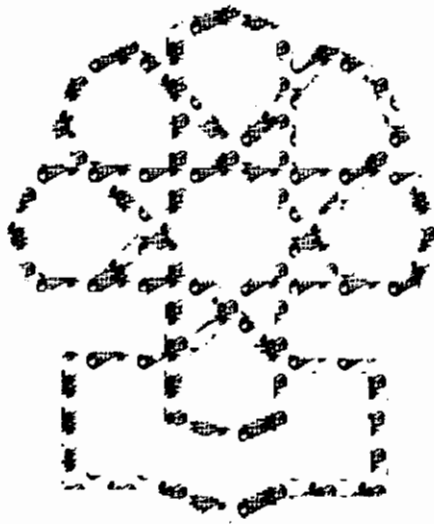


درباره لایحه روابط موجر و مستأجر



معاونت پژوهشی
دی ماه ۱۳۷۴

کار: دفتر بررسی‌های حقوقی

کد گزارش: ۲۰۰۱۱۰۴

روابط موجر و مستأجر

عنوان لایحه

شماره ترتیب چاپ: ۱۶۷۹
شماره چاپ سابقه: ۱۶۳۲
شماره دفتر ثبت: ۵۱۹
تاریخ چاپ: ۱۳۷۴/۷/۲
کمیسیون ارجاعی: امور قضایی و حقوقی

مشخصات طرح

الف - هدف از تقدیم لایحه:

عقد اجاره در بین سایر عقود معین به لحاظ تغییر و تحولات مکرر و متعددی که در احکام و مقرراتش ایجاد شده دارای وضعیت خاصی است و به تعبیر بعضی از حقوقدانها اجاره از نظر میزان قواعد و مقررات پر حجمترین عقود است. این حجم زیاد قواعد و مقررات و نیز واحد نبودن قوانین اجاره مربوط به اماکن مسکونی و محل کسب و پیشه و ... و نارسایی در پاره‌ای از این قوانین وضعیت پیچیده و مشکلی را ایجاد نموده است که می‌توان گفت حتی تحصیلکرده‌های حقوق نیز به خوبی بر این قوانین مسلط نیستند چه رسد به مردم عامی جامعه، و این در حالی است که عموم افرادی که درگیر روابط استیجاری هستند از عامه مردم می‌باشند که تسلطی و حتی خبری از این قوانین ندارند. تبعات این وضعیت همان‌گونه که در مقدمه توجیهی لایحه آمده است عبارت است از: بی‌نظمی در روابط موجر و مستأجر، عدم اعتماد موجر و مستأجر نسبت به یکدیگر و همچنین عدم اعتماد نسبت به اجرای تعهدات ناشی از عقد اجاره، بی‌میلی مالکان مستغلات و املاک نسبت به استیجار و بی‌میلی صاحبان سرمایه نسبت به ساختن اماکن استیجاری و نیز افزایش غیر منطقی میزان اجاره بها.

به نظر می‌رسد وزارت دادگستری با توجه به مشکلات و موارد مذکور و با هدف مرتفع نمودن مشکلات مربوط به روابط استیجاری اقدام به تقدیم لایحه حاضر نموده است.

ب - سابقه قانونگذاری:

یکی از دشواریهای بررسی وضعیت عقد اجاره در حقوق ایران این است که در قوانین ما مجموعه روابط حقوقی ناشی از عقد مزبور تابع قانون واحدی نیست. این اشکال در نتیجه سابقه قانونگذاری در این باب به وجود آمده است. بدین معنی که بعد از تصویب جلد اول قانون مدنی (در سال ۱۳۰۷) تا مدت‌ها عقد اجاره در تمام صورتهای خود تابع این قانون بود و تنها قانون تجارت تصدی به حمل و نقل را تابع قواعد حاکم بر وکالت و مقررات استثنایی آن قانون قرار داد. (ماده ۳۸۷ ق.ت، البته قوانین دریایی مصوب ۱۳۴۳ و هوایی نیز قواعد ویژه‌ای در حمل و نقل در دریا و هوا مقرر داشته‌اند.)

ولی جنگ جهانی دوم و حوادث بعد از شهریور ۱۳۲۰ به کلی نهادهای اجتماعی این رابطه حقوقی را دگرگون ساخت.

کارگران به صورت طبقه خاصی در برابر سرمایه‌داران قرار گرفتند و بالا رفتن میزان اجاره‌ها یکی از عوامل ترقی هزینه زندگی شد. این ضرورتها سبب شد که دولت با وضع قوانین کار اجاره اشخاص را به کلی در نظارت خود بگیرد (بعد از انقلاب نیز قانون کار جدید بعد از چندین سال بررسی نهایتاً در سال ۱۳۶۹ به تصویب رسید).

و با تصویب آیین‌نامه تعدیل اجاره‌ها بسیار از قواعد مدنی را در اجاره محل کسب و سکونت تعدیل کند.

در سال ۱۳۳۹ قانون دیگری در خصوص روابط مالک و مستأجر تصویب شد که در سال ۱۳۵۶ با وضع قانون جدیدی در خصوص روابط مالک و مستأجر (که شامل محلهای کسب و پیشه و سکونت بود)

لغو گردید.

در قانون سال ۵۶ عقد اجاره به ویژه در مورد محل کسب و پیشه از حیث امری شدن قواعد حاکم بر آن و بی اثر بودن حاکمیت اراده طرفین در بسیاری موارد به صورت نهاد حقوقی مستقلی درآمد. نهادی که به وسیله قوانین اداره می شود، قالب آماده ای که مالک و مستأجر فقط می توانند به تراضی، خود را درون آن جای دهند بی آنکه بر سرنوشت روابط آینده خود حاکم باشند.

به عنوان مثال در قانون سال ۵۶، موجر از طرف قانونگذار ملزم به تجدید اجاره می شود و بی آنکه بخواهد طرف عقدی قرار می گیرد که وضع پیشین بر او تحمیل نموده است. منتهی باید توجه نمود که قانون سال ۵۶ از نظر قلمرو و محلی عام نیست و تنها در مناطقی اجرا می شود که وزارت دادگستری لازم بداند (ماده ۳۱ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶).

در سال ۱۳۶۲ قانون دیگری در مورد روابط استیجاری تصویب شد که صرفاً بر محل های مسکونی حکومت دارد و در خصوص محل کسب و پیشه همچنان قانون سال ۵۶ حاکمیت دارد. علاوه بر قوانین مذکور که اهم موارد هستند در باب روابط استیجاری قوانین دیگری نیز به صورت ماده واحده و یا اصلاحیه در موارد خاص وجود دارد که به لحاظ پرهیز از تطویل کلام، از اشاره به آنها خودداری می شود.

در نتیجه ملاحظه می شود که اجاره اشخاص تابع قانون کار، اجاره اماکن تجاری با حق کسب و پیشه تابع قانون سال ۵۶، اجاره اماکن مسکونی تابع قانون سال ۱۳۶۲، اجاره در باب حمل و نقل تابع قانون تجارت و قوانین دریایی و هوایی است، و حتی در قوانین اصلاحات ارضی نیز درباره اجاره املاک مزروعی و تنظیم روابط بین مالک و زارع احکامی وجود دارد که به نوبه خود باید رعایت شوند.

ج - طرح موضوعات:

در قسمت اظهار نظر کارشناسی ابتدا به محاسن لایحه حاضر می پردازیم و سپس موارد ذیل بررسی خواهد شد:

- ۱- در لایحه حاضر حق کسب و پیشه و تجارت مورد توجه قرار نگرفته است.
- ۲- در لایحه حاضر به عسر و حرج توجه نشده است.
- ۳- در ماده ۲ مقرر شده که صحت امضای موجر و مستأجر ذیل قراردادهای عادی اجاره باید توسط دفترخانه اسناد رسمی گواهی شود لیکن ضمانت اجرای عدم گواهی روشن نیست.

۲- اظهار نظر کارشناسی

۱- نقاط قوت لایحه حاضر:

نظر به اینکه در صورت تصویب لایحه حاضر روابط استیجاری تابع قانون واحدی قرار می گیرد، در عین حال حجم قواعد حاکم بر عقد اجاره نیز کاهش می یابد و روابط موجر و مستأجر ساده می شود تقدیم این لایحه مقبول و مستحسن است و امید می رود با وضعیت روشنی که در خصوص تخلیه پیش بینی شده صاحبان املاک و مستغلات تشویق به اجاره دادن املاک خود بشوند، به علاوه روندرو به رشد نرخ اجاره بها

و گرانی مضاعفی که در این زمینه وجود دارد سیر نزولی یابد.

۲- در لایحه حاضر حق کسب و پیشه و تجارت مورد توجه قرار نگرفته:

به نظر می‌رسد که در لایحه حاضر حق کسب و پیشه و تجارت نادیده گرفته شده و به آن توجهی نشده است که امری معقول و منطقی نیست. در عصر حاضر در تمامی نظامهای حقوقی حق کسب و پیشه و تجارت (یا به تعبیر حقوقدانان خارجی حق بر مشتریها) به رسمیت شناخته شده و انکار آن با عدالت و انصاف و واقعیتهای زندگی اجتماعی منطبق نیست. یک قانون مناسب باید به واقعیتهای زندگی اجتماعی توجه نماید و در پی اجرای عدالت و انصاف باشد. بنابراین به نظر می‌رسد که در این لایحه حق کسب و پیشه باید به رسمیت شناخته شود. خصوصاً با توجه به اینکه طبق ماده ۱ لایحه حاضر، قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ مربوط به محلهای کسب و پیشه نسخ می‌شود و به تبع آن ماده ۱۸ قانون مذکور نیز که حق کسب و پیشه را به رسمیت شناخته حذف و نسخ خواهد شد و در نتیجه این حق وضعیت نامعلومی خواهد یافت.

۳- در لایحه حاضر به مسأله عسر و حرج توجه نشده است

همچنین این لایحه به مسأله عسر و حرج مستأجر نیز توجه ننموده و آن را مطرح نکرده است و از آنجا که در قانون موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ عسر و حرج در روابط استیجاری مربوط به محلهای مسکونی پذیرفته شده است (ماده ۹) و با تصویب این لایحه نسخ خواهد شد فلذا به آن قانون نیز نمی‌توان استناد نمود. در حالی که عسر و حرج از قواعد مسلم فقه اسلامی - شیعی می‌باشد که ریشه در قرآن کریم دارد (من باب نمونه آیه ۲۲ سوره حج و نیز آیات دیگر) و یکی از مصادیق شایع این قاعده که در روابط استیجاری رخ می‌نماید زمانی است که مستأجر با انقضای موعد اجاره مواجه می‌شود و از طرف دیگر قادر به یافتن مسکن مناسب نیست. می‌توان گفت حتی اگر مسأله عسر و حرج صریحاً در قانون وارد نشود باز قابل استناد است زیرا از قواعد مسلم فقهی است، اما مناسب‌تر است که این لایحه صریحاً آن را پیش‌بینی کند مستثنی حدود و ثغور آن را مشخص نماید.

۴- لزوم گواهی امضای مستأجر در قراردادهای عادی اجاره:

مطلب دیگر این است که در ماده ۲ لایحه حاضر در خصوص قراردادهای عادی اجاره گفته شده است که صحت امضای موجر و مستأجر زیر قراردادهای یاد شده توسط دفترخانه اسناد رسمی گواهی شود لکن ضمانت اجرای این قید مشخص نشده که اگر طرفین چنین شرطی را انجام ندادند آیا قرارداد آنها حائز شرایط قانونی نبوده و قابل قبول یا استناد نیست؟ اگرچه از نظر حقوقی می‌دانیم که تأیید دفترخانه اسناد رسمی از شرایط ماهوی صحت اجاره نیست، لذا اجاره را نمی‌توان باطل دانست از طرف دیگر هم اگر ضمانت اجرای عدم اخذ گواهی غیر قابل استناد بودن این قراردادها تعیین شود مشکلات عملی عدیده‌ای ایجاد می‌شود از جمله روابط استیجاری بسیاری از پوشش قانون خارج می‌شوند در حالی که عملاً این گونه روابط استیجاری (یعنی روابط مبتنی بر قراردادهای عادی) رواج دارند. بنابراین به نظر می‌رسد که اضافه نمودن این قید به ماده ۲ آثار عملی قابل توجهی به دنبال ندارد.

با عنایت به موارد مطروح در اظهار نظر موارد زیر به عنوان پیشنهاد ارائه می‌گردد:

۱- متن زیر به عنوان ماده ۴ ذکر شود و به دنبال آن شماره ماده ۴ به ۵ تغییر یابد:

«چنانچه تخلیه ملک استیجاری مستأجر را دچار عسر و حرج سازد دادگاه مکلف است صدور حکم تخلیه را در صورتی که معارض با عسر و حرج موجد نباشد تا شش ماه به تأخیر اندازد. تشخیص عسر و حرج به عهده دادگاه است.»

تبصره ۱- چنانچه پس از انقضای مدت شش ماه عسر و حرج مستأجر باقی باشد منوط به اینکه موجد دچار حرج نگردد دادگاه می‌تواند صدور حکم تخلیه را تا شش ماه دیگر به تأخیر اندازد.

تبصره ۲- چنانچه در اثنای مدت ثابت شود که عسر و حرج مستأجر رفع گردیده دادگاه حکم تخلیه صادر می‌نماید.»

۲- متن زیر به عنوان ماده ۶ اضافه می‌گردد:

«میزان حق کسب و پیشه و تجارت بر اساس آیین‌نامه‌ای تعیین می‌گردد که ظرف مدت شش ماه پس از تصویب این قانون طرف وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.»

۳- شماره‌های مواد ۵، ۶، ۷ به ترتیب به ۷، ۸، ۹ اصلاح گردد.