

عدالت قراردادی از دیدگاه اقتصاد اسلامی: مطالعه تطبیقی قوانین کنترل اجاره مسکن

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۲۳ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۱۰

فتح‌اله تار* مجید حبیبیان نقیبی** محمود عیسوی***
ابوالفضل پاسبانی صومعه**** امین زاهد مهر*****

چکیده

با توجه به نوسانات شدید بخش مسکن در سال‌های اخیر، شرایط برای اقشار کم‌درآمد و به‌ویژه مستأجرین بسیار سخت شده است. پیش‌فرض حقوق قراردادهای سنتی که علامت مشخصه آن اصل آزادی قراردادی می‌باشد، توازن نسبی طرفین قرارداد است؛ در غیر این صورت، عدالت قراردادی مخلوش می‌شود. در فقه امامیه، عدالت از مهم‌ترین اهداف شریعت، محسوب می‌شود و مکانیسم‌هایی دارد که می‌تواند از بروز هر گونه آثار و تبعات نامتعارف و غیرمنصفانه در روابط قراردادی جلوگیری کند. بر همین اساس قواعدی همچون لاضرر و لاجرح، منع ربا و اصل توازن و اعاله و اختیارات حاکم اسلامی، به دولت اسلامی اجازه می‌دهد در حدود قراردادهای خصوصی مداخله و بروز هر نوع ظلم و بی‌عدالتی را کاهش دهد.

در این مقاله ضمن بررسی عدالت معاوضی با استفاده از مدل مالپیزی (Malpezzi)، شاخص قوانین کنترل اجاره مسکن به عنوان معیاری از قدرت چانه‌زنی مستأجران برای کشورهای منتخب محاسبه و جایگاه ایران در میزان حمایت از مستأجران مشخص می‌گردد. نتایج این محاسبه نشان می‌دهد شاخص مالپیزی برای کشور ایران تا قبل از پاندمی کرونا صفر است؛ ولی با اجرای برخی قوانین موقت کنترل اجاره در دوره کرونا به عدد ۶٫۷۶ رسیده که فاصله گسترده‌ای با دیگر کشورهای موفق در کنترل بازار اجاره دارد. در

*. دانشیار دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبائی (نویسنده مسئول). Email: tari@atu.ac.ir.

** . استادیار دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبائی. Email: habibian@atu.ac.ir.

***. دانشیار دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبائی. Email: meisavi@atu.ac.ir.

****. استادیار جهاد دانشگاهی و مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری. Email: a.pasebanism@gmail.com.

*****. دانشجوی دکتری اقتصاد دانشگاه علامه طباطبائی. Email: zahedmehr@gmail.com.

ادامه با فرض اعمال قواعد اسلامی و پیشنهاد قوانین مربوطه در مدل میزان شاخص فوق برای کشور ایران برابر ۱۳,۷۶ به دست آمد که نشان می‌دهد در صورت اعمال قواعد اسلامی در بازار اجاره مسکن، ایران می‌تواند در میان کشورهای برتر در مدیریت بازار اجاره مسکن قرار گیرد.

واژگان کلیدی: بازار اجاره مسکن، عدالت قراردادی، اقتصاد اسلامی، قدرت چانه‌زنی.

طبقه‌بندی JEL: R31, R38, R52, K12, K25.

مقدمه

قانون آهنین دستمزد (Iron law of wages) یک قانون اقتصادی است که ادعا می‌کند دستمزد واقعی همیشه در بلندمدت به سمت حداقل دستمزد لازم برای حفظ زندگی کارگر (حداقل معیشت) متمایل است. این نظریه اولین بار توسط فردیناند لاسال (Ferdinand Lassalle) در اواسط قرن نوزدهم میلادی معرفی شد. در واقع در شرایط اقتصاد کاملاً سرمایه‌داری و بدون دخالت دولت، کارگران به حداقل معیشت سوق داده می‌شوند. تصویب قوانینی از جمله حداقل دستمزد، بیمه بیکاری، تأمین اجتماعی و ... در جهت حمایت از طرف ضعیف‌تر و جلوگیری از این رویه است. مشابه این قانون را می‌توان در هر قراردادی که شاهد عدم توازن قدرت چانه‌زنی طرفین باشد و بخش بزرگی از بودجه خانوار را در برگیرد - چه درآمدی و چه هزینه‌ای - مشاهده نمود.

در دوران فتودالی، داشتن یا نداشتن زمین کشاورزی عاملی تعیین‌کننده در درآمد کشاورزان بود؛ لذا زمین عامل اصلی استعمار قرار می‌گرفت. با انقلاب صنعتی داشتن یا نداشتن عامل تولید (کارخانه) متغیر کلیدی استعمار بود. پس از آن با پیشرفت تکنولوژی و گسترش شهرنشینی، مسکن یکی از عواملی است که این نقش را در جوامع کنونی بازی می‌کند.

امروزه در بسیاری از قراردادها، به دلیل وجود نابرابری شدید در قدرت چانه‌زنی طرفین و سوءاستفاده طرف قوی از این قدرت، اصل آزادی قراردادها و قواعد سنتی حقوق قرارداد برای تأمین عدالت قراردادی کافی نیست و از این رو اصلاح ابزار قرارداد برای اینکه دوباره بتواند به هدف عدالت خدمت نماید، ضروری است.

در بیشتر کشورهای اروپایی این وضعیت ابتدا دادگاه‌ها را به واکنش واداشت؛ اما سوءاستفاده از نابرابری سیستماتیک - در برابر موردی و اتفاقی - طرفین قرارداد، نیازمند کنترل عمومی گسترده و پیشگیرانه بود و امری نبود که از عهده دادگاه‌ها برآید؛ به همین دلیل، آنها قانونگذاران را به مداخله طلبیدند و به تدریج در حوزه قراردادهایی که محل مواجهه ضعیف و قوی بود، مقررات لازم برای حمایت از طرف ضعیف تصویب گردید؛ به‌طور مثال قانونی که بر اساس آن نماینده کارگران باید در بین اعضای هیئت مدیره قرار گیرد تا با افزایش قدرت چانه‌زنی کارگران سبب تقسیم عادلانه‌تر سود شود (Kraft, 2018, p.3).

قراردادهای فاقد توازن در قدرت چانه‌زنی دارای ویژگی‌هایی هستند که برخی مربوط به موضوع قرارداد و طرف پیشنهادکننده و برخی دیگر راجع به مفاد و شکل این قراردادها هستند؛ بدین ترتیب که قرارداد مربوط به کالاها و خدمات ضروری و حیاتی عموم افراد جامعه است و یا در اوضاع و احوال خاصی برای یک طرف قرارداد ضروری است و برای آن کالا یا خدمات، جانشینی وجود ندارد (Nurlansa, 2016, p.87).

یکی از مصادیق اعمال قدرت چانه‌زنی، بازار اجاره می‌باشد. در کشور ما علیرغم شدت نابرابری قدرت چانه‌زنی در بازار اجاره مسکن، قانون ابزار مؤثری جهت کنترل شرایط ناعادلانه قراردادی ارائه نمی‌دهد و تعیین شروط این قراردادها نیز نظیر سایر قراردادهای بین طرف‌های نوعاً نابرابر - مثل بانک و وام‌گیرنده، بیمه‌گر و بیمه‌گذار و متصدی حمل و مسافر و ... - به ابتکار عمل طرف قوی ارائه‌کننده شرایط استاندارد سپرده شده است (امینی و همکاران، ۱۳۹۱، ص ۱۷۵). حال با توجه به قواعد اسلامی و لزوم برقراری عدالت در قرارداد، این مطالعه بر آن است با استفاده از مدل مالپزی، شاخص قوانین کنترل اجاره مسکن به عنوان معیاری از قدرت چانه‌زنی مستأجران در کشورهای منتخب، محاسبه و جایگاه ایران را در میزان حمایت از مستأجران مشخص نماید. در نهایت با فرض اعمال قواعد اسلامی و پیشنهاد قوانین مربوطه جهت تعادل در قدرت چانه‌زنی و حرکت به سوی عدالت اجتماعی، شاخص مالپزی مجدداً محاسبه و مقایسه می‌شود.

اهمیت و نوآوری این پژوهش آنجاست که علیرغم نوسانات و نابسامانی شدید در بازار مسکن تاکنون تحقیقی جهت شاخص‌سازی قدرت چانه‌زنی و مقایسه تطبیقی میان قوانین کنترل اجاره مسکن در ایران انجام نشده است.

پرسش اصلی تحقیق این است که حدود دخالت دولت در قراردادهای خصوصی جهت حمایت از طرف ضعیف‌تر بر اساس قواعد اسلامی چیست؟ و در حال حاضر میزان این حمایت در قراردادهای اجاره مسکن در ایران در مقایسه با دیگر کشورهای منتخب چگونه است؟

این مقاله در بخش‌های زیر ساماندهی شده است: پس از مقدمه و تبیین مسئله در بخش دوم پیشینه تحقیق و در بخش سوم ادبیات و مبانی پژوهش ذکر شده است. در بخش چهارم قوانین کنترل اجاره در کشورهای منتخب و مقایسه با ایران انجام می‌شود و در بخش پنجم ضمن تشریح مدل مالپزی شاخص‌سازی انجام می‌گردد و در بخش پایانی جمع‌بندی و پیشنهادهای ارائه شده است.

پیشینه تحقیق

الف) پیشینه مطالعات انجام‌شده در داخل کشور

بشیری و مرادی (۱۳۹۸) در مطالعه خود به بررسی قدرت چانه‌زنی در معاملات بین‌المللی و عوامل مؤثر و آثار آن پرداختند. چانه‌زنی نشان می‌دهد که اصولاً طرفین چقدر می‌توانند نظراتشان را به یکدیگر بقبولانند و یا در کنار آن چقدر احساس نیاز می‌کنند که از مواضع خودشان عقب‌نشینی کنند. با توجه به عدم توازن در قدرت چانه‌زنی برخی قراردادها، اصلاح قرارداد جهت هدف عدالت اجتناب‌ناپذیر است.

خیرالهی (۱۳۹۶) در مطالعه خود به بررسی تحول چانه‌زنی کارگران در ایران پس از انقلاب پرداخته است. نتایج حاصل از این پژوهش نشان از آن دارد که قدرت سازمانی کارگران ایرانی در هر سه قلمرو تولید، مبادله و سیاست در دهه‌های پس از انقلاب کاهش یافته است.

سیدنورانی و خاندوزی (۱۳۹۵) در مطالعه خود به معرفی و محاسبه شاخص ترکیبی عدالت اقتصادی از منظر اسلامی در ایران می‌پردازند. نتایج نشان می‌دهد روند شاخص کل

طی دهه ۱۳۸۰ با شیب بسیار اندکی نزولی بوده است. در سال‌های پایانی دوره فوق، مؤلفه‌های حمایت از حقوق مالکیت و پابندی به قراردادها و مبادلات کاهش یافته و در کل دوره، مؤلفه‌های بهره‌برداری بهینه از منابع و حق نسل‌های آتی از منابع طبیعی در وضعیت نامناسبی قرار داشته است.

کرمی (۱۳۹۵) در مطالعه خود به بررسی نابرابری قدرت چانه‌زنی به عنوان مبنایی برای کنترل قرارداد پرداخته است. در حقوق ایران با وجود پتانسیل نسبی در قواعد عمومی قراردادها، سابقه‌ای از کنترل قضایی قراردادهای منعقدشده در اثر سوءاستفاده از قدرت چانه‌زنی نابرابر یا شروط ناعادلانه در دست نیست و کنترل‌های تقنینی انجام‌شده نیز اغلب ناقص و ناکافی بوده است.

عبادی و پاسبانی (۱۳۹۲) در تحقیق انجام‌شده به ارزیابی مهم‌ترین عوامل مؤثر در مزد منصفانه با استفاده از آزمون نظریه آکرلوف پرداخته‌اند. آنها ضمن تجزیه و تحلیل تئوریک نظریه آکرلوف مبنی بر «مزد منصفانه - تلاش منصفانه» و آزمون اثر مزد کارکنان مشابه و نرخ بیکاری در تعیین مزد منصفانه، ابعاد ۳۸ گانه مؤثر در تعیین مزد منصفانه را از طریق مصاحبه کیفی و تکمیل پرسشنامه با نمایندگانی از گروه‌های کارگری، کارفرمایی و متخصصان دانشگاهی بازار کار، سنجش و ابعاد شکل‌دهنده مزد منصفانه و نحوه اولویت‌دهی به آن عوامل در ایران را آزمون کردند.

امینی و همکاران (۱۳۹۱) در مطالعه خود به بررسی نحوه مقابله نظام‌های حقوقی با شروط ناعادلانه قراردادی و سکوت قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان در ایران پرداختند. تحولات وسیع اقتصادی و اجتماعی در جوامع به‌ویژه پس از انقلاب صنعتی و جنگ‌های جهانی منجر به ایجاد طبقات نابرابر اجتماعی گردید و دخالت دولت در حوزه قراردادهای خصوصی و اعمال محدودیت بر اصل آزادی قراردادی را ضروری نمود. دخالت قانونگذاران، ابتدا از طریق دخالت در قراردادهای کار و اجاره شروع شد، اما به‌تدریج دامنه آن سایر قراردادها را نیز در بر گرفت. در سده اخیر نیز مداخله در حوزه قراردادهای مصرف در راستای مقابله با شروط ناعادلانه به بالاترین سطح ملی و بین‌المللی خود رسیده است.

ب) پیشینه مطالعات انجام شده خارج از کشور

وربراک و گالین (Verbrugge & Gallian, 2019) در مطالعه خود به بررسی نظریه چسبندگی اجاره‌بها و نقش چانه‌زنی و اطلاعات ناقص پرداختند. بازار اجاره مسکن نمونه ای بی نظیر برای مطالعه چسبندگی قیمت ارائه می‌دهد. در این مقاله اشاره می‌شود: ۱. اجاره مستأجر به طرز چشمگیری چسبیده است؛ حتی اگر بازپرداخت منظم و پیش‌بینی شده باشد؛ ۲. چسبندگی اجاره به‌طور قابل توجهی به نوع ساختار واحدهای اجاره‌شده، وابسته است.

تارنبال و درولیت (Turnbull & Der Vlist, 2017) در مطالعه خود به بررسی قدرت چانه‌زنی سرمایه‌گذار، اثرات جانبی اجاره و قیمت مسکن پرداختند. در بازارهای بخشی برای کالاهای ناهمگن، قیمت‌ها ترکیبی از تقاضا، قدرت چانه‌زنی و تقسیم بازار را انعکاس می‌دهند. نتایج به‌روشنی نشان می‌دهد اختلاف قدرت چانه‌زنی در بین سرمایه‌گذاران و صاحبان منازل وجود دارد.

مالپزی (Malpezzi, 1993) که توسعه‌دهنده مدل *السن* (Olsen, 1972) است، ضمن محاسبه و مقایسه هزینه‌ها و مزایای کنترل اجاره چهار شهر در کشورهای در حال توسعه با چهار شهر در امریکا، به معرفی شاخصی برای قوانین کنترل اجاره (Rent control) می‌پردازد. در بخش معرفی شاخص به تشریح بیشتر این مدل پرداخته می‌شود. در تحقیق حاضر تلاش می‌شود شاخص *مالپزی* محاسبه شود و علاوه بر بررسی قوانین کنترل اجاره در کشورهای منتخب شرایط این قوانین در کشور ایران ارزیابی گردد.

ادبیات و مبانی پژوهش

- قدرت چانه‌زنی

منابع قدرت چانه‌زنی به دو دسته تقسیم می‌شود: ۱. منابع کلی، ۲. منابع اختصاصی. در رابطه با مورد اول باید گفت انواع قراردادهای فاقد قدرت معاملاتی و عدم توازن موجود در آنها نشئت گرفته از مواردی مانند سوءاستفاده از حق، زیرپانهادن اصل حسن نیت، سوءاستفاده از اضطرار طرف ضعیف و نوعی اعمال نفوذ ناروا می‌باشد. گروه دوم از منابع قدرت چانه‌زنی عبارت است از مواردی مانند تهدید فیزیکی و یا برتری فیزیکی، برتری

ذهنی، عدم برابری سطح اطلاعات و وابستگی شدید یک طرف قرارداد به طرف دیگر. نکته‌ای که باید مدنظر قرار گیرد این است که هیچ‌یک از این موارد به‌تنهایی سبب نمی‌شود که قراردادی نامتوازن تلقی شود، بلکه اوضاع و احوال و شرایط باید به صورت کلی و با هم قرارداد فاکتورهای مورد نظر کنار یکدیگر در نظر گرفته شود. هر چه یک کالا یا خدمات ناهمگن‌تر باشد، ارزش واقعی کالا یا خدمات کمتر شناخته می‌شود. در این شرایط، قیمت تحت تأثیر ویژگی‌های محصول یا خدمات مورد نظر و همچنین مهارت و قدرت چانه‌زنی خریدار و فروشنده قرار می‌گیرد (Kuethe & Bigelow, 2018, p.2).

در برخی موارد، نابرابری قدرت چانه‌زنی طرفین نشئت گرفته از این واقعیت است که یکی از طرفین معامله از وضعیت اقتصادی غالب یا مسلط برخوردار است؛ اما در موارد دیگر، نابرابری نه ناشی از قدرت فائق یک طرف، بلکه ناشی از ضعف طرف دیگر است (کرمی، ۱۳۹۵، ص ۶۹۶). انواع نابرابری قدرت چانه‌زنی عبارت‌اند از: نابرابری قدرت محور و نابرابری ضعف محور.

نابرابری قدرت محور: در برخی موارد نابرابری قدرت چانه‌زنی ناشی از قدرت برتر اقتصادی یکی از طرفین قرارداد است. وضعیت اقتصادی مسلط وضعیتی در بازار است که در آن توانایی تعیین قیمت، مقدار عرضه یا تقاضای کالا یا خدمت یا شرایط قرارداد در اختیار یک یا چند شخص حقیقی و یا حقوقی قرار گیرد (عبدی‌پور، ۱۳۸۸، ص ۱۳۲). انحصار که اقتصاددانان از آن به عنوان یکی از نقایص بازار یاد می‌کنند، مصداق بارز وضعیت اقتصادی مسلط است.

نابرابری ضعف محور: در برخی موارد، نابرابری قدرت چانه‌زنی بیشتر از اینکه ناشی از قدرت فائق یک طرف باشد، ناشی از ضعف مفرط طرف دیگر است؛ برای مثال، کارگر در صورت عدم اشتغال به کار قادر به تأمین مخارج زندگی خود نیست و ناگزیر از پذیرش شرایط کارفرمایی است که نه برای به‌دست آوردن امکانات اولیه زندگی، بلکه برای تحصیل سود اقدام به راه‌اندازی کسب‌وکار نموده است. همچنین او در هر زمان می‌تواند شمار زیادی از افرادی را که داوطلب کار در کارخانه هستند داشته باشد؛ در صورتی که برای کارگران فرصت‌های متعدد اشتغال معمولاً در دسترس نیست. در واقع ضعف ناشی از ضرورت داشتن شغل، قدرت چانه‌زنی کارگر را در قرارداد کار کاهش می‌دهد.

عدالت اسلامی

در ادبیات اسلامی، شهید سید محمد باقر صدر که هدف نظریه عدالت خود را مواجه با فقر و برچیدن آن می‌داند، در اصل عدالت اجتماعی، دو شاخه همکاری عمومی (تکافل عام) و توازن اجتماعی را مطرح نموده و با گسترش مفهوم عدالت علاوه بر حوزه توزیع، گستره تولید را نیز در بر گرفته است (پاسبانی، ۱۳۸۶، ص ۴۴). همچنین شهید استاد مطهری در آثار خود از جمله عدل الهی معنای عدل را موزون بودن، تساوی و نفی هر گونه تبعیض، رعایت حقوق افراد و عطا کردن به هر ذی‌حقی، حق وی (إِغْطَاءُ كُلِّ ذِي حَقٍّ حَقَّهُ) تعریف نمودند (مطهری، ۱۳۶۸ الف، ص ۵۹). وی در کتاب نظری به نظام اقتصادی اسلام توازن را به عدم وجود شکاف طبقاتی تفسیر کرده‌اند و راه‌های جلوگیری از آن را توضیح داده‌اند. ایشان پس از بررسی مشخصات نظام‌های سرمایه‌داری و سوسیالیسم یکی از ویژگی‌های نظام اقتصادی اسلام را چنین بیان می‌کنند: طبیعی بودن اختلاف افراد در ثروت و مالکیت از نظر سرمایه‌داری می‌تواند خیلی فاحش باشد. از نظر اسلام اختلاف فاحشی که منتهی به فقر طبقه‌ای دیگر نه به واسطه بیماری، بلکه به واسطه بیکاری یا قلت مزد بشود ممکن نیست جز از راه ظلم و استثمار (همو، ۱۳۶۸ ب، ص ۲۲۹). کلام ایشان به خوبی نشان می‌دهد، شکاف طبقاتی محصول ظلم و استثمار است و معیار وجود آن نیز وجود طبقه فقیر در کنار طبقه ثروتمند است؛ بنابراین فقدان فقر در جامعه را می‌توان به‌طور همزمان معیاری برای اعطای حقوق (نفی ظلم و استثمار) و هم برای توازن مورد قبول اسلام دانست (حسینی، ۱۳۸۷، ص ۹).

شهید صدر در تبیین نظریه عدالت اقتصادی اسلامی با طرح مفاهیمی همچون «عدالت در منابع»، «عدالت در فرصت‌ها»، «تأکید بر تأمین حداقل معیشت»، «برابری در مقابل قانون»، «رفاه نسبی» و «محدودیت در سقف ثروت و مصرف» و ارائه متغیر کانونی ذوابعاد، نسبت و ربط ثنوری عدالت اسلامی را با مفهوم مساوات و برابری تعیین می‌کند (پاسبانی، ۱۳۸۶، ص ۴۴). به گفته شهید صدر، دولت ملزم است که از این سه طریق عدالت اجتماعی را در جامعه محقق کند:

الف) اصل کفالت یا تکافل اجتماعی: یعنی همه مسلمانان نسبت به رفع نیازهای حیاتی و اضطراری یکدیگر دارای وظیفه و مسئولیت هستند و دولت اسلامی که هدفش اجرای احکام است، باید برای اجرای این اصل مهم نیز برنامه‌ریزی کند.

ب) اصل اعاله: دولت موظف است فقر و محرومیت را از بین برده و با تقبل هزینه‌های ضروری و تأمین نیازهای اولیه افراد ناتوان، حداقل زندگی شرافتمندانه را برای آنان فراهم کند.

ج) اصل توازن: منظور از این اصل، حفظ توازن اجتماعی به جای تساوی در بهره‌وری‌ها و برخورداری‌هاست. دولت با وضع مالیات‌ها برای ایجاد توازن عمومی و سرمایه‌گذاری‌های دولتی (فعالیت بخش عمومی) و همچنین با داشتن اختیارات قانونی و حقوقی، برای تنظیم روابط اقتصادی و نظارت بر تولید و توزیع به انجام وظایف خود می‌پردازد.

برخی قواعد اسلامی بر انواع قراردادهای مالی از جمله اجاره عبارت‌اند از:

۱. **ممنوعیت غرر**: بیع غرر بیعی است که در آن جهل به مورد معامله و زیان قابل توجه از نظر عرف وجود دارد که می‌تواند سبب ایجاد نزاع و کشمکش میان افراد گردد. معامله غرری دارای سه ویژگی است: اول جهالت به مورد معامله؛ دوم وجود احتمال زیانی که از نظر عرف قابل توجه است و سوم امکان وقوع نزاع و کشمکش.

۲. **ممنوعیت ضرر و ضرار**: ضرر و ضرار به معنای زیان‌دیدن و زیان‌رساندن است. یکی از ضوابط عمومی اکثر ابواب فقه - به‌ویژه باب معاملات - قاعده نفی ضرر است؛ به این معنا که این قاعده بر معاملات و مبادلات عقلایی حاکم است. شرع اسلام تنها آن گروه از معاملات و مبادلات را تأیید می‌کند که اصل معامله و یا شرایط معامله، سبب ضرر و ضرار نشود. در غیر این صورت به وسیله ضابطه نفی ضرر یا به بطلان معامله حکم می‌کند و یا با آوردن قیودی معامله را مقید به رعایت شرایطی می‌کند و در جایی که ضرر از وجود شرایط ناشی شده باشد، آن شرایط را لغو می‌کند.

۳. **ممنوعیت اکل مال به باطل**: یکی از ضوابط عمومی قراردادهای مالی اسلامی، ممنوعیت اکل مال به باطل است. این ضابطه عمومی افزون بر اینکه ضابطه کلی حاکم بر همه قراردادها و روابط مالی اسلامی است، حتی بر بسیاری از ضوابط عمومی دیگر نیز

حاکم می‌باشد. به عبارت دیگر، برخی از ضوابط عمومی، خود مصداق این ضابطه می‌باشند. فقهای اسلام در موارد زیادی، از باب اکل مال به باطل، حکم به حرمت و بطلان معامله کرده‌اند؛ از قبیل مواردی که موضوع معامله منفعت حلال ندارد، مواردی که معامله موجب تضییع حقوق دیگران می‌شود، مواردی که معامله با ضرر و زیان همراه است، مواردی که معامله با فریب همراه است، موارد فساد و فحشا، موارد لهو و لعب و مواردی که مال از طریق تضعیف نظام اسلامی به دست می‌آید (نوروزی میشنی، ۱۳۹۲، ص ۷۴).

۴. ممنوعیت ربا: شاید بتوان گفت مهم‌ترین و شاخص‌ترین تفاوت اقتصاد اسلامی با سایر اقتصادها، ممنوعیت ربا از دیدگاه اسلام باشد. درحالی‌که ربا و بهره در تاروپود اقتصاد متعارف حضور دارد و به اشکال مختلف اوراق قرضه، سپرده‌ها، وام‌ها و اعتبارات بانکی، کارت‌های اعتباری و ... در همه ابعاد اقتصاد سرمایه‌داری جریان دارد، اسلام با شدت تمام از آن نهی کرده است.

– عدالت قراردادی

نظریه قرارداد به بررسی نحوه شکل‌گیری قرارداد بین آحاد اقتصادی می‌پردازد. قراردادهایی که معمولاً بررسی می‌شوند مربوط به شرایط عدم تقارن اطلاعاتی بین آحاد اقتصادی هستند. البته عوامل متعددی می‌توانند تعادل و برابری دو طرف قرارداد را تحت تأثیر قرار دهند و موجب مخدوش شدن اصل آزادی قراردادها و قواعد سنتی حقوق قرارداد برای تأمین عدالت قراردادی شوند.

پیش فرض حقوق قراردادهای سنتی که علامت مشخصه آن اصل آزادی قراردادی است، برابری نسبی طرفین قرارداد است. در قرن هجدهم تحت سیطره مکتب حاکمیت فرد، تلقی این‌گونه بود که در عرصه رقابت و مسابقه طرف‌ها برای دستیابی به نفع بیشتر که در زمان انعقاد قرارداد در جریان است، حقوق قرارداد صرفاً زمین بازی را فراهم و سعی می‌نماید قواعد بازی را به گونه‌ای منصفانه تعیین و تنظیم کند و در مسابقه قرارداد به منزله داوری بی‌طرف است؛ اما تحولات اقتصادی و اجتماعی گوناگون به‌ویژه از نیمه قرن نوزدهم به‌تدریج واقعیت‌های عرصه قراردادها را تغییر داد؛ از جمله اینکه در بسیاری از حوزه‌ها دیگر خبری از طرف‌های برابر نبود، بلکه آنچه واقعیت داشت طرف‌های قوی و

ضعیف بودند که در قرارداد رودرروی یکدیگر قرار می‌گرفتند؛ مانند کارگران در مقابل کارفرمایان، مستأجران در برابر مالکان، وام‌گیرندگان در برابر بانک‌ها، مصرف‌کنندگان نیازمند به کالاها و خدمات در برابر بنگاه‌های قدرتمند اقتصادی تولیدکننده یا فروشنده و ... (بشیری و مرادی، ۱۳۹۸، ص ۲).

سوداگران و قدرتمندان عرصه سرمایه با انحصار کالا و خدمات و سوق دادن قراردادهای به سمت قراردادهای الحاقی یا استاندارد، تعهدات سنگینی را بر طرف مقابل تحمیل می‌کنند و با درج شروط گزاف و غیرمنصفانه تمام سود حاصل از قرارداد را نصیب خود می‌کنند (راعی و مولایان، ۱۳۹۳، ص ۱۳۷). در این میان، از طرفی ضرورت حمایت از ثبات و پایداری قراردادهای خصوصی لازم است و از سوی دیگر، ضرورت حمایت از طرف آسیب‌پذیر قرارداد اجتناب‌ناپذیر می‌باشد.

لفظ عدالت معاوضی اولین بار در سخنان *ارسطو* و در باب تدبیر منزل جاری شد. عدالت معاوضی را به تعادل عوضین در قراردادهای تعبیر می‌کرد (ارسطو، ۱۳۶۲، ص ۱۱۴). بر همین اساس، حقوقدانان قرون وسطی، رعایت انصاف و برابری در عوضین را لازم و ضروری می‌دانستند. به عبارتی هر یک از طرفین قرارداد لزوماً باید معادل آنچه دریافت می‌کند، متعهد گردد (Atiyah, 1985, p.62). به این شکل قراردادهایی که عرفاً عادلانه نبودند، از نظر حقوقی مخدوش و فاقد اعتبار بودند. تا قرن ۱۷ میلادی تقریباً همین مفهوم بر عدالت معاوضی غالب بود و عرف به عنوان مهم‌ترین ملاک تشخیص عادلانه بودن یک قرارداد، به حساب می‌آمد (Marsh, 1994, p.291). در قرن ۱۸ میلادی با مطرح شدن نظریه‌ای با این مضمون که «هر کس باید قاضی منافع خویش باشد»، از آنجاکه متعاقبین، مستقلاً به سود و زیان خود تصمیم می‌گرفتند، مفاد توافق آنها در هر صورت، عادلانه محسوب می‌شد. به این ترتیب مفهوم عدالت معاوضی با مبنایی که *ارسطو* مطرح کرده بود فاصله گرفت. ماده ۱۶۷۴ قانون مدنی فرانسه که غبن فاحش را در معاملات غیرمقول بی‌تأثیر می‌داند متأثر از همین نگرش است (Gordley, 1991, p.825). در قرن ۱۹ میلادی با ظهور نظریه «منع مداخله دولت در قراردادهای خصوصی»، امنیت و ثبات قراردادهای خصوصی نسبت به ملاحظات اجتماعی، برتری یافت. وظیفه دولت به تأمین و تضمین شرایط برابر جهت رقابت در عرصه بازار، تحدید شد (قنوتی، ۱۳۸۹، ص ۱۳۹). بر اساس

همین برداشت از عدالت معاوضی، کانت معتقد بود اگر کسی در مورد دیگری تصمیم بگیرد، ممکن است عدالت رعایت نشود و تجاوزی رخ دهد؛ اما وقتی کسی در مورد خودش تصمیم می‌گیرد، نگرانی از اینکه عدالت از بین برود وجود ندارد (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۳۲۸). با گذر زمان و مشاهده نابرابری‌های گسترده در برخی قراردادها، بازگشتی به مفاهیم گذشته شکل گرفت. شرط عادلانه بودن قرارداد در سیستم‌های حقوقی معاصر برای اولین بار در قانون متحدالشکل تجاری آمریکا (UCC) به شکل قانون مکتوب در آمده و به دادگاه اجازه داده شد که صرفاً به دلیل ناعادلانه بودن از اجرای قرارداد جلوگیری یا آن را تعدیل نماید. در ماده ۲-۳۰۲ این قانون قرارداد یا شرط غیرعادلانه چنین تعریف می‌شود: «هرگاه دادگاه به عنوان امر حکمی قرارداد یا هر شرطی از آن را در زمان انعقاد غیرمنصفانه و برخلاف وجدان بیابد می‌تواند از اجرای آن جلوگیری کند یا مابقی آن را اجرا نماید یا قلمرو اعمال شرط غیرمنصفانه را محدود کند تا از هر گونه نتیجه غیرمنصفانه اجتناب شود (قنواتی، ۱۳۸۹، ص ۱۴۱).

به تعبیر یکی از حقوقدانان «چگونه می‌توان مدعی شد که تن دادن کارگری ساده از روی اجبار و اضطرار به قراردادی غیرمنصفانه که کارفرمایی با او تنظیم می‌کند نشانه عادلانه بودن آن قرارداد است؟ و بهترین وسیله حفظ حقوق او احترام به مفاد این قرارداد می‌باشد» (کاتوزیان، ۱۳۷۴، ص ۴۰).

رویکرد فقه امامیه درباره ماهیت عدالت در قرارداد

اکنون این سؤال مطرح است که رویکرد فقه امامیه درباره ماهیت عدالت در قرارداد کدام است و شارع تا کجا برای اصل حاکمیت اراده اعتبار و ارزش قائل شده است؟ قرآن کریم اصل عدالت را از هدف‌های اصلی تشریح دین اسلام معرفی می‌کند و می‌فرماید: «لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ» (حدید: ۲۵). در فقه اسلامی به‌ویژه فقه امامیه این اصل از اصول محوری و بسیار حائز اهمیت است و به اعتقاد برخی عالمان اسلامی معیار و میزانی برای فقاقت و استنباط‌های فقهی است. استاد مطهری در این‌باره می‌نویسد: اصل عدالت از مقیاس‌های اسلام است که باید دید چه چیزی بر او منطبق می‌شود. عدالت در سلسله علل احکام است نه در سلسله معلولات (قنواتی، ۱۳۸۹،

ص ۱۵۰). از دیدگاه اسلام هر قانون و حکم ظالمانه‌ای مردود است. بسیاری از آیات و روایات به صورت مستقیم یا غیرمستقیم بر ضرورت رعایت عدل و قسط دلالت دارد و از نظر شارع مقدس، ظلم در جمیع جهات خود قبیح و مذموم است.

آیات بسیاری در قرآن کریم بر ضرورت برابری ارزش عوضین و منع خیانت در کیل و وزن دلالت دارد. از جمله آیات ۱ تا ۳ مطفین، ۹ حجرات، ۷ تا ۹ الرحمن، ۳۵ اسراء، ۸۵ هود و ۱۸۱ شعراء. در این آیات شارع به صورت امری به ضرورت عادلانه بودن قرارداد، آن‌گونه که خود آن را تعریف می‌کند، امر کرده است، نه آن‌گونه که اراده متعاقدین رقم می‌زند. این به آن معناست که ضرورتاً مفاد هر نوع قراردادی را به صرف تراضی متعاقدین عادلانه نمی‌داند.

همچنین در فقه امامیه، غبن یکی از ارکان ارزیابی نابرابری در عوضین است و استغلال، زمانی مطرح است که در یک قرارداد، غبن فاحش، وجود داشته باشد. البته غبن حادث از دید اکثریت فقها خللی در عقد ایجاد نمی‌کند. غبن حادث غبنی است که بعد از وقوع قرارداد و ناشی از نوسانات قیمت بازار باشد (کاتوزیان، ۱۳۷۲، ص ۵۴۱). استغلال در لغت به معنای بهره‌کشی است و از ریشه غل گرفته شده و نسبت به مفهوم غبن، معنای عام‌تری دارد. از دیگر قواعد که می‌تواند بر نابرابری و ناعادلانه بودن یک قرارداد دلالت نماید قاعده لاضرر است. همچنین منع عسر و حرج؛ وجود عسر و حرج را می‌توان یکی از دلایل لغو تعهدات ناعادلانه و غیرمنصفانه در فقه امامیه محسوب کرد. فقها در اثبات قاعده لاضرر به آیات ۱۷ فتح، ۶ مائده و ۱۸۵ بقره استناد کرده‌اند. برخلاف ضرر، عسر و حرج امری شخصی است و حاکم شرع با در نظر گرفتن حالت اشخاص به آن حکم می‌دهد یا بر مبنای آن حکم می‌کند (موسوی بجنوردی، ۱۳۸۹، ص ۲۴۲). بر همین اساس قواعدی همچون لاضرر و لاضرر، منع ربا و اصل توازن و اعاله و اختیارات حاکم اسلامی، به دولت اسلامی اجازه می‌دهد در حدود قراردادهای خصوصی مداخله کند و از بروز هر نوع ظلم و بی‌عدالتی جلوگیری نماید (راعی، ۱۳۹۳، ص ۱۶۰).

قوانین کنترل اجاره در کشورهای منتخب و مقایسه با قوانین ایران

تجربه جهانی توسعه بخش مسکن نشان می‌دهد موضوع شکست بازار در برقراری تعادل پایدار عرضه و تقاضای مسکن محتمل و قابل انتظار است و حتی در اقتصادهای آزاد نیز مجموعه قوانین نظارتی، کنترلی و حمایتی در بخش مسکن رایج می‌باشد. کنترل اجاره به اشکال مختلف تقریباً ۴۰ درصد از ساکنان شهری جهان را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

تحقیقات نشان می‌دهد قوانین کنترل اجاره اغلب سبب کاهش نرخ اجاره‌بها می‌شود و احتمال تخلیه و جابه‌جایی مستأجران واحد مسکونی تحت پوشش این قانون در اثر افزایش اجاره‌بها کمتر از تخلیه و جابه‌جایی مستأجران از واحدهای مسکونی با سیستم اجاره‌داری سنتی است (فرنام و همکاران، ۱۳۹۸، ص ۹).

از مزایای قوانین کنترل اجاره می‌توان به کنترل اجاره‌بهای اولیه و نرخ افزایش سالیانه اجاره‌بها، حمایت از مستأجر در مقابل تخلیه اجباری و ثبات مستأجر اشاره نمود. بر اساس مطالعه‌ای که در شهر سانفرانسیسکو انجام شده، به علت قوانین کنترل اجاره میزان نقل و انتقالات در این شهر بیست درصد کاهش یافت. سکونت طولانی‌تر در یک مکان سبب افزایش آرامش و آسایش اجتماعی و روانی خانواده مستأجر می‌شود. به‌علاوه زمانی که خانوار در منطقه مورد سکونت خود ثبات بیشتری داشته باشد، حس مسئولیت بیشتری نیز نسبت به آن داشته و این مسئله علاوه بر خانوار مستأجر بر همسایگان و کیفیت اجتماعی محله نیز تأثیرگذار خواهد بود (همان، ص ۱۰). ثبات بیشتر مستأجر منافع نیز برای مالک دارد که از آن جمله می‌توان به جلوگیری از ضرر مالک ناشی از خالی ماندن ملک، هزینه‌های رنگ، تعمیر و بازسازی و همچنین عدم پرداخت حق کمیسیون قرارداد جدید به بنگاه‌های املاک اشاره کرد.

از سوی دیگر تحقیقات متعددی نشان داده‌اند نسل اول کنترل اجاره که به قوانین سختگیرانه و بدون انعطاف معروف‌اند می‌توانند آثار منفی از جمله کاهش ساخت‌وساز در بخش مسکن را موجب شوند. در گزارشی از روزنامه فایننشال تایمز در سال ۲۰۲۰ برخی منتقدان، قانون فریز پنج‌ساله اجاره‌بها در آلمان را به ضرر سرمایه‌گذاران مسکن ارزیابی نموده‌اند (Chazan, 2020, p.2). نسل دوم قوانین کنترل اجاره که امروزه بیشتر در کشورهای مختلف رواج دارد و به کنترل نرم معروف است در پاسخ به مشکلات نسل اول

ایجاد شده است و به جای نرخ‌های اجاره ثابت، شاخص‌هایی مانند نرخ تورم، شاخص قیمت مصرف‌کننده و ... برای تعدیل نرخ اجاره مشخص نموده‌اند.

بررسی وضعیت مسکن استیجاری و قوانین کنترل اجاره در برخی کشورها

در این قسمت قوانین کنترل اجاره در برخی از کشورهای جهان که بهترین عملکرد را در مدیریت بازار اجاره مسکن داشته‌اند و از لحاظ قرابت بعد جمعیتی، کشورهای مجاور یا داشتن نظام‌های اجاره‌داری شناخته‌شده مورد توجه بوده‌اند، تشریح شده است. شایان ذکر است با توجه به پاندمی کرونا بسیاری از کشورهای جهان قوانینی موقت برای کنترل اجاره و حمایت از مستأجران وضع نموده‌اند که احتمالاً پس از دوران کرونا لغو خواهد شد؛ لذا در این پژوهش برای بررسی قوانین کنترل اجاره در کشورهای منتخب از اطلاعات و قوانین سال ۲۰۱۹ که قبل از پاندمی کرونا تصویب شده‌اند استفاده شده است. اطلاعات قوانین کنترل اجاره از بخش Rental Regulation از مجموعه OECD Affordable Housing Database استخراج شده است.

۱. هلند

در این کشور قانون حداکثر اجاره بر اساس کیفیت مسکن برای همه اجاره‌های زیر ۷۱۰ یورو - برای سال ۲۰۱۹ - در هر ماه اعمال می‌شود. مقررات اجاره در حال حاضر بیش از ۹۰ درصد از بخش اجاره را پوشش می‌دهد. مقررات بازار اجاره، موجران را به اجاره بلندمدت واحدهای مسکونی ترغیب می‌کند. تقریباً ۷۵ درصد از ۳ میلیون خانه اجاره‌ای در هلند متعلق به انجمن‌های مسکن است. میزان اجاره‌بهای اولیه و استفاده از مسکن اجتماعی در کنترل این انجمن‌ها قرار دارد. هر سال انجمن‌های مسکن باید ۸۰ درصد از مسکن‌های اجتماعی خالی را به افرادی با درآمد کمتر از ۳۶,۷۹۸ یورو - در سال ۲۰۱۸ - و ۱۰ درصد به افرادی با درآمد بین ۳۶,۷۹۸ و ۴۱,۰۵۶ یورو تخصیص دهند. ۱۰ درصد باقی‌مانده را می‌توانند در اختیار افرادی با درآمد بیشتر بگذارند. افرادی که حجم بزرگی از درآمدشان را صرف اجاره‌بهای مسکن می‌کنند دارای مزایا و تخفیف‌های مالیاتی خواهند بود.

۲. سوئد

سابقه اجرای قوانین کنترل اجاره در کشور سوئد به سال ۱۹۴۲ می‌رسد. تقریباً همه آپارتمان‌های استیجاری تحت قانون کنترل اجاره قرار دارد. مهم‌ترین مشخصه سیستم اجاره‌داری در این کشور وجود سیستم مذاکره جمعی (Collective bargaining) است. مبنای آن قراردادهای توافقی بین انجمن مستأجران، مالکان و شهرداری است که بعد از جنگ جهانی دوم شکل گرفته است. اجاره‌بها از روش سیستم ارزش فایده (Utility Value System) به صورت منطقی و با ملاک اجاره‌بهای واحدهای مشابه و هم‌تراز تعیین می‌شود. اگر در قرارداد روی اجاره‌بهای بیشتر به توافق نرسند، مستأجر می‌تواند شکایتی برای دادگاه اجاره منطقه‌ای ثبت نماید. معمولاً رأی دادگاه به نفع مستأجر تمام می‌شود.

۳. اتریش

در این کشور قراردادهای اجاره طویل‌المدت برای ساختمان‌های مسکونی قدیمی (حدود نیمی از بازار اجاره خصوصی) بسیار رایج است. افزایش اجاره‌بها تابع یکی از دو قانون زیر است: یا به صورت سالانه بر اساس نرخ مصوب مراجع قانون‌گذاری محلی مشخص می‌شود یا بر اساس قانون هزینه - اجاره تعیین می‌شود. بر اساس این قانون اجاره‌بها تابعی از هزینه ساخت و ساز ملک است و نرخ اولیه اجاره و نیز فرمول افزایش به نحوی تعیین شده است که با در نظر گرفتن قیمت زمین، هزینه ساخت و تجهیز واحد مسکونی، فرد یا شرکتی که اقدام به ساخت ملک مسکونی و ارائه آن به عنوان مسکن استیجاری می‌کند از سودی در حدود ۲ درصد بهره‌مند شود. این قانون که با عنوان «محدودیت سود مسکن» شناخته می‌شود سبب می‌گردد سرمایه‌گذاران خرد به امید کسب سود هنگفت به این کسب‌وکار وارد نشوند.

۴. دانمارک

در این کشور انواع مختلفی از تنظیم‌گری اجاره که به سن ساختمان ارتباط دارد و فرایند پیچیده‌ای بر آن حاکم است، وجود دارد که سهم بسیار زیادی از خانه‌های اجاره‌ای را پوشش می‌دهد. از میان ۴ نوع مقررات اجاره، قانون اجاره بازار تنها موردی است که به عرضه و تقاضا بازار ارتباط پیدا می‌کند. به‌طور کلی تعیین اجاره بر مبنای ارزش است که در سال ۱۹۷۶ معرفی شده و همچنان حدود ۸۰ درصد از بخش خصوصی استیجاری را شامل

می‌شود. این قانون به واحدهای مسکونی که بعد از سال ۱۹۹۱ ساخته شده‌اند اعمال نمی‌شود.

۵. فرانسه

در این کشور کمبود مسکن، پرداخت کمک‌هزینه به بخش مسکن را ناگزیر ساخته است. در سال ۲۰۱۰ حدود ۵ میلیون خانوار مستأجر (۴۳ درصد از کل خانوارهای مستأجر) کمک‌هزینه مسکن (Housing Allowance) دریافت کرده‌اند و میزان کمک‌هزینه بر اساس درآمد خانوار تعیین می‌شود. در شهر پاریس حداکثر اجاره‌بها در ازای هر مترمربع از مساحت واحد مسکونی تعیین شده است و مالکان می‌توانند با توجه به شرایط ملک و امکانات بیشتر تا سقف ۲۰ درصد بر این مبلغ بیفزایند. در برخی شهرها نرخ رشد اجاره‌بها تابعی از میانگین تورم سه سال قبل از آن است. مدت قرارداد اجاره در صورتی که مالک شخص حقیقی باشد سه سال و اگر شخص حقوقی باشد شش سال می‌باشد. در صورت تمدید قرارداد با مستأجر قبلی به شاخص اجاره مبنا عمل می‌شود. اگر میزان اجاره‌بها بسیار کمتر از بازار باشد می‌تواند تا سطح ملکی مشابه در همسایگی افزایش یابد و در صورت بهسازی ساختمان نیز افزایش اجاره‌بها مجاز می‌باشد. در فرانسه حتی ممکن است مالک در صورت تمایل به فسخ قرارداد، مجبور به تهیه ملک جایگزین برای مستأجران کم‌توان شود.

۶. ترکیه

اگر طرفین قرارداد اجاره در مورد افزایش اجاره‌بها به توافق نرسند می‌توانند به دادگاه مراجعه کنند که در این صورت نرخ رشد اجاره‌بهای سال آینده نباید از متوسط شاخص هزینه مصرف‌کننده در ۱۲ ماه گذشته بیشتر باشد. مقدار ودیعه نیز تحت هیچ شرایطی نباید بیش از مبلغ اجاره سه ماه باشد. در ضوابط قانون ترکیه تمدید خودکار قرارداد بدون مدت در صورت عمل به تعهدات و عدم تخلیه ملک توسط مستأجر اجباری است. مالک می‌تواند با اطلاع کتبی قراردادی که بیش از ۱۰ سال تمدید شده است پایان دهد.

۷. ایرلند

دولت در سال ۲۰۱۶ مقررات تنظیم اجاره‌بها را برای مناطق با تقاضای بالا برای مسکن اجاره‌ای تعیین کرده است. بر اساس این مقررات اجاره‌ها حداکثر تا ۴ درصد در سال می‌توانند افزایش یابند. میانگین دوره قرارداد در این کشور نیز ۴ سال می‌باشد. مالک در

زمان انعقاد قرارداد جدید باید اطلاعات دقیقی از اجاره‌نامه قبلی به مستأجر جدید بدهد و میزان نرخ رشد نیز نباید از نرخ تورم عمومی بیشتر باشد. اگر مشخص شود که صاحب‌خانه رفتار نادرستی داشته است، مجازات اخطار کتبی و یا مجازات تا ۱۵۰۰۰ یورو و ۱۵۰۰۰ یورو دیگر هزینه می‌تواند توسط قاضی به صاحب‌خانه اعمال شود.

۸. آلمان

تنظیم تمام قراردادهای اجاره بر اساس قانون مدنی است. دوره قرارداد غیرقطعی و به غیر از سرپیچی مستأجر (عدم پرداخت اجاره‌بها، آسیب به ملک یا رفتار ضداجتماعی) تنها دلیل قانونی مالک برای فسخ قرارداد، نیاز به ملک جهت سکونت شخصی است. هرچند در این حالت نیز اگر مستأجر از تخلیه سرباز زده و به دادگاه شکایت کند در صورتی که از نظر دادگاه مستأجر آسیب‌پذیرتر از مالک تشخیص داده شود حصول ملک توسط مالک دشوار خواهد بود. از سال ۲۰۱۶ کنترل اجاره به جز ساختمان‌های جدیدالاحداث یا بسیار مدرن به همه قراردادهای جدید اعمال می‌شود.

طبق این قانون کنترل اجاره‌بها در شهرهای بزرگی نظیر برلین که دچار کمبود مسکن استیجاری هستند تنها عقد قراردادهای چندساله مجاز است و افزایش اجاره‌بها برابر نرخ تورم و با در نظر گرفتن سقف افزایش سالانه ۲ درصد یا ۶ درصد در سررسید کلی قرارداد صورت می‌گیرد. ارزش اجاره هر مترمربع واحد مسکونی در نقاط مختلف شهر نیز از سوی مجموعه مدیریت شهری تعیین می‌شود و مالک می‌تواند چند درصد بیش از میانگین را از مستأجر درخواست کند. در بخش مسکن استیجاری بدون کمک‌هزینه که ۹۰ درصد از کل ذخیره مسکن استیجاری را در آلمان شامل می‌شود، مبلغ اجاره‌بهای اولیه نمی‌تواند آزادانه تعیین شود و باید بر اساس اجاره مبنای محلی تنظیم شود. در یک قرارداد جاری نیز تا زمانی که مبلغ اجاره‌بها بیش از اجاره مبنای باشد هیچ اجازه افزایشی وجود ندارد.

۹. دبی

در دبی نیز از دسامبر ۲۰۱۳ قانونی وجود دارد که به موجب آن موجر در موعد تمدید قرارداد تنها در صورتی می‌تواند متقاضی افزایش اجاره‌بها شود که اثبات شود مبلغ اجاره‌بهای دریافتی ۱۰ درصد کمتر از واحدهای مشابه است. مالک در صورتی می‌تواند خواستار افزایش ۲۰ درصدی اجاره‌بها شود که مبلغ اجاره‌بهای پیشین ۴۰ درصد پایین‌تر از

شاخص اجاره‌بها برای املاک مشابه بوده است. شاخص اجاره‌بهای املاک مشابه بر اساس ملاک‌هایی نظیر نوع کاربری ملک، تعداد اتاق‌ها و متراژ ملک تعیین می‌شود و سازمان زمین و مسکن دبی بر اساس قراردادهای اجاره‌ای که تحت نظر این سازمان منعقد می‌شود شاخص قیمت را تعیین می‌کند. در صورت عدم تفاهم بین مستأجر و موجر در مورد افزایش اجاره مناسب، اختلاف باید به مرکز حل اختلاف اجاره ارجاع شود.

۱۰. مکزیک

حقوق مالک و مستأجر در سطح دولت تعیین شده و در قانون مدنی گنجانده شده است. در سال ۲۰۰۷ این قانون شامل تعیین بیشترین مقدار اجاره‌بهای اولیه، میزان افزایش سالیانه، مقدار ودیعه، مدت‌زمان اولیه قرارداد و طول مدت تمدید آن، دلایل پایان‌دادن قرارداد، حقوق ترجیحی مستأجر ساکن برای قرارداد جدید و ثبت قرارداد بوده است. کنترل اجاره اولیه و افزایش اجاره‌بها در ایالات مختلف این کشور متفاوت است.

۱۱. فنلاند

از شاخص‌های هزینه زندگی (Cost of Living Index) و هزینه مصرف‌کننده (Consumer Price Index) برای تعیین اجاره‌بها استفاده می‌شود. از سال ۲۰۰۳ با همکاری انجمن موجران و انجمن مستأجران راهنمایی با عنوان شیوه‌های اجاره منصفانه (Fair Rental Practices) تهیه شده که در آن توصیه شده است مذاکرات افزایش اجاره‌بها باید حداقل از ۶ ماه قبل انجام شود و میزان افزایش نیز باید منطقی باشد.

۱۲. کره جنوبی

این کشور دارای سه نوع قرارداد اجاره است: نوع اول، پرداخت مبلغ قابل توجهی به مالک (حدود ۳۰ الی ۶۰ درصد ارزش ملک) و دریافت آن بدون بهره در پایان قرارداد (معمولاً ۲ سال) می‌باشد که مشابه الگوی رهن کامل در ایران است؛ نوع دوم، ترکیب رهن و اجاره است و نوع سوم پرداخت کل اجاره به صورت پیش‌پرداخت و بدون ودیعه به مالک است. در قوانین مربوط به قراردادهای اجاره حمایت از مستأجر اهمیت فراوانی دارد. در هنگام تمدید قرارداد، سقف ۵ درصدی افزایش اجاره‌بها در هر سال در نظر گرفته شده است.

۱۳. امریکا

ایالت اورگان اولین ایالت برقرارکننده قانون کنترل اجاره (دهه ۱۹۲۰) بین تمام ایالات آمریکاست که بر اساس این قانون نرخ رشد افزایش سالیانه اجاره‌بها به نرخ تورم به علاوه هفت درصد محدود می‌شود. ایالت‌های مختلف دارای قوانین مختلفی می‌باشند. بزرگ‌ترین شهرهای دارای قانون کنترل اجاره نیویورک، لس‌آنجلس، سن‌فرانسیسکو، آکلند و واشنگتن‌دی‌سی هستند. در ایالت نیویورک میزان اجاره‌بهای مبنای حداکثر برای آپارتمان‌های تحت پوشش این قانون تعیین و هر دو سال یک‌بار بازنگری می‌شود. در واشنگتن‌دی‌سی قانون کنترل اجاره حد سالیانه‌ای برای افزایش اجاره‌بها متناسب با شاخص هزینه مصرف‌کننده به‌علاوه ۲ درصد تعیین می‌کند. در برخی شهرهای آمریکا، همچنین موجران بزرگ‌مقیاس در ازای دریافت تسهیلات از شهرداری، بخشی از واحدهای خود را با نرخ رشد مورد تأیید شهرداری به مستأجران آزاد اجاره می‌دهند.

۱۴. ژاپن

بر اساس قانون ۱۹۹۹ دو نوع قرارداد اجاره در ژاپن وجود دارد: قرارداد معمولی و قرارداد مدت‌دار. در قرارداد معمولی تا زمانی که هیچ یک اتمام قرارداد را درخواست نکنند قرارداد به صورت خودکار با شرایط مشابه قبل تمدید می‌شود. در صورت تمایل به اتمام قرارداد، مستأجر و مالک به ترتیب ۳ و ۶ ماه قبل باید طرف مقابل را از درخواست اتمام قرارداد مطلع نمایند و لازم است مالک دلایل موجهی مانند عدم پرداخت اجاره یا نقض مفاد قرارداد توسط مستأجر داشته باشد. در قرارداد مدت‌دار مالک به صورت کتبی باید دلایل عدم تمدید قرارداد را حداقل ۶ ماه قبل از خاتمه به مستأجر اعلام کند. ودیعه معادل اجاره‌بهای یک تا سه ماه است و مبلغی در ابتدای قرارداد معادل یک تا دو ماه به عنوان هزینه کلید (Key Money) به مالک پرداخت می‌شود که دیگر به مستأجر بازگردانده نمی‌شود.

قوانین حمایتی در حوزه مسکن در کشور ایران

بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ حدود ۴۰ درصد از واحدهای مسکونی شهری و ۱۳ درصد از واحدهای مسکونی روستایی دارای تصرف استیجاری

بوده‌اند. همچنین حدود ۴۷ درصد خانوارهای شهری در تهران مستأجرند. با توجه به افزایش شدید قیمت مسکن در سال‌های اخیر احتمالاً درصد اجاره‌نشینی افزایش نیز یافته است.

پیش از پاندمی کرونا بر اساس آخرین قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶ قوانینی که در قالب قوانین کنترل اجاره باشد، در کشور ایران وجود نداشت. در واقع هیچ نرخ مصوبی برای اجاره‌بهای اولیه یا نرخ رشد اجاره‌بها وجود ندارد و موضوع کاملاً بر اساس قدرت چانه‌زنی موجر و مستأجر تعیین می‌شود.

اولین بار ستاد ملی مدیریت بیماری کرونا در خصوص حمایت از خانوارها در زمینه اجاره املاک مسکونی قوانینی به صورت موقت وضع نموده است. بر اساس این قانون حداکثر افزایش مبلغ اجاره‌بها یا مبلغ رهن برای این قراردادهای در کلان‌شهر تهران تا سقف ۲۵ درصد و سایر کلان‌شهرها تا سقف ۲۰ درصد و برای سایر مناطق شهری کشور تا سقف ۱۵ درصد خواهد بود. با توجه به استمرار شرایط بیماری کرونا، کلیه قراردادهای اجاره مربوط به املاک مسکونی استیجاری که تا پایان سال ۱۴۰۰ مدت‌زمان اعتبار آنها به اتمام می‌رسد، در صورت عدم توافق طرفین و تمایل مستأجران، به مدت یک سال به صورت خودکار تمدید می‌گردد. موارد ذیل از مشمول این حکم مستثنا می‌باشد: چنانچه مالک، به منظور تخریب واحد مسکونی، ساخت ساختمان جدید و یا تعمیرات اساسی واحد مسکونی، پروانه ساختمانی یا پروانه تعمیرات اساسی اخذ کرده باشد. چنانچه موجر و افراد تحت تکفل وی صرفاً مالک همین واحد مسکونی مورد اجاره بوده و نیاز (مالک و افراد تحت تکفل) موجر به ملک مسکونی مورد اجاره برای سکونت، توسط مرجع صالح رسیدگی‌کننده احراز شود.

اعمال قواعد اسلامی در بازار اجاره مسکن

علیرغم قانون موقت حمایت از مستأجران در دوران کرونا که میزان رشد اجاره‌بها در تهران را ۲۵ درصد مشخص نموده بود، در گزارش بانک مرکزی، میزان رشد اجاره‌بهای تیرماه ۱۴۰۰ نسبت به ماه مشابه سال گذشته ۳۵ درصد بوده است که نشان از تأثیر ضعیف این قوانین موقت در کشور دارد. این در حالی است که بسیاری از کشورهای جهان در دوران

کرونا سیاست‌های گسترده‌ای برای حمایت از مستأجران وضع نموده‌اند؛ لذا تصویب قوانین دائمی و مؤثر همانند بسیاری دیگر از کشورهایی که در بازار اجاره مسکن موفق عمل کرده‌اند، امری ضروری است.

از سوی دیگر همان‌طور در مبانی پژوهش درباره قواعد اسلامی ذکر شد، از اختیارات و وظایف دولت اسلامی است که بر اساس قواعد و اصولی مانند لاضرر و لاجرح، منع ربا و غرر، استغلال، توازن و اعاله به وضع قوانینی جهت مدیریت این قراردادها ورود و با اصلاح ابزار قرارداد به برقراری عدالت در این بخش تأثیرگذار و حائز اهمیت در اقتصاد یاری نماید.

بر اساس اصل اعاله دولت اسلامی موظف است فقر و محرومیت را از بین برده و با تقبل هزینه‌های ضروری و تأمین نیازهای اولیه افراد ناتوان، حداقل زندگی شرافتمندانه را برای آنان فراهم کند. در بازار مسکن این امر از طریق تأمین مسکن اجاره‌ای اجتماعی انجام می‌شود که یا دولت خود متصدی آن می‌گردد یا با ارائه زمین، یارانه، تسهیلات ویژه و تخفیف‌های مالیاتی بنگاه‌های خصوصی را وارد این حوزه می‌نماید. مشابه این سیاست در کشور آلمان با موفقیت انجام شده است.

اصل توازن یعنی حفظ توازن اجتماعی به جای تساوی در بهره‌وری‌ها و برخورداری‌هاست. دولت با وضع مالیات‌ها برای ایجاد توازن عمومی و سرمایه‌گذاری‌های دولتی و همچنین با داشتن اختیارات قانونی و حقوقی، برای تنظیم روابط اقتصادی و نظارت بر تولید و توزیع به انجام وظایف خود می‌پردازد. در بازار مسکن جهت افزایش عرضه مسکن استیجاری، قانون مالیات بر مستغلات مسکونی خالی تصویب شده که البته هنوز به اجرا نرسیده است. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، تعداد خانه‌های خالی از سکنه در آخرین سرشماری رسمی یعنی سرشماری سال ۱۳۹۵ حدود دو میلیون و ۵۸۷ هزار و ۶۰۷ واحد بوده است؛ یعنی حدوداً معادل ۱۰ میلیون نفر از جمعیت کشور.

کنترل نرخ رشد اجاره‌بها از مهم‌ترین قوانین در حوزه اصل توازن اجتماعی است که در اکثر قریب به اتفاق کشورهای با مدیریت کارآمد بازار مسکن اعمال می‌شود. تنظیم اجاره‌بها بر اساس کیفیت مسکن یا روش سیستم ارزش فایده به صورت منطقی می‌تواند نقش مؤثری در کنترل بازار اجاره ایفا کند. همچنین قانون مالیات بر عایدی سرمایه در

صورت اجرای دقیق، نقش مؤثری در خروج بخش بزرگی از تقاضای سوداگری از بازار مسکن دارد که منجر به کاهش قیمت مسکن و رونق غیرتورمی در بازار می‌شود. مالیات دیگری که در بسیاری از کشورهای جهان اعمال می‌شود مالیاتی تصاعدی بر املاک مسکونی جهت محدودیت مالکیت مسکن به عنوان یک کالای ضروری است.

طبق قاعده لاضرر شرع اسلام تنها آن گروه از معاملات و مبادلات را تأیید می‌کند که اصل معامله و یا شرایط معامله، سبب ضرر و ضرار نشود. در غیر این صورت به وسیله ضابطه نفی ضرر، یا به بطلان معامله حکم می‌کند و یا با آوردن قیودی معامله را مقید به رعایت شرایطی می‌کند و در جایی که ضرر از وجود شرایط ناشی شده باشد، آن شرایط را لغو می‌کند. در بازار مسکن با توجه به هزینه‌های مادی و معنوی متعدد جابه‌جایی از قبیل هزینه جابجایی، اسباب‌کشی، کمیسیون بنگاه و ... قرارداد اجاره بلندمدت یا گاهی بدون مدت تنظیم و صرفاً با دلیل موجه و مورد تأیید سازمان‌های نظارتی اخراج مستأجر انجام می‌شود. حتی در برخی قوانین بین‌المللی، مالکان در صورت درخواست تخلیه ملک بدون دلیل ملزم به پرداخت غرامت تحت عنوان هزینه‌های مکان‌یابی جدید به مستأجر می‌شوند. قراردادهای یک‌ساله و تحمیل هزینه‌های جابه‌جایی به مستأجر بدون نیاز به هیچ دلیل قانونی، مصداق این قاعده اسلامی است. همچنین بر اساس قاعده منع عسر و حرج حکم تخلیه مسکن استیجاری توسط شوراها حل اختلاف باید صورت پذیرد و زمان فرجه کافی بر اساس شرایط خاص مستأجر لحاظ شود. در فرانسه حتی ممکن است مالک مجبور به تهیه ملک جایگزین برای مستأجران کم‌توان شود. در اکثر دادگاه‌های ویژه حوزه مسکن، بیشتر از مستأجران حمایت می‌شود و به شرایط خاص آنها توجه می‌شود.

شاخص کنترل اجاره مالپزی

در این تحقیق سعی شده قوانین کنترل اجاره با کمک مدل مالپزی شاخص‌سازی شود تا میزان حمایت از مستأجران در کشورهای مختلف امکان مقایسه یابد. شایان ذکر است به علت موقت بودن قوانین در دوران کرونا، بررسی صورت‌گرفته مربوط به قوانین سال ۲۰۱۹ و قبل از پاندمی می‌باشد.

مالپزی در سال ۱۹۹۳ ضمن محاسبه و مقایسه هزینه‌ها و مزایای کنترل اجاره چهار شهر در کشورهای درحال توسعه با چهار شهر در امریکا، به معرفی شاخصی برای قوانین کنترل اجاره می‌پردازد. این شاخص شامل ۹ بخش است. اگر کشوری از هیچ قانون کنترل اجاره استفاده نکند امتیاز صفر دریافت می‌کند. به عبارتی اگر از دو بخش اول حداقل یک امتیاز به دست آورد می‌تواند امتیاز بخش‌های بعدی را نیز کسب کند، در غیر این صورت امتیاز آن کشور صفر خواهد بود. هرچه شاخص کل بزرگ‌تر باشد نشان از حمایت قوی‌تر از مستأجران است.

جدول ۱: معرفی شاخص کنترل اجاره مالپزی و نحوه امتیازدهی

| عنوان بخش | امتیاز صفر | امتیاز یک | امتیاز دو |
|---|---|--|---|
| ۱. اجرای قوانین کنترل اجاره Enforcement | اگر اجرا نمی‌شوند یا به‌ندرت اجرا می‌شوند. | به صورت بخشی یا انتخاب‌شده اجرا می‌شوند. | به‌شدت اجرا می‌شوند و نظارت قوی دارند. |
| ۲. پوشش Coverage | محدود به یک بخش کوچک بازار | شامل بخش معناداری از بازار | شامل بیش از نیمی از بازار |
| ۳. تعیین اجاره منصفانه Fair rent | کشوری که میزان اجاره واحدها را تعیین نمی‌کند. | برای برخی واحدها انجام شده یا اطلاعاتی در دسترس نیست. | تعیین اجاره دقیق و سختگیرانه |
| ۴. شاخص‌بندی اجاره Indexation | نرخ رشد اجاره بسیار نزدیک تورم تعریف شود. | بخشی از اجاره شاخص‌بندی شود یا اطلاعاتی در دسترس نباشد. | اجاره ثابت باشد یا به‌ندرت تجدید ارزیابی شود. |
| ۵. متوسط مدت قرارداد Term of the contract | یک سال و کمتر | دو سال | سه سال و بیشتر |
| ۶. رفتار با ساختمان‌های جدید Treatment of new construction | اگر ساختمان‌های جدید معاف از کنترل اجاره هستند. | اگر موقتاً معاف هستند. | اگر معافیتی نداشته باشند. |
| ۷. تنظیم مجدد اجاره‌نامه جدید Rents reset on new tenancy | برای هر اجاره‌نامه جدید میزان اجاره با قیمت بازار تنظیم می‌شود. | اگر به‌میزانی کمتر از قیمت بازار، تجدید ارزیابی می‌شود یا اطلاعاتی در دسترس نباشد. | اگر هیچ تغییری نکند. |

| | | | |
|--|--|---|--------------------------------|
| ۸. امنیت اقامت درباره اجبار مستأجر به تخلیه ملک Tenure security | تحت پوشش اجاره‌نامه بخش خصوصی و زمینه های معمولی تخلیه باشد. | اگر امنیت اقامت سختگیرانه‌تر باشد یا اطلاعاتی در دسترس نباشد. | اگر امنیت اقامت شدید اجرا شود. |
|--|--|---|--------------------------------|

۹. آخرین بخش، میانگین تورم ۲۰ سال گذشته که بر ۱۰ تقسیم شده و بر جمع شاخص اضافه می‌شود. علت استفاده از تورم عمومی به عنوان یک عامل حمایتی در کنار ۸ شاخص دیگر، کنترل نرخ رشد اجاره‌بها در بسیاری از کشورهای جهان است. در واقع حتی زمانی که نرخ رشد اجاره‌بها برای دوره‌ای ثابت باشد، میزان اجاره واقعی (Real rent) کمتر کاهش یافته در مقایسه با کشوری که با تورم شدید، سیاست کنترل نرخ رشد اجاره‌بها انجام داده است.

محاسبه شاخص مالپزی در کشورهای منتخب

انتخاب این کشورها بر اساس میزان عملکرد موفق آنان در مدیریت بازار اجاره مسکن و همچنین قرابت بعد جمعیتی و همسایگی با کشور ایران انجام شده است. متغیرهایی نه‌گانه مدل مالپزی برای کشورهای منتخب و همچنین ایران محاسبه و نتایج در جدول شماره (۲) ارائه شده است. جهت بررسی قوانین کنترل اجاره در کشورهای منتخب و اطلاعات تورم در سال‌های ۲۰۰۰ الی ۲۰۲۰ از منابع زیر استفاده شده است:

- <https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?view=chart>
- <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>
- Hanna Kettunen & Hannu Ruonavaara (2020): Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives, Housing Studies

جدول ۲: محاسبه شاخص مالپزی برای قوانین کنترل اجاره در کشورهای منتخب در سال ۲۰۱۹

| کشور | ۱. اجرای قوانین | ۲. پوشش | ۳. تعیین اجاره منصفانه | ۴. شاخص بندی اجاره | ۵. مدت قرارداد | ۶. رفتار با ساختمان‌های جدید | ۷. تنظیم مجدد اجاره‌نامه جدید | ۸. امنیت اقامت | ۹. یک‌دهم میانگین تورم | شاخص کلی |
|-----------------------------|-----------------|---------|------------------------|--------------------|----------------|------------------------------|-------------------------------|----------------|------------------------|----------|
| هلند | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۱ | ۲ | ۰,۱۸ | ۱۵,۱۸ |
| سوئد | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۱ | ۲ | ۲ | ۰,۱۲ | ۱۵,۱۲ |
| اتریش | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۰ | ۱ | ۲ | ۰,۶۰ | ۱۳,۶۰ |
| دانمارک | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۰ | ۱ | ۲ | ۰,۱۶ | ۱۳,۱۶ |
| فرانسه | ۲ | ۲ | ۱ | ۲ | ۲ | ۱ | ۱ | ۲ | ۰,۱۳ | ۱۳,۱۳ |
| ترکیه | ۱ | ۲ | ۰ | ۲ | ۲ | ۱ | ۱ | ۲ | ۱,۶۱ | ۱۲,۶۱ |
| ایرلند | ۲ | ۲ | ۱ | ۲ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ | ۰,۱۸ | ۱۲,۱۸ |
| آلمان | ۲ | ۲ | ۱ | ۲ | ۲ | ۰ | ۱ | ۲ | ۰,۱۴ | ۱۲,۱۴ |
| دبی | ۲ | ۱ | ۱ | ۲ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ | ۰,۲۰ | ۱۱,۲۰ |
| مکزیک | ۱ | ۲ | ۰ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ | ۰,۴۵ | ۱۰,۴۵ |
| فنلاند | ۱ | ۲ | ۰ | ۲ | ۲ | ۱ | ۰ | ۲ | ۰,۱۴ | ۱۰,۱۴ |
| کره جنوبی | ۱ | ۲ | ۰ | ۲ | ۱ | ۱ | ۰ | ۲ | ۰,۲۳ | ۹,۲۳ |
| امریکا | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ | ۱ | ۰ | ۱ | ۱ | ۰,۲۱ | ۸,۲۱ |
| ژاپن | ۱ | ۲ | ۰ | ۰ | ۲ | ۱ | ۰ | ۲ | ۰,۰۱ | ۸,۰۱ |
| ایران قبل از کرونا | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱,۷۶ | ۰ |
| ایران در شرایط کرونا | ۱ | ۲ | ۰ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۱,۷۶ | ۶,۷۶ |
| ایران با اعمال قواعد اسلامی | ۲ | ۲ | ۰ | ۲ | ۲ | ۱ | ۱ | ۲ | ۱,۷۶ | ۱۳,۷۶ |

مأخذ: محاسبات پژوهش.

در محاسبه جدول بالا با توجه به موقت بودن قوانین کنترل اجاره در دوران کرونا، محاسبات بر اساس قوانین سال ۲۰۱۹ و قبل از پاندمی کرونا انجام شده است. در میان کشورهای مورد بررسی هلند، سوئد و اتریش دارای بیشترین سطح حمایت از مستأجران هستند. در ایران پیش از این بیماری امتیاز کسب شده صفر است؛ زیرا همان‌طور که در بخش معرفی مدل مالپزی اشاره شد، در صورتی که کشوری از دو ستون اول امتیازی کسب نکند، شاخص کل صفر خواهد بود. در دروان کرونا امتیاز ایران به ۶,۷۶ می‌رسد که باز هم در مقایسه با کشورهای منتخب در دوران قبل از کرونا کمترین میزان حمایت از مستأجران را نشان می‌دهد؛ به عبارت دیگر میزان حمایت از مستأجران در ایران حتی در دوران کرونا بسیار کمتر از میزان حمایت از مستأجران در کشورهای منتخب قبل از پاندمی کرونا است. همچنین آن‌گونه که در بخش «اعمال قواعد اسلامی در بازار اجاره مسکن» تشریح شد، در صورت اعمال قواعد و اصول اسلامی در ایران که شامل اجرای همراه با نظارت قوی قوانین کنترل اجاره در خصوص کنترل نرخ رشد اجاره‌بها، مدت اجاره‌نامه، امنیت اجاره و اعمال قوانین مالیاتی مؤثر مانند مالیات بر مستغلات مسکونی خالی و مالیات بر عایدی سرمایه می‌باشد، میزان شاخص مالپزی به عدد ۱۳,۷۶ خواهد رسید که مشخصاً ایران را در میان کشورهای برتر در مدیریت بازار اجاره قرار می‌دهد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در این پژوهش ضمن بررسی عدالت قراردادی و حدود دخالت دولت اسلامی در قراردادهای خصوصی با استفاده از مدل مالپزی، شاخص قوانین کنترل اجاره مسکن به عنوان معیاری از قدرت چانه‌زنی مستأجران برای کشورهای منتخب محاسبه و جایگاه ایران در میزان حمایت از مستأجران مشخص شد. نتایج این محاسبه نشان می‌دهد شاخص مالپزی برای کشور ایران تا قبل از پاندمی کرونا صفر است؛ ولی با اجرای برخی قوانین موقت کنترل اجاره در دوره بیماری کرونا به عدد ۶,۷۶ رسیده و با فرض اعمال قواعد اسلامی میزان شاخص به رقم ۱۳,۷۶ می‌رسد و نشان می‌دهد در صورت اعمال قواعد اسلامی در بازار اجاره مسکن، ایران می‌تواند در میان کشورهای برتر در مدیریت بازار اجاره قرار گیرد.

همان‌طور که در بخش مبانی پژوهش اشاره شد، در قراردادهایی که با عدم توازن قدرت چانه‌زنی روبه‌رو هستند جهت تحقق عدالت قراردادی لازم است قوانینی جهت حمایت از طرف ضعیف‌تر وضع شود. در تجربه قوانین کنترل اجاره نیز مشاهده شد در بسیاری از کشورها تلاش شده است قواعد بازی برای مستأجران و موجران به‌طور متعادل تنظیم گردد. تعیین اجاره‌بهای مسکن در مناطق مختلف شهری، تعیین دفعات و حداکثر میزان افزایش اجاره‌بها و نیز تعیین شرایط فسخ و تمدید قرارداد اجاره، سه محور قوانین حمایت از مستأجران در سراسر دنیا است.

برای استفاده از تجربه دیگر کشورها لازم است مجموعه‌ای از شرایط را در نظر گرفت. از جمله سیاست کنترل اجاره باید ساده، شفاف و برای اجرا و اعمال آسان باشد. همچنین باید امکان سودآوری معقول تأمین‌کنندگان مسکن اجاره‌ای را فراهم کند. با توجه به ماهیت سرمایه‌گذاری اجاره‌داری، میزان سخت‌گیری ضوابط باید به‌گونه‌ای باشد که مانع از سرمایه‌گذاری در بازار مسکن نشود. از سوی دیگر طبق تجارب موفق نظام‌های اجاره‌داری، تدابیر حمایتی دولت‌ها از مسکن استیجاری مانند معافیت‌های مالیاتی و ایجاد یک سیستم نظام‌مند موجب می‌شود سرمایه‌گذاران بخش خصوصی برای ورود حرفه‌ای به این حوزه تشویق شوند. موضوعی که در ادامه به افزایش عرضه مسکن مناسب، تنظیم بازار، بهبود کیفیت سکونت مستأجران، افزایش اشتغال و ایجاد درآمدهای پایدار برای سرمایه‌گذاران منجر خواهد شد.

لذا پیشنهاد می‌شود جهت تحقق عدالت قراردادی، قوانین کنترل اجاره جهت حمایت از مستأجران - نه صرفاً برای دوران کرونا - برای بازار مسکن تصویب شود که از آن جمله می‌توان به چندساله‌کردن قرارداد اجاره، تعیین نرخ سالیانه آن توسط دولت، عدم امکان اخراج مستأجر بدون دلیل محکمه‌پسند، محدودیت در امکان مالکیت اماکن مسکونی با مالیات تصاعدی، اجرای قوانین مالیات بر مستغلات مسکونی خالی و مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ‌های مؤثر بر بازار اشاره نمود. با این اوصاف و در نتیجه این سیاست‌گذاری‌ها می‌توان انتظار داشت که فشار کنونی برای افزایش اجاره‌بها و افزایش قیمت مسکن کاسته و گامی مؤثر برای حمایت از مستأجران برداشته شود.

منابع و مأخذ

۱. ارسطو؛ اخلاق نیکوماخوس؛ ترجمه محمدحسن لطفی؛ تهران: مرکز انتشارات علمی و فرهنگی، ۱۳۶۲.
۲. امینی، منصور، عابدیان، میرحسین و سکینه کرمی؛ «نحوه مقابله نظام‌های حقوقی با شروط ناعادلانه قراردادی و سکوت قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان در ایران»؛ مجله تحقیقات حقوقی، ش ۵۹، ۱۳۹۱.
۳. پاسبانی صومعه، ابوالفضل؛ «عدالت اقتصادی و موضوع برابری در اندیشه سیدمحمدباقر صدر (عدالت صدقی)»؛ فصلنامه دین و اقتصاد، س ۲، ش ۴، ۱۳۸۶.
۴. بشیری، اکبر و علیرضا مرادی رکابدار کلایی؛ «بررسی قدرت چانه‌زنی در معاملات بین‌المللی و عوامل مؤثر و آثار آن»؛ مشهد: دومین کنفرانس علوم اسلامی و پژوهش‌های دینی، ۱۳۹۸.
۵. حسینی، سیدرضا؛ «معیارهای عدالت اقتصادی از منظر اسلام (بررسی انتقادی نظریه شهید صدر)»؛ فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، س ۸، ش ۳۲، ۱۳۸۷.
۶. خیرالهی، علیرضا؛ «تحول چانه‌زنی کارگران در ایران پس از انقلاب»؛ رساله دکتری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه علامه طباطبائی، ۱۳۹۶.
۷. راعی، مسعود و محمد مولاییان؛ «رویکرد فقه امامیه به عدالت معاوضی و تأثیر آن بر عقود الحاقی»؛ حقوق اسلامی، س ۱۱، ش ۴۰، ۱۳۹۳.
۸. سیدنورانی، سیدمحمدرضا و سیداحسان خاندوزی؛ «معرفی و محاسبه شاخص ترکیبی عدالت اقتصادی از منظر اسلامی در ایران»؛ فصلنامه مجلس و راهبرد، س ۲۳، ش ۸۵، ۱۳۹۵.
۹. عبادی، جعفر و ابوالفضل پاسبانی صومعه؛ «مهم‌ترین عوامل مؤثر در مزد منصفانه، آزمون نظریه آکرلوف در ایران»؛ تحقیقات اقتصادی، دوره ۴۸، ش ۴، ۱۳۹۲.
۱۰. عبدی‌پور، ابراهیم؛ «سوءاستفاده از وضعیت اقتصادی مسلط»؛ مجله حقوق اسلامی، س ۶، ش ۲۱، ۱۳۸۸.
۱۱. فرنام، علی، حمیدپور، سارا و حمیدرضا صباغی؛ «اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها»؛ تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۸.

۱۲. قنوتی، جلیل؛ «اصل آزادی قراردادی: قراردادها و شروط غیرعادلانه»؛ *مطالعات اسلامی: فقه و اصول*، س ۴۲، ش ۸۵، ۱۳۸۹.
۱۳. کاتوزیان، ناصر؛ *قواعد عمومی قراردادها*؛ ج ۱، تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۲.
۱۴. _____؛ *مقدمه علم حقوق*؛ تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۴.
۱۵. _____؛ «محدودیت‌های آزادی قراردادی بر مبنای حمایت از حقوق مصرف‌کننده»؛ *فصلنامه حقوق*، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۳۸، ش ۳، ۱۳۸۷.
۱۶. کرمی، سکینه؛ «نابرابری قدرت چانه‌زنی به عنوان مبنایی برای کنترل قرارداد»؛ *مطالعات حقوق تطبیقی*، دوره ۷، ش ۲، ۱۳۹۵.
۱۷. مطهری، مرتضی؛ *عدل الهی*؛ ج ۴، تهران: انتشارات صدرا، ۱۳۶۸ الف.
۱۸. _____؛ *نظری به نظام اقتصادی اسلام*؛ ج ۱، تهران: انتشارات صدرا، ۱۳۶۸ ب.
۱۹. موسوی بجنوردی، سیدمحمد؛ *القواعد الفقهیه*؛ ج ۱، تهران: مؤسسه عروج، ۱۳۸۹ ق.
۲۰. نوروزی میشنی، محسن؛ «بررسی اصول و ویژگی‌های نظام تأمین مالی اسلامی در مقایسه با نظام تأمین مالی متداول و ارائه روش تأمین مالی مناسب»؛ *پایان‌نامه کارشناسی ارشد*، دانشکده علوم اقتصادی، دانشگاه پیام نور، مرکزی تهران، ۱۳۹۲.
21. Atiyah, P. S.; **The Rise and Fall of Freedom of contract**; oxford: Clarendon press, 1985.
22. Chazan, Guy; “Berlin rent freeze shakes foundations of city's construction sector”; **Financial Times**, Newspaper report, 2020.
23. <https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?view=chart>
24. <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>
25. Kettunen, Hanna & Hannu Ruonavaara; “Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives”; **Housing Studies**, No.36, 2020.
26. Kraft, K.; “Productivity and distribution effects of codetermination in an efficient bargaining model”; **International Journal of Industrial Organization**, Vol.59, 2018.

27. Kuethe, T. H. & D .P Bigelow; “Bargaining Power in Farmland Rental Markets”; **Agricultural Applied Economics Association Annual Meeting Washington, D.C.**, August 5–August 7, 2018.
28. Malpezzi, Stephen; “Can New York and Los Angeles Learn from Kumasi and Bangalore? Costs and Benefits of Rent Controls in Developing Countries”; **Housing Policy Debate**, Vol.4, Issue 4, 1993.
29. Marsh, Peter; **Comparative Contract Law**; England, France, Germany: Gower, 1994.
30. Nurlansa, O.; “Analysis Porter’s Five Forces Model on Airbnb”; **Journal Electronics, Informatics, and Vocational Education (ELINVO)**, Vol.1, No2, 2016.
31. Olsen, Edgar O.; “An Econometric Analysis of Rent Control”; **Journal of Political Economy**, vol.80, issue 6, 1972.
32. Gordley, James; **The Philosophical Origins of Modern Contract**; Oxford: Clarendon Press, 1991.
33. Turnbull, G. & A. J. Der Vlist; “Investor Bargaining Power, Rental Externalities and Housing Prices”; AREUEA-ASSA Conference, December 22, 2017.
34. Verbrugge, R. J. & J. Gallian; “A Theory of Sticky Rents: Search and Bargaining with Incomplete Information”; **Journal of Economic Theory**, No.183, 2019.