



پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد: جواد شیردل پهلوانلو، ۱۳۹۷

مسئولیت‌های فروشنده در باره خسارات ناشی از جهل مشتری به طرز استعمال مبیع

با تسلیم مبیع به خریدار، ضمان معاوضی یا ریسک ناشی از تلف یا خسارت وارد بر آن از عهده فروشنده به عهده او انتقال می‌یابد ولی قبل از تسلیم، با وجود انتقال مالکیت، این ضمان بر عهده فروشنده باقی است. در توجیه این قاعده که مشهور به «تلف مبیع قبل از قبض» می‌باشد، نظریه‌های گوناگونی مطرح شده است که از لحاظ عملی آثار متفاوتی را در پی دارد. امروزه به‌واسطه خریدوفروش املاک با سند عادی، بسیار اتفاق می‌افتد خواسته یا ناخواسته، ملک غیر فروخته می‌شود و با رد معامله توسط مالک، طرفین با یک معامله باطل مواجه می‌شوند. در این فرض، براساس ماده 391 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. به طور مسلم در تمام سیستم‌های حقوقی، با تسلیم مورد معامله به خریدار، ضمان معاوضی و ریسک ناشی از تلف آن از عهده فروشنده به عهده او انتقال می‌یابد و از این پس همانطور که مال در تحت حاکمیت و سلطه خریدار بوده و او هر گونه که بخواهد می‌تواند تصرف مادی یا حقوقی نموده و از منافع آن بهره‌مند شود. تلف یا هر گونه خسارت وارد بر مال نیز بر عهده او خواهد بود. زیرا پس از تسلیم مبیع به خریدار، مفاد عقد بیع به نحو کامل به اجرا درآمده و حوادث بعدی به فروشنده مربوط نیست. و در نتیجه خریدار باید ثمن را در صورتی که نپرداخته است بپردازد.

کلیدواژه‌ها: مسئولیت فروشنده، خسارت، جهل مشتری، استعمال مبیع

شماره‌ی پایان‌نامه: ۱۲۷۲۰۸۰۷۹۶۲۰۳۵

تاریخ دفاع: ۱۳۹۷/۱۱/۱۰

رشته‌ی تحصیلی: حقوق خصوصی

دانشکده: علوم انسانی

استاد راهنما: غلامرضا یزدانی

M.A. Thesis:

Seller's responsibility for damages caused by customer uncertainty is commonly used

The seller will be liable to the buyer if he submits to the buyer a compulsory warranty or the risk of loss or damage to the seller, but the seller will remain liable to the seller prior to submission, despite the transfer of ownership. In justifying this rule, which is known as the



"premature death", various theories have been proposed that have practically different effects in practical terms. Today, with the purchase of ordinary real estate property, it happens very often, whether unwanted or unwanted, the property is non-traded and, with the rejection by the owner, the parties will face a void transaction. Under this assumption, in accordance with Article 391 of the Civil Code, the seller must, in addition to repayment of the payment, indemnify the customer in the event of a customer's unawareness. Undoubtedly, the expenses that the buyer has paid for the property is subject to indemnity and indemnity. Definitely, in all legal systems, the seller is liable to the vendor with the surrender of the transaction to the buyer, the guarantor and the risk of loss, and from now on, as the property is under the sovereignty and domination of the buyer, and he It can be materially or lawfully acquired and benefit from it. He will be responsible for the loss or damage to property. Because after the surrender to the buyer, the provisions of the contract are fully implemented and the next events are not related to the seller. As a result, the buyer must pay the penalty if he has not paid.