



روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور
مرجع تصویب: هیئت عمومی دیوان عالی کشور
شماره ویژه نامه: ۷۳۹

چهارشنبه، ۲۶ آذر ۱۳۹۳

سال هفتاد شماره ۲۰۳۲۷

رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، موضوع نحوه پرداخت غرامت بائع به مشتری در صورتیکه مبیع مستحق للغیر باشد

۵/۹/۱۳۹۳

شماره ۸۴۸۵/۱۵۲/۱۱۰

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی کشور

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

معاون قضائی دیوان عالی کشور- ابراهیم ابراهیمی

الف: مقدمه

جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مورد پرونده وحدت رویه ردیف ۹۳/۳۰ رأس ساعت ۹ روز سه‌شنبه مورخ ۱۵/۷/۱۳۹۳ ریاست حضرت حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای حسین کریمی رئیس دیوان عالی کشور و حضور حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای سید ابراهیم رئیسی دادستان کل کشور و شرکت جنابان آقایان رؤساء، مستشاران و اعضاء 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 اعضاء شرکت‌کننده در خصوص مورد و استماع نظریه دادستان کل کشور که

به ترتیب ذیل منعکس می‌گردد، به صدور رأی وحدت رویه قضائی شماره ۷۳۳ - ۱۵/۷/۱۳۹۳ منتهی گردید.

ب: گزارش پرونده

با احترام، به استحضار می‌رساند: براساس گزارش شماره ۵۰۰۲/۸۱۱/۹۰۲۲/الف مورخ ۱۷/۱۱/۱۳۸۹ آقای رئیس حوزه قضائی شهرستان ماکو از شعب سوم و یازدهم دادگاه‌های تجدیدنظر استان آذربایجان غربی در مورد غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی، طی پرونده‌های کلاسه ۵۲۰۰۲۹۶ و ۸۹/۸۹۰۰۸۶ آرای مختلف صادر شده است که خلاصه جریان هر یک از آنها به شرح ذیل منعکس می‌گردد:

الف - طبق محتویات پرونده کلاسه ۵۲۰۰۲۹۶ شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان مرقوم، در پرونده کلاسه ۸۸/۷۳۳/ح، شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو در مورد دعوی آقای سلیمان قاسمزاده فرزند محمدعلی علیه آقای علی مقدسی فرزند فتح‌اله، دادنامه شماره ۸۸/۹۱۴ - ۲۰/۸/۱۳۸۸ را به این شرح صادر نموده است:

«در خصوص دعوی آقای سلیمان قاسمزاده، فرزند محمدعلی به طرفیت آقای علی مقدسی، فرزند فتح‌اله به خواسته بطلان معامله دو قطعه زمین خالی قطعات تفکیکی به شماره‌های ۲۲/۱۴ به مساحت هفتصد مترمربع از پلاک ۱۰۱۹ - اصلی به علت مستحق للغیر در آمدن مبیع مقوم به ده‌میلیون 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، مبیعه‌نامه مورخ ۱۳/۶/۱۳۸۶ استعلام واصله از منابع طبیعی پیوست پرونده که مبین وجود پلاک ۱۰۹۱ - اصلی در محدوده ثبتی پلاک ۱۰۸ فرعی از ۱۰۶ - اصلی قاسم اعلی و خارج‌نویسی پرونده کلاسه ۸۷/۱۲۰۴ و ۸۷/۹۶۵ 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 دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم بر بطلان مبیعه‌نامه مورخ ۱۳/۶/۱۳۸۶ 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 می‌دارد مضاف بر آن در خصوص مطالبه غرامات (افزایش قیمت ملک) توجهاً به اینکه از غرامات مندرج در ماده ۳۹۱ قانون مدنی صرفاً هزینه‌های 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، خواننده را به پرداخت مبلغ دوپست و ده میلیون ریال از بابت افزایش قیمت در حق خواهان محکوم و اعلام می‌دارد. خواسته مزاد بر محکوم‌به، به جهت عدم اتکاء [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 محکوم‌له واقع شدن خواهان، هزینه دادرسی در مرحله اجرای حکم وصول خواهد شد. رأی صادره حضوری تلقی طرف 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 ۲۷/۸/۱۳۸۹ چنین اتخاذ تصمیم کرده است:

در مورد تجدیدنظرخواهی آقای علی مقدسی به طرفیت آقای سلیمان قاسمزاده از دادنامه شماره ۹۱۴/۸۸ صادره در پرونده کلاسه ۷۳۳/۸۸ دادگاه محترم شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو، مبنی بر صدور حکم به بطلان معامله موضوع قرارداد عادی مورخ ۱۳/۶/۱۳۸۶ (دو قطعه زمین خالی قطعات تفکیکی به شماره‌های ۲۳ و ۱۴ به مساحت ۷۰۰ مترمربع از پلاک ۱۰۹۱ اصلی) به علت مستحق‌الغیر در آمدن مبیع و پرداخت ثمن معامله به مبلغ سی و پنج میلیون ریال در حق تجدیدنظرخوانده و پرداخت غرامات به مبلغ دوپست و ده میلیون ریال از بابت افزایش قیمت در حق تجدیدنظرخوانده 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 می‌گردد و به استناد ماده ۲۵۸ قانون آیین دادرسی [دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور] مدنی آن را تأیید می‌نماید و اما در خصوص قسمت دیگر دادنامه یعنی پرداخت غرامات به مبلغ دوپست و ده میلیون ریال، چون این مبلغ به عنوان افزایش قیمت در نظر گرفته شده و غرامات شامل هزینه‌هایی است که مربوط به معامله می‌شود و از انجام معامله به خریدار وارد می‌شود و تورم موجود در جامعه که موجب افزایش قیمت می‌شود نمی‌تواند داخل در غرامت تلقی گردد؛ بنا به مراتب این قسمت از دادنامه را موجه و قانونی تشخیص نداده، به استناد ماده ۲۵۸ قانون آیین دادرسی [دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور] مدنی آن را نقض و در خصوص دعوی خواهان آقای سلیمان قاسمزاده به طرفیت خوانده آقای علی مقدسی به خواسته مطالبه غرامت (ناشی از افزایش قیمت ملک) در توجه به موارد فوق‌الذکر و به استناد ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی [دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور] مدنی حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌شود. صدور این حکم مانع از مطالبه مخارجی که خریدار به سبب انجام معامله نموده و غرامت به آن مخارج شامل می‌شود نخواهد بود. رأی صادره از سوی این دادگاه قطعی است.

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

«در خصوص دعوی آقای بهمن حسینعلی‌زاده، فرزند پرویز با وکالت عباسعلی محمودی مرکب وکیل پایه یک دادگستری به طرفیت آقای هوشنگ فتح‌اله‌زاده فرزند میکائیل به خواسته فسخ معامله شماره ۱۰۲۵ مورخ ۵/۱۲/۱۳۸۲ به علت مستحق‌الغیر بودن مبیع مقوم به یازده میلیون ریال، استرداد ثمن معامله مقوم به هفت میلیون و چهارصد و سی‌هزار ریال و مطالبه غرامات و افزایش قیمت ملک مرقوم طبق نظریه کارشناسی و خسارات دادرسی پرونده کلاسه ۸۶/۶۷۹ این دادگاه مقوم به سه میلیون ریال با احتساب حق‌الوکاله و هزینه‌های دادرسی که در اولین جلسه دادرسی خواسته را از فسخ به بطلان تغییر داده است توجهاً به شرح دادخواست تقدیمی، مبادیه‌نامه مورخ ۵/۱۲/۱۳۸۲ پیوست پرونده نظریه کارشناسی موضوع پرونده کلاسه ۸۶/۶۷۹ از دادگاه اینکه خواننده دفاعیات موجهی که بطلان دعوی خواهان را مدلل سازد ارائه نداده است چه اینکه الف - عدم اطلاع بایع از مستحق‌الغیر بودن تلقی مسئولیت مدنی وی را فراهم نخواهد آورد. ب - علی‌رغم 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 هزینه‌های دلالتی و نگهداری و امثال آن مستفاد نمی‌شود بالاخص اینکه حسب استفتاء اخیر از مراجع عظام به اکثریت اعتقاد به پرداخت روز ثمن یا براساس تورم بوده‌اند. 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 دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، ضمن صدور حکم بر بطلان بیع مورخ ۵/۱۲/۱۳۸۲ 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 یک‌هزار و دوپست ریال از بابت شصت درصد حق‌الوکاله 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 می‌دارد خسارت دادرسی پرونده کلاسه ۸۶/۶۷۹ این دادگاه به جهت صدور حکم بر بطلان دعوی و قطعیت آن مردود است؛ لذا دادگاه به استناد ماده ۱۹۷ قانون مارالذکر حکم بر بی‌حقی خواهان در این خصوص صادر و اعلام می‌دارد. رأی صادره حضوری تلقی، ظرف مهلت بیست روز از تاریخ [ابلاغ] قابل تجدیدنظر در محاکم محترم تجدیدنظر استان می‌باشد.» که با اعتراض محکوم علیه، شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه دادنامه ۱۴۵۰۰۳۶۰ - ۳۱/۲/۱۳۸۹ را به این شرح صادر کرده است:

«تجدیدنظرخواهی آقای هوشنگ فتح‌اله‌زاده نسبت به دادنامه شماره ۹۵۰/۸۸ صادره در پرونده کلاسه ۳۶۷/۸۸ شعبه دوم دادگاه محترم حقوقی ماکو که به موجب آن حکم به بطلان بیع مورخ ۵/۱۲/۱۳۸۲ 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 ۲۵۸ قانون آیین دادرسی [دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور] مدنی ضمن رد تجدیدنظرخواهی عین دادنامه بدوی تأیید می‌گردد. رأی صادره قطعی است.»

همانطور که ملاحظه می‌فرمایید برداشت شعب سوم و یازدهم دادگاه‌های تجدیدنظر استان آذربایجان غربی از عبارت «غرامات» مذکور در ماده ۳۹۱ قانون مدنی متفاوت بوده که منجر به تصمیمات صدرالاشعار گردیده به طوری که شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر تورم موجود در جامعه را که موجب افزایش قیمت‌ها می‌شود غرامت تلقی نکرده و دادنامه ۸۸/۹۱۴ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو را در این قسمت نقض و حکم بر بی‌حقی خواهان بدوی صادر کرده ولی شعبه یازدهم این دادگاه، افزایش قیمت ناشی از تورم موجود در جامعه را غرامت تلقی و دادنامه ۸۸/۹۵۰ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی ماکو را تأیید نموده است که برای جلوگیری از صدور آرای متهاافت طرح قضیه را برای صدور رأی وحدت رویه قضائی موضوع ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های 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 ۹۲/۳۰ موضوع اختلاف بین شعب سوم و یازدهم دادگاه‌های تجدیدنظر استان آذربایجان غربی نظر خود را به شرح ذیل اعلام می‌دارم. قبلاً ذکر چند نکته را ضروری می‌دانم:

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، شیرازی، 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 دارایی‌ها فرموده‌اند که از جهت وحدت ملاک قابل استناد است که جبران خسارت مشتری را فتوای داده‌اند و نیز اشاره به قیمت ثمن یا نرخ تورم شده است.

۲- مستفاده 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 هزینه‌های مشتری در ملک مورد معامله خلاف ظاهر و اطلاق آن است.

۳- نظر به اینکه در سؤال مورد استفتاء اشاره‌ای 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.

علی‌هذا با توجه به مراتب فوق نتجتاً رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی، مبنی بر اینکه غرامات شامل افزایش قیمت با توجه به تورم اقتصادی می‌شود را صائب دانسته و تأیید می‌نمایم.

د: رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ - ۱۵/۷/۱۳۹۲ 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 می‌ماند و حسب مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغير 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 ۳۱/۳/۱۳۸۹ شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی در حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸ در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها لازماًلاتباع است.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور