



خرداد ماه هر سال آغاز فصل جابه‌جایی مستأجران است؛ فصلی که برای بسیاری از اقشار جامعه سخت می‌گذرد. فرقی نمی‌کند شما کارگر باشید یا کارمند یا حتی کارفرما، آنچه اهمیت دارد این است که شما باید برای به‌دست آوردن یک خانه خوب با قیمت مناسب تابع تصمیم‌های صاحب‌خانه و دلال‌های بازار مسکن باشید

کمتر است کسی که اجاره‌نشینی را تجربه نکرده باشد. این سخن «چاره‌نیشینی خوش‌نشینی» از دیر باز شنیده می‌شدد اما امروزه به جرئت می‌توان گفت دیگر خوش‌نشینی عینیت ندارد؛ همین حالا که این گزارش را می‌نویسم ذهنم درگیر پیدا کردن یک خانه استیجاری برای خودم است. صاحب‌خانه که حدود ۲۰ روز پیش و در زمان تمدید قرارداد مبلغی را به اجاره اضافه کرده بود، اخیراً نیز دوباره مبلغی را اضافه کرد تا نشان دهد هیچ عرف و قانونی درباره تعیین میزان اجاره وجود ندارد و این مستأجرانست که باید تمام و کمال مطیع خواسته‌های مالک باشند.

مستأجر

چه حقوقی در قرارداد اجاره دارد؟

اجاره قراردادی است که طبق آن یک نفر (موجر) خانه یا آپارتمان یا مغازه خود را به فرد دیگری (مستأجر) برای مدت معین و در ازای اجاره‌بها (کرایه) به اجاره واگذار می‌کند. قانونگذار برای مستأجر به عنوان یکی از ارکان این قرارداد

تکالیف و حقوقی را در نظر گرفته‌است.

طبق تعریف قانونگذار تکالیف مستأجر شامل مواردی چون پرداخت کرایه، تخلیه محل اجاره در پایان قرارداد، انجام تعمیرات غیراساسی مورد اجاره، پرداخت بهای آب،برق، گاز، تلفن و حق شارژ، جلوگیری نکردن از تعمیرات اساسی توسط موجر و خودداری از ورود خسارت به محل اجاره می‌شود. علاوه بر این، مستأجر دارای حقوقی است. مستأجر معمولاً برای سکونت خود و افراد خانواده‌اش خانه‌ای را اجاره می‌کند؛ بنابراین او حق دارد از انباری یا پارکینگ مشترک استفاده کند مگر اینکه در قرارداد اجاره بر خلاف آن توافق شده باشد. اگر مستأجر پول پیش به موجر داده باشد هنگام تخلیه می‌تواند آن را از موجر پس بگیرد. اگر خانه یا آپارتمان نیاز به تعمیرات کلر داشته باشد مستأجر می‌تواند از موجر بخواهد این تعمیرات را انجام دهد.

از دیگر سسو، در قرارداد اجاره خانه درباره تعیین اجاره این‌طور عنوان شده‌است که مستأجر برای سکونت خود و افراد خانواده خانه یا واحد آپارتمانی را معمولاً برای یک سال اجاره و موجر معمولاً مبلغی به عنوان پول پیش از مستأجر دریافت می‌کند و مبلغی هم ماهانه به عنوان اجاره‌بها تعیین می‌شود. همانطور که مرور قوانین نشان می‌دهد، قانونگذار در مبحث قرارداد اجاره هیچ سخنی از نحوه تعیین میزان اجاره‌بها به میان نیاورده‌است. با این حال طی یکی دو سال اخیر و به دلیل افزایش تورم و افزایش بی‌ضابطه میزان اجاره‌بها، طرح‌هایی برای ساماندهی بازار مسکن استیجاری مطرح شده‌است که همچنان بلا تکلیف مانده‌اند!

طرح‌هایی در حدشعار

یکی از طرح‌هایی که در این سال‌ها در حوزه اجاره‌بها مطرح شد، تعیین سقف افزایش اجاره‌بهای سالانه بود. این طرح برای ساماندهی بازار اجاره و تعدیل نرخ اجاره‌بها مطرح شد و قرار بود بر اساس آن سقف مجاز (حدود ۱۰ درصد) برای افزایش اجاره‌بها در پایان قراردادهای یکساله تعیین شود. این طرح هیچ‌گاه به مرحله اجرا رسید.

طرح دیگر در حوزه اجاره‌بها، موضوع دو ساله شدن قراردادهای اجاره بود. این طرح به منظور کنترل اجاره‌بها و کاهش تعداد جابه‌جایی‌ها مطرح شد، اما هرگز به مرحله اجرا نرسید.

طرح سوم موضوع نیز معافیت‌های مالیاتی برای موجرانی بود که واحدهای مسکونی خود را برای مدت دو سال و با رعایت سقف مجاز تعیین شده برای افزایش اجاره‌بهای سالانه اجاره می‌دادند اما شوربخانه این طرح هم به مرحله اجرا نرسید. علاوه بر این، تیر ماه سال گذشته محمدعلی دهنقان دهنوی، معاون اقتصادی وزیر امور اقتصادی و دارایی از پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی مبنی بر تأسیس صندوق رهن و اجاره جهت کمک به مستأجران خبر داد. دهنقان دهنوی در رابطه با ساز و کار فعالیت صندوق رهن و اجاره اظهار داشت: «هدف این‌است کسانی که توانمندی لازم برای پرداخت اجاره را ندارند، وام بگیرند و آن وام را به عنوان ودیعه مسکن استفاده کنند؛ البته به این وام سود تعلق می‌گیرد و به این افراد یک هزینه سود تحمیل می‌شود، ولی محاسبات نشان می‌دهد این هزینه سود کمتر از هزینه اجاره‌ای است که افراد پرداخت می‌کنند.» وی در پنجم بهمن ماه ۱۳۹۸ در مورد نرخ سود وام اجاره مسکن نیز گفت: «به احتمال زیاد نرخ سود این وام ۱۸ درصد خواهد بود!»

زینب میر انصاری

پرونده

حقوق مستأجران



مستأجران فریادرس می‌خواهند

هیچ‌کس به فکر حقوق شهروندی مستأجران نیست

بازار مسکن به قدری افسارگسیخته شده‌است که دیگر تابع هیچ تصمیم و سیاست‌گذاری کلان‌ی نیست. مالکان یا این عنوان که اختیار ملکم را دارم، هر قیمتی را که بخواهند برای اجاره در نظر می‌گیرند. حتی مشاوران املاک و دلالان بازار مسکن نیز مدعی هستند مالک مسکن دیگر تابع قیمت‌های آنان نیست و با توجه به سن بنا، امکانات و متراژ و از همه مهم‌تر نیاز مالی، قیمت اجاره را تعیین می‌کند؛ مسئله‌ای که اتفاقاً در جست‌وجوهایم برای یافتن خانه به آن پی بردم. طبق آخرین آمارهای رسمی موجود در حوزه مسکن که مربوط به سال ۱۳۹۷ است، حدود

ورود مجلس

بلا تکلیف مانندن اجرای ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم منجر به ورود مجلس به این مسئله نیز شد. سال گذشته و در جریان بررسی لایحه بودجه، نمایندگان مجلس دهم در هفته پایانی دی‌ماه، این مالیات را به لایحه اضافه کردند؛ این در شرایطی است که با وجود قانون مصوب، چهار سال است از خانه‌های خالی و احتکار، مالیاتی دریافت نمی‌شود. طبق مسوبه کمیسیون تلفیق بودجه، دریافت مالیات از خانه‌های خالی الزامی شده‌است.

مطابق با این ماده قانونی که وارد بودجه ۹۹ شده‌است، در سال جاری از همه خانه‌های خالی مالیاتی معادل ۳درصد اجاره‌بهای سالانه روز آن ملک دریافت می‌شود. بر اساس اظهارات رئیس وقت کمیسیون عمران مجلس، مجلس در لایحه بودجه سال ۹۹ برای ساماندهی خانه‌های خالی از ظرفیت شهرداری‌ها استفاده می‌کند. به این صورت که شهرداری‌ها با ایجاد زیرساخت‌های لازم برای شناسایی خانه‌های خالی، سهمی از درآمدهای حاصل از اخذ مالیات از این حوزه را دریافت می‌کنند.



درخواست از قوه قضائیه

برای ورود به بازار مسکن

نبود اراده کافی در اجرای سیاست‌ها و قوانین سبب شده‌است برخی ورود قوه قضائیه به بازار مسکن را گره‌گشای مشکلات مستأجران بدانند. در این باره، نماینده مردم بروجرد در مجلس یازدهم از رئیس قوه قضائیه خواسته‌است شخصاً به موضوع گرانی و دلال بازی در بازار مسکن ورود کند.

عباس گودرزی با بیان اینکه در چند ماه گذشته بازار مسکن دچار تلاطم شده و دولت نیز برای کاهش این تلاطمات برنامه عملیاتی ارائه نکرده‌است، اظهار داشت: «مروژ مستأجران در وضعیت سختی قرار دارند و خانه‌دار شدن برای آنها تبدیل به رویا شده‌است.»

۲۶درصد از خانوارهای شهری و ۵درصد از خانوارهای روستایی اجاره‌نشین بوده‌اند و این در حالی‌است که این ارقام در سال ۱۳۹۶ به ترتیب ۲۵درصد و ۴٫۷درصد بوده‌است. مقایسه این آمارها نشان از افزایش تعداد مستأجران در این سال‌ها دارد. با این حال، متأسفانه سکونت قانونگذار نبود عزم جدی در سیاستگذاران حوزه مسکن برای ساماندهی بازار مسکن، سبب شده تا قاعده مشخصی برای تعیین میزان اجاره‌بها یا میزان افزایش آن نبردای تعداد قرارداد وجود نداشته باشد. نگاهی به قوانین این حوزه مهر تأییدی بر این مدعاست.

وی با تأکید بر اینکه بازار مسکن به دست دلالان و محترکران افتاده‌است، ادامه داد: «رئیس قوه قضائیه باید خود شخصاً به این موضوع ورود کند و مانع از ایجاد التهاب کاذب در این بازار شود.»

نماینده مردم بروجرد در مجلس با بیان اینکه بازار مسکن به سمتی رفته که درآمد دلالی و احتکار از تولید آن بیشتر است، نمایندگان مجلس دهم در هفته پایانی دی‌ماه، این مالیات را به لایحه اضافه کردند؛ این در شرایطی است که با وجود قانون مصوب، چهار سال است از خانه‌های خالی و احتکار، مالیاتی دریافت نمی‌شود. طبق مسوبه کمیسیون تلفیق بودجه، دریافت

پول پیش نیز سخنگوی کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس دهم همین مطالبه را عنوان کرده بود. حسن نوروزی اردیبهشت ماه سال گذشته، وضعیت بازار مسکن را نامطلوب و نگران‌کننده دانسته و اظهار داشت: «در شرایط کنونی در آستانه ایام نقل و انتقالات بازار اجاره مسکن قرار داریم، اما بازار آنگقدر ملتهب و پرتلاطم است که خانوارها برای اجاره مسکن با مشکلات بسیاری روبه‌رو هستند.»

وی افزود: «متأسفانه مردم در بازار کنونی مسکن تنها رها شده‌اند و هر روز صدها نفر از مردم نسبت به وضعیت این حوزه به ما اعتراض می‌کنند. این مسئله موجب افزایش بیش از یکصد درصدی قیمت مسکن در کلانشهرها به ویژه تهران شده‌است.»

سخنگوی کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس با اشاره به ضرورت ورود قوه قضائیه به موضوع گرانی بازار مسکن، گفت: «بر اساس قانون اساسی، دستگاه قضا باید پناگاهانه تظلمات مردم باشد، از این رو با توجه به وضعیت بحرانی بازار مسکن، قطعاً قوه قضائیه باید به این مسئله رسیدگی کند.»

نوروزی ادامه داد: «همچنین مدعی‌العموم طبق قانون می‌تواند به مسائل روز کشور و موضوعات ملی ورود کند، زیرا مشکلات کنونی از جمله بحران بازار مسکن، ثبات ملی را تهدید می‌کند و باید هر چه سریع‌تر فکری برای حل این مسائل کرد.»

نماینده مردم رباط کریم و بهارستان در مجلس شورای اسلامی ادامه داد: «در شرایط کنونی بنگاه‌های حقیقی و مجازی در بازار مسکن، با ایجاد یک رقابت مصنوعی زمینه را برای افزایش قیمت‌ها فراهم می‌کنند، از این رو قوه قضائیه به درستی باید با این اقدامات سودجویانه برخورد جدی کند.»

سخنگوی کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس اظهار داشت: «به نظر من وظیفه قوه قضائیه تنها رسیدگی به پرونده‌های حقوقی نیست، بلکه دستگاه قضا باید از حقوق مردم کاملاً دفاع کند، از این رو اگر این امر محقق شود، قوه قضائیه به قوه عدلیه ارتقا می‌یابد.»

آیا مستأجران

صاحب‌خانه می‌شوند؟

جمع‌بندی مطالب عنوان شده نشان می‌دهد مستأجران همچنان باید چشم انتظار ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها باشند. شیوع کرونا در کشور و افزایش فشار اقتصادی و تورم مسائلی است که اثرات فزاینده‌ای بر بازار مسکن خواهد داشت. آنطور که بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد، هیچ‌کدام از تصمیم‌ها و سیاست‌گذاری‌ها و طرح‌های پیشنهادی درباره بازار مسکن تاکنون نتوانسته‌است از تورم بازار مسکن و اجاره‌بها بکاهد.

با این تفاسیر به جرئت می‌توان گفت، مؤثرترین اقدام برای ساماندهی این بازار لجام‌گسیخته ورود قوه قضائیه و مجلس یازدهم در باب وضع قوانین جدید است. با چنین اقدام‌هایی بلکه بتوان موجی از امیدواری را به مستأجران برای پرداخت اجاره‌بهای مشخص و حتی خرید خانه طی سال‌های آینده تزریق کرد.

نکته‌حقوقی

درباره اجاره به شرط تملیک چه می‌دانید؟

با پیچیده‌تر شدن روابط در سطح زندگی اجتماعی، نیازهای انسان هم به مرور زمان تغییر می‌کند و تغییر نیازها موجب می‌شود انسان‌ها را احکارهای جدیدتری را برای برطرف کردن آنها به کار گیرند. بخش بزرگی از این نیازها را نیازهای مالی انسان تشکیل می‌دهد و در نتیجه پای اموال را به عرصه معاملات بشری باز می‌کند. اموال و دارایی‌ها اقسام مختلفی دارند که براساس یک دسته‌بندی مهم می‌توان آنها را به منقول (همچون اتومبیل) و غیرمنقول (خانه و زمین) تقسیم کرد.

این اموال موجب ایجاد روابط حقوقی متنوعی میان افراد جامعه می‌شود و قراردادهای بسیاری هم‌چون خریدوفروش، اجاره، هبه (بخشیدن) و ... در خصوص آنها تنظیم می‌گردد. در یک از این قراردادها نیز قواعد خاصی دارد که در قوانین مختلف پیش‌بینی می‌شوند. یکی از مهم‌ترین و رایج‌ترین قراردادهایی که میان اعضای جامعه تنظیم می‌گردد و نام آن را بسیار شنیده‌ایم «قرارداد اجاره» است. علاوه بر قرارداد اجاره که به صورت سنتی میان افراد جامعه منعقد می‌شود، امروزه نام «اجاره به شرط تملیک» نیز بسیار شنیده می‌شود.

اجاره به شرط تملیک یکی از انواع قراردادهای اجاره می‌باشد که در دهه‌های اخیر بسیار رواج پیدا کرده‌است. پیش از آغاز بررسی قرارداد اجاره به شرط تملیک، ابتدا به صورت مختصر در خصوص عقد اجاره توضیحاتی ارائه خواهیم کرد. در عقد اجاره فرد مستأجر (اجاره‌کننده) برای مدت زمانی معین که در متن قرارداد اجاره مشخص می‌شود، مالک منافع عین مستأجره (مالی که به اجاره داده شده‌است) می‌شود و در ازای مالکیت منافع در این مدت زمان معین که براساس آن اجاره استفاده از آن مال را پیدا می‌کند، مبلغی را به عنوان اجاره‌بها به موجر (اجاره‌دهنده یا مالک) می‌پردازد. مالکیت منافع به این معناست که او می‌تواند از مالی که اجاره کرده‌است، استفاده کند یا اینکه در صورت اجاره موجر (اجاره‌دهنده) آن را به شخص دیگری اجاره دهد.

مستأجر موظف است پس از اتمام مدت زمانی که در قرارداد اجاره تعیین شده‌است، مال را به مالک اصلی (اجاره‌دهنده) تحویل دهد، زیرا با اتمام این بازه زمانی حق که برای مستأجر در خصوص استفاده از مال به وجود آمده بود، از بین می‌رود. اینکه میزان اجاره‌بها به چه میزان باشد و عین مستأجره برای چه مدتی به عنوان اجاره در اختیار مستأجر باشد، بستگی به توافق مالک و مستأجر دارد. مالک و مستأجر می‌توانند علاوه بر توافق در مورد میزان اجاره‌بها و مدت زمان اجاره، تعهدات فرعی دیگری نیز در عقد اجاره برای یکدیگر به وجود آورند که به این تعهدات فرعی در ادبیات حقوقی «شرط» گفته می‌شود. یکی از تعهدات و آثار فرعی که می‌تواند در عقد اجاره درج شود، شرط تملیک است و به قرارداد اجاره‌ای که چنین شرطی در آن درج شده باشد، اجاره به شرط تملیک گفته می‌شود. اجاره به شرط تملیک نوعی عقدا اجاره است که در آن شرط می‌شود اگر مستأجر به تمامی تعهدات مندرج در این قرارداد عمل کند، در پایان مدت اجاره، مالک عین مستأجره (مال اجاره‌شده) خواهد شد. در واقع همانطور هم که در عنوان این مطلب آمده‌است، اجاره به شرط تملیک نوعی قرارداد اجاره است که در نهایت به مالک شدن مستأجر منتهی می‌شود.

نوع تعهداتی که برای مستأجر در این نوع قرارداد اجاره ذکر می‌شود، بستگی به توافق طرفین دارد. برای مثال مالک می‌تواند منزل خود را به مستأجر اجاره بدهد و شرط کند اگر مستأجر در هر ماه فلان مبلغ را بپردازد در پایان سال که مدت اجاره منزل به پایان می‌رسد، مالک ملک خواهد شد. در این صورت اگر مستأجر به این تعهدی که برای او ایجاد شده است به‌طور کامل عمل نماید، دیگر تعهدی برای تخلیه ملک نخواهد داشت و در مقابل وی، مالک موظف خواهد بود که مالکیت این مال را پس از اتمام مدت زمانی که تعیین شده‌است، به مستأجر انتقال بدهد؛ بنابراین همان‌طور که ذکر شد اجاره به شرط تملیک نوعی قرارداد اجاره است که در ضمن آن، شرطی خاص درج شده‌است. بالا بودن قیمت مسکن و تعامیل افراد برای داشتن خانه‌ای که متعلق به خودشان باشد، این روش در ابتدا برای خریدوفروش خانه به کار گرفته می‌شد تا به این وسیله افرادی که توان مالی کافی برای پرداخت بهای مسکن به‌صورت یکجا را ندارند، بتوانند از این طریق و با این شیوه پرداخت اقساطی، سرپناهی برای خود فراهم کنند، اما به مرور زمان در مورد اموال دیگر نیز به کار گرفته شده‌است.

برای مثال آنچه در لیزینگ خودروها اتفاق می‌افتد، یکی از انواع قرارداد اجاره به شرط تملیک است.

واگذاری لیزینگی خودرو به این نحو است که شرکت‌های لیزینگ خودرو در یک قرارداد، خودرو را برای مدتی معین به متقاضیان اجاره می‌دهند. سپس در آن مبلغ اجاره‌بها و دوره‌های زمانی را که باید طی آن اجاره‌بها پرداخت شود، مشخص و همچنین قید می‌کنند اگر در پایان مدت اجاره، مستأجر به تمامی تعهدات خود در برابر مالک عمل و مالک هم تأیید کند که مستأجر تمامی تعهدات خود را انجام داده‌است، در پایان مدت اجاره مستأجر مالک خودرو می‌شود. در این حالت مالک (شرکت لیزینگ) موظف است در صورت انجام همه تعهدات از نسوی مستأجر، مالکیت خودرو را به وی انتقال دهد.