۳۸۴ قانون مدنی است.

۲-۳- در پروندهٔ دیگری هیئت عمومی شــعب حقوقی دیوان عالی کشــور نظر شعبهٔ سوم دیوان عالی کشــور را کــه در فرجام‌خواهی دوم از رای شــعبهٔ اول دادگاه عمومی حقوقی عباس‌آباد صادر شده بود، برابر رای شماره ۹ مورخ ۱۳۹۸/۵/۱ صحیح دانسته و رای دادگاه را نقض کرده اســت: «فرجام‌خواهی وکیل خواهان ســیمین . . . . نســبت به دادنامهٔ شمارهٔ ۹۷۰۹۹۷۱۹۵۳۰۰۸۱۹ - ۱۳۹۷/۷/۱۴ شــعبهٔ اول دادگاه عمومی حقوقی عباس آباد اســتان مازندران که به موجب آن به پرداخت مابه‌التفاوت قیمت کســری زمین موضوع مبایعه نامه عادی شــماره ۱۲۷۸ تاریخ ۱۳۹۳/۵/۱۹واقع در سلمان-شهر و هزینه‌های قانونی مربوط به دادرسی محکوم شده، وارد است زیرا: ۱- مورد معامله مجموعهٔ یک باب ویلا با ثمن معین در مقابل کل مبیع با اجزاء و ملحقات آن است؛ لذا ثمن قابل تجزیه نیست؛ کارشناس هم آن را ویلا ارزیابی و گزارش کرده است. ۲- کمیت وصف مبیع نبوده و بر اساس متری فروش نرفته اســت. ذکر مســاحت تقریبی عرصه و اعیان چون سایر اجزاء و ملحقات مبیع است. ۳- قید وصف «تقریبی» یا اضافه کلمهٔ «حدود» به مســاحت عرصه در قرارداد و اقرارنامهٔ رســمی و وکالتنامهٔ رسمی نشــان از اطلاع طرفین از جمله خریدار از متغیر بودن و تقریبی بودن مساحت عرصه بوده است. به علاوه، چون مورد معامله با وضعیت موجود و محصور و معین، معلوم عندالطرفین بوده لذا از شمول مادهٔ ۳۸۴ قانون مدنی خروج موضوعی داردو بر این اســاس، دادنامهٔ فرجام‌خواسته به نظر اکثریت قریب به اتفاق اعضای هیئت عمومی شــعب حقوقی دیوان عالی کشــور به علت مغایرت با محتویات پرونده و قوانین موضوعه نقض و پرونده در اجرای ماده ۴۰۸ قانون آیین دادرســی مدنی به شــعبهٔ دیگر دادگاه صادر کنندهٔ آن ارجاع می‌شود تا طبق استدلال هیئت عمومی حکم مقتضی صادر نماید»[1].

بر اســاس این رای، باید گفت که می‌توان خانه‌ای را یافت که مشــمول مادهٔ ۴۸۴ قانون مدنی نیســت و آن خانه‌ای اســت که اگر ملک ویلا باشــد؛ و اگر مســاحت معین نباشد و تقریبی باشــد؛ و اگر وضعیت موجود معامله شده باشد؛ واگر ملک به صورت وضع موجود و محصور معامله شود؛ دعوا مشمول ماده ۳۸۴ نیست. از این رای می‌توان فهمید که ممکن اســت ملکی خانه‌ای باشد که مشــمول مادهٔ ۳۸۴ قانون مدنی است و از شمول مادهٔ ۳۸۵ و

۱. مذاکرات آراء هیات عمومی دیوان عالی کشور سال ۱۳۹۸، بخش اول، تهران، مرکز مطبوعات و انتشارات قوهٔ قضاییه، ۱۴۰۰، ص. ۳۳۵-۳۵۶.

۳۵۵ آن قانون بیرون است. به نظر می‌رسد آپارتمان دقیقا چنین خانه‌ای است که از شمول مادۀ ۳۸۵ بیرون است و مشمول مادۀ ۳۸۴ است.

۲-۴- در پروندۀ حاضر آنچه اهمیت دارد این است که شعبۀ دیوان به استناد توافق طرفین در قرارداد که گفته است کم و زیاد بودن محاسبه می‌شود، به کلی موضوع را از احکام مواد ۳۵۵، ۳۸۴ و ۳۸۵ بیرون کرده است و به هیچ یک از این مباحث نپرداخته است. این امر نشان می‌دهد که با توجه به ابهام قوانین، بهترین راه در بیع آپارتمان، پیش بینی چنین شروط هرچند مبهمی در قرارداد است.

۲-۵- ابهام شرط در این قرارداد از این جهت است که گفته است محاسبه می‌شود و مقصود از این واژۀ محاسبه روشن نیست که آیا مقصود استرداد ثمن اضافه است؟ یا پرداخت بهای روز کسر مساحت است؟ یا ثمن به همراه خسارت تاخیر تادیه دین است؟ یا ثمن به نرخ روز است؟

رای دیوان که در تایید پرداخت بهای روز کسر مساحت است نشان می‌دهد که شعبۀ سوم دیوان با ابرام رای دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ارومیه، محاسبه کردن را به معنای پرداخت بهای روز در نظر گرفته است و این آوردۀ دیگر رای دیوان عالی کشور در این پرونده است.

نتیجه

بهترین کار در وضعیت کنونی که قوانین ابهام دارند این است که طرفین معاملۀ ساختمانی همچون آپارتمان که قیمت در مقابل مساحت است، برای فرض کسر مساحت و اضافۀ آن توافق کنند. هر چند توافق مبهم باشد، رای شعبۀ سوم دیوان عالی کشور نشان می‌دهد که می‌توان بهای کسر مساحت را از فروشنده دریافت کرد.

به نظر می‌رسد در هر حال آپارتمان از شمول مواد ۳۵۵ و به ویژه ۳۸۵ که مورد اخیر به خانه در کنار فرش اشاره کرده است، برابر ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها و عرف معاملات این گونه ساختمان‌ها بیرون است و مشمول مادۀ ۳۸۴ است.

منابع

۱. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین، معاملات معوض - عقود تملیکی - بیع - معاوضه - اجاره - قرض، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۸، چاپ ۷.
۲. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۰، چاپ ۳.
۳. مذاکرات آراء هیات عمومی دیوان عالی کشور سال ۱۳۹۸، بخش اول، تهران، مرکز مطبوعات و انتشارات قوۀ قضاییه، ۱۴۰۰.