

مقایسه مختصری در مورد آئین نامه سابق

تعدیل اجاره بها و قانون مالک و مستأجر

مصوب ۱۳۳۹

اصولاً فکر اقدام بتثبیت قیمت‌ها بیشتر بعد از جنگ بین‌المللی دوم در کشورهای راقیه بمنصه ظهور رسید و مسئله کمبود مسکن و محل پیشه که شهرها در نتیجه بمبارانها و جنگها خراب و گاهی بحدل بتل خاک شده بودند مشهود و همچنین در سایر مواد لازمه زندگی بحرانهای شدید اقتضا داشت که قیمت‌ها را دولت‌ها تثبیت و از اجتهاداتی که ممکن بود افراد در مقام کسب و تجارت مرتکب شوند بوسیله مقررات و قوانینی جلوگیری شود که قوس صعودی قیمت‌ها مزاحم زندگی افراد کشور نشود علاوه براین‌ها ترقی روز افزون زندگی ساشینی که در تمام شئون زندگی بشر امروزه مشهود بود و تکثیر روز افزون جمعیت‌ها اقتضا داشت که دولتها فکری برای جلوگیری از پیشرفت قیمت‌ها بنفع توده‌های مردم بعمل آورند.

در مملکت ما بمنظور تثبیت قیمت‌های مسکن و محل کسب بعد از الغاء آئین نامه شماره ۳۸۸/۲ آئین نامه بانسبه مفیدی که باوضع روز تطبیق میکرد تصویب وبمرحله اجراء درآمد.

آئین نامه مزبور بطوریکه فوقاً بیان گردید در آنزمان مفید واقع شد و از تعدیلات مالک که ممکن بود بطبقه مستأجر وارد آید تا حدی جلوگیری کرد ولی آئین نامه مزبور دارای معایبی بود که مختصراً ضمن مقایسه باقانون روابط مالک و مستأجر فعلی از نظر خوانندگان محترم میگردد :

۱ - عمده ایراد از لحاظ اصول بر آئین نامه سابق این بود که در مقررات تعدیل میزان اجاره بها (ساده ۸) بمستأجر اجازه سی داد که در باقی مدت اجاره که بتراضی صرفینی میزانی برای اجاره بها تعیین شده بود مستأجر بتواند با مراجعه بهیئت‌های

تعدیل با جلب نظر کارشناس میزان اجاره را کم کند در صورتی که عهود و تعهدات طرفین عقد و لازم الاجراء بودن تعهدات که در ماده دهم قانون مدنی هم اشاره بان شده است اصل قابل توجهی است که طرفین عقد با بستن از آثار آن برخوردار شده و بتوانند با کمال اطمینان اجرای تعهدات را از طرف دیگر بخواهند و در ما نحن فیه مراجعه مستأجر با امضای سند اجاره نامه و تراخی در میزان مال الاجاره بهیئتهای تعدیلی و کم کردن میزان اجاره تعهد شده خلاف ماده دهم از قانون مدنی و اصل لازم الاجراء بودن معاهدات بوده است.

قانون مالک و مستأجر این موضوع را اصلاح کرده باین ترتیب که هر یک از مالک و مستأجر با اجازه ماده سوم میتوانند بعد از انقضای مدت اجاره و بعد از سنی سه سال از تاریخ استفاده از عین مستأجره یا حکم دادگاه (در صورتیکه میزان اجاره بها از طرف دادگاه تعیین شده باشد) باستناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی میزان اجاره بها را با جلب نظر کارشناس بعد از ابلاغ اظهار نامه و عدم تمکین طرف تغییر دهند.

بدین ترتیب ملاحظه میشود که قانون روابط مالک و مستأجر مصوب کمیسیونهای مجالس مقننه سابق قراردادهای طرفین عقد اجاره را معتبر دانسته و تغییر آنرا موکول بانقضای مدت اجاره و علاوه گذشت سه سال از تاریخ انقضای مدت یا استفاده مستأجر از عین مستأجره کرده است.

۲ - ایراد مهم دیگری که بر آئین نامه تعدیل اجاره بهای سابق وارد بود این بوده که موارد تخلیه منحصر بعدم پرداخت مال الاجاره و انتقال بغير و احتیاج شخصی و فروش عین مستأجره با شرط درج در سند اجاره نامه و اجراز سوء بیت مستأجر بوده و مالک نمیتوانسته در مورد خرابی مورد اجاره تا سرحد انهدام مستأجر را سکنت بشخیه نماید.

این مورد را قانون مالک و مستأجر در ماده هشتم بطریق زیر اصلاح کرده است (هرگاه مورد اجاره محل سکنی کلا یا جزاً در معرض خرابی بوده و قبل تعمیر نباشد یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود موجر میتواند در مدت اجاره یا بعد از انقضای اجاره بر حسب مورد حکم بطلان یا فسخ اجاره و تخلیه مورد اجاره را درخواست کند.)

و همچنین در مورد محل پیشه قانون مالک و مستأجر مقرر داشته هرگاه راجع بتغییرات بین مالک و مستأجر اختلاف شود دادگاه بهخس بدون رعایت وقت رسیدگی و حکم خواهد داد و علاوه در ماه نهم از قانون اخیر بمالک اجازه تخلیه در مورد احداث ساختمان جدید با ترتیبی که در ماده نهم تبصره ۲ مقرر گردیده داده شده است.

بدین ترتیب ملاحظه میشود که قانون مالک و مستأجر ایراد سهمی را که مربوط بتعمیرات اساسی مورد اجاره برای جلوگیری از انهدام عین مستأجره است در قانون جدید مورد دقت قرار داده و در موارد تغییر بنا و ایجاد ساختمان جدید بمالک حق تخلیه داده است.

۳ - ایراد دیگری که مربوط بمهلت پرداخت اجور معوقه از طرف مستأجر در آئین نامه سابق بوده که ظرف ۸ ساعت با روئیت اخطاریه هیئت سپااستمی مستأجر میپرداخته در قانون جدید رفع شده است که قبلاً مستأجر طبق ماده هشتم بند ۷ در صورتیکه تا ده روز بعد از سررسید بدهی بابت اجرت المسمی و یا اجرت الحثل از طرف مستأجر پرداخت نشد از دفتر خانه تقاضای اخصار در زمینه پرداخت بکند و در صورت عدم پرداخت اجور معوقه از ناحیه مستأجر برگ اجرائیه مبنی بر تخلیه عین مستأجره و وصول اجور صادر میگردد.

با ملاحظه دستور ساده هشتم در مورد طرز پرداخت معلوم میشود مقنن خواسته مهلتی که مستأجر بتواند با تهیه وجوه معوقه در مهلتی نسبته موسع غافلگیر نشده و ضمناً اجاره مالک پرداخته باشد و با ترتیب مهلت ۸ ساعت طرز پرداخت در آئین نامه سابق که در ماده ۳ مقرر شده بود چه بسا با انقضای مدت ۸ ساعت که فوق العاده قلیل برای تهیه وجه اجاره بوده در آئین نامه منسوخ حقوق مستأجر چه در مورد مسکن و چه در محل پیشه که حتی دارای سرقفلی هم نبود تضییع میگردد.

۴ - مسئله دیگری که فوق العاده شایان اهمیت بوده و در آئین نامه سابق تعدیل اجاره بها مورد بحث مقنن نبوده سرقفلی و موضوع کسب و تجارت مستأجر بوده که در قانون روابط مالک و مستأجر گنجانده شده است و بنظر میرسد که در موقع تصویب آئین نامه با وجود قبول اصل مالکیت مطلق در آن سالها اوضاع و احوال کشور ما اجازه وضع چنین قانونی را نمیداده است که مقنن در قانون -

اخیراً تصویب با تصویب ماده ۱۱ با احصاء مبانی متشکله سرقفلی ضمن بندهای ششگانه دادگاه را مکلف نمود که میزان حق کسب و تجارت مستأجر را در مورد سرپوله مورد حکم قرار دهد.

بظوریکه معروض گردید باشناختن سرقفلی و اجرای حق کسب و تجارت و پیشه از طرف سجا کم حقی برای مستأجر ایجاد گردید و این حق قابل انتقال از طرف مستأجر بغیر تشخیص گردید و این حق بقدری در قانون مالک و مستأجر وسیع تنقی گردید که حتی در مواردیکه از مستأجر حق انتقال بغیر عین مستأجره سلب هم شده باشد باز مستأجر میتواند اجرای حقی را که بموجب قانون شناخته شده عملی سازد بدین ترتیب که در ماده هیجدهم ضمن تبصره مقرر گردیده (در صورتیکه نسبت بمحل کسب و پیشه و تجارت از مستأجر سلب حق انتقال بغیر شده باشد و مستأجر مزبور بخواهد منافع مورد اجاره را بغیر انتقال دهد و مالک راضی بان انتقال نباشد باید شخصاً حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر را در قبال تخلیه عین مستأجره بخواهد.)

و طبق ماده ۱۸ از قانون مالک و مستأجر بطور کلی مستأجر میتواند محل کسب و پیشه و تجارت را بغیر انتقال دهد مشروط باینکه مستأجر جدید بهمان شغل مستأجر اول اشتغال ورزد و مدت اجاره جدید از مدت اجاره اصلی تجاوز ننماید.

و در صورتیکه مالک راضی باین انتقال با ابلاغ اظهار نامه مستأجر نشود سند اجاره از طرف دفترخانه تنظیم و مراتب عدم رضایت مالک در سند قید میشود.

بنا بمراتب مذکور در ماده ۱۸ و باتوجه بماده یازده از قانون رابطه مالک و مستأجر که عوامل متشکله حق کسب و پیشه و تجارت را تعیین کرده و ماده ۱۸ دایر بحق انتقال حقوق کسبی از طرف مستأجر بغیر حق مسلمی از طرف مقنن بمستأجر اعطاء گردیده است.

۵ - امتیاز دیگر قانون فعلی بر آئین نامه منسوخ سوادی است که بر سواد تخلیه عین مستأجره افزوده شده یکی موردی است که مستأجر شخصاً در مورد اجاره مباشرت نداشته و بعنوان وکالت و نمایندگی و غیره آنرا مورد استفاده قرار دهد که بعد از ثبوت در محکمه حکم بتخلیه عین مستأجره صادر خواهد شد همچنین

در صورتیکه اگر برخلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده از مورد اجاره استفاده شود و بدین ترتیب مستأجر تغییر شغل خود را ندارد مگر باذن مالک والا دادگاه حکم بتخلیه میدهد.

این در صورتی است که با مستأجر جدید تنظیم اجازه نامه بعمل نیاید والا طبق ماده ۱۸ بطوری که در بند چهارم بیان شد با شرایط مندرج در ماده ۱۸ مستأجر میتواند منافع مورد اجاره را بدیگری واگذار نماید.

ایراداتی بر قانون مالک و مستأجر - پس از مقایسه مختصری که از آئین نامه منسوخ و قانون رابطه مالک و مستأجر بعمل آمد جا دارد مختصری از ایراداتی که از قانون فعلی بنظر میسرست بیان گردد.

۱ - ایراد مهم نخستین بنظر نگارنده که بر قانون مالک و مستأجر وارد میباشد در مورد ماده سوم راجع است به سلاک عمل تعدیل اجاره بها که مقرر گردیده (موجر یا مستأجر میتوانند با استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها نمایند) با توجه باینکه هزینه زندگی در کشورها مدام در تزايد بوده و همواره بعد از جنگ جهانی دوم قیمتها قوس صعودی را پیموده نتیجه تعدیل چندین برابر بنفع طبقه مالک خواهد بود و کارشناس با توجه به هزینه زندگی و قیمت مستقل و عوامل مؤثر دیگر بنرخ عادلانه روز میزان اجاره را تعیین خواهد کرد و بنظر میسرست مالکین در قبال از دست دادن سرفعلی و حق کسب و تجارت که در موارد تخلیه مختص خودشان بود بوسیله نمایندگان مجلس وقت این ماده را بنفع اجاره بهای سلاک خود بتصویب رسانیدند و در عمل این موضوع هم برای محاکم و هم کارشناس و مخصوصاً برای طبقه مستأجر اشکالاتی فراهم می‌گردد و در نتیجه میزان اجاره با تقاضای تعدیل مالک فوق العاده افزایش میابد و فلسفه وضعی قانون مالک و مستأجر را که در واقع صیانت مستأجر در برابر اجحاف مالک است منتفی میسازد.

در صورتیکه سلاک عمل کارشناسی در آئین نامه سابق اجاره بهای سلاک مشابه سال ۲۱ بوده گرچه سلاک مزبور هم غیر عادلانه و قابل اجراء نبوده باز جلوگیری محسوسی از اجحاف طبقه مالک نسبت به مستأجر میکرد که حالیه قانون فاقد خاصیت فلسفه و قانون مالک و مستأجر در نتیجه تثبیت قیمتها است.

۲ - ایراد دیگر مربوط بمابه التفاوت حاصله از تعدیل میزان اجاره بها است که در نتیجه اقدام مالک باز دیاد میزان اجاره بها آنها به چندین برابر حاصل میشود و چه بسا که جریان دادرسی بدوی و پژوهشی دعوی تعدیل چندین معطل و باطلانه جریان محاکمه بطوریکه در دادرسیها مشهود است مستأجر تفاوت حاصله را از تاریخ تقدیم دادخواست بمالک بدهکار میشود که آن را بایستی بانضمام خسارت تأخیر تأدیه با ابلاغ مالک ظرف ده روز بپردازد والا مستند بماده پنجم حکم بتخلیه عین مستأجره صادر خواهد شد و حکم مزبور هم لازم الاجراء و قطعی است.

در این ماده طرفداری کامل از طبقه مالک که مبنی آن را ضمن تصویب ماده پنجم ماحوظ داشته بطور بی استنباط میشود مستأجری که باشکال اجاره را سپردارد و در نتیجه تعدیل بنرخ روز و هزینه زندگی اجاره او چندین برابر شده و در نتیجه اطاله جریان دادرسی اجاره بها مانده التفاوت زیادی هم حاصل کرده و خسارت تأخیر تأدیه هم بران تعلق گرفته بایستی دفعة واحده پرداخت شود والا حکم بتخلیه مورد اجاره اوصاف خواهد شد و مشخص است که حکم مزبور هم یک درجه ای و غیر قابل پژوهش میباشد.

۳ - نکته دیگری که بنظر نگارنده جای ایراد است و موجب سوء احکام متناقض از محاکم میشود در مورد ادعای احتیاج شخصی مالک محل پیشه و کسب و تجارت موضوع بند ۲ از ماده نهم است بدین ترتیب که در این مورد قانون مقرر داشته که (تخلیه به منظور احتیاج شخصی برای کسب و پیشه و تجارت سوا بمرور استفاده شخصی) دادگاه بانوجه بمقررات این قانون نسبت بحقوق کسب و پیشه و تجارت در قبال حکم تخلیه رأی خواهد داد.

بانوجه باینکه در مورد سکنی ماده هشتم در بند پنجم مقرر داشته که ساجر بعد از انقضای مدت اجاره اگر احتیاج قطعی شخصاً یا برای اشخاص مقرر در بند ۲ داشته باشد میتواند درخواست تخلیه عین مستأجره را بکند و تبصره ۲ از ماده هشتم هم ناظر است که احتیاج باید پس از تصرف در دن مورد اجاره بمستأجر ایجاد شده باشد و ساجر باید این مورد را اثبات کند.

بنابراین شرط تخلیه مورد پیشه و محل کسب یا محل سکنی از طرف مالک متفاوت بوده و در مورد پیشه ظاهر ماده این است که مالک در صورت احتیاج



پرویشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی