

دریچه ۲

**حلقه مفقوده در قانون روابط موجر و مستأجر و پیشنهاد اصلاح آن**

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۵/۱

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۶/۷

علی بهاری راد<sup>۱</sup>

مقدمه:

مقوله اجاره و استیجار و روابط مالک (موجر) و مستأجر به طور اعم، خصوصاً در مواردی که مورد اجاره محل کسب و پیشه و تجارت بوده و حق سرقفلی آن مال طلق (مستأجر) است، از دیرباز به علت ضعف یا نبود یا نارسایی و عدم اشراف قانون، یکی از مهم‌ترین معضلات اجتماعی و دغدغه‌های فی‌مابین طرفین قرارداد اجاره بوده و بخش قابل توجهی از پرونده‌های قضایی را که در محاکم دادگستری و شوراهای حل اختلاف مطرح است، به خود اختصاص داده و به‌رغم اینکه هر از چندگاهی قوانین و آیین‌نامه‌های جدید در ارتباط با روابط موجر و مستأجر و به‌تبع آن‌ها مقررات و مصوبات و دستورالعمل‌هایی در تکمیل و تعمیم آن‌ها از سوی مراجع ذی‌صلاح تدوین گردیده ولی مشاهده می‌شود این معضل دیرین نه‌تنها حل و فصل نشده بلکه روزبه‌روز بدتر و این روابط به‌شدت دور از انتظار شده و می‌شود. در این راستا، نکاتی کوتاه صرفاً جهت قناعت وجدان و ردّ تکلیف، با دارا بودن بیش از نیم‌قرن تجربه کاری، به‌منظور تغییر وضع نامطلوب روابط موجر و مستأجر و بهبود اوضاع تبیین می‌شود که امید می‌رود مورد مذاقه و تحلیل و تحقیق قرار گرفته و منتج به نتیجه مطلوب شود.

۱ - در مورد سهم مالکانه که طبق ماده ۸ از فصل چهارم قانون روابط موجر و مستأجر و ماده ۱۰ آیین‌نامه قانون مذکور، پرداخت حق مالکانه و جلب رضایت کتبی مالک، شرط

۱. سردفتر بازنشسته دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱ تبریز.

انجام معامله سرقفلی و محل کسب و تجارت است ولی به علت نبود نرخ معین و مصوب در این ارتباط، محل بروز اختلافات فاحش بین مالک و مستأجر (صاحب سرقفلی) بوده و در نتیجه، موجبات تیره شدن رابطه آنان را فراهم می‌کند و وقتی فردی به جهت اضطرار و نیاز مبرم قصد فروش سرقفلی خود را دارد و حاضر است حق رضایت مالکانه معقول و منصفانه را بپردازد، مالک به‌عنوان مختلف و ادعاهای واهی، از دادن رضایت رسمی و محضری خودداری می‌نماید، در نتیجه معامله تحقق نمی‌یابد و از این رهگذر، مشکلات عدیده و جبران‌ناپذیری متوجه صاحب سرقفلی و خانواده می‌شود. لذا پیشنهاد می‌شود همانند معادل‌سازی مهریه راجع به سنوات گذشته که بانک مرکزی شاخص تبدیل آن را به نرخ روز اعلام می‌کند و همین‌طور که وزارت امور اقتصادی و دارایی نرخ دقیق مالیات بر درآمد نقل و انتقالات املاک و حق سرقفلی و مشاغل و املاک و ... را تعیین نموده و مؤدیان، در کمال حسن‌نیت و اطمینان و اعتماد کامل با مسئولان و ممیزین حوزه‌های مالیاتی، با تفاهم، پرونده‌های مالیاتی خود را بدون ارجاع به کمیسیون‌های حل اختلاف و رسیدگی و تجدیدنظر، حل و فصل می‌نمایند. در این مورد نیز نرخ دقیق و رسمی سهم مالکانه از معامله سرقفلی را معین و مشخص نماید تا چنانچه مالک در ازای دریافت نرخ مصوب مذکور از دادن رضایت امتناع ورزد، مستأجر و ذی‌نفع بتواند با مراجعه به مقامات قضایی و طی مراحل قانونی، در اسرع وقت، سهم مالکانه را به حساب قوه قضائیه تودیع و مجوز امضای معامله را از مقام قضایی تحصیل و نسبت به انجام معامله، در واقع، به حقوق قانونی و حیاتی خود که حق مسلم شرعی و عرفی هر فرد است، اقدام نمایند.

۲- بند ۷ فصل سوم و بند ۹ از فصل چهارم قانون مذکور حاکی است که اجرت‌المثل به‌قرار اجرت‌المسمی محاسبه خواهد شد. این نقیصه قانونی موجب شده وقتی اجاره‌بهای محلی به‌موجب اسناد رسمی یا عادی در ۵۰ سال قبل ماهانه تنها ۲۰۰ ریال بوده هم‌اکنون نیز مستأجر با کمال بی‌انصافی به‌منظور رد تکلیف قانونی، همان ۲۰۰ ریال را در صندوق ثبت تودیع و قبض آن را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره رسمی و در صورت

نبود اجاره‌نامه رسمی به نزدیک‌ترین دفترخانه تسلیم می‌نماید و به‌نظر خود و به‌استناد قانون، خود را بری‌الذمه تلقی می‌کند که این امر کاملاً به‌دور از عقل و عدل و انصاف است و مالکین به‌طور اعم از خیر این اجرت‌المثل‌های کذایی صرف‌نظر و رنج و زحمت اقامه دعوی و تعدیل اجاره‌بها از سوی مقامات قضایی را از خود سلب و حساب و کتاب را برای آخرت و روز محاسبه موکول می‌نمایند.

مستنداً بیان می‌دارد مستأجری بابت وجه اجاره معوقه ۲۰ ساله خود یکجا فقط ۴۸۰۰۰ ریال در صندوق ثبت تودیع و عده کثیری از آنان سالانه همان وجه اجاره ۵۰ - ۶۰ سال قبلی را هم‌اکنون در صندوق ثبت سپرده می‌کنند و این معضلی است برای تمامی دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور به‌ویژه دفاتری که سوابق و مدارک ۸۰ ساله را یدک می‌کشند و حتی یک مورد از آن قبوض را مالکین مربوطه حاضر به مراجعه به دفترخانه با وجود اختاریه‌های مکرر و اخذ قبوض از دفترخانه و مراجعه به بانک ملی مربوطه نمی‌شوند چرا که وجه تحصیلی از این بابت، هزینه یک‌طرفه آژانس جهت مراجعه به دفترخانه یا بانک را تکافو نمی‌کند و طبیعی است مستأجر نه‌تنها از عملش متنبه و شرم‌نده نمی‌شود بلکه بعضاً خود را طلبکار نیز به حساب می‌آورد. لذا پیشنهاد می‌شود برای هر سال نسبت به افزایش اجرت‌المثل نسبت به سال قبل برای سنوات گذشته نرخ‌های همانند نرخ معادل‌سازی مهریه و برای آینده برای هر سال جدید یک نرخ معین مصوب نمایند همان‌گونه که اخیراً دولت، افزایش وجه اجاره محل‌های مسکونی سال ۱۳۹۰ را بیش از ۹ درصد وجه اجاره‌های سال ۱۳۸۹، ممنوع اعلام نموده است.

امیدوار چنانیم که با دقت نظر این پیشنهادها مشفقانه مقبول افتد و از این رهگذر بار مسئولیت تشکیلات قضایی به‌مراتب کاهش یابد.