



# روزنامه رسمی کشور شاهنشاهی ایران

شامل کلیه قوانین مصوبه و مقررات - آگهی های رسمی و قانونی

شماره ۴۳۴۳

۴شنبه ۱۵ دی ماه ۱۳۳۸

سال پانزدهم

شماره مسلسل ۳۶۴  
دوره نوزدهم مجلس شورای ملی

## تذکرات مجلس شورای ملی

جلسه ۳۶۴

صورت مشروح مذاکرات مجلس روز  
سه شنبه هفتم دی ماه ۱۳۳۸

فهرست مطالب:

- ۱) تصویب صورت مجلس
  - ۲) طرح گزارش شوردوم کمیسیون دادگستری راجع بروابط مالک و مستاجر
  - ۳) تقدیم يك نقره سوال بوسيله آقای خرازی
  - ۴) مذاکره در گزارش کمیسیون دادگستری راجع بروابط مالک و مستاجر
- تاماده ۱۱
- ۵) تعیین موقع دستور جلسه بعد - ختم جلسه
- مجلس يك ساعت و نیم پیش از ظهر بریاست آقای رضا حکمت تشکیل گردید

### ۱- تصویب صورت مجلس

رئیس - صورت هائین جلسه قبل قرائت میشود

(بشرح زیر خوانده شد)

هائین با اجازه آقایان: بردانی، کدیور، امامی، خونی، باقر پوشوری، مصمودی، امید سالار، نقیه الاسلامی، قبادیان، مشار، دیهم، دکتر دادگر، رامبد، بهات ماکو، صرافزاده، سنندجی، دهقان، دولتشاهی، بزرگ ابراهیمی، اورنگ، حکیمی، تیمورتاش، مهندس بهبودی، عبدالحمید، بهتیار، مهندس بیروز، ساکینیان، فخرطباطبائی، حشمتی، دکتر شاهکار، عرب شیبانی، فولادوند، هائین با اجازه آقایان:

دکتر طاهری، قرشی، بوربور، کورس، رئیس - آقای امامی

**نورالدین امامی** - اگر امامی - خوبی در مجلس دونه است ممکن است آن تکلف دیگر در جلسه گذشته غایب بوده باشد ولی اگر یک نفر است که بنده مستقیم در جلسه گذشته حاضر بودم

رئیس - غایب با اجازه نوشته اند

امامی - بنده اصلاح حاضر بودم و غایب نبودم که با اجازه یابن اجازه باشد

رئیس - اصلاح میشود آقای طباطبائی

**احمد طباطبائی** - اصلاحات معتبر جای در بیانات جلسه گذشته است که اگر اجازه فرمائید اصلاح شود

رئیس - بدهید اصلاح کنند در صورت مجلس دیگر نظری نیست؟

(گفته شد - خبر) صورت مجلس جلسه قبل تصویب شد

### ۲- طرح گزارش شور دوم کمیسیون دادگستری راجع بروابط مالک و مستاجر

رئیس - گزارش کمیسیون دادگستری راجع بروابط بین مالک و مستاجر برای شور دوم مطرح است. گزارش کمیسیون قرائت شد.

(بشرح آتی قرائت شد)

گزارش از کمیسیون دادگستری بمجلس شورای ملی

کمیسیون دادگستری در جلسات متعدد با حضور آقای معاون وزارت دادگستری لایحه دولت راجع بروابط مالک و مستاجر را برای شور دوم مورد رسیدگی قرار داده و با توجه به پیشنهادات واصله با اصلاحاتی بشرح زیر تصویب نمود گزارش مزبور منتهی بر مطالعات دقیق است که سوابق آن از ابقای دوره نوزدهم - تقنینیه بر حسب تذکرات موجود مستاجر در کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین چه در کمیسیون دادگستری مجلس شورای ملی موجود است و همچنین در لایحه دولت موازی وجود داشت که پس از تشکیل کمیسیونهای مفصل بدست آمده بود علاوه به پیشنهادات آقایان نمایندگان معتمد در شور اول کلا مورد بحث و مطالعه کامل واقع شده و از آنها استفاده بموقع گردید که اغلب با اصلاحاتی تصویب شد بهمین جهت میتوان گفت از مجموع این مطالعات گزارش مزبور نظمی تنظیم گردیده است که هم حقوق مالک در باره اجارهها و تأمین پرداخت آن محفوظ شده و هم حقوق مستاجر در بقای درین مستاجره و تثبیت حق کسب و پیشه و پاکار تأمین گردیده و هم تکلیف اجرائیه های موقوفه محل کسب و پیشه و پاکار تعیین شده

است بنا بر این تقاضای تصویب آن در مجلس شورای ملی میباشد

قانون روابط مالک و مستاجر فصل اول - مستغلات مشمول قانون ماده اول - دکانها، منازلها، خانهها، آپارتمانها، مسافرخانهها، گرمابهها، کاروانسراها، محل کارخانهها، محل باشگاههای ورزشی، کاراها، انبارها، اطاقهای کرایه و بطور کلی هر محلی که برای پیشه و کسب و کار و یا سکونت تأبیهال اجاره داده شده و یا بعدا اجاره داده شود مشمول مقررات این قانون خواهد بود

تبصره ۱ - منظور از اجاره مدکوردر این ماده آنستکه تصرف متصرف بعنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره باشد ام از اینکه نسبت بهورد تصرف سند رسمی یا غیر رسمی تنظیم شده و یا تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجریا نماینده قانونی او باشد

تبصره ۲ - اراضی مزروعی محصور یا غیر محصور مشمول این قانون نخواهد بود

تبصره ۳ - تصرف ناشی از معاملات رهنی و معاملات با حق استرداد تصرف بعنوان اجاره شناخته نمیشود

تبصره ۴ - ساختهاهایی که برای سکونت بطور فصلی برای مدتی که از ششماه تجاوز نکند اجاره داده میشود مشمول این قانون نخواهد بود مشروط بر اینکه فصلی بودن اجاره در اجاره نامه آن تصریح شده باشد

فصل دوم - اجاره بها و ترتیب پرداخت آن

ماده دوم - میزان اجاره بها مستغلات مشمول این قانون برقرار زیر است

۱ - در مواردیکه اجاره بها تراضی طرفین تنظیم شده میزان اجاره بها همانست که در اجاره نامه قید شده

۲ - چنانچه اجاره نامه تنظیم نشده باشد میزان اجاره بها همانست که بین طرفین مقرر و عملی شده و در صورتیکه

و مذاکرات مشروح سید و شصت و چهارمین جلسه از دوره نوزدهم قانونگذاری

اداره قلمرویی و تحریر صورت مجلس







کردم اظهار نظر در باب کنکردم بنظر بنده این شرط کارگر چنانچه انتقال بدو اجاره نسخ می شود و حق نسخ دارد یکی از آن شروطی است که خلاف مقتضای عقد اجاره است که این عقد اجاره ایجاد منافع ملک را بین موجر و مستأجرین و از لحاظ خود این قانون اجاره هم یک چیزی است که قابل عمل و اجرا نیست شما اگر چنانچه میخواهید و اما برای موجر در انتضای مدت راه فسخی بنسباید بگوئید که در آخر مدت مستأجر ملک موجر بخلفه است مگر اینکه دو مرتبه اجاره نامه ای تنظیم بکند و بنده این موافقت از لحاظ اصولا اگر اینرا نمی پذیرد این یک راه فراری است که برای موجر گذاشته اند که در دقیقه بایک معامله بتواند مستأجر را از آنجا تخلف بکنند مخصوصا بنده ماده ۶۸ قانون مدنی را می خوانم می گوید (در اجاره اشباع مدت اجاره باید تعیین شود والا اجاره مدت اجاره تعیین شود یک امر فائز است که در سند نبویست مدت دو سال یا منظور تمهید موجر و مستأجر بر رعایت این مدت است اگر بنا باشد بنده که مالک منافع یک ملک هستم برای دو سال اجاره کردم بعد از سه ماه یک خریدار آمد و گفت که این برای پسر من لازم است باید تخلف بکنی آنوقت قید بر رعایت مدت چه درد می خورد این قانون مدنی با توجه به نظر فقها اسلامی بایست که با توجه به نظر فقها تنظیم شده است والا اگر ما با این بنده بیایم بگوئیم هر دقیقه ملک را کسی خرید و فوراً بیاید بگوید تخلف بکن برای این که برای اولادش لازم است

در نتیجه موضوع مالکیت منافع من در تاریخ انجام معامله یک موضوع مجهولی بوده این است که بنده عرض کردم چون این عمل خلاف مقتضای عقد اجاره است و نمیشود این شرط را گذاشت

**رئیس - آقای عمیدی نوری**

بعثت های حقوقی که جناب آقای صدرزاده و جناب آقای دکتر دادفر میفرمایند و همین وضعی است که جناب آقای سراج حجازی فرمودند البته از نظر خود بعثت و مقام فضا و دادگاه و بمعنای اخس فقهی و قانون مدنی و اصول خودش منتهای توجه با اوضاع اجتماعی و اموری که دنیای متدین و تمدن روز بروز جلو می رود بیای خود محفوظ و قابل توجه است از آن طرف هم ملت اینکه قوانین همیشه از نظر زمان و مقتضیات تجدید میشود چیست؟ برای این است که قوانین تاحدی احتیاج اجتماع را رفع بکند و تهلی در زندگی جامعه بوجود بیورد امر مسکن و امر حق کسب و کاری یکی از امور مهم اجتماعی دنیای حاضر است که از نظر کثرت امر کار اجاره

در شهرها مهم ترین مسئله اجتماعی دنیای امروز را بوجود آورده و به همین جهت است که در تمام دنیا در تمام ممالک هم از آنهایی که به بیشتر اجتماعی هستند یا آنهایی که به تدریج جنبه های شخصی و فعالیت های فردی توجه دارند این افاضات و این فدا کارها را بسوی تجدید حقوق فردی و توجه به حقوق اجتماعی بکار برده اند و دلیل فلسفه اینکه اصلا یک چنین قانونی بنام روابط موجر و مستأجر بصورت جدیدی بیاید و تصویب اجرا بشود همین است که ما احتیاج جدیدی را احساس میکنیم که همین احتیاج چون بر پایه یک قوانین و مقررات صحیحی نبود این اصلاحات را بوجود آورد که از طرفی جناب آقای دکتر دادفر میفرمایند که مدت اجاره بشود و از طرفی می بیند یک حکم تخلفی قابل اجرا نیست تا شما میخواهید یک محل کسب را تخلف بکنید تمام کسب قیام بکنند و جلو اینکار را بگیرند همانطور از آن سمت از نظر مسکن مسکن راه عرض میکنم عمل همانست یک وقتی است خانه ای دارم برای سکونت خود یا اولاد یا پدر و مادرم حق این است که من مصونیت در این محل سکونت داشته باشم یک وقتی است که خانه های بیشتری دارم من که یک خانه بیشتر برای سکونت نمیخواهم بقیه خانه های من متاهی است که عرض میشود برای اجتماع من فقط حق بهره برداری از نظر سرمایه دارم اگر حقیقتش را از نظر اجتماعی و از نظر مصلحت عمومی در نظر بگیریم توجه میفرمایند بنا بر این این چه میباید کرد که مادر بنده بگداوریم که اگر کسی خانه ای برای خودش یا اولاد یا پدر و مادرم میخواهد در آنجا شرط کرده که بعد از انتضای مدت یا در جریان مدت میتواند از این حق استفاده کند البته این حق است که باید بوداد و البته اگر کسی سوء استفاده کرد باید مجازات بشود و اگر این نبود و خانه های متعدد داشت این خانه های برای تأمین مسکن و احتیاج اجتماع است چرا بگوئیم بعضی اینکه مدت اجاره گذشت تخلف بکند اگر این باشد همین وضعی است که الان همه ناراحتند و هر روز میگویند که ما چرا این قانون را نگذاشتیم؟

میکند خانه ها را تخلف بکنند و میزان اجاره را بالا بیاورند ما نایب می بایست که صبح بگداوریم به همین جهت است که در ماده ۵ جناب آقای دکتر دادفر تکلیف اینکار را معلوم کردیم اجاره مدت دارده ان قانون مدنی رعایت شده در متن اجاره نامه مدت اجاره نوشته میشود منتهی گفتیم مدت اجاره که گذشت طرفین حق دارند بروانه تجدید اجاره بکنند باز سند جدید بنویسند اگر توافق و تراضی کردند برای سند جدید و تجدید اجاره که هیچ اگر بگرداند

میروند بداد گاه و داد گاه حکمیت میکنند برای تنظیم اجاره بنا بر این هیچ نگرانی راجع به تعیین تکلیف بعد از انتضای مدت اجاره طبق ماده ۵ نیست و از آن طرف هم ما نباید اجازه بدیم همین که مدت اجاره منقضی شد مالک یا موجر بتواند تخلف بکند بقصد انتفاع و افزایش میزان مال الاجاره از آن طرف برای اینکار که برای مال الاجاره از اجاف مستأجر بشود گفتیم مستأجر تا سه سال میتواند با یک اجاره بانی بماند بعد از سه سال اگر شرایط از نظر میزان هزینه زندگی ۳۰ درصد بالا رفت یا این رفعت هر یک از طرفین میتواند میزان اجاره را تعدیل بکند پس با توجه باین موضوع که هم حقوق طرفین از نظر میزان اجاره همیشه محفوظ است از آن طرف هم گفتیم اگر مستأجر مال الاجاره را نهد تخلف بشود و مدت هم که سه سال است و تا سه سال هم منقضی نشود از این حق استفاده نشود چرا آقای دکتر دادفر ما قانون انتضای مدت اجاره را تهیه کنیم بنده جناب عالی را همیشه دیدم که طرفدار مستأجر هستید و شما یک پیشنهادی هم دادید که با پیشنهاد جناب آقای مهندس هدایت اصلاح شد در ماده راجع به میزان مال الاجاره بنا بر این شما هم موافقت فرمایید که این مسکن مردم تأمین بشود و شرایط و مقرراتی که در این قانون گذاشته شده بنده خیلی امیدوارم که خیلی از اختلافات موجر و مستأجر را رفع بکند و شاید یک تعدیلی در این روابط بوجود بیاید بنا بر این این ماده باین ترتیب که تنظیم شده ماده خوبی است

**رئیس - آقای طباطبائی قمی**

**طباطبائی قمی - جناب آقای دکتر دادفر** در موضوع اینجا فرمودند که بنده هم مقدم هر دو موضوع در این لایحه هست اینکه اگر توجه فرموده باشند ماده ۶ ماده ۱۶ که تکالیفی را برای تنظیم سند اجاره تعیین کرده باشد و مدت در آنجا نگذاشته باشد یک چیزی در مقدمه ماده است که مدت معین است نوشته است دفتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات مربوطه باید رعایت بشود این شرایط را هم اضافه کنند قوانین و مقررات مربوطه چیست؟ قوانین و مقررات مربوطه قانون مدنی است که باید قید شده منتهای مراتب بیک صورت دیگری قید شده هیچ اجاره نامه ای را مضمون نمیتواند بنویسد مگر اینکه مدت اجاره معین باشد این شرط قانون مدنی است و هست علاوه بر این قوانین آنقسمت را هم باید بنویسند پس نمیتوانیم بگوئیم این اجاره نامه هایی که به موجب ماده ۶ این قانون تنظیم شده مدت ندارد مدت دارد مدتها هم معین است که خدمتتان عرض کردم

۱- تخلفی بمنظور احداث ساختمان جدید

۲- تخلفی بمنظور احتیاج شخصی برای کسب و پیشه و یا کار موجر بشرط استفاده شخصی موجر

هیئت داوران توجه به مقررات این قانون بسبب حقوق کسب و پیشه و یا کار حکم خواهد داد

تبصره ۱- در صورتیکه مالک ملک را برای ساختمان تخلف نماید ملک است تا شش ماه ساختمانی شروع نماید و در این فاصله نیز حق کسب و پیشه و یا کار در آن محل را ندارد

تبصره ۲- در موردی که یکی از اهل ملک در این ماده حکم بر تخلف صادر می شود هر گاه در ملک ساختمانی متناسب با کسب و پیشه و یا کار مستأجر سابق احداث شود مستأجر سابق حق تقدم در اجاره را خواهد داشت مشروطاً به اینکه موقع خروج از ملک نظر خود را بوسیله اظهارنامه به مالک اعلام کرده باشد در این صورت مالک بوسیله اظهارنامه موقمی را که ساختمان برای استفاده مستأجر حاضر خواهد شد با اطلاع داد و شرایط اجاره و میزان مال الاجاره را در اظهارنامه ذکر مینماید و مستأجر میتواند در جواب همین اظهارنامه صریحاً در جواب قبول خود را اعلام دارد و در صورت قبول مستأجر مبلغی را که بعنوان حقوق کسب و پیشه و یا کار دریافت داشته در صندوق دادگستری ظرف ده روز سپردد و الا ارائه نسخه اظهارنامه و قبض سپرده بدفتر خانه نزدیک محل مستأجر تقاضای تنظیم اجاره نامه را میکند

تبصره ۳- هر گاه مستأجر محل پیشه و کسب و یا کار مانع مالک از تعمیرات ضروری شود این اختلاف بدواری مد کور در این قانون اجاع می شود

**رئیس - آقای دکتر شاهکار**

**دکتر شاهکار -** این ماده هم یکی از مواد است که وقت کمیسیون دادگستری را به قدر زیادی گرفت و اکثریت اعضای کمیسیون و آخر قاطبه اعضای کمیسیون موافق بودند که پیشنهادی که شده بود سه ماه حقوق مستأجر بدفتر تخلف بکنند این جملی بشود در ماده ۹ بود این جا بنده با آقای مجتهد صحبت کردم عبارت زیادی نوشته شده که درخواست تخلفی محل کسب یا پیشه و یا کار که در موارد ذیل مجاز است بدواری ارجاع میگردد و حال آنکه باید اینطور باشد درخواست تخلفی محل کسب و یا کار در موارد زیر بدواری ارجاع میگردد در این جا بنده با آقای مجتهد صحبت کردم دو سه تا دلیل دادم یکی اینکه اصلاح ماده ۹ است که در این مورد از بنده هم میفرمودند که در درخواست تخلفی محل کسب و یا کار فقط در این دو مورد بدواری ارجاع میشود و جای دیگر ما چنین اجازه ای نداریم که محل کسب یا کار تخلفی شود مگر در شرایط دیگری با ذکر

احکام در سایر موارد ذکر این مطلب که جایز است و بدواری ارجاع میشود از است حکم مطلب می کاهد وقت بفرمائید چه عرض می کنم بنا بر این اینطور ما تقاضا میکنیم که نوشته شود درخواست تخلفی محل کسب و پیشه یا کار در موارد زیر بدواری ارجاع میشود ۱- تخلفی بمنظور احداث ساختمان جدید

۲- تخلفی برای کسب و پیشه و یا کار موجر بشرط استفاده شخصی موجر

استندها می کنم در موقمی که این مطرح میشود با همین این نکته کوچکوار که عرض کردم توجه فرمائید

**رئیس -** در موردی که پیشنهاد میشود کرد البته در شورای اول پیشنهاد داده شده است

**دکتر شاهکار -** ما چیزی اضافه نکردیم پیشنهاد حذف است

**رئیس -** بسیار خوب در موقع رأی تقاضای تجربه کنید آقای مهندس هدایت

**مهندس هدایت -** عرض بنده راجع به تبصره ۲ ماده ۹ است ۰ طبق ماده ۹ در دو مورد اجازه داده شده است که محل کسب و پیشه و یا کار تخلفی شود ۰ یکی در مورد احداث ساختمان جدید و یکی هم بمنظور احتیاج شخصی خود موجر است برای کسب و پیشه در تبصره ۲ جناب آقای عمیدی نوری استندها میکنم توجه فرمائید یک تمارینی با مستأجر شده است فقط تمارف است تنها صورت تمارف دارد برای اینکه نوشته شده است اگر یکی از اهل ملک در این مورد حقوق مالکی می خواهد ساختمانی بکند در این صورت حقوق کسب و پیشه و کار مستأجر را میردازد و مستأجر حق تقدم دارد ۰

**دکتر شاهکار -** این ماده هم خواهد بود بشرط اینکه آن ساختمانی که مالک میخواهد بنا کند تطبیق بکند با کسب مستأجر این تا اینجا پیش عرب ندارد ولی مطلب دوم اینجاست که در این مورد مالک میخواهد مستأجر را موجر یعنی مالک ابلاغ میکند مستأجر اگرخواست قبول میکند می آید می نشیند اگر نخواست نمی نشیند این بنظر من یک خرده جنبه تمارف دارد برای اینکه مالک وقتی اختیار مالک بود ممکن است شرایطی پیشنهاد کند که قابل قبول برای مستأجر نباشد بنظر بنده چون این جنبه تمارف دارد اگر حذف بشود هیچ نقص وارد نمیکند چون این کاملاً جنبه تمارف دارد (صحیح است) بنده عرض میکنم که یک کسی می آید یک ساختمان جدید میکند البته با مستأجرین جدید یک شرایط جدیدی هم طرز معمولی باشد حالا که اختیار مالک است بنا بر این چه لزومی دارد که چنین تبصره ای در این قانون گذاشته شود برای اینکه اختیار بایک نفر است و آنهم هر فردی که خواهد پیشنهاد میکند و مستأجر هم ممکن

است نتواند قبول کند بنا بر این این يك تمارف است که با مستأجر شده و بنده تقاضای حذف آنرا میکنم

**رئیس - آقای صدرزاده**

**صدرزاده -** عرض کنم که بنده این نکته را میخواستم خدمت جناب آقای دکتر شاهکار تذکره کنم که مطابق مفاد این قانون موارد تخلفه امیان مستأجر در در صورتی که از قبیل مفاد و محل کسب یا پیشه باشد محدود بدو مطالب است بکیش درخواست تخلفی است بمنظور احداث ساختمان این مطلب هم قبلاً بحث شد الان يك ساختمانی است که اگر امکان پیدا بکند ساختمانی را تجدید بکند الان تصور کنید مفاد این است که بکنند فرزند گانی بکند ولی ممکن است همین مفاد را طبقه ساخته شود و در نظر بنده این که در نظر بنده این مفاد را هم از موارد مجاز بنده در این قانون يك کلمه بطلانی بر حقوق مالک مستغلات غیر مسکن کشیده ایم و این گمان میکنم بطور کلی صحیح نباشد اما یک نکته ای جناب آقای عمیدی نوری فرمودند که من می خواهم در اینجا جواب عرض کنم ۰ این مشکلات مسکن بطور کلی از آئین نامه ملیسیون بوجود آمده قبل از او مشکلی وجود نداشت این آئین نامه سال ۲۴ که بمناسبت جنگ بین المللی دوم جهانی وضع کردند در مرحله عمل و اجرا در آوردند منسب این اشکالات شد و الا اشکال سرمایه های خودشان را بجای اینکه در راههای دیگر خرج و مصرف می کردند با فراموشی دادند به خارج ایران برای مصرف مسکن و مفاد بنده بکار می آید و هیچ وجهی در مورد اشکالی بوجود نمی آید امروز وضع ملکها هنوز آنقدر هائوست پیدا نکردند است و عملیات کسب و کار و بی مسکنی آنقدر زیاد نشده است که ما محتاج بشویم از قوانینی که داشتیم عدول بکنیم ۰ خواستم این نکته را به حضور جناب آقای دکتر هدایت عرض کنم که این اصل کلی را هم باید در نظر گرفت و الا همانطور که عرض کردم خواهیم فرمود که بله مفادها و ساختمانی ساخته شده است این بود که ساختمانها مشمول این آئین نامه بود و اگر آنهم مشمول این آئین نامه ملیسیون بود باور فرمائید در همین طهران که ساختمان بوجود نمی آید بی هیچ آدم عاقلی نمی آید پول خودش را که ممکن بود در یک کارهای آزادی بپندارد و استفاده واقعی ببرد بیاید ساختمان بکند و چاره این قانون بشود و حال هم این عرض من اینجا ضبط می شود دو سال سه سال بعد که اجرا میشود

آمارها را نگاه کنید ببینید آن جنبی که باید بوجود بیاید از لحاظ ساختمان چه از نظر ساختمان مفاد و چه از نظر مسکن وجود نخواهد آمد ۰ به حال بنده میخواستم از همکاری محترم خود جناب آقای دکتر شاهکار استندها کنم که اگر ممکن است از حذف این مطلب صرف نظر فرمائید برای اینکه لااقل در این ماده بنده نمره ای از حقوق موجر منظور شده است و ممکن است داور همین راهم رأی نهدد وقتی این جمله را حذف فرمودند جناب آقای مهندس طباطبائی رئیس محترم کمیسیون هم نظر بنده را در اند (در این موقع ۱۰ دقیقه بعد از ظهر آقای رئیس مقام ریاست رانک و آقای همدان ریسی (نایب رئیس) اداره جاسه راهمه دار شدند) نایب رئیس - آقای مجاورن وزارت دادگستری

**معاون وزارت دادگستری -** در این ماده برای اینکه حق کسب و پیشه و کار را بر موجر سخت نکنند و در موارد مهم و استثنائی که تخلفی محل پیشه لازم می شود موجر هم بتواند تخلفی کند این دو مطلب پیش بینی شده است و آنهم البته با داور برای اینکه حق پیشه و کار از مطالبی است که داور می تواند پیش بینی بکند و اینکه فرمودید این مشکل وجود نداشته است و با قانون ملیسیون وجود آمده است بنده ناچارم عرض کنم که اگر مشکلی وجود نداشت موجری برای پیش بینی آئین نامه مال الاجاره اصلاً نبوده و از یاد جمعیت شهرها دور آوردن مردم شهرها و تفاوت جمعیت را از سال ۲۰ تا اکنون ملاحظه فرمائید در شهر طهران چند شده است احتیاج مسکن یک امر طبیعی است و زود زود هم اضافه می شود احتیاج مسکن یک مطلب و نتیجه ازدیاد جمعیت و پیشرفت اقتصادات همینطور روز بروز مستغلات محل کسب و پیشه و کار باید زیاد تر بشود اما این مطلب که جناب آقای مهندس هدایت فرمودند فرمودند که یک تمارف است این تمارف نیست برای اینکه مستأجر حق داده شده که وقتی می خواهند او را برای این دو مطلب از آن محل بیرون کنند حق کسب و پیشه و کار او را بچهل و نهمی که داور تعیین میکند باو بپردازند و بعد این محل پیشه مجدداً درش ساختمانی خواهد شد و ممکن است که آن ساختمان بعد از این مستأجر مثل سایر مستأجرین بهرورد در این اینکه حق مال خودش است می گوید این حق که بن دادید کم بود یا با همان حق با شرایطی که در محل جدید موجود است بیاید و حق تقدم بر دیگران داشته باشد یعنی اگر حق که بابت کسب و پیشه و کار گرفته حاضر بود در یک کارهای آزادی بپندارد و استفاده واقعی ببرد بیاید ساختمان بکند و چاره این قانون بشود و حال هم این عرض من اینجا ضبط می شود دو سال سه سال بعد که اجرا میشود

این ماده نمی‌سکند ... (جمع) از نمایندگان ... (دکتر شاهکار پس گرفته) و چون استر داد فرمودند بنده عرضی ندارم

۳- تقدیم یک فقره سؤال بوسیله آقای خرازی

نایب رئیس - آقای خرازی سؤال خرازی - بنده یک سؤالی از وزارت دارائی و کشور راجع به بیست دینار از هر تیر بنزین که باید به مصرف مستمندان ونگاهداری آنها برسد کرده ام که تقدیم میکنم

۴- مذاکره در گزارش شور دوم کمیسیون دادگستری راجع بر روابط مالک و مستأجر آماده ۱۱

نایب رئیس - بجز بیان گذشته میشود آقای نضر طباطبائی

فخر طباطبائی - عرض کنم بنده میخواستم توجه آقای معاون معتمد وزارت دادگستری را جلب کنم که این کلمه در مورد جواز است و بدآوری مراجعه میشود این کلمه جایز بقدری حساس و دقیق اینجا استعمال شده است که اگر برداریم بکلی مفهوم از بین میرود (جمع) از نمایندگان - پیشنها در این مورد (من متوجه نشدم بنابراین عرضی ندارم)

نایب رئیس - آقای دکتر رضائی

دکتر رضائی - بنده هم عرضی ندارم نایب رئیس - آقای عبیدی نوری

عمید نوری - عرض کنم دو اصلاح لازم است در این ماده که بعمل بیاید یکی در حق کسب یک و اولاً در وجه پیشه و در جای دیگر هم همینطور حذف شده است یکی هم در مواد ذیل جایز است و بدآوری خلاصه ما تا واحد حذف شده است این سه تا و او را برمائید در چاپ اضافه شود

نایب رئیس - اضافه میشود آقایانی که با ماده موافقت فرمایند (اغلب برخاستند) تصویب شد

ماده دوم کمیسیون دادگستری راجع بر روابط مالک و مستأجر آماده ۱۱ (شرح زیر قرائت شد) ماده دوم - هیئت داوران ملک در ماده فوق مرکب از سه نفر خواهد بود که دو نفر آنان بانقلاب طرفین و یک نفر دیگر بر اساس طرفین انتخاب خواهد شد و در صورت عدم تراضی دادگاهی که دعوی را بدآوری ارجاع کرده او را بقید قرعه از بین سه نفر انتخاب می نماید

تکمیل میشود از سه نفر اخص بصیر که بر اساس طرفین انتخاب والا بقید قرعه از طرف دادگاه تعیین میشود و رأی این هیئت قطعی و قابل اجراء است

تبصره ۱ - اگر یکی از داورها در رسیدگی بدوی و یا تجدیدنظر در جلسه ای

کبرای رسیدگی و مشاوره با اطلاع قبلی او تعیین گردیده حاضر نشود و یا حاضر شده ولی از دادن رأی امتناع نماید رأی را که سایر داورها بانفاق صادر مینمایند مناسبت اعتبار خواهد بود

تبصره ۲ - هرگاه هیئت داوران در مدت قانونی رأی صادر ننهد دادگاه رسیدگی وحکم صادر خواهد نمود

نایب رئیس - چون در ماده دوم تقاضای اظهار نظری نشده است لذا رأی میگیریم نسبت به ماده ۱۰ آقایانی که با این ماده موافقت فرمایند (اغلب برخاستند) تصویب شد

ماده یازدهم - میزان حقوق کسب و پیشه و کار بانوجه به موضوعات زیر تعیین میشود (۱) موقتیت و مرفهیت محل کسب و پیشه و کار

(۲) شرایط و کیفیت اجاره از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای موجر با مستأجر منظور گردیده است

(۳) طول مدت اشتغال مستأجر بکسب و پیشه و یا کار در مورد اجاره و حسن شهرت او که در مرفهیت محل مزبور مؤثر افتاده است

(۴) وضع مورد اجاره از نظر نوع بنا (۵) مهارتی که مستأجر بمنظور آماده نمودن محل مزبور از حیث قفسه بندی و تهیه اشیاء مورد لزوم و سایر تزئینات داخلی متحمل گردیده است

(۶) نوع کسب و پیشه و یا کار مستأجر نایب رئیس - آقای سراج حجازی مخالفت فرمائید

سراج حجازی - بنده بنده شاه بیت این لایحه همین ماده ۱۱ است چون ماده ای است که فکرتوین و نازدهم وجود آورده که تا حال نبود و اگر هم صورت قانونی نداشت و در قوانین ما ذکر نشده بود بنده خاطر هست که در سال گذشته که انتخار عضویت کمیسیون دادگستری داشتم صحبت از این بود که عملی ما خواهیم کرد طوری باشد که هم حقوق مالک و هم حقوق مستأجر هر دو حفظ شود و هیچ جانب داری از یکی نکنیم و دیگری را مورد توجه قرار ندهیم زیرا بهر صورت همه ایرانی هستیم اگر کسی موجود گناهی ندارد که او را مورد حمایت قرار ندهیم ولی متأسفانه در این ماده می بینیم بیشتر کفه ترازو متمایل به مستأجرین است و شاید با یک تعبیری که بنده عرض می کنم تبدیل به مالک شده یعنی مستأجر بعد از مدتی خودش مالک آن ملک خواهد شد عرض کنم در اینجا برای میزان حقوق کسب و پیشه و یا کار یک عوامل را در نظر گرفته اند که آن مباحث داوران بانوجه باین عوامل میزان آنرا تعیین میکنند این عوامل تمام عواملی است که اگر مورد توجه قرار بگیرد باید

کافی نمیتواند بکنند و مستأجر را بیرون بکنند و گاهی این جور می کنیم پس اینجا حق بود نوشته شود مهارتی که تناسب با وضع ملک است بکنند و الا یک دکانی اجازه کند ماهی سیصد چهارصد تومان و آینه کاری کند چون بتدریج برای او حاصل میشود مهارتش خیلی زیاد نیست اما بعد از ده دوازده سال یک دکانی که از من اجازه کرده و تزئین کرده آینه کاری و قفسه بندی قیمتش از خود ملک بیشتر است و بعد از اخلال مالکیت نسبت به سایر رفقات ملک فراهم میکند در یک بلوکی که ساخته شده و یک دکان اجازه دادام در وسط جزئی یک مرفه و بسیار کلی است و کلی هم همینطور خیلی کلی است اینجا یک حق برخلاف اصول سابق به مستأجر داده شده و جزئیات را هم هیچکس نمیتواند مشخص بکند برای این که میگوید کارهایی که من کرده ام امر کلی بوده است یعنی اسکلت ساختمان را تغییر ندادم آینه کاری کرده ام و جزئیات را ساخته ام که نمیباشد در دو بنجره را آهنی کرده ام که بسیار زیبا شود اینکه این حق را داشته باشد و این عوامل تمام عواملی است که طرف مستأجر را بالا میبرد و مرفهیت محل کسب و پیشه و کار البته در خیابان لاله زار سرفهتی بیشتر می دهد تا جنوب شهر شرایط در کیفیت اجاره از لحاظ مزایایی که در امر اجاره برای موجر و مستأجر منظور شده هیچ مزایایی برای موجر و مستأجر تاثیر زیادی ندارد و من تصور می کنم هر دو با هم مساوی است چون هیچ موجر یا مستأجری علیه خودش حقی ندارد

نیشود چون اول که با هم دعوای دارند و باید درست میشود اول خیلی دوستانه و صمیمانه پیش می آید هنوز دعوائی نیست هر دو حقوقشان مساوی است طول مدت بنفع مستأجر است وضع مورد اجاره از لحاظ بنا بنفع مستأجر است مهارتی که مستأجر بمنظور آماده نمودن محل از قبیل قفسه بندی و تهیه اشیاء لازم و سایر تزئینات داخلی متحمل میگردد گاهی از بنده اجازه کرد یک تزئینات و یک قفسه بندی می کند بنده هم که تقاضای تغلیب را می کنم حقی ندارم مگر این که مال الاجاره را نپردازد و من تقاضای تغلیب را بکنم بر فرض که امکان داشته باشد پس از چندینی میگوید بیا سرفهتی هم که چند برابر قیمت ملک است پس الی الابد در تصرف آقای مستأجر باقی می ماند و این لایحه تبدیل مستأجر به مالک و این مطلبی که آقای عبیدی نوری فرمودند که طرف داری از ضعیف شود و بانفع اجتماعی منظور نیست بلکه مردمی بتواند کاسب آمده و ملک یک مالک بیچاره را اجازه کرده این من شود مالک و در طول مدت این مستأجر می شود مالک من که شخصاً مالکم نه مستأجر مسئولیت و مسئولی هم ندارم این مطالب را بنام یک ایرانی میگویم بنده این عدالت است چرا باید همه کار را انراط و تفریط بکنیم یک وقت این قدر حق برای کسی قابل می شویم که لایحه و لایحه می

داد گستری من تحمل میکنم افرادی بودند که بخواهند یک طرفه فضاوت کرده باشند در این لایحه رعایت دوطرف شده است در این ماده ۱۱ میزان حقوق کسب و پیشه و کار که در نظر گرفته شده است این بند ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و ۷ تصدیق میفرمائید که تمام اختلافاتی که بین موجر و مستأجر بوده است ناشی از کله سرفهتی بوده است حال اگر این قانون نخواستند این اسم سرفهتی را بیاورند آمده اند اسمش را گذاشته اند حق کسب و پیشه و کار و این بندهائی که در این ماده هست همه چیزهایی است که مربوط به مستأجر است موجر در این بندها هیچ ارتباطی ندارد و کاری نمیتواند بکند اگر وقتی صحبت از حق کسب و پیشه و کار میشود می گوئیم چیزهایی که باید در نظر گرفت موقتیت و مرفهیت محل کسب و کار و پیشه این را بنفع مالک گذاشته اند این طوری نیست که تصور فرمائید بنفع مستأجر است یعنی اگر چنانچه یک دروغی هست که مرفهت است این از لحاظ سرفهتی تاثیر میکند این مال مالک است مال مستأجر نیست چون محل کسب است شرایطی که اجازه میدهد از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره ای

برای مستأجریا موجر منظور گردیده یعنی شرایطی که بین دو طرف تنظیم شده کمیسیون دادگستری نگفته است که بنفع یک طرف تنظیم شود هر شرایطی که خودشان دو تائی نوشته اند قرارداد کرده اند اینها مالک عمل است پس این یک طرفی نیست طول مدت اشتغال مستأجر در آنجا یعنی طول مدت زمانی که او در آنجا خدمت میکند یک مغازه است چنانچه برای به یک صورت آبرو منتهی در می آورد که موجب مرفهت و پیشه و این زحمه می است که مستأجر میکند برای آن وضع مورد اجاره از نقطه نظر بنا آن هم که در نظر گرفته شده بنفع موجر است نه مستأجر - مهارتی که مستأجر بمنظور آماده شدن کار می کند جناب آقای سراج حجازی ملاحظه فرمودید وقتی یک کسی یک دکانی بیک مستأجری اجازه میدهد یک دکان بشرط همین اجازه میدهد که جناب عالی وقتی بروید توی این دکان می بینید این دکانی که اجازه کرده است باید همه سرمایه را صرف قفسه بندی شیشه و شیرین و دگور این مغازه بکنند اگر خواستند او را از این مغازه بیرون کنند چقدر ارزش دارد چون اینجا به مقتضای این دکان ساخته شده از اینجا که ببرد بیرون صد تومان برای او

