

فرامرز زمانی سلیمی

بررسی تحلیلی قانون روابط موجر و مستاجر مصوب امرداد سال ۳۶

به پیشنهاد مرکز مطالعات و تحقیقات ودعوت ریاست
دانشکده حقوق آقای فرامرز زمانی سلیمی قاضی دادگستری
در تاریخ سه شنبه ۲۴ آبانماه ۱۳۵۶، سخنرانی جامعی تحت
عنوان: «بررسی تحلیلی قانون روابط موجر و مستاجر مصوب
امرداد ماه ۱۳۵۶» در دانشکده ایراد کردند که متن آن عیناً
درج میگردد.

پس از جنبالهای بسیار و اظهار نظرهای گوناگون که از طرف افراد
حقوقدان و یا عادی نسبت به لزوم تدوین مقررات مناسب برای تنظیم روابط منطقی
مالک و مستاجر بعمل آمد و بدنبال آن پیشنهادات و طرحهای مختلف از مراجع
رسمی و غیررسمی تهیه و ارائه گردید سرانجام قانون روابط موجر و مستاجر با
تأخیر غیر متعارف به تصویب مجلسین رسید. بعلت اهمیتی که این قانون در روابط
اکثر مردم دارد و نظر به هدفی که برای آینده مالکین و مستاجرین اماکن استیجاری
در آن پیش بینی شده که عبارت از جایگزین کردن مقررات قانون مدنی در روابط
استیجاری مردم و آزادی و اعتبار توافقات و قراردادهای خصوصی بی مناسبت ندیدم
که از این قانون طی چند مبحث گفتگو بعمل آورم. موضوعات مورد بحث در چند
قسمت زیر عنوان خواهد شد:

۱- بررسی تحولات بنیادی قانون موجر و مستاجر و امتیازات آن نسبت به

قانون مالك و مستاجر سابق.

۲- تحلیل تغییراتی که در نحوه دادرسی بوجود آمده و اهمیت آن از جهت قضائی.

۳- آینده روابط مالك و مستاجر و نظری بمقررات جنبی آن.

مبحث اول - بررسی تحولات بنیادی قانون موجر و مستاجر و امتیازات آن نسبت به قانون مالك و مستاجر سابق.

قانونگذار در تصویب قانون موجر و مستاجر تلاش بسیار کرده که تا حد ممکن از تناقص قانون سابق کاسته شده و امکان سوء استفاده طرفین اجاره از مقررات قانونی زائل گردد و به اعتقاد اینجانب در مجموع در این کار موفق حاصل گردیده است و به نظر میرسد که مبانی این قانون تا حدود زیادی از ایجاد بی عدالتی در آینده بکاهد. برای توجه بهتر موضوع تحولات قانونی را ضمن چند قسمت توضیح میدهم:

۱- مهمترین تحول بنیادی در قانون روابط موجر و مستاجر مربوط به نحوه تعیین اجاره بها است. در عمل تا قبل از تصویب قانون مورد بحث دادگاهها به استناد مواد ۳ و ۱۳ قانون مالك و مستاجر مصوب سال ۱۳۳۹ (۲۵۱۹ شاهنشاهی) در دعای مربوط به تعدیل اجاره بها با کسب نظر کارشناسان رسمی اقدام به تعیین اجاره مینمودند و اجاره بهای تعیین شده بستگی به نظر شخصی کارشناس داشت و گاه بین دو عقیده ۲۵ تا ۵۰ درصد اختلاف نظر ظاهر میشد بعلاوه کارشناسان منتخب منحصرأ به تغییرات قیمتهای عرصه و اعیانی ساختمانها توجه میکردند که متأسفانه در سنوات اخیر افزایش تصنعی نامعقولی را پیدا کرده بود و این امر موجب میشد که گاه بعد از ۳ سال اجاره خانه مسکونی به ۳ تا ۴ برابر اضافه شود و بدیهی است که نمیتوانست منطبق با واقعیت و انصاف و وضع اقتصادی اکثریت مردم باشد و

اساساً قانونگذار در امر تجدید نظر در میزان اجاره بها بواقعیت تغییرات هزینه زندگی و ترقی و تنزل آن بعنوان عامل مهم توجه داشته و این موضوع هم در قانون سابق و هم در قانون فعلی مبنای درخواست مالک یا مستاجر قرار گرفته است. در قانون فعلی به این بی‌عدالتی و رویه ناصحیح خاتمه داده شد و هیئت عمومی دیوان کشور در رأی مورخ یازدهم مهر سال جاری اینطور اظهار نظر کرد که ماده ۴ قانون موجر و مستاجر مصوب تیرماه سال ۲۵۳۶ نسبت بدعاوی تعدیل مال الاجاره که قبل از تصویب و اجرای این قانون اقامه شده و منتهی به صدور حکم قطعی نگردیده است کسری دارد و در حال حاضر بطور کلی در تمام دعاوی مربوط به تعدیل اجاره بها دادگاهها بطور یکسان از شاخص بهای کالاها و خدمات معرفی منتشره از طرف بانک مرکزی استفاده مینمایند که در صورت دقت تهیه کنندگان آن تغییرات اجاره بها هماهنگ با تغییرات هزینه‌های زندگی و نوسانات دیگر کالاهای مصرفی خواهد بود.

۲- در قانون سابق به استناد تعریف عقد اجاره و مالکیت مستاجر نسبت به منافع عین مستاجره همگام با ماده ۴۷۴ قانون مدنی به مستاجر اجازه داده شده بود که در صورت عدم سلب حق انتقال بغیر منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به ثالث واگذار نماید این موضوع در عمل بخصوص در مورد مالکینی که ملک خود را بدون قرارداد رسمی یا غیر رسمی با اجاره واگذار کرده بودند موجب گرفتاری میگردد و در مواردی مشاهده میشد که مورد اجاره چندین دست مورد نقل و انتقال قرار میگرفت بدون اینکه مستاجر واقعی شناخته شود و مالک برای وصول اجاره بها یا تخلیه ملک خود دچار معاذیر بسیاری میشد در ماده ۱۰ قانون موجر و مستاجر قانونگذار اصل را بر عدم حق انتقال بغیر قرارداد و با این ترتیب فقط در صورتی مستاجر مجاز در واگذاری مورد اجاره بغیر است که این اختیار کتباً

باو داده شده با این ترتیب چنانچه مستاجری بدون قرارداد ملکی را در اجاره داشته باشد فقط شخصاً حق استفاده از آن را دارد و در صورت واگذاری منافع مورد اجاره بغیر علاوه بر اینکه طبق شق ۱ ماده ۱۴ قانون موجر و مستاجر حکم تخلیه مورد اجاره صادر میشود، تصرف ثالث (منتقل‌الیه) هم در حکم تصرف غیر مجاز بوده و قابل حمایت نخواهد بود.

۳- شناسائی حقوق کسب و پیشه و تجارت برای مستاجر محل کسبی که بدون رعایت مقررات ماده ۱۹ مورد اجاره را بثلث واگذار کرده است: لازم به تذکر است که در زمان اعتبار قانون مالک و مستاجر مصوب ۲۵۱۹ تا سالها رویه دادگاهها بخصوص در تهران این بود که مستاجر متخلف را بطور کلی مستحق دریافت حق کسب و پیشه نمی‌شناختند و این حق را محدود به مواردی میدانستند که به جهت تجدید بنا یا احتیاج شخصی محکوم به تخلیه میشد. این نحوه استنباط از قانون و رویه دادگاهها در مواردی موجب دشواری در زندگی اقتصادی مردم میگردد زیرا مستاجر محل کسب هم مانند تمام افراد ممکن است به علل شخصی یا اجتماعی یا تحت تأثیر عوامل اقتصادی قادر به ادامه کسب خود نباشد و ناگزیر گردد که با انتقال حقوق کسب و پیشه خود به غیر دست از فعالیت خود بردارد این وضعیت بخصوص در موارد فوت مستاجر محل کسب و نداشتن وارثی که بتواند کسب او را ادامه دهد قابل توجه است. مقررات ماده ۱۸ قانون مالک و مستاجر سال ۳۹ در تجویز انتقال به غیر در مدت اجاره شرایطی پیش‌بینی کرده بود که در عمل بسیار نادر مورد استفاده قرار میگرفت و این جانب در مدت ۷ سالی که بطور مداوم عهده‌دار رسیدگی بدعاوی مالک و مستاجر بودم جز يك یا دو مورد با استفاده مردم از مقررات ماده ۱۸ برخورد نکردم و به همین جهت در عمل پس از انتقال مورد اجاره بعلت عدم رضایت مالک مواجه با صدور حکم تخلیه میشدند. ابهام ماده ۱۸

قانون سابق و استنباطات گوناگونی که از تبصره آن میشد به بی‌اثر بودن ماده مذکور کمک میکرد در صورتیکه وضع قانون برای تسهیل روابط مردم است و باید تا حد امکان به واقعیتهای موجود نزدیک بوده و قابل استفاده باشد بهر حال در قانون فعلی ضمن ماده ۱۹ پیش بینی شده که در صورت سلب حق انتقال به غیر از مستاجر محل کسب و عدم رضایت مالک به انتقال منافع مورد اجاره به غیر باید در مقابل تخلیه مورد اجاره به مستاجر حق کسب و پیشه بپردازد والا مستاجر میتواند برای تنظیم سند انتقال بداد گاه مراجعه کند و داد گاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره صادر خواهد کرد (پیشنهاد نگارنده در مقاله‌ای تحت عنوان رابطه مستاجر جزء و کل عنوان شده بود که عین مقاله در شماره ۵ مجله داد گسترى چاپ شده است) در تبصره ۱ همین ماده پیش بینی شده است که در صورت انتقال مورد اجاره بغیر از طرف مستاجر محل کسب و عدم رعایت تشریفات بالا داد گاه حکم تخلیه صادر خواهد کرد و مستاجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب و پیشه یا تجارت را خواهند داشت، بنظر میرسد ماده مزبور و تبصره آن کام قابل توجهی در تسهیل روابط مالک و مستاجر و شناسایی حقوق است که جنبه استقلالی داشته و باید بهر حال مورد حمایت قرار میگرفت.

۴- در شق ۷ ماده ۱۴ قانون موجر و مستاجر از جمله جهات درخواست تخلیه در مورد استفاده برخلاف منظور مستاجر از مورد اجاره محل کسب پیش بینی شده که: «... هر گاه مورد اجاره برای شغل معین اجاره داده شده و مستاجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد، در قانون سابق موردی شبیه بند بالا پیش بینی نشده و در شق ۶ ماده ۸ بطور مطلق استفاده برخلاف منظور مقید در قرارداد اجاره نمیتوانست از موارد درخواست تخلیه باشد، گویانکه در عمل داد گاهها در موارد بعضی تغییرات در کسب با اقدام

به تفسیر موسع از صدور حکم تخلیه خودداری میکردند ولی اطلاق حکم قانون همیشه بعنوان يك مانع خود نمائی میکرد. با امکانی که برای مستاجرین محل کسب پیدا شده میتوانند در صورت عدم توفیق در کسب معین به جای اجبار در ادامه آن شغل مشابه آن را تا حدی که عرف تجویز میکند انتخاب نمایند، بدون اینکه به جلب موافقت موجر که اغلب بسادگی امکان پذیر نیست ناگزیر شوند.

۵- اثبات تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها در قانون سابق با ارسال اخطاریه از دفتر خانه و انقضای مدت ۳ روز از تاریخ ابلاغ صورت میگرفت. در بند ۹ ماده ۱۴ قانون جدید، اولاً ارسال اخطاریه از دفتر خانه منحصر به موردی شده که سند رسمی اجاره تنظیم شده باشد و در غیر آن اظهار نامه نیز میتواند بعنوان مقدمه اثبات تخلف کافی تلقی شود و مهلت پرداخت اجاره بها از سه روز به دوازده روز تغییر کرده است و این تغییرات ضمن اینکه برای مالک از جهت ارسال اظهار نامه تسهیلی را ایجاد کرده موجب می شود که مستاجر هم با فرصت بیشتری بتواند اجاره بهای مورد مطالبه را فراهم نماید در همین بند برای جلوگیری از صدور حکم تخلیه به مستاجر امکان داده شده است که با سپردن ۲۰٪ اجاره بهای معوقه در صندوق دادگستری قبل از صدور حکم تخلیه به نفع موجر مانع صدور حکم تخلیه شود و بالاخره در تبصره ۱ ماده ۱۴ برای مستاجرینی که به قصد ایذاء موجر عمداً اجور را متعاقب ارسال اخطاریه پرداخت مینمایند تمهید مناسبی پیش بینی شده بدین معنی که کافی است مستاجری در طول سال اجاره بها را دوبار متعاقب ارسال اظهار نامه با اخطار از دفتر خانه پرداخته باشد که در این صورت چنانچه برای بار سوم نیز در پرداخت اجاره بها تاخیر کند موجر می تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست صدور حکم تخلیه را بنماید. توضیحی که در این قسمت باید داده شود این است که ضرورت ندارد مستاجر اجاره را پس از اخطار با تاخیر پرداخته

باشد بلکه ارسال اظهاریه یا اظهار نامه و سپس پرداخت اجاره بها ولو متعاقب آن صورت گیرد کافی برای اعمال تبصره است.

۶- و بالاخره تحول بنیادی دیگر قانون جدید مربوط به صلاحیت سازمان ثبت در صدور اجرائیه بر تخلیه مورد اجاره بعثت تخلف از پرداخت اجاره بها در مواردی است که بین طرفین اجاره سند رسمی تنظیم شده باشد و این مطلب به صراحت از شق ۹ ماده ۱۴ قانون موجر و مستاجر استنباط میگردد و تنها وقتی موجر میتواند بدادگاه مراجعه نماید که مستاجر پس از صدور اجرائیه اجاره بها را توزیع کرده باشد البته در شق ۷ ماده ۸ قانون مالک و مستاجر هم این مورد پیش-بینی شده بود ولی نحوه تنظیم ماده به کیفیتی بود که قید انحصار مراجعه به اجرای ثبت از آن نمیشد و در عمل نیز موجرین اغلب متعاقب ارسال اظهاریه بدادگاه مراجعه میکردند. استنباط بالا از شق ۹ ماده ۱۴ قانون موجر و مستاجر هم به مصلحت مردم و هم موجب جلوگیری از تراکم کار در مراجع قضائی است.

۷- لزوم اقامه دلیل در دعوی تخلیه محل کسب به منظور تجدید بنا- طی چند سال اشتغال بکار در رسیدگی به دعاوی مالک و مستاجر داشته‌ام باین مطلب متوجه شده بودم که درخواست تخلیه محل‌های کسب به منظور تجدید بنا که در شق ۱ ماده ۹ قانون مالک و مستاجر مصوب سال ۲۵۱۹ پیش‌بینی شده بود بیشتر بعنوان وسیله‌ای برای درمضيقه قرارداد مستاجرین بکار گرفته میشد. بموجب قانون فعلی این دعوی در صورتی قابل استماع است که مالک پروانه احداث ساختمان یا گواهی از شهرداری ارائه کرده باشد و پس از صدور حکم تخلیه ماده ۲۸ ظرف مدت سه ماه از تاریخ قطعیت دادنامه حقوق کسب و پیشه را در صندوق دادگستری توزیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستاجر بدهد باین ترتیب دیگر موجرین نمیتوانند بصرف ادعا با تحصیل حکم تخلیه و با پشت گرمی بعدم شمول مرور زمان نسبت به

احکام مدنی وضع اقتصادی مستاجر محل کسب را متزلزل نمایند. اصلاح بالا دقیدود پیش بینی شده به نظر اینجانب از مفیدترین اصلاحات قانون موجر و مستاجر است. ۸- در قانون موجر و مستاجر قانونگذار با وضع بند ۳ ماده ۱۵ مورد دیگری را برای تخلیه محل کسب پیش بینی نموده و آن در صورتی است که محل برای سکنی هم مناسب باشد و مستاجر می تواند با پرداخت حق کسب و پیشه برای احتیاج خود و اولاد یا پدر و مادرش جهت سکنی درخواست تخلیه نماید.

۹- در ماده ۱۸ قانون موجر و مستاجر میزان حق کسب و پیشه بر مبنای اصول و ضوابطی قرار داده شده که آئین نامه آن از طرف وزارت دادگستری و مسکن و شهر سازی تهیه و به تصویب مجلسین برسد، در این لحظه که این سطور نگاشته میشود کمیسیون تهیه آئین نامه در وزارت دادگستری تشکیل گردیده و امید میرود که با تصویب آن مبانی دقیق و جامعی جایگزین نظریات متضمت کارشناسان شود. مبحث دوم- تغییراتی که در نحوه دادرسی مربوط بدعاوی مالک و مستاجر بوجود آمده و اهمیت آن از نظر قضائی.

الف : طبع بعضی از دعاوی ایجاب میکند که در اسرع وقت منجر به نتیجه شده و فیصله یابد و اساساً در مورد بعضی از دعاوی پژوهشخواهی اثری ندارد به همین جهت قانون موجر و مستاجر با توجه باین هدف هدف و همچنین با عنایت باصل جلوگیری از اطاله دادرسی بعضی از دعاوی را طی يك مرحله دادرسی قطعی اعلام کرده است که عبارتست از:

۱- دعوی تجدید نظر در میزان اجاره بها که طبق ماده ۴ بر اساس شاخص قیمت کالاها صادر میشود.

۲- احکام صادر دایر بر تخلیه مورد اجاره بعثت تخلف از پرداخت اجاره بها

(شق ۹ ماده ۱۴).

۳- احکام تخلیه در مورد مستاجرینی که ظرف یکسال دو بار متعاقب اخطار به یا اظهارنامه اجاره‌بهای خود را پرداخته‌اند و برای بازسوم نیز در پرداخت اجاره‌بها تأخیر نمایند (تبصره ۱ ماده ۱۴) اهمیت دو مورد بالا بیشتر از این جهت است که به مستاجرین متخلف اجازه نمیدهد که با تامل در پرداخت اجاره‌بها وضع اقتصادی موجر را به مخاطره افکنند زیرا بسیاری از موجرین محلهای مسکونی وضع اقتصادی خود را با احتساب اجاره‌بها متعادل نموده‌اند در این قبیل موارد مهلت تخلیه حداکثر ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ دادنامه است (تبصره ۲ ماده ۱۵).

۴- احکام مربوط به الزام موجر به تعمیرات اساسی و منع مستاجر از انجام تعمیرات ضروری توسط مالک مطابق مواد ۲۱ و ۲۲ قانون موجر و مستاجر قطعی است، بعلاوه باین دعاوی مطابق تبصره ماده ۲۲ بدون رعایت تشریفات دادرسی و خارج از نوبت رسیدگی میشود.

۵- یکی از مهمترین اختلافات مالکین و مستاجرین بخصوص در مناطق مسکونی اختلافاتی است که از قطع جریان آب، برق، یا تلفن یا گاز یا تأسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور و امثال آن بوجود می‌آید. طبع این قبیل دعاوی ایجاب میکند که بدون هر گونه تشریفات با امکانات وسیع دادرسی مورد رسیدگی قرار گیرد. روی این اصل ماده ۲۴ قانون موجر و مستاجر بدادگاه اجازه داده که باین قبیل دعاوی بدون هر گونه تشریفات رسیدگی کرده و دستور لازم اتخاذ نماید و تصمیم دادگاه بلافاصله قابل اجرا خواهد بود و فقط برای موجر ظرف ده روز حق اعتراض در همان دادگاه رسیدگی کننده در نظر گرفته شده است و تصمیم دادگاه پس از اعتراض قطعی است. لازم بیادآوری است که در موارد مذکور در صورتی که به نفع مستاجر رأی داده میشود که هزینه مصرف تأسیسات مربوط را پرداخته باشد همچنین در صورتیکه قطع جریان آب و برق و تلفن و غیر

آن ناشی از بدهی موجر به سازمانهای مربوط باشد و یا در صورتیکه دایر شدن مجدد تأسیسات مستلزم هزینه باشد مستاجر میتواند اقدام پیرداخت وجوه مذکور کرده و براساس قبوض سازمانهای مربوط از اولین اجاره بها کسر نماید.

۶- احکام دادگاه نسبت به تعیین اجاره بها که زائد بر چهار هزار ریال نباشد.

ب: بالاخره بموجب ماده ۲۶ قانون موجر و مستاجر احکام دادگاه (جز در موردیکه

در بالا به آن اشاره شد) بهر حال حضوری و پژوهش پذیر است. مطابق ماده ۱۴۳

قانون آئین دادرسی مدنی بدعاوی مالک و مستاجر بطور اختصاری رسیدگی

میشود و طبق ماده ۱۶۴ همان قانون چنانچه در محاکمات اختصاری خوانده در

هیچیک از جلسات حاضر نشود رأی دادگاه غیابی بوده و از امکان پژوهشخواهی

بعد از ده روز از تاریخ ابلاغ در حدود مذکور در قسمت اخیر ماده ۱۷۵ قانون

آئین دادرسی مدنی میتواند استفاده بکند، حذف احکام غیابی موجب میشود که

اصحاب دعوی از تلاش در بیاطلاع جلوه دادن خود از تشکیل جلسات دادرسی و

احکام صادره خودداری کنند. در اینجا ناگزیر این مطلب هستم که چنانچه در

رسیدگی دادگاهها دقت کافی بعمل نیاید و یا احیاناً در امر ابلاغ رعایت بیطرفی

و بیغرضی نشود نتیجه تشریفات بالا باعث از بین رفتن حقوق افراد خواهد شد و

به نظر من اثر يك حکم غیرعادل و بلادفاع در جامعه بمراتب از اثر دهها حکم

عادلانه بیشتر است.

ج: از جمله دعاوی پر زحمت و وقت گیر مالک و مستاجر که اغلب بدون

دخالت وکیل طرح میشود دعاوی مربوط به اطاقهای استیجاری است که بموجب

شق ۸ قانون شوراهای داورى مصوب خرداد سال جاری رسیدگی بآن در صلاحیت

شوراهای داورى قرار گرفته است البته در مورد اجاره بها شوراهای داورى براساس

اصل کلی صلاحیت که در ماده ۱۱ قانون مزبور پیش بینی شده باید تا مبلغ دوپست

هزار ریال رسیدگی نماید (توضیحاً بموجب اختیارات وزیر دادگستری در حال حاضر حد صلاحیت شوراهاى داوری تا یکصد هزار ریال است) و به موجب تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون فوق‌الاشعار در مورد مطالبه اجاره‌بها در صورتی شورای داوری رسیدگی میکند که در اصل رابطه استیجاری و میزان بها اختلافی نباشد.

د - جز در مورد پرداخت اجاره‌بها که مطابق ماده ۹ ارسال اظهارنامه یا اخطاریه ضرورت دارد در هیچ دعوی دیگر تقدیم دادخواست مشروط به ارسال اظهارنامه نبوده و طرفین مستقیماً خواسته‌های خود را ضمن دادخواست عنوان مینمایند و با این ترتیب در دعوی تعدیل اجاره‌بها و الزام به تنظیم سند اجاره بر خلاف قانون سابق تشریفات مقدماتی حذف گردیده است.

مبحث سوم - آینده روابط مالک و مستاجر و نظری بمقررات جنبی آن. در مباحثی که گذشت بررسی مقررات قانون موجر و مستاجر و کیفیت روابط مالکین و مستاجرین در وضع فعلی مورد توجه قرار گرفت، در این قسمت مطلب مهمی که مورد نظر است آینده روابط اقتصادی بخصوص روابط اقتصادی خصوصی مردم که تابع اصل آزادی قراردادهاست میباشد، بهمین جهت همگام با قانون موجر و مستاجر قوانین دیگری وضع و به تصویب رسیده و یا در شرف تصویب است که این هدف را بشمر برساند. قانون مالک و مستاجر سابق و قانون موجر و مستاجر فعلی در اصل محدودیتی در روابط مالک و مستاجر ایجاد کرده و برخلاف مقررات کلی قانون مدنی که عقد اجاره را بمحض انقضا بر طرف میداند از تصرفات استیجاری مستاجر بعد از انقضای مدت اجاره هم حمایت کرده است و حتی ماده ۲۴ در قانون سابق و ماده ۳۰ در قانون فعلی کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که بمنظور جلوگیری از اجرای مقررات قانون اتخاذ شود پس از اثبات باطل و بلائین اعلام کرده است و وجود این مواد نشانه امری بودن قوانین مربوط به مالک و مستاجر در مناطقی

است که این قانون قابل اجرا می‌باشد و علت این مداخله قانونی در روابط حقوقی خصوصی افراد کمبودهایی است که بخصوص در شهرهای بزرگ بعلت تراکم جمعیت در امر مسکن بخصوص در سالهای اخیر بوجود آمده است و مشکلات مربوط به مسکن فقط مربوط به تراکم جمعیت در شهرهای صنعتی و هجوم مردم روستا به شهرها نیست بلکه عدم اتخاذ سیاست اقتصادی صحیح و مداخله ضروری دولت در امر مالکیت زمین و مصالح ساختمانی عامل مهمی در این مشکل بوده است. بعدی که قیمت زمین در این چند سال اخیر در تهران و بیشتر شهرهای بزرگ سیر صعودی عجیبی پیدا کرده و از این رهگذر افراد زیادی بدون زحمت به ثروتهای هنگفتی رسیده و اکثر مردم با آثار سوء اقتصادی ناشی از آن که گسرنانی اجاره باشد مواجه بوده‌اند و در عمل دیدیم که قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها مصوب سال ۵۲ هم نه تنها نتوانست مفید واقع شود بلکه بالعکس خود ایجاد مشکلات نمود، در کنار آن بمشکلات مربوط به ممنوعیت‌های احداث بنادر خارج از محدوده هم باید اشاره کنم که خوشبختانه در رفع آن اقداماتی صورت گرفته است. شاید این وضعیت که حالت انفجاری ایجاد کرده بود دولت را متوجه این واقعیت کرد که برای از بین بردن این وضع غیر قابل تحمل چاره‌ای جز اقدامات بنیادی و زیربنایی ندارد زیرا وقتی بطور روزانه قیمت زمین بالا میرفت و ارزش خانه‌ها طی چند سال به چندین برابر افزایش مییافت از نظر محاسبه اقتصادی هیچ مالکسی از وجود مستاجر در خانه با پرداخت اجاره بها به نرخ چند سال قبل نمیتوانست راضی باشد و با تلاش به تخلیه مستاجر در انتظار مستاجرین جدید و بخصوص از نوع خارجی خانه خود را باقی میگذارد، هدف این است که از یکطرف اقداماتی همه جانبه برای گسترش خانه‌سازی چه از طرف بخش خصوصی و چه از طرف دولت بعمل آمده و با وضع قوانین قیمت زمین تثبیت شده و از افزایش ناموزون آن جلوگیری

بعمل آید و اگر در این سیاست دولت موفق گردد بدیهی است دیگر لزومی به سختگیری در روابط مالك و مستاجر و مداخله در قراردادهای آنها ضرورت نخواهد داشت بهمین جهت در قانون معاملات زمین مصوب خرداد سال ۵۴ (۳۴ شاهنشاهی) در ماده ۴ پیش‌بینی شده که کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدمات شهرها و در شهرک‌ها که پس از اجرای این قانون گواهی خاتمه ساختمان آنها صادر میشود از شمول مقررات روابط مالك و مستاجر مستثنی بوده و روابط طرفین عقد اجاره در مورد این قبیل ساختمانها تابع احکام قانون مدنی و قرارداد تنظیمی بین طرفین خواهد بود و در بند ۴ ماده ۲ قانون موجر و مستاجر اخیر - التصویب عینا مورد بالا قید و این قبیل واحدهای مسکونی از شمول قانون موجر و مستاجر خارج شده‌اند بعلاوه در بند ۶ همین ماده پیش‌بینی شده که واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد مشمول قانون مدنی خواهد بود بنابراین میتوان پیش‌بینی کرد که در آینده عملا روابط مالك و مستاجر در واحدهای مسکونی از هر جهت تابع مقررات قانون گردیده و قراردادهای خصوصی معتبر خواهند بود و اعتبار قانون موجر و مستاجر منحصر به محلهای کسب خواهد گردید، اما این وضعیت تا چه حد میتواند مفید بحال مردم باشد این امر بستگی به موفقیت دولت در اجرای هدفهای مربوط به توسعه واحدهای مسکونی و جلوگیری از گرانی بی‌رویه قیمت زمین و مصالح ساختمانی و مبارزه با احتکار خانه خواهد داشت که در این خصوص بمقررات قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی مصوب شهریور سال جاری و قانون نملك اراضی توسط دولت که قریبا با طی مراحل قانونی آن به اجرا خواهد رسید اشاره میشود که اجرای کامل آن میتواند ضامن موفقیت دولت باشد.