



نقد دو رای قضایی؛ غرامت از منظر افزایش قیمت ناشی از تورم اقتصادی

پدیدآورنده (ها) : جلیلود، یحیی

حقوق :: نشریه کانون وکلا :: زمستان ۱۳۹۵ - شماره ۲۳۵

صفحات : از ۱۳۹ تا ۱۴۸

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1481451>

تاریخ دانلود : ۱۴۰۲/۰۲/۰۹

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- زیان دیرکرد و وجه التزام
- مشروعیت خسارت تأخیر تأدیه
- اهداف و قلمرو جرم انگاری تحصیل مال از طریق نامشروع
- مفهوم و ماهیت پول و ضمان مربوط به کاهش ارزش و خسارت تأخیر تأدیه در بازپرداخت قرض اسکناس
- طرح دعوا توسط امین بر علیه قاهر (تأملی در ماده ۶۲۱ قانون مدنی)
- تحلیل اقتصادی ضمانت اجرای مدنی نقض تعهدات پولی
- بررسی چالش‌های تالاب انزلی و راهکارهای رفع آن در چارچوب کنوانسیون رامسر
- بازتعریف عدم النفع و مقایسه آن با مفاهیم مشابه
- ارایه جایگزین‌هایی برای جریمه تأخیر تأدیه در بانکداری بدون ربا ایران
- تحلیل رویکرد حقوق اسلام و فرانسه به ضمان درک
- نظم عمومی و نقش آن بر امور شکلی دآوری
- بررسی تطبیقی ماده ۵۲۲ آیین دادرسی مدنی (خسارت تأخیر تأدیه) با مبنای فقهی آن

نقد دورای قضایی

غرامت از منظر افزایش قیمت ناشی از تورم اقتصادی

دکتر یحیی جلیلود*
* وکیل دادگستری

مقدمه

در این نقد، دو رأی شماره ۹۲۰۲۷۶-۹۲/۰۳/۲۲-۹۲ شعبه ۱۲ تجدید نظر استان تهران و رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۹۳/۰۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، مورد بررسی قرار خواهد گرفت. شعبه ۱۲ دادگاه تجدید نظر استان تهران طی دادنامه ۹۲۰۲۷۶-۹۲/۰۳/۲۲ در ارتباط با موردی که مشخص شده بایع هنگام معامله به علت جنون، «محمجور» بوده، دعوی خریدار و ایادی بعدی بر یکدیگر به خواسته استرداد ثمن و مطالبه غرامت -طبق نظر کارشناس- را در حدود استرداد ثمن و پرداخت خسارت تأخیر تأدیه براساس نرخ تورم، ثابت دانسته و نسبت به زاید از مبالغ مزبور، با نقض حکم بدوی، به بطلان دعوی خواهان ها اظهار نظر کرده است.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز به موجب رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۹۳/۰۷/۱۵ در مقام تعیین تکلیف پیرامون برداشت های متفاوت شعب سوم و یازدهم دادگاههای تجدید نظر استان آذربایجان غربی از ماده ۳۹۱ قانون مدنی که طی آرای صادره، شعبه سوم، تورم موجود در جامعه را غرامت تلقی نکرده و رأی شعبه دوم دادگاه عمومی ماکو در این زمینه را نقض و حکم به بی حقی

خواهان بدوی صادر کرده، ولی شعبه یازدهم، افزایش قیمت ناشی از تورم را گرامت تلقی و دادنامه شعبه دوم دادگاه ماکو در این خصوص را تأیید کرده، نظر شعبه یازدهم را صحیح دانسته است. به نحوی که تشریح خواهد شد، آرای مزبور با روح مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی، در خصوص جبران غرامات وارده به مشتری سازگاری ندارد.

الف- جریان پرونده‌های منتهی به رأی شعبه ۱۲ دادگاه تجدید نظر استان تهران:
 آقای «ش» شش‌دانگ عرصه و اعیان پلاک ۳۴۶ از ۶۷۵ از ۴۵/۴۴ اصلی به مساحت ۵۲۵ مترمربع واقع در شمس آباد بخش ۱۱ تهران را طی مبیعه نامه ۶۶/۰۵/۲۸ و سند رسمی ۵۸۱۳۴ مورخ ۶۶/۰۶/۲۰ به مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به آقای «ر» واگذار کرده است. طبق نظر کارشناس منتخب دادگاه، این انتقال در شرایطی صورت گرفته که مورد معامله به موجب برگ عدم خلاف شماره ۳۵۹۴۱-۶۶/۰۷/۱۲ به صورت اسکلت فلزی با طاق ضربی و در مرحله گچ و خاک (سفت کاری) بوده است. متعاقباً آقای «ر» به موجب مبیعه نامه شماره ۵۶-۶۶/۱۱/۰۶ و سند قطعی شماره ۲۰۳۲۶ مورخ ۶۶/۱۲/۲۵، مورد معامله را که به موجب گواهی عدم خلاف ۶۵۸۶۱-۶۶/۱۲/۲۳ در همان وضعیت سابق (گچ و خاک) بوده است، به مبلغ ۷۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال به آقای «ه» منتقل کرده است. آقای «ه» پس از خرید مورد معامله، با مراجعه به شهرداری مربوطه و به موجب پروانه شماره ۵۱۳/۷ مورخ ۶۷/۰۲/۱۷، مجوز افزایش تراکم به شرح زیر اخذ کرده است:

- طبقه زیر زمین ۱۳۲ مترمربع بوده که تغییر نکرده است.
 - طبقه همکف ۱۸۲ مترمربع بوده که به ۳۱۵ مترمربع افزایش یافته.
 - طبقه اول نیز ۱۶۷ مترمربع بوده که به ۳۱۵ مترمربع افزایش یافته.
- آقای «ه» بر اساس پروانه صادره، نسبت به تکمیل بنا و اخذ پایان کار شماره ۴۵۲۲۹ مورخ ۶۸/۰۹/۱۲ از شهرداری منطقه ۴ تهران، اقدام و سپس مورد معامله را به موجب سند قطعی شماره ۹۷۷۷۷ مورخ ۷۲/۰۶/۱۵ دفترخانه ۱۰۹ تهران به مبلغ ۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به آقای «ن» واگذار می‌کند. با این توضیح که افزایش

مستحذات توسط آقای «ه» شامل ۵۰ مترمربع مغازه نیز بوده که بعدها توسط آقای «ن» پروانه کسب به شماره ۶۴ مورخ ۸۷/۰۸/۲۵ از اتحادیه بنکداران مواد غذایی برای آن اخذ شده بود. بنابراین، آنچه در ابتدا از طرف آقای «ش» به آقای «ر» واگذار شده بود، با آنچه نهایتاً از طرف آقای «ه» به آقای «ن» منتقل شده، از جهت مقدار و نوع مستحذات، تفاوت فاحش داشته است.

براساس رأی صادره در پرونده کلاسه ۱۱۷/۲۸/۵۹ شعبه ۲۸ دادگاه حقوقی تهران، روشن می‌شود که قبل از اولین معامله، حکم حجر آقای «ش» به علت جنون صادر شده است. قیّم شخص محجور، به استناد حکم مزبور با تقدیم دادخواست در مقام ابطال اسناد انتقال بر می‌آید. وکیل آقای «ن» نسبت به حکم حجر آقای «ش» دعوی اعتراض ثالث طاری مطرح می‌کند، لیکن دعوی مزبور به موجب آرای صادره از شعبه ۱۲ دادگاه تجدید نظر استان تهران و شعبه ۳۶ دیوان عالی کشور و نهایتاً شعبه ششم تشخیص دیوان عالی کشور، رد می‌شود.

با صدور حکم به ابطال اسناد مالکیت و اجرای آن، آقای «ن» با تقدیم دادخواست به طرفیت آقای «ه» (وراث آقای «ه») با تقدیم دادخواست به طرفیت آقای «ر» فروشنده و «ص» واسطه معامله و نیز آقای «ر» با تقدیم دادخواست به طرفیت آقای «ش» به ترتیب در مقام مطالبه ثمن پرداختی و غرامات وارده معادل بهای روز مورد معامله بر می‌آیند.

پرونده‌ها به شعبه ۱۲۰ دادگاه حقوقی ارجاع و دادگاه با استماع توضیحات و مدافعات وکلای طرفین و ارجاع امر به کارشناس به منظور احراز غرامات وارده به خریداران و طی مراحل مربوط، نتیجتاً به موجب دادنامه شماره ۸۹/۰۷/۱۳-۸۹/۰۸/۲۹-۸۹/۰۸/۲۹ چنین رأی داده است: «... دادگاه برای تعیین خسارت وارده به خواهان‌ها، موضوع را به کارشناس ارجاع که برابر نظریه وارده مثبت به شماره ۱۱۴۱ مورخ ۸۷/۰۴/۱۸ و ۲۶۹۷ مورخ ۸۸/۰۴/۲۰ خسارت وارده به هر یک از خواهان‌ها را برآورد که اعتراض مؤثری معمول نشده و از نظر دادگاه نیز نظریه مذکور، مابینتی با اوضاع و احوال معلوم و مسلم قضیه ندارد. علیهذا دادگاه نظر به مراتب مذکور و اینکه مبیع مستحق الغیر بوده و فروشندگان نسبت به خریداران مسئول جبران خسارت وارده می‌باشند،

مستنداً به مواد ۳۰۱-۳۹۱-۳۹۲-۱۲۱۶ قانون مدنی و مواد ۱۹۸-۵۱۹ قانون آئین دادرسی مدنی، دعوای خواهان ها را ثابت تشخیص و اولاً خوانده دعوی اصلی «ه» را به پرداخت مبلغ ۲۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل دومیلیارد و پانصد و پنجاه میلیون تومان در حق «ن» بابت اصل خواسته و مبلغ ۳۷۱,۰۰۰ ریال بابت هزینه دادرسی و به علاوه پرداخت حق الوکاله طبق تعرفه قانونی محکوم می نماید. ثانیاً، خواندگان ۱- «ر» ۲- «ص» را متعاقباً به پرداخت مبلغ دومیلیارد و پانصد و پنجاه میلیون تومان بابت اصل خواسته و مبلغ ۳۷۱,۰۰۰ ریال بابت هزینه دادرسی و به علاوه پرداخت هزینه حق الوکاله طبق تعرفه قانونی در حق وراث «ه» محکوم می نماید. و در خصوص دعوی «ر» به طرفیت «ش» با قیمومت «ع-ش» و «ه» و «ن» نظر به مراتب مذکور و اینکه در حال حاضر ملک مذکور حسب نظریه کارشناس به مبلغ دومیلیارد و پانصد و پنجاه میلیون تومان ارزش داشته که در تصرف و اختیار قیم محجور «ش» بوده و صرف نظر از اینکه قیم، مسئول نگهداری محجور می باشد، عدم مسئولیت وی در قبال دعوی مطروحه، دارا شدن ناعادلانه را متضمن بوده و مسئول جبران خسارت وارده می باشد، علیهذا خوانده مذکور با قیمومت «ع-ش» را نیز به پرداخت دومیلیارد و پانصد و پنجاه میلیون تومان از اموال محجور پیش گفته، بابت اصل خواسته و مبلغ ۳۷۱,۰۰۰ ریال بابت هزینه دادرسی و نیز حق الوکاله طبق تعرفه قانونی محکوم می نماید. رأی حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه محترم تجدید نظر مرکز استان تهران است. / رئیس شعبه ۱۲۰ دادگاه حقوقی تهران - غفوری»

در ادامه، آقای «ش» فروشنده اولیه و آقای «ص» واسطه معامله، از این رای تجدید نظر خواهی کرده‌اند. شعبه ۱۲ دادگاه تجدید نظر استان تهران، پس از شرح جریان دعوای به موجب دادنامه ۹۲۰۲۷۶-۹۲/۰۳/۲۲ ضمن نقض رأی بدوی در مورد واسطه معامله و صدور قرار رد دعوی به لحاظ عدم توجه دعوی به وی، در ماهیت قضیه چنین رأی داده است: «... نظر به اینکه مجنون به لحاظ اینکه فاقد قدرت تمییز و قصد انشاء است، قادر به انشاء معامله نمی باشد و به عبارت دیگر معامله قابل استناد به وی نمی باشد و در واقع چنین شخصی اقدام به تشکیل معامله نمی کند تا آثار عقد

هر چند فاسد، به وی نسبت داده شود بر این پایه عدم ضمان محجور، استثنائی بر قاعده اصل (ضمان درک) است. اما از آنجائی که در پرونده امر دلیلی که نشان دهد محجور ثمن اخذ شده را تلف کرده باشد وجود ندارد بنابراین قیم وی مسئول استرداد ثمن و خسارت تأخیر تأدیه آن بر مبنای شاخص تورم است (از محل اموال محجور) بنا به مراتب مذکور دادنامه تجدید نظر خواسته که متضمن محکومیت تجدید نظر خواه به قیمت روز ملک (معادل ثمن قرارداد) به مبلغ پنج میلیون تومان با احتساب خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ ۶۶/۰۵/۲۸ لغایت اجرای حکم بر مبنای شاخص تورم، موافق موازین قانونی صادر شده است به تجویز ماده ۳۵۸ قانون آئین دادرسی مدنی با رد تجدید نظر خواهی، تأیید می‌گردد. تجدید نظر خواهی نسبت به مازاد بر مبلغ مذکور با توجه به استدلال پیش گفته وارد تشخیص داده می‌شود و مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون مرقوم این قسمت از دادنامه تجدید نظر خواسته نقض و حکم به بیحقی آقای «ر» صادر می‌گردد. این رأی قطعی است. / رییس شعبه دوازدهم دادگاه تجدید نظر استان تهران / مستشار دادگاه - رسول دوبری / مجتبی نوزاد»

ب- خلاصه جریان پرونده‌های موضوع رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور:
براساس گزارش رییس حوزه قضایی شهرستان ماکو از شعب سوم و یازدهم دادگاه‌های تجدید نظر استان آذربایجان غربی، در مورد غرامات موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی طبق پرونده‌های کلاسه ۵۲۰۰۲۹۶ و ۸۹/۸۹۰۰۸۶ آرای مختلفی صادر شده است؛ بدین توضیح که شعبه سوم دادگاه تجدید نظر، رأی شماره ۹۱۴۸۸ شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو مبنی بر محکومیت خوانده به استرداد ثمن و پرداخت غرامات (افزایش قیمت) در حدود نرخ تورم طبق نظر کارشناس، به علت مستحق‌الغیر در آمدنِ مبیع را در بخش غرامات، با این استدلال که «تورم موجود در جامعه که موجب افزایش قیمت می‌شود نمی‌تواند داخل در غرامات تلقی گردد»، نقض و حکم به بی‌حقی خواهان صادر کرده است. لیکن، شعبه یازدهم دادگاه تجدید نظر رأی شماره ۹۵۰/۸۸ شعبه دوم دادگاه حقوقی ماکو مبنی بر محکومیت بایع به استرداد ثمن و پرداخت غرامات (افزایش قیمت ناشی از تورم) به علت مستحق‌الغیر در آمدنِ مبیع را تأیید کرده است. لذا برای جلوگیری از صدور آرای متهاافت، طرح قضیه را برای صدور

رای وحدت رویه قضایی موضوع ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری، تقاضا نموده است.

پس از طرح موضوع در هیأت عمومی دیوان عالی کشور، دادستان کل کشور در مقام اظهار نظر یادآور شده اند که «مستفاد از مواد ۳۹۱ و ۳۹۲ قانون مدنی و فتاوی غالب مراجع عظام این است که خسارت وارده بر مشتری نباید بلاجبران بماند 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... علیهذا با توجه به مراتب فوق نتیجتاً رای شعبه یازدهم دادگاه تجدید نظر استان آذربایجان غربی مبنی بر اینکه غرامات شامل افزایش قیمت با توجه به تورم اقتصادی می شود را صائب دانسته و تأیید می نمایم.»

سرانجام، هیأت عمومی دیوان عالی به موجب رای وحدت رویه شماره ۷۳۳ - ۱۳۹۳/۰۷/۱۵ چنین اظهار نظر نموده است: «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 الغیر در آید، 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 ۱۳۸۹/۰۳/۳۱ شعبه یازدهم دادگاه تجدید نظر استان آذربایجان غربی در حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص می گردد. این رای طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری در موارد مشابه برای شعب دیوانعالی کشور و دادگاهها لازم الاتباع است.»

ج- بررسی و نقد آراء:

۱- در قضیه حجر آقای «ش» که بعد از بیع، حکم راجع به آن صادر و تاریخ حجر به قبل از تنظیم بیع نامه تسری داده شده، ما در حقیقت با ضمان درک مواجه نیستیم

زیرا محجور، ملک خود را مورد معامله قرار داده و مستحق الغیر نیست، بلکه صدور حکم حجر مؤخر و تسری تاریخ آن به قبل از معامله، کاشف از این معناست که بیع صحیحاً واقع نشده و خریداران در حقیقت با استناد به ماده ۳۶۵ و استفاده از ملاک ماده ۳۹۱ قانون مدنی در مقام استرداد ثمن و مطالبه غرامات وارده، معادل ارزش ملک مورد معامله برآمده اند لذا استدلال دادگاه محترم تجدید نظر در باب اینکه: ... عدم ضمان محجور استثنائی بر قاعده اصل ضمان درک است، مورد نداشته و تحصیل حاصل است.

۲- به موجب ماده ۱۲۱۶ قانون مدنی: هرگاه صغیر یا مجنون یا غیر رشید باعث ضرر شود ضامن است. لذا مسئولیت موضوع ماده مزبور در خصوص محجور از جمله مسئولیت های بدون تقصیر است و صرفاً سببیت محجور (اعم از مجنون، صغیر ...) برای حصول مسئولیت وی به پرداخت غرامت کافی است که در این پرونده ها موجب ضرر بودن محجور و سببیت وی، محل تردید نیست. در عین حال، همانگونه که ذکر شد در تاریخ انجام معاملات، حکم حجری در بین نبوده، بلکه سال ها بعد حکم حجر صادر و شروع آن به چند سال قبل تسری داده شده، لذا جهل خریداران به فساد معامله نیز مفروغ عنه است و فروشنده بر اساس ملاک ماده ۳۹۱ قانون مدنی، باید از عهده غرامات وارده بر خریداران بر آید.

۳- در تعریف غرامت گفته شده: غرامت یعنی خسارت، ضرر و زیان مالی، آنچه که بابت جبران خسارت دهند.^۱ هر جا نقصی در اموال ایجاد شود یا منفعت مسلمی از دست برود، می گویند ضرری به بار آمده است. لذا کاستن از دارایی شخص و پیشگیری از فزونی آن به هر عنوانی که باشد اضرار به اوست. به عبارت دیگر، هر گاه آنچه از دست رفته، قابل ارزیابی به پول باشد و صدمه به حقوق مالی شخص برسد، ضرر مالی است و میزان ضرر، تفاوت میان دارایی کنونی زیان دیده و دارایی او، در صورتی است که عامل زیان پیش نمی آمد.

لذا عادلانه ترین طریق جبران خسارت یا غرامت زیان دیده، اعاده وضعیت و موقعیت

۱. جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، مبسوط در ترمینولوژی، جلد ۴ شماره ۱۰۱۴۳
منابع این تعریف عبارت است از: تذکره علامه شماره ۹۲۲، جواهر ۱۰۸/۶، ردالمحتار ۱۲۹/۴، دانشنامه حقوقی ۴/۱۵۸/۴ و صیت ۱۷۸- عقدضمان ۱۶۷، نفائس الفنون ۱/۵۵۳/۱

مالی وی به حالت قبل از توجه ضرر و گرامت است.^۱

۴- در فرضی که خریدار، مورد معامله را ملک فروشنده می پندارد، اگر در نتیجه رجوع مالک به خریدار زیان هایی به او برسد، همه این زیان ها را فروشنده سبب شده است و باید جبران کند و علم یا جهل فروشنده اثری در این مسئولیت ندارد و ضمانی که قانون برای فروشنده مقرر داشته، منوط و موکول به تقصیر او نیست (مسئولیت بدون تقصیر). خریدار، نه تنها بابت خریدن مورد معامله، پولی به فروشنده پرداخته است، بلکه امکان دارد برای تنظیم سند رسمی و دستمزد دلال و نگاهداری مبیع و تهیه ثمن معامله و هزینه دادرسی و غیره خساراتی را تحمل کرده یا منافع مسلمی را از دست داده باشد که باید به وسیله مسبب جبران شود.^۲

۵- مستفاد از توضیحات دادستان کل کشور در جلسه هیأت عمومی و مستندات رأی بدوی دادگاه حقوقی ماکو نیز این است که حسب فتاوی غالب مراجع عظام، خسارات وارده بر مشتری نباید بلا جبران بماند.

۶- حکم مقرر در ماده ۳۹۱ قانون مدنی در باب گرامت و نحوه جبران آن، ریشه در قاعده جامع و عام الشمول «لاضرر» و حدیث مسلم نبوی در قضیه «سمره بن جندب» دارد که طی آن، رسول گرامی اسلام (ص) با دستور قلع ماده نزاع و عامل ضرر (درخت خرما) و اعاده امنیت و آرامش به خانواده انصاری، بلا جبران ماندن هر نوع ضرر و زبانی را نهی فرمودند. از این رو، نویسندگان ماده ۳۹۱ آگاهانه مقرر داشته اند که: در صورت جهل مشتری به وجود فساد، «بایع باید» از عهده گرامات وارده بر مشتری نیز بر آید. به عبارت واضح تر، تأکید بر کلمه «گرامات» به صورت جمع، مبتنی بر این قصد بوده است که جمیع زیان های وارده بر مشتری جبران شود و هیچ ضرری جبران نشده باقی نماند؛ به نحوی که وضعیت مشتری به منزله اعاده به حالت قبل از اعلام بطلان معامله شود. بنابراین، محدود کردن گرامات مشتری در پرونده موضوع رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور و پرونده های مربوط به شعبه ۱۲ دادگاه تجدید نظر استان تهران، به نرخ تورم، به هیچ وجه با مقصود واضعان ماده ۳۹۱ قانون مدنی و

۱. کاتوزیان، دکتر امیر ناصر، ضمان قهری مسئولیت مدنی شماره ۹۰ ص ۲۲۴

۲. کاتوزیان، دکتر امیر ناصر، عقود معین ۱ شماره ۱۲۷ ص ۱۹۴

مبانی ماده مرقوم و فتاوی و نظریه های حقوقی که اجمالاً تشریح شده و عدالت قضایی که علی القاعده باید با اصول مزبور هماهنگ باشد، سازگاری ندارد.

۷- ممکن است گفته شود در پرونده های مورد بحث، آنچه به مشتریان تعلق داشته ثمن پرداختی بوده است، لذا با اعلام بطلان معاملات، استحقاق استرداد ثمن معاملات و غرامات حاصله در حدود نرخ تورم را داشته اند، نه بیشتر؛ معیاری که مورد توجه و رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشور و شعبه ۱۲ دادگاه تجدید نظر استان قرار گرفته است. باید گفت صحیح است که ثمن متعلق به مشتری بوده و با اعلام بطلان باید به وی مسترد شود، لیکن با توجه به عموم و اطلاق عبارت: «غرامات وارده» در ماده ۳۹۱ قانون مدنی، در مقام اجرای مقصود مقنن و رعایت اصول مربوط به جبران خسارت - به شرحی که ذکر شد - و احراز میزان غرامات وارده به مشتری، باید دید در هر مورد، مشتری قبل از اعلام بطلان معامله، از نظر مالی چه وضعیتی داشته و با اعلام بطلان، چه مالی و با چه ارزش ریالی از دست داده؟ و طبعاً برای آنکه وضعیت مالی وی به منزله حالت قبل از معامله برگردد، چه وجهی از طرف بایع مسبب باید به وی پرداخت شود؟

بدون تردید، غرامات وارده به مشتری معادل ارزش روز مورد معامله است که با اعلام بطلان، از ید وی خارج شده و با ارزیابی آن از طریق جلب نظر کارشناس به سادگی قابل احراز و اثبات است. معیار اصولی که در شعبه ۱۲۰ دادگاه حقوقی تهران مورد عمل و مبنای صدور رأی بدوی قرار گرفته و براساس آن غرامات وارده به هریک از مشتریان معادل بیست و پنج میلیارد و پانصد میلیون ریال، بر آورد شده است. لیکن شعبه محترم ۱۲ دادگاه تجدید نظر، بدون توجه به مبانی و مفهوم غرامات مندرج در ماده ۳۹۱ قانون مدنی - به شرحی که گفته شد - و بدون رعایت اصول و روشی که قانوناً برای تقویم و برآورد غرامات باید به کار گرفته شود، و حتی بدون ملحوظ داشتن حقوق خریداران در مورد مستحقاتی که پس از معامله اولیه، با مجوز قانونی به بنای موجود اضافه شده بود. مسئولیت و تعهد قانونی بایع به پرداخت غرامات وارده را به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه ثمن، از زمان معامله لغایت اجرای حکم براساس نرخ تورم (مبلغی به مراتب کمتر از یک چهارم غرامات واقعی) محدود و منحصر کرده است!

در رأی مورد تأیید هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز، پرداخت روزِ ثمن بر اساس نرخ تورم، ملاک و مبنا بوده است.

۸- اصولاً، پرداخت خسارت تأخیر تأدیه بر اساس نرخ تورم مطابق شاخص بانک مرکزی از ابداعات قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ است و در زمان تدوین ماده ۳۹۱ قانون مدنی، چنین مفهومی از غرامات مصداق نداشته است. خسارت تأخیر تأدیه موضوع ماده ۷۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی سابق، به میزان ثابت دوازده درصد نیز علاوه از اینکه مؤخر از قانون مدنی و ناظر به دعاوی بوده که موضوع آنها وجه نقد است، اساساً منصرف از حکم ماده ۳۹۱ قانون مدنی است که به جبران مطلق غرامات وارده به مشتری نظر دارد. لذا حمل حکم ماده مرقوم به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه بر اساس نرخ تورم مطابق شاخص بانک مرکزی، به هیچ روی با مقصود مقنن در باب «غرامات وارده» و اصول تفسیر سازگاری ندارد.

بنابراین، رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور و نیز رأی شعبه محترم ۱۲ دادگاه تجدید نظر استان تهران، به جهات و عللی که تشریح و توجیه شد، در خور نقد است.