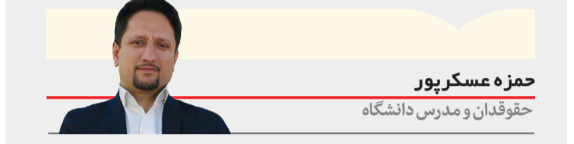


یادداشت

فوس ماژور؛ یک حمایت قانونی در شرایط بحرانی



اگر از یک منظر قانون را قوام‌بخش روابط تجاری و کسب‌وکار بدانیم، درشرایطی که نظم این روابط به‌دلیل برخی بحران‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و... با تغییرات بنیادین مواجه می‌شود، قانون چگونگی‌می‌تواند ضمن حفظ‌داریی اشخاص تا حدودی از روابط تجاری صیانت کرده و آسیب‌ها را به حداقل برساند. سیل، جنگ، زلزله و امروز بیماری همه‌گیر کرونا با این گستره تأثیر در جهان از مصادیق مهم شرایط بحرانی است که با دو ویژگی غیرقابل پیش‌بینی و غیرقابل اجتناب بودن نظم جاری زندگی بشر را درگروگن کرده است و بایدبه‌با پذیرش آن به‌عنوان یک واقعیت، به‌دنبال راهکارهایی برای کم‌کردن آثار پس از آن باشیم. بسیاری از کسب‌وکارها و مشاغل مثل رستوران‌ها، باشگاه‌های ورزشی، صنعت گردشگری و... از یک‌سو و روابط کارگری کارفرمایی، گیزندگان تسهیلات بانکی، مستاجرین املاک تجاری از سسوی دیگر درچنین شرایطی آسیب بسیار جدی می‌بینند و بایدبه‌ بهره‌گیری از علم حقوق و پیش‌بینی‌های لازم راهکاری قانونی برای حمایت از این اشخاص استینت کرد. درواقع با شیوع ویروس کرونا، حال این سوال مطرح است که علم حقوق تا چه میزان پیش‌بینی شرایط بحرانی و آثار بعدی آن را کرده است. آنچه امروز به‌عنوان مهم‌ترین نهاد حقوقی‌وقانونی به حمایت از قرارداده‌ها و روابط تجاری می‌پردازد، نهاد حقوقی فوس ماژور است. فوس ماژور یا قسوه قاهره این امکان را به اشخاص می‌دهد تا اگر به‌واسطه یک حادثه غیرقابل پیش‌بینی و غیرقابل اجتناب، یکی از طرفین قرارداد نتواند تعهدات خویش را انجام دهد، ضمن امکان تعلیق تعهدات، از پرداخت خسارت معاف شود. از همین‌رو در بسیاری از قرارداده‌ها، بندی تحت همین عنوان «فوس ماژور» وجود دارد و به هریک از طرفین، این امتیاز را می‌دهد تا درشرایط بحرانی، امکان تعلیق انجام تعهدات خود را تا پایان آن شرایط داشته باشند و بابت این تأخیر خسارتی پرداخت نکنند. البته این شرایط باید دارای دو ویژگی باشند؛ غیر قابل پیش‌بینی» و غیر قابل اجتناب بودن. یعنی امکان گریز از آن میسر نباشد و مستقیما مانع انجام تعهدات شود. هرچند اصل حاکمیت اراده در انعقاد قراردادها اقتضای می‌کند افراد درصورتی می‌توانند از این نهاد حمایتی بهره‌مند شوند که در قرارداد قید شده باشند، اما قانونگذار در ماده ۲۲۹ قانون مدنی برای کلیه تعهدات پیش‌بینی کرده است و مقرر می‌دارد: «اگر متعدد به‌واسطه حادثه‌ای که رفع آن خارج از حیطه اقتدار اوست، نتواند از تعهد خود برآید محکوم به تادیه خسارت نخواهد بود.» پس صرف‌نظر از درج نهاد فوس ماژور در قرارداد، قانون مدنی درشرایط بحرانی به‌حمایت از روابط تجاری وحقوقی پرداخته و مانع تحمیل آسیب مضاعف به اشخاص شده است. درهرحال، درصورت بروز این‌گونه حوادث کافی است شخص متعدد با استناد به قرارداد و یا ماده ۲۲۹ قانون مدنی به طرف مقابل خود شرایط فوس ماژور را اعلام کرده و از طریق دفا تر الکترونیك قضایی اظهارنامه رسمی ارسال کند و مقرر دارد در پایان دوره تعلیق، تعهدات از سرگرفته خواهد شد. همچنین تفاوتی نمی‌کند که طرف مقابل کارفرمای ساختمانی است یا صاحب‌ملک استیجاری و یا غیره. البته آنچه به‌عنوان قاعده در بهره‌برداری از این نهاد حقوقی بیان شد دارای استثنائاتی است که به‌صورت مختصر اشاره می‌شود:
۱ قراردادهای اعطای تسهیلات بانکی: در این‌گونه قراردادها، باید به قراردادی که متعدد در بانک امضا کرده است، مراجعه کرد. چنانچه بند مربوط به فوس ماژور در قرارداد قید نگردیده بود و بانک نیز بابت تأخیر در پرداخت اقساط وام بانکی، در دوره فوس ماژور، جریمه محاسبه کرده باشد، باید با طرح دعوا در دادگستری، بانک را ملکف به کسر جریمه کرد. در این صورت دادگاه با ارجاع امر به کارشناس رسمی و بررسی آن شرایط و تأثیر فوس ماژور در تعهدات شخص متعدد، درنهایت بانک را محکوم به بی‌حقی در مطالبه جریمه می‌کند.
۲ وصول وجه چک: به‌طور کلی فوس ماژور هیچ‌گاه نمی‌تواند مانعی برای وصول وجه چک شود و درهرصورت بانک ملکف به‌وصول آن در تاریخ مقرر و پرداخت از حساب بانکی صادر کننده است. لیکن چنانچه به‌واسطه عدم موجودی در حساب بانکی، گواهی عدم پرداخت صادر شود و اصطلاعاً چک برگه بخورد و واردند چک نیز از طریق دادگاه، وجه آن را به همراه خسارت تأخیر تادیه مطالبه کند، صادرکننده می‌تواند با استناد به فوس ماژور، درخواست معافیت از پرداخت خسارات و جریمه تأخیر تادیه کند. دراین صورت با احراز شرایط فوس ماژور توسط دادگاه، شخص از پرداخت جریمه مذکور معاف خواهد ششد و صرفاً به پرداخت مبلغ مندرج در چک محکوم می‌شود.

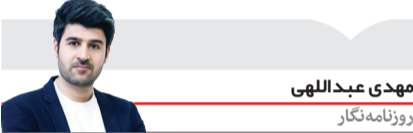
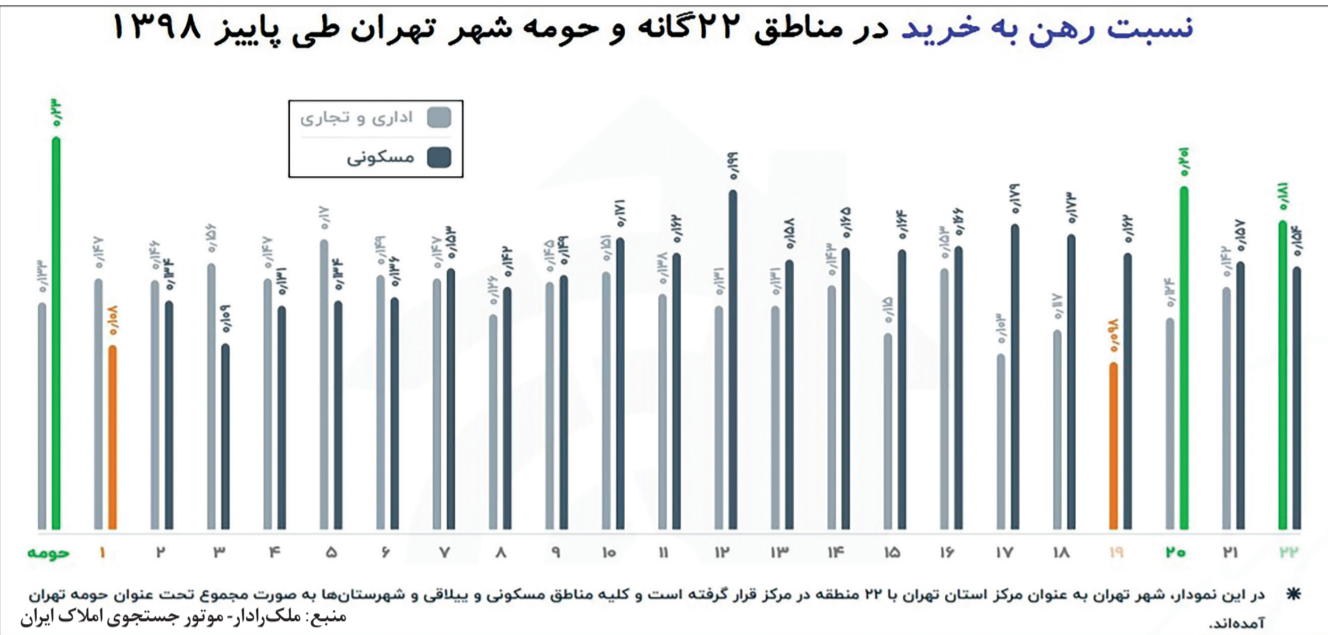
قراردادهای کارگری - کارفرمایی: آنچه در قانون کار درخصوص فوس ماژور آمده است امکان تعلیلی کارگاه و تعلیق قراردادهای کارگری است. ماده ۱۵ این قانون مقرر می‌دارد: «درموردی که به‌واسطه قوه قهریه و یا بروز حوادث غیر قابل پیش‌بینی که وقوع آن از اراده طرفین خارج است، تمام یا قسمتی از کارگاه تعطیل شود و انجام تعهدات کارگر یا کارفرما به‌طور موقت غیرممکن شود، قراردادهای کار با کارگران تمام یا آن قسمت از کارگاه که تعطیل می‌شود به حال تعلیق درمی‌آید. تشخیص موارد فوق با وزارت کار و امور اجتماعی است.»

بدیهی است درصورت تعلیلی کارگاه هیچ‌گونه پرداختی به کارگران صورت نمی‌گیرد. راهکاری نیز جهت حمایت از کارگران در این مدت در قانون پیش‌بینی نشده است؛ لیکن در ماده ۳۰ همان قانون، کارفرمایان ملکف شدند درصورت فعالیت مجدد کارگاه، کارگران بیکار شده را در همان واحد قبلی، به کار اصلی بگمارند. البته عمده کارفرمایان در این دوره با پرداخت مالیاتی تحت عناوین علی‌الحساب یا مساعده به حمایت از نیروی انسانی می‌پردازند.

اقتصاد

۴۰ درصد جمعیت ایران مستاجر هستند، دولت در شرایط کرونایی چه ایده‌ای برای کم کردن فشار به مستاجران و موجران دارد؟

تشدید مهاجرت به حومه شهرهای بزرگ؟



کاهش ۲۴ درصدی ونسبت به‌اسفند۹۸ نیز کاهش ۲۱ درصدی را تجربه کرد. این روند در فروردین ماه سال جاری هم با اعمال طرح فاصله‌گذاری اجتماعی و تعطیلی کسب‌وکارهای مربوط به بخش خدمات و به‌ویژه با تعطیلی خدمات دفا تر مشاوران املاک، فرآیند انجام معاملات مسکن را تقریباً تعطیل یانزدیک به صفر رسانده است. در کنار کاهش معاملات، کاهش یا توقف فعالیت مشاوران املاک نیز آثار بعدی شیوع ویروس کروناست. در این خصوص بررسی‌ها نشان می‌دهد در حال حاضر ۱۵۸ هزار و ۲۲۰ واحد مشاوران املاک در کشور فعالیت می‌کنند که اگر در هر کدام از آنها به‌طور متوسط دو نفر هم شاغل باشند، کاهش ۴۷ درصد از خانوارها، قم حدود ۴۶ درصد و در البرز نیز حدود ۴۵ درصد خانوارهای شهری اجاره‌نشین هستند. در خصوص مستاجران، علاوه‌بر مشکل قدیمی تشدید شکاف استطاعت خانوار با پرداخت هزینه اجاره‌بها، حالا به‌واسطه کاهش شدید درآمد یا بیکاری برخی سرپرستان خانوار در دوره شیوع ویروس کرونا، زندگی و معیشت بسیاری از مستاجران با سختی و مشقت همراه است. کرونا درحالی معیشت مستاجران کشورمان را تحت تأثیر قرار داده که طی دوسال اخیر با افزایش ۱۸۰ درصدی قیمت مسکن، اغلب مستاجران با کاهش قدرت خرید، توان اجاره در منطقه مورد سکونت خود را از دست داده بودند. در گزارش پیش‌رویه نتایج داده‌های استخراج‌شده یکی از موتورهای جست‌وجوگر املاک کشور اشاره شده که موارد آن بسیار قابل تأمل است. گزارش مذکور کمبناکی داده‌های آن تعداد آگهی ثبت‌شده معاملات و اجاره مسکن است، نشان می‌دهد طی دوسال اخیر به‌واسطه افزایش قیمت مسکن در مراکز شهری، بخش قابل توجهی از تقاضای مسکن از این مراکز به جنوب‌شهر و حومه‌ها منتقل شده که همین امر قیمت مسکن و مبلغ رهن و اجاره در جنوب‌شهر و حومه‌ها را به‌طور قابل توجهی افزایش داده است. در کنار این افزایش قیمت‌ها که در ادامه به‌طور مفصل به آنها پرداخته‌ایم، گزارش‌های رسمی نشان می‌دهد در ماه‌های اخیر اشتغال حدود پنج‌میلیون نفر از شاغلان بخش رسمی اقتصاد ایران تحت تأثیر ویروس کرونا قرار گرفته است. اگر به اینها، آمار شاغلان غیررسمی (دستفروش، تراکت پخش کن، مشاغل خانگی و...) را نیز اضافه کنیم این رقم قابل توجه خواهد بود. با هر فرضی که حساب کنیم، تعداد قابل توجهی از این افراد در جنوب‌شهر و حومه‌ها با کمبود آسبب دیده‌است، مستاجر بوده و متأسفانه بسیاری از آنها هم جزء اقشار کم‌درآمد و ساکن مناطق حومه شهرها و مناطق جنوبی تر شهر هستند. در این خصوص، بررسی تجربیات جهانی (به‌سود انگلیس، آمریکا و آلمان نشان می‌دهد دولت‌ها در این کشورها در مواجهه با ویروس کرونا، دوگونه سیاست حمایتی از مستاجران را در پیش گرفته‌اند؛ اولی ممنوعیت اخراج یا بیرون انداختن مستاجرانی است که در شرایط فعلی قادر به پرداخت اجاره نیستند. دومی نیز حمایت‌هایی از شرکت‌های استیجاری در قالب تسهیلات بانکی، تأخیر در پرداخت مالیات و عوارض و... است که درقبال تأخیر در پرداخت اجاره مستاجران به شرکت‌ها داده می‌شود. این حمایت‌های هرچند حداقلی از مستاجران در کشورهای مذکور در حالی صورت می‌گیرد که وزارت راه‌وشهرسازی در ایران تاکنون هیچ اقدامی در این زمینه انجام نداده است. این انفعال دولت‌وزارت راه‌وشهرسازی تبعات اقتصادی و اجتماعی نامطلوبی خواهد داشت و تعریف گزینه و بسته‌های حمایتی و تشویقی در این حوزه الزامی است. در این زمینه مراکز پژوهشی نیز پیشنهادهایی همچون امکان پرداخت وام استیجاری به مستاجران و تسریع ورود وزارت راه‌وشهرسازی به ساماندهی بازار استیجاری مسکن داده‌اند که به‌نظر می‌رسد با انفعال دولت، هیچ کدام از آنها اجرا نخواهد شد.

۳۹ پیامد کرونا در بخش مسکن

به‌طور کلی می‌توان گفت شیوع ویروس کرونا از سه جهت بر فعالیت‌های بخش مسکن اثر منفی داشته‌است. این سه بخش شامل خرید و فروش، ساخت‌وساز رهن و اجاره مسکن است. پیامد اول شیوع کرونا در حوزه مسکن، مربوط به معاملات با خرید و فروش است. در این زمینه بررسی‌ها نشان می‌دهد با گسترش شیوع ویروس کرونا در اسفندماه ۱۳۹۸ به‌رغم اینکه هیچ محدودیتی از سوس دولت برای انجام‌وروری فعالیت‌های مختلف خدماتی و... اعمال نشد، اما از تریس شیوع کرونا در سطح جامعه اولین آثار خود را در بازار مسکن به‌نمایش گذاشت؛ به‌طوری که تعداد معاملات در اسفند ۹۸ نسبت به ماه بهمن یا

تومان در اسفند ۹۸ رسیده است.) این افزایش قیمت در بخش مسکن با ناتوانی خریداران واقعی ملک و همچنین ناتوانی مستاجران برای اجاره مسکن، طی دو سال اخیر مهاجرت درون‌شهری و مهاجرت شهر-حومه را به‌طور چشمگیری افزایش داده و در پی آن، بخش قابل توجهی از ساکنان مراکز شهری مجبوره به کوچ اجباری و پرتاب به جنوبی تر شهر و حومه‌ها شده‌اند. در این زمینه بررسی داده‌های استخراج شده توسط موتورهای جست‌وجوگر املاک نشان می‌دهد افزایش قابل توجه قیمت مسکن در مراکز شهری موجب‌شده‌طی دوسال اخیر تعداد آگهی‌های ملکی در مناطق مرکزی شهرها کاهش چشمگیری یافته و این تقاضاها به مناطق جنوبی تر شهر و حومه‌شهرها منتقل شده است. دومین پیامد ناشی از کرونا در بخش می‌کند که افزایش تقاضا در حومه؛ به‌دنبال خود افزایش تعداد معاملات و افزایش قیمت در آن مناطق را نیز به همراه آورده؛ امری که در افزایش اجاره‌بها و رهن واحدهای مسکونی نیز بسیار تأثیر نامطلوب گذاشته است؛ به‌طوری که براساس نتایج گزارش اخیر سامانه «ملک‌رادر»، که یکی از موتورهای جست‌وجوگر املاک کشور بوده انواع آگهی‌های ملکی خرید، فروش رهن و اجاره در بخش مسکونی (آپارتمان، خانه‌ویلا، زمین کلنگی و مستغلات) و اداری-تجاری (اداری، مغازه، تجاری، انبار، زمین زراعی و باغ) را از سایت‌ها و روزنامه‌های مختلف جمع‌آوری می‌کند، تعداد آگهی‌های ثبت شده در حومه شهر تهران از ۱۱۶ هزار آگهی در سه ماهه اول سال ۹۷ و ۱۵۲ هزار در سه ماهه تابستان ۹۷ به ۲۰۶ هزار آگهی در سه ماهه پاییز سال ۹۷، به ۹۶/۷ هزار آگهی در سه ماهه بهار ۹۸، ۲۲۱ هزار آگهی در تابستان ۹۸ و به ۱۸۱ هزار آگهی در سه ماهه پاییز ۹۸ رسیده است. نتایج این بررسی‌ها در استان البرز نیز نشان می‌دهد تعداد آگهی‌های املاک حومه از ۱۱۳ هزار آگهی در بهار ۹۷ و ۱۵۹ هزار آگهی در سه ماهه تابستان ۹۷ و ۱۱۸ هزار آگهی در بهار ۹۸، ۴۰۶ هزار آگهی در تابستان ۹۸ و به ۶۲۶ هزار آگهی در پاییز ۱۳۹۸ رسیده است. این وضعیت در استان خراسان رضوی نیز مصداق داشته و تعداد آگهی‌های ثبت‌شده حومه‌شهرها از پنج هزار آگهی در بهار ۹۷ و ۲۹ هزار آگهی در تابستان ۱۳۹۷ و ۵۷ هزار آگهی در پاییز سال ۱۳۹۸ رسیده است.

۹ در جنوب‌شهر و حومه اجاره‌غوغامی کند

در سال‌های اخیر برخی از خریداران املاک، بخشی از هزینه خرید را از طریق رهن آن تأمین می‌کنند. از این‌نظر، نسبت قیمت رهن به خرید ملک، علاوه‌بر اینکه یکی از شاخص‌های تأثیرگذار در تصمیم‌گیری معامله‌کنندگانی که مسکن را به قصد سپرده به اجاره، خریداری می‌کنند، شاخص مهم دیگری است که هم با قدرت خرید مستاجران ارتباط مستقیم دارد و هم می‌تواند به عنوان دافعه، مستاجران را از مناطق گران‌تر به مناطق ارزان‌تر و حومه شهر پرتاب کند. بر این اساس هرچه عدد به‌دست آمده است از این نسبت (قیمت رهن تقسیم بر کل قیمت واحد مسکونی)، بزرگ‌تر باشد، یعنی فاصله قیمت خرید ملک با قیمت رهن و اجاره آن کمتر است. این نسبت در شهر تهران و اغلب شهرهای کشور مطابق رابطه‌سنی بین این دوزوار، معمولاً بین یک‌ششم (معادل ۱۶/۶ درصد کل قیمت خانه) تا یک‌چهارم (معادل ۲۵ درصد کل قیمت خانه) است. براساس گزارش فصلی یکی از موتورهای جست‌وجوگر املاک ایران، این نسبت در پاییز سال ۱۳۹۸ در مناطق یک، دو، سه، چهار، پنج، ۶ و هشت تهران در بخش مسکونی حدود یک‌هفتم (حدود ۱۴ درصد) و حتی یک‌هشتم نیز بوده، اما در بخش تجاری این مناطق، رقم مذکور نزدیک به یک‌ششم بوده است. برخلاف مناطق شمالی تر شهر تهران، این وضعیت در مناطق جنوبی تر شهر و همچنین حومه شهرها برعکس بوده و نسبت رهن به قیمت واحدهای مسکونی هم‌بیشتر از نسبت رهن واحدهای تجاری و هم‌بیشتر از نسبت رهن به قیمت واحدهای مسکونی در مناطق شمال شهر بوده است؛ به‌طوری که در منطقه ۲۰ هم واحد مسکونی معادل حدود ۲۰/۱ درصد (یک‌پنجم) قیمت واحد مسکونی، در منطقه ۱۲ معادل ۱۹/۹ درصد (حدود یک‌پنجم)، در منطقه ۱۷ حدود ۱۷/۹ درصد، در منطقه ۱۸ حدود ۱۷/۳ درصد و در منطقه ۱۰ نیز ۱۷/۱ درصد بوده است. همچنین نسبت رهن واحد مسکونی به قیمت کل در حومه تهران نیز از همه مناطق بالاتر و معادل ۲۳ درصد قیمت واحد مسکونی بوده است. در خصوص واحدهای تجاری نیز نسبت رهن به قیمت در مناطق جنوبی تر و حومه تهران به‌طور میانگین بین یک‌هفتم تا یک‌نهم

در نوسان بوده است.

همان‌طور که گفته شد، مطابق رابطه سنتی، رابطه بین رهن و قیمت واحد مسکونی معمولاً بین یک‌ششم (معادل ۱۶/۶ درصد کل قیمت خانه) تا یک‌چهارم (معادل ۲۵ درصد کل قیمت خانه) است، با این حال تکنیک این رابطه در زمان رونق معاملات و افزایش قیمت مسکن و دوره رکود بسیار مهم است چرا که در زمان افزایش قیمت‌ها رابطه طبیعی این دوه به این صورت بوده که این نسبت تا حدود یک‌ششم عقب‌نشینی کرده یا با رشد آرامی که اجاره‌ها داشته‌اند، رهن از قیمت جامی‌ماند که این جاماندگی در دوره رکود جبران می‌شود. اما طبق آنچه بررسی شد، این نسبت گرچه در مناطق شمالی تهران (در بخش مسکونی) حالت طبیعی و عادی خود را طی کرده، اما در جنوبی تر شهر و حومه تهران نسبت رهن به قیمت نزدیک به یک‌پنجم و یک‌چهارم بوده است. این رابطه رهن و قیمت در مناطق جنوبی و حومه از این منظر دارای اهمیت است که در دوسال اخیر قیمت مسکن رشد بی‌سابقه ۱۸۰ درصدی در شهر تهران و حومه داشته است که همین امر در کنار افزایش تقاضا در مناطق جنوبی تر شهر و حومه، زندگی را برای مستاجران بسیار سخت می‌کند.

۹۸ تخر به جهانی حمایت از مستاجران

در شرایط کرونایی

در ایران گرچه آمارهای مشابه مستندی از وضعیت مستاجران پس از شیوع کرونا نیست، با این حال گزارش‌های رسمی نشان می‌دهد اشتغال و فعالیت ۶ میلیون از شاغلان بخش‌های رسمی و غیررسمی اقتصاد ایران تحت تأثیر پیامدهای نامطلوب ویروس کرونا بوده است. برخلاف ایران و برخی کشورهای جهان، در آمریکا شورای مسکن ملی (NIMHC)، که یک انجمن تجاری در حوزه صنعت آپارتمان این کشور است، به بررسی و رصد وضعیت مستاجران پس از شیوع کرونا پرداخته است. این نهاد تاکنون دو گزارش از رصد وضعیت مستاجران منتشر کرده که نتایج آن بسیار قابل تأمل است. براساس اولین گزارش این نهاد، از میان ۱۳/۴ میلیون واحد استیجاری بررسی شده در آمریکا، تا پنجم آوریل ۳۱ درصد از مستاجران اجاره‌های خود را پرداخت نکرده بودند. این میزان در پنجم مارس سال جاری حدود ۱۹ درصد بوده است. در دومین گزارش این نهاد که مربوط به ۱۲ آوریل یعنی یک‌هفته گذشته است؛ با وجود اینکه فقط وضعیت حدود ۱۷/۵ میلیون واحد از واحدهای آپارتمانی استیجاری بررسی شده، باز هم بررسی‌ها نشان می‌دهد تا تاریخ مذکور، ۱۶ درصد مستاجرانی قادر به پرداخت اجاره خود نبوده‌اند. این میزان در دوازدهم ماه قبل (مارس) حدود ۹ درصد بوده است. در آمریکا گرچه دولت پس از شیوع کرونا طرح کمک نقدی هزار دلاری به شهروندان را اجرامی کند اما تاکنون مهم‌ترین طرح حمایتی از مستاجران عمدتاً مربوط به ممنوعیت اخراج مستاجران تا ماه آینده است. همچنین شرکت‌های فعال در حوزه اجاره مسکن از دولت خواسته‌اند تسهیلاتی همانند تعویق در بدهی‌های بانکی را برای حمایت از موجران و مستاجران اجرا کند.

در همین حوزه تجارب مشابه جهانی در حمایت از مستاجران درحال افزایش است. در انگلستان براساس برآوردها، تا سال ۲۰۱۸ تعداد مستاجران این کشور حدود ۴/۷ میلیون خانوار یا معادل ۱۹ درصد کل خانوارهای این کشور بوده است. گرچه آمارهای رسمی از تعداد مستاجران دچار مشکل‌شده در این کشور منتشر نشده، اما آمار قابل تأمل اینکه با گسترش ویروس طی هفته‌های اخیر انگلیسی ۱۵۵ هزار امضادر قالب طوماری برای یورپس جاسون ارسال کرده و خواستار حمایت فوری از مستاجران این کشور شده‌اند. در همین خصوص نیز رابرت جنرک، وزیر مسکن این کشور نیز اخیراً درحالی‌که در پی فشارهای روزانه کمپین‌ها و اتحادیه‌های مستاجران نسبت به بی‌خانمانی گسترده در این کشور، دولت مصوبه جدیدی تهیه و اجرامی کند که براساس آن، با توجه به شرایط پیش آمده در اثر شیوع کرونا، صاحبخانه‌ها تا سه ماه آینده از جواب کردن مستاجران خود منع شدند. همچنین براساس این مصوبه، کسانی که در این دوره سه‌ماهه قادر به پرداخت اجاره نباشند، در پایان مهلت سه‌ماهه باید نظر گرفتن شرایط فردی مستاجران، دوطرفه برای ایجاد برنامه‌ای برای پرداخت خود اقدام خواهند کرد. طبق مصوبه دولت، در این سه ماه به هیچ‌داخواست اخراج مستاجران رسیدگی نخواهد شد. اما این اقدامات صرفاً یک‌طرفه و تنها به نفع مستاجران نبوده و دولت مساعدت‌هایی نیز در قالب حمایت از تمدید تسهیلات بانکی موجران، تأخیر در پرداخت عوارض و مالیات را نیز برای موجران در دستور کار قرار داده است. پس از انگلیس، دولت آلمان نیز اقدامات جدیدی را برای حمایت از مستاجرانی که قادر به پرداخت اجاره خود در دوره شیوع ویروس کرونا نیستند، ارائه کرده است. طبق این مصوبه که در پارلمان آلمان تهیه شده، موجران تا پنج ماه آینده (از اول آوریل تا ۳۰ سپتامبر سال جاری) اجازه نخواهند داشت مستاجران واحدهای مسکونی و تجاری را که قادر به پرداخت اجاره نیستند، اخراج یا بیرون کنند. البته در این مصوبه تاکید شده که در این مدت حمایت‌هایی نیز دولت از موجران خواهد داشت و همچنین پس از پایان مهلت قانونی، مستاجران باید اجاره‌های به تعویق افتاده را پس از توافق با موجران، به آنان پرداخت کنند. همه اینها درحالی‌که در مستح ایران هنوز بسته جامعی برای حمایت از مستاجران به تصویب ستاد کرونا و هیات دولت نرسیده و صرفاً محمودزاده، معاون مسکن و ساختمان وزیر راه‌وشهرسازی اخیراً (۲۰ فروردین) اعلام کرده بسته اجاره‌ای برای حمایت از مستاجران آمده و به ستاد ملی مبارزه با کرونا ارائه شده و ما منتظر تأیید یا رد آنها هستیم. به گفته‌وی در بسته ارائه‌شده به ستاد ملی کرونا تأخیر یک‌ماهه تخلیه واحدها ارائه شده که امیدواریم به تصویب برسد.