

**جهت تهیه این کتاب می‌توانید با شماره
تلفن‌های ذیل تماس حاصل نمایید.**

۰۲۵-۳۷۷۴۹۲۷۴

۰۹۱۲۶۵۲۵۰۷۰

**همچنین می‌توانید در شبکه‌های
اجتماعی ایتا و تلگرام با شماره فوق
سفارش خود را ثبت فرمایید.**

■ کانال ایتا: nashrehoghoghepoya

■ کانال تلگرام: hoghoghepoyapub

■ کانال پیام رسان بله: pooya_law

■ کانال پیام رسان سروش: pooyalaw

■ فروشگاه اینترنتی: www.hpbook.ir

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

همسار دادگاه حقوقی

جلد هشتم

مبحث: بطلان معامله

همراه با نمونه آراء کاربردی

دکتر سام سوادکوهی فر

(رئیس شعبه دیوان عالی کشور)

دکتر حسین انصاری

(مستشار دادگاه تجدید نظر استان تهران)

مجید عطایی جنتی

(رئیس شعبه دادگاه عمومی حقوقی)

فریده پرورش

(دادرس اجرای احکام مدنی)

نشر حقوق پویا

فهرست مطالب

مقدمه ۷

فصل اول: امور شکلی در دعوای بطلان معامله ۹

- ۱- رسیدگی شکلی به دعوای بطلان معامله ۱۰
- ۱-۱- صلاحیت ۱۰
 - ۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی ۱۰
 - ۱-۱-۲- صلاحیت محلی ۱۵
 - ۱-۱-۳- صلاحیت نسبی ۲۳
 - ۱-۱-۴- نمونه قرارهای عدم صلاحیت ۲۴
- ۱-۲- دادخواست ۲۶
 - ۱-۲-۱- شرایط عمومی دادخواست ۲۶
 - ۱-۲-۲- شرایط اختصاصی دادخواست ۲۶
 - ۱-۲-۲-۱- خوانده دعوای بطلان معامله منعقدۀ توسط وکیل ۲۶
 - ۱-۲-۲-۲- خوانده دعوای بطلان معامله صوری ۲۸
 - ۱-۲-۳- مالی یا غیرمالی بودن ۲۹
 - ۱-۲-۴- هزینه دادرسی ۳۱
 - ۱-۲-۵- میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی وکیل ۳۴
 - ۱-۲-۶- دستور موقت ۳۴

فصل دوم: رسیدگی ماهوی به دعوای بطلان معامله ۳۵

- ۲- رسیدگی ماهوی به دعوای بطلان معامله ۳۶
- ۲-۱- فقدان یکی از شرایط اساسی صحت معاملات ۳۷
 - ۲-۱-۱- فقدان قصد ۳۷
 - ۲-۱-۱-۱- صوری بودن معامله ۳۷

- ۲-۱-۱-۲- جنون یکی از متعاملین..... ۹۱
- ۲-۱-۱-۳- غیر ممیز بودن احدی از متعاملین..... ۱۰۹
- ۲-۱-۱-۴- اکراه در معامله..... ۱۱۱
- ۲-۱-۱-۵- مستی بیهوشی یا در خواب بودن احدی از متعاملین..... ۱۱۲
- ۲-۱-۱-۶- اشتباه در قصد..... ۱۱۲
- ۲-۱-۲- فقدان اهلیت احدی از متعاملین..... ۱۱۵
- ۲-۱-۲-۱- وضعیت معامله صغیر..... ۱۱۵
- ۲-۱-۲-۲- وضعیت معامله سفیه..... ۱۱۶
- ۲-۱-۲-۳- تصویب معامله اموال غیرمنقول محجور توسط دادستان..... ۱۲۶
- ۲-۱-۲-۴- بررسی اقامه دعوای بطلان معامله محجور توسط دادستان .. ۱۲۸
- ۲-۱-۲-۵- تبیین مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون مدنی..... ۱۳۱
- ۲-۱-۳- معین نبودن موضوع مورد معامله..... ۱۳۳
- ۲-۱-۳-۱- مالیت نداشتن مال مورد معامله..... ۱۳۴
- ۲-۱-۳-۲- معلوم نبودن مال مورد معامله..... ۱۳۴
- ۲-۱-۳-۳- معین نبودن مال مورد معامله..... ۱۴۴
- ۲-۱-۳-۴- موجود نبودن مورد معامله..... ۱۴۸
- ۲-۱-۳-۵- عدم قابلیت نقل و انتقال مال موضوع معامله..... ۱۵۹
- ۲-۱-۳-۶- عدم قابلیت تسلیم مال موضوع معامله..... ۱۶۱
- ۲-۱-۴- عدم مشروعیت جهت معامله..... ۱۶۹
- ۲-۱-۵- مخالفت با نظم عمومی و اخلاق حسنه..... ۱۷۴
- ۲-۲- فقدان یکی از شرایط اختصاصی عقد (عقد بیع)..... ۱۷۹
- ۲-۲-۱- تملیک..... ۱۷۹
- ۲-۲-۲- عین بودن مبیع..... ۱۸۰
- ۲-۲-۳- معلوم و معین بودن ثمن معامله..... ۱۸۴
- ۲-۳- شروط مفسد..... ۱۹۳
- ۲-۳-۱- شرط خلاف مقتضای ذات عقد..... ۱۹۳
- ۲-۳-۲- شرط مجهولی که موجب جهل به عوضین شود..... ۲۱۱
- ۲-۳-۳- شرط نامشروعی که جهت معامله را نامشروع می نماید..... ۲۱۵
- ۲-۳-۴- بررسی صحت یا عدم صحت معامله با خيار شرط بدون مدت..... ۲۱۵

۲-۴- متفرعات ۲۲۰

- ۲-۴-۱- تاثیر عدم رعایت غبطه موکل بر اعتبار معامله ۲۲۰
- ۲-۴-۲- وضعیت حقوقی معامله صوری در فرض عدم تناسب ثمن و مثن در بیع ۲۲۳
- ۲-۴-۳- دعوای بطلان بیع با وجود اقرار به دریافت ثمن ۲۳۰
- ۲-۴-۴- نسبی بودن بطلان معامله مال توقیف شده ۲۳۳
- ۲-۴-۵- دعوای بطلان عقد پس از اعلام فسخ آن ۲۳۷
- ۲-۴-۶- ادعای بطلان قرارداد در مقام دفاع ۲۳۸
- ۲-۴-۷- دعوای بطلان بیع به علت عدم امکان تنظیم سند رسمی ۲۴۰

فصل سوم: نحوه رسیدگی به دعوای اعلام بطلان معامله استرداد ثمن معامله مطالبه غرامت با لحاظ رأی وحدت رویه ۸۱۱ هیات عمومی دیوانعالی کشور
 ۲۴۳

- ۳-۱- رسیدگی شکلی به دعوای اعلام بطلان معامله استرداد ثمن معامله و مطالبه غرامت طبق رأی وحدت رویه یاد شده ۲۴۴
- ۳-۱-۱- عنوان دعوا ابطال معامله بایستی باشد یا بطلان آن؟ ۲۴۴
- ۳-۱-۲- نحوه محاسبه هزینه دادرسی در دعوای اعلام بطلان معامله استرداد ثمن معامله مطالبه غرامت ۲۴۸
- ۳-۲- نحوه رسیدگی ماهوی به دعوای اعلام بطلان معامله استرداد ثمن معامله مطالبه غرامت ۲۴۹
- ۳-۲-۱- نحوه محاسبه غرامت ۲۴۹
- ۳-۲-۲- اختلاف در میزان ثمن تادیه شده ۲۵۳
- ۳-۲-۳- اثر بطلان عقد بر شرط ۲۵۴
- ۳-۲-۴- مفهوم غرامت موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی ۲۶۵
- ۳-۲-۵- اثر جهل و علم مشتری بر نحوه محاسبه غرامت ۲۶۸
- ۳-۲-۶- غرامات و محاسبه هزینه دادرسی ۲۷۶
- ۳-۲-۷- نحوه محاسبه خسارت تاخیر تادیه در دعوای استرداد ثمن و مطالبه غرامت ۲۸۲

۸-۲-۳- مطالبه خسارت ناشی از مستحق للغیر بودن مبیع پیش از اعلام بطلان

آن..... ۲۸۸

۹-۲-۳- دادخواست اعلام بطلان معامله به دلیل تعرض شخص ثالث..... ۲۹۱

۱۰-۲-۳- عدم جواز رجوع خریدار به ایادی قبل از خود جهت دریافت ثمن و

غرامت در صورت تعدد ایادی..... ۲۹۴

۱۱-۲-۳- تسری رای وحدت رویه شماره ۷۳۳ و ۸۱۱ به بطلان قرارداد به

جهتی غیر از مستحق للغیر بودن مبیع..... ۲۹۶

فصل چهارم: دعوای بطلان گزارش اصلاحی..... ۲۹۹

ادعای بطلان معاملات و اسناد ناشی از آن از دعاوی شایع در دادگستری می باشد، دعاوی بطلان معاملات در کتاب حاضر به صورت کاربردی و پرونده محور مورد بررسی قرار گرفته است ابتدا امور شکلی مربوط به دعاوی بطلان معامله شامل مبحث دادخواست و شرایط آن و صلاحیت مرجع رسیدگی کننده، مالی یا غیرمالی بودن دعوا و ... بررسی شده و پس از آن امور ماهیتی راجع به رسیدگی به دعاوی مذکور مورد بررسی قرار گرفته است .

فصل دوم:
رسیدگی ماهوی
به دعوای بطلان معامله

۲- رسیدگی ماهوی به دعوای بطلان معامله

هنگامی که خواهان دادخواستی را به طرفیت خواننده یا خواندگان مطرح می‌نماید، قاضی دادگاه بعد از احراز شرایط شکلی دادخواست بطلان معامله، در راستای ماده ۶۴ قانون آیین دادرسی مدنی دستور تعیین وقت رسیدگی را صادر می‌نماید و هم‌زمان با دستور تعیین وقت رسیدگی در صورتی که مال موضوع بطلان معامله از املاکی باشد که سابقه ثبتی دارد، جهت جلوگیری از اطاله دادرسی، از اداره ثبت اسناد و املاک نیز می‌تواند استعلام نماید که پلاک ثبتی موضوع دعوا طبق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک بنام چه شخصی صادر شده است؟

در رسیدگی ماهوی به دعوای بطلان معامله، قاضی می‌بایست این نکته را احراز نماید که آیا معامله فاقد شرایط صحت می‌باشد یا خیر؟ که در یک تقسیم‌بندی برای این که معامله فاقد شرایط صحت باشد می‌توان به سه حالت ذیل اشاره نمود:

حالت اول) فقدان یکی از شرایط اساسی صحت معامله که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی به این شرایط اشاره شده است.

حالت دوم) فقدان یکی از شرایط اختصاصی معامله که در عقود معین قانون‌گذار به آن اشاره نموده است، مانند ذکر مدت در عقد اجاره، قبض در عقد هبه

حالت سوم) وجود شروط مبطل مانند شرطی که منجر به جهل عوضین می‌شود یا شرطی که مخالف با مقتضای ذات عقد است و که در ادامه به چنین حالت‌هایی به شرح ذیل به صورت مفصل اشاره می‌شود.

۲-۱- فقدان یکی از شرایط اساسی صحت معاملات

۲-۱-۱- فقدان قصد

پیرامون فقدان قصد بایع هنگام معامله در مواد ۱۹۱ الی ۱۹۵ قانون مدنی به تناسب پرداخته شده است که در این مجلد با توجه به کاربردی بودن آن صرفاً به بیان مواردی که بایع قصد انجام معامله را نداشته یا از ابتدا فاقد قصد بوده است به صورت مفصل اشاره می شود و از ذکر مباحث تئوری در این خصوص خودداری می گردد.

مواردی که ممکن است بایع فاقد قصد باشد به شرح ذیل است:

۲-۱-۱-۱- صوری بودن معامله

یکی از مباحث مطروح و مبتلابه در محاکم حقوقی، مبحث معامله صوری است که در این خصوص ابتدا به چند نظریه مشورتی و سپس به تعدادی نمونه پرونده به شرح ذیل اشاره می شود:

شماره نظریه: ۱۸۷۵/۹۸/۷

شماره پرونده: ح ۵۷۸۱-۵۷-۸۹

تاریخ نظریه: ۱۳۹۸/۱۲/۲۷

استعلام:

