نقد دو رأی قضایی

غرامت از منظرِ افزایش قیمت ناشی از تورم اقتصادی

دکتر یحیی جلیلوند *

مقدمه

در این نقد، دو رأی شماره ۹۲۰۲۷۶- ۹۲/۰۳/۲۲ 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، «محجور» بوده، دعوی خریدار و ایادی بعدی بر یکدیگر به خواسته استرداد ثمن و مطالبه غرامات -طبق نظر کارشناس- را در حدودِ 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 دادگاهای 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

* وکیل دادگستری

خواهان بدوی صادر کرده، ولی شعبه یازدهم، افزایش قیمت ناشی از تورم را غرامت 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، درخصوص 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 شـــمس آباد بخش ۱۱ تهران را طی مبایعه 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 کـــه مورد معامله به موجب برگ عدم خلاف شـــماره 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 مبایعه نامه شـــماره 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 اســـت. آقای «ه» پس از خرید مورد معامله، با مراجعه به شهرداری مربوطه و به موجب پروانه شـــماره 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 اســـاس پروانه صادره، نســـبت به تکمیل بنا و اخذ پایان کار شـــماره ۴۵۲۲۹ مورخ ۶۸/۰۹/۱۲ از شـــهرداری منطقه ۴ تهران، اقدام و سپس مورد معامله را به موجب ســـند قطعی شـــماره ۹۷۷۷۷ مورخ ۷۲/۰۶/۱۵ دفترخانه ۱۰۹ تهران به مبلـــغ ۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به آقای «ن» واگـــذار می‌کند. با این توضیح که افزایش

مستحدثات 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 مستحدثات، تفاوت فاحش داشته است.

براساس رأی صادره در پرونده کلاسه ۱۱۷/۲۸/۵۹ شعبه ۲۸ دادگاه حقوقی تهران، روشـــن می‌شود که قبل از اولین معامله، حکم حجر آقای «ش» به علت جنون صادر شده است. قیمِ شـــخص محجور، به استناد حکم مزبور با تقدیم دادخواست در مقام ابطال اسناد انتقال بر می آید. 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 می آیند.

پرونده‌ها به شعبه ۱۲۰ دادگاه حقوقی ارجاع و دادگاه با استماع توضیحات و مدافعات وکلای طرفین و ارجاع امر به کارشـــناس به منظـــور احراز غرامات وارده به خریداران و طی مراحل مربوط، نتیجتاً به موجب دادنامه شماره۸۹/۰۷/۱۳ -۸۹/۰۸/۲۹ چنین رأی داده اســـت: «... دادگاه برای تعیین خســـارت وارده به خواهان ها، موضوع را به کارشـــناس ارجاع که برابر نظریه وارده مثبوت به شـــماره ۱۱۴۱ مورخ ۸۷/۰۴/۱۸ و ۲۶۹۷ مورخ ۸۸/۰۴/۲۰ خســـارت وارده به هر یک از خواهان ها را برآورد که اعتراض مؤثری معمول نشـــده و از نظر دادگاه نیز نظریه مذکـــور، مباینتی با اوضاع و احوال معلوم و مسلّم قضیه ندارد. علیهذا دادگاه نظر به مراتب مذکور و اینکه مبیع مستحق الغیر بوده و فروشندگان نسبت به خریداران مسئول جبران خسارت وارده می باشند،

مستنداً به مواد ۳۰۱- ۳۹۱- ۳۹۲-۱۲۱۶ قانون مدنی و مواد ۱۹۸- ۵۱۹ قانون آئین دادرسی مدنی، دعاوی 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 قیمِ 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 دعاوی 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 نمی‌کند 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 دوبحری / مجتبی نورزاد»

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 مستحق الغیر 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 تجدیدنظر 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 مستحق الغیر در آمدنِ مبیع را تأیید کرده است. لذا برای جلوگیری از صدور آرای متهافت، طرح قضیه را برای صدور

رأی 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 فتاوای 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 رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدید نظر استان آذربایجان غربی مبنی بر اینکه غرامات شامل افزایش قیمت با توجه به تورم اقتصادی می‌شود را صائب دانسته و تأیید می نمایم.»

سرانجام، هیأت عمومی دیوان عالی به موجب رأی 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 می‌گردد. این رأی 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 مســـتحق الغیر نیست، بلکه صدور حکم حجر مؤخر و تســـری تاریخ آن به قبل از معامله، کاشف از این معناست که بیع صحیحاً واقع نشـــده و خریداران در حقیقت با استناد به ماده ۳۶۵ و استفاده از ملاک ماده ۳۹۱ قانون مدنی در مقام اســـترداد ثمـــن و مطالبه غرامات وارده، معادل ارزش ملک مورد معامله برآمده اند لذا اســـتدلال 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 رشـــید باعث ضرر شـــود ضامن است. لذا مسئولیت موضوع ماده مزبور در خصوص محجور از جمله مســـئولیت های بدون تقصیر است و صرفاً سببیت محجور (اعم از مجنون، صغیر ...) برای حصول مسئولیت وی به پرداخت غرامت کافی است که در این پرونده‌ها 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 شـــروع آن به چند سال قبل تسری داده شـــده، 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 خســـارت دهند.[۱] هر جا نقصی در اموال ایجاد شود یا منفعت مسلمی از دست برود، می‌گویند ضرری به بار آمده است. لذا کاستن از دارایی شخص و پیشگیری از فزونی آن به هر عنوانی که باشـــد اضرار به اوســـت. 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، دکترمحمدجعفر، مبسوط در ترمینولوژی. جلد۴شماره۱۰۱۴۳

منابع این تعریف عبارت است از: تذکره علامه شماره۹۲۲، جواهر۱۰۸/۶، ردالمختار۱۲۹/۴، دانشنامه حقوقی۱۵۸/۴ وصیت ۱۷۸- عقدضمان۱۶۷، نفائس الفنون ۱۱/۵۵۳/۱

مالی وی به حالت قبل از توجه ضرر و غرامت است.[۱]

۴- در فرضی که خریدار، مورد معامله را ملک فروشـــنده 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 فروشـــنده مقرر داشته، منوط و موکول به تقصیر او نیست (مسئولیت بدون تقصیر). خریدار، نه تنها بابت خریدنِ مورد معامله، پولی به فروشـــنده پرداخته اســـت، 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- مســـتفاد از توضیحات دادستان کل کشور در جلسه هیأت عمومی و مستندات رأی بدوی دادگاه حقوقی ماکو نیز این اســـت که حســـب فتاوی غالب مراجع عظام، خسارات وارده بر مشتری نباید بلا جبران بماند.

۶- حکم مقرر در ماده ۳۹۱ قانون مدنی در باب غرامت و نحوه جبران آن، ریشه در قاعده جامع و عام الشمول «لاضرر» و حدیث مسلم نبوی در قضیه «سمرهٔ 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 زیانی را نهی فرمودند. از این رو، نویسندگان ماده ۳۹۱ آگاهانه مقررداشته اند که: در صورت جهل مشتری به وجود فساد، «بایع باید» از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز بر آید. به عبارت واضح تر، تأکید بر کلمه «غرامات» به صورت جمع، مبتنی بر این قصد بوده اســـت 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 اعلامِ بطلان معامله شـــود. بنابراین، محدود کردنِ غرامات مشتری در پرونده موضوع رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور و پرونده‌های 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، دکترامیر ناصر، ضمان قهری مسئولیت مدنی شماره ۹۰ص۲۲۴

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 پرونده‌های 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 داشـــته اند، نه بیشتر؛ معیاری که مورد توجه و رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشـــور و شـــعبه 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 مســـترد 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 خســـارت -به شرحی که ذکر شـــد- 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 دســـت داده؟ و طبعاً برای آنکه وضعیت مالی وی به منزله حالت قبل از معامله برگردد، چه وجهی از طرف بایع مســـبب 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 شـــده و با ارزیابی آن از طریق جلب نظر کارشناس به سادگی قابل احراز و اثبات اســـت. معیار اصولی که در شعبه ۱۲۰ دادگاه حقوقی تهران مورد عمل و مبنای صدور رأی بدوی قرار گرفته و براســـاس 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 شـــرحی که گفته شـــد- 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 مستحدثاتی که پس از معامله اولیه، با مجوز قانونی به بنای موجود اضافه شـــده بود. مسئولیت و تعهد قانونی بایع به پرداخت غرامات وارده را به پرداخت خســـارت 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 کشـــور نیز، پرداخت روزِ ثمن بر اساس نرخ تورم، ملاک و مبنا بوده است.

۸- اصولاً، پرداخت خســـارت تأخیر تأدیه بر اساس نرخ تورم مطابق شاخص بانک مرکزی از ابداعات قانون آیین دادرســـی دادگاههـــای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ است و در زمان تدوین ماده ۳۹۱ قانون مدنی، چنین مفهومی از غرامات مصداق نداشـــته است. خســـارت تأخیر تأدیه موضوع ماده ۷۱۹ قانون آئین دادرسی مدنی ســـابق، به میزان ثابت دوازده درصد نیز عـــلاوه 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 اســـت که به جبران مطلق غرامات وارده به مشـــتری نظر دارد. لذا حمل حکم ماده مرقوم به پرداخت خســـارت تأخیر تأدیه بر اساس نرخ تورم مطابق شاخص بانک مرکزی، به هیچ روی با مقصود مقنن در باب «غرامات وارده» و اصول تفســـیر 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.