

فصلنامه علمی مطالعات حقوق بشر اسلامی، سال دهم، شماره اول (پیاپی ۲۰)، بهار ۱۴۰۰

صص ۱-۲۲

تسامح قانون جدید مستأجر - موجر در شرایط کرونایی و مقارنه آن با اصول حقوق انسانی

DOR: 20.1001.1.23225637.1400.10.1.1.1

نوع مقاله: پژوهشی

نرگس آریان نژاد^۱، علیرضا عسگری^۲، سید حسن عابدیان^۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۴/۱۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۱/۲۲

چکیده

با بحران اقتصادی کشور در آغاز سال ۱۳۹۹ به واسطه شیوع کرونا و تحریم‌های غرب علیه ایران، ستاد ملی مقابله با کرونا باهدف کمک به مستأجران، قانونی را مصوب نمود که موجران را ملزم به تمدید قراردادهای اجاره نمود و محدوده خاصی برای افزایش میزان اجاره‌بها در نظر گرفت. این پژوهش به روش تحلیلی-توصیفی باهدف بررسی ماهیت فقهی و حقوقی این مصوبه، و قیاس آن با اصول حقوق بشر انجام شده است. چنین نتیجه شد که با توجه به شرایط خاص کشور، بر پایه اصول فقهی که تسامح در صدر آن است، وضع چنین قانونی وجاهت داشته و از نظر اصول حقوقی، با توجه به نیاز به امنیت مسکن شهروندان و موقتی بودن شرایط خاص کرونایی، این اختیار می‌تواند به ستاد ملی مقابله با کرونا داده شود. مطابق با اعلامیه حقوق بشر نیز داشتن مسکن مناسب برای زندگی یکی از حقوق اولیه انسان‌هاست و این قانون کاملاً در راستای اصول حقوق بشر مصوب شده است.

واژه‌گان کلیدی: تسامح، حقوق بشر، قانون‌گذاری، کرونا، مسکن.

۱- دانشجوی مقطع دکترا، فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران.

۲- استادیار، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران. (نویسنده مسئول)

Alireza.asgari88@gmail.com

۳- استادیار، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران.

مقدمه

در آغاز سال ۲۰۲۰ میلادی، جهان با بیماری همه‌گیری به نام کرونا مواجه شد که شروع بحران در آغاز سال ۱۳۹۹ هجری خورشیدی دامن کشورمان را گرفت و در حال حاضر نیز ایران درگیر مبارزه با بیماری کرونا می‌باشد. با آغاز بحران، مسئولین کشور ستادی به نام «ستاد مقابله با کرونا» تشکیل داده و به عنوان عالی‌ترین سطح تصمیم‌گیری مبارزه با این ویروس منحوس، فعالیت خود را آغاز نمود. اجرای تصمیمات ستاد ملی مقابله با کرونا برای تمامی ارگان‌های کشور ضرورت داشته و هدف کلی از آن، کنترل شرایط خاص کشور است. از آنجاکه هر ساله در آغاز فصل گرما مسئله جابجایی سکونت یکی از بحث‌های داغ اجتماعی و سیاسی می‌باشد، در سال ۱۳۹۹، این مسئله رنگ و بوی خاصی به خود گرفت و تعطیلی اکثر کسب‌وکارها که اثر مستقیم آن بر معیشت مردم محسوس است، بر مسئله سکونت آن‌ها سایه افکند. پیش از شیوع بیماری کرونا، کشورمان به جهت تحریم‌های ظالمانه آمریکا و برخی سوء مدیریت‌ها، وضعیت اقتصادی مطلوبی نداشت و با شیوع این بیماری در کشور، به شدت این بحران افزوده شد. ستاد ملی مقابله با کرونا با آغاز فصل جابجایی مستأجران، مصوب نمود که میزان افزایش اجاره‌بها بسته به شهرهای مختلف محدود باشد، و تا پایان شرایط خاص کرونایی از صدور حکم تخلیه منازل خودداری شود. تنها در صورتی که عدم توافق تمدید اجاره به واسطه تقصیر مستأجر باشد، آنگاه فسخ اجاره رسمیت دارد. هرچند که مشکل مسکن در کشور، سال‌هاست به دغدغه اصلی مسئولین مبدل شده و یکی از بارهای سنگین مالی بر دوش خانوارهای مستأجر می‌باشد، این مصوبه گامی در جهت تسکین این درد در زمان شیوع بیماری کرونا بود که البته حل مشکل اصلی مسکن در کشور نیازمند همت واقعی مسئولین است. در مورد این

مصوبه، ذکر چند نکته حقوقی اهمیت دارد. اولاً که وضع چنین قانونی خارج از قوای قانون‌گذاری و مجریه انجام شده که صلاحیت وضع چنین قانونی مورد بحث است. دوماً به فرض تصویب قانون در قوه مقننه، این قوانین می‌بایست با دیگر اصول حقوقی تطابق داشته و در صورت لزوم با ملغی اعلام کردن قوانین متعارض، به قانون جدید رسمیت بخشیده شود. از طرف دیگر وضع این قانون با اعلامیه حقوق بشر کاملاً تطابق داشته و اصول حقوق انسانی را به‌خوبی رعایت نموده است. در این پژوهش، ماهیت فقهی و حقوقی وضع این قانون بالحاظ وضعیت حقوق بشری، بررسی شده است. ابتدا بر قانون جدید مستأجر، موجب نگاهی انداخته‌شده، با بررسی تعارضات حقوقی آن با دیگر قوانین، صلاحیت حقوقی تصویب آن بررسی شده و پس از آن مقارنه این قانون با اصول حقوق بشر انجام شده است.

مصوبه ستاد ملی کرونا در مورد روابط مستأجر-موجر

همان‌طور که بیان شد، ستاد مذکور با توجه به تأثیر شیوع بیماری کرونا بر توان پرداخت اجاره‌بها شهروندان، مصوبه مهمی داشت که موضوع مورد بحث تحقیق کنونی می‌باشد. با عنایت به شرایط اقتصادی تحمیلی بر کشور ناشی از شیوع ویروس کرونا و همچنین تحریم‌های ظالمانه و بالحاظ ضرورت حمایت از اقشار آسیب‌پذیر، کلیه قراردادهای مربوط به املاک مسکونی استیجاری که تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۸ هنوز تمدید نشده بودند، در صورت عدم توافق بین طرفین و تمایل مستأجر تا سه ماه پس از اعلام رسمی وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی نسبت به پایان شیوع کرونا و اتمام شرایط اضطراری تمدید شدند. حداکثر افزایش میزان اجاره‌بها یا مبلغ رهن برای شهر تهران تا ۲۵ درصد، کلان‌شهرهای دیگر (مشهد، تبریز، اصفهان، شیراز، کرج، اهواز، قم و کرمانشاه) تا ۲۰ درصد و سایر شهرهای کشور تا ۱۵ درصد تعیین شد.

به موجب تبصره یکم این مصوبه، املاک مورد اجاره که قبلاً یا در مدت تمدید قرارداد به طور قطعی و رسمی مورد معامله قرار گرفته باشد، مستأجر می‌بایست ظرف دو ماه از تاریخ انتقال سند رسمی نسبت به تخلیه و تحویل آن اقدام نماید.

به موجب تبصره دوم، مستاجرینی که در دوره قرارداد اجاره براساس این مجوز، به تشخیص دادگاه صالح به تعهدات خود عمل نکنند و موجب تضییع حقوق موجر شوند مشمول این مصوبه نخواهند شد.

به موجب تبصره سوم چنانچه مستأجر با افزایش مبلغ اجاره با نرخ‌های فوق‌الذکر موافقت ننماید، واحد قابل تخلیه است.

به موجب تبصره چهارم، چنانچه در قرارداد اجاره مدت‌زمان بیشتری نسبت به این مصوبه برای انقضای قرارداد در نظر گرفته شود، مدت‌زمان قراردادی معتبر است.

این مصوبه دارای وجاهت کامل حقوقی بوده و سریعاً به کلیه دستگاه‌های اجرایی ابلاغ شد. در سال‌های پیشین، براساس اصل آزادی قراردادها، موجران مبالغ نجومی به اجاره‌بها اضافه کرده که باتوجه به عدم افزایش درآمدی مستأجران متناسب با این هزینه‌ها، موجب افزایش تضاد طبقاتی و فشار بیشتر بر قشر مستأجر می‌شد. اما بامصوبه اخیر، قدرت فشار بر مستاجرین توسط موجرین محدود شده و این مهم در وضعیت خاص کرونایی کشور گامی مثبت در جهت فقرزدایی محسوب می‌گردد. قوه قضائیه سریعاً مصوبه اخیر را مبنای امورات قضائی قرارداد و به آن رسمیت بخشید.

تعارض با دیگر منابع حقوقی

اگر از دیدگاه فقه و حقوق اسلامی به مصوبه اخیر نگاهی انداخته شود، برخی تعارضات با اصول حقوقی به چشم می‌خورد. مصوبه اخیر ستاد ملی مقابله با کرونا برخی حقوق فردی را نادیده گرفته که در این قسمت به بررسی اهم آن اشاره، و در ادامه به نقد آن پرداخته شده است.

- شرایط صحت معاملات

قانون‌گذار به تبعیت از اصول فقهی، شرایط صحت قرارداد را در ماده ۱۹۰ قانون مدنی قرار داده که رضایت طرفین مهم‌ترین رکن آن می‌باشد. مصوبه اخیر «ستاد ملی مقابله با کرونا» تا حدودی اصل رضایت را خدشه‌دار کرده است. در این باره ذکر چند نکته قابل‌بحث است.

شیخ مرتضی انصاری در مکاسب گفته است که دو طرف عقد باید دارای اراده سالم (قصد و رضا) باشند، در محیطی آزاد تصمیم بگیرند و مفاد عقد را در ذهن خود بوجود آورند (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۹۰). اراده یا قصد و رضای طرفین از ارکان هر قرارداد است (صفائی و امامی، ۱۳۹۵: ۴۳). طرفین باید برای انعقاد قرارداد قصد داشته باشند. قصدی که بیانگر تصمیم فرد برای انعقاد قرارداد بوده و باید از سوی متعاقدين، ابراز شود. شرط بودن قصد به این معنایی که بیان شد [= قصد جدی] در صحت عقد، بلکه در تحقق مفهوم و ماهیت عقد، امری است که اختلاف نظر و اشکالی در آن نیست. بنابراین عقد بدون قصد نسبت به لفظ واقع نمی‌شود. همان سان که غلط [= کسی که لفظ را به غلط به زبان می‌آورد] قصد لفظ وجود ندارد، و نیز عقد بدون قصد معنا واقع نخواهد شد. همان سان که در هازل [= کسی که لفظ را به شوخی تلفظ می‌کند] قصد معنا وجود ندارد (عباسی زنجانی، ۱۳۸۴: ۴۶) بنابراین اگر غافل یا خواب یا شوخی کننده و بیهوده‌گوی آن را واقع سازد، لغو است (فیض و مهذب، ۱۳۷۴: ۱۹۲). ابراز قصد می‌تواند به صورت لفظی، کتبی، با اشاره (مانند معامله اشخاص ناشنوا) و یا به صورت عملی باشد. و به تحقیق گروهی از فقها دلیل

عدم کفایت سکوت را این دانسته اند که سکوت اعم از رضاست، از این رو بر رضایت دلالت نمی کند. بر این اساس، صرف رضایت قلبی از هر راهی که حاصل شود کافی است. رضا هم تمایل قلبی و نیت درونی فرد است. برای انعقاد عقد، قصد و رضای طرفین باید موجود باشد؛ اما اگر در انعقاد معامله قصد نباشد، آن عقد باطل است مانند معامله فرد مست یا بی هوش. در صورتی که رضا در انعقاد معامله موجود نباشد، معامله معیوب و غیرنافذ است مانند معامله‌ی اکرایی که در صورت زوال اکراره و اجازه‌ی اکراره شونده، معامله صحیح و درغیراین صورت باطل است (صفائی، ۱۳۹۵: ۲۵). اشتباه و اکراره، از عیوب رضا به شمار می آیند.

در پاره‌ای از موارد، اشتباه نیز موجب بطلان قرارداد می شود: (ابن اثیر، ۱۳۶۴ ه.ق: ۲۱). اشتباه تصور غلطی است که ممکن است آدمی از چیزی داشته باشد، این اشتباهات برحسب اهمیت و اندازه تأثیر آن‌ها در اراده دارای احکام متفاوتی است. گاهی اشتباه اراده را به کلی زایل می کند و موجب بطلان عقد می شود و گاهی فقط حق فسخ به اشتباه کننده می دهد و گاهی نیز تأثیری در عقد ندارد (صفائی و امامی، ۱۳۹۵: ۴۴).

اکراه عبارت است از فشار مادی و یا معنوی نامشروعی که به وسیله کسی برطرف قرارداد وارد گردد و او را وادار به عقد قرارداد کند. این معامله غیرنافذ است و کسی که اکراره شده در صورت زوال اکراره می تواند آن را اجازه که معامله صحیح؛ یا رد نماید که در این صورت معامله باطل است (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۱۴۲). زیرا مکره استقلال خویش را در تصرف از دست داده، به طوری که به آنچه انجام می دهد، بدون رضایت قلبی اقدام می کند و از روی رضایت آن کار را قصد نمی کند. پس اصل حاکمیت اراده در قراردادهای نقش اساسی ایفا می کند (صفایی و امامی، ۱۳۹۵: ۳۱). اما اضطرار، جز در پاره‌ای از موارد در

صحت معامله تأثیری ندارد؛ مانند این که کسی بر اثر وقایع خارج از قرارداد و بدون تهدید از جانب کسی، به منظور انجام معامله، ناچار به انجام معامله شود (مانند فقر).

همچنین در بحث شروط غیرعادلانه و تعدیل قضائی، به عنوان مثال، در شرایط سخت اقتصادی، فردی منزلی را به چند برابر قیمت اجاره داده که با وجود رضای طرفین، نوعی شرط غیرعادلانه محسوب شده که فقها در این حالت به تعدیل قضائی مطابق با عرف، حکم داده‌اند. بنابراین رضایت طرفین در هر شرایطی نمی‌تواند مبنای صحت معامله قرار گیرد و عرف حاکم و عدالت در این موارد، نیاز است لذا فقها مسئله تعدیل قضائی را عنوان نموده‌اند (شاکر، ۱۳۹۷: ۲۵).

نتیجه کلی در مورد عنصر رضایت این که در شرایط اضطراری و به مدت موقت می‌توان تا حدودی عنصر رضایت را نادیده گرفت. لذا تمدید قراردادی که پیش‌تر وجود داشته نوعی کمک به قشر مستأجر محسوب شده که هر چند تا حدودی عنصر رضایت را نادیده می‌گیرد، اما در وضعیت کنونی می‌تواند دارای توجیه باشد.

- قانون مستأجر - موجر

قانون‌گذار به تبعیت از اصول عمومی قراردادها در چند نوبت قانون موجر - مستأجر را مصوب نموده است. آخرین تغییرات قانون مذکور در سال ۱۳۷۶ انجام شده که عمدتاً به بررسی روابط سرقفلی پرداخته و مرتبط با اجاره مسکونی نمی‌باشد. در قانون مصوب سال ۱۳۵۶، ماهیت اجاره مسکونی به خوبی تشریح شده و به موجب ماده دوم آن، هرگاه متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد، از تخلیه خودداری کند بر حسب مورد از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش مستقل به او اخطار می‌شود که ظرف یک ماه محل را تخلیه نماید. در صورت امتناع به دستور همان مقام تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوط داده می‌شود. در ماده یازدهم همین

قانون، تعهد مستأجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌المسمی از عناصر اجاره‌نامه شمرده شده است.

در مورد اجاره‌بها و افزایش آن قانون‌گذار مطلبی بیان نکرده و این مسئله به عرف عمومی باز می‌گردد. بنا به اصول عمومی قراردادها که در قانون مدنی قید شده است، پس از پایان مهلت قرارداد اجاره، عین مورد اجاره می‌بایست به موجر بازگردانده شود و برای تمدید آن توافقی جدید صورت گیرد. برخلاف اجاره تجاری، در اجاره مسکونی هیچ تعهدی برای تعیین میزان اجاره بها وجود نداشته و طرفین تنها براساس توافق می‌بایست نسبت به تعیین اجاره‌بها اقدام کنند. قانون روابط مستأجر-موجر در سال ۱۳۷۶، تنها برای حق کسب و پیشه مستأجر تجاری، حق حضور تعیین کرده و با داشتن حق سرقتی، موجر نمی‌تواند اجاره مکان را به‌دلخواه خود افزایش دهد. لذا تعیین سقف افزایش اجاره مسکونی توسط ستاد ملی مقابله با کرونا، مخالف قوانین روابط مستأجر و موجر نیست. چراکه در سکوت قانون، عرف حکم فرماست و عرف عمومی میزان تورم را مبنای افزایش اجاره‌بها در نظر داشته و بنا به اعلام بانک مرکزی، میزان متوسط تورم در محدوده ۲۵ درصد تعیین شده و تصمیم ستاد ملی مقابله با کرونا نمی‌تواند خلاف اصول حقوقی باشد. در مورد وضعیت تخلیه، مصوبه ۱۳۹۹ با قوانین مستأجر - موجر مصوب ۱۳۵۶ تعارضاتی داشته که جای بحث در این زمینه وجود دارد.

صلاحیت قانون‌گذاری

همان‌طور که بیان شد، مصوبه سال ۱۳۹۹، توسط «ستاد ملی مقابله با کرونا» مصوب شده و از جهت مرجع قانون‌گذاری مورد انتقاد حقوقدانان است. در این قسمت صلاحیت حقوقی قانون‌گذاری توسط این نهاد بررسی شده است. پیش از بررسی وضعیت قانون‌گذاری این نهاد،

به ترکیب آن نگاهی انداخته شده است. یکشنبه ۴ اسفند ۱۳۹۸، رئیس‌جمهور طی حکمی به وزیر بهداشت، وی را مأمور به تشکیل ستاد ملی مبارزه با کرونا نمود و افراد نامبرده ذیل را به‌عنوان اعضای ستاد تعیین نمود. متعاقباً، وزیر بهداشت، معاون خود را به‌عنوان دبیر ستاد انتخاب کرد. اعضای اصلی ستاد به شرح ذیل می‌باشند:

* عبدالرضا رحمانی فضلی، وزیر کشور.

* محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی.

* محسن حاجی‌میرزایی، وزیر آموزش و پرورش.

* منصور غلامی، وزیر علوم، تحقیقات و فناوری.

* علی‌اصغر مونس‌ان، وزیر میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی.

* سید عباس صالحی، وزیر 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 صداوسیما جمهوری اسلامی ایران.

* 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.

ترکیب مذکور به‌صورت عادلانه نهادهای مختلف را در تصمیم‌گیری این حوزه دخیل کرده و به‌نوعی، به مصوبات این ستاد مشروعیت حقوقی بخشیده است. از طرف قوه قضائیه، دادستان

کل کشور در ستاد حضور داشته و از قوه مقننه نیز یکی از فقهای محترم شورای نگهبان به عنوان نماینده این قوه عمل نظارتی خود را در این نهاد کوچک اجرا می کند. اگر این ستاد کاملاً متشکل از چند نهاد و یا یک قوه خاص بود، به دلیل عدم حضور نهادهای مسئول و مرتبط در جریان تصمیم گیری، به شیوه تقنینی آن ایراد وارد می شد. اما در وضعیت کنونی، در حیطه اختیارات تعیین شده می توان اعمال قانون گذاری ستاد را از نظر حقوقی دارای مشروعیت دانست.

- تسامح

تسامح یکی از قواعد فقهی بوده که عدم سخت گیری در برخی مسائل را توصیه می کند. به نظر می رسد که بر پایه اصول تسامح پذیر دین اسلام، مصوبه ستاد ملی مقابله با کرونا، مشروعیت فقهی و حقوقی لازم را دارد. در اینجا به شرحی از تسامح در فقه اسلامی پرداخته شده است.

تسامح و تساهل که اکنون رواج یافته، کاربردی فراوان در گفت و گوهای علمی پیدا کرده، از مصدر باب تفاعل است و به نظر می رسد با سمحه و سهله ای که در متون دینی و سخنان پیامبر اکرم (ص) به کار رفته است، اندکی فرق دارد؛ زیرا در تسامح و تساهل گونه ای رویارویی و دوسویه بودن نهفته است در حقیقت، نرمی و گذشت و مهرورزی و مدارای یک سوویه، بستگی به طرف مقابل پیدا می کند. اگر او آسان گیر و اهل گذشت باشد، با وی به نرمی رفتار می شود، ولی اگر اهل گذشت و آسان گیری نبود، خیر (نظری، ۱۳۷۹: ۴۳).

هر دو سوی، باید از این ویژگی برخوردار باشند و نگهداشت آسان گیری و گذشت را بکنند. نگهداشت یک سوویه این ویژگی، بی اثر است؛ ولی در سمحه و سهله که در روایات از آن سخن رفته، مسئله دوسویه ای نیست، بلکه نگاه از افق بازتر و بالاتری است. شریعت اسلام، در حقیقت، از پیروان خود می خواهد که برخورد کریمانه با دیگران داشته باشند و روح سماحت و سهولت را همیشه و در همه حال، در خود زنده نگهدارند (معمد نژاد، ۱۳۹۲: ۱۵).

برابر این اصطلاح و در زبان اروپا از کلمه تولرانس استفاده شده است که از ریشه آن به معنای تحمل، پذیرش و به دوش کشیدن است و بیشتر اکنون در اصطلاح فرنگیان در بی‌قیدی و رهاسازی و بی‌تفاوتی و سازش کاری به کار می‌رود (همان).

اسلام به حقوق جامعه اهمیت فراوان می‌دهد؛ ضمن توصیه به روابط خوب و گسترش همکاری، دقیق‌ترین قوانین اجتماعی را وضع کرده است تا حقوق افراد از تجاوز مصون باشد، برای یاری به ناتوانان اجتماع و جلوگیری از زورگویی، در کنار تحریم ربا به پرداخت وام سفارش می‌کند و در سوره بقره به دقیق‌ترین شکل درباره وام دادن و وام گرفتن دستور می‌دهد؛ تا حقوق وام‌دهنده و وام‌گیرنده محفوظ بماند و به طلبکاران درباره بدهکاران ناتوان به صبر و انتظار تا زمان دارا شدن و امکان پرداخت فرمان می‌دهد و از تعجیل و تحمیل فشار بر ناتوانان نهی می‌کند و می‌فرماید اگر بدهکاران تنگدست باشد تا گشایش، مهلتی به او بدهید و بخشیدن آن برای شما بهتر است؛ اگر بدانید در صورتی که اگر تسامح و تساهل در وضع قوانین ملاحظه و مراعات نمی‌شد، بدهکار تنگدست به هر طریقی بر ادای دین مجبور می‌شد؛ درحالی که اصل سمحه و سهله در قوانین اسلامی سبب حکم به صبر طلبکار تا حصول قدرت و توان پرداخت بدهی در بدهکار شده و طلبکار از تعجیل نهی شده است؛ جلال‌الدین سیوطی در تفسیر خود چنین نقل می‌کند «اگر بدهکار تنگدست باشد تا موقع گشایش مهلت است و همچنین است در هر دین بر مسلمانان از این رو بر هیچ مسلمانی جایز نیست بدهکارش را که می‌داند ناتوان است زندانی کند و زمانی که خدا گشایشی ایجاد کند حق مطالبه دارد.» (صدر، ۱۳۶۲: ۴۳۲).

این قوانین هم بیانگر نوعی دیگر از سماحت و سهولت شریعت در قوانین حقوقی اجتماعی می‌باشد و اجرای قاعده سهله در باب ولایت فقیه درباره ولایت فقیه باید گفت از دیدگاه بسیاری از فقیهان منظور از اطلاق ولایت این نیست که ولی فقیه بتواند به نام مصلحت پا را از حدود شرع

بیرون بگذارد؛ اگر ولی فقیه افعالی را انجام دهد که واجبات شرعی مورد تأیید قرار نگیرد و اعتماد مردم به دین متزلزل شود باید به کارهایش ایراد گرفت، به بیان ساده‌تر حاکم شرع مجاز نیست بی‌جهت خشونت بورزد؛ حقوق فطری انسان‌ها و آنچه امروز به نام حقوق بشر پذیرفته شده مثل حق حیات، حق امنیت، حق آزادی و حق مقاومت در مقابل ظلم در چارچوب فقهی-کلامی، قابل اثبات است؛ بعضی از این حقوق به‌صراحت در فقه ذکر شده و بعضی از آن‌ها نیز قابل استنتاج است (مرتضایی و حسینی، ۱۳۹۲: ۵۵).

- قانون اساسی

براساس قانون اساسی کشورمان، قانون‌گذاری وظیفه قوه مقننه می‌باشد. در چارچوب اجرای قوانین جاری، نهادهای قوه مجریه حق تصویب آئین‌نامه‌ها و بخشنامه‌هایی داشته که با اصول حقوقی دیگر متناقض نباشند. دیوان عدالت اداری در جریان تعارضات قوانین، بخشنامه‌هایی که با قوانین مصوب تعارض داشته باشند را باطل اعلام می‌کند. البته در ستاد ملی مقابله با کرونا، از تمامی نهادهای کشور من جمله قوه قضائیه، نمایندگان وجود داشته و باتوجه به شرایط اضطراری و همچنین موقتی بودن قانون تصویب‌شده، می‌توان صلاحیت لازم برای تصویب آن را در نظر گرفت.

به‌موجب اصل دهم قانون اساسی، از آنجا که خانواده واحد بنیادی جامعه اسلامی است، همه قوانین و مقررات و برنامه‌ریزی‌های مربوط باید در جهت آسان کردن تشکیل خانواده، پاسداری از قداست آن و استواری روابط خانوادگی بر پایه حقوق و اخلاق اسلامی باشد.

از آنجا که مسکن ارتباط مستقیم با خانواده‌ها دارد، مصوبه اخیر ستاد ملی مقابله با کرونا را می‌توان در جهت استحکام نهاد خانواده دانست. در واقع ستاد مذکور به یکی از نیازمندی‌های خانواده توجه کرده است.

به موجب اصل سوم نیز پی‌ریزی اقتصادی صحیح و عادلانه بر طبق ضوابط اسلامی جهت ایجاد رفاه و رفع فقر و برطرف ساختن هر نوع محرومیت در زمینه های تغذیه و مسکن و کار و بهداشت و تعمیم بیمه از وظایف دولت جمهوری اسلامی ایران می‌باشد. همان‌طور که بیان شد، وضعیت نابسامان مسکن در کشور روزبه‌روز بر تضاد طبقاتی و فقرزایی شهروندان تأثیر داشته و در وضعیت حساس سال ۱۳۹۹، ستاد ملی مقابله با کرونا، اقدامی مثبت در جهت توجه به اقشار ضعیف جامعه انجام داد.

به موجب اصل بیست و دوم، حیثیت، جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند. منظور از تجویز قانون می‌تواند تصمیمات نهادهای صالح در مواقع حساس باشد و تصمیم اخیر ستاد ملی مقابله با کرونا را می‌توان کاملاً بر اصل مذکور منطبق دانست.

به موجب اصل سی و یکم داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند به خصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. متأسفانه در طی چند دهه اخیر دولت موفق به سامان دهی مسکن در کشور نشد و همواره رشد قیمت املاک بیشتر از متوسط تورم بوده است. در وضعیت حساس سال ۱۳۹۹ که احتمال بدتر شدن وضعیت مسکن، افزایش زاغه‌نشینی و بی‌خانمانی، کمتر شدن قدرت خرید مردم و افزایش تضاد طبقاتی وجود داشت، در راستای اجرای این اصل از قانون اساسی، ستاد مذکور که در وضعیت بحرانی اختیارات خاصی را یافته است، چنین قانونی مصوب نمود که جای بس تقدیر دارد.

به موجب اصل چهل و سوم، برای تأمین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه کن کردن فقر و محرومیت و برآوردن نیازهای انسان در جریان رشد، با حفظ آزادی او، اقتصاد جمهوری

اسلامی ایران براساس ضوابطی استوار می‌شود که تأمین نیازهای اساسی مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه از جمله آن می‌باشد.

مصوبه ستاد ملی مقابله با کرونا در مورد مستأجران، با اصول قانون اساسی کشور منطبق بوده و باتوجه به حضور شخصیت‌های مهم از نهادهای مختلف در آن، می‌توان صلاحیت قانون‌گذاری را در این باره تأیید کرد. ضمن اینکه قانون مذکور موقتی و در زمان بحران مصوب شده و پس از پایان شرایط اضطراری، این قانون دیگر اعتبار ندارد. لذا وجاهت قانونی این قانون قابل تأیید است.

امنیت انسانی

امنیت مسکن، بخشی از امنیت انسانی است که مقوله‌ای بسیار گسترده در حقوق عمومی محسوب می‌گردد. اصول حقوق بین‌الملل، کشورها را به تأمین امنیت انسانی فراخوانده و ابعاد مختلف آن در قانون‌گذاری داخلی کشورها منعکس شده است. برخلاف تصور عموم از امنیت انسانی که آن را تنها امنیت فردی در جریان زندگی روزمره می‌دانند؛ امنیت شامل اقسام مختلفی بوده که امنیت اقتصادی و مسکن نیز بخشی از آن است. اقدام ستاد مقابله با کرونا در وضع قانون جدید مستاجر- موجر، کاملاً در جهت امنیت مسکن بوده که ذیلاً در چند بخش به آن اشاره شده است.

- حقوق ایران

در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اقتصاد مقوله‌ای است انسان محور و می‌بایست باهدف رفع نیازهای آنان صورت بندی شود. در مقدمه این قانون، اقتصاد اسلامی، و برنامه آن با این دو معیار تعریف شده و تحقق آن بر عهده حکومت اسلامی گذاشته شده است.

«برنامه اقتصاد اسلامی، فراهم کردن زمینه مناسب برای بروز خلاقیت های متفاوت انسانی است و بدین جهت، تأمین امکانات مساوی و متناسب و ایجاد کار برای همه افراد و رفع نیازهای ضروری جهت استمرار حرکت تکاملی او بر عهده حکومت اسلامی است» در مقدمه مذکور، این مطالب ذیل عنوان «اقتصاد وسیله است نه هدف» آمده و مقصود از این عنوان، این گونه بیان شده است: «در اقتصاد، اصل رفع نیازهای انسان است نه سودجویی و در تحکیم بنیان های اقتصادی، اصل رفع نیازهای انسان در جریان رشد و تکامل اوست».

این تلقی کاملاً با جهت گیری و اهداف رهیافت امنیت انسانی هم خوان و منطبق است و قانون اساسی جمهوری اسلامی، در واقع، مفهوم اقتصاد را با معیارها و موازین امنیت انسانی صورت بندی کرده است، بر این اساس، قانون اساسی، نظام جمهوری اسلامی را برای نیل به کرامت و ارزش والای انسان و آزادی توأم با مسئولیت او در برابر خدا (بند ششم از اصل دوم)، موظف به «پی ریزی اقتصاد صحیح و عادلانه بر طبق ضوابط اسلامی جهت ایجاد رفاه و رفع فقر و برطرف ساختن هر نوع محرومیت در زمینه های تغذیه، مسکن، کار، بهداشت و تعمیم بیمه» (بند دوازدهم از اصل سوم) کرده است. این اصل نشان می دهد قانون اساسی جمهوری اسلامی، امنیت اقتصادی را در مفهومی جامع و فراگیر مدنظر دارد و امنیت غذایی و امنیت سلامت را نیز در ذیل آن و مرتبط با آن می دانند. به بیان دیگر، امنیت اقتصادی را به منزله تأمین نیازهای اساسی و اولیه انسانی در تمامی زمینه ها تعریف می کند و این امر را نه در تقابل با آزادی های اساسی او، بلکه پیش زمینه تحقق این آزادی ها برمی شمارد. در اصل چهل و سوم، «ذیل عنوان «اقتصاد و امور مالی» قانون گذار اساسی تأکید می کند:

«برای ریشه کن کردن فقر و محرومیت و برآوردن نیازهای انسان در جریان رشد، با حفظ آزادی او، اقتصاد جمهوری اسلامی ایران بر اساس ضوابط زیر استوار می شود:

۱. تأمین نیازهای اساسی (مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش) و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه.

۲. تأمین شرایط و امکانات کار برای همه به منظور رسیدن به اشتغال کامل و قرار دادن وسایل کار در اختیار همه کسانی که قادر به کارند ولی وسایل کار ندارند (در شکل تعاونی، از راه وام بدون بهره یا هر راه مشروع دیگر).

۳. تنظیم برنامه اقتصادی کشور به صورتی که شکل و محتوا و ساعات کار چنان باشد که هر فرد علاوه بر تلاش شغلی، فرصت و توان کافی برای خودسازی معنوی، سیاسی و اجتماعی و شرکت فعال در رهبری کشور و افزایش ابتکار داشته باشند.

۴. رعایت آزادی انتخاب شغل و عدم اجبار افراد به کاری معین و جلوگیری از بهره‌کشی از کار دیگری».

این موارد نشان می‌دهد، برخلاف آنچه بسیاری گمان می‌کنند، نظام اقتصادی مورد نظر قانون اساسی جمهوری اسلامی که از آن به عنوان «اقتصاد اسلامی» یاد می‌کند، نه اقتصاد اشتراکی و دولتی، بلکه نوعی اقتصاد انسانی باهدف تأمین امنیت انسان‌ها و رهایی بخشی آن‌ها از نیاز به مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، کار و آموزش و پرورش و همچنین، رهایی آن‌ها از وحشت گرسنگی، فقر، بیماری، بی‌خانمانی و بی‌سوادی است. راهکار قانون اساسی برای استقرار این سطح از امنیت را می‌توان همان راهبرد حفاظت دانست که از دو وجه حمایت و توانمندسازی تشکیل شده و متولی آن دولت جمهوری اسلامی است. بعد توانمندی بیشتر ناظر بر آموزش و پرورش و آگاهی بخشی است و حمایت عمدتاً شامل برقراری بیمه‌های تأمین اجتماعی، ایجاد اشتغال و خانه‌سازی می‌شود. براین اساس، دولت جمهوری اسلامی ایران موظف است:

اولاً همه امکانات خود را برای بالا بردن سطح آگاهی های عمومی در همه زمینه ها با استفاده صحیح از مطبوعات و رسانه های گروهی به کاربرد و آموزش و پرورش و تربیت بدنی رایگان را برای همه، در تمام سطوح تأمین نمایند و نسبت به تسهیل و تعمیم آموزش عالی همت گمارد (بندهای دوم و سوم از اصل سوم و اصل سی ام).

ثانیاً با رعایت نیاز جامعه به مشاغل گوناگون، برای همه افراد امکان اشتغال به کار و شرایط مساوی را برای احراز مشاغل ایجاد نماید (اصل بیست و هشتم).

ثالثاً طبق قوانین، از محل درآمدهای عمومی و درآمدهای حاصل از مشارکت مردم، خدمات و حمایت های مالی شامل برخورداری از تأمین اجتماعی از نظر بازنشستگی، بیکاری، پیری، از کارافتادگی، بی سرپرستی، در راه ماندگی، حوادث و سوانح و نیاز به خدمات بهداشتی و درمانی و مراقبت های پزشکی به صورت بیمه و غیره را که حقی است همگانی، برای یک یک افراد کشور تأمین کند (اصل بیست و نهم).

رابعاً، مسکن متناسب با نیاز را که حق هر فرد و خانواده ایرانی است، با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند بخصوص روستائینان و کارگران فراهم کند (اصل سی و یکم).

بر این اساس، آنچه در رهیافت امنیت انسانی با عناوین امنیت اقتصادی، امنیت مسکن، امنیت غذایی و امنیت سلامت مشخص می شود، در قانون اساسی جمهوری اسلامی ذیل مقوله اقتصاد و با عنوان اقتصاد اسلامی با اقتصاد صحیح و عادلانه، به طور جامع و همه جانبه مورد توجه قرار گرفته است. به بیان دیگر، قانون اساسی جمهوری اسلامی، دولت را متولی امرارمعاش و بقای مردم در حوزه اقتصاد، مسکن، خوراک و سلامت می داند و این وظیفه ای است که هسته حیاتی زندگی انسان ها پیرامون آن شکل گرفته و امنیت انسانی بر پایه آن تعریف شده است (کازرونی، ۱۳۹۵: ۱۷۵).

امنیت انسانی در قوانین اساسی کشورها منعکس شده و یکی از وظایف حکومت‌ها و دولت‌ها، تأمین امنیت برای شهروندان خود است. امنیت مسکن یکی از ابعاد امنیت انسانی محسوب شده و به‌موجب آنچه در قانون اساسی ذکر شده است، در وضعیت بحرانی کنونی کشور، تصمیم ستاد ملی مقابله با کرونا که خود از نهادهای مختلف تشکیل شده و دارای صلاحیت قانون‌گذاری جزئی هست، کاملاً حقوقی و در راستای امنیت انسانی تعریف می‌شود.

- اعلامیه حقوق بشر

در بعد حقوق بین‌الملل، اعلامیه حقوق بشر مهم‌ترین منبع حقوقی در مورد حقوق انسانی محسوب گردیده و بر همین مبنا، بسیاری از قوانین داخلی مصوب گردیده است. در اینجا به ذکر مفادی از این اعلامیه و مقارنه آن با مصوبه ستاد ملی کرونا پرداخته شده است.

به‌موجب ماده سوم، هر فردی سزاوار و محق به زندگی، آزادی و امنیت فردی است. در وضعیت بحرانی کنونی، اگر مطابق روال چندین ساله متورم کشور رفتار شود، عده زیادی که ناخواسته شغل خود را ازدست‌داده‌اند، بی‌خانمان شده و امنیت فردی آن‌ها با تهدید مواجه می‌شود. لذا مهلت دادن در مورد پرداخته بدهی‌ها، کاملاً در راستای این ماده مهم است.

در ماده پنجم نیز آمده است که هیچ‌کس نباید مورد شکنجه یا بی‌رحمی و آزار، یا تحت مجازات غیرانسانی یا رفتاری قرار گیرد که منجر به تنزل مقام انسانی وی گردد. تخلیه منازل در وضعیت کنونی، مستقیماً کرامت انسانی افراد را متزلزل کرده که جدا از مسائل حقوقی، از دیدگاه اخلاقی اصلاً صحیح نیست.

به‌موجب ماده هشتم، هر انسانی سزاوار و محق به دسترسی مؤثر به مراجع دادرسی از طریق محاکم ذی‌صلاح ملی در برابر نقض حقوق اولیه‌ای است که قوانین اساسی یا قوانین عادی برای او برشمرده و به او ارزانی داشته‌اند. اگر از دیدگاه این ماده به حقوق انسانی نگاه انداخته شود، دولت

موظف است که همچون دیگر دول جهان، در وضعیت کنونی کرونایی مبالغی به‌عنوان کمک به خانوارها پرداخت نماید که امنیت انسانی آنها حفظ گردد. متأسفانه این اقدام در عمل محقق نگردید و جز برخی وام‌های جزئی، هیچ کمکی به شهروندان آسیب‌دیده نشد. مطابق قانون اساسی کشورمان، داشتن شغل حق هر شهروند است که متأسفانه امروزه عدم زیادی از خانوارها با مشکل بیکاری دست‌وپنجه نرم می‌کنند. اگر از این دیدگاه، به موضوع نگاه انداخته شود، شهروندان متضرر حق داشته که به علت تهدید امنیت انسانی خود، از دولت شکایت کنند. حق دادخواهی مذکور در این ماده از اعلامیه حقوق بشر در قانون اساسی کشورمان نیز منعکس شده است. در نبود حمایت‌های مذکور، حداقل اقدام دولت می‌تواند نگره‌داشتن منازل استیجاری برای مستأجران باشد که این مصوبه اخیر، گامی در این جهت محسوب می‌گردد.

به‌موجب ماده دوازدهم اعلامیه، هیچ احدی نمی‌بایست در قلمرو خصوصی، خانواده، محل زندگی یا مکاتبات شخصی، تحت مداخله [و مزاحمت] خودسرانه قرار گیرد. به همین سیاق شرافت و آبروی هیچ کس نباید مورد تعرض قرار گیرد. هرکسی سزاوار و محق به حفاظت قضایی و قانونی در برابر چنین مداخلات و تهاجماتی است. در مصوبه اخیر ستاد ملی کرونا نیز ذکر شده که مستأجرانی که حقوق موجرین را زیرپانهاده باشند مشمول حمایت این قانون نمی‌باشند. اگر مستأجرین با اقدامات خلاف عرف، موجب تضییع حقوق صاحب‌منزل شوند، می‌توان با آنها برخورد قضائی نمود. اما در حالت عادی که مشکلی در روابط آنها وجود ندارد و موجر به‌واسطه تورم‌های کلان کشور که خارج از توان و اختیار شهروندان است مطالبه اجاره بهای سنگین کند و به دلیل عدم توانایی پرداخت این مقدار کرایه، مستأجران آواره کوچه و خیابان شوند، نقض صحیح کرامت انسانی آنهاست. در واقع مشکلات اقتصادی موجود خارج از توان شهروندان است و اگر از این

بابت تأخیری در پرداخت اجاره‌بهاها ایجاد شده، مقصر اصلی شهروندان نیستند. ستاد ملی مقابله با کرونا با تصویب قانون مذکور، کاملاً در جهت عمل به ماده دوازدهم اعلامیه حرکت کرده و از این جهت جای تقدیر وجود دارد.

نتیجه‌گیری

قواعد فقهی و حقوقی، اگر به صورت مطلق و بدون هیچ گونه انعطافی اجرا شوند؛ مشکلاتی را برای جامعه به وجود آورده که در مقاطع مختلف نیاز به تعدیل دارند. دین مبین اسلام برای تعدیل مذکور، واژه تسامح را به کار برده و به جز برخی اصول مهم مذهبی که تساهل ناپذیر خوانده شده، دیگر قواعد را از دیدگاه تساهل نگریسته و به مسلمانان توصیه کرده که برادری و اخوت را اولویت رفتارهای خود قرار دهند. اجاره منزل، نوعی قرارداد است که قواعد آن در فقه و حقوق اسلامی مفصلاً بیان شده است. صاحب‌ملک دارای حقوقی بوده که به هیچ وجه قابل انکار نیست. اما وضعیت اقتصادی کشور در سال ۱۳۹۹ به بدترین حالت خود در چند دهه اخیر رسیده و اگر اصول قراردادها به صورت مطلق مدنظر قرار می‌گرفت، عده زیادی از افراد بی‌خانمان می‌شده و تضاد طبقاتی از این فراتر می‌رفت. ستاد ملی مقابله با کرونا در وضعیت بحرانی کنونی، با توجه به ساختار متنوع خود که از نهادهای مختلف دارای نماینده است، قانونی مصوب نمود که حقوق موجر را به صورت منطقی لحاظ کرد. این مصوبه، اقدامی تسامح‌گرایانه در جهت حقوق مستأجر است که در وضعیت کنونی قابل توجیه می‌باشد. توجه به حقوق موجر در یکی از تبصره‌های این قانون نشان از نگرش همه‌جانبه ستاد مذکور به حقوق طرفین است. در واقع در وضعیت کنونی کشور نیاز است که به تکالیف مستأجر با دیدگاه تسامح-گرایانه نگریست که با این توجیه، مصوبه اخیر ستاد ملی مقابله با کرونا کاملاً حقوقی و

مشروع می‌باشد. از دیدگاه قانون اساسی کشورمان که دولت دارای مسئولیت‌هایی در قبال شهروندان می‌باشد، متأسفانه به این وظایف به طور کاملاً صحیح عمل نشده و حداقل اقدام ممکن در راستای حمایت از امنیت انسانی شهروندان، مصوبه اخیر ستاد ملی مقابله با کرونا بود. اگر از دیدگاه اصول اعلامیه حقوق بشر به قضیه نگریسته شود، این اقدام گامی مهم در جهت حفظ کرامت انسانی بوده و امنیت مسکن شهروندان را تضمین کرده است. نتیجه نهایی این که برخی تناقضات که بین مصوبه اخیر ستاد ملی کرونا با قوانین موجر- مستأجر وجود دارد، با توجه به دیدگاه تسامح و اصول امنیت انسانی قابل توجیه است.

منابع

- 1) Ibn Athir, Mubarak Ibn Muhammad Jazri (1945) The End in the Strange Hadith and Works, Ismaili, Qom, fourth edition [In Persian].
- 2) Universal Declaration of Human Rights, adopted in 1948.
- 3) Shaker, Mahtab (2018) Unfair conditions and judicial adjustment in the legal system of Iran and Kamnola, Azad University of South Tehran, Supervisor, Jamshid Noorshargh. [In Persian].
- 4) Sadr, Seyyed Mohammad Baqir (1983) Fatwas of setting the limit, Qom, Dar al-Qalam, second volume, fourth edition. [In Persian].
- 5) Safaei, Hossein (2016) General Rules of Contracts, Tehran, Mizan Publishing. [In Persian].
- 6) Safaei, Seyed Hassan; Emami, Assadollah (2016) Brief Family Law, Mizan Publisher, Tehran, Volume One. [In Persian].
- 7) Abbasi Zanjani, Mohammad Massoud (translation) (2005) Translation and explanation of the teachings of Sheikh Ansari, Qom, ten volumes, fourth volume. [In Persian].
- 8) Faiz, Reza; Mahdab, Ali (1995) Translation of Lameh book, Tehran, two volumes, first volume. [In Persian].
- 9) The Constitution of Iran, approved in 1979, revised in 1989.
- 10) Civil Law, approved in 1316 with the latest amendments.
- 11) Tenant-Landlord Law, approved in 1339.
- 12) Tenant-Landlord Law, approved in 1977.
- 13) Tenant-Landlord Law, approved in 1997.
- 14) Katozian, Nasser (2017) Legal Events - Civil Liability, Tehran, one volume. [In Persian].
- 15) Katozian, Nasser (1999) Civil Law, Tehran, one volume. [In Persian].
- 16) Kazeruni, Seyed Mostafa (2016) The Challenge of Implementing the Right to Freedom of Expression with the Prohibition of the Use of Cyberspace by Terrorism. International Studies 48 (12) 167-198. [In Persian].
- 17) Mortezaei, Seyed Ahmad; Hosseini, Seyed Ebrahim (2013) Freedom of Expression and its Extensive Principles from the Perspective of Jurisprudence and Law, Journal of Legal Knowledge 2 (4) 49-72. [In Persian].
- 18) Motamednejad, Roya (2013) The role of the Council of Europe in promoting communication rights, news sciences 6 (1) 5-25. [In Persian].
- 19) Nazari, Ahmad Ali (2000) An Analysis of the Law of Sahleh and Samha, Qom University, Thesis. [In Persian].