

بررسی دعاوی بطلان قرارداد و مطالبه ثمن و غرامات با تکیه بر رویه قضائی ایران

سید عیسی حسنی کریک*

سید ناصرالدین بدیسار**

چکیده

بیشتر دعاوی بطلان معاملات در قالب دو دعوی اعلام بطلان قرارداد و مطالبه ثمن و غرامات آن به نرخ روز مطرح می‌گردد و البته در محاکم نحوه دادرسی در این دو نوع دعوا متنوع است. در عمل بین قضات در به کار بردن مشتقات بطلان هم اختلاف است. برخی قضات بر مبنای اصل جبران کامل خسارت، اعتقاد به محاسبه غرامت بر اساس قیمت روز و معاملاتی مبیع دارند. برخی دیگر بر مبنای نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه حکم به غرامت بر اساس شاخص بانک مرکزی در خصوص کالاها صادر می‌کنند. دسته سوم محاسبه غرامت را بر حسب کاهش ارزش ثمن در طول زمان، با توجه به افزایش قیمت مبیع می‌دانند. النهایه آن دسته از قضاتی که بر مبنای قاعده لاضرر با توجه به هر سه موضوع قیمت معاملاتی مبیع یا نوع آن و شاخص بانک مرکزی و اصل ثمن انشای رأی می‌کنند. دیدگاه عادلانه و منصفانه و موافق شرح مذاکرات و آرای وحدت رویه ۷۳۳-۹۳/۷/۱۵ و ۸۱۱ - ۱۴۰۰/۴/۱، دیدگاه چهارم است.

واژگان کلیدی: دعاوی بطلان قرارداد، ثمن معامله، غرامات، رویه قضائی،

قیمت معاملاتی

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی (واحد یاسوج)، یاسوج، ایران
sarem_14@yahoo.com

** دانشگاه آزاد اسلامی (واحد یاسوج)، یاسوج، ایران
naserbadisar@yahoo.com

مقدمه

امروزه، صرف‌نظر از مباحث صرفاً حقوقی که وجود دعوای اعلام بطلان قرارداد و مطالبه ثمن و غرامات به نرخ روز را بر اساس قواعد و اصول شرعی و قانونی ضروری می‌نمایند، پیشرفت تکنولوژی و حرفه‌ای‌شدن کلاهبرداران، بستر مناسبی برای سوءاستفاده آنان به ویژه در حوزه اموال غیرمنقول فراهم آورده است. به عنوان مثال یکی از معضلات موجود در محاکم قضائی در شهرهای حاشیه‌نشین، معاملات املاک فاقد سند بر اساس قولنامه‌های عادی و حتی قراردادهای شفاهی است. در این نوع قراردادها کوچک‌ترین جانمایی جدید در طرح‌های هادی روستایی حاشیه شهر یا جامع یا تفصیلی شهر، قراردادها را به سمت بطلان پیش می‌برد. تا قبل از صدور رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۹۳/۷/۱۵ که در خصوص فرض بطلان معاملات فضولی صادر شده، زیان دیدگان صرفاً می‌توانستند شکایت کیفری فروش مال غیر یا کلاهبرداری مطرح کنند و در نهایت در جتبه عمومی حکم به مجازات حبس و جزای نقدی صادر می‌شد، و در خصوص رد مال برای زیان‌دیده صرفاً به رد همان مقدار مال حین قرارداد یعنی رأی صادر می‌شد و هیچ راه دیگری برای جبران زیان و مابه‌التفاوت کاهش ارزش پول وجود نداشته و این‌گونه دادرسی شرایط را برای کلاهبرداران مساعد کرده بود. با صدور رأی وحدت رویه امیدی برای این افراد ایجاد شد که زیان‌دیدگان از معاملات باطل یا فروش مال غیر و کلاهبرداری‌های قراردادی می‌توانند در محاکم حقوقی دعوای اعلام بطلان قرارداد و مطالبه ثمن و غرامات به نرخ روز را مطرح و به حقوق خود برسند.

اگرچه با تصویب این رأی وحدت رویه ۷۳۳-۹۳/۷/۱۵ امید جدیدی در جهت احقاق حقوق از دست رفته زیان‌دیدگان از معاملات باطل ایجاد شد، اما صدور رأی خود باعث چالش‌های جدیدی شد. بعد از صدور رأی بین قضات در مبنای این رأی، معنای غرامات ثمن و نحوه محاسبه آن به نرخ روز و ملاک محاسبه، اختلاف ایجاد شد که دوباره رأی وحدت رویه ۸۱۱ - ۱۴۰۰/۴/۱ صادر گردید. با وجود این رأی جدید باز هم اختلاف آرا وجود دارد. در این مقاله با بررسی آرای محاکم و دیدگاه‌های قضاتی که در صدور این رأی وحدت رویه ۷۳۳-۹۳/۷/۱۵ - ۸۱۱ - ۱۴۰۰/۴/۱ مشارکت داشته‌اند، به بررسی و عنصرشناسی این دو دعوا، با هدف ارائه شیوه‌ای عملی و کاربردی برای رسیدگی در محاکم و رویه قضائی خواهیم پرداخت.

۱. مفهوم بطلان و تمییز آن از مفاهیم مشابه

بطلان در لغت: بطلان در لغت به باطل بودن، نادرستی، بی اعتباری چیزی از نظر قانونی، نابودی معنی شده است. (انوری، ۱۳۸۲، ج ۱: ۳۵۴)

در معنای حقوقی: بطلان در دانش حقوق، صفت عمل حقوقی باطل معنا شده است که انواعی دارد مانند بطلان ذاتی، بطلان نسبی و بطلان مطلق (لنگرودی، ۱۳۹۰: ۱۱۱) اصطلاحی است که بر آن دسته از اعمال حقوقی مغایر با قانون دلالت دارد که دارای اثر و اعتبار قانونی نیستند؛ خواه آن عمل از آغاز غیرقانونی باشد و خواه به علت امری عارضی اعتبار قانونی خود را از دست داده باشد. در این معنای عام، بطلان، هم فساد وهم بطلان را شامل می شود. در نظام حقوقی ایران، واژه بطلان از قدیم‌الایام در لسان فقها به ویژه کتاب مکاسب و کتاب البیع که از مهم ترین کتب قراردادی فقهی هستند و در بیان حقوق دانان و در مقررات قانونی و رویه قضائی ایران فراوان به کار برده شده است. این واژه عموماً ناظر بر ماهیت قرارداد است.

از این واژه مشتقات دیگری هم گرفته شده که لازم به بررسی هستند. واژه های ابطال، باطل و قابل ابطال، واژه هایی هستند که اگرچه مفهوم و جایگاه حقوقی جداگانه از واژه بطلان دارند اما دیده می شود هم در لسان حقوقدانان و وکلا و هم گاهی در آرای قضات با مفهوم بطلان اشتباه گرفته و به کار برده می شوند.

۲. واژه باطل

واژه باطل از نظر حقوقی «هر عمل حقوقی که مخالف مقررات قانونی بوده و قانون آن را فاقد هرگونه اثر حقوقی شناخته باشد گفته می شود مثل بیع صغیر (لنگرودی، ۱۳۹۰: ۱۰۳) معامله باطل که از آن تحت عنوان بیع فاسد هم یاد می شود به مثابه عدم است و به تعبیر قانون مدنی: «اثری در تملک ندارد» معامله باطل درست نقطه مقابل معامله صحیح است. به دیگر سخن معامله باطل یا فاقد یکی از شرایط اساسی معامله است و یا از عقود معین بوده و یکی از شرایط اختصاصی معامله را ندارد. معاملات باطل معاملاتی هستند که شرایط اساسی صحت معاملات مندرج در ماده ۱۹۰ قانون مدنی را ندارند. البته واژه باطل هم می تواند ناظر بر یک عمل حقوقی غیر صحیح باشد و هم سندی که عدم صحت آن بر وفق قانون اثبات شده باشد.

۳. واژه ابطال و قابل ابطال

در ترمینولوژی حقوق، ابطال به معنای از درجه اعتبار ساقط کردن، نابود کردن، و از کار انداختن آمده و در اصطلاح عبارت است از نابود کردن یک عمل یا واقعه حقوقی و هر چیزی که دارای ارزش حقوقی باشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۲۷۶). بنابراین براساس این تعریف ابطال عقد، عبارت است از اینکه یک مقام قضائی نظر به کان لم یکن بودن یک عمل حقوقی بدهد و یا ذی نفع به استناد قانون، عقد موجودی را از روز پیدایش آن کان لم یکن گرداند. واژه ابطال در خصوص از اعتبار انداختن یا بی اعتبار کردن اسناد هم به کار می رود. به عنوان مثال در لسان و رویه حقوق دانان، دعوای از اعتبار انداختن سند رسمی را دعوای ابطال سند رسمی می گویند نه مثلاً اعلام بطلان سند.

البته در حقوق ایران مفهومی بیگانه است و بیشتر در حقوق فرانسه جایگاه دارد هم گاهی در لسان برخی از حقوق دانان یا لوایح و کلا مشاهده می شود. این حقوق دانان عبارت قابل ابطال را به جای قابلیت اعلام بطلان به کار برده اند. برخی اساتید حقوق مدنی به معامله قابل ابطال در شرکت های سهامی در ماده (۸۴) قانون تجارت اشاره و می گویند: «وقتی شرکت معامله ای را انجام داده که قابل بطلان است و موجبات بطلان قبل از اقامه دعوای طلبکاران مرتفع شود، دعوای بطلان در محکمه پذیرفته نخواهد شد.» (شهیدی، ۱۳۹۳: ۶۶) اگرچه این حقوق دانان حکم وضعی قراردادها را در قالب واژه های صحیح و باطل می دانند ولی به کار بردن لفظ ابطال، در کلام این حقوق دانان دیده می شود. (شهیدی، ج ۲: ۲۱) در این خصوص برخی اساتید حقوق تجارت هم از کاربرد این واژه در قانون تجارت سخن گفته اند. (اسکینی، ۱۳۷۷، ج ۲: ۱۵۹). برخی مانند مرحوم کاتوزیان به خوبی از عهده این بحث بر آمده است. از نظر ایشان: «در حقوق ما، تضمین شرایط اساسی قرارداد نظریه مستقلی را به خود اختصاص نداده است و نظام آن ساده تر از قواعد است که در قوانین اروپایی و آمریکایی به چشم می خورد ... در قانون مدنی، بی اعتباری قرارداد، مخالف مصالح اجتماعی یا شرایط درونی تحقق تراضی، دو عنوان اصلی دارد: ۱- بطلان ۲- عدم نفوذ...» (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۳۱۸) و در مبحث عقد قابل ابطال بیان کرده اند: «این مفهوم نیز در حقوق مدنی - ایران - بیگانه یا دست کم نادر است ... عقد قابل ابطال عقدی است که از آغاز انعقاد به وسیله اشخاص مورد اعتماد

به نظر می‌رسد اگرچه در بحث طرح دعوی ابطال یا اعلام بطلان رویه است که، دعوای اعلام بطلان قرارداد زمانی باید مطرح گردد که مشخص شود قرارداد تنظیم شده از ابتدائاً باطل بوده و فاقد شروط ذکر شده در ماده ۱۹۰ قانون مدنی می‌باشد. بنابراین مطابق با ماده ۱۹۰ قانون مدنی، اگر در قراردادی مشخص شود که یکی از طرفین یا هر دوی آن‌ها در زمان قرارداد اهلیت یا رضایت نداشته و یا این‌که موضوع قرارداد مشخص نبوده و یا جهت معامله مشروعیت نداشته، می‌بایستی دعوای "اعلام بطلان قرارداد" در دادگاه عمومی حقوقی صالح مطرح گردد. این‌گونه معاملات از اساس، باطل می‌باشد و می‌بایست اعلان بطلان آنان از دادگاه درخواست شود، چرا که منطقی نیست تقاضای ابطال معامله‌ای را کرد که از ابتدائاً باطل بوده است، تنها راه، اعلان بطلان آن معامله می‌باشد. مواد ۳۴۸، ۳۵۳، قانون مدنی به این مصادیق اشاره دارند. اما دعوای ابطال قرارداد زمانی مطرح می‌شود که قرارداد در زمانی که تنظیم شده، دارای شرایط اساسی مقرر در ماده ۱۹۰ قانون مدنی (روابط اساسی صحت معاملات) بوده است، اما بعداً معلوم می‌شود که در زمان عقد عیب یا ایرادی پنهان بوده و یا این‌که طرفین به آن توجهی نکرده‌اند. به‌طور مثال اگر وکیل خارج از حدود اختیارات موکل خود معامله‌ای کند، اقدامش غیرنافذ است که امر موکل راضی نباشد باید دعوای ابطال قرارداد مطرح گردد. به نظر نویسندگان چون در هر حال تفکیک عملی در محاکم تأثیری در نتیجه این دو دعوا نداشته و محاکم از هر دو بطلان قرارداد را نتیجه‌گیری می‌کنند، چنین تفکیکی مؤثر و مفید نیست و جز سردرگمی برای طرفین و دادرسی نتیجه‌ای ندارد و در تمام این مصادیق طرح دعوای اعلام بطلان کفایت می‌کند.

