

Comparative Study of Stigma Damages in the US Legal System: Re-thinking of Iranian Legal System

Mansour Amini*

Associate Professor, Faculty of Law, University of Shahid Beheshti, Tehran, Iran.

Mona Abdi

Ph. D in Private Law, Faculty of Law, University of Shahid Beheshti, Tehran, Iran.

(Email: Mon_abdi@sbu.ac.ir)

(Received: 2021/06/26, Accepted: 2021/09/13)

Abstract

Stigma damage is one of the new kind of uncertain damages which cannot be determined with absolute or mathematical certainty and should be determined based on the reasonable certainty. In recent decades, it has been accepted as a compensable damage in most United States courts in order to achieve the principle of full compensation. This loss refers to the attribution of a negative or harmful condition to the property, which is ultimately reflected in the price of the property and reduces its market value. This article tries to introduce this new damage in the US legal system with a descriptive-practical manner in order to familiarize researchers with it and possibly reform the laws in the field of damages in the Iranian legal system. The findings of this study show that despite the uncertainty in determining the extent of this damage, it is possible to evaluate and calculate it more accurately based on some indicators. It also seems that the Iranian legislator can legislate in this regard by relying on Articles 1 and 3 of the Civil Responsibility Code and also based on the well-known rule of “No Loss” rule in Islamic jurisprudence.

Keywords

Articles of 1, 3 of civil responsibility code, “No Loss” Rule, Stigma, Uncertainty.

* Corresponding Author, Email: M_amini@sbu.ac.ir, Fax: 22431681

مطالعات حقوق تطبیقی

دوره ۱۲، شماره ۲

پاییز و زمستان ۱۴۰۰

صفحات ۴۱۷ تا ۴۳۷ (علمی - پژوهشی)

بررسی تطبیقی خسارت ناشی از سوء شهرت ایجادشده برای اموال در نظام حقوقی امریکا؛ تأملی در نظام حقوقی ایران

منصور امینی*

دانشیار دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، ایران

(Email: M_amini@sbu.ac.ir)

مونا عبدی

دانش آموخته دوره دکتری حقوق خصوصی، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، ایران

(Email: Mon_abdi@sbu.ac.ir)

(تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۴/۰۵، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۲۲)

چکیده

خسارت ناشی از سوء شهرت اموال یکی از اقسام جدید خسارات غیرقطعی است که بر اساس قطعیت مطلق یا ریاضیاتی قابل تعیین نیست و بر پایه قطعیت معقول قابلیت مطالبه و ارزیابی دارد. این خسارت در دهه‌های اخیر در بیشتر محاکم ایالات متحده امریکا به‌عنوان یک خسارت قابل جبران در راستای نیل به اصل جبران کامل خسارات پذیرفته شده است. منظور از این خسارت انتساب یک امر منفی یا وضعیت زیان‌بار به اموال است که این امر منفی در نهایت در قیمت آن مال منعکس شده، سبب کاهش ارزش معامله‌ای آن در بازار می‌شود. نگارندگان این نوشتار در تلاش‌اند تا با رویکردی توصیفی-تحلیلی به معرفی این خسارت جدید بپردازند تا زمینه‌ای برای آشنایی پژوهشگران با آن و احیاناً اصلاح قوانین حوزه خسارات در نظام حقوقی ایران باشد. یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که با وجود عدم قطعیتی که در تعیین میزان این خسارت وجود دارد، می‌توان بر اساس برخی شاخص‌ها به ارزیابی و محاسبه دقیق‌تر آن پرداخت. به‌نظر می‌رسد که با اتکا به مواد ۱ و ۳ ق.م.م و نیز بر پایه قاعده معروف لاضرر در فقه اسلامی، قانون‌گذار ایرانی می‌تواند در این خصوص به وضع قانون بپردازد.

واژگان کلیدی

سوء شهرت، عدم قطعیت، قاعده لاضرر، مواد ۱ و ۳ ق.م.م.

مقدمه

خسارت ناشی از سوء شهرت (بدنامی) اموال (Stigma damages)، یکی از اقسام خسارات غیرقطعی است که در دو دهه اخیر و در محاکم سراسر ایالات متحده آمریکا به عنوان یک خسارت قابل مطالبه در حوزه حقوق خسارات مطرح شده و مطالبه آن به نحو فزاینده‌ای افزایش یافته است (Geisinger, 1997: 452). به طور کلی اعتبار یا شهرت در مباحث مربوط به حقوق خسارات، در چهار زمینه اصلی مطرح می‌شود که عبارت است از اعتبار اشخاص، اعتبار اموال، اعتبار تجاری و اعتبار بین‌المللی دولت‌ها. آنچه در این نوشتار مدنظر قرار می‌گیرد، اعتبار و شهرت اموال است و خسارت وارد بر آن با عنوان «خسارت ناشی از سوء شهرت اموال» مطرح می‌شود که مقصود از آن، انتساب یک امر منفی یا یک وضعیت زیان‌بار نسبت به اعتبار مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) است که این امر منفی - به تعبیر برخی از نویسندگان (Vale & Cline, 1998: 835) - همچون «سایه شومی» (Ominous shadow) بر ارزش آن مال اثر می‌گذارد و در نهایت به کاهش ارزش معامله‌ای آن مال در بازار منتهی می‌شود (Anderson, 2015: 1). این امر منفی یا وضعیت زیان‌بار از خود زیان یا آلودگی فیزیکی مال ناشی نمی‌شود، بلکه ریشه در تصور منفی یا ترس ناشناخته همراه آن دارد. در واقع این خسارت ناشی از تفکر یا تصویری است که اشخاص نسبت به آن مال دارند؛ صرف نظر از اینکه تصورات آن‌ها در مورد آن مال، واقعی یا معقول بوده باشد یا خیر (Johnson, 1996: 190). اگرچه این خسارت اغلب در حوزه مسئولیت مدنی (به خصوص در مورد آلودگی‌های زیست‌محیطی) مطرح می‌شود و یک گرایش جدید مطالباتی در مباحث حقوق محیط‌زیست است (Gibson, 1995: 434)، اما محدود و منحصر به آن نیست و در حوزه مسئولیت قراردادی هم قابلیت طرح دارد (Charmers, 1996: 45).

در میان مواردی که باعث ایجاد سوء شهرت در اموال می‌شود، آلودگی‌های زیست‌محیطی مهم‌ترین و رایج‌ترین موضوع برای مطالبه این خسارت است؛ به‌ویژه پس از تصویب قانون جامع پاسخگویی، مسئولیت و جبران خسارات زیست‌محیطی آدر ایالات متحده آمریکا، استفاده از این اصطلاح در قوانین و مقررات، آثار آکادمیک حقوقی و آرای قضایی به شدت افزایش یافت (Lusvardi & Warren, 2003: 221)، تاجایی که امروزه این اصطلاح بیشتر در مورد اموالی که آلوده شده‌اند یا در مجاورت و یا نزدیکی اموال آلوده قرار دارند، به کار برده می‌شود. در گذشته این خسارت جزء خسارات شناخته‌شده و قابل مطالبه قرار نمی‌گرفت، زیرا دادگاه‌ها آن را در تعارض با شرط قطعی بودن خسارت می‌دانستند و معتقد بودند که این خسارت یک خسارت غیرقطعی و مبتنی بر فرضیات است، در نتیجه قابلیت مطالبه ندارد

۱. برای مطالعه بیشتر در خصوص حمایت حقوقی از شهرت اشخاص، ر.ک. میرشکاری، ۱۳۹۹: ۳۳۹-۳۶۱.
 2. Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act (CERCLA) (1980).

