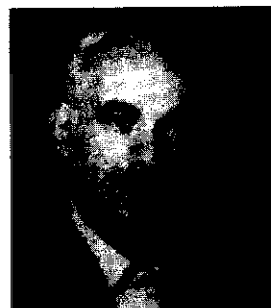


بررسی تطبیقی قوانین حاکم بر روابط موجر و مستاجر



نوشته: علی اکبر یلفانی

قاضی باز نشستہ و وکیل دادگستری

مقدمه- برای بررسی قوانین مالک و مستاجر باید از قانون مدنی شروع کرد. تا قبل از قانون مدنی روابط موجر و مستاجر بر اساس قواعد فقه اسلامی حل و فصل میشد. البته با تدوین قانون مدنی موضوع از این حیث متغیر پیدا نکرد جز اینکه قواعد فقه بزبان فارسی ترجمه و در قالب مواد قانون در دسترس جامعه قرار گرفت. فصل از باب سوم کتاب دوم- جلد اول قانون مدنی- اختصاص به بیان احکام عقد اجاره دارد. در این فصل که شامل ماده است احکام نهادهای عقد اجاره از قبیل تریف و اقسام اجاره، شرایط صحت عقد اجاره، و طایفه مستأجران، تعهدات مستاجر، موارد خیارفسخ اجاره و غیره بیان شده است. کار تدوین قانون مدنی را کمیسیون مرکب از حاج سید نصراله تقوی، محسن صدر، مصطفی عدل، کاظم عصار، شیخ محمد علی کاشانی، میرزا محمد علی کاشانی و شیخ علی بابا و حاج میرزا سید محمد فاطمی انجام داده است (۱).

اما با مرور ایام و ازدیاد طبقه اجاره نشین و توسعه دامنه انواع کسب و پیشه و تجارت قوانین مدنی قانون مدنی اضافه شد و این قوانین به ترتیب تاریخ تصویب باین شرح است:

۱- قانون راجع به تعدیل مال الاجاره هامصوب اول دیماه ۱۳۱۷

۲- آئین نامه مورخه ۲۴/۷/۲۵ مَضُوب هیئت وزیران.

۳- قانون مالک و مستاجر سال ۱۳۳۹

۴- قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶

۵- قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲

وبالآخره قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ که در این مقاله سعی می شود بشرح مختصر هر یک از لحاظ تسهیلات و تزیقاتی که در آنها بویژه جهت مستأجرین ایجاد شده پرداخته شود. قانون مدنی - درباره قانون مدنی همانطور که در مقدمه اشاره شد تمام احکام اجاره در این قانون متقرباً از فقه اسلامی است «شرح لمعه و شرایع و مکاسب از کتبی است که دائماً نویسندگان قانون مدنی در مد نظر داشته اند...» (۲) قانون مدنی از سال تصویب آن که سال ۱۳۰۷ بوده تا سال ۱۳۱۷ تنها قانون راجع به روابط مالک و مستأجر بوده اما در این سال قانون راجع به تعدیل مال الاجاره هائیز بمقررات قانون مدنی اضافه میشود قانون تعدیل مال الاجاره ها - آنطور که از مفاد مواد ۱ و ۳ این قانون برمی آید وضع و تصویب این قانون بمنظور جلوگیری از فشار مالکین برای تخلیه اماکن استیجاری و - افزایش اجاره بها بوده است. مطابق ماده این قانون مدت اجاره تا برای سه سال قابل تمدید میباشد و در ماده ۳ نیز اجاره بها بمأخذ سال ۱۳۱۵ تثبیت شده است. ضمناً در همین قانون در ماده ۲ آن نیاز شخصی برای تخلیه اماکن استیجاری برای اولین بار از جمله جهات قانونی شناخته شده است.

