

## به نام خدا

## اظهار نظر کارشناسی درباره:

«لایحه مستثنی شدن شهرداریهای کشور در واگذاری قسمتی از پارکها و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قوانین مربوط به مالک و مستأجر»

## مقدمه

قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ دارای دو ویژگی اساسی است: اولاً به موجب آن مؤجر نمی تواند به صرف انقضای مدت اجاره تخلیه مورد اجاره را از مستأجر بخواهد، ثانیاً در موارد استثنایی پیش بینی شده در قانون که امکان درخواست تخلیه مورد اجاره برای مؤجر وجود دارد، مؤجر باید مبلغی را به عنوان حق کسب، پیشه یا تجارت به مستأجر پرداخت کند.

شورای انقلاب در سال ۱۳۵۹، به منظور اینکه شهرداری تهران بتواند مستأجرین را بدون پرداخت حق کسب، پیشه یا تجارت و به صرف انقضای مدت اجاره از اماکن خود تخلیه کند، به موجب لایحه ای قانونی، شهرداری تهران را از شمول مقررات فوق مستثنا کرد. هدف از لایحه حاضر نیز بهره مند کردن سایر شهرداری های کشور از مزایای لایحه قانونی مصوب شورای انقلاب است.

## بررسی کلیات

در خصوص کلیات این لایحه اشکالات زیر قابل طرح است:

۱. اهدافی که تدوین کنندگان لایحه حاضر به دنبال آن هستند، با تصویب قانون جدید روابط مؤجر و مستأجر در سال ۱۳۷۶ خود به خود تأمین شده است، زیرا به موجب قانون اخیرالذکر هر مؤجری (از جمله شهرداری ها) می تواند به محض انقضای مدت اجاره و بدون نیاز به پرداخت مبلغی به عنوان حق کسب، پیشه یا تجارت اقدام به تخلیه سریع مستأجر خود کند. بدین ترتیب هیچ ضرورتی به تصویب این لایحه نیست.

۲. قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ از امتیازاتی نسبت به قانون مدنی برخوردار است (مانند مواد (۱) و (۲) این قانون) و مستثنا کردن شهرداری از این امتیازات وجهی ندارد.

۳. یک اشکال مهم از تصویب این لایحه عارض می شود به این صورت که ممکن است از این لایحه برداشت شود تجدید آن دسته از اجاره هایی که در زمان حکومت قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ منعقد شده اند اجاره جدید تلقی شده و لذا مشمول این لایحه قرار می گیرد و شهرداری صرفاً «با رعایت مصالح عمومی و دریافت اجاره بهای مناسب» مجاز است نسبت به تجدید این اجاره ها اقدام کند. به این ترتیب حق سرقتی مستأجران سابق شهرداری که از حقوق مکتسب آنان محسوب می شود تضییع شده و از بین می رود، لذا عدم تصویب این لایحه مورد پیشنهاد است.

## نتیجه گیری و پیشنهاد

با عنایت به اینکه: اولاً قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ اهداف تدوین کنندگان لایحه حاضر را تأمین کرده است، ثانیاً این قانون از امتیازاتی نسبت به قانون مدنی برخوردار است، ثالثاً تصویب این لایحه ممکن است سبب ملغی شدن حق سرقتی مستأجران سابق شهرداری گردد، عدم تصویب این لایحه قویاً مورد پیشنهاد است.