

## دخلوخزج

شنبه ۱۶ شهریور ۱۳۹۸ - شماره ۳۲

*خزاسان* شماره ۳۰۱۹۰

## پرونده روز



## با چک برگشت خورده چه کار کنم؟

**سوال:** برای نقد کردن یک چک ۱۰ میلیونی برگشت خورده باید چه کار کنم؟

**پاسخ:** با سلام، از آن جایی که مبلغ چک شما کمتر از ۲۰ میلیون تومان است باید ابتدا به یکی از دفاتر خدمات قضایی شهر خود مراجعه و زمان برگشت زدن چک دادخواست مطالبه وجه چک به طرفیت خوانده یعنی صاحب چک یا ضامنین یا ظهرنویسان اقامه دعوا کنید. پرونده شما به شورای حل اختلاف نزدیک ترین محل اقامت خوانده یا خواندگان ارجاع داده خواهد شد و پس از تعیین وقت و ابلاغ به شما جلسه رسیدگی تشکیل می شود و به مورد مذکور رسیدگی خواهد

### اقتصادهای بازار آزاد چگونه در بازار اجاره بها مداخله می کنند؟

# ۵ تجربه جهانی حمایت از مستاجران

محمد حتکو

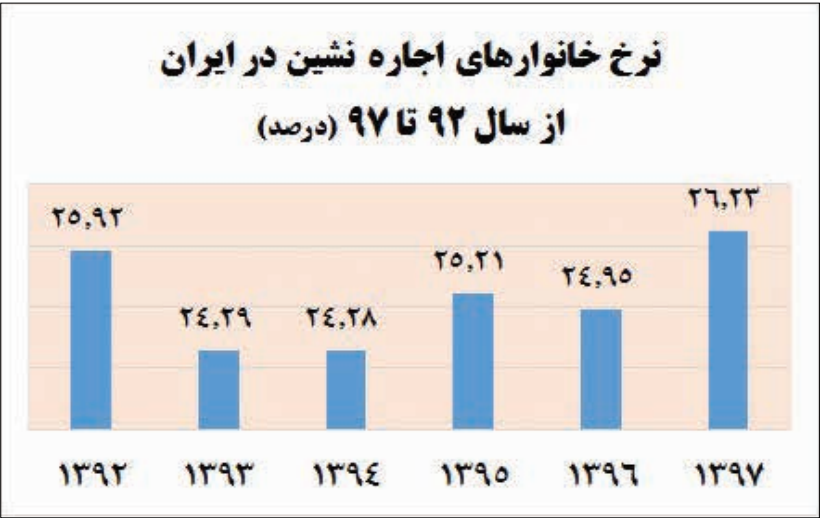
روزنامه نگار

#### تصمیم دولت برای افزایش عرضه مسکن

وضعیت نامطلوب بازار مسکن بر کسی پوشیده نیست. بعد از چندین سال رهاسازی بازار مسکن از سوی دولت، هم اینک آمارها از کمبود سالانه ۱/۵ میلیون مسکن حکایت دارد که سالانه حدود ۸۰۰ هزار تا یک میلیون واحد جدید نیز به این آمار افزوده می شود. در این شرایط، وزارت راه به تازگی مستقیما به سراغ اساسی ترین راه حل مسئله رفته و ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی برای قشرهای متوسط و پایین تر را در دو سال هدف گذاری کرده است. با این امید که دسترسی خانوارها به مسکن تسهیل شود و بلکه بخشی از اجاره نشین ها نیز از زیر این بار طاقت فرسا خارج شوند. با این حال، مشخص است که هدف گذاری انجام شده، با فرض تحقق اهداف، رفع ابرادهای کارشناسی و نیز بازه زمانی کوتاه مدت با نیازهای فعلی فاصله دارد. برای همین، اما همچنان احتمال می رود روند رو به رشد اجاره نشینی در کشور ادامه داشته باشد. طبق گزارش مرکز آمار ایران، اجاره نشینی در سال ۹۷، به رقم بی سابقه در حداقل پنج سال قبل از خود رسیده است.

#### مالیات هایی که دنیا آن را کهنه کرده است!

در کنار بار سنگینی که وزارت راه برای به بازار رساندن ۴۰۰ هزار واحد مسکونی برداشته، به نظر می رسد دستگاه های دیگر نظیر سازمان امور مالیاتی نیز باید بخش دیگری از بار بر زمین مانده را بردارند. به بازار کشاندن واحدهای مسکونی خالی یکی از این موارد است. طبق سرشماری سال ۹۵ مرکز آمار ایران، حدود دو میلیون و ۵۸۰ هزار واحد مسکونی خالی در کشور وجود دارد که آمار آن به طور دوره ای نقل زبان مسئولان شده، اما با وجود توصیه کارشناسان، هیچ تدبیر اساسی از جنس مالیات، به اجرا نرسیده است. برخلاف آن چه در عرف دنیا مرسوم است، به طوری که به گزارش مرکز پژوهش های مجلس، در کشورهایی مانند آمریکا، انگلیس و فرانسه تدابیر مالیاتی ویژه ای در این زمینه در پیش گرفته اند.
**۱- آمریکا:** در دهه ۱۹۸۰ میلادی، آمریکا پدیده شکست بازار مسکن را تجربه کرده و به همین دلیل در برخی مناطق، قوانین مبتنی بر وضع مالیات بر خانه های خالی به تصویب رسیده است. برای مثال در ایالت رودآیلند و شهر پنسیلوانیا، مالیاتی



## شیوه فریب در پلاکاردهای جاده‌ای

## گول نخوریم \*

سمیه محمدنیا حنايي

روزنامه نگار

چندی پیش در جاده با سرعت نه چندان زیادی در حال راندن بودیم. در کنار جاده افرادی با گرفتن یک نوع میوه و یک تکه مقوایی که قیمتی روی آن با زغال نوشته شده بود، ایستاده بودند. قیمت درج شده روی تکه های مقوا یکی بود. انگار فروشنده های کنار جاده قبل از این که آغاز به کار کنند قبلا درباره نرخ میوه های عرضه شده شان به توافق جمعی رسیده باشند اما در همین مسیر ناگهان چشم مان به پلاکاردی خورد که قیمتی درست نصف قیمت های دیگر برای محصول خود انتخاب کرده بود. یک حراج فوق العاده برای هر بیننده! تصورش را بکنید از ابتدای عوارضی مشهد شما با قیمت هزار تومان برای هر کیلو خربزه مواجه می شوید و تقریبا این قیمت برای تان به عنوان مظنه بازار جاده ای جا می افتد، اما ناگهان به پیشنهاد باور نکردنی ۵۰۰ تومان برای هر کیلو خربزه برمی خورید! اولین واکنش شما چیست؟ این بار کاری به واکنش شما ندارم از خودم برای تان می گویم. ما در اولین فرصت تغییر لاین دادیم و با یک دنده معکوس در کنار جاده و بساط خربزه فروشی ایستادیم. الحق و الاوصاف در خرید خربزه هم کمی زیاده روی کردیم. چرا که خرید بیشتر را به معنای رفتار اقتصادی

شد . خواننده یا خواندگان محکوم به پرداخت مبلغ به چک به اضافه هزینه های دادرسی و خسارات تاخیر تادیه خواهد شد. پس از قطعی شدن رای باید درخواست صدور اجرایی به همان شعبه صادر کننده رای بدهید و پرونده شما به اجرای احکام ارجاع خواهد شد. اجرای احکام پس از تعیین دقیق مبلغ محکوم به شما می خواهد اموال خوانده یا خوانندگان را معرفی کنید تا آن ها توقیف و از محل فروش آن ها طلب شما داده شود. ولی اگر اموالی نداشته باشد یا در دسترس نباشد شما می توانید درخواست صدور حکم جلب را بکنید. پس از دادن برگ جلب به شما چنان چه خوانده را مشاهده کردید می توانید با پلیس



است. چیزی که در درجه اول به زبان مستاجر، سپس موجر و بعد از آن به زبان کل بازار مسکن و اجاره بها خواهد بود. با این اوصاف، یکی از طرح هایی که دولت نیز در اثنای اقدام ملی مسکن از اجرای آن خبر داده ، ایجاد موسسات اجاره داری است که می تواند در رونق بازار اجاره و ثبات بیشتر قیمت اجاره بها موثر باشد. بهادری عضو کمیسیون عمران مجلس، در این خصوص توضیح داده: در صورت اجرایی شدن این طرح، مالکان اطلاعات ملک خود را در سامانه موسسات اجاره درج و مستاجران برای دریافت مسکن مورد نیاز به این بخش مراجعه می کنند و در نهایت بر اساس قانون اجاره داری و نظارت وزارت راه و شهرسازی معامله صورت می گیرد. با این اوصاف، به نظر می رسد پس از طرح موسسات اجاره داری در آغاز اجرای بسته رونق مسکن، تاکنون صحبت خاصی راجع به این موسسات نشده و فعلاً تمرکز سیاست گذار بر ساخت واحدهای مسکونی گفته شده قرار گرفته است. حتی عضو کمیسیون عمران مجلس در این زمینه معتقد است: بعید می دانم اقدامات و دستور العمل هایی مانند راه اندازی موسسات اجاره داری جنبه عملیاتی داشته باشد و معمولاً این پیشنهادها بعد از مدتی فراموش خواهد شد!

#### قوانین ضعیف حمایت از مستاجران در مقایسه با کشورهای پیشرو

از دیگر مصائب بازار اجاره کشور باید به روابط یک طرفه موجر و مستاجر و قدرت چانه زنی بالا برای موجران اشاره کرد که خود را در مواردی همچون افزایش دلخواه نرخ اجاره، قراردادهای کوتاه مدت نشان می دهد. این در حالی است که در کشورهای دیگر دنیا، بعضاً این قبیل موارد دیده نمی شود. در واقع نظام تامین اجتماعی در برخی کشورها به همراه قوانین حمایتی از اجاره نشینان، آن چنان چتر گسترده ای را برای خانوارها پدید می آورد که این خانوارها تب و تاب برای مالکیت را تا حد زیادی از دست می دهند. در این کشورها بعضاً موجران حق ندارند، اجاره بها را بیش از نرخی که دولت اعلام می کند، افزایش دهند. خبرگزاری مهر در این زمینه به دو کشور نمونه آلمان و هلند اشاره کرده است.

۱۱۰ تماس بگیرید و آن ها به محل آمده و خواننده یا خواننده گان را که همان محکومان هستند دستگیر خواهند کرد و اما در خصوص هزینه دادرسی، هزینه دادرسی: در شورای حل اختلاف ۱/۵ درصد و در دادگاه ۳/۵ درصد خواسته است به علاوه هزینه دفاتر خدمات قضایی که معمولاً ۳۰ تا ۵۰ هزار تومان است هزینه دادرسی که شما خواهید کرد همین مقدار است و هزینه اجرایی از شما گرفته نخواهد شد و از محکوم گرفته خواهد شد.

سجاد حاجبی خانیکی

کارشناس ارشد ثبت و اسناد

#### هلند: مستاجران تا هر وقت بخواهند می مانند!

در هلند اگر فردی خانه ای را اجاره کرد، تا هر زمان که بخواهد می تواند در آن خانه با پرداخت اجاره بهای مشخص زندگی کند و صاحبخانه تنها در صورتی می تواند مستاجر را از خانه خارج کند که بتواند ثابت کند مستاجر چند ماه اجاره خانه را پرداخت نکرده و این که قصد فروش خانه را دارد یا خودش می خواهد در آن خانه ساکن شود. در این کشور، مبلغ سالانه اجاره هر سال صرفاً با توجه به نرخی که دولت اعلام می کند می تواند افزایش یابد و مالک نمی تواند مبلغ اجاره را خودش اضافه کند. نکته جالب دیگر این است که در هلند خانه های بسیار بزرگ و شیک و مجللی دیده می شود که مستاجر آن تنها ماهیانه ۳۰۰ یورو! (حدود ۳ میلیون و ۷۶۵ هزار تومان) بابت اجاره آن پرداخت می کند. در حالی که اگر کسی بخواهد آن را امسال اجاره کند حداقل باید ماهیانه هزار و ۴۰۰ یورو (۱۷ میلیون و ۵۷۰ هزار تومان) برای آن پرداخت کند. علت این مسئله آن است که آن خانه نزدیک به ۴۰ تا ۵۰ سال است که در اجاره یک نفر است و صاحبخانه نیز قصد فروش آن را نداشته و مستاجر نزدیک به ۵۰ سال است که در آن زندگی می کند و با توجه به نرخ سالیانه اعلام شده توسط دولت برای افزایش اجاره بها، مبلغ اجاره بها اضافه شده و در نهایت به مبلغ ۳۰۰ یورو در ماه رسیده است. در کنار این موارد، البته قوانین الزام آوری برای مستاجر وجود دارد. به طوری که اگر مستاجر بخواهد به هر دلیلی زودتر از موعد مقرر خانه را تخلیه کند باید ابتدا صاحبخانه را راضی کند. در غیر این صورت باید کل اجاره خانه را تا پایان قرارداد پرداخت کند. ذکر این نکته نیز خالی از لطف نیست که مستاجر اگر بخواهد در زمان اتمام قراردادش خانه را تخلیه کند باید دو تا سه ماه زودتر به صاحبخانه اطلاع دهد تا به فکر یک مستاجر جدید باشد در غیر این صورت اگر در زمان اتمام قرارداد اجاره به صاحبخانه اعلام کند که دیگر نمی خواهد در این خانه اقامت داشته باشد باید اجاره یک، یا دو یا حتی تا سه ماه را (با توجه به نظر صاحبخانه) به عنوان جریمه به صاحبخانه بپردازد.

#### آلمان: خیلی ها دوست ندارند صاحبخانه شوند

آلمان، با نظام تامین اجتماعی قوی و نیز قوانین حمایتی از مستاجران، یکی دیگر از کشورهایی است که از آن می توان به بهشت اجاره نشینان یاد کرد. در این کشور اجاره نامه ها تاریخ پایان ندارند و دائمی هستند. یعنی وقتی خانه خود را اجاره می دهید تنها در صورتی می توانید مستاجر خود را خارج کنید که شما خود بخواهید در آن خانه ساکن شوید. و این خود نیز مستلزم شرایطی است و آن این است که شما خانه دیگری نداشته باشید یا این که مستاجرتان با ترک خانه در تامین زندگی خود دچار مشکل نشود در غیر این صورت دادگاه به او زمانی طولانی تر مثلاً چند سال می دهد. در آلمان، مبلغ اجاره سالانه افزایش نمی یابد، بلکه شما هر سه سال و با توجه به تورم فقط می توانید تا سقف ۱۵ درصد مبلغ اجاره را افزایش دهید! البته آن جا تورم به مانند کشور ما نیست اما در عین حال، نظام توزیع ناعادلانه یارانه ها به شکلی که به آن در کشور ما اشاره شد، نیز وجود ندارد.

#### از نظام رفاهی ضعیف تا قوانین حمایتی که می توانند ارتقا یابند

در مجموع جای بسی تأسف است که با وجود پرداخت سالانه حدود ۹۰۰ هزار میلیارد تومان یارانه پنهان و آشکار و در فقدان یک نظام تامین اجتماعی عادلانه، مسکن نقش تعیین کننده ای در هزینه های خانوار به خود گرفته و همین موضوع سرمنشأ بارهای مضاعف بر دوش مستاجران شده است. به طوری که هم اینک پرداخت هزینه اجاره با سهم حداقل ۳۰ تا ۴۰ درصدی از هزینه های خانوار، به هدف اصلی اجاره نشینان در زندگی تبدیل شده است. از سوی دیگر میل به مالکیت و دور شدن هر چه بیشتر از این فقها یک ارزش متعالی تلقی شده و همزمان با وجود فضای تقریباً بدون ریسکی در پس ملک و اجاره داری میل به احتکار و سوداگری مسکن را افزایش داده است. در مقایله با این شرایط به نظر می رسد داغ اجاره نشینی را با روش هایی غیر از تملک مسکن هم می توان تسکین داد. عزم دولت برای توزیع عادلانه یارانه ها در نیز گسترش عادلانه چتر مالیاتی برای درآمدهای بدون ریسک از جمله مسکن در این زمینه تعیین کننده است. تنظیم قواعد موجر و مستاجر با هدف کاهش هژمونی موجران نیز می تواند گام مهم دیگری برای دوران گذار از فشار اجاره نشینی برای خانوارهای ایرانی به شمار آید.