مجازات حبس و جریمه نقدی در ذیل ماده ۲ مورد بحث در مورد کسانی که برخلاف واقع بعنوان استفاده سکونت خود یا اقربای طبقه اول درخواست خلع ید از ملک مورد اجاره را نمایند مجازات حبس تأدیبی از سه ماه تا یکسال یا جریمه نقدی از پنجاه و یک ریال تا پنجاه هزار ریال منظور شده است. آئین نامتعارف ۱۳۱۷/۲۵ - آئین نامه متعاقب الحاق اداره کل - مال الاجاره ها به وزارت دادگستری و در جهت اصلاح آئین نامه شماره ۱/۸۸/۲ تصویب شده است. این آئین نامه با آنکه عنوان قانون ندارد و مصوبه هیئت مدیره است، ولی در متن مقرررات نسبتاً جامعی در زمینه مستقلات مشمول، تنظیم اجاره نامه، میزان اجاره، تعمیرات مورد اجاره، فسخ اجاره نامه و تخلیه مورد اجاره، مهلت تخلیه، دفتر و اجرای احکام می باشد.

مستأجران را آن بشرح زیر است:

۱- کارخانه ها - گرمابه ها - کاروانسراها - محل کارخانه ها - گاراژها - محلی که برای پیشه یا سکنی تابحال اجاره داده شده است یا در اجاره داده میشود.

۲- نامی که وضع شده:

۱- اجاره در صندوق ثبت است در مواردیکه مالک با سوء نیت بقصد اجاره دادن ملک مستأجر نماید (مقررات ماده ۹) ۲- حق تقدم مستأجر بعد از تجدید ساختمان ملک مستأجر ۳- اعلام باطل بودن کلیه طرعی که طرفین برای فرار از مقررات مقررات ماده ۱۹) در مورد مقررات اخیر این توضیح ضروری است که برخی مستأجر تمکین نمی نمایند و حاضر بقبول مسئولیتهای آن نیستند و از اجاره خود به اجاره بجای تنظیم اجاره نامه مبادرت به تنظیم قراردادهای نامتناسب و نامکلفه و امثال آن می نمایند که بخیال خودشان در موقع تخلیه دچار مشکلات اجرای قوانین اجاره نشوند و از اینجهت است که در این آئین نامه تأکید بیاطل بودن اینگونه طرق حل و



فصل قضیه شده است و این حکم در قوانین اجاره که بعداً به تصویب رسیده نیز تأیید و تأکید شده است و وضع آن در جهت حمایت از مستأجرین بوده است.

۲- مرجع رسیدگی - مطابق ماده ۲۱ آئین نامه برای اجرای مقررات این آئین نامه در مرکز اداره ای بنام اداره مال الاجاره تهران تشکیل میشده و این مرجع مرکب بوده است از یک نفر رئیس و هیئت های رسیدگی به اختلافات وعده کافی اعضای علی البدل و بازرس و اعضاء دفتری و مأمور ابلاغ و احضار.

در تهران هیئت رسیدگی به اختلافات تشکیل می شده از یک نفر رئیس و یک نفر کارمند به انتخاب- وزارت دادگستری- در خارج از تهران هیئت رسیدگی مرکب بوده از رئیس دادگاه شهرستان و رئیس انجمن شهر و ریاست هیئت با رئیس دادگاه بوده.

مرجع تجدید نظر- مطابق ماده ۲۶ آئین نامه در هر مورد که بنظر وزارت دادگستری یا مدیر کل ثبت رأی هیئت های رسیدگی بر خلاف مقررات این آئین نامه بوده موضوع در هیئت تجدید نظر طرح میشده و رأی این هیئت لازم الاجرا بوده.

ترکیب هیئت تجدید نظر- مطابق ماده ۲۷ آئین نامه هیئت تجدید نظر از سه نفر کارمندان عالی رتبه قضائی یا اداری با انتخاب وزارت دادگستری در مرکز تشکیل می شده.

ترتیب رسیدگی- مطابق ماده ۲۸ رسیدگی هیئت ها بطور اختصاری و سریع بوده و در موارد فوری مانند تعمیرات و عدم پرداخت مال الاجاره خارج از نوبت رسیدگی میشود.

قانون مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹- این قانون نخستین قانون منسجمی است که درباره روابط موجر و مستأجر به تصویب قوه مقننه میرسد و با تصویب آن آئین نامه - تعدیل مال الاجاره مستغلات ۲۴/۷/۲۵ که شرح آن گذشت ملغی می گردد. مطابق ماده ۱ این قانون کلیه محلهائی که برای کسب و پیشه و یا تجارت و یا مسکنی اجاره داده شده یا بعداً اجاره داده شود مشمول مقررات این قانون میباشند. مطابق ماده ۲۳ آن کلیه پروندهائی که در هیئت ها یا کمیسیون های بدوی مال الاجاره موجود بوده و منتهی بصدر حکم قطعی نشده با رعایت صلاحیت بدادگاههای بخش یا شهرستان ارجاع می گردد.

حق کسب و پیشه - حق کسب و پیشه یا تجارت برای اولین بار در این قانون عنوان میشود و مقررات آن در فصل پنجم قانون بیان شده است. حق کسب و پیشه یا تجارت قیام «سر قفلی» قبل از تصویب این قانون نیز در بین کسبه و تجار معمول بوده ولی رسمیت آن از تاریخ تصویب - قانون مورد بررسی می باشد. مطابق ماده ۹ قانون مورد بحث در موارد تخلیه بمنظور احداث ساختمان جدید و تخلیه به منظور احتیاج شخصی برای کسب و پیشه یا تجارت موجر دادگاه نسبت بحقوق کسب و پیشه با تجارت نیز حکم خواهد داد .

مطابق ماده ۱۱ میزان حقوق کسب و پیشه یا تجارت با توجه بموضوعات زیر تعیین می گردد.

۱- موقعیت و مرغوبیت محل ۲- شرایط و کیفیات اجاره ۳- طول مدت اشتغال مستأجر ۴- وضع محل اجاره از نظر نوع بنا ۵- مخارجی که مستأجر بمنظور آماده نمودن محل جهت کسب و پیشه متحمل شده است ۶- نوع کسب و پیشه یا تجارت .

تخفیف جریمه مالک - مطابق تبصره ۳ ماده ۸ چنانچه موجر پس از تخلیه مورد اجاره بلحاظ نیاز شخصی مورد

اجاره را به نحوی که ادعا کرده مورد استفاده قرار ندهد باید مبلغی معادل مال الاجاره سه سال مورد اجاره بمستأجر بپردازد در حالیکه این مجازات در قانون تعدیل مال الاجاره حبس و جزای نقدی بود.

طرز رسیدگی - طرز رسیدگی به دعاوی مالک و مستأجر نسبت به یکدیگر که از روابط استیجاری آنان ناشی میشود مطابق این قانون از حیث صلاحیت و تشریفات رسیدگی مطابق قانون آئین دادرسی مدنی بوده است و تفصیل این رسیدگی در مواد ۱۲ الی ۱۶ فصل ششم قانون بیان شده است.

قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ - با تصویب این قانون، قانون مالک و مستأجر سال ۱۳۳۹ ملغی می‌گردد و بالتبجه تنها قانون قابل اجرا نسبت بکلیه محلهای استیجاری این قانون می‌باشد ولی چون بشرح بند ۶ ماده ۲ آن واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون با اجاره واگذار می‌گردند مشمول این قانون نخواهند بود و تنها محلهای سکنی که قبل از اجرای این قانون با اجاره واگذار شده اند مشمول این قانون می‌باشند و در این مورد هم یا تصویب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ که کلاً راجع بمحلهای سکنی است یا نتیجه مقررات این قانون تنها در مورد محلهای کسب یا پیشه و یا تجارت قابل اجرا است و دادگاههای عمومی حقوقی هم در حال حاضر بهمین نحو عمل مینمایند مقررات این قانون نسبتاً جامع بوده و شامل عمده و مقررات قوانین گذشته می‌باشد در فصل اول نفرا تیکه اجاره محسوب میشوند تعریف شده و در ماده ۲ فصل مزبور املاکی که از شمول قانون مستثنی هستند تعداد گردیده در فصل دوم ترتیب تعیین اجاره بها و چگونگی پرداخت آن بیان شده. مقررات فصل سوم راجع به تنظیم اجاره نامه بوده و در فصل چهارم مواد و فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره از طرف مستأجر و در بیان گردیده. فصل پنجم راجع به حق کسب یا پیشه یا تجارت است که یک مورد بر قانون سال ۱۳۳۹ اضافه شده و آن موردی است که محل کسب و پیشه یا تجارت برای سکنی هم مناسب باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر و مادریا همسر خود درخواست تخلیه نماید و بالاخره فصل ششم راجع به تعارضات است که موضوعات آن در مواد ۲۰ الی ۲۳ عنوان گردیده از جمله نو آوریهای این قانون این است که برای تعدیل اجاره و موضوع ماده ۴ فصل دوم در صد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی منتشره از طرف بانک مرکزی و امنیا قرار داده است و تا قبل از انقلاب هم بهمین ترتیب دادگاهها عمل می‌کردند ولیکن پس از انقلاب دادگاههای عمومی حقوقی بجای منظور داشتن شاخص مزبور از نظریه کارشناسی استفاده مینمایند بدون اینکه در این مورد قانونی وضع شده باشد.

مرجع و ترتیب رسیدگی مطابق ماده ۲۶ «رسیدگی بکلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه شهرستان و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل به عمل می‌آید» که چون در حال حاضر بجای دادگاههای مزبور دادگاههای عمومی حقوقی بموجب قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب سال ۱۳۷۳ در شهرها و بخشها مستقر است رسیدگی به این دعاوی در صلاحیت دادگاههای عمومی حقوقی می‌باشد و احکام قابل پژوهش آنها مطابق قانون فوق الذکر در دادگاههای تجدید نظر استان قابل تجدید نظر خواهی است و چون رسیدگی به کلیه دعاوی در دادگاههای عمومی به طریق اختصاری است، رسیدگی بدعاوی ناشی از این قانون نیز مانند تخلیه و تعدیل و نیز بطور اختصاری صورت می‌گیرد.

قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ - این قانون که مطابق ماده ۱ آن ورأی وحدت رویه شماره ۵۲۰-

۱۳۶۷/۱۲/۹ (۳) راجع بکلیه محله‌های مسکونی است اعم از اینکه اجاره نامه قبل یا بعد از تصویب آن تنظیم شده باشد در عین حال که رسیدگی بدعاوی ناشی از این قانون را تابع قانون مدنی دانسته و در واقع جریان دادرسی را بسود موجرین تنظیم نموده مقرراتی نیز با عنوان عسر و حرج به حمایت از مستأجرین بشرح ماده ۹ وضع نموده است. مطابق ماده ۹ قانون مورد بحث دو در مواردی که دادگاه تخلیه ملک مورد اجاره را به لحاظ کمبود مسکن موجب عسرو حرج مستأجر بداند و معارض یا عسرو حرج موجر نباشد میتواند مهلتی برای مستأجر قرار دهد. و در تبصره ماده مزبور تشکیل دادگاه‌های ویژه ای را مقرر داشته که آن دادگاهها احکام تخلیه را مورد بررسی قرار داده چنانچه تخلیه منزل مستأجر عسرو حرج برای مستأجر اجرای آن احکام را متوقف سازد.

مقررات فوق العاده - علاوه بر مقررات فوق در تبصره ۳ ماده ۱۴ این قانون در جهت حمایت از مستأجرین مقررات فوق العاده ای تصویب شده که به استناد آن «اگر مالک از اجاره دادن مستغل مورد اجاره بدون عذروجه امتناع نماید بنا به ضرورت تا مدت پنج سال به حاکم شرع هر محل اجازه داده میشود به قائم مقام مالک نسبت به اجاره دادن محله‌های مسکونی خالی اقدام و اجاره بهای دریافتی را به حساب مالک وارزین نماید.» و دستور العمل اجرای مقررات فوق نیز در تاریخ ۱۹ مهر ۱۳۶۲ در ۸ ماده به تصویب شورای عالی قضائی رسیده بوده که بنظر میرسد این مقررات فوق العاده باتغییراتی که در اصل ۱۵۷ قانون اساسی در سال ۱۳۶۸ بعمل آمد بمرحله اجرا در نیامده باشد.

