

بازنما

نقدی بر یادداشت؛

«حلقه مفقوده در قانون روابط موجر و مستأجر و پیشنهاد اصلاح آن»^۱

احد حسینی زاده جم*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۱۰/۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۹/۱۱

اشاره:

ضمن نقد بر یادداشتی در خصوص نحوه جلب رضایت مالک در املاک تجاری و این که آیا پرداخت وجه به غیر از اجاره بها به مالکان املاک تجاری؛ موقع مصالحه سرقفلی و جاهت قانونی دارد یا خیر؟ در آخر نیز تنه مسایل مبتلابه مربوط به موجران و مستأجران که عموماً سران دفاتر اسناد رسمی با آن درگیر هستند، جهت استفاده همکاران به صورت سؤال و جواب آورده شده است.

یادداشت «حلقه مفقوده در قانون روابط موجر و مستأجر و پیشنهاد اصلاح آن»، در واقع مسایل و مشکلات مربوط به اخذ رضایت مالک موقع تنظیم سند صلح سرقفلی را به عنوان دغدغه مطمح نظر قرار داده که به نظر می رسد ایرادهای زیر بر نوشته یادشده، وارد است:

۱ - در بخش یک یادداشت، به ماده ۸ از فصل چهارم قانون موجر و مستأجر و ماده ۱۰ آیین نامه قانون مذکور و در بخش دوم مقاله، به بند فصل سوم و بند ۹ از فصل چهارم قانون مذکور استناد شده است؛ نگارنده با مراجعه به قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ و قانون

۱. ر.ک: بهاری راد، علی، ماهنامه «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، سال ۵۳، ش. ۱۲۱، مهرماه ۱۳۹۰، صص. ۱۲۳ - ۱۲۱.

* نویسنده مسئول؛ سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۸ تبریز.

موجر و مستأجر سال ۷۶ و آیین‌نامه‌های مربوط به آن‌ها اثری از بندهای استنادی فوق را در قوانین و آیین‌نامه‌های مذکور نیافته و ای کاش، به قانون و آیین‌نامه استنادی با ذکر تاریخ تصویب اشاره می‌شد. ضمناً قانون منسوخه موجر و مستأجر سال ۱۳۳۹ نیز فاقد چنین حکمی بود.

۲ - نویسنده محترم در بخش یک مقاله با مستمسک قرار دادن مواد و قانون مجهول؛ مسئله سهم مالکانه و پرداخت حق مالکانه و جلب رضایت کتبی مالک را مطرح کرده و مدعی شده که به علت نبود نرخ معین و مصوب؛ فی‌مابین موجر و مستأجر اختلافاتی پیش آمده و مالکین به عناوین مختلف و ادعاهای واهی از دادن رضایت رسمی و محضری خودداری می‌نمایند. و به‌منظور ارائه طریق با مقایسه معادل‌سازی مهریه توسط شاخص اعلامی بانک مرکزی نرخ دقیق و رسمی سهم مالکانه از معامله سرقفلی معین و در صورت امتناع مالک؛ به حساب قوه قضائیه تودیع و مجوز امضای معامله از مقام قضایی تحصیل و نسبت به انجام معامله اقدام گردد. انتقادی که در این زمینه وارد است، این است که نویسنده ابتدا اصل موضوع (وجاهت قانونی سهم مالکانه) را به استناد قانون مجهول پذیرفته سپس سعی در ارائه اصلاح قانون مجهول در زمینه نرخ سهم مالکانه برآمده ولی نگارنده با مطالعاتی که در قوانین موجر و مستأجر سال ۵۶ و ۷۶ و قانون مدنی داشته؛ حقی تحت عنوان سهم مالکانه برای مالکان املاک تجاری در نظر گرفته نشده است تا درصد قانونمند کردن نرخ آن برآییم؛ بلکه برعکس به استناد تبصره ماده ۱۰ قانون موجر و مستأجر سال ۷۶ مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری خلاف قانون بوده و نامشروع و ممنوع است؛ ناگفته نماند که مسئله رضایت ارباب یا مالک در کشورمان به اهرمی تبدیل شده است که مالکان املاک تجاری با توسل به آن، مبالغ گزافی را از صاحب سرقفلی به هنگام نقل و انتقال اخاذی می‌نمایند و جالب این که طبق قانون نانوشته بسته به عرف محل از ۱۰٪ تا ۲۰٪ مورد مصالحه را به‌عنوان رضایت مالک؛ از صاحب سرقفلی مطالبه و وصول می‌نمایند و تا مبلغ مورد ادعای ارباب پرداخت نگردد، از

رضایت خبری نخواهد بود. غافل از آن که برابر مقررات، مالک فقط و فقط می‌تواند در مورد میزان اجاره و نحوه افزایش و تعدیل آن با مستأجر به مذاکره بنشیند و لاغیر.

۳ - نویسنده محترم در بخش دوم مقاله با استناد به مقرره‌های مجهول مبنی بر این که اجرت‌المثل به قرار اجرت‌المسمی محاسبه خواهد شد و با آوردن مثال اجاره‌نامه‌ای که مربوط به ۵۰ سال قبل مثلاً ۲۰۰ ریال بوده؛ مدعی گردیده که این امر کاملاً به دور از عقل و عدل و انصاف است و مالکین به‌طور اعم از خیر این اجرت‌المثل‌های کنذایی صرف‌نظر نموده 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. تحلیل نویسنده محترم در این بخش نیز خالی از ایراد نیست. ماده ۶ قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ مقرر کرده؛ مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضای مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر هر ماه اجاری ظرف ۱۰ روز به موجر ... بپردازد، برابر بند ۹ ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ یکی از موارد تخلیه ملک تجاری، نپرداختن اجاره‌بها است. اگر قانون‌گذار برای دفع بهانه مالکان، چنین حکمی را وضع نمی‌کرد هر لحظه مالکان به بهانه عدم پرداخت به موقع اجاره می‌توانستند تخلیه مستأجر را بخواهند. قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ آن قدر مترقی است که برای این که عده‌ای از مستأجران نیز سوءاستفاده ننمایند در ماده ۷ مقرر کرده: «در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به‌عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک می‌توانند برای تعیین اجاره‌بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کنند؛ دادگاه میزان اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود» و نیز ماده ۵ همان قانون می‌گوید: «موجر می‌تواند مابه‌التفاوت اجاره‌بها را ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نماید» ملاحظه می‌شود زمانی که موجر و مستأجر نتوانند براساس آزادی قراردادهای به تمديد اجاره و تعیین معقول اجاره‌بها به توافق برسند؛ اجباراً و تا زمان صدور رأی؛ قانون‌گذار

مصلحت را در این دیده که بعد از انقضای مدت اجاره؛ اجرت‌المثل به میزان اجرت‌المسمی باشد و تفاوت اجاره‌بها مطابق رأی دادگاه خواهد بود؛ و جالب این که اگر مالکان املاک تجاری اطلاعی از قانون می‌داشتند و به حق خود منصف بودند و حاضر به تمدید اجاره می‌شدند دیگر نیازی به حضور در مراجع قضایی و یا تسویه حساب در قیامت نبود و چنانچه به رقم افزایش اجاره نیز ایراد دارند، باز هم می‌توانند با مستأجر توافق کنند که وصول اجرت‌المثل مانع از رجوع اینجانب به مراجع قضایی نخواهد بود. در این باره تبصره ۲ ماده ۷ قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ مقرر می‌دارد: «دریافت وجه بابت اجاره‌بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود». اجرای مفاد این مقرر از سوی مالکان یعنی کم کردن زحمت مستأجرین جهت مراجعه به دفاتر اسناد رسمی یا مراجع قضایی مبنی بر تودیع وجوه اجاره و صدور قبض و اخطار و انباشت اجاره‌بهایی که وصول آن، نصیب و قسمت موجرین و یا حتی وراثت آنان نیز نمی‌شود.

۴ - در خاتمه یادداشت؛ نویسنده محترم بدون استناد، مدعی شده که اخیراً دولت؛ افزایش وجه اجاره محل‌های مسکونی سال ۹۰ را بیش از ۹٪ وجه اجاره‌های سال ۱۳۸۹ ممنوع اعلام نموده است؛ این ادعا نیز صحیح نیست. زیرا دولت حق قانون‌گذاری ندارد؛ در صورتی که مصوبه منتسب به دولت باشد؛ ناقض قسمت ثالثاً ماده ۴۹۰ قانون مدنی و ماده ۳ قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ و ۶۲ و ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ می‌باشد و چنین مصوبه‌ای به راحتی در دیوان عدالت اداری قابل ابطال است.