

# اقتصاد اجاره نشینی و حقوق مستأجر

علی فتاحی



▲ حق مسکن، مهمترین نیاز انسان در دوران معاصر است.

پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.»

بنابر منطوق این ماده قانونی، گویا نگرانی اصلی مالکان واحدهای مسکونی در امر اجاره داری، صرفاً موضوع تخلیه مسکن استیجاری در موعد تحمیل شده عرفی در اجاره نامه است که آن هم اولاً، از رویه اجاره املاک مزروعی در عصر زمینداری که از مفاد اجاره نامه فقط مدت اجاره یکساله استنباط می شود، تبعیت کرده و ثانیاً، قرارداد اجاره یکساله همچون قاعده ای عمومی میان موجران پذیرفته شده و ثالثاً، چون استمرار مدت اجاره بیش از یکسال به معنی به خطر افتادن منافع زیاده طلبانه موجر ریسک گریز تلقی می شود، پس مالکان به همین سبب از اجاره محل مسکونی خودداری می نمایند و لذا می توان نتیجه گرفت که برای تأسیس این قاعده حقوقی، فرض اقتصادی بر آن بوده که مشکلی به نام کمبود طرف عرضه مسکن استیجاری وجود ندارد، بلکه

## نگاهی به قوانین

قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ از نظر تعداد مواد (۱۳ ماده)، کوتاهترین قانونی است که راجع به روابط مالک و مستأجر تصویب شده است و لابد باید آن را جان مایه اندیشه حقوقی در خصوص تکلیف مستأجر در ایران بشمار آوریم، زیرا اولین قانون مستقل راجع به روابط مالک و مستأجر در سال ۱۳۳۹ (شامل ماده ۲۷) و دومین قانون در سال ۱۳۵۶ (شامل ۳۲ ماده) و سومین آنها در سال ۱۳۶۲ در ۱۵ ماده به تصویب رسید.

آخرین قانون موجر و مستأجر هم شامل ۱۳ ماده بود که در ماده سوم سخن آخر نظام استیجاری را آشکارا بیان کرد و به وضوح نشان داد که دغدغه عوامانه و صرفاً تجربی از اقتصاد، چگونه با تاءسی از حقوق اجاره، به قانون تبدیل می گردد و با پافشاری بر سنت تاریخی، اجاره واحد مسکونی را همچون اجاره گاواهن از گاو بند تلقی می کند، یعنی با وجود آنکه در نظام اقتصاد کالایی قرار است قانون وضع شود، ولی برای موجر همچنان حق السهم در درآمد مستأجر قایل می شوند و دست تعدی موجر به مستأجر را در تعیین اجاره بها بازمی گذارند و مستأجر را در چارمیخ اجاره محل مسکونی تحت عنوان تورم سالانه به بند می کشند، غافل از آنکه مسکن و مستغلات در بیشتر نقاط جهان، به ویژه در کشورهای با اقتصاد تورمی، نقش نوعی سرمایه گذاری را به عهده دارد که پوشش تورمی را از پیش مفروض می دارد.

## زمان، تورم، اجاره بها

درواقع، تحدید مدت اجاره در چارچوب شاخص بهای مصرف کننده (CPI) که به طور سالانه محاسبه می شود، اجاره مسکن را که حقی طبیعی برای بشر در اقتصاد جدید شناخته شده است، با اجاره ابزار کار یگانه می انگارد! بر این اساس، در ماده سوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ آمده است: «پس از انقضای مدت اجاره، بنا به تقاضای موجر یا قایم مقام قانونی وی، تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی، توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی، ظرف یک هفته

فقط تزام مستأجران که لابد آدم‌هایی حقوق ناشناس هستند و حاضر نیستند کل درآمد خود را به عنوان اجرت المسمی به موجر پرداخت کنند، موجب خالی ماندن خانه‌های قابل اجاره بوده است، حال آنکه نکته کلیدی در این است که چنین فرض اقتصادی، فقط یک هدف حقوقی است که در شکل اقتصادی واگویی می‌شود، و باید توجه داشت که این فرض اقتصادی، در واقع، نوعی طراحی نهاد حقوقی است که یکی از دو بازیگر این بازی به بازیگر دیگر، یعنی موجر به مستأجر تحمیل می‌کند و هیچ ارتباطی هم با اقتصاد ندارد. به عبارت دیگر، موجر تلقی و موقعیت خود در قبال بازار مستغلات را به مثابه یک حق تعریف می‌کند و آن را به عنوان یک اقتصادی پیش فرض می‌گیرد و بعد در غیاب مستأجر قانون تصویب می‌شود.

### اقتصاد و حقوق مستغلات

حقیقت این است که واقعه اقتصادی سه سو دارد: یکی، طرف عرضه و دیگری، طرف تقاضا و سه دیگر، محیط کسب و کار که می‌تواند انحصاری یا رقابتی باشد. وقتی که عرضه‌کننده می‌کوشد تا منافع خود را لباس قانونی ببوشاند، این دیگر ربطی به اقتصاد ندارد، بلکه مربوط به حوزه حقوق متصوره است که به صورتی یکجانبه طراحی می‌شود، یعنی با ماهیتی حقوقی، ولی باشکل اقتصادی، حقوقی را به نفع خود طراحی و به طرف تقاضا دیکته می‌کند، چرا که در طراحی نهادهای حقوقی، منافع دو یا چند سویه الزاماً در مدنظر نیست، بلکه از قدرت قانونی به عنوان امکان پیشبرد اهداف و مقاصد که نتیجه طبع منفعت طلب بشر است، بهره‌جویی می‌گردد. به همین سبب، حقوق مدرن به سه ابزار مهم "عقل" و "حقوق طبیعی" و "سودمندی" تکیه دارد تا با نظام اقتصاد بازار که سه سویه است (عرضه، تقاضا، رقابت) همسو باشد.

به عبارت دیگر، اولاً، "عقل" با "عرضه" و ثانیاً، "حقوق طبیعی" با "تقاضا" و ثالثاً، "سودمندی" با "رقابت" هم‌خانواده هستند. از اینرو، درک بیگانه از اقتصاد، حرکت‌کننده سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن اجاری راناشی از عدم تخلیه مستأجره در موعد مقرر از سوی مستأجر می‌شناسد و به این نتیجه حقوقی می‌رسد که چنانچه مساله تخلیه مسکن استیجاری پس از انقضای مدت اجاره که به تبعیت از حقوق مالکیت خودبنیاد، به صورت یکساله تکلیف می‌شود، از طریق قوای انتظامی پیگیری شود و اثاث‌البیت مستأجر به خیابان ریخته شود و یا چنانچه مستأجر از ترس صدور اجرائیه از سوی اداره ثبت و یا مقام قضایی و برای حفظ اعتبار و آبروی خود، آنها را در منزل یا انبار یکی از اقوام جاسازی نماید، در اینصورت، مشکل طرف عرضه مسکن اجاری حل خواهد شد! و حتماً سرمایه‌گذاران برای ساخت مسکن استیجاری و

ایجاد بازار مستغلات هجوم خواهند آورد و مسکن اجاری فراوان می‌شود و مستأجران هم به آسانی پس از پایان دوره یکساله اجاره، منزل جدید خواهند یافت و النهایه محل اجاری را به موقع تحویل خواهند داد! یعنی به زبان حقوقی، اجرت المسمی هیچگاه به اجرت‌المثل تبدیل نخواهد شد و شاید قانونگذار قانون مدنی هشتاد سال پیش (۱۳۰۷/۲/۱۸) ذیل ماده ۴۹۴ اشتباهاً اجرت‌المثل را جعل کرده است!

به همین سبب، هنوز چند ماهی از اجرای قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نگذشته بود که قانونی پرطمطراق در ۱۲ ماده تحت عنوان "قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری" مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۴ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید تا غفلت قانون‌نویس قبلی از اقتصاد اجاره‌نشینی را چاره‌اندیشی کند. گویا قانون‌سازان ایران که در وضع قوانین متعدد گوی سبقت را از همه جهانیان ربوده‌اند، می‌دانستند که قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نه تنها کارساز نیست، بلکه می‌تواند ترس اجاره‌نشینان از اجاره‌نشینی را تشدید کند و چون این نااطمینانی در مورد مهم‌ترین نیاز انسان در دوران معاصر، یعنی حق مسکن است، لذا به قلمرو تأمین مسکن مالک‌نشین تسری خواهد یافت و عملاً تقاضاهای مسکن مالک‌نشین را در بازار مسکن افزایش خواهد داد و طبیعی است که تقاضاهای سرریز شده به بازار مسکن، پاسخ نمی‌یابد و روند قیمت‌ها روبه‌افزایش انفجاری خواهد گذشت.

دیوید هیوم در کتاب "تحقیق در مبادی اخلاق" می‌نویسد: رفاه و آسایش مردم، عالی‌ترین قانون است و همه قوانین جزئی دیگر از فروع آن محسوب می‌شوند و متکی به آن هستند. به زعم او، جهت وضع قوانینی برای تنظیم مالکیت، باید از طبیعت و حالت انسان آگاه شویم؛ بایستی از ظواهری که ممکن است جذاب ولی کاذب باشند، پرهیزیم و در جستجوی مفیدترین و سودمندترین قوانین باشیم. تجربه نشان داده است که جبران یک خطای حقوقی، با تلافی اقتصادی کارساز نیست و به زبان ساده، چاره حقوق زایل شده، انعام و صلّه نخواهد بود. اگرچه اندیشه سنتی، حل بحران حقوقی را در گروهی ریخت و پاش اقتصادی می‌داند، ولی با وجود آنکه رویکرد راهکار اقتصادی برای جبران تعدی حقوقی، نظم را موقتاً به جامعه باز می‌گرداند و امنیت را برقرار می‌کند، اما نباید تردید داشت که چنین نظمی و اینچنین امنیتی، منشأ توسعه اقتصادی و رشد و ترقی درون‌زا نخواهد بود. در واقع، بدون توسعه حقوقی، توسعه اقتصادی توهمی بیش نیست.

البته در حوزه عملکرد اقتصادی، اینگونه نیست که هر اقدامی که امروز انجام شود، در کوتاه مدت نتیجه‌اش آشکار می‌گردد، بلکه بسیاری از اقدامات اقتصادی

**قانون موجر و مستأجر، دست تعدی موجر به مستأجر را در تعیین اجاره بها بازمی‌گذارد و مستأجر را در چارمیخ اجاره محل مسکونی، تحت عنوان تورم سالانه، به بند می‌کشد.**



### مقام مسکن در تولید ناخالص داخلی

به طور کلی، سهم بخش مسکن و ساختمان در تولید ناخالص داخلی ایران ناچیز است، یعنی بخش مسکن و ساختمان از عرضه ناکافی رنج می‌برد و تمامی اقدامات خصوصی و گاهی دولتی طی سه دهه گذشته نیز نتیجه مطلوب نداشته‌اند، چنانکه میانگین سهم بخش خدمات از تولید ناخالص داخلی (GDP) از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵ معادل ۵۲ درصد، بخش کشاورزی معادل ۱۴/۶ درصد، بخش صنعت و معدن معادل ۱۵ درصد و سهم نفت و گاز معادل ۱۲/۹ درصد بوده، ولی سهم مسکن و ساختمان فقط ۴/۷ درصد بوده است. متعاقباً از سال ۱۳۷۶ و همزمان با تصویب قانون موجر و مستأجر، تا سال ۱۳۸۱، نسبت‌های بخش‌های مختلف اقتصادی در تولید ناخالص داخلی تغییرات جزئی نموده، به طوری که سهم بخش خدمات از GDP ۵۰/۳ درصد، بخش کشاورزی ۱۵/۱ درصد، بخش صنعت و معدن ۱۲/۴ درصد، بخش نفت و گاز ۱۶/۵ درصد و بخش مسکن و ساختمان ۴/۸ درصد نوسان داشته است. با وجود این، ارزش افزوده بخش ساختمان و مسکن که آثار مهمی بر تولید ناخالص داخلی می‌گذارد و یک واحد افزایش در ارزش افزوده این بخش، تولید ناخالص داخلی را به میزان ۲/۸ واحد افزایش می‌دهد، مطابق آمارهای رسمی، شامل ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی، تونل‌ها، کانال‌ها، بنادر و امور مشابه می‌باشد. البته این امر نشانگر آن است که سهم بخش مسکن - چه

سال‌ها و حتی دهه‌ها طول می‌کشند تا اولاً، آثار خود را نشان دهند و ثانیاً، نوع رابطه حقوق و اقتصاد در آن اقدام خاص قابل‌بازشناسی باشد. تاریخ حقوق و تاریخ اقتصاد گواهی قابل‌تعمق در این قلمرو می‌باشند. به همین سبب، آنچه در حقوق جدید مورد توجه است، همانا تدوین چارچوب نهادهای حقوقی با معیارهای تجربی. عقلانی طبیعی است تا از نتایج مایوس‌کننده پرهیز شود.

### قانون ۱۳۷۶ و اقتصاد مسکن

در حال، قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به دلایلی که در ذیل خواهد آمد، بعد از ده سال نتایج خود را آشکار ساخت و در اولین فرصت که بازارهای کالا و پول و بورس اوراق بهادار و پیش‌فروش‌های دولتی در رکود نسبی بسر می‌بردند، همه را غافلگیر کرد و تقاضا برای مسکن و مستغلات که تا سال‌های متمادی نیازی روبه‌افزایش خواهد بود. به گونه‌ای که اگر در سال ۱۳۸۶ به ۱۲۸۵۰۰۰ واحد جدید نیاز است، در سال ۱۳۹۱ به ۱۶۸۵۰۰۰ واحد خواهد رسید. موضوع ورود و انتقال تقاضاهای بالقوه ولی کاذب به بازار مسکن شد و در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ گول‌گرانی مسکن شانه ملت ایران را فشرد و جیب عده‌ای خاص و پول‌باز را پرپول‌تر کرد و بخش عظیمی از مستأجرانی را که به دنبال محلی برای زندگی خود بودند، درجا میخکوب نمود و صف انتظار صاحبخانه شدن و یا اسکان یافتن در واحدهای استیجاری را هرچه بیشتر طولانی ساخت.

چرا دولت‌های ایران در سال‌های بعد از انقلاب، در همه زمینه‌های اقتصادی سرمایه‌گذاری کلان می‌کنند و جایی برای بخش خصوصی باقی نمی‌گذارند، ولی به بخش مسکن نزدیک نمی‌شوند؟



دیوید هیوم: رفاه و آسایش مردم، عالی‌ترین قانون است.

می‌مکینند (هوگلاند، زمین و انقلاب در ایران). از این جهت، تولد گروه اقتصادی "بنازوبفروش" همچون مالکان اراضی روستایی عصر زمینداری، به عنوان یک جریان اقتصادی خودانگیخته همزمان با بحران مسکن در مناطق شهری، دو کارکرد عمده را به عهده گرفتند و یکی، در نقش دکاندار و خوش‌نشین رباخوار و دیگری، در مقام زمیندار سابق در اقتصاد شهری جا خوش کردند. این گروه نوپا و نوخاسته، در پی نوآوری و رقابت در بازار مسکن ظاهر نشدند، بلکه ساخت واحدهای مسکونی به عنوان تنها فرصت ادامه حیات اقتصادی این گروه جدید بود، گروهی که از روستاها به شهرها آمده بودند تا بساط دکانداری خود را این بار در شهرها پهن کنند، آنهم در قالب معمار و مقاطعه‌کار و "بنازوبفروش" که در واقع، تاریخ اقتصادی گذشته کشور را احیا نمودند.

علت اصلی پیدایش این گروه اقتصادی، اولاً، وجود ابهام در نرخ بهره در بازار پول ناقص و شرمنده ایران است و ثانیاً، کوتاهی دولت‌های ایران، به ویژه دولت‌های پس از انقلاب، در زمینه ساخت و ساز مسکن، علی‌الخصوص از سوی شهرداری‌های کشور و واگذاری امور مسکن به بخش به اصطلاح خصوصی "بنازوبفروش" بوده است. این گروه اقتصادی، به انحاء مختلف، از جمله از طریق نفوذ در مجامع قانونگذاری، از شناسایی حقوق طبیعی مربوط به مسکن در کشور جلوگیری کرده است تا از بحران مسکن سودهای افسانه‌ای بدست آورد. از آنجا که تأسیس بازار آزاد پول، پنبه این گروه اقتصادی را رشته

مالک‌نشین و چه استیجاری - تنها قسمتی از سهم ۴/۸ درصدی بخش به اصطلاح مسکن و ساختمان در GDP در آمارهای ملی است.

از این مقایسه می‌توان نتیجه گرفت که بخش‌های جذاب اقتصاد ایران در مقیاس اقتصاد کلان، با سیطره سرمایه‌داری دولتی در ایران به ترتیب اولویت بدون در نظر گرفتن نقش سرمایه‌گذار، یعنی دولتی یا خصوصی، عبارتند از: الف) خدمات، ب) نفت و گاز، پ) کشاورزی، ت) صنعت و معدن و در آخر ساختمان و مسکن.

به راستی، چرا اینگونه است؟ یعنی چرا با وجود حاکمیت سرمایه‌داری دولتی در ایران، تقاضا برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن کافی نبوده است؟ چرا با وجود تفوق الگوی مسکن مالک‌نشین و در عین حال، تلقی مسکن به عنوان یک کالای بادوام و نوعی سرمایه‌گذاری مطمئن، باز هم طی سالیان گذشته، مساله مسکن از حالت یک مشکل حاد به مساله و نیازی همسو و متعادل با دیگر بازارهای سرمایه‌گذاری تبدیل نشده است؟

تحلیل دو سویه این "چراها" در گروهی تبیین سه موضوع اساسی است: یکم، رابطه بازار پول با تولید مسکن؛ دوم، تیول بخش خصوصی بسازوبفروش و حق مسکن و سوم، نقش ضعیف دولت در ساخت و ساز مسکن و سیاست‌های حمایتی. اگرچه بررسی سه موضوع مطروحه جوهر مساله مسکن در ایران را آشکار می‌سازد، ولی به اختصار باید گفت که تا سال ۱۳۳۵ معادل ۹۹ درصد خانه‌های مردم ایران از کاهگل و چوب و پوشال و خشت و سنگ ساخته می‌شد و حتی تا سال ۱۳۴۵ این نسبت فقط اندکی تغییر کرد و به ۹۷ درصد رسید. با وجود این، تا اواسط دهه ۱۳۲۰ ساخت و ساز واحدهای مسکونی با سازه‌های سنتی در مناطق شهری رایج بود، ولی روند خانه‌سازی مدرن که از مصالحی نظیر آجر و تیر آهن و بتون استفاده می‌شد، موجب گردید تا ۴۴ درصد واحدهای مسکونی جدید تا سال ۱۳۳۵ در شهرها و ۵۶ درصد تا سال ۱۳۴۵ نهاده‌های مورد نیاز خانه‌سازی در ایران را در گون سازد.

از این رو، تغییر الگوی ساخت و ساز و نوسازی مسکن جدید، موضوع تأمین مالی پروژه‌های ساخت و ساز را در مرتبه نخست اهمیت قرار داد.

### تولد گروه اقتصادی "بنازوبفروش"

تأسیس بانک رهنی ایران با ۲۰۰ میلیون ریال سرمایه در تاریخ ۱۳۱۷/۱۰/۲۵ می‌تواند نقطه آغازی بر بحران تأمین مالی مسکن قلمداد شود، زیرا تباین نرخ بهره و تورم با ساخت مسکن جدید، از آغاز مساله اصلی بازار مسکن در ایران بوده است، چرا که در همین دوران، دکانداران روستاهای ایران با وام‌های هفت درصد در ماه، شیره جان روستاییان را

گویا قانون سازان ایران، در وضع قوانین متعدد، گوی سبقت را از همه جهانیان ربوده‌اند!

**علت اصلی پیدایش  
یک گروه اقتصادی  
به نام "بسازوبفروش"  
اولاً، وجود ابهام در  
نرخ بهره و ثانیاً،  
کوتاهی دولت‌ها در  
زمینه ساخت و ساز  
مسکن است.**

بهره بالا در بازار متشکل و غیرمتشکل پولی، با افزایش ارزش ارز خارجی قرینه می‌گردد، در حالی که نرخ ارز تثبیت شده و با کاهش آن در شرایط وجود درآمدهای ارزی سرشار موافقت نمی‌گردد. پس هر روز بر حجم واردات افزوده شده و به‌طور دایم از سهم تولید در اقتصاد ملی کاسته می‌شود. ترکیب واردات و صادرات کشور طی دو دهه گذشته نیز حقایق بسیاری را آشکار می‌سازد که در وقت مقتضی به آن خواهیم پرداخت.

در حال، وقتی که در مقیاس کلان بازار پول راه خود را از تولید جدا کرده است، واضح است که در بخش مسکن و ساختمان که خواب سرمایه - به دلایل گوناگون - بیشتر از هر بخش اقتصادی دیگر است، عرضه ناکافی بیشتر خود را نشان می‌دهد و علی‌القاعده چون مسکن و ساختمان به اصطلاح کالای غیرقابل مبادله و در نتیجه، غیرقابل واردات هستند، پس جبران آن غیرممکن است و فقط از طریق تولید می‌توان تقاضاها را پاسخ داد، لذا نزدیک به ۷۰ سال است که مسکن به‌عنوان محور اصلی مشکل اقتصاد خانوار ظاهر شده و گریبان مردم ایران را گرفته است. اگرچه متوسط سهم هزینه مسکن در خانوارهای شهری در سال ۱۳۸۵ معادل ۲۹/۴۹ درصد بوده و این نسبت مثلاً در مقایسه با سال ۱۳۸۰ تغییر محسوسی نداشته است، به همین سبب، مشکل مسکن تاریخچه‌ای همزمان با پیدایی شهرنشینی جدید در ایران دارد، زیرا با اولین قانونی که در سال ۱۲۹۴ تحت عنوان قانون مالیات مستغلات به تصویب مجلس رسید، به موضوع معافیت مالیاتی مسکن‌های ارزان قیمت پرداخته شد و درحقیقت، به‌صورت غیرمستقیم افراد اجاره‌نشین مورد حمایت قرار گرفتند. حتی در قانون تعدیل مال‌الاجاره‌ها مصوب ۱۳۱۷/۱۰/۱ که به کوشش دکتر متین‌دفتری تصویب گردید، کوشش بعمل آمد تا با بحران مسکن مقابله شود و همه محققان اقتصادی می‌دانند که یکی از اقدامات مهم دکتر آرتور میلیسپودر دومین مأموریت خود در ایران در سال ۱۳۲۲ تحت عنوان رییس کل دارایی ایران، همانا تعدیل اجاره‌بهای واحدهای مسکونی بود که تأثیر عظیمی بر حمایت از حقوق مستأجران گذاشت و تا سال ۱۳۵۶ که مهمترین قانون روابط موجر و مستأجر تصویب شد، این حمایت و پذیرش حق مستأجر به‌صورت کجدار و مریز قابل مشاهده است.

#### **بازار کوچک مسکن و مستغلات**

برای فهم کوچکی بازار مسکن و حساسیت شدید آن در برابر کمترین ابزارهای پولی و سیاستی و آمادگی‌اش برای تحریک‌پذیری از تصمیمات ملاکان و رباخواران زمیندار، مطالعه تحلیل آماری دو پژوهشگر (آقایان انواری رستمی و لاری

می‌کند، لذا آنان اجازه نمی‌دهند که آزادی بازار پول به سهولت در ایران فراهم شود. اگرچه بسیاری از آنها در ظاهر علیه رباخواری هستند و حتی بانک و نرخ بهره را با وجود نظارت بانک مرکزی شرعی و مجاز نمی‌شمارند، ولی در پس خواست آنان، دفاع از رباخوار زمیندار دیده می‌شود. حال سوال این است که چرا دولت‌های ایران در سال‌های بعد از انقلاب، در همه زمینه‌های اقتصادی سرمایه‌گذاری‌های کلان می‌نمایند و جایی برای بخش خصوصی باقی نمی‌گذارند، ولی به بخش مسکن نزدیک نمی‌شوند؟ بدون تردید، نرخ بهره و اغتشاشی که در سال‌های بعد از انقلاب بر سر بانکداری بدون ربا برپا شد، و خصوصاً محافظه‌کاری شدید دولت‌ها (به‌علت وجود مشکلات داخلی و خارجی) در حوزه بازار پول، حتی اگر نرخ بهره ظاهراً پایین بود، ولی عملاً با تحمیل هزینه‌های فزاینده مبادله پول، از جمله سهمیه‌بندی‌های بودجه‌ای و غیربودجه‌ای، نرخ واقعی بهره را آنچنان غیرمعقول و بالا نگهداشته که اصولاً سرمایه‌گذاری در همه زمینه‌های تولید از سوی بخش خصوصی غیراقتصادی تلقی شده و به‌ویژه سرمایه‌گذاری در قلمرو مسکن را با وقفه‌های طولانی و در قد و بالای گروه اقتصادی "بسازوبفروش" محدود ساخته است، یعنی جز با ایجاد شکاف عمیق میان عرضه و تقاضا، امکان تأمین سود سرمایه‌گذار "بسازوبفروش" قابل تصور نبوده است. نتیجه آنکه به گفته استیگلیتز، نرخ بهره بالا، ارزش ارز خارجی را بالا برده و موجب تقویت واردات و کاهش صادرات می‌گردد. این واقعیت با این فرض اتفاق افتاده که تورم ساختاری با تورم ناشی از فشار تقاضا و یا کاهش عرضه یکی تلقی شده و آثار و تبعات آن در ساختارهای اقتصادی گوناگون مورد توجه دقیق قرار نگرفته، و لاجرم کارکرد تورم در سرمایه‌داری دولتی ایران و تورم در اقتصاد آزاد را یکسان‌سازی نموده و کاهش نرخ تورم را موکول به کاهش نرخ بهره نمی‌داند، بلکه برعکس، کاهش نرخ بهره را نتیجه کاهش نرخ تورم می‌داند، زیرا آزادسازی بازار پول، شرط تحقق فرض دوم است که البته در ذایقه حامیان فرض اول خوش نمی‌آید، چرا که بانکداران و نظریه‌پردازان باهوش آنان می‌دانند که با آزادسازی بازار پول چه منافع‌هایی از دست خواهند داد! کفایت به آیین‌نامه تأسیس بانک غیردولتی که در بانک مرکزی تهیه شده، نگاه کنید تا معلوم شود که تأسیس بازار آزاد پول در ایران فقط یک گفتمان است، یعنی تاریخ اقتصادی ایران منافعی را برای گروه‌های ذینفع رقم زده است و اجازه نمی‌دهد که از حق مردم به تنوع بازارهای پولی سخن به میان آید. البته روشن است که موضوع حقوق وام‌گیرندگان - همچون زارعان عصر کشاورزی - همان چیزی است که در تاریخ اقتصادی ایران جایگاهی ندارد. بنابراین، نرخ

سمانی) تا سال ۱۳۸۳ روشنگر خواهد بود. این دو پژوهشگر به این نتیجه رسیده‌اند که ارتباط معنی داری میان سرمایه‌گذاری در دارایی‌های حقیقی (مسکن) و میزان نقدشوندگی اوراق بهادار شرکت‌ها در بورس وجود دارد، ولی این متغیر با میزان تشکیل سرمایه شرکت‌های بورسی رابطه معنی داری را نشان نمی‌دهد، در عوض، سرمایه‌گذاری در سیم کارت تلفن همراه در هر دو، یعنی در نقدشوندگی و تشکیل سرمایه در بورس اوراق بهادار، رابطه معنی داری داشته است، ولی اوراق مشارکت در هیچکدام از دو معیار رابطه معنی دار مشاهده نشده است. در واقع، بازار مسکن در ایران بازار کوچکی است که فقط در نقدشوندگی اوراق بهادار اثرگذار است، ولی در تشکیل سرمایه شرکت‌های بورسی نقشی ندارد.

از سوی دیگر، حجم سرمایه‌های پنج بازار (شامل اوراق مشارکت - سیم کارت تلفن همراه - سپرده‌های بانکی غیردولتی - سپرده‌های بانکی دولتی - شاخص بخش مسکن) جمعاً ۸۳۱۷۹۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۳ برآورد شده که از این مجموع فقط ۷۴۰۹۹ میلیارد ریال سهم شاخص مسکن بوده است، یعنی ۸٪ درصد از بازارهای مورد بررسی در اختیار بخش بازار مسکن قرار داشته و این به معنی آن است که بازار مسکن از کمبود نقدینگی رنج می‌برد و البته روشن است که نقدشوندگی بازارهای سیم کارت و سپرده بانکی و اوراق مشارکت، به مراتب بالاست که هر قدر سود آنها کم باشد، ولی چون هزینه مبادلاتی کمتری دارند و به سرعت به پول نقد تبدیل می‌شوند، لذا از جذابیت بالایی برخوردار می‌باشند. درست هفت سال پیش عمر رزاق، کارشناس بانک جهانی گفت: برای تأمین مالی مسکن، لازم است در نظام بانکی ایران اصلاحات عمیق صورت گیرد و این امر در کوتاه مدت امکانپذیر نیست.

با وجود این، براساس نتایج بودجه خانوار که در سال ۱۳۸۳ بدست آمده، سهم بخش مسکن در شاخص قیمت مصرف‌کننده (CPI) بیش از ۲۷ درصد می‌باشد که عمدتاً مربوط به قیمت اجاره‌های مسکن غیرشخصی (۵/۸ درصد)، ارزش اجاری مسکن شخصی (۱۹/۷ درصد) و هزینه تعمیر و نگهداری مسکن شخصی (۷/۸۲ درصد) بوده است.

#### مسکن و شاخص بهای مصرف‌کننده

محققان بانک مرکزی برای محاسبه سهم مسکن در شاخص بهای مصرف‌کننده، از روش معادل اجاری استفاده می‌کنند که مبتنی است بر محاسبه معادل اجاری مسکن مالک‌نشین که اساساً نمی‌تواند سهم واقعی اجاره مسکن اجاره‌نشین را در شاخص مصرف‌کننده نشان دهد. در این رابطه کافی است به کشورهایی که از روش معادل اجاری در سهم مسکن

در شاخص مصرف‌کننده استفاده می‌کنند، نام ببریم: اسلواکی، اکوادور، آلمان، امریکا، بلغارستان، تایلند، جمهوری چک، دانمارک، ژاپن، سوئیس، سنگاپور، قزاقستان، نروژ، مالزی، مجارستان، مکزیک، هند، هنگ‌کنگ، حال آنکه در بیشتر کشورهای موردنظر، ارزش ساختمان و زمین‌های غیرزراعی نزدیک به ۵۰ درصد از کل ثروت (Wealth) است. لذا باید اجزای هشت‌گانه ثروت را جزء به جزء در نظر گیریم:

- + ارزش سهام اوراق بهادار در دست بخش خصوصی (VS)
- + ارزش زمین‌های زراعی (VAL)
- + ارزش کالاهای مصرفی بادوام (TVDG)
- + ذخیره بیمه عمر (TIR)
- + ذخیره صندوق بازنشستگی (TFB)
- + نقدینگی بخش خصوصی (LI)
- + موجودی سرمایه بخش خصوصی (K)
- + ارزش زمین‌های غیرزراعی و ساختمان (H)

#### ثروت کل (Wealth)

ولی در ایران، نسبت این سهم (ارزش زمین‌های غیرزراعی و ساختمان) تا اواسط دهه هشتاد معادل ۳۰ درصد بوده، در صورتی که در کشورهای در حال توسعه، تا ۷۵ درصد ثروت کل جامعه در بخش ساختمان و مسکن و زمین متمرکز شده است. این بدان معناست که کماکان رابطه طبیعی و معنادار "ذکاندار نزولخوار - مالک زمیندار" بین نقدینگی و بازار کوچک مسکن در ایران وجود دارد، یعنی در هر حالت، چنانچه اراده‌ای سیاسی حکم کند، بازار مسکن به شدت از ناحیه بازار پول متأثر می‌گردد. اصطلاح "رباخواران زمیندار" مبین همین است که تحولات حقوقی و تقنینی در قلمرو مسکن را نمی‌توان بدون دقت در عملکرد رباخواران زمیندار دریافت نمود. به همین سبب، طی دو سال گذشته، همزمان با کاهش نرخ بهره، رباخواران و زمینداران در اتحادی طبیعی و تاریخی، رادیکالیزم سیاسی دولت فعلی را نشانه رفتند و اکنون که دولت و مصوبه مجلس هفتم با اقدامات سراسیمه و فوری بناست این طغیان بخش مسکن را مهار کند، قطعاً رباخواران زمیندار اجاره نمی‌دهند که منافعشان بیش‌ازبیش به خطر افتد. پس یکی یکی تصمیمات کنونی در حوزه مسکن را، اگرچه کافی نیست، ولی خنثا خواهند کرد.

#### نرخ بهره، متغیری کارساز

درواقع، کاهش نرخ بهره طی سال‌های گذشته که با تصویب مجلس هفتم و اجرای آن توسط دولت عملی شد، اتحاد همدلانه رباخواران و زمینداران در هیات محافظه‌کاران جدید با تغییر ترکیب نیروهای سیاسی در کشور را در پی داشت و نتیجه اولیه آن هم هجوم نقدینگی به سمت بازار مسکن بود. بدیهی است

گروه "بازوفروش" به‌انحای مختلف، از شناسایی حقوق طبیعی مربوط به مسکن در کشور جلوگیری کرده تا از بحران مسکن سودهای افسانه‌ای ببرد.



آلفرد مارشال در حدود یک قرن پیش، روش معادل اجاره مسکن را تبیین کرد.

که حلاوت سود سرشاری که از این رهگذر نصیب آنها شد، همدلی آنان را بیشتر کرد تا آنجا که حتی رادیکالیسم سیاسی حاکم بر کشور را برنمی‌تابند.

بنابراین، نباید حجم نقدینگی را به خودی خود منشأ تحرک بازار مسکن دانست، بلکه برعکس، کاهش نرخ بهره، تدارک هجوم نقدینگی به سوی بازار مسکن را تسریع نمود. لذا اگر آزادسازی بازار پول و یا فعالیت بازار ثانویه رهن در بورس اوراق بهادار، با کاهش نرخ بهره همراه بود، شاید می‌توانست ورود سیل نقدینگی به بازار کوچک مسکن را که نقش مستغلات در آن ناچیز است و زمین و معدودی مسکن قابل فروش در آن عرضه می‌شود، دست کم مهار سازد و از بروز یک بحران ملی جلوگیری بعمل آورد و زیاده‌طلبی بازار پول در انتفاع از درآمد ملی را تحت‌انقیاد حقوق جامعه قرار دهد.

اگرچه ابزارهای مالی همچون مالیات بر اضافه ارزش‌داری نیز نقش بازدارنده‌ای را در این هجوم ایفا می‌کردند، ولی موافقان افزایش نرخ بهره نباید ساده‌اندیشی کنند و فراموش نمایند که دو هزار سال تاریخ اقتصادی ایران، آلوده به رباخواری و چپاول دسترنج مردم از سوی گاوندگان (دیروز) و ابزاربندان (امروز) است\* و تا این معضل تاریخی برای همیشه حل نشود، امیدی به ارتقای ارزش کار و سرمایه‌گذاری در کشور نمی‌توان داشت.

بی‌شک، این بازی اقتصادی، دو گروه از جامعه را زمین‌گیر کرد: اولاً، آنهایی که اندک پس‌اندازی برای خرید خانه فراهم کرده بودند و ثانیاً، آنهایی که نزدیک به ۲۵ درصد از مردم ایران هستند و افزایش اجاره‌بهای خانه، کاشانه‌شان را ویران می‌کند.

### روش معادل اجاری و برآورد هزینه مسکن

آلفرد مارشال، یک قرن پیش نوشت: منافع که شخص از زندگی در مسکن خود می‌برد، به عنوان بخشی از درآمد واقعی او برآورد می‌شود و به عنوان ارزش اجاری خالص مسکن وی در نظر گرفته می‌شود، در صورتی که چنین نقشی برای منافع که از استفاده از سایر کالاها می‌برد، وجود ندارد. در واقع، استفاده از روش معادل اجاری در تعیین سهم مسکن در شاخص بهای مصرف‌کننده، اصل را بر این قرار می‌دهد که مسکن مالک‌نشین از دو ویژگی برخوردار است: یکم، مسکن به عنوان یک سرمایه‌گذاری و دوم، مسکن به عنوان یک کالای مصرفی، حال آنکه مسکن در ایران برای خانوارها همزمان با احداث

\* در نظام کشاورزی سنتی ایران، گاوندگان، گروهی از اهالی خوش‌نشین روستاها بودند که گاو و گاوآهن خویش را در اختیار کشاورزان صاحب زمین می‌گذاشتند و متقابلاً سهمی از محصول را برمی‌داشتند. همین گاوندگان ضمناً در مواقعی که روستاییان نیاز به پول داشتند، منابع مالی آنان را با نرخ سودهای بالا تأمین می‌کردند و بدین ترتیب هم در بازار سرمایه حضور داشتند و هم در بازار پول. بر همین قیاس، نقش فعلی نهادهای مالی فعال در بازار پول، یعنی بانک‌ها هم تحت عنوان ابزاربندان معرفی شده است.

مسکن از مصالح جدید، بیشتر یک سرمایه‌گذاری تلقی می‌شود و جنبه مصرفی، آن به مراتب از جایگاه سرمایه‌گذاری آن کمتر است. در این صورت، روش معادل اجاری، تأمین‌کننده نیاز تحلیل آماری بخش مسکن اجاری را برآورده نمی‌سازد و از این نظر، موانعی جدی را در مدرن‌سازی حقوق مالکیت ایجاد می‌کند، زیرا تغییر مسکن از کالایی به عنوان سرمایه‌گذاری به کالایی بیشتر برای مصرف، چارچوب‌های حقوقی خاص خود را می‌طلبد.

بنابراین، روش معادل اجاری، فقط می‌تواند نشان دهد که تا چه حد مالکان مسکن از شاخص سطح عمومی قیمت‌ها کمتر آسیب می‌بینند، یعنی در واقع، نرخ تورم تا چه اندازه برای ساکنان مسکن مالک‌نشین خنثاسازی می‌شود، ولی در عین حال، نشان نمی‌دهد که چه فشار سهمگینی را بر گروه اجاره‌نشین وارد می‌آورد.

اگرچه سهم اجاره‌بهای مسکن غیرشخصی در شاخص قیمت مصرف‌کننده در فروردین سال ۱۳۸۷ معادل ۵/۸ درصد است، ولی باید در نظر گرفت که مالکان مسکن معادل ۱۹/۷ درصد کمتر از شاخص قیمت مصرف‌کننده آسیب می‌بینند. در واقع، اجاره‌نشینان علاوه بر اینکه از ۱۹/۷ درصد CPI در سبد مصرف آنها همچون اضافه بار باقی می‌ماند، بلکه باید معادل ۵/۸ درصد از تورم کل سال را نیز با جمعیتی نزدیک به ۲۵ درصد تحمل کنند. اگر آمارهای بانک جهانی را در نظر بگیریم، در سال ۱۳۸۱ از ۱۳/۵ میلیون خانوار ایرانی، حدود دو میلیون خانوار

تجربه نشان داده است که جبران یک خطای حقوقی با تلافی اقتصادی کارساز نیست و چاره حقوق زایل شده، صلح و انعام نخواهد بود.



بدون توسعه حقوقی، توسعه اقتصادی توهمی بیش نیست.

ماده چهارم رسماً دریافت ودیعه را پذیرفته و منع قانونی برای آن قابل نشده و به کلی حقوق مستأجر را پایمال ساخته است.

اینک سؤال این است که در کجای قانون مدنی آمده است که در عقد اجاره دریافت پیش پرداخت یا ودیعه مجاز است؟ آیا اگر مستأجر توانایی پرداخت ودیعه را داشت، اصلاً رو به اجاره نشینی می آورد؟ در نظر بگیریم که مستأجری برای یک آپارتمان ۷۰ متری در جنت آباد تهران باید ۵۰ تا ۱۰۰ میلیون ریال ودیعه و اجاره ای معادل دو میلیون ریال در ماه پرداخت کند. چنانچه اجاره نشین چنین پولی را به راحتی در اختیار داشت، آیا نمی توانست آپارتمانی را مثلاً در یکی از شهرک های دور افتاده به اقساط خریداری کند؟

با وجود این، قانونگذار و حقوقدانان مدافع قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، به جای آنکه علت عدم تخلیه واحدهای استیجاری را واکاوی کنند و استثنا را از قاعده تفکیک نمایند و اصولاً دریابند که علت سماجت مستأجران در عدم تخلیه واحدهای استیجاری، عمدتاً ناشی از کمبود مسکن اجاری است و در نتیجه، تصمیماتی را در جهت افزایش عرضه خانه های استیجاری در دستور کار قرار دهند، شمشیر قانونی را در دست می گیرند و بر سر مستأجر می کوبند، غافل از آنکه در سال های ۷۷-۱۳۷۴ شاخص کرایه خانه از رقم ۲۷۶/۶، به ۶۵۷۱ واحد رسید که سالانه ۳۷۶ درصد رشد نشان می دهد، ولی طی ده سال گذشته، وضع به مراتب بدتر از سابق شده و اجاره نشینی به یک مرگ تدریجی برای بخش عظیمی از اجاره نشینان تبدیل شده است، چرا که بهای هر مترمربع آپارتمان در تهران در سال ۱۳۷۴، برابر ۹۵۸ هزار ریال بود، ولی در سال ۱۳۷۷ به ۱۶۲۰ هزار ریال رسید و امروز هم کمتر از هر مترمربع ۱۵ میلیون ریال قابل تصور نیست. بنابراین، چون طی چند دهه گذشته، قوانین مربوط به مالک و مستأجر به صورت گام به گام از روح قانون مدنی فاصله

در وضعیت اجاره نشینی یا بی مسکنی بسر می بردند که همین دو میلیون خانوار باید بار تورم ۵/۸ درصدی از تورم کل را به دوش کشند. بنا به گزارش بانک مرکزی، تورم کل کشور در فروردین ۱۳۸۷ برابر ۲۴/۲ درصد بوده است. اگر ۱۹/۱۷ درصد مالکان از این رقم تورم در امان باشند، درحقیقت، برای مالکان مسکن، تورم به ۱۹/۵ درصد کاهش می یابد، ولی برای اجاره نشینان نه تنها این تقلیل تورم وجود ندارد، بلکه باید ۵/۸ درصد از تورم ناشی از شاخص هزینه مسکن، یعنی ۷۴ درصد از تورم کل میان ۲۵ درصد از مردم اجاره نشین تقسیم شود. اما با توجه به سطح درآمد اجاره نشینان، فشار بار تورمی ۵/۸ درصدی طی پنج سال گذشته، در واقع، چیزی حدود ۵۰ درصد از درآمد آنها را به خود اختصاص داده است.

از سوی دیگر، طبق استاندارد جهانی، قیمت مسکن معادل ۵/۵ سال درآمد افراد جامعه است، ولی با افزایش قیمت مسکن طی دو سه سال اخیر و رشد بسیار کند درآمد اقشار متوسط و حقوق بگیر، اگر یک آپارتمان ۷۰ متری با حداقل قیمت متر مربعی ۷۵ میلیون تومان در شهر تهران را در نظر بگیریم، خریدار باید بابت آن مبلغ ۱۰۵۰ میلیون ریال پرداخت کند و چنانچه درآمد یک کارگر و کارمند با پنج سال سابقه را چیزی حدود سه میلیون ریال در ماه بدانیم، یک کارگر و یا یک کارمند اگر هیچ چیزی نخورند و نپوشند و فقط درآمد خود را پس انداز کنند، تنها پس از ۳۵۰ ماه یعنی پس از ۲۹ سال می توانند یک آپارتمان خریداری کنند!

### تحلیل اقتصادی ودیعه اجاره مسکن

از سوی دیگر، در اجاره نشینی از نقطه نظر اقتصادی، حق انتفاع مستأجر از کالایی حاصل می شود که بادوام است و ارزش سرمایه ای ملک که همچون هر سرمایه گذاری دیگر می تواند ترقی یا احیاناً تنزل کند، در اختیار مستأجر نیست. در واقع، مالک در اجاره داری از سه سود برخوردار است: یکی، مال الاجاره ای که ماهانه یا سالانه دریافت می کند؛ دوم، افزایشی که در اثر تورم و یا عرضه محدود املاک مسکونی نسبت به تقاضا به دست می آورد و سوم هم انتفاعی که از ودیعه دریافتی حاصل می نماید.

بنابراین، تسری تورم ناشی از سطح عمومی قیمت ها به حوزه مسکن، از طریق دریافت وجهی تحت عنوان ودیعه یا پیش پرداخت، ظلم مضاعفی است که ماهیاً عقد اجاره را مضمحل می سازد. در واقع، توافق اجاری که اکنون میان موجر و مستأجر حاصل می شود و مبلغی به عنوان پول پیش دریافت می گردد، در چارچوب عقد اجاره نمی گنجد و بیشتر یک قرارداد یکجانبه است که باید ضمانت اجرای آن یا به توافق الزامی باشد یا به رأی دادگاه، اما متأسفانه قانونگذار در قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶

چرا با وجود حاکمیت سرمایه داری دولتی در ایران، تقاضا برای سرمایه گذاری در بخش مسکن کافی نبوده است؟





گرفته‌اند، لذا اقتصاد اجاره‌نشینی در کشور با حقوق مستأجر همراه نبوده و با تخصیص حقوق مستأجر، اقتصاد اجاره‌نشینی به سود مسکن مالک‌نشین از یک سو و در مقیاس کلان به نفع رباخواران زمیندار از سوی دیگر سمت‌وسو یافته است. به همین سبب، بازار مستغلات در کشور کوچک مانده و در انحصار گروهی خاص قرار گرفته و رشد لازم را نداشته است. به عبارت دیگر، مسکن مالک‌نشین در بازار مسکن، عرضه‌کننده اصلی مسکن نیست، زیرا در اقتصاد دولتی این سرمایه‌گذاری‌های دولت است که باید تقاضاهای مسکن را تأمین کند (اصل ۳۱ قانون اساسی)، ولی در اقتصاد بازار تنها بازار مستغلات می‌تواند عرضه‌کننده مسکن موردنیاز مستأجران و یا خریداران باشد و این حلقه مفقوده همان نقطه ضعفی است که حقوق مالکیت خودبنیاد را با اراده گروه اقتصادی «سازوبفروش» بر بازار مسکن در ایران حاکم کرده است.

#### منابع

- ۱) ج باری‌یر / اقتصاد ایران / ترجمه مؤسسه حسابرسی سازمان صنایع ملی و سازمان برنامه / مهرماه ۱۳۶۳.
- ۲) دکتر نعمت احمدی / بررسی قوانین مالک و مستأجر / انتشارات اطلس / چاپ اول / ۱۳۷۴.
- ۳) دیوید هیوم / تحقیق در مبادی اخلاق / ترجمه رضا تقیان ورزنه / ناشر گویا اصفهان / چاپ اول / ۱۳۷۷.
- ۴) جوزف استیگلیتز / جهانی شدن و پیامدهای ناگوار آن / ترجمه محمدرضا باوفا / انتشارات امیرکبیر / چاپ اول / ۱۳۸۵.
- ۵) ربع قرن نشیب و فراز / وزارت امور اقتصادی و دارایی / چاپ اول / ۱۳۸۳.
- ۶) روند نشریه تخصصی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران / شماره‌های ۵۲ و ۵۳ / سال ۱۳۸۶.
- ۷) اریک ج. هوگلاند / زمین و انقلاب در ایران / ترجمه فیروزه

▲ تا سال ۱۳۳۵ معادل ۹۹ درصد خانه‌های مردم ایران از کاهگل و خشت و سنگ ساخته می‌شد.

- ۸) مهاجر / چاپ اول / ۱۳۸۱.
- ۸) دکتر زهرا عابدی و همکاران / ساختار ترکیب دارایی‌های بخش خصوصی در ایران / ناشر وزارت امور اقتصادی و دارایی.
- ۹) فصلنامه پژوهشنامه اقتصادی / سال هفتم / شماره چهارم / زمستان ۱۳۸۶ / ناشر پژوهشکده امور اقتصادی.
- ۱۰) منصور اباذری فومشی / قانون روابط موجر و مستأجر در نظام حقوقی کنونی / انتشارات خرسندی / چاپ دوم / ۱۳۸۵.
- ۱۱) دکتر ناصر کاتوزیان / قانون مدنی در نظام حقوقی کنونی / ناشر بنیاد حقوقی میزان / چاپ ۱۵ / سال ۱۳۸۶.
- ۱۲) دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی / مجموعه محشی قانون مدنی / ناشر گنج دانش / چاپ دوم / ۱۳۸۲.
- ۱۳) هفته‌نامه خبری - تحلیلی برنامه / ناشر معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهوری / شماره ۲۶۶ / خرداد / ۱۳۸۷.

### برگه اشتراک حقوق اقتصاد

نام ..... نام خانوادگی .....

تحصیلات ..... شغل .....

نشانی پستی .....

کد پستی ..... شماره تلفن .....

خواهشمند است مبلغ ۶۰۰۰۰ ریال هزینه اشتراک شش شماره مجله را به حساب بانکی شماره ..... نزد شعبه ..... بانک ..... واریز فرمایید و فتوکپی فیش مربوطه را همراه با این برگه تکمیل شده به نشانی زیر بفرستید:

تهران - خیابان جمهوری - خیابان فخر رازی - کوچه ماستری فراهانی - پلاک ۸ - طبقه اول