**رأي وحدت رويه شماره 733 ديوان عالي كشور در خصوص نحوه پرداخت غرامت بايع به مشتري در صورتيكه مبيع مستحق‌ للغير باشد - مصوب 15/07/1393**

**معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات**

**معاونت حقوقی ریاست جمهوری**

**شماره 8485 /152 /110 - 5 /9 /1393**

مديرعامل محترم روزنامه رسمي كشور

گزارش پرونده وحدت رويه رديف 93 /30 هيأت عمومي ديوان عالي كشور با مقدمه مربوط و رأي آن به شرح ذيل تنظيم و جهت چاپ و نشر ايفاد مي‌گردد.

معاون قضائي ديوان عالي كشورـ ابراهيم ابراهيمي

**رأي وحدت رويه شماره 733 هيأت عمومي ديوان عالي كشور موضوع نحوه**

**پرداخت غرامت بايع به مشتري در صورتيكه مبيع مستحق‌للغير باشد**

الف: مقدمه

جلسه هيأت عمومي ديوان عالي كشور در مورد پرونده وحدت رويه رديف 93 /30 رأس ساعت 9 روز سه‌شنبه مورخ 15 /7 /1393 به رياست حضرت حجت الاسلام والمسلمين جناب آقاي حسين كريمي رئيس ديوان عالي كشور و حضور حجت الاسلام والمسلمين جناب آقاي سيدابراهيم رئيسي دادستان كل كشور و شركت جنابان آقايان رؤساء، مستشاران و اعضاء معاون كليه شعب ديوان عالي كشور، در سالن هيأت عمومي تشكيل و پس از تلاوت آياتي از كلام الله مجيد و قرائت گزارش پرونده و طرح و بررسي نظريات مختلف اعضاي شركت‌كننده در خصوص مورد و استماع نظريه دادستان كل كشور كه به ترتيب ذيل منعكس مي‌گردد، به صدور رأي وحدت رويه قضائي شماره 733 ـ 15 /7 /1393 منتهي گرديد.

ب: گزارش پرونده

با احترام، به استحضار مي‌رساند: براساس گزارش شماره 50002 /811 /9022 /الف مورخ 17 /11 /1389 آقاي رئيس حوزه قضائي شهرستان ماكو از شعب سوم و يازدهم دادگاه‌هاي تجديدنظر استان آذربايجان غربي در مورد غرامات موضوع ماده 391 قانون مدني، طي پرونده‌هاي كلاسه 5200296 و 89 /890086 آراي مختلف صادر شده است كه خلاصه جريان هر يك از آنها به شرح ذيل منعكس مي‌گردد:

الف ـ طبق محتويات پرونده كلاسه 5200296 شعبه سوم دادگاه تجديدنظر استان مرقوم، در پرونده كلاسه 88 /733 /ح2، شعبه دوم دادگاه حقوقي ماكو در مورد دعوي آقاي سليمان قاسم‌زاده فرزند محمدعلي عليه آقاي علي مقدسي فرزند فتح‌اله، دادنامه شماره 88 /914 ـ 30 /8 /1388 را به اين شرح صادر نموده است:

«در خصوص دعوي آقاي سليمان قاسم‌زاده، فرزند محمدعلي به طرفيت آقاي علي مقدسي، فرزند فتح‌اله به خواسته بطلان معامله دو قطعه زمين خالي قطعات تفكيكي به شماره‌هاي 23 /14 به مساحت هفتصد مترمربع از پلاك 1019 ـ اصلي به علت مستحق‌للغير در آمدن مبيع مقوم به ده‌ ميليون ريال و استرداد ثمن به مبلغ سي و پنج ميليون ريال و استرداد غرامات (افزايش قيمت) به مبلغ سيصد و نود ميليون ريال جمعاً پانصد و پنجاه و پنج ميليون ريال با اعسار از پرداخت هزينه دادرسي اولاً، در خصوص اعسار سابق بر اين حكم بر قبول اعسار صادر كه قطعيت يافته است. ثانياً، در خصوص ماهيت امر توجهاً به شرح دادخواست تقديمي، مبايعه‌نامه مورخ 13 /6 /1386 استعلام واصله از منابع طبيعي پيوست پرونده كه مبين وجود پلاك 1091 ـ اصلي در محدوده ثبتي پلاك 108 فرعي از 106 ـ اصلي قاسم آغلي و خارج‌ نويسي پرونده كلاسه 87 /1204 و 87 /965 كه بر ملي اعلام شدن رقبه مذكور اشعار دارد و اينكه خوانده دفاعيات موجهي كه بطلان دعوي خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است؛ لذا دادگاه با لحاظ نظريه كارشناس مصون مانده از تعرض، دعوي خواهان را وفق نظريه مذكور، محمول بر صحت تلقي به استناد ماده 348 قانون مدني و ماده 198 قانون آيين دادرسي دادگاه‌هاي عمومي و انقلاب در امور مدني حكم بر بطلان مبايعه‌ نامه مورخ 13 /6 /1386 مربوط به قطعات 23 و 14 جمعاً به مساحت هفتصد مترمربع از پلاك 1091 ـ اصلي و الزام خوانده به پرداخت مبلغ سي و پنج ميليون ريال ثمن معامله در حق خواهان محكوم و اعلام مي‌دارد مضاف بر آن در خصوص مطالبه غرامات (افزايش قيمت ملك) توجهاً به اينكه از غرامات مندرج در ماده 391 قانون مدني صرفاً هزينه‌هاي دلالي و مخارج مصروفه بر رقبه موضوع مستحق‌للغير مستفاد نمي‌گردد چه اينكه عبارت «غرامات» به صورت مطلق به كار برده شده و حسب استفتائات معموله از آيات عظام مندرج در نشريه پيام آموزش شماره 34 پيوست پرونده غرامات شامل افزايش قيمت نيز خواهد بود؛ لذا دادگاه با لحاظ مراتب فوق و نظريه كارشناسي، خوانده را به پرداخت مبلغ دويست و ده ميليون ريال از بابت افزايش قيمت در حق خواهان محكوم و اعلام مي‌‌دارد. خواسته مازاد بر محكوم‌به، به جهت عدم اتكاء [به] دليل اثباتي محكوم به رد است؛ لذا دادگاه به استناد ماده 197 قانون اخيرالذكر [حكم] بر بي‌حقي خواهان در اين خصوص صادر و اعلام [مي‌نمايد.] نظر به محكوم‌له واقع شدن خواهان، هزينه دادرسي در مرحله اجراي حكم وصول خواهد شد. رأي صادره حضوري تلقي ظرف مهلت بيست روز از تاريخ ابلاغ قابل تجديدنظر در محاكم محترم تجديدنظر استان مي‌باشد.» كه پس از تجديدنظرخواهي معموله، شعبه سوم دادگاه تجديدنظر استان، طي دادنامه شماره 3700705 مورخ 27 /8 /1389 چنين اتخاذ تصميم كرده است:

در مورد تجديدنظرخواهي آقاي علي مقدسي به طرفيت آقاي سليمان قاسم‌زاده از دادنامه شماره 914 /88 صادره در پرونده كلاسه 733 /88 دادگاه محترم شعبه دوم دادگاه عمومي حقوقي ماكو، مبني بر صدور حكم به بطلان معامله موضوع قرارداد عادي مورخ 13 /6 /1386 (دو قطعه زمين خالي قطعات تفكيكي به شماره‌هاي 23 و 14 به مساحت 700 مترمربع از پلاك 1091 اصلي) به علت مستحق‌للغير در آمدن مبيع و پرداخت ثمن معامله به مبلغ سي و پنج ميليون ريال در حق تجديدنظرخوانده و پرداخت غرامات به مبلغ دويست و ده ميليون ريال از بابت افزايش قيمت در حق تجديدنظرخوانده اولاً، نظر به اينكه در خصوص بطلان معامله و استرداد ثمن ايراد و اعتراض مؤثر و موجهي از ناحيه تجديدنظرخواه كه موجبات نقض دادنامه موصوف را فراهم آورد به عمل نيامده و با ارجاع امر از سوي اين دادگاه به هيأت سه نفره كارشناسان نيز مشخص شده كه قطعات مورد معامله خارج از مالكيت فروشنده آقاي علي مقدسي قرار داشته و اعتراض موجه و مؤثري از سوي تجديدنظرخواه به اين نظريه معمول نگرديده و نظريه كارشناسان با اوضاع و احوال مسلّم قضيه مغايرتي ندارد؛ لذا دادنامه تجديدنظرخواسته در اين موارد صحيح و منطبق با موازين قانوني تشخيص مي‌گردد و به استناد ماده 358 قانون آيين دادرسي [دادگاه‌هاي عمومي و انقلاب در امور] مدني آن را تأييد مي‌نمايد و اما در خصوص قسمت ديگر دادنامه يعني پرداخت غرامات به مبلغ دويست و ده ميليون ريال، چون اين مبلغ به عنوان افزايش قيمت در نظر گرفته شده و غرامات شامل هزينه‌هايي است كه مربوط به معامله مي‌شود و از انجام معامله به خريدار وارد مي‌شود و تورم موجود در جامعه كه موجب افزايش قيمت مي‌شود نمي‌تواند داخل در غرامت تلقي گردد؛ بنا به مراتب اين قسمت از دادنامه را موجه و قانوني تشخيص نداده، به استناد ماده 358 قانون آيين دادرسي [دادگاه‌هاي عمومي و انقلاب در امور] مدني آن را نقض و در خصوص دعوي خواهان آقاي سليمان قاسم‌زاده به طرفيت خوانده آقاي علي مقدسي به خواسته مطالبه غرامت (ناشي از افزايش قيمت ملك) در توجه به موارد فوق‌الذكر و به استناد ماده 197 قانون آيين دادرسي [دادگاه‌هاي عمومي و انقلاب در امور] مدني حكم به بي‌حقي خواهان صادر و اعلام مي‌شود. صدور اين حكم مانع از مطالبه مخارجي كه خريدار به سبب انجام معامله نموده و غرامت به آن مخارج شامل مي‌شود نخواهد بود. رأي صادره از سوي اين دادگاه قطعي است.

ب ـ در پرونده كلاسه 89 /890086 شعبه يازدهم دادگاه تجديدنظر استان مذكور در فوق، شعبه دوم دادگاه عمومي حقوقي شهرستان ماكو درباره دعوي آقاي بهمن حسينعلي‌زاده فرزند پرويز به طرفيت آقاي هوشنگ فتح‌اله‌زاده فرزند ميكائيل، طي دادنامه 88 /950 ـ 11 /9 /1388 اعلام داشته:

«در خصوص دعوي آقاي بهمن حسينعلي‌زاده، فرزند پرويز با وكالت عباسعلي محمودي مركيد وكيل پايه يك دادگستري به طرفيت آقاي هوشنگ فتح‌اله‌زاده فرزند ميكائيل به خواسته فسخ معامله مورخ 1025 مورخ 5 /12 /1383 به علت مستحق‌للغير بودن مبيع مقوم به يازده ميليون ريال، استرداد ثمن معامله مقوم به هفت ميليون و چهارصد و سي‌ هزار ريال و مطالبه غرامات و افزايش قيمت ملك مرقوم طبق نظريه كارشناسي و خسارات دادرسي پرونده كلاسه 86 /679 اين دادگاه مقوم به سه‌ ميليون ريال با احتساب حق‌الوكاله و هزينه‌هاي دادرسي كه در اولين جلسه دادرسي خواسته را از فسخ به بطلان تغيير داده است توجهاً به شرح دادخواست تقديمي، مبايعه‌نامه مورخ 5 /12 /1383 پيوست پرونده نظريه كارشناسي موضوع پرونده كلاسه 86 /679 از دادگاه اينكه خوانده دفاعيات موجهي كه بطلان دعوي خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است چه اينكه الف ـ عدم اطلاع بايع از مستحق‌للغير بودن تلقي مسئوليت مدني وي را فراهم نخواهد آورد. ب ـ علي‌رغم ادعا مبني بر طرح دعوي جلب ثالث به اين دادگاه در پرونده مطروحه ارائه نشده است. ج ـ غرامات مقرر در ماده 391 قانون مدني به صورت مطلق آورده شده عدم تسري آن به افزايش قيمت ملك با توجه به تورم و كاهش ارزش پول و تلقي آن صرفاً هزينه‌هاي دلالي و نگهداري و امثال آن مستفاد نمي‌شود بالاخص اينكه حسب استفتاء اخير از مراجع عظام به اكثريت اعتقاد به پرداخت روز ثمن يا براساس تورم بوده‌اند. بنا به مراتب دادگاه دعوي خواهان را محمول بر صحت تلقي به استناد مواد 390، 391 و 348 قانون مدني، مواد 198 و 515 قانون آيين دادرسي دادگاه‌هاي عمومي و انقلاب در امور مدني، ضمن صدور حكم بر بطلان بيع مورخ 5 /12 /1383 في مابين متداعيين پرونده خوانده را به پرداخت مبلغ هفت ميليون و چهارصد و پنجاه هزار ريال از بابت ثمن معامله، مبلغ يكصد و چهل ميليون و هفتصد و پنجاه هزار ريال از بابت غرامات (افزايش قيمت) و مبلغ پنج ميليون و هفتصد و سي و يك‌ هزار و دويست ريال از بابت شصت درصد حق‌الوكاله وكيل در مرحله نخستين دادرسي و مبلغ سه ميليون و يكصد و سي و پنج هزار و يكصد ريال از بابت هزينه دادرسي در حق خواهان محكوم و اعلام مي‌دارد خسارت دادرسي پرونده كلاسه 86 /679 اين دادگاه به جهت صدور حكم بر بطلان دعوي و قطعيت آن مردود است؛ لذا دادگاه به استناد ماده 197 قانون مارالذكر حكم بر بي‌حقي خواهان در اين خصوص صادر و اعلام مي‌دارد. رأي صادره حضوري تلقي، ظرف مهلت بيست روز از تاريخ [ابلاغ] قابل تجديدنظر در محاكم محترم تجديدنظر استان مي‌باشد.» كه با اعتراض محكوم ٌ عليه، شعبه يازدهم دادگاه تجديدنظر استان مربوطه دادنامه 14500360 ـ 31 /3 /1389 را به اين شرح صادر كرده است:

«تجديدنظرخواهي آقاي هوشنگ فتح‌اله‌زاده نسبت به دادنامه شماره 950 /88 صادره در پرونده كلاسه 367 /88 شعبه دوم دادگاه محترم حقوقي ماكو كه به موجب آن حكم به بطلان بيع مورخ 5 /12 /1383 قرارداد شماره 1025 و پرداخت ثمن مورد معامله به نرخ روز صادر شده است، به لحاظ عدم ايراد و اعتراض مؤثر در راستاي نقض دادنامه وارد نبوده به استناد ماده 358 قانون آيين دادرسي [دادگاه‌هاي عمومي و انقلاب در امور] مدني ضمن رد تجديدنظرخواهي عين دادنامه بدوي تأييد مي‌گردد. رأي صادره قطعي است.»

همانطور كه ملاحظه مي‌فرماييد برداشت شعب سوم و يازدهم دادگاه‌هاي تجديدنظر استان آذربايجان غربي از عبارت «غرامات» مذكور در ماده 391 قانون مدني متفاوت بوده كه منجر به تصميمات صدرالاشعار گرديده به طوري كه شعبه سوم دادگاه تجديدنظر تورم موجود در جامعه را كه موجب افزايش قيمت‌ها مي‌شود غرامت تلقي نكرده و دادنامه 88 /914 شعبه دوم دادگاه عمومي حقوقي ماكو را در اين قسمت نقض و حكم بر بي‌حقي خواهان بدوي صادر كرده ولي شعبه يازدهم اين دادگاه، افزايش قيمت ناشي از تورم موجود در جامعه را غرامت تلقي و دادنامه 88 /950 شعبه دوم دادگاه عمومي حقوقي ماكو را تأييد نموده است كه براي جلوگيري از صدور آراي متهافت طرح قضيه را براي صدور رأي وحدت رويه قضائي موضوع ماده 270 قانون آيين دادرسي دادگاه‌هاي عمومي و انقلاب در امور كيفري را تقاضا دارد.

**معاون قضايي ديوان عالي كشور ـ حسين مختاري**

ج: نظريه دادستان كل كشور

با احترام، در خصوص پرونده وحدت رويه شماره 93 /30 موضوع اختلاف بين شعب سوم و يازدهم دادگاه‌هاي تجديدنظر استان آذربايجان غربي نظر خود را به شرح ذيل اعلام مي‌دارم. قبلاً ذكر چند نكته را ضروري مي‌دانم:

1ـ آنچه ملاك در جبران خسارت مشتري است كاهش قدرت خريد وي در اثر تورم و به عبارتي كاهش قيمت ثمن است نه آنچه در نظريه اداره حقوقي با عبارت افزايش قيمت ملك آمده است. در فتاوي مراجع عظام حضرات آيات بهجت، شبيري زنجاني، مكارم شيرازي، نوري همداني و همچنين مقام معظم رهبري نظر به مصالحه در برخي از موارد و توجه به كاهش قدرت خريد در موارد ديگري، حضرت امام (ره) در مورد غصب بودن آن دارايي‌ها فرموده‌اند كه از جهت وحدت ملاك قابل استناد است كه جبران خسارت مشتري را فتواي داده‌اند و نيز اشاره به قيمت ثمن يا نرخ تورم شده است.

2ـ مستفاده از مواد 391 و 392 قانون مدني و فتاوي غالب مراجع عظام اين است كه خسارت وارده بر مشتري نبايد بلاجبران و حتي در صورت كسر قيمت ملك، بايع مكلف شده اصل ثمن را استرداد نمايد؛ لذا حمل لفظ غرامات فقط بر هزينه‌هاي مشتري در ملك مورد معامله خلاف ظاهر و اطلاق آن است.

3ـ نظر به اينكه در سؤال مورد استفتاء اشاره‌اي به افزايش قيمت نشده است شايد بتوان فتاوي كه اصل ثمن را تصريح دارد حمل بر فرض كسر قيمت ملك دانست به اين معنا كه حتي در صورت كسر قيمت ملك بايع موظف است اصل ثمن را مسترد دارد.

علي‌هذا با توجه به مراتب فوق نتيجتاً رأي شعبه يازدهم دادگاه تجديدنظر استان آذربايجان غربي، مبني بر اينكه غرامات شامل افزايش قيمت با توجه به تورم اقتصادي مي‌شود را صائب دانسته و تأييد مي‌نمايم.

د: رأي وحدت رويه شماره 733 ـ 15 /7 /1393 هيأت عمومي ديوان عالي كشور

به موجب ماده 365 قانون مدني، بيع فاسد اثري در تملك ندارد، يعني مبيع و ثمن كماكان در مالكيت بايع و مشتري باقي مي‌ماند و حسب مواد 390 و 391 قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبيع كلاً يا جزئاً مستحق للغير درآيد، بايع ضامن است و بايد ثمن را مسترد دارد و در صورت جهل مشتري به وجود فساد، از عهده غرامات وارد شده بر مشتري نيز برآيد و چون ثمن در اختيار بايع بوده است در صورت كاهش ارزش ثمن و اثبات آن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده 391 قانون مدني بايع قانوناً ملزم به جبران آن است؛ بنابراين دادنامه شماره 360 مورخ 31 /3 /1389 شعبه يازدهم دادگاه تجديدنظر استان آذربايجان غربي در حدي كه با اين نظر انطباق دارد به اكثريت آراء صحيح و قانوني تشخيص مي‌گردد. اين رأي طبق ماده 270 قانون آيين دادرسي دادگاه‌هاي عمومي و انقلاب در امور كيفري مصوب 1378 در موارد مشابه براي شعب ديوان عالي كشور و دادگاه‌ها لازم‌الاتباع است.

**هيأت عمومي ديوان عالي كشور**

**آراي وحدت رويه ديوانعالي کشور**

**مرجع تصویب: هيئت عمومي ديوانعالي کشور**

**شماره ویژه نامه: ۱۴۳۵ چهارشنبه،۶ مرداد ۱۴۰۰ سال هفتاد و هفت شماره ۲۲۲۴۲ رأي وحدت رويه شماره ۸۱۱ هيأت عمومي ديوان عالي کشور**

**شماره۱۲۵۱۳/۱۵۲/۱۱۰**

**۲۶/۴/۱۴۰۰**

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی کشور

گزارش پروندة وحدت ‌رویة قضایی ردیف ۱۴۰۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان‌عالی‌کشور با مقدمه و رأی شمارة ۸۱۱ ـ ۱/۴/۱۴۰۰ به شرح ذیل تنظیم و جهت انتشار ارسال می‌گردد.

معاون قضایی دیوان عالی کشور ـ غلامعلی صدقی

مقدمه

جلسة هیأت ‌عمومی دیوان عالی کشور در مورد پروندة وحدت رویة ردیف ۱۴۰۰/۱۰ ساعت ۸:۳۰ روز سه‌شنبه، مورخ ۱/۴/۱۴۰۰ به ‌ریاست حجت‌الاسلام‌ والمسلمین جناب آقای سید احمد مرتضوی مقدم، رئیس محترم دیوان ‌‌عالی ‌‌کشور، با حضور جناب آقای سید محسن موسوی، نماینده محترم دادستان ‌کل‌ کشور و با شرکت آقایان رؤسا، مستشاران و اعضای ‌معاون کلیة شعب دیوان‌عالی‌کشور، در سالن هیأت‌ عمومی تشکیل شد و پس از تلاوت آیاتی از کلام الله مجید و قرائت گزارش ‌پرونده و طرح و بررسی نظریات مختلف اعضای شرکت‌‌کننده در خصوص مورد و استماع نظر نماینده محترم دادستان ‌کل‌ کشور که به ‌ترتیب‌ ذیل منعکس ‌می‌گردد، به ‌صدور رأی وحدت‌ رویة ‌قضایی شمارة ۸۱۱ ـ ۱/۴/۱۴۰۰ منتهی گردید.

الف) گزارش پرونده

به استحضار می‌رساند، آقای رضا عبادی، وکیل محترم دادگستری، با اعلام اینکه از سوی شعب دوم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان و هفتم دادگاه تجدیدنظر استان قزوین، در خصوص نحوه محاسبه کاهش ارزش ثمن و جبران آن به عنوان غرامت ناشی از مستحقٌ‌للغیر در آمدن مبیع موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی و رأی وحدت رویه ۷۳۳ ـ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، آراء مختلف صادر شده، درخواست طرح موضوع را در هیأت عمومی دیوان عالی کشور نموده است که گزارش امر به شرح آتی تقدیم می‌شود:

الف) به حکایت دادنامة شماره ۹۴۰۹۹۷۸۷۲۶۱۰۰۴۱۹ ـ ۱۵/۵/۱۳۹۴ شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی دیواندره، آقای فرزاد... به وکالت از شرکت تعاونی شماره ... مسکن کارکنان دولت دیواندره به طرفیت آقایان محمدعزیز و ... به خواسته صدور حکم به بطلان قرارداد مورخ ۸/۴/۱۳۹۰ ... و الزام خواندگان به استرداد ثمن ... و پرداخت خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ ۸/۴/۱۳۹۰ لغایت زمان صدور حکم و ... دعوایی مطرح کرده و در جلسه دادرسی توضیح داده است: «چون [خواندگان] با شهرداری معامله زمین انجام داده بودند شهرداری پنج قطعه زمین را به عنوان معوض به [خواندگان] واگذار نمود و بعدها چون تعاونی مسکن فوق برای اعضا نیاز به زمین داشته، ... [این] پنج قطعه ... را ... برابر قرارداد مورخ ۸/۴/۱۳۹۰ از [خواندگان] خریداری می‌نماید و تمام ثمن معامله را هم پرداخت می‌کند، اما بعدها معامله فی‌مابین شهرداری و [خواندگان] به موجب دادنامه شماره ۱۰۰۰۸۳ ـ ۸/۲/۱۳۹۲ شعبه اول [دادگاه عمومی حقوقی دیواندره] و تأیید آن در شعبه محترم دوم تجدیدنظر [استان کردستان] حسب دادنامه شماره ۴۰۰۴۱۲ ـ ۲۸/۵/۱۳۹۲ فسخ می‌گردد و اعتراض ثالث شرکت تعاونی کارکنان دولت نسبت به دادنامه شماره ۴۰۴۱۲ ـ ۲۸/۵/۱۳۹۲ شعبه محترم دوم [دادگاه] تجدیدنظر حسب دادنامه شماره ۴۰۰۸۷۶ ـ ۲۳/۱۰/۱۳۹۲ همان شعبه محکوم به بطلان اعلام می‌گردد. حال با انتفای مالکیت [خواندگان]، قرارداد مورخ ۸/۴/۱۳۹۰ فی‌مابین خواهان و خواندگان، هم باطل گردیده، لذا تقاضای تأیید بطلان قرارداد مورخ ۸/۴/۱۳۹۰ و ایضاً محکومیت خواندگان را به استرداد ثمن دریافتی زمان معامله به مبلغ ۹۹,۶۰۰,۰۰۰ تومان به انضمام سایر هزینه‌های دادرسی و ایضاً مطالبه خسارت را به نرخ روز مطابق رأی وحدت‌رویه شماره ۷۳۳ ـ [۱۵/۷/۱۳۹۳] از دادگاه درخواست نموده است.» و دادگاه چنین رأی صادر کرده است:

«دادگاه با نگرش در اوراق پرونده و ... مستنداً به مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۴۷، ۳۶۵، ۳۶۶ و ۳۹۱ قانون مدنی و مواد ۵۰۲ ـ ۵۱۹ آیین دادرسی مدنی حکم به ابطال معامله مورخ ۸/۴/۱۳۹۰ فی‌مابین تعاونی مسکن کارکنان دولت و خواندگان و ایضاً خواندگان را مشترکاً به پرداخت مبلغ ۵,۶۵۷,۰۰۰ تومان از بابت هزینه‌های دادرسی و حق‌الوکاله وکیل در مرحله بدوی در حق خواهان محکوم و بالمآل حکم به الزام و محکومیت خواندگان به پرداخت ۹۹,۶۰۰,۰۰۰ تومان از بابت ثمن دریافتی زمان معامله به خواهان به نسبت سهم‌الارث خودشان صادر و اعلام می‌دارد و در خصوص خسارت تأخیر و خسارت به نرخ روز نظر به اینکه مطابق مندرجات توافق‌نامه ۵/۴/۱۳۹۰ فی‌مابین شهرداری و [خواندگان] با توجه به اینکه در معامله ۸/۴/۱۳۹۰ فی‌مابین تعاونی مسکن و [خواندگان] به شماره قرارداد مورخ ۵/۴/۱۳۹۰ اشاره شده و این به معنی آن است که از مندرجات آن مطلع بوده و متن آن قرارداد نیز حکایت از این دارد که تا سند ۵ قطعه زمین به شهرداری انتقال نیابد مالکین حق انتقال به اشخاص ثالث را ندارند بنابراین به‌نظر می‌رسد که خواهان با علم و اطلاع از متن قرارداد، معامله مورخ ۸/۴/۱۳۹۰ را تنظیم نموده، لهذا به استناد ماده ۳۹۱ قانون مدنی مستحق غرامت نبوده، بنابراین در این خصوص حکم به بی‌حقی آنان صادر و اعلام می‌گردد.»

