

قانون روابط مالک و مستأجر

با اشاره بماده ۱۲ و تبصره ۱ و ۲ و ماده ۲۳ و ۲۷ قانون رابطه مالک و مستأجر هرچند ذکر تاریخچه قانون موجب تطویل خواهد شد ولی چون اقتضای توجیه کامل توجه به منشاء قانون مزبور است لذا ناچار از ذکر آنست

مقررات تعدیل اجاره از سالها قبل در بعضی از کشورهای اروپا بر مدار دو اصل متداول بوده (۱ - اصل توجه به میزان سرمایه گذاری موجر) ۲ - اصل نحوه و مقدار استفاده مستأجر و قدرت مالی او) اما اجرای این مقررات تا اوایل سالهای ۱۳۰۸ حتی در تهران هم مورد نیاز شدید نبود و در ولایات اصلاً لازم نبود تدریجاً بسبب گسترش سطح تهران و ازدیاد نفوس که البته جزئی موالید خود تهران و ^۸ از خارج تهران می آمدند لزوم وضع مقرراتی را ایجاب نموده با توجه به این حقیقت که مقدم بر هر کس - اعلیحضرت فقید رضاشاه کبیر که همیشه احتیاجات افراد را از سالهای قبل پیش بینی می فرمود این اندیشه را نیز فرموده و اولین اوامری که صادر فرمودند اینکه کلیه ساختمانهای مسیر خیابانها باید آبرومند و لااقل دو طبقه باشد - صدور این فرمان محسنات و جهات عدیده داشت که من جمله با دو طبقه شدن ساختمانها تا حدی مشکلات مسکن را رفع می نمود تا اینکه در سال ۱۳۱۵ اولین قانون مال الاجاره به مجلس پیشنهاد شد و پیشنهاد طرح چنین قانونی در آنموقع گذشته از شهادت اطلاعات خیلی بسیط لازم داشته که هم طرح کننده عقیده خود را بگوید و هم با منطق و استدلال لزوم آنرا اثبات کند و علت آن بود که مخالفین و کسانی که صدها خانه و مستغل داشتند با عنوان اینکه این امر با اصل (الناس) موافق نیست. ولی طرح کننده که البته همه می شناسید (جناب آقای دکتر متین دفتری وزیر داد گستری وقت بود) جواب همه این مخالفت ها را قبلاً آماده نموده بود و علاوه از منطق مصلحت اکثریت که اساس تدوین هر قانونی است با لحاظ همان اصل (الناس) هم مخالفتی نداشته چه در اروپا که اصل تسلیط بر لاضرر مقدم است بلحاظ مصلحت اکثریت مستأجرین این کار را کرده بودند - بطریق اولی در کشور ما که اصل لاضرر و حدود و حقوق جمع بر فرد از اصل تسلیط مقدم است با

استدلالات دیگر طرح کننده قانون مزبور را به تصویب رساند. نهایت از نظر محل پیشه و کسب تاحدی به سکوت و ملایمت برگذار شد و ماده ۶۷۷ قانون آئین دادرسی مدنی باعتبار خود باقی بود ضمناً قانون اولیه متضمن یک سلسله موادی بود که ظاهر آنها قانون را موقتی و آزمایشی جلوه میداد اما باطن امر اینطور نبود بلکه طرح کننده میخواست اولاً با این فرم تا حدی از شدت مخالفت کاسته شود ولی باطن قضیه نتیجه بود که مانند کشورهای میزان اجاره را در تمام خانه‌ها در سطح مساوی برای مدت‌های مندرجه در قانون مستقر سازد. بعد باقتضای زمان و ترقی و تنزل سطح زندگی - بالا یا پائین ببرد و بهمین جهت اینجانب در سالهایی که جناب آقای خلعت‌بری رئیس کمیسیون قوانین دادگستری بودند وعده از وکلای دانشمند نمایندگی مجلس را داشتند - پیشنهادی در مورد لزوم اصلاح قانون با توجه به جهات فوق و بر مبنای کشف دو مجهول (سرمایه - قدرت پرداخت) در ماده خیلی کوتاه تقدیم داشتم که شاید ریشه قانون فعلی بویژه در مورد محل پیشه و کسب و اجرای ماده ۶۷۷ یکی هم همان پیشنهاد بنده بود که بنا بفرموده خود جناب آقای خلعت‌بری از طرف وزارت دادگستری به معظم له داده شده بود و بعد از فراغت از مقدمه و تاریخچه قانون اصول پیشنهاد خود را که تطبیق دادن سرمایه با قدرت مستاجر و طرح عادلانه با حساب و قاعده تناسب بین وضع موجر - و مستاجر که اصولی‌ترین طرق تعادل اقتصاد در محاسبات ریاضی است توضیح خواهم داد.

مقررات قانون مزبور تا چند ماه بعد از شهریور ۲۰ مجری بود ولی پس از اینکه دکتر میلیسپو در مجلس برای امور مالی اختیاراتی گرفت - مقرراتی در ردیف مقررات دیگر تثبیت قیمت‌ها وضع و بنا را بر میزان اجاره اسفند ۱۳۱۹ و تطبیق املاک مشابه گذاشت - که بنده در همین جا اشکال دارم که در پیشنهاد خود گفته بودم - مدتی این مقررات در سازمانی بنام تثبیت قیمت‌ها که جزء وزارت دارائی بود - مجری بود و باز نسبت به محل پیشه و کسب ساکت بود و فقط از عبارت مواد آخر آن بر می‌آید که خواسته است ماده ۶۷۷ آئین دادرسی مدنی و ماده ۷ قانون اردی بهشت ۱۳۰۹ (تصرف عدوانی) را نسخ ضمنی کند. در صورتیکه اولاً نسخ ضمنی در قوانین هم شکل ممکن است و در قوانین مختلف نسخ

باید صریح باشد بعلاوه آئین نامه که نمی تواند ناسخ قانون باشد. به همین جهت هم دادگاه عالی انتظاسی در حکم شماره مندرج ص ۱ مجموعه بروجردی خود در مورد شکایت از رئیس دادگاه بخش بابل که بدعوی تخلیه رسیدگی و حکم داده بود. شکایت علیه قاضی مزبور را باستدلال اینکه اختیارات دکتر میلیسپو فقط توازن قیمتها بوده نه امکان فسخ ماده ۳۱ قانون آئین دادرسی مدنی و مداخله در قدرت و صلاحیت محاکم قضائی.

مقررات دکتر میلیسپو تا شهریور ۲۴ مجری بود و در شهریور همان را با اصلاحاتی تمدید نموده و مرجع رسیدگی را کمیسیونهای بدوی و تجدیدنظر حل اختلاف که در اداره ثبت تشکیل می شد قرار داده و رفته رفته اختلاف مالک و مستأجر بقدری زیاد و توسعه پیدا کرد که جزء بزرگترین دعاوی قضائی گردیده و اولیای امور را بر آن داشت که باین وضع خاتمه داده و بالاخره با قانون و دادن اختیارات به محاکم قضائی هم اختلاف مالک و مستأجر را از جهت مسکن بصورت خوبی حل شود و هم برای اولین بار حق سر قفلی را شناختند و صراحتاً با نسخ ماده ۶۷۷ قانون آئین دادرسی مدنی ماده ۲۳ الا ۲۸ قانون تیرماه ۱۳۲۸ را جایگزین آن نمودند.

اما قانون فعلی در مقام عمل با آنچه که نظیر قانونگذار از لحاظ وجه افتراق بین ماده ۱۲ و مواد بعدی پیش آورد و اساس نظر اینجانب از این مقاله است. اختلاف نظرهایی وجود دارد که بعد از بند (ه) توضیح داده و بصورت سؤال و جواب طرح می کنیم ولی طرح مطلب ایجاب میکرد بدو تاریخچه فوق گفته شود بعد موارد اشکال روشن تر خواهد شد ولو اینکه در دو یا چند مقاله باشد.

اما آنچه در مورد قانون روابط مالک و مستأجر باید ملحوظ نظر واقع و بصورت مقررات مؤکد قانونی حل شود. دو مطلب است یکی وضع مالکیت موجر و سرمایه که گذارده دوم - توجه به شغل و کار و عایدی، و نحوه استفاده مستأجر از جهت زمان و اجاره و سایر جهات.

مقیاسی را که آئین نامه های قبلی طبق املاک مشابه با قانون فعلی مقرر داشته نمی تواند آنطوریکه نظر اولیه قانونگذاران تعدیل اجاره بوده تأمین کند و جهت آنرا ذیلاً توضیح میدهد.

مثال - فرض کنیم یک نفر . ۵ سال قبل خانه و باغچه بمساحت ۲۵۰۰ متر بمبلغ حداکثر یک هزار و پانصد تومان خریداری نموده و بعد از ۲ سال که خود و خانواده اش استفاده سکنی نموده و در واقع دو برابر سرمایه اش بهره برداری نموده و فرضاً بلکه قطعاً بگوئیم هم ارزش سرمایه او از نظر قدرت خرید با امروز مثلاً . ۵ برابر شده یعنی سرمایه او را ۷۵ هزار تومان بحساب بیاوریم - باز بالاخره . ۲ سال استفاده سکنی کرده است .

بعد از ۲ سال . ۱۵۰ متر آنرا تفکیک و ۴ قطعه نموده و ۴ دستگاه ساختمان مشابه ساخته دو دستگاه آنرا هر یک . ۵ هزار تومان فروخته و دو دستگاه را خودش اجار داده است هر گاه مال الاجاره این ۴ دستگاه مساوی معین شود - هم به مستأجرین مالک اولیه و هم به موجرین دست دوم رعایت عدالت نشده است - چه :

هر گاه خریداران و موجرین دست دوم اجاره ماهیانه را ماهی پانصد تومان معین کرده باشد تازه بعد از وضع مالیات و هزینه های فرعی و هزینه های تعمیرتومانی ده شاهی هم از سرمایه اش بعاید او نمی شود و نمی توان گفت اجاره مقرر زیاده است . اما هر گاه مالک اولیه همان دو دستگاه مشابه که فروخته و اجاره داده است . ماهی . ۳۰۰ تومان اجاره ندهد - مورت دو زیان شده و خودش استفاده برده - یعنی از طرفی باعث تقلیل اجاره موجرین دست دوم گردیده یا بالعکس باستناد اجاره نامه آنها اجاره مستأجرین خود را زیاد کرده است و نتیجه این میشود که موجرین دست دوم تومانی ۵ شاهی هم از سرمایه خود استفاده نکرده و تدریجاً تحلیل میروند ولی موجر و مالک اولیه - تومانی ده تومان از سرمایه اش نفع برده و سود مزبور را به نفع خود و زیان سرمایه های کوچک احتکار و به نظم اقتصادی لطمه وارد شود - زیرا :

سلامت و تندرستی اقتصاد یک جامعه آنست که نظارت شود سرمایه های عمده محفوظ باشد اما از نظر عواید و سود سبب تحلیل سرمایه های کوچک نشود - و این همان اصلی است که امروز در اکثر ایالات آمریکا بصورت اخذ مالیاتهای بزرگ از سرمایه داران بزرگ مرعی داشته و در عوض به سرمایه داران کوچک کمک می کنند . و اولین قوانین مالیاتی دکتر میلیسبو بر همین فرضیه تدوین شده بود نهایت عملی نبود .

مثال دوم - از نظر وضع مستاجر و نحوه استفاده .

فرض می کنیم - موجری طبقه اول آپارتمان خود را با صحن خانه به یک کارمند پایه ۸ ماهی . . . ۴ تومان اجاره داده و مال الاجاره مساوی $\frac{1}{۳}$ کل حقوق مستاجر مزبور است و طبقه دوم را بدون صحن خانه به یک پزشک بماهی . . . ۵ تومان اجاره داده از نظر زیادتی مورد اجاره کارمند - میزان اجاره طبقه دوم زیادتر است ولی هرگاه مقیاس املاک مشابه فرض شود - به سود مستاجر طبقه دوم و زیان موجر و بالعکس به زیان مستاجر طبقه اول و سود موجر است زیرا :

مستاجر طبقه اول - آنچه اجاره میدهد باید از حقوق خود بدهد و بیشتر از $\frac{1}{۳}$ عایدی یک عائله نمی تواند صرف مسکن شود ولی مستاجر طبقه دوم تازه از پنجهزار تومان استفاده از محل اجاره می کند $\frac{1}{۳}$ آنرا اجاره داده و تضییق و تحمیلی با و نشده است - کما اینکه موقع تخلیه سرقفلی هم می گیرد بنابراین در مقام روابط مالک و مستاجر این دو اصل باید منظور نظر باشد و چنانچه در مقدمه توضیح دادم - اینجانب در پیشنهاد خود با توجه باین دونگته یگانه طریق در مرحله اول - بررسی دقیق اندرونی موضوع وسیله دآوری و بعد قضاوت دادگاه معرفی نموده بودم - باین نحو که هر یک از مستاجر و موجر دآوری از کسان و آشنایان خود که به جزئیات زندگی آنها وارد باشند انتخاب نموده دو نفر داور مزبور با لحاظ دو نکته اساسی اختلاف مالک و مستاجر را تصفیه نموده و تردید نیست حداقل صدی . ۳ / الا . ۴ / بین داوران و طرفین اتفاق نظر حاصل و اختلاف حل میشود و نسبت به . ۶ / الا . ۷ / که اتفاق نظر حاصل نمیشود - یا با اجازه انتخاب سر داور حد وسط انتخاب میشود یا اینکه هر یک از داوران نظریه و دلایل آنرا کتباً بدادگاه داده - دادگاه با مطالعه دونظریه مزبور - رأی شایسته را که ممکن است منطبق با نظریه یکی و یا حد وسط نظریه داوران باشد - مورد حکم قرار دهد - که تفصیل نحوه اجرای رای داور و سایر تشریفات آن را به مقاله بعد محول می کنم

نتیجه

توضیح تاریخیچه فوق که ممکن است در بادی تصور شود از حدود عنوان مقاله خارج است برای این بود که دو مجهول استخراج شود اول - قانون

روابط مالک و مستاجر در چه صورت میتواند هم از نظر قضائی مفید بوده و هم از نظر اقتصادی حقوق مالک را تضمین و مشوق توسعه آبادی گردیده و ضمناً منطبق با حال مستاجر باشد - شاید در حال فعلی بیش از چند هزار خانه خالی در تهران باشد که مالک از نظر اینکه اجاره با سرمایه تطبیق نمی کند اجاره نمیدهد وقتی مقررات ثابت و مطمئن وضع شود چه بسا مشکل مسکن حل گردیده و علاوه از اقبال مردم به عمران عواید دولت نیز زیاد شود - جهة دوم توضیح تاریخیچه فوق - بررسی در مقررات قانون فعلی و موارد ابتلاء و اصلاح آنست - که بصورت عنوان طرح میشود .

س ۱ - آیا دادگاه بخش مرجع رسیدگی به تمام دعاوی مالک و مستاجر خانه و محل پیشه میباشد .

س ۲ - حدود صلاحیت مندرجه در شق ۲ ماده ۱۳ توسعه یافته .

س ۳ - مرجع رسیدگی بدعاوی دولت و افراد در مورد قانون مالک و مستاجر کدام دادگاه است و آیا ماده ۱۶ قانون آئین دادرسی مدنی نسخ شده .

س ۴ - در صورت اختلاف نسبت به محل پیشه و کسب چنانچه میزان اجاره و اختلاف زائد از صلاحیت دادگاه بخش باشد . مرجع کدام دادگاه است .

س ۵ - مقصود قانونگذار از عبارت ماده ۲۳ قانون مالک و مستاجر چیست (با رعایت صلاحیت دادگاههای بخش یا شهرستان) .

س ۶ - هرگاه صلاحیت دادگاه بخش را محدود به شق ۲ ماده ۱۳ و صلاحیت اضافی مندرجه در تبصره ۱ و ۲ ماده ۲۲ بدانیم - در اینصورت قسمت اخیر ماده ۱۲ قانون مزبور که اسقاط حق فرجام است . شامل احکام دادگاههای شهرستان میشود .

س ۷ - نسخ ماده ۶۷۷ قانون آئین دادرسی مدنی بمنظور نسخ صلاحیت دادگاههای شهرستان بوده یا نسخ تشریفات رسیدگی .

س ۸ - غیر از مورد تبصره ۴ ماده ۸ قانون روابط مالک و مستاجر که فقط (شامل وزارت فرهنگ) است - به سایر سازمانهای دولتی تسری دارد .

س ۹ - هرگاه مورد اختلاف وزارت فرهنگ یا مستاجرین مدارس زائد از صلاحیت دادگاه بخش باشد - مرجع کجا است .

س ۱۰ - هرگاه مستاجر مدارس ملی افراد باشند - قواعد و مقررات

مسکن شامل است یا مقررات مربوط به محل و پیشه و کسب .
 س ۱۱ - عبارت ماده ۲۶ (و سایر مقررات و قوانین که با مفاد این
 قانون مغایرت دارد) غیر از ماده ۶۷۷ شامل ماده ۱۵ قانون آئین دادرسی
 مدنی میشود .

س ۱۲ - عبارت ماده ۲۶ - ناسخ ماده ۷ قانون اردی بهشت ۱۳۰۹
 هست - یا خیر .

جواب

پاسخ به هریک از سئوالات ۱۲ گانه را بطور مشروح و مجزا به مقاله
 آینده محول نموده و بطور جمع - چند قسمت را توضیح میدهد .

اول - از توجه به مجموع مواد ۱۲ و تبصره های ۱ و ۲ ماده ۲۲
 و ماده ۲۳ قانون مزبور بر می آید - که قانونگذار بهیچوجه نخواستہ است در حدود
 صلاحیت و شعاع لایتناهی دادگاه شهرستان لطمه وارد ساخته یا صلاحیت دادگاه
 بخش را غیر از تبصره های ماده ۲۲ زائد از چهارچوب بند ۲ ماده ۱۳ توسعه
 دهد و البته این پاسخ گذشته از صراحت ماده ۲۳ مبنی بر یک اصل متخذ از
 سلسله مراتب قانون تشکیلات محاکم مدنی و کیفری نیز میباشد که دعاوی مدنی
 و کیفری را به سه مرحله (شهرستان - استان - دیوانعالی کشور) و یا دادگاه
 جنحه همردیف شهرستان و استان و دیوانعالی کشور قرار داده است .

صلاحیت دادگاههای بخش در امور مدنی و جنحه صغیر - برای جلوگیری
 از اطاله کار و تضييع وقت دادگاههای شهرستان با سرعت تعیین تکلیف پروندههای
 جنحه صغیر بوده و در اینصورت صلاحیت دادگاههای شهرستان عام و بسط و
 صلاحیت دادگاههای بخش محدود و محصور به مصرحات ماده ۱۳ و بالاخره مواردی
 است . که محتاج به رسیدگی ماهوی نبوده والا از توجه به سایر شقوق ماده ۱۳
 و ذیل ماده ۲۹ و ۲۸۷ قانون آئین دادرسی مدنی بنحوی استنباط میشود -
 قانونگذار همه وقت سلسله مراتب قانون تشکیلات و وسعت اختیار دادگاه شهرستان
 و محدود بودن صلاحیت دادگاه بخش را از قواعد آسره شناخته و هر وقت موضوع
 دعوا ولو یک تومان از صلاحیت ذاتی دادگاه بخش خارج شده - اصل احتراز از
 تکثیر دعاوی شهرستان را کنار گذارده و رسیدگی دادگاه شهرستان را ولو دعوی
 در صلاحیت دادگاه بخش باشد - مصلحت دیده و خلاصه خواسته است تصریحاً

بگوید. رسیدگی دادگاه شهرستان که مرحله اول تمام دعاوی است هیچ محدودیتی ندارد که بدعاوی دادگاه بخش رسیدگی نماید. و بنابراین فرضاً حکم صریح ماده ۲۳ هم نبود. امکان نداشت ماده ۱۲ نسخ اصول فوق و حاجب دادگاه شهرستان دانست.

دوم - چنانچه نظر قانونگذار از ماده ۱۲ قانون مالک و مستأجر عام بود بند ۲ ماده ۱۳ و ماده ۱۶ را نسخ نموده و تکلیف دعاوی بین افراد دولت را معین می نمود.

سوم - هرگاه نظر قانونگذار در مورد صلاحیت دادگاه بخش عام و بسط و تجاوز از حد نصاب بود. دیگر تبصره ۱ و ۲ ماده ۲۲ و باز محدود نمودن مدت آن لازم نبود. زیرا هرگاه دادگاه بخش صالح برسدگی تمام دعاوی مالک و مستأجر نسبت به مسکن و محل پیشه و کسب و صدور حکم بود. برای فروعات موضوع قانون گذار اجازه تبصره ۱ و محدود نمودن آنرا در تبصره ۲ مقرر نمی داشت. در صورتیکه از توجه به تبصره ۱ بر می آید قانونگذار فقط حل اختلاف در موردی تعمیر محل سکونت را بدادگاه بخش درجهت سرعت در رسیدگی داده معهدا در تبصره ۲ همین اجاره را هم محدود نموده که از ۶ ماه اجاره تجاوز نکند.

و از دو تبصره مزبور بر می آید - چنانچه مورد اختلاف تبصره ۱ محل پیشه و کسب باشد یا اینکه مال الاجاره مسکن و خانه های بزرگ در ۶ ماه متجاوز از صلاحیت دادگاه باشد قانونگذار اجازه نداده است مثلاً خانه بزرگی به ماهی شش هزار تومان اجاره داده شده البته هزینه تعمیر چنین مستأجره حداقل ولو همان ۶ ماه حساب شود معادل ۳۶ هزار تومان است - آیا دادگاه بخش میتواند موجر را به پرداخت یا احتساب ۳۶ هزار تومان محکوم کند و چنین حکمی تجاوز از حصار صلاحیت نیست.

بعلاوه قانونگذار - علاوه از رعایت صلاحیت نامحدود دادگاه شهرستان در مواد اشاره شده فوق نیز در مواد ۶۷۶ الی ۶۸۰ قانون آئین دادرسی مدنی نیز لزوم رعایت نامحدود بودن دادگاه شهرستان را - در دعاوی زناشویی و تخلیه محل پیشه و کسب مقرر داشته و شاید این مواد و نظر مدون قانون آئین دادرسی مدنی که از تحصیلکردگان دوره اول و علاوه از سالها تجربه و مقام استادی دانشکده حقوق بوده و از قوانین بین المللی و اکثر کشورهای اروپا اطلاع داشته

وضع مقررات مواد ۶۷۶ الی ۶۸۰ که هنوز هم غیر ماده ۶۷۷ بقوت خود باقی است. از جهت اهمیتی که دعاوی مزبور در اروپا داشته و در کشور ما نیز فعلاً همان اهمیت در مورد اختلاف (محل پیشه و کسب) احساس میشود. این بود که دعاوی مزبور ولو کمتر از نصاب دادگاه بخش است در شهرستان رسیدگی شود و علت آنست که در اروپا مخصوصاً امریکا - دعاوی مربوطه به اختلافات زناشوئی و نسب و ولد و وصایت در دادگاههای عالی مافوق شهرستان رسیدگی میشود.

و بموجب مواد ۶۷۸ و ۶۸۰ آئین دادرسی مدنی که شامل دعاوی زناشوئی و تغلیه محل پیشه و کسب است به قوت خود باقی مانده است بدون اینکه بصلاحیت دادگاه شهرستان رخنه شده باشد و علاوه از جهات قانونی - از نظر عرف و احتیاج عمومی می بینم - امروز دعاوی مربوطه به محل پیشه و کسب و رسیدگی بحقوق مستأجر از دعاوی مهم بشمار میرود و نمی شود با صدور حکم یک سینما یا تجارتخانه ها یا مؤسسات بزرگ بگوئیم حکم صادره قابل فرجام نیست.