

سکونت و مسکن در نظام حقوقی ایران

نقدی بر قانون روابط موجر و مستأجر

دکتر مهدی شبروهی



مقدمه

اسکان و ثبات استقرار در یک موقعیت مکانی، از ابتکارات اراده بشری در مقوله پاسخدهی به نیازهای مبرم حیات بوده است و عموماً ملهم و مبتنی بر دانش مولد رفتار در پهنه حیات اجتماعی است و تداوم و استمرار آن برپایه ارزش‌های قابل محاسبه اقتصاد، قدرت در انطباق‌پذیری با امر صیانت از رونق حیات خواهد بود.

سکونت به دلیل استلزامات تاریخی و لوازم مبرم، پدیده اجتماع و ضرورت‌های تعیین مقادیر مکانی و زمانی تملک حق از امور تکوینی است و مسکن که ظرف سکونت محسوب می‌شود، از مقولات قراردادی برپایه اسباب رافع نیازهای تعاملی افراد هر جامعه است. از این نظر، مساله سکونت با توجه به نحوه شکل‌گیری اجتماعات بشری و تقسیم آن به ادوار قدیم، وسطا و جدید، به‌عنوان یک پدیده از مقوله زندگی با شرح تکوین خود جایگاه فراقراردادی را توضیح داده است و فقط در اختلاط با ابزار مناسب تأمین خود، یعنی مسکن در تعامل حقوقی و اقتصادی قرار گرفته است و بعضاً موجب خلط مبحث امور سکونت و مسکن از سوی دولت‌ها در انتقال مسوولیت سیاسی و تاریخی به‌عده دیگران در باب تضمین امنیت سکونت آحاد جامعه واقع می‌شود و سردرگمی عدم توجه به این مسوولیت‌ها، باعث ورود آفات جبران‌ناپذیری به حوزه سرمایه‌های اجتماعی در درجه اول، و سپس به حوزه اقتصاد هر جامعه‌ای می‌شود که توجه به آن، نه از منظر مقررات کاربردی و تدوین شده به‌عنوان قانون، بلکه از زاویه تبارشناسی حق سکونت و تضمین امنیت آن به مثابه یک حق طبیعی ناگزیر، اجتناب‌ناپذیر است.

رفتار، به‌مثابه محصول دانش یا بروندهای ذهنی

به‌طور طبیعی، رفتار، محصول بلاواسطه دانش تحلیل شده و یا نمایه‌ای فیزیکی از بروندهای ذهنی است که تنظیم چگونگی تعامل و زیست رفتارها در پهنه اجتماع با پدیده‌های خارج از ذهن به‌عده دولت‌ها به‌عنوان نمایندگان اعمال اراده افراد جامعه در نظام دموکراتیک است و این نظم تدوین شده،

تعیین‌کننده مبانی نقش‌پذیری مردم در ابراز رفتارها با توجه به شیوه سازماندهی آن است.

مقوله دانش متضمن تکوین رفتار بستگی تام به ارزش دریافت‌های ذهنی از اشیا و پدیده‌های خارج از ذهن دارد، و افراد هر جامعه‌ای در پیگیری خواست‌های رضایتمندانه خویش، توجه اساسی به ماهیت این دریافت‌ها از محیط زیست فیزیکی و اجتماعی خود دارند.

وقتی که صحبت از نظام حقوقی می‌کنیم، یعنی توجه به مقرراتی داریم که به صورت قانون ناظر بر عملیات رفتاری افراد جامعه تحت حکومت خود است، و زمانی که این قانون در راستای صیانت از حقوق طبیعی و ذاتی و فایده‌های حقوق قراردادی تدوین و تنظیم شده باشد، می‌توان به پشتیبانی عدالت از مفهوم حق در رفتارهای سیاسی، اجتماعی و اقتصادی امیدوار شد. در غیراینصورت، جامعه با فاصله‌گرفتن از ارکان رضایتمندی خود، مبادرت به اتخاذ روش‌های تخصصی، ترافع و تنازع نسبت به همه نتایج برآمده از تحرکات اجباری جامعه خواهد نمود. با ذکر موارد روشن و موجود، می‌توانیم به اثبات

این ادعا کمک کنیم.

اساساً مقوله مسکن در جامعه فعلی ما، چرابه یک پدیده اقتصادی کاملاً بی‌خطر و دور از هرگونه ضریب ریسک تبدیل شده است؟ و چگونه فعالان در این حوزه، دارای رفتارهای کاملاً قابل پیش‌بینی در مقاصد بیشینه‌خواهی سود هستند و نقش خود را در جامعه به‌عنوان یک کل معنادار، و در قالب مفاهیمی چون "سازوبفروش" و یا "آنبوه‌ساز" و حتی سازنده‌های مالک‌نشین ایفا می‌کنند که محصول نهایی این نقش‌ها، دقیقاً به‌اعتبار نظام حقوقی موجود، یعنی ضربه‌زدن و خدشه‌پذیرکردن حقوق ذاتی و طبیعی سکونت، که تضمین امنیت آن یکی از مسوولیت‌های اساسی دولت‌هاست؟ پس می‌توانیم نتیجه بگیریم که این رفتارها مبتنی بر دانشی است که نتایج تحلیلی آن، این اطمینان خاطر را به فرد نقش‌پذیر در این حوزه می‌دهد که واکنش طبیعی افراد جامعه فعلی که به‌علت نبودن مسکن لازم و کافی و امنیت لاجرم آن با مشکل سکونت مواجه

یکی از مسوولیت‌های اساسی دولت‌ها، تأمین امنیت جامع برای افراد جامعه است و تأمین امنیت سکونت نیز در ظرف همین وظایف اساسی قرار دارد.

هستند، چیزی جز پاسخدهی اجباری از طریق تقاضا به عرضه مسکن تولیدشده نیست و چون این واکنش‌ها، از سوی افراد جامعه قابل پیش‌بینی است، فلذا فعالیت در حوزه ساخت‌وساز از یک امنیت حقوقی نیز برخوردار است، زیرا یکی از عناصر امنیت حقوقی در کارزار اجتماعی و اقتصادی، قابل پیش‌بینی بودن واکنش‌های اجتماعی در مقابل کنش‌هاست، درحالی‌که در سایر حوزه‌های اقتصادی و پروسه‌های تولیدی، چنین نتایج اطمینان‌بخشی قابل‌تحصیل نیست و همین موضوع از مشوق‌های بسیار رضایتمندانه برای فعالان در حوزه ساخت‌وساز مسکن محسوب می‌شود و هر روز برپایه دریافت‌های انباشت‌شده تحلیلی و واقعی و ذخایر خوشایند ذهنی فعالان این بخش که دارای قدرت سازماندهی طبقاتی و صنفی نیز هستند، حوزه سکونت افراد ساکن در جغرافیای کشور، به‌ویژه در کلانشهرها، آسیب‌پذیرتر و مخاطره‌آمیزتر می‌شود.

جالبتر اینکه، با وجود وجه مفارقت‌هایی که می‌تواند از عوامل ناهمپیمانی سازنده‌های مالک‌نشین و دیگر تشکل‌های صنفی از قبیل بسازوبفروش و انبوه‌ساز - البته با تعریف موردعمل در جامعه ما - محسوب گردد، لیکن لوازمی مثل اضافه ارزش‌داری و ارزش‌افزوده بسیار قابل‌اعتنا و غیرقابل‌گذشت در بخش مسکن، دستمایه اساسی وحدت و همپیمانی این اقلشار نیز شده است، به‌طوری‌که در بسیاری از اوقات می‌توانیم چهره‌های مکدر یک زندگی در معرض خطر را به‌علت فقدان امنیت سکونت و نبود امکانات اولیه این موهبت، در خیابان‌ها و پس‌کوچه‌های شهر به‌راحتی ببینیم. راستی مشکل کجاست؟

نظام حقوقی قانون مدنی

وقتی که با مقولات سکونت و مساله اسکان در ظرف مسکن، مختصر آشنایی حاصل کردیم، شاید بتوانیم با نگاهی به زوایای نظام حقوقی موجود و ناظر بر ساخت قوانین و مقررات موردعمل در این خصوص، به این حقیقت پی ببریم که چگونه عدم‌تعامل حقوق و اقتصاد می‌تواند زایل‌کننده همه عوامل رونق حیات و ترضیع‌کننده همه لوازم مادی آن، یعنی ارزش‌های قابل‌تولید اقتصادی باشد.

برای ورود به این بحث، لاجرم ناگزیر هستیم به نظام حقوقی مدونه قانون مدنی در قسمت اجاره، به‌ویژه اجاره اشیا و مبحث حق انتفاع که به‌نوعی دارای جنبه اشرافی نسبت به مبحث اجاره است و قوانین و آیین‌نامه‌های تدوینی از سال‌های ۱۳۱۷ تا ۱۳۷۶ نظری نقادانه بیفکنیم.

سکونت، برخلاف مفهوم استقرار جغرافیایی و یا اسکان موقتی به منظور حمایت از هرگونه حقوق مالی و دینی که عمدتاً مخصوص نظام‌های کشاورزی و



► پدیده حاشیه‌نشینی و جرم‌زایی، دامنگیر بسیاری از شهرهای بزرگ، از جمله لندن بوده است.

دامداری و کوچ‌نشینی بود، مبتنی بر ارزش‌های خاص نظام شهرنشینی است. به همین دلیل، ذاتیات سکونت در جغرافیای شهر، با ذاتیات لوازم اسکان و استقرار در جغرافیای روستا و بخش‌های کشاورزی و دامداری کاملاً متفاوت و ازجمله قیاس‌های مع‌الفارق است، و چون پدیده شهرنشینی جدید، به‌ویژه در کشور ما، از قدمت بسیار کهن برخوردار نیست و از مظاهر پدیده‌های معاصر البته با مقوله اجاره‌نشینی است، فلذا نظام حقوقی قانون مدنی که مقتبس از حقوق تطبیقی و احکام سابق‌الصدور است و ناظر بر روابط استیجاری حوزه کشاورزی و در بحث اجاره حیوان و اشخاص در حوزه دامداری و حوزه‌های مترادف با آن است، از جامعیت کامل و کافی در تحلیل نیازهای مبرم سکونت در شهر برخوردار نیست و چون فاقد این جامعیت کامل است، قطعاً نمی‌تواند تضمین‌کننده اصل عدم محرومیت از حق در پروسه تکوینی و تقنینی خود گردد، به‌طوری‌که می‌توانیم به تنقیح مناط ماده ۴۶۸ قانون مدنی که بقای عقد اجاره را محصور در تعیین مدت نموده است و هیچ قید اساسی دیگری برای اعمال حق مالک در اجاره در نظر نگرفته است، توجه نماییم. این معنی نشان می‌دهد که منبع کشف و استخراج مقررات زمانی صرفاً توجه به حقوق اکتسابی مستأجر در یک پروسه تولید کشاورزی بوده است و چون مصلحت کامنه مالک و مستأجر ملهم از تضمین حقوق مادی با دریافت‌های عقلانی و بدیهیات عقلانی بوده است، فلذا می‌توان به مدت

چرا در جامعه فعلی ما، مقوله مسکن به یک پدیده اقتصادی کاملاً بی‌خطر و دور از هرگونه ضریب ریسک تبدیل شده است؟



▲ موضوع سکونت افراد ساکن در جغرافیای کشور، به ویژه در کلانشهرها، آسیب پذیرتر و مخاطره آمیزتر می شود.

مشروع جهت کسب و یا وصول عایدات ثانوی است. چنانچه یک فرد ساکن در شهر بتواند متناسب با حاجات و نیازمندی های خود در حوزه نیازهای مبرم و ایده آل، اقدام به کوشش و تلاش جانبدارانه نماید، در مرحله اول، نیازمند به استقرار باثبات در یک موقعیت مقداری زمان و مکان مشخص است، زیرا این ثبات، هزینه مبادله اجتماعی را به حداقل ممکن تقلیل داده و به بهره وری سرمایه اجتماعی به نحو مطلوبتر اصرار دارد و تشخیص این صلاحیت نیز به سادگی روش های دیداری و بصری میسر و ممکن است. هرگاه بخواهیم به معادلات معمول و ساده اقتصادی در زندگی شخصی و یا در حوزه تولید معیشتی خدمات و کار توجه نماییم، به بایستگی این ارزش ها به راحتی پی می بریم و درک این حقیقت بیش از پیش روشن و واضح می گردد که حق سکونت با توجه به معیارهای سازه شهری با اندامواره مقتضیات زندگی، از حقوق اولیه و طبیعی و از امور تکوینی است و سازشی با مقولات قراردادی ندارد و این مهم در درجه اول به عهده دولت هاست، چون یکی از وظایف اساسی دولت ها، تأمین امنیت جامع برای افراد جامعه است و تأمین امنیت سکونت نیز در ظرف همین وظایف اساسی قرار دارد.

مشکل مسکن، چالش حق سکونت

در اینجا لازم است ضمن بررسی الگوهای مورداستفاده در قانونگذاری ایران، بررسی مختصری نیز از جایگاه پدیده مشکلات طاقت فرسای سکونت و مسکن با توجه به مقررات گذشته و حال داشته باشیم، زیرا هر مشکلی از درون نهاد نظام تکوینی خود قابل رمزگشایی است و چنانچه به مکانیزم مولد این

اجاره که دارای ارزش کلیدی در صحت عقد اجاره است، از محل عملیات فرایند کوشش درباب تحصیل عواید حاصل از شیئی مورداجاره کشف معنی و مناط نمود، و چون اولیات بدیهی به اعتبار تجارب تاریخی و امتداد آن تاکنون موید یک زمان مشخص برای چرخه تولید محصولات کشاورزی به طور اعم و کلی، زمانی بیش از یک سال را شامل نمی شده است، مناط تعیین مدت یکساله در اکثر قراردادهای اجاره گذشته و حال، از همین منبع که مورد وثوق و تایید مالک و مستأجر به دلایل کفایت عقلانی عملیات بهره برداری از شیئی مورداجاره که عموماً و عمدتاً زمین بوده است، استخراج و انکشاف می شده است و از اینرو، سابقه تاریخی و نظم منبعت از عرف و اسباب تراضی آن، امروز نیز در تعاملات رفتاری مردم جامعه - چه به لحاظ اخلاقی و چه قانونی - موردعمل واقع می شود، درحالی که آن نظم و قاعده درخصوص اجاره زمین به منظور کشت و زرع و یا اجاره حیوان و اشیا، کاملاً متفاوت از اجاره مسکن جهت سکونت و اجرای حق حیات و لوازم لزومی آن است.

در اینجا بد نیست به منظور روشن ترشدن موضوع نگاهی نیز به متن و مدلول ماده ۴۲ قانون مدنی از مبحث اول از فصل دوم از باب اول از کتاب اول که دقیقاً قانون اجاره اشیا را تحت حکومت و نظارت کلی خود دارد، داشته باشیم تا به فاصله بسیار زیاد و مع الفارق دوپدیده تاریخی اجتماعی به نام اجاره زمین و اشیا و اجاره مسکن در نظام شهرنشینی پی ببریم و با مکانیزم تولید مقصود هرکدام از آنها بیشتر آشنا شویم. در حوزه روابط استیجاری زمین و حیوان و اشیا، موضوع مهیانمودن یک موقعیت مناسب و تقریباً تضمین شده جهت تلاش مشروع و جانبدارانه فرد در کسب درآمد بیشتر است، یعنی به زبانی باید بگوییم که تلاش و اعمال حق در حوزه نیازهای ایده آل است. اما در مورد مسکن چنین نیست، فرد اجتماعی برای اعمال حق سکونت خود که مبنای تضمین حیات اجتماعی وی بشمارمی آید، احتیاج به امنیت قطعی و بالاترین و پایدار دارد تا بتواند قادر به برآوردن نیازهای مبرم خود در چهارچوب مقیدات اجتماعی شود و بعد از تأمین این حق است که فرد می تواند علاوه بر نیازهای مبرم که برای یک فرد شهرنشین در درجه اول اهمیت قرار دارد، قادر به تدارک ابزار و اسباب تأمین نیازهای ایده آل خود شود، زیرا تعیین مقادیر مکانی و زمانی موضوع اجاره در بخش های کشاورزی، دامداری و اشیا، جزو واجبات اولیه نیست، ولی در حوزه زندگی شهری از واجبات اولیه و غیرقابل عدول است، زیرا تمامی ارزش های قابل تولید از اراده انسانی در محدوده اقلیم اجتماعی، نیازمند استقرار باثبات، آنها نه به عنوان مکانیزم مولد ارزش های قانونی، بلکه به عنوان مظنه اصلی تولید امکان ابتکارات اراده و خلاقیت های معمول و

یکی از عناصر امنیت حقوقی در کارزار اجتماعی و اقتصادی، قابل پیش بینی بودن واکنش های اجتماعی در مقابل کنش هاست.

آنچه سال هاست دست انابت مستأجران را به سوی دولت و مالکان و موجران دراز کرده است، همانا کمبود عرضه مسکن و تلافی کردن مافات هر رکودی بر سر مستأجران نیازمند به دفاع از حق سکونت بوده است. ▽

پاسخدهی مبهم به انتظارات با جلوه های ناروشن و کور و عموماً اتفاقی است و از نظم اساسی و سیستماتیک چرخه نقش پذیری در جامعه خود بی بهره و کاملاً بیگانه است، ولی همین که امکان به وجود آمدن اسباب و مظنه های تولید ارزش در چرخه زندگی اقتصادی که به نظر از پایداری برخوردار باشد، فراهم می گردد، ایده استقرار گذشته که مقید به حدود مقادیر مکانی و زمانی معین نبوده است، تبدیل به روش های سازگار با کسب منزلت سکونت و درک اهمیت ارزش های ثانوی می شود و می توانیم ببینیم که قوای ارادی این افراد در یک اجتماع قابل پیش بینی و سازمان یافته ممزوج و ابزار منزلت این حق که مشتمل بر نمآت و امتیازات اساسی است، مورد توجه و تلاش دستیابانه قرار می گیرد، زیرا بررسی هزینه های مبادله و محاسبه آن در معادلات ارزش های خلق شده و قابل تبدیل فرد حاشیه نشین قبلی را در سازمان نظام شهرنشینی با مقتضیات الزامی قرار می دهد و در این راستا به تدریج شاهد تبدیل مکان های واجدارزش استقرار به مسکن برابر تعریف پذیرفته شده شهری هستیم.

این وضع مولود غفلت هایی است که عمدتاً بر دو پایه اساسی استوارند:

(۱) عدم مدیریت نظام تغییر به وسیله دولت.

(۲) استفاده از الگوهای قدیمی و تحول ناپذیر در ساخت نظام حقوقی.

در مورد بند ۱، یعنی عدم مدیریت نظام تغییر به وسیله دولت، فعلاً عبور می کنیم، زیرا پرداختن به مبانی جامعه شناسی سیاسی و روانشناسی اجتماعی و بررسی اکوسیستم محیط زندگی و تاثیر آنها در نظام تغییر، خود مقوله ای مفصل و از حوصله مقال فعلی خارج است و امید که در صورت توان و امکان نوشتن، در فرصتی مناسب به این امر به طور مستقل و مجزا پرداخته شود.

و اما بند ۲ این موضوع که بیانگر ضرورت کانونی رابطه حقوق و اقتصاد است، نیازمند بازنمایی آرایه های فکری و روش شناسی قانونگذاران قدیم و اخیر است که لزوماً به آن خواهیم پرداخت.

مقررات حاکم بر روابط موجر و مستأجر از باب

مدت اجاره

در ابتدا به منظور دعوت اذهان مخاطبان محترم در رویت یک منظره قابل توجه بصری و عینی، به توضیح وقوعاتی که متضمن مقررات حاکم بر روابط موجر و مستأجر از باب مدت اجاره است و حاکمیت ماده ۴۹۴ قانون مدنی که به نوعی قدرت مالک و موجر را نیز عیان کرده و توضیح داده است و قانون خاص روابط موجر و مستأجر مصوبه های سال های ۱۳۱۷ و ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ که ناظر بر موادی درخصوص انقضای مدت اجاره و آثار مترتب بر آن، و مدت های

مشکلات توجهی موشکافانه نداشته باشیم، لاجرم برای فرار از مسوولیت، چاره ای جز فرافکنی نداریم و نگارنده را عقیده بر آن است که مشکل مسکن در ایران که حق سکونت را به چالش کشیده است و ادامه آن می تواند خط بطلان بر حقوق طبیعی افراد جامعه بکشد، دوری دولت از وظیفه دفاع از حق سکونت و تأمین امنیت آن و سپس نظام حقوقی حاکم بر روابط مالک و مستأجر در ایران است.

حاشیه نشینی شهرهای بزرگ نیز مولود عدم تبیین دقیق عناصر اسکان و منزلت طبیعی سکونت است. این پدیده، دامنگیر بسیاری از شهرهای بزرگ و درحال گسترش دنیا بوده و به همین دلیل، موجب پدیداری بسیاری از مقررات بازدارنده و جزایی به دلیل وجود این مکان های جرم زاشده است. به طور مثال، حاشیه شهر لندن بعد از انقلاب صنعتی فرانسه در سال ۱۷۷۹ و توسعه مبادلات صنعتی، محل اسکان کشاورزان بدون زمین و کارگران بندری گردید و یا حاشیه شهر ماری فرانسه نیز دچار چنین واقعه ای گردید و به علت حاکمیت نظام تغییر و خارج شدن از کنترل امنیتی و قضایی، موجب وقوع و ظهور جرایم متعدد و کثیره ای شده بود و حل این معضل در انگلستان و فرانسه دهه های متوالی به طول انجامید. در ایران نیز تجربه دو بیست سال قبل اروپا طی دهه های اخیر درحال تجدید حیات به عنوان یک معضل اجتماعی و حقوقی است.

متأسفانه مساله اسکان و مکان یابی امر استقرار در یک موقعیت جغرافیایی، دارای یک وحدت مبهم با موضوع حق سکونت شده است. بسیاری از مردم جامعه، وضع مشترکی را برای این دو مقوله قایلند و از کاربردهای اساسی این مفاهیم به سادگی می گذرند و این تفاهم کلی موجب شده است تا حاشیه شهرهای بزرگ به مکان هایی برای استقرار و اسکان اختیاری و خارج از قانون تبدیل شود. یک فرد کوچنده که قوای خود را برای کوچ و جدانشدن از موقعیت استقراری قبلی و عزیمت به موقعیت جدید تجهیز می نماید، اساساً واجد منزلت سکونت شهری نیست، به جهت اینکه به صرف جدانشدن از حوزه کار و فعالیت های قبلی خود، اسباب کوچیدن را مهیا نموده است و هیچ وابستگی و علاقه ای به ابزارهای تولید کار و فعالیت که بتواند از حمایت جانبدارانه عمومی برخوردار باشد، ایجاد نکرده است و در یک موقعیت کاملاً اتفاقی درصدد کسب جایگاهی است. از این نظر هزینه مبادله در چرخه زندگی حاشیه نشینی و بهره وری از سرمایه اجتماعی، از مقولات بی تأثیر در ارزش های اقتصادی زندگی وی بشمارمی آید و اهمیت سکونت و حق منبعث از آن به جهت محرومیت برخوردار از تولید امکانات عملی نمودن ابتکارات اراده به منظور خلق ارزش های ثانوی مبهم و نامعین است، زیرا یک فرد کوچنده، فقط قادر به





مسئله اسکان و مکانیابی، دارای یک وحدت مبهم با حق سکونت است.

به دفاع از حقوق خود براساس قدرت ایجابی نمودند و از این دستمایه غیرموجه سوءاستفاده و از غفلت دولت‌ها در حمایت از سکونت کمال استفاده را نمودند و با پرسه زدن در فضای گمگشتگی تعیین مسوولیت دولت و یا فعالان حوزه ساخت‌وساز که خود مولود همین سابقه تاریخی هستند، رویه‌ای را به جامعه اجاره‌نشین تحمیل نمودند که این رویه با محدودکردن مقادیر زمانی مالکیت منافع علیه مستأجران به یک سال، بروز فاجعه‌ای را نوید داده‌اند که اینک به تماشای آثار آن نشسته‌ایم. مهم‌تر از رنج و تعب مستولی بر حقوق مستأجران مسکن، حمایت بی‌چون و چرای قانون از تصمیمات این دسته از مالکان و موجران امکنه‌های مسکونی، موجب تبدیل رویه به قانون نیز شده است، تا جایی که توجهی به این حقیقت و منزلت این حق نشده است و در ادامه این روند، سرمایه‌های اجتماعی به دلیل تمکین اجباری به این فرایند حقوقی، متحمل هزینه‌های جانفرسایی شده‌اند و این اقدامات تا آن اندازه هزینه‌های مبادله را در جامعه بالا برده که اثرات ناگوار اقتصادی آن که به مثابه مجازات تلقی می‌گردد، نسل‌های بعدی را هم هدف خود قرار داده و حوزه روانشناسی اجتماعی را متأثر از وجود نامالیقات حاصل از این اقدامات نموده است.

مظلومان موقعیت و مقررات

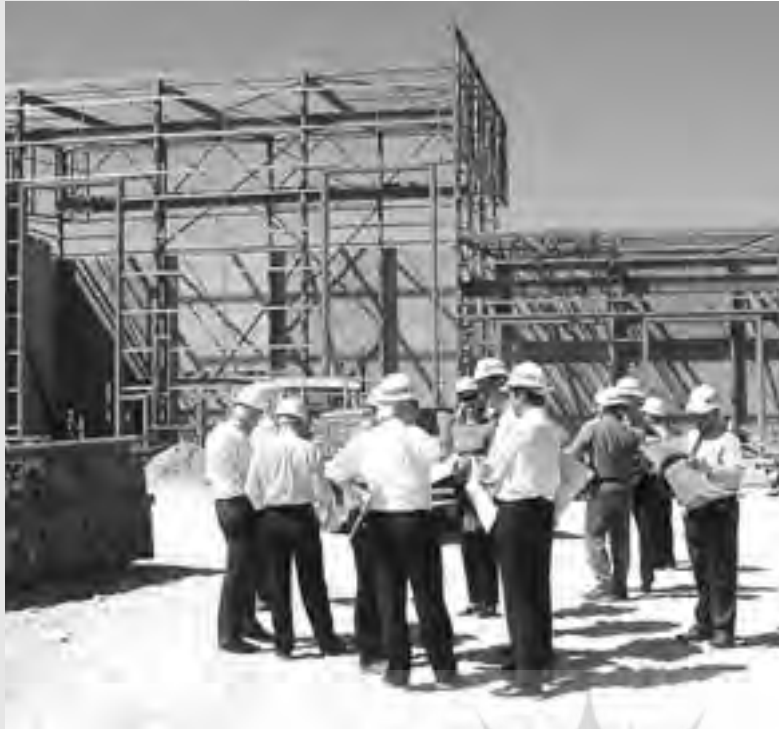
بدیهی‌ترین عوارض حمایت قانونی از این اقدام مبتکرانه مالکان یا موجران در تعیین مدت یکساله اجاره و برخورداری از ابزارهای تهدیدی قانونی و ضمانت اجرایی بی‌چون و چرای ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۷۶، علاوه بر انهدام نیروهای مولد اجتماعی به عنوان سرمایه اصلی معادلات رشد و ترقی عصر حاضر، تجدیدشوندگی تقاضاهای اجاره مسکن به طور هرساله و اضافه شدن بر مقدار تقاضای جدید از سوی خانوارهای مستقل تأسیسی است. این روند به طرز وحشتناکی طرف عرضه کم و تقاضای مازاد را به سمت یک رفتار جبرانی تخریبی هدایت کرده و آن روند رویه رشد هزینه اجاره و متعاقب آن، قیمت مسکن، بدون توجه به ضرایب قیمت تمام‌شده است، به طوری که امروزه رشد قیمت‌ها نه به عنوان یک روند رویه رشد، بلکه به عنوان جهش غیرقابل تصور نمود پیدا کرده است و حتی مستأجران عموماً با هزینه کردن کل درآمد حاصله از کار خود، قادر به ترمیم این کسری‌ها نیستند و منزلت حق سکونت آنگونه در معرض تهاجم وسیع و همه‌جانبه قرار گرفته است که حتی قادر به ثبت حیات خود در حافظه تاریخی نیز نیستند و در امتداد این وقوعات، می‌توان از مستأجران به عنوان بزه‌دیدگان اجتماعی که مغلوب بدیهی موقعیت مجرمانه محیط و مقررات محاط بر زندگی خود شده‌اند، نام برد و حقیقت امر نیز جز این نیست، زیرا اقدام به جمع‌آوری

قانونی اجاره که متأسفانه در قوانین اخیر به طور کامل نادیده گرفته شده و منزلت حق سکونت نیز به همین دلیل به چالش کشیده شده است، نگاهی به مواد موردنظر به شرح آتی خواهیم داشت. به طوری که ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر دلالت دارد، اساساً نظم حقوقی مبتنی بر حمایت حقوق مالکیت عین که فی‌الذاته هم‌تراز با حقوق مالکیت منافع است، به طور کامل زایل الوصف شده و قانونگذار در تبعیت از الگوهای قدیمی و تحول‌ناپذیر و بدون توجه به مسوولیت خطیر خود در قبال امنیت و تأمین حق سکونت افراد جامعه به عنوان حقوق طبیعی و غیرقابل عدول، تصمیم به استفاده از ابزار تهدیدی عریان گرفته است که اینک جهت تنویر ذهن مخاطبان محترم، عین عبارات ماده ۳ استنادی ذیل درج می‌گردد:

ماده (۳) پس از انقضای مدت اجاره، بنا به تقاضای موجر یا قائم‌مقام قانونی وی، تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی، توسط دواير اجرایی ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی، ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطان قوه قضاییه انجام خواهد گرفت. آنچه امروزه و البته از مدت‌های قبل مرسوم و متداول است و به صورت یک توافق نانوشته، رضایت ضمیرایی در اراده مستأجر و در کانون قدرت مالک و یا موجر چهره عیان نموده است و اضطراب مستأجر در این مورد ترضیه به اکره تلقی می‌گردد و معلوم نیست قانونگذار محترم به چه دلیل و استنباطی که ظاهر در صیانت از حقوق مالکان عین مستأجره دارد، اینچنین با زیرپا گذاشتن همه منزلت طبیعی حیات و حق سکونت مستأجران، سعی در اعمال مجازاتی سخت در قبال نکول یا قصور مستأجر از تخلیه به محض انقضای مدت اجاره نموده است؟ آیا الگوهای قابل پیروی در ساخت نظام حقوق فعلی دلیلی را که تأکید بر حرمت مالکیت منافع داشته باشد، کشف و احصا نکرده است؟ و یا شهرها را در معرض عرضه مسکن مازاد بر احتیاج و نصاب تقاضای نیازمندان مورد ارزیابی قرار داده است؟! تا مانع کج سلیقگی مستأجر که موجب عدم تمدید مدت اجاره سابق می‌گردد، موجبی جهت تحصیل منافع موجر فلک‌زده برای انعقاد یک قرارداد اجاره با دیگری نگردد. به هر تقدیر، آنچه سال‌هاست دست‌انابت مستأجران را به سوی دولت و مالکان در مقام موجر دراز کرده است و تاکنون استجابتی جز به حول قوه زور و متکی به اضطراب حاصل نشده است، همانا کمبود عرضه مسکن و تلافی کردن مافات هر رکودی بر سر مستأجران نیازمند به دفاع از حق سکونت بوده است.