با عنایت به ماده ۲۱۸ قانون مدنی که به بطلان معامله به قصد فرار از دین با وصف صوری بودن آن تصریح دارد و با توجه به مواد ۱۰، ۱۲۸۸ و ۹۷۵ قانون مدنی و ماده ۶ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، به جهت برخورد با قوانین آمره قابلیت بطلان دارد؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

اولاً، اگر معامله به قصد فرار از دین صوری باشد، به دلالت مواد ۲۱۸ و ۱۹۵ قانون مدنی به علت فقدان قصد باطل است. ثانیاً، ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت های مالی مصوب ۱۳۹۴، انتقال مال به دیگری با انگیزه فرار از ادای دین

را مشروط به شرایط مذکور در این ماده، جرم و مستوجب حبس تعزیری یا جزای نقدی دانسته است (حکم تکلیفی)؛ اما در خصوص حکم وضعی این معامله سکوت کرده است. با توجه به ادله زیر باید به صحت این معامله معتقد بود: نخست این که، جرم دانستن عمل یا معامله‌ای توسط مقنن لزوماً به معنای باطل بودن آن نیست؛ یعنی حکم تکلیفی ملازمه‌ای با حکم وضعی ندارد. دوم آن که، اصل صحت معاملات نیز اقتضای آن را دارد که معاملات باطل دانسته نشوند. سوم این که، ذیل این ماده فقط به مسئولیت منتقل‌الیه به پرداخت محکوم به از باب جریمه مدنی اشاره دارد؛ به این معنی که منتقل‌الیه عالم به سبب تسهیل و کمکی که به محکوم علیه (ناقل) کرده و مانع از اجرای حکم شده است، مسؤول جبران خسارت وارده به محکوم له بوده و از باب جریمه مدنی باید از عهده پرداخت محکوم به برآید و با توجه به سیاق عبارت آخر این ماده «به عنوان جریمه» به کل این عبارت باز می‌گردد و نشانه صحت این معامله است؛ یعنی حتی اگر مال مورد انتقال موجود و در ید منتقل‌الیه باشد، این مال (عین) از باب جریمه و نه به عنوان خود مال مورد معامله باید از منتقل‌الیه اخذ و محکوم به از آن پرداخت شود؛ در حالی که اگر نظر مقنن بر بطلان این معامله بود، گرفتن عین مال از منتقل‌الیه از باب جریمه و پرداخت محکوم به از آن بی‌معنا بود؛ چرا که در صورت بطلان معامله، عین مال اساساً داخل در ملکیت منتقل‌الیه قرار نمی‌گرفت تا از باب جریمه از او گرفته شود. چهارم آن که، مطابق قسمت اخیر ماده ۲۱ قانون مزبور، در فرض علم منتقل‌الیه، در صورت موجود بودن عین مال و در صورت تلف یا انتقال، مثل یا قیمت آن از اموال منتقل‌الیه اخذ و محکوم به از آن پرداخت می‌شود. مقنن، در صورتی که منتقل‌الیه مال را به دیگری (ثالث) منتقل کرده باشد، امکان استیفای محکوم به از عین مال مورد انتقال به ثالث را منتفی دانسته است که این خود نشانگر عقیده وی بر صحت انتقال اول و دوم است؛ چرا که اگر انتقال اول باطل بود، طبق مقررات راجع به معاملات فضولی، انتقالات بعدی نیز باطل و عین مال مورد انتقال در ید هر شخصی باشد، قابل استرداد خواهد بود.

شماره نظریه: ۹۵۶/۱۴۰۰/۷

شماره پرونده: ۱۴۰۰-۷۶-۹۵۶ ح

تاریخ نظریه: ۱۴۰۰/۹/۲

استعلام:

چنانچه مدیون با قصد فرار از ادای دین و با علم منتقل الیه اقدام به انتقال کند، وضعیت معامله از حیث صحت، عدم نفوذ و یا بطلان چگونه است؟ در صورت عدم علم و اطلاع منتقل الیه نسبت به وضعیت و قصد ناقل، آثار این معامله چگونه است؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

اولاً، چنانچه معامله به قصد فرار از ادای دین صورتی باشد، به دلالت مواد ۲۱۸ و ۱۹۵ قانون مدنی به علت فقدان قصد باطل است. ثانیاً، ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴، انتقال مال به دیگری با انگیزه فرار از ادای دین را مشروط به شرایط مذکور در این ماده، جرم و مستوجب محکومیت به تحمل حبس تعزیری یا پرداخت جزای نقدی دانسته است (حکم تکلیفی)؛ اما در خصوص حکم وضعی این معامله سکوت کرده است. با توجه به ادله زیر باید به صحت این معامله معتقد بود: نخست این که، جرم دانستن عمل یا معامله‌ای توسط مقنن لزوماً به معنای باطل بودن آن نیست؛ یعنی حکم تکلیفی ملازمه‌ای با حکم وضعی ندارد. دوم آن که، اصل صحت معاملات نیز اقتضای آن را دارد که معاملات باطل دانسته نشوند. سوم این که، ذیل این ماده فقط به مسؤولیت منتقل الیه به پرداخت محکوم به از باب جریمه مدنی اشاره دارد؛ به این معنی که منتقل الیه عالم به سبب تسهیل و کمکی که به محکوم علیه (ناقل) کرده و مانع از اجرای حکم شده است، مسؤول جبران خسارت وارده به محکوم له بوده و از باب جریمه مدنی باید از عهده پرداخت محکوم به برآید و با توجه به سیاق عبارت آخر این ماده «به عنوان جریمه» به کل این عبارت باز می‌گردد و نشانه صحت این معامله است؛ یعنی حتی اگر مال مورد انتقال موجود و در ید منتقل الیه باشد، این مال (عین) از باب جریمه و نه به عنوان خود مال مورد معامله باید از منتقل الیه اخذ و محکوم به از آن پرداخت شود؛ در

حالی که اگر نظر مقنن بر بطلان این معامله بود، گرفتن عین مال از منتقل‌الیه از باب جریمه و پرداخت محکوم به از آن بی‌معنا بود؛ چرا که در صورت بطلان معامله، عین مال اساساً داخل در ملکیت منتقل‌الیه قرار نمی‌گرفت تا از باب جریمه از او گرفته شود. چهارم آن که، مطابق قسمت اخیر ماده ۲۱ قانون مزبور، در فرض علم منتقل‌الیه، در صورت موجود بودن عین مال و در صورت تلف یا انتقال، مثل یا قیمت آن از اموال منتقل‌الیه اخذ و محکوم به از آن پرداخت می‌شود. مقنن، در صورتی که منتقل‌الیه مال را به دیگری (ثالث) منتقل کرده باشد، امکان استیفای محکوم به از عین مال مورد انتقال به ثالث را منتفی دانسته است که این خود نشانگر عقیده بر صحت انتقال اول و دوم است؛ چرا که اگر انتقال اول باطل بود، طبق مقررات راجع به معاملات فضولی، انتقالات بعدی نیز باطل و عین مال مورد انتقال در ید هر شخصی باشد، قابل استرداد خواهد بود. شایسته ذکر است علم و جهل منتقل‌الیه هرچند ممکن است از حیث تعقیب کیفری و یا حدود و ثغور مراجعه وی به ایادی قبلی مؤثر باشد؛ اما موجبات صحت معامله را فراهم نخواهد آورد.

پرونده اول:

الف دادخواستی مطرح و بیان می‌دارد که با شخص ب معامله ای نموده که به صورت صوری واقع شده است؛ بدین توضیح که کارمند اداره ... می‌باشد و با توجه به این که بند ج ایشان سبز بوده و یکی از شرایط سبز بودن این بند، عدم ثبت رسمی منزل مسکونی به نام وی است، جهت استفاده از امتیاز این بند (در راستای تملک منازل سازمانی) و برای این که بند ج ایشان قرمز نشود معامله‌ای را با شخص ج انجام می‌دهد و سپس به صورت صوری، همان معامله را با شخص ب انجام می‌دهد و عنوان میکند که معامله با شخص ب به صورت صوری و صرفاً جهت جلوگیری از قرمز شدن بند ج انجام گرفته است. لذا دادخواست بطلان این معامله را (معامله با شخص ب) مطرح می‌نماید.

پرونده دوم:

الف دادخواستی مبنی بر اعلام بطلان معامله به طرفیت بمطرح نموده و در شرح دادخواست خود بیان می‌دارد که همسر ایشان قصد توقیف اموال وی را داشته است و جهت جلوگیری از توقیف اموال، منزل خود را به نام شخص بنموده، بدون این که قصد انجام معامله را داشته باشد. حالشخص ب منکر صوری بودن بوده این انتقال شده فلذا الف دادخواستی با عنوان اعلام بطلان معامله به طرفیت وی مطرح می‌نماید.

پرونده سوم:

آقای الف قصد دارد از امتیازات مسکن ملی استفاده نماید باین حال از آن جایی که دارای یک باب آپارتمان بوده و سند رسمی نیز بنام ایشان می‌باشد و همین امر مانعی برای ثبت نام وی در طرح مسکن ملی است، آپارتمان خویش را به مبلغ نود میلیون تومان به صورت صوری به همسر خود می‌فروشد و فی الحال بعد از مدتی دادخواستی را با عنوان بطلان معامله فوق‌الذکر به علت صوری بودن مطرح می‌نماید.

با توجه به نمونه پرونده‌هایی که ذکر شد، حال این سوال مطرح می‌شود که بار اثبات دعوا در این که چنین معامله‌ای صوری بوده برعهده‌ی خواهان است یا خوانده؟

در کتاب دستیار دادگاه حقوقی جلد هشتم مبحث ادله اثبات دعوا به صورت مفصل به این مبحث پرداخته شده است. خلاصه مباحث مطروحه بدین شرح است که حاصل بر قصد جدی طرفین بر وقوع قرارداد بوده و عدم قصد جدی نیاز به اثبات دارد. همان‌طور که در ماده ۲۲۳ قانون مدنی بیان شده است که هر معامله‌ای که واقع شده محمول بر صحت است؛ مگر این که فساد آن معلوم شود. فلذا با توجه به اصل صحت اثبات صوری بودن معامله بر عهده خواهان خواهد بود.

پیرامون تفاوت صوری بودن معامله و معامله به قصد فرار از دین و همچنین در خصوص صوری بودن معامله به نمونه دادنامه‌ها و نشست‌های قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود:

فصل سوم:

نحوه رسیدگی به دعوای اعلام بطلان معامله
استرداد ثمن معامله مطالبه غرامت
با لحاظ رأی وحدت رویه ۸۱۱
هیات عمومی دیوانعالی کشور

یکی از دعوای رایج که در محاکم حقوقی مطرح می‌شود دعوای اعلام بطلان معامله استرداد ثمن معامله و مطالبه غرامت طبق رأی وحدت رویه ۸۱۱ هیات عمومی دیوانعالی کشور است که در این فصل نحوه رسیدگی به چنین دعوایی را به صورت کاربردی بیان می‌نماییم.

۱-۳- رسیدگی شکلی به دعوای اعلام بطلان معامله استرداد ثمن معامله و مطالبه غرامت طبق رأی وحدت رویه یاد شده

همان‌طور که در مبحث رسیدگی شکلی به دعوای اعلام بطلان معامله گفته شد قاضی دادگاه می‌بایست به نکاتی در این خصوص دقت نماید که همان مباحث فوق‌الذکر در خصوص دعوای معنونه نیز صدق می‌کند حال سؤالاتی در این خصوص مطرح می‌شود که به شرح ذیل به آن‌ها می‌پردازیم:

۱-۱-۳- عنوان دعوا ابطال معامله بایستی باشد یا بطلان آن؟

در خصوص این که آیا دعوای ابطال معامله صحیح می‌باشد یا بطلان معامله؟ دو رویه بین قضات وجود دارد:

الف) گروهی از قضات محترم قائل بر این مطلب هستند که تفاوتی بین دعوای ابطال با بطلان معامله وجود ندارد. این گروه در توجیه استدلال خود عنوان می‌نمایند: ۱- اصل بر قابلیت استماع دعوای است و هدف از طرح دعوا احقاق حق می‌باشد نه فصل خصومت؛ لذا چنین دعوایی قابلیت پذیرش را - چه در قالب ابطال معامله و یا بطلان آن دارد. ۲- قاضی دادگاه تا جایی که می‌تواند باید شرایطی را ایجاد نماید که هزینه دادرسی مضاعف از اصحاب دعوا اخذ نشود. به عبارت دیگر اصل عدم اخذ هزینه دادرسی مضاعف است و اگر قاضی دادگاه با این استدلال که دعوی اعلام بطلان معامله صحیح می‌باشد نه ابطال آن قرار عدم استماع دعوا صادر

نماید خواهان می‌بایست مجدداً طرح دعوا نموده و هزینه دادرسی دیگری نیز بپردازد.

ب (گروه دوم قائل بر این مطلب می‌باشند که دادخواست اعلام بطلان معامله صحیح است نه ابطال آن .

در این خصوص به نمونه دادنامه و نظریه‌های مشورتی به شرح ذیل اشاره می‌شود:

دادگاه ضمن اعلام ختم رسیدگی با استعانت از ذات اقدس احدیت جل جلاله و ذوات مطهره معصومین علیهم‌السلام و با تکیه بر وجدان و شرف به شرح ذیل مبادرت به انشاء رأی می‌نماید:

رأی دادگاه

پیرامون دعوی مطروحه از ناحیه آقای به وکالت از خواهان آقای فرزند به طرفیت خواندگان ۱- آقای ۲- خانم هر دو با وکالت آقای ۳- آقای فرزند دایر بر ۱- اعلام بطلان سند صلح نامه رسمی شماره ۹۸۱۲۱ مورخ مقوم به ریال ۲- خلع ید از یک واحد آپارتمان مسکونی موضوع موضوع صلح‌نامه پیش گفته مقوم به ریال با احتساب کلیه خسارات دادرسی به شرح ستون خواسته و متن دادخواست تقدیمی با التفات به جامع اوراق و محتویات پرونده ۱) درخصوص دعوی مطروحه به طرفیت خوانده ردیف سوم (آقای) با عنایت به این که مشارالیه صرفاً سردفتر تنظیم کننده صلح‌نامه متنازع فیه بوده و در زمره متعاقدين صلح‌نامه نمی‌باشد فلذا دعوی خواهان توجه به ایشان ندارد بناء علی هذا به استناد مقررات بند ۴ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی با لحاظ ماده ۸۹ این قانون قرار رد دعوی خواهان نسبت به وی (خوانده ردیف سوم) صادر و اعلام می‌گردد . ۲) درخصوص دعوای مطروحه به طرفیت خواندگان ردیف اول و دوم (آقا و خانم) با این استدلال "اولاً و مستفاد از ستون خواسته و ایضاً اظهارات وکیل خواهان منعکس در ستون شرح دادخواست خواسته نخستین پرونده اعلام بطلان سند صلح (صلح‌نامه رسمی) است که توجهها به اصل مأخوذ بودن محاکم به عنوان

جلب نظر کارشناس قاضی دادگاه در این خصوص می‌بایست هزینه دادرسی را اخذ نماید. در خصوص این که قاضی رسیدگی کننده هزینه دادرسی را چگونه باید محاسبه نماید و این که آیا تقویم خواسته الزامی می‌باشد یا خیر؟ عده ای بر این مطلب قائلند که تقویم خواسته در دعوای الزامی است و خواهان می‌بایست در دعوای مطالبه غرامت نیز خواسته خود را تقویم نماید اما برخی دیگر قائل بر این هستند که تعیین بهای خواسته لازم نیست؛ چرا که تعیین بهای خواسته در جایی الزامی است که در زمان تقدیم دادخواست تقویم بهای خواسته ممکن نباشد و مستند نظر خود را بند ۱۴ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۳ می‌دانند. پیرامون این اختلاف نظر در کتاب همیار دادگاه‌های حقوقی جلد پنجم مبحث اجرت‌المثل به صورت مفصل پرداخته شده است.

۲-۳- نحوه رسیدگی ماهوی به دعوای اعلام بطلان معامله استرداد ثمن معامله مطالبه غرامت

در رسیدگی ماهوی به دعوای فوق‌الذکر ممکن است مباحثی مطرح گردد؛ من جمله این که خواننده ادعا نماید که مال موضوع معامله را از شخص دیگر خریداری نموده و دادخواست جلب شخص ثالث را ظرف سه روز مطرح کند یا این که بیان دارد قراردادی که خواهان ارائه نموده است را قبول ندارد و مباحثی امثال ذلک که در خصوص این مباحث در کتب دستیار دادگاه حقوقی به صورت مفصل مطالبی بیان شده است اما گاهی از اوقات مباحثی در دعوای فوق‌الذکر وجود دارد که مختص آن دعوای است که در این مجلد به صورت کاربردی بدان اشاره می‌گردد:

۱-۲-۳- نحوه محاسبه غرامت

اگر قاضی دادگاه وقوع معامله بین خواهان و خواننده را احراز نموده و قصد داشته باشد در خصوص غرامت حاصله حکم صادر نماید نحوه محاسبه غرامت چگونه است؟

در رأی شماره ۸۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱ ناظر به رأی وحدت رویه ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ دیوان عالی کشور آمده است که: "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 براساس 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."

در نتیجه طبق رأی فوق‌الذکر قاضی دادگاه می‌بایست قرار کارشناسی صادر نماید و کارشناس منتخب براساس میزان افزایش تورم قیمت اموالی را که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند تعیین کند البته لازم به ذکر است با توجه به حساس بودن محاسبه آموزش کارشناسان در نحوه محاسبه ضروری می‌باشد. در چنین مواردی عموماً از هیات کارشناسان که ترکیبی از کارشناسان راه‌وساختمان و کارشناسان بانکی و پولی و مالی که آشنا به محاسبات مالی و وضع روز بازار هستند در زمان ارجاع امر به ایشان دعوت می‌شود.

اگر ثمن معامله وجه رایج بود دادگاه ملزم است براساس عمومات قانونی مربوط به نحوه جبران خسارت مانند ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی میزان خسارت را مشخص کند بدین ترتیب که دادگاه میزان زیان و طریقه و کیفیت جبران آن را با توجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین خواهد کرد. جبران زیان را به صورت مستمر نمی‌توان تعیین نمود مگر آن که مدیون تأمین مقتضی را برای پرداخت آن بدهد یا آن که قانون آن را تجویز نماید.

جهت تبیین موضوع به نظریه مشورتی و یک نمونه پرونده به شرح ذیل اشاره می‌شود:

شماره نظریه: ۷۲/۱۴۰۲/۷

شماره پرونده: ۱۴۰۲-۷۶-۷۲ ح

تاریخ نظریه: ۱۴۰۲/۵/۲۰

استعلام:

به استحضار می‌رساند در خصوص اعلام بطلان معامله به دلیل مستحق‌الغیر در آمدن مبیع موضوع مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ به بعد قانون مدنی، دو پرسش زیر مطرح است: ۱- آیا باید با توجه به اطلاق ماده ۳۹۱ قانون مدنی خواهان را مستحق استرداد ثمن و همچنین غرامات ناشی از کاهش ارزش ثمن بدانیم که محاسبه آن به ترتیب مقرر در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور آمده است و با ارجاع به کارشناس و بر اساس افزایش قیمت اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع باشند، صورت می‌گیرد و یا آنکه باید ثمن را مستحیل در غرامات بدانیم؛ زیرا چه بسا با قائل شدن به پرداخت ثمن و غرامات خواهان منفعت بیشتری به دست آورد. ۲- آیا قاعده مندرج در پرسش فوق در بحث کاهش ارزش ثمن، در دیگر موارد انحلال عقد؛ از جمله بطلان آن بنا به جهات دیگر و همچنین به انفساخ و فسخ عقد قابل اعمال است و یا آنکه موضوع تابع حکم مقرر در ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ است؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

۱- اولاً، وفق مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی و آراء وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۵ و ۸۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، خریدار جاهل به وجود فساد؛ مستحق دریافت غرامت است که از جمله این غرامات، غرامت کاهش ارزش ثمن است. ثانیاً، دادگاه میزان غرامت را مطابق عمومات ناظر بر میزان خسارت در دیون پولی (دعای مسئولیت مدنی) و بر اساس میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند، تعیین می‌کند. بدیهی است در تعیین میزان غرامت یادشده، آنچه ملاک تعیین است، میزان ثمن پرداختی توسط خریدار است. ثالثاً، در فرض سؤال به لحاظ مستحق‌الغیر در آمدن مبیع و بطلان عقد، ثمن باید مسترد شود (مواد ۳۶۵ و ۳۶۶ قانون مدنی)؛ اما غرامت ناشی از کاهش ارزش آن با رعایت ترتیب مقرر در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