

صورت مشروح

مذاکرات مجلس

بانتظام متن قوانین

پنجشنبه یکم دی ماه ۱۳۱۷

شماره مسلسل - ۷۵۷

مذاکرات مجلس

صورت مشروح مجلس روز پنجشنبه یکم شهری ماه ۱۳۱۷

فهرست مطالب:

- ۱ - تصویب صورت مجلس
- ۲ - شور دوم و تصویب لایحه تعدیل مال الاجاره

۳ - دوایم و دستور جلسه روز پنجشنبه

(مجلس یکساعت پیش از ظهر ریاست آقای استندیاری تشکیل گردید)

صورت مجلس روز یکشنبه ۲۷ آذر ماه را آقای مؤید احمدی (منشی) قرائت نمودند

[۱ - تصویب صورت مجلس]

رئیس - در صورت مجلس نظری نیست؟ (خیر) صورت مجلس تصویب شد

[۲ - شور دوم و تصویب لایحه تعدیل مال الاجاره ها]

رئیس - شور دوم لایحه تعدیل مال الاجاره ها گزارش کمیسیون باطلاع آقایان میرسد گزارش کمیسیون

کمیسیون قوانین دادگستری برای شور دوم لایحه شماره ۲۲۷۲۱ دولت راجع تعدیل مال الاجاره املاک را بنا بحضور آقای وزیر دادگستری مطرح پس از مذاکرات لازمه و مطالعه در پیشنهادات آقایان نمایندگان محترم نظریاتی که ابراز گردید مواد لایحه بشرح زیر

اصلاح و تصویب گردیده اینت گزارش آرا برنی رأی قلمی بمجلس شورای ملی تقدیم می‌دارد

ماده ۱ - هر خانه و عمارت مسکونی و انبار و دکان و مغازه و حسه و مستقر دیگر جزاً یا کلاً که در تاریخ اجراء این قانون بعنوان اجاره یا صلح مانع یا هر عنوان دیگری منظور اجاره در تصرف کسی است اعم از اینکه نسبت بان سند رسمی یا غیر رسمی تنظیم شده و یا سکونت متصرف بر حسب تراخی او یا مالک یا قائم مقام او یا مالک مانع یا اجازه یکی از آنها بوده و مدت اجاره یا قرارداد یا اجازه منقضی شده یا کمتر از سه سال از آن مدت باقی مانده و مستغلی که بعداً با اجازه داده شود و مدت اجاره آن منقضی گردند

(مصداق قانون ۸ آذر ماه ۱۳۰۵)

بر عین مذاکرات مشروح شصت و نهمین جلسه از دوره یازدهم قانون گذاری

اداره تدوین و تحریر صورت مجلس

اسامی غائبین جلسه گذشته که ضمن صورت مجلس خوانده شده

- غائبین با اجازه - آقایان : حاج ملک - توانا - ایزدی .
- غائبین بی اجازه - آقایان : جهانشاهی - دبیر سهرابی - مدنی - مقدم - زوار - اعظم زنک - عطاء الله پالیزی .
- دیر آمدگان بی اجازه - آقایان : لبقوانی - دکتر ادهم - نیک پور - فراگزلو .

اجاره بدرخواست متصرف نامبرده برای مدتی سه سال از تاریخ اجرای این قانون بحکم قانون تجدید خواهد شد - ترتیب دادن درخواست این اجازه و ثبت آن در دفاتر اسناد رسمی در آیین نامه وزارت دادگستری تعیین می شود

درخواست خلع ید مستأجر در مدت مزبور در دادگاهها و ادارات ثبت باستناد انقضای مدت اجازه یا قرارداد یا اجازه سابق پذیرفته نخواهد شد مشروط باینکه مستأجر مال الاجاره را حسب المقرره مرتباً پرداخته و از شرایط مقرره این قانون و اسناد باقیمانده آراء و مقررات قانون مدنی راجع به مستأجر که مغایر با این قانون باشد تخلف نکند

تبصره - اجاره‌ای که مطابق این ماده بحکم قانون تجدید میشود قابل انتقال بغير ائست مگر با اجازه مالک یا قائم مقام او - اجازه انتقالی بغير در صورت رضایت مالک و همچنین اجازه بغير از طرف مالک در صورت انصراف مستأجر بافسخ ذبح مقررات این قانون خواهد بود

رئیس - آقای طباطبائی

طباطبائی - بنده در جلسه گذشته پیشنهادی راجع باصلاح ماده اول یعنی اضافه بات کلمه اطاق بعد از عبارت هرخانه و عمارت مسکونی تقدیم کردم و توضیحی هم عرض کردم حالا که آقای وزیر دادگستری شرف دارند لازم است تکرار کنم . البته بطوری که آقایان توجه دارند منظور اساسی دولت از تقویم و تقدیم راجع عموماً و مخصوصاً این لایحه تأمین آسایش و تعیین تکلیف اکثریت مردم است . و البته قدمهایی که در تأمین و اجرای این منظور برداشته میشود اثر مستقیم توجه و اوامر عالیه اعلیحضرت همایون شاهنشاهی است و این قانون هم بنظر بنده یکی از موارد صریحه همین منظور است . البته مراد از تعدیل وضع اجازه و استجاره در وضع مضیقه‌ای که از نقطه نظر سکونت پیدا شده بود بیشتر نظر متوجه اکثریت است و اکثریت مستأجرین را آزاد و طبقاتی تشکیل میدهند که احتیاج یکی دوسه اطاق

خصوصی که يك پائات کانی تر و جامعتری در اطراف این لایحه و کیفیت تنظیم و غل و موجباتی که باعث شده است این قانون به مجلس آمده است فرمودند

رئیس - آقای وزیر دادگستری

وزیر دادگستری - جمعی از آقایان از من تقاضا کردند بودند و بنده وعده کرده بودم هم در کمیسیون هم در جلسه خصوصی که يك گونيجاتی راجع باساس این مواد در مجلس عرض کنم که شاید این توضیحات بنده موافقین این لایحه را توانمند کند و آنگاه هم که اگر در بعضی از قسمتهايش (چون گمان نیکم این لایحه بکفر مخالف داشته باشد) نظریاتی داشته باشند آنها هم کاملاً معتقد و با ایمان باین لایحه بشوند و علاوه همه این قانون مهم را خوب بفهمند و هرکس بتواند از آن استفاده کامل بکند اساس این لایحه را پیشی آقایان بدانند قسمتی از يك برنده‌ایست یعنی این لایحه یگانه تدبیری نیست که برای ارزان کردن زندگی کانی اتخاذ میشود برحسب اولی که بی در بی از طرف ترین الشرف اعلیحضرت همایون شاهنشاهی بدوالت شده است برای اینکه فکری در زندگی مردم و آسایش مردم باشد که زندگی مردم در راه باشد و جلوگیری از این اجحانات و گرفتاریها بشود بررسی و مصالحی شده که يك سلسله تدابیری برای ارزان کردن در راحت کردن زندگی مردم بشود و امیدواریم که بعد از این لایحه و اجرای این قانون بتوانیم قسمتهای دیگر را هم عملی کنیم برای اینکه آقایان تصدیق بفرمایند که در زندگی مردم مال الاجاره يك قلم مهمی را تشکیل میدهد (صحیح است) نه فقط اینجا بلکه همه جا و ما امیدواریم که اجرای این قانون مقدمه اجرای سایر تدابیری که برای ارزان کردن زندگی مردم لازم است بشود (نمایندگان - انشاء الله) اما وقتی نباشد يك لایحه تنظیم کنیم برای محدود کردن و رکم کردن میزان مال الاجاره البته فکر های مختلفی بنظر رسید زیرا کار خیلی مشکلی است و باید طوری کرد که تمام قوانین را هم رعایت نمود . قانون اساسی قانون

مدنی و در همین حال هم این موضوع که خیلی موضوع اساسی است برای مردم تأمین بشود البته نگرانی مختلفی بنظر میرسد باین نظر این بود که مستغلات را تقویم و ارزیابی کرد و ارزیابی ارزیابی باین مستغلات ارزیابی تعیین مال الاجاره مستغلات بدست آورد بکاریم الان خانه ایلان مغازه ایلان مستغلات قیمتی فوالتور ریل است ثبوت صدی چند از آن مبلغ بگیرد و باین مال الاجاره قرار بدهیم این فکر البته تا عرض خیلی جذاب و گیرنده است بوی مستغلات در عمل ارزش نتیجه حاصل نمیشد بلکه ممکن بود که کار بتر ها بشود برای اینکه معمولاً أخذ ارزیابی مستغلات آن ملک است برقی که میخواهند مالکی را تقویم کنند از روی منابع آن قیمت بگیرند و اگر بخوبی منابع ملک را از روی قیمت آن در نظر بگیرند تفاوت دور سلسله پیدا میشود از طرف دیگر هر يك ارزیابی طرف خطی مثل مستغلات نیست و تجربه و شمال روزانه بسیار وقت گرفته است که ارزیابی ها هیچ بآخذ صحیحی ندارد و قابل تضمین نیست (صحیح است) فکر دیگری که بنظر رسید می گفتند که در مغازه ها تقویم از روی میزان معاملات بگذرد آنجا میشود مال الاجاره قرار بدهیم این نظر هم عملی بود و اسباب زحمت بجزر بیشتر (صحیح است) بنظر این بهترین فرمولی که بنظر رسید همین بود ارزیابی است که اینجا پیش بینی کردید و بعد بیان میکنم - اما اینکه واقفاً چرا ما مجبور شدیم که يك همچو قانونی که تصدیق میکنیم مقررات آن خیلی شدید است وضع کنیم . این البته شاید محتاج باین بنده باشد آقایان خودشان میدانند و شنیده‌اند و هیچکس هم بفرموده بنده گمان نیکم تجربه داشته باشد این مدت دو سال و چند ماهه که بنده مسئول وزارت دادگستری هستم شکایتهای زیاد مستأجرین را میشنیدم و مراجعه میکردم کیفیت خیلی عجیبی پیدا شده بود در اجازه داری مخصوصاً اجازه مغازه‌ها و دکانها . در يك مراکز مهمی مثل خیابان لاله‌زار يك دکانی را اجازه میدهند اگر بتوانند برای ششماه و الا از برای یکسال آتوق این مستأجر آنجا يك چیز معمولی که هست (که ما آن معمول را

تیمشانیم و قوانین هر آنرا نمیشناسد ولی معمول است (و رد و بدل میکنند يك مبلغ قرضی استعجالی سابق بعنوان سر قالی میدهد و در آنجا می نشیند و بعد هم يك مبلغ معتدلی آن مستأجر جدید صرف کرده است برای افزاین و تقصه بندی آنوقت این را در يك موردی که حساب کردیم يك مستأجرى پنجاه هزار ريال قرار داد مستأجر سابق داده بود بعنوان سر قالی و قریب پنجاه هزار ريال هم خرج قفسه بندی نموده کرده بود ، آنوقت معاذرا اجاره کرده برای يكسال آخر سال هم موجر نموده و تقاضای اجاره کرده بود خوب در این يكسال به اندازه این دو قدم اجاره از این جا معامله کرده و البته حضور میشد اجاره اجاره میکردیم و شخصی هم داشتند تا در سر می و اجاره اموی رسمی تقاضای اجاره میکردند و این ترتیب اساس زندگی و تجارت مردم را متزلزل میکرد و نتیجه درست بنقصود موجر رسیدگی میشد معلوم میشد که هیچ نگرانی و عده برضایی از مستأجر داشته و قطعه معوضش بالا بردن مال الاجاره بوده اما چه مقدار صدی صدی مدتی پنجاه یا گاهی صدی دویست به خواست اضافه کنند ما هم آنچه در مذاخله میکردیم و در گذشته ماشینی بین آنها اصلاح میدادیم ولی باز پس از ششماه یا يكسال دو مرتبه این موضوع تکرار میشد - این لایحه همینطور گذرد و بدون معامله تمام شده بلکه پس از مطالبات و دقایق زیاد در نظر گرفته شده و ابتدای مطالبه تمام مستغلات شهر را در نظر گرفتیم و سه نوع مستقل را از هر محل در هر شهری ماخذ قرار دادیم و همین طور سنوات مختلف را يك مستقل مرتوب درجه اول و يك مستقل متوسط و يك مستقل درجه سوم و اینها را با هم مقایسه کردیم معلوم شد از ۱۳۱۵ این طرف بعضی از مستغلات صدی صد و بلکه صدی دویست ترقی کرده و روی همین اصول اجاره های کم مدت بمنظور اینکه در انتهای مدت فشار بیاورند و مستأجر را وادار کنند که یا تخلیه کند و یا هر ششماه يك دفعه صدی پنجاه یا صدی صد بر آن اضافه کنند و البته تصدیق بفرمایید که این ترتیب طوری نبود که قابل تحمل بوده باشد . در کمیسیون و در بعضی جلسات خصوصی آقایان يك

ایراداتی میکردند باینکه با اصلاح این قول از مخالفین این قانون بگردند ، چون بنده در مجلس هیچ مخالفی در این قانون ندیدم ، (نمایندگان - صحیح است) برای آقایانی که قبل قول می کردند از مخالفین که در خارج صحبت میکردند از قول آنها اینطور توضیح میدادند که این لایحه اساس مالکیت را متزلزل نمیکند اساس قانون مدنی و مالکیت متزلزل میشود در صورتی که قانون مدنی در نوع مال پیش بینی کرده است يك مال منقول و يك مال غیر منقول ، اگر مال است و قاعده تملیط است که اساس همه قوانین ما است یعنی ما همیشه این اصل را در تمام قوانین رعایت میکنیم در این لایحه هم رعایت شده است و این البته نظر است هم مال منقول و هم به مال غیر منقول ، و ما در زندگی اجتماعی خودمان بسوی آن مقررات داریم که بیشتر ناظر است به مال منقول مثلا امروز يك کسی دکان خبازی یا قصابی دارد این نان و گوشتی را که بفروشد مال است شما اگر بروید دکان او و بگوئید بمن نان بده و بگردید مال خودم است و نمیدهم یا او چه معامله میکنند او را مجبور می کنند بفروشد یا نه برای اینکه نان و گوشت يك چیزی است که مورد حاجت عمومی است همینطور اگر يك پزشک کسی در خیابان بشما بگوید که این درشکه مال من است و شمارا سوار میکنم چکار میکنید ؟ او را مجبور میکنند که شمارا سوار کند و از آن میزان نرخ می هم که مطابق مقررات معین شده است اگر يك دینار بخواهد اضافه بگیرد حق ندارد و او را هم تنبیه میکنند آن هم مال است (نمایندگان - صحیح است) دکان و مغازه هم که در معرض اجاره بگذارند آنها مال است ، چه فرق است بین مال منقول و غیر منقول ؟ هر مالی که مورد احتیاج عمومی شد تابع مقررات راجع بحقوق عمومی میشود و البته تصدیق بفرمایید که این قانون بیخ وجه لطمه ای به قانون مدنی و قانون اساسی و مالکیت وارد نمیکند (نمایندگان - صحیح است) و هیکه این مطالبات را کردیم بنظر رسید که بایستی يك پایه محکمی پیدا کرد و قانون را باید روی آن پایه قرار بدیم این پایه را ما در ماده اول پیش بینی کردیم ، اساس این لایحه در

ماده اول است ، موافقی که این قانون اجرا میشود است اشخاصی در يك خانقاهی یا مستغلاتی ساکن هستند که اجاره از مالک آنها داشته اند در عمل معموری که در این ماده پیش بینی کرده بود یعنی از وقت اجاره نامه رسمی در دفتر اسناد رسمی است یعنی همه شخصی شده است یعنی جاهای از برای رسمی شده است در اکثر موارد هم اطاق اطاق اجاره میدهند و معمول بوده است که اجاره اموری نمیدادند و نمایان موارد در نظر گرفتیم و بطور کلی اشخاصی که در قفسه بندی يك فضای سکونت دارند و این سکونت آنها را عموماً و بر خلاف میل موجر نیست برای این که به اجاره کنین یا شفاهی خود موجر بگویند بلکه باید بودیک ترتیبی بدیم که این اشخاص باید معنی این باشد و بمخالف این فرایند که در گذشته اجاره و مال الاجاره پیدا شده بود بخواهد و جنوی افزایش را بگیرد ، این که در این مدت بتواند آنها به بشینند یا تقصیر بپردازد یا يك خارجی که توی کوچه میگردد زرا توی این خانه مردم وارد کنیم ما گفتیم آن اشخاصی که خود موجرین و مالکین رضایت دارند و آنها را توی خانه اش نشاندند آنها بتوانند بوز هم به نشینند و اگر جاروشان منتفی شده است باز هم بتوانند سکونت نمایند منتفی آن دردی که آنها داشتند که از بدین مال الاجاره است جلوی آنرا بگیریم ما میگفتیم آن شخصی را که همه چیزش را قبول داشته اند که خوب بوده از ترس خوب بوده و فقط در قسمت ازدیاد مال الاجاره را از طرف هستند برای يك مدتی که اکثر آن سه سال است سکونتش را اقا کنیم و ما سه سال را کافی دانستیم که این وضعیت را در مدت سه سال تعدیل کنیم که اگر کسانی که الان در خانه ها در دکانها و مستغلات نشسته اند نامه سال بتوانند در آنهاجا به نشینند حق داشته باشند و البته مجبور نیستند که تمام سه سال را استفاده کنند الان مستأجرینی هستند که ممکن است و میخواهند تا يكسال ، دو سال به نشینند و بیشتر از این مدت محل احتیاجشان نیست البته مستأجر را نمیشود مجبور کرد که نامه سال بماند اگر خواستند بماند ما باین ترتیبی

که پیش بینی کرده بود نامه سال تمدید میکنند ، اگر چه جزئیات و ترتیبات امر مطابق همین امه و در زمان گذشتگی خواهد بود ولی اساساً این خواهد بود که مستأجر یعنی آنکه فعلاً در مستغلات سکونت دارند و اجاره اش منتفی شده باشد بیشتر از مدت خودشان را ، نمایانده و بدلت اینها کنند ولی قسمت اولی که در این لایحه پیش بینی کردیم این که موجرین هم راجع به مالک خودشان بلا تکلیف باشند بیشتر نامه رسماً تنظیم کنند و نامه رسماً که در این مدت دو سال و یکسال یا تمام سه سال را بخواهد بماند و بر این اساس مستأجر باید تقصیر کند و اگر حاضر نباشد که تسکین از قانون بدیم چون این امر در گذشته هیچکس قانون نمیداد بیشتر اگر در تقاضای خریدش حاضر شده در دفتر اسناد رسمی یا در دفتر یعنی معنی نامه که نشاندند هر طالب در حالت حقوق هر کسی حتی است از طرف او برود در دفتر اسناد رسمی یا از طرف او بپردازد و در بعضی مقررات پیدا میکنند ، اینها را اصلاح میکنیم و همچنین در مورد تقاضای اجاره نامه و تکالیفی که مستأجرین دارند راجع بوجوه نسبت به موجرین خود را بجزای خودشان تعیین خواهد بود که هر مستأجرین بموجب این قانون موظف شد که اجاره نامه بجا آورند ، نامه را در دفتر اسناد رسمی یا در دفتر اسناد رسمی بجا آورند که مستأجرین نسبت به موجرین دارند یعنی خریدار یا مستأجر یعنی خریدار مختلف شرط و خیار فسخ برای موجر است و مستأجرین نمیتوانند از این قانون سوء استفاده کنند و ابتدای کنند باین تکلیفی که بر طبق قانون مدنی برای آنها پیش بینی شده است ماده اول این قانون مجلس عالی همی دارد اولاً این است که وقتی که در کمیسیون و در بعضی جلسات خصوصی آقایان يك

اینکه کاملاً اشخاص خیالشان راحت بشود و خوب بفهمند بنده هم موافقت میکنم که اطاق یا زیر زمین یا هر کلمه دیگر که کاملاً بنشینان بزند که ماده را صریح میکند خانه کنند که هر کس در هر ملک که بطور اجاره نشسته چه جزء چه کل چه تمام خود و در هر آنکه که منظور اجاره نشسته است مشمول این ماده باشد و با پیشنهاد ایشان موافقت میکنم برای این محاسنی که این ماده دارد این است در مدت اجراء این قانون وقتی نباشد مستأجرین در مستغلات که عملاً در تصرف آنها است همانند ضمیمه تقاضای اجاره خوبی کم میشود چون تا بحال که مال اجاره را لا میراث برای این بود که اشخاصی تقاضای نظایه میکردند و اشخاصی بیرون میدادند و برای هر ملک تقاضای اجاره زیاد بود عرضه کم بود حالا یکی معکوس میشود چون اشخاص حالا سر جایشان نشسته اند تقاضای اجاره کم میشود آنوقت این مستغلاتی که مشمول این قانون نیست برین "الان ممکن است مستغلاتی باشد که موقع اجرای این قانون دست مستأجر نباشد و خالی مانده باشد و بعد مالک بخواهد اجاره بدهد که از موضوع این ماده خارج است آنوقت قهراً اینها هم که مشمول قانون نیست ترخیص پائین میآید چون اجاره هم مثل هر چیزی تابع قانون عرضه و تقاضاست و حسن دیگری که این قانون دارد این است که مرتبه را عادت میدهد اجاره‌هایی که طولی المدت است وقتی سابقه شد که اشخاص توانستند ناسه سال در يك مستغلی بنشینند این عادت خواهد داد مردم را که اجاره‌های کم مدت و تقاضاهای تقاضیه بی در بی که مردم را خانه خراب میکند از بین ببرند واقفاً از زیاد مال اجاره و همین عوض کردن و جا بجا شدن اشخاصی که الان گریه نشین هستند (در گذشته هم آنوقت که مال اجاره زیاد نبود ولی اجاره طولی المدت نبود) اسباب زحمت و فلاکت است از دوستان خود میشناسم اشخاصی را که خانه شخصی ندارند هیچوقت هیچ چیز ندارند و همیشه چون خانه بدوش هستند اقامتشان ناجور است و زندگیشان خراب (صحیح است) حالا مردم عادت پیدا میکنند این رویه

را اتخاذ میکنند که اشخاص بتوانند يك خانه را که اجاره میکنند يك مدتی لاف سه سال چه رسد پنجسال بنشینند و مال اجاره را بدهند مالک هم چه میخواهد جز اینکه برآب مستأجر من اجاره بدهد و اینکه مستأجر مال اجاره را ندهد و برآب کردن مال اجاره هم زوی يك سیر خصمی و برآب صحیحی باشد دلیل ندارد که تقاضای نظایه بکند این قانون قهراً این عادت را در این کشور ایجاد خواهد کرد این اساس قانون بود اما حالا وقتی آمدیم سر میزان مال اجاره و امثالها زیاد کردیم که بنشین مال اجاره را چه جور قرار بدهیم همانطور که عرض کردم ابتدا فرمولهای مختلفی در نظر بود یکی می گفت از زوی تقویم ملک باشد یکی می گفت از زوی میزان معاملات ولی ما دیدیم چیزی که عملی تر است و زودتر نتیجه بگیریم و بهترین فرمول این است که مال اجاره هفتی که بعد بآن شده است آن را ماخذ بگیریم و نتیجه این قانون هم این ترتیب خیلی زود غایب مردم خواهد شد بعد از معاملات زیاد که کردیم و با مالها رجوع کردیم دیدیم که آن ترقی کافی (میخواهم عرض کنم که مهرماه ۱۳۱۵ موقع تزلزل مال اجاره‌ها بوده) برعکس اساس این قانون این است که در مهر ۱۳۱۵ مال اجاره‌ها ترقی کافی کرده بود دیگر عرض این قانون این است که ترقیاتی که بعد از این تاریخ شده است بکلی بی مورد و صرف اجحاف بوده است (صحیح است) این بود که ما خواستیم این اجحاف را بدین وسیله جلو بگیریم کنیم و آن موقع را اساس گرفتیم البته در نظر گرفتیم که يك رعایتی هم از بعضی طبقات بکنیم برای اینکه يك اشخاصی هم در این سه سال که همه چیز ترقی کرده با حسن نیت پولشان را تبدیل بمستقل کرده اند در صورتی که ممکن بود با نفع پولشان زندگانی میکردند خوب ما نمیخواهیم سرمایه يك اشخاصی را که در این سه سال اخیر با حسن نیت آمده اند و يك معاملاتی کرده اند نابود کنیم برای اینکه آنها استفاده نکرده اند استفاده را فرروشنندگان اولی کرده اند که ملک خودشان را

فروخته و برده اند ولی آنکسی که آمده در این گیرانهای سه سال اخیر يك مستغلی را خریده یا ساخته است اجرا ما نمیتوانیم با آنکسی که مستغلی مال بیست سال قبل سال پیش است وضعیت این دو نفر را یکسان فرض کنیم بعد از مطالعات زیادی که کردیم گفتیم آنها فرقتان این باشد که تا بیست و پنج در صد بتوانند استفاده کنند و این ترتیب را داشته باشند بر اشخاصی که قبل از این سه سال اخیر خریده اند و همینطور نسبت به اشخاصی که جای معقول بوده اند و از این وضعیت هیچ استفاده نکرده اند و دلایلی این است که در این ۵ سال مثل سایرین بالا نبرده اند برای آنها هم قائل شدیم که از آن بیست و پنج درصد یا یکدفعه یا در تمام مدت ۳ سال بتوانند استفاده کنند بعضی رعایتی دیگر هم شد البته فکر کردیم که يك مالکی وقتی خودش محتاج بخانه خودش شد البته اولی است نمیشود گفت يك مالکی را مجبور کنیم برای خودش یا پسرش یا پدرش برود خانه اجاره کند برای خاطر يك مستأجر دیگر اگر کسی توانست ثابت کند که مستغلی را برای سکونت خودش لازم دارد آنها نه صرفاً حرف خودش بعد از اینکه يك مراجعی را که وزارت دادگستری همین پیشنهاد رسیدگی کرد و دید که مثلاً يك مالکی مهور دولت بوده و بمأموریت خارجه یا داخله رفته است و در مدت مأموریتش خانهاش را اجاره داده و استفاده کرده و حالا از این مأموریت احضار شده و عادت داشته است در خانه خودش بنشیند اگر بگوئیم که حکماً مستأجرش باید سه سال در آن خانه بنشیند این يك تعدی و تضییق بزرگی است مردم این بود که گفتیم يك چنین شخصی اگر توانست ثابت کند که لازم دارد برای خودش بتواند در خانه خودش بنشیند بکنه دیگری که در این قانون رعایت شده این است که خواستیم اصول عمران و آبادی در شهر بوسیله این قانون دچار مضیقه نشود مخصوصاً دقت داشتیم شهر ما که رو به ترقی و آبادی است و در این چند سال اخیر آقایان تصدیق بفرمایند شهر طهران خیلی ترقی کرده خواستیم بوسیله این قانون آن آبادی موقوف نشود و مخصوصاً يك ماده ۶

پیش بینی کردیم که کابینه مستغلاتی که از این به بعد ساخته میشود آنها مستغلی است و هر مبلغ و مینائی که میخواهد اجاره بدهند کسی بآنها کسر نداشته باشد و دیگر اینکه برای عمران و تعمیرات جزئی هم ممکن است شهرداری امر بکند برای اینکه خاطر آه و زنبوق باشد عرض میکنم مثلاً در این اموال هر شده بود که حدیث تبدیل بدوش شود خوب این بر حسب ضرورت بهداشتی بوده و صاحبان حدیثاً این هر دو معانی کرده اند و بعد يك حقی داد وقتی که يك جانی حق بود دید آن حق را ادا کرد و همچنین نایستی بحال داد برای اجازات اگر يك کسی برای اینکه حدیث را بدوش کرده است دو هزار ریال متحمل شده باز نوزده هزار ریال باید او را متفق کرد نه اینکه يك چیزی اضافه کند بر مال اجاره‌اش که چندین برابر مانع هزینه اش باشد این بود که در نتیجه مشوره مخصوصاً در کمیسیون سعی کردیم این نکات را منظور کنیم که قانون جمع و تریج و روشن باشد و تعدی هم داشته در این منظور که در عمل دچار اشکال نشود این بود که در ماده ۵ اضافه کردیم که چه در گذشته و چه در آینده اگر مستأجر تقاضا کند که در مستغلی که در اجاره اوست يك اصلاحاتی بشود مثلاً فرض فرمایند يك خانه يك حمام ندارد تقاضا کرده مالک حمام بسازد یا وقتی سیم کشی نداشته سیم کشی بخواهد یا يك کارائی میخواهد بسازد البته نمیشود موجد را مجبور کرد که کاراز بسازد یا حمام بسازد ولی مال اجاره همان مال اجاره مهرماه ۱۳۱۵ باشد زیرا این برخلاف عدالت است و عدالت حکم میکند که به اندازه تخریبی که کرده از منافع عادلانه آن که صدی دوازده حد اکثر معمول کشور ما است استفاده کند و این را ما رعایت کرده ایم که اگر بموجب امر شهرداری یا بر حسب تقاضای مستأجر تغییراتی در مستقل داده شده نه آنرا حساب کند که مطابق همان صدی دوازده بتواند بر آن مال اجاره ۱۳۱۵ اضافه کند و این موضوع از این نظر است که جریان عمران و آبادی و زیرتی که

نیست و مطمئن باشید که ما در آید هر هیچ قانونی نمی آوریم که اساسی برای این سرفقایی بدین وضعی که املا هست ایجاد نکرده و ثابت اینکه آنکه در قانون ما قانونی پندیده برای این است که بر سرفقایی قانونی قانونی شدن نیست (درست نگان - صحیح است) سرفقایی فقط با یک صورت ظهور می دهد شد که البته نسبت به سرفقالات و بنا اصل نکات در کشور برسد و اینواره که همین قانون مقدمه همان سرفقایی باشد که من در نظر دارم سرفقایی باید پایه اش روی اجازه طولی المده باشد که هر کس از هر مالکی بی اجازه نیست و بهجمله داشت و در اجازه باشد هم حق انتقال به سیر داشت همین برای او سرفقایی است برای اینکه این دکان را که توش نشسته است برایش مشاری پیدا کرده است اجازه اش هم اجازه مدت دار است حق انتقال بجز تم دارد و اگر یک نفر از او تهیه هم تهیه کرده است البته افراد و قضه بندی قابل استهلاک است یعنی در مدت نیست و بهجمله هر سرمایه مستهلاک میشود اگر یک همچو سرفقایی پیدا کردیم قانون هم برایش خواهد گذشت و این سرفقایی مورد نظر ما در تبصره آورده است ما کاری باین سرفقایی نداریم ما این تبصره را برای یک منظور تاریخی ذکر کردیم که حالا عرض میکنم ما فکر کردیم که در قانون مدنی فعلا يك ماده ایست که هر مستجری حق دارد که عین مستاجر را بدیگری بدهد مگر اینکه نمی شده باشد در اجازه . اگر در اجازه نامه نمی شد حق ندارد و اگر نند عدم نمی جواز است ما دیدیم این ماده قانون مدنی راجع است به اجازه که با تراضی تنظیم شده باشد نه اجازه بحکم قانون آنها برای مدت سه سال که حد اکثر است و بموجب این قانون میشود کسی را تاراج کرد و قانون موجر را مجبور میکند که از نظر راه و مصلحت عمومی این کار را بکند خوب در این صورت این دیگر نبایستی وسیله سوء استفاده برای طایفه مستاجر بشود این قانون را که ما برای موجر بنا مستاجر نوشتیم این قانون را برای راه عمومی نوشته (صحیح است) خواستیم هم موجر استفاده

کند و هم مستاجر و این هم که فرمودید بزار ترقی نکرد معلوم میشود که آقا از اجازه های اخیر اطلاعات ندارید بزار هم ترقی کرده وقتی که اینطور شد که بجهت قانون کسی را مجبور کنیم که خانه و منزل خودش را به دکان خودشرا در اختیار یک کسی تا مدت سه سال باقی بگذارد آنوقت اگر این مستاجر حق داشته باشد که با گرفتن یک تقاضای این اجازه را بدیگری انتقال بدهد این تقاضی غرضش بشود تا نظر باشخاص اجازه ما نظر داریم که میزان هل اجازه بالا رود که نتیجه زندگانی مردم ارزان شود چه مال حسن باشد چه مال حسین این بود که گفتیم اگر بخواهد اجازه را بدیگری انتقال بدهد بخواهد با اجازه مالک باشد و لاجرم مالک است دیگر ما که منکر مالکیت مردم نشدیم البته گفتیم رفاه مردم فقط میکردیم تا سه سال بگذارد مردم توی این خانه ها بنشینند این کسانی را که خود شما دعوت کرده اید و اجازه داده اید بگذارد تا سه سال توی این خانه ها بنشینند ولی وقتی برای ثالثی در کار بیاید البته باید با اجازه مالک باشد پشت سر آنها قید کرده ایم که بر فرض هم که مالک اجازه بدهد نبایستی از این میزان که در قانون مبین شده است تجاوز کند این است که خواهش میکنم که آقای کاشف اساساً موضوع سرفقایی را در بیان نیاززد زود این سرفقایی مورد نظر نیست و این تبصره لازم است و مکمل ماده اول است و اگر این تبصره باشد و اقلاً ماده اول دچار اشکالاتی در عمل خواهد شد

رئیس - آقای انشار

انشار - عرض بیده را آقای کاشف فرمودند

دیگر عرضی ندارم

رئیس - آقای طهرانچی

طهرانچی - بنده يك سوال مختصری داشتم که در این قسمت هم توضیحی فرمایند که تکلیف معلوم شود در يك قسمت از این ماده اول قبل از تبصره یعنی قسمت آخر ماده بنویسد مشروط بر اینکه مستاجر حسبالمقرر مال الاجاره را مرتب پرداخته باشد و از

شرایط مقرر بین از و مالک یا قاضی مقام و مقررات قانون مدنی راجع به مستاجر که منبر در این قانون باشد تخلف نکند بنده خواستیم این قسمت را توضیح فرمایند چه آنچه مستاجر مال الاجاره را مرتب پرداخته یا از مقررات تخلف کرد در موجر به نفع شد و موجر به تقاضای خلع پیدا شد و بعداً خواست بپردازد از حق دارد از این قانون بعد استفاده کند بجزیر چون خود این يك موضوعی است زیرا يك وقتی مستاجر مریقی شرایط این قانون را قوانین دیگری که هست رعایت نکرده و مال الاجاره را نداد و همیشه ممکن است این را تکرار کنند و این حق همانطور که گفته شد برای کسی است که مال الاجاره را بموجب پرداخته و در شرایط مقرر در اجازه نامه هم تخلف نکرده است و البته مستاجرینی هم هستند که میخواهند آزار کتبه موجرین را و بنده تصور میکنم که يك مجازات سختی بگذاریم برای مستاجرین که اگر يك دانه تخلف کرده دیگر نمیتواند تخلف بکنند و سوء استفاده بکنند و با این ترتیب بعضی از مالکین و اشخاصی هم که بخواهند بکنند و سوء استفاده بکنند که این قانون اصول مالکیت را متزلزل کرده است آن بنده هم از این می رود با این که خودشان هم میدانستند که همچو چیزی نیست و فقط میخواهند يك بهانه درست کنند و این ترتیب که فرمودند که این تعدیل تنها در قسمت مال الاجاره نیست در تمام مایحتاج عمومی خواهد بود و گمان میکنم که نگرانی دیگر باقی نمانده باشد فقط بنده این قسمت را خواستم عرض کنم که توضیحی فرمایند که اگر يك دانه نکرد دیگر حق استفاده ندارد حالا که برای مستاجرین این قسمت رفاهی شد دیگر برای مالکین اسباب رحمت نشود که هی برود دنبال مستاجر و هر ساعت محتاج شراب برزند ورقه اجرائیه صادر کنند و اسباب مزاحمت دائر را فراهم کنند

رئیس - آقای وزیر دادگستری

وزیر دادگستری - بنده اگر سوال آقای طهرانچی را

خوب فهمیده باشم اینطور فهمیده (اگر بدفهمیده اصلاح کنه) اگر يك مستاجری از - بر شرافت که طبق قانون مدنی برای مستاجر هست تخلف کند چه شرایطی که بطون کنی در قانون مدنی هست و حد شرعی که در اجازه نامه قید شده که اگر مستاجر از این شرایط تخلف کرد در این حدیث آن مستاجر بجز میتواند در آنجا بماند البته نمیتواند بماند بر اینی که مستاجر بجز شرط کرد و موجر مسح کرد دیگر باید مستاجر برود بی گذشت ولی در این تبصره پیشنهاد کردیم که اجازه انتقال بجز را نداد مگر بجز مالک باشد بتمام و اجازه انتقالی بجز در صورت رضایت مالک و ه چنین اجازه بجز از طرف مالک در صورت رضایت مستاجر و تسخیر تبع مقررات این قانون خواهد بود پس وقتی که "ورا" برایش کرد و يك مستاجر دیگری که می آید نمیتواند بگوید بجز منی که دلم میخواهد اجازه بدهم وقتی که آن مستاجر متخلف از سایر شرایط را خارجش کردند مستاجر جدید هم وقتی آمد آنها از مقررات این قانون استفاده خواهد کرد (صحیح است)

است - مذاکرات کافی است)

رئیس - آقای اورنگ

اورنگ - البته از يك جنبه ای مذاکرات کافی است ولی يك تجربه هم بنده دارم و سایر آقایان هم شاید تصدیق فرمایند که در نظرات این قیوم از ارجحیه قرار توضیح بیشتر خواسته شود و آقای وزیر دادگستری یا هر وزیری که هر اجازه را می آورد توضیح بیشتری بدهند آن قانون بهتر و خوبتر و سهل التناول تر میشود و در عمل اشکالاتش بکندری کم میشود و بهرات اجرایش قدری زیادتر میشود و همین هم شاید منظور باشد که هر قانونی وقتی به مجلس شورای ملی می آید وقتی که در مجلس شورای ملی تصویب شد و رت در عمل دچار يك محظورات و دواجه يك ابواب واجالی شود این در اصلی را که عرض میکنم برای خاطر این است که آقای وزیر دادگستری توضیح فرمایند یکی این است که فرض اینطور میکنیم که يك مستظنی

آنهم برای سکونت خود بخرد آیا مالک دست درمهمان استفاده را که مالک دست اول برای سکونت خودش میتواند بکند میتواند بکند یا اینکه بموجب اجازه که بحکم این قانون بسته میشود ممکن است منع استفاده او واقع شوند این بود که خواستم آقای وزیر دادگستری توضیح فرمایند که این قسمت روشن شود وزیر دادگستری تصور میکنم آقایان اجازه دهند این چیزی هم برای روی قضائی و قضات باقی بماند اگر وقت مجلس کافی بود ممکن بود جواب تمامه این سؤالات را مفصلاً بدهم ولی وقت مجلس کافی نیست بالاخره مالک مالک است هر کس که اطلاق مالک باو میشود این حق را دارد از ابتدای خلقت عالم که مالک نبوده است وقتی که کلمه مالک باو اطلاق شد این حق را پیدا میکند

رئیس - آقای وکیل

وکیل - در این قسمت اخیر ماده آنجا که میگردد در صورتیکه درخواست خلع یا از مستأجر عنوان سکونت خود یا یکی از اقرباء طبقه اول خود نماید و این امر واقعیت نداشته باشد بدخواست مستأجر محکوم بقتلان مجازات میشود . بنامه بنده باید نوشته شود اگر قاضی کردند و مدلل شد باید مجازات شود

وزیر دادگستری - خیر آقایان این ماده جزئی را که در کمیسیون نید کردیم بعد از دقت زیاد منظور این بود که این عمل جرم دو قسمت است یعنی دو قسمت منفک از هم است منقول از هم است نه اینکه حکماً يك کسی هم باید دروغ بگوید و هم با دروغ تجایه کند خواستیم صرف دروغ گفتن هم مجازات داشته باشد یعنی اگر کسی گفت که این مال را میخواهم تجایه کنم و نخود بپوش به نشینم و این واسطه موفقی به تجایه نشود همین دروغ گفتن بمقامات رسمی نباید مجازات داشته باشد

رئیس - آقای وکیل

وکیل - البته تصدیق فرمایند آقای وزیر دادگستری که این عمل بپوش از محالات است يك جانی را که هنوز تجایه نکرده اند که بخواهد موجر یا اقربایش

گرفته شد البته نسبت بان املاکی است که باید در سه سال با اجازه باقی بمانند و این مأخذ شامل آن املاک و آن مستغلات هست ولی يك ملكی که از تاریخ اجرای این قانون چهار سال در اجاره باشد سه سالش مشمول این قانون میشود ولی بکمالش بی تکلیف است این است که بنده پیشنهاد کردم که نامه بنامه اصلاح شود : مأخذ مال الاجاره املاک نامبرده در ماده اول هر چند که از مدت اجاره آنها سه سال یا بیشتر باقی مانده باشد بیش از حد اکثر مال الاجاره آنها در مهرماه ۱۳۱۵ نخواهد بود

وزیر دادگستری - آقای طباطبائی خیلی اصلاحاتی پیشنهاد میکنند که توضیح واضح است مثل اینکه در ماده اول پیشنهاد کردند کلمه اطاق علاوه شود و بنده قبول کردم ضرری بهمان نمیزد و نامه را روشنتر و واضحتر میکرد این ماده سه هم همین طور است وقتی گفتیم مال الاجاره املاک نامبرده در ماده اول مشمول همین هم می شود مقصود از املاک نامبرده املاکی نیست که اجاره شان کمتر از سه سال باشد مقصود نوع املاک است . ما منظورمان این نبوده که يك دسته از املاک در مهر ۱۳۱۵ کنیم و يك دسته را بترتیب دیگر منظور ما در نامه سه يك قاعده عمومی است هر ملكی که در اجاره است در موقع اجرای این قانون پیشی تابع این مأخذ باشد حالا برای اینکه این حرف زده شد و این شك پیش آمد موافقت میکنم که این ماده اینطور نوشته شود که مطالب روشن باشد

تفاوت - (مخیر کمیسیون) - در کمیسیون هم صحبت شد و قرار شد که آقای طباطبائی هم نامه شواهد و عدالت موافقت میشود

(ماده بشرح زیر خوانده شد)

ماده ۳ - مأخذ مال الاجاره املاک نامبرده در ماده اول هر چند که از مدت اجاره آنها سه سال یا بیشتر باقی مانده باشد بیش از حد اکثر مال الاجاره آنها در مهرماه ۱۳۱۵ نخواهد بود

وزیر دادگستری - خیر آقا اینطور نمیشود این قضی عرض و اشتباه است بنده اینطور قبول میکنم آن عبارت

را : مأخذ مال الاجاره املاک نامبرده در ماده اول هر چند که از مدت اجاره آنها سه سال یا بیشتر باقی مانده باشد در مدت سه سال از تاریخ اجرای این قانون بیش از حد اکثر . ای آخر ماده

جمعی از نمایندگان - این قضی عرض است و اول پیشنهاد منظور را تغییر میده

رئیس - رأی گرفته میشود به خود ماده

مخیر - اجازه دینمیزد

رئیس - بفرمایند

مخیر - این وضعی که در ماده سه است و اشاره میکند به املاک نامبرده در ماده يك در کمیسیون هرمت کرده شد مقصود نوع املاک است یعنی مستغلات و خانوادگان و غیره ولی سایر اوصافی که در ماده يك برای این مستغلات ذکر شده در این اشاره منظور نیست باین جهت توضیح فرمودند که اگر در تاریخ اجرای این قانون اجاره سابق سه سال باقی مانده یا بیش از سه سال بقیه بند یا کمتر از سه سال باقی مانده یا اجاره تمام شده در هر يك از این چهار صورت آن مستأجر حق تسدید اجاره دارد و همچنین حق دارد که از اجاره مهر ماه ۱۳۱۵ استفاده کند در مدت سه سال و در توضیحاتی هم که آقای وزیر دادگستری فرمودند این موضوع را تذکر دادند که اگر سه سال بیشتر است نسبت به آن سه سال تابع مقررات خودش است و نسبت به سه سال این رعایت میشود و بین جهت این شهرت اضافه شد که هر چند از مدت اجاره آنها بیشتر از مدت سه سال باقیمانده باشد در مدت سه سال وضعیت اینطور است و تصور میکنم بنامه هم بفرمان آری که آقای وزیر دادگستری و بنده موافقت کردیم رأی گرفته شود

وزیر دادگستری - بنده لازم میدانم چون این صحبت در مجلس شده است با آن اصلاح رأی گرفته شود

رئیس - رأی گرفته میشود بنامه سوم : اصلاحی که

قبول شد آقایان موافقت فرمایند

(اکثر قیام نمودند)

رئیس - تصویب شد . ماده چهارم :

(بشرح زیر قرائت شد)

ماده ۴ - تشخیصگاه از سه سال قبل از ۱۵ آذر ماه ۱۳۱۷ املاک مذکوره در ماده یک را خریداری نموده با در مدت مزبور آن املاک را جدیداً از بی بنا نموده اند و میتوانند از تاریخ اجراء این قانون مال الاجاره مهر ماه ۱۳۱۵ و در صورتی که در آن ماه در اجاره نبوده مال الاجاره املاک مشابه در آن ماه را با افزایش آنها ناپست و پنج درصد در تمام مدت اجاره مأخذمال الاجاره قرار دهند خواه از این افزایش دفعه استفاده شود یا بتدریج در مدت اجاره

املاکی نیز که در مهرماه ۱۳۱۵ تحت اجاره بوده و مال الاجاره آن تا آن ماه یا بعد از آن در مدت پنجسال اضافه نشده باشد ولو اینکه مدت پنجسال بعد از اجراء این قانون منقضی شود میتوانند در تجدید اجاره از افزایش بیست و پنج درصد مذکور در این ماده استفاده نمایند

رئیس - آقای اوحدی

اوحدی - بنده همانطوری که در جلسه قبل عرض کردم از فوائد این لایحه قانونی چیز مفصلی عرض نمیکنم و بطور مختصر عرض میکنم چندین صد هزار چشم در اثر آمدن این لایحه به مجلس بخواب راحت برفته و از نشب خوابشان عمیق تر میشود این مسأله چهار در قسمت اول یک مخالفتی دارد آقای وزیر دادگستری : بانی الجملة توجه باید داشتند و رایع این مخالفت را کرد زیرا کاملاً دقیق هستند و زحمتکن هستند در تهیه لوایح مخصوصاً این لایحه . در ماده

چهار نوشته شده تشخیصی که از سه سال قبل از ۱۵ آذرماه ۱۳۱۷ املاک مذکوره در ماده یک را خریداری نموده اند (همه عرض من روی این جمله است به جمله بعدش کار ندارد) که جدیداً از بی بنا نموده املاک نامبرده در ماده اول صفتاً و سنجاً معلوم خواهد شد که در آن اطاق مغازه حمام هرچه برای اجاره مستعد است این املاک نامبرده چه ده سال قبل از اجراء این قانون مالک داشته باشد چه یک سال قبل از اجراء قانون

شاید تصور شود که این درخواست متضمن اجزایی باشد برای مالک نظریه این بود که شاید یک الزامی شود برای موجد خواستم آقای وزیر عدلیه توضیح بفرمایند که الزامی در کار نیست

وزیر دادگستری - نیز از آنچه که در ماده اول تصریح گردیده که بحکم قانون اجاره تجدید میشود نیز از او الزامی نیست و تابع مقررات عمومی است اگر مستأجری تقاضا کرد و موجد هم موافقت کرد که اصلاحاتی در ملکی بکند خواستیم آن اصلاحات بی اجر نماید

رئیس - موافقین با ماده ۵ برخیزند

(غالب نمایندگان قیام نموده)

رئیس - تصویب شد . ماده ۶

(بشرح آتی خوانده شد)

ماده ۶ - مستغلات جدید که بتصدیق شهرداری پس از تاریخ اجراء این قانون از بی بنا شود شهردار این قانون نخواهد بود

رئیس - موافقین با ماده ۶ قیام فرمایند

(اکثر برخاستند)

رئیس - تصویب شد . ماده ۷

(باین نحو خوانده شد)

ماده ۷ - از تاریخ اجراء این قانون صاحبان دفاتر اسناد رسمی نمیتوانند برای مستغلات اجاره نموده برخلاف مقررات این قانون تنظیم نمایند

رئیس - موافقین با ماده هفت قیام فرمایند

(عده زیادی قیام نمودند)

رئیس - تصویب شد . ماده ۸

(اینطور خوانده شد)

ماده ۸ - تنظیم آیین نامه اجراء این قانون بنا وزارت دادگستری است

رئیس - رأی گرفته میشود بماده هشتم آقایی که موافقت دارند برخیزند

(اکثر برخاستند)

رئیس - تصویب شد . ماده ۹

(بشرح زیر خوانده شد)

ماده ۹ - تاریخ اجراء این قانون و تجدید مدت اجراء آن در هر محل و شمول آن نسبت بهیریک از انواع املاک نامبرده در ماده یک بموجب تصویب هیئت وزیران تعیین و آگهی میشود

رئیس - موافقین با ماده ۹ برخیزند

(اکثر قیام نموده)

رئیس - تصویب شد - در کلیات مخالفی نیست (گفته شد - خیر) رأی گرفته میشود به مجموع مواد لایحه آقایان موافقین قیام فرمایند (غالب نمایندگان برخاستند) تصویب شد

[۴ - موقع ودستور جلسه بعد - ختم جلسه]

رئیس - اگر اجازه میفرمایید جلسه را ختم کنیم جلسه آینده روز یکشنبه ۱۱ دیماه سه ساعت قبل از ظهر دستور لوایح موجوده .

(مجلس یکساعت بعد از ظهر ختم شد)

رئیس مجلس شورای عالی - حسن استعدیاری

قانون

راجع به تعدیل مال الاجاره ها

ماده ۱ - هر خانه و عمارت مسکونی و اطاق و انبار و دکان و مغازه و حمام و مستقل دیگر جزء یا کلاً که در تاریخ اجراء این قانون بعنوان اجاره یا صلح منافع یا در عنوان دیگری منظور اجاره در تصرف کسی است آنرا از اینک نسبت بان سند رسمی یا غیر رسمی تنظیم شده و با سکتنت متصرف بر حسب تراضی او یا مالک یا قائم مقام او یا مالک منافع یا اجاره یکی از آنها بوده و مدت اجاره یا قرارداد یا اجاره منقضی شده یا کمتر از سه سال از آن مدت باقی مانده و هر مستفلی که بعداً با اجاره داده شود و مدت اجاره آن منقضی گردد - اجاره بدرخواست متصرف نامبرده بر این مدتی تا سه سال از تاریخ اجراء این قانون بحکم قانون تجدید خواهد شد - ترتیب دادن درخواست این اجاره و ثبت آن در دفتر اسناد رسمی در آئین نامه وزارت دادگستری تعیین میشود.

درخواست خلع بد مستأجر در مدت مزبور در دادگاهها و ادارات ثبت باستناد انقضای مدت اجاره یا قرار داد یا اجاره سابق پذیرفته نخواهد شد مشروط باینکه مستأجر مال الاجاره را حسب المقرر مرتباً پرداخته و از شرایط مقصور بین او و مالک یا قائم مقام او و مقررات قانون مدنی راجع بمستأجر که مغایر باین قانون نباشد تخلف نکند .
تبصره - اجاره ای که مطابق این ماده بحکم قانون تجدید میشود قابل انتقال بغير نیست مگر با اجازه مالک یا قائم مقام او - اجاره انتقالی بغير در صورت رضایت مالک و همچنین اجاره بغير از طرف مالک در صورت انصراف مستأجر یا فسخ تابع مقررات این قانون خواهد بود .

ماده ۲ - املاکی که تخلیه آنها برای استفاده سکونت مالک یا اقرباء طبقه اول او و یا برای تغییر وضعیت بنا لازم باشد مشمول ماده اول نیست و اختلافات مربوط باین موضوع و همچنین اختلافات مربوط بشرایط مقرر بین مالک و متصرف و مقررات قانون مدنی راجع بمستأجر و هر گونه اختلافی که در مورد اجراء این قانون حاصل شود در مرجع و بر طبق مقرراتی که وزارت دادگستری تعیین و تنظیم مینماید مرتفع خواهد شد .

هر کس باستناد این ماده برخلاف واقع بعنوان استفاده سکونت خود یا اقرباء طبقه اول خود یا بعنوان تغییر وضعیت بنا درخواست خلع بد از ملکی نماید یا بعد از خلع بد تأمدت اجراء این قانون آن ملک را بدون تکلیف تجدید اجاره بمستأجر سابق بوسیله اظهار نامه بدیگری ولو بدون تنظیم اجاره نامه و یا ضامن اجاره دهد بدرخواست مستأجر متضرر بجهت تأدیه ای از سه ماه تا یکسال با جریمه نقدی از پنجاه و یک الی پنج هزار ریال محکوم میشود .
تعقیب جزائی باسترداد شکایت متضرر از جرم موقوف میباشد .

ماده ۳ - مأخذ مال الاجاره املاک نامبرده در ماده اول هر چند که از مدت اجاره آنها سه سال یا بیشتر باقی باشد در مدت سه سال از تاریخ اجراء این قانون بیش از حد اکثر مال الاجاره آنها در ماه مهر ۱۳۱۵ نخواهد بود .
چنانچه ملکی در مهرماه ۱۳۱۵ در اجاره نبوده مأخذ اجاره آن مال الاجاره املاک مشابه در آن ماه خواهد بود .

ماده ۴ - اشخاصیکه از سه سال قبل از ۱۵ آذرماه ۱۳۱۷ املاک مذکوره در ماده یک را خریداری نموده یا در مدت مزبور آن املاک را جدیداً از پی بنا نموده اند میتوانند از تاریخ اجراء این قانون مال الاجاره مهرماه ۱۳۱۵ و در صورتی که در آن ماه در اجاره نبوده مال الاجاره املاک مشابه در آن ماه را با افزایش منتهی تا بیست و پنج درصد

در تمام مدت اجاره ماخذ مال الاجاره قرار دهند خواه از این افزایش دفعه استفاده شود یا بتدریج در مدت اجاره .
املاکی نیز که در مهر ماه ۱۳۱۵ تحت اجاره بوده و مال الاجاره آن تا آن ماه یا بعد از آن در مدت پنج سال اضافه
نشده باشد ولو اینکه مدت پنج سال بعد از اجراء این قانون منقضی شود میتوانند در تجدید اجاره از افزایش بیست و پنج درصد
مذکور در این ماده استفاده نمایند .

ماده ۵ - هر گاه بر حسب درخواست مستاجر یا امر شهر داری طبق مقررات مربوطه تغییراتی در وضع بنای ملکی
شود یا ساختمان فرعی بآن اضافه شود معادل صدی دوازده منافع سالیانه مبلغ هزینه بمال الاجاره مدت سال افزوده میشود .
این حکم شامل تغییرات و تصرفاتی که بر حسب درخواست مستاجر یا امر شهر داری از آخر شهریور ۱۳۱۵ بعد
در املاک شده است نیز خواهد بود .

ماده ۶ - مستغلات جدید که بتصدیق شهر داری پس از تاریخ اجراء این قانون از بی بنا شود مشمول این قانون
نخواهند بود .

ماده ۷ - از تاریخ اجراء این قانون صاحبان دفاتر اسناد رسمی نمیتوانند برای مستغلات اجاره نامه بر خلاف
مقررات این قانون تنظیم نمایند .

ماده ۸ - تنظیم آئین نامه های اجراء این قانون با وزارت دادگستری است .

ماده ۹ - تاریخ اجراء این قانون و تحدید مدت اجراء آن در هر محل کلاً یا بعضاً و شمول آن نسبت به هر يك
انواع املاک نامبرده در ماده يك بموجب تصویب نامه هیئت وزیران تعیین و آگهی میشود .

این قانون که مشتمل بر ۹ ماده است در جلسه اول دی ماه یکهزار و سیصد و هفده بتصویب مجلس شورای ملی رسید .

رئیس مجلس شورای ملی - حسن اسفندیاری