با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان به‌موجب دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۸۷۱۶۴۰۰۷۴۸ ـ ۲۳/۸/۱۳۹۵، چنین رأی داده است:

«... عدم علم و اطلاع تجدیدنظرخواه در مورد مستحق‌ٌللغیر بودن مبیع برای این دادگاه محرز می‌باشد و با توجه به اینکه به موجب دادنامه شماره ۴۱۲ ـ ۲۸/۵/۱۳۹۲ شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان مالکیت تجدیدنظرخواندگان بر اراضی منتفی شده و حتی اعتراض ثالث شرکت تجدیدنظرخواه نسبت به رأی مذکور هم برابر دادنامه شماره ۸۷۶ ـ ۲۳/۱۰/۱۳۹۲ این دادگاه رد گردیده است، فلذا نظر به مراتب فوق و انتفای مالکیت تجدیدنظرخواندگان (فروشندگان) بر مبیع، ضمانت آنان مسجل می‌باشد و مطابق بند ۲ ماده ۳۶۲ قانون مدنی (... عقد بیع، بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد) با توجه به مفاد رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ ـ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور که دادنامه شماره ۳۶۰ ـ ۳۱/۳/۱۳۸۹ شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی را قانونی تشخیص داده است و در دادنامه موصوف که در مقام تأیید دادنامه شماره ۸۸/۹۵۰ صادره در پرونده ۸۸/۳۶۷ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو صادر شده است پرداخت ثمن معامله به نرخ روز مورد حکم قرار گرفته است و منظور از کاهش ارزش ثمن، کاهش قدرت خرید آن می‌باشد و رأی وحدت رویه ناظر به اثبات کاهش ارزش پول به عنوان یکی از مصادیق غرامت موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی است و رأی مذکور مبتنی بر جبران کاهش ارزش ثمن بر مبنای تعیین بهای روز طبق نظر کارشناس بوده است. بنابراین عبارت غرامات ناظر به حفظ ارزش ثمن بر مبنای بهای روز می‌باشد و اقتضای عدالت به مثابه جبران خسارت، پوشش تمام خسارت وارده می‌باشد که ارجاع امر به کارشناس و تعیین بهای آن به نرخ روز ناظر به شیوه جبران خسارت است و رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور نظریه شعبه‌ای را پذیرفته است که غرامت را به میزان کاهش ارزش ثمن همان معامله تلقی نموده است. به عبارت دیگر غرامات همان خسارتی است که از قِبل مستحق‌ٌللغیر در آمدن مبیع به مشتری وارده شده است و ملاک احتساب کاهش ارزش ثمن، ثمن همان معامله است و نمی‌توان ارزش ثمن که موقعیت خاص حقوقی دارد به عنوان وجهی انتزاعی از آن معامله لحاظ کرد و الا اگر نظر اعضای هیأت عمومی وحدت رویه دیوان عالی کشور صرفاً کاهش ارزش پول بر مبنای ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ بوده صراحتاً در رأی مذکور به ماده ۵۲۲ اشعاری استناد می‌شده است در حالی که نه در رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ ـ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور چنین چیزی آمده است و نه هیچ یک از اکثریت قضات هیأت عمومی دیوان عالی کشور چنین برداشتی داشتند و قدر متیقن رأی وحدت رویه موصوف آن است که تورم ناشی از کاهش ارزش ثمن با ملاحظه همان معامله یا به تعبیر دیگر تورم موضوعی لحاظ گردیده است. مضافاً اینکه اگر منظور رأی وحدت رویه کاهش ارزش پول بر مبنای ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی بوده باشد با توجه به شرایط پنجگانه مندرج در این ماده اصولاً شامل مسأله موضوع رأی وحدت رویه نخواهد شد و نتیجه آنکه نباید رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ ـ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور را به نحوی تفسیر کرد که عملاً یک رأی بی خاصیت در منابع حقوقی کشور جلوه نماید. بنابراین نظر به اینکه مطابق نظریه هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری قیمت پنج قطعه زمین مبلغ دو میلیارد و چهارصد و هشتاد و هفت میلیون و نهصد و ده هزار ریال بوده و نظریه موصوف با اوضاع و احوال محقق و معلوم مورد کارشناسی مطابقت دارد و پس از ابلاغ به طرفین مصون از ایراد و اعتراض مؤثر آنان مانده است و با توجه به مفهوم مخالف ماده ۲۶۵ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ دادگاه به آن ترتیب اثر می‌دهد لذا این دادگاه با توجه به مراتب فوق و با استناد به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی با توجه به احراز: الف) ضمان بایع ب)جهل مشتری به وجود فساد ج) وجود ثمن در اختیار بایع د) کاهش ارزش ثمن، ضمن نقض دادنامه تجدیدنظر خواسته در این قسمت و در اجرای رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور و ماده ۳۹۱ قانون مدنی حکم بر محکومیت تجدیدنظرخواندگان به پرداخت دو میلیارد و چهارصد و هشتاد و هفت میلیون و نهصد و ده هزار ریال به عنوان غرامات پنج قطعه زمین و ... در حق تجدیدنظرخواه صادر و اعلام می‌نماید.»

ب) به حکایت دادنامة شماره ۹۵۰۹۹۷۲۸۳۴۲۰۰۱۱۵ ـ ۲۷/۲/۱۳۹۵ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی تاکستان آقای مجید ... به وکالت از خانم معصومه ... و غیره به طرفیت بنیاد مستضعفان و جانبازان به خواسته صدور حکم به محکومیت خوانده به پرداخت بهای عادله قطعه زمینی از پلاک ثبتی ... واقع در تاکستان با جلب نظر کارشناس، با احتساب خسارت دادرسی و حق الوکاله وکیل و خسارت تأخیر تأدیه دعوایی مطرح کرده و توضیح داده است: «بنیاد پهلوی سابق که اکنون زیرمجموعه بنیاد مستضعفان می‌باشد ملک موضوع پرونده را در سال ۱۳۳۱ به شخصی به نام تیمور ... واگذار می‌کند و مجدداً در سال ۱۳۴۱ همان ملک را به مورث موکلان اینجانب می‌فروشد و ثمن آن را هم دریافت می‌کند و سند به نام خریدار اول انتقال می‌یابد. سپس اداره ثبت و بنیاد مذکور متوجه تعارض حقوق خریداران می‌گردد و چون مورث موکلان خریدار مؤخر بوده است سند به نام وی منتقل نمی‌شود و ثمن هم مسترد نمی‌گردد، لذا تقاضای مطالبه بهای عادله ملک موصوف به عنوان غرامت از باب مستحق‌‌ٌللغیر بودن مبیع را دارم.» و دادگاه چنین رأی داده است:

«دادگاه با عنایت به شرح پرونده از جمله پاسخ استعلام از اداره ثبت ... و روگرفت فیش‌های واریزی ثمن معامله توسط مورث خواهان‌ها به حساب خوانده و دفاعیات غیرموجه وی، همچنین نظریه هیأت سه نفره کارشناسی که مصون از هرگونه ایراد و یا اعتراض باقی‌مانده است که همگی صحت ادعای خواهان را اثبات می‌نمایند، دعوی خواهان را موجه و مستدل تشخیص داده و به استناد مواد ۱۹۸، ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی و رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ ـ ۱۵/۷/۱۳۹۳ پس از محاسبه میانگین قیمت اراضی مشابه ملک متنازع‌فیه مندرج در نظریه کارشناس و کنار گذاشتن بند دوم ارزش‌گذاری در نظریه مذکور که مربوط به اراضی داخل در محدوده شهر می‌باشد در حالی که متنازع‌فیه فاقد چنین وصفی است، لذا با ملاحظه میانگین بندهای ۱، ۳ و ۴ موصوف در نظریه کارشناس که حاصل آن ارزش هر مترمربع از آن را معادل دویست و بیست و چهار هزار و یکصد و شصت و شش ریال نشان می‌دهد و ضرب آن عدد در مساحت ملک مطرح در دعوا که معادل سی‌هزار مترمربع است خوانده را به پرداخت شش میلیارد و هفتصد و بیست و پنج میلیون ریال بابت اصل خواسته و ... به علاوه خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ تقدیم دادخواست مورخ ۱۴/۲/۱۳۹۳ تا زمان پرداخت که توسط اجرای احکام مدنی محاسبه خواهد شد و حق‌الوکاله وکیل در حق خواهان محکوم می‌نماید.»

با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه هفتم دادگاه تجدیدنظر استان قزوین به موجب دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۲۸۱۲۲۰۰۵۲۶ ـ ۳۰/۵/۱۳۹۵، چنین رأی داده است:

«... با توجه به محتویات پرونده از آنجایی که ادعای تجدیدنظرخواندگان این است که ملک موصوف را که سابقاً تجدیدنظرخواه به غیر واگذار نموده بود مجدداً آن را به مورث آنان فروخته است (یعنی مبیع مستحق‌ٌللغیر بوده) علی هذا بنا به مراتب مذکور در این فرض مطابق رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ ـ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور تجدیدنظرخواندگان مستحق دریافت اصل ثمن پرداختی خود در زمان انجام معامله و خسارت تأخیر تأدیه آن به نرخ شاخص بانک مرکزی می‌باشند فلذا دادنامه تجدیدنظرخواسته در خصوص محکومیت تجدیدنظرخواه به پرداخت مبلغ شش میلیارد و هفتصد و بیست و پنج میلیون ریال و خسارت تأخیر تأدیه آن به محکومیت تجدیدنظرخواه به پرداخت مبلغ اصل ثمن زمان انجام معامله و خسارت تأخیر تأدیه آن تا زمان اجرای حکم در حق تجدیدنظرخواندگان اصلاح می‌گردد و علی‌هذا از توجه به جامع اوراق و محتویات پرونده ... از ناحیه معترض اعتراض خاص و موجهی که موجبات فسخ رأی صادره را ایجاب نماید به عمل نیامده و رأی صادره از توجه به جهات و مبانی مندرج در آن با هیچ یک از جهات و شقوق ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی قابل انطباق به نظر نرسیده و از حیث رعایت تشریفات و اصول دادرسی نیز فاقد ایراد و اشکال مؤثر قانونی است، لذا با ردّ اعتراض معترض، دادنامه تجدیدنظرخواسته با اصلاح [به‌عمل] آمده به شرح مذکور نتیجتاً تأیید می‌گردد.»

چنانکه ملاحظه می‌شود، شعب دوم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان و هفتم دادگاه تجدیدنظر استان قزوین، در خصوص نحوه محاسبه کاهش ارزش ثمن و جبران آن به عنوان غرامت ناشی از مستحق‌ٌللغیر در آمدن مبیع موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی و رأی وحدت رویه ۷۳۳ ـ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، اختلاف‌ نظر دارند، به طوری که شعبه هفتم دادگاه تجدیدنظر استان قزوین برای جبران کاهش ارزش ثمن با اصلاح دادنامه بدوی حکم به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه تا زمان اجرای حکم داده است که بالطبع بر اساس شاخص نرخ تورم موضوع ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی در امور مدنی محاسبه می‌شود، اما شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان کاهش ارزش ثمن را بر اساس نظر کارشناس و با توجه به معامله انجام شده قابل محاسبه و جبران دانسته است.

بنا به مراتب، در موضوع مشابه، اختلاف استنباط از قانون محقق شده است، لذا در اجرای مادة ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری به منظور ایجاد وحدت رویه قضایی، طرح موضوع در جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور درخواست می‌گردد.

**معاون قضایی دیوان عالی کشور در امور هیأت عمومی ـ غلامعلی صدقی**

ب) نظریة نمایندة محترم دادستان کل کشور

احتراماً، درخصوص پرونده وحدت رویه ۴۰۰/۱۰ هیأت عمومی دیوانعالی کشور به نمایندگی از دادستان محترم کل کشور به شرح ذیل اظهار نظر می‌نمایم.

همانطور که استادان محترم استحضار دارند یکی از موارد بطلان قراردادهای لازم از جمله عقد بیع، مستحق‌ٌللغیر در آمدن مبیع بعد از قبض است که آن عقد را در زمرة عقود فاسد قرار داده و مقنن از باب ضمان درک، بایع را ملزم به استرداد ثمن و پرداخت غرامات حاصله به مشتری نموده است. در اصطلاح حقوقی ضمان درک عبارت است از ضمان بایع نسبت به ثمن در صورتی که مبیع مستحق للغیر در آید که این موضوع در ماده ۳۹۱ قانون مدنی آمده و مقنن با آوردن این عبارت که بایع باید از عهده غرامات وارده به مشتری نیز برآید بر این موضوع تأکید کرده است. اما مشکلی که در حال حاضر وجود دارد کاهش شدید ارزش ثمن است، بدین نحو که پس از گذشت سالیانی از تاریخ انعقاد عقد بیع محکوم کردن بایع به ردّ ثمن قرارداد به دور از انصاف و نوعی اضرار به مشتری است. اما آنچه در این موضوع مهم به نظر می‌رسد و با قاعده انصاف نیز همخوانی دارد این است که مشتری بدون اطلاع از هرگونه فساد در معامله اقدام به انعقاد قرارداد نموده و ثمن تعیین شده را نیز پرداخت می‌کند و بعد از قبض مبیع متوجه کشف فساد می‌شود که مورد معامله مستحق‌ٌللغیر درآمده است. در اینجا اصل بر این است که مشتری جاهل متضرر شده و باید ضرر وی جبران شود. در آن مقطع مشتری می‌توانسته با همان وجه پرداختی بابت ثمن یک ملک فاقد هر مشکلی را خریداری کند. حال بعد از گذشت چند سال از وقوع عقد بیع این مشکل حادث و می‌بایست مبیع مسترد شود. در اینجا راه جبران ضرر و غرامات وارده به مشتری همانا جبران کردن قدرت خرید اوست نه پرداخت خسارت تأخیر تأدیه، چون خسارت تأخیر تأدیه یکی از طرق جبران خسارت و ناظر به مواردی است که موضوع دین و از نوع وجه رایج آن باشد حال آنکه در مانحن‌فیه بحث استرداد ثمن قرارداد است و خروج موضوعی از بحث دین دارد و باید بایع ثمنی را که اخذ کرده مسترد و غرامات را جبران کند. غرامات در اینجا همانا کاهش ارزش ثمن است با این توضیح که مراد از کاهش ارزش ثمن، بالا بردن قدرت خرید مشتری است به نوعی که بتواند مثل مورد معامله را خریداری نماید و صرف پرداخت خسارات تأخیر تأدیه کمکی به کاهش ارزش ثمن نمی‌کند و قدرت خرید را افزایش نمی‌دهد، فلذا استدلال شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان موافق با اصل انصاف و قابل تأیید است.

ج) رأی وحدت‌ رویة شمارة ۸۱۱ ـ ۱/۴/۱۴۰۰ هیأت‌ عمومی دیوان ‌عالی ‌کشور

با عنایت به مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی، در موارد مستحق‌للغیر در آمدن مبیع و جهل خریدار به وجود فساد، همان‌گونه که در رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز بیان شده است، فروشنده باید از عهده غرامات وارده به خریدار از جمله کاهش ارزش ثمن، برآید. هرگاه ثمن وجه رایج کشور باشد، دادگاه میزان غرامت را مطابق عمومات قانونی مربوط به نحوه جبران خسارات از جمله صدر ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹، عنداللزوم با ارجاع امر به کارشناس و بر اساس میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند، تعیین می‌کند و موضوع از شمول ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ خارج است. بنا به مراتب، رأی شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان تا حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاه‌ها و سایر مراجع، اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است.

**هیأت‌ عمومی دیوان‌ عالی‌ کشور**