



Jurisprudential review of rent determination by the government in concluding and renewing lease contracts

Hojjat Velaeirad*¹

Received date: 2024/08/30

Acceptance date: 2025/01/21

Extended abstract

Introduction: executive regulations or through judicial decisions. In this article, the foundations and jurisprudential problems of the government's intervention in limiting the amount of rent increase and its method have been explained. By examining the rules in the jurisprudence chapters and the interpretations of the constitution, although ownership is accepted in the jurisprudence and laws of the society, but this ownership, while it is respected, is not absolute, and by the law and jurisprudence itself, restrictions have been assigned to it.

Since the constitution and jurisprudence laws take into account the interest of the society and the species, it has given permission to the law enforcer to create these restrictions for the owners by applying some laws. The reason for this is the priority of the interest of the society over the interest of the individual and the rule of harmlessness. Of course, this should not be used as an excuse to cause embarrassment and harm to the weak members of the society. Therefore, in order to comply with some types of landlords whose livelihood is through rent, this limited amount needs to be compensated by the government as a guarantee.

Research Methodology: This study falls under the humanities and was conducted using a theoretical approach with data collected through library research and content analysis. The tools used for data collection included note-taking and translation. Due to the legal nature of the topic, an inferential and analytical approach was followed. Comparative analysis was used where necessary to facilitate clear conclusions. The overall method employed in the article was descriptive, analytical, and comparative.

Results: "Considering the arguments for and against government-imposed rent caps in lease agreements, the following conclusions are drawn:

Opponents cite the jurisprudential principles of "respect for a Muslim's property," "sovereignty over possessions," and the "rule of dominion." These principles, deeply rooted in Islamic jurisprudence, emphasize the sanctity of private ownership. From a legal standpoint, every owner has the right to dispose of and benefit from their property in any way they see fit, except where explicitly limited by law. Furthermore, no property can be taken from its owner without a legal decree. The most significant justification for restricting rent, from both a jurisprudential and legal perspective, can be found in the concept of a "governmental decree" (Hokm-e Hokoomati) issued by a religious ruler (Hakem-e Shar').

¹*Ph.D student, Jurisprudence and Fundamentals of Law, University of Tabriz, Tabriz, Iran. (level four student of Qom Seminary).
(corresponding author) hovelarad@gmail.com

Based on this, the ultimate conclusion is that since, in certain cases, government restrictions on ownership can lead to harm (ḍarar) and hardship (ḥaraj) for landlords, the principles of "no harm" (lā ḍarar) and "no hardship" (lā ḥaraj) necessitate that the government, as the cause of this hardship and harm for individuals facing financial difficulties due to these restrictions, must compensate them for the restricted amount. One of the important outcomes of this research is a method for reconciling the arguments for private ownership in jurisprudence and law with the principles of lā ḍarar and lā ḥaraj.

According to the findings of this research, it is proposed that the government, as the executive arm of the Islamic Republic, should devise measures to compensate low-income individuals whose livelihoods depend on renting out their properties. Among the suggestions for funding this initiative is to impose taxes on individuals who own more than one property."

I hope this translation is clear and helpful! It's always fascinating to see how legal and jurisprudential concepts intertwine. If you have any other texts you'd like translated or explained, just let me know. I'm here to help you navigate the wonderful world of words!

Conclusion: This study meticulously examined the jurisprudential and legal arguments surrounding government intervention in capping rent increases within lease agreements. The findings reveal a nuanced interplay between individual property rights and broader societal welfare, as viewed through the lens of Islamic jurisprudence and legal frameworks.

Arguments opposing rent control primarily rest on fundamental Islamic legal principles such as the sanctity of a Muslim's property, the absolute authority of an owner over their possessions, and the rule of **tasallut** (dominion). These principles affirm the respect accorded to private ownership in Islamic law, implying that an owner should be free to lease their property at any mutually agreed-upon price. Legally, a proprietor generally retains the right to dispose of and benefit from their property, with exceptions only explicitly defined by law.

Conversely, the most compelling justification for rent control, from a jurisprudential and legal standpoint, emanates from the concept of **hukm-e hukoomati** (governmental decree by the Islamic ruler). Key facets supporting this include prioritizing public interest over individual interests (**taqdim maslahat-e no'ee bar maslahat-e shakhsiye**), the rule of **la dharar** (no harm), the ruler's authority over recalcitrant individuals (**vilayat-e hakim bar mumtani'**), and the ruler's decree to combat hoarding (**ehtekar**).

The analysis of both opposing and supporting arguments ultimately suggests that, while restricting individual property rights is generally not permissible as a primary ruling (**hukm-e avvali**), a governmental decree issued for the greater good and to preserve the social order can provide legitimate authorization for such restrictions as a secondary ruling (**hukm-e sanavi**).

A critical outcome of this examination is the recognition that when governmental rent control measures inflict undue hardship or harm upon landlords, particularly those who rely on rental income for their livelihood, the principle of **la dharar** (no harm) and **la haraj** (no hardship) necessitates compensation. In such cases, the government, as the orchestrator of this hardship, should ideally compensate the affected landlords for the difference between the capped rent and what would have been a fair market rate, especially considering inflationary pressures. However, if a landlord does not significantly depend on rental income for their sustenance, the protection of tenants' interests takes precedence, and government compensation may not be required.

Key words: harmless rule, government order, Limitation of rent, presentation of public interest, private property.

بررسی فقهی حقوقی تعیین اجاره بها از سوی دولت در انعقاد و تمدید قراردادهای اجاره

حجت ولایی راد^{۱*}

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۶/۰۹

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۱/۰۲

چکیده

امروزه دولت دخالت‌هایی در اشکال مختلف از قبیل قانون‌گذاری، تنظیم آیین‌نامه‌های اجرایی و یا از طریق آرای قضایی صورت می‌دهد. در این مقاله به تبیین مبانی و اشکالات فقهی حقوقی دخالت دولت در محدود کردن مقدار افزایش اجاره‌بها و شیوه آن پرداخته شده است. با بررسی قواعد موجود در ابواب فقه و تفاسیر قانون اساسی هرچند در فقه و قوانین موضوعه مالکیتی برای افراد جامعه پذیرفته شده است و لکن این مالکیت در عین اینکه محترم است، مطلق نیست و به وسیله خود قانون و فقه قیدهایی به آن تعلق گرفته است.

از آنجایی که قانون اساسی و قوانین فقهی مصلحت جامعه و نوع را در نظر می‌گیرد، بنابراین این اجازه را به مجری قانون داده‌است که با اعمال برخی قوانین، این محدودیت‌ها را برای مالکین ایجاد نماید. دلیل این امر اولویت مصلحت نوع جامعه بر مصلحت فرد و قاعده لاضرر می‌باشد. البته این امر نباید مستمسکی برای ایجاد حرج و ضرر برای افراد ضعیف جامعه گردد. بنابراین برای رعایت صلاح برخی از اقسام موجرینی که گذران زندگی ایشان از طریق اجاره بهاست، نیاز است این مقدار محدود شده از باب ضمان از جانب دولت جبران گردد.

واژگان کلیدی: تحدید اجاره بها، تقدیم مصلحت عمومی، حکم حکومتی، قاعده لاضرر، مالکیت خصوصی.

مقدمه

یکی از آثار تورم افزایش اجاره بهای واحدهای مسکونی و تجاری می‌باشد. دولت جمهوری اسلامی ایران در راستای حمایت از مستاجرین بخش نامه‌ای مبنی بر تمدید خودکار اجاره بها با سقف قیمتی محدود به تصویب رسانده است. در این میان پرسشی که مطرح می‌شود این است که باتوجه به این که اجاره جزء عقود بوده و نیازمند رضایت طرفین می‌باشد، آیا ملزم نمودن موجرها بر قبول این بخش نامه منافاتی با اصل مالکیت افراد ندارد؟ آیا می‌توان تدبیری اندیشید که همراه با رعایت مصلحت مستاجرین، مصلحت موجرین را نیز رعایت نمود؟ با توجه به سوالات فوق به بررسی فقهی و حقوقی مسئله تحدید اجاره بهی املاک توسط دولت می‌پردازیم.

به منظور بررسی جهات مسئله ابتدا باید حیطه مالکیت و مبانی آن از منظر فقه و حقوق مورد بررسی قرار گیرد. به این منظور ابتدا به بررسی قواعدی که مربوط به ابعاد مالکیت افراد از منظر فقه می‌شود پرداخته سپس به واکاوی قوانینی که حیطه اختیارات شخص در مورد مالکیت خود دارد اهتمام می‌کنیم. در مورد محدوده دولت در قراردادهای خصوصی تحقیقاتی انجام گرفته است. آنچه که نویسنده را وادار به نوشتن نموده تصمیم دولت برای تحدید قیمت اجاره بهای منازل مسکونی در پی افزایش بی‌رویه اجاره بها بوده است. به این صورت که این بخشنامه دولت به عنوان یک مسئله ذهن محققین را درگیر نموده و سوالات زیر را ایجاد نموده است که آیا این تصمیم مشروعیت دارد؟ تکلیف اقشاری که در این میان متضرر خواهند شد چه خواهد شد؟ آیا دولت ضامن آن است؟ در عین حال نوشته ای که به طور خاص به بررسی و پاسخ به این سوالات بپردازد موجود نمی‌باشد.

آنچه که این نوشته را متمایز نموده بررسی توانان فقهی و حقوقی دخالت دولت در خصوص قراردادهای اجاره و ارائه راهکار برای جبران ضررهای احتمالی بعضی اقشار اجتماع است.

۱. ادله مخالف تحدید سقف اجاره بها توسط دولت

همانگونه که اشاره شد در مورد این موضوع دو دسته دلیل می‌توان آورد. در این مجال به بررسی دسته اول ادله که مخالف تحدید مالکیت افراد در قالب قرار دادن سقف اجاره بها در قراردادهای اجاره از منظر فقه و حقوق می‌پردازیم.

الف: ادله فقهی محدودیت سقف اجاره بها از جانب دولت

بنای استدلال در مورد عدم امکان تحدید اجاره بهای در فقه امامیه، مالکیت خصوصی است. آنچه در فقه در ارتباط با این موضوع می‌توان به آن تمسک نمود، عبارتند از سه قاعده فقهی احترام مال مسلم، سلطنت و تسلط. به این ترتیب این قواعد صلاحیت استدلال در مورد مالکیت خصوصی در اسلام را دارند. به این صورت که با این قواعد می‌توان اثبات نمود از آنجایی شریعت مطهر اسلام مالکیت شخصی افراد را تأیید نموده و به آن احترام گذاشته است بنابراین مجر می‌تواند باتوافق مستاجر هر مقدار اجرت که خواست برای اجاره بهای ملک خود قرار دهد. ناگفته پیداست که حکم موجود در این قواعد حکمی است امضایی که بر اساس تمایل طبیعی انسان، قرار داده شده و همانطوری که مرحوم شهید صدر می‌فرماید این بنابر اساس کار و فعالیت اقتصادی بشر ایجا د شده است.^۱

قاعده اول: احترام مال مسلمان

مقصود از احترام مال مردم، مصونیت اموال آنان از تصرف و تعدی است؛ بدین معنا که اولاً تعدی و تجاوز نسبت به آنها جایز نیست و ثانیاً در فرض وقوع تعدی و تجاوز، متجاوز، مسئول و ضامن است. شخصی که مال دیگری را غصب و یا به معامله فاسد قبض می‌کند، بی‌تردید نسبت به عین آن، بنابر قاعده ضمان ید ضامن است. گستره این قاعده به مقداری است که حتی شامل ضمان منافع نیز می‌شود و در جایی که فقها از

^۱ صدر، اقتصاد ما، ۴۳۷

سایر قواعد مانند قاعده ضمان ید، ضمان منافع را نتوانند اثبات نمایند این قاعده به کمک ایشان می‌آید. مستند این قاعده نای عقلا و روایات^۱ موجود در این باب است.

پر واضح است باتوجه به این که املاک جزء دارایی ها و اموال افراد محسوب می‌شود، احترام آن ها برای شخص ثابت است پس هر شخصی به هر گونه‌ای که خارج از مقررات شریعت نباشد می‌تواند در ملک خود تصرف نماید که از جمله مهم‌ترین این تصرفات اجاره دادن ملک است به هر قیمتی که موجر به آن رضایت داشته باشد. فلذا محدودیت سقف اجاره بها با مفاد قاعده احترام در تراحم می‌باشد.

قاعده دوم: سلطنت بر اموال

مفاد قاعده این است که هر مالکی، نسبت به مال خود تسلط کامل دارد و می‌تواند در آن هر گونه تصرفی اعم از مادی و حقوقی بکند، و هیچ کس نمی‌تواند او را بدون مجوز شرعی از تصرفات منع کند. به عبارت دیگر، به موجب این قاعده، اصل بر آن است که همه گونه تصرفات برای مالک مجاز است، مگر آن که به موجب دلیل شرعی خلاف آن ثابت گردد. بدیهی است تصرف در ملک شخصی و اجاره دادن آن به هر قیمتی که طرفین به آن راضی می‌باشند، از جمله مصادیق این قاعده می‌باشد. مستندات این قاعده نیز برخی آیات قرآن^۲، روایات^۳ معصومین علیهم السلام و بنای عقلاست.

مفاد قاعده دارای ابعاد زیر است:

جنبه اثباتی: تثبیت حق مالکیت و مطلق بودن آن، بدین معنا که سلطنت مالک بر مال خویش حق او است و حق مزبور مطلق است و شامل هر گونه تصرف در مال می‌شود، البته مادام که از سوی شرع منع و ردعی وارد نگردد. این اطلاق نسبت به موارد تصرف و زمان و استمرار آن نیز شمول و عموم دارد.

جنبه سلبی: تصرفات دیگران در اموال مالک بدون اذن و رضایت او یا منع و مزاحمت آنان نسبت به تصرفات او، هم موضوع حکم تکلیفی است و هم موضوع حکم وضعی. از نظر تکلیفی، مزاحمت و تصرفات دیگران ممنوع و غیر مشروع است و از نظر وضعی، چنانچه سلطه مالکانه شخصی موجب تعرض و مزاحمت شود، مزاحم ضامن و مسئول جبران است. از این رو، به نظر فقها هرگاه شخصی مالی را غصب کند، هر چند منفعتی از مال در مدت غصب فوت نکند، مالک می‌تواند نسبت به سلطنت فوت شده خود در زمان غصب، ادعای غرامت کند. مستند این فتوا، قاعده سلطنت است که مفید اعتبار حق سلطنت برای مالک است و چون غاصب حق مزبور را تفویت کرده، ضامن خواهد بود.

۱ «عِدَّةٌ مِنْ أَصْحَابِنَا عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ بْنِ عِيسَى عَنِ الْحُسَيْنِ بْنِ سَعِيدٍ عَنْ فَضَالَةَ بْنِ أَيُّوبَ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ بُكَيْرٍ عَنْ أَبِي بَصِيرٍ عَنْ أَبِي جَعْفَرٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ص سَبَابُ الْمُؤْمِنِ فُسُوقٌ وَقِتَالُهُ كُفْرٌ وَ أَكْلُ لَحْمِهِ مَعْصِيَةٌ وَ حُرْمَةُ مَالِهِ كَحُرْمَةِ دَمِهِ» (کلینی، ۱۴۰۷، ق: ۲، ج: ۳۶۰) این روایت از طرق متعدد وارد شده است که مسند آن ها همان روایت کافی است. (صدوق، ۱۴۱۳، ق: ۴۱۸ و طوسی، ۱۴۱۴، ق: ۵۳۷) و «لَا يَحِلُّ لَهُ دَمُ امْرِئٍ مُسْلِمٍ وَلَا مَالُهُ إِلَّا بِطَبِيبَةٍ نَفْسِهِ» (صدوق، ۱۴۱۳، ق: ۹۳) قریب به این مضمون، روایات متعددی در کتب فقهی وجود دارد (کلینی، ۱۴۰۷، ق: ۲۷۳ و حرانی، ۱۴۰۴، ق: ۳۴ و طبرسی، ۱۴۰۳، ق: ۴۸۰ و نوری، ۱۴۰۸، ق: ۳۳۸) و «عَلَى بَنِ إِبرَاهِيمَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عِيسَى عَنْ يُونُسَ عَنْ زُرْعَةَ عَنْ سَمَاعَةَ قَالَ: سَأَلْتُ أَبَا عَبْدِ اللَّهِ ع عَنْ شَهَادَةِ أَهْلِ الْمِلَّةِ قَالَ فَقَالَ لَا تَجُوزُ إِلَّا عَلَى أَهْلِ مِلَّتِهِمْ فَإِنْ لَمْ يَوْجَدْ غَيْرُهُمْ جَازَتْ شَهَادَتُهُمْ عَلَى الْوَصِيَّةِ لِأَنَّهُ لَا يَصْلَحُ ذَهَابُ حَقِّ أَحَدٍ» (طوسی، ۱۴۰۷، ق: ۲۵۲) این روایت در کتب دیگری نیز نقل شده است. (حرعاملی، ۱۴۰۹، ج: ۳۱۰ و مجلسی، ۱۴۰۰، ق: ۸).

۲ «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ»، نساء: ۴، آیه ۲۹

۳ «النَّاسُ مُسْلِمُونَ عَلَى أَمْوَالِهِمْ» (مجلسی، ۱۴۰۳، ق: ۲۷۲) و «هُوَ مَالُهُ يَصْنَعُ بِهِ مَا شَاءَ إِلَى أَنْ يَأْتِيَهُ الْمَوْتُ» (حرعاملی، ۱۴۰۹، ق: ۲۹۶) و «إِنَّ لِصَاحِبِ الْمَالِ أَنْ يَعْمَلَ بِمَالِهِ مَا شَاءَ مَا دَامَ حَيًّا، إِنْ شَاءَ وَهَبَهُ، وَإِنْ شَاءَ تَصَدَّقَ بِهِ، وَإِنْ شَاءَ تَرَكَهُ إِلَى أَنْ يَأْتِيَهُ الْمَوْتُ» (طوسی، ۱۳۹۰، ق: ۱۲۲) و «حُرْمَةُ مَالِهِ كَحُرْمَةِ دَمِهِ»، (کلینی، ۱۴۰۷، ق: ۲۶۰) و «لَا يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ مُسْلِمٍ إِلَّا عَنْ طَبِيبٍ نَفْسِهِ»، (صدوق، ۱۴۱۳، ق: ۹۳)

در مورد قرارداد اجاره نیز باید گفت طبق این قاعده اگر اولاً شخص طبق این قاعده حق مالکیت بر ملک خود را دارد و می‌تواند هر قیمتی را برای اجاره بهای ملک خود تعیین نماید ثانیاً هیچ کسی اجازه ندارد هیچ سقفی برای اجاره بهای منزل او قرار دهد.

قاعده سوم: قاعده تسلط

این قاعده تثبیت کننده ارکان مالکیت است و به علت جایگاه خاص اموال و مالکیت در زندگی روزمره بشر، اهمیت و برجستگی خاصی در بین سایر موضوعات دارد. این قاعده نیز مستند بر روایات^۱ اهل بیت علیهم السلام است. طبق این قاعده نیز می‌توان گفت که شریعت مطهر اسلام تسلط بر اموال را حق مالک می‌داند و هرگونه محدودیتی برای تسلط شخص با قاعده تسلط ناسازگار است.

ب: ادله قانونی مخالف محدودیت سقف اجاره بها از جانب دولت

حقوق دانان مالکیت را رابطه‌ای که بین مالک و مملوک تصور کرده که قانون آن را معتبر دانسته و به مالک حق می‌دهد که انتفاعات ممکنه را از آن ببرد و کسی هم نتواند از او جلوگیری نماید.^۲ برخی^۳ نیز مالکیت را حقی داسمی دانسته اند که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده نماید.^۴ طبق این تعاریف می‌توان گفت حق مالکیت به مالک اجازه می‌دهد که اثباتاً هرگونه تصرفی را در ملک خود نماید و نفیاً دیگران را از هرگونه تصرفی در آن منع نماید. این همان مفاد ماده ۳۰ و ۳۱ قانون مدنی است که مرقوم می‌دارد: هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد. و هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون.

هر چند این تصرفات طبق ماده ۱۳۲ ق. م محدود گردیده و تصرفات مالک را تا جایی که موجب ضرر دیگران نباشد ممکن می‌داند. طبق این ماده قانون گذار می‌گوید: کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی نماید که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد. همچنین در اصل ۴۰ قانون اساسی این چنین آمده است که هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.

همچنین اصل ۴۷ قانون اساسی اعلام می‌دارد که مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. بنابراین با توجه به اصول فوق باید گفت مالکیت شخصی در قانون اساسی از جمله اصول بدیهی به شمار می‌آید. هرچند که طبق برخی اصول دیگر محدود به عدم اضرار به غیر شده است. فلذا آن چه که از قانون به دست می‌آید این است که در مورد شخصی که مالک است و می‌خواهد آن را طبق عقد اجاره به دیگری واگذار نماید این عمل او اگر هیچ گونه اضرار به غیر نداشته باشد می‌تواند هر مقدار اجاره بها برای ملک خود تعیین نماید.

در این میان شاید این اشکال به میان آید که تعیین اجاره بهایی که به غبن بیانجامد مورد قبول نیست. در این مورد باید گفت که اولاً بحث غبن موضوعاً از بحث خارج است. به این صورت که بحث در جایی است که موجد طبق توری که در جامعه اتفاق افتاده خواهان افزایش اجاره بها برای ملک خود می‌باشد و قد مغبون نمودن مستاجر را ندارد. ثانیاً مغبون شدن طرف مستاجر نهایتاً موجب ایجاد خیار برای او خواهد شد پس

^۱ «النَّاسُ مُسْلَطُونَ عَلَى أَمْوَالِهِمْ» (قمی، ۱۴۱۴: ۹۷) و «هُوَ مَالُهُ يَصْنَعُ بِهِ مَا شَاءَ إِلَى أَنْ يَأْتِيَهُ الْمَوْتُ» (فیض کاشانی، ۱۴۰۶: ج ۲۴، ص ۶۴) و «إِنْ لَصَاحِبِ الْمَالِ أَنْ يَعْمَلَ بِمَالِهِ مَا شَاءَ مَا دَامَ حَيًّا، إِنْ شَاءَ وَهَبَهُ، وَإِنْ شَاءَ تَصَدَّقَ بِهِ، وَإِنْ شَاءَ تَرَكَهُ إِلَى أَنْ يَأْتِيَهُ الْمَوْتُ» (کلینی، ۱۴۲۹: ج ۱۳، ص ۳۳۳) و «صَاحِبُ الْمَالِ أَحَقُّ بِمَالِهِ مَا دَامَ فِيهِ شَيْءٌ مِنَ الرُّوحِ، يَضَعُهُ حَيْثُ شَاءَ» (حرعاملی، ۱۴۰۹: ق ۲۹۸)

^۲ حقوق مدنی، طاهری، ۱۹۶/۱

^۳ حقوق مدنی، امامی، ۱۰۶

^۴ از منظر حقوق عمومی مالکیت را به حق ادعا، حق قدرت و حق - مصونیت تعریف کرده‌اند؛ یعنی مالکیت را ادعای فرد نسبت به اموال دانسته اند به نحوی که شخص قدرت تصرف در مال را داشته باشد و این موضوع توسط دولت تضمین گردد. (قاری، ۱۳۸۸: ۳۱؛ راسخ، ۱۳۸۷: ۱۵۵).

اضراری نیست. باتوجه به آنچه که اقتضای قواعد فقهی و حقوقی بود به عنوان اولی هیچ کسی نمی تواند برای قراردادهای اجاره‌ای که میان مالک و مستاجر می‌باشد و سایر شرایط شرعی و قانونی اجاره را دارا می باشد مانعی ایجاد نماید.

۲. دلیل مجوزین: «حکم حکومتی حاکم اسلامی»

مهم‌ترین دلیلی که بر جواز تحدید اجاره بها از منظر فقه و حقوق می‌توان ارائه نمود، استفاده از حکم حکومتی حاکم شرع می‌باشد. احکام حکومتی تصمیماتی است که ولی امر در سایه قوانین شریعت و رعایت موافقت آنها به حسب مصلحت زمان اتخاذ می‌کند و طبق آنها مقرراتی وضع نموده و به اجرا در می‌آورد، این مقررات لازم الاجرا بوده، و مانند شریعت دارای اعتبار هستند، با این تفاوت که قوانین آسمانی، ثابت و غیر قابل تغییر، ولی مقررات وضعی، قابل تغییرند، و در ثبات و بقا تابع مصلحتی هستند که آنها را به وجود آورده است؛ و چون پیوسته زندگی جامعه انسانی در تحول و رو به تکامل است، طبعاً این مقررات تدریجاً تغییر و تبدل پیدا کرده، جای خود را به بهتر از خود خواهند داد.^۱ فلذا می‌توان گفت حکم، ایجاد دستوری از طرف حاکم درباره یک حکم شرعی یا وضعی یا موضوع حکم شرعی و وضعی در موضوع خاصی است.^۲

بنابراین می‌توان گفت از آنجایی که حاکم می‌تواند بنابر مصالحی^۳ که در چهارچوب شریعت است، حکمی برخلاف عناوین اولیه یا ثانویه دهد یا آن را تقیید بزند. حال در مورد تحدید اجاره بها نیز می‌توان گفت از آنجایی که طبق قانون و شرع، قوانین و بخش نامه های مصوب دولت که پشتوانه تنفیذ حاکم شرع دارد بنابراین این محدودیت توجیه خواهد شد. به این صورت که حاکمیت تصمیم می‌گیرد به منظور رعایت مصلحت نوعیه، اقدام به محدود نمودن افزایش اجاره بها در قراردادهای اجاره کند. این قانون علی رغم مخالفت با مالکیت شخصی مورد احترام شریعت به عنوان حکم اولی، لازم الاجرا و مشروع خواهد بود.

آنچه ذکرش در این مقال نیاز است این است که از آنجایی که حکم در شریعت مطهر اسلام چه به عنوان اولی و ثانوی و چه به عنوان حکم حاکم باید دارای مصلحت باشد، در اینجا نیز به منظور جلوگیری از اختلال در نظام معیشت مردم، باتوجه به اینکه نوع مستاجرین از طبقه متوسط به پایین جامعه به حساب می‌آیند و در مقابل اکثر مالکین و موجرین از طبقه متوسط به بالای جامعه محسوب می‌شوند، فلذا مصلحت نوعیه اقتضا می‌کند، با محدود کردن افزایش اجاره بها در جامعه مانع اختلال در معیشت طبقه ضعیف جامعه شد. هرچند درصدی از افراد از اجرای این قانون متضرر شوند ولی از آنجایی که قانون یک حکم کلی است که بر مبنای مصلحت نوعیه مصوب می‌شود، پس به مصالح شخصی توجیه نخواهد شد. در ذیل مصادیقی از حکم حکومتی را در موضوع بحث مورد بررسی قرار می‌دهیم:

الف: تقدم مصلحت نوعیه بر مصلحت شخصی

از جمله مصادیق حکم حکومتی که برای تحدید مالکیت می‌تواند مورد استناد قرار بگیرد، تقدم مصلحت عمومی بر مصلحت شخصی در فقه و حقوق است. مصلحت در لغت در مقابل مفسده به کار می‌رود و از آن، می‌تواند معانی مختلفی از قبیل اقتضاء، ضرورت، نفع، نیاز، خیر، بهره و... اراده

^۱ طباطبایی، معنویت تشیع به ضمیمه چند مقاله دیگر، ۷۷/۱

^۲ صاحب جواهر، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، ۱۰۰/۴۰

^۳ چنانچه گفته شد، این مصالح باید در چهارچوب شریعت باشد. از جمله اموری که ابزار حاکم در صدور حکم حکومتی در کلمات فقها عبارت است از تقدیم قاعده تقدیم اهم بر مهم (جواد آملی، ۱۳۸۹: ۲۴۶)، وجوب حفظ نظام (خویی، ۱۳۷۴: ۲۷)، تطبیق قاعده لاضرر (امام خمینی، ۱۴۲۳: ۱۱۲) و استفاده از مقدمه واجب (مکارم، ۱۴۲۷: ۴۸۵) است.

شود^۱؛ و در اصطلاح به معنای سبب رسیدن به مقصود شارع و به دست آوردن آن است اعم از عبادت که مربوط به حق خود شارع است یا عادت که برای نفع بندگان و انتظام معاش و احوال آنهاست^۲.

بنابراین احکامی که از جانب حکومت و حاکم اسلامی صادر می‌شود، مصالح و مفاسد بر محور اجتماع و عموم می‌چرخد؛ چون اصولاً حکومت، مربوط به جامعه است و فرد هم به عنوان یک عضو از جامعه در قلمرو احکام حکومتی واقع می‌گردد. لذا حاکم شرع باید مصالح اجتماع و عموم را در نظر بگیرد؛ چنانکه در برخی روایات، وارد شده است که یکی از کارهای امام زمان (عج) شکستن ناودانهایی است که به طرف راه مردم گشوده شده باشند^۳. یعنی در جامعه اسلامی، ولی امر اجازه نمی‌دهد که برخی اشخاص به منظور تأمین منفعت و مصلحت شخصی خویش، مصالح عمومی را نادیده بگیرند و یا در جای دیگر می‌خوانیم که حضرت علی(ع) حکم فرمودند که فاضلاب و چاههای توالتی که در راه و مسیر عمومی واقع شده اند، بسته شوند^۴.

البته ترجیح مصلحت جامعه بر مصلحت فرد، به معنای آن نیست که در اسلام، همانند مکتب سوسیالیسم، حقوق اشخاص کلاً نادیده گرفته شده و در پیش پای حقوق اجتماع قربانی می‌گردد، بلکه وظیفه حاکم اسلامی است که تا حد امکان حقوق اشخاص را هم مراعات نموده و اگر به واسطه تقدیم مصلحت جامعه، خسارتی متوجه شخصی شد، آن را جبران نماید؛ چنانکه امام خمینی(ره) هم در این زمینه فرموده‌اند: «...حاکم میتواند منزلی را که در مسیر خیابان است، خراب کند و پول منزل را به صاحبش رد کند...»^۵. بنابراین زمانی که پای منافع عمومی در میان باشد، بی تردید منافع شخصی افراد تحت الشعاع قرار گیرد.

ایشان در این باره می‌گویند: «اصل اولی در هر ولایتی این است که مقید به رعایت مصلحت باشد و حاکم اسلامی می‌تواند در موضوعات، طبق مصلحت مسلمین و یا مصلحت حوزه حکومتی خود عمل کند و چنین اختیاری برای حاکم اسلامی به معنای استبداد به رأی نیست، بلکه عملکردن بر طبق مصلحت و خیر جامعه اسلامی می‌باشد. نظر حاکم، مانند عمل او تابع مصلحت است»^۶. مرحوم علامه طباطبایی نیز از عنصر مصلحت به عنوان یکی از ملاکها و مبانی حکم حکومتی نام برده و ضمن ذکر این نکته که مقررات اسلام به دو نوع ثابت و متغیر تقسیم شده که نوع ثابت آن اموری غیر قابل تحول بوده و «شریعت اسلامی» نامیده می‌شود، در مقام تبیین نوع دوم این مقررات می‌گوید: «نوع دوم، مقرراتی است که از کرسی ولایت سرچشمه گرفته، به حسب مصلحت وقت، وضع شده و اجرا می‌شود؛ البته چنانکه روشن است، این نوع از مقررات در بقاء و زوال خود تابع مقتضیات و موجبات وقت است و حتماً با پیشرفت مدنیت و تغییر مصالح و مفاسد، تغییر و تبدیل پیدا می‌کند»^۷.

ب: قاعده لاضرر

یکی دیگر از مصادیق تقدم حکم حاکم که هم در فقه و هم در حقوق در موضوع تحدید مالکیت می‌تواند مورد استفاده قرار بگیرد، قاعده‌ی فقهی «لاضرر» است که منبعث از حدیث نبوی «لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام»^۸ می‌باشد. واژه ی «ضرر» به معنای انجام عمل مکروه نسبت به یک شخص یا نقص وارد کردن در اعیان است^۹. همچنین می‌توان این واژه را «نقص در حق» معنی نمود^{۱۰}. آنچه صرفاً از لفظ ضرر به دست

^۱ ابن منظور، لسان العرب ۳۸۴/۷؛ آذرنوش، فرهنگ معاصر عربی به فارسی، ۳۷۰؛ فیومی، المصباح المنیر ۳۴۵/۲؛ طریحی، مجمع البحرین، ۳۸۸/۲

^۲ حکیم، اصول العامه للفقہ المقارن، ۳۸۱/۱

^۳ حر عاملی، وسائل الشیعه، ۳۴۷/۱۷

^۴ المتقی الہندی، کنز العمال، ۷۶/۴

^۵ امام خمینی، صحیفه نور، ۱۷۰/۲۰

^۶ امام خمینی، کتاب البیع، ۵۲۶/۲

^۷ طباطبایی، فرائضی از اسلام، ۱۱۴

^۸ کلینی، الکافی، ۲۸۰/۵

^۹ فیومی، المصباح المنیر ۳۶/۲

^{۱۰} ابن اثیر، النہایه فی غریب الحدیث و الاثر، ۸۱/۳

می‌آید، عبارت است از نقص در مال، آبرو، جان و یا چیزی از شئون فرد، پس از آنکه آن شأن تحقق یافته و یا مقتضی نزدیک برای تحقق آن وجود پیدا کرده است؛ به گونه‌ای که عرف آن را موجود می‌بیند.^۱ همچنین از منظر عقلی، اقدام به ضرر و ضرار قبیح بوده و جایز نیست؛ این از اموری است که بدون حکم شرعی توسط عقل نیز تأیید می‌شود. از همین روی، برخی بر این عقیده اند که مدلول قاعده‌ی «لاضرر»، جزء مستقلات عقلی است.^۲

افزون بر فقها، حقوقدانان نیز قاعده‌ی مذکور را مبتنی بر قواعد عقلی تلقی دانسته‌اند.^۳ مستفاد از قاعده‌ی «لاضرر» نهی از ضرر در راستای مقابله با هرگونه بی‌نظمی و ظلم و هر نوع سوءاستفاده در اجتماع است. از این قاعده چنین به دست می‌آید که در اسلام ضرر مشروعیت ندارد و این عدم مشروعیت ضرر، هم شامل مرحله‌ی قانون گذاری است و هم مرحله‌ی اجرای قانون؛ از همین رو، مرحوم محقق داماد در این باره این چنین می‌گوید: «رسول اکرم (ص) با جمله‌ی «لاضرر و لاضرار فی الاسلام»، وجود ضرر را در محیط تشریع منتفی اعلام کرده و بنابراین همانطور که کلام رسول الله (ص) حکایت از مرحله‌ی انشای قوانین دارد، در مراحل اجرا یعنی در موارد خاص روابط اجتماعی مردم با یکدیگر نیز چنانچه عملی منجر به اضرار فردی به فرد دیگری می‌گردد، مورد امضای شارع قرار نخواهد گرفت».^۴

به این ترتیب، یکی از مبانی شرعی و فقهی که به دولت امکان تحدید مالکیت خصوصی را می‌دهد، قاعده‌ی «لاضرر» است. دولت بر این اساس برای جلوگیری از اضرار یا به عنوان حافظ نظم و مصالح جامعه از اختیارات حکومتی خود در حوزه‌ی مالکیت خصوصی استفاده می‌نماید.