(Muldowney & Harrison, 1995: 526). مهم‌ترین ایراداتی که بر قابلیت مطالبه آن مطرح می‌شود، عبارت‌اند از:

- موضوع خسارت، سوء شهرت است که ریشه در تصور منفی یا ترس ناشناخته مردم نسبت به یک مال دارد و از نحوه تصور و تفکر آن‌ها نسبت به آن مال ناشی می‌شود؛ بنابراین موضوع خسارت یک امر غیرمادی و مربوط به امور ذهنی و روانی است که ارزیابی و محاسبه آن را بسیار دشوار می‌نماید (Johnson, 1996: 190).
- سوء شهرت در طول زمان متغیر و پراکنده است؛ به این معنا که در ابتدای پوشش‌های رسانه‌ای یا انتشار اطلاعات مربوط به آلودگی یا ورود زیان، اثر آن بر مخاطبان بیشتر است و با گذشت زمان و احیاناً پاک‌سازی یا تعمیرات، اثر آن کاهش می‌یابد؛ پس این مفهوم در طول زمان پایدار نیست و تغییر می‌کند (Schlichter, 1997: 1149) و بر اساس تحقیقات بسیاری از محققان، این کاهش ارزش در اغلب موارد کوتاه‌مدت است (Wise & Pfeifenberher, 1994: 1435-1439)؛ در نتیجه اندازه‌گیری اثر سوء شهرت بسیار دشوارتر از اندازه‌گیری اثر خود آلودگی یا زیان است.
- کاهش ارزش مال به واسطه سوء شهرت، اثر بسیار ناچیزی خواهد داشت نسبت به مالکی که اصلاً قصد فروش مالش را ندارد یا حداقل در زمانی که این بدنامی در اوج است و دارای بیشترین اثر بر ذهن خریداران است، قصد معامله آن مال را ندارد. در این‌گونه موارد، محاسبه اثر بسیار دشوار است و شاید حکم دادن به جبران آن به دارا شدن ناعادلانه خواهان منتهی شود (Schlichter, 1997: 1154).
- ارزیابی این خسارت به‌ویژه در مورد آلودگی‌های زیست‌محیطی نیاز به تعیین عواملی دارد که تعیین آن‌ها بسیار دشوار است، از جمله سطح واقعی خطر، قابلیت پایداری آلودگی، امکان بازگشت مجدد آلاینده‌ها، سطح ترس و شدت نگرانی خریداران آینده مال، عدم تمایل بانک‌ها و مؤسسات مالی در اعطای تسهیلات به این‌گونه اموال و غیره که تمامی این عوامل بر ارزش مال در بازار و تصمیم خریداران احتمالی آینده اثرگذار خواهد بود (Vale & Clin, 1998: 836; Muldowney & Harrison, 1995: 525).
- اثبات رابطه سببیت در پرونده‌های زیست‌محیطی معمولاً دشوار است (Johnson, 1996: 204)، به‌ویژه آنکه در برخی از موارد کاهش ارزش مال ممکن است در نتیجه عوامل چندگانه‌ای باشد که سوء شهرت یکی از آن‌ها است. در این‌گونه موارد، تفکیک این عوامل و تعیین رابطه سببیت و همچنین میزان تأثیر سوء شهرت بر ارزش مال بسیار دشوار خواهد بود (Patchin, 1991: 167).
- یکی دیگر از ایرادات مطرح‌شده، بحث جبران مضاعف خسارات است با این استدلال که با صدور حکم به جبران هزینه‌های تعمیرات یا پاک‌سازی و بازگشت به حالت اولیه،

کلیه خسارت وارده بر یک مال جبران می‌شود و حکم دادن به جبران خسارت ناشی از سوء شهرت در واقع، باعث جبران مضاعف خسارت و دارا شدن ناعادلانه خواهان می‌شود (Gibson, 1995: 387, 393).

- از طرف دیگر برخی از مخالفان معتقدند که مجاز دانستن مطالبه این خسارت نادرست و بر اساس تحلیل‌های هزینه-فایده اقتصادی ناکارآمد است، زیرا پذیرش آن آثار جانبی متعددی بر جامعه و سیستم قضایی خواهد داشت. یکی از آن‌ها افزایش هزینه‌های دادرسی است. دعاوی مربوط به مطالبه این خسارت غالباً پیچیده، زمان‌بر و هزینه‌بر است و استفاده از دیدگاه‌های کارشناسان متخصص و متعدد (حداقل در دو زمینه حقوقی و زیست‌محیطی) لازم به نظر می‌رسد. در نتیجه، مجاز دانستن مطالبه آن به افزایش هزینه‌های دادرسی منتهی خواهد شد. از طرف دیگر مجاز دانستن آن باب اقامه دعاوی واهی را باز می‌کند که در نهایت به افزایش پرونده‌ها منجر می‌شود. به‌علاوه مجاز دانستن آن در برخی موارد با منافع عمومی جامعه در تعارض خواهد بود، زیرا اگرچه ممکن است دفع برخی زباله‌ها یا ایجاد برخی مواد و آلاینده‌ها خطرناک باشد، اما باید به یاد داشته باشیم که گاهی همین خدمات یکی از مهم‌ترین خدماتی است که دولت‌ها برای ادامه زیست‌جوامع ارائه می‌دهند و پذیرفتن این خسارت، هزینه دفع زباله‌ها و یا تولید برخی مواد ضروری و مفید را بسیار گران و غیر سودآور می‌نماید و دیگر کسی حاضر به ارائه چنین خدماتی نخواهد بود (Schlichter, 1997: 1155-1156).
- این ایرادات به تدریج و با گذر زمان کم‌رنگ‌تر شد و پاسخ‌هایی نسبت به آن‌ها ارائه گردید؛ از جمله:
 - ایراداتی چون «غیرمادی بودن» و همچنین «متغیر و ناپایدار بودن» این خسارت در طول زمان و نیز «دشواری اثبات رابطه سببیت» در مورد خسارات دیگر (از جمله خسارات معنوی، خسارت وارده بر اعتبار تجاری و غیره) هم وجود دارد، اما در قابل مطالبه بودن آن‌ها در اغلب نظام‌های حقوقی تردیدی وجود ندارد. ضمن آنکه دشواری ارزیابی و محاسبه به‌هیچ‌وجه مجوزی برای عدم جبران کامل خسارت نیست و حداقل تا میزانی که اثبات و ارزیابی آن با دلایل و مدارک معقول امکان‌پذیر است، جبران خسارت باید به‌عمل آید. به‌علاوه با توسعه شیوه‌های نوین ارزیابی و محاسبه - که در ادامه مورد بررسی قرار خواهد گرفت - بسیاری از این‌گونه مشکلات مرتفع شده است.
 - در مورد ایراد «قصد معامله» نیز یادآوری این نکته ضروری است که برای مطالبه این خسارت همانند دیگر خسارات، شرایطی لازم است که یکی از آن‌ها اثبات ورود زیان به خواهان است و خواهان می‌بایست ثابت نماید که قصد معامله داشته یا معامله‌ای انجام داده و به‌واسطه سوء شهرت مال، متحمل زیان شده است؛ بنابراین

در مواردی که خواهان نتواند این امر مهم را ثابت کند، حکمی به جبران این خسارت داده نخواهد شد.

- در مورد ایراد «جبران مضاعف خسارت» نیز باید به این نکته مهم توجه نمود که حکم به جبران هزینه‌های تعمیر یا پاک‌سازی (اعاده به حالت سابق) و نیز جبران خسارت ناشی از سوء شهرت، دو حکم متفاوت برای دو نوع خسارت متفاوت است و نه دو حکم برای یک خسارت واحد (Gibson, 1995: 397).

- در مورد ایراد «افزایش هزینه‌های اقامه دعوی و دیگر آثار جانبی» نیز باید ذکر کرد که اولاً افزایش هزینه‌ها نمی‌تواند مانعی بر سر راه جبران کامل خسارت وارده باشد. ثانیاً همان‌طور که مطرح شد، این خسارت یک خسارت خاص محسوب می‌شود؛ در نتیجه، همانند تمامی خسارات خاص اثبات آن از استانداردهای بالاتری برخوردار است و به‌سادگی به آن رأی داده نمی‌شود. به‌علاوه بار اثباتی آن هم برعهده خواهان است. همین امر عامل مهمی در جلوگیری از طرح دعاوی واهی در محاکم است.

در نهایت، امروزه این خسارت با وجود ایراداتی که از سوی برخی در مورد آن مطرح می‌شود، یک خسارت قابل مطالبه است و اثبات دقیق و ریاضیاتی میزان آن لازم نیست، اما صرف حدس و گمان هم برای صدور رأی به جبران کافی نیست و برای مطالبه آن خواهان می‌بایست با دلایل معقول و معتبر موارد زیر را اثبات نماید:

- ۱- سوء شهرت (بدنامی) واقعاً وجود داشته است. ۲- این سوء شهرت پایدار و دائمی بوده و یک امر موقت و گذرا نبوده است. ۳- سوء شهرت واقعاً بر ارزش مال در بازار اثر گذاشته و رابطه سببیت میان سوء شهرت و کاهش ارزش مال موجود است. ۴- میزان کاهش ارزش مال در نتیجه این بدنامی با دلایل معقول قابل ارزیابی است. ۵- هزینه‌های تعمیرات یا پاک‌سازی برای جبران کامل خسارت وارده به خواهان ناکافی باشد (Gibson, 1995: 399).

برای بررسی این خسارت لازم است تا ابتدا مفهوم سوء شهرت ایجادشده برای اموال و عواملی که باعث ایجاد آن می‌شوند، تبیین گردد. در ادامه برای شناخت بهتر این خسارت تمایز آن از برخی خسارات مشابه مورد تحلیل قرار گیرد. سپس مهم‌ترین شیوه‌های ارزیابی آن با توجه به عدم قطعیت موجود در آن، معرفی گردد و در نهایت، قابلیت پذیرش آن در نظام حقوقی ایران مورد بررسی قرار گیرد.