از تسهیلات دیگری که در این قانون درباره مستأجرین منظور شده تثبیت اجاره بها برای مدت ۵ سال است و ماده ۱۱ قانون مورد بحث در این ماده مقرر میدارد «نظر به مشکلات مسکن در شهرها و ضرورت تثبیت اجاره بها برای مدت ۵ سال به مقررات مسکن و شهرسازی اجاره داده میشود ۲ ماه پس از تصویب این قانون بر اساس ضوابط تهیه ای که توسط وزارتین دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت دولت برسد اجاره بهای واحدهای مسکونی را با توجه بسطح زیر بنا و کیفیت ساختمان و نوع بنا و مقتضیات محلی و منطقه تعیین و اعلام نمایند.»

بطور خلاصه مقررات این قانون تا آنجا که مربوط بمستأجرین بوده بمرحله اجرا در نیامده ولی مقرراتی که بسود موجرین بوده که همانا بازگشت بمقررات قانون مدنی باشد کاملاً بموقع اجرا در آمده و هم اکنون احکام تخلیه اماکن مسکونی را باستناد ماده ۴۹۴ قانون مدنی صادر و اجرا مینمایند.

قانون مستأجر سال ۱۳۷۶ - این قانون که در تاریخ ۷۶/۵/۲۶ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است در فصل اول کلیه مقررات مربوط به روابط موجر و مستأجر بطور خلاصه بیان و فصل در اختصاص بمقررات مربوط به سر قفلی وارد که ذیلاً بشرح آنها پرداخته می شود.

مستأجر ۱ - این قانون شامل کلیه اماکن اجاره ای اعم از سکنی و تجاری و محل کسب و کسب و حتی خوابگاهها و ساختمانهای دولتی نیز میشود و یا اجرای آن تنها قانونی خواهد بود که بر کلیه روابط موجر و مستأجر حکومت می نماید.

۲) مطابق ماده ۲ قانون مورد بحث از جمله شرایط تنظیم اجاره نامه های عادی این است که اجاره نامه باید

بامضای دو نفر شهود نیز برسد .

۳) مطابق ماده ۳ قانون تخلیه اماکن استیجاری یا سند رسمی بوسیله دایره اجرای ثبت و اماکن استیجاری باسند عادی به دستور مقام قضائی ظرف یک هفته صورت میگیرد.

۴) رسمیت یافتن ودیعه - دریافت ودیعه از مستأجرین قبل از اجرای این قانون نیز معمول بوده ولی رسمیت قانونی نداشت ولیکن در ماده ۴ این قانون رسمیت پیدا کرده است .

۵) طرز رسیدگی و فرصت دفاع - مطابق ماده ۱ این قانون طرز رسیدگی بازگشت به قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین و مقررات این قانون خواهد بود بدین ترتیب عامل نیاز شخصی که در قوانین گذشته برای تخلیه اماکن اجاره ای محدودیت هائی ایجاد می کرد از بین رفته است و مطابق ماده ۵ فرصت دفاع مستأجر نیز به بعد از اجرای دستور مقام قانونی بر تخلیه موقوف شده است که گمان نمی رود مستأجری بعد از اجبار به تخلیه مجدداً در مقام تظلم و دادخواهی برآید.

در مورد سر قفلی - در این فصل با تغییر عنوان حق کسب و پیشه یا تجارت به «سر قفلی» موجبات دریافت آن از طرف موجر نیز فراهم شده در حالیکه حق کسب و پیشه یا تجارت در قوانین سابق تنها حق مستأجر بوده است (قسمت اول ماده ۶) و اما در مورد مستأجر مواردیکه مطابق این قانون مستأجر میتواند مستحق سر قفلی باشد بقرار زیر است

۱- در صورتیکه از مستأجر حق انتقال سلب نشده باشد میتواند با واگذاری مورد اجاره از افناءمدت، سر قفلی دریافت دارد (قسمت دوم ماده ۶)

۲- در موردیکه موجر بطریق صحیح شرعی سر قفلی را بمستأجر منتقل نموده باشد، مستأجر بهنگام تخلیه حق دریافت سر قفلی را دارد (تبصره ۲ ماده ۶)

۳- مطابق مواد ۸ و ۷ نیز در موارد دیگری نیز مستأجر میتواند سر قفلی دریافت نماید که مواد مزبور ذیلاً نقل میشود

ماده ۷- «هر گاه ضمن عقد اجاره شرط شود تا زمانیکه عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر سال عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستأجر میتواند از موجر یا مستأجر دیگر مبلغی بعنوان سر قفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.»

ماده ۸ «هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آنرا به اجاره متعارف به مستأجر منصرف واگذار نماید مستأجر میتواند برای اسقاط حق خود و تخلیه محل مبلغی را به عنوان سر قفلی مطالبه و دریافت نماید»

x x x

آئین نامه ای نیز دارد که در تاریخ ۷۸/۲/۱۹ به تصویب هیئت وزیران رسیده و در مواد ۱۳ و ۱۷ و ۱۸ آن

تغییراتی برای مستأجر منظور گردیده که شرح آنها پرداخته میشود.

مطابق ماده ۱۳ چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه بعلت حوادث غیر مترقبه مستأجر قادر به تخلیه نباشد میتواند از مقامات مربوطه (مقام قضائی دوایر اجرایی مثبت) درخواست استمهال نماید و مقامات



مزبور حد اکثر تا یکماه بااستمهال مستأجر موافقت می نمایند.

درخواست احقاق حق - مطابق ماده ۱۷ چنانچه مستأجر مدعی حقی باشد (مثلاً در مورد اجاره یا اجاره ماجر تعمیراتی نموده باشد) میتواند از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق نماید یعنی در مورد مثال بالا مبالغی را که خرج تعمیرات نموده وصول کند.

توقیف عملیات اجرائی - مطابق ماده ۱۸ چنانچه دستور اجرایی تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستأجر نسبت به اصالت قرارداد ایراد داشته باشد. یا اینکه مدعی تمديد آن باشد میتواند در این مورد به دادگاه عمومی محل وقوع دادخواست لازم تقدیم و دادگاه در صورتیکه دادخواست را مقدون بدلائل کافی بداند قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر می نماید.

توقیف عملیات اجرائی - مطابق ماده ۱۹ چنانچه مستأجر مدعی حقی باشد (مثلاً در مورد اجاره یا اجاره ماجر تعمیراتی نموده باشد) میتواند از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق نماید یعنی در مورد مثال بالا مبالغی را که خرج تعمیرات نموده وصول کند.

نتیجه بررسی‌ها در این باره آنست که تا قانونگذار تا سال ۱۳۶۲ نظری مساعد نسبت به مستأجرین در زمینه مسکن و مسکن سازی نداشت. در این زمینه مقرراتی از قبیل جلوگیری از تخلیه مورد اجاره، مجازات اجاره داران، مجازات مستأجرین که طرح دعوی خلاف واقع مینمایند، حق تقدیم مستأجرین در صورتی که اعلام باطل بودن طرقي که طرفین برای فرار از مقررات قانونی اتحادیه مستأجرین، مقررات فوق العاده برای اجاره دادن محلهای مسکونی خالی و از همه مهمتر حق دادرسی و دفاع در موقع طرح دعوی وضع نموده ولی در سال ۷۶ این نظریه متوجه موجرین شده و حقوق دادرسی و دفاع مستأجرین هم بعد از مرحله تخلیه مورد اجاره منتقل شده که تأثیر چندانی در حقوق مکتسبه آنها ندارد. نتیجه دیگری که از بررسی قابل ذکر است این است که قوانین روابط موجر و مستأجر که تا سال ۶۲ بقانون مدنی اضافه شده نتیجه طبیعی تحولات اجتماعی در زمینه ازدیاد جمعیت و نیاز روز افزون به مسکن و ضرورت مقابله با مالکین سودجو فرصت طلب بوده است و رعایت اینگونه تحولات اجتماعی در امر قانونگذاری ضروری می باشد و نادیده گرفتن آنها عواقب سوئی در بر خواهد داشت.

زیر نویسها:

- ۱- به نقل از کتاب حقوق مدنی ایران جلد اول تألیف دکتر سید علی نا بگان ص ۳۶
- ۲- همان
- ۳- مجموعه قوانین روزنامه رسمی سال ۶۷ ص ۹۳۷
- ۴- به نقل از جلد چهارم کتاب امثال و حکم ص ۱۸۴۰ تألیف علامه علی اکبر دهخدا.