



Shiraz University
RiCeST
ISC

ISSN: 2008-7926

Journal of

Legal Studies

Vol. 18, Issue 3, Autumn 2026

JLS

Journal of Legal Studies

Journal Homepage: <https://jls.shirazu.ac.ir/>
doi: <https://10.22099/JLS.2026.53934.5369>



Research Article

Lessor's Liability for Minor Repairs to Leased Property: An Analysis and Critique of Judicial Precedents with Emphasis on Iranian, French, and Imami Jurisprudence

Seyed Noorollah Shahrokhi^{1*}, Leila Javanmard²

1, 2. Ph.D. in Private Law, Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Literature and Humanities, Lorestan University, Khorramabad, Iran

Article history:

Received: 11-08-2025

Accepted: 03-02-2026

Abstract

Introduction

Responsibility for repairs in lease agreements, particularly minor repairs, has long been a challenging issue in the legal relationship between landlords and tenants. In the Iranian legal system, this issue has created ambiguity, with some legal scholars and most courts citing Article 20 of the Landlord-Tenant Relations Act of 1977 to hold the tenant responsible for minor repairs. The objective of this research is to conduct a comparative analysis of the responsibility for minor repairs in Iranian and French law, with the aim of clarifying the correct legal perspective and proposing a solution. This study seeks to determine whether this view is compatible with the fundamental legal principles and jurisprudential theories governing the Iranian legal

Please cite this article as:

Shahrokhi, S.N., Javanmard, L. (2026). Lessor's Liability for Minor Repairs to Leased Property: An Analysis and Critique of Judicial Precedents with Emphasis on Iranian, French, and Imami Jurisprudence. *Journal of Legal Studies*, 18(3), 351-396. doi: <https://10.22099/JLS.2026.53934.5369>

* Corresponding author:

E-mail address: shahrokhi.sn@lu.ac.ir



Copyright: C 2026 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

system and how a revision of judicial precedent can lead to greater clarity and fairness in lease relationships.

Methods

This research employs an analytical-comparative approach. Initially, relevant legal provisions in Iranian law, including the Civil Code (specifically Articles 477 to 486) and the special Landlord-Tenant Relations Acts of 1977 and 1997, were examined. Subsequently, the Shi'a jurisprudential foundations concerning lease contracts and repair responsibilities were analyzed, drawing upon the opinions of jurists such as Sahib Jawahir, Allamah Hilli, and Shahid Thani, to articulate the principles governing this contractual relationship. For comparison, the French legal system, as a prominent system in the field of leasing, was studied. The French Civil Code and special laws like the 1989 Act and the 1987 Decree were meticulously reviewed, and relevant judicial precedents from both countries were analyzed to extract the reasoning and basis of court decisions. This integrated methodology allowed for a deep comparative analysis and the extraction of substantive differences and similarities between the two legal systems, enabling the researchers to present a well-founded critique of the current judicial practice in Iran.

Results and Discussion

The research findings indicate that in Iranian law, legal and jurisprudential principles explicitly assign the responsibility for all necessary repairs for the enjoyment of the property to the landlord, unless the damage is a result of the tenant's negligence or misconduct. The reliance on articles such as 486 of the Civil Code, which states that "all expenses necessary for the possibility of enjoyment" are the owner's responsibility, and jurisprudential principles like "the cost of maintaining any property is the responsibility of its owner," and "the one who gains profits must bear the losses," all support this view. Furthermore, the fiduciary nature of the tenant's possession in Iranian law exempts them from paying for costs that are not a result of their fault. On the other hand, it was found that the requirement for the tenant to perform minor repairs in the 1977 Landlord-Tenant Relations Act was justifiable within the specific legal context of that law, in exchange for privileges such as "goodwill rights." Extending this obligation to current contracts governed by the 1997 Act lacks a valid legal basis. In contrast, an examination of French law revealed that this legal system, by adopting a different approach, explicitly and mandatorily assigns the responsibility for minor repairs to the tenant. This French approach is justified by principles such as the tenant's liability for damages resulting from normal use and the requirement for the

tenant to have liability insurance. This fundamental difference in legal principles shows that imposing the costs of minor repairs on the tenant in the Iranian legal system is inconsistent with its domestic legal and jurisprudential principles.

Conclusion

In conclusion, this research finds that the current judicial practice in Iran, which holds the tenant responsible for minor repairs, requires serious reconsideration. Based on a thorough analysis of laws and jurisprudential principles, the fundamental premise is that the financial responsibility for all repairs, both major and minor (provided they are not due to the tenant's negligence or misconduct), lies with the landlord. To address the practical challenges arising from this responsibility, it is proposed that while the cost of these repairs remains the landlord's burden, the actual work can be carried out by the tenant, with the expenses deducted from the rent. This approach not only aligns with Iran's legal and jurisprudential principles but can also significantly contribute to clarity and fairness in lease relationships and prevent multiple litigations in courts.

Keywords: Comparative Law, Landlord's Responsibility, Lease Contract, Minor Repairs, Tenant's Responsibility.

Ethical Considerations

Not applicable

Funding

Not applicable

Conflict of interest

The authors declare no conflict of interest.



مسئولیت موجر در قبال تعمیرات جزئی ملک اجاره‌ای: تحلیل و نقد روبه قضایی با تأکید بر حقوق ایران، فرانسه و فقه امامیه

سیدنوراله شاه‌رخ‌ی^{۱*}، لیلا جوانمرد^۲

۱ و ۲. استادیار گروه حقوق، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه لرستان، خرم آباد، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۱۱/۱۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۵/۲۰

اطلاعات مقاله

چکیده

مسئله تقسیم مسئولیت تعمیرات و نگهداری عین مستأجره، به‌ویژه تعمیرات جزئی، چالشی حقوقی و عملی در روابط استیجاری است که بر ثبات اقتصادی و پیش‌بینی‌پذیری آرای قضایی تأثیر می‌گذارد. این پژوهش با رویکرد توصیفی - تحلیلی، مبانی و مصادیق مسئولیت تعمیرات جزئی را در حقوق ایران، فرانسه و فقه امامیه بررسی می‌کند تا روشن سازد که در قوانین جاری ایران، این مسئولیت بر عهده کدام طرف است. یافته‌ها نشان می‌دهد قانون مدنی ایران (به‌ویژه ماده ۴۸۶) و مبانی فقهی (عدم تکلیف مستأجر به پرداخت هزینه‌های انتفاع معمولی، لزوم تأمین مستمر منفعت کامل توسط موجر، امانی بودن ید مستأجر، قواعد من له الغنم فعلیه الغرم و لزوم پرهیز از غرر) دلالت بر آن دارند که در

استناد به این مقاله:

شاه‌رخ‌ی، سیدنوراله و جوانمرد، لیلا (۱۴۰۵). مسئولیت موجر در قبال تعمیرات جزئی ملک اجاره‌ای: تحلیل و نقد روبه قضایی با تأکید بر حقوق ایران، فرانسه و فقه امامیه. *مجله مطالعات حقوقی*. ۱۸. (۳). ۳۹۶-۳۵۱.

E-mail address: shahrokh@snu.ac.ir

* نویسنده مسئول:

Copyright: © 2026 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

غیاب توافق صریح طرفین و عرف خاص، کلیه تعمیرات (اعم از کلی و جزئی) مگر ناشی از تعدی و تفریط مستأجر، بر عهده موجر است. قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، مستأجر را مسئول تعمیرات جزئی می‌داند، اما این حکم به دلیل ماهیت خاص آن قانون، قابل تعمیم به روابط کنونی تحت شمول قانون ۱۳۷۶ و قانون مدنی نیست. در مقابل، حقوق فرانسه (قانون ۱۹۸۹ و فرمان ۱۹۸۷) با احصا دقیق مصادیق، مسئولیت تعمیرات جزئی را بر پایه خرابی‌های ناشی از استفاده متعارف و نگهداری جاری مستأجر و ملاحظات عملی و اجرایی بر عهده مستأجر نهاده است. این مقاله استدلال می‌کند رویه قضایی فعلی در ایران که مستأجر را مسئول تعمیرات جزئی می‌داند، نیازمند بازنگری است و راهکارهایی چون انجام تعمیرات توسط مستأجر به هزینه موجر را پیشنهاد می‌دهد. این تحلیل به افزایش شفافیت حقوقی و کاهش اختلافات کمک خواهد کرد.

واژگان کلیدی: بیمه خطرات اجاره‌ای، تعمیرات جزئی، عرف اجاره، عقد اجاره، مسئولیت موجر.

تعارض منافع: این مقاله مشمول هیچ‌گونه تعارض منافع نیست.

اصول اخلاقی: نویسندگان مقاله، تمام مسائل اخلاق در پژوهش را که شامل پرهیز از سرقت ادبی، انتشار و یا ارسال بیش از یک‌بار مقاله، تکرار پژوهش‌های دیگران، داده‌سازی یا جعل داده‌ها، منبع‌سازی و جعل منابع، رضایت ناآگاهانه سوژه یا پژوهش‌شوندگان است، رعایت کرده‌اند. تالیف این مقاله به هوش مصنوعی داده نشده است.

سرآغاز

روابط استیجاری، به‌عنوان یکی از رایج‌ترین و بنیادی‌ترین عقود معوض در نظام‌های حقوقی معاصر، همواره محل تلاقی منافع و تعهدات متقابل موجر و مستأجر بوده است. در این میان، مسئله تقسیم مسئولیت تعمیرات و نگهداری عین مستأجره، به‌ویژه در خصوص «تعمیرات جزئی»، ازجمله چالش‌های حقوقی و عملی است که می‌تواند به بروز اختلافات متعدد میان طرفین منجر شود. اهمیت این موضوع، نه‌تنها از جنبه اقتصادی و مالی برای افراد جامعه بلکه از منظر تضمین امنیت حقوقی و پیش‌بینی پذیری آرای قضایی، دوچندان می‌شود. این پژوهش، با هدف بررسی و تحلیل دقیق مبانی و مصادیق مسئولیت تعمیرات جزئی در حقوق ایران و مقایسه آن با نظام حقوقی فرانسه و همچنین فقه امامیه، به دنبال پاسخگویی به این پرسش اساسی است که در قوانین جاری ایران، مسئولیت انجام این دسته از تعمیرات بر عهده کدام‌یک از موجر یا مستأجر است.

برای روشن شدن دامنه بحث و تحدید محل نزاع، لازم به ذکر است که در حقوق ایران، مواردی خاص از حیطه این پژوهش خارج هستند زیرا مسئولیت انجام تعمیرات جزئی در آن‌ها بر اساس قواعد و اصول مشخصی تعیین شده است: نخست، در شرایطی که توافق صریح میان موجر و مستأجر وجود داشته باشد، متعهد بر اساس رضایت حاصله، مسئول تعمیرات جزئی خواهد بود. دوم، در غیاب توافق صریح اگر عرف حاکم بر محل، مستأجر یا موجر را مسئول پرداخت هزینه‌ها بداند، به استناد ماده ۲۲۰ قانون مدنی، عرف ملاک عمل قرار می‌گیرد. سوم، در مورد املاک تجاری که پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به اجاره داده شده‌اند، با مجوز ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ اعمال شده و مستأجر مسئول پرداخت هزینه تعمیرات جزئی است. چهارم، در مواردی که نیاز به تعمیر عین مستأجره ناشی از تعدی یا تفریط مستأجر باشد، وی بر اساس قواعد اتلاف و تسبیب، مسئول انجام تعمیر خواهد بود و

این مورد نیز از موضوع اصلی این مقاله منصرف است؛ پنجم اینکه، لازم به تفکیک است که «تعمیرات»^۱ که به معنای اصلاح و بازگرداندن وضعیت معیوب به وضعیت سالم است، ماهیتاً با «نگهداری و مراقبت جاری»^۲ که وظیفه مستأجر به عنوان امین بر اساس ماده ۴۹۳ ق.م. است، متفاوت است. اقداماتی مانند روغن کاری لولاه‌ها، تمیز کردن فیلترها، رفع انسداد راه آب ناشی از زباله‌های معمولی یا تعویض اقلام مصرفی مانند لامپ‌ها، غالباً ذیل تکلیف مستأجر به حفظ و نگهداری مال امانی قرار می‌گیرند و نه تعمیرات جزئی. این دسته از اقدامات که از لوازم استفاده متعارف و مراقبت متعارف امین هستند، اصولاً ربطی به مسئولیت موجر در قبال سلامت عین مستأجره ندارند؛ بنابراین، بحث اصلی این مقاله، منحصر به تعمیرات (اصلاح خرابی) است و سایر مواردی که خروج موضوعی دارند را در برنمی‌گیرد. بدین ترتیب، در محل نزاع این مقاله یعنی املاکی که تحت شمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ قرار دارند و در آن‌ها طرفین یا عرف در خصوص مسئولیت هزینه‌های تعمیرات جزئی و یا مصادیق تعمیرات جزئی سکوت کرده‌اند و نیاز به تعمیر، ناشی از تعدی یا تفریط مستأجر نیز نبوده، چالش اصلی پدیدار می‌شود. در این شرایط، مطابق ماده ۴۸۶ قانون مدنی، موجر مسئول کلیه مخارجی است که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم است، در حالی که ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶، موجر را صرفاً مسئول تعمیرات کلی دانسته و تمامی تعمیرات جزئی را بر عهده مستأجر قرار می‌دهد. همین تفاوت در رویکرد میان این دو قانون، محور اصلی تحلیل این مقاله را تشکیل می‌دهد.

