

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک

از منظر فقهی و حقوقی

محمد حسین سازندگی^۱ (ایران) مهدی سازندگی^۲ (ایران)

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۸/۰۹

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۲/۲۵

چکیده

پیدایش و گسترش ویروس کرونا در اواخر سال ۲۰۱۹ میلادی در اکثر کشورهای جهان زمینه ساز تحولاتی در موضوعات مختلف و در ابعاد گسترده شد. در ایران نیز به منظور مقابله با این چالش، ستاد ملی مبارزه با کرونا، با تصمیم شورای عالی امنیت ملی تأسیس شد. این ستاد نیز در جهت حمایت از اقشار ضعیف‌تر جامعه و مستاجران، طرحی را به تصویب رساند که مطابق با آن قراردادهای اجاره مربوط به اماکن مسکونی، با شرایطی تمدید خودکار می‌شود و دستور تخلیه مربوط به آنها از سوی مراجع قضایی، صادر و اجرا نمی‌گردد. اما اشکالی که در رابطه با این مصوبه مطرح می‌شود اینست که مسئله کرونا یک مشکل دفاعی یا امنیتی نیست که شورای عالی و به تبع آن ستاد مبارزه با کرونا صلاحیت سیاست‌گذاری در این زمینه را داشته باشد. و نیز این مصوبه نمی‌تواند مانع از اجرای اراده و توافق اشخاص شود مگر اینکه به تشخیص قانون‌گذار آن تصمیم با وضع قانون جدید محدود شود. همچنین با توجه به بررسی نظر شهیدین در کتاب «الروضة البهیه فی شرح المعه الدمشقیه»، این مصوبه با مبانی فقهی شهیدین نیز در تعارض است. نتیجه ای که از این بررسی ها بدست آمد، اینست که این مصوبه از ستاد ملی مبارزه با کرونا، با قوانین کشور و مبانی فقهی شهیدین در تعارض است و صحیح و نافذ دانستن آن از باب حکم حکم شرع، امکان ندارد. در مقابل ادله ای نیز وجود دارد که مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا را بعنوان حکم حکم شرع، لازم الاجرا می‌دانند که نیازمند به بررسی می‌باشد.

۱- دانش‌آموخته سطح دو، حوزه علمیه قم، مدرسه ملاصداق، sazhosei10@gmail.com

۲- جامعه‌المصطفی، دانشگاه مجازی المصطفی (ص)، استاد همکار، sazmahdi@gmail.com

واژگان کلیدی: ستاد ملی مبارزه با کرونا، اجاره ملک، کرونا

مقدمه

در ۳۰ بهمن سال ۱۳۹۸ ورود و انتشار ویروس کرونا توسط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی مورد تأیید قرار گرفت و بر لزوم رعایت نکات بهداشتی از جانب همه اقشار جامعه تأکید شد. به منظور مقابله با اثرات مخرب این ویروس در حوزه سلامت، اقتصاد و دیگر حوزه‌های مهم کشور، و در راستای بهینه‌سازی اقدامات دولتمردان و هماهنگی نمودن خدمات ارائه شده از سوی وزارت خانه‌ها و نهاد های مختلف، سرانجام در ۴ اسفندماه سال ۱۳۹۸ طی مصوبه شورای عالی امنیت ملی و موافقت مقام رهبری، نهادی خاص به نام «ستاد ملی مقابله با کرونا» در جهت اهداف فوق و با عضویت تعدادی از مسئولین بلندپایه قوای سه گانه و نیز نظامی و انتظامی تأسیس یافت، تا یاریگر وزارت بهداشت در این امر خطیر باشند.

با توجه به شرایط کرونا در کشور و خطرات و معضلاتی که به همراه داشته است ستاد ملی مقابله با کرونا در جهت حمایت از اقشار ضعیف‌تر جامعه و مستاجران در جلسه ۷۲ خود، طرحی را به تصویب رساند که مطابق با آن قراردادهای اجاره مربوط به اماکن مسکونی با شرایطی تمدید خودکار می‌شود و دستور تخلیه مربوط به آنها صادر و اجرا نمی‌گردد و با محدودیت‌هایی روبرو می‌شود. اما این مصوبه ی ستاد ملی مبارزه با کرونا از نظر برخی مخالف با قوانین کشور و در تعارض با فقه اسلامی می‌باشد.

از جمله اشکالاتی که بر این مصوبه وارد می‌باشد ایست که ستاد ملی مبارزه با کرونا صلاحیت سیاست‌گذاری در زمینه‌های مربوط به اقتصاد را ندارد و این مصوبه ی ستاد ملی مبارزه با کرونا از جهت اقتصادی و منفعت عمومی دچار خدشه می‌باشد، چرا که در اثر اجرای این طرح تعداد زیادی دعوا و منازعه میان مالکان و مستاجران ایجاد شده و موجب تشکیل تعداد زیادی پرونده کیفری در دادگاه شده است. نظرات شوراهای حل اختلاف نیز هم‌اکنون در سرتاسر کشور در اجرای این مصوبه نیز بسیار متفاوت و اشخاص را دچار سردرگمی کرده‌است.

در کنار آن باید توجه داشت که در اثر اجرای این مصوبه، میزان تمایل اشخاص به اجاره املاک خود

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۲۳

کاهش می‌یابد. چرا که مالکان می‌دانند قراردادهای اجاره آن‌ها حتی در فرض پایان مدت نیز همچنان ادامه خواهد داشت.

با کاهش میزان تمایل مالکان به اجاره املاک خود، اجاره‌بها نیز به مرور افزایش خواهد یافت. همچنین باید در نظر داشت که بر اساس مبانی و نظرات شهیدین در رابطه با عقد اجاره و شرایط آن، این مصوبه در تعارض به فقه و شریعت اسلامی نیز می‌باشد. از جمله اینکه شهیدین، انعقاد عقد اجاره را مشروط بر ایجاب و قبول و رضایت طرفین می‌دانند، در صورتی که در این مصوبه، بیان شده است که اجاره بصورت خودکار تمدید می‌گردد و موجر حق درخواست تخلیه ملک خود را مگر در مواردی که استثناء شده ندارد.

و نیز اجرای این مصوبه و تمدید عقود اجاره تا پایان پاندمی کرونا که زمان نا مشخصی خواهد بود، مستلزم نامشخص بودن مدت اجاره و حق انتفاع از ملک می‌باشد، در صورتی که بر اساس نظر شهیدین در کتاب الروضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة، از مهمترین شروط عقد اجاره مشخص بودن منفعت مورد اجاره می‌باشد.

در این مقاله ابتدا به بررسی تاریخچه ستاد ملی مبارزه با کرونا و اختیارات و جایگاه قانونی این ستاد پرداخته می‌شود و سپس با بررسی قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی و احکام فقهی عقد اجاره در نظر شهیدین و در کتاب الروضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة، تعارض این مصوبه از ستاد ملی کرونا با قوانین و فقه اسلامی بررسی خواهد شد.

البته در مقام توجیه این اشکالات و تعارضات، احتمالاتی نیز مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۱- کلیات

الف) تاریخچه ستاد ملی مبارزه با کرونا

دسامبر سال ۲۰۱۹ میلادی (آذر ۱۳۹۸) را شاید بتوان نقطه عطفی در تاریخ زندگی بشر امروزی دانست. چراکه در این ماه دانشمندان موفق به کشف ویروسی جدید در ایالت ووهان چین

شدند (www.jordanmedlab.com) / سرولوژی / روش - های - تشخیص - بیماری - کرونا / که با انواع مشابه قبلی کشف شده تفاوت های بسیاری داشت.

این ویروس به دلیل قابلیت سرایت و انتشار فوق العاده قوی و قدرت کشندگی نسبتاً بالا موجبات بروز تحولات بسیار بر زندگی گروه های مختلف انسانی در کشورهای جهان در ابعاد مختلف فرهنگی، اقتصادی، سیاسی و حتی حقوقی گردید.

در این راستا اکثر دولت های جهان با درک خطرات جانی و مالی ناشی از سرایت این ویروس اقدام به اتخاذ تدابیری به منظور مقابله با انتشار سریع و جبران آسیب های حادث شده از آن در سطح سرزمین خویش نمودند.

دولت و کشور ایران نیز مصون از این واقعه تلخ تاریخی نشد. چراکه بالاخره در ۳۰ بهمن سال ۹۸ ورود و انتشار ویروس کرونا توسط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی مورد تأیید قرار گرفته و بر لزوم رعایت نکات بهداشتی از جانب همه اقشار جامعه تأکید شد.

www.farsnews.ir/news/۱۳۹۸۱۱۳۰۰۱۰۹۸ / فوت - دو - نفر - به - دلیل - ابتلا - به - کرونا - در - قم

در ادامه نیز مقام ریاست جمهوری در اوایل اسفندماه آن سال ضمن اعلام همه گیری این ویروس در تمامی استانهای کشور دستور همکاری جامع و کامل کلیه ارگانهای دولتی با وزارت بهداشت را صادر نمود.

www.president.ir/fa/۱۱۴۰۰۶ (www.president.ir/fa/۱۱۴۰۱۲)

بدین منظور و در راستای بهینه سازی اقدامات دولتمردان و هماهنگ نمودن خدمات ارائه شده از سوی وزارت خانه ها و نهاد های مختلف سرانجام در چهارم اسفندماه طی مصوبه شورای عالی امنیت ملی و موافقت مقام رهبری، نهادی خاص در جهت اهداف فوق و با عضویت تعدادی از مسئولین بلندپایه قوای سه گانه و نیز نظامی و انتظامی تأسیس یافت تا یاریگر وزارت بهداشت در این امر خطیر باشند.

fa.wikipedia.org/wiki/ستاد_ملی_مبارزه_با_کرونا

در راستای اجرای مصوبه شورای عالی امنیت ملی مقام ریاست جمهوری ایران طی حکمی به وزیر بهداشت ضمن انتصاب ایشان به ریاست این ستاد، ۱۴ نفر دیگر از مسئولین اداری، نظامی و سیاسی کشور را نیز به عنوان اعضای این ستاد نصب نمودند.

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۲۵

اعضای معرفی شده آن، نشان از جایگاه مهم این نهاد از دیدگاه مسئولین بلند پایه نظام و لزوم همکاری همگانی همه اقشار کشور در جهت شکست این ویروس منحوس و جلوگیری از افزایش تبعات جانی و مالی و سیاسی آن است.

در ادامه و در ۲۰ اسفندماه به منظور تقویت این ستاد با حکم رهبري انقلاب، مقام ریاست جمهوری مکلف به حضور و راهبري ستاد گردید تا به عنوان مسئول امور اداري و مالی کشور و همچنین با بهره گیری از نفوذ و تجارب کسب شده یاریگر این نهاد در زمینه اجرای وظایف محوله باشد.

لزوم همکاری همگانی با مسئولین درمانی کشور سبب شد تا رهبري انقلاب با بهره گیری از اختیارات مندرج در اصول ۱۱۰ و ۱۴۷ و ۱۵۰ قانون اساسی در تاریخ ۲۲ اسفند ۹۸ طی حکمی به سرلشکر باقری فرمانده ستاد کل نیروهای مسلح، به لزوم تأسیس قراگاه بهداشتی و درمانی مقابله با کرونا از سوی نیروهای مسلح کشور به منظور ارائه خدمات درمانی به آحاد ملت، بهره گیری از امکانات آن در جهت مقابله با اشاعه این ویروس منحوس و برگزاری رزمایش مبارزه با کرونا اشاره نموده و در این راستا قراگاه فوق را به همکاری و تبعیت کامل با ستاد ملی مبارزه با کرونا ملزم نمودند. (farsi.khamenei.ir/message-content?id=۴۵۱۴۸)

قراگاه مذکور نیز بلافاصله و با حضور فرماندهان ارتش، سپاه، نیروی انتظامی و نیز دو نفر از معاونین عالی رتبه ستاد کل نیروهای مسلح تشکیل و در طی این مدت اقدام به ارائه خدمات گوناگونی از تأسیس بیمارستان های صحرائی، معاینات رایگان درمانی، ضد عفونی نمودن مکانهای عمومی و... نموده که آحاد ملت شاهد آثار مبارك آن در سطح جامعه میباشند.

لزوم حمایت و پشتیبانی از تصمیمات ستاد ملی مبارزه با کرونا و اتخاذ تدابیري به منظور تعریف ضمانت اجرای بهتر در جهت اجرای صحیح تصمیمات آن موجب گردید.

در اواخر اسفندماه سال ۹۸ و با تصویب ستاد مذکور شورای تحت امر و نظارت شخص رئیس جمهور با عنوان «شورای پشتیبانی از تصمیمات ستاد ملی مبارزه با کرونا» و با عضویت جمعی از معاونین رئیس جمهور و برخی مسئولین نهاد ریاست جمهوری تأسیس و زمینه تحقق و اجرای شایسته تر تصمیمات اتخاذ شده را مهیا نمایند.

به عبارتی میتوان از شورای مذکور به عنوان دستیار و واحد اجرای احکام صادره از ستاد نام برد.
منبع: مقاله جایگاه و اعتبار مصوبات ستاد ملی کرونا در سیستم حقوقی ایران

ب) جایگاه قانونی ستاد ملی مبارزه با کرونا

با توجه به بیانات دکتر امیر ساعد، وکیل حقوقدان و استاد دانشگاه تهران و مولف کتاب «قانون اساسی در نظم حقوقی کنونی» ستاد ملی مبارزه با کرونا، اختیار اتخاذ کلیه تصمیمات در خصوص اقدامات ضروری درباره مقابله با بیماری کووید-۱۹ از جمله اعلام تعطیلی‌ها و سایر تدابیر محدودکننده را دارا شده است. این سابقه تشکیل ستاد، این تلقی را پیش می‌کشد که مطابق اصل ۱۷۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا به مثابه مصوبات شورای عالی امنیت ملی هستند که با وجود غیرعلنی بودن جلسات و عدم انتشار رسمی مصوبات، پس از تأیید مقام رهبری لازم الاجرا خواهند بود. araku.ac.ir/legaloffice/fa/news/9532 - آیا - مصوبات - ستاد - ملی - مبارزه - با - کرونا - قابل - شکایت - هستند -

ج) اعضای ستاد ملی مبارزه با کرونا

عبدالرضا رحمانی فضلی وزیر کشور
محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی
محسن حاجی میرزایی وزیر آموزش و پرورش
منصور غلامی وزیر علوم، تحقیقات و فناوری
علی اصغر مونسان وزیر میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی
سید عباس صالحی فرهنگ و ارشاد اسلامی
محمدحسین باقری رئیس ستاد کل نیروهای مسلح
محمدجعفر منتظری دادستان کل کشور
محمدباقر نوبخت رئیس سازمان برنامه و بودجه
عبدالعلی علی‌عسگری رئیس سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۲۷

علیرضا رشیدیان رئیس سازمان حج و زیارت

علی ربیعی سخنگوی دولت ایران

حسین اشتری فرمانده نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران

علیرضا اعرافی عضو فقهای شورای نگهبان

د) مصوبه جلسه ۷۲ ستاد ملی کرونا در رابطه با اجاره ملک

با توجه به شرایط کرونا در کشور و خطرات و معضلاتی که به همراه داشته است ستاد ملی مقابله با کرونا در جهت حمایت از اقشار ضعیف‌تر جامعه و مستاجران طرحی را به تصویب رساند که مطابق با آن قراردادهای اجاره مربوط به اماکن مسکونی با شرایطی تمدید خودکار می‌شود و دستور تخلیه مربوط به آنها صادر و اجرا نمی‌گردد و با محدودیت‌هایی روبرو می‌شود.

این مصوبه ستاد ملی مقابله با کرونا در خصوص قراردادهای اجاره در زمان کرونا به نوعی مسبوق به سابقه بوده و در کشور در سال ۱۳۶۲ در جریان جنگ تحمیلی با تصویب قانون موجر و مستاجر سال ۶۲ در ماده ۹ این قانون شرایط مشابهی را فراهم آورده و بیان داشته بود که در صورتی که تخلیه ملک موجب عسر و حرج مستاجر گردد دادگاه می‌تواند مهلت را برای مستاجر در نظر بگیرد بنابراین مصوبه ستاد ملی مقابله با کرونا با توجه به شرایط بحرانی و در جهت حمایت از اقشار آسیب پذیر جامعه به تصویب و به موقع اجرا گذاشته شد.

متن مصوبه جلسه ۷۲

حمایت از خانوارها در زمینه اجاره املاک ساختمانی

الف) حداکثر افزایش مبلغ اجاره بها یا مبلغ رهن برای این قراردادها در کلان شهر تهران تا سقف ۲۵ درصد و سایر کلان شهرها تا سقف ۲۰ درصد و برای سایر مناطق شهری کشور تا سقف ۱۵ درصد خواهد بود.

ب) مهلت ثبت نام اشخاص واجد شرایط برای دریافت تسهیلات کمک ودیعه اجاره مسکن تا پایان

شهریور ماه ۱۴۰۰ تمدید می‌شود.

بانکها و موسسات اعتباری موظفند حداکثر تا پایان آذر ماه سال جاری تسهیلات مذکور را پرداخت نمایند.

سقف مبلغ این تسهیلات برای کلان شهر تهران ۷۰ میلیون، سایر کلان شهرها ۴۰ میلیون تومان و سایر شهرها ۲۵ میلیون تومان تعیین می‌شود.

شرایط و مقررات مترتب بر این تسهیلات در سال ۱۳۹۹، در سال جاری نیز به قوت خود باقی است. تا سقف مبلغ ۱۰ هزار میلیارد تومان از بسته تسهیلات کرونایی، در سال ۱۴۰۰ به پرداخت تسهیلات برای این موضوع اختصاص داده می‌شود.

ج) با عنایت به استمرار شرایط بیماری کرونا، کلیه قراردادهای اجاره مربوط به املاک مسکونی استیجاری که از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا پایان سال ۱۴۰۰ مدت زمان اعتبار آنها به اتمام می‌رسد، در

نکته: با توجه به متن مصوبه، این بند از مصوبه فقط در رابطه با املاک مسکونی و اجاره آن‌ها می‌باشد.

صورت عدم توافق طرفین و تمایل مستاجرین، به مدت یک سال به صورت خودکار تمدید می‌گردد. موارد ذیل از شمول این حکم مستثنی می‌باشد:

چنانچه مالک، به منظور تخریب واحد مسکونی، احداث ساختمان جدید و یا تعمیرات اساسی واحد مسکونی، پروانه ساختمانی یا پروانه تعمیرات اساسی اخذ نموده باشد.

۱. چنانچه مستاجر تا یک ماه پس از تمدید قرارداد اجاره جدید، بر اساس مستندات مثبت و به تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده، ما به التفاوت مال الاجاره را به موجر پرداخت ننموده باشد.

۲. املاک مورد اجاره که قبلاً یا در مدت تمدید قرارداد به طور قطعی و رسمی مورد معامله قرار گرفته باشند، مستاجر می‌بایست ظرف مدت دو ماه از تاریخ انتقال سند رسمی

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۲۹

نسبت به تخلیه و تحویل آن اقدام نماید.

۳. چنانچه مستاجر با افزایش مبلغ اجاره با نرخ‌های فوق‌الذکر موافقت ننماید، به

تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده، واحد قابل تخلیه است.

۴. مستاجرینی که در دوره قرارداد اجاره بر اساس این مجوز، به تشخیص مرجع

نکته: این بند مبتنی بر قاعده اصلی حق مالکیت می باشد و نمی‌تواند مانع مالکیت مشروع دیگری شد ولی نکته حائز اهمیت این بند این می باشد که فروش ملک باید به مرحله قطعی و رسمی رسیده باشد تا مالک بتواند از این بند بهره مند گردد.

با توجه به اینکه فروش املاک عملاً موعدها می باشد و پرداخت ثمن در چند مرحله صورت می گیرد و نهایت به مرحله رسمی و قطعی می‌رسد و این قراردادها در قانون مدنی محترم و پذیرفته شده است ولی در مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا به آن توجه نشده و تنها از تاریخ فروش قطعی و رسمی مستاجر دوماه فرصت تخلیه دارد .

صالح رسیدگی کننده به تعهدات خود عمل نکنند و موجب تضییع حقوق موجر شوند مشمول این مصوبه نخواهند شد.

۵. چنانچه موجر و افراد تحت تکفل وی صرفاً مالک همین واحد مسکونی مورد

اجاره بوده و نیاز (مالک و افراد تحت تکفل) موجر به ملک مسکونی مورد اجاره برای سکونت، توسط مرجع صالح رسیدگی کننده احراز شود.

۶. چنانچه بنا به تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده، رفتار مستاجر خلاف

عرف عمل نموده و باعث شکایت سایر ساکنین واحدهای مسکونی باشد.

۷. چنانچه مستاجر در دوران استفاده از واحد مسکونی استفاده غیر و یا خلاف تعهدات مقرر در اجاره‌نامه اعم از کاربری نماید.

۸. چنانچه مستاجر در دوره قبل نسبت به ایفای تعهدات (پرداخت به موقع اجاره‌بها، هزینه شارژ و ...) اقدام ننموده و موجب ضرر و زیان قابل ملاحظه موجر (به تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده) شده باشد.

منبع: مصوبه جلسه ۷۲ ستاد ملی

۲- بررسی تعارض مصوبه این ستاد با قوانین جمهوری اسلامی ایران

الف) عدم صلاحیت تصویب مصوبه

بر اساس قانون اساسی کشورمان مجلس شورای اسلامی صلاحیت دارد تا در همه زمینه‌ها قانون تصویب کند. در مواردی هم که اجازه تصویب مقرره‌ای را به نهادی واگذار می‌کند تصویب مقرر به صورت جزئی و اصولاً در چارچوب قانونی که مجلس تصویب کرده صورت می‌گیرد.

در زمینه قرارداد اجاره نیز ما قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ را پیش روی خود داریم که در هیچ یک از آن‌ها قانون‌گذار چنین اجبار سنگینی را بر مالک مبنی بر تمدید قرارداد تا مدت نامشخص وضع نکرده است و در واقع گویا این مصوبه قانون مجلس شورای اسلامی را نسخ و از اعتبار ساقط کرده است.

«ستاد ملی مبارزه با کرونا» از طریق مصوبه «شورای عالی امنیت ملی» تشکیل شده است.

این شورا توسط قانون اساسی تشکیل شده و اختیارات مختلف آن در اصل ۱۷۶ بیان شده است. این شورا «به منظور تأمین منافع ملی و پاسداری از انقلاب اسلامی و تمامیت ارضی و حاکمیت ملی تشکیل شده است». علاوه بر آن یکی از وظایف این شورا «تعیین سیاست‌های دفاعی و امنیتی کشور در محدوده سیاست‌های کلی تعیین شده از طرف مقام رهبری» است.

با فرض اینکه ستاد ملی مبارزه با کرونا با هدف اعطای اختیارات شورای عالی انقلاب فرهنگی در خصوص کرونا به ستاد مذکور تشکیل شده باشد، مسئله کرونا یک مشکل دفاعی یا امنیتی نیست که شورای عالی و به تبع آن ستاد مبارزه با کرونا صلاحیت سیاست‌گذاری در این زمینه را داشته باشد.

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۳۱

علاوه بر آن باید توجه داشت که صلاحیت شوراهای فرعی که توسط شورای عالی امنیت ملی تشکیل شده بر اساس اصل ۱۷۶ باید توسط قانون تعیین شود در نتیجه این شوراها و ستادها بدون اجازه قانون، صلاحیت سیاست‌گذاری را نخواهند داشت.

ب) ایرادات قانونی مصوبه

مطابق با قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ در ماده ۵ این قانون به دستور تخلیه اشاره شده است و شرایطی جهت اجرای دستور تخلیه نیاز می باشد که این شرایط عبارتند از:

۱- در قرارداد اجاره مدت قید شده باشد.

۲- مدت اجاره پایان یافته باشد.

