**رویه و نظریات قضایی**

**رأی وحدت رویه شماره  ۳۱ – ۱۳۶۳/۹/۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور**

نظر به این که صلاحیت دادگاه محل وقوع مال غیر منقول، موضوع ماده  ۲۳ [**قانون آیین دادرسی مدنی**](https://rc.majlis.ir/fa/law/show/93305) در دعاوی راجع به غیر منقول اعم از دعوی مالکیت و سایر حقوقی راجع به آن حتی در صورت مقیم نبودن مدعی و مدعى علیه در حوزه محل وقوع مال غیر منقول، استثنایی بر اصل صلاحیت دادگاه محل اقامت خوانده، موضوع ماده ۲۱ قانون فوق الاشعار می باشد و با عنایت به این که با تعاریفی که از اموال غیر منقول و اموال منقوله در مواد ۱۲ الى ۲۲ قانون مدنی به عمل آمده است، از ماده ۲۰ آن چنین استنباط می شود که قانون گذار بین دعوی مطالبه وجوه مربوط به غیر منقول، ناشی از عقود قراردادها و دعوی مطالبه وجوه مربوط به غیر منقول و نیز اجرت المثل آن در غیر مورد عقود و قراردادها قائل به تفصیل شده است و دعاوی قسم اول را منطوقا از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول و دعاوی قسم دوم را مفهوم از دعاوی راجع به غیر منقول دانسته است که نتیجتا دعاوی اخیر الذکر تحت شمول حکم ماده ۲۳ قانون آیین دادرسی مدنی قرار می گیرد.

بنا به مراتب در اختلاف نظر حاصله بین شعب ۳ و ۲۱ [**دیوان عالی کشور**](https://divanealee.eadl.ir/) از یک طرف و ۱۳ و ۲۲ دیوان عالی کشور از طرف دیگر، احکام صادر شده از شعب ۱۳ و ۲۲ که در مسیر استنباط مذکور قرار دارد، مورد تأیید می باشد. این رأی بر طبق قانون مربوط به وحدت رویه قضایی، مصوب تیر ماه ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و برای دادگاهها در موارد مشابه، لازم الاتباع است.

**رأی وحدت رویه شماره ۲۳ مورخ ۱۳۴۴/۷/۲۶ دیوان عالی کشور**

در موضوع اختلاف رویه حال میان شعبه اول و شعبه دوم دیوان عالی کشور، راجع به استحقاق یا عدم استحقاق مطالبه اجور در مدت خیار از طرف انتقال گیرنده در معامله با حق استرداد، نظر به ماده ۳۴ اصلاحی قانونی ثبت، مصوب مرداد ماه ۱۳۲۰ که به موجب آن اصل وجه ثمن و اجور مال مورد معامله در مدت خیار، متعلق حق انتقال گیرنده، شناخته شده است و نظر به ماده ۷۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی که به موجب آن در صورتی که مال مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده باشد، انتقال دهنده در مدت تصرف، حق مطالبه اجرت المثل گیرنده را ندارد.

رأی شعبه دهم، نتیجتا مورد تأیید است. این رای طبق ماده ی واحدهای وحدت رویه قضایی، مصوب تیرماه ۱۳۲۸ در مورد مشابه، لازم الاتباع است.

**رأی اصراری شماره  ۳۷۵۲ – مورخ ۴۰/۱۰/۲۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور**

چون به موجب توافق، اجرت المثل مدت تصرف مستاجر بعد از فسخ یا انقضای مدت اجاره به میزان اجرت المسمی مقرر شده است و با وصف این که اعمال حق فسخ کاشف از عدم رضای موجر به ادامه ی تصرف مستأجر، بعد از فسخ یا انقضای مدت به رضا یا عدم رضای مالک باشد، اجرت المثل زمان مزبور به میزان اجرت المسمی خواهد بود.

**رأی شماره ۹۱۲ – مورخ ۱۳۲۸/۵/۲ شعبه ۶ دیوان عالی کشور**

شرط مندرج در اجاره نامه ها به این که اجرت المثل پس از انقضای مدت اجاره، معادل أجرت المسمی خواهد بود به نفع موجر بوده و مقصود از شرط مزبور این است که موجر حق دارد، اجرت المثل پس از انقضای اجاره یا فسخ را تا وقتی که مستاجر، عین مستاجره را تخلیه نکرده است، معادل مال الاجاره مطالبه کند، نه این که با عدم رضایت موجر به سکونت مستاجر در ملک مورد اجاره، میزان آجرت المثل ملک مزبور، الى الابد همان مال الاجاره مذکور در اجاره نامه باشد.

**رأی شماره ۲۰۶۳ – مورخ ۱۳۲۸/۱۲/۲۵ شعبه ۱ دیوان عالی کشور**

تأثیر شرط تأدیه اجرت المثل به میزان مال الاجاره نسبت به موجر و یا جانشین او تا وقتی است که مشارالیه به دخالت مستأجر در عین مستأجره، رضایت داشته و درخواست تخلیه نکرده باشد.

بنابراین در موردی که مطالبه اجرت المثل، طبق نظر کارشناس، مسبوق به درخواست تخلیه از طرف موجر باشد. شرط مزبور بر علیه او بی تاثیر است.

**رای شماره ۱۹۰۸ – مورخ ۱۳۲۶/۱۲/۱۲ شعبه ۴ دیوان عالی کشور**

لزوم پرداخت اجرت المثل به میزان اجرت المسمی ناظر به موردی است که با توافق طرفین از عین مستاجره استیفا بشود.

بنابراین در موردی که موجر، تقاضای تخلیه عین مستاجره و پرداخت اجرت المثل را طبق نظر کارشناس کرده باشد، این قسمت مسقط توافق قبلی بوده و دادگاه بایستی طبق تقاضای مدعی، نظر کارشناسی را مأخذ رای قرار دهد.

**رای شماره ۱۳۲۰/۹/۳۶۶ – شعبه ۴ دیوان عالی کشور**

أجرت المثل در حکم خسارت است.

**رای شماره ۷۵۰ مورخ ۹۱/۶/۱۸ شعبه  ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران**

برای این که دعوای اجرت المثل ایام تصرف در مال مشاع مسموع باشد، ابتدا خواهان باید ثابت کند که تصرفات خوانده در مال مشاع با مخالفت وی رو به رو شده است. اعلام مخالفت از طریق اظهارنامه یا غیره صورت میگیرد.

**رأی شماره ۹۹۷ مورخ ۹۱/۷/۱۸ شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران**

عدم عودت ودیعه پرداختی مستأجر پس از پایان مدت اجاره، حاکی از رضایت موجر به ادامه تصرفات مستأجر با همان شرایط و اجرت سابق است و موجر، حق تقاضای اجرت المثل اضافی را برای این مدت ندارد.

**رأی شماره  ۷۹۶ مورخ ۹۱/۷/۱۰ شعبه  ۴۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران**

تصرف عین مستاجره توسط مستأجر بعد از انقضای مدت قرارداد اجاره، تابع قانون مدنی، بدون رضایت موجر، وی را مستحق دریافت اجرت المثل ایام تصرف می کند و میزان اجرت المثل با جلب نظر کارشناس تعیین می شود.

**رأی شماره  ۱۱۰۴ مورخ ۹۱/۸/۲۴ شعبه  ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران**

مطالبه اجرت المثل ایام تصرف ملک فرع بر احراز مالکیت رسمی خواهان بر آن ملک می باشد و اسناد عادی مشعر بر مالکیت بنا بر قانون تبت، مثبت مالکیت نیستند. لذا خواهان، مالک تلقی نشده و قرار عدم استماع دعوای وی صادر می شود.

**رای شماره  ۱۵۷۶ مورخ ۹۱/۱۲/۲۳ شعبه  ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران**

مطالبه اجرت المثل فرع بر عدوانی بودن تصرف در ملک، متنازع فیه است و در موردی که تصرف خوانده مبتنی بر سند عادی و قراردادی با خواهان است، تقاضای پرداخت اجرت المثل، موکول به اثبات عدوانی بودن و عدم صحت قانونی تصرفات، خوانده است.

**رأی شماره ی ۱۵۳۷ مورخ ۹۱/۱۲/۲۸ شعبه ی ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران**

اجرت المثل، یک دین ثابت شده نیست و قبل از دعوی، میزان آن محرز نیست. لذا نمی توان هنگام تقدیم دادخواست، مطالبه ی اجرت المثل، خسارت تأخیر تادیه ی آن را نیز مطالبه کرد.

**نظریه  مشورتی اداره  حقوقی قوه  قضاییه شماره  ۷/۱۴۰۱ مورخ ۱۳۷۲/۲/۲۲**

ماده ۴۹۴ ق.م، بعد از انقضای مدت اجاره، چنان چه مستأجر، محل را هنوز در تصرف داشته باشد، مالک را مستحق مطالبه ی اجرت المثل میداند. در این صورت مالک می تواند با انقضای اولین ماه از تاریخ پایان مدت اجاره، تقاضای تعیین و پرداخت اجرت المثل یک ماهه را بکند.

رای وحدت رویه  شماره  ۴ مورخ ۶۳/۲/۱۹، مؤید نظریه  فوق است، البته این امر در صورتی است که در قرارداد فی ما بین، ذکر نشده باشد که أجرت المثل برابر اجرت المسمی است.

**نظریه  مشورتی شماره  ۷۲۱۴۵ مورخ ۷۶/۸/۸ اداره  حقوقی**

شریک ملک مشاع که از سهم شریک خود بهره برده است، نسبت به اجرت المثل شریک دیگر مسئول است؛ زیرا که استیفا از مال غیر به طور مجانی، صحیح به نظر نمی رسد. بنابراین شریک، استحقاق مطالبه و دریافت اجرت المثل را خواهد داشت.

**نشست قضایی (۵) مدنی – مجموعه نشست های قضایی، جلد ۷، صفحه ۷۱**

اجرت المثل املاکی که در عرف برای آن اجاره منظور می شود و به حکم عرف و عادت می توان به اجاره داد بر عهده غاصب این گونه املاک است که اجرت المثل ایام تصرف را با جلب نظر کارشناس پرداخت کند.