

مطالبه اجرت المثل

قراردادهای اجاره ای که از سال ۷۶ به بعد منعقد می شود، پس از این که مدت آن پایان یافت، عقد اجاره نیز پایان می یابد و پس از انقضای مدت، اگر مستأجر مورد اجاره را بدون اذن مالک در تصرف خود داشته باشد، موجر برای مدت مزبور، مستحق اجرت المثل می باشد، هر چند که مستأجر از مورد اجاره، استفاده نکرده باشد. و چنان چه مستأجر بعد از اتمام مدت با اجازه ی مالک، ملک را در تصرف خود داشته باشد، زمانی باید اجرت المثل بدهد که از آن استفاده کرده باشد.

بنابراین اگر مالک، اجرت المثل را مطالبه کند و مستأجر آن را پرداخت نکند، باید دادخواست مطالبه ی اجرت المثل مطرح شود.

دادگاه پس از برگزاری جلسه ی رسیدگی و استماع اظهارات طرفین در صورت مستحق دانستن مالک نسبت به اجرت المثل، امر را به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع می دهد. کارشناس رسمی دادگستری با بررسی و ارزیابی اجرت المثل ملک با توجه به موقعیت و شرایط آن و مقایسه با املاک مشابه، میزان اجرت المثل را در دوره ای که ملک در تصرف مستاجر بوده است، مشخص می کند. مبلغ اجرت المثل ممکن است از مبلغ

اجاره کمتر و یا بیشتر باشد.

طرفین دعوی

موجر که خواهان نامیده می شود، دعوای اجرت المثل را علیه مستأجر که خوانده نامیده میشود، طرح می کند

مرجع صالح برای رسیدگی

این دادخواست در دادگاه محل وقوع ملک، قابل طرح است

نحوه ی اجرای رأی

پس از محکوم شدن مستأجر به مبلغ معین شده در رأی، موجر باید از طریق صدور اجرائیه به همان میزان از اموال مستأجر، مانند اتومبیل و ... را توقیف کرده تا با فروش آنها به آن چه که استحقاق دارد، دست پیدا کند. اگر اموالی از مستأجر در دسترس نباشد، حکم جلب وی صادر شده و تا زمانی که مستأجر، مبلغ محکومیت را پرداخت نکند و یا دادخواست اعسار تقدیم نکند، در حبس میماند. موجر می تواند، پس از قطعیت حکم و صدور اجرائیه، مبلغ اجرت المثل را از ودیعه ی مستأجر که نزد وی است، کسر و وصول کند.