



رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، موضوع نحوه پرداخت غرامت بایع به مشتری در صورتی که مبیع مستحق للغير باشد

شماره ۱۱۰/۱۵۲/۸۴۸۵

۱۳۹۳/۹/۵

رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، موضوع نحوه پرداخت غرامت بایع به مشتری در صورتی که مبیع مستحق للغير باشد

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی کشور

گزارش پرونده وحدت رویه ردیف ۳۰/۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور با مقدمه مربوط و رأی آن به شرح ذیل تنظیم و جهت چاپ و نشر ایفاد می گردد.

معاون قضایی دیوان عالی کشور- ابراهیم ابراهیمی

الف:

مقدمه

جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مورد پرونده وحدت رویه ردیف ۳۰/۹۳ رأس ساعت ۹ روز سه شنبه مورخ

۱۳۹۳/۷/۱۵ به ریاست حضرت حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای حسین کریمی رئیس دیوان عالی کشور و حضور حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای سیدابراهیم رئیسی دادستان کل کشور و شرکت جنابان آقایان رؤسا، مستشاران و اعضا معاون کلیه شعب دیوان عالی کشور، در سالن هیأت عمومی تشکیل و پس از تلاوت آیاتی از کلام الله مجید و قرائت گزارش پرونده و طرح و بررسی نظریات مختلف اعضای شرکت کننده در خصوص مورد و استماع نظریه دادستان کل کشور که به ترتیب ذیل منعکس می گردد، به صدور رأی وحدت رویه قضایی شماره ۷۳۳ - ۱۳۹۳/۷/۱۵ منتهی گردید.

ب: گزارش پرونده

با احترام، به استحضار می رساند: براساس گزارش شماره ۵۰۰۰۲ / ۸۱۱ / ۹۰۲۲ / الف مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۷ آقای رئیس حوزه قضایی شهرستان ماکو از شعب سوم و یازدهم دادگاه های تجدیدنظر استان آذربایجان غربی در مورد غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی، طی پرونده های کلاسه ۵۲۰۰۲۹۶ و ۸۹ / ۸۹۰۰۸۶ / آرای مختلف صادر شده است که خلاصه جریان هر یک از آنها به شرح ذیل منعکس می گردد:

الف - طبق محتویات پرونده کلاسه ۵۲۰۰۲۹۶ شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان مرقوم، در پرونده کلاسه ۸۸ / ۷۳۳ / ح ۲، شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو در مورد دعوی آقای سلیمان قاسم زاده فرزند محمدعلی علیه آقای علی مقدسی فرزند فتح اله، دادنامه شماره ۸۸ / ۹۱۴ - ۱۳۸۸ / ۸ / ۳۰ را به این شرح صادر نموده است: «در خصوص دعوی آقای سلیمان قاسم زاده، فرزند محمدعلی به طرفیت آقای علی مقدسی، فرزند فتح اله

به خواسته بطلان معامله دو قطعه زمین خالی قطعات تفکیکی به شماره های ۱۴/۲۳ به مساحت هفتصد مترمربع از پلاک ۱۰۱۹ - اصلی به علت مستحق للغیر در آمدن مبیع مقوم به ده میلیون ریال و استرداد ثمن به مبلغ سی و پنج میلیون ریال و استرداد غرامات (افزایش قیمت) به مبلغ سیصد و نود میلیون ریال جمعاً پانصد و پنجاه و پنج میلیون ریال با اعسار از پرداخت هزینه دادرسی اولاً، در خصوص اعسار سابق بر این حکم بر قبول اعسار صادر که قطعیت یافته است.

ثانیاً، در خصوص ماهیت امر توجهاً به شرح دادخواست تقدیمی، مبیاعه نامه مورخ ۱۳۸۶/۶/۱۳ استعلام واصله از منابع طبیعی پیوست پرونده که مبین وجود پلاک ۱۰۹۱ - اصلی در محدوده ثبتی پلاک ۱۰۸ فرعی از ۱۰۶ - اصلی قاسم آغلی و خارج نویسی پرونده کلاسه ۱۲۰۴/۸۷ و ۹۶۵/۸۷ که بر ملی اعلام شدن رقبه مذکور اشعار دارد و اینکه خواننده دفاعیات موجهی که بطلان دعوی خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است؛ لذا دادگاه با لحاظ نظریه کارشناس مصون مانده از تعرض، دعوی خواهان را وفق نظریه مذکور، محمول بر صحت تلقی به استناد ماده ۳۴۸ قانون مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم بر بطلان مبیاعه نامه مورخ ۱۳۸۶/۶/۱۳ مربوط به قطعات ۲۳ و ۱۴ جمعاً به مساحت هفتصد مترمربع از پلاک ۱۰۹۱ - اصلی و الزام خواننده به پرداخت مبلغ سی و پنج میلیون ریال ثمن معامله در حق خواهان محکوم و اعلام می دارد مضاف بر آن در خصوص مطالبه غرامات (افزایش قیمت ملک) توجهاً به اینکه از غرامات مندرج در ماده ۳۹۱ قانون مدنی صرفاً هزینه های دلالی و مخارج مصروفه بر رقبه موضوع مستحق للغیر مستفاد