۱. مفهوم سوء شهرت اموال

به لحاظ لغوی در فرهنگ‌های لغت در خصوص واژه سوء شهرت فهرستی از معانی ذکر شده است که تقریباً همگی آنها با تعابیر متفاوت به یک مفهوم اشاره دارند. برای نمونه در فرهنگ وبستر در

برابر این واژه مفاهیم متنوعی ارائه شده است؛ از جمله: «علامت یا نشانه سرزنش، بی‌آبرویی، ننگ و رسوایی، علامت یا برجستگی که انحراف از یک هنجار را نشان می‌دهد، برجسب یا نشانه‌ای از سرزنش یا محکومیت شدید یک فرد یا یک شیء» (Kaethe & Cook & Soukhanov, 1984: 98). به لحاظ تاریخی واژه «Stigma» را ابتدا یونانیان باستان به‌کار بردند و کاربرد آن نشان دادن وجود یک ننگ، رسوایی، بدنامی یا بی‌آبرویی در یک فرد مشخص در جامعه بود. به تدریج استفاده از این واژه عمومی‌تر شد و مصارف و کاربردهای جدیدتری پیدا کرد و به‌جز اشخاص در مورد اموال هم به‌کار رفت. این تغییر کاربرد تا جایی ادامه پیدا کرد که امروزه منظور از این واژه در اغلب نوشته‌های حقوقی، انتساب یک امر منفی یا یک وضعیت زیان‌بار بر اموال است و در مورد اشخاص از این واژه معمولاً استفاده نمی‌شود (Gregory et al, 1995: 220). همچنین در فرهنگ‌های لغت تجاری نیز از این واژه استفاده نشده است و در این حوزه‌ها واژه «Stigma» کاربردی ندارد (Elliot-Jones, 1996: 56) و برای نشان دادن خسارت ناشی از سوء شهرت تجاری از عبارات دیگری استفاده می‌شود.

به لحاظ اصطلاحی منظور از عبارت «سوء شهرت یا بدنامی اموال» انتساب یک امر منفی یا یک وضعیت زیان‌بار بر اموال (اعم از منقول و غیرمنقول) است. این امور منفی یا وضعیت‌های زیان‌بار می‌تواند مواردی همچون وقوع تصادفات، وجود سروصدا، پارازیت‌ها، تشعشعات، بوی نامطلوب، مشکلات ژئوتکنیکی، عیوب طراحی و ساخت، کشف برخی آلودگی‌های مواد شیمیایی یا بیولوژیکی خطرناک، یادآوری برخی وقایع ناخوشایند همچون وقوع قتل و خودکشی یا وقایع غیرمتعارف از جمله اجرای مراسم احضار و جن‌گیری، دفن مردگان، استفاده از برخی مکان‌ها برای تولید محتوای پورن، تروریسم و موارد دیگری باشد که باعث ایجاد یک «برجسب یا انتساب منفی» بر آن مال می‌شود (Young, 2001: 409; Hajnal, 2017: 1617-1622).

۲. تمایز خسارت ناشی از سوء شهرت اموال از مفاهیم مشابه

به‌منظور آشنایی دقیق‌تر با ماهیت این خسارت و پاسخ به برخی از ایرادات مطروحه ضروری است که این خسارت با مفاهیم مشابه دیگر مورد مقایسه قرار گیرد تا تفاوت‌های آن و ضرورت توجه مستقل به آن آشکارتر گردد.

۱.۲. عدم‌النفع

مطابق نظر برخی از نویسندگان، سوء شهرت دارای ماهیت دوگانه بوده، شبیه دو روی یک سکه است که یک‌طرف آن «خسارت» و طرف دیگر آن «منفعت» قرار دارد. کسانی که بر جنبه منفعت بودن آن تأکید می‌کنند، معتقدند که این خسارت چیزی بیشتر از آنچه اقتصاددانان با

عنوان «جستجوی معامله (بهتر)» می‌نامند، نیست که در تمامی این‌ها تلاش بر این است تا با حذف عامل بدنامی، ارزش مال بالاتر رود و در نتیجه سود بیشتری برای مالک آن حاصل شود (Lusvardi & Warren, 2001: 63-88). به تعبیر دیگر، با فروش مالی که دارای سوء شهرت است، زبانی در سود مورد انتظار مالک حاصل می‌شود و این ازدست دادن منافع مورد انتظار (Loss of expected profit) چیزی جز عدم‌النتفع نیست (Stott, 1988: 388).

برای پاسخ به چنین شبهه‌ای لازم است دو تفاوت اصلی میان خسارت عدم‌النتفع و خسارت ناشی از سوء شهرت مورد توجه قرار گیرد: اول آنکه خسارت ناشی از سوء شهرت باعث ایجاد نقصان و کاستی (ضرر) در دارایی موجود مالک آن می‌شود، در حالی که عدم‌النتفع از ایجاد ثروت یا سود بیشتر جلوگیری می‌کند بدون اینکه نقص و کاستی در دارایی موجود ایجاد نماید. دوم آنکه عنصر عدم قطعیت در خسارت ناشی از سوء شهرت، در میزان خسارت وارد شده است نه اصل وقوع خسارت، در حالی که در عدم‌النتفع عنصر عدم قطعیت در اصل وقوع خسارت است و نه میزان خسارت؛ به همین دلیل هم اثبات آن دشوارتر و پیچیده‌تر است.

۲.۲. خسارت کاهش ارزش اموال

یکی از نزدیک‌ترین مفاهیم به «خسارت ناشی از سوء شهرت ایجادشده برای اموال»، موضوع «کاهش ارزش اموال» (Diminution of property) است. این شباهت تا حدی است که برخی محاکم این دو اصطلاح را به جای یکدیگر به کار می‌برند، در حالی که همیشه این دو اصطلاح یکسان نیستند. با آنکه سوء شهرت اموال در نهایت منتهی به کاهش ارزش آنها می‌شود، اما تفاوت ظریفی میان این دو اصطلاح وجود دارد که کاربرد هر کدام را متمایز از دیگری می‌نماید. اصطلاح کاهش ارزش، زمانی مطرح می‌شود که مالی متحمل خسارت فیزیکی شده باشد و حتی پس از تعمیر هم کاملاً به حالت اولیه برنگشته باشد. به عبارت دیگر، قسمتی از آسیب فیزیکی وارده غیرقابل تعمیر باشد؛ برای مثال، پس از وقوع یک تصادف، اتومبیلی آسیب‌دیده باشد و علی‌رغم تعمیر، هنوز از ضعف برخی قسمت‌ها مثلاً ضعف قسمت‌های فلزی برخوردار باشد. در این حالت از عبارت «خسارت کاهش ارزش مال» استفاده می‌شود، در حالی که در بحث «خسارت ناشی از سوء شهرت اموال» علت کاهش ارزش، صدمات فیزیکی یا آلودگی نیست، بلکه منشأ این کاهش ارزش تصور و تفکری است که نسبت به آن مال ایجاد شده است؛ در نتیجه منشأ آن یک امر غیرمادی و ناملموس است و حتی اگر کاملاً به حالت اولیه بازگردد باز هم ممکن است این تصور منفی یا ترس مردم نسبت به آن مال موجود باشد (McMeekin, 2012: 261).

۳. شیوه‌های ارزیابی خسارت ناشی از سوء شهرت اموال

برای ارزیابی خسارات غیرمادی همچون سوء شهرت اموال، منابع راهنمای بسیاری-هم در سطح بین‌المللی و هم در ایالات‌متحده آمریکا- وجود دارد که هرچند استفاده از آنها الزام‌آور نیست، اما به واسطه اهمیت و متحدالشکل بودنشان به‌عنوان یک منبع راهنمای مهم، در ارزیابی‌ها و نوشته‌های حقوقی این حوزه مورد توجه قرار می‌گیرد (Bartke, 2011: 357). از جمله آنها در سطح بین‌المللی می‌توان به استانداردهای بین‌المللی ارزیابی International Valuation Standards (IVS) که از سوی شورای استانداردهای بین‌المللی ارزیابی International Valuation Standards Council (IVSC) تهیه شده و نیز استانداردهای متحدالشکل مربوط به رویه‌های حرفه‌ای ارزیابی The Uniform Appraisal Practice Standards of Professional (USPAP) اشاره کرد که مؤسسه ارزیابی آمریکا آن را فراهم نموده است. صرف نظر از این منابع راهنما، روش عمومی و شناخته‌شده برای محاسبه خسارات ناشی از سوء شهرت اموال، بررسی «تفاوت میان ارزش فعلی و ارزش سابق مال» است. تاکنون روش‌های گوناگونی برای ارزیابی و محاسبه خسارت در این دو زمان مطرح شده است که تمامی آنها در دو گروه اصلی قابل تقسیم هستند: روش‌های سنتی و روش‌های نوین.

۳.۱. روش‌های سنتی (کلاسیک)

روش‌های سنتی ارزیابی خسارات معمولاً در مواردی کاربرد دارند که اطلاعات کاملی از بازار مال آسیب‌دیده وجود داشته باشد. با توجه به اینکه استفاده از این روش‌ها نسبتاً ساده‌تر است و در منابع راهنمای بین‌المللی و داخلی کشورها مورد اشاره واقع شده است، بنابراین اولین گزینه انتخابی، قضاوت، داوران و کارشناسان برای ارزیابی این خسارت محسوب می‌شوند؛ هرچند که هیچ‌کدام از آنها کامل و بی‌نقص نیستند. این روش‌ها عبارت‌اند از:

۳.۱.۱. روش مقایسه بازاری (مقایسه مستقیم معاملات مشابه در بازار)

روش بازاری یا روش مقایسه معاملات مشابه در بازار- که با عناوین متفاوتی از سوی نویسندگان مختلف مطرح می‌شود^۱- پرکاربردترین و دقیق‌ترین روش ارزیابی این خسارت است و اشاره به این نکته دارد که برای محاسبه این خسارت، فرمول اصلی، کسر نمودن ارزش فعلی مال (پس از وقوع خسارت و صرف هزینه‌های تعمیر یا پاک‌سازی) از ارزش قبلی مال (قبل از وقوع خسارت)

۱. این روش با عناوین متفاوتی در نوشته‌های مختلف حقوقی مورد اشاره قرار می‌گیرد؛ از جمله:

Market method/ Direct market comparison approach/ Comparable sales analysis/ Traditional sales comparison approach/ Appraised-by-comparison/ Paired sales analysis.

است که برای آگاهی از ارزش مال آسیب‌دیده در این دو مقطع زمانی، می‌بایست آن را با اموال مشابه در بازار مقایسه نمود. برای اعمال این روش لازم است ارزیاب ابتدا ارزش مال قبل از وقوع خسارت و همین‌طور پس از آن را بر اساس تعداد کافی معاملات انجام‌شده در مورد اموال مشابه در بازار تعیین نماید و ارزش فعلی را از ارزش قبلی کسر کند. سپس رقم به‌دست‌آمده را بر اساس ویژگی‌های خاص و منحصر به فرد هر مال تعدیل نماید (Patchin, 1994: 402).

با وجود سادگی به‌کارگیری این روش و نیز دقت و شفافیت و همچنین تعیین خسارت بر اساس واقعیات موجود در بازار، برخی از نویسندگان معتقدند که در مورد بعضی از اموال - به‌ویژه در پرونده‌های زیست‌محیطی - استفاده از این روش ارزیابی امکان‌پذیر نیست، زیرا به‌ندرت می‌توان اموالی را پیدا کرد که هم از حیث ویژگی‌های خود مال - مثل ویژگی‌های جغرافیایی، اقتصادی، مشخصات فیزیکی، کاربردی و غیره - و هم حدود، گستره، نوع و درجه آلودگی کاملاً مشابه باشند (Johnson, 1996: 206; Schlichter, 1997: 1150).

۳.۱.۲. روش هزینه‌ای یا جایگزینی (The Cost method/ Replacement method)

در این روش، ارزیاب برای محاسبه خسارت وارده به‌واسطه سوء شهرت، اقدام به تعیین هزینه‌های لازم برای ساخت مجدد مالی با همان ویژگی یا ویژگی‌های مشابه می‌نماید. اگرچه این روش به‌صورت محدود و در مواردی که مال آسیب‌دیده دارای ویژگی‌های منحصر به فردی باشد که به‌سادگی نتوان معاملات مشابه آن را پیدا کرد، مورد استفاده قرار می‌گیرد، اما مهم‌ترین ایراد آن عدم ارتباط میان هزینه‌های لازم برای ساخت مجدد و میزان خسارت ایجادشده در اثر سوء شهرت است (Schlichter, 1997: 1150). به‌عبارت دیگر در اغلب موارد، سوء شهرت کل ارزش مال را از بین نمی‌برد تا میزان خسارت برابر با هزینه‌های لازم برای ساخت مجدد همان مال یا مال مشابه باشد. از طرف دیگر این روش صرفاً بر هزینه‌های ساخت مجدد تمرکز می‌نماید و عنصر سود و نیز هزینه فرصت را مدنظر قرار نمی‌دهد.

۳.۱.۳. روش درآمدی یا تعیین بر اساس نرخ سرمایه‌گذاری (The Income analysis/ Capitalization rate method)

این روش معمولاً در مورد اموال تجاری (مولد) نظیر ادارات، مراکز خرید، پاساژهای تجاری، آپارتمان‌های استیجاری و مانند آن به‌کار گرفته می‌شود. در واقع این روش مبتنی بر سود اقتصادی و سطح ریسک سرمایه‌گذاری است و در آن تأکید بر درآمدها و عواید حاصل از آن مال خاص است. در این روش - که خود انواعی دارد - ارزیاب، درآمد حاصل از مال آسیب‌دیده را با تنزیل جریان نقدی مورد انتظار بر اساس ارزش خالص فعلی به‌دست می‌آورد.

این روش نیز دارای این ایراد مهم است که اولاً شامل اموال غیرتجاری (غیر مولد) نمی‌شود و ثانیاً در مورد اموال تجاری نیز ممکن است اطلاعاتی از بازار در مورد میزان درآمد حاصل از این مال در یک منطقه جغرافیایی خاص وجود نداشته باشد یا ناقص باشد؛ در نتیجه، ارزیابی دقیقی از ارزش خالص درآمد حاصل از آن مال به دست نمی‌آید یا مال آلوده هنوز فعالیت تجاری خود را شروع نکرده باشد که در این صورت هیچ مبنایی برای ارزیابی وجود نخواهد داشت (Johnson, Op.cit: 206). به علاوه تخمین درآمدهای آینده (برای مدتی بیش از یک سال) تا حدودی دشوار و غیرقطعی خواهد بود.

۲.۳. روش‌های نوین

منظور از شیوه‌های نوین ارزیابی، به کارگیری روش‌هایی است که در آن‌ها از علوم آمار و مدل‌سازی و همچنین اطلاعات حاصل از نظرسنجی‌های به دست آمده از شرکت‌کنندگان در بازار (خریداران، فروشندگان، مصرف‌کنندگان، دلان، قرض‌دهندگان منابع مالی، سهام‌داران و صاحبان سرمایه، کارشناسان شرکت‌های بیمه) برای تکمیل اطلاعات و محاسبه خسارت استفاده می‌شود. این روش‌ها معمولاً زمانی به کار گرفته می‌شوند که اطلاعات کاملی از بازار یک مال خاص وجود نداشته باشد تا امکان مقایسه دقیق را فراهم آورد. در چنین مواردی برای تکمیل اطلاعات و تعیین دقیق‌تر میزان خسارت وارده از شیوه‌های نوین ارزیابی به عنوان روش‌های تکمیلی استفاده می‌شود. در هنگام استفاده از این روش‌ها توجه به چند نکته ضروری است:

اول اینکه این روش‌ها تکمیل‌کننده شیوه‌های سنتی ارزیابی هستند و نه جایگزین کاملی برای آنها. دوم آنکه استخراج و تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده در این روش‌ها می‌بایست با دقت نظر صورت گیرد تا فرضیات در مرحله تعیین میزان خسارت وارد نگردد.

