

افزایش غیر عرفی اجاره‌بها به بهانه کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی

دست قانون و مستاجر خالی است

صالح نیکبخت: دولت باید سقف اجاره را تعیین کند

عطار: قانون مسکوت است



رضا نامجو | اسباب اثاثیه‌اش را جارو کرد و ریخت بیرون. پیرزن هم چادرش را دور کمرش بست و با حالتی خیلی مظلومانه که جگر آدم را کباب می‌کرد راهش را گرفت و با چهره‌ای خجالت‌زده، در میان هیاهوی صاحب‌خانه از در خارج شد. حیران بود دور خودش می‌چرخید. آخرین قطعه وسایلی را هم با خود بیرون آورد و صاحب‌خانه هم انگار آخرین لگد کلامی‌اش را پراند. پیرزن دیگر نای پاسخ دادن و جنگیدن نداشت. دیگر حتی نمی‌توانست برای خانه‌اش مبارزه کند. می‌گفت صاحب‌خانه است حق دارد؛ حق ملکش را دارد. هر قدر گفتند آخر مادر جان هر چیز حساب‌و‌کتاب دارد، قانون دارد، نمی‌شود که همین‌طور هر کار دلش خواست بکند چون صاحب‌خانه است. اما می‌گفت من مال مردم‌خور نیستم، راضی نیستم نمی‌نشینم. بعد دست‌های چاک‌چاک و چروکیده‌اش را نشان داد و گفت: من اگر مسال مردم‌خور بودم که حال‌وروزم این‌طور نبود.

داستان همان داستان قدیمی است. داستان درگیری مالک و مستاجر بر اجاره‌بها. داستان همان است که ناگاه مالک پایش را توی یک کش می‌کند که الا و بالا باید فلان قدر به اجاره اضافه شود. مستاجر هم که از عهده‌اش بر نمی‌آید، باید تخلیه کند. تخلیه هم نکند، حکم تخلیه و...

نمونه‌های چنین برخوردی که منجر به سرگردانی مستاجران شده، کم نیست، همین چندی پیش اخباری چند هم درباره‌اش منتشر شد. یک نمونه در مشهد و یکی در رشت. تازه اینها مواردی است که به هر دلیل خبری می‌شوند. در نمونه مشهد پیرزن را از خانه‌اش بیرون انداختند و او همان نزدیکی محل زندگی‌اش چادر زد و در رشت هم کارکنان راهور ناجا کمک مالی کردند و موضوع تمام شد.

اجاره و مسئولان

اجاره‌بها تا آن جا که مربوط به مسئولان است خیلی افزایش پیدا نکرده و نمی‌کند. نمونه‌اش حرف‌های حسام عقابلی، رئیس مشاوران املاک تهران است که در نشست خبری یک هفته پیش خود گفت: پیش‌بینی بازار اجاره‌بها و کاهش ۵۵ درصدی مبلغ اجاره به دلیل کاهش تقاضا نسبت به فصل تابستان خواهد بود و تنها دغدغه‌ای است در این زمینه وجود دارد. کاهش سود سپرده‌های بانکی است که پیش‌بینی می‌شود به افزایش اجاره‌بها بینجامد.

همین دغدغه‌ها اما آن ۵۵ درصد را طبق یافته‌های میدانی تا صد درصد افزایش داده است. موضوعی که داد مستاجران را درآورده و البته قانون هم به نظر حق را به مالکان می‌دهد و می‌گوید چون «فرد بر اموال خود مسلط هستند» می‌توانند اجاره‌بهای دلخواه برای ملک خود پیشنهاد بدهند و مستاجر هم مختار است بپذیرد یا نپذیرد. این بازار بدون قانون -چون توافقی است و رقم افزایش اجاره‌بها فرمول خاصی ندارد- گاهی البته با برخوردهایی مواجه بوده است. سال ۱۳۹۰ تعزیرات حکومتی اعلام کرد که اگر مالکان بیش از ۷ تا ۹ درصد سال قبل اجاره‌بها را افزایش دهند، با آنها برخورد خواهد شد. موضوعی که برخی آن را مغایر با احکام مالکیت می‌دانستند این اختلافات از منظر حقوقی به چیزی به نام عقد اجاره ربط دارد.

عقد اجاره

اجاره از جمله عقود معوض و تملیکی است که به لحاظ اهمیت و نقشی که در روابط اجتماعی دارد، مورد توجه روزافزون قانون‌گذاران قرار گرفته است، به نحوی که مهمترین مجسمی که بعد از بیع مواد متعقد و فراوانی را در بین عقود معین به خود اختصاص داده، عقد اجاره است. در قانون مدنی ایران در ماده ۴۶۶ اجاره چنین تعریف شده است: اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستآجره می‌شود. اجاره‌دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستآجر و مورد اجاره را عین مستآجره گویند.» همان‌طور که از ظاهر ماده برمی‌آید، تعریف مذکور تعریف دقیقی از عقد اجاره ارائه نمی‌دهد. هر چند در ماده ۴۶۷ به اقتسام اجاره اشاره شده و در ماده ۵۱۲ بحث از اجاره اشخاص می‌شود، لیکن ماده ۴۶۶ قانون مدنی تعریف جامع و مانعی از عقد اجاره نیست. اجمالا ما در این‌جا تنها به این نکته بسنده می‌کنیم که عقد اجاره، عقدی است موقت که در تعریف مذکور به آن اشاره نشده است و همچنین اجاره علی‌الاصول به رایگان و به قصد تبرع صورت نمی‌گیرد، بلکه معوض است و برهم‌خوردن عوضین گاه منجر به بطالن عقد اجاره می‌شود، لذا در تعریف مذکور ذکری از معوض بودن نشده است.

اجاره عقدی است که به موجب آن یک طرف، منافع عین مال خود را در برابر اخذ اجرت یا دیگری معامله می‌کند، به عبارت دیگر مالک مسال، منافع مال خود را برای مدتی در قبال دریافت پول یا مسال معینی در اختیار طرف قرارداد می‌گذارد، باینکه این که در مالکیت عین مال، تغییری ایجاد شود. موضوع اجاره ممکن است محل کسبوکار، محل مسکونت، خودرو، حیوان یا انسان باشد. در اجاره، کسی را که مالک منافع است، «موجر یا اجاره‌دهنده» می‌نامند

و کسی را که متقاضی منافع است «مستاجر یا اجاره‌کننده» می‌نامند و موضوع (مال) مورد اجاره را «عین مستآجره یا مورد اجاره» می‌نامند و اجرت و عوض منافع مالی را که مستاجر پرداخت می‌کند، «مال‌الاجاره یا اجاره‌بها» می‌گویند. در عقد اجاره باید مدت اجاره معین شود.

دولت و نرخ متعارف

حالا با توجه به تغییراتی که در سود بانکی و کاهش آن رخ داده به نظر می‌رسد مالکان تمایل بیشتری برای تغییر قراردادهای اجاره پیدا کرده‌اند. قراردادهایی که از سوی مالکان به ناگاه با جهش‌های قابل توجه مواجه می‌شود. درباره این موضوع و کلا و حقوقدانان هم نظراتی دارند. محمداصالح نیکبخت، حقوقدان و وکیل پایه یک دادگستری درباره این موضوع به «شهروند»

گفته است: عقد اجاره به اصطلاح مقید بر وقت است. بنابراین اگر بین مالک و مستآجر قراردادی مثلا با ۵۰میلیون تومان ودیعه تنظیم شده باشد، باوجود این که قیمت سود بانکی کاهش پیدا کرده است، مالک نمی‌تواند با این بهانه در طول مدت قرارداد مطالبه وجه دیگری کند ولی در پایان مدت اجاره چون مدت تمام شده، مالک می‌تواند تقاضای تخلیه مورد اجاره را کند و تخلیه‌اش هم بر خلاف گذشته به صورت فوری اجرا می‌شود. در نتیجه مستآجر نمی‌تواند ادعا کند که چون مبلغ سود بانکی سپرده‌ها کم شده است، شما نباید رقم بیشتری را به‌عنوان ودیعه یا اجاره و غیره و ذلک از من بگیرید. او درباره امکان ورود تعزیرات حکومتی به موضوع با توجه به سابقه سال ۹۰ هم معتقد است: اگر آن‌طور که می‌گویید سازمان تعزیرات حکومتی در این کار

ورود کرده باشد، مانند همه موارد دیگر یک ورود غیرقانونی است. همان‌طور که اشاره کردم اولاً عقد اجاره مقید بر وقت است، ثانیاً تابع شرایط طرفین بوده و ثالثاً چون مستآجر باید در پایان مدت اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و اگر تخلیه نکند از طریق همین شورای حل اختلاف فوراً آن را تخلیه خواهد کرد، از طرف دستگاه قضائی نباید در این کار مداخله کند، مگر این که مانند بسیاری دیگر از مسائل به یک مسأله سیاسی و غیره و ذلک تبدیل شود! البته از نظر قانونی قوه قضائیه هم قطعاً نمی‌تواند این کار را انجام دهد، چون مخالف شرع نیز خواهد بود. نیکبخت در ادامه می‌گوید: پیش از این تاکید کردم که ورود تعزیرات حکومتی در این مورد، موضوعیتی ندارد. منتهی یک موضوع وجود دارد: این که این موضوع یک مسأله عمومی

است. یک سازمانی در کشور ما وجود دارد که شما باید بروید در آن مسیر قرار بگیرید. من دلم می‌خواهد از این مستآجران حمایت شود. خودم مستآجر نیستم و اتفاقاً مستآجر هم دارم ولی ما باید از این افراد حمایت کنیم. سازمان حمایت از مصرف‌کنندگان باید در این مورد ورود پیدا کرده و راهی بر گزیند تا فشار زیادی به خانواده‌ها وارد نشود. البته این مسأله اجتماعی است و ما می‌خواهیم فراقحوقی به ماجرا نگاه کنیم. این سازمان اگر بخواهد ورود کند باید در این مورد به دنبال یک مستآجر باشد، همان‌طور که در نرخ کالاها به دنبال این هستند که حداقل و حداکثر را بگذارند، در نرخ‌ها هم باید به دنبال این مسأله باشند. این وکیل دادگستری می‌گوید: در حال حاضر پول نفت را آورده‌اند و عده‌ای به ساختمان مصرف و آپارتمان‌سازی کرده‌اند. به

دیدگاه چهارم صاحب‌نظران در مورد افزایش غیرقابل تحمل نرخ اجاره‌بهای ماهانه برخی از اماکن مسکونی و تجاری، دیدگاهی است که چندین بار به صورت پیشنهاد در مجلس شورای اسلامی و رسانه‌های گروهی مطرح شده است. این دیدگاه مبنی بر تعیین مالیات بر اجاره نسبت به اماکن مسکونی یا تجاری خالی از سکنه است. برابر آمارهای رسمی که نهادهای نظارتی منتشر کرده‌اند، بسیاری از اماکن مسکونی یا تجاری به دلایل مختلفی خالی از سکنه است و موجران و مالکان به دلیل عدم‌نیاز یا به علت مشکلات ناشی از تخلیه مستآجر، تخریب مورد اجاره توسط مستآجر یا دلایل دیگر، از اجاره دادن آن ظفره می‌روند. درحالی‌که اگر یک ضلع‌ات اجرا به‌عنوان مالیات بر اجاره به این گونه از اماکن بسته شود، این افراد ناگزیر می‌شوند ملک خود را اجاره بدهند، چنانچه تعداد اماکن استیجاری یا به فراخور اقتصاد خانواده به مسکن فراهم شود. این همان طرحی است که دولت نهم و دهم در قالب طرح مسکن مهر درصدد اجرائی آن بود، اما چون آن طرح به صورت قانونی راه تصویب بسیار مسرتده در بدنه مجلس یک قانونی را به تصویب رساند که اماکن مسکونی یا تجاری هر سال مجاز باشند به ترتیب ۱۰ و ۱۵ درصد نسبت به مبلغ اجاره سال قبل افزایش اجاره داشته باشند. هر موجری که بیش از این مبلغ اقدام به تعیین اجاره ملک مسکونی یا تجاری خود کند، مراجع قضائی نظیر سازمان تعزیرات حکومتی در قالب گران‌فروشی و سایر جرایم پیش‌بینی‌شده در قانون یا شخص مختلف بر‌خورد قانونی و مزاد تعرفه قانونی را از نامبرده مسترد کنند. این نظریه به چه در میان نمایندگان مجلس شورای اسلامی و چه مراجع ایران قابل اعمال خواهد بود.

دست‌های خالی مستاجر

از سوی دیگر، بخشی از صاحب‌نظران دلیل افزایش اجاره‌بهای ماهانه را کاهش غیرمتعارف نرخ سود بانکی تلقی کرده‌اند که برخی در مخالفت با این نظریه معتقدند ایرات به جهت این که باید با سیستم بانک جهانی از تباط داشته باشد و سیستم بانکی ایران با سیستم بانکی جهانی و بین‌المللی مرتبط باشد، یکی از طرق این ارتباط لزوم کاهش نرخ سود بانکی و بردن سرمایه‌ها از بانک‌ها به بخش‌های تولیدی، صنعتی، کشاورزی و بانکی است.

دولت هم در راستای تعهدی که به بانک جهانی در رعایت FATF داده است و مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان نیز در سالیان گذشته قانون الحاق دولت ایران به FATF را به تصویب رسانده‌اند، ناگزیر بود نرخ سود بانکی را به حد متعادل و نزدیک به نرخ سود بانکی کشورهای دیگر برسانند. صرف‌نظر از این‌که این کاهش نرخ سود بانکی آیا آسیب‌هایی را به بخش‌های دیگر جامعه از جمله افزایش دش‌شتناک اجاره‌بهای اماکن مسکونی و تجاری وارد می‌کند یا خیر، این صاحب‌نظران معتقدند باید برای جلوگیری از افزایش بی‌رویه اجاره ماهانه منازل و اماکن مسکونی، دولت به افزایش نرخ سود بانکی بازگشت نکند، بلکه از طرق دیگر برای درمان این معضل و بیماری بسیار مسرتده در بدنه اقتصاد وارد شود؛ از قبیل رانندازی بنگاه‌های اقتصادی و کارآفرینی و حمایت از کارخانه‌ها و تولید داخلی که منویات مقام معظم رهبری در همین راستا بوده است و ایشان بارها بر لزوم حمایت از تولیدات داخلی و عدم توجه به کالاهای وارداتی برای حمایت از کالاهای تولید داخلی عنایت فرموده‌اند.

نظر سوم در بین صاحب‌نظران این است که مجلس شورای اسلامی باید سیاستی را اتخاذ کند که همه مالکان و موجران به‌طور سالانه برابر جدولی که در مجلس و سایر دستگاه‌های نظارتی تهیه می‌شود، مجاز به افزایش اجاره‌بهای ماهانه یا سالانه اماکن مسکونی یا تجاری خود شوند. به عبارت دیگر، مجلس یک قانونی را به تصویب رساند که اماکن مسکونی یا تجاری هر سال مجاز باشند به ترتیب ۱۰ و ۱۵ درصد نسبت به مبلغ اجاره سال قبل افزایش اجاره داشته باشند. هر موجری که بیش از این مبلغ اقدام به تعیین اجاره ملک مسکونی یا تجاری خود کند، مراجع قضائی نظیر سازمان تعزیرات حکومتی در قالب گران‌فروشی و سایر جرایم پیش‌بینی‌شده در قانون یا شخص مختلف بر‌خورد قانونی و مزاد تعرفه قانونی را از نامبرده مسترد کنند. این نظریه به چه در میان نمایندگان مجلس شورای اسلامی و چه مراجع



پیمان حاج محمد عطار
حقوقدان و وکیل پایه یک دادگستری

اجاره‌بهای املاک تا اعداد و ارقام قابل توجهی، افزایش یافته و دلایلی هم از نظر اقتصادی برای افزایش غیر قابل تحمل نرخ اجاره‌بهای ماهانه برخی از اماکن مسکونی و تجاری در سال‌های اخیر پیش‌بینی شده و قابل ذکر است. بیشتر صاحب‌نظران دلیل اصلی این آسیب اجتماعی و افزایش غیرمتعارف اجاره‌های ماهانه اماکن را سیاست‌های بانکی دولت در مورد کاهش نرخ سودهای بانکی و وام‌دارشدن تعدادی از شهروندان که دارای نقدینگی‌های قابل توجه در بانک‌ها و بهره‌برداری از سود قابل توجه این نقدینگی بودند، بیان می‌کنند. به عبارت ساده‌تر، سیاست‌هایی که دولت یازدهم در کاهش نرخ سودهای بانکی اتخاذ کرد، باعث شد بسیاری از شهروندان که نقدینگی‌های قابل توجهی داشتند و به علت نداشتن اشتغال و حرفه مناسب نمی‌توانستند نقدینگی خود را در کار بازرگانی یا حرفه خاصی مورد بهره‌برداری قرار بدهند، پول‌های انباشته خود را در بانک‌ها، به‌عنوان سپرده نگه دارند و قبیل از این فعل و انفعالات و سیاست بانکی ارزش پول خود را از طریق دریافت سودهای قابل توجه بانکی حفظ می‌کردند، اما اکنون با کاهش نرخ سود بانکی ناگزیر شدند پول‌های موجود در حساب‌ها را که سودهای اندکی به آن تعلق می‌گرفت، از بانک‌ها خارج کرده و از طریق اختصاص به بازار خرید مسکن و اجاره دادن اماکن مسکونی یا تجاری، ارزش توری سرمایه نقدی خود را حفظ کنند. از این طریق تعداد قابل توجهی از صاحبان اماکن مسکونی یا تجاری که سابق بر این علاقه به دریافت مبلغ ودیعه داشتند و این مبلغ ودیعه را به بانک‌ها برای دریافت سودهای کلان می‌سپردند، به یکباره سیاست خود را تغییر دادند و برای ادامه رابطه استیجاری با مستآجران، از مبلغ ودیعه کاهش داده و به مبلغ اجاره ماهانه به شکل چشمگیر و غیر قابل هضمی افزودند، به طوری که بسیاری از خانواده‌ها به‌ویژه خانواده‌های جوان که تشکیل زندگی نو و تازه داده‌اند و همین‌طور خانواده‌های پرجمعیت که بیشتر از قشر آسیب‌پذیر و تهیدست جامعه هستند، در حالت غیرقابل تحملی قرار گرفته‌اند و حتی در برخی موارد برابر گزارش‌های واصله، برخی از این خانواده‌ها که در تامین اجاره سرسام‌آور ماهانه خود ناتوان مانده‌اند، ناگزیر از جدایی رسمی یا فیزیکی شده‌اند.

پیمان حاج محمد عطار