۵. دعوای اعلام بطلان قرارداد

در صورتی که یک توافق الزام‌آور واجد عناصر اصلی صحت قراردادهای نباشد محکوم به نیستی است و به عبارت دیگر در صورت فقد شرایط اساسی یک قرارداد از ابتدائاً به وجود نمی‌آید. در واقع هنگامی که از باطل بودن قرارداد یا معامله‌ای سخن می‌گوییم، مقصودمان این است که به‌طور کلی هیچ قراردادی شکل نگرفته و در نتیجه هیچ یک از آثار اصلی و فرعی مربوط به آن نیز به وجود نمی‌آید. هنگامی که گفته می‌شود «یک قرارداد باطل است»، مقصود این است که این قرارداد از ابتدائاً

هم به وجود نیامده و گویا هیچ قراردادی در میان نبوده است؛ نه این که ابتدائاً و در یک بازه زمانی به وجود آید و سپس از بین برود. قرارداد باطل از نظر قانونگذار وجود خارجی ندارد بر فرض وجود باطل است، وجود و عدم آن یکسان بوده و هیچ اثری نداشته و در آینده هم ندارد. (طالب احمدی، ۱۳۸۴: ۱۴۶) برای مثال هنگامی که گفته شود قرارداد بیع باطل است، مقصود این است که از ابتدائاً هیچ قرارداد بیعی شکل نگرفته و در نتیجه اثر اصلی این قرارداد که انتقال مالکیت است، تحقق پیدا نکرده است. براین اساس هیچ مالکیتی هم به هیچ یک از طرفین (یعنی خریدار و فروشنده) انتقال پیدا نمی کند و حقوق و تکالیف بعدی هم بر هیچ یک از آن ها بار نمی شود. از طرفی هیچ اقدامی از طرف خریدار و فروشنده هم نمی تواند این قرارداد باطل را تبدیل به قراردادی صحیح نماید. مگر با توافق جدید صحیح قانونی. یکی از مهم ترین دلایل باطل بودن یک قرارداد عبارت است از عدم وجود مبیع حین المعامله. در عقد بیعی که عین معین است در صورتی که مبیع متعلق به غیر بوده یا مبیع وجود خارجی نداشته باشد، عقد باطل است.

در دعاوی بطلان قرارداد در رویه عملی محاکم با دو نحو رفتار مواجهیم. اول اقدام کیفری، دوم اقدام حقوقی. در شیوه اول زیان دیده به عنوان شاکی از وقوع جرمی شکایت می کند و پس از رسیدگی در دادسرا و صدور کیفرخواست، با احراز وقوع یک جرم در دادگاه کیفری، ارکان قرارداد زیر سؤال می رود. مهم ترین عناوین کیفری در این خصوص شکایت فروش مال غیر عین معین یا کلاهبرداری است. دسته دوم، مواردی است که طرفین مستقیماً آثار قهری را از دادگاه حقوقی مطالبه می کنند. به عنوان مثال خریدار دعوای اعلام بطلان قرارداد بین خود و فروشنده را به دلیل عدم امکان تحویل عین معین ناشی از اراده خواننده خواستار می شود.

در رویه قضائی بین قضاات اختلاف است که آیا در صورتی که رأی قطعی کیفری بر محکومیت بایع به فروش مال غیر صادر شده آیا طرح مجدد دعوای اعلام بطلان به تبع مطالبه ثمن و غرامات لازم است یا خیر؟ نظر اکثریت ناظر بر عدم لزوم طرح چنین دعوایی و کفایت ارائه رأی قطعی محکومیت کیفری کلاهبردار را دارد. البته در جایی که سابقاً رأیی اعم از حقوقی یا کیفری صادر نشده، لازم است مانند دسته دوم دعوای اعلام بطلان مطرح شود. شعبه ۸۴ دادگاه حقوقی تهران در

باب مقدمه بودن دعوی اعلام بطلان برای دعوی مطالبه ثمن غرامات چنین استدلال نموده که «...چنانچه دعوی مطالبه ثمن و غرامات به جهت مستحق للغير در آمدن مبیع بدون طرح دعوی بطلان معامله مطرح شود دادگاه نمی‌تواند وارد ماهیت دعوا شود و باید قرار عدم استماع دعوا صادر کند دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۶۹۵۰۰۷۱۴-۹۲/۶/۲۴». در نشست قضائی هیئت قضات دادگستری استان گیلان در خصوص سؤالی مبنی بر این که: دادخواستی به خواسته ضرر و زیان ناشی از جرم موضوع دادنامه‌ای با جلب نظر کارشناس مطرح گردیده است با این توضیح که خواهان در سال ۸۷ یک قطعه ملک از خواننده به مبلغ ۲۶ میلیون تومان خریداری و نسبت به پرداخت مبلغ ۵ میلیون تومان از ثمن معامله به صورت نقدی اقدام و الباقی به صورت سه فقره چک که هر سه فقره منتهی به صدور گواهی عدم پرداخت گردیده است. دادگاه کیفری خواننده را به اتهام فروش مال غیر به لحاظ این که ملک مورد نزاع عرصه منابع طبیعی بوده به حبس و رد مال و جزای نقدی محکوم و خواننده پس از تحمل مجازات نسبت به استرداد مبلغ ۵ میلیون تومان در تاریخ ۹۳/۰۳/۱۷ اقدام کرده است. الف: باتوجه به ماده ۳۹۱ قانون مدنی و رأی وحدت رویه ۷۳۳-۹۳/۰۳/۲۵ منظور از غرامات وارده به مشتری که بائع باید از عهده آن با فرض وجود فساد بیع برآید چیست؟ آیا نرخ شاخص تورم منظور است یا قیمت ملک (بیع) به نرخ روز تقدیم دادخواست؟ ب: بر فرض این که به قیمت روز ملاک باشد و از طرفی خواهان نسبت به پرداخت بخشی از ثمن اقدام کرده تکلیف چیست؟ ج: باتوجه به استرداد ثمن پرداختی و دریافت آن از سوی خواهان و فاصله زمانی بعد از پرداخت ثمن تا زمان تقدیم دادخواست (حدود دو سال) آیا خواننده مکلف به پرداخت است؟ در این خصوص چنین اظهار نظر شده است:

«مطابق ماده ۳۹۱ ق.م و رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۹۳/۷/۱۵ و نظریه مشورتی شماره ۱۷۶۷-۹۱/۸/۲۹ اداره کل حقوقی قوه قضائیه در صورت جهل مشتری به مستحق‌الغیر بودن مبیع، او می‌تواند ثمن پرداخت کرده را براساس شاخص نرخ تورم مطالبه کند؛ زیرا مشتری ولو عالم به فساد معامله نبوده است، مالک ملک خریداری کرده نشده است که معادل ارزش آن ملک را بتواند دریافت کند. با این همه هرگاه مشتری ثابت کند که ضرری که به او وارد شده معادل

ارزش روز ملک خریداری کرده یا حتی بیشتر بوده می‌تواند از باب مسئولیت مدنی به‌عنوان غرامت آن را دریافت کند.» (نشست قضائی هیئت قضات دادگستری استان گیلان مورخه ۹۵/۹/۱)

و لذا در رویه قضائی هم منعی برای پذیرش این دعاوی که مسبوق به حکم کیفری است وجود ندارد.

اصولاً بیعی وجود داشته (اعم از کتبی، شفاهی، الکترونیکی) ولی به دلیل فساد در یکی از ارکان یا توابع مؤثر عقد (مثل شروط) عقد باطل بوده و از ابتدائاً فاقد آثار قراردادی است.

مثلاً در دعاوی بطلان بیع عین معین خریدار متضرر که هم ثمن را تحویل داده و هم مبیعی به دستش نرسیده یا باید رأی قطعی دادگاه کیفری، بر محکومیت بایع به فروش مال دیگران به‌جای مال خود یا در برخی موارد، فروش مالی که وجود خارجی نداشته یا فروش مالی معین با تعیین مکان یا مشخصاتی خاص به‌جای مکان و مشخصات مبیع اصلی که اراده طرفین بر آن محقق بوده را ارائه دهد یا دادخواست خود را به محکمه حقوقی با مطالبه همین نتایج مطرح کند. «دادنامه شماره ۹۷/۶/۲۰ مورخه ۹۷۰۹۹۷۷۴۱۱۱۰۰۰۶۸۸»

آنچه اکنون در محاکم بیشترین حجم پرونده‌های بطلان را به خود اختصاص داده، اعلام بطلان قراردادهای عین معینی است که یا بایع عین متعلق به غیر، اعم از مال دولتی مثل منابع طبیعی یا مال شخصی، مثل عین متعلق به غیر را به خریدار فروخته یا این‌که مال اصولاً در زمان معامله وجود نداشته است. یعنی فروش مال معدوم نموده است.

در مواردی که مبیع عین معین است ارجاع به کارشناس بررسی اموال منقول ضروری است. نکته عملی و کاربردی این‌که، بر طبق قواعد دادرسی مدنی در دعاوی اعلام بطلان معاملاتی که مبیع آن‌ها عین معین نیست، چون بدو باید الزام خواننده به اجرای مفاد قرارداد خواسته شود و در صورت عدم امکان اجرای این تعهد باید سراغ فسخ رفت، به لحاظ، مقدم بودن این مطالبه بر اعلام بطلان عقد، طرح ابتدایی بطلان در رویه عملی محاکم با قرار عدم استماع روبرو خواهد بود پس بدو باید دعاوی الزام خواننده به ایفای تعهد مطالبه و در صورت عدم امکان دعاوی اعلام بطلان مطرح شود.

۶. دعوای مطالبه ثمن و غرامات به نرخ روز

دعوای مطالبه ثمن یکی از مهم‌ترین دعاوی در حقوق ایران است. ثمن معامله، در دو حال مطالبه می‌شود.

- در زمان بیع صحیح، در اینجا رد ثمن وظیفه مشتری است.
- حالت دوم مطالبه ثمن، برخلاف اول ناشی از پذیرش صحت عقود نیست بلکه برعکس ناشی از پذیرش یا اثبات فساد معاملات است. به عبارتی مبنای مطالبه در اینجا قاعده مایضمن است. براساس این قاعده «مَائِضَمَنْ بِصَحِيحِهِ يُضَمَّنُ بِفَاسِدِهِ» ضمان ناشی از صحت در ضمان ناشی از بطلان نیز جاری است. در واقع همان‌گونه که در نتیجه عقد صحیح طرفین ضامن درک مبیع و ثمن هستند در عکس قاعده هم هرگاه با بیع الزامی به تحویل نداشته باشد خریدار هم حق دارد استرداد نماید.

در واقع پیشینه این موضوع را با وقوع یک رخداد، می‌توان به دو بخش تاریخی تقسیم کرد. این رخداد همان صدور رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخه ۹۳/۷/۱۵ دیوان عالی کشور است. در واقع در دعوای مطالبه ثمن قبل از صدور رأی وحدت رویه مذکور، محاکم صرفاً به مبلغ ثمن حین‌العقد و یا حداکثر خسارت تأخیر تأدیه از زمان طرح دادخواست یا اعلام قطعی بطلان قرارداد رأی می‌دادند. شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی شهرستان بهمنی چنین استدلال نموده «... راجع به قسمت دیگر خواسته مبنی بر مطالبه بهای مبیع به نرخ روز... نظر به این که خواسته خواهان محمل قانونی نداشته ... و ثمن معامله نیز بر اساس زمان وقوع عقد محاسبه می‌گردد طرح دعوا به این کیفیت قابلیت استماع نداشته و...» «دادنامه‌های شماره ۵۷۶-۱۱۱۰۰۰۹۹۷۷۴-۹۷۰۹۹۷۷۴-۹۷/۵/۲۷، ۱۲۴-۹۲۰۹۹۷۷۴۲۴۳۰-۹۲/۲/۳ و ۹۷۴-۹۲۰۹۹۷۷۴۲۴۳۰-۹۲/۸/۶» در این مقطع زمانی برای زیان دیده در دادنامه‌ها به رد همان مقدار مال حین قرارداد یعنی ثمن حین‌المعامله! رأی صادر می‌شد و هیچ راه دیگری برای جبران زیان و مابه‌التفاوت کاهش ارزش پول در طول زمان وجود نداشت و البته هنوز هم در پرونده‌های کیفری صرفاً رد مال حین معامله صادر می‌شود و الزامی به صدور رأی به نرخ روز نیست. «دادنامه‌های شماره ۸۷۴-۹۷۰۹۹۷۷۴۱۱۰۰۰۸۷۴-۹۷/۷/۲۶ و ۶۸۸-۹۷۰۹۹۷۷۴۱۱۰۰۰۶۸۸-۹۷/۶/۲۰ و ۷۹۸-۹۷۰۹۹۷۷۴۱۱۰۰۰۷۹۸-۹۷/۷/۱۴».

در این خصوص، صرف محکوم کردن کلاهبرداران به این مبلغ در جامعه حقوقی مورد چالش و نقد جدی بود.

قانون مدنی در مواد ۳۶۵، ۳۹۰ و ۳۹۱ در خصوص ضمان درک ثمن و مبیع احکام خاصی دارد. در ماده ۳۶۵ بیان شده که: «بیع فاسد اثری در تملک ندارد. اگر بعد از قبض ثمن مبیع کلاً یا جزء مستحق للغیر درآید بایع ضامن است اگر چه تصریح به ضمان نشده باشد. در صورت مستحق للغیر برآمدن کل یا بعض از مبیع بایع باید ثمن مبیع را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری بوجود فساد بایع باید از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید.» اگرچه چنین موادی صریحاً به ضمان مربوط به استرداد ثمن دلالت دارد، اما در رویه قضائی به جز معدودی از محاکم که به استناد قاعده لاضرر یا با تمسک به نظریه جبران کامل، حکم به رد ثمن و محاسبه کاهش ارزش ثمن در طول زمان می‌دادند، قاطبه محاکم، صرفاً بایع طرف معامله باطل را به اعاده ثمن اولیه و حداکثر خسارت تأخیر تأدیه محکوم و به هیچ‌وجه حکمی در خصوص جبران کاهش ارزش پول صادر نمی‌کردند «دادنامه شماره ۹۰/۹/۶-۹۰۰۹۹۷۷۴۲۴۳۰۰۵۹۲».

با صدور رأی وحدت رویه فوق به یک‌باره محاکم شروع به صدور حکم در این زمینه کردند البته این با اختلافات در نحوه اجرای این رأی چهره خود را نشان داد. محاکم دوباره دچار اختلاف در نوع محاسبات و نحوه اداره عملی این نوع دعوا در محکمه شدند.

اما اختلاف نظرها از کجا ناشی شد؟ اختلاف در اجرای این رأی بیشتر در سه جا نمود پیدا کرد. ۱- در مبنای صدور رأی وحدت رویه ۲- در تفسیر و نحوه محاسبه غرامات ۳- در نحوه تعیین ثمن روز

اگرچه تلاش‌های زیادی از سوی نهادهای حقوقی، نشست‌های دادگستری‌ها، کمیسیون‌ها و اداره حقوقی قوه قضائیه در جهت ایجاد رویه‌ای واحد انجام شد، اما هنوز هم اختلافات زیادی در نوع مبانی و نحوه صدور آرا مشاهده می‌شود «نشست قضائی دادگستری سقز در ۹۶/۲/۲۸، سامانه اینترنتی نشست‌های قضائی مرکز آموزش قوه قضائیه».

در خصوص اختلافات صدرالذکر باید گفت بی‌شک بین قضات و حقوقدانان در خصوص مبنای شرعی و قانونی این رأی اختلاف است. برخی مبنا را قاعده لاضرر

«لاضرر و لا ضرار فی الاسلام» می‌دانند. برخی از حقوقدانان و قضات مبنای آن را نظریه جبران کامل ملهم از حقوق غرب می‌دانند. (مریم سالمیان، ۱۳۹۸، ص ۱۶۵) مبنای دیگری مانند انصاف و عدالت، غرور و تسبیب هم ذکر شده است. (سالمیان، ۱۳۹۸: ۱۶۶)

اگرچه بعد از صدور رأی وحدت رویه تحقیقاتی صورت گرفته اما رویه قضائی نتوانسته خود را با آن نظریات که در عمل باید کارآیی داشته باشند، تطبیق دهد. با وجودی که رأی وحدت رویه جهت از بین‌بردن این اختلافات تصویب گردید دادرسان محاکم استدلال و برداشت خود از این رأی را عملی کرده و نهایتاً در این زمینه آرای متعارضی صادرشده است. به‌نحوی که گاهی در تعیین قیمت نهایی ثمن و گرامات، بین دو شعبه تفاوت فاحش وجود دارد. در ادامه این چند دیدگاه را بررسی می‌کنیم.

۷. دیدگاه اول

این دیدگاه در آرای برخی محاکم دیده می‌شود، هم عقیده با نظر اداره حقوقی قوه قضائیه «نظریه به شماره ۴۰۶/۹۴/۷-۹۴/۲/۱۹» که می‌گوید «با توجه به این که رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخه ۹۳/۷/۱۵ دیوان عالی کشور، ناظر به ثمن معامله است که حسب سوابق مربوطه ثمن وجه نقد بوده، بنابراین محاسبه کاهش ارزش پول رایج می‌باید با توجه به ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی بر مبنای شاخص بانک مرکزی محاسبه می‌گردد»؛ معتقدند، در جهت محاسبه کاهش ارزش ثمن به نرخ روز، ملاک و مبنا، شاخص سالیانه بانک مرکزی در خصوص خدمات و کالاهای مصرفی است و این شاخص را باید مبنا قرار داد. «دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۷۴۱۰۷۰۱۰۲۳ مورخه ۹۹/۸/۹ شعبه ۷ دادگاه عمومی حقوقی یاسوج».

در نقد این دیدگاه باید گفت، این نظر اگرچه به‌عنوان نظری احتیاطی و حداقلی - به تعبیر برخی کارشناسان به‌عنوان کمترین حد محاسبه - نظر خوبی است اما هدف اصلی این رأی وحدت رویه از آن برداشت نمی‌شود. این نظر در کشور ما با توجه به وضع اقتصادی و عدم ثبات بازار و فقد سامانه جامع آماری اقتصادی مؤثر و جبران‌کننده واقعی نمی‌باشد. فلسفه رأی وحدت رویه مذکور جبران ضرر و خسارات فاحش ناشی از کاهش ارزش ثمن در طول زمان است و لذا

اگر این عقیده را بپذیریم - صرف‌نظر از این‌که برخی محاکم صرفاً به قیمت ثمن حکم می‌دادند - با وجود ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی صدور رأی وحدت رویه کاری عبث بوده است. این در حالی است که با صدور این رأی وحدت رویه یک‌راه مطمئن برای ورود به دنیای ایجاد عدالت معاوضی و جبران خسارات در حقوق ایران باز شد.

۸. دیدگاه دوم

منظور از «غرامات» همان خسارتی است که به دلیل مستحق‌لغیر درآمدن مبیع به مشتری وارد شده است، ولی ملاک احتساب کاهش ارزش ثمن در رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ - ۹۳/۷/۱۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، ثمن همان معامله است. اگر نظر اعضای هیئت عمومی وحدت رویه صرف کاهش ارزش پول بر مبنای ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی بوده، صراحتاً در رأی مذکور به ماده ۵۲۲ اشعاری استناد می‌شد بنابراین قدر متیقن رأی وحدت رویه آن است که تورم ناشی از کاهش ارزش ثمن با ملاحظه همان معامله یا به تعبیر دیگر تورم موضوعی لحاظ گردیده است. شعبه ۱۰ دیوان عالی کشور در استدلالی چنین ذکر نموده‌اند.

«رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ - ۹۳/۷/۱۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور نظر شعبه‌ای را پذیرفته که غرامت را به میزان کاهش ارزش ثمن همان معامله تلقی نموده است. به عبارت دیگر غرامات همان خسارتی است که از قبل مستحق‌لغیر درآمدن مبیع به مشتری وارد شده است و ملاک احتساب کاهش ارزش ثمن، ثمن همان معامله است و نمی‌توان ارزش ثمن که موقعیت خاص حقوقی دارد، عنوان وجهی انتزاعی از آن معامله، لحاظ کرد و آنگاه اگر نظر اعضای هیئت عمومی وحدت رویه صرف کاهش ارزش پول بر مبنای ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی بوده، صراحتاً در رأی مذکور به ماده ۵۲۲ اشعاری استناد می‌شده است؛ درحالی‌که نه در رأی وحدت رویه آمده است و نه هیچ‌یک از اکثریت قضات هیئت عمومی چنین برداشتی داشتند و قدر متیقن رأی وحدت رویه آن است که تورم ناشی از کاهش ارزش ثمن باملاحظه 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 بوده باشد، با توجه به شرایط پنج‌گانه مندرج در این ماده

اصولاً شامل مسئله موضوع رأی وحدت رویه نخواهد شد. نتیجه آنکه نباید رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ هیئت عمومی را به نحوی تفسیر کرد که عملاً یک رأی بی‌خاصیت در منابع حقوقی کشور جلوه کند، چیزی که در نظر هیچ‌یک از اکثریت قضاات هیئت عمومی دیوان عالی کشور نبوده است. علی‌هذا صرف نظر از نحوه استدلال دادگاه، چون مورد از ماده ۳۹۱ قانون مدنی و مبحث مربوط به ضمان درک و رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ خروج موضوعی دارد و مطابق مواد ۴۵۵ و ۴۵۶ مشتری پس از عقد بیع حق دارد انحاء تصرفات را انجام دهد و فسخ احتمالی معامله موجب زوال حق مالک بالفعل، نخواهد شد و این مورد را نمی‌توان باید غاصب یا در حکم غاصب قیاس کرد. از این حیث رأی صادره قابل ابرام نبوده و چون مورد منطبق با بند ج ماده ۴۰۱ قانون آیین دادرسی مدنی است، با نقض رأی فرجام‌خواسته، رسیدگی بعدی با دادگاه هم‌عرض دادگاه صادرکننده رأی می‌باشد. «مجموعه آرای پژوهشگاه قوه قضائیه، شماره دادنامه، ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۷۰۰۰۶۹۳ - ۱۳۹۳/۱۱/۲۱»

۹. دیدگاه سوم

از نظر عده دیگری از حقوقدانان با تمسک به نظریه جبران کامل، آنچه رأی وحدت رویه بدان تصریح کرده لزوم پرداخت غرامت در صورت کاهش ارزش ثمن است و از این جهت با نظر فوق همسانی دارد. طبق این نظر در حقیقت باید به نحوی عمل کرد که ارزش ثمن اعاده شده به مشتری به میزان و ارزش و قدرت خرید همان میزانی باشد که هنگام معامله بوده است. لذا صرف نظر از اینکه مبیع در حال حاضر چه میزان ارزش دارد، باید ارزش روز ثمن محاسبه و خسارت زیان‌دیده کاملاً جبران شود. از دید این عده ارزش روز مبیع می‌تواند یکی از ملاک‌های خوب برای تعیین ثمن به قیمت روز باشد، اما انحصار به این معنا ندارد زیرا چه بسا مبیع امروزه از مالیت افتاده باشد یا برعکس قیمت کاذب یافته باشد. این عده تا جایی پیش رفته‌اند که از نظر آن‌ها قیمت معاملاتی خود مبیع (مثلاً مال غیرمنقول) به هر مبلغ و میزانی باشد ولو خیلی گزاف، ملاک است. بر اساس این دیدگاه باید دید که نوع و مثل مبیع در بازار و بنگاه‌های املاک چه قیمتی دارد و همین قیمت در واقع حق خواهانی است که پول خود را چند سال برای یک مال یا ملک ناموجود یا مستحق‌الغیر به بایع داده است. این دیدگاه هم در آرای محاکم دیده می‌شود.

«دادنامه ۲۷۱۰۰۰۴۴۴۰۰۹۹۷۷۴۴۴۰۰۹۹-۹۹/۳/۱۸- شعبه ۸ دادگاه حقوقی یاسوج، دادنامه شماره ۲۷۱۰۰۰۴۴۴۰۰۹۹۷۷۴۴۴۰۰۹۹-۹۹/۷/۲- شعبه ۲ دادگاه حقوقی گچساران». در تحلیل این دیدگاه باید گفت: چنین دیدگاهی هم نمی‌تواند عدالت مدنظر تصویب‌کنندگان رأی وحدت رویه را برقرار کند. چراکه هم از نظر مینا با ماده ۳۶۵ قانون مدنی همسان نیست و هم در تعیین حداکثر مبلغ افرات دیده می‌شود. زیرا بازار راه خود را می‌رود و گاهی قیمت مبیع بسیار گزاف افزایش می‌یابد و عادلانه نیست این قیمت گزاف بر خریدار تحمیل شود. البته نوسانات بازار گاهی ارزش یک مال یا ملک را در طول زمان نه تنها زیاد نمی‌کند، بلکه کم هم می‌کند. پس این نظر در جایی که مال از مالیت افتاده باشد در برقراری عدالت معاوضی ناتوان است. از طرفی صرف ملاک قرار دادن مبیع برای تعیین غرامات ثمن، مخالف روح رأی وحدت رویه است. شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر تهران همچنین استدلالی را نپذیرفته است «... خسارات ناشی از بطلان بیع از جمله ناشی از مستحق‌الغیر بودن مبیع شامل افزایش قیمت مورد معامله نبوده و ... دادنامه شماره ۹۱۱۰/۲۷-۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۱۳۴۹».

۱۰. دیدگاه چهارم

دیدگاه چهارم که برای قضاات دادگاه‌ها، کاربردی و متناسب است و مورد قبول خیلی از حقوقدانان و قضاات هم می‌باشد و البته به انصاف و عدالت قضائی هم نزدیک‌تر است و برخی از قضاات حاضر در جلسه رأی وحدت رویه هم بدان تصریح و اعتقاد دارند، عبارت است از این‌که در مقام اخذ نظریه کارشناسی از کارشناس رسمی خواسته شود که ابتدائاً ثمن را بر اساس شاخص بانک مرکزی به نرخ روز، جداگانه محاسبه کند. در صورت وجود مال یا ملک ارزش روز معاملاتی آن را هم محاسبه کند و در صورت عدم وجود مال یا تلف آن، ارزش معاملاتی (نوع) مال یا ملک موردنظر را از بنگاه‌ها اقتصادی و بازار اخذ و با تلفیق این دو شاخص و البته مقدار خود ثمن، یک قیمت عادلانه از ارزش ثمن به نرخ روز محاسبه و در اختیار قاضی قرار گیرد. به نظر می‌رسد بر اساس این دیدگاه حداقل ۸۰ درصد از خسارات و غرامات را کارشناس به صورت واقعی معین می‌کند و به نظر می‌رسد از افرات و تفریط به دور است. افراتی که معتقدین به نظریه جبران کامل به آن اعتقاد دارند

و گاهی تا بیش از قیمت معاملاتی روز معین می‌شود و تفریطی که از نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه برداشت می‌شود. البته در کارشناسی‌ها برحسب تجربه کارشناس و تبحر دادرسی می‌توان به غرامت واقعی ثمن روز نزدیک شد. «دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۷۴۱۰۷۰۰۴۸۰ - ۹۳/۸/۲۷ شعبه ۷ دادگاه حقوقی یاسوج در پرونده بایگانی ۹۳۰۱۷۵».

البته باتوجه به حساس بودن محاسبه آموزش کارشناسان در نحوه محاسبه ضروری بوده و ترکیبی از کارشناسان راه و ساختمان، کارشناس بانکی و پولی و مالی که آشنا به محاسبات مالی و وضع روز بازار باشد در زمان ارجاع به هیئت کارشناسی بسیار کاربردی و مؤثر است. رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳-۹۳/۷/۱۵ تا حدودی اختلاف رویه‌ها را حل نموده ولی هنوز اختلافات در آرای صادره با توجه به دیدگاه‌های پیش‌گفته مشهود بود تا این که رأی وحدت رویه جدیدی صادر شد. رأی جدید شماره ۸۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱ ناظر بر رأی وحدت رویه ۷۳۳ صادر گردید که بیان نموده: «با عنایت به مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی، در موارد مستحق‌الغیر درآمدن مبیع و جهل خریدار به وجود فساد، همان‌گونه که در رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور نیز بیان شده است، فروشنده باید از عهده غرامت 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 خسارت 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.»

با مذاقه در شرح مذاکرات این رأی کاملاً اختلاف محاکم در مبانی صدور رأی به استرداد غرامت ثمن را که در بالا اشاره کردیم، مشخص می‌شود. علت صدور این رأی اختلاف حادث شده بین شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر کردستان و شعبه هفتم تجدیدنظر استان قزوین بر سر مبنای حکم به غرامت بود. شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر کردستان در رأی شماره ۹۵۰۹۹۷۸۷۱۶۴۰۰۷۴۸ - ۹۵/۸/۲۳ بیان نموده

... «... عبارت غرامات ناظر بر حفظ ارزش ثمن به بهای روز می‌باشد و اقتضای عدالت به‌مثابه جبران خسارت، پوشش تمام خسارت وارده می‌باشد... نتیجه آن که نباید رأی وحدت رویه ۷۳۳ دیوان عالی کشور را به‌گونه‌ای تفسیر کرد که عملاً یک رأی بی‌خاصیت در منابع حقوقی کشور جلوه نماید...» و در رأی شعبه هفتم دادگاه تجدیدنظر استان قزوین آمده که «... مطابق رأی وحدت رویه ۷۳۳ دیوان عالی کشور تجدیدنظر خواهان مستحق دریافت اصل ثمن پرداختی خود در زمان انجام معامله و خسارت تأخیر تأدیه آن به نرخ شاخص بانک مرکزی می‌باشند...» یکی مبنای جبران کامل و قاعده لاضرر می‌داند و یکی حداکثر به میزان شاخص بانک مرکزی. در ادامه مذاکرات رأی دادستانی محترم کل کشور استدلال جالبی نموده «... مشکلی که در حال حاضر وجود دارد کاهش شدید ارزش ثمن است، بدین نحو که پس از گذشت سالیانی از انعقاد عقد بیع محکوم کردن بایع به رد ثمن قرارداد، به دور از انصاف و نوعی اضرار به مشتری است...» در اینجا می‌بینیم که موضوع انصاف و جلوگیری از اضرار به غیر - یعنی قاعده لاضرر - جلوه گر شده است. دیدگاه دادستانی تا جایی پیش می‌رود که می‌گوید «... اراد 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...»

در بررسی رأی وحدت رویه ۸۱۱ ت/۴/۱۴۰۰ به چند موضوع باید توجه کرد. اول: این که این رأی بر مبنای رأی سابق ۷۳۳ صادر شده و ناظر بر آن است و در تفسیر این رأی باید به مبانی و حتی شرح مذاکرات رأی ۷۳۳ توجه نمود. دوم: اگر ثمن وجه رایج بود دادگاه الزام دارد بر اساس عمومات قانونی مربوط به نحوه جبران خسارات مانند ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی میزان خسارت را مشخص کند. در ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی آمده که «دادگاه میزان زیان و طریقه و کیفیت جبران آن را با توجه به احوال قضیه تعیین خواهد کرد. جبران زیان را به‌صورت مستمری نمی‌شود تعیین کرد مگر آن که مدیون تأمین مقتضی برای پرداخت آن بدهد یا آن که قانون آن را تجویز نماید». اگر ثمن وجه رایج نباشد از شمول قاعده وضع شده در رأی خارج است.