سوم اینکه این روش‌ها دارای مبانی اقتصادی نیز هستند (McLean & Mundy, 1998: 1-2). دو فرضیه اصلی اقتصادی در این خصوص تئوری انتخاب و تئوری حداکثرسازی مطلوبیت است؛ به این معنا که اولاً زمانی که اشخاص یا بنگاه‌های اقتصادی با دو یا چند کالا مواجه می‌شوند، یکی را بر دیگری ترجیح می‌دهند (تئوری انتخاب) و ثانیاً در تلاش‌اند تا میزان رضایت یا مطلوبیت خود را در این انتخاب‌ها به حداکثر برسانند (تئوری حداکثرسازی مطلوبیت). بر این اساس، برخی از نویسندگان معتقدند که مفهوم اقتصادی «منافع یا مطلوبیت مصرف‌کننده» (Consumer benefits/utilitie) می‌تواند مبنایی برای اندازه‌گیری زیان ناشی از سوء شهرت اموال باشد. معیار سنتی منافع یا مطلوبیت مصرف‌کننده، بحث «اضافه رفاه مصرف‌کننده» (Consumer surplus) است. منظور از این مفهوم تفاوت میان حداکثر میزانی است که مصرف‌کننده برای به دست آوردن یک کالا تمایل به پرداخت دارد و قیمت واقعی و جاری آن کالا در بازار (Carson & Mitchell, 1990: 1263-1267). برای محاسبه میزان

خسارت در این زمینه می‌توان به‌جای اصطلاح «اضافه رفاه مصرف‌کننده» اصطلاح جدیدی با عنوان «اضافه رفاه جبرانی» (Compensating surplus) مطرح نمود (Just & Hueth & Schmitz, 1981: 69-73). مقصود از اصطلاح «اضافه رفاه جبرانی» میزانی از جبران خسارت است که در آن مالک یک مال، میان مالکیت مال آلوده و غیرآلوده از همان نوع، بی‌تفاوت گردد (McLean & Mundy, Op. cit: 4). به‌عبارت دیگر، پرداخت خسارت می‌بایست به میزانی باشد که تفاوتی میان مالکیت مال آلوده و غیرآلوده برای مالک وجود نداشته باشد. برای دستیابی به چنین میزانی از خسارت لازم است اطلاعات مربوط به تقاضاهای مصرف‌کنندگان جمع‌آوری شود. به همین دلیل نیز اکثر روش‌های نوین ارزیابی عمدتاً مبتنی بر نظرسنجی‌ها و جمع‌آوری اطلاعات هستند تا بتوانند میزان اضافه رفاه جبرانی را بر اساس تقاضاهای بازار تعیین نمایند.

۳.۲.۱. روش‌های نظرسنجی محور (Survey-based)

همان‌طور که مطرح گردید، در مواردی که اطلاعات بازار در مورد معاملات مربوط به یک نوع مال خاص یا اموال مشابه آن کامل نباشد، برای تعیین میزان خسارت (به تعبیر برخی اضافه رفاه جبرانی)، جمع‌آوری اطلاعات از طریق نظرسنجی یکی از روش‌های تکمیل اطلاعات است. روش‌های نظرسنجی محور عمدتاً به سه دسته اصلی تقسیم می‌شوند: ارزیابی احتمالی، تحلیل مشترک، و کاهش ارزش استنباطشده (از سوی مالکان).

در «روش ارزیابی احتمالی»، ارزیاب با توجه به نبود اطلاعات بازاری مناسب، اقدام به تهیه پرسش‌نامه‌هایی می‌نماید که در آن‌ها جزئیاتی از کمیت و کیفیت مال موردبحث تصریح می‌شود (Cabot, 1994: 29).

«روش تحلیل مشترک» نیز فرایندی برای استنباط ارزش کالا یا خدمات خاص است. در این روش، انتخاب اشخاص بین چند کالا یا خدمات مشابه و یا گزینه‌های قیمتی یا جبرانی متفاوت جمع‌آوری می‌شود.

در «روش کاهش ارزش استنباطشده»، جزئیات کاملی از شرایط و ویژگی‌های مال مورد اختلاف در اختیار مالکان همان نوع مال مشابه قرار می‌گیرد و میزان کاهش ارزشی که آن‌ها تعیین می‌نمایند به‌عنوان مبنایی برای محاسبه خسارت مدنظر قرار می‌گیرد (McLean & Mundy, 1998: 15).

۳.۲.۲. روش ارزیابی گروهی (سیستماتیک) (Valuation team approach)

در این روش که برخی (Wilson, 1992: 38) آن را «رویکرد سیستماتیک ارزیابی» (Systematic approach to valuation) نیز معرفی می‌نمایند، ارزیابی گروهی از کارشناسان در حوزه‌های مرتبط زیست‌محیطی، حقوقی و دیگر حوزه‌های مربوطه، به‌عنوان مبنایی در تعیین

میزان خسارت به حساب می‌آید. مدیریت این کار تیمی نیز برعهده ارزیاب است. او با ترکیب اطلاعات مربوطه در زمینه‌های مختلف و سپس اعمال تعدیلات متناسب با ویژگی‌های هر مال خاص اقدام به تعیین میزان مناسب خسارت می‌کند (Bruce, 1997: 382). برای استفاده بهتر از این روش، رعایت چند نکته ضروری است: اول آنکه کارشناسان انتخابی می‌بایست از دانش، تخصص، تجربه و قضاوت‌های حرفه‌ای برخوردار باشند. دوم آنکه این کارشناسان در اعلام نظر خود به همه عوامل مؤثر بر ارزش مال توجه کافی داشته باشند و علاوه بر ویژگی‌های و خصوصیات خود مال، به شرایط اقتصادی، اجتماعی، عرفی، فرهنگی، زیست‌محیطی و غیره نیز در ارزیابی‌های خود توجه داشته و از اطلاعات کافی در این حوزه‌ها برخوردار باشند (Stott, 1988: 373). با آنکه در اکثریت پرونده‌های مطروحه این حوزه، از نظریات کارشناسان و متخصصان استفاده می‌شود، اما این روش به تنهایی برای صدور رأی کافی نیست و لازم است که کارشناسان مستندات ارزیابی خود و همچنین شیوه‌ای را که برای محاسبه میزان خسارت وارده استفاده کرده‌اند نیز توضیح دهند.

۳.۲.۳. روش قیمت‌گذاری گزینه‌ای (Option pricing model (OPM)

یکی دیگر از روش‌های ارزیابی خسارت ناشی از سوء شهرت، استفاده از «مدل قیمت‌گذاری گزینه‌ای» (OPM) است. در این روش کلیه گزینه‌هایی که مالک یک مال برای پاک‌سازی و احیاناً توسعه و ارتقای استفاده از مالش در اختیار دارد، مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد و میانگین به‌دست‌آمده از این گزینه‌ها برای ارزیابی و محاسبه میزان خسارت استفاده می‌شود. این روش اصولاً در مورد اموال تجاری (مولد) مورد استفاده قرار می‌گیرد و در طول سال‌ها استفاده از آن به‌طور خاص در مورد اموال غیرمنقول مختلف (همچون پروژه‌های منابع طبیعی، زمین‌های کشاورزی، اموال استیجاری) توسعه یافته است.

در این روش، ارزش مال آلوده به‌عنوان تابعی از زمان پاک‌سازی در نظر گرفته می‌شود و زیان اضافی وارده بر ارزش مال به‌واسطه پاک‌سازی در زمان نامناسب نیز اندازه‌گیری می‌شود. به‌علاوه در این روش به ماهیت متغیر و احتمالی جریان‌های نقدی (نقدینگی) حاصل از مال نیز توجه می‌شود و چارچوبی است برای تخمین ارزش مال بر اساس گزینه‌هایی که مالک برای پاسخ به انتظارات متغیر نقدینگی دارد و همچنین اقداماتی که می‌تواند برای افزایش ارزش مال به‌کار گیرد (Lentz, 1995: 121). در این روش از نظر زمان پاک‌سازی مالک دو گزینه در دسترس خواهد داشت: یکی، پاک‌سازی در بهترین زمان ممکن (زمان بهینه) و دوم، پاک‌سازی در زمان نامناسب. همچنین گزینه‌هایی که مالک برای ارتقا و توسعه استفاده از مال (بهترین و بالاترین استفاده ممکن) در اختیار دارد نیز مدنظر قرار می‌گیرد. میانگین حاصل از بررسی تمامی این گزینه‌ها مبنایی برای تعیین میزان خسارت وارده خواهد بود. برخی معتقدند که می‌توان از این مدل در

مورد اموال غیرتجاری (غیرمولد) نیز استفاده کرد. در این گونه موارد می توان به جای جریان های نقدی (نقدینگی) عدد صفر را گذاشت یا حتی ارزش های منفی مثل هزینه های بیمه، مالیات ها و دیگر هزینه های احتمالی را هم می توان در این مدل قیمت گذاری قرار داد (Ibid: 123, 136).

مهم ترین مزیت این روش آن است که به گزینه های مختلف در دسترس مالک برای پاک سازی و استفاده از مالش توجه می کند و انعطاف کافی برای تغییر متغیرهای مختلف را دارد و نیز علی رغم توجه به گزینه های مختلف، شیوه به کارگیری آن نیز ساده و کم هزینه است و هم در مورد اموال تجاری و هم اموال غیرتجاری قابلیت به کارگیری دارد.