در خصوص تعیین مسئولیت تعمیرات جزئی در حقوق ایران، اگرچه رویه قضایی جاری عمدتاً با استناد به نظریات مشهور حقوق دانانی چون دکتر کاتوزیان (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۳۵۶)، مستأجر را مسئول این دسته از تعمیرات می‌داند؛ اما این پژوهش بر این

1. Repair.

2. Maintenance and Care.

باور است که این رویکرد، نیازمند بازنگری است. این مقاله با شیوه پژوهشی توصیفی-تحلیلی، به بررسی تطبیقی نظام حقوقی ایران (شامل قانون مدنی، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶) و حقوق فرانسه (شامل قانون مدنی، قانون ۱۹۸۹ و فرمان ۱۹۸۷) و آرای فقها در این زمینه می‌پردازد. این بررسی، با هدف اثبات این فرضیه صورت می‌گیرد که اصولاً مسئولیت تعمیرات جزئی در حقوق ایران، در موارد سکوت قرارداد و عرف و عدم تقصیر مستأجر، بر عهده موجر است. این پژوهش، از طریق تحلیل دقیق مواد قانونی، آرای قضایی و مبانی فقهی، به دنبال ارائه راهکاری عملی برای رفع ابهامات موجود و ارتقای شفافیت در روابط استیجاری است. ساختار مقاله، شامل تبیین مفهوم تعمیرات جزئی و کلی در هر دو نظام حقوقی، بررسی دیدگاه‌های موافق مسئولیت مستأجر در ایران و فرانسه و سپس ارائه استدلال‌های فقهی و حقوقی در حمایت از ایده مسئولیت موجر در قبال تعمیرات جزئی در حقوق ایران است.

۱. مفهوم جزئی و کلی بودن تعمیرات

تعیین دقیق مسئولیت‌های طرفین در عقد اجاره، مستلزم تبیین مفهومی واژگان کلیدی است که در متون قانونی و فقهی به کار رفته‌اند. از آنجا که دو اصطلاح «تعمیرات کلی» و «تعمیرات جزئی» در نظام‌های حقوقی مختلف با رویکردهای متفاوتی تعریف شده‌اند، لازم است برای درک بهتر محل نزاع، ابتدا این مفاهیم را در سه حوزه حقوق ایران، حقوق فرانسه و مبانی فقهی مورد واکاوی قرار دهیم تا بستر لازم برای تحلیل مسئولیت‌ها فراهم آید.

۱-۱. در حقوق ایران

برای تبیین مسئولیت هزینه‌های تعمیرات جزئی، ابتدا باید این اصطلاح را تعریف کرد. کلمه «تعمیر» به معنای اصلاح و بازسازی است (عمید، ۱۳۸۹: ۳۵۱ و انوری، ۱۳۸۱:

(۱۷۹۴)؛ لذا درج اقدامات تزیینی در شمار تعمیرات (پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۳۹۳) و نیز استفاده از عبارت «تعمیرات تزیینی» در برخی آرای قضایی (پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۳۹۴) قابل نقد است. اقدامات تزیینی، مانند نوسازی رنگ و نصب پرده با ماهیت اصلاحی تعمیر متفاوت هستند و درواقع، هزینه‌هایی برای ارتقای بهره‌برداری کامل از ملک محسوب می‌شوند. به همین دلیل، مسئولیت پرداخت این هزینه‌ها اصولاً بر عهده موجر نیست، مگر اینکه در قرارداد شرط شده باشد. در ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ نیز با عبارت «تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد»، بین تعمیر و تزیین تفکیک قائل شده است. در حقوق ایران، قانون مدنی در ماده ۴۸۶، مسئولیت هر اقدامی که برای انتفاع از عین مستأجره لازم باشد را به‌طور کلی بر عهده موجر گذاشته است؛ اما قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، تعمیرات را به دو بخش کلی و جزئی تقسیم می‌کند.^۱ این قانون، تعمیرات کلی را به «اصل بنا یا تأسیسات عمده» (مانند دستگاه حرارت مرکزی و آسانسور) مربوط می‌داند و مسئولیت آن را بر عهده موجر گذاشته است. از آنجایی که قانون مصادیق تعمیرات جزئی و کلی را احصا نکرده، تشخیص کلی یا جزئی بودن تعمیرات در هر پرونده، بر عهده محاکم قضایی است. دادگاه با اخذ نظر کارشناسی، ابتدا ضرورت تعمیرات و سپس ماهیت آن را بررسی کرده و حکم مقتضی را صادر می‌کند (فلاح، ۱۳۸۸: ۲۸۵).

طبق قانون ۱۳۵۶، تعمیرات کلی به نگهداری اصل بنا یا تأسیسات عمده (مانند سقف، دیوارها، ایزوگام، لوله‌ها، آسانسور و سیم‌کشی) مربوط می‌شود؛ اما این قانون، برای تعمیرات جزئی معیار شفافی ندارد و صرفاً به عبارت «تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد» اکتفا کرده است. ممکن

۱. ماده ۲۰ این قانون مقرر می‌دارد: «تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود.»

است برخی با استناد به تفسیر لفظی (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۴۶۹) و استفاده از حرف عطف «و» در متن قانون چنین استنباط کنند که «تعمیر جزئی» با «تعمیر مربوط به استفاده بهتر» متفاوت است؛ اما این دیدگاه، بر اساس تفسیر مبتنی بر هدف (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۹۶) پذیرفته نیست، زیرا بسیاری از تعمیرات جزئی (مانند ترمیم قفل یا تعویض پوشال کولر) در واقع برای استفاده بهتر از ملک نیز هستند.

به دلیل نبود معیار قانونی مشخص برای تعمیرات جزئی در قانون ۱۳۵۶، در رویه قضایی اختلاف نظر وجود دارد. در حالی که قانون، مسئولیت تأسیسات اساسی مانند تهویه را بر عهده موجر گذاشته است، برخی دادگاه‌ها با تفسیری موسع، این هزینه‌ها را به مستأجر منتقل کرده‌اند. برای مثال، شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر تهران در یک مورد، هزینه‌های بهسازی و تهویه داروخانه را از مصادیق تعمیرات جزئی و بر عهده مستأجر دانسته است (پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۳۹۳). همچنین شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر تهران، در رأی دیگری تعویض پوشش کف مغازه را نیز جزو تعمیرات جزئی تلقی کرده است (پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۳۹۳)؛ اما این دیدگاه، با آرای دیگری در تعارض است. برای مثال، شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر تهران با تأکید بر عرف، هزینه‌های تعمیر کف و تأسیسات را بر عهده موجر دانسته است (پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۳۹۳). علاوه بر این، نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری نیز در سال ۱۳۴۴، انتقال هزینه‌های تحمیلی به مالک (مانند هزینه‌های شهرداری) به مستأجر را مجاز ندانسته است (حسینی، ۱۳۸۶: ۲۶۱). این اختلاف نظر، به ناهمگونی در اجرای قانون و کاهش پیش‌بینی پذیری آرای دادگاه‌ها منجر شده است.

۱-۲. در حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه، مسئولیت تعمیرات بر اساس دو معیار اصلی نوع تعمیر و علت خرابی بین موجر و مستأجر تقسیم می‌شود. این نظام حقوقی، در دو متن اصلی تبیین شده است: قانون ۱۹۸۹ و فرمان ۱۹۸۷. بر اساس ماده ۷ (۴) قانون ۱۹۸۹، مستأجر

مسئول نگهداری جاری و تعمیرات جزئی است.^۱ فرمان ۱۹۸۷ که در واقع آیین‌نامه اجرایی قانون ۱۹۸۶ بود و قانون ۱۹۸۹ نیز به آن ارجاع داد، در ماده ۱ خود این تعمیرات را به‌عنوان «کارهای نگهداری جاری و تعمیرات جزئی... در پی استفاده عادی از ملک و تجهیزات» تعریف می‌کند.^۲ این فرمان، دارای یک ضمیمه با فهرستی دقیق از مصادیق تعمیرات جزئی مانند روغن‌کاری لولاها یا تعویض کلیدها است.^۳ در مقابل، ماده ۶ (d) قانون ۱۹۸۹ (اصلاح‌شده در ژانویه ۲۰۲۵) تکلیف موجر را به انجام کلیه تعمیرات لازم برای حفظ قابلیت استفاده از ملک، به‌جز تعمیرات جزئی، مشخص می‌سازد.^۴ این تعمیرات کلی شامل خرابی‌های ناشی از فرسودگی، نقص در ساخت، عیب ساختاری یا فورس ماژور است که خارج از کنترل مستأجر هستند.

در حقوق فرانسه، قانون ۱۹۸۹ و فرمان ۱۹۸۷ تعهدات موجر و مستأجر در خصوص تعمیرات را به‌صورت مشروح بیان کرده‌اند. طبق ماده ۲ قانون ۱۹۸۹، مفاد این قانون و آیین‌نامه‌اش امری و مربوط به نظم عمومی^۵ بوده و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.^۶ این نظام با احصای دقیق تعمیرات جزئی در فرمان ۱۹۸۷، مسئولیت هر مورد غیر از آن را به‌عنوان تعمیرات کلی بر عهده موجر قرار داده است. با این حال، توافقی که به‌موجب آن تعمیرات جزئی نیز بر عهده موجر گذاشته شود، به دلیل حمایت از مستأجر به‌عنوان طرف ضعیف‌تر، توسط دادگاه‌ها پذیرفته می‌شود. ضمناً هرچند در خصوص تعمیرات کلی و تعهدات موجر نیز مصادیق فراوان بیان شده، اما با توجه به احصای دقیق تعمیرات جزئی، می‌توان گفت هر چه تعمیر جزئی نباشد، لاجرم تعمیر کلی است.

1. https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI0000051748585.

2. https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006491827.

3. https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006491816.

4. https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977105.

5. d'ordre public.

6. https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900014.

۳-۱. در فقه

در فقه، همچنان که در مباحث بعد خواهد آمد به‌رغم ذکر نمونه‌هایی از تعمیرات بر عهده موجر (فاضل موحدی لنکرانی، ۱۳۸۱: ۶۵۷)، فقها انجام تمامی تعمیرات لازم برای انتفاع را - بدون تفکیک کلی و جزئی - بر عهده موجر می‌دانند. این رویکرد فقه با قانون مدنی ایران هم‌راستا است.

۴-۱. داوری بین نظام‌های حقوقی بررسی شده

از نظر تحلیلی، هر دو رویکرد فقه و قانون مدنی (که همه تعمیرات را بر عهده یک طرف می‌گذارد) و حقوق فرانسه (که با ارائه معیار و احصای دقیق مصادیق، مسئولیت‌ها را مشخص می‌کند) قابل قبول هستند، زیرا هر دو باعث کاهش اختلاف‌نظر در محاکم می‌شوند و آرای قضایی را قابل پیش‌بینی می‌سازند. با این حال، رویکرد قانون ۱۳۵۶ که بدون ارائه معیار مشخص برای تعمیرات جزئی، مسئولیت را تفکیک کرده، قابل انتقاد است؛ زیرا منجر به تشتت آرا - ناشی از تشتت برداشت محاکم در مصادیق تعمیرات جزئی و کلی - در دادگاه‌ها می‌شود. در ادامه ضمن بیان دیدگاه‌های مختلف، مسئول انجام تعمیرات جزئی در عقد اجاره در نظام‌های حقوقی مورد بحث را معین می‌کنیم.

۲. مستأجر مسئول انجام تعمیرات جزئی است

اگرچه در نگاه نخست به قانون مدنی، مسئولیت موجر گسترده به نظر می‌رسد، اما بخشی از دکترین حقوقی و رویه قضایی، تمایل به پذیرش مسئولیت مستأجر در تعمیرات جزئی دارند. این دیدگاه که ریشه در برخی قوانین خاص و ضرورت‌های عملی دارد، نیازمند بررسی دقیق در بستر تحولات قانونی ایران است. لذا در این بخش،

ابتدا مبانی این نظریه را در حقوق ایران و سپس به منظور مطالعه تطبیقی، در نظام حقوقی فرانسه مورد مطالعه قرار می‌دهیم.

۱-۲. در حقوق ایران

بررسی سیر تاریخی و تحولی قوانین استیجاری در ایران نشان می‌دهد که نقطه ثقل پذیرش مسئولیت مستأجر در قبال تعمیرات، در قوانین خاص شکل گرفته است که در ادامه به تبیین آن می‌پردازیم. از آنجا که تعیین قانون حاکم بر دعوا بخصوص در دعوی اجاره، یکی از تشریفات مهم رسیدگی به دعوا است (ابهری و زارعی، ۱۳۹۴: ۲)، در این بخش، تحلیلی از ویژگی‌های قوانین استیجاری در قوانین ایران ارائه می‌شود. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ این امکان را برای مستأجر اماکن تجاری فراهم کرده است که پس از انقضای مدت اجاره، همچنان به تصرف خود در ملک ادامه داده و قرارداد اجاره را تمدید یا تجدید کند (عبدی پور فرد، ۱۳۹۸: ۲۳۵ و بادینی و جوانمرد، ۱۳۹۲: ۱۸۳). در این راستا، موجر موظف است جهت تخلیه به موجب ماده ۱۵ قانون مزبور، مبلغی با عنوان «حق کسب یا پیشه یا تجارت» به مستأجر بپردازد. در این قانون، قانون‌گذار با اتخاذ رویکردی حمایتی نسبت به مستأجر، تلاش کرد با اعطای حق ماندگاری در محل کسب، از ابزارهای معیشتی او صیانت کند و در عین حال، مانعی در برابر افزایش افسار گسیخته اجاره‌بها ایجاد کند. این سیاست که مبتنی بر تثبیت وضعیت حقوقی مستأجر بود، در قالب شناسایی «حق تقدم مستأجر» و تحدید امکان افزایش اجاره‌بها نمود یافت. در این میان، «حق کسب» به عنوان تجلی این امتیازات و نیز معوض آن‌ها برای مستأجر در نظر گرفته شده است (جوانمرد و ره پیک، ۱۳۹۷: ۳۱). قانون‌گذار در قانون سال ۱۳۵۶ با کنار گذاشتن اصل سنتی خاتمه رابطه استیجاری با پایان مدت اجاره، استمرار این رابطه را حتی بدون رضایت موجر مجاز دانست و در نتیجه، موجر را در موقعیتی قرار داد که ناگزیر از ادامه رابطه حقوقی با مستأجر است و تنها در صورت پرداخت «حق کسب» از سوی موجر، امکان بازگشت

به وضعیت پیشین و بازیابی اختیار در انعقاد قراردادهای جدید فراهم می‌شود (جوانمرد و ره پیک، ۱۴۰۱: ۲۳). در این بستر، قانون‌گذار با تفکیک مسئولیت‌های مربوط به تعمیرات، تلاش کرده است تعادلی میان حقوق و تکالیف طرفین برقرار سازد. بر اساس این قانون، مستأجر موظف به انجام تعمیرات جزئی و تزئینی است که به بهره‌برداری شخصی و مطلوب از ملک مربوط می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۳۵۶).