۳- دو شاهد ذیل قرارداد اجاره را امضا کرده باشند (قراردادی عادی اجاره)

۴- قرارداد اجاره مربوط به اماکن غیر تجاری (مسکونی) باشد.

۵- درخواست موجر مبنی بر تخلیه و خوداری مستاجر از تخلیه می باشد.

که اگر این شرایط وجود داشته باشد ذینفع می تواند به مرجع صالح که مطابق با ماده ۹ قانون شورای حل اختلاف، شورای حل اختلاف محل وقوع ملک است مراجعه نماید و درخواست دستور تخلیه ملک خود را بخواهد این دستور تخلیه فوری و خارج از نوبت رسیدگی می شود.

حال با توجه به این موضوع که دستور تخلیه شرایطی را فراهم آورده بود که با تجمیع این شرایط امکان درخواست دستور تخلیه و اجرای فوری آن وجود داشت که با تصویب طرح ستاد ملی مقابله با کرونا قراردادهای اجاره با شرایط تمدید می شود و امکان صدور دستور تخلیه نیست و دستور تخلیه با مشکل مواجه شده است مگر چند استثنا که در صفحات قبل به این موضوع اشاره گردید.

همانطور که می دانید تمامی اشخاص می توانند در مورد دارایی و املاک خود هر تصمیمی که با قوانین نیز تعارض نداشته باشند بگیرند. در این مورد نیز مالک می تواند بر اساس توافق خود با مستاجر ملک خود را به مدت محدود و مشخص در اختیار مستاجر قرار دهد.

پس از پایان مهلت نیز می تواند بر اساس اختیاری که بر ملک خود دارد قرارداد را تمدید کرده یا توافق

خود با مستاجر را به پایان برساند. بنابراین منطقاً هیچ مرجعی نمی‌تواند مانع از اجرای اراده و توافق اشخاص شوند مگر اینکه به تشخیص قانون‌گذار آن تصمیم با وضع قانون محدود شود.

با این حال روابط بین مالک و مستاجر از قدیم مورد توجه قانون‌گذاران بوده است. چون آن‌ها معتقدند در این روابط همواره مالک دست بالاتر و قدرت بیشتری از مستاجر داشته و ممکن است حقوق مستاجر ضایع شود؛ بنابراین سعی کرده‌اند با وضع مقررات مختلف از طریق مجلس شورای اسلامی هر توافقی میان مالک و مستاجر در قرارداد اجاره صحیح نباشد.

اما حقیقتی که قابل انکار نیست آن است که مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا اعتبار اجرایی کافی را به دلایلی که در صفحات قبل گفته شد از لحاظ قانونی ندارد. حتی در برخی از موارد نیز شوراها حل اختلاف بدون توجه به این مصوبه دستور تخلیه ملک توسط مستاجر را صادر کرده‌اند.

همچنین احترام به مالکیت اشخاص در حقوق ایران که ریشه‌گرفته از فقه اسلامی است بسیار اهمیت دارد. تا جایی که بر اساس آن مالکان می‌توانند سرنوشت اموال تحت تصرف خود را تعیین کنند.

با این حال در قوانین ایران این اختیار گسترده نیست و تا جایی ادامه دارد که منجر به ضرر به دیگری نشود. این استثنا در اصل ۴۰ قانون اساسی مورد اشاره قرار گرفته است.

بنابراین هم قانون‌گذاران مجلس و هم قضات دادگاه‌ها باید در تصویب مقررات و یا در صدور حکم به این استثنا توجه کنند و راه ضرر رساندن مالکان را به دیگران از طریق تصرف در اموال خود از میان ببرند.

در خصوص تمدید یا عدم تمدید اجاره‌نامه نیز مالکان خانه‌های مسکونی بنا به توافق و حاکمیت اراده طرفین و هم بر اساس تصرف در اموال خود می‌توانند تصمیم بگیرند که قرارداد را ادامه دهند یا خیر؟ اما در شرایط خاص کرونا ممکن است تخلیه مسکن و جابجایی مستاجران از خانه مالک سخت و دشوار باشد.

ستاد ملی مبارزه با کرونا نیز بر اساس همین مبنا و کاهش دشواری‌های اقتصادی موجود دست به اتخاذ چنین تصمیمی گرفته است.

در کنار این حقایق باید توجه داشت که ضرر رساندن به دیگری نباید بهانه‌ای برای ضرر رساندن به خود مالک شود. همانطور که مشخص است ستاد ملی مبارزه با کرونا حق تصمیم‌گیری مالک بر ملک خود را به مدت نامحدودی (تا سه ماه بعد از پایان کرونا) سلب کرده و مشخص است که دیگر مالک قادر به بهره

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۳۳

برداری مطلوب از ملک خود در این مدت نخواهد بود. بنابراین درست است که «سوءاستفاده» از حق، غیرقانونی است اما هیچ‌گاه نمی‌توان مالک را از «استفاده عادی و متعارف» از اموالش منع کرد.

هنوز تجربه تلخ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ در خصوص عدم امکان تخلیه ملک حتی بعد از انقضای مهلت اجاره از تاریخ حقوق ایران پاک نشده است.

افزون بر ایرادی که گفته شد، تصمیم مذکور از جهت اقتصادی و منفعت عمومی نیز دچار خدشه جدی و مهم است. مشخص نیست که چه تعداد دعوا و منازعه میان مالکان و مستاجران در اثر اجرای این طرح ایجاد شده و چه تعداد پرونده کیفری در دادگاه‌ها در اثر این منازعات ایجاد شده است.

در واقع مالکان نیز هنوز باورشان نشده که تا مدت نامشخصی امکان استفاده مطلوب از ملک خود را از دست داده‌اند. نظرات شوراهای حل اختلاف نیز هم‌اکنون در سرتاسر کشور در اجرای این مصوبه نیز بسیار متفاوت و اشخاص را دچار سردرگمی کرده است.

در کنار آن باید توجه داشت که از این به بعد میزان تمایل اشخاص به اجاره املاک خود کاهش می‌یابد. چرا که مالکان می‌دانند قراردادهای اجاره آن‌ها حتی در فرض پایان مدت نیز همچنان ادامه خواهد داشت.

با کاهش میزان تمایل مالکان به اجاره املاک خود، اجاره‌بها نیز به مرور افزایش خواهد یافت.

(منبع: etarazoo.com/حکم-تخلیه-مستاجر-در-زمان-کرونا/)

د) عدم اجرای مصوبه

پس از تصویب مصوبه جلسه ۷۲ ستاد ملی مبارزه با کرونا، در اواخر تیرماه شهروندانی از عملی نشدن این مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا اظهار گله مندی و شکایت کردند.

گزارشاتی که از طرف مردم ارائه می‌شود نشان می‌دهد که این مصوبه تا حد زیادی، حالت اجرایی به خود نگرفته است.

نمونه‌های زیادی وجود دارد که شورای حل اختلاف بدون در نظر گرفتن مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا، حکم تخلیه را صادر کرده است.

این در حالی است که حجت‌الاسلام منتظری، دادستان کل کشور نیز در مصاحبه‌ای تاکید کرده بود،

موجران نباید ودیعه و اجاره را افزایش دهند. اما گزارشات مردمی، حکایت از آن دارد که تا ۶۰ درصد افزایش ودیعه در قراردادهای جدید امضا شده است و عملاً در بازار ملک و اجاره گوش هیچ موجری به مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا بدهکار نیست.

برای همین این پرسش بر جسته می‌شود که اساساً مصوبه ستاد ملی کرونا می‌تواند مانع از اجرای قانون مصوب شود؟ به عبارت دیگر با توجه به شرایطی که ویروس کرونا رقم زده است آیا مصوبه‌های ستاد برخاسته از وضعیت جدید می‌تواند مانع از اجرای برخی قوانین شوند یا آنها را معطل کنند یا خیر؟ در جواب می‌توان گفت که اصولاً از لحاظ قانونی می‌توان خلاف این دستورها عمل کرد. زیرا این دستورها جنبه قانونی ندارند با اینکه خود قانون می‌گوید که مصوبات دولت هم جزئی از قانون هستند. مصوبه ستاد ملی کرونا گرچه برای دستگاه‌های اجرایی لازم‌الاجراست اما نمی‌تواند ناقض قانون باشد. قانون‌گذار چنین اجازه‌ای به ستاد ملی کرونا نداده است و ستاد به این شکل نمی‌توانست چنین دستوری بدهد که دادگاه‌ها از صدور حکم تخلیه خودداری کنند و اگر جایی در دادگاه‌های ما حکم تخلیه صادر شده باشد، کار دادگاه درست بوده است.

زیرا قرارداد اجاره یک قرارداد خصوصی است و زمانی که مدت قرارداد به پایان می‌رسد یا مستاجر اجاره‌ها را پرداخت نمی‌کند طبق قانون موجر می‌تواند حکم تخلیه بگیرد. ستاد ملی مقابله با کرونا اگرچه برای رفع شرایط بحرانی می‌تواند دستوراتی بدهد که این دستورات خلاف قوانین باشد و از نظر حقوق اشکالی نداشته باشند. اما مساله تمديد یا عدم تمديد قرارداد اجاره، امری نیست که مستقیماً به مساله کرونا ربطی داشته باشد. بحران کرونا بر بخشی از اقتصاد کشور اثر گذاشته است اما قرارداد اجاره ارتباطی به شیوع یا عدم شیوع کرونا پیدا نمی‌کند.

ستاد مقابله با کرونا در این حد می‌تواند خلاف قانون تصمیم بگیرد که مانع از شیوع کرونا شود لذا عدم تخلیه اماکن استیجاری یا سایر قوانین با مصوبه ستاد مبارزه با کرونا قابل اجرا نیست و حتماً باید از طریق مرجع قانون‌گذاری یا اختیارات ریاست محترم قوه قضایی این احکام قضایی اجرایی شوند.)
www.etemadnewspaper.ir/fa/Main/Detail/۱۵۲۹۵۵/مصبوبه-نمي-۸۰٪CA/تواند-

جلوي-قانون-را-بگیرد-

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۳۵

۳- بررسی تعارض مصوبه این ستاد با شریعت و احکام اسلامی

الف) روابط موجر و مستاجر در نظر شهیدین:

در ادامه به بررسی روابط موجر و مستاجر در فقه و شریعت اسلامی از نظر شهید اول و ثانی پرداخته می شود.

همچنین لازم به ذکر است که جهت بررسی نظرات شهیدین، کتاب «الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية» مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۱) علت انتخاب کتاب الروضة البهية

ابوعبدالله شمس الدین محمد بن مکی بن محمد شامی عاملی جزینی و شیخ زین الدین بن علی بن احمد عاملی جبعی معروف به شهید اول و ثانی از بزرگترین و برجسته ترین علماء و فقهای شیعه می باشند که آثار قابل توجهی در زمینه فقه از خود بجای گذاشته اند.

از مهمترین آثار شهید اول میتوان به لمعه الدمشقیه اشاره کرد که از کتب درسی حوزه علمیه و دانشگاه می باشد و دارای شروح فروانی است.

اما شرح شهید ثانی بر کتاب لمعه الدمشقیه که «الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية» نام دارد، به دلیل دارا بودن عبارات لطیف و ذوقی و سلیقه بی نظیر در نگارش متن آن، از بهترین شروح مزجی فقهی می باشد، به گونه ای که تمیز بین متن و شرح مشکل است.

نحوه نگارش کتاب به گونه ای است که هم افراد مبتدی می توانند مباحث فقهی آن را به آسانی بیاموزند و هم علماء و فضلاء از آن استفاده نمایند.

همچنین می توان گفت که حقوق مدنی ایران نیز تا حد زیادی بر پایه آراء شهیدین نوشته شده است و از همین روست که دانشجویان حقوق نیز بخش هایی از این کتاب را درس می گیرند.

بنابراین دقت در نظرات شهیدین در رابطه با اجاره و احکام آن، جهت بررسی مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا از نظر فقهی و حقوقی نقش بسزایی خواهد داشت و حتما باید مورد توجه قرار گیرد.

۲) نظرات شهیدین در رابطه با اجاره ملک

با بررسی باب اجاره‌ی کتاب روضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة میتوان به تعاریف و قیود و شروطی در رابطه با اجاره دست پیدا کرد که مبنای فقهی شهیدین در رابطه با اجاره و شرایط آن را روشن می‌سازد. بنابراین در ادامه سعی می‌شود طبق نظر شهیدین، تعریف اجاره، اصول و شرایط این عقد را بیان کرد و بررسی نمود.

۱- تعریف اجاره در نظر شهیدین:

اجاره، عقدی است که باعث تملک و به ملکیت درآمدن منفعت معلوم و مشخص در قبال یک عوض معلوم و مشخص می‌شود. («الاجارة وهي العقد على تملك المنفعة المعلومه بعوض معلوم.» شهید ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة (۱۰ جلدی)، ص ۳۲۷، ج ۴) در ابتدایی‌ترین بخش باب اجاره کتاب روضه البهیة به تعریف عقد اجاره پرداخته شده است و با قیودی که ذکر می‌شود، بقیه عقود از دایره تعریف عقد اجاره خارج می‌شود.

از مهمترین قیودی که در تعریف عقد اجاره، بکار گرفته شده است میتوان به «منفعت معلومه» و «عوض معلوم» اشاره کرد که بقیه فقهاء نیز در کتب خود، به آن اشاره کرده اند. (طباطبایی کربلایی، علی بن محمد علی، ۱۴۱۸ش، ریاض المسائل (ط. القدیمة)، جلد: ۲، صفحه: ۲؛ خوئی، سید ابوالقاسم، ۱۴۱۸ق، موسوعة الإمام الخوئی (المکاسب المحرمة)، جلد: ۳۵، صفحه: ۷۰۰؛ بجنوردی، حسن، ۱۳۷۷ش، القواعد الفقهیة (بجنوردی)، جلد: ۲، صفحه: ۱۱۹)

در ادامه متن باب اجاره کتاب روضه البهیة، شهیدین با عبارت «و لا بد من كونها أي المنفعة معلومة»، شرایط معلوم بودن منفعت را بیان می‌فرمایند که ادامه به آن پرداخته می‌شود.

۲- ایجاب و قبول در عقد اجاره:

ایجاب در عقد اجاره با این الفاظ صورت می‌گیرد: آجرتک (اجاره دادم به تو)، اکریتک (کرایه دادم به تو) و ملکتنک منفعتها (منفعت و استفاده از عین را به ملکیت تو در آوردم) سنه (یعنی باید مدت زمان، معین و مشخص باشد) («و ایجابها آجرتک، و اکریتک، أو ملکتنک منفعتها سنة» شهید ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة (۱۰ جلدی)، ص ۳۲۸، ج ۴)

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۳۷

از این بیان شهید اول در رابطه با ایجاب و قبول عقد اجاره، می توان برداشت کرد که منعقد شدن عقد اجاره متوقف بر ایجاب و قبول آن می باشد و بدون ایجاب و قبول عقد اجاره منعقد نمی شود. («لما كانت الإجارة من العقود اللازمة كما سيأتي، فيجب في إنشاء إيجابها وقبولها كل لفظ صريح ماضوي على مبنی المشهور، وقد عرفت ما فيه، و على كل فالصريح في الإيجاب: أجرتك و أكرتک، فيقال: أجرت الدار و أكرتها أي ملكت منفعتها للغير.» ترحینی، سید محمدحسین، ۱۳۸۵ش، الزبدة الفقهية في شرح الروضة البهية، ص ۳۸۶، ج ۵).

همچنین از بیان شروط اجاره توسط دیگر فقهاء میتوان برداشت کرد که ایجاب و قبول، امری ضروری در رابطه با عقد اجاره می باشد. (طباطبایی کربلایی، علی بن محمد علی، ۱۴۱۸ش، ریاض المسائل (ط. الحديثة)، ج ۱۰، ص ۸؛ انصاری، محمد علی (خلیفه شوشتری)، ۱۴۱۵ق، الموسوعة الفقهية الميسرة، ج ۱، ص ۲۲۵؛ صاحب جواهر، محمدحسن بن باقر، ۱۴۲۱ق، جواهر الکلام (ط. الحديثة)، ج ۱۴، ص ۱۶۹)

۳- بیع عین مستأجرة:

اگر پس از اجاره بیع واقع شود اجاره باطل نمی شود چون بیع منافاتی با اجاره ندارد. زیرا اجاره به منافع تعلق می گیرد و بیع به عین، اگرچه در صورت امکان هنگام بیع منافع نیز به تبع عین منتقل می شود خواه مشتری همان مستأجر باشد و خواه غیر او باشد.

حال اگر مشتری همان مستأجر باشد، اجاره بنابر قول قوی تر باطل نمی شود و مشتری باید هم اجاره و هم ثمن میبخرد.

و اگر مشتری شخصی غیر از مستأجر باشد و علم داشته که میبخرد اجاره داده شده، باید تا پایان مدت اجاره صبر کند و اجاره ای بودن میبخر، باعث نمی شود که مشتری ثمن را به تاخیر بیندازد.

و اگر مشتری شخصی غیر از مستأجر بود و نسبت به اینکه میبخرد اجاره داده شد جاهل بود اختیار دارد و میتواند بیع را فسخ کند یا اینکه به اجاره راضی شود و تا پایان مدت اجاره بصورت رایگان صبر کند.

در حین مدت اجاره اگر اجاره فسخ شود منفعت عین به فروشنده میبخر باز میگردد، و منفعت عین به خریدار منتقل نمی شود. («ولو تعقبها البيع لم تبطل لعدم المنافاة فإن الإجارة تتعلق بالمنافع، و البيع بالعین و

إن تبعثها المنافع حيث يمكن سواء كان المشتري هو المستأجر، أو غيره فإن كان هو المستأجر لم تبطل الاجارة على الأقوى، بل يجتمع عليه الأجرة و الثمن، وإن كان غيره و هو عالم بها صبر إلى انقضاء المدة، و لم يمنع ذلك من تعجيل الثمن وإن كان جاهلا بها تخير بين فسخ البيع، وإمضائه مجانا مسلوب المنفعة إلى انقضاء المدة، ثم لو تجدد فسخ الإجارة عادت المنفعة إلى البائع، لا إلى المشتري.» شهيد ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (۱۰ جلدی)، ص ۳۲۹، ج ۴)

از مهمترین نکاتی که میتوان از این بیان شهیدین، برداشت کرد اینست که عین و منفعت عین دو چیز متفاوت از یکدیگر هستند و هر کدام میتوانند بصورت جداگانه در اختیار شخص دیگری قرار بگیرند. اگر شخصی در خانه ای بصورت اجاره ای سکونت داشت، لازم نیست با فروش عین مال مستأجره سکونت خود را به پایان برساند، زیرا منفعت عین مستأجره را در اختیار دارد و مالک منفعت آن عین می باشد، و خریدار عین مال مستأجره، برای استفاده از منفعت عین، باید تا پایان مدت اجاره صبر کند.

۴- انتقال ملکیت اجرت:

مالک شدن اجرت با صرف عقد صورت می گیرد، به دلیل اینکه صحّت معاوضه اقتضای انتقال هر یک از دو عوض به شخص دیگر را دارد. ولی تسلیم کردن عوضین به دیگری در اجاره ابدان، قبل از عمل واجب نیست.

فائده این سخن که گفته شد با صرف عقد، ملکیت صورت می گیرد در جایی مشخص و معلوم می شود که نماء و رشد و افزایشی در اصل ملک چه بصورت متصل و چه منفصل صورت بگیرد. («و تملك الأجرة بالعقد، لاقتضاء صحة المعاوضة انتقال كل من العوضين إلى الآخر، لكن لا يجب تسليمها قبل العمل وإنما تظهر لفائدة في ثبوت أصل الملك فيتبعها النماء متصلا و منفصلا.» شهيد ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (۱۰ جلدی)، ص ۳۳۳، ج ۴)

البته برخی از عامّه با این نظر مخالف هستند و قائل به ملکیت منفعت بصورت جزء جزء می باشند. لازم به ذکر است که فقهای شافعیّه و حنابلّه با فقهای امامیه شیعه هم نظر هستند. (هاشمی شاهرودی، محمود، ۱۴۳۲ق، موسوعة الفقه الإسلامي المقارن، ص ۲۷۵، ج ۱؛ اصفهانی، محمد حسین، ۱۴۰۹ق، بحوث في الفقه (الاجاره)، ص ۴۸؛ محقق حلی، جعفر بن حسن، ۱۳۷۶ش، المختصر النافع في فقه

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۳۹

الإمامية، ص ۱۵۲، ج ۱)

نکته دیگری که از این بیان شهیدین، می توان برداشت کرد اینست که عقد، علت به ملکیت در آمدن اجرت می باشد و اگر عقد اجاره با شروطی که دارد (از جمله این شروط میتوان به ایجاب و قبول و مشخص بودن منفعت و ... اشاره کرد) اتفاق نیفتد، به تبع ملکیت منفعت نیز منتقل نمی شود.

۵- ملکیت منفعت مستاجر:

برای صحیح بودن عقد اجاره بنحوی که از لزوم برخوردار باشد، باید منفعتی که اجاره داده می شود مملوک موجر یا مولای او باشد.

منظور از مولای موجر کسی است که موجر بر او ولایت دارد و این ولایت به این اسباب صورت می گیرد.

به سبب فرزندى (یعنی موجر، پدر باشد و مولی فرزند او)

به سبب وصایت

به سبب حکم حاکم شرع («و لا بد في صحة الاجارة على وجه اللزوم من كون المنفعة مملوكة له أي للمؤجر، أو لمولاه و هو من يدخل تحت ولايته بينة، أو وصاية، أو حكم.» شهید ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (۱۰ جلدی)، ص ۳۳۹، ج ۴)

از مهمترین نکاتی که میتوان از این بیان شهیدین برداشت کرد اینست که منفعت مستاجر باید مملوک موجر یا مولای او باشد تا عقد اجاره به نحو لزوم منعقد شود («یشترط أن تكون المنفعة التي وقع عليها عقد الإجارة مملوكة للمؤجر، بلا خلاف فيه، و هذا من الواضحات ضرورة عدم تحقق المعاوضة في غير المملوك، فلا يصح لزید مثلاً أن يعاوض عن مال غيره، و إنما يصح أن يعاوض عن مال نفسه. و عليه فالمنفعة إما مملوكة للمؤجر كما سمعت أو مملوكة لشخص يكون المؤجر نائباً عنه بوكالة أو وصاية أو ولاية كالحاكم الشرعي، و بالنيابة عنه يصح أن يتصرف في مال المنوب عنه.» ترحینی، سید محمدحسین، ۱۳۸۵ش، الزبدة الفقهية في شرح الروضة البهية، ص ۴۰۷، ج ۵.) و اگر منفعت مستاجر، مملوک موجر یا مملوک مولای موجر نباشد، موجر فضولی محسوب می شود و عقد اجاره متوقف بر اجازه مالک یا ولی مالک می باشد. («احتراز عن عقد الفضولي، فإنه صحيح لا على وجه اللزوم، ولكنه موقوف على الإجازة.»

همان)

از نکات دیگری که در ادامه در رابطه با آن بحث خواهیم کرد اینست که حاکم شرع نیز می‌تواند عقد اجاره را بر اموال مولای خود منعقد کند و در اینصورت عقد اجاره به نحو لزوم محقق می‌شود و ابطال و فسخ آن نیاز توافق دو طرفه موجر و مستاجر می‌باشد. («و هي لازمة من الطرفين لا تبطل إلا بالتقایل، أو بأحد الأسباب المقتضية للفسخ.» شهید ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (۱۰ جلدی)، ص ۳۲۹، ج ۴)

۶- اجاره شخص فضولی:

اگر منفعتی که اجاره داده می‌شود، مملوک موجر یا مملوک مولای موجر نباشد، در این صورت عقد فضولی خواهد بود، بنابراین: اگر فضولی یک منفعت را اجاره دهد قول نزدیکتر اینست که عقد اجاره متوقف بر اجازه خواهد بود. («ولو أجز الفضولي فالأقرب الوقوف على الإجازة كما يقف غيرها من العقود» شهید ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (۱۰ جلدی)، ص ۳۴۱، ج ۴) و در صورتی که مالک یا ولی مالک، نسبت به این عقد فضولی اجازه ندهد، عقد اجاره، فسخ می‌شود.