۳.۲.۴. سیستم نمره دهی به خطرهای زیست محیطی (Environmental risk)

(scoring system to assess)

این روش مبتنی بر مطالعات موردی و همچنین تعیین سیستم نمره دهی به اسباب ایجاد سوء شهرت است. در این روش عامل ایجاد سوء شهرت (مثلاً آلودگی) به سطوح مختلف (مثلاً سه سطح) تقسیم، و برای هر کدام نمره ای در نظر گرفته می شود. برای نمونه، برای سطوح پایین ریسک (آلودگی) نمره ۰-۳، برای سطوح متوسط ریسک نمره ۴-۶، و برای سطوح شدیدتر ریسک نمره ۷-۹ در نظر گرفته می شود. بر اساس شدت ریسک یا آلودگی نمره ای به مال آلوده اختصاص داده می شود و با مقایسه نمره کل مال موضوع بحث با مطالعات موردی انجام شده در زمینه اموالی که به همان شدت آلوده شده اند، میزان خسارت وارده تعیین می گردد (Roddewig, 2000: 371-374).

برخی دیگر از نویسندگان در این روش از دسته بندی های بیشتری استفاده کرده اند. برای نمونه، یکی از نویسندگان از مدلی با عنوان «مدل ارزیابی ریسک» (Risk assessment model) استفاده کرده است که صرفاً شدت ریسک یا آلودگی را طبقه بندی نکرده، بلکه در کنار آن، نوع فعالیت های صنعتی انجام شده را هم طبقه بندی کرده و در هر مورد، بر اساس اینکه آلودگی از چه فعالیت هایی ناشی شده و در چه سطح و شدتی منتشر شده و نیز بر اساس مطالعات موردی ای که از سوی ارزیابان در گذشته صورت گرفته و به صورت یک بانک اطلاعاتی گردآوری شده است، اثر سوء شهرت را بر کاهش ارزش مال تعیین می نمایند (Syms, 1997: 27-39).

مهم ترین ایراد روش های نمره دهی یا درجه بندی، لزوم دسترسی به اطلاعات حاصل از اموال آلوده قابل قیاس با همان شدت آلودگی است که متأسفانه به واسطه منحصر به فرد بودن برخی اموال یا برخی از انواع آلودگی ها، به ندرت مقایسه واقعی به دست می آید. ضمن آنکه در هر طبقه، میزان آلودگی و میزان تأثیری که بر کاهش ارزش اموال خواهد داشت، یکسان نخواهد بود؛ بنابراین تعیین میزان ثابت خسارت برای هر طبقه، از انعطاف کافی برای در نظر گرفتن

ویژگی‌های خاص هر مال یا هر نوع آلودگی برخوردار نیست؛ در نتیجه در برخی از موارد ارزیابی صورت گرفته دقیق نخواهد بود.

۳.۲.۵. استفاده از مدل سهام - وثیقه (Mortgage-equity model)

آلودگی به‌طور بالقوه جریان منافع آینده حاصل از مال را کاهش و ضرورت جذب مجدد سرمایه را افزایش می‌دهد. هر دوی این موارد ارزش مال را کاهش خواهد داد. به تعبیر دیگر، وجود ویژگی‌های ریسکی در اموال، هزینه سرمایه‌گذاری بر آن‌ها را افزایش می‌دهد و در نتیجه به کاهش ارزش مال منتهی خواهد شد. مدل تحلیلی سهام - وثیقه به همین امر در بررسی میزان خسارت وارده توجه می‌کند. در واقع در این مدل تحلیلی ریسک‌محور، کاهش ارزش مال به‌عنوان تابعی از افزایش ریسک همراه آن (آلودگی) در نظر گرفته می‌شود. این تحلیل صراحتاً به اثر وثیقه‌ای و تحلیل سود سهام در فرایند درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری توجه می‌کند و بر این امر تمرکز دارد که سرمایه‌گذاری بر اموال عموماً تابعی از نرخ بازگشت سرمایه و سود و دیگر شرایط صاحبان سهام و قرض‌دهندگان منابع مالی است. این تکنیک متناسب به «لئون الوود» است. او اولین شخصی بود که استفاده از این تحلیل را برای ارزیابی این خسارت در زمینه سرمایه‌گذاری بر اموال غیرمنقول به‌دست آورد و توسعه داد؛ به همین دلیل هم این روش با عنوان معادله «Ellwood» نیز شناخته می‌شود (Charmers, & Jackson, 1996: 53). فرمول عمومی این تحلیل به این شرح است:

$$R_0 = \frac{Y_e - M(Y_e + P \cdot 1/S_n - R_m) D_0 \cdot 1/S_n}{1 + D_i \text{ J or K-factor}}$$

این فرمول نرخ سرمایه‌گذاری کل را بر مبنای شرایط واگذاری سهام و پارامترهای مالی (از قبیل نسبت وام به ارزش مال، نرخ سود، مدت استهلاک و ...) و امارات مربوط به تغییرات مورد انتظار در ارزش مال و درآمد، در مدت پروژه محاسبه می‌کند. در بازار یک مال، اصولاً مفهوم ریسک از تصمیمات قرض‌دهندگان منابع مالی و سرمایه‌گذاران املاک و مستغلات به‌دست می‌آید و به‌عنوان نرخ سرمایه‌گذاری منعکس می‌شود. به همین دلیل،

-
1. R0 = Overall capitalization rate.
 Ye = Equity yield rate.
 M = Mortgage ratio / or Loan-to-value ratio.
 P = percent of loan paid off.
 1/Sn = Sinking fund factor at equity yield.
 Rm = Mortgage capitalization rate or mortgage constant.
 D0 = Change in total property value.
 Di = Change in income.
 J = J-factor.
 K = K-factor.

برخی معتقدند که کاهش ارزش اموال آلوده می‌تواند بر اساس تعدیل‌های مربوط به سهام و همین‌طور تصمیمات قرض‌دهندگان منابع مالی تخمین زده شود و فرمول سهام- وثیقه چارچوب مناسبی را برای این تعدیلات فراهم می‌کند (Charmers, & Jackson, 1996: 53)؛ این مدل تحلیلی در واقع، جایگزینی برای روش تحلیل تنزیل جریان نقدی DCF است (Ibid: 56). مهم‌ترین مزیت این شیوه ارزیابی آن است که در هر دو رویکرد مقایسه معاملات مشابه در بازار و رویکرد درآمدمحور در ارزیابی استفاده می‌شود و از مزایای هر دو روش برخوردار است. ضمن آنکه از جمله روش‌هایی است که از انعطاف کافی برای توجه به تغییر متغیرها برخوردار است و میزان ارزش و احیاناً کاهش ارزش مال را بر اساس واقعیات موجود در بازار تعیین می‌نماید. اما مهم‌ترین ایرادی که بر این روش ارزیابی وارد است، آنست که صرفاً بر دو مؤلفه سود سهام و وثیقه تمرکز دارد که ممکن است در مورد برخی از اموال با تمرکز صرف بر آن‌ها نتوان مبنای قابل اتکایی برای تعیین ارزش مال و میزان خسارت وارده تعیین کرد. لذا بهتر است که به عوامل دیگری هم در تعیین خسارت وارده توجه شود.

۳.۲.۶. استفاده از تحلیل رگرسیون چندگانه (چندمتغیری) (Multiple regression analysis)

استفاده از تحلیل‌های رگرسیونی روشی است که بر اساس اطلاعات گذشته، نسبت هر متغیر مستقل را با قیمت اموال مورد تحلیل قرار می‌دهد. این روش پراستفاده است و بیشتر در مباحث آکادمیک ارزیابی خسارات مطرح می‌شود. نتایج این تحلیل‌ها می‌تواند اثبات نماید که آیا اثر مهم و قابل توجهی بر قیمت اموال وجود دارد که منسوب به شرایط زیست‌محیطی اموال آلوده باشد یا خیر. در استفاده از این مدل، کارشناس می‌بایست توضیح دهد که چرا این متغیرهای خاص انتخاب شده‌اند و این مدل به چه صورت ایجاد و تفسیر شده است. مجموع اطلاعات استفاده‌شده در این تحلیل نیز باید در فایل‌های کاری ارزیاب نگهداری شود (Jackson, 2003: 316). هرچند امروزه تعداد بیشتری از کارشناسان حوزه خسارت از این روش برای ارزیابی خسارت استفاده می‌کنند، اما دو ایراد مهم در خصوص این روش وجود دارد: اول آنکه در این روش نیاز به جمع‌آوری اطلاعات گذشته آن مال است که گاهی احتمال دارد با فقدان یا محدودیت اطلاعات مواجه شویم. دوم آنکه در استفاده از این روش و نحوه تحلیل اطلاعات باید مراقب خطاهای محاسباتی بود. مثلاً ممکن است که عواملی غیر از آلودگی‌های زیست‌محیطی هم بر قیمت اموال اثرگذار باشد، در حالی که به‌عنوان متغیرهای مستقل مطرح نشده باشد و این تفاوت در تعیین متغیرهای مستقل ممکن است به انتساب نادرست نتایج منتهی شود (Rogers, 2002: 208-213).