اما جالب‌تر از حرمت شکنی به وصف فوق، تکوین پدیده اجاره یکساله در شهرهاست! همه ما به خوبی می‌دانیم که کلیه موجران با استناد به ابزار ضعیف قانونی، و تعرض به حقوق مالکیت در بخش‌های دیگر، و عدم حمایت از تولید و صاحبان صنعت، قیام

فرد اجتماعی برای
اعمال حق سکونت
خود که مبنای
تضمین حیات
اجتماعی وی
بشمار می‌آید، احتیاج
به امنیت قطعی و
بلا تردید و پایدار دارد
تا بتواند...



▲ فاجعه‌ای به نام کمبود مسکن، تابعی است از متغیر الگوهای نامتناسب و تحول ناپذیر حقوقی و اقتصادی.

انقلاب می‌رفت، ولی نوعی توجه خاص به نظام مالکیتی که گوی سبقت را نیز از دیگر مدعیان همعرض خود ربوده است، سیر امور را به سمت اشتیاق‌های ملاکی در پهنه شهرهای بزرگ هدایت نمود، به طوری که بسیاری از مواد قانونی گذشته، از جمله مواد ۴ و ۲۷ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ که تامين کننده مدت قانونی حداقل برای کسب توافق طرفین (مالک و مستأجر) به میزان سه سال بوده است و امکان تخلیه مستأجر و یا خلع ید وی در مدتی کمتر از ده روز و بیشتر از دو ماه وجود نداشت و قانونگذار این مهم را به شرح متن ماده ۲۷ تقریر و تصریح نموده بود، در معرض اصلاح، آنهم علیه مستأجر واقع گردید و این امر جز از محل ایراد نظام حقوقی قابل تولید نبوده و نیست. اگرچه مدت قانونی که در قانون راجع به تعدیل مال الاجاره‌ها مصوب اول دیماه ۱۳۱۷ به حکایت ماده یک و تعیین میزان اجاره بها به استناد ماده ۴ همان قانون در زمان و ایام وضع و اجرای خود، تامين کننده بخشی از منزلت حق سکونت بوده است، زیرا زمان در قانون از اعتبار و اهمیت فلسفی برخوردار است و به هیچوجه تابع میل و اراده قانونگذار بدون تحلیل علمی و فلسفی نیست. به همین دلیل، مدت سه سال در روابط استیجاری گذشته و تأکید قانونگذار در قوانین سال‌های ۱۳۱۷ و ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ و منع تعدیل اجاره بها و یا تخلیه قبل از انقضای این مدت، دقیقاً براساس اهمیت زمان در قانون بوده است.

مدت سه سال در قانون که شاید بتوان با تسامح از آن به عنوان استمهال قانونی نام برد، زمان لازم و شاید کافی جهت ترمیم و تامين هزینه‌های مبادله ناشی از

و بسته‌بندی اثاث‌البیت جهت انتقال به محل دیگر، مستلزم دو ماه وقت خارج از اوقات اداری است و در این مدت، ناامنی روانی اعضای خانواده در عدم اطمینان از کسب موقعیت محل استیجاری دیگر، موجب شکنندگی توانمندی‌های فیزیکی و تولید خلاقه در عرصه زندگی می‌گردد. تجربه ناکامی‌های ممتد و اجتناب ناپذیر، عموماً اعضای خانواده را نسبت به آینده بسیار نامطمئن می‌نماید و حداقل در صورتی که این انتقال به‌سادگی و بدون عوارض جانبی طاقت‌فرسای دیگر صورت بگیرد، حداقل دو ماه دیگر زمان برای دایر کردن اثاث‌البیت لازم است و اگر مضار محیط‌های بیگانه با محل سکونت قبلی و پرداخت هزینه‌های روانی فرزندان مستأجر در این مورد را نادیده بگیریم، تازه ملاحظه می‌کنیم که مستأجر با وصف یک مدت قراردادی یکساله، فقط هشت ماه را سکونت واقعی داشته و چهار ماه از این مدت را در تعاطی وضع ناگوار تحمل کرده است. حال اگر بخواهیم همه این پارامترها را با معادلات ریاضی در اقتصادسنجی بررسی و تعیین مقدار مجهول نماییم، آنگاه به ناتوانی خود در جبران این پارامتری خواهیم برد.

