



## سرانجام برخی ایرادات مصوبه کرونایی درباره اماکن استیجاری برطرف شد

بی گمان شیوع بیماری کووید-۱۹ علاوه بر ایجاد بحران در سلامت جسم و روان شهروندان حتی به مناسبات حقوقی و مراودات اقتصادی و اجتماعی ایشان لطمه جدی وارد ساخته است...

بی گمان شیوع بیماری کووید-۱۹ علاوه بر ایجاد بحران در سلامت جسم و روان شهروندان حتی به مناسبات حقوقی و مراودات اقتصادی و اجتماعی ایشان لطمه جدی وارد ساخته است، به طوری که به زعم آگاهان امر، بعد از جنگ جهانی دوم و در فاصله ۷۵ سال گذشته، هیچ متغیر دیگری این گونه در جریان زندگی اجتماعی مردم دنیا نقش آفرین نبوده است. در چنین وضعی چالش ها و پرسش های جدی به وجود آمد؛ از جمله اینکه آیا می توان این عامل را بسان یک واقعه مهار و پیش بینی نشدنی در نظر گرفت و در نتیجه در روابط حقوقی و مناسبات مختلف بین اشخاص با استناد به آن نقض پیمان را توجیه ساخت، یا عواقب ناشی از آن را به نفع متعهد تعدیل کرد؟

به گزارش «تابناک»؛ در هر کشور، نهادی با تمرکز مراجع مرتبط مأموریت یافت تا با بهترین روش ها جامعه متبوع را از تحمل نتایج نامطلوب این ویروس صیانت ببخشد. در کشور ما نیز ستاد ملی مقابله با کرونا تحت نظر رئیس محترم جمهور این مأموریت را عهده دار شد. این ستاد علاوه بر تدابیر بهداشتی و آموزشی، تعرفه بسته های حمایتی، ترویج فرهنگ مواجهه و مقابله با این ویروس، بعضا مبادرت به وضع مقرراتی کرده که طبعاً از حیث عنوان حقوقی در ردیف مقررات فروتقینینی قابل تعریف است و در سید تصویب نامه، آیین نامه ها و... استقرار می یابد. دو مصوبه این ستاد راجع به روابط موجر و مستاجر مناقشه و مباحثه عمیقی را به وجود آورد. در مصوبه نخست این ستاد، موجران ملزم شدند قرارداد های اجاره را که سررسید آن از اسفند ۹۸ تا اردیبهشت ۹۹ بوده به مدت دو ماه بدون تغییر در نرخ اجاره بها تمدید کنند. این تمدید البته خودکار بر قرارداد های اجاره اعمال شد.

نگرانی ستاد مقابله با کرونا از افزایش نرخ اجاره بها موجب شد تا در مصوبه بیست و ششم مورخ ۸/۴/۹۹ که به شماره ۴۰۳۸۹/۱۰۰/۰۲ در تاریخ ۱۶/۴/۱۳۹۹ به منظور اجرا به مراجع قضایی ابلاغ شده، مقرر دارد: «با عنایت به شرایط اقتصادی تحمیل بر کشور ناشی از شیوع ویروس کرونا و همچنین تحریم های ظالمانه و با لحاظ ضرورت حمایت از اقشار آسیب پذیر، کلیه قرارداد های اجاره مربوط به املاک مسکونی استیجاری که تا تاریخ ۸/۴/۹۹ هنوز تمدید نشده است، در صورت عدم توافق بین طرفین و تمایل مستاجر تا سه ماه پس از اعلام رسمی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی نسبت به پایان شیوع کرونا و اتمام شرایط اضطراری تمدید می شود. حداکثر افزایش اجاره بها یا مبلغ رهن برای شهر تهران تا ۲۵ درصد، کلان شهر های دیگر (مشهد، تبریز، اصفهان، شیراز، کرج، اهواز، قم و کرمانشاه) تا ۲۰ درصد و سایر شهر های کشور تا ۱۵ درصد خواهد بود.»

حال دادستان کل کشور از دو تغییر مهم در مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا درخصوص تمدید قرارداد های اجاره خبر داد؛ بنابراین، اولاً مدت اجرای مصوبه که قبلاً نامعلوم بوده، یک سال تعیین شده و ثانیاً افرادی که ملک آن ها مورد نیاز بستگان درجه یک ایشان باشد و این موضوع احراز شود، مشمول مصوبه نخواهند بود.

پیش از این حجت الاسلام والمسلمین هادی صادقی رئیس مرکز توسعه حل اختلاف کشور در رابطه با آمار تخلیه در شهر تهران گفته بود: بیشتر موارد مربوط به بالا شهر تهران است و بر اساس آمار ۸۷۰ مورد تخلیه مسکونی در مناطق مختلف تهران ۸۷۰ مورد بوده که ۶۱۵ مورد مربوط به دو منطقه یک و دو است که مناطق برخوردار هستند نمی توان آن ها را جزو قشر آسیب پذیر به حساب آورد. باید نصابی هم برای اجاره در نظر گرفت که قشر آسیب پذیر حمایت شوند.

در تیرماه سال جاری بود که مصوبه ستاد کرونا درخصوص قرارداد های اماکن استیجاری به تصویب رسید؛ مصوبه ای که پیامد های متعددی داشت، به طوری که به گفته رئیس مرکز توسعه حل اختلاف، در یک دوره چهل روزه در تابستان سال جاری، تعداد ۱۱ هزار و ۸۷۶ مورد درخواست تخلیه منازل مسکونی و اجاره ای به شورا های حل اختلاف رسیده است. مهم ترین مشکل ناشی از این مصوبه، متوجه کسانی بود که به هر دلیل به ملک مسکونی تجاری خود نیاز داشتند، اما موفق به تخلیه آن نمی شدند.

باید خاطرنشان کرد، درست است که دولت در شرایط بحرانی مأمور به اتخاذ روش های هدفمند و تحمیل آن حتی با جبر و قهر برای جلوگیری از سوء استفاده برخی شهروندان و تعدی به ساحت انصاف هست، اما نادرست است که به قصد رسیدن به این مقصود، بحران دیگری آفریده یا شرایط تعدیل و کنترل یک مشکل را سخت تر کند. شکل صحیح و

استاندارد، توجه به شرایط بخرنج فعلی و تقدیم طرح یا لایحه به مجلس شورای اسلامی و استفاده از ظرفیت تصویب فوری (دو یا سه فوریتی) و رسیدن به اهداف غایی مکتوم در این مصوبه است؛ مشابه روندی که مقنن در وضع مقررات ضروری بنا به شرایط فورس ماژور طی کرده است.