



Responsibility for Minor Repairs to Leased Property in Iranian Law: A Study with Reference to English Law

Leila Javanmard¹, Seyed Noorollah Shahrokhi², Ehsan Rahmati³

1. Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Literature and Humanities, Lorestan University, Khorramabad, Iran (Corresponding Author). Email: javanmard.l@lu.ac.ir

2. Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Literature and Humanities, Lorestan University, Khorramabad, Iran. Email: shahrokhi.sn@lu.ac.ir

3. MA in Private Law, Head of the Third Branch of the Lorestan Provincial Court, Khorramabad, Iran. Email: Ehsanrahmati1366@gmail.com

Abstract

Received:
2025/03/29
Revised:
2025/07/11
Accepted:
2025/08/12
Published
online:
2026/06/22

Lease is one of the most frequently used contractual arrangements, and the allocation of responsibility for the costs of minor repairs to leased property is among the principal issues arising between lessors and lessees. Under Article 486 of the Iranian Civil Code, the lessor is responsible for all expenses necessary to enable the lessee to make use of the leased property. By contrast, Article 20 of the 1977 Law on the Regulation of the Relationships between Lessors and Lessees places responsibility for the costs of minor repairs on the lessee. Some judicial decisions have likewise held, pursuant to Article 20 of the 1977 Law, that the lessee is responsible for the costs of minor repairs. Determining the proper allocation of such responsibility, however, requires clarification of the legal status and scope of the 1977 Law within the Iranian legal system, as well as an analysis of the concept of “minor repairs” with due regard to the distinction between short-term and long-term leases. Employing a descriptive-analytical method, this article examines the concept of minor repairs and clarifies the position and scope of the 1977 Law within Iranian law. It concludes that, in long-term leases, responsibility for minor repairs rests with the lessee, whereas in short-term leases, such responsibility rests with the lessor.

Keywords: Lessor; Lessee; Lease; Minor Repairs; Major Repairs.

How To Cite: Javanmard, L. & Shahrokhi, S. N. & Rahmati, E. (2026). Responsibility for Minor Repairs to Leased Property in Iranian Law: A Study with Reference to English Law, *Comparative studies on Islamic and Western Law*, 13(2), 25-58. <https://www.doi.org/10.22091/csiw.2025.12658.2646>

Published by: University of Qom ©The Author(s) Article type: Research



مسئول تعمیرات جزئی عین مستأجره در حقوق ایران با مطالعه در حقوق انگلیس

لیلا جوانمرد^۱، سید نوراله شاهرخی^۲، احسان رحمتی^۳

۱. استادیار گروه حقوق، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه لرستان، خرم آباد، ایران (نویسنده مسئول). رایانامه: javanmard.l@lu.ac.ir
۲. استادیار گروه حقوق، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه لرستان، خرم آباد، ایران. رایانامه: shahrokhi.sn@lu.ac.ir
۳. کارشناس ارشد حقوق خصوصی، ریاست شعبه سوم حقوقی دادگستری استان لرستان، خرم آباد، ایران. رایانامه: Ehsanrahmati1366@gmail.com

چکیده

عقد اجاره یکی از عقود کاربردی است و این که چه کسی مسئول تأمین هزینه تعمیرات جزئی عین مستأجره باشد، یکی از مهم‌ترین مسائل مطرح میان موجر و مستأجر می‌باشد. در حقوق ایران، مطابق ماده ۴۸۶ قانون مدنی، موجر موظف به تأمین کلیه مخارجی می‌باشد که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم است، درحالی که مطابق ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، مستأجر موظف به تأمین هزینه تعمیرات جزئی است. برخی از آرای دادگاه‌ها مطابق ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، مستأجر را ملزم به تأمین هزینه تعمیرات جزئی دانسته‌اند اما با توجه به این که تعیین مسئول تعمیرات جزئی عین مستأجره، مستلزم تبیین جایگاه قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در حقوق ایران، تحلیل مفهوم تعمیرات جزئی به تفکیک در اجاره‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت است؛ در این مقاله با روش توصیفی و تحلیلی، ضمن تحلیل مفهوم تعمیرات جزئی، به تبیین جایگاه قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در حقوق ایران پرداخته شده و مستأجر در اجاره‌های بلندمدت و موجر در اجاره‌های کوتاه‌مدت، مسئول تعمیرات جزئی شناخته شده است.

تاریخ دریافت:

۱۴۰۴/۰۱/۰۹

تاریخ اصلاح:

۱۴۰۴/۰۴/۲۰

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۴/۰۵/۲۱

تاریخ انتشار برخط:

۱۴۰۵/۰۴/۰۱

کلیدواژگان: موجر، مستأجر، اجاره، تعمیرات جزئی، تعمیرات اساسی.

استناد: جوانمرد، لیلا؛ شاهرخی، سید نوراله و رحمتی، احسان (۱۴۰۵). مسئول تعمیرات جزئی عین مستأجره در حقوق ایران با مطالعه در حقوق

انگلیس، *پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب*. ۱۳ (۲)، ۵۸-۲۵. <https://www.doi.org/10.22091/csiw.2025.12658.2646>



نوع مقاله: پژوهشی

ناشر: دانشگاه قم © نویسندگان

مقدمه

قرارداد اجاره به عنوان یکی از رایج‌ترین و پرکاربردترین عقود در نظام حقوقی ایران و بسیاری از کشورهای جهان، همواره مسائل و چالش‌های خاص خود را به همراه داشته است. از اجاره اماکن مسکونی و تجاری گرفته تا فضاهای اداری، این نوع قرارداد در تار و پود زندگی روزمره افراد تنیده شده و نقش حیاتی در تنظیم روابط مالک و مستأجر ایفا می‌کند. سلطه مستأجر بر منافع عین مستأجره، سلطه تام بوده و از همین رو در مورد آن تعبیر به مالکیت منافع می‌شود. (الشریف، ۱۳۹۳: ۳۵) یکی از مهم‌ترین و پرتکرارترین موارد اختلاف میان طرفین، تعیین مسئولیت تأمین هزینه‌های تعمیرات جزئی عین مستأجره است. این مسئله نه تنها به دلیل ابعاد مالی آن، بلکه به خاطر تأثیری که بر کیفیت انتفاع مستأجر و حفظ ارزش ملک برای موجر دارد، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

در حقوق ایران، ناسازگاری ظاهری بین قوانین مختلف در خصوص این موضوع مشاهده می‌شود که خود منشأ ابهامات و تفاسیر گوناگون شده است. ماده ۴۸۶ قانون مدنی، موجر را موظف به تأمین کلیه مخارج لازم برای امکان انتفاع از عین مستأجره می‌داند، در حالی که ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، پرداخت هزینه‌های تعمیرات جزئی را بر عهده مستأجر گذاشته است. این تعارض آشکار، سردرگمی‌هایی را در پی داشته است. برای مثال، برخی محاکم با استناد به قانون ۱۳۵۶ و با تسری حکم این قانون به همه انواع اجاره‌ها، در خصوص تعمیرات جزئی مستأجر را مسئول دانسته‌اند، در حالی که دیدگاه‌های فقهی و حقوقی متعددی نیز خلاف آن را بیان می‌کنند که موجر را در این موارد، مسئول این هزینه‌ها می‌دانند. این وضعیت، ضرورت انجام یک پژوهش تحلیلی جامع برای تبیین دقیق مسئولیت تعمیرات جزئی و رفع ابهامات موجود را بیش از پیش نمایان می‌سازد تا هم به عدالت نزدیک‌تر شویم و هم رویه‌های قضایی را یکپارچه سازیم.

پیشینه تحقیق نشان می‌دهد که موضوع مسئولیت تعمیرات در قراردادهای اجاره، از دیرباز مورد بحث فقها و حقوقدانان بوده است. در فقه امامیه، اکثر فقها تأکید دارند که موجر باید عین مستأجره را به گونه‌ای تسلیم کند که انتفاع کامل از آن ممکن باشد و این مسئولیت شامل حفظ قابلیت انتفاع در طول مدت اجاره

نیز می‌شود (کرکی، ۱۴۱۴: ۲۵۸ / انصاری، ۱۴۱۵: ۵۰۸ / خامنه‌ای، ۱۴۲۰: ۱۰۶). این دیدگاه‌ها، عمدتاً بر اصل لزوم حفظ عین به نحو قابل بهره برداری توسط مالک در تمام مدت اجاره و قاعده "من له الغنم فعلیه الغرم" استوار است. در مقابل، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ با اعطای امتیازاتی نظیر حق کسب و پیشه به مستأجر، تکالیفی هم چون پرداخت تعمیرات جزئی را نیز برای وی مقرر داشت (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۳۵۶). پس از تصویب قانون ۱۳۷۶ که رویکرد متفاوتی نسبت به حق کسب و پیشه اتخاذ کرد، این سؤال مطرح شد که آیا هم چنان می‌توان ماده ۲۰ قانون ۱۳۵۶ را به اجاره‌های مشمول قانون جدید تعمیم داد؟ این مقاله تلاش می‌کند تا با تحلیل دقیق مفاهیم، قوانین، و دیدگاه‌های فقهی و حقوقی، شکاف موجود در تحقیقات قبلی را پر کرده و راهکاری عملی برای این چالش حقوقی ارائه دهد.

نسبت‌سنجی نظام جمهوری اسلامی ایران با دولت مدرن در پرتو مولفه‌های عقل‌گرایی

هدف اصلی این مقاله، بررسی و تبیین مسئولیت پرداخت هزینه‌های تعمیرات جزئی عین مستأجره در حقوق ایران با تکیه بر تحلیل تطبیقی میان قانون مدنی، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶، حقوق انگلیس و مبانی فقهی است. این پژوهش می‌کوشد تا با تمایز قائل شدن بین اجاره‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت و با بهره‌گیری از رویکرد تحلیلی-توصیفی، مسئولیت هر یک از طرفین را به صورت دقیق مشخص کند. ارزش این مقاله در ارائه یک دیدگاه جامع و مستدل است که می‌تواند به قضات، وکلا، و عموم مردم در فهم بهتر حقوق و تکالیف خود در قراردادهای اجاره یاری رساند و به وحدت رویه قضایی کمک کند. در ادامه این مقاله، ابتدا به تبیین مفهوم تعمیرات اساسی و جزئی و مصادیق آن‌ها پرداخته می‌شود. سپس، مسئولیت تعمیرات جزئی در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و پس از آن در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ مورد بررسی قرار می‌گیرد. در ادامه، آرای قضایی مرتبط تحلیل شده و در نهایت، بر اساس ویژگی‌های قوانین حاکم بر روابط موجر و مستأجر و مبانی فقهی، تحلیل جامعی از مسئولیت تعمیرات جزئی ارائه خواهد شد تا بتوان به یک نتیجه‌گیری مستدل و کاربردی دست یافت.

۱. مفهوم تعمیرات جزئی و مصادیق آن

قبل از این که در خصوص مسئول پرداخت هزینه‌های تعمیر صحبت شود ابتدا لازم است تبیین گردد منظور از تعمیرات اساسی و تعمیرات جزئی چیست تا بر این اساس بتوان مسئولیت پرداخت آن را بر عهده موجر یا مستأجر نهاد.

تعمیر در لغت به معنای مرمت کردن خرابی است؛ (عمید، ۱۳۸۴: ۴۴۳/ معین، ۱۳۸۵: ۳۲۴/ دهخدا، ۱۳۷۳: ۱۸۶) پس این که در آراء قضایی^۱، تزئین‌های داخلی را تحت عنوان تعمیر قرار داده‌اند، قابل نقد است چون تعمیر به معنای مرمت کردن خرابی است و اضافه نمودن تزئینات در عرف یا در لغت به معنای تعمیر نیست تا مشمول مواد قانونی مربوط به تعمیر شود. برای مثال، رنگ‌آمیزی بنا و درب و پنجره، تعویض کاغذدیواری کهنه بنا، نصب پرده برای ساختمان و نصب توری برای پنجره‌های بنا با مفهوم تعمیر متفاوت است و چون این موارد تعمیر نیستند و هزینه‌هایی برای کمال انتفاع از ملک می‌باشند، اصولاً بر عهده موجر نیست؛ مگر این که بر ایشان شرط شده باشد.

تعمیرات به دو بخش اساسی و جزئی قابل تقسیم است. تشخیص این که تعمیر مورد نیاز، جزء تعمیرات اساسی یا غیراساسی است با دادگاه می‌باشد. در هر مورد خاص و در صورت حدوث اختلاف، دادگاه می‌تواند با جلب نظر کارشناس، بدواً تشخیص دهد که آیا انجام تعمیرات، ضروری است یا خیر و در صورت ضروری بودن آیا اساسی بوده و به اصل بنا مرتبط است یا خیر و با تأیید کارشناس، مجوز آن را صادر کند. (فلاح، ۱۳۸۸: ۲۸۵)

۱-۱. تعمیرات اساسی

تعمیرات اساسی به تعمیراتی گفته می‌شود که مربوط به نگهداری اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن است^۲؛ تعمیر خرابی‌های سقف، دیوارها و در و پنجره، هزینه انجام ایزوگام بنا، تعمیر خرابی‌های لوله‌های

۱. تحلیل آن در قسمت مسئول تعمیرات جزئی عین مستأجره در آرای قضایی، خواهد آمد.

۲. ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶: «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 تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود».

اصلی انتقال آب و گاز و مشکلات سیم‌کشی ساختمان، نشستی سرویس بهداشتی، تعمیر آسانسور، تعمیر پله‌ها و تعمیر پلاستر بنا با توجه به این که اصولاً مربوط به نگهداری اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن است، جزء تعمیرات اساسی محسوب می‌شوند.

۲-۱. تعمیرات جزئی

تعمیرات جزئی، تعمیراتی است که برای استفاده بهتر از منافع مورد اجاره صورت می‌پذیرد؛ هزینه تعمیر قفل درب و پنجره‌ها، تعویض شیشه‌های شکسته پنجره‌ها، تعمیر ریموت پارکینگ، تعویض پوشال کولر، تعمیر کلید و پریزهای برق با توجه به این که اصولاً مربوط به نگهداری اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن نیست، جزء تعمیرات جزئی محسوب می‌شوند.

۲. مسئول تعمیرات جزئی در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶

مطابق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ مستأجر اماکن تجاری حق دارد پس از انقضای مدت اجاره، به تصرفات در عین مستأجره ادامه دهد و قرارداد اجاره را تمدید و تجدید کند (عبدی پور فرد، ۱۳۹۸: ۲۳۵/۱۳۹۸ بادی‌نی و جوانمرد، ۱۳۹۲: ۱۸۳) و موجر، تکلیف دادن وجهی به نام حق کسب یا پیشه یا تجارت^۱ به مستأجر را دارد.

قانون‌گذار در جهت سیاست حمایت از مستأجر در جریان تصویب قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ به خوبی دریافته بود که آنچه موجب حفظ وسیله معاش مستأجر و مانع افزایش بی‌رویه سطح اجاره‌بها

۱. ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶: «... دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد».

ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶: «در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره‌نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد، می‌تواند برای همان شغل یا مشابه آن، منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد. هرگاه در اجاره‌نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد، باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد و الا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه، حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال ... صادر ... خواهد نمود... تبصره یک -» در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده، مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید، موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و... مستأجر یا متصرف حسب مورد، استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت».

(نقل از روزنامه رسمی شماره ۹۵۱۸-۱۳۵۶/۶/۱)

و موجب ثبات وضعیت و دفاع از حقوق مستأجر می‌شود، اعطای حق ماندن در محل کسب به ایشان است؛ از این رو بار دیگر در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، حق تقدم مستأجر و عدم امکان افزایش بی‌رویه اجاره بها را به رسمیت شناخت و حق کسب هم نام امتیازات مزبور و هم عوض چنین امتیازاتی برای مستأجر است. (جوانمرد و ره پیک، ۱۳۹۷: ۳۱) قانون‌گذار در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ اصل منطقی قطع رابطه استیجاری با اتمام مدت اجاره را به ادامه رابطه استیجاری حتی با اتمام مدت اجاره تبدیل کرده؛ به علاوه این که امکان افزایش اجاره بها بر اساس خواست موجر را محدود نموده است. در این شرایط موجر مجبور است، علی‌رغم رضایت خود به رابطه استیجاری با مستأجر ادامه دهد. روی دیگر این تکلیف موجر که به حکم قانون بر او تحمیل شده، حق مستأجر است و موجر، حق کسب به مستأجر می‌پردازد تا ایشان از اعمال حقوق مزبور بگذرد؛ پس از آن موجر، بار دیگر آزادی قراردادی خود را می‌یابد و به تبع آن، می‌تواند با هر کس که بخواهد قرارداد اجاره منعقد نماید یا ملک را بدون مستأجر نگه دارد یا هر اقدام دیگری انجام دهد. (جوانمرد و ره پیک، ۱۴۰۱: ۲۳)

در ایران بر اساس حکم قانون یک سری امتیازات به مستأجر داده می‌شود اما در انگلیس اصولاً این امتیازات به جز حق تمدید اجاره داده نمی‌شود.