با اندکی دقت متوجه می‌شویم که قضاوت و مدونین رأی وحدت رویه به دادرس اجازه داده‌اند تا مطابق دیدگاه چهارم صدرالذکر در جایی که عین مال موجود است

از کارشناس بخواهند از قیمت روز معاملاتی آن به‌عنوان یک شاخص استفاده نموده و گرامتی معین کنند که بتواند امروز با آن این مال را بخرد. البته در جایی که مالی وجود نداشته یا تلف شده باشد کارشناسان باید نوع آن را در عالم خارج مطابقت داده و قیمت نوع مال را به دادرس اعلام نمایند.

از نظر نگارنده اگرچه رأی وحدت رویه به خوبی و به‌صورتی کاربردی و عملی دادرسان محاکم را به سمت جبران غرامات راهنمایی کرده اما نباید از این موضوع غافل بود که در صورت عدم مذاقه در ارکان رأی و برداشت موسع از عبارت «عمومات قانونی» در رأی، این بار به سمت محاسبه غرامات بیش از استحقاق زیان‌دیده می‌رود. به عبارت رساتر باید این عبارت عمومات قانونی جبران خسارت به‌گونه‌ای تعریف و توصیف شود که دادرسان مجدداً هرکدام به شیوه‌ای شخصی و متفاوت با دیگری اقدام نکنند. آنچه می‌توان گفت این‌که دادرس باید در صورت جهل مشتری به فساد بیع از کارشناس رسمی مطابق نظریه چهارم در فوق بخواهد تا کارشناس بر اساس اوضاع و احوالی مانند: تعیین دقیق ثمن اولیه، توجه به ارزش این ثمن بر اساس شاخص بانک مرکزی، توجه به مبیع در صورت وجود، توجه به مشابه یا نوع مبیع و اموال مشابه آن در صورت عدم وجود، مشخص نمودن ارزش کاهش یافته ثمن یا به عبارتی مقدار ثمنی که با آن بتوان مثل مبیع را الان خریداری نمود قیمتی را معین و شخص را به آن محکوم نماید. البته لازم به ذکر است دادرس در اینجا هم‌زمان نمی‌تواند هم به این غرامت رأی دهد و هم به خسارت تأخیر تأدیه، چراکه محاسبه غرامات با این شیوه به‌گونه‌ای بوده که حداقل خسارت تأخیر تأدیه تا زمان کارشناسی را هم درون خود شامل می‌شود.

نتیجه‌گیری

با توجه به تجربه‌ای که نگارنده در صدور آرای حقوقی به‌ویژه در خصوص همین موضوع داشته و پیرو آن مذاکرات مفصلی با قضات تجدیدنظر و دیوان عالی کشور و حتی قضات حاضر در جلسه صدور رأی وحدت رویه ۷۳۳ داشته است، برای توفیق در رسیدگی به این نوع پرونده‌ها و اجرای عدالت قضائی و ضمان معاوضی، می‌توان نکات زیر را در زمان رسیدگی به دعاوی اعلام بطلان قرارداد و مطالبه ثمن به نرخ روز مدنظر داشت.

۱. این دعوا درجایی مطرح می‌شود که به هر دلیلی عقد بیع باطل بوده و مشتری جاهل به استحقاق‌الغیر باشد.
۲. رأیی که دادگاه صادر می‌کند اعلامی است نه تأسیسی و لذا دادگاه بطلان یک عقد را از یک زمان خاص که کاشف از حین وقوع عقد است، احراز می‌کند و سپس به مقدار ثمن و غرامات آن در روز انشای دادنامه رأی می‌دهد.
۳. دادرس موضوع را به کارشناسی جهت تعیین ثمن و غرامت آن در طول زمان، با در نظر گرفتن عموماً جبران خسارات، ارجاع کند و در واقع قاضی باید حتماً با کارشناس صحبت و وی را نسبت به مبانی توجیه نماید.
۴. از نظر کاربردی، در صورتی که بطلان عقد سابقاً اثبات نشده و دادنامه قطعی حقوقی یا کیفری بر بطلان، ضمیمه نباشد و خواهان هم در دادخواست اولیه یا تا پایان جلسه اول دادرسی، اعلام بطلان معامله‌ای را که موضوع مطالبه غرامات است را مطالبه نکند، ضمانت اجرا صدور قرار عدم استماع بر طبق ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد. «دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۷۴۱۰۷۰۰۵۰۲ مورخه ۹۳/۹/۴ شعبه ۷ دادگاه حقوقی یاسوج در پرونده لف شده با شماره بایگانی ۹۳۰۲۳۰، ۹۳۰۱۲۴، ۹۳۰۱۷۲، ۹۳۰»
۵. فراوان دیده شده که در مرحله کارشناسی یا به دلیل شلوغی کار دادرسان یا اشتباه کارشناس، به جای برآورد کاهش ارزش ثمن در طول زمان، صرفاً قیمت روز مبیع را به عنوان غرامات ثمن در نظر می‌گیرند. این اقدام به دلایل پیش گفته به دلیل تکیه بر مبیعی که وضعیتش از حیث وجود یا عدم و مالیت داشتن و از مالیت افتادن مشخص نیست، منتهی به صدور رأیی برخلاف منطوق و مفهوم رأی وحدت رویه مذکور، می‌شود. در واقع رأی وحدت رویه ۸۱۱ بر همین موضوع تأکید دارد. «دادنامه شماره ۹۷۰۹۹۷۷۴۱۳۸۰۰۰۷۵ مورخه ۹۷/۱/۲۸ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد در پرونده با شماره بایگانی ۹۶۰۲۴۷»

منابع

- اسکینی، ربیعا (۱۳۷۷)، حقوق تجارت (شرکت‌های تجاری) سمت، تهران، «معاملات قابل ابطال در حقوق ایران»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، ۱۳۸۴: ۹ (۳).
- امامی، سید حسن (۱۳۸۲)، حقوق مدنی، جلد ۱، تهران، نشر اسلامیه.
- انوری، حسن (۱۳۹۰)، فرهنگ دوجلدی سخن، ۱، چاپ هفتم، تهران، انتشارات علمی.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۰)، ترمینولوژی حقوق، چاپ ۲۳، انتشارات گنج دانش.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۳)، تشکیل قراردادها و تعهدات، جلد ۱ و ۲، چاپ دهم، انتشارات مجد.
- صبری، نور محمد (۱۳۸۱)، راهنمای نگارش حقوقی، چاپ هشتم، انتشارات فردوسی.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۵)، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۲، چاپ هفتم، شرکت سهامی انتشار.