



روایت

روایت‌های مستأجران از بی‌انصافی‌های برخی صاحبخانه‌ها



آقای رضایی حدود ۱۰ سال است که ازدواج کرده و مستأجر است، به گفته او، سه سال است که در ملکی در جنت آباد زندگی می‌کند. می‌گوید: اولین سالی که برای تمدید با مالک تماس گرفتم مطابق عرف، چیزی در حدود ۲۰ درصد روی مبلغ اجاره رفت که بین پول پیش و اجاره خانه تقسیم شد اما سال دوم رقمی نجومی افزایش داد.

با وجود این که سال گذشته به دلیل شیوع ویروس کرونا قوانین برای مالکان سختگیرانه شد و از طریق همه رسانه‌ها به طور رسمی اعلام شد که مالکان نباید خارج از عرف و قانون افزایش اجاره بها طلب کنند، اما صاحبخانه من رقمی کاملاً بی ربط و بسیار بالا از من درخواست کرد. از آن جایی که فرزند ی بیمار دارم و جابه‌جایی و اثاث‌کشی برای من و همسرم بسیار سخت است، به ناچار زیر بار رفته و اجاره نامه را تمدید کردیم.

از آقای رضایی می‌پرسم: «چرا با صاحبخانه درباره قانون دوران کرونا صحبت نکردید؟ نگفتید که نمی‌تواند شما را از خانه بیرون کند یا رقمی که

در پاسخ می‌گوید: «هم من و هم همسرم به حلال و حرام و نشستن در ملکی که صاحبش از ما راضی باشد، به‌شدت اعتقاد داریم، نمی‌خواستیم با این اهرم فشار در خانه بمانیم، چون فکری نمی‌کنم به لحاظ شرعی هم ممکن است، اشکال داشته باشد. از طرفی از این همه بی‌وجدانی و بی حساب و کتاب رها شدن این بازار هم شکایت دارم.

کاش یک اصولی در این کار وجود داشت یا حداقل مثل سال‌های گذشته بنگاه‌های معاملات املاک به یک میزان مشخصی روی اجاره ملک قیمت‌گذاری می‌کردند.»

نمونه افرادی که شکایت از افزایش عجیب و غریب نرخ اجاره خانه هنگام تمدید دارند، کم نیستند و شاید بتوان گفت در همین پایتخت خودمان کمتر مستأجری پیدا می‌شود که از میزان افزایش نرخ اجاره خانه راضی باشد یا حداقل رقم اعلامی را تأحدودی منطقی بداند.

حتی برخی مالکانی که در سال اول کرونا مراعات افزایش اجاره بها را کردند در سال‌های بعد به شکل غیرقابل باوری رقم‌ها را افزایش دادند تا سال قبل را جبران کرده باشند.

خانم زنگنه هم از جمله مستأجرانی است که گلایه زیادی از صاحبخانه خود دارد، او می‌گوید: «با اینکه فقط یک سال است که به این خانه آمده‌ام اما صاحبخانه برای تمدید، درخواست بالایی از من دارد.

سال گذشته با هر مشکل و سختی که بود پس‌اندازم را به میزان رهن کامل خانه رساندم تا از بار سنگین پرداخت اجاره ماهانه خلاص شوم، یک سالی که گذشت سعی کردم باز هم پس‌انداز کنم تا سال دیگر بروی پول پیش بگذارم یا این که کمکی برای پرداخت مبالغ اجاره باشد اما در کمال ناپاوری، صاحبخانه گفت که پارسل از آن جایی که تازه خانه خریده بود، نیاز به پول داشت به همین دلیل هم رهن کامل اجاره داده بود اما حالا دیگر چندان نیازی به پول پیش ندارد و می‌خواهد نصف پول پیش را برگرداند.

بوم، حالا با باز گرداندن ۱۵ میلیون از پول پیش و افزایش مبلغ اجاره هیچ چاره‌ای جز جابه‌جا شدن دوباره ندارم. فقط یک سال است که در این ملک

ساکن هستم و هزینه‌های اثاث‌کشی مانند کامیون‌ خاور برای حمل وسائـل و گرفتن کارگر و احتمال آسیب رسیدن به وسایـل برابـم بسیار سنگین تمام می‌شود.

از وقتی با صاحبخانه صحبت کرده‌ام، کاملاً خودم را باخته‌ام حتی تصور جابه‌جایی دوباره برایم غیرممکن است. کاش فکری برای ما مستأجرها بشود تا هر سال با این همه التهاب روبه‌رو نباشیم.»

اینها تنها نمونه‌های کوچک اما فراگیری از مشکلات این روزهای مردم خصوصاً در شهرهای بزرگ است.

نپرداخته باشد یا ساکنان محل سکونت از مستأجر رضایت نداشته باشند که مالک باید این موارد را

اثبات کند.

البته علاوه بر موارد فوق، مفادی هم وجود دارد که بر اساس آن مالک می‌تواند ادامه اجاره را متوقف کند. به گفته این وکیل دادگستری، مستأجر متعهد به اجرای تعهداتی است که درصورت عدم همکاری، مالک می‌تواند حکم تخلیه بگیرد. مثلاً فروش ملک یا نیاز مالک یا افراد تحت تکفل وی به ملک.

او درباره اثبات نیاز مالک یا افراد تحت تکفل وی به ملک که الان شمار زیادی از دلایل عدم تمدید قرارداد را شامل می‌شود اما در برخی موارد در نهایت مالک، مستأجر را به این بهانه بلند می‌کند تا با اجاره بیشتری ملک را به مستأجر دیگری بدهد، می‌گوید: در این مورد اگر توسط مراجع صالح و مرتبط اثبات شود که موجر با افراد تحت تکفل وی به ملک مورد اشاره برای سکونت نیاز دارند، می‌توانند نسبت به تخلیه مستأجر اقدام کنند.

البته این در شرایطی است که موجر تنها مالک همین ملک باشد، در غیر این صورت این شرط قابلیت اجرایی پیدا نخواهد کرد. این موردی است که اکثر مستأجرها نمی‌دانند.

به اعتقاد این وکیل دادگستری، مصوبه موجود کم‌وکاستی‌های بسیاری دارد و اکثر نیازهای مالکان به صورت کامل در متن این شرایطی باشد که در قانون آمده است. مثلاً تصمیم به ساخت‌وساز داشته باشد یا مستأجر افزایش اجاره‌بها را در سال قبل

مستأجرین، در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ وجود دارد.

البته حمایت‌های قانونی از حقوق موجرین و مستأجرین که در حال حاضر با توجه به مصوبه ستاد ملی کرونا ایجاد شد نیز قابل پرداختن است.

وی ادامه می‌دهد: در سال‌های گذشته و همزمان با شیوع بیماری کرونا، قانون تخلیه مستأجر متوجه تغییراتی شد. ستاد ملی کرونا به منظور حمایت از مستأجران، مصوبه‌هایی را تنظیم کرد که طی آن مالک نمی‌تواند مستأجر را تا پایان همه‌گیری کرونا مجبور به تخلیه ملک کند.

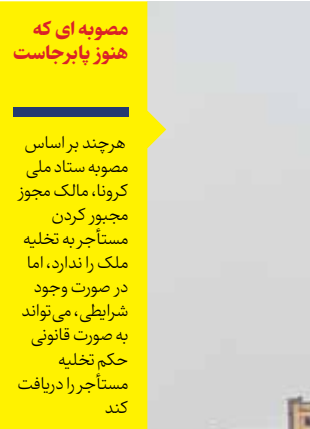
بر اساس این مصوبه، مستأجر می‌تواند در صورت تمایل، قرارداد اجاره‌نامه را به شرط افزایش میزان اجاره‌بها، به صورت خودکار تمدید کند.

میزان افزایش اجاره برای تهران ۲۵ درصد و شهرهای دیگر بسته به میزان جمعیت ۲۰ و ۱۵ درصد است.

البته این مصوبه شرایطی هم برای موجر و مالک اندیشیده است که باوجود آن شرایط، مالک می‌تواند حکم تخلیه مستأجر را حتی در

دوران کرونا دریافت کند. او می‌گوید: هرچند بر اساس مصوبه ستاد ملی کرونا، مالک مجوز مجبور کردن مستأجر به تخلیه ملک را ندارد، اما در صورت وجود شرایطی، می‌تواند به صورت قانونی حکم تخلیه مستأجر را دریافت کند.

برای دریافت حکم تخلیه لازم است مالک مشمول یکی از شرایطی باشد که در قانون آمده است. مثلاً تصمیم به ساخت‌وساز داشته باشد یا مستأجر افزایش اجاره‌بها یا اجاره را در سال قبل



عکس: علی محمدی

مثنوی هفتاد من یک دعوای دیرینه اختلافات ناتمام مالکان و مستأجران تمامی ندارد و قوانین نیز به‌راحتی قابل دور زدن است

از بدو تصویب قانون مدنی در سال ۱۳۰۷ که دربردارنده حقوق مالکین و مستأجرین بوده است تا تصویب موادی از مصوبه ستاد ملی کرونا که مجموعه قوانین مربوط به روابط موجرین و مستأجرین را دستخوش تغییرات قرار داد، این قوانین بین مالک و مستأجر فرازوفرود پرنشیبی را پشت‌سر قرار داده است.

یک وکیل پایه یک دادگستری درباره قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر به «ایران» می‌گوید: مهم‌ترین حمایت‌های قانونی از حقوق مالکین و

است و اساساً از قدیم این رابطه مالک و مستأجر در کشور ما چون یک رابطه مستقیم است مستأجرها می‌گویند اگر مالکی راضی نباشد در هر صورت ماندن در خانه جز اعصاب خردی چیزی نیست. حتی حالا دیگر به‌دلیل تورم و اینکه اکثر مالکان خود جای دیگری هستند، کمتر انصاف و رحم به خرج می‌دهند و برای همین است که شاید کمتر شاهد همسایه‌های ثابت در یک محله باشیم. اما فارغ از شکایت‌ها و گله‌گزاری‌های مستأجران و گاهی هم مالکان، آن چه بی‌شک می‌تواند گره‌های بسیاری از مسائل از جمله مشکلات بین مالک و مستأجر بکاهد، قانون است. حالا به نسبت قبل بیشتر در شوره‌های حل اختلاف شاهد حضور مالکان و مستأجران هستیم. آیا درباره قوانین موجود درباره حقوق مالکان و مستأجران چیزی می‌دانید؟ در این پرونده دنبال پاسخ به برخی پرسش‌های متداول هستیم.

گزارش

مهسا قوی‌לב

روزنامه نگار

قدیم‌ترها مستأجرها می‌توانستند سال به سال در خصوص افزایش بهای اجاره‌خانه تصمیم‌گیری کنند، چرا که به‌طور متوسط ۱۵ تا ۲۰ درصد هر صاحبخانه‌ای می‌توانست اجاره‌خانه را بالا ببرد اما حالا مدتی است که اوضاع فرق کرده و به اصطلاح می‌توان گفت، شاهد آشفته‌بازاری در این حوزه هستیم. حالا هیچ مستأجری نمی‌تواند دقیقاً بداند برای سال بعد چقدر قرار است روی پول پیش و اجاره‌بها بگذارد.

قوانینی که دولت می‌گذارد هم به‌راحتی قابل دور زدن

مالکان و مستأجران بدانند

دستور تخلیه



فرض کنید طبق یک قرارداد ملک مسکونی خود را به شخصی برای مدت دو سال در سال ۱۴۰۰ اجاره داده‌اید، در سال ۱۴۰۲ موعـد اجاره به پایان می‌رسد و از ایشان درخواست می‌کنید که ملک را تخلیه نماید اما این شخص از این امر سرباز می‌زند. در این صورت شما می‌توانید از طریق دستور تخلیه، مجدداً ملک موردنظر خود را تصرف کرده و ایشان را از ملک خارج کنید. البته باید توجه داشته باشید که بهره‌گیری از دستور تخلیه مستلزم وجود شرایطی است: «در قرارداد اجاره، مدت قید شده باشد.» قرارداد اجاره مربوط به امکان غیرتجاری یا تجاری و فاقد سرقفلی باشد.» «دو شاهد ذیل قرارداد اجاره را امضا کرده باشند.» «مدت اجاره پایان یافته باشد.» «قرارداد اجاره در دو نسخه تنظیم و امضا شده باشد.»

مرجع صالح برای رسیدگی به دستور تخلیه

مرجع صالح برای رسیدگی به دستور تخلیه در قراردادهای اجاره اعم از رسمی یا عادی، طبق ماده ۹ ارقانون شورای حل اختلاف، شورای حل اختلاف محل وقوع ملک است. در مورد قراردادهای اجاره رسمی، می‌توان تخلیه ملک را از طریق اداره اجرای ثبت نیز انجام داد. اما در این زمینه باید به این امر توجه داشته باشید که اگر مکان مورد اجاره از نوع تجاری بوده و قرارداد برای سال ۵۶ و قبل‌یا از آن باشد، دیگر نمی‌توان به‌شورا مراجعه کرد بلکه در این خصوص باید به دادگاه صالح مراجعه کرد. دستور تخلیه بدون تشکیل جلسه رسیدگی و فوراً و خارج از نوبت، رسیدگی و صادر می‌شود و قابل اعتراض و تجدیدنظرخواهی نیست اما در صورتی که مستأجر مدعی تمدید قرارداد اجاره باشد در این صورت باید شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک اعلام نماید، شکایت او مانع از انجام تخلیه نیست مگر اینکه دادگاه رسیدگی‌کننده شکایت مستأجر را وارد بدانند در این صورت پس از اخذ تأمین مناسب، قرار توقیف عملیات اجرایی صادر می‌گردد.مأمور ابلاغ مکلف است دستور تخلیه را ظرف ۲۴ ساعت به مستأجر ابلاغ کند.

برخی از قرارداد‌های اجاره مشمول دستور تخلیه نمی‌شوند، برای مثال مدت اجاره پایان نیافته باشد، توسط دو نفر شاهد امضا نشده و یا قرارداد با قید مدت در دو نسخه تنظیم نشده باشد. در این صورت در پایان مدت اجاره، مالک باید برای تخلیه ملک با ارائه دادخواست در شورای حل اختلاف و یا دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نماید.

ملک نباید احتکار شود

در حوزه مسائل مالک و مستأجری یک سؤال مهم را می‌توان مطرح کرد: «چرا در کشورهای دیگر تا این اندازه اختلافات مالک و مستأجری وجود ندارد؟ پاسخ بسیار روشن است: «زیرا در آن کشورها در سیاست‌گذاری‌ها ترتیبی اتخاذ می‌شود که ملک تبدیل به سرمایه نشود.»

دکترحسین دادویی، وکیل پایه یک دادگستری در این باره به «ایران» توضیح می‌دهد: املاک نباید احتکار شوند، در کشوری که صنعت و اقتصاد فعال دارد، نباید این گونه باشد. در حال حاضر راحت‌ترین و نزدیک‌ترین راهکار ممکن، این است که دولت به مستأجران یارانه دهد. برای برقراری عدالت اجتماعی که سیاستی کلان است نباید عده‌ای ضرر کنند تا سایرین سود ببرند بلکه همگان باید از عدالت یکسانی برخوردار باشند. تهران پر از خانه‌های قدیمی و فرسوده‌ای است که صاحبان آنها، آن زمین‌ها را رها کرده‌تا در روزگاری دوزخ با قیمتی کلان بتوانند به فروش برسانند، این در حالی است که باید قانونی در این خصوص وجود داشته باشد که از این دسته‌از افراد سؤال کند و بخواهد که خانه‌های خود را اجاره دهند و نگذارند خالی بماند. او در ادامه اضافه می‌کند: زمین در کشور، ثروتی عمومی است، باید خانه‌های قدیمی پیدا شوند، نوسازی شده و

چه باید کرد؟

برش

برای رفع تمامی مشکلات به وجود آمده نیازمند قانون کاملی هستیم که بتواند همه چیز را تحت‌الشعاع قرار دهد. همچنین درخصوص افزایش قیمت‌ها، در متن مصوبه مذکور که به موضوع افزایش میزان کرایه‌ها پرداخته شده است، توجه دقیقی به مناطق گوناگون و میزان ارزش خانه‌ها نشده و درصدی یکسان برای کلیه مناطق با ارزش‌های منطقه‌ای گوناگون در نظر گرفته شده که علت اصلی بروز اختلافات به وجود آمده است. مورد دیگر این است که مقررات درج شده در ذیل این مصوبه تنها دربرگیرنده قرارداد‌های اجاره منازل مسکونی است و سایر قرارداد‌ها مانند قرارداد‌های تجاری شامل موارد مطرح شده در این مصوبه نمی‌شوند.

مستأجران و مالکان بدانند

چه زمانی مستأجر باید تخلیه کند؟



۱.انتقال ملک به دیگری: اگر مالک ملک خود را در زمان تمدید قرارداد به‌صورت رسمی به فرد دیگری انتقال بدهد، مستأجر موظف می‌شود تا ظرف دو ماه نسبت به تخلیه ملک پس از انعقاد قرارداد فروش اقدام کند.

در حقیقت قانون در عین حمایت از مستأجر، شرایطی را هم برای حمایت از موجر اندیشیده است تا هر دو طرف از حقوق قانونی خود بهره‌مند بشوند.

همچنین مصوبه ستاد ملی کرونا درباره قانون اجاره در سال ۱۳۹۹ تصویب شد و این قانون تا سه ماه پس از پایان کرونا، اعتبار دارد؛ بنابراین هم‌اکنون و در سال ۱۴۰۱ هم این قانون اعتبار دارد.

در این مصوبه میزان افزایش نرخ اجاره‌بها برای شهر تهران حداکثر ۲۵ درصد و برای سایر شهرها، حداکثر ۱۵ و ۲۰ درصد اعلام شد. چنانچه مالک اجاره خود را به این میزان افزایش بدهد اما مستأجر نسبت به آن تمایل نداشته باشد، قرارداد قابل تمدید نیست.

در حقیقت این قانون برای حمایت از مستأجران وضع شد. به همین دلیل در صورت عدم تمایل مستأجر، فرد موجر نمی‌تواند به‌صورت خودکار این قرارداد را تمدید کند.

۲.تصمیم به ساخت‌وساز: اگر مالک تصمیم به تعمیر یا ساخت‌وساز ملک خود بگیرد، می‌تواند با دریافت پروانه ساخت یا تعمیر، به‌صورت قانونی حکم تخلیه مستأجر را دریافت کند.

۳.عدم پرداخت افزایش نرخ اجاره‌بها: قرارداد اجاره‌نامه در دوران کرونا زمانی قابل تمدید است که فرد مستأجر اجاره سال جدید را به همراه افزایش نرخ پیشنهادشده در قانون، پرداخت کند. در صورتی که مستأجر پس از گذشت یک ماه از تمدید قرارداد، اجاره را به‌ترخ جدید پرداخت نکند، مالک می‌تواند به‌صورت قانونی و با در اختیار داشتن مدارک و اسناد، حکمی برای تخلیه دریافت کند. البته این موارد همگی باید به تأیید مرجع صالح رسیدگی به این امر برسند.

۴.عدم پرداخت اجاره: اگر مستأجر چندین ماه نتواند اجاره را پرداخت کند، موجر می‌تواند براساس قانون از تمدید اجاره به‌صورت خودکار جلوگیری کند. اگر مالک بتواند اثبات کند که مستأجر به‌وظایف قانونی خود عمل نکرده، می‌تواند برای تخلیه مستأجر از مراجع صالح درخواست کند.

۵.عدم رضایت ساکنین از مستأجر: درصورتی که مستأجر کاری خلاف عرف انجام بدهد که طی آن ساکنین ساختمان از وی ناراضی باشند، مالک می‌تواند با جمع‌آوری مدارک لازم نسبت به تخلیه مستأجر اقدام کند.

نماید هیچ ملکی خالی بماند

زمین در کشور، ثروتی عمومی است، باید خانه‌های قدیمی پیدا شوند، نوسازی شده و اجاره داده شوند. از این طریق نیز بسیاری از مشکلات ناشی از افزایش اجاره‌ها حل خواهد شد.باید نگاه‌ها کلان‌تر باشد. در کشورهای لیبرال نیز به همین شکل است، به‌عنوان نمونه در سال پانزدهم صاحبخانه موظف به نوسازی است یا اینکه نباید هیچ ملکی خالی بماند و باید حتماً خانه‌های خالی اجاره داده شوند. در نهایت می‌توان اثبات کرد که قانون باید قانون معقولی باشد، در غیر این صورت مردم آن را دور می‌زنند. دقیقاً همین کاری که حالا انجام می‌دهند. با زور نمی‌توان کارها را از پیش برد، تنها راه نجات این است که به سمتی پیش برویم که ملک از مقوله ثروت خارج شود