

أخذ خسارت تأخير تأديه در پرداخت اجرت‌المثل

حامد شریفی*

مشخصات رأی

شماره رأی: ۹۲۰۹۹۷۰۲۶۹۴۰۱۷۳۸

تاریخ رأی: ۱۳۹۲/۱۲/۲۶

مرجع رسیدگی‌کننده: شعبه ۵۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

خواسته: أخذ خسارت تأخير تأديه از اجرت‌المثل

اول: وقایع پرونده

از مفاد دادنامه آتی‌الذکر برمی‌آید که خواهان جهت مطالبه مبلغ نه میلیون تومان که مدعی است بناحق بابت مالیات بر درآمد از وی دریافت شده و نیز مطالبه اجرت‌المثل مغازه از تاریخ ۹۱/۱/۱ لغایت اجرای حکم با احتساب دیرکرد علیه خواندگان، دعوایی طرح نموده است. دادگاه بدو با این استدلال که خوانده ردیف دوم، تصرفی در ملک مورد نزاع نداشته که محکوم به پرداخت اجرت‌المثل شود قرار رد دعوی خواهان به طرفیت خوانده موصوف، صادر نموده است که از سوی خواهان مورد اعتراض واقع نشد. به‌علاوه، دادگاه درخصوص مبلغی که خواهان مدعی است به ناحق جهت مالیات بر درآمد از وی دریافت شده، حکم به بی‌حقی خواهان صادر می‌نماید؛ چراکه از سوی خواهان، دلیلی برای پرداخت مبلغ ارائه نشده و صرف ادعای خواهان، دلیل بر اکل مال به باطل از سوی خوانده نمی‌باشد. این قسمت از حکم مزبور در دادگاه تجدیدنظر مورد تأیید قرار گرفته است.

درخصوص خواسته اجرت‌المثل، دادگاه با این استدلال که پس از پایان مدت اجاره، رابطه قراردادی منقضی شده و مستأجر باید اجرت‌المثل بپردازد قرار ارجاع به کارشناس، صادر نموده و کارشناس منتخب میزان اجرت‌المثل سه‌دانگ از

شش‌دانگ ملک مذکور را از تاریخ ۹۱/۱/۱ لغایت ۹۱/۱۱/۱۸ جمعاً به میزان ۱۷۴/۹۰۰/۰۰۰ ریال برآورد و اعلام کرده است. دادگاه نیز با توجه به اینکه نظر کارشناس را مطابق واقع تشخیص داده، خوانده را به استناد ماده ۳۳۷ قانون مدنی محکوم به پرداخت اجرت‌المثل نموده که از سوی خواهان مورد تجدیدنظرخواهی واقع شده است به این دلیل که اجرت‌المثل ایام تصرف ماهانه ۲۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال بوده و دادگاه به کمتر از آن، حکم صادر نموده است. دادگاه تجدیدنظر هم با این استدلال که دادگاه مذکور فقط در محدوده حکم بدوی مجاز به رسیدگی است به صدور قرار رد تجدیدنظرخواهی در این قسمت، پرداخته است.

بعلاوه، درخصوص خسارت تأخیر تأدیه دادگاه بدوی با این استدلال که مبلغ مزبور معین نبوده و از سوی خواهان مطالبه نگردیده و مشمول ماده ۵۲۲ نمی‌باشد، حکم به بی‌حقی خواهان صادر می‌نماید ولیکن این حکم در مقطع تجدیدنظرخواهی نقض گردید با این استدلال که اصل خواسته (اجرت‌المثل) از سوی دادگاه مورد حکم واقع شده و از سوی محکوم‌علیه یعنی تجدیدنظرخوانده نیز مورد اعتراض قرار نگرفته و خواسته دین می‌باشد و صدور حکم بی‌حقی در خسارت تأخیر تأدیه بدوی صحیح نبوده و تجدیدنظرخوانده را محکوم به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه اجرت‌المثل نموده است. در ادامه، رأی صادره از سوی دادگاه تجدیدنظر عیناً ذکر می‌شود.

متن رأی

«تجدیدنظرخواهی الف. با وکالت ب. به طرفیت آقای ج. نسبت به بخش‌هایی دادنامه شماره ۹۲۰۴۹۸ مورخ ۹۲/۷/۱۸ شعبه ۱۰۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به‌موجب آن، درخصوص دعوی تجدیدنظرخواسته: ۱- مطالبه مبلغ نود میلیون ریال بابت مالیات بر درآمد که تجدیدنظرخواه مدعی است بناحق از وی اخذ شده به لحاظ عدم ارائه دلیلی بر اثبات پرداخت مبلغ مزبور از سوی وی حکم به رد دعوی و ۲- درخصوص مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف از قرار ماهیانه ۲۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال با توجه به اظهارنامه ابلاغ‌شده به تجدیدنظرخوانده، حکم به کمتر از آن، صادر و راجع به مازاد بر آن، حکم صادر نشده و ۳- نیز راجع به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه مربوط به مطالبه اجرت‌المثل مزبور به لحاظ نامعین بودن وجه مربوطه حکم به بی‌حقی مشارالیها صادر شده است. در قسمت ۱ و ۳ اعتراض مآلاً وارد و حکم تجدیدنظرخواسته، مقتضی نقض است، چه اینکه: اولاً، در رابطه با مطالبه مبلغ نود میلیون ریال

موضوع بند ۱ تجدیدنظرخواه چنانچه خود را از حیث قانونی مکلف به پرداخت مالیات مقرر نمی‌دیده بایستی نسبت به تشخیص مأمور و ممیز مالیاتی مربوطه از طریق قانونی اقدام لازم به عمل می‌آورد که معلوم نیست اقدامی صورت گرفته یا نه و مضافاً معلوم نیست مالیات مورد درخواست مربوط به چه سال‌هایی است و نیز همان‌گونه که دادگاه محترم صادرکننده رأی، استدلال کرده از طرف تجدیدنظرخواه دلیلی بر پرداخت آن ارائه نشده است لذا با توجه به مراتب موجبی برای صدور رأی در ماهیت نبوده است با نقض حکم تجدیدنظرخواسته در این رابطه توجهاً به ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی و نیز بند (ه) ماده ۳۴۸ و ماده ۳۵۸ از همان قانون، قرار رد دعوی خواهان بدوی را در رابطه با خواسته مزبور، صادر؛ ثانیاً در رابطه با اینکه دادگاه نخستین به مبلغ مازاد بر اجرت‌المثل اعلامی کارشناس اصدار حکم ننموده. با توجه به اینکه دادگاه تجدیدنظر فقط در محدوده حکم دادگاه بدوی مجاز به رسیدگی است، مستنداً به ماده ۳۴۹ از همان قانون، قرار رد تجدیدنظرخواهی در این قسمت و در رابطه با خسارت تأخیر تأديه با توجه به اینکه اصل خواسته یعنی پرداخت اجرت‌المثل از سوی دادگاه مورد حکم واقع شده و از سوی محکوم‌علیه یعنی تجدیدنظرخوانده نیز مورد اعتراض قرار نگرفته و از طرفی مورد مطالبه دین می‌باشد لذا صدور حکم به بی‌حقی در رابطه با خسارت تأخیر تأديه مربوط به اجرت‌المثل مورد حکم، صحیح نبوده مستنداً به بند (ه) از ماده ۳۴۸ قانون مزبور و ماده ۵۲۲ همان قانون با نقض حکم تجدیدنظرخواسته، تجدیدنظرخوانده را به پرداخت خسارت تأخیر تأديه مربوط به اجرت‌المثل تعیین شده فوق از تاریخ تقدیم دادخواست تا زمان اجرای حکم و نیز با توجه به درخواست تجدیدنظرخواه به محکومیت تجدیدنظرخوانده به پرداخت اجرت‌المثل تا زمان صدور و اجرای حکم دادگاه توجهاً به بند ۲ ماده ۳۴۲ همان قانون در ادامه مورد حکم به پرداخت اجرت‌المثل تا زمان اجرای حکم بر مبنای نظریه کارشناس مأخوذه در مرحله بدوی، صادر و اعلام می‌دارد و در این رابطه ادعای تجدیدنظرخواه مبنی بر اینکه اجرت‌المثل بایستی بر مبنای ماهیانه ۲۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال، که تجدیدنظرخواه در اظهارنامه ارسالی جهت تجدیدنظرخوانده پیشنهاد کرده، محاسبه شود را به لحاظ عدم وجود دلیلی بر موافقت تجدیدنظرخوانده با آن موجه ندیده و رد می‌نماید. این رأی، حضوری و قطعی است.

دوم: نقد و تحلیل رأی

با توجه به اینکه موضوع نوشته حاضر صرفاً به مشروعیت أخذ خسارت تأخیر تأديه نسبت به پرداخت اجرت‌المثل اختصاص دارد، لذا از سایر مواردی که مورد حکم قرار گرفته است صرف نظر می‌کنیم و منصرف از آن، به موضوع مورد نظر می‌پردازیم. در این خصوص به نظر می‌رسد که برداشت دادگاه تجدیدنظر از خسارت

تأخیر تأدیه موضوع ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی محل نقد می‌باشد. این دادگاه در راستای خواسته خواهان مبنی بر محکومیت خوانده به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه نسبت به مبلغ اجرت‌المثل، حکم به پرداخت خسارت موصوف نموده است. این در حالی است که با مذاقه بیشتر در احکام ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی چنین حکمی اشکال برانگیز است. در ادامه به بررسی دلایلی می‌پردازیم که وفق آن، أخذ خسارت تأخیر تأدیه در فرض پیش رو، غیرقانونی است:

۱. محاسبه اجرت‌المثل به نرخ روز توسط کارشناس

آنچه مبنای وضع ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی بوده است جلوگیری از زیان طلبکاری است که با گذشت زمان از ارزش دارایی وی کاسته می‌شود. حال همان‌گونه که مورد ادعان همگان است اجرت‌المثل، زمانی مورد حکم قرار می‌گیرد که رابطه قراردادی به پایان رسیده و همچنان ملک در تصرف مستأجر سابق باشد و یا اینکه اصولاً تصرف مزبور بدون مجوز بوده است، سپس کارشناس بنا به نرخ روز و شرایط ملک و اقران آن، میزان اجرت‌المثل را تعیین می‌کند. فرض قانون‌گذار از ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م. و پیش‌بینی خسارت تأخیر تأدیه، جبران ضرر ناشی از کاهش ارزش پول به نفع متعهدله است. فلذا در مانحن‌فیه که کارشناس، اجرت‌المثل را به نرخ روز محاسبه کرده سخن از خسارت تأخیر تأدیه اجرت‌المثل بی‌مورد خواهد بود. درواقع وی (کارشناس) در زمان تعیین اجرت‌المثل، خسارت مزبور را نیز محاسبه می‌کند؛ بنابراین از جهت تفسیر منطقی ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی، أخذ چنین خسارتی بلاوجه می‌نماید.

۲. عدم مطابقت با شرایط مذکور در ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی

گذشته از استدلال فوق‌الذکر که مبتنی بر تفسیر منطقی وضع ماده ۵۲۲ بود، از أخذ خسارت تأخیر تأدیه نسبت به اجرت‌المثل با شرایط یادشده در ماده مذکور نیز انطباق ندارد. اعمال ماده مزبور صراحتاً منوط به وجود شرایطی است از جمله اینکه دینی از نوع وجه رایج باید موجود باشد و طلبکار، آن را مطالبه نماید و مدیون نیز با وجود تمکن مالی، از پرداخت آن امتناع کند. در صورتی که در مانحن‌فیه تا پیش از ارجاع امر به کارشناس و صدور حکم توسط دادگاه مبلغی معین و مشخص نیست. چه بسا میزان اجرت‌المثل مورد توافق طرفین نبوده و

به‌نوعی، متنازع‌فیه باشد. برای مثال، مالک قبل از رجوع به دادگاه، مبلغ گزافی را از متصرف ملک مطالبه می‌کند و متصرف نیز به‌علت غیرمنطقی بودن این درخواست، از پرداخت آن امتناع می‌ورزد. از طرفی دیگر، با توجه به نظریات فقهی در خصوص شبهه‌دار بودن أخذ خسارت تأخیر تأدیه، قانون‌گذار در این مورد برای انطباق با مقررات شرعی، مطالبه داین و امتناع مدیون را برای أخذ چنین خسارتی، لازم دانسته است تا بدین نحو تقصیر مدیون محرز گردد و خسارت مذکور مشمول مقررات تسبیب شود. مع‌الوصف، در فرضی که هنوز میزان دقیق اجرت‌المثل متنازع‌فیه است نمی‌توان تقصیری را از این حیث منتسب به مدیون دانست. البته اگر خواهان در دادخواست، خسارت تأخیر تأدیه نسبت به اجاره‌بها را مورد مطالبه قرار می‌داد و این ادعا که مبلغ اجاره‌بها توسط خوانده پرداخت نشده، بنا به ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، محکومیت خوانده به پرداخت چنین خسارتی، از نظر قانونی منعی نداشت ولکن در این مورد آنچه که در دادخواست مطرح شده مطالبه اجرت‌المثل ایامی است که علی‌رغم پایان قرارداد، ملک در تصرف خوانده بوده است. فلذا تعلق خسارت تأخیر تأدیه به دینی که هنوز مبلغ آن، محرز و مشخص نیست محل اشکال است.

همچنین اگر پس از صدور حکم، محکوم‌علیه به‌رغم محکومیت به پرداخت اجرت‌المثل، از این امر امتناع می‌کند، خسارت تأخیر تأدیه به اجرت‌المثل تعلق می‌گرفت. در تأیید مطالب پیش‌گفته همان بس که شعب مختلفی از محاکم همچون شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان در رأی شماره ۱۵۳۷۰۱۲۳۷۰۲۲۳۷۰۹۹۷۰۹۱۰ در تاریخ ۹۱/۱۲/۲۷ به‌درستی درباره مطالبه خسارت تأخیر تأدیه با این استدلال که «اجرت‌المثل یک دین ثابت‌شده نیست که بتوان در بدو امر خسارت تأخیر تأدیه نیز از آن مطالبه کرد»، حکم به بی‌حقی خواهان صادر نموده است و نیز در رأی شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۴۶۹ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در تاریخ ۹۳/۱۱/۱۴ درباره خسارت تأخیر تأدیه با این بیان که «مطالبه خسارت تأخیر تأدیه ناظر به دعاوی ای می‌باشد که موضوع آن، دین و از نوع وجه رایج بوده که با مطالبه داین و تمکن مدیون، فرد مدیون، از پرداخت دین استنکاف نموده باشد و شامل مواردی که میزان دین با کارشناسی مشخص می‌گردد، نمی‌شود» حکم بطلان صادر کرده است.

سوم: نتیجه

مضمون بحث برانگیز رأی مورد نظر، مربوط به استدلال دادگاه تجدیدنظر مبنی بر تعلق گرفتن خسارت تأخیر تأدیه به اجرت‌المثل ایام تصرف است. همان‌گونه که گفته شد مطابق ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی: **اولاً**، دین باید محرز باشد؛ **ثانیاً** نسبت به پرداخت آن امتناعی صورت گیرد تا خسارت تأخیر تأدیه مطابق قانون قابل مطالبه باشد؛ بنابراین از آنجا که اجرت‌المثل در ابتدا یک دین محرز و یا مبلغ آن، مشخص نیست که حتی امتناع محکوم‌علیه از پرداخت مطرح شود، تعلق خسارت تأخیر تأدیه به آن، محل اشکال و ایراد است. مضاف بر اینکه از آنجایی که کارشناس، میزان اجرت‌المثل را براساس نرخ روز تعیین می‌کند زیانی متوجه محکوم‌له نیست که صدور حکم در این خصوص از لحاظ عدالت و انصاف جایگاهی داشته باشد.

چنانچه میزان اجرت‌المثل، مورد حکم دادگاه قرار گیرد و محکوم‌علیه از پرداخت آن امتناع ورزد با توجه به اینکه میزان دین، مشخص و موضوع آن وجه نقد است و علی‌رغم مطالبه، وی از پرداخت محکوم‌به شانه خالی کرده، بلاشک خسارت تأخیر تأدیه تعلق خواهد گرفت.