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، نمونه‌ای از قانونی بود که با هدف حمایت از اقشار فاقد سرمایه، محدودیت‌هایی بر حق مالکیت خصوصی اعمال کرد (حبیبی، ۱۳۹۵: ۱۹). پس از انقلاب اسلامی، قانون‌گذار با غلبه دیدگاه‌های فقهی و با هدف تقویت اصل حاکمیت اراده، در قانون ۱۳۷۶ نهادهای «حق کسب یا پیشه یا تجارت» و «حق تمدید اجاره» را حذف کرد. به جای آن‌ها، نهاد سرقفلی که مبتنی بر توافق طرفین است، با الهام از تحریرالوسیله امام خمینی (ره) جایگزین شد (جوانمرد و ره پیک، ۱۴۰۰: ۳۸ و جوانمرد، ۱۳۹۰: ۱۵۸). قانون ۱۳۷۶ با هدف انطباق کامل روابط استیجاری با موازین شرعی و بازگشت به اصول قانون مدنی تدوین شد (کشاورز، ۱۳۸۴: ۱۶؛ طاهر موسوی، ۱۳۸۷: ۱۹ و بهرامی، ۱۳۸۷: ۳۲). با این وجود، به‌موجب ماده ۱۱ قانون ۱۳۷۶، مقررات قانون ۱۳۵۶ همچنان برای قراردادهای منعقد شده پیش از سال ۱۳۷۶ معتبر است و از این‌رو، ماده ۲۰ قانون ۱۳۵۶ در خصوص هزینه‌های تعمیرات جزئی همچنان پابرجا باقی مانده است (زینالی، ۱۳۸۸: ۱۰۷).

از آنجا که قانون ۱۳۷۶ در خصوص مسئول هزینه‌های تعمیرات ساکت است، مواد قانونی قابل استناد در این زمینه همچنان عبارت‌اند از ماده ۴۸۶ قانون مدنی (که موجر را مسئول انجام هر هزینه‌ای می‌داند که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم است) و ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ (که موجر را صرفاً مسئول هزینه تعمیرات کلی دانسته و انجام تعمیرات جزئی را بر عهده مستأجر نهاده است). خلاصه قانون ۱۳۷۶ موجب شده است که برخی از حقوق‌دانان بر این باور باشند که قانون‌گذار در این حوزه، با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ حکم قانون

مدنی را تعدیل کرده و با تفکیک میان تعمیرات اساسی و جزئی، مسئولیت تعمیرات مربوط به حفظ بنا و جلوگیری از تخریب را بر عهده موجر و هزینه‌های مربوط به بهبود بهره‌برداری از ملک را بر عهده مستأجر قرار داده است. به اعتقاد این گروه، این قاعده باید در کلیه قراردادهای اجاره، اعم از مشمول قانون ۱۳۵۶ یا خارج از آن، رعایت شود (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۴۶۹). در تأیید این نظر، به اصلی تحت عنوان «هزینه نگهداری هر مالی بر عهده مالک آن است» که خود، منبعث از قاعده «من له الغنم فعليه الغرم» است هم توسل جسته شده است (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۴۶۹). خواهیم دید در دلالت آن اصل و این قاعده بر این نظر، تردید جدی وجود دارد.

پیروی از دیدگاه مسئولیت مستأجر در رویه قضایی ایران مشهود است. اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه ۷۴۵۰/۷ مورخ ۲۷.۰۷.۱۳۹۷، مستأجر را مسئول پرداخت هزینه‌های تعمیرات جزئی دانسته و تعمیرات کلی را بر عهده مالک می‌داند (معاونت آموزش قوه قضائیه، ۱۳۸۸: ۱۶۶). همچنین، نظریه ۹۵۴/۹۸/۷ مورخ ۰۲.۰۷.۱۳۹۸ تعمیرات اساسی را به‌عنوان لازمه نگهداری عین برای انتفاع مستأجر، بر عهده موجر می‌داند.

شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز در دادنامه ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۱۰۹۳ مورخ ۲۸.۰۸.۱۳۹۲ با استناد به ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، تعمیرات کلی و اساسی را بر عهده موجر و تعمیرات مربوط به استفاده بهتر را بر عهده مستأجر دانسته است. این دادنامه توافق خلاف آن را باطل و بی‌اثر اعلام کرده است (سامانه ملی آرای قضایی، ۱۳۹۲).

به هر روی، آنچه از آرای مربوطه در خصوص تعمیرات عین مستأجره برداشت می‌شود این است که مستأجر مسئول پرداخت هزینه تعمیرات جزئی است، اگرچه همچنان که سابقاً بیان شد در محاکم ما اختلاف نظرانی در خصوص مصادیق تعمیرات جزئی وجود دارد.

۲-۲. در حقوق فرانسه

نظام حقوقی فرانسه، به دلیل دقت در تفکیک مسئولیت‌های قراردادی و بهره‌گیری از متون قانونی مدون، الگوی مناسبی برای مطالعه تطبیقی در موضوع تعمیرات عین مستأجره به شمار می‌آید. تحلیل رویه این کشور، مستلزم آن است که ابتدا سلسله‌مراتب منابع قانونی و اراده قانون‌گذار در توزیع ریسک میان موجر و مستأجر واکاوی شود و سپس، نحوه تفسیر این قوانین در آرای قضایی مورد مذاقه قرار گیرد. بر همین اساس، در این بخش ابتدا به بررسی و دسته‌بندی قوانین و مقررات حاکم بر تعمیرات در حقوق فرانسه و سپس، به بیان و تحلیل رویه قضایی این کشور در خصوص این موضوع می‌پردازیم.

۱-۲-۲. قوانین

منظومه قانونی فرانسه در حوزه روابط استیجاری، بر پایه تعامل میان قواعد عمومی قراردادها و مقررات خاص حمایتی بنا شده است. برای درک دقیق توزیع مسئولیت تعمیرات در این نظام، ضروری است بررسی خود را از لایه بنیادین یعنی قانون مدنی آغاز کنیم که اصول کلی تعهدات موجر و مستأجر را ترسیم کرده است و سپس به سراغ قوانین تقنینی جدیدتر برویم که این اصول را در مصادیق جزئی‌تر صیقل داده‌اند.

الف. قانون مدنی

در حقوق فرانسه، چارچوب قانونی مربوط به تعمیرات و نگهداری عین مستأجره، نه تنها در قوانین خاص اجاره (مانند قانون ۱۹۸۹ و فرمان ۱۹۸۷ که سابقاً مورد اشاره قرار گرفت) بلکه در قانون مدنی فرانسه^۱ نیز ریشه دارد. این قوانین، با یکدیگر ارتباط سلسله‌مراتبی و مکملی دارند. قانون مدنی فرانسه که در سال ۱۸۰۴ تدوین شده، اصول کلی قرارداد اجاره را تعیین می‌کند. مواد زیر در خصوص تعهدات موجر و مستأجر در

1. Code Civil.

زمینه تعمیرات حائز اهمیت هستند: ماده ۱۷۱۹ قانون مدنی فرانسه (اصلاحی سال ۲۰۰۹) به طور کلی تعهدات موجر را بیان می‌کند که شامل تحویل ملک در وضعیت مناسب و حفظ آن در طول اجاره برای استفاده مستأجر است.^۱ ماده ۱۷۲۰ قانون مدنی این کشور نیز در مورد تعهد موجر به تعمیرات در طول اجاره سخن می‌گوید و به طور خاص، بر لزوم انجام تمامی تعمیرات توسط موجر در طول اجاره برای حفظ قابلیت انتفاع ملک تأکید می‌کند.^۲ نکته جالب اینکه، حسب ماده ۱۷۳۲ قانون مدنی فرانسه ید مستأجر امانی نیست و اصل بر تقصیر اوست، مگر بتواند خلاف آن را اثبات کند؛ این ماده مقرر می‌دارد: «او (مستأجر) مسئول تخریب‌ها یا خساراتی است که در طول بهره‌برداری او اتفاق می‌افتند مگر اینکه ثابت کند آن‌ها بدون تقصیر او رخ داده‌اند».^۳

ب. قانون مصوب ۱۹۸۹ و فرمان اجرایی آن مصوب سال ۱۹۸۷

در حقوق فرانسه، تفکیک مسئولیت‌های تعمیرات بین موجر و مستأجر، بر اساس قانون ۱۹۸۹ و فرمان ۱۹۸۷ انجام می‌شود که در راستای حمایت از مستأجر از مفاد امری هستند. بر اساس ماده ۶ (d) قانون ۱۹۸۹، موجر مسئول تعمیرات اساسی و کلی مانند خرابی‌های ناشی از فرسودگی طبیعی، نقص در ساخت یا حوادث غیرمترقبه است (Le Bourg, 2019: 151-156). در مقابل، ماده ۷ (d) همین قانون، مستأجر را مکلف به نگهداری جاری و تعمیرات جزئی (menues réparations) می‌داند. فرمان ۴۱۹۸۷ این تعمیرات را شامل «کارهای نگهداری جاری و تعمیرات جزئی... در پی استفاده عادی از ملک» تعریف کرده و مصادیق آن را مشخص می‌سازد.

در نظام حقوقی فرانسه، برخلاف حقوق ایران، با توجه به تأکید این نظام بر جبران خسارات وارده (شاهرخی و رحیمی، ۱۴۰۲: ۹۹؛ شاهرخی و رحیمی، ۱۴۰۰، ۱۴۹)

1. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000020440368/2009-03-28/>

2. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442784/2021-10-03

3. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442892/2021-12-06

4. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000803525>

مستأجر مکلف به تهیه بیمه برای پوشش برخی خطرات مرتبط با ملک مورد اجاره است. این تکلیف قانونی که به «بیمه خطرات اجاره‌ای»^۱ شهرت دارد، در ماده ۷ (g) از قانون ۱۹۸۹ به صراحت بیان شده است. بر اساس این ماده، مستأجر موظف است خود را در برابر خساراتی که به عنوان مستأجر مسئول آن‌هاست، بیمه کند و در زمان تحویل کلیدها و سپس هر سال، بنا به درخواست موجر، گواهی این بیمه را ارائه کند. این بیمه، حداقل مسئولیت مستأجر را در قبال خساراتی که ممکن است به خود ملک اجاره‌ای (ساختمان) به دلیل حوادثی نظیر آتش‌سوزی، انفجار، یا خسارت آب وارد کند، پوشش می‌دهد. منطق حقوقی پشت این الزام، توزیع ریسک و تضمین جبران خسارات احتمالی است. از آنجا که مستأجر در طول مدت اجاره، مسئول نگهداری و استفاده متعارف از ملک است و می‌تواند مسبب برخی خسارات (حتی بدون تقصیر عمدی) باشد، قانون‌گذار فرانسه برای حمایت از مالک و تضمین جبران این خسارات، بار مالی اولیه پوشش این ریسک‌ها را از طریق بیمه بر عهده مستأجر قرار داده است. این رویکرد، سازوکاری مالی برای مدیریت مسئولیت‌های مستأجر در قبال ملک فراهم می‌آورد و به حفظ تعادل در روابط استیجاری کمک می‌کند.

ج: ارتباط قوانین و سلسله‌مراتب اعتبار

در حقوق فرانسه، تقسیم مسئولیت‌ها بر مبنای دو معیار اصلی است: نوع تعمیر (کلی یا جزئی) و علت خرابی. مسئولیت مستأجر محدود به خرابی‌های ناشی از استفاده عادی^۲ یا قصور در نگهداری جاری^۳ است، در حالی که مسئولیت موجر شامل خرابی‌های خارج از کنترل مستأجر، مانند فرسودگی طبیعی، نقص در ساخت، عیب ساختاری یا فورس ماژور است (Maimi et Parronchi, 2008: 225). این تقسیم‌بندی دقیق، برای تضمین سلامت ملک و حفظ حقوق مستأجر است. در نهایت، چارچوب حقوقی

1. assurance risques locatifs

2. usage normal.

3. entretien courant.

فرانسه یک نظام لایه‌ای است که در آن قانون مدنی اصول کلی را فراهم می‌کند، قانون ۱۹۸۹ به‌عنوان قانون خاص، جزئیات بیشتری می‌دهد و فرمان ۱۹۸۷ مصادیق تعمیرات جزئی را مشخص می‌سازد. این سه متن قانونی، در کنار هم چارچوب کاملی برای تقسیم مسئولیت تعمیرات فراهم می‌کنند (Gorlier, 2021: 140-146).

۲-۲-۲. رویه قضایی

این تلقی در آرای محاکم قضایی فرانسه نیز نمود یافته و دادگاه‌های عالی آرای محاکم تالی که منطبق بر این ترتیب بوده را تنفیذ کرده‌اند.^۱

بنابراین در حقوق فرانسه، مسئولیت تعمیرات بر اساس نوع و علت خرابی بین موجر و مستأجر تقسیم می‌شود. موجر مسئول تعمیرات اساسی ناشی از فرسودگی، نقص ساختاری یا فورس مازور است. در مقابل، مستأجر موظف به انجام تعمیرات جزئی و نگهداری جاری است که ناشی از استفاده عادی روزمره است. این تفکیک، با هدف ایجاد تعادل بین حقوق طرفین، منطق عملی و اجرایی را در نظر می‌گیرد و مستأجر را به مراقبت از ملک ترغیب می‌کند؛ زیرا سپردن تعمیرات جزئی به مستأجر، بار کاری و مالی غیرضروری را از دوش موجر برمی‌دارد. به‌جای اینکه موجر برای هر خرابی کوچک (مثل تعویض لامپ یا تعمیر شیر آب) در محل حاضر شود، مستأجر که خود در ملک ساکن است، می‌تواند این کارها را سریع‌تر و راحت‌تر انجام دهد. این مسئولیت‌ها در قانون ۱۹۸۹ و فرمان ۱۹۸۷ آمده و دارای خصیصه امری است.

۱. در ادامه به‌عنوان نمونه، یک رأی در تأیید مسئولیت مستأجر نسبت به انجام تعمیرات جزئی و یک رأی در تأیید مسئولیت موجر به انجام تعمیرات کلی، ارائه می‌شود:

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051243597>
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051243597>

پس از طرح دیدگاه‌هایی که مستأجر را مسئول انجام تعمیرات جزئی می‌دانستند، در بخش بعدی مقاله، به بیان دیدگاه‌هایی می‌پردازیم که موجر را مسئول انجام این دسته از تعمیرات می‌دانند.

۳. موجر مسئول انجام تعمیرات جزئی است

پس از بررسی دیدگاه‌های قائل به مسئولیت مستأجر و چالش‌های ناشی از آن، اکنون نوبت به تبیین فرضیه اصلی این نوشتار می‌رسد. در این بخش، با اتکا به استدلال‌های مبتنی بر اصول حقوقی و مبانی فقهی، اثبات خواهیم کرد که چرا برخلاف رویه غالب، مسئولیت تعمیرات جزئی باید بر عهده موجر باشد. این تحلیل را ابتدا از دریچه قانون مدنی ایران آغاز کرده و سپس در پرتو غنای منابع فقهی، استحکام آن را می‌سنجیم.

۳-۱. در حقوق ایران

برای اثبات مسئولیت موجر در حقوق ایران، لازم است میان ساختار قانون عام (قانون مدنی) و قوانین خاص استیجاری تفکیک قائل شد تا جایگاه برتر اراده قانون‌گذار مدنی در حفظ توازن معاوضی روشن شود.

۳-۱-۱. در قانون مدنی

قانون مدنی ایران، برخلاف برخی نظام‌های حقوقی دیگر نظیر فرانسه که تفکیک دقیقی میان «تعمیرات کلی» و «تعمیرات جزئی» قائل شده‌اند، در مواد مربوط به اجاره، رویکردی جامع‌تر و مطلق‌تر در قبال مسئولیت تعمیرات موجر اتخاذ کرده است. این رویکرد، در بادی امر، ممکن است با عرف رایج در برخی جوامع متفاوت به نظر رسد اما با غور در مبانی فقهی و حقوقی، سازگاری آن با اصول عدالت معاوضی و امانی بودن ید مستأجر آشکار می‌شود.

الف. اصل لزوم قابلیت انتفاع و تداوم آن (ماده ۴۷۷، ۴۷۸ و ۴۸۰ ق.م.): ماده ۴۷۷ قانون مدنی تصریح می‌کند که «موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم کند که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه از آن را بکند». این ماده، تعهد موجر به فراهم آوردن قابلیت انتفاع از عین مستأجره را به‌عنوان یک وظیفه اساسی و اولیه، نه فقط در لحظه تسلیم بلکه در طول مدت عقد اجاره، تلویحاً و با توجه به مبانی فقهی^۱، برقرار می‌سازد؛ به عبارت دیگر، هدف از عقد اجاره، استیفای منفعت از عین است و این منفعت باید در تمام مدت اجاره برای مستأجر قابل حصول باشد. هرگونه عیبی که مانع این انتفاع شود، تعهد موجر را زیر سؤال می‌برد. ماده ۴۷۸ قانون مدنی نیز با بیان اینکه «هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند... ولی اگر موجر رفع عیب کند... مستأجر حق فسخ ندارد»، به‌صراحت بر مسئولیت موجر در رفع عیوب عین مستأجره تأکید می‌ورزد. این ماده چه عیب قبل از عقد باشد و چه در اثنا اجاره (که در ماده ۴۸۰ ق.م. نیز مورد اشاره قرار گرفته)، حق فسخ را برای مستأجر قائل می‌شود، مگر اینکه موجر خود اقدام به رفع عیب کند. ماده ۴۷۹ ق.م. نیز هرگونه عیب «موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع» را به‌عنوان عیب قابل فسخ می‌شناسد. اطلاق این مواد، اعم از عیوب کلی یا جزئی است. هر عیبی که در طول مدت اجاره حادث شود و بر انتفاع مستأجر تأثیر منفی بگذارد، چه بزرگ باشد و چه کوچک، موجر مکلف به رفع آن است تا حق انتفاع مستأجر محفوظ بماند. استحقاق مستأجر به بهره‌مندی از منافع بدون عیب، در ازای اجاره‌بهای پرداختی، ایجاب می‌کند که کلیه عیوب مگر آن‌هایی که ناشی از تقصیر اوست، توسط موجر برطرف شوند.

ب. قاعده کلی: مطابق با ماده ۴۸۶ قانون مدنی، «کلیه مخارجی که... برای امکان انتفاع از آن لازم است» بر عهده مالک است، مگر اینکه خلاف آن شرط شده یا عرف برخلاف آن باشد. این ماده، هیچ تفاوتی بین تعمیرات کلی و جزئی قائل نمی‌شود.

۱. در بخش فقهی بررسی خواهد شد.

منطق این قاعده، از این اصل فقهی نشئت می‌گیرد که هزینه نگهداری هر مال، بر عهده مالک آن است. مستأجر صرفاً مالک منافع است، بنابراین هزینه‌هایی که برای حفظ اصل مال و امکان انتفاع از آن لازم است (مانند تعمیر شیر آب فرسوده)، بر عهده موجر خواهد بود.

ج. امانی بودن ید مستأجر و عدم مسئولیت او (ماده ۴۹۳ ق.م.ا): با استناد به ماده ۴۹۳ قانون مدنی، ید مستأجر امانی است و او ضامن عین مستأجره نیست، مگر در صورت تعدی یا تفریط. این بدان معناست که اگر عیبی در ملک بدون تقصیر مستأجر ایجاد شود، وی مسئولیتی ندارد. این عدم مسئولیت، شامل هزینه‌های تعمیر نیز می‌شود. تحمیل هزینه‌هایی که ناشی از تقصیر مستأجر نیست و برای نگهداری مالی است که به او تعلق ندارد و مالک قبلاً بابت منافع آن اجاره‌بها دریافت کرده، با اصل امانی بودن ید او و عدالت معاوضی در تعارض است. این رویکرد، در مقابل حقوق فرانسه قرار دارد که ید مستأجر را در خصوص خرابی‌های ناشی از استفاده عادی، «ید ضمانی» می‌داند.

د. راهکار در قبال مشکلات اجرایی تعمیرات جزئی: در پاسخ به این استدلال که تحمیل هزینه‌های تعمیر و رفت‌وآمد برای انجام تعمیرات جزئی از نظر فنی و اجرایی ممکن است بار زیادی را بر دوش موجر بگذارد، باید گفت که این معذوریت‌های اجرایی و عملیاتی، توجیهی برای نقض اصول حقوقی و فقهی حاکم بر عقد اجاره و انتقال مسئولیت به طرف غیرمسئول نیست. راه‌حل منطقی و حقوقی برای این چالش‌ها، می‌تواند این باشد که مسئولیت هزینه‌ها همچنان بر عهده موجر باقی بماند؛ اما اجرای عملی تعمیرات توسط مستأجر و به هزینه موجر صورت پذیرد. به این معنا که مستأجر پس از اطلاع‌رسانی به موجر و عدم اقدام او، مجاز باشد تعمیرات جزئی را انجام داده و هزینه‌های آن را از اجاره‌بها کسر کند. این تدبیر، ضمن رعایت قاعده «هزینه نگهداری بر عهده مالک است»، مشکلات اجرایی موجر را نیز مرتفع می‌سازد. بهانه‌های ناشی از دشواری رفت‌وآمد یا مسائل فنی و اجرایی، نمی‌تواند موجب نادیده گرفتن ماهیت حقوقی مسئولیت و انتقال آن به مستأجر شود؛ زیرا اصل تحمیل هزینه نگهداری مال به

مالک و نیز اصل تعهد موجر به فراهم آوردن زمینه انتفاع کامل و بدون مشکل از عین مستأجره در طول مدت اجاره، دو قاعده بنیادی هستند که بر اساس آن‌ها مالک، عین مال خود را به‌طور کامل و بدون عیب برای انتفاع مستأجر در اختیار او قرار داده و اجرت آن را نیز دریافت کرده است و اکنون موظف است تا پایان مدت اجاره، عین را به نحوی به مستأجر تسلیم کند که وی متمکن از انجا انتفاعات - در محدوده قرارداد و عرف - باشد. این تلقی، هم‌راستا با میراث حقوقی نظام حقوقی ما هم هست؛ زیرا در بحث فقهی خواهیم دید که برخی فقها تصریح کرده‌اند که ادای نفقه حیوان مورد اجاره با مستأجر است اما باید آن را به حساب موجر بگذارد.

نتیجه اینکه با توجه به اطلاق مواد ۴۷۷، ۴۷۸، ۴۸۰ و ۴۸۶ قانون مدنی و تأکید برید امانی مستأجر در ماده ۴۹۳ ق.م.، می‌توان استنباط کرد که در قانون ایران، اصل بر این است که کلیه تعمیرات عین مستأجره، اعم از کلی و جزئی، بر عهده موجر است مگر اینکه طرفین خلاف آن را شرط کرده باشند یا عرف خاصی به‌طور واضح خلاف آن را ایجاب کند و یا اینکه ثابت شود عیب حادث شده ناشی از تعدی یا تفریط مستأجر بوده است. این ترتیب هم با منطق اینکه هزینه نگهداری هر مالی بر عهده مالک آن است و هم با فلسفه عقد اجاره که موجر در ازای اجاره‌بها، منفعت سالم و بدون عیب را به مستأجر تملیک می‌کند، سازگاری کامل دارد.

۲-۱-۳. در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶

در تحلیل مسئولیت تعمیرات جزئی، تمایز قوانین خاص و عام مهم است. قانون ۱۳۵۶ با مقرراتی مانند الزام به تمدید اجاره، از مستأجران اماکن تجاری حمایت می‌کرد. این رویکرد متفاوت با اصول قانون مدنی، یکی از دلایل تدوین قانون ۱۳۷۶ بود که بسیاری از این مقررات حمایتی را حذف کرد. از این‌رو، نمی‌توان مقررات قانون ۱۳۵۶ را به‌صورت موسع تفسیر و به سایر قوانین که فاقد چنان امتیازات حمایتی برای مستأجر هستند، تسری داد (فلاح، ۱۳۸۸: ۲۵۸)؛ بنابراین، ماده ۲۰ قانون ۱۳۵۶ که مستأجر را

مكلف به تعمیرات جزئی می‌کند، در بستر همان قانون خاص معنا می‌یافت؛ با حذف این امتیازات در قانون ۱۳۷۶، دیگر نمی‌توان مستأجر را در قراردادهای جدید بر اساس ماده ۲۰ قانون پیشین به انجام تعمیرات جزئی ملزم کرد.

از سوی دیگر، ماده ۴۸۶ قانون مدنی که قدمتی نزدیک به یک قرن دارد، به‌صراحت مقرر می‌دارد که «تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است، به عهده مالک است...» و تنها در صورت وجود شرط خلاف یا عرف خاص، این قاعده قابل تعدیل است. این ماده، مبنای اصلی الزام موجر به انجام تعمیرات، اعم از کلی و جزئی، در نظام حقوقی ایران محسوب می‌شود و در عمل نیز، مصادیق آن برحسب نوع عین مستأجره و شرایط عرفی، گاه با توافق طرفین و گاه با رویه قضایی، تعیین شده‌اند.

ماده ۴۸۶ قانون مدنی به‌صراحت بیان می‌کند که «کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است» بر عهده مالک است، مگر اینکه شرط یا عرف خاصی خلاف آن را مقرر کند. این ماده مبنای اصلی الزام موجر به انجام تمامی تعمیرات (کلی و جزئی) محسوب می‌شود. استناد به ماده ۲۰ قانون ۱۳۵۶ برای تحمیل مسئولیت تعمیرات جزئی به مستأجران جدید، فاقد پشتوانه حقوقی است. مطابق ماده ۱ آیین‌نامه قانون ۱۳۷۶ این قانون بر همه انواع اجاره اعم از مسکونی و تجاری حاکم است مگر در مواردی که پیش از تصویب آن، مشمول قانون سابق بوده‌اند (فلاح، ۱۳۸۸: ۷۳ و علیزاده خرازی، ۱۳۸۸: ۲۲)؛ بنابراین ماده ۲۰ قانون ۱۳۵۶ در بستر همان قانون و امتیازات حمایتی آن مانند حق تمدید خودکار اجاره معنا می‌یافت. در واقع، با توجه به وجود امتیازات حمایتی گسترده‌ای چون حق سرقفلی و حق تمدید قهری قرارداد در آن قانون، موقعیت حقوقی مستأجر تثبیت شده و جنبه پایداری و بلندمدت پیدا می‌کرد. این پایداری و انتفاع مستمر، مستلزم پذیرش عرفی مسئولیت انجام برخی تعمیرات جزئی ناشی از بهره‌برداری عادی و روزمره توسط مستأجر بود تا تعادلی منطقی میان حقوق گسترده و تکالیف طرفین برقرار شود. در نظام حقوقی کنونی که بر

پایه قانون مدنی و قانون ۱۳۷۶ است، اصل بر این است که کلیه تعمیرات لازم برای بهره‌برداری از ملک بر عهده موجر است، مگر آنکه خلاف آن شرط شده یا عرف خاصی جاری باشد؛ لذا الزام مستأجر به انجام تعمیرات جزئی، با اصول حقوقی ناسازگار است.

نکته پایانی که در خصوص قوانین ایران شایان توجه است؛ اینکه در مقابل نظام حقوقی فرانسه که مسئولیت مستأجر در قبال تعمیرات جزئی را با تکلیف قانونی وی به تهیه بیمه «خطرات اجاره‌ای» تکمیل می‌کند، در حقوق ایران چنین الزام قانونی برای مستأجر وجود ندارد. این تفاوت بنیادین، به‌طور غیرمستقیم، استدلال اصلی این مقاله مبنی بر مسئولیت موجر در قبال تعمیرات جزئی را تقویت می‌کند. اگرچه برخی دیدگاه‌ها در حقوق ایران، مستأجر را مسئول انجام تعمیرات جزئی می‌دانند، اما در غیاب یک سازوکار حمایتی مانند بیمه اجباری برای پوشش این خطرات، تحمیل بار مالی ناشی از تعمیرات بر دوش مستأجر می‌تواند منجر به عدم توازن و بی‌عدالتی در روابط استیجاری شود؛ زیرا مستأجر باید هزینه‌هایی را بپردازد که ممکن است از توان او خارج باشد و هیچ پوشش بیمه‌ای برای آن نداشته باشد. اگر قرار بود مستأجر مسئول این هزینه‌ها باشد، منطقاً باید ابزاری برای مدیریت این ریسک (مانند بیمه اجباری) برای او پیش‌بینی می‌شد، همان‌طور که در نظام حقوقی فرانسه مشاهده می‌شود. مکلف کردن مستأجر به انجام این تکلیف، بدون ایجاد هیچ سازوکار پشتیبانی از وی، با اصول عدالت معاوضی و امانی بودن ید مستأجر در فقه و قانون مدنی ایران که مستأجر را ضامن تلف و نقص مال، مگر در صورت تعدی یا تفریط، نمی‌داند، در تعارض است؛ بنابراین، فقدان تکلیف بیمه‌ای برای مستأجر در حقوق ایران، مؤید این نکته است که ریسک اصلی خرابی‌ها و نیاز به تعمیرات (به‌ویژه آن‌هایی که ناشی از تقصیر مستأجر نیستند)، به‌طور طبیعی بر عهده مالک (موجر) قرار دارد.

۲-۳. در فقه

یکی از بنیادهای حقوقی مؤید مسئولیت موجر در قبال تعمیرات جزئی در دوره اجاره، مبانی فقهی ریشه‌دار و سابقه عرفی آن در نظام حقوقی ایران است. بر اساس این اصول، امکان الزام مستأجر به پرداخت هزینه‌های ناشی از بهره‌برداری معمول از عین اجاره‌شده، فاقد توجیه فقهی است.

۱-۲-۳. نفی تکلیف مستأجر نسبت به مخارج تعمیرات

مطابق دیدگاه گروهی از فقیهان، مستأجر مکلف به پرداخت هزینه‌هایی که به سبب بهره‌برداری متعارف از مورد اجاره ایجاد می‌شود، نیست (نجفی، ۱۴۲۱: ۲۷۶). استدلال فقهی در این زمینه چنین است که چون مستأجر برای تحصیل منافع عین مستأجره، مبلغی پرداخته، هر آنچه ناشی از بهره‌برداری مجاز باشد، در زمره نتایج طبیعی اعمال حق او محسوب شده و هزینه‌های ناشی از آن نباید بر او تحمیل شود؛ زیرا پرداخت پیشین او ناظر بر این نوع منافع بوده و وقوع چنین هزینه‌هایی نیز برای مالک پیش‌بینی پذیر است (نجفی، ۱۴۲۱ ج ۱۴: ۲۷۶). علامه حلی نیز معتقد است که تعمیرات برای تحقق منفعت سالم ضروری است و چون مالک بهای آن را گرفته، باید آن را انجام دهد؛ در غیر این صورت، مستأجر حق فسخ دارد (حلی (علامه)، بی‌تا: ۳۱۲). از سوی دیگر، جمعی از فقیهان نیز قائل‌اند به اینکه وظیفه تضمین انتفاع از عین اجاره داده شده نه تنها در ابتدای عقد بلکه در طول مدت اجاره، بر عهده موجر است (اصفهانی، ۱۴۰۹: ۲۹۷). این امر مؤید استمرار تعهد مالک در فراهم کردن شرایط بهره‌برداری مطلوب برای مستأجر است. برخی مصادیق شناخته شده در فقه شامل مواردی است که بر لزوم اقدام مالک به رفع نواقص دلالت دارند، حتی اگر آن موارد در جریان استفاده روزمره توسط مستأجر پدید آمده باشند. برای مثال، برف‌روبی سقف بنا (فاضل موحدی لنگرانی، ۱۳۸۱: ۶۵۷)، پاک‌سازی حیاط محل اجاره از برف و زباله‌های وارد شده توسط باد (حلی (علامه)، بی‌تا: ۳۱۲)، تعمیر قفل‌هایی که باز کردنشان دشوار است

(حلی (علّامه)، بی تا: ۳۱۲) و تخلیه چاه توالست در زمانی که علت آن ناشی از بهره‌برداری معمول طی دوره اجاره باشد - نه صرفاً در ابتدای عقد - همگی از جمله وظایفی هستند که طبق دیدگاه‌های فقهی، به موجر واگذار شده‌اند (فاضل موحّدی لنکرانی، ۱۳۸۱: ۶۵۷). با در نظر گرفتن اصولی که فقها در این خصوص تبیین کرده‌اند، آشکار است که تمایزی میان نوع خرابی - خواه عمده یا جزئی - وجود ندارد. معیار تعیین مسئولیت، نقش مستأجر در ایجاد نقص است. در صورتی که خرابی حاصل از تعدی یا تفریط مستأجر نباشد، تعهد به رفع آن بر عهده موجر باقی خواهد ماند؛ بنابراین متناسب با ماهیت اجاره به عنوان عقدی معوض و بر اساس قواعد استنباطی مانند تنقیح مناط، هرگونه اصلاحات لازم در عین مستأجره - بدون تفکیک بر مبنای حجم یا اهمیت آن - ولو جزو مثال‌های بیان شده توسط فقهای عظام نباشد در جریان اجاره از الزامات مالک (موجر) محسوب می‌شود.

۲-۲-۳. الزام موجر به تأمین مقدمات انتفاع کامل از طریق رفع موانع تدریجی

مطابق دیدگاه برخی فقها، وظیفه «توفیه {تأمین مستمر} منفعت» به معنای فراهم‌سازی مقدمات لازم برای بهره‌برداری کامل و مستمر از ملک، بر عهده موجر است (عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۰: ۳۵۹). این اصل که مبتنی بر قاعده «وجوب مقدمه واجب» است، ایجاب می‌کند که موجر هرگونه مانعی را که بهره‌برداری مستأجر را مختل می‌کند، رفع کند. برخی فقها با ذکر مثال‌هایی مانند بارگیری حیوان در اجاره آن و تهیه مرکب در قرارداد استنساخ، بیان می‌دارند که این اقدامات بر عهده موجر است (فاضل موحّدی لنکرانی، ۱۳۸۱: ۶۵۷). با تعمیم این اصول به اجاره امروزی، هزینه‌هایی چون تعویض لامپ، تعمیر شیر آب و رفع نشتی‌های ناشی از استفاده متعارف - ولو ذیل عنوان تعمیرات جزئی قرار بگیرند - نیز به دلیل حفظ انتفاع مستمر از ملک، بر عهده موجر خواهد بود.

۳-۲-۳. ضمان موجر نسبت به عیوب حادث در دوره اجاره

در منابع فقهی متعدد، بدون تفکیک بین جزئی یا کلی بودن عیب تأکید شده که چنانچه در طول مدت اجاره نقص یا اشکالی در عین مستأجره به وجود آید، مستأجر از خیار فسخ برخوردار خواهد بود (نجفی، ۱۴۲۱ ج ۱۴: ۲۶۰؛ یزدی، ۱۴۲۱: ۳۳؛ حلی (علّامه)، ۱۴۲۰: ۱۲۷). برخی فقیهان نیز تصریح کرده‌اند که چنانچه موجر فوراً برای رفع نقص اقدام کند (حلی (علّامه)، بی تا: ۳۲۲) و «هیچ منفعتی از مستأجر، فوت نشود» (مغنیه، ۱۳۷۹: ۲۷۲)، خیار فسخ منتفی خواهد بود. این دیدگاه، حاکی از آن است که هر نوع نقصی که به فوت منفعتی برای مستأجر - حتی اندک‌ترین تغییر در امکان بهره‌برداری، مانند خرابی جزئی در روشنایی یک اتاق یا بروز نشی در شیر آب - منجر شود، در زمره موارد تحت مسئولیت موجر قرار می‌گیرد؛ بنابراین چنانچه موجر در اصلاح آن کوتاهی کند، مستأجر از حق فسخ بهره‌مند خواهد شد.

البته روشن است که اگر نقص به واسطه تعدی یا تفریط مستأجر پدید آمده باشد، مسئولیت آن بر عهده وی خواهد بود؛ زیرا مطابق قواعد اتلاف و تسبیب، چنان مواردی مشمول ضمان موجر نیستند و خارج از موضوع بحث حاضر محسوب می‌شوند.

صاحب جواهر، حتی محدود ساختن خیار به مواردی که عیب موجب کاهش اجرت یا نقصان منفعت باشد را با اطلاق آرای فقه‌های دیگر در تعارض می‌بیند و بیان می‌کند که جمعی از آنان به صراحت گفته‌اند هر نوع عیب - حتی بدون اثر محسوس بر منفعت - موجب خیار خواهد شد (نجفی، ۱۴۲۱ ج ۱۴: ۲۶۰).

هرچند در کنار این نظر، شماری از فقها مانند گلپایگانی در تعلیق بر «عروه» درباره تحقق خیار در صورت بروز عیب در زمان اجاره احتیاط را توصیه کرده‌اند (یزدی، ۱۴۰۹: ۵۸۷)، برخی چون لنکرانی با دشواری آن را همراه دانسته‌اند (یزدی، ۱۴۲۲: ۴۷۸) و چهره‌هایی همچون نائینی در شرح خود بر «عروه» آن را محل اشکال ارزیابی کرده‌اند (یزدی، ۱۴۲۱: ۳۴). با این حال، استدلال‌هایی که از سوی موافقین مطرح شده است، از حیث حقوقی از انسجام و قدرت قابل توجهی برخوردار است.

به باور این گروه (نجفی، ۱۴۲۱ ج ۱۴: ۲۶۰؛ حلی (علّامه)، بی تا: ۳۲۲)، منفعت حاصل از عین مستأجره، ماهیتی تدریجی داشته و به مرور زمان در اختیار مستأجر قرار می گیرد؛ بنابراین هرگونه عیب که در جریان اجاره پدید آید - حتی پس از آن که مستأجر مال را قبض کرده باشد - در نسبت با ایام باقی مانده قرارداد، به منزله نقص قبل از قبض محسوب می شود و اختیار فسخ را توجیه می کند.

بر اساس این تحلیل، اگر عقد اجاره فاقد شرط یا عرفی باشد که موجر را از مسئولیت اصلاح عیوب معاف سازد، همان طور که موجر در ابتدای عقد موظف به تحویل مال عاری از عیب است، در طی اجاره نیز مکلف به نگهداری آن در وضعیت مطلوب خواهد بود. در غیر این صورت، مستأجر از حق فسخ برخوردار می شود. اگرچه برخی فقها این تحلیل را محل اشکال دانسته اند (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۹: ۲۶۲) و برخی دیگر در مقام پاسخ به آن ها برآمده اند (موسوی سبزواری، ۱۴۱۳: ۵۴)، اما حتی فارغ از بحث تحقق یا عدم تحقق خیار، مجموعه این استدلال ها به صورت ضمنی بر این نکته تأکید دارند که مسئولیت رفع هر نوع عیب - اعم از جزئی یا اساسی - که در دوره اجاره به وجود می آید اصولاً بر عهده موجر است.

۴-۲-۳. شرط ضمنی ارتکازی در اجاره

دلیل دیگر اینکه اگرچه گروهی از صاحب نظران حقوق اسلامی بر این باورند که ایجاد خیار عیب برای مستأجر پس از بروز نقص در عین مستأجره بعد از قبض، مبتنی بر قاعده «لاضرر» است (نجفی، ۱۴۲۱ ج ۱۴: ۲۵۶؛ مغنیه، ۱۳۷۹: ۲۷۲؛ میرزای قمی، ۱۳۷۱: ۴۵۳)، اما بنا بر دیدگاه برخی (طباطبایی قمی، ۱۴۲۳: ۵۹)، غرض اصلی از انعقاد قرارداد اجاره، بهره برداری از عین است؛ لذا در هر اجاره نامه ای که فاقد شرط خلاف باشد، یک توافق ذهنی (شرط تبانی) بین طرفین مستتر است که بر اساس آن، عین مورد اجاره باید قابلیت بهره برداری بدون نقص را دارا باشد. از منظر حقوقی، منافع مورد توافق در اجاره، شامل هر نوع منفعت به هر شکل نیست؛ بلکه منفعت

مورد توافق، منفعتی است وابسته به عین سالم که امکان استفاده کامل از آن فراهم باشد (خوئی، ۱۴۱۸: ۱۴۹). این توافق نانوشته، بر این مبناست که عین اجاره شده تا پایان مدت اجاره باید واجد سلامت و کیفیت مطلوب بماند (موسوی سبزواری، ۱۴۱۳: ۵۴). همان علت لزوم سلامت عین در ابتدای عقد، با توجه به تدریجی بودن بهره‌برداری از منافع (گرامی، ۱۴۱۵: ۲۶۷)، ایجاب می‌کند که این ویژگی در طول مدت اجاره نیز حفظ شود. در نتیجه، سلامت عین هم به عنوان شرطی برای آغاز رابطه قراردادی و هم برای بقای آن تلقی می‌شود (خوئی، ۱۴۱۸: ۱۴۹). به همین دلیل، هرگاه وصف صحت در عین دچار خدشه شود، با توجه به تخلف از شرط ضمنی، خیار فسخ برای مستأجر ایجاد خواهد شد. در غیاب چنین امکانی، هدف عقلایی از انعقاد اجاره‌نامه یعنی بهره‌برداری کامل از عین تا پایان مدت اجاره، تأمین نخواهد شد (موسوی خلخالی، ۱۳۸۵: ۲۷۰). افزون بر این، برخی تحلیل‌گران یادآور شده‌اند که هرچند مستأجر عقد را پذیرفته اما رضایت وی منوط به سالم بودن عین بوده است؛ لذا اگر در هر مرحله‌ای از اجرای قرارداد، حتی پس از قبض، این شرط نقض شود، مستأجر از حق فسخ برخوردار خواهد بود (حکیم، ۱۳۷۴: ۵۷). مجموع این تحلیل‌ها که بدون اشاره به میزان و گستره نقض در عین مستأجره بیان شده‌اند، دلالت بر این دارند که از منظر فقهی، هرگونه عیب - حتی جزئی - که پس از قبض رخ دهد، باید از سوی موجر برطرف شود و در غیر این صورت، مستأجر حق فسخ خواهد داشت.

۵-۲-۳. تعذر در امکان تسلیم

یکی از فقها با ارائه تحلیلی قابل توجه، نظریه‌ای را در خصوص تحقق خیار برای مستأجر در صورت بروز نقض در عین مستأجره پس از قبض مطرح کرده که به عنوان دلیلی مکمل بر مدعای این نوشتار، مبنی بر مسئولیت موجر در قبال هزینه‌های جزئی عین مستأجره، قابل استناد است. ایشان (موسوی خلخالی، ۱۳۸۵: ۲۷۰) اظهار می‌کند که بر اساس بنیان‌های عقلی و عرفی، مقتضای هر عقد معاوضه‌ای، آن است که طرفین

معامله، مبادله را بر مبنای سلامت عوضین انجام می‌دهند و تسلیم هر یک از عوضین هم باید به صورت سالم و عاری از نقص صورت گیرد؛ بر پایه این تحلیل اگر عین مستأجره در جریان عقد چه پیش از قبض و چه پس از آن، دچار نقص شود و موجر اقدامی برای رفع آن انجام ندهد، معلوم می‌شود که تسلیم موضوع عقد که همان منفعت است به شکل مطلوب و بدون اشکال، ممکن نخواهد بود؛ زیرا در اجاره، آنچه مورد معاوضه واقع می‌شود منفعت است که فرایند تحقق آن هم تدریجی است؛ و نقصی که در عین مستأجره به وجود آمده و برطرف نشده، موجب عدم امکان بهره‌برداری سالم از منفعت خواهد شد که این امر خود، زمینه‌ساز خیار تعذر تسلیم است. صرف‌نظر از پذیرش یا رد این مبنای نفس ارائه چنین استدلالی بیانگر آن است که از منظر این نویسندگان، اصل مسئولیت موجر نسبت به عیوب حادث پس از قبض، به صورت قطعی پذیرفته شده و جبران آن‌ها بر عهده وی قرار دارد.

۶-۲-۳. نفقه حیوان

بر اساس دیدگاه غالب فقها، هزینه‌های نگهداری حیوان در قرارداد اجاره آن، از جمله نفقه، به موجر اختصاص دارد (حلی (علّامه)، ۱۳۷۴: ۱۷۰ و ۱۷۱؛ حسینی عاملی، بی‌تا: ۹۵؛ عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳: ۲۲۳؛ عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۰: ۳۵۶؛ اردبیلی، بی‌تا: ۷۱؛ کاشانی، ۱۳۹۵: ۴۶۶)، زیرا این مخارج در ارتباط مستقیم با عین اجاره شده هستند و با توجه به باقی ماندن مالکیت آن در اختیار موجر، وی مسئول تحمل آن‌ها است. با این حال اگر در چارچوب قرارداد، توافقی دیگر صورت گیرد - مانند پذیرش این هزینه‌ها از سوی مستأجر - تعهد در این زمینه تغییر خواهد کرد. بر همین اساس، می‌توان گفت: هزینه‌های مربوط به عین اجاره شده بر عهده مالک آن است؛ زیرا اصل حقوقی و عرفی ایجاب می‌کند که هزینه نگهداری ملک بر مالک آن باشد و نه شخصی دیگر (عاملی، ۱۳۸۴: ۲۱۴؛ باقری، ۱۳۸۴: ۳۳۰). برخی فقها نیز به درستی خاطرنشان کرده‌اند که مبنای این مسئولیت، صرفاً مالکیت موجر نسبت به حیوان نیست؛ زیرا در آن

صورت مستأجر که مالک منافع حیوان تلقی می‌شود، نیز باید هزینه‌های بهره‌برداری را پرداخت کند؛ در حالی که این امر، خلاف منطق قرارداد اجاره است. ایشان تأکید می‌کنند که «موجر موظف است عین را به نحوی در اختیار مستأجر قرار دهد که وی متمکن از استیفای منفعت به نحو کامل باشد» (حلی (علّامه)، بی‌تا: ۳۱۲). بر این اساس، در اجاره حیوان، تأمین هزینه‌های مربوط به تغذیه حیوان و در اجاره مسکن تعمیر آن، وظیفه موجر است، فارغ از اینکه آن هزینه‌ها جزئی یا کلی باشند. حتی صاحب جواهر، در ذیل بیان محقق حلی که در کتاب شرایع نوشته است آب و علوفه دادن به حیوان اجاره شده با مستأجر است (حلی (محقق)، ۱۴۰۸: ۱۴۸)، نوشته است اگر منظور محقق این باشد که مستأجر باید این هزینه‌ها را به موجب اقتضای عقد اجاره بپردازد و حق رجوع به موجر هم ندارد اشکال واضحی در این سخن وجود دارد؛ بنابراین ایشان این سخن را بر این حمل می‌کند که مستأجر چون مسئول نگهداری عین است و مالک هم در محل حضور ندارد، هزینه‌های لازم را بپردازد و بعداً به موجر رجوع کند و آن هزینه‌ها را بگیرد (نجفی، ۱۴۲۱ ج ۱۴: ۲۶۰). همین راهکار در حقوق ایران، در خصوص نحوه انجام تعمیرات جزئی نیز قابل پذیرش است. به هر حال، پذیرش این استدلال، منجر به رفع تمایز میان تعمیرات جزئی و کلی می‌شود و نتیجه آن، الزام موجر به پرداخت هزینه تمامی انواع تعمیرات است.

۷-۲-۳. منتهی شدن به بطلان قرارداد

شماری از فقها تأکید کرده‌اند که اگر مستأجر افزون بر پرداخت اجرت، ملزم به تقبل هزینه‌های لازم جهت حفظ و نگهداری مال مورد اجاره شود، تردید جدی نسبت به درستی عقد اجاره ایجاد می‌شود. توضیح آنکه اجاره در زمره عقود معوض بوده و طبیعت آن صرفاً ناظر به تبادل دو عوض اصلی (منفعت در برابر اجرت) است و نه بیش از آن؛ بنابراین اگر بدون وجود شرط ضمن عقد، الزام اضافی دیگری بر یکی از طرفین تحمیل شود قهراً چنین امری به عنوان بخشی از تعهدات ناشی از معاوضه تلقی

خواهد شد. واگذار کردن هزینه‌های مربوط به نگهداری مال مورد اجاره به مستأجر، حتی در مواردی که جزئی محسوب می‌شوند، موجب بروز ابهام در میزان واقعی تعهدات مالی او خواهد شد و این حالت می‌تواند عقد را با ایراد غرر و در نتیجه بطلان مواجه کند؛ زیرا هزینه‌هایی نظیر «تعویض لامپ‌های متعدد، تعمیر شیرهای آب متعدد، گرفتن نشی لوله‌های آب و...» به‌طور مستمر و نامعین در طول مدت اجاره پیش خواهد آمد و روشن نیست که در نهایت، مجموع پرداختی مستأجر برای استفاده از منافع تا چه اندازه خواهد بود. در چنین شرایطی، با توجه به اطلاق عقد و نبود تعیین دقیق میزان این هزینه‌ها، نمی‌توان گفت که عوضین به‌طور مشخص معلوم بوده‌اند؛ زیرا آنچه مدنظر طرفین قرار گرفته، صرفاً بهره‌برداری از منفعت در برابر اجرت معین بوده است و نه تعهد به پرداخت مخارج دیگری. از این‌رو، شبهه بطلان عقد ناشی از غرر به صورت جدی قابل طرح خواهد بود (علیزاده خرازی، ۱۳۸۸: ۲۲).

ممکن است در نقد این استدلال گفته شود که؛ اولاً، هزینه‌های جزئی معمولاً منجر به غرر نمی‌شوند؛ ثانیاً، اگر جهل به میزان هزینه موجب بطلان باشد، درج شرط تعمیرات جزئی بر عهده مستأجر نیز باید باطل باشد، چون به هر حال موجب غرر در عقد می‌شود؛ در حالی که مدعای مقاله این است که در صورت اشتراط در عقد یا وجود عرف خاص، تعمیرات جزئی بر عهده مستأجر خواهد بود؛ و ثالثاً، اگر میزان تعمیرات مجهول باشد، برای موجر نیز مجهول و باعث غرر در عقد است و تفاوتی نمی‌کند. در پاسخ به این نقدها، باید بیان داشت که در خصوص ایراد اول، جزئی بودن مصداقی هزینه‌ها مانع از آن نیست که مجموع تعهد مالی مستأجر در طول زمان نامعین باشد و نامعینی تجمیعی به عوض سرایت کند؛ زیرا تواتر و تجمیع موارد خرد و غیرقابل پیش‌بینی، بهای واقعی پرداختی مستأجر را نامعلوم می‌سازد. در پاسخ به ایراد دوم باید گفت این تحلیل صرفاً ناظر به اطلاق عقد است؛ زیرا وجود شرط صریح یا عرف محقق، ماهیت این هزینه‌ها را از جزء عوض اصلی بودن خارج کرده و آن را در شمار تعهدات تبعی قرار می‌دهد که فقها در آن تسامح بیشتری قائل‌اند و آن‌چنان که

برخی حقوق‌دانان نیز به‌درستی بیان کرده‌اند (صفایی و امامی، ۱۳۹۸: ۸۳) و خود نیز بدان معتقدند (شهیدی، ۱۳۸۶: ۹۲) نظر مشهور در فقه این است که شرط ولو تفصیلاً معلوم نبوده و خود، مجهول باشد اما چنانچه جهل به آن به احد عوضین سرایت نکند خود، باطل نبوده و خللی به عقد نیز نمی‌رساند (نجفی، ۱۴۲۱ ج ۱۲: ۳۲۸؛ یزدی، ۱۴۱۰ ج ۲: ۱۱۶). نکته اساسی، در پاسخ به ایراد سوم نهفته است: تحمیل هزینه‌های نگهداری بر مستأجر، آن را به اجرت (عوض مالی) ضمیمه می‌کند و مجموع عوض را مجهول می‌سازد (غیر مبطل)، اما در صورت تحمیل بر موجر، این هزینه‌ها در حیطه هزینه‌های نگهداری از مایملک شخصی و در راستای تعهد تبعی موجر برای تحقق و تأمین منفعت و در اختیار گذاشتن آن برای مستأجر قرار می‌گیرند (ماده ۴۸۶ ق.م.ا). لذا عدم تعیین این هزینه‌ها، چون به عوضین اصلی سرایت نمی‌کند و صرفاً بر تعهدات فرعی اثر می‌گذارد، موجب غرر مبطل نمی‌شود و این تفاوت مبنایی، ایراد سوم را منتفی می‌سازد.

۸-۲-۳. «من له الغنم فعليه الغرم»

قاعده «من له الغنم فعليه الغرم» (هر کس از چیزی سود می‌برد، زیان آن نیز بر عهده اوست) (عبداللهی، ۱۳۸۸: ۱۵۶) به‌درستی مسئولیت موجر را تأیید می‌کند. در عقد اجاره، غنیمت موجر، اجرتی است که دریافت می‌کند و در مقابل، باید شرایط بهره‌برداری کامل از ملک را تا پایان قرارداد فراهم کند. بر اساس اصل «التزام به شی، مستلزم التزام به لوازم آن است»، موجر موظف است هر آنچه برای ایفای این تعهد لازم است، از جمله تعمیرات اعم از اساسی یا جزئی را انجام دهد. اگر مسئولیت تعمیرات جزئی بر عهده مستأجر گذاشته شود، این امر با قاعده فوق در تضاد است. در چنین حالتی، موجر اجرت کامل دریافت می‌کند، اما منفعت معیوب واگذار می‌کند، در حالی که مستأجر با پرداخت اجرت کامل، هم منفعت ناقص دریافت کرده و هم بار مالی اضافی ناشی از انجام تعمیرات جزئی را متحمل می‌شود؛ بنابراین، تمامی هزینه‌های

تعمیرات، چه اساسی و چه جزئی، باید بر عهده موجر باشد تا در راستای این قاعده حرکت کرده باشیم.

حاصل مطلب اینکه، مسئول بودن موجر در قبال انجام تعمیرات جزئی، نه تنها منافاتی با نظام فقهی ما ندارد بلکه دقیقاً همسو و در راستای آن است.

فرجام سخن

این پژوهش با هدف تبیین مسئولیت تعمیرات جزئی در قراردادهای اجاره، به تحلیلی از مقررات قانونی و نظریات فقهی در ایران و مقایسه آن با نظام حقوقی فرانسه پرداخت. یافته‌ها نشان داد که در نظام حقوقی ایران، مسئولیت انجام کلیه تعمیرات لازم برای امکان انتفاع از عین مستأجره، اعم از کلی و جزئی، در غیاب توافق صریح یا عرف خاص و در صورتی که خرابی ناشی از تعدی یا تفریط مستأجر نباشد، بر عهده موجر است. این نتیجه، در تقابل با رویه قضایی رایج در ایران است که عمدتاً با استناد به ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ و نظریات برخی حقوق‌دانان برجسته (همچون دکتر کاتوزیان)، مستأجر را مسئول تعمیرات جزئی می‌داند. این مقاله تلاش کرد تا با ارائه استدلال‌های بنیادین، ضرورت بازنگری در این رویه را تبیین کند.

در حقوق ایران، مقررات قانون مدنی و نظریات فقه امامیه، مؤید مسئولیت موجر است. مواد ۴۷۷ تا ۴۸۶ قانون مدنی، بر لزوم فراهم آوردن و تداوم قابلیت انتفاع از عین مستأجره توسط موجر تأکید دارند و ضمن امانی دانستند مستأجر بر عین مستأجره، هزینه‌های لازم برای حفظ قابلیت انتفاع از عین را بر عهده مالک می‌دانند. از منظر فقه، عدم تکلیف مستأجر به پرداخت هزینه‌های ناشی از بهره‌برداری متعارف، لزوم توفیه منفعت کامل توسط موجر، امانی بودن ید مستأجر، قاعده «من له الغنم فعلیه الغرم» و پرهیز از غرر، همگی به این نتیجه رهنمون می‌شوند که هرگونه عیب، حتی جزئی که ناشی از تقصیر مستأجر نباشد، باید توسط موجر برطرف شود. قانون روابط موجر و

مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که مستأجر را مسئول تعمیرات جزئی می‌دانست، به دلیل ماهیت خاص و حمایتی خود، قابل‌تعمیم به روابط کنونی تحت شمول قانون ۱۳۷۶ و قانون مدنی نیست.

در مقابل، نظام حقوقی فرانسه رویکرد متفاوتی را اتخاذ کرده است. در این نظام، مستأجر مسئول انجام تعمیرات جزئی است که عمدتاً ناشی از استفاده متعارف و نگهداری جاری وی هستند. این مسئولیت، از یک‌سو بر پایه ضمانی بودن ید مستأجر در قبال خسارات ناشی از تصرف او است. از سوی دیگر، قوانین مربوط به اجاره در فرانسه، از جمله قانون ۸۹-۴۶۲ مورخ ۶ ژوئیه ۱۹۸۹، دارای خصیصه آمرانه هستند؛ یعنی طرفین نمی‌توانند به ضرر مستأجر خلاف آن‌ها توافق کنند. برای تکمیل این منطق توزیع ریسک، قانون فرانسه لزوم بیمه کردن مسئولیت مستأجر را نیز پیش‌بینی کرده است (ماده ۷ (g) قانون ۸۹-۴۶۲) که سازوکاری مالی برای پوشش خسارات احتمالی فراهم می‌آورد.

در تحلیل تطبیقی، تحمیل بار مالی تعمیرات جزئی بر دوش مستأجر در حقوق ایران، نامتوازن و ناعادلانه است. این وضعیت، حتی با فرض امکان بیمه کردن این مسئولیت توسط مستأجر، نیز عادلانه نخواهد بود؛ زیرا اصولاً تحمیل این هزینه‌ها بر مستأجر چه مستقیم و چه از طریق حق بیمه، با مبانی حقوقی و فقهی ایران بخصوص امانی بودن ید وی بر عین مستأجره سازگار نیست. فقدان تکلیف قانونی برای مستأجر به تهیه بیمه مسئولیت در حقوق ایران، در مقایسه با نظام حقوقی فرانسه، صرفاً این عدم توازن را آشکارتر می‌سازد و نشان می‌دهد که بر اساس اصول و قواعد موجود، هزینه هر نوع تعمیر ملک، باید بر عهده مالک (موجر) قرار گیرد.

در نهایت نویسندگان این مقاله استدلال می‌کنند که رویه قضایی فعلی در ایران که مستأجر را مسئول تعمیرات جزئی می‌داند، نیازمند بازنگری جدی است تا با مقررات قانون مدنی و نظریات فقه امامیه همسو شود. برای حل چالش‌های اجرایی ناشی از این مسئولیت، پیشنهاد می‌شود مسئولیت هزینه‌ها همچنان بر عهده موجر باقی بماند؛ اما

اجرای عملی تعمیرات جزئی توسط مستأجر و با کسر هزینه آن از اجاره‌بها صورت پذیرد. این تحلیل، با روشن ساختن این ابهام حقوقی، به افزایش شفافیت و پیش‌بینی پذیری در روابط استیجاری کمک شایانی می‌کند و می‌تواند مبنایی برای وحدت رویه قضایی و کاهش دعاوی مرتبط در محاکم باشد.

منابع

فارسی

- ابهری، حمید؛ زارعی، رضا (۱۳۹۴). تعیین قانون حاکم بر دعاوی تخلیه اماکن تجاری، *مجله مطالعات حقوقی*، ۷ (۱)، ۲۷-۱. DoI: 10.22099/JLS.2015.3044
- انوری، حسن (۱۳۸۱). فرهنگ بزرگ سخن. ج ۳. تهران: انتشارات سخن.
- بادینی، حسن؛ جوانمرد، لیلا (۱۳۹۲). بررسی امکان و چگونگی توقیف سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت. *فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی*، ۲ (۴)، ۱۹۷-۱۶۹.
- باقری، احمد (۱۳۸۴). *فقه مدنی عقود تملیکی بیع/اجاره*. تهران: انتشارات سمت.
- بهرامی، زهرا (۱۳۸۷). *حق سرقفلی؛ حق کسب، پیشه و تجارت*. تهران: انتشارات نگاه بینه.
- جوانمرد، لیلا (۱۳۹۰). *مقایسه حق سرقفلی و کسب یا پیشه یا تجارت در حقوق ایران*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی حسن بادینی. دانشگاه تهران.
- جوانمرد، لیلا؛ ره پیک، سیامک (۱۳۹۷). حمایت از رونق کسب مستأجر در حقوق ایران اسلام و فرانسه. *فصلنامه پژوهشی تطبیقی حقوق اسلام و غرب*، ۵ (۴)، ۵۶-۲۹. DoI: 10.22091/CSIW.2019.3798.1479
- جوانمرد، لیلا؛ ره پیک، سیامک (۱۴۰۰). تقدم پرداخت سرقفلی مستأجر نسبت به تخلیه در حقوق ایران اسلام و فرانسه. *فصلنامه پژوهشی تطبیقی حقوق اسلام و غرب*، ۶ (۳)، ۶۴-۳۳. DoI: 10.22091/CSIW.2021.4741.1643
- جوانمرد، لیلا؛ ره پیک، سیامک (۱۴۰۱). حق حسن شهرت تجاری در حقوق ایران با مطالعه تطبیقی در حقوق انگلیس. *دوفصلنامه علمی حقوق تطبیقی*، ۹ (۲)، ۳۶-۷. DoI: 10.22096/LAW.2024.2015739.2182
- حبیبی، میترا (۱۳۹۵). *مرور تحلیلی قوانین و آیین‌نامه‌های مربوط به موجر و مستأجر در اماکن مسکونی و تجاری از منظر کارشناسی رسمی دادگستری*. تهران: نشر مرکز پژوهش‌های کارشناسی.

حسینی، سید محمدرضا (۱۳۸۶). روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ در رویه قضایی. تهران: نشر نگاه بینه.

زینالی، مهدی (۱۳۸۸). حق کسب و پیشه و تجارت و سرقتی در حقوق ایران. تهران: انتشارات جنگل.

شاه‌رخ، سیدنوراله؛ رحیمی، حبیب‌الله (۱۴۰۰). بررسی اصل جبران همه خسارات از حیث انطباق با مبانی وحدت‌گرا در حوزه فلسفه مسئولیت مدنی، مجله مطالعات حقوقی، ۱۳ (۲)، ۱۸۱-۱۴۷.

DoI: 10.22099/JLS.2021.36646.3824

شاه‌رخ، سیدنوراله؛ رحیمی، حبیب‌الله (۱۴۰۲). مفهوم اصل جبران همه خسارات و مطالعه نفی آن در نظریات کثرت‌گرای حقوق مسئولیت مدنی، مجله مطالعات حقوقی، ۱۵ (۴)، ۱۳۳-۹۵.

DoI: 10.22099/JLS.2023.43255.4686

صفایی، سید حسین و امامی، اسدالله (۱۳۹۸). مختصر حقوق خانوادگی. تهران: نشر میزان.

عبداللّهی، عبدالکریم (۱۳۸۸). قواعدی از فقه. قم: بوستان کتاب قم.

عبدی پور فرد، ابراهیم (۱۳۹۸). مباحثی تحلیلی از حقوق تجارت. قم: نشر پژوهشگاه حوزه و دانشگاه.

علیزاده خرازی، محمد مسعود (۱۳۸۸). بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستأجر. تهران: نشر میزان.

عمید، حسن (۱۳۸۹). فرهنگ فارسی عمید. تهران: انتشارات راه رشد.

فلاح، محمدرضا (۱۳۸۸). ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶. تهران: انتشارات جنگل.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۸). حقوق مدنی دوره عقود معین. ج ۱. تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۱). فلسفه حقوق. ج ۳. تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. تهران: نشر میزان.

کشاوری، بهمن (۱۳۸۴). بررسی تحلیلی قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶. تهران: نشر کشاورز.

معاونت آموزش قوه قضاییه (۱۳۸۸). رویه قضایی ایران در ارتباط با دادگاه‌های عمومی حقوقی. ج ۱۰. تهران: انتشارات جنگل.

موسوی، یوسف طاهر (۱۳۸۷). حقوق موجر و مستأجر در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶. تهران: انتشارات مجد.

آرای قضایی

پژوهشگاه قوه قضائیه (۱۳۹۳). «تغییر شغل و تغییر در عین مستأجره». رأی قطعی شماره ۹۴۰۹۹۷۰۹۰۸۳۰۰۸۴۳. (تاریخ مشاهده: ۱۴ تیر ۱۴۰۴) در:

<https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/30004>

پژوهشگاه قوه قضائیه (۱۳۹۳). «مطالبه هزینه تعمیرات در عین مستأجره بدون اخذ رضایت موجر». رأی حقوقی شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۰۶۰. (تاریخ مشاهده: ۱۴ تیر ۱۴۰۴) در:

<https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/6511>

پژوهشگاه قوه قضائیه (۱۳۹۳). «مصادیق تعمیرات جزئی در عین مستأجره». رأی قطعی شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۰۹۷۷. (تاریخ مشاهده: ۱۴ تیر ۱۴۰۴) در:

<https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/10075>

پژوهشگاه قوه قضائیه (۱۳۹۲). «حدود مسئولیت موجر و مستأجر در پرداخت هزینه‌های عین مستأجره». رأی قطعی شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۱۰۹۳. (تاریخ مشاهده: ۱۴ تیر ۱۴۰۴) در:

<https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/4988>

عربی

اردبیلی (مقدس)، احمد بن محمد (بی‌تا). مجمع الفائدة و البرهان فی شرح إرشاد الأذهان. ج ۱۰. قم: مؤسسه النشر الإسلامی.

اصفهان، محمد حسین (۱۴۰۹). بحوث فی الفقه (اصفهان) (الاجاره). قم: مؤسسه النشر الإسلامی.
حسینی عاملی، محمدجواد بن محمد (بی‌تا). مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامة (ط. القدیمة). ج ۷. بیروت: دار إحياء التراث العربی.

حکیم، محسن (۱۳۷۴). مستمسک العروة الوثقی. ج ۱۲. قم: دار التفسیر.
حلی (علّامه)، حسن بن یوسف (۱۳۷۴). مختلف الشیعه فی أحكام الشریعه. ج ۶. قم: مؤسسه النشر الإسلامی.

حلی (علّامه)، حسن بن یوسف (۱۴۲۰). تحریر الأحكام الشرعیة علی مذهب الإمامیه. ج ۳. قم: مؤسسه الإمام الصادق علیه السلام.

حلی (علّامه)، حسن بن یوسف (بی‌تا). تذکره الفقهاء (ط. القدیمة). ج ۲. تهران: مکتبه المرتضویه.
حلی (محقق)، جعفر بن حسن (۱۴۰۸). شرائع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام. ج ۲. قم: اسماعیلیان.