۳.۲.۷. توجه به سایر شاخص‌ها

یکی دیگر از روش‌های ارزیابی این خسارت توجه به عوامل و شاخص‌هایی است که با توجه به آن‌ها می‌توان ارزش مال و همچنین حدود کاهش ارزش آن را به‌واسطه آلودگی به‌طور تقریبی تخمین زد. این شاخص‌ها در دو دسته اصلی جای می‌گیرند: شاخص‌هایی که بر اساس آنها می‌توان ارزش مال را تخمین زد، و شاخص‌هایی که بر اساس آنها می‌توان حدود کاهش ارزش خسارت ناشی از آلودگی را تخمین زد.

از جمله شاخص‌های مربوط به تعیین ارزش اموال به‌ویژه اموال غیرمنقول می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- مجموعه فرمول‌ها و محاسباتی که برای تعیین نرخ مالیات اموال مورد استفاده ادارات مختلف، همچون ادارات مالیات و دارایی، قرار می‌گیرد و بر اساس آن‌ها مالیات سالانه اموال تعیین می‌شود.
- مجموعه سوابق و اسناد شهرداری‌ها در مورد اموال، در مناطق مختلف جغرافیایی که بر اساس آن‌ها میزان عوارض سالانه اموال مختلف تعیین می‌شود.
- بررسی مجموعه سوابق بیمه‌ای اموال در صورتی که مال بیمه شده باشد.
- تحلیل اسناد مالی و فرمول‌های مربوط به تعیین ارزش اموال که از سوی کارشناسان مالی بانک‌ها در بحث پذیرش وثیقه و تعیین ارزش وثیقه صورت گرفته باشد.
- بررسی سوابق تعیین ارزش اموال در دعای مطروحه و دیدگاه‌های کارشناسان دادگستری و ارزیابان در مورد آن‌ها در صورتی که سابقاً دعوایی پیرامون آن‌ها مطرح شده باشد (McMeekin et al, 2012: 284-285).

از جمله شاخص‌های مربوط به تعیین میزان کاهش ارزش به دلیل آلودگی نیز می‌توان موارد زیر را نام برد:

- نوع و ماهیت آلودگی؛
- درجه، شدت و مقاومت آلودگی؛
- چه شخص یا اشخاصی باعث ایجاد این آلودگی شده‌اند یا این آلودگی ناشی از چه نوع فعالیت صنعتی است؛
- میزان ترس مردم از این آلودگی و این مال تا چه حد است (Mundy, 1992: 1-7)؛
- تأثیر این آلودگی بر سلامت اشخاص و محیط‌زیست تا چه حدی است؛
- محل آلوده چه شرایط و ویژگی‌هایی دارد؛
- آیا این آلودگی به‌طور کامل قابل پاک‌سازی است؛
- آیا برنامه جامعی برای پاک‌سازی این آلودگی (از سوی دولت، سازمان‌ها و یا اشخاص حقیقی) وجود دارد؛

- آیا برنامه‌های تضمینی و بیمه‌ای برای خریداران احتمالی آینده، پیش‌بینی شده است؛
- چه طور و تا چه حد این آلودگی بر استفاده از آن مال اثر گذاشته است؛
- آیا این آلودگی بر استفاده از مکان‌های نزدیک یا مجاور نیز اثر داشته است (Roddewig, 2000: 375-387).

با بررسی مجموعه این عوامل و شاخص‌ها می‌توان حدود خسارت وارده را تعیین نمود. مهم‌ترین مزیت این روش سادگی و سهولت استفاده از آن است. در واقع به‌جای استفاده از مدل‌های دشوار آماری و ریاضی که اغلب قضات و حقوق‌دانان با آن آشنایی ندارند، از شاخص‌های ملموس‌تر استفاده می‌شود. به‌علاوه در این روش به چندین عامل در تعیین ارزش مال و میزان کاهش ارزش توجه می‌شود؛ در نتیجه، ارزیابی دقیق‌تر و منطبق‌تر با واقعیات موجود در بازار خواهد بود و از انعطاف کافی برای در نظر گرفتن شرایط و ویژگی‌های خاص هر مال نیز برخوردار است. با وجود چنین مزایایی، مهم‌ترین ایراد این روش تخمینی و تقریبی بودن آن است.

در قوانین برخی ایالت‌های آمریکا، از جمله تگزاس، مقرر شده است که برای جلوگیری از جبران مضاعف خسارت و نیز دارا شدن ناعادلانه زیان‌دیده، در صورتی که خواننده مسئول آلودگی‌های ایجادشده شناخته شود، می‌بایست مبلغی به تناسب خسارات احتمالی به‌عنوان وثیقه در قالب سپرده‌ای تودیع نماید. خواهان‌هایی که اثبات نمایند در زمان وجود سوء شهرت نیاز به انجام معامله داشته‌اند و مجبور شده‌اند که مال خود را به‌واسطه سوء شهرت همراه آن به قیمت پایین‌تر از قیمت بازار معامله نمایند، می‌توانند از محل این سپرده‌ها خسارت خود را دریافت نمایند. البته دادگاه‌ها می‌بایست میزان سپرده و اینکه تا چه مدتی باید تودیع شود (مثلاً دو تا پنج سال پس از پاک‌سازی) را بر اساس ویژگی‌های خاص هر پرونده مشخص نمایند (Schlichter, 1997: 1158-1159). در چنین حالتی، هم فرصت جبران خسارت برای زیان‌دیدگان محفوظ می‌ماند و هم امکان دارا شدن ناعادلانه زیان‌دیدگان و در نتیجه، صدور فوری رأی به جبران خسارت، از بین خواهد رفت.

۴. قابلیت جبران خسارت ناشی از سوء شهرت ایجادشده برای اموال

در نظام حقوقی ایران

در نظام حقوقی ایران - تاجایی که مورد بررسی قرار گرفته - به این خسارت در قوانین و مقررات و در آرای قضایی به‌صراحت اشاره نشده است، با این حال، به‌نظر می‌رسد قانون‌گذار ایرانی می‌تواند با تکیه بر مواد ۱ و ۳ ق.م.م و نیز با استناد به قاعده معروف «لاضرر» در خصوص قابل مطالبه بودن این خسارت قانون‌گذاری نماید. قاعده لاضرر جزء مشهورترین قواعد فقهی

پذیرفته شده است که به واسطه اهمیتش مستند بسیاری از مسائل فقهی و حقوقی قرن حاضر قرار گرفته است و بسیاری از بزرگان فقه رساله مستقلی در مورد آن نوشته‌اند (محقق داماد، ۱۳۹۰: ۱۳۱). مستندات این قاعده، آیات و روایات معتبر بسیار و نیز حکم عقل است (انصاری، ۱۳۷۲ ق: ۳۷۲). با وجود نصوص شرعی متعدد، بدون تردید قبح ضرر و حسن جلوگیری از آن و در نتیجه، نهی از اضرار از احکامی است که عقل صرف نظر از متون شرعی یا ادله نقلی به آن حکم می‌کند (هادوی‌نیا، ۱۳۹۹: ۷۵). با وجود تعابیر و تفاسیر مختلفی که در مورد تفسیر این قاعده ذکر شده است (محقق داماد، همان: ۱۳۳ به بعد)، مفهوم این قاعده به صورت کلی اینست که ضرر زدن در اسلام نفی شده و همچنین حکم ضرری در شریعت جعل نشده است. در خصوص خساراتی همچون خسارت ناشی از سوء شهرت ایجاد شده برای اموال که در قوانین و همین‌طور متون فقهی تصریحی وجود ندارد، این سؤال مطرح شده است که آیا می‌توان در جایی که حکمی از سوی قانون‌گذار برای جبران یک ضرر خاص وجود ندارد، به استناد این قاعده به جبران خسارت حکم داد و در واقع اثبات حکم کرد؟ با آنکه برخی از فقها با این نظر مخالفاند و معتقدند که قاعده لاضرر صرفاً به‌عنوان عامل بازدارنده عمل می‌کند، نه اینکه نقش قانون‌گذاری و اثبات حکم داشته باشد (خوانساری، ۱۴۱۸ ق: ۳۷۳)، اما برخی دیگر از محققان بر این باورند که اگر از نبود حکم به جبران خسارت زبانی به کسی برسد، این حکم عدمی یا عدم حکم، به استناد قاعده لاضرر نفی می‌شود و نتیجه آن حکم به جبران خسارت است که البته نحوه جبران خسارت با توجه به اوضاع و احوال هر قضیه خاص مشخص می‌شود. توجیه حکومت لاضرر بر احکام عدمی از آنجاست که اگر وظیفه‌ای برعهده کسی باشد، او نه تنها مسئول کارهایی است که انجام داده، بلکه مسئول ترک فعل‌های خود است. قاعده لاضرر به صورت کلی اعلام کرده است که هیچ ضرری را بر نمی‌تابد (بهرامی احمدی، ۱۳۹۸: ۲۸-۲۹)، چه این ضرر از اقدامات شخصی باشد و چه از فقدان حکم برای جبران زیان‌های وارده. بنابراین بر اساس این قاعده و به‌ویژه حکم عقل که مهم‌ترین مستند این قاعده است، هیچ ضرری نباید جبران نشده باقی بماند، حتی اگر این ضرر ناشی از فقدان حکم صریح به جبران خسارات خاصی باشد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

خسارت ناشی از سوء شهرت اموال یکی از اقسام خسارات غیرقطعی است که در ارزیابی آن تعیین دقیق و صد درصدی میزان خسارت لازم نیست و با وجود ایراداتی که بر قابل مطالبه دانستن آن مطرح می‌شود، بسیاری از محاکم در امریکا آن را قابل مطالبه می‌دانند. مقصود از این خسارت، انتساب یک امر منفی یا یک وضعیت زیان‌بار نسبت به مالی است که بر ارزش آن اثر می‌گذارد و به کاهش ارزش معامله‌ای آن مال در بازار منتهی می‌شود.

با توجه به نکات مطرح شده، به نظر می‌رسد بهترین شیوه ارزیابی این خسارات در هر دعوایی بستگی به شرایط و اوضاع و احوال خاص آن دعوی دارد و شاید در برخی موارد لازم باشد که از چند شیوه محاسباتی برای ارزیابی دقیق‌تر خسارات وارده استفاده شود. اما با وجود این، بهترین شیوه ارزیابی، مقایسه تفاوت ارزش مال قبل و بعد از وقوع خسارت است که بر اساس مقایسه معاملات مشابه آن مال در بازار صورت می‌گیرد. این روش محاسباتی، ساده، دقیق و مبتنی بر واقعیات موجود در بازار است. چنانچه در برخی از موارد - به هر دلیلی - اطلاعات کاملی جهت مقایسه وجود نداشته باشد، می‌توان با استفاده از سایر شاخص‌های مربوط به آن مال این خسارت را ارزیابی نمود. در حقوق ایران نیز به نظر می‌رسد مقنن ایرانی می‌تواند با تکیه بر مواد ۱ و ۳ ق.م.م و نیز قاعده معروف «لاضرر» در خصوص قابل مطالبه بودن این خسارت قانون‌گذاری نماید.

منابع و مأخذ

الف) فارسی

- کتاب‌ها

۱. انصاری، مرتضی (۱۳۷۲ ق). مکاسب، ج ۱، تبریز: چاپ تبریز.
۲. خوانساری، موسی (۱۴۱۸ ق). منیه‌الطلاب فی شرح مکاسب، تقریرات میرزای نائینی، ج ۳، قم: مؤسسه نشر اسلامی.
۳. محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۹۰). قواعد فقه، ج ۱، چ ۱۲، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.

- مقالات

۴. بهرامی احمدی، حمید (۱۳۹۸). «آیا قاعده لاضرر بر احکام عدمی حکومت دارد؟ آیا قاعده لاضرر اثبات حکم می‌کند؟» پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، دوره ۱۰، ش ۲۹.
۵. میرشکاری، عباس (۱۳۹۹). «مبانی حمایت حقوقی از شهرت»، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۱۱، ش ۱.
۶. هادوی‌نیا، علی‌اصغر (۱۳۹۹). «نگاهی نوین به مفاد قاعده لاضرر با تکیه بر مبانی انسان‌شناسی قرآن کریم»، مجله حقوق اسلامی، دوره ۱۷، ش ۶۶.

ب) انگلیسی

1. Anderson, Orell. C (2015). "Basics of Appraising Contaminated Property", American Bar Association, Section of Environment Energy and Resources (SEER).."
2. Bartke, Stephan (2011). "Valuation of Market Uncertainties for Contaminated Land", International Journal of Strategic Property Management, Issue: 4, Vol. 15.
3. Bruce, Weber (1997). "The Valuation of Contaminated Land", Journal of Real Estate Research, Vol: 14, No. 3.
4. Cabot, Howard Ross (1994). "Post-remediation Stigma Damages Hinge on Hard Evidence of Residual Risk", Inside litigation, Vol. 8.
5. Chan, Nelson (2001). "Stigma and its Assessment Methods", Pacific Rim Property Research Journal, Vol. 7, Issue. 2.
6. Charmers, James. A & Jackson, Thomas. O. (1996). "Risk Factors in The Appraisal of Contaminated Property", The Appraisal Journal, Vol. 64.
7. Elliot-Jones, Michael. (1996). "Stigma in Light of Recent Case", Natural Resources & Environment, Vol. 10.
8. Geisinger, Alex (1997). "Nothing but Fear Itself: A Social-Psychological Model of Stigma Harm and Its Legal Implication", Nebraska Law Review, Vol. 76.
9. Gibson, Dianna. M. (1995). "Stigma Damages: The Recovery of Diminished Property Values as a Result of Environmental Contamination", Journal of Energy Natural Resources & Environmental Law, Vol. 15.
10. Gregory, Robin et al. (2000). "Technological Stigma", The Perception of Risk, 1st Edition, Routledge.
11. Hajnal, Istvan (2017). "Evaluation of Stigmatized Properties", Organization, Technology and Management in Construction: An International Journal, Vol. 9, No. 1.
12. Jackson, Thomas. O. (2003). "Methods and Techniques for Contaminated Property Valuation", The Appraisal Journal, Vol. 71..
13. Johnson, Jean (1996). "Environmental Stigma Damages: Speculative Damages in Environmental Tort Cases", Journal of Environmental Law and Policy, Vol. 15.
14. Lentz, George. H & Tse, Maurice (1995). "An Option Pricing Approach to The Valuation of Real Estate Contaminated with Hazardous Materials", Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 10..
15. Lusvardi, Wayne & Warren, Charles. B (2001). "The Externality Principle: Transfer-Seeking as an Economic Basis of Regulatory Taking", Environmental Claims Journal, Vol. 13, No. 3..
16. Lusvardi, Wayne & Warren, Charles. B. (2003). "The Stigma Enigma: Double Speak Double Standard Double Dipping and Double Sided Nature of Stigma in Toxic Tort Property Damages Claims", Environmental Claims Journal, Vol. 15, No: 2.
17. McLean, David & Mundy, Bill (1998). "The Addition of Contingent Valuation and Conjoint Analysis to the Required Body of Knowledge for the Estimation of Environmental Damages to Real Property", Journal of Real Estate Practice and Education, Vol. 1, No. 1..
18. McMeekin, John. C & Ehmann, John & Mapes, Aaron. S. (2012). "Stigma Damages and Diminution of Property Claims in Environmental Class Actions",

- Environmental Claims Journal, Vol. 24.,
19. Muldowney, Timothy. J & Harrison, Kendall. W. (1995). "Stigma Damages: Property Damage and The Fear of Risk", Defense Counsel Journal, Vol. 62.
 20. Mundy, Bill (1992). "Stigma and Value", The Appraisal Journal, Vol. 60.
 21. Patchin, Peter (1994). "Contaminated Properties and the Sales Comparison Approach", The Appraisal Journal, Vol. 62.,
 22. Roddewig, Richard, (A). (2000). "Adjusting Environmental Case Study Comparable by Using an Environmental Risk Scoring System", The Appraisal Journal, Vol. 68, No. 4..
 23. Roddewig, Richard, (B). (1996). "Sigma Environmental Risk and Property Value: 10 Critical Inquiries", The Appraisal Journal, Vol: 64, No. 4..
 24. Schlichter, Eric. S. (1997). "Stigma Damages in Environmental Contamination Cases: A Possible Windfall for Plaintiff", Houston Law Review, Vol. 34..
 25. Stott, Charles. L. (1988). "Stigma Damages: The Case for Recovery in Condominium Construction Defect Litigation", California Western Law Review, Vol. 25..
 26. Syms, Paul. (1997). "Perception of Risk in the Valuation of Contaminated Land", Journal of Property Valuation & Investment, Vol: 15, No. 1..
 27. Vale, Anthony & Cline, Joanna (1998). "Stigma and Property Contamination-Damnum Absque Injeria", Tort and Insurance Law Journal, Vol: 33, No. 3..
 28. Wilson, Albert. R. (1992). "Measuring the Effects of Hazardous Materials Contamination on Real Estate Values: Technique and Applications", The Appraisal Journal.
 29. Wise, Kenneth. T & Pfeifenberher, Johannes. P. (1994). "The Enigma of Stigma: The Case of Industrial Excess Landfill", Toxic Law Report.
 30. Young, Jennifer.L. (2001). "Stigma Damages: Defining the Appropriate Balance Between Full Compensation and Reasonable Certainty", South Carolina Law Review, Vol. 52.