(Qasim, 2013: 63/ Smith, 1891: 589/ Valuation of good will for tax purposes, 1962: 1274/ Bone: 569/ Estelle Long, 1997: 456/ Shinhan Financial Group, 2012: 8/ K. Lee, 1926: 107)

در فقه، فقها اعم از غیر معاصر (کرکی، ۱۴۱۴: ۲۵۸) و معاصر (انصاری، ۱۴۱۵: ۵۰۸ / خامنه‌ای، ۱۴۲۰: ۱۰۶ / سبحانی تبریزی، ۱۴۲۹: ۲۵۳ / حسینی حائری، ۱۳۹۴: ۱۷۲) تأکید کرده‌اند که چنانچه مدت اجاره پایان یابد، موجر محق به درخواست تخلیه است و بر مستأجر واجب است که این درخواست را اجابت نماید. در صورتی که مستأجر پس از مدت اجاره و مطالبه مالک، به تصرف خود در عین مستأجره ادامه دهد، غاصب محسوب شده و ضامن است (کرکی، ۱۴۱۴: ۲۵۸ / فاضل موحدی لنکرانی، ۱۴۲۵: ۲۵۴ / طباطبایی حکیم، ۱۴۳۳: ۱۵۴). دلیل این امر چنین بیان شده است که بر اساس قاعده تسلیط، مردم بر اموال خود مسلط هستند و طول مدت در عقد اجاره، هر چقدر هم که امتداد داشته باشد، هیچ تأثیری بر سلطه پیدا کردن مستأجر بر

اموال موجر نخواهد داشت؛ زیرا مستأجر در قبال مال الاجاره‌ای که پرداخت نموده، به مدت معینی در مال سکونت کرده و منتفع شده و به همین دلیل پس از پایان مدت اجاره، دیگر سببی برای مستأجر نسبت به دارا بودن حق تمدید برای عقد اجاره وجود ندارد (سبحانی تبریزی، ۱۳۹۷: ۱۸/موسوی خلخالی، ۱۳۸۵: ۱۰۹۲/فضل‌الله، ۱۴۳۲: ۲۹۴). برخی فقها نیز اخذ مال توسط مستأجر در ازای تخلیه مال را مصداق اکل مال به باطل دانسته‌اند (سند، ۱۴۲۸: ۴۸۰).

مستأجر مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ برای مدت طولانی در ملک می‌تواند بماند و به تجارت مشغول باشد و در این قانون، مستأجر ملزم به پرداخت هزینه‌های تعمیرات جزئی و تزئینی که مربوط به انتفاع مطلوب و شخصی مستأجر است، می‌باشد. (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۳۵۶)

در ماده ۲۰ این قانون مقرر شده است: «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 تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود.» و مطابق ماده ۲۱ همین قانون، رسیدگی به اختلافات بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است.

در حقوق انگلیس، موجر مکلف به پرداخت هزینه‌های تعمیر اساسی ملک است. مالکان ممکن است درخواست‌های نگهداری را به‌عنوان هزینه‌ای آزاردهنده قلمداد نمایند اما برای مستأجران، گرفتگی لوله‌ها، خرابی توالی یا بخاری خراب و سیم‌کشی خراب می‌تواند منبع دائمی ناامیدی در خانه باشد. مالکان عموماً از نظر قانونی موظف به تعمیر ملک و نگهداری ملک اجاره‌ای هستند^۱ و مستأجرین حق دارند در یک ملک اجاره‌ای قابل سکونت زندگی کنند. (Rafli Esq, 2024: 5)

موجر در اجاره‌های اماکن مبله، مکلف به پرداخت هزینه‌های جزئی است اما در سایر اجاره‌ها این مستأجر است که اصولاً مکلف به پرداخت هزینه‌های جزئی است. در مورد منزل مبله‌ای که اجاره داده می‌شود، این شرط ضمنی

1. Gagnon, Peacock & Vereeke, P.C.

وجود دارد که حین اجاره مناسب سکونت انسان باشد و بلکه در طول اجاره مطابق قانون اسکان مصوب ۱۹۵۷، موجر موظف است در همان وضعیت حفظ نماید.^۱ (C.L.J, 1954 : 71/ Barker D, Padfield C, 2002: 281)

البته در اجاره‌های مبلیه و سایر اجاره‌ها یکی از وظایف مستأجر این است که نباید از روی عمد یا تسامح به مال مورد اجاره صدمه وارد نماید یا از روی مسامحه کاری، اجازه دهد که اموال مذکور به صورت نامتعارفی مستهلک شوند. عرف، برخی تعهدهای ضمنی را مبنی بر نگهداری متعارف، بر عهده مستأجر قرار می‌دهد^۲ و البته این تعهد متوجه بازداشتن ملک از فرسودگی معمول نمی‌شود. (Nailah Robinson, 2013: 5)

۳. مسئول تعمیرات جزئی در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶

وقتی هدف این باشد که در بطن یک نظام که اساس آن حرمت مالکیت خصوصی است این مالکیت، محدود شود و درعین