



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

مخصوص صحن علنی

مشخصات طرح

دوره یازدهم - سال چهارم

شماره ثبت:

۷۸۵

شماره چاپ:

—

تاریخ چاپ:

—



مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲۴۰۱۸۹۳۹-۲

تاریخ انتشار:

۱۴۰۲/۸/۲۸



به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:
«طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی»
(اعاده شده از شورای نگهبان (۲))

رضا نیازی

۱. مقدمه

ساماندهی اجاره مسکن در سال‌ها و حتی دهه‌های گذشته مدنظر قانونگذار بوده است.^۱ در مقام رفع ایرادات، شورای محترم نگهبان در خصوص مصوبه مجلس در رابطه با طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی به شماره ثبت ۷۸۵ برخی از مواد مصوبه قبلی مجلس در کمیسیون اصلاح شده و جهت سیر مراحل تصویب ارائه شده است؛ که کلیات مصوبه مورد تأیید می‌باشد. هرچند امکان عملی اجرایی شدن برخی از مواد مصوبه همچون تعیین سقف اجاره‌بها توسط شورای عالی مسکن مورد تامل است و همچنین برخی از مواد مصوبه نیز ایرادات جزئی دارد که در این گزارش به آن اشاره شد، اما صرف نظر از این ملاحظات ضمن تأیید کلیات مصوبه و پیشنهاد تصویب آن به مجلس محترم شورای اسلامی، ذیلاً به برخی ایرادات جزئی اشاره می‌شود. همچنین در خصوص برخی از مواد نیز پس از نقد و بررسی در این گزارش، ارجاع مجدد آن به کمیسیون با رعایت آیین‌نامه داخلی مجلس پیشنهاد می‌شود.

نقد و بررسی مصوبه کمیسیون

ذیلاً پس از بیان ایرادات مطرح شده توسط شورای محترم نگهبان، اظهار نظر مربوط بیان می‌گردد:

۱. در خصوص ماده (۴)، شورای محترم نگهبان برای برخی از اصطلاحات همچون «الزام به محرمانگی» پیشنهادات جایگزینی همچون «رعایت محرمانگی» داده است و کمیسیون محترم نیز اصلاحات مزبور را اعمال نموده است.

نقد و بررسی: به نظر می‌رسد اقدامات انجام شده رافع ایراد شورای محترم نگهبان می‌باشد.

۲. در خصوص ماده (۶) ایراد هیئت محترم عالی نظارت این بوده که «مغایرت مذکور در خصوص ماده (۶) مصوبه مجلس شورای اسلامی کماکان به قوت خود باقی است. (ایراد مرحله اول: ماده (۶) مصوبه به دلیل عدم پیش‌بینی امکان اقامه دعوا برای استیفای حقوق برخی مستأجران و نیز اطلاع دادرسی‌ها مغایر بند «۱» سیاست‌های کل امنیت قضایی و از حیث ابهام در مفاد آن مغایر جزء «۳» بند «۹» سیاست‌های نظام قانونگذاری است.»

۱. اظهار نظرکننده (میلاد بیگی). ناظر علمی (احمد حکیم‌جوادی). صفحه‌آرا (نرجس امیراحمدی). ویراستار ادبی (زهره عطاردی).
۲. از جمله این قوانین قانون مدنی، قوانین روابط مؤجر و مستأجر سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ است.

در مقام رفع ایراد مزبور در بند «۲» تبصره «۹» عبارت «شورای حل اختلاف» جایگزین عبارت «مرجع قضایی» و همچنین عبارت «تخلیه، مطالبه اجور معوقه و مطالبه اجرت‌المثل» جایگزین عبارت «راجع به اجاره» می‌شود.

نقد و بررسی: صرف‌نظر از اینکه اصلاحات انجام شده رافع ایراد می‌باشد یا خیر، با توجه به اینکه در حال حاضر و در نظام قضایی کنونی شورای حل اختلاف صلاحیت ترافعی ندارد و همگی به دادگاه صلح واگذار شده است، لذا تغییر مرجع قضایی به شورای حل اختلاف و تغییرات دیگر که در این خصوص در کمیسیون انجام شده با نظام قضایی کنونی سازگاری ندارد و شائبه نسخ قانونی که در شهریور گذشته به تصویب رسیده است را می‌رساند. لذا بازگشت موضوع به کمیسیون پیشنهاد می‌گردد.

۱. در خصوص ماده (۸) شورای محترم نگهبان بیان داشته است «۱-۱-» با توجه به مجاز بودن شورای عالی مسکن نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها ایراد سابق مذکور در بند «۶-۲-» نظر سابق شورا کماکان به قوت خود باقی است. (ایراد مرحله اول شورا: ۶-۲- با توجه به اشتراط چنین احکامی به وجود مصلحت ملزومه، لازم است به‌نحوی به مشروط بودن احکام این ماده به‌وجود مصالح مذکور، تصریح شود و گرنه خلاف شرع خواهد بود.)

مصوبه کمیسیون: در ماده (۸) عبارت «مکلف است» جایگزین عبارت «مجاز است» می‌شود.

نقد و بررسی: به‌نظر می‌رسد تغییر عبارت مکلف است به مجاز است رافع ایراد شورای محترم نگهبان نباشد و باید به‌قید در صورت وجود مصالح ملزومه، اشاره و مرجع تشخیص مصالح ملزومه نیز تعیین شود. لذا بازگشت به کمیسیون پیشنهاد می‌گردد. گفتنی است اینکه گفته شده افزایش نرخ اجاره‌بها نصف تورم صورت پذیرد ممکن است با حقوق موجرین در تعارض بوده و خلاف شرع باشد.

۲. در خصوص تبصره «۱» ماده (۸) شورای محترم نگهبان بیان داشته است:

«۱-۲» در تبصره «۱»، با توجه به مصوبه در حال تصویب شورای حل اختلاف نسبت حکم مذکور در این تبصره با صلاحیت‌های شورای حل اختلاف ابهام دارد پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

«۳-۱» تبصره «۱»، از این جهت که پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به مستأجر به‌عنوان جریمه است یا کاهش مال‌الاجاره ابهام دارد پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

تذکرات شورای نگهبان:

«۱-۲» در تبصره «۱»، عبارت «معادل عرفی اجاره‌بهای مبلغ قرض‌الحسنه دریافتی» به عبارت «اجاره‌بهای عرفی بدل مبلغ قرض‌الحسنه» اصلاح گردد.

«۲-۲» در تبصره «۱»، عبارت «موجر مشمول تخفیف‌ها» به عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها» اصلاح گردد.

مصوبه کمیسیون:

در تبصره «۱» ماده (۸)، عبارت «یا مراجع رسیدگی به دعاوی اجاره» بعد از عبارت «شورای حل اختلاف» اضافه و همچنین عبارت «به‌عنوان جریمه» بعد از عبارت «مبالغ اضافه دریافت شده» الحاق می‌شود و عبارت «اجاره‌بهای عرفی بدل مبلغ قرض‌الحسنه» جایگزین عبارت «معادل عرفی اجاره‌بهای مبلغ قرض‌الحسنه دریافتی» و همچنین عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها» جایگزین عبارت «موجر مشمول تخفیف‌ها» می‌گردد.

نقد و بررسی: با توجه به اصلاحات انجام شده به‌نظر می‌رسد ایرادات مطرح شده رفع گردیده است.

۳. در خصوص ماده (۱۱) مصوبه، شورای محترم نگهبان ایراداتی به تبصره‌های ماده مزبور گرفته است. در خصوص اصل ماده نیز ایراداتی از جمله عدم استفاده از واژه خارجی ليسانس و ایراد اصل (۸۵) و امکان یا عدم امکان اعطای مجوز سکوها (پلتفرم‌ها) به اشخاص حقوقی بیان شده است که کمیسیون اقدام به نگارش مجدد متن ماده و حذف همه تبصره‌ها کرده است.

نقد و بررسی: به نظر می‌رسد با حذف تبصره‌ها به‌طور کامل، ایراد شورای محترم نگهبان رفع می‌گردد با اصلاحات انجام شده از جمله نگارش متن جدید ماده، بدون ارجاع موضوع به آیین‌نامه و ... ایراد مطرح شده در خصوص اصل ماده نیز رفع گردیده است. گفتنی است، متن جدید ایرادات دیگری دارد از جمله اینکه ارتباط موضوع و ارجاع آن به مواد (۱۰) و (۱۱) و (۱۵) قانون تجارت الکترونیکی مشخص نیست. ضمن اینکه شرایط اعطای سکوها (پلتفرم‌های) بخش خصوصی، که در متن قبلی بود در متن جدید حذف شده و تکلیف آن مشخص نیست. لذا از این جهت پیشنهاد بازگشت به کمیسیون را دارد.

۴. در خصوص تبصره «۴» ماده (۱۳) ناظر به ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن شورای محترم نگهبان بیان داشته است؛

«۱-۳». به‌رغم اصلاح به عمل آمده مغایرت مذکور در بند «۱-۹-۹» کماکان به قوت خود باقی است. ایراد «۲-۹-۹» نسبت به تبصره «۴» نیز کماکان به قوت خود باقی است. (ایراد مرحله اول شورا: ۱-۹-۹- در ماده (۱۵) اصلاحی، اطلاق الزام به تعیین تکلیف اراضی مذکور و در صورت عدم انجام این کار، اخذ عوارض، با توجه به عدم کفایت استثنائات مذکور در تبصره «۲» این ماده، خلاف شرع شناخته شد. همچنین اعمال حکم مذکور نسبت به اراضی موقوفه واجد ابهام می‌باشد.

«۲-۹-۹» تبصره «۴»، مبنیاً بر ایراد مذکور در صدر ماده، خلاف شرع شناخته شد.)

تذکرات شورای نگهبان:

«۱-۴». در بندهای «۱»، «۲» و «۳» درصد‌های عوارض مذکور نیازمند اصلاح است.

مصوبه کمیسیون:

در ماده (۱۳)، در بند «۱» عبارت «نیم درصد (۵ / ۰ / ۰)»، در بند «۲» عبارت «دو درصد (۰ / ۲)» و در بند «۳» عبارت «سه درصد (۰ / ۳)» حذف می‌شود.

نقد و بررسی: با توجه به اینکه اصلاحات انجام شده متعرض ایرادات شورای نگهبان نشده، لذا بازگشت به کمیسیون مورد پیشنهاد است.

۵. در خصوص تبصره «۲» ماده (۱۳) ایرادی که مطرح شده است مسئله ابهام تبصره و اینکه شامل خانوارهای تک‌نفره می‌شود یا خیر و اینکه عوارض از موضوع این ماده اخذ می‌شود یا از کل زمین و اینکه به مقتضیات شهرها توجه نشده است بوده است. در مقام رفع ایراد متن اصلاح شده و جدولی تعیین شده تا مقتضیات شهرها در آن لحاظ گردد و به خانوارهای تک‌نفره نیز اشاره شده است.

نقد و بررسی: با توجه به اصلاحات انجام شده به‌نظر می‌رسد ایرادات مربوطه رفع گردیده است.

۶. در خصوص تبصره‌های «۳» و «۶» ماده (۱۳) تذکرات شورای نگهبان ویرایشی و ادبی بوده است که با اصلاحات انجام شده در متن از جمله عبارت «ارسال کنند» جایگزین عبارت «ارسال کند» و در تبصره «۶» ماده (۱۳) عبارت «یابد» جایگزین عبارت «می‌یابد»، رفع ایراد شده است.

۷. در تبصره «۸» ماده (۱۳) ایراد مطرح شده مبنی بر شرط وثاقت و امانت با اصلاحات انجام شده رفع گردیده است

۸. در خصوص ماده (۱۴) ایراد شورای نگهبان به شرح ذیل است؛

«۴. ماده (۱۴) از این جهت که شرط مذکور شرط فعل است با شرط سلب حق، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.»

مصوبه کمیسیون:

در ماده (۱۴) عبارت «به صورت شرط فعل متعهد می شوند اقدام به انعقاد» جایگزین عبارت «حق انعقاد» و عبارت «نکنند» جایگزین عبارت «ندارند» می شود.

نقد و بررسی: با توجه به اصلاحات انجام شده ایراد رفع گردیده است، لکن این نکته را باید توجه نمود که سلب حق انتقال اثر بازدارندگی بیشتری دارد.

نتیجه گیری

کمیسیون محترم در مقام رفع ایرادات شورای محترم نگهبان بر مصوبه مربوط به طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها به شماره ثبت ۷۸۵ اصلاحاتی انجام داده است که برخی از اصلاحات رافع ایراد شورای نگهبان نبوده و موکداً بازگشت موضوع به کمیسیون محترم مورد پیشنهاد است. لکن به صورت اجمالی، دیگر اصلاحات انجام شده مورد تأیید است.

فهرست منابع:

۱. قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷

۲. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶

جدول اظهار نظر کلی نسبت به مصوبه کمیسیون

شماره ماده	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون
(۴)	✓		
(۶)			✓
(۸)			✓
ت ۱ م ۸	✓		
(۱۱)			✓
ت ۴ م ۱۳			✓
ت ۲ م ۱۳	✓		
ت ۳ و ۶ م ۱۳	✓		
ت ۸ م ۱۳	✓		
(۱۴)	✓		

جدول اظهار نظر تفصیلی نسبت به مصوبه کمیسیون

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
(۴)	۱. در خصوص ماده (۴)، شورای محترم نگهبان برای برخی از اصطلاحات همچون الزام به محرمانگی پیشنهادات جایگزینی همچون رعایت محرمانگی داده است و کمیسیون محترم نیز اصلاحات مزبور را اعمال نموده است	✓			موافق اصلاح	
(۶)	شورای حل اختلاف جایگزین مرجع قضایی شده است			✓	با توجه به حذف صلاحیت توافقی شورای حل اختلاف پیشنهاد بازگشت به کمیسیون را دارد.	
(۸)	کلمه مکلف است به مجاز است اصلاح شده است			✓	با توجه به عدم اشاره به مصالح ملزمه و مرجع تشخیص مصالح ملزمه ایراد دارد.	
ت ۸ م ۱	عبارت «یا مراجع رسیدگی به دعاوی اجاره» بعد از عبارت «شورای حل اختلاف» اضافه و همچنین عبارت «به عنوان جریمه» بعد از عبارت «مبالغ اضافه دریافت شده» الحاق می شود و عبارت «اجاره بهای عرفی بدل مبلغ قرض الحسنه» جایگزین عبارت «معادل عرفی اجاره بهای مبلغ قرض الحسنه دریافتی» و همچنین عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیفها» جایگزین عبارت «موجر مشمول تخفیفها» می گردد.	✓			مورد پیشنهاد است	
(۱۱)	تبصره های ماده (۱۱) حذف و ماده (۱۱) بازنویسی شده است			✓	مورد پیشنهاد است	
ت ۴ م ۱۳	در ماده (۱۳)، در بند «۱» عبارت «تیم درصد (۵/۰٪)»، در بند «۲» عبارت «دو درصد (۲٪)» و در بند «۳» عبارت «سه درصد (۳٪)» حذف می شود.			✓	به طور کلی متعرض ایرادات شورای نگهبان نشده است.	
ت ۲ م ۱۳	عبارت کنترل ساختمانی اصلاح و به خانوارهای یک نفره نیز اشاره شده است	✓			مورد پیشنهاد است	
ت ۳ و ۶ م ۱۳	اصلاحات ویرایشی انجام شده است	✓			مورد پیشنهاد است	
ت ۸ م ۱۳	به شرط وثاقت و امانت اشاره شده است	✓			مورد پیشنهاد است	
(۱۴)	به شرط فعل متعهد تأکید شده است	✓			مورد پیشنهاد است	

گزیده سیاسی / مدیریتی (پیامک منتخب)

در مقام رفع ایرادات شورای محترم نگهبان بر مصوبه مربوط به طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها اصلاحاتی در کمیسیون صورت گرفته است البته اجرایی شدن برخی از پیشنهادات همچون تعیین سقف اجاره‌بها توسط شورای عالی مسکن مورد تامل است و در خصوص برخی از مواد نیز بازگشت به کمیسیون مورد پیشنهاد است.