نایب رئیس - آقای طباطبائی

طباطبائی قلمی - جناب آقای سراج حجازی فرمودید بنده خیال می کنم که اگر درست در این ماده یک قدری دقت فرمائید (سراج حجازی - بیش از این عظمی ندهند) تصدیق میفرمائید که این لایحه و مخصوصاً این ماده یک طرفه بوده است برای اینکه امضای کمیسیون

نایب رئیس - آقای طباطبائی قلمی

طباطبائی قلمی - جناب آقای سراج حجازی فرمودید بنده خیال می کنم که اگر درست در این ماده یک قدری دقت فرمائید (سراج حجازی - بیش از این عظمی ندهند) تصدیق میفرمائید که این لایحه و مخصوصاً این ماده یک طرفه بوده است برای اینکه امضای کمیسیون

نایب رئیس - آقای طباطبائی قلمی

طباطبائی قلمی - جناب آقای سراج حجازی فرمودید بنده خیال می کنم که اگر درست در این ماده یک قدری دقت فرمائید (سراج حجازی - بیش از این عظمی ندهند) تصدیق میفرمائید که این لایحه و مخصوصاً این ماده یک طرفه بوده است برای اینکه امضای کمیسیون

نایب رئیس - آقای طباطبائی قلمی

طباطبائی قلمی - جناب آقای سراج حجازی فرمودید بنده خیال می کنم که اگر درست در این ماده یک قدری دقت فرمائید (سراج حجازی - بیش از این عظمی ندهند) تصدیق میفرمائید که این لایحه و مخصوصاً این ماده یک طرفه بوده است برای اینکه امضای کمیسیون

نایب رئیس - آقای طباطبائی قلمی

طباطبائی قلمی - جناب آقای سراج حجازی فرمودید بنده خیال می کنم که اگر درست در این ماده یک قدری دقت فرمائید (سراج حجازی - بیش از این عظمی ندهند) تصدیق میفرمائید که این لایحه و مخصوصاً این ماده یک طرفه بوده است برای اینکه امضای کمیسیون

نایب رئیس - آقای طباطبائی قلمی

طباطبائی قلمی - جناب آقای سراج حجازی فرمودید بنده خیال می کنم که اگر درست در این ماده یک قدری دقت فرمائید (سراج حجازی - بیش از این عظمی ندهند) تصدیق میفرمائید که این لایحه و مخصوصاً این ماده یک طرفه بوده است برای اینکه امضای کمیسیون

نایب رئیس - آقای طباطبائی قلمی

طباطبائی قلمی - جناب آقای سراج حجازی فرمودید بنده خیال می کنم که اگر درست در این ماده یک قدری دقت فرمائید (سراج حجازی - بیش از این عظمی ندهند) تصدیق میفرمائید که این لایحه و مخصوصاً این ماده یک طرفه بوده است برای اینکه امضای کمیسیون

کمیسیون دادگستری بانهاست مراقبت و نهایت جدیت با کمال دقت نوشته اند و واقفان قانون را با زحمت نه یک جلسه و دو جلسه و شش جلسه و ده جلسه شش ماه و یکسال نوشته اند روی این قانون بحث کرده اند بنده خیال می کنم بهترین قانونی است که میتواند اختلاف بین مالک و مستأجر را رفع کند و آن نگرانی هم از مالکین رفع شود که بنفع مستأجرین است بنفع طرفین است

نایب رئیس - آقای عبیدی نوری

عبیدی نوری - بنده عرضی ندارم توضیحاً نشان کالی بود اعلام رأی داده می شود رأی می گیریم بنده ۱۱ آقایانی که با ماده ۱۱ موافقت فرمایند (اکثر برخاستند) تصویب شد

نایب رئیس - آقای عبیدی نوری

عبیدی نوری - بنده عرضی ندارم توضیحاً نشان کالی بود اعلام رأی داده می شود رأی می گیریم بنده ۱۱ آقایانی که با ماده ۱۱ موافقت فرمایند (اکثر برخاستند) تصویب شد

نایب رئیس - آقای عبیدی نوری

عبیدی نوری - بنده عرضی ندارم توضیحاً نشان کالی بود اعلام رأی داده می شود رأی می گیریم بنده ۱۱ آقایانی که با ماده ۱۱ موافقت فرمایند (اکثر برخاستند) تصویب شد

نایب رئیس - آقای عبیدی نوری

عبیدی نوری - بنده عرضی ندارم توضیحاً نشان کالی بود اعلام رأی داده می شود رأی می گیریم بنده ۱۱ آقایانی که با ماده ۱۱ موافقت فرمایند (اکثر برخاستند) تصویب شد

نایب رئیس - آقای عبیدی نوری

عبیدی نوری - بنده عرضی ندارم توضیحاً نشان کالی بود اعلام رأی داده می شود رأی می گیریم بنده ۱۱ آقایانی که با ماده ۱۱ موافقت فرمایند (اکثر برخاستند) تصویب شد

نایب رئیس - آقای عبیدی نوری

عبیدی نوری - بنده عرضی ندارم توضیحاً نشان کالی بود اعلام رأی داده می شود رأی می گیریم بنده ۱۱ آقایانی که با ماده ۱۱ موافقت فرمایند (اکثر برخاستند) تصویب شد

نایب رئیس - آقای عبیدی نوری

عبیدی نوری - بنده عرضی ندارم توضیحاً نشان کالی بود اعلام رأی داده می شود رأی می گیریم بنده ۱۱ آقایانی که با ماده ۱۱ موافقت فرمایند (اکثر برخاستند) تصویب شد

نایب رئیس - آقای عبیدی نوری