



| روزنامه جوان | شماره ۶۵۱۲

گزارش یک
امیرحسین صفدری*

این روزها در جامعه شاهد افزایش قیمت تمامی اجناس مورد نیاز مردم هستیم و این مسئله باعث شده است اجاره‌بهای مسکن هم مثل خیلی از چیزهای دیگر افزایش زیادی پیدا کند. همین معضل موجب شده است مستأجران فشار زیادی را در این زمینه تحمل کنند، البته دولت با تعیین سقف افزایش اجاره مسکن حمایت‌هایی کرده اما قانونگذار هم برای تمام چالش‌های بین مالک و مستأجر راه حل داده است.

■ ■ ■

قانونگذار عقد اجاره را در قانون مدنی در ماده ۴۶۶ اینگونه تعریف کرده است: اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر، مالک منافع عین مستأجره می شود، اجاره‌دهنده را مؤجر (اجاره‌دهنده) و اجاره‌کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند. مطابق ماده ۴۶۷ قانون مدنی، مورد اجاره ممکن است اشیا یا حیوان یا ناسن باشد.

از ماده ۴۶۶ تا ۵۱۷ قانون مدنی، قانونگذار ما در خصوص عقد اجاره مطالبی را بیان کرده که حاوی نکات جالبی است. قانونگذار در قانون مدنی می گوید، مدت اجاره از روزی شروع می شود که بین طرفین مقرر شده است و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محسوب می شود.

■ **نکات مهم قانون مدنی در خصوص عقد اجاره**

در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است. برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقای اصل آن ممکن باشد. عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است. طبق قانون لازم نیست مؤجر، عین مستأجره مالک باشد، ولی باید مالک منافع آن باشد. عین مستأجره، یعنی مورد اجاره یا چیزی که اجاره داده شده است. مستأجر می تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره بدهد، مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد. مؤجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع مؤجر اجبار می شود و در صورت تعدر اجبار مستأجر اختیار فسخ دارد.
خیار یا خیار فسخ اصطلاحی در فقه و حقوق به معنای حق برهم‌زدن یک جانبه قرارداد است. هر گاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده است، مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است، اجاره را با تمام اجرت قبول کند، ولی اگر مؤجر رفع عیب ندهد به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد، مستأجر حق فسخ ندارد.

■ **هزینه تعمیرات در ملک اجاره‌شده**

هر گاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شود و نتوان رفع عیب کرد، اجاره باطل می شود. مؤجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییری دهد که منافی مقصود مستأجر از استیجار باشد.

اگر در مدت اجاره در عین مستأجره تعمیراتی لازم باشد که تأخیر در آن موجب ضرر مؤجر شود، مستأجر می‌تواند مانع تعمیرات مزبور شود. اگر چه در مدت تمام یا قسمتی از زمان

 گزارش ۲ علیرضا سزاوار	اصول پیشگیری از جرم زمانی که معقولاته و مؤثر باشد، کیفیت زندگی کل جامعه را بهبودمی بخشد. در بلندمدت هم هزینه‌های نظام عدالت کیفری و سایر هزینه‌های اجتماعی ناشی از ارتکاب جرم را کاهش می‌دهد. امارات یا بهره گیری از مشورت حقوقدانان بین‌المللی و استفاده از فناوری، اقدامات جالبی در پیشگیری از جرم داشته است. پیشگیری از جرم در فرانسه هم حدود نیم قرن عمر دارد که یاددغه قانون نویسان این کشور گام‌به‌گام رشد کرد. شبکه اروپایی پیشگیری از جرم هم یک پلت‌فرم در سراسر اتحادیه اروپا برای تبادل بهترین شیوه‌ها، تحقیقات و اطلاعات در مورد جنبه‌های مختلف پیشگیری از جرم به خصوص در زمینه سرقت است.
---	--

پیشگیری از جرم شامل تمامی فعالیت‌هایی است که به توقف یا کاهش جرم به عنوان یک معضل اجتماعی کمک می‌کند. این فعالیت‌ها از سوی همه‌پار یگرانی انجام می‌شود که نقش پیشگیرانه ایفا می‌کنند؛ سیاستمداران محلی، سازمان‌های مجری قانون و سیستم قضایی، خدمات اجتماعی، سیستم آموزشی، سازمان‌های جامعه مدنی، صنعت، بانک‌ها، بخش خصوصی، کارکنان پژوهشی و عموم مردم با حمایت رسانه‌ها.

■ **نوع ویزه به حوزه‌های جرائم نوجوانان**

پیشگیری از جرم به طور طبیعی نیازمند رویکردی چندرشته‌ای است، از این رو سیاست‌های ملی متعددی به پیشگیری از جرم کمک می‌کند: قوانین جزایی، سیاست اجتماعی، آموزش، برنامه‌ریزی شهری، سیاست مقامات محلی و غیره. پیشگیری از جرم با ظهور ابتکارات محلی متعدد، شیوه‌های «پلیس جامعه» که نیروهای پلیس، مقامات محلی، مشاغل، انجمن‌ها و شهروندان را درگیر می‌کند، منعکس می‌شود. کشورهای اتحادیه اروپا مسئولیت اصلی پیشگیری از جرم را بر به طور یکسان و با نظارت این اتحادیه اجرا می‌کنند. با لازمالاجراشدن معاهده لیسبون (ماده ۸۴ TFEU)، اتحادیه اروپا اکنون امکان دارد که اقداماتی را برای ترویج و حمایت از اقدامات کشورهای اتحادیه اروپا در این زمینه ایجاد کند. اتحادیه اروپا بر تسهیل تبادل تجربیات و بهترین شیوه‌ها برای کاهش عواملی که جرم و جنایت و سرقت را مهار می‌کنند، کمیته معاونت از جرم دارد. این کمیته به همه کشورهای عضو اتحادیه مشورت می‌دهد. علاوه بر این، اتحادیه اروپا شروع به ارائه مقررات پیشگیری محکم در اینترنات‌شاخص خود کرده‌است، از سیاست‌های مبارزه با مواد مخدر گرفته تا جرائم سایبری، قاچاق انسان و به خصوص سرقت.
از سال ۲۰۰۱، شبکه اروپایی پیشگیری از جرم (EUCPN) هم یک پلت‌فرم در سراسر اتحادیه اروپا برای تبادل بهترین شیوه‌ها، تحقیقات و اطلاعات در مورد



سرویس اجتماعی۰۶۸۹۸۴۴۰

حمایت از مستأجران همه جانبه شود

افزایش نامتعارف اجاره‌بهای مسکن در این روزها و نقش دولت و قانونگذار در کنترل آن



راه حل اساسی برای حل مشکل مسکن در تهران و دیگر کلانشهرها این است که امکانات شغلی و رفاهی فقط در این شهرها متمرکز نشوند، کما اینکه قانون هم راه‌حل‌های زیادی برای حل مشکل مؤجر و مستأجر پیش‌بینی کرده است

گزارش‌های میدانی «جوان» از بنگاه‌های املاک نشان می‌دهد سؤال‌های مهمی از طرف مستأجران این روزها ایجاد شده است، به طور نمونه آیا این مصوبه افزایش نرخ اجاره‌بها ضمانت اجرایی دارد یا ندارد؟ آیا با درآمد مردم هم این افزایش اجاره‌بها همخوانی دارد یا ندارد؟ آیا مؤجر می‌تواند دستور تخلیه مستأجر خود را بگیرد یا نمی‌تواند؟ این سؤالات مهم‌ترین سؤالاتی است که در حوزه مسکن ذهن مردم را در حال حاضر درگیر خود کرده است.

در پاسخ به این سؤالات ابتدا باید گفت که با توجه به وضعیت اقتصادی موجود، همین افزایش ۲۵درصدی اجاره‌بها هم مبلغ بسیار زیادی است که تعداد کمی از مردم قادر به پرداخت آن نیستند، اما مشکل را تا حد زیادی بر رفع کرده است.

■ **تمرکز شغلی و رفاهی را از کلانشهرها بردارد**

فعالان این عرصه پیشنهاد می‌کنند بهتر است مسئولان قبل از تصویب چنین مصوبه‌هایی ابتدا به مستأجران از طریق وام‌های بدون سود تسهیلات کافی و مورد نیاز مردم را به آنها ارائه بدهند تا مستأجران عزیز بتوانند از پس هزینه‌های بالای

اجاره خانه‌ها بیایند. همچنین دولت باید با ارائه تسهیلات ساخت‌وساز مسکن و عملی کردن وعده خود در خصوص ساخت یک‌میلیون مسکن در سال به مستأجران از این فشار سنگین و ناروا که روی دوش این قشر ضعیف است، بکاهد تا آنها هم بتوانند طمع شیرین زندگی با رفاه و آسایش را که حق همه مردم ایران است بچشند، ضمن اینکه راه‌حل اساسی برای حل مشکل مسکن در تهران و برخی کلانشهرها این است که امکانات شغلی و رفاهی فقط در این شهرها متمرکز نشود و تمام کشور پوشش شود.

در حال حاضر با توجه به مشاهدات میدانی در جامعه شاهد این هستیم که اکثر صاحبخانه‌ها پس از پایان قرارداد اجاره، مستأجر خود را به بهانه‌های واهی اخراج و قراردادی جدید یا نرخ جدیدی که خوششان آمده است و بیش از این مبلغ این کار قابل پیگیری هم نیست چرا که الزامی برای ثبت



باقی است، مگر اینکه مؤجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.

هر گاه متولی با ملاحظه صرفه وقف مال موقوفه‌ا اجاره دهد، اجاره به فوت او باطل نمی‌شود. اگر مستأجر در عین مستأجره بدون اجاره مؤجر تعمیراتی انجام دهد، حق مطالبه قیمت آن را نخواهد داشت.

■ **افزایش اجار بها**

■ **این روزها بالای جان مردم شده است!**

روند افزایشی قیمت دلار، سکه، طلا، مسکن، اجناس مورد نیاز مردم به همراه رکود اقتصادی و کاهش ارزش پول ملی زندگی مردم را سخت‌تر از قبل کرده است. با وجود اینکه تمامی بخش‌های مسکن در داخل کشور تولید می‌شوند اما قیمت مسکن به شدت تابع دلار است. مهم‌ترین بحثی که در حال حاضر در جامعه ما وجود دارد، بحث قیمت‌های بالای خرید و فروش و اجاره‌بهای مسکن به خصوص در کلانشهرهاست.

به گفته رستم قاسمی، وزیر راه و شهرسازی سقف افزایش نرخ اجاره مسکن در تهران ۲۵درصد و در کلانشهرهای با جمعیت یک‌میلیون نفر افزایش حداکثری ۲۰درصدی باید داشته باشد. طبق اعلام وزیر، افزایش اجاره برای دیگر شهرها هم حداکثر ۱۵درصد مصوب شده است و بیش از این مبلغ مؤجرها حق افزایش اجاره‌بها را ندارند و ممنوع است.

مهار جرائم با قانون و فناوری

نگاهی به قوانین پیشگیری از جرائم با مصادیقی از کشورهای فرانسه، امارات و اتحادیه اروپا



گزارش ۲	غیررسمی، وبخش‌ها و عفوهای گسترده را قادر می‌سازد بقاء و رشد کنند. در سطح بین‌المللی، پیشگیری از جرم به عنوان یک راهکار مهم برای ایجاد امنیت بین‌المللی محسوب می‌شود. در کشور فرانسه مدیریت پیشگیری از جرم، تحول و به رشدی را پشت سر گذاشته است. مدیریت پیشگیری از جرم امروزه در سیاست جنایی سازمان ملل متحد، اتحادیه اروپا و نیز بسیاری از کشورها یابگاه ویژه‌ای دارد. مدیریت پیشگیری از جرم در اصول راهبردی سازمان ملل در زمینه پیشگیری از جرم نیز مورد توجه جدی قرار گرفته است، بنابراین اصول، پیشگیری از جرم زمانی که معقولاته و مؤثر باشد، کیفیت زندگی کل جامعه را بهبودمی بخشد و در بلندمدت هزینه‌های نظام عدالت کیفری و سایر هزینه‌های اجتماعی ناشی از ارتکاب جرم را کاهش می‌دهد. ۱۷ اصول راهبردی سازمان ملل، پیوست سند شماره ۲۱/۵۴ مورخ ۳۱ ژانویه ۲۰۰۲، به مدیریت پیشگیری اختصاص یافته است. طبق این بند، مقام‌های دولتی باید به منظور سازماندهی برنامه پیشگیری در ساختار و تشکیلات خود، نسبت به ایجاد نهادهای دائمی در این خصوص اقدام کنند. تدوین برنامه پیشگیری از جرم با هدف‌های کاملاً مشخص، ایجاد ارتباط و هماهنگی میان سازمان‌ها و نهادهای عمومی و اجتماع‌های مردمی از نکاتی است که در این بند به آن اشاره شده است.
گزارش ۲	تلفیق حقوق و فناوری
برخی کشورها بنا بر اهنمایی سازمان ملل نسبت به پذیرش و اصول راهبردی در زمینه پیشگیری از جرم	

قراردادهای اجاره در هیچ سامانه‌ای به صورت رسمی پیش‌بینی نشده است، ضمن اینکه برخی صاحبخانه‌ها هم خودشان قرارداد اجاره را منعقد می‌کنند و حتی از بنگاه‌های املاک هم استفاده نمی‌کنند تا این قرارداد اجاره آنجا ثبت شود و کد رهگیری برای آن قرارداد صادر شود.

بهتر است دولت ابتدا سامانه‌ای جامع در حوزه مسکن طراحی و تمامی صاحبخانه‌ها را ملزم به ثبت قراردادهای اجاره خود در آن سامانه کند. برای هر قرارداد اجاره هم یک کد رهگیری جداگانه صادر شود تا زمانی که قرارداد اجاره به پایان رسید و صاحبخانه مستأجر را به ره دلیلی بیرون کرد، نتواند برای مستأجر جدید بیش از آن مقداری که قانون معین کرده است افزایش قیمت اجاره‌بها داشته باشد و قیمت دلخواه خود را اعمال کند، به طور مثال فردی قرارداد اجاره یک باب منزل مسکونی را در هر ماه اجاره به مبلغ ۹۰۰ هزار تومان در سال ۱۴۰۰ منعقد کرده است. حال در سال ۱۴۰۱ صاحبخانه می‌خواهد به قیمت ۶ میلیون ۶۰۰ هزار تومان خانه مورد نظر را به همان مستأجر فعلی اجاره بدهد اما با توجه به مصوبه جدید دولت باید با ۲۵درصد افزایش آن خانه را اجاره دهد، اما صاحبخانه با بیرون کردن مستأجر به بهانه‌های مختلف و آوردن مستأجر جدید قراردادی جدید با قیمت دلخواه خود منعقد می‌کند که این جدی‌ترین ایراد این مصوبه است.

■ **سامانه‌ای برای مرتفع کردن مشکلات**

اگر دولت یک سامانه جامع داشته باشد، دیگر صاحبخانه‌ها نمی‌توانند چنین افزایش ناگهانی را اعمال کنند، چرا که هر مستأجری بخواهد آن خانه را اجاره کند یا قیمتی که مشخص شده است، صاحبخانه باید افزایش اجاره‌بها بدهد نه قیمت دلخواه خود که شاهد افزایش اجاره‌بهای سنگین باشیم. اگر نگاهی علمی و حقوقی به این مسائل مهم در کشور نداشته باشیم، در آینده نزدیک مثل یک مین در جامعه عمل خواهد کرد که قطعاً تأثیرات منفی آن جامعه را دچار مشکلات اساسی‌تری می‌کند.

دولت باید در خصوص بازار مسکن، خودرو، طلا، سکه و اجناس مورد نیاز مردم دست به کار شود و یک تصمیم جدی و مؤثر بگیرد، چرا که این افزایش قطری حقوق کارگرا با افزایش نجومی قیمت مسکن، خودرو و طلا به هیچ وجه همخوانی ندارد و زندگی مردم را دچار مشکلات جدی کرده است.

این مسائل در درازمدت باعث افزایش جرائم در جامعه خواهد شد و حتی می‌توان به صراحت گفت این مشکلات باعث افزایش طلاق هم در جامعه می‌شود. اگر مسئولان کشور فکر اساسی در این خصوص نداشته باشند، شاهد هرج و مرج در جامعه خواهیم بود و این حباب‌های کاذب مردم را از زندگی سالم که حق آنهاست، دور می‌کند که این روند دور از حق و عدالت است.

❖ **نویسنده و پژوهشگر علم حقوق**

سال ۱۹۷۶ نظرسنجی‌های مختلف حاکی از آن بود که مردم از رشد جرم و گسترش خشونت اجتماعی نگرانند و احساس امنیت کمتری نسبت به گذشته دارند. این احساس ناامنی مردم در مقابل رشد جرم به دولت نیز منتقل شد.

دولت تصمیم گرفت با تأسیس کمیته مطالعاتی موضوع‌های مربوط به جرم و بزهکاری و خشونت‌های مجرمانه، راه‌های مهار جرم و خشونت را بررسی کند. به دنبال آن، کمیته مورد نظر با حضور ۱۸ تن از شخصیت‌های علمی، دانشگاهی، قضایی، پلیسی و متخصصان معماری و شهرسازی تشکیل شد.

مهم‌ترین نتایج بررسی این کمیته، از این قرار است: ۱- تدابیر مستقیم پلیس قضایی در قبال مجرمیت کافی نیست و کارایی لازم را ندارد.

۲- پیشگیری از جرم باید در برنامه‌های عمومی دولت و در بالاترین سطح مراجع مختلف و نیز تشکل‌های مردمی مورد توجه قرار گیرد.

۳- به موضوع پیشگیری به اندازه کافی توجه نشده است و به دلیل ارتباط نداشتن میان واحدها و مراجع مختلف مسئول در امر پیشگیری، هماهنگی کافی در این زمینه وجود نداشته است.

این کمیته مقدماتی، سرانجام ۱۰۵ پیشنهاد ارائه کرد که مهم‌ترین آن، ایجاد نهادهای دائمی در خصوص هدایت برنامه‌های پیشگیری از جرم و بررسی پیوسته جنبه‌های مختلف مجرمیت بود. آغاز بحث با مدیریت پیشگیری از جرم در کشور فرانسه به تأسیس همین نهاد برمی‌گردد.

■ **سیاست جدید پیشگیری از جرم و امنیت در فرانسه**

سیاست عمومی پیشگیری از بزهکاری در کشور فرانسه از سال ۱۹۷۶ تا سال ۲۰۰۲ با مجموعه‌ای از تغییرات مواجه بود، وجود هم‌زمان سازوکارهای مختلف با یک هدف (مقابله با بزهکاری) اما از دو منظر متفاوت موجب ناهماهنگی و رقابت‌های غیرعملی شده بود. این تغییرات با نظام جامع پیشگیری و سرکوب، در سال ۱۹۷۷ آغاز شد و پس از آن با تفکیک سازوکار پیشگیری از امنیت و تمرکز بر محور آزادی و نیز توسعه حقوق بشر ادامه پیدا کرد. در نهایت با تمرکز این دو مقوله در تصویبنامه ۱۷ ژوئیه ۲۰۰۲، با محوریت «امنیت» استمرار یافت. در واقع این تصویبنامه نقطه حرکت سیاست جدید پیشگیری در فرانسه محسوب می‌شود.
قانون ۲۹ اوت ۲۰۰۲، مربوط به جهت گیری و برنامه‌ریزی برای امنیت داخلی، قانون ۱۸ مارس ۲۰۰۳ در مورد امنیت داخلی، قانون نهم سپتامبر ۲۰۰۲ مربوط به جهت گیری و برنامه‌ریزی در مورد عدالت و امنیت نهم مارس ۲۰۰۴ در خصوص انطباق دادگستری با تحولات بزهکاری، از جمله قوانینی است که حرکت سیاست جدید پیشگیری در فرانسه را به خوبی نشان می‌دهد.