

Selected Judgement

Issuing Judgement:
Mohamad Hosein Osta

Judge of the Bushehr Provincial Court of Appeal, Iran.
Email: re.mo1391@yahoo.com

Commentary Author:
Abbas Ali Daravi

Assistant Professor, University of Judicial Sciences and Administrative Services, Tehran, Iran
Email: Abaas.daroui52@gmail.com



Abstract

In prevailing judicial practice, when a claim is brought for compensation arising from the transfer of property not rightfully belonging to the seller, courts typically award damages based on the value of the property at the time the judgment is issued. However, a considerable gap may exist between the date of judgment and its enforcement, during which the awarded amount may significantly lose its real value. As a result, the claimant is often forced to initiate a separate lawsuit for damages caused by delay in payment, calculated according to the Central Bank's official inflation index. This approach is problematic: not only does the official index fail to reflect the actual rate of inflation, thereby leaving the claimant's real loss uncompensated, but it also imposes the burden of additional litigation. To prevent such adverse consequences, the selected judgment adopts a more

Journal of Critical Analysis of
Judicial Decisions

Iranian Law and Legal Research
Institute

Vol. 4 | No. 7 | Spring and
Summer 2025

www. Analysis.illrc.ac.ir

DOI:

10.22034/analysis.2025.729077

effective solution : in addition to awarding the appraised value of the property at the time of judgment, the court also orders payment of its appraised value at the time of enforcement. This ensures that, in the event of delayed payment, the claimant's actual loss is covered, while also eliminating the need for subsequent litigation. Such a judicial approach is therefore both efficient and commendable.

effective solution : in addition to awarding the appraised value of the property at the time of judgment, the court also orders payment of its appraised value at the time of enforcement. This ensures that, in the event of delayed payment, the claimant's actual loss is covered, while also eliminating the need for subsequent litigation. Such a judicial approach is therefore both efficient and commendable.



رای برگزیده

صادرکننده رای:
محمدحسین استا



مستشار دادگاه تجدیدنظر استان بوشهر، ایران
Email: re.mo1391@yahoo.com

یادداشت ذیل رای:
عباسعلی داروی



استادیار گروه حقوق خصوصی دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری،
تهران، ایران
Email: Abaas.daroui52@gmail.com



دوفصلنامه نقد و تحلیل آراء قضایی

پژوهشکده حقوق و قانون ایران

دوره ۴ | شماره ۷ | بهار و تابستان ۱۴۰۴

www.Analysis.illrc.ac.ir

DOI:

10.22034/analysis.2025.729077

چکیده

مطابق رویه جاری، در دعوی مطالبه غرامت ناشی از مستحق لغیر شدن مبیع، دادگاهها حکم به قیمت مال در زمان صدور رای می دهند در حالیکه ممکن است بین زمان صدور حکم و اجرای آن مدتها فاصله افتد و ارزش خسارت تعیین شده کاهش یابد در نتیجه، محکوم له ناگزیر به طرح دعوی مجدد مطالبه خسارت ناشی از تاخیر تادیه محکوم به به نرخ شاخص بانک مرکزی است. راهی که علاوه بر اینکه خسارت واقعی محکوم به را به جهت عدم انطباق نرخ تورم رسمی و واقعی پوشش نمی دهد موجب طرح یک دعوی مجدد است. برای جلوگیری از این نتایج نامطلوب، دررای منتخب قاضی علاوه بر اینکه حکم به پرداخت قیمت کارشناسی مال، در زمان صدور رای می دهد حکم به پرداخت قیمت کارشناسی در زمان اجرای رای را نیز صادر می کند تا در صورت تاخیر تادیه، خسارت واقعی محکوم له جبران شود و مانع طرح دعوی مجدد گردد و بدین جهت باید انرا ستود.

پرونده کلاسه ۱۴۰۱۳۹۹۲۰۰۰۶۷۱۹۰۲ شعبه چهارم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان بوشهر تصمیم نهایی شماره ۱۴۰۲۳۹۳۹۰۰۰۱۱۹۴۵۱۲ خواهان: آقای *** فرزند *** با وکالت خانم *** فرزند *** به نشانی استان بوشهر - شهرستان بوشهر *** خواننده: خانم *** فرزند *** با وکالت آقای *** فرزند *** به نشانی استان بوشهر - شهرستان بوشهر *** خواسته ها: ۱. اعلام بطلان معامله ۲. مطالبه خسارت ۳. استرداد ثمن معامله ۴. ابطال قرارداد (مالی) ۵. ابطال سند (موضوع سند مالی نیست)

به نام خدا

در تاریخ ۱۴۰۲/۵/۲۳ در وقت فوق العاده جلسه شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی شهرستان بوشهر به تصدی امضا کننده ذیل تشکیل پرونده کلاسه ۰۱۰۰۸۱۸ تحت نظر است، دادگاه با بررسی محتویات آن ختم دادرسی را اعلام و به شرح ذیل مبادرت به صدور رای می نماید.

رای دادگاه

راجع به دادخواست *** به وکالت از *** به طرفیت مهربانوش *** با وکالت *** مبنی بر ۱. تایید بطلان بیع فی ما بین اصحاب دعوا در خصوص یک قطعه زمین به مساحت ۳۷۸ متر مربع قسمتی از پلاک ثبتی ۳۴۰۴. ۲. ابطال مبیعه نامه عادی مورخ ۹۱/۱۱/۱۵ موضوع معامله مذکور ۳. ابطال اقرارنامه رسمی به بیع مورخ ۹۱/۱۱/۱۵ به شماره ۲۲۳۱۵. ۴. استرداد ثمن معامله به مبلغ ۱۷۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ۵. مطالبه غرامات وارده ناشی از مستحق للغير درآمدن مبیع با جلب نظر کارشناس به انضمام متفرعات دعوی مخلص کلام وکیل خواهان که در دادخواست تقدیمی منعکس گردیده این می باشد که مطابق مبیعه نامه و اقرارنامه رسمی مورد اشاره آنچه از سوی خواننده به موکل در ازاء مبلغ ۱۷۰/۰۰۰/۰۰۰ که تماماً نیز دریافت نموده، واگذار شد، جزء اراضی ملی و به عبارت دیگر متعلق به غیر می باشد و وکیل خواننده دعوی طی صورت جلسه رسیدگی مورخ

۱۴۰۱/۱۲/۱ ضمن اذعان به تعلق ملک به دولت مدعی طرح دعوی در این خصوص علیه منابع طبیعی و آبخیزداری گردید که با وجود صدور اخطاریه جهت ارائه گواهی طرح دعوی، اقدامی به عمل نیاورد. از طرفی کارشناس مربوطه میزان کاهش قدرت خرید ثمن پرداختی را ۱۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال اعلام نمود که مصون از مناقشه باقی ماند و مورد پذیرش دادگاه نیز واقع شد، هم اکنون مجالست تا در خصوص ملاک «قیمت روز اجرای حکم» صحبت شود. منظور از قیمت مذکور اینست که ملاک محاسبه، روز پرداخت و اجرای حکم دادگاه است؛ نه زمان وقوع فعل زینبار یا زمان صدور حکم. مبانی توجیهی آن نیز شامل اصل جبران کامل یا به تعبیر دیگر «جبران خوب» یا «جبران کارآمد» خسارت، اصل جبران فوری خسارت، اصل انصاف، قاعده لا ضرر، قاعده احترام مال به مردم و ضرورت جبران کاهش ارزش پول می باشد. شیوه جبران نقدی خسارت به صورت پرداخت وجه رایج کشور صورت می گیرد. از یک طرف پول از جمله امور اعتباری و قیمی است که تاخیر در پرداخت آن، به ویژه در وضعیت تورمی فعلی، منجر به ایجاد خسارت به زیان دیده می شود و از طرف دیگر، عقیده بر امکان جبران خسارت تاخیر وارده به وی، از طریق ساز و کار پیش بینی شده در ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی نیز، به لحاظ فاصله بسیار زیاد شاخص رسمی بانک مرکزی با تورم عرفی واقعی، نمی تواند جبران کننده زیان واقعی وارده به زیان دیده باشد. حقوق ما نیز با ملاک موضوع بحث بیگانه نسبت به طوریکه در مواد ۳۱۲ قانون مدنی و تبصره ماده ۱۹ قانون آیین دادرسی کیفری به آن اشاره شده است. البته قائل به اختصاص تبصره ماده ۱۹ قانون آیین دادرسی کیفری به موارد کیفری برداشت نادرست و اشتباهی بزرگ است؛ چرا که علی الاصول در امور کیفری نیز هر جا نیازمند پرداخت قیمت باشد می بایست، دادخواست، مطابق مقررات حاکم و دعاوی حقوقی تنظیم و تقدیم شود. بنابراین از آنجایی که ملاک زمان تقویم خسارت وارده در جای دیگری از قواعد حاکم بر مسئولیت مدنی بیان نگردیده، حکم به جبران خسارت مطابق قیمت زمان اجرای حکم، با اصول کلی و منطق حقوقی مسئولیت مدنی و اصل جبران کامل خسارت منطبق می باشد. مضافاً اینکه ملاک مذکور، مانع سوء استفاده سودجویان عامل زیان خواهد بود؛ چرا به جای ترغیب آنان به وارد نمودن زیان مضاعف از طریق به

تاخیر انداختن پرداخت خسارت، آنان را به فکر پرداخت فوری آن خواهد انداخت. بر همین اساس می‌توان گفت در حقوق ملاک تقویم خسارت، همانطور که در خصوص پرداخت دیه نیز رویه قضایی به همین سمت سوق پیدا کرده در «زمان اجرای حکم» لحاظ شده است. در خصوص مفهوم خسارت نیز در حقوق و منابع اسلامی در برگیرنده کلیه ضرر و زیان‌های وارده به اشخاص است و شامل تمام اسباب ضمان قهری به استثناء استیفاء مشروع که ناشی از اذن است خواهد شد و حتی در برگیرنده اجرت المثل اموال نیز به استثناء اجرت المثل ناشی از استیفاء مشروع خواهد شد؛ چرا که اجرت المثل نیز در همه موارد به جز استثناء مورد اشاره ماهیتاً داخل در عنوان «خسارت» است. لذا بنا به مراتب پیش گفته و اینکه بیع فاسد اثری در تملک ندارد دادگاه دعوی خواهان را وارد و محمول بر صحت تلقی به مستندا به مواد ۳۶۵، ۳۹۰، ۳۹۱ قانون مدنی ۱، ۲ و ۳ قانون مسئولیت مدنی و ملاک قسمت سوم ماده ۵ قانون اخیر الذکر و تبصره ماده ۱۹ قانون آیین دادرسی کیفری و رای وحدت رویه شماره ۸۱۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور، ۱۹۸ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی، ضمن تایید بطلان بیع و ابطال مبیعه نامه موضوع دعوی و اقرارنامه رسمی مورد اشاره حکم بر محکومیت خوانده به پرداخت مبلغ ۱۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال که ثمن معامله نیز مستتر در آنست به نرخ روز اجرای حکم بر اساس شاخص تورم عرفی موضوعی که در صورت کاهش ارزش خسارت تعیین شده و درخواست محکوم له از طریق کارشناسی مجدد محاسبه و ارزیابی خواهد شد به انضمام هزینه دادرسی، تعرفه خدمات قضایی حق الوکاله وکیل به مبلغ ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال و حق الزحمه کارشناس به مبلغ ۱۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال له خواهان صادر و اعلام می‌نماید. رای صادره حضوری و ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل اعتراض در محاکم تجدید نظر استان بوشهر می‌باشد. / ط

رئیس شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی بوشهر - محمد حسین استا

بادداشت

مقدمه

مطابق رای وحدت رویه شماره ۸۱۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور در صورت مستحق للغیر درآمدن مبیع، دادگاه میزان غرامت را عنداللزوم با ارجاع امر به کارشناس و بر اساس میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف، مشابه همان مبیع است تعیین می‌کند و موضوع از شمول ماده ۵۲۲ قانون آ.د.م. خارج است. محاکم عملاً مفاد رای وحدت رویه را با ارجاع امر به کارشناس در زمان رسیدگی و محکوم نمودن بایع به پرداخت قیمت کارشناسی در زمان صدور حکم اجرا می‌کنند. ایراد این رویه این است که ممکن است بین صدور و اجرای حکم فاصله افتاده و در این میان با افزایش تورم، ارزش خسارت تعیین شده کاهش یافته در نتیجه مبلغ تعیین شده در حکم جبران کامل خسارت خریدار جاهل نباشد. بنابراین خریدار به جهت این که آن چه بموجب حکم، بر ذمه بایع قرار گرفته است یک دین نقدی است فقط می‌تواند خسارت تاخیر اجرای حکم را بر اساس شاخص بانک مرکزی مستنداً بر اساس ماده ۵۲۲ قانون آ.د.م. مطالبه کند که علاوه بر پرداخت هزینه دادرسی و کارشناسی مجدد و تاخیر در جبران کامل خسارت با توجه به این که شاخص بانک مرکزی معمولاً کمتر از میزان کاهش واقعی ارزش پول است خریدار از جبران کامل خسارت محروم شده و بایع نیز از این تاخیر منتفع خواهد شد که خود موجب تشویق به عدم انجام تعهد است. آن چه در این رای جالب توجه و موجب امتیاز شده است این است که قاضی محترم صادر کننده رای با یک راه کار مستند و مستدل سعی نموده است مانع طرح دعوی مجدد و جبران خسارت واقعی خریدار شود. بدین ترتیب که علاوه بر الزام به پرداخت قیمت کارشناسی روز صدور حکم، بایع را به پرداخت قیمت کارشناسی مبیع در زمان اجرای حکم در صورت کاهش ارزش خسارت نیز محکوم می‌کند تا بدین طریق خریدار جاهل مستحق قیمت یوم الاداء مبیع نباشد نه مابه التفاوت مبلغ محکوم به بر اساس شاخص بانک مرکزی در بازه زمانی صدور و اجرای حکم. بنابراین باید رای مزبور را که مبتنی

بر تفسیر قواعد حقوقی بر اساس واقعیت‌های جامعه و حفظ ارزش‌های مردم است و می‌تواند قاعده ساز و راهنمای رویه قضایی شود ستود.

الف) خلاصه دعوا

خواهان دعوایی به خواسته "۱- تأیید بطلان بیع یک قطعه زمین به مساحت ۳۷۸ متر مربع با مشخصات مذکور در دادخواست ۲- ابطال مبیعه نامه عادی موضوع معامله مذکور ۳- استرداد ثمن معامله ۴- مطالبه غرامات وارده ناشی از مستحق‌الغیر در آمدن مبیع با جلب نظر کارشناس " به دادگاه تقدیم می‌کند. دادگاه پس از احراز مستحق‌الغیر در آمدن مبیع ضمن تأیید بطلان بیع و ابطال مبیعه نامه موضوع دعوی، حکم بر محکومیت خوانده به پرداخت مبلغ ۱۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری که ثمن معامله نیز در آن مستتر است به نرخ روز اجرای حکم بر اساس شاخص تورم عرفی موضوعی که در صورت کاهش ارزش خسارت تعیین شده و درخواست محکوم له از طریق کارشناسی مجدد مستندا به تبصره ماده ۱۹ قانون آیین دادرسی کیفری، رای وحدت رویه شماره ۸۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور و مواد ۱۹۸ و ۱۵۹ قانون آ.د.م بانضمام کلیه خسارات و هزینه دادرسی صادر نمود.

ب) امتیازات رای

۱- امتیازات شکلی

به لحاظ شکلی رای موصوف را می‌توان یک رای استاندارد و منطبق با اصول قانون اساسی (اصل ۱۶۷) و قانون آیین دادرسی مدنی (ماده ۲۹۶) دانست. چون از یک طرف از نظر ادبی دارای متنی روان، ادبیات مناسب حقوقی، مختصر، مفید و قابل فهم است. از طرف دیگر دارای تمام ارکان یک رای که شامل گردش کار، بیان موضوع، استدلال، استناد به منابع حقوقی اعم از قانون، اصول حقوقی، عرف و رای وحدت رویه است. یعنی قاضی محترم پس از یک استدلال حقوقی با استناد به منابع حقوقی حکم خویش را توجیه کرده

است بنابراین یک رای مستند، مستدل و موجه به شمار می‌آید. امتیاز دیگر رای این است که قاضی محترم مبانی رای خویش را بر اساس واقعیت‌های جامعه مانند کاهش ارزش مستمر پول استوار ساخته است و بدین ترتیب احکام قانونی را با تحولات اجتماعی همراه و آن را در خدمت عدالت قرار داده و احکام حقوقی مربوطه را بروزرسانی نموده است. نقشی که هر دادرس عالمی باید بدان توجه داشته باشد در غیر این صورت نظام حقوقی دچار رکود و تحجر و نتایج غیرعادلانه خواهد شد.

۲- امتیازات ماهوی

در بخش ماهوی آن چه در این رای برجسته و شایسته بررسی دارد این است که بایع را در فرض مستحق للغير درآمدن مبیع علاوه بر پرداخت قیمت کارشناسی زمان صدور حکم، همزمان حکم به پرداخت قیمت کارشناسی مبیع در زمان اجرای حکم در فرض کاهش ارزش خسارت نیز صادر کرده است که به نظر می‌رسد خرق رویه نموده است. چون رویه دادگاهها این است که صرفا بایع را به پرداخت قیمت کارشناسی زمان صدور حکم محکوم می‌کنند و اجرای احکام هم بدرستی قیمت را بروزرسانی نمی‌کنند چون خود را صرفا مامور اجرای آن چه که در حکم آمده است می‌دانند.

این نظر از جهات مختلف قابل تأیید است. از جهت مبانی حقوق ماهوی نظر مزبور همان گونه که در رای آمده است دارای مستندات متعدد است که عبارتند از ۱- تبصره ماده ۱۹ قانون آیین دادرسی کیفری در این مورد صریح است و جای هیچ گونه تفسیر مخالفی ندارد. بدین عبارت: "در صورتی که حکم به پرداخت قیمت مال صادر شود قیمت زمان اجرای حکم ملاک است." ۲- ماده ۳۱۲ ق م که مقرر می‌دارد "هر گاه مال مغضوب، مثلی بوده و مثل آن پیدا نشود غاصب باید قیمت حین الاداء را بدهد..." ۳- قواعد و اصول حقوقی مانند "لاضرر"، "جبران خسارت کامل" ۴- وحدت ملاک از ماده ۴۹۰ قانون مجازات اسلامی که بموجب آن معیار قیمت دیه زمان پرداخت است.

از حیث مصلحت نیز صدور حکم به قیمت زمان اجرای حکم منطبق با مصالح عمومی است. چون اگر این نظر پذیرفته نشود محکوم له ناگزیر است در صورت عدم اجرای حکم از سوی محکوم علیه دعوی دیگری جهت خسارت تاخیر پرداخت محکوم به اقامه کند امری که علاوه بر جبران ناقص خسارت وی به شرحی که فوقاً آمده است و تحمیل هزینه دادرسی دیگر به وی و تاخیر در جبران خسارت، موجب افزایش پرونده در محاکم خواهد شد و پذیرش راه حل مزبور مانع تشکیل پرونده جدید می‌شود.

عباسعلی داروی

استادیار گروه حقوق خصوصی دانشگاه علوم

قضایی و خدمات اداری