



Jurisprudential and Legal Foundations of Government Intervention in Tenancy Relations

 Ali Roshani ¹ , Jafar Zanganeh Shahraki ², Masoud Roshani ³

1. Corresponding Author, Master's degree, Razavi University of Islamic Sciences, Mashhad, Iran. Email: aliiiiiiroshani@gmail.com
2. Assistant Professor, Department of Law, Razavi University of Islamic Sciences, Mashhad, Iran. Email: dr.zanganeh@razavi.ac.ir
3. Ph.D. Candidate, Department of Law, Razavi University of Islamic Sciences, Mashhad, Iran. Email: mswdrwshny498@gmail.com

Article Info

Article type:

Research Article

Received: 1 May 2022
Received in revised form: 4 January 2025
Accepted: 12 July 2025
Available online: 12 July 2025

Keywords

residential lease;
autonomy of will;
usurpation; rent
setting; Velayat-e
Faqih; public interest
(maslaha); necessity
(darura).

Abstract:

Following the enactment of the 1997 Landlord and Tenant Relations Act (Law No. 132/1376), state interventions in tenancy agreements largely ceased. However, starting from May 2020, the National Headquarters for COVID-19 Response, followed by the Supreme Economic Coordination Council of the Heads of Powers in May 2022, the Islamic Consultative Assembly in May 2024, and the Supreme Housing Council in July 2024, introduced various restrictions on landlords to protect vulnerable groups and tenant households. These interventions primarily involved mandatory lease renewals and the regulation and limitation of rent amounts. This descriptive-analytical study, based on library research, investigates the jurisprudential and legal foundations underpinning these governmental measures. It focuses on the obligatory extension of lease contracts and the imposition of rent controls. The findings reveal that these interventions are grounded in Islamic legal principles and maxims such as the Guardianship of the Islamic Jurist (Velayat-e Faqih), the rule of public interest (Maslaha), the principle of necessity (Darura), and the preservation of social order and livelihoods. These principles override primary rulings that prohibit unilateral contract modifications, usurpation, unjust consumption of others' property, and uphold the principle of freedom of contract. Therefore, it can be concluded that under specific exceptional circumstances, limited and temporary government intervention in tenancy relations is not only permissible but sometimes necessary.

Cite this article: Roshani, A; Zanganeh Shahraki, J.; Roshani, M. (2025). Jurisprudential and Legal Foundations of Government Intervention in Tenancy Relations, *Islamic Economics Doctrines*, 1(2), 73-90.
<https://doi.org/10.30513/ied.2025.4380.1174>





مبانی فقهی- حقوقی مداخله حکومت در روابط استیجاری

علی روشنی^۱، جعفر زنگنه شهرکی^۲، مسعود روشنی^۳

۱. نویسنده مسئول، دانش آموخته کارشناسی ارشد، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، مشهد، ایران. رایانامه: aliiiiiroshani@gmail.com

۲. استادیار، گروه حقوق، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، مشهد، ایران. رایانامه: dr.zanganeh@razavi.ac.ir

۳. دانشجوی دکتری، گروه حقوق، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، مشهد، ایران. رایانامه: mswdrwshny498@gmail.com

چکیده

پس از اینکه در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، اقدامات مداخله جویانه حاکمیت در روابط استیجاری پایان یافت، ستاد ملی مبارزه با کرونا از اردیبهشت ماه ۱۳۹۹، شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا در ۱۴۰۱/۰۲/۲۸، مجلس شورای اسلامی در ۱۴۰۳/۰۲/۱۰ و شورای عالی مسکن در تیرماه ۱۴۰۳ به لحاظ حمایت از قشرهای آسیب پذیر و خانوارهای مستاجر، نسبت به وضع برخی محدودیت‌ها بر موجرین اقدام نمودند. در این پژوهش که به روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از اسناد کتابخانه‌ای تدوین گشته، به بررسی مبانی فقهی-حقوقی این مصوبات که مشتمل بر تمديد اجباری قرارداد اجاره و همچنین تحدید و تسعیر در میزان اجاره بها می باشد، پرداخته شده است. النهایه نظر به اینکه این مداخلات بر اصول و قواعدی همچون اصل ولایت فقیه، قاعده مصلحت، قاعده ضرورت و حفظ نظام معاش تکیه دارد و مبانی مذکور بر احکام اولیه حرمت تسعیر، حرمت غصب، حرمت اکل مال به باطل و اصل حاکمیت اراده تقدم دارند، لذا می توان نتیجه گرفت مداخله حکومت در روابط استیجاری تحت شرایط خاص، به صورت محدود و موقت جائز و در مواقعی لازم می باشد.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۲/۱۱

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۱۰/۱۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۴/۲۱

تاریخ انتشار برخط: ۱۴۰۴/۰۴/۲۱

کلیدواژه‌ها

اجاره مسکن، حاکمیت اراده، غصب، تسعیر، ولایت فقیه، مصلحت، ضرورت.

استناد: روشنی، علی؛ زنگنه شهرکی، جعفر؛ روشنی، مسعود. (۱۴۰۴). مبانی فقهی-حقوقی مداخله حکومت در روابط استیجاری، آموزه‌های اقتصاد اسلامی، ۱(۲)، ۷۳-۹۰.

<https://doi.org/10.30513/ied.2025.4380.1174>

مقدمه

در مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا و شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا، مداخله در روابط استیجاری از دو حیث صورت گرفت: یکی تمديد اجباری اجاره و دیگری تعیین سقف برای افزایش اجاره بهاء. با تصویب قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مجلس شورای اسلامی در ۱۴۰۳/۰۲/۱۰، عملاً مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا و شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا مرتفع گردید؛ لیکن مداخله در افزایش میزان اجاره بها از طریق ماده هفت این قانون، کماکان ادامه پیدا کرد. در این نوشتار به مبانی فقهی-حقوقی این مقررات پرداخته می شود تا بررسی گردد آیا مداخله حکومت در قراردادهای اجاره مسکن دارای وجهت شرعی و قانونی می باشد یا خیر؟ فصل اول به بیان مقدمات بحث و فصل دوم به بررسی مبانی فقهی-حقوقی اختصاص دارد.

۱. فصل اول: کلیات

هرگونه اظهارنظر درباره مداخله حکومت در قراردادهای اجاره مسکن، متوقف بر این است که درک صحیح و جامعی نسبت به مفهوم قرارداد اجاره مسکن، قوانین حاکم بر آن و زمان ابتدای شکل گیری این پدیده وجود داشته باشد. از این رو، در این فصل برای داشتن شناخت کاملی نسبت به مفاهیم و عوامل اثرگذار در پژوهش، در ذیل سه مبحث به مفهوم شناسی قرارداد اجاره مسکن، قوانین حاکم بر آن و تاریخچه بحث پرداخته می شود.

۱-۱. مبحث اول: مفهوم قرارداد اجاره

اجاره به معنای «رهانیدن، به فریاد رسیدن، جزا دادن، به مزد دادن و کرایه دادن» است. ایجار و استیجار و مؤاجره نیز در معنای اجاره به کار رفته است (زبیدی، بی تا، ج ۶، ص ۱۲؛ ابن منظور، ۱۴۱۴، ج ۴، ص ۱۰؛ فراهیدی، بی تا، ج ۶، ص ۱۷۳). مشهور فقهای امامیه در تعریف اجاره، آن را تملیک منفعت به عوض معلوم دانسته اند (محقق حلی، ۱۴۰۹، ج ۲، ص ۴۱۳؛ حلی، ۱۴۱۸، ج ۲، ص ۲۸۱؛ محقق کرکی، بی تا، ج ۷، ص ۸۰). برای ارائه تعریفی مانع و جامع می توان گفت: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر، در برابر مالی که به موجب می پردازد، برای مدت معین مالک منافع عین مستأجره می شود» (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۱، ص ۳۴۷). در ماده ۴۶۶ قانون مدنی، اجاره این گونه تعریف شده است: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر، مالک منافع عین مستأجره

می شود». قانونگذار عقد اجاره را به اثر آن تعریف کرده است، گویا درصدد بیان تعریفی بوده است که شامل هر دو قسم، یعنی اجاره اعیان و اعمال، شود. در ماده ۵۱۲ قانون مدنی آمده است: «در اجاره اشخاص، کسی که اجاره می کند مستأجر و کسی که مورد اجاره واقع می شود اجیر و مال الاجاره، اجرت نامیده می شود». ارکان در قرارداد اجاره اشیا و حیوانات نیز از این قرار است که به کسی که مالش را اجاره می دهد موجر، به کسی که مالی را اجاره می کند تا از منافع آن استفاده کند مستأجر، بهائی که بابت اجاره پرداخت می شود اجاره بها و به مال موضوع اجاره عین مستأجره می گویند. برخی گفته اند تعیین مدت نیز در عقد اجاره از ارکان تشکیل دهنده عقد به شمار می آید (سنهوری، ۱۳۸۳، ج ۶، ص ۱۴۰). در ماده ۴۶۸ قانون مدنی آمده است: «در اجاره اشیا، مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است». از حیث اوصاف نیز اجاره یک عقد معین، تملیکی، معوض، موقت، رضائی و لازم است. متفاوت بودن موضوع اجاره باعث به وجود آمدن اقسام اجاره از این قرار می شود: اجاره اشیا، اجاره حیوانات، اجاره اشخاص. قسم اول با توجه به نحوه استقرار و طبیعت شیء مورد اجاره به دو قسم اجاره منقول و غیرمنقول تقسیم می شود. بخش عمده و مهم در اجاره اموال غیرمنقول، اجاره املاک است که بر مبنای طرح تفصیلی شهرداری و نحوه استفاده از آن به کاربری مسکونی، تجاری، اداری، کشاورزی، صنعتی، خدماتی، معدنی، ورزشی و فاقد کاربری تقسیم بندی شده است.

۲-۱. مبحث دوم: قوانین حاکم بر روابط استیجاری

در مورد اجاره اشخاص و تنظیم روابط کارگر و کارفرما، قانون کار وضع شده است که حاکم بر این نوع قراردادهای اجاره می باشد. در مورد حمل و نقل که قبلاً در قالب اجاره حیوان صورت می گرفت، امروزه حقوق دریایی، هوایی و زمینی پدید آمده است و این نوع از قرارداد اجاره را تحت ضوابط و مقررات جدیدی درآورده است. راجع به اجاره اشیا و مهم ترین بخش آن یعنی اماکن، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ وضع گردیده است؛ بدین نحو که اماکن تجاری که تا قبل از سال ۱۳۷۶ به اجاره داده شده باشند، مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و اماکن مسکونی که قبل از سال ۱۳۷۶ به اجاره داده شده باشند، مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲ و اماکن مسکونی و تجاری که بعد از سال ۱۳۷۶ به اجاره داده شده باشند،

مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ قرار دارند. ماده هفت قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳ نیز در اجاره اماکن مسکونی لازم‌الاجرا می‌باشد.

۱-۳. مبحث سوم: تاریخچه مداخله حکومت در روابط استیجاری

تاریخچه مداخله نهادهای قانونی در روابط استیجاری را می‌توان در قوانین و موادی که ذیلاً عنوان آن‌ها ذکر می‌شود مشاهده کرد:

- قانون راجع به تعدیل مال الاجاره‌ها در تاریخ ۱۳۱۷/۱۰/۱؛
- ماده ۱ قانون اختیارات آقای دکتر میلسپو در مورد تنزل و تثبیت بهای اجناس در تاریخ ۱۳ اردیبهشت ماه ۱۳۲۲؛

- ماده ۸ و تبصره ۲ ماده ۹ قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۰ خرداد ماه ۱۳۳۹؛
- مواد ۱، ۴، ۷ و ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲؛
- ماده ۹ و ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳؛
- قانون اصلاح تبصره یک ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳ در تاریخ ۱۳۶۵/۰۷/۲۴؛

- بند دوم مصوبات هجدهمین جلسه ستاد ملی مبارزه با کرونا در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۴؛
- بند نهم مصوبات بیست و ششمین جلسه ستاد ملی مبارزه با کرونا در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۸؛
- بند دوم از مصوبات بیست و نهمین جلسه ستاد ملی مبارزه با کرونا در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۸؛
- بند پنجم از مصوبات چهل و سومین جلسه ستاد ملی مبارزه با کرونا مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۱۷؛
- مصوبه شماره (۲) هفتاد و یکمین جلسه ستاد ملی مبارزه با کرونا در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۸؛
- بند ۱/۳ مصوبات هفتاد و دومین جلسه ستاد ملی مبارزه با کرونا در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۲؛
- مصوبه هفتاد و دومین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا در خصوص مدیریت رشد اجاره‌بهای مسکن در تاریخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۸؛
- ماده هفت قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳/۰۲/۱۰؛
- مصوبات شورای عالی مسکن تیرماه ۱۴۰۳.

۲. فصل دوم: انطباق مداخله حکومت در روابط استیجاری بر مبانی فقهی-حقوقی

در این فصل ابتدائاً به مبانی عدم جواز مداخله حکومت در روابط استیجاری از حیث میزان

اجاره بها و مدت اجاره پرداخته می شود، سپس در مبحث دوم دلائل جواز این مسئله مورد بحث قرار می گیرد.

۱-۲. مبحث اول: مبانی منع حکومت از مداخله در روابط استیجاری

اول: اصل حاکمیت اراده و آزادی قراردادی

اصل حاکمیت ارادی و آزادی قراردادی به این مضمون است که افراد در انعقاد قرارداد آزاد هستند و می توانند به اراده خود تعهدات و قراردادهای الزام آوری را که خلاف صریح قانون نباشد قبول کنند یا از قبول آن امتناع نمایند و کسی نمی تواند در این باره محدودیتی را بر اراده انسان تحمیل کند. پشتوانه این اصل دلائلی چون آیه «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ» (نساء: ۲۹)، عموم قاعده سلطنت «النَّاسُ مَسْلُطُونَ عَلَى أَمْوَالِهِمْ» (مجلسی، ۱۴۰۳، ج ۲، ص ۲۷۳، ح ۷)، عموم قاعده شروط «الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ» (حر عاملی، ۱۴۰۹، ج ۱۲، ص ۳۵۳) و قاعده «الْعُقُودُ تَابِعَةٌ لِلْمَقَاصِدِ» می باشد که در ماده ۱۰ قانون مدنی انعکاس یافته است. با توجه به این اصل، موافقت و رضایت مالک در تمديد یا تجديد اجاره (حياتی، ۱۳۸۰، ص ۸۱) و در تعيين ميزان اجاره بها شرط می باشد. بنابراین، در انعقاد و شرایط عقد اجاره که از عقود معین شرعی و رضائی می باشد، تصرفات آزادانه مالک در حدود شریعت معتبر بوده و احدی، حتی دولت به معنای حاکمیت، حق تعرض نسبت به اختیارات او را ندارد و نمی تواند بدون رضایت و اراده او تمديد یا تجديد قرارداد را بر او تحمیل کند.

دوم: حرمت غصب

غصب در اصطلاح فقها عبارت از استیلا بر مال غیر به نحو عدوان است (محقق داماد، ۱۴۰۶، ج ۱، ص ۶۸). ابی ولاد نقل می کند: «مَنْ اشْتَرَى كِرَاءً أَنْ أَذْهَبَ إِلَى قَصْرِ ابْنِ هُبَيْرَةَ وَأَرْجَعَ، مَبْلَغًا هُمْ بَاتَ كِرَاءَ الْإِسْتِثْرَةِ دَفَعْتُهُ، فَكُنْتُ أَتَبَيَّنُ غَرِيمِي فَلَمَّا بَلَغْتُ جِشَرَ الْكُوفَةِ بَلَغَنِي أَنَّ غَرِيمِي قَدْ تَوَجَّهَ إِلَى النَّيْلِ، فَتَوَجَّهْتُ إِلَى النَّيْلِ فَلَمَّا بَلَغْتُ النَّيْلَ بَلَغَنِي أَنَّهُ تَوَجَّهَ إِلَى بَغْدَادَ، فَتَوَجَّهْتُ إِلَى بَغْدَادَ فَوَافَقْتُهُ فَقَضَيْتُ حَقِّي وَرَجَعْتُ إِلَى الْكُوفَةِ، فَكَانَ مَذْهَبِي وَمِيعَادِي خَمْسَةَ عَشَرَ يَوْمًا، فَسَأَلْتُ أَبَا عَبْدِ اللَّهِ ع فَقَالَ: أَرَى أَنْ تَضَعَ كِرَاءً مِنَ الْكُوفَةِ إِلَى النَّيْلِ وَكِرَاءً مِنَ النَّيْلِ إِلَى بَغْدَادَ وَكِرَاءً مِنْ بَغْدَادَ إِلَى الْكُوفَةِ. قُلْتُ: جُعِلْتُ فِدَاكَ إِنِّي كُنْتُ أَنْفَقُ عَلَى الْإِسْتِثْرَةِ فِي تِلْكَ الْأَيَّامِ، أَفَلَيْ أَنْ أَحَاسِبَهُ بِالتَّفَقُّهِ؟ فَقَالَ: لَا، لِأَنَّكَ غَاصِبٌ» (حر عاملی، ۱۴۰۹، ج ۱۹، ص ۱۲۰). هرچند این روایت راجع به اجاره حیوان است،

لیکن دلالت بر آن دارد که اگر قرارداد اجاره با پایان زمان یا مسافت یا دفعات به اتمام برسد، تخلیه محل و تحویل آن به مالک واجب است و تصرفات بعد از آن بدون رضایت مالک مشمول عنوان غصب و حرام است.

سوم: حرمت اکل مال به باطل

خداوند متعال می‌فرماید: «لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ» (نساء: ۲۹)؛ اموال یکدیگر را در میان خود به باطل مخورید، مگر آن‌که تجارتي از روی رضایت میان شما انجام یابد. همچنین رسول خدا ﷺ می‌فرماید: «بر هیچ مسلمانی حلال نیست مال برادرش را به ناحق بگیرد؛ زیرا خدای عزوجل مال مسلمان را بر مسلمان حرام کرده است» (محمدي ری شهری، ۱۳۷۸، ج ۸، ص ۴۳۹). آیات و روایات عدیده‌ای نیز وجود دارد که صراحتاً دلالت بر تشریع قاعده حرمت اکل مال به باطل دارد. علی بن یقطين از امام کاظم علیه السلام درباره مردی که خانه یا کشتی را به مدت یک سال یا بیشتر یا کمتر از کسی اجاره نموده، پرسش کرد. حضرت در پاسخ فرمودند: «الْكِرَى لَا زِمَّ إِلَى الْوَقْتِ الَّذِي تَكَارَى إِلَيْهِ»؛ اجاره تا وقتی که مدت آن به پایان برسد لازم است (صدوق، ۱۴۱۳، ج ۳، ص ۲۵۱). این عبارت دلالت بر آن دارد که عقد اجاره بعد از مدت آن، دارای لزوم نیست و برای ادامه دادن آن عقد، اجباری بر طرفین وجود ندارد. بنابراین، تصرفات مستأجر بعد از اتمام مدت اجاره و بدون رضایت موجر، بدون حق و مصداق اکل مال به باطل است. در غصب باید اخذ مال از دیگری به زور، قهراً و همراه با ستم باشد؛ بنابراین، قاعده حرمت غصب اخص از اکل مال به باطل می‌باشد، چراکه اکل مال به باطل ممکن است با غصب، سرقت، خیانت در امانت، کلاهبرداری، اختلاس، عدم تخلیه عین مستأجره پس از اتمام مدت و... نیز محقق شود.

چهارم: حرمت تسعیر

در متون فقهی از تعیین قیمت عرفی با تعبیر «تقویم» سخن رفته که در مباحث قضایی کاربرد گسترده‌ای دارد. اما تسعیر اصطلاحی در فقه اسلامی به معنای معین کردن نرخ بر کالا و خدمات و الزام فروشنده به رعایت آن از طرف حکومت می‌باشد. از دیدگاه فقیهان شیعه، حاکم اسلامی در بازار حق قیمت‌گذاری ندارد (طوسی، ۱۳۸۷، ج ۲، ص ۱۹۵؛ شهید اول، ۱۴۱۷، ج ۳، ص ۱۸۰؛ ابن ادریس، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۲۳۹؛ انصاری، ۱۴۱۵، ج ۴، ص ۳۷۳). مستندات این حکم، روایات عدیده‌ای در این باب است که در حد استفاضه می‌باشند (ترمذی، ۱۳۹۵، ج ۳، ص ۵۹۷؛ ح ۱۳۱۴؛ خطیب بغدادی، ۱۴۱۷، ج ۸، ص ۵۰؛

صدوق، ۱۴۱۳، ج ۳، ص ۲۶۸، ح ۳۹۶۹؛ صدوق، ۱۴۲۳، ج ۱، ص ۳۸۸؛ کلینی، ۱۴۰۷، ج ۵، ص ۱۵۲، ح ۱۱ و ص ۱۶۳؛ طوسی، ۱۳۶۵، ج ۶، ص ۳۲۱. برای مثال، شیخ صدوق نقل می‌کند: «قِيلَ لِرَسُولِ اللَّهِ ﷺ: لَوْ أَسْعَرْتَ لَنَا سِغْرًا فَإِنَّ الْأَسْعَارَ تَزِيدُ وَتَنْقُصُ، فَقَالَ ﷺ: مَا كُنْتُ لِأَلْقَى اللَّهَ عَزَّ وَجَلَّ بِبِدْعَةٍ لَمْ يُحْدِثْ لِي فِيهَا شَيْئًا، فَدَعُوا عِبَادَ اللَّهِ يَا كُلُّ بَعْضُهُمْ مِنْ بَعْضٍ»؛ به رسول خدا ﷺ عرض شد: کاش نرخ را برای ما معین می‌کردی، زیرا نرخ‌ها زیاد و کم می‌شود. حضرت فرمود: من این‌گونه نیستم که خدا را با بدعتی که در مورد آن چیزی به من نفرموده ملاقات کنم. پس بندگان خدا را واگذارید تا از اموال یکدیگر بخورند (صدوق، محمد بن علی، من لایحضره الفقیه، ج ۳، ص ۲۶۸، ح ۳۹۶۹؛ التوحید، ج ۱، ص ۳۸۸). انس بن مالک نقل می‌کند: «غَلَا السَّعْرُ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ ﷺ، فَقَالَ النَّاسُ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، غَلَا السَّعْرُ، فَسَعِّرْ لَنَا! فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: إِنْ اللَّهُ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّازِقُ، وَإِنِّي لَأَرْجُو أَنْ أَلْقَى اللَّهَ وَلَيْسَ أَحَدٌ مِنْكُمْ يُظَالِمُنِي بِمُظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ»؛ قیمت‌ها در زمان رسول خدا ﷺ افزایش یافت. مردم گفتند: ای رسول خدا، قیمت کالاها بالا رفت، آن‌ها را برای ما قیمت‌گذاری کن! حضرت فرمود: خداوند قیمت‌گذار، قبض و بسط دهندهٔ ارزاق و روزی دهنده است، و من امیدوارم پروردگارم را ملاقات کنم در حالی که دادخواهی دربارهٔ ظلمی در خون یا مال نداشته باشم (ترمذی، محمد بن عیسی، سنن الترمذی، ج ۳، ص ۵۹۷، ح ۱۳۱۴). دولت به معنای حاکمیت ممکن است به طور دقیق و مشخص اقدام به قیمت‌گذاری اجباری کند یا برای کالا یا خدمات مورد نظر حداقل یا حداکثر تعیین کند و دستور دهد که نوسانات قیمتی حتماً باید در این بازه باشد. محدودیت افزایش اجاره‌بها به تناسب درصدی که بین شهرهای مختلف وضع شده است، نوعی تسعیر است که مالک را از انعقاد قرارداد با اجاره‌بهای بیش از سقف مذکور منع می‌کند.

پنجم: دلیل عقل

تقاضا یکی از اساسی‌ترین مفاهیم اقتصاد و مهم‌ترین ارکان بازار محسوب می‌شود. تقاضا به مقدار محصول یا خدمتی گفته می‌شود که برای مصرف‌کنندگان مطلوب است و مایل به خرید آن هستند. عرضه نیز نشان‌دهندهٔ مقدار آوردهٔ بازار است که تولیدکننده مایل به تأمین آن محصول یا خدمت می‌باشد و نتیجتاً قیمت، بازتاب و انعکاسی از میزان عرضه و تقاضاست. یکی از چیزهایی که سبب ناامنی و کاهش انگیزه برای مالکان و تولیدکنندگان می‌شود، محدود ساختن آنان در تعیین قیمت برای کالاهاست؛ زیرا وقتی محدودیتی در نرخ‌گذاری متوجه صاحب سرمایه نباشد، بیشتر تشویق به فعالیت اقتصادی و عرضهٔ کالا می‌شود. به

عبارت دیگر، تسعیر و تمديد اجباری مدت اجاره، اعتدال عرضه و تقاضا را برهم زده و منجر به کاهش عرضه و افزایش قیمت‌ها می‌گردد.

۲-۲. مبانی جواز مداخله حکومت در روابط استیجاری

اول: اصل ولایت فقیه

ولایت فقیه در رهبری جامعه اسلامی و اداره امور اجتماعی ملت اسلامی در هر عصر و زمان، از ارکان مذهب حقّه اثنی عشری است که ریشه در اصل امامت دارد. ولایت فقیه عقیده‌ای در فقه سیاسی شیعه است که طبق آن، در زمان غیبت امام زمان (عج)، مدیریت و حکومت جامعه مسلمانان به منظور اجرای احکام اسلامی و تحقق ارزش‌های دینی بر عهده فقیه جامع‌الشرایط نهاده شده است (فیرحی، ۱۳۸۶، ص ۲۴۲؛ منتظری، ۱۴۱۵، ج ۱، ص ۱۱؛ جوادی آملی، ۱۳۶۸، ج ۱، ص ۱۲۸). دلائل مسئله ولایت فقیه مطول است و در کتب مربوطه به تفصیل بحث شده است (منتظری، ۱۴۱۵، ج ۹، ص ۸۴؛ نراقی، ۱۴۱۷، ج ۱، ص ۵۳۶؛ کلینی، ۱۴۰۷، ج ۱، ص ۳۸، ۴۶ و ۶۷، ج ۷، ص ۴۱۲، ح ۵؛ طوسی، ۱۳۶۵، ج ۶، ص ۲۱۸، ح ۶؛ طبرسی، ۱۴۰۴، ج ۲، ص ۳۵۶؛ صدوق، ۱۳۹۵، ج ۲، ص ۴۸۴؛ توقیع؛ طوسی، ۱۴۱۱، ج ۱، ص ۲۹۱؛ صدوق، ۱۴۱۷، ج ۱، ص ۲۴۷؛ صدوق، ۱۴۰۴، ج ۱، ص ۴۰؛ نراقی، ۱۴۱۷، ص ۵۳۱؛ کراجکی، ۱۴۱۰، ج ۱، ص ۱۹۵؛ حرانی، ۱۳۶۳، ج ۱، ص ۲۳۸؛ خمینی، ۱۳۵۶، ص ۵).

در گستره ولایت فقیه اختلافاتی وجود دارد. آنچه قریب به اتفاق فقها قبول دارند و کمتر مورد تردید قرار گرفته است، عبارتند از ولایت در فتوا، قضا و امور حسبه (زنجانی، ۱۳۶۸، ص ۱۶۷). همچنین مواردی که بر عدم ولایت فقیه نسبت به آن‌ها اتفاق نظر وجود دارد، عبارتند از خروج از دایره شریعت، ولایت استقلالی بدون رعایت مصلحت، و زندگی خصوصی مردم مادامی که به لحاظ عقلایی ارتباطی با حیات اجتماعی و مصالح جامعه ندارد. اما آنچه مورد اختلاف است، ولایت به معنای تصدی عملی در امور سیاسی، اجتماعی و اقتصادی یا حکومت اسلامی است (رجایی، ۱۳۸۰، ص ۵).

امام خمینی (ره) درباره اختیارات ولی فقیه می‌نویسد:

”فقها هر اختیاری را که رسول خدا و بعد از ایشان، ائمه در رابطه با حکومت داشته

باشند، ایشان نیز درباره حکومت همان اختیار را دارند. (خمینی، ۱۴۲۱، ج ۲، ص ۴۶۷ و ۴۸۸).

قانون‌گذار در بازنگری قانون اساسی در اصل ۵۷ با ذکر عبارت «ولایت مطلقه» به تفهیم و

بیان اختیارات وسیع مقام رهبری بیش از موارد مذکور در اصل ۱۱۰ اقدام نموده است. بنابراین، حتی با فرض پذیرش مفهوم عدد در اصل ۱۱۰، این مفهوم برای احصای اختیارات ولی فقیه قابل استناد نیست؛ زیرا منطوق صریح بر مفهوم مخالف مقدم است (ارسطا، ۱۳۷۸، ص ۲۰). لذا تردیدی نیست که ولایت مطلقه فقیه در قانون اساسی پذیرفته شده است. با توجه به اصل ۵۷ و عبارت «معضلات نظام» در اصل ۱۱۰ که اطلاق و عموم آن تمام معضلات را شامل می‌گردد، مقام رهبری صلاحیت اعمال ولایت جهت رفع معضل از طریق مجمع تشخیص مصلحت نظام یا امضای مصوبات شورای عالی امنیت ملی را داراست و می‌توان مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا را که خود جزء مصوبات شورای عالی امنیت ملی است، ذیل این مبنا قرار داد.

دوم: قاعده مصلحت

مصلحت از ماده (صلح) به معنای خیر، خوبی، نیکی و ضد مفسده است (ابن‌منظور، ماده صلح). اصولیون معتقدند، هر جا عقل به مصالح و مفاسد امور دسترسی پیدا کند، می‌تواند به حکم شرع در آن موارد آگاهی یابد، زیرا احکام شرعی و عقلی ملازم یکدیگرند (مظفر، ۱۳۷۰، ج ۱، ص ۱۸۹). به همین جهت است که اگر یک فرد اعلم در علم معهود حوزه‌ها باشد، ولی نتواند مصلحت جامعه را تشخیص دهد، در مسائل اجتماعی و حکومتی مجتهد نیست و نمی‌تواند زمام جامعه را به دست گیرد (خمینی، ۱۳۶۱، ج ۲۱، ص ۴۷).

کاربست مصلحت در فقه اهل سنت نیز دارای گستره وسیعی است. آن‌ها مصالح را به سه قسم تقسیم کرده‌اند: مصلحت معتبر که شارع اعتبار آن را امضا کرده است، مصلحت مُلغی که نص و دلیل شرعی بر الغا و عدم اعتبار آن وجود دارد (زهیر، ۱۳۸۳، ج ۴، ص ۱۸۴)، و مصلحت مُرسل که شارع نسبت به اعتبار یا الغای آن سکوت کرده است. نزد فقهای امامیه، قاعده مصلحت به گستردگی که در فقه اهل سنت مورد استفاده قرار می‌گیرد مورد پذیرش قرار نگرفته، اما از دیرباز مورد تمسک قرار داشته و حدود و ثغوری برای آن بیان کرده‌اند. ادله، ضوابط و گستره قاعده مصلحت بحث مفصلی دارد که در کتب مربوطه بدان پرداخته شده است (مجلسی، ۱۴۰۳، ج ۶، ص ۹۳ و ج ۴۴، ص ۳۰؛ صدوق، بی‌تا، ج ۲، ص ۵۹۲؛ سید رضی، بی‌تا، ج ۱، ص ۴۲۶، نامه ۵۳؛ انصاری، ۱۴۱۵، ج ۱، ص ۳۵۴؛ بهاری، بی‌تا، ج ۲، ص ۲۶۶؛ مرعشی، ۱۳۷۱، ص ۲۳؛ خمینی، ۱۳۶۱، ج ۱۷، ص ۲۰۲؛ صراف، ۱۳۸۳، ص ۸۱؛ بیگدلی، ۱۳۹۲، ص ۱۱۹).

طبق اصل ۱۱۲ قانون اساسی، مجمع تشخیص مصلحت را می‌توان نهاد ناظر بر مصالح عامه

در چارچوب ارزش‌های دینی به شمار آورد که در تعامل با ولی فقیه، مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان نسبت به کاربردی کردن قاعده مصلحت در گستره ملی فعالیت دارد (افتخاری، ۱۳۹۲، ص ۹۰). گرانی در بازار مسکن که اکثریت قریب به اتفاق آن از طریق بخش خصوصی تأمین می‌شود، تأمین مسکن را برای خانوارهای کم‌درآمد، بی‌درآمد، تک‌درآمد یا تک‌والد دشوار می‌کند و خطر بی‌خانمان شدن آن‌ها را افزایش می‌دهد. پیامدهای این معضل تنها شامل افراد و خانواده‌ها نمی‌شود، بلکه جامعه را نیز به شدت متأثر کرده و هزینه‌های هنگفتی را در آن به جای می‌گذارد. در این بین، جامعه زنان نیز به دلیل توان کمتری که در مقابله با این مشکل دارند، با آسیب‌های عمیق‌تری درگیر می‌شوند که امکان رهاشدگی از شرایط منفی را برای آن‌ها دشوارتر می‌کند (درویشی فرد، ۱۳۹۶، ص ۱۷۷). در شرایطی که بسیاری عوامل، اقتصاد جامعه اسلامی را تهدید می‌کند و خطر بی‌خانمانی در کمین مسلمان و آبرو و حیثیت اجتماعی آن‌هاست و پدیده اتوبوس‌خوابی رو به افزایش است، به کار گرفتن قاعده مصلحت و تحدید قراردادهای اجاره مسکن به صورت موقت شایسته و بایسته به نظر می‌رسد، چنان‌که در ماده هفت قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها صراحتاً به این قاعده استناد گشته است.

سوم: قاعده ضرورت

این واژه از ریشه «ضَرَّ» و «ضَرَر» به معنای نیاز، احتیاج شدید و ناگزیر شدن در انجام یا ترک کاری است و در اصطلاح فقهی، حالت و وضعیت سخت و دشواری است که تنها راه برون‌رفت و خلاصی از آن ارتکاب حرام یا ترک واجب است و سبب می‌شود که الزام تکلیف شرعی برداشته شده و جواز ارتکاب حرام یا ترک واجب به وجود آید. در ضوابط اجرای قاعده «الضرورات تبیح المحظورات» (حسینی شیرازی، ۱۴۱۴، ج ۱، ص ۲۲۲) باید قواعدی مانند «ما جاز لعذر بطل بزواله» (حکیم، ۱۴۲۹، ج ۱، ص ۱۲۷)، «الامتناع بالاختیار لا ینافی الاختیار»، و «عدم کون جریان القاعدة خلاف الامتنان فی حق الغير» یا «الاضطرار لا یبطل حق الغير» (کاشف الغطاء، بی‌تا، ج ۱، ص ۱۵۲) را مورد لحاظ قرار داد. لیکن نسبت به قاعده اخیر، ضمان و مسئولیت مدنی دولت در مورد اعمال حاکمیت از روی ضرورت به استناد ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی منتفی است. با توجه به این‌که مشهور، ضرورت و اضطرار را یک چیز می‌دانند، دلایل این قاعده نیز همان دلایل اضطرار می‌باشد که در کتب قواعد فقه بدان پرداخته شده است (محقق داماد، ۱۴۰۶، ج ۴، ص ۱۳۷).

اصل هفتاد و نهم قانون اساسی، ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی، بند الف ماده ۲۲ قانون

معادن مصوب ۱۳۶۲، مواد ۱۵۲، ۱۵۶، و ۴۹۷ قانون مجازات اسلامی، ماده ۲۰۶ قانون مدنی، ماده ۵۶ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت، ماده ۲۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، و صدها ماده قانونی دیگر صراحتاً یا ضمناً طبق قاعده ضرورت پایه‌گذاری شده‌اند. در این شرایط که پرداخت اجاره بها، قسمت عمده سبد خانوار را به خود اختصاص داده و شیوع بیماری‌های واگیردار و بیکاری، مشکلات اقتصادی و اجتماعی عدیده‌ای را بر دوش خانه به‌دوشان تحمیل کرده است، چه بسا محظورات و ممنوعات برای اشخاص مباح شود، چه رسد به دولتی که مسئول اجرای عدالت در جامعه و متولی خدمات‌رسانی به مردم است (فرزانه، ۱۳۹۱، ص ۹).

استناد به این قاعده در بند نهم مصوبات بیست و ششمین جلسه ستاد ملی مبارزه با کرونا در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۸ صراحتاً ذکر گردیده است.

چهارم: اباحه تسعیر

برخی فقها تسعیر را نسبت به اموال مورد احتکار با وجود شرایطی جایز دانسته‌اند (مفید، ۱۴۱۳، ص ۶۱۶؛ حسینی عاملی، بی تا، ج ۴، ص ۱۰۹؛ حلی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص ۴۲؛ شهید اول، ۱۴۱۷، ج ۳، ص ۱۸۰). عده‌ای از نویسندگان معاصر نیز تسعیر را در شرایط طبیعی بازار و به صورت مطلق جایز دانسته‌اند (فاضل، ۱۳۹۶، ص ۶۹) و به دلائلی استناد کرده‌اند که در این مختصر مجال طرح آن‌ها نمی‌باشد (حلی، ۱۳۸۷، ج ۱، ص ۴۰۹؛ حائری، ۱۳۸۵، ج ۱، ص ۲۴۶). کسانی که تسعیر را به صورت مطلق جایز دانسته‌اند، عمده دلیل خود را بنای عقلا ذکر کرده‌اند، در حالی که بنای عقلا بر خلاف تسعیر قائم است و اگر چنین بنایی نیز وجود داشته باشد، مورد ردع و منع صریح شارع قرار گرفته که به برخی روایات حرمت تسعیر اشاره شد. لذا بنای عقلا قابلیت استناد ندارد. همچنین در باب جواز تسعیر به مرقومه حضرت امیر علیه السلام به مالک اشتراک‌گامی که او را فرماندار مصر قرار داد استناد نموده‌اند که فرمود: «فَامْنَعُ مِنَ الْاِحْتِكَارِ؛ فَإِنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنَعَ مِنْهُ، وَلَيْكُنِ الْبَيْعُ بَيْعًا سَمَحًا بِمَوَازِينِ عَدْلٍ وَأَسْعَارٍ لَا تُجْحِفُ بِالْفَرِيقَيْنِ مِنَ الْبَائِعِ وَالْمُبْتَاعِ» (سید رضی، نهج البلاغه، نامه ۵۳). این روایت هرچند اشاره به مسئولیت حکومت نسبت به قیمت‌ها دارد، اما دلالتی بر جواز تسعیر نمی‌کند؛ چراکه عادلانه بودن معاملات و قیمت‌ها از طرق مختلفی قابل تحصیل است و یکی از آن راه‌ها ممکن است تسعیر باشد که صراحتاً از آن نهی شده است. مضاف بر این که ممکن است این روایت اختصاص به مورد احتکار مذکور در صدر آن داشته باشد. سخن قائلین به جواز تسعیر در

خصوصاً احتکار نیز هر چند صحیح باشد، چون موجرین محکوم محسوب نمی‌شوند، در ما نحن فیه دارای کاربرد نمی‌باشد.

مرحوم امام (ره) عدم جواز تسعیر در صدر اسلام را به دلیل مطرح نبودن همدستی تجار و بازرگانان در بالا بردن ناگهانی قیمت‌ها دانسته و قائل به جواز قیمت‌گذاری با توجه به شرایط زمانی و مکانی شده‌اند (خمینی، ۱۳۷۴، ج ۲، ص ۶۲). تسعیر در روابط استیجاری در شرایط فعلی، مشمول این سخن مرحوم امام (ره) نیز نمی‌باشد؛ چراکه سبب گرانی اجاره‌بها همدستی، تبانی، احتکار یا گران‌فروشی نیست، بلکه گرانی اجاره‌بها بدان جهت است که میزان اجاره‌بها ارتباط مستقیم با قیمت مسکن دارد و با نوسانات قیمت مسکن، اجاره‌بها متأثر می‌شود و قیمت مسکن نیز متأثر از قیمت زمین، فولاد، مصالح ساختمانی، پروانه ساخت، انشعابات و اجرت نیروی انسانی است. در نتیجه، گرانی اجاره‌بها به جهت افزایش قیمت مسکن می‌باشد و منسوب به مالکین اماکن نمی‌باشد.

پنجم: قاعده وجوب حفظ نظام

حرمت اختلال نظام یا وجوب حفظ نظام، دو روی یک سکه و به یک معنا به شمار می‌روند؛ از این رو در فقه بارها در کنار هم ذکر شده‌اند (خمینی، ۱۴۲۱، ج ۲، ص ۶۱۹). نظام در لسان فقها در دو معنا به کار رفته است: گاهی مراد از آن، سامان داشتن امور معیشتی و جریان امور زندگی مردم بدون هرج و مرج در وضعیتی طبیعی و بدون گره و بحران است (غروی، بی‌تا، ج ۱، ص ۲۱۱). گاه حفظ نظام به معنای حفظ موجودیت اسلام و مسلمانان در برابر دشمنان است که در فقه غالباً با اصطلاح «حفظ بیضه اسلام» به کار رفته است (صدوق، بی‌تا، ج ۲، ص ۶۰۶). در برخی تعبیر فقهای معاصر نیز این معنا از نظام به منظور حفظ نظام جمهوری اسلامی به کار رفته است (خمینی، ۱۳۷۲، ج ۳، ص ۵۱۰)؛ بدان جهت که حفظ جمهوری اسلامی را لازمه حفظ اسلام می‌دانند (خمینی، ۱۳۸۹، ج ۱۵، ص ۳۲۹). درباره معنای دوم نظام، با وجود پذیرش اصل وجوب حفظ اساس اسلام و کیان مسلمانان، این معنا در میان فقها کاربرد نداشته و ایشان این معنا را غالباً با اصطلاح «حفظ بیضه اسلام» و دیگر الفاظ مشابه به کار برده‌اند (باقی‌زاده، ۱۳۹۳، ص ۱۷۰۹).

عقل، حکم به حسن حفظ نظام و قبح اختلال آن می‌کند. بنای عقلانیت از هر صنف و کیشی در همه ادوار تاریخ بر آن قائم است. هرچند در قرآن و سنت الفاظی که دلالت صریح بر این قاعده داشته باشد نیامده، لیکن مواردی وجود دارد که نشانگر تأیید و ارشاد به این حکم

عقل و عقلاست: نهی از فساد (بقره: ۶۰ و ۲۰۵؛ اعراف: ۷۴؛ مائده: ۶۴؛ قصص: ۷۷ و ۸۳؛ توبه: ۴۶ و ۴۷)، مجازات مفسدین (مائده: ۳۳)، لزوم وجود حکومت و رهبر (نهج البلاغه، خطبه‌های ۴۰ و ۱۴۶)، وضع کیفر در قوانین مرتبط با روابط مالی مانند سرقت، احتکار، اختلاس، رشوه، ربا، کلاهبرداری و همچنین هدف از احکام مدنی در باب معاملات مانند قاعده سوق (صدوق، ۱۴۱۳، ج ۳، ص ۵۱)، قاعده ید، اصل صحت، امور حسبيه، فلسفه وضع این احکام و بسیاری موارد دیگر، حفظ نظام معیشت و منع اختلال در آن است. امام خمینی (ره) در این باره می‌فرماید:

” خریدار و فروشنده در تعیین نرخ کالا آزادند؛ ولی اگر این آزادی در مواردی سبب فساد و اختلال نظام اقتصادی جامعه اسلامی گردد، حاکم شرع در چنین مواردی می‌تواند تعیین نرخ کند و مردم را به آن ملزم سازد (خمینی، ۱۴۲۴، ج ۲، ص ۹۲۲؛ تحریر الوسیله، ۱۳۹۲، ج ۲، ص ۶۶۸).

سال ۱۴۰۰ در ایران، آمارها افزایش ۵۲ درصدی متوسط اجاره‌بها در مقایسه با سال گذشته را نشان می‌داد. این تورم شدید اجاره‌بها در سال‌های اخیر، پرداخت آن را از توان بخش زیادی از خانوارهای مستأجر خارج کرده و سبب گشته سهم اجاره‌بهای مسکن در سبد هزینه خانوار که در سطح دنیا کمتر از ۳۰ درصد است، هم اکنون در ایران هزینه اجاره‌بها ۴۲ درصد از سبد کل هزینه خانوار را به خود اختصاص دهد (روزنامه دنیای اقتصاد، ۱۴۰۰). بنابراین در این وضعیت، آزادی در تعیین میزان اجاره‌بها، نظام معیشت توده جمعیت اجاره‌نشین را با اختلال مواجه می‌کند و چون حفظ نظام بر سایر احکام و حقوق مقدم است، شایسته است حاکم جامعه اسلامی با تحدید روابط استیجاری برای رفع اختلال اقدام کند.

نتیجه‌گیری

با توجه به عموماً آیات و روایات، اصل حاکمیت اراده، احترام به مالکیت خصوصی افراد، ادله حرمت تسعیر و سایر مبانی مسلم فقهی و حقوقی، می‌توان گفت اصل اولیه بر این است که تصرفات آزادانه مالک در حدود شریعت معتبر بوده و احدی، حتی دولت به معنای حاکمیت، حق تعرض نسبت به اختیارات او را ندارد و نمی‌تواند بدون رضایت و اراده او، تمدید مدت اجاره

یا تحدید میزان اجاره بها را بر او تحمیل کند. لیکن قانونگذار اسلامی می‌تواند با اتکا به اصل ولایت فقیه و استناد به قواعد ثانویه از قبیل ضرورت، مصلحت و وجوب حفظ نظام، به صورت موقت حکم اولیه عدم جواز مداخله در روابط استیجاری را تا زمان رفع معضلات مسکن در کشور تعلیق کند و برای جلوگیری از فساد و بسط عدالت اجتماعی در قرارداد اجاره، با اجبار موجد بر تمدید مدت و محدود کردن افزایش اجاره بها مداخله نماید.



فهرست منابع

قرآن کریم

۱. انصاری، مرتضی. (۱۴۱۵ق). کتاب المکاسب. قم: نشر تراث شیخ أعظم.
۲. ابن منظور، محمد بن مکرم. (۱۴۱۴ق). لسان العرب (چاپ سوم). بیروت: دار صادر.
۳. بهاری، محب الله بن عبد الشکور. مسلم الثبوت. بیروت: نشر دارالفکر، بی تا.
۴. ترمذی، محمد بن عیسی. (۱۳۹۵ق). سنن الترمذی (چاپ دوم). مصر: شركة مكتبة و مطبعة مصطفى البابي الحلبي.
۵. سنه‌وری، عبدالرازق. (۱۳۸۳ق). الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. بیروت: دار إحياء التراث العربی.
۶. سیدرضی، ابوالحسن محمد. نهج البلاغة. (بی تا) بیروت: دارالکتاب اللبنانی.
۷. شهید اول. (۱۴۱۷ق). الدروس الشرعية في فقه الإمامية (چاپ دوم). قم: مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين.
۸. حائری، سید کاظم. (۱۳۸۵ش). الإمامة و قيادة المجتمع. قم: دار البشير.
۹. حلّی، ابن ادریس. (۱۴۱۰ق). السرائر الحاوی لتحرير الفتاوى. قم: دفتر انتشارات اسلامي.
۱۰. حلّی، حسن بن یوسف. (۱۴۱۸ق). قواعد الأحكام (چاپ اول). قم: مؤسسة نشر اسلامي.
۱۱. حلّی، حسن بن یوسف. (۱۴۱۳ق). مختلف الشيعة (چاپ دوم). قم: مؤسسة نشر اسلامي.
۱۲. حلّی، محمد بن حسن. (۱۳۸۷ش). إيضاح الفوائد (چاپ اول). قم: مطبعة العلمية.
۱۳. حرعاملی، محمد بن حسن. (۱۴۰۹ق). وسائل الشيعة. قم: مؤسسة آل البيت عليه السلام.
۱۴. فراهیدی، خلیل بن احمد. العين. (بی تا). بیروت: دار و مكتبة الهلال.
۱۵. فیرحی، داوود. (۱۳۸۶ش). نظام سياسي و دولت در اسلام (چاپ پنجم). تهران: انتشارات سمت.
۱۶. طوسی، ابوجعفر. (۱۳۸۷ش). المبسوط في فقه الإمامية (چاپ سوم). تهران: مكتبة المرتضوية لإحياء آثار جعفرية.
۱۷. طوسی، محمد بن حسن. (۱۳۶۵ش). تهذيب الأحكام (چاپ چهارم). تهران: دار الكتب العلمية.
۱۸. طوسی، محمد بن حسن. (۱۴۱۱ق). الغيبة (چاپ اول). قم: دار المعارف الإسلامية.
۱۹. صدوق، محمد بن علی. (۱۴۱۳ق). من لا يحضره الفقيه (چاپ دوم). قم: دفتر انتشارات اسلامي.
۲۰. صدوق، محمد بن علی بن بابويه. (۱۴۲۳ق). التوحيد. قم: مؤسسة النشر الإسلامي.
۲۱. صدوق، محمد بن علی. علل الشرائع. (بی تا). نجف: منشورات المكتبة الحيدرية.
۲۲. صدوق، محمد بن علی. (۱۳۹۵ق). کمال الدين و تمام النعمة (چاپ دوم). تهران: نشر اسلاميه.
۲۳. صدوق، محمد بن علی. (۱۴۱۷ق). الأمالی (چاپ اول). قم: مؤسسة البعثة.
۲۴. صدوق، محمد بن علی. (۱۴۰۴ق). عيون أخبار الرضا عليه السلام (چاپ اول). بیروت: مؤسسة الأعلمی.
۲۵. غروی اصفهانی، محمد حسین. الإجارة. قم: دفتر انتشارات اسلامي، بی تا.
۲۶. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۵ش). دوره حقوق مدني. عقود معين (چاپ چهاردهم). تهران: شرکت سهامی انتشار.
۲۷. کاشف الغطاء، محمد حسین. تحرير المجلة. (بی تا). قم: مؤسسة الإمام الصادق عليه السلام.

۲۸. کلینی، ابوجعفر. (۱۴۰۷ق). **الکافی** (چاپ چهارم). تهران: دارالکتب الإسلامية.
۲۹. کراجکی، محمد بن علی. (۱۴۱۰ق). **کنز الفوائد**، ج ۱، ص ۱۹۵. قم: دارالذخائر (چاپ اول).
۳۰. حرانی، حسن بن علی. (۱۳۶۳ش). **تحف العقول** (چاپ دوم). قم: مؤسسة النشر الإسلامي.
۳۱. حسینی شیرازی، سید محمد. (۱۴۱۴ق). **القواعد الفقهية** (چاپ اول). بیروت: المركز الثقافي الحسيني.
۳۲. حسینی عاملی، سید جواد. **مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامة**. قم: دار احیاء التراث العربی، بی تا.
۳۳. حکیم، محمد تقی. (۱۴۲۹ق). **القواعد العامة فی الفقه المقارن** (چاپ اول). تهران: مجمع العالمی للتقريب بين المذاهب الإسلامية.
۳۴. خمینی، روح الله. (۱۳۵۶ش). **ولایت فقیه**. قم: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۳۵. خمینی، روح الله. (۱۴۲۱ق). **کتاب البیع**. تهران: مؤسسه نشر آثار امام خمینی (ره).
۳۶. خمینی، سید روح الله. (۱۳۶۱ش). **صحیفه نور**. تهران: سازمان مدارک فرهنگی انقلاب اسلامی.
۳۷. خمینی، سید روح الله. (۱۳۷۴ش). **مجموعه آثار کنگره بررسی مبانی فقهی امام خمینی (ره): نقش زمان و مکان در اجتهاد** (چاپ اول). تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۳۸. خمینی، سید روح الله. (۱۳۷۲ش). **استفتاات**. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۳۹. خمینی، سید روح الله. (۱۳۸۹ش). **صحیفه امام** (چاپ پنجم). تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۴۰. خمینی، سید روح الله. (۱۴۲۴ق). **توضیح المسائل** (چاپ هشتم). قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۴۱. خمینی، سید روح الله. (۱۳۹۲ش). **تحریر الوسیله** (چاپ اول). قم: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۴۲. خطیب بغدادی، احمد بن علی. (۱۴۱۷ق). **تاریخ بغداد** (چاپ اول). بیروت: دارالکتب العلمیه.
۴۳. جوادی آملی، عبدالله. (۱۳۶۸ش). **ولایت فقیه و رهبری در اسلام** (چاپ دوم). تهران: مرکز نشر فرهنگی رجاء.
۴۴. زبیدی، مرتضی. **تاج العروس من جواهر القاموس**. (بی تا). بیروت: دار الفکر.
۴۵. زهیر، محمد ابوالنور. (۱۳۸۳ش). **اصول الفقه** (چاپ دوم). بیروت: دارالمدار الإسلامی.
۴۶. زنجانی، عباسعلی عمید. (۱۳۶۸ش). **مبانی فقهی کلیات قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران**. رشت: دفتر مرکزی جهاد دانشگاهی.
۴۷. مفید، محمد بن محمد. (۱۴۱۳ق). **المقنعة** (چاپ اول). قم: کنگره جهانی هزاره شیخ مفید.
۴۸. مظفر، محمدرضا. (۱۳۷۰ش). **اصول الفقه** (چاپ چهارم). قم: مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.
۴۹. محقق حلی. (۱۴۰۹ق). **شرائع الإسلام فی مسائل الحلال والحرام** (چاپ دوم). تهران: نشر استقلال.
۵۰. محقق کرکی. **جامع المقاصد فی شرح القواعد**. (بی تا). قم: مؤسسه آل البيت علیه السلام لإحياء التراث.
۵۱. محقق داماد، سید مصطفی. (۱۴۰۶ق). **قواعد فقه** (چاپ دوازدهم). تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
۵۲. مجلسی، محمد باقر. (۱۴۰۳ق). **بحار الأنوار** (چاپ سوم). قم: دار احیاء التراث.
۵۳. محمدی ری شهری، محمد. (۱۳۷۸ش). **میزان الحکمة**. ترجمه حمیدرضا شیخی. قم: مؤسسه فرهنگی دارالحديث.
۵۴. منتظری، حسینعلی. (۱۴۱۵ق). **دراسات فی ولایت الفقیه و فقه الدولة الإسلامية** (چاپ دوم). قم: تفکر.

۵۵. نراقی، احمد بن محمد. (۱۴۱۷ق). **عوائد الایام فی بیان قواعد الاحکام**. قم: دفتر تبلیغات اسلامی.
۵۶. مقالات:
۵۷. افتخاری، اصغر. (۱۳۹۲). تبارشناسی قاعده مصلحت در فقه سیاسی شیعه. **فصلنامه سیاست متعالیه**، ۱(۱)، ۹۰.
۵۸. اصلانی، فیروز؛ فردکاردل، محمود. (۱۳۹۱). امنیت، جمهوری اسلامی و نهادهای سیاست‌گذار. **فصلنامه حقوق**، ۴۲(۳).
۵۹. ارسطا، محمد جواد. (۱۳۷۸). ولایت مطلقه فقیه در قانون اساسی. **اندیشه حکومت**، ۳، شهریور و مهر.
۶۰. باقی‌زاده، محمد جواد؛ امیدفر، عبدالله. (۱۳۹۳). ضرورت حفظ نظام و منع اختلال در آن در فقه امامیه. **شیعه‌شناسی**، ۱۲(۴۷)، ۱۷۰.
۶۱. بیگدلی، عطاالله. (۱۳۹۲). ره‌یافتی نو به ضوابط تشخیص مصلحت: از ضابطه تا فرآیند. **سیاست‌های راهبردی و کلان**، ۲۱(۲).
۶۲. حیاتی، علی عباس. (۱۳۸۰). انقضای مدت اجاره و آثار آن در حقوق مدنی ایران، مصر و فرانسه. **اندیشه صادق: پژوهشنامه حقوق اسلامی**، ۳ و ۴، تابستان.
۶۳. درویشی فرد، علی اصغر. (۱۳۹۶). فهم تجربه زیسته زنان بی‌خانمان. **پژوهشنامه مددکاری اجتماعی**، ۱۴، زمستان.
۶۴. ره‌پیک، حسن. (۱۳۷۷). امنیت ملی و تحدید حقوقی آن. **فصلنامه مطالعات راهبردی**، ۱(۲).
۶۵. رجایی، حسین. (۱۳۸۰). قلمرو اختیارات ولی فقیه از دیدگاه فقها و قانون اساسی. **رواق اندیشه**، ۴، ص ۵.
۶۶. صراف، سیف‌الله. (۱۳۸۳). درآمدی بر جایگاه مصلحت در فقه. **فصلنامه قیاسات**، ۳۲، دی.
۶۷. فرزانه، عبدالحمید. (۱۳۹۱). نقش قاعده ضرورت و اضطرار در مشروعیت سلب مالکیت توسط دولت. **فقه و تاریخ تمدن**، ۳۱، بهار.
۶۸. فاضل، محمدصادق. (۱۳۹۶). حکم فقهی قیمت‌گذاری در بازار اسلامی. **مبانی فقهی حقوق اسلامی**، ۱۰(۲۰)، پاییز و زمستان.
۶۹. مرعشی، سید حسن. (۱۳۷۱). مصلحت و پایه‌های فقهی آن. **مجله قضایی و حقوقی دادگستری جمهوری اسلامی ایران**، ۶(۵۶).
۷۰. نجارزاده هنجنی، مجید. (۱۳۹۹). تحلیل حقوقی وضع محدودیت‌های ناشی از همه‌گیری کرونا در حقوق ایران در جست‌وجوی اداره صلاحیت‌دار. **حقوق اداری**، ۷(۲۳).
۷۱. سایت‌ها:
۷۲. واکنش شورای شهر تهران به پدیده اتوبوس‌خوابی، **سایت تحلیلی خبری عصر ایران**، تاریخ انتشار ۱۲ دی ۱۴۰۰
<https://www.asriran.com/003RNY>
۷۳. برنامه دولت برای مستأجرها، **روزنامه دنیای اقتصاد**، شماره ۵۳۷۴، ۵/۱۷/۱۴۰۰، شماره خبر ۳۸۳۶۹۸۶
<https://donya-e-eqtasad.com>
۷۴. فضای کسب‌وکار در سایه کرونا، **سایت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی**، ص ۲، ت ۱۱-۱۲-۱۴۰۰
<https://www.farhang.gov.ir>