نمی‌گردد چه اینکه عبارت «غرامات» به صورت مطلق به کار برده شده و حسب استفتائات معموله از آیات عظام مندرج در نشریه پیام آموزش شماره ۳۴ پیوست پرونده غرامات شامل افزایش قیمت نیز خواهد بود؛ لذا دادگاه با لحاظ مراتب فوق و نظریه کارشناسی، خوانده را به پرداخت مبلغ دویست و ده میلیون ریال از بابت افزایش قیمت در حق خواهان محکوم و اعلام می‌دارد.

خواسته مازاد بر محکوم به، به جهت عدم اتکا [به دلیل اثباتی محکوم به رد است؛ لذا دادگاه به استناد ماده ۱۹۷ قانون اخیرالذکر] حکم [بر بی‌حقی خواهان در این خصوص صادر و اعلام] می‌نماید.

[نظر به محکوم له واقع شدن خواهان، هزینه دادرسی در مرحله اجرای حکم وصول خواهد شد. رأی صادره حضوری تلقی ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم محترم تجدیدنظر استان می‌باشد.]
که پس از تجدیدنظرخواهی معموله، شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان، طی دادنامه شماره ۳۷۰۰۷۰۵ مورخ ۱۳۸۹/۸/۲۷ چنین اتخاذ تصمیم کرده است:

در مورد تجدیدنظرخواهی آقای علی مقدسی به طرفیت آقای سلیمان قاسم زاده از دادنامه شماره ۸۸/۹۱۴ صادره در پرونده کلاسه ۸۸/۷۳۳ دادگاه محترم شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو، مبنی بر صدور حکم به بطلان معامله موضوع قرارداد عادی مورخ ۱۳۸۶/۶/۱۳ (دو قطعه زمین خالی قطعات تفکیکی به شماره های ۲۳ و ۱۴ به مساحت ۷۰۰ مترمربع از پلاک ۱۰۹۱ اصلی) به علت مستحق للغیر در آمدن مبیع و پرداخت ثمن معامله به مبلغ سی و پنج میلیون ریال در حق تجدیدنظرخوانده و پرداخت غرامات به مبلغ دویست و

ده میلیون ریال از بابت افزایش قیمت در حق تجدیدنظرخواننده اولاً، نظر به اینکه در خصوص بطلان معامله و

استرداد ثمن ایراد و اعتراض مؤثر و موجهی از ناحیه تجدیدنظرخواه که موجبات نقض دادنامه موصوف را فراهم آورد به عمل نیامده و با ارجاع امر از سوی این دادگاه به هیأت سه نفره کارشناسان نیز مشخص شده که قطعات مورد معامله خارج از مالکیت فروشنده آقای علی مقدسی قرار داشته و اعتراض موجه و مؤثری از سوی تجدیدنظرخواه به این نظریه معمول نگردیده و نظریه کارشناسان با اوضاع و احوال مسلم قضیه مغایرتی ندارد؛ لذا دادنامه تجدیدنظرخواسته در این موارد صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص می گردد و به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی [دادگاه های عمومی و انقلاب در امور] مدنی آن را تأیید می نماید و اما در خصوص قسمت دیگر دادنامه یعنی پرداخت غرامات به مبلغ دویست و ده میلیون ریال، چون این مبلغ به

عنوان افزایش قیمت در نظر گرفته شده و غرامات شامل هزینه هایی است که مربوط به معامله می شود و از انجام معامله به خریدار وارد می شود و تورم موجود در جامعه که موجب افزایش قیمت می شود نمی تواند داخل در غرامت تلقی گردد؛ بنا به مراتب این قسمت از دادنامه را موجه و قانونی تشخیص نداده، به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی [دادگاه های عمومی و انقلاب در امور] مدنی آن را نقض و در خصوص دعوی خواهان آقای سلیمان قاسم زاده به طرفیت خوانده آقای علی مقدسی به خواسته مطالبه غرامت (ناشی از افزایش قیمت ملک) در توجه به موارد فوق

الذکر و به استناد ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم به بی حقی خواهان صادر و اعلام می شود. صدور این حکم مانع از مطالبه مخارجی که خریدار به سبب انجام معامله نموده و غرامت به آن مخارج شامل می شود نخواهد بود. رأی صادره از سوی این دادگاه قطعی است.