ج: ولایت حاکم بر ممتنع

قاعده‌ی ولایت حاکم بر ممتنع در عبارات فقها عنوان «الحاکم ولی الممتنع» به کار رفته است هرچند این عنوان به عنوان روایت در منابع روایی ما موجود نیست.^۵ این ولایت جزء ولایات خاصه‌ی افراد در فقه محسوب می‌گردد.^۶

مطابق این قاعده به اعتقاد محققین هرگاه کسی از ادای حقوق دیگران خودداری ورزیده یا از انجام تکالیف قانونی خویش امتناع ورزد و یا مانع رسیدن افراد به حقوق خود گردد، حاکم جامعه‌ی اسلامی یا منصوبین وی می‌توانند به قائم مقامی از او عمل نموده و آنچه را که وظیفه‌ی او است از باب ولایت به انجام رسانند.^۷ بنابراین چنانچه فردی از ایفای حقوق دیگران امتناع ورزد و اجبار ممتنع متعذر باشد و یا مؤثر نباشد، حاکم می‌تواند با توسل به این قاعده، آنچه را تکلیف شخص ممتنع است از باب ولایت به انجام رساند. در حقیقت، تأمین مصلحت جامعه و جلوگیری از بی‌نظمی و بی‌ثباتی اجتماع و اوضاع مردم، ضرورت وضع چنین قاعده‌های را ایجاب نموده است. لذا می‌توان گفت که قانون‌گذار در مرحله‌ی وضع قانون، می‌تواند در حوزه‌ی تحدید مالکیت خصوصی با توسل به این قاعده برای دولت، ولایتی خاص بر اموال و حقوق مالکانه‌ی مالکان خصوصی وضع نماید. با وجود این قانون نیز باید مطابق با شرع وضع گردد.

بنابراین چنانچه قانونگذار اقدام به تحدید حقوق مالکانه‌ی اشخاص نماید، باید این امر را بر اساس ضوابط شرعی انجام دهد. در مورد تحدید مالکیت اشخاص در قالب تعیین سقف برای اجاره بها نیز باید گفت از آنجایی که دولت این حق را دارد که به عنوان بازوی اجرایی حاکم در

^۱ بجنوردی، القواعد الفقهیه، ۲۱۴/۱

^۲ مکارم شیرازی، القواعد الفقهیه، ۲۸/۱

^۳ امامی، حقوق مدنی، ۵۵/۱

^۴ محقق داماد، مرکز دایره المعارف بزرگ اسلامی، ۱۵۰/۱

^۵ شیخ انصاری، کتاب المکاسب، ۲۱۹/۶

^۶ شریعتی، قاعده عدم ولایت و حقوق مردم، ۱۶

^۷ اسماعیلی، قاعده ولایت حاکم بر ممتنع، ۷

جمهوری اسلامی و شخصی که مشروعیت تصرف در امور را از ولی فقیه و حاکم شرع گرفته، بنابه اقتضائات زمان، و مصلحت عموم مردم این حکم محدودیت را صادر نماید. همچنین اگر شخصی از این قانون سرپیچی نماید دولت می تواند از قوای قهریه خود به نفع عموم مردم استفاده نماید. به طوری که اقدام به تمدید خودکار اجاره املاک اشخاص با سقف افزایشی محدود نماید.

در قانون مدنی^۱ جمهوری اسلامی ایران نیز این مسئله دیده شده و در صورتی که شخص از پرداخت نفقه ممانعت نماید محکمه حق دارد او را اجبار به پرداخت نموده و در صورتی که زوج استنکاف نماید، زوجه می تواند تقاضای طلاق نماید.

د: مقابله با احتکار

از جمله مصادیق حکم حاکم برای تصحیح و توجیه تحدید مالکیت شخصی افراد در فقه، موضوع مقابله با احتکار است. احتکار در لغت به معنای ذخیره و نگهداری کالای کمیاب در بازار و مورد نیاز مردم، به انتظار گران شدن بهای آن (لسان العرب ماده حکر) و در اصطلاح فقهی به معنای انبار کردن مواد غذایی خاص به انگیزه افزایش قیمت آنها می باشد.^۲

به عقیده فقها احتکار اگر به قصد اضرار به مسلمانان باشد یا موجب اختلال در نظام زندگی اجتماعی آنان شود، بی شک حرام است.^۳ بنابراین اگر محترک از فروش کالای خود ممانعت نماید، باید ابتدا او را مجبور به فروش نمود که در این مورد ادعای اجماع شده است.^۴ این وظیفه نیز برعهده حاکم شرع استصاحب (جواهر: ۴۸۵). در وهله بعدی اگر محترک در قیمت گذاری کالای خود جانب انصاف را رعایت نکرد، حاکم به او دستور پایین آوردن نرخ کالا را خواهد داد. اگر محترک بعد از دستور حاکم، باز هم از پایین آوردن قیمت خودداری نمود آنگاه حاکم او را مجبور به فروش بر اساس قیمتی که مصلحت می داند، می نماید.

پس به طور کلی باید گفت که: حاکم شرع حق ندارد محترک را به نرخ پایین تر از نرخ متعارف در بازار، وادار به فروش کالایش نماید مگر آن که در این کار لزوم و مصلحتی ببیند همچنین فروشنده نیز حق ندارد اجحاف - گرانفروشی - نماید، بلکه باید کالای خود را به قیمت متعارف یا نزدیک به آن بفروشد. به این خاطر که طبق صریح کلام فقها احتکار فقط این نیست که کالایی را در خانه حبس کرده و عرضه نکند، بلکه اگر مجبور به فروش شوید و یک قیمت خیلی بالا بگویی که کسی نتواند بخرد باز احتکار صادق است.^۵

بحث مهمی که در احتکار وجود دارد این است که درست است که تمامی ادله فقهی در احتکار مربوط به طعام است ولی چنانچه گفته آمد طبق صریح فقها فلسفه حرمت یا کراهت احتکار جلوگیری از اختلال نظام و ایجاد عسر و حرج برای مردم ذکر شده است.^۶ بنابراین می توان با تنقیح مناط قطعی اثبات نمود که این مسئله نباید محدود در طعام باشد. این مسئله علاوه بر اینکه از طرف فقها تصریح بدان شده است.^۷ شاهی نیز از کلام ایشان دارد و آن اینکه طبق برخی روایات که برخی از فقها نیز طبق آن فتوا داده اند در احتکار شرط این است که شخص کالا را بواسطه بیع تصاحب نماید والا اگر بغیر بیع باشد و آن را احتکار کند حکم حرمت بر آن بار نخواهد شد. در این مورد کثیری از فقها گفته اند هدف قانون گذار

^۱ ماده ۱۱۱۱ قانون مدنی: زن میتواند در صورت استنکاف شوهر از دادن نفقه به محکمه رجوع کند در این صورت محکمه میزان نفقه را معین و شوهر را به دادن آن محکوم خواهد کرد.

ماده ۱۱۲۹ قانون مدنی: در صورت استنکاف شوهر از دادن نفقه و عدم امکان اجراء حکم محکمه و الزام او بدادن نفقه زن می تواند برای طلاق به حاکم رجوع کند و حاکم شوهر او

را اجبار به طلاق مینماید همچنین است در صورت عجز شوهر از دادن نفقه.

^۲ بحرانی، الحدائق الناضرة فی احکام العتره الطاهره، ۵۸/۱۸؛ شیخ مفید، المقنعه، ۹۶

^۳ صاحب جواهر، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، ۴۸۰/۲۲

^۴ علامه حلی، المذهب البارع فی شرح مختصر النافع، ۳۷۰/۲؛ فاضل مقداد، التنقیح الرائع، فاضل مقداد، ۴۲۰/۲

^۵ خویی، التنقیح فی شرح المکاسب، ۵۱۵/۲

^۶ محقق داماد، مرکز دایره المعارف بزرگ اسلامی، ۶۴۲/۶

^۷ صاحب جواهر، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، ۴۸۱/۲۲؛ محقق داماد، تحلیل و بررسی احتکار از نظرگاه فقه اسلام، ۵۵

از ممنوعیت احتکار در شریعت صرفاً به خاطر آن است که سختی و نیاز مردم را از نظر [کمبود] مواد غذایی برطرف کند و از این روی فرقی بین مالک شدن چه از راه خرید و چه از راههای دیگر نیست^۱.

بنابراین نتیجه این می شود که فقها در بحث احتکار قائل اند به اینکه هر کالا یا خدماتی در جامعه مسلمانان نایاب شود و این باعث افزایش قیمت آن کالا یا خدمات شود، حاکم می تواند برای تعدیل قیمت بازار از احتکار آن جلوگیری نموده و حتی در برخی مواقع اقدام به قیمت گذاری آن نماید. حال در بحث تحدید اجاره بها نیز می توان گفت از آنجایی که کمبود ملک برای اجاره موجب بالا رفتن اجاره بها شده است، حاکم می تواند برای تعدیل قیمت با استفاده از اهرم هایی که در دست دارد، افراد مجبور به عرضه نماید و چون تنها عرضه کردن باعث تعدیل قیمت نخواهد شد، می تواند اقدام به قیمت گذاری عادلانه نماید.

فلذا می توان گفت که دولت به عنوان بازوی اجرایی حاکم در جامعه ی اسلامی، می تواند با عنایت به برخی مصالح موجود، در مالکیت افراد تصرف نموده و آن ها را از افزایش بیش از اندازه اجاره بها منع نماید.

مقتضای تحقیق

با امعان نظر در ادله موافق و مخالف می توان گفت در مورد این قانون ما دو حالت می توان تصور کرد. یک بار این است که دولت نمی خواهد با این کار جلوی سلطنت مالک را بگیرد بلکه مانند قوانین رانندگی برای ایجاد ثبات در قیمت ها، برای قیمت های بالا جریمه قرار دهد. در این صورت مسئله هیچ تزامنی با احکام اولیه نخواهد داشت. به این خاطر که این کار منافات با قاعده سلطنت ندارد. فلذا می توان گفت چون دولت در مالکیت خصوصی دخالت نکرده بلکه مثلاً برخی محدودیت ها مانند افزایش مالیات و قطع امکانات شهری و... ایجاد می نماید، مشکلی ایجاد نمی کند.

بار دیگر این چنین است که دولت با این کار می خواهد در عقد اجاره تصرف نموده و عقود که سقف قیمت تعیین شده را رعایت نکند ملغی و بی اثر اعلام نماید. در این صورت از آنجایی که این قانون با قاعده سلطنت و احترام و تسلط منافات دارد، فلذا باید راهی پیدا نماییم که بتواند از لحاظ شرعی این قواعد را تقیید بزند. همچنان که گفته شد تنها قاعده ای که بتواند سلطنت افراد را محدود نماید حکم حکومتی حاکم شرع است. بنابراین هر چند این کار در نگاه اول منافات با قواعد اولیه دارد ولی از آنجایی که این قواعد قابل تقییدند، به واسطه حکم حاکم تقیید خواهند خورد.

تنها مسئله ای که در این بین باقی می ماند این است که هر چند مبنای حکم حاکم مصلحت نوعی می باشد، فلذا نیازی به لحاظ کردن مصلحت شخص نیست. ولی چون این رفتار دولت موجب ایجاد حرج و ضرر برای برخی از موجرین خواهد شد فلذا دولت باید راهکاری برای رفع حرج و جبران این ضرر ارائه نماید. به بیان واضح تر می توان گفت از آنجایی که لاجرم و لاضرر یک قانون کلی است که تحت هر شرایطی باید رعایت شود و ضرر زننده باید جبران نماید، فلذا در این مورد هم درست است که دولت نیاز نیست مصلحت شخصیه همه افراد را در نظر بگیرد (که اکثراً امکان آن وجود ندارد) ولی اگر حکم او باعث ایجاد حرج و ضرر به اشخاص گردد باید از طرف او جبران گردد.

بنابراین در مورد برخی موجرینی که گذران زندگی ایشان از طریق اجاره بها می باشد، چون محدودیت سقف اجاره بها موجب حرج و ضرر بر ایشان شده و اداره زندگی برای ایشان سخت خواهد شد و این ناشی از این است که نمی توانند از منافع ملک خود به صورت کامل استفاده نمایند، فلذا دولت باید این مقدار از محدودیت اجاره بها را برای ایشان جبران نماید. چون با رفتار خود در مالکیت شخصی افراد تصرف نموده و باعث حرج و

^۱ امام خمینی، کتاب البیع، ۴/۱۶۶: شمس الدین، احتکار در اسلام، ۵۲

ضرر در زندگی ایشان شده است. اما نسبت به افرادی که گذران زندگی ایشان از راه اجاره بها نمی باشد، این محدودیت باعث اختلال در زندگی روزمره ایشان نخواهد شد، در نتیجه حرج و ضرری بر ایشان وارد نخواهد آمد. فلذا در مورد این افراد دولت هیچ وظیفه ای نخواهد داشت.

نتیجه گیری

باتوجه به ادله موافق و مخالف محدودیت سقف اجاره بها در قراردادهای اجاره توسط دولت نتایج زیر حاصل می شود:

ادله مخالفین عبارتست از قاعده فقهی احترام مال مسلمان، سلطنت بر اموال و قاعده تسلط که طبق این ادله که مفادشان محترم بودن مالکیت شخصی در فقه می باشد. از لحاظ قانونی نیز هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد. و هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی توان بیرون کرد مگر به حکم قانون.

مهم ترین دلیلی که بر جواز تحدید اجاره بها از منظر فقه و حقوق می توان ارائه نمود، استفاده از حکم حکومتی حاکم شرع می باشد. نتیجه نهایی این شد که از آنجایی که در برخی موارد دولت با تحدید مالکیت منجر به ضرر و حرج برای موجرین خواهد شد دلیل لاجرح و لاضرر اقتضا می نماید رد مورد افرادی که از این تحدید ضرر دیده و برای گذران زندگی به مشکل برخورد می کنند، دولت به عنوان عامل این حرج و ضرر بایستی مقدار محدود شده را جبران نماید. از جمله نتایج مهمی که این نوشتار بدان دست یافته است طریقه جمع میان ادله مالکیت خصوصی در فقه و قانون و قاعده لاضرر و لاجرح می باشد.

طبق یافته های این پژوهش پیشنهاد می شود دولت به عنوان بازوی اجرایی در جمهوری اسلامی تدابیری به منظور جبران ضرر اقشار کم درآمدی که گذران زندگی ایشان از طریق اجاره دادن املاکشان تامین می شود بیاندیشد. از جمله پیشنهاداتی که برای تامین بودجه این مسئله می توان ارائه نمود، بستن مالیات بر اشخاصی است که بیش از یک ملک دارا هستند.

منابع

- آذرنوش، آذرتاش (۱۳۷۹). فرهنگ معاصر عربی به فارسی. تهران: نشر نی.
- ابن اثیر، مبارک (بی تا). *النهایه فی غریب الحدیث و الاثر*، چاپ چهارم. قم: موسسه اسماعیلیان.
- ابن منظور، ابوالفضل (۱۴۱۴ق). *لسان العرب*، چاپ سوم. بیروت: دار الفکر.
- اسماعیلی، محسن (۱۳۷۸). قاعده ولایت حاکم بر ممتنع. *فصل نامه حکومت اسلامی*، شماره ۱۱.
- امام خمینی، سید روح الله (۱۴۲۱ق). *کتاب البیع*، چاپ اول. تهران: موسسه تنظیم و نشر آثار امام.
- امامی، سید حسن (۱۳۸۵). *حقوق مدنی*، چاپ ۲۶. تهران: انتشارات اسلامی.
- بجنوردی، سید حسن (۱۴۱۹ق). *القواعد الفقهیه*، چاپ اول. قم: نشر الهادی.
- بحرانی، شیخ یوسف، (۱۴۰۵ ق). *الحدائق الناصره فی احکام العتره الطاهره*، چاپ اول. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- جوادی آملی، عبدالله (۱۳۸۹). *ولایت فقیه*. قم: چاپ اسرا، بیتا.
- حرانی، ابن شعبه (۱۴۰۴ق). *تحف العقول*، چاپ دوم. قم: جامعه مدرسین.
- حرعاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۹ ق). *وسائل الشیعه*، چاپ اول. قم: آل البیت.
- حکیم، محمد تقی (۱۴۱۸ ق). *اصول العامه للفقّه المقارن*، چاپ دوم. قم: مجمع جهانی اهل البیت.
- حلی، جمال الدین (۱۴۰۷ ق). *المهذب البارع فی شرح مختصر النافع*، چاپ اول. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- خویی، سید ابوالقاسم (۱۳۷۴). *مصباح الفقاهه*. قم: المطبعه الحیدریه، بیتا.

- راسخ، محمد (۱۳۸۷). *حق و مصلحت*، چاپ سوم. تهران: طرح نو.
- شریعتی، روح الله (۱۳۹۳). *قاعده عدم ولایت و حقوق مردم*. *مجله علوم سیاسی دانشگاه باقرالعلوم*. ۱۷ (۶۸).
- شمس الدین، محمد مهدی (۱۳۷۸). *احتکار در اسلام*. شرکت چاپ و نشر بین الملل.
- شیخ انصاری، مرتضی (۱۴۱۵ ق). *کتاب المکاسب*، چاپ اول قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ انصاری.
- شیخ مفید، محمدن محمد (۱۴۱۳ ق). *المقنعه*، چاپ اول. قم: کنگره جهانی هزاره شیخ مفید.
- صدر، محمدباقر (۱۳۵۵). *اقتصاد ما*. برگردان محمد کاظم موسوی، چاپ اول. تهران: موسسه برهان.
- صدوق، محمد بن علی (۱۴۱۳ ق). *من لایحضره الفقیه*، چاپ دوم. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- طاهری، حبیب الله (۱۳۹۲). *حقوق مدنی*، قم: دفتر انتشارات اسلامی، بیتا.
- طباطبائی، سید محمدحسین (۱۳۵۵). *فرازهایی از اسلام*. تهران: انتشارات جهان آرا.
- طباطبائی، محمد حسین، و بدیعی، محمد (۱۳۸۷). *معنویت تشیع*. به ضمیمه چند مقاله دیگر، قم: انتشارات تشیع.
- طبرسی، احمد بن علی (۱۴۰۳ ق). *الاحتجاج علی اهل اللجاج*، چاپ اول. مشهد: نشر مرتضی.
- طریحی، فخرالدین (۱۴۱۶ ق). *مجمع البحرین*، چاپ سوم. تهران: کتابفروشی مرتضوی.
- طوسی، محمد بن حسن (۱۴۱۴). *امالی*، چاپ اول. قم: دارالثقافه.
- شیخ ابوجعفر طوسی (۱۴۰۷ ق). *تهذیب الاحکام*، چاپ چهارم. تهران: دارالکتب.
- شیخ ابوجعفر طوسی (بی تا). *الاستبصار فی ما اختلف من الاخبار*، چاپ اول. تهران: دارالکتب.
- فاضل مقداد، سیوری (۱۴۰۴). *التنقیح الرائع لمختصر الشرائع*، چاپ اول. قم: انتشارات کتابخانهی آیت الله مرعشی.
- فیض کاشانی، محمد محسن (۱۴۰۶ ق). *الوافی*، چاپ اول. اصفهان: کتابخانه امیرالمومنین علی علیه السلام.
- فیومی، احمد (بی تا). *المصباح المنی*، چاپ اول. قم: منشورات دارالرضا.
- قاری سید فاطمی، سید محمد (۱۳۸۸). *حقوق بشر در جهان معاصر*، چاپ اول. تهران: موسسه مطالعات و پژوهش های حقوقی شهردانش.
- قمی، شیخ عباس (۱۴۱۴ ق). *سفینه البحار*، چاپ اول. قم: نشر اسوه.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). *حقوق مدنی*، چاپ نهم. تهران: نشر میزان.
- کلینی، محمد بن یعقوب (۱۴۰۷ ق). *الکافی*، چاپ چهارم. تهران: انتشارات دارالکتب الاسلامیه.
- المتقی الهمدی، علاءالدین (۱۴۰۹ ق). *کنز العمال*. بیروت: مؤسسه الرساله.
- مجلسی، محمدباقر (۱۴۰۴ ق). *تحف العقول فی شرح اخبار آل الرسول*، چاپ دوم. تهران: دارالکتب.
- مجلسی، محمدباقر (۱۴۰۳ ق). *بحار الانوار*، چاپ دوم. بیروت: دار احیاء التراث العربی.
- محقق داماد، سیدمصطفی (۱۴۰۶ ق). *قواعد فقهی*، چاپ دوازدهم. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۱۰ ق). *القواعد الفقهیه*، چاپ اول. قم: انتشارات مدرسه امیرالمومنین.
- دائرة المعارف فقه مقارن*، چاپ اول. قم: انتشارات مدرسه امیرالمومنین علیه السلام.
- نجفی، صاحب الجواهر (۱۴۰۴ ق). *محمدحسن، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام*، چاپ هفتم. بیروت: دار احیاء تراث العربی.
- نوری، حسین (۱۴۰۸). *مستدرک الوسائل*، چاپ اول. قم: موسسه آل البيت.

- (بی تا). *التنقیح فی شرح المکاسب*، چاپ اول. قم: موسسه احیاء آثار امام خویی.
- (بی تا). *تهذیب الاصول*، چاپ اول. تهران: موسسه تنظیم و نشر.
- (بی تا). *صحیفه نور*. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره)، بیتا.
- (بی تا). *کتاب البیع*، چاپ سوم قم: موسسه اسماعیلیان.