

کانون اختلاف و محل نزاع، از یک سو رژیم حقوقی حاکم بر تصرف املاک و اراضی می‌باشد و از سوی دیگر، ماهیت و فرایند تصرف دستگاه اجرایی.

البته سلب مالکیت به علت نفع و مصلحت عمومی - که به عنوان عمل یکجانبه دولت در راستای تأمین مصالح عالی کشور توصیف می‌شود - موضوعی است که در حقوق عمومی محل بحث واقع می‌گردد. بنابراین، توجه به مؤلفه‌های اساسی حقوق عمومی در تحلیل تصمیمات اداری منتج به تملک و نیز برآورد قیمت عادلانه و خصوصاً اجرت‌المثل ایام تصرف، که مفهوم مورد مطالعه در حقوق خصوصی است، باید مورد امعان نظر قرار گیرد. شاید یکی از علل عدم اقبال محاکم دادگستری نسبت به دعوی مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف - هرچند در آراء محاکم تبلور و انعکاس نیافته است - ماهیت و سرشت اجرت‌المثل است. در مقاله پیش‌رو، آراء محاکم قضایی در این خصوص مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱. عدم وجاهت قانونی مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف

در این قسمت آرائی مطرح و مطالعه می‌شود که دعوی مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف را مورد پذیرش قرار نداده‌اند و در ادامه مبانی توجیهی آنها تحلیل شده و مورد نقد و بررسی قرار می‌گیرند.

۱.۱. وقایع پرونده

خواهان دعوایی، به خواسته مطالبه قیمت روز ملک و مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف، به طرفیت شهرداری تهران طرح نموده و در شرح دادخواست ادعا کرده است: «مالک شش‌دانگ ملک فوق‌الذکر بوده که خوانده بدون اذن وی متصرف آن می‌باشد. بنابراین، تقاضای محکومیت خوانده به شرح فوق را دارد». شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی تهران، پس از احراز مالکیت خواهان به استناد سند مالکیت و پاسخ استعلام ثبتی، موضوع را جهت ارزیابی و تعیین میزان اجرت‌المثل و ارزش عرصه ملک به کارشناسی ارجاع می‌کند. سرانجام و پس از اخذ نظریه هیأت پنج‌نفره کارشناسان رسمی دادگستری، به‌موجب دادنامه شماره ۶۲۱ مورخ ۹۳/۵/۱۴، این‌گونه رأی صادر می‌نماید: «با توجه به عدم ارائه دفاع و دلیل مؤثری از سوی خوانده که بی‌حقی خواهان را اثبات نماید به این بیان که نمایندگان حقوقی خوانده

دعوی مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف املاک تصرف شده از سوی دستگاه‌های اجرایی در راستای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی

مهدی فتاحی*

مشخصات رأی

شماره دادنامه: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۱۳۳۶

تاریخ صدور رأی: ۱۳۹۳/۱۰/۲۳

خواسته: مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف

مرجع رسیدگی بدوی: شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی تهران

مرجع رسیدگی تجدیدنظر: شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

مقدمه

یکی از دعوای رایج، در مواردی که ملکی در راستای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی، به تصرف و تملک دستگاه‌های اجرایی از جمله شهرداری‌ها درمی‌آید مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف، از زمان تصرف و اجرای طرح تا زمان صدور و اجرای رأی می‌باشد. این دعوا یا هم‌زمان با دعوی مطالبه قیمت عادلانه این‌گونه املاک یا پس از صدور رأی در این باب طرح می‌شود. رویکرد رویه قضایی غالباً بر عدم وجاهت قانونی چنین دعوایی دلالت داشته و حکم بر بی‌حقی مالک صادر می‌نماید. با این حال، آرائی نیز وجود دارد که چنین دعوایی را پذیرفته است.

* دکتری حقوق خصوصی از دانشگاه تهران و پژوهشگر پژوهشگاه قوه قضاییه

طی لوایح متعدد خصوصاً آخرین لایحه، به شماره ۱۰۰-۹۳/۲/۱ که به شرح برگ ۱۴۶ پرونده ثبت و ضمیمه پرونده است، مدعی عدم استحقاق خواهان در خصوص مطالبه بهای ملک و اجرت‌المثل بوده و **حال آنکه تصرف شهرداری در ملک خواهان برابر مقررات مربوط صورت نگرفته تا موجب سلب مالکیت خواهان شود** و با وجود مالکیت خواهان بر ملک مورد تنازع، همان‌طور که استحقاق وی بر مطالبه بهاء ملک به جهت اینکه با اقدام شهرداری ملک **وی در حکم تلف بوده**، محرز است، استحقاق وی بر مطالبه اجرت‌المثل نیز محرز می‌باشد. بنابراین، دادگاه دعوی خواهان را ثابت تشخیص داده و مستنداً به مواد ۳۰۸، ۳۱۱ و ۳۲۰ قانون مدنی و مواد ۱۹۸ و ۵۱۵ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به محکومیت خوانده به پرداخت مبلغ ۷/۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت بهای ملک خواهان به نرخ روز و مبلغ ۲۶۶/۳۴۰/۰۰۰ ریال بابت اجرت‌المثل ایام تصرف ملک خواهان از تاریخ ۸۶/۱۱/۱۹ لغایت ۹۳/۵/۱۳ ... اعلام می‌دارد».

در پی تجدیدنظرخواهی محکوم‌علیه، شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران طی دادنامه ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۱۳۳۶ مورخ ۹۳/۱۰/۲۳، رأی بدوی را نقض و این‌گونه رأی صادر می‌نماید: «تجدیدنظرخواهی شهرداری تهران به طرفیت خانم خ.ز. نسبت به بخشی از دادنامه شماره ۶۲۱ مورخ ۹۳/۵/۱۴ صادره از شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی تهران که به‌موجب آن، حکم به محکومیت شهرداری منطقه ۱۳ به پرداخت مبلغ ۲۶۶/۳۴۰/۰۰۰ ریال بابت اجرت‌المثل ایام تصرف ملک خواهان به شماره پلاک ۳۱۳۵/۴۶ بخش ۱۱ تهران صادر شده است حاوی دلایل و جهات قانونی در پذیرش و منطبق با ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی است، **زیرا تصرفات شهرداری در اجرای مقررات قانونی بوده و براساس این مقررات قانونی مالک صرفاً استحقاق دریافت قیمت روز ملک را دارد** لذا با پذیرش تجدیدنظرخواهی به استناد مواد ۳۵۸ و ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی دادنامه تجدیدنظرخواسته را در این خصوص نقض نموده، حکم به بطلان دعوی خواهان بدوی صادر و اعلام می‌نماید اما تجدیدنظرخواهی نسبت به سایر بخش‌های دادنامه تجدیدنظرخواسته که متضمن صدور حکم به محکومیت به پرداخت مبلغ ۷/۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت بهای ملک و پرداخت هزینه دادرسی، حق الوکاله و کیل و هزینه کارشناسی می‌باشد به لحاظ اینکه

مالکیت رسمی خواهان محرز بوده رأی بر مبنای نظریه هیأت کارشناسی صادر شده که با اوضاع و احوال محقق و مسلم مندرج در پرونده منطبق است وارد و موجه نمی‌باشد. جهات تجدیدنظرخواهی با هیچ‌یک از موارد منصوص در ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی منطبق نیست و رأی صادره از حیث رعایت اصول و قواعد دادرسی و مبنای استنباط و ذکر جهات موجهه و انطباق موضوع با قانون و اصول حقوقی خالی از اشکال است، لذا با رد تجدیدنظرخواهی مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادنامه تجدیدنظرخواسته را عیناً تأیید و استوار می‌نماید. این رأی قطعی است».

کانون اختلاف دادگاه بدوی و تجدیدنظر، همان‌گونه که در این آراء نیز تبلور یافته است، در قانونی یا غیرقانونی بودن تصرف ملک از سوی شهرداری تهران است. شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی تهران معتقد است «**تصرف شهرداری در ملک خواهان، برابر مقررات مربوط صورت نگرفته**». بنابراین، تصرف شهرداری «**موجب سلب مالکیت خواهان**» نمی‌شود و خواهان، علاوه بر استحقاق دریافت قیمت علانه ملک می‌تواند «**اجرت‌المثل را نیز مطالبه کند**».

در مقابل، دادگاه تجدیدنظر با اعلام این نکته که «**تصرفات شهرداری در اجرای مقررات قانونی بوده و براساس این مقررات قانونی، مالک، صرفاً استحقاق دریافت قیمت روز ملک را دارد**»، دادنامه بدوی در قسمت متضمن محکومیت شهرداری به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف را، نقض و «**حکم به بطلان دعوی^۱ خواهان بدوی**» صادر می‌نماید.

موضوع فوق، صراحتاً در آراء دیگری نیز بیان شده است. برای نمونه، شعبه ۲۲۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران طی دادنامه شماره ۹۰۳/۹۱^۲ چنین تصمیمی را اتخاذ می‌کند: «در خصوص دادخواست خواهان‌ها: ۱. خانم ط.م. ۲. آقای ن.ج. و

۱. به نظر می‌رسد عنوان صحیح، حکم بر بی‌حقی خواهان است نه حکم بر بطلان دعوا.

۲. پژوهشگاه قوه قضاییه (اداره انتشار رویه قضایی کشور)، **مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان**

تهران (حقوقی) سال ۱۳۹۲ (تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، ۱۳۹۳)، ص ۵۱

... با وکالت آقای ح.ب. و خانم ع.ک. به طرفیت شهرداری تهران به خواسته مطالبه اجرت‌المثل این است که خواندگان از تاریخ ۱۳۵۵/۲/۱۰ مقدار ۱۰۵۰۰ متر مربع از پلاک ثبتی ۱۳۳۹ بخش ۱۰ تهران را بدون أخذ رضایت مالک به عنوان طرح‌های برنامه‌های عمومی و عمرانی تصرف نموده‌اند و از پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف خودداری کرده‌اند. اینک دادگاه با عنایت به مجموع محتویات پرونده و دفاعیات خواندگان و با امعان‌نظر به دفاعیات آنان دعوی مطروحه را به دلایل ذیل غیرقابل پذیرش می‌داند، زیرا زمانی طرح دعوی اجرت‌المثل نسبت به ایادی قابلیت طرح دارد که ید متصرف غاصبانه باشد و مطابق ماده‌واحدده نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری، مالک صرفاً می‌تواند بهای ملک را مطالبه نماید، زیرا مطابق ماده ۳۲۳ قانون مدنی، مالک در صورتی مستحق دریافت اجرت‌المثل است که تصرفات متصرف به‌صورت غاصبانه باشد درحالی‌که باید غاصبانه بودن تصرفات شهرداری اثبات گردد و پس از اثبات ادعا، مطالبه اجرت‌المثل مصداق پیدا می‌کند. بناء علی‌هذا، دعوای عنوان‌شده، من‌غیرحق، تلقی، حکم بر رد^۱ آن صادر و اعلام می‌دارد. رأی صادره ظرف بیست روز [از تاریخ ابلاغ] قابل تجدیدنظر است».

این رأی که به‌موجب دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۳۰۰۲۷ مورخ: ۱۳۹۲/۰۱/۲۱ شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ تأیید و ابرام شده است، بر این مطلب اشعار دارد که: تصرفات شهرداری بر طبق ماده‌واحدده نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری صورت پذیرفته، لذا مشمول عنوان غصب نبوده و مالک، مستحق اجرت‌المثل ایام تصرف نیست.

دادگاه پیش‌گفته، در دادنامه شماره ۱۷۵ - ۹۲/۳/۱۹^۳ درخصوص دعوای مشابهی به خواسته مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف، با استدلالی مشابه، حکم بر

بی‌حقی خواهان صادر می‌نماید. پس از تجدیدنظرخواهی محکوم‌علیه از این دادنامه، شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، به‌موجب دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۱۰۳۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۰۱^۱، با این استدلال که «پلاک ثبتی مورد نزاع در اجرای قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت مورد تصرف و تملک شهرداری قرار گرفته و به‌موجب قانون یادشده دستگاه تملک‌کننده صرفاً تکلیف به پرداخت قیمت عادلانه روز داشته و مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف توجیه حقوقی و قانونی نداشته و در مانحن‌فیه به‌موجب دادنامه شماره ۲۵۳-۹۰/۴/۶-۹۰ صادره از شعبه ۲۲۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران به پرداخت قیمت عادلانه روز پلاک موصوف محکوم‌گردیده و مطابق اظهار وکیل تجدیدنظرخواهان در لایحه اعتراضیه وجه مذکور نیز در سال ۱۳۹۰ به مالکین پرداخت شده است. بنابراین، دادگاه، ادعای تجدیدنظرخواهان را وارد نمی‌داند مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی ضمن رد درخواست تجدیدنظرخواهی، دادنامه تجدیدنظرخواسته به اعتبار نتیجه تأیید می‌شود. رأی صادره قطعی است».

در دعوای دیگری، شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ری به‌موجب دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۵۰۴۰۰۸۱۱ مورخ ۱۳۹۱/۹/۲۷، درخصوص خواسته‌های مطالبه بهای روز ملک و اجرت‌المثل ایام تصرف، به طرفیت شرکت برق منطقه‌ای تهران، با احراز مالکیت خواهان و نصب و استقرار دکل‌های برق فشار قوی در ملک مورد نزاع، پس از ارجاع موضوع به کارشناس رسمی دادگستری، خواننده را درخصوص خواسته اجرت‌المثل ایام تصرف محکوم به پرداخت وجه می‌نماید. متعاقب تجدیدنظرخواهی شرکت برق، شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران طی دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۵۵۴ مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۳۱، دادنامه تجدیدنظرخواسته را در بخش مربوط به محکومیت به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف، با این استدلال که «لیکن آن قسمت از دادنامه

۱. حکم بر رد دعوا، اصطلاح حقوقی صحیحی نیست، زیرا رد دعوا موضوع قرار است نه حکم.

۲. همان، ص ۵۱.

۳. همان، ص ۶۶۰.

تجدیدنظرخواسته که بر محکومیت تجدیدنظرخواه به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف به میزان ۵۰۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال اشعار دارد مخالف قانون و مقررات موضوعه بوده و اعتراض به شرح لایحه اعتراضیه، وارد و مستوجب نقض آن می‌باشد زیرا که خواهان‌ها در صورتی استحقاق دریافت اجرت‌المثل را دارند که **از موضوع دریافت بهای عادلانه و به نرخ روز ملک منصرف شوند**. بدیهی است مطالبه هم‌زمان بهای عادلانه و به نرخ روز ملک و مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف توجیه قانونی نداشته و این امر بدان جهت است که از زمان تملک دستگاه اجرایی و عدم تعرض مالک به موضوع تملک استحقاق به دریافت حقوق مالکانه با رعایت لایحه قانونی نحوه تقدیم ابنیه و اراضی مورد نیاز دولت بوده و منافع متعلق حق دستگاه تملک‌کننده خواهد شد. از این رو دادگاه با قبول لایحه اعتراضیه و با استناد به قسمت اول از ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی ضمن نقض دادنامه معترض‌عنه در این قسمت، حکم بر بطلان دعوی خواهان‌ها صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره، حضوری و قطعی است.»

در رأی دیگری که از شعبه ۲۲ دادگاه عمومی تهران صادر شده است،^۱ در خصوص دعوای خواهان به طرفیت شهرداری تهران، به خواسته صدور حکم بر محکومیت خوانده به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف، دفاعیات شهرداری تهران مبنی بر اینکه «چون در قانون تملک و قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها، شهرداری‌ها مجاز به تملک هستند و نحوه پرداخت قیمت روز ابنیه مشخص شده دیگر پرداخت اجرت‌المثل جایگاه ندارد» را با این توجیه که «آنچه مسلم است شهرداری مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ تصرف زمین، بهای ملک مورد تصرف را در حق مالک پرداخت کند وقتی به تکلیف قانونی خود عمل نکرد مسجلاً تصرفات وی بدون اذن مالک بوده و در حکم غصب است»، خوانده را محکوم به پرداخت اجرت‌المثل می‌نماید. شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران،^۲

۱. دادنامه شماره ۹۳۰۰۲۶۳ مورخ ۹۳/۴/۲.

۲. دادنامه شماره ۹۳۰۸۷۲/۱۰۰۸۲۲۰۹۳۰ مورخ ۹۳/۰۶/۳۱.

دادنامه بدوی را نقض و این‌گونه رأی صادر می‌کند: «بدین لحاظ که مطابق مواد ۱ و ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی مالکینی که اراضی آن‌ها و سایر حقوق مرتبط با آن، جزء طرح مصوب قرار می‌گیرد صرفاً مستحق دریافت بهای عادلانه آن می‌باشند و برای جبران سایر خسارات مرتبط براساس تبصره یک ماده ۵ قانون مرقوم علاوه بر بهای عادلانه افزایش صدی پانزده برای قیمت ملک پیش‌بینی شده است و با التفات بر اینکه براساس ماده ۹ قانون موصوف، مالک یا صاحب‌حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بهای ملک از ناحیه دستگاه اجرای با مراجعه به محاکم صالحه درخواست توقیف عملیات اجرای را تا زمان پرداخت بهاء بنماید **لهذا دادگاه صرف‌نظر از اینکه زمین موصوف فاقد کاربری بوده نظر به اینکه تصرفات تجدیدنظرخواه براساس قوانین موضوعه صورت گرفته و غاصبانه محسوب نمی‌گردد**، لذا مطالبه منافع فاقد محمل قانونی می‌باشد. بنابراین با پذیرش تجدیدنظرخواهی مستنداً به ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی در امور مدنی ضمن نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته، حکم به بی‌حقی تجدیدنظر خوانده (خواهان) صادر می‌نماید. این رأی قطعی است.»

شعبه ۱۷۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران نیز در دعوای مشابهی، با صدور دادنامه شماره ۹۶۷ - ۹۱/۱۱/۲۴^۱ و با اعلام اینکه «... اعمال مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی و قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۷۰/۸/۲۸ در صورتی است که در دولت و مؤسسات دولتی و شهرداری برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی نیاز به اراضی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی داشته و اعتبار آن نیز قبلاً به‌وسیله دستگاه اجرایی تأمین شده و ضرورت اجرای طرح نیز به تصویب بالاترین مقام اجرایی دستگاه رسیده باشد؛ ثانیاً، اعمال مقررات مذکور شامل

۱. همان، صص ۳۱۵ - ۳۱۷.

مواردی که دستگاه اجرایی بدون رعایت مفاد قانون اراضی متعلق به اشخاص را به تصرف خود درآورده نمی‌گردد و در این گونه موارد چنانچه تصرف دستگاه اجرایی در اجرای طرح مصوب بدون ملاحظه مقررات فوق‌الاشعار باشد مالک، مستحق دریافت قیمت عادلانه روز می‌باشد و اگر تصرفات دستگاه مربوطه، مستند به طرح مصوب نباشد از مصادیق غاصبانه محسوب می‌شود. در مانحن‌فیه قرار ارجاع امر به کارشناس، صادر که کارشناس منفرد امور ثبتی قرار داشتن متنازع‌فیه را در طرح مصوب تأیید نموده و با امعان نظر به اینکه دستگاه اجرایی، شهرداری، در اجرای طرح مصوب بدون ملاحظه مقررات یادشده اراضی تحت تملک خواهان را که رسماً و ثبتاً به نام مشارالیه بوده تصرف نموده است لذا مالک، مستحق دریافت قیمت عادلانه روز می‌باشد ... و راجع به اجرت‌المثل ایام تصرف نیز با توجه به تثبیت مالکیت خواهان به دلالت تصویر اسناد مالکیت ابرازی و سبب منفعت مالکیت خواهان توسط شهرداری و استحقاق مالک بر منافع مزبور، دادگاه به منظور تعیین اجرت‌المثل ایام تصرفات خواننده، قرار ارجاع امر به کارشناس، صادر کارشناس منتخب، نظریه‌اش را ارسال که از هرگونه اعتراض بعدی طرفین مصون باقی مانده است و نظریه مزبور نیز به اعتقاد دادگاه با اوضاع و احوال مسلم قضیه مغایرتی نداشته بنا به مراتب، دادگاه، دعوی خواهان را در این بخش نیز وارد و ثابت دانسته لذا حکم بر محکومیت خواننده به پرداخت مبلغ ۳۵۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال به عنوان اجرت‌المثل ایام تصرفات خواننده از تاریخ ۸۶/۸/۷ لغایت صدور حکم در حق خواهان دعوی به استناد مواد اخیرالذکر صادر و اعلام می‌نماید».

شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۵۱۴۰۲۲۱۳۰۰۹۹۷۰۲۲۱۳۰۰ مورخ: ۱۳۹۲/۰۴/۲۳^۱ دادنامه یادشده را در بخش مذکور با اظهار این نکته که «اقدام شهرداری در تصرف قطعاً مورد نزاع فاقد عنوان غاصبانه می‌باشد و تصرف با مجوز حاصل از قوانین موضوعه می‌باشد»، نقض و قرار رد دعوی خواهان بدوی را صادر می‌نماید.

۱.۲. تحلیل و نقد آراء

محاکم با استناد به دو استدلال اصلی موجود در آراء یادشده، دعوی مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف را وارد ندانسته، حکم بر بی‌حقی خواهان صادر نمودند:

استدلال اول: اینکه در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۵۸/۱۱/۱۷) شورای انقلاب جمهوری اسلامی و قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها (مصوب ۷۰/۸/۲۸) جز مطالبه قیمت روز املاک واقع در طرح‌های عمرانی و عمومی^۱، حقی برای مالک شناسایی نشده است. بنابراین، ذی‌نفع نمی‌تواند اجرت‌المثل را از زمان تصرف تا زمان تقدیم دادخواست یا صدور حکم یا اجرای آن دریافت نماید.

استدلال دوم: در مواردی که ملکی در راستای اجرای طرح‌های عمومی و به‌منظور تحصیل «منفعت عمومی»^۲ از سوی نهادهای عمومی و دولتی تصرف می‌شود موضوع از شمول عنوان «غصب» خارج بوده، و شهرداری متعهد به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف نیست.

استدلال اول، فرع بر آن است که خواننده (دستگاه اجرایی)، شمول قوانین یادشده خصوصاً لایحه قانونی^۳ را بر ملک مورد نزاع اثبات نماید. شرایط اساسی در مواد ۱ و ۲ لایحه قانونی آمده است. با این حال، صرف اثبات موضوع فوق و اثبات وقوع ملک در طرح عمومی، رافع مسئولیت دستگاه اجرایی در پرداخت اجرت‌المثل

۱. البته تبصره یک ماده ۵ لایحه قانونی یادشده، مقرر داشته: «در مواردی که ملک محل سکونت یا ممر اعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد. تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممر اعاشه وی می‌باشد با (دستگاه اجرایی) است و در صورت بروز اختلاف، تشخیص نهایی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می‌باشد که به تقاضای هریک از طرفین اظهارنظر خواهد کرد». بنابراین در چنین مواردی، غیر از قیمت روز، مالک مستحق پانزده درصد ارزش روز ملک نیز می‌باشد.

2. Public Use

۳. جهت رعایت اختصار، به جای لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب از عنوان لایحه قانونی استفاده می‌شود.

نیست^۱ بلکه نهاد دولتی یا عمومی باید ثابت نماید که یکی از شیوه‌های ذیل را - که در قوانین پیش‌گفته، در راستای پرداخت حقوق مالک زمین پیش‌بینی شده - معمول داشته است.

به‌طور کلی سه راهکار برای پرداخت حقوق مالک، تدارک و در نظر گرفته شده است:

الف) توافق دستگاه اجرایی و مالک

بر اساس ماده ۳ لایحه قانونی «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین (دستگاه اجرایی) و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد». در این صورت، قیمت مورد توافق - که به‌موجب تبصره ۲ ماده ۳ حداکثر باید ظرف سه ماه پرداخت شود - ملاک بوده و بی‌شک جز این مبلغ، مالک مستحق دریافت مبلغی دیگری از جمله اجرت‌المثل ایام تصرف نیست، زیرا با حصول توافق، ملک به دستگاه اجرایی منتقل شده و مالک سابق ملک، حق مالکیتی نسبت بدان ندارد و تبعاً مطالبه اجرت‌المثل - که فرع بر اثبات مالکیت است - سالبه به انتفاء موضوع می‌شود.

به نظر می‌رسد حتی در فرض اینکه دستگاه اجرایی در مهلت سه‌ماهه مذکور قیمت مورد توافق را نپردازد نیز مالک، مستحق دریافت اجرت‌المثل نیست زیرا همان‌گونه که گفته شد در این فرض با توافق طرفین، خسارت مالک، ارزیابی و حق عینی او به حق دینی تبدیل شده و به موازات آن، دستگاه اجرایی نسبت به ملک، حق عینی یافته و مسئول پرداخت مبلغ مورد توافق شده است و دلیلی که مثبت تغییر وضعیت یادشده به علت عدم پرداخت قیمت در مهلت قانونی باشد وجود ندارد بلکه با استفاده از عمومات سایر قوانین، می‌توان ادعا کرد که در این فرض، مالک می‌تواند با مطالبه حق خویش از طرق قانونی و سپس تقدیم دادخواست، گذشته از قیمت مورد توافق، خسارت تأخیر تأدیه^۲ را نیز مطالبه نماید.

۱. لازم به تذکر است تمام مباحث پیش‌گفته و پیش‌رو، بر این پیش‌فرض استوار است که دستگاه اجرایی ملک را تصرف کرده است. بنابراین حتی در فرض وقوع ملک در طرح عمومی، اگر از سوی دستگاه اجرایی تصرفی صورت نگیرد، مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف، سالبه به انتفاء موضوع است.

۲. بر اساس ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی.

بدیهی است در صورتی که حسب توافق طرفین، مهلت بیشتری به دستگاه اجرایی به‌منظور پرداخت قیمت داده شود این قرارداد لازم‌الاتباع بوده و طرفین متعهد به رعایت مفاد توافق می‌باشند، زیرا دلیلی بر امری بودن مفاد تبصره در دست نیست. چنین حکمی در موردی نیز صادق است که وفق توافق، دستگاه اجرایی به جای پرداخت قیمت، متعهد به دادن عوض یا تراکم و غیره به مالک شود.^۱ نتیجه آنکه در مورد فوق‌الذکر، مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف، عملاً منتج به صدور حکم به نفع مالک نخواهد شد.

ب) تعیین قیمت ملک از طریق فرایند کارشناسی

هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده میان (دستگاه اجرایی) و مالک توافق حاصل نشود بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان، یک نفر از طرف (دستگاه اجرایی)، یک نفر از طرف مالک یا صاحب‌حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف، به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند. رأی اکثریت هیأت مزبور، قطعی و لازم‌الاجراست.^۲ در تبصره ۲ ماده ۴ لایحه قانونی آمده است: «هرگاه مالک یا مالکین، کارشناس خود را حداکثر ظرف یک‌ماه از تاریخ اعلام (دستگاه اجرایی) که به یکی از صور ابلاغ کتبی انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد، تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل امکان انتخاب

۱. ماده ۶ لایحه بیان می‌دارد: «در مواردی که (دستگاه اجرایی) مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک‌شده از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق بخود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط به مالکین واگذار می‌نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض بعهدده هیئت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد». ماده ۷ نیز می‌گوید: «دستگاه اجرایی، مجاز است بجای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت صاحب حق تعهد نماید که پس از انجام طرح محل کسبی در همان حدود به صاحب‌حق واگذار نماید».

۲. ماده ۴ لایحه قانونی.

کارشناس میسر نباشد، دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه (دستگاه اجرایی) به دادگاه، نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.^۱ هیأت کارشناسی مکلف است حداکثر ظرف یک‌ماه نظر خود را اعلام نماید. با توجه به تأکید قسمت پایانی ماده ۴ بر قطعی و لازم‌الاجرا بودن نظریه هیأت کارشناسی و با وحدت ملاک از تبصره ۲ ماده ۳، قیمت ارزیابی‌شده باید حداکثر ظرف سه ماه پرداخت شود، لذا با قطعی شدن نظریه کارشناسی، حق عینی مالک به حق دینی تبدیل شده و دستگاه اجرایی نیز متعهد به پرداخت قیمت ملک می‌باشد. بنابراین، مالک در این فرض نیز حقی نسبت به اجرت‌المثل ندارد و در صورت تخلف دستگاه اجرایی از پرداخت قیمت کارشناسی، می‌تواند با رعایت شرایط قانونی، مبلغ مندرج در نظریه کارشناسی و خسارت تأخیر تأدیه را مطالبه نماید. روشن است که عدم اقامه دعوا از سوی مالک در خصوص مطالبه حقوق قانونی خویش، مشمول قاعده اقدام بوده و لذا تکلیفی متوجه دستگاه اجرایی نخواهد بود.

به تصریح بخش آغازین ماده ۸ لایحه قانونی «تصرف اراضی ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشد». بنابراین، تصرفی که پس از معامله و قبل از پرداخت قیمت صورت می‌گیرد مشمول ضمانت‌اجرای پرداخت خسارت تأخیر تأدیه به علاوه قیمت مورد توافق یا قیمت کارشناسی، حسب مورد خواهد شد زیرا با انجام **معامله** - که البته با توجه به اجباری بودن آن، چنین عنوانی صادق بر موضوع نیست -، مالکیت به دستگاه اجرایی انتقال یافته و مالک، نسبت به قیمت کارشناسی یا توافقی حق دینی یافته است. تفسیری جز این از ماده یادشده، با این ایراد مواجه است که مالک پس از معامله، حق مالکیتی ندارد تا اجرت‌المثل را مطالبه کند.

۱. فرایند انتخاب کارشناس و تعیین قیمت املاک واقع در محدوده قانونی شهرها براساس **قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها** - که حسب تبصره ۷ آن، از تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن این قانون، ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۱۷ / ۱۱ / ۱۳۵۸) شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد، لغو می‌شود - صورت می‌گیرد.

ج) اقدام دادستان به قائم‌مقامی مالک

هرگاه در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک، رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره، انجام معامله قطعی ممکن نگردد، دو فرض قابل تصور است:

۱- عدم تسریع در انجام طرح، منجر به ضرر و زیان جبران‌ناپذیری نمی‌شود.

۲- عدم تسریع در انجام طرح، موجب ضرر و زیان جبران‌ناپذیری می‌گردد.

در حالت اول به این شیوه عمل می‌شود که اگر مالک ظرف یک‌ماه از تاریخ اعلام (دستگاه اجرایی) به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ لایحه، برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به‌نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم، اعلام و پس از انقضاء ۱۵ روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ تعیین شده است، به میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک‌ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذی‌ربط منظور می‌گردد از سوی اداره ثبت به ذی‌حق، پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد، اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده، طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می‌شود. اداره ثبت محل، موظف است براساس سند انتقال امضاءشده به‌وسیله دادستان یا نماینده وی، سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام (دستگاه اجرایی) صادر و تسلیم نماید.^۱

در این حالت، با توجه به قائم‌مقامی قانونی دادستان و انجام معامله و ایداع قیمت کارشناسی در صندوق اداره ثبت اسناد و املاک، تصرف دستگاه اجرایی، به عنوان مالکیت بوده و اجرت‌المثلی به مالک تعلق نمی‌گیرد.

در فرض دوم؛ یعنی در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد به‌نحوی که عدم تسریع در انجام

۱. ماده ۸ لایحه قانونی.

طرح، موجب ضرر و زیان جبران‌ناپذیری گردد دستگاه اجرایی می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت‌مجلس وضع موجود ملک، با حضور مالک یا نماینده وی در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید لکن دستگاه اجرایی مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف، نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید.^۱

در این فرض نیز هرچند تصرف، قبل از انجام معامله واقع می‌شود و مالکیت، به دستگاه اجرایی انتقال نمی‌یابد اما با توجه به مجوز قانونی دستگاه اجرایی در تصرف ملک و با عنایت به قسمت پایانی ماده ۹ لایحه موصوف، که دستگاه اجرایی را صرفاً مکلف به پرداخت قیمت عادلانه حسب طبق مقررات این قانون نموده است، مطالبه اجرت‌المثل، وجاهت قانونی ندارد. به علاوه، «مالک یا صاحب‌حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بهاء در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرایی را تا زمان پرداخت بهاء بنماید و محاکم صالحه، به موضوع خارج از نوبت، رسیدگی و حکم لازم صادر می‌نمایند و در صورت پرداخت قیمت تعیین‌شده، بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرایی به‌عمل خواهد آمد».^۲

نتیجه آنکه اگر ملک با توجه به شرایط مقرر در مواد لایحه قانونی و به یکی از شیوه‌های پیش‌گفته تصرف شود اجرت‌المثلی به مالک پرداخت نمی‌گردد اما چنانچه به‌طور مثال، طرحی در ملک تعریف نشده باشد و شهرداری با شیوه مذکور در بند (ج)، ملک را تصرف کند سپس مرجع صالح قضایی، اقدامات شهرداری را باطل اعلام نماید و ملک به مالک مسترد شود، مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف ممکن خواهد بود.

بنابراین، آراء یادشده که مدعی تصرف ملک در راستای اجرای طرح عمومی و عمرانی هستند باید مؤلفه‌ها و مشخصه‌های مذکور را احراز نمایند تا بتوانند بر بی‌حقی مالک در مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف، حکم صادر کنند. نکته قابل

۱. ماده ۹ لایحه قانونی.

۲. تبصره یک ماده ۹ لایحه قانونی.

انتقاد در این باره آن است که محاکم صرفاً به انطباق تصرف ملک با قوانین موصوف تصریح می‌نمایند بی‌آنکه تحلیلی از موضوع ارائه دهند و مشخص سازند که ملک، چگونه و با چه کیفیتی تصرف شده است. با توجه به مراتب موصوف، صرف اینکه دستگاه اجرایی وجود طرح، تأمین اعتبار، تصویب مراجع قانونی و اجرایی و غیره را اثبات نماید کفایت نمی‌کند بلکه باید اثبات کند که تصرف ملک، پس از اجرای فرایندهای قانونی در قالب یکی از راهکارهای سه‌گانه پیش‌گفته انجام شده است.

اما استدلال دوم که بر مدار غاصبانه نبودن تصرفات و تبعاً عدم استحقاق مالک در مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف جریان دارد خالی و عاری از انتقاد نیست، زیرا غاصبانه نبودن تصرفات، با عدم استحقاق مطالبه اجرت‌المثل، تلازم عقلی و حقوقی ندارد زیرا اجرت‌المثل در مواردی که تصرف، غاصبانه نباشد نیز تعلق می‌گیرد، لذا از این حیث مفهومی اعم از غصب می‌باشد. شاهد صدق مدعا ماده ۳۳۷ قانون مدنی است که می‌گوید: «هر گاه کسی بر حسب اذن صریح یا ضمنی، از مال غیر استیفای منفعت کند، صاحب مال مستحق اجرت‌المثل خواهد بود مگر این که معلوم شود که اذن در انتفاع، مجانی بوده است.» بی‌شک وقتی کسی با اذن صریح یا ضمنی دیگری از مال او استیفای منفعت می‌کند غاصب تلقی نمی‌شود اما بنا به تصریح ماده مزبور مالک، مستحق اجرت‌المثل است. بنابراین، مطالبه اجرت‌المثل فرع بر اثبات عدوان و غاصبانه بودن تصرفات نیست.

مگر آنکه مقصود از غاصبانه نبودن تصرفات، انطباق عملکرد دستگاه اجرایی با مقررات و احکام قانونی باشد که البته این تلقی نیز واجد ایراد است زیرا از یک‌سو، بدیهی است که در صورت تمکین دستگاه اجرایی از قوانین حاکم در تصرف املاک و اراضی اشخاص، تصرف، غاصبانه نیست. از سوی دیگر، در صورت انطباق عملکرد با قوانین، اعلام غاصبانه و عدوانی نبودن تصرفات، لازم و ضروری نیست.

ذکر این نکته نیز ضروری است که باید میان تملک‌هایی که فرایندهای قانونی آن به‌طور صحیح رعایت نشده است و صرف تصرف اراضی و املاک بدون وجود طرح مصوب و سایر ارکان لازم (با توجه به اثرات حقوقی متفاوت آنها)، قائل به تفکیک شد، زیرا اگر دستگاه اجرایی، فرایند اداری تملکی را طی نماید که

منطبق با روال قانونی نباشد، با اقدام اداری غیرقانونی دستگاه اجرایی مواجه هستیم که ماهیتاً منصرف از مقوله غصب و عدوانی بودن تصرف است، ولی چنانچه بدون طی فرایند اداری تملک، ملک در تصرف دستگاه اجرایی قرار گیرد مشمول عنوان «غصب» بوده و امکان مطالبه اجرت‌المثل وجود دارد.

۲. امکان مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف

۲.۱. وقایع پرونده

در این دعوا، خواهان دعوایی به خواسته محکومیت خواننده به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف علیه شهرداری تهران اقامه می‌نماید. خواهان به شرح دادخواست تقدیمی و مطروحه در جلسه دادرسی بیان داشته‌اند: شهرداری علی‌رغم تکلیف مقرر در قانون نحوه تملک املاک واقع در طرح‌های عمرانی و عمومی مصوب ۱۳۵۸ و نیز قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری مصوب ۱۳۶۷ و قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک واقع در طرح‌های شهرداری مصوب ۱۳۷۰ که مقرر داشته دستگاه اجرایی می‌بایست املاک واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی را قبل از شروع به اجرا با پرداخت قیمت ملک واقع در طرح بدو تملک و پس از آن شروع به اجرا نمایند بدون پرداخت قیمت ملک از سال ۱۳۸۰ شروع به تصرف ملک پلاک ثبتی مذکور و اجرای طرح نموده و متأسفانه علی‌رغم مراجعات مکرر موکل جهت دریافت حق‌و حقوق قانونی خود، شهرداری (خواننده) از ایفاء تعهدات قانونی خود امتناع ورزیده تا اینکه موکل به‌ناچار اقامه دعوی نموده و درنهایت با صدور دادنامه شماره ۶۱ مورخ ۸۹/۱/۲۵ و تأیید آن در شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در سال ۱۳۹۱ شهرداری (خواننده) را به اجرای قانون وادار نموده و درنهایت قیمت ملک موضوع پرونده در اردیبهشت سال ۱۳۹۲ از طریق اجرای دادگاه برداشت گردید حالیه نظر به اینکه قریب به ۱۲ سال ملک موضوع پرونده علی‌رغم اینکه در مالکیت موکل قرار داشت من غیرحق و بدون رعایت ترتیبات قانونی توسط شهرداری (خواننده) تصرف گردیده بود درحالی‌که هیچ‌یک از مواد قوانین استنادی، به خواننده اجازه تصرف و اجرای طرح قبل از پرداخت قیمت ملک را نداده. بنابراین، اقدام شهرداری در تصرف ملک موکل

مغایر با قوانین استنادی بوده و این امر موجب تضییع حق موکل گردیده چراکه این تصرف غیرقانونی موجب سلب حق موکل در استیفاء منفعت از ملک مورد بحث شده است و تقاضای رسیدگی به شرح خواسته را نموده است. پاسخ شهرداری به این شرح است که: «خواهان، زمانی استحقاق مطالبه و دریافت اجرت‌المثل را خواهد داشت که اثبات نماید منافع قابل تصور زمین متنازع‌فیه از سوی شهرداری استیفاء شده است؛ حال آنکه نمی‌توان برای یک قطعه زمین واقع در محدوده شهری که جهت تعریض شارع عمومی توسط شهرداری به نحو قانونی تملک شده منافی فرض نمود. صرف‌نظر از اینکه بر زمین فاقد کاربری غیرقابل انتفاع و غیرمحصور واقع در طرح عرفاً اجرت‌المثلی تعلق نمی‌گیرد و تقاضای رد دعوی خواهان را» می‌نماید. شعبه ۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران - که عهده‌دار رسیدگی به دعوا شده است - طی دادنامه ۱۱۳۷ - ۹۲۰ مورخ ۹۲/۱۱/۲، دعوای خواهان را با این استدلال مورد پذیرش قرار می‌دهد که: «با عنایت به مراتب و ملاحظه محتویات پرونده، درخصوص قسمت اول خواسته خواهان مبنی بر مطالبه خسارت تأخیر تأدیه از زمان تقدیم دادخواست لغایت زمان پرداخت قیمت روز ملک مورد ادعا، دادگاه نظر به اینکه براساس صدر ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ دستگاه‌های اجرایی قبل از تملک و پرداخت قیمت عادلانه روز املاک واقع در طرح، مجاز به تصرف املاک واقع در طرح نمی‌باشند و نظر به اینکه قانونگذار در مواد ۳ و ۴ و ۵ و ۸ لایحه قانونی مذکور تشریفات و نحوه تملک املاک واقع در طرح را به‌صراحت بیان نموده لیکن در پرونده تحت نظر شهرداری (خواننده)، بدون رعایت مقررات قانونی یادشده، مبادرت به اجرای طرح و تصرف ملک خواهان نموده است و از طرفی، در هیچ‌یک از مقررات قانونی ناظر به نحوه تملک، صرف وقوع ملک در طرح، مجوز تصرف قبل از پرداخت قیمت و تملیک را به دستگاه مجری طرح اعطاء نگردیده. علی‌هذا با توجه به مراتب فوق و احراز مالکیت خواهان حسب محتویات پرونده و تصرفات خواننده از سال ۱۳۸۰ لغایت ۱۳۹۲/۲/۱ در ملک متعلق به خواهان و دفاعیات بلاوجه نماینده خواننده، خواهان، مستحق مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف» می‌باشد.

شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، به‌موجب دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۱۰۰۵۳۰ مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۲۴، رأی بدوی را تأیید می‌نماید با این استدلال که: «طبیعتاً تصرف اراضی متعلق به افراد توسط دستگاه‌های اجرایی قبل از معامله و پرداخت بهای آن مستنداً به ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای برنامه‌های عمومی، عمرانی و ... جایز نیست (به استثناء موارد مشمول ماده ۹) که در مانحن‌فیه نیز جوازی بر تصرفات شهرداری قبل از تملک وجود ندارد و برحسب قاعده فقهی «من له الغنم فعلیه الغرم» و ماده ۳۲۰ قانون مدنی نیز مؤید این معناست».

۲.۲. تحلیل و نقد رأی

در دعوی فوق، دادگاه با احراز این موضوع که دستگاه اجرای تشریفات و ترتیبات قانونی، تصرف و تملک را پاس نداشته به‌ویژه آنکه قبل از تصرف، قیمت عادلانه ملک را پرداخت ننموده و موضوع نیز مشمول استثنائات مذکور در ماده ۹ لایحه قانونی نیست، حکم بر محکومیت دستگاه اجرایی به پرداخت اجرت‌المثل صادر می‌نماید.

دادگاه تجدیدنظر نیز با تکرار استدلال دادگاه بدوی می‌افزاید: موضوع مشمول عنوان غصب بوده و با توجه به ماده ۳۲۰ قانون مدنی و قاعده فقهی فوق‌الذکر، تجدیدنظرخواه، مکلف به پرداخت اجرت‌المثل می‌باشد.

رأی بدوی و قطعی، از این حیث که به علت عدم رعایت مقررات قانونی، موضوع را مشمول قوانین حاکم بر تصرف قهری املاک و اراضی برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی ندانسته‌اند بلکه آن را در قلمرو نهاد حقوقی غصب تحلیل کرده‌اند، درخور تقدیر است. خاصه اینکه اکثر محاکم با قطع‌نظر از احراز مراتب موصوف و به صرف تصرف دستگاه اجرایی بر ملکی و استناد آنها به قوانین یادشده، دعوی اجرت‌المثل را رد می‌نمایند. با این حال، در صورتی که اثبات شود دستگاه اجرایی به مرتکب عمل ننموده و بنابراین مورد، مصداق تصرف عدوانی و غاصبانه است، مالک نمی‌تواند دعوی مطالبه قیمت روز را طرح نماید و در فرض طرح، دادگاه باید حکم بطلان دعوا را صادر نماید، چه آنکه دعوی صحیح در این

فرض، دعوی خلع ید و قلع و قمع مستحدثات است نه مطالبه قیمت روز، اما مطالبه اجرت‌المثل بدین نحو، با مشکلی مواجه نیست.

البته اگر دستگاه اجرایی بعد از تصرف، اقدام به احداث ساختمان یا مجتمع تجاری نماید که قلع و قمع آن ضرر غیرقابل‌اغماضی به بار آورد و یا مالک به أخذ قیمت راضی باشد و دستگاه اجرایی نیز موافقت نماید، دعوی مطالبه قیمت روز حتی در فرض غصب نیز صحیح است، زیرا در حالت اول، ملک در حکم تلف تلقی می‌شود.

نتیجه‌گیری

چنانکه در مباحث پیشین گذشت، عدم استحقاق مالک در خصوص مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف املاک تصرف‌شده از سوی سازمان‌های دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، فرع بر اثبات وجود طرح، تأمین اعتبار آن، تصویب بالاترین مقام دستگاه اجرایی و البته تعیین و پرداخت غرامت عادلانه به یکی از شیوه‌های مذکور در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی و قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۷۰/۸/۲۸ می‌باشد و در صورت فقد یکی از ارکان و عناصر اساسی مذکور در این قوانین، تصرفات دستگاه اجرایی قانونی نبوده و حتی در صورت اثبات عدوانی نبودن تصرف، مالک می‌تواند علاوه بر درخواست خلع ید، اجرت‌المثل ایام تصرف را نیز مطالبه نماید.