ب - در پرونده کلاسه ۸۹۰۰۸۶/۸۹ شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان مذکور در فوق، شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو درباره دعوی آقای بهمن حسینعلی زاده فرزند پرویز به طرفیت آقای هوشنگ فتح اله زاده فرزند میکائیل، طی دادنامه ۹۵۰/۸۸ - ۱۳۸۸/۹/۱۱ اعلام داشته:

«در خصوص دعوی آقای بهمن حسینعلی زاده، فرزند پرویز با وکالت عباسعلی محمودی مرکید وکیل پایه یک دادگستری به طرفیت آقای هوشنگ فتح اله زاده فرزند میکائیل به خواسته فسخ معامله مورخ ۱۰۲۵ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۵ به علت مستحق للغير بودن مبیع مقوم به یازده میلیون ریال، استرداد ثمن معامله مقوم به هفت میلیون و چهارصد و سی هزار ریال و مطالبه غرامات و افزایش قیمت ملک مرقوم طبق نظریه کارشناسی و خسارات دادرسی پرونده کلاسه ۶۷۹/۸۶ این دادگاه مقوم به سه میلیون ریال با احتساب حق الوکاله و هزینه های دادرسی که در اولین جلسه دادرسی خواسته را از فسخ به بطلان تغییر داده است توجهاً به شرح دادخواست تقدیمی، مبایعه نامه مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۵ پیوست پرونده نظریه کارشناسی موضوع پرونده کلاسه ۶۷۹/۸۶ از دادگاه اینکه خوانده دفاعیات موجهی که بطلان دعوی خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است چه اینکه

الف - عدم اطلاع بایع از مستحق للغير بودن تلقی مسئولیت مدنی وی را فراهم نخواهد آورد.

ب - علی رغم ادعا مبنی بر طرح دعوی جلب ثالث به این دادگاه در پرونده مطروحه ارائه نشده است.

ج - غرامات مقرر در ماده ۳۹۱ قانون مدنی به صورت مطلق آورده شده عدم تسری آن به افزایش قیمت ملک با توجه به تورم و کاهش ارزش پول و تلقی آن صرفاً هزینه های دلالی و نگهداری و امثال آن مستفاد نمی شود بالاخص اینکه حسب استفتا اخیر از مراجع عظام به اکثریت اعتقاد به پرداخت روز ثمن یا براساس تورم بوده اند.

بنا به مراتب دادگاه دعوی خواهان را محمول بر صحت تلقی به استناد مواد ۳۹۰، ۳۹۱ و ۳۴۸ قانون مدنی، مواد ۱۹۸ و ۵۱۵ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی، ضمن صدور حکم بر بطلان بیع مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۵ فی مابین متداعیین پرونده خوانده را به پرداخت مبلغ هفت میلیون و چهارصد و پنجاه هزار ریال از بابت ثمن معامله، مبلغ یکصد و چهل میلیون و هفتصد و پنجاه هزار ریال از بابت غرامات (افزایش قیمت) و مبلغ پنج میلیون و هفتصد و سی و یک هزار و دویست ریال از بابت شصت درصد حق الوکاله وکیل در مرحله نخستین دادرسی و مبلغ سه میلیون و یکصد و سی و پنج هزار و یکصد ریال از بابت هزینه دادرسی در حق خواهان محکوم و اعلام می دارد خسارت دادرسی پرونده کلاسه ۶۷۹/۸۶ این دادگاه به جهت صدور حکم بر بطلان دعوی و قطعیت آن مردود است؛ لذا دادگاه به استناد ماده ۱۹۷ قانون مارالذکر حکم بر بی حقی خواهان در این خصوص صادر و اعلام می دارد.

رأی صادره حضوری تلقی، ظرف مهلت بیست روز از تاریخ [ابلاغ] قابل تجدیدنظر در محاکم محترم تجدیدنظر استان می باشد.» که با اعتراض محکوم علیه، شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه دادنامه ۱۴۵۰۰۳۶۰ - ۱۳۸۹/۳/۳۱ را به این شرح صادر کرده است: «تجدیدنظرخواهی آقای هوشنگ فتح اله زاده نسبت به دادنامه شماره ۸۸/۹۵۰ صادره در پرونده کلاسه ۸۸/۳۶۷ شعبه دوم دادگاه محترم حقوقی ماکو که به موجب آن حکم به بطلان بیع مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۵ قرارداد شماره ۱۰۲۵ و پرداخت ثمن مورد معامله به نرخ روز صادر شده است، به لحاظ عدم ایراد و اعتراض مؤثر در راستای نقض دادنامه وارد نبوده به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی [دادگاه های عمومی و انقلاب در امور] مدنی ضمن رد تجدیدنظرخواهی عین دادنامه بدوی تأیید می گردد. رأی صادره قطعی است.»

همانطور که ملاحظه می فرمایید برداشت شعب سوم و یازدهم دادگاه های تجدیدنظر استان آذربایجان غربی از عبارت «غرامات» مذکور در ماده ۳۹۱ قانون مدنی متفاوت بوده که منجر به تصمیمات صدراالشعار گردیده به

طوری که شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر تورم موجود در جامعه را که موجب افزایش قیمت ها می شود غرامت تلقی نکرده و دادنامه ۹۱۴/۸۸ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو را در این قسمت نقض و حکم بر بی حقی خواهان بدوی صادر کرده ولی شعبه یازدهم این دادگاه، افزایش قیمت ناشی از تورم موجود در جامعه را غرامت تلقی و دادنامه ۹۵۰/۸۸ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو را تأیید نموده است که برای جلوگیری از صدور آرای متهافت طرح قضیه را برای

صدور رأی وحدت رویه قضایی موضوع ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری را تقاضا دارد.

معاون قضایی دیوان عالی کشور - حسین مختاری

ج: نظریه دادستان کل کشور

با احترام، در خصوص پرونده وحدت رویه شماره ۳۰/۹۳ موضوع اختلاف بین شعب سوم و یازدهم دادگاه های تجدیدنظر استان آذربایجان غربی نظر خود را به شرح ذیل اعلام می دارم. قبلاً ذکر چند نکته را ضروری می دانم:

۱- آنچه ملاک در جبران خسارت مشتری است کاهش قدرت خرید وی در اثر تورم و به عبارتی کاهش قیمت ثمن است نه آنچه در نظریه اداره حقوقی با عبارت افزایش قیمت ملک آمده است. در فتاوی مراجع عظام حضرات آیات بهجت، شبیری زنجانی، مکارم شیرازی، نوری همدانی و همچنین مقام معظم رهبری نظر به مصالحه در برخی از موارد و توجه به کاهش قدرت خرید در موارد دیگری، حضرت امام (ره) در مورد غصب بودن آن دارایی ها فرموده اند که از جهت وحدت ملاک قابل استناد است که جبران خسارت مشتری را فتوای داده اند و نیز اشاره به قیمت ثمن یا نرخ تورم شده است.

۲- استفاده از مواد ۳۹۱ و ۳۹۲ قانون مدنی و فتاوی غالب مراجع عظام این است که خسارت وارده بر مشتری نباید بلاجبران و حتی در صورت کسر قیمت ملک، بایع مکلف شده اصل ثمن را استرداد نماید؛ لذا حمل لفظ غرامات فقط بر هزینه های مشتری در ملک مورد معامله خلاف ظاهر و اطلاق آن است.

۳- نظر به اینکه در سؤال مورد استفتا اشاره ای به افزایش قیمت نشده است شاید بتوان فتاوی که اصل ثمن را تصریح دارد حمل بر فرض کسر قیمت ملک دانست به این معنا که حتی در صورت کسر قیمت ملک بایع موظف است اصل ثمن را مسترد دارد. علی هذا با توجه به مراتب فوق نتیجتاً رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، مبنی بر اینکه غرامات شامل افزایش قیمت با توجه به تورم اقتصادی می شود را صائب دانسته و تأیید می نمایم.

د: رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ - ۱۳۹۳/۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

به موجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد، یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می ماند و حسب مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق

لغیر درآید، بایع ضامن است و باید ثمن را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، از عهده غرامات وارد شده بر مشتری نیز برآید و چون ثمن در اختیار بایع بوده است در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی بایع قانوناً ملزم به جبران آن است؛ بنابراین دادنامه شماره ۳۶۰ مورخ ۱۳۸۹/۳/۳۱ شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی در حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آرای صحیح و قانونی تشخیص می گردد. این رأی طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب

در امور کیفی مصوب ۱۳۷۸ در موارد مشابه برای شعب
دیوان
عالی کشور و دادگاه ها لازم الاتباع است.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور
منبع: مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی