

موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

نقدی بر قانون جدید مالک و مستاجر

نویسنده: طه پوستین دوز

۹۰/۲/۷

قانون جدید مالک و مستاجر

واقعا چقدر عجیب است ، در روز سه شنبه ۶ اردیبهشت ماه سال ۹۰ شمسی به عنوان یک دانشجوی حقوق مطلع شدم که قانون جدیدی در باب اجاره مسکن به کلیه مشاوران املاک ابلاغ گردیده ، مبنی بر اینکه اولاً : من بعد هیچ کس حق ندارد ملکی را کمتر از ۲ سال اجاره دهد و یا اجاره نماید ، به علاوه هیچ کس نمی تواند ملک خالی از سکنه ای را نگه داشته و اجاره ندهد و الا گروهی مرکب از سازمان تعزیرات حکومتی ، وزارت دارایی و وزارت مسکن و شهرسازی برای وی مالیات مضاعف در نظر خواهند گرفت . در ابتدا به قسمت اول قانون می پردازیم ، به نظر می رسد متفکرینی که موافق این قانون هستند چنین پنداشته اند که با وضع این قانون از خانه به دوشی عده ای جلوگیری خواهند کرد مستاجران لا اقل به مدت دو سال خیالشان از بابت مسکن آسوده خواهد بود؛ بسیار خوب ، پیامدهای این قانون چیست ؟ در ابتدای امر اجاره را تعریف کنیم طبق ماده ۴۶۶ قانون مدنی « اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می شود ، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر می نامند » همگی باید بدانیم که اجاره عقدی است لازم به این معنی که چنین نیست که هر یک از طرفین هر زمان بخواهد بتواند آن را فسخ نماید بلکه به موجب قانون مدنی فقط در یکی از دو مورد اقاله یا مواردی که بسته به موضوع ، خود مواد قانونی تجویز به فسخ معامله می کند می شود معامله را فسخ کرد مثل ماده ۴۸۷ قانون مدنی در باب تعدی و تفریط نسبت به عین مستاجر ؛ اقاله هم بدین معناست که هر دو بر فسخ عقد لازمی تراضی کنند . حال که از کلیات امر آگاهی یافتیم می خواهیم ببینیم آیا واقعا یک چنین قانونی صحیح است ؟ تا قبل از ابلاغ این قانون هر کس هر مدتی که می خواست میتوانست ملکی را اجاره کرده یا اجاره دهد و این حق برای مالک و مستاجر شناخته شده بود که خود قادر به تعیین مدت زمان اجاره باشند اما با این قانون ضد منطق و حقوق ، قانون اجاره مشکل ساز خواهد بود. طول مدت عقد اجاره از یک ثانیه تا

صد قرن صحیح است و بعضی از شرایط آن همچون مدت زمان اجاره ، نوع منفعت ، میزان مال الاجاره ، قدرت تسلیم عین مستاجر ، مشخص بودن و قابلیت بقای آن در مواد ۴۹۲، ۴۶۹، ۴۹۰ بند ۳، ۴۷۰، ۴۷۲ و ۴۷۱ قانون مدنی بیان شده است ؛ در ضمن می بایست این را هم در نظر گرفت که عدّه ای تمایل دارند ۶ ماه یا حتی کمتر ملکی را اجاره نموده یا اجاره دهند ، تکلیف آنان چیست ؟ ؟ در باره قسمت دوم قانون هم مثل قسمت اول پر واضح است که آن هم دارای اشکالات اساسی است به این دلیل که هر کس هر ملکی که دارد هم مالک خود عین و هم مالک مفافع آن است و در لحظه ابتیاع با ایجاب و قبول مشتری مالک مبیع یا در اینجا ملک شده و فروشنده مالک ثمن معامله یا بهای آن می گردد و تملیک برای هر دو طرف رخ می دهد اما سخن ما اینجا در مورد بایعی که قرار است مالک شود میباشد گفتیم که او هم مالک عین و هم مالک منفعت خواهد بود و به همین علت بدیهی است که قانونگذار در ماده ۳۳۸ قانون مدنی که عینا هم با شرع منطبق است آورده « بیع عبارت است از تملیک عین بعوض معلوم » همانطور که می بینیم کلمه منافع در کنار عین نیامده به این علت که در بیع چنین چیزی اصلا وجود ندارد و ممتنع الوجود است که عینی خودش تملیک شود ولی منفعت آن خیر و برای بیع این ضرب المثل صدق میکند : (چون که صد آید نود هم پیش ماست) ولی در اجاره فقط منافع است که تملیک می گردد حال با کمی دقت به این نکته پی می بریم که قانون اخیر التصویب هر بیع مسکنی را فاقد ۵۰ درصد اساس آن یعنی منافع آن نموده چرا که اگر شخصی ، ملکی علاوه بر آن که در آن ساکن است داشته باشد یا باید آن را اجاره دهد یا خودش را برای مالیات های مضاعف آماده کند ، آیا این منطقی است ؟ آنچه به نظر منطقی میرسد این است که قانونگذاران باید قانونی وضع کنند که هم ظالمانه نباشد و هم سدی برای بی خانمانی باشد. باید بگوییم قانون باید مانعی برای متمول شدن بیش از حد عده ای باشد نه اینکه متملکین را تحت فشار قرار دهد به این معنی که مثلا " هر ایرانی می تواند حداکثر ۲ ملک ، چه شش دانگ چه کمتر اعم از باغ یا مسکن در شهری که ساکن است داشته باشد و در غیر شهری که واقعا در آن سکونت دارد حق داشتن بیش از یک ملک آن هم چه شش دانگ و چه کمتر اعم از باغ یا مسکن نداشته باشد . " به این ترتیب کسی به دنبال خرید مسکن برای سود نمی رود و نیز اقشاری هم که خواستار مسکن چه برای خرید و چه اجاره هستند به دلیل عرضه مناسب خواهند توانست به این مقصود نایل آیند البته به شرط ایجاد ثبات اقتصادی که انبوه سازان را متمایل به ساخت و ساز و عرضه مسکن نماید و در قانون اساسی در زمینه اقتصاد و امور مالی در فصل چهارم در اصل ۴۳ بند ۱ نیز نیازهای اولیه چون خوراک ، پوشاک ، مسکن ، بهداشت و ... تاکید شده است و واضعان قانون باید در راستای این امور اولیه و اساسی تلاش خاصی را مبذول دارند و توجه نمایند قوانین با قاعده های شرعی چون " لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام / هیچ ضرر رساندن یا ضرر دیدنی در اسلام نیست * " مغایرت نداشته

باشد . همچنین گویا قرار است مال الاجاره نیز با توجه به نرخ تورّم تعیین گردد که اگر این قانون عملی شود و نرخ اجاره بها خارج از آنچه مصوّبه است نباشد ، بسیار خوب خواهد بود اما باید فوراً در کنار آن قانونی تصویب شود که بیان کند هر توافقی که خارج از آنچه در باب اجاره چه در قانون مدنی ، چه در خود قانون روابط مالک و مستاجر و چه در قانون ثبت آمده صورت گیرد معتبر نبوده و نیز موجر و مستاجر نمی توانند بر سر مال الاجاره به میزانی خارج از تعرفه توافق کنند و قانونگذاران ضوابطی با توجه به نوع محله و امثال ذلک تعیین خواهند کرد. به امید روزی که هر ایرانی یک مسکن با قلبی مملو از ایمان و تنی سلامت داشته باشد .

با احترام طه پوستین دوز