فاجعه‌ای به نام کمبود مسکن

از این منظر می‌توانیم به‌دقت و تحقیق اعلام نماییم که فاجعه‌ای به نام کمبود مسکن در کشورها، به‌خصوص در کشور ما، تابعی است از متغیر الگوهای نامتناسب و تحول ناپذیر حقوقی و اقتصادی. تازمانی که منبع دریافت‌های ما از منابع حقوق و قانون در مسیر زوایای ناهمگون و متفارق و جویات اسکان در جغرافیای بافتار سنتی و کشاورزی است و منزلت حق سکونت را هم‌تراز حق اسکان موقت در حوزه تلاش و کار حوزه کشاورزی و دامداری می‌دانیم و زمان لازم برای چرخه تولید یک فصل کامل از محصولات کشاورزی را مبنای تعیین زمان و مدت حق سکونت در اجاره مسکونی می‌دانیم و تا زمانی که فارق از مقدرات و مقتضیات سازه‌های شهری، آنهم با ادعای مدرن، به کار کاوش و کشف ابزارهای حمایتی حقوق مالکانه با نگره‌های زمینداری و ملاکی هستیم، قطعاً اسباب تقنین جز به ابتکار اراده زمینداران و ملاکان ساکن در شهر و فارغ از هویت شهری-اجتماعی فراهم نمی‌گردد.

اگرچه نظام حقوقی گذشته با تصویری از سرمایه‌داری و با انحصارطلبی در عرصه خدمات و صنعت که تجلی پندارهای سرمایه‌داری صنعتی گذشته در کشور بود، با دردست داشتن هفتادوشش درصد از بخش‌های مختلف تولیدی و صنعتی، عملاً در استفاده از الگوهای متناسب با اندامواره فیزیکی سازمان اجتماع با شکل سرمایه‌داری، خست طبع به ضرر مردم به خرج می‌داد و امید به استفاده از الگوهای متناسب‌تر، آنهم با محوریت عدالت بعد از پیروزی



تغییر محل و قدرت پرداخت اجاره در سبد هزینه خانوار بوده است، یعنی در سال‌های قبل از انقلاب، ترمیم کسری ناشی از پرداخت اجاره‌بهای سه‌ساله دوم نسبت به سه‌ساله اول، مستلزم کسب درآمد سه‌ساله و تثبیت مؤلفه‌های هزینه‌ای و کسب اقتدار جبرانی آن بوده است و قانونگذار با فرض اینکه ازدیاد میزان اجاره‌بها در کمتر از سه سال، موجب ناپایداری قدرت کسب درآمد و خلق ارزش مالی فعالیت فرد در جامعه می‌شود، فلذا برای تهاثر از طریق تعدیل، آنهم با فرض ثابت بودن شاخص سایر متغیرها، لزوماً سه سال مهلت برای منع ازدیاد هزینه اجاره لازم بوده است. به همین دلیل، تا سال ۵۶ این زمان کاملاً رعایت می‌شده است، اما متأسفانه با رشد روبه‌تزايد نرخ تورم در هر سال و غفلت قانونگذار و بی‌توجهی به اینکه این مدت حداقل می‌بایست به پنج سال ارتقا پیدا می‌کرد، متأسفانه به یک سال تقلیل پیدا کرده و معلوم نیست که فلسفه این ایده از چه مآخذی کشف و استخراج شده است که منزلت حق سکونت را قربانی امیال و مطامع ملاکان مستقر در شهرها نموده است؟

اینک جهت بررسی وجه قیاس دو نگرش مختلف حقوقی و متناسب با الگوهای حقوق مالکیتی و مؤلفه‌های اقتصاد سنتی و مدرن، به متن و مدلول مواد ۴ و ۲۷ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ و مواد ۱ و ۴ قانون راجع به تعدیل مال‌الاجاره‌ها مصوب اول دیماه ۱۳۱۷ نظری می‌افکنیم، امید که مورد بهره‌برداری واقع گردد.

منافع یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره در تصرف کسی است، اعم از اینکه نسبت به آن سند رسمی یا غیررسمی تنظیم شده و یا سکونت متصرف برحسب تراضی او با مالک یا قائم‌مقام او یا مالک منافع یا اجاره یکی از آنها بوده و مدت اجاره یا قرارداد یا اجاره منقضی شده یا کمتر از سه سال از آن مدت باقی مانده و هر مستغلی که بعداً به اجاره داده شود و مدت اجاره آن منقضی گردد، اجاره به درخواست متصرف نامبرده برای مدتی تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون به حکم قانون تجدید خواهد شد.

ترتیب دادن درخواست این اجاره و ثبت آن در دفاتر اسناد رسمی، در آیین‌نامه وزارت دادگستری تعیین می‌شود.

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲
ماده (۴) موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی، درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌بها را بنماید، مشروط به این که مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌بها صادر شده، سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با جلب نظر کارشناس، اجاره‌بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

ماده (۲۷) در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود، دادگاه ضمن صدور حکم، مهلتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد، برای تخلیه تعیین می‌نماید. حکم تخلیه مدارسی که با اجازه رسمی مقامات صلاحیت‌دار تأسیس شده، در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

قانون راجع به تعدیل مال‌الاجاره‌ها مصوب اول دیماه ۱۳۱۷
ماده (۱) هر خانه و عمارت مسکونی و اتاق و انبار و دکان و مغازه و حمام و مستغل دیگر جزئاً یا کلاً که در تاریخ اجرای این قانون به عنوان اجاره یا صلح

سکونت، برخلاف مفهوم استقرار جغرافیایی و یا اسکان موقتی به منظور حمایت از هرگونه حقوق مالی و دینی که عمدتاً مخصوص نظام‌های کشاورزی و دامداری و کوچ‌نشینی بود، مبتنی بر ارزش‌های خاص نظام شهرنشینی است.