- خوئی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۸). *موسوعه الإمام الخوئی*. ج ۳۰. قم: مؤسسه احیاء آثار الامام الخوئی.
- عاملی (شهید ثانی)، زین‌الدین بن علی (۱۳۸۴). *مباحث حقوقی شرح لمعه*. به کوشش اسدالله لطفی. تهران: انتشارات مجد.
- عاملی (شهید ثانی)، زین‌الدین بن علی (۱۴۱۰). *الروضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة*. ج ۴. قم: مکتبه الداوری.
- عاملی (شهید ثانی)، زین‌الدین بن علی (۱۴۱۳). *مسالك الأفهام إلى تنقیح شرائع الإسلام*. ج ۵. قم: مؤسسه المعارف الإسلامیة.
- نجفی (صاحب جواهر)، محمدحسن بن باقر (۱۴۲۱). *جواهر الکلام (ط. الحدیث)*. ج ۱۴ و ۲۳. قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی.
- طباطبائی قمی، تقی (۱۴۲۳). *الغایة القصوى فی التعليق على العروة الوثقی (الإجارة)*. قم: محلاتی.
- فاضل موحدی لنکرانی، محمد (۱۳۸۱). *تفصیل الشریعة (الإجارة)*. قم: مرکز فقه الأئمة الأطهار (علیهم السلام).
- کاشانی (فیض)، محمد بن شاه مرتضی (۱۳۹۵). *مفاتیح الشرائع*. ج ۲. مدرسه عالی شهید مطهری.
- گرامی، محمد علی (۱۴۱۵). *المعلقات على العروة الوثقی*. ج ۴. قم: توحید.
- مغنیه، محمدجواد (۱۳۷۹). *فقه الإمام جعفر الصادق*. ج ۴. قم: انصاریان.
- موسوی سبزواری، عبدالاعلی (۱۴۱۳). *مذهب الأحكام فی بیان الحلال و الحرام*. ج ۱۹. قم: السید عبد الاعلی السبزواری.
- موسوی خلخالی، محمد مهدی (۱۳۸۵). *فقه الشیعة (الإجارة)*. تهران: مرکز فرهنگی انتشاراتی منیر.
- میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمدحسن (۱۳۷۱). *جامع الشتات*. ج ۳. تهران: کیهان.
- هاشمی شاهرودی، محمود (۱۴۲۹). *کتاب الإجارة*. ج ۱. قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه الاسلامی.
- یزدی، محمد کاظم بن عبد العظیم (۱۴۱۰). *حاشیة المکاسب*. ج ۲. قم: اسماعیلیان.
- یزدی، محمد کاظم بن عبد العظیم (۱۴۰۹). *العروة الوثقی (أعلام العصر)*. ج ۲. بیروت: مؤسسه الأعلمی للمطبوعات.
- یزدی، محمد کاظم بن عبد العظیم (۱۴۲۱). *العروة الوثقی*. ج ۵. قم: مؤسسه النشر الإسلامی.
- یزدی، محمد کاظم بن عبد العظیم (۱۴۲۲). *العروة الوثقی (لنکرانی)*. ج ۲. قم: مرکز فقه الأئمة الأطهار (علیهم السلام).

References

- Abhari, H., & Zarei, R. (2015). Determining the Governing Law for Eviction Claims of Commercial Premises. *Journal of Legal Studies*, 7(1), 1-27. DOI: 10.22099/JLS.2015.3044 [In Persian]
- Alizadeh Kharazi, M. M. (2009). *Analytical Review of Economic Relations between Landlord and Tenant*. Tehran: Mizan Publications. [In Persian]
- Amid, H. (2010). *Amid Persian Dictionary*. Tehran: Rah-e Roshd Publications. [In Persian]
- Anvari, H. (2002). *The Great Dictionary of Sokhan*. Vol. 3. Tehran: Sokhan Publications. [In Persian]
- Ardabili, A. B. M. (n.d.). *Majma' al-Fā'idah wa al-Barrhān fī Sharh Irshād al-Adhhān*. Vol. 10. Qom: Islamic Publishing Institute. [In Arabic]
- Bagheri, A. (2005). *Civil Jurisprudence: Transfer Contracts: Sale and Lease*. Tehran: Samt Publications. [In Persian]
- Bahramee, Z. (2008). *Goodwill/Key Money; Right to Business, Occupation, or Trade*. Tehran: Binezh Publications. [In Persian]
- Falah, M. R. (2009). *Establishment and Proof in the Landlord-Tenant Relations Act of 1977*. Tehran: Jangal Publications. [In Persian]
- Gorlier, V. (2021). "Fiche 15. Les obligations du locataire," in *Droit des contrats spéciaux*.
- Habibi, M. (2016). *Analytical Review of Regulations and Bylaws Related to Landlords and Tenants in Residential and Commercial Premises from the Perspective of Official Judiciary Experts*. Tehran: Center for Expert Research Publications. [In Persian]
- Hassani Ameli (Shahid Thani), Z. B. A. (1985). *Mabāḥith Huqūqī Sharḥ Lum'ah*. Edited by Asadollah Lotfi. Tehran: Majd Publications. [In Arabic]
- Hassani Ameli (Shahid Thani), Z. B. A. (1990). *Al-Rawḍah al-Bahiyyah fī Sharḥ al-Lum'ah al-Dimashqiyyah*. Vol. 4. Qom: Davari Library. [In Arabic]
- Hassani Ameli (Shahid Thani), Z. B. A. (1993). *Masālik al-Afhām ilā Tanqīḥ Sharā'i' al-Islām*. Vol. 5. Qom: Islamic Knowledge Institute. [In Arabic]
- Hassini, S. M. R. (2007). *Landlord and Tenant Relations in the 1977 and 1977 Acts in Judicial Practice*. Tehran: Binezh Publications. [In Persian]
- Hakīm, M. (1995). *Mustamsik al-'Urwah al-Wuthqā*. Vol. 12. Qom: Dar al-Tafsir. [In Arabic]
- Hilli (Allamah), H. B. Y. (1995). *Mukhtalaf al-Shi'ah fī Ahkām al-Sharī'ah*. Vol. 6. Qom: Islamic Publishing Institute. [In Arabic]

- Hilli (Allamah), H. B. Y. (1999). *Tahrīr al-Aḥkām al-Shar'īyah 'alā Madhhab al-Imāmīyah*. Vol. 3. Qom: Imam Sadiq Institute (AS). [In Arabic]
- Hilli (Allamah), H. B. Y. (n.d.). *Tadhkirat al-Fuqahā' (Old Edition)*. Vol. 2. Tehran: Murtadawiyyah Library. [In Arabic]
- Hilli (Muhaqqiq), J. B. H. (1988). *Sharā'i' al-Islām fī Masā'il al-Ḥalāl wa al-Ḥarām*. Vol. 2. Qom: Isma'iliyan. [In Arabic]
- Isfahani, M. H. (1409 AH). *Buḥūth fī al-Fiqh (Isfahani) (Al-Ijārah)*. Qom: Islamic Publishing Institute. [In Arabic]
- Javanmard, L. (2011). *Comparison of Goodwill/Key Money and Business/Trade Right in Iranian Law*. Master's Thesis, Advisor: Hassan Badini. University of Tehran. [In Persian]
- Javanmard, L., & Rahpeyma, S. (2018). Protection of Tenant's Business Goodwill in Iranian, Islamic, and French Law. *Quarterly Journal of Comparative Studies of Islamic and Western Law*, 5(4), 29-56. DoI: 10.22091/CSIW.2019.3798.1479 [In Persian]
- Javanmard, L., & Rahpeyma, S. (2021). Priority of Tenant's Goodwill Payment over Eviction in Iranian, Islamic, and French Law. *Quarterly Journal of Comparative Studies of Islamic and Western Law*, 6(3), 33-64. DoI: 10.22091/CSIW.2021.4741.1643 [In Persian]
- Javanmard, L., & Rahpeyma, S. (2022). The Right to Business Reputation in Iranian Law with a Comparative Study in English Law. *Biannual Scientific Journal of Comparative Law*, 9(2), 7-36. DoI: 10.22096/LAW.2024.2015739.2182 [In Persian]
- Katouzian, N. (1999). *Civil Law: Course on Specified Contracts*. Vol. 1. Tehran: Sahami Enteshar Co. [In Persian]
- Katouzian, N. (2002). *Philosophy of Law*. Vol. 3. Tehran: Sahami Enteshar Co. [In Persian]
- Katouzian, N. (2005). *Civil Code in the Current Legal Order*. Tehran: Mizan Publications. [In Persian]
- Kashani (Faydh), M. B. S. M. (2016). *Mafātīḥ al-Sharā'i'*. Vol. 2. Shahid Motahhari Higher School. [In Arabic]
- Keshavarz, B. (2005). *Analytical Review of the New Landlord and Tenant Relations Act of 1997*. Tehran: Keshavarz Publications. [In Persian]
- Khui, S. A. (1997). *Mawsu'at al-Imām al-Khu'i*. Vol. 30. Qom: Imam Al-Khu'i Heritage Revival Institute. [In Arabic]
- Le Bourg, J. (2019). "La formation du contrat de bail," in *Fiches de Droit des contrats spéciaux*.
- Maimi, L., & Parronchi, F. (2008). "Annexe 1. Les obligations légales du contrat de bail," in *Fonction: Responsable des services généraux: Organiser, Optimiser, Manager*.

- Mousavi El-Khalkhali, M. M. (2006). *Fiqh al-Shī'ah (Al-Ijārah)*. Tehran: Munir Cultural and Publishing Center. [In Arabic]
- Mousavi El-Sabzevari, A. A. (1993). *Muhadhdhab al-Aḥkām fī Bayān al-Ḥalāl wa al-Ḥarām*. Vol. 19. Qom: Self-Published. [In Arabic]
- Mughniyah, M. J. (2000). *Fiqh al-Imām Ja'far al-Šādiq*. Vol. 4. Qom: Ansarian. [In Arabic]
- Najafi (Šāhib al-Jawāhir), M. H. B. B. (1999). *Jawāhir al-Kalām (Modern Edition)*. Vols. 14 and 23. Qom: Islamic Jurisprudence Encyclopedia Institute. [In Arabic]
- Qara'i, M. A. (1995). *Al-Mu'allaqāt 'alā al-'Urwah al-Wuthqā*. Vol. 4. Qom: Towhid. [In Arabic]
- Qomi, M. K. B. A. (1992). *Ḥāshiyat al-Makāsib*. Vol. 2. Qom: Isma'iliyan. [In Arabic]
- Qomi, M. K. B. A. (1989). *Al-'Urwah al-Wuthqā (A'lām al-'Aṣr)*. Vol. 2. Beirut: Al-A'lami Publications. [In Arabic]
- Qomi, M. K. B. A. (1999). *Al-'Urwah al-Wuthqā*. Vol. 5. Qom: Islamic Publishing Institute. [In Arabic]
- Qomi, M. K. B. A. (2000). *Al-'Urwah al-Wuthqā (Lankrani)*. Vol. 2. Qom: Imam Sadiq Institute (AS). [In Arabic]
- Qomi, A. B. M. H. (1992). *Jāmi' al-Shattāt*. Vol. 3. Tehran: Keyhan. [In Arabic]
- Safaei, S. H., & Emami, A. (2019). *Essentials of Family Law*. Tehran: Mizan Publications. [In Persian]
- Shahrokhi, S. N., & Rahimi, H. B. (2021). Examining the Principle of Compensation for All Damages in Terms of Consistency with Monist Foundations in the Field of Civil Liability Philosophy. *Journal of Legal Studies*, 13(2), 147-181. DoI: 10.22099/JLS.2021.36646.3824 [In Persian]
- Shahrokhi, S. N., & Rahimi, H. B. (2023). The Concept of the Principle of Compensation for All Damages and the Study of its Negation in Pluralist Theories of Civil Liability Law. *Journal of Legal Studies*, 15(4), 95-133. DoI: 10.22099/JLS.2023.43255.4686 [In Persian]
- Shahrudi, M. H. (2008). *Kitāb al-Ijārah*. Vol. 1. Qom: Islamic Jurisprudence Encyclopedia Institute. [In Arabic]
- Soleimani, A. K. (2009). *Legal Rules from Jurisprudence*. Qom: Bustan Ketab Qom. [In Persian]
- Tabatabai El-Qomi, T. (2002). *Al-Ghāyah al-Quṣwā fī al-Ta'līq 'alā al-'Urwah al-Wuthqā (Al-Ijārah)*. Qom: Mahallati. [In Arabic]
- Ubdipour Fard, E. (2019). *Analytical Topics in Commercial Law*. Qom: Research Institute of Hawza and University. [In Persian]

Zaynali, M. (2009). *Goodwill/Key Money and Business Right in Iranian Law*. Tehran: Jangal Publications. [In Persian]

Court Decisions

Judiciary Research Institute. (2013). "Changing Occupation and Alteration in the Leased Property." Final Ruling No. 9409970908300843. Viewed: 2025-07-05 on: <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/30004>. [In Persian]

Judiciary Research Institute. (2013). "Claiming Costs of Repairs in the Leased Property Without Lessor's Consent." Legal Ruling No. 9309970270400060. Viewed: 2025-07-05 on: <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/6511>. [In Persian]

Judiciary Research Institute. (2013). "Examples of Minor Repairs in the Leased Property." Final Ruling No. 9309970221000977. Viewed: 2025-07-05 on: <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/10075>. [In Persian]

Judiciary Research Institute. (2012). "Limits of Lessor and Lessee Responsibility in Paying Costs of the Leased Property." Final Ruling No. 9209970220601093. Viewed: 2025-07-05 on: <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/4988>. [In Persian]

Cour de cassation, 3e chambre civile, du 11 mai 2006, 04-18.490. (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007025185>. [In French]

Cour de cassation, 3e chambre civile, du 15 mai 2013, 12-16.140. (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000027429188>. [In French]

Cour de cassation, 3e chambre civile, du 14 mars 2019, 18-10.741. (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038287313>. [In French]

Laws, Codes, and Regulations

Code civil (French Civil Code). (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/>. [In French]

Code civil (French Civil Code). (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/>. [In French]

Code de procédure civile (French Code of Civil Procedure). (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006069108/>. [In French]

- Code de procédure civile (French Code of Civil Procedure). (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006069108/>. [In French]
- Décret n°87-712 du 26 août 1987. (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000803525>. [In French]
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000874247/>. [In French]
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. (online) at: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000874247/>. [In French]
- Qudrat-e Qazaiyeh Secretariat (2009). *Judicial Practice of Iran in Relation to Civil Courts*. Vol. 10. Tehran: Jangal Publications. [In Persian]
- https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006491816. [In French]
- https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006491827. [In French]
- https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977105. [In French]
- https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900014. [In French]
- <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000020440368/2009-03-28/>. [In French]
- <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000020440368/2009-03-28/>. [In French]
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442784/2021-10-03. [In French]
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442784/2021-10-03. [In French]
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442892/2021-12-06. [In French]