۷- معلوم بودن منفعت مستآجره:

در عقد اجاره لازم است که منفعت مستآجره معلوم باشد. («قد تقدم اشتراط العلم بالمنفعة والأجرة للغرر، وتقدم أن الأجرة تعلم بالكيل أو الوزن أو العد إذا كانت من هذه الأمور الثلاثة وإلا فالمشاهدة، وتقدم أن المنفعة تعلم بتقدير العمل أو بتقدير الزمان.» ترحینی، سید محمدحسین، ۱۳۸۵ش، الزبدة الفقهية في شرح الروضة البهية، ص ۴۱۰، ج ۵.)

این معلوم بودن منفعت، در آنچه که به غیر از زمان قابل تعیین نیست، با زمان تعیین می‌شود. مانند: مسکن («ولا بد من كونها أي المنفعة معلومة إما بالزمان فيما لا يمكن ضبطه إلا به كالسكنى.» شهید ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (۱۰ جلدی)، ص ۳۴۱، ج ۴) «معلومية المنفعة إما بحسب الزمان كما في السكنى. فإن مقدار منفعة سكنى الدار لا يعلم إلا بتعيين المدة بالشهر واليوم والسنة.» قدرت الله، وجدانی فخر، ۱۳۸۴ش، الجواهر الفخرية في شرح الروضة البهية، ص ۴۷، ج ۱۰.)

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۴۱

نکته ای که از بیان شهیدین می توان برداشت کرد اینست که اگر منفعتی که اجاره داده می شود، مشخص نباشد اجاره صحیح نخواهد بود و برای صحیح بودن عقد اجاره، لازم است که منفعت، معین و مشخص باشد.

جمع بندی:

با بررسی متون و بند هایی که در بالا گذشت، میتوان چند نکته و شرط اساسی در رابطه با اجاره را برداشت کرد که می توان آن ها را بصورت زیر خلاصه کرد:

- ۱- اجاره، تملیک منفعت معلوم و مشخص می باشد.
- ۲- عقد اجاره، نیاز به ایجاب و قبول دارد.
- ۳- با مترتب شدن عقد بیع بر عین مورد استیفاء، عقد اجاره باطل نمی شود.
- ۴- تملیک منفعت در عقد اجاره با واسطه عقد، صورت می گیرد و بدون عقدی که مشتمل بر ایجاب و قبول و رضایت طرفین است، تملیک منفعتی صورت نمی گیرد.
- ۵- برای صحیح بودن عقد اجاره، منفعتی که اجاره داده می شود باید مملوک او یا مملوک مولای او باشد.
- ۶- اگر یک نفر فضولی عقد اجاره را انجام داد، صحیح بودن عقد اجاره متوقف بر اجازه مالک یا ولی مالک خواهد بود.
- ۷- منفعتی که در عقد اجاره، اجاره داده می شود باید مشخص و معین باشد. در اجاره اعیان برای سکونت، باید از حیث زمان مشخص و معین باشد.

ب) بررسی تعارض مصوبه با نظرات شهیدین

با توجه به شروط و قیودی که برای اجاره در کتاب روضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة بیان شده است به روشنی میتوان تعارضاتی را بین مصوبات ستاد ملی کرونا و مبانی فقهی شهید اول و شهید ثانی یافت کرد. در ادامه این مقاله ابتدا تعارضاتی که مصوبات ستاد ملی کرونا با نظرات شهیدین دارد را بیان کرده و پس از آن در مقام توجیه اشکالات و تعارضات بر می آییم تا در نهایت بتوانیم کشف کنیم تا چه مقدار از این

اشکالات حقیقتاً بر مصوبات ستاد ملی کرونا در رابطه با اجاره ملک وارد است.

از جمله اشکالاتی که میتوان به این مصوبه وارد کرد به شرح ذیل می باشد:

۱- در یکی از بند های این مصوبه بیان شده که در صورت عدم توافق طرفین، عقد اجاره بصورت خودکار تمدید می شود، در حالی که با توجه بنظر شهید اول و شهید ثانی و مشهور علمای فقه شیعه، اجاره یک عقد لازم، و نیازمند به ایجاب و قبول می باشد و بدون عقد و ایجاب و قبول، تملیک منفعت اتفاق نخواهد افتاد، در صورتی که در این بند بیان شده عقد اجاره بدون توافق طرفین و بصورت خودکار تمدید خواهد شد.

همچنین باتوجه به اینکه ستاد ملی مبارزه با کرونا، شأن و جایگاه حاکم اسلامی را ندارد، نمی توان حکم او را از باب حکم حاکم شرع، تصحیح کرده و نافذ دانست.

۲- با توجه به گفته معاون وزیر راه و شهرسازی این مصوبه تا ۳ ماه پس از پاندمی کرونا اجرا خواهد شد (www.mehrnews.com/news/5180437) تمدید-قراردادهای-اجاره-تا-۳-ماه-بعد-از-اعلام-رسمی-پایان-کرونا که زمان نامعلومی است، در صورتی که از جمله شرایط اجاره عین برای سکونت، مشخص بودن و معین بودن آن از حیث زمان می باشد. («و هي لازمة من الطرفين لا تبطل إلا بالتقایل، أو بأحد الأسباب المقتضية للفسخ.» شهید ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (۱۰ جلدی)، ص ۳۲۹، ۴)

۳- در بند هایی از این مصوبه، مواردی را استثناء کرده، که در این موارد عقد اجاره بصورت خودکار تمدید نخواهد شد، یکی از این موارد ایستت که اگر مستاجر با افزایش مبلغ اجاره با نرخ های فوق الذکر موافقت نماید، به تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده، واحد قابل تخلیه است. سوالی که با توجه به این بند از مصوبه مطرح می شود ایستت که چرا در این مصوبه تا این حد به خواست و رضایت مستاجر اهمیت داده شده و در مقابل برای رضایت موجر و توافق با آن، اهمیت و جایگاهی در نظر گرفته نشده و حتی در مواردی که موجر رضایت بر عقد اجاره ندارد، باز هم عقد اجاره بصورت خودکار تمدید می شود؟

۴- برای صحت عقد اجاره بصورت لزوم، باید منفعتی که اجاره داده می شود مملوک موجر یا

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجاره ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۴۳

مملوک مؤلای موجر باشد.

در حالی که در این مصوبه حتی با عدم رضایت مالک اصلی، با واریز مبلغ معین شده (۲۵ درصد در تهران، ۲۰ درصد در کلان شهر های دیگر، ۱۵ درصد در شهر های دیگر) به حساب قوه قضائیه و یا شورای حل اختلاف (این مورد روشک دارم باید منبعش رو پیدا کنم) عقد اجاره بصورت خودکار منعقد می شود.

۵- در بخشی از این مصوبه، معامله شدن ملک مورد اجاره را یکی از مواردی بر می شمارد که موجب فسخ اجاره و الزام مستأجر برای تحویل ملک و تخلیه آن می باشد در صورتی که طبق نظر شهیدین، فروش ملک مورد اجاره، با عقد اجاره منافات و تعارضی ندارد و باعث فسخ عقد اجاره نمی شود.

ج) پاسخ به تعارض مصوبه با نظرات شهیدین

یکی از مهمترین احتمالاتی که میتوان بعنوان جواب برای اشکالات وارد شده به این مصوبه از ستاد ملی مبارزه با کرونا، مطرح کرد اینست که در هنگام تمدید عقد اجاره به علت پاندمی کرونا، عقد اجاره توسط ولی مالک عین مستأجره، منعقد می شود و در این حالت حاکم و نائین آن، موجر هستند و ملک مؤلای خود را در قالب قوانین خاصی به مستأجر اجاره می دهند.

و همانطور که در گذشته مطرح شد، حاکم یکی از اولیاء مالک محسوب می شوند و حق اجاره عین را دارد.

پس در اینصورت، موجر فضولی محسوب نمی شود و در مرحله بعدی میتوان گفت که رضایت و توافق دو طرفه بین موجر (حاکم) و مستأجر وجود دارد.

اما باید اثبات کرد که این مصوبه از ستاد ملی کرونا، حقیقتاً حکم حکومتی و مورد تایید حاکم می باشد و باید بعنوان یک حکم حکومتی و شرعی با آن مواجه شد.

مستندات و ادله ای وجود دارد که بر این موضوع صحه می گذارند و مصوبات ستاد ملی کرونا را بعنوان حکم حکومتی و حکم لازم الاجرا معرفی می کنند.

از جمله این مستندات می توان به گفته حسن روحانی در جلسه ستاد ملی کرونا در ۶ اسفند و نامه دفتر

مقام معظم رهبری در رابطه تدابیر ستاد ملی کرونا اشاره نمود.

حسن روحانی در ۶ اسفند ماه سال ۱۳۹۸ در جلسه ستاد ملی مبارزه با کرونا در بخش‌هایی از صحبت خود گفت: «از لحاظ شرعی نیز چون مصوب شورای عالی امنیت ملی است و رهبری معظم آن را تأیید فرمودند و گفتند باید همه اطاعت کنند. بنابراین همه باید این را به عنوان امر لازم و ضروری مورد مراقبت خودشان قرار دهند.» (www.president.ir/fa/۱۱۴۰۴۶)

همچنین در سایت رسمی مقام معظم رهبری در تاریخ ۲۵ اسفند ماه سال ۱۳۹۸ نامه‌ای منتشر شد که تدابیر ستاد ملی و وزارت بهداشت برای جلوگیری از گسترش بیماری کرونا را برای همه لازم الاجرا دانستند و تأکید کردند: طرح بسیج ملی مبارزه با کرونا دارای پشتوانه‌ی علمی و همراه با انگیزه‌های دینی و جهادی و انسانی است.

متن مرقومه حضرت آیت‌الله خامنه‌ای به شرح زیر است:

«بسمه تعالی»

از زحمات وزیر محترم و همکاران در این گستره‌ی وسیع تشکر شود. تدابیر ستاد ملی و وزارت بهداشت برای جلوگیری از گسترش بیماری برای همه لازم الاجرا است. طرح بسیج ملی مبارزه با کرونا که دارای پشتوانه‌ی علمی و همراه با انگیزه‌های دینی و جهادی و انسانی است، طرحی کارآمد است و همان چیزی است که بلا را به نعمت و تهدید را به فرصت تبدیل خواهد کرد ان شاء الله. از خداوند متعال توفیق و پاداش برای این جهادگران مسألت می‌کنم.

۲۵ اسفند ۹۸ «(farsi.khamenei.ir/message-content?id=۴۵۱۶۶)

همچنین حسن روحانی در آخرین جلسه ستاد ملی کرونا در دولت دوازدهم در تاریخ ۱۴۰۰/۵/۹ با تأکید بر اینکه تصمیمات ستاد ملی مقابله با کرونا همواره بر پایه خرد جمعی بوده است، گفت: «در راه اجرای مصوبات ستاد ما با دوگانگی‌های مختلفی روبرو بودیم که مقام معظم رهبری با حضور و عمل خود دوگانگی‌ها در مورد کرونا را از بین بردند و همراهی مراجع عظام تقلید و علما در این زمینه نیز به اجرای دستورالعمل‌ها بسیار کمک کرد.» (behdasht.gov.ir/اخبار/--تصمیمات-ستاد-ملی-مقابله-با-کرونا-همواره-بر-پایه-خرد-جمعی-بوده-است.)

مصوبه ستاد ملی کرونا در سال ۱۳۹۸ در رابطه با اجازه ملک از منظر فقهی و حقوقی/ ۲۴۵

با توجه به این شواهد و مستندات، میتوان گفت که مصوبات ستاد ملی کرونا با تمام تعارضاتی که با فقه اسلامی و قوانین جمهوری اسلامی ایران دارد با تایید رهبری، به عنوان حکم حکومتی شناخته شده و لازم الاجرا می باشد.

اما در مقابل این احتمال، نظرات دیگری نیز مطرح شده که استفاده حکم حکومتی از این نامه رهبری، در رابطه با مصوباتی همچون مصوبه جلسه ۷۲ ستاد ملی مبارزه با کرونا را منتفی می داند.

نتیجه گیری

با بررسی جایگاه ستاد ملی مبارزه با کرونا و اختیارات قانونی این ستاد، و همچنین قوانین اجازه ی مصوب مجلس شورای اسلامی مشخص شد، علاوه بر اینکه تصویب چنین مصوبه ای از سوی این ستاد دارای خدشه و اشکال است و ضمانت اجرایی ندارد. مفاد و محتوای این مصوبه با قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی در رابطه با اجازه، دارای تعارض است و نمیتواند موجب نقض چنین قوانینی شود.

همچنین با بررسی باب اجازه ی کتاب «الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة»، و اصول و شرایط عقد اجازه در نگاه شهید اول و ثانی، مشخص شد علاوه بر اینکه این مصوبه با قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی در تعارض است، با فقه و شریعت اسلامی نیز دارای تعارض و از این جهت نیز دارای اشکال است.

از جمله این اشکالات، اینست که عقد اجازه بر اساس نظر شهیدین باید توسط مالک یا ولی مالک و با رضایت طرفین عقد منعقد شود. در صورتی که در این مصوبه به این نکته توجه نشده، و عقد اجازه را بدون رضایت مالک و بدون ایجاب و قبول، منعقد می داند.

اشکالات دیگری نیز بر این مصوبه وارد است که در قسمت های قبلی به آن پرداخته شد.

اما در مقابل احتمالات دیگری نیز مطرح است که انعقاد این عقد اجازه را از باب حکم حکومتی نافذ و صحیح دانسته اند و بدین نحو صحت عقد اجازه را بیان می کنند که در چنین عقود در دوران پاندمی کرونا، حاکم بخاطر ولایتی که بر مالکین دارد عقد اجازه را اجازه داده و آن را نافذ می دانند و بدین ترتیب با رضایت ولی مالک، ایجاب و قبول محقق می شود و عقد اجازه به نحو لزوم منعقد می شود. که این ادله نیز باید مورد بررسی و اعتبار سنجی قرار گیرند.

منابع و مأخذ

۱. اصفهانی، محمد حسین، ۱۴۰۹ق، بحوث في الفقه (الاجاره)
۲. انصاری، محمد علی (خلیفه شوشتری)، ۱۴۱۵ق، الموسوعة الفقهية الميسرة
۳. بجنوردی، حسن، ۱۳۷۷ش، القواعد الفقهية (بجنوردی)
۴. ترحینی، سید محمد حسین، ۱۳۸۵ش، الزبدة الفقهية في شرح الروضة البهية
۵. خوئی، سید ابوالقاسم، ۱۴۱۸ق، موسوعة الإمام الخوئي (المكاسب المحرمة)
۶. شهید ثانی، زین الدین بن علی، ۱۴۱۰ق، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية (۱۰جلدی)
۷. صاحب جواهر، محمد حسن بن باقر، ۱۴۲۱ق، جواهر الكلام (ط. الحديثة)
۸. طباطبایی کربلایی، علی بن محمد علی، ۱۴۱۸ش، ریاض المسائل (ط. القديمة)
۹. محقق حلی، جعفر بن حسن، ۱۳۷۶ش، المختصر النافع في فقه الإمامية
۱۰. وجدانی فخر، قدرت الله، ۱۳۸۴ش، الجواهر الفخرية في شرح الروضة البهية
۱۱. هاشمی شاهرودی، محمود، ۱۴۳۲ق، موسوعة الفقه الإسلامي المقارن
۱۲. arakmu.ac.ir
۱۳. behdasht.gov.ir
۱۴. etarazoo.com
۱۵. fa.wikipedia.org
۱۶. farsi.khamenei.ir
۱۷. www.etemadnewspaper.ir
۱۸. www.farsnews.ir
۱۹. www.jordanmedlab.com
۲۰. www.mehrnews.com
۲۱. www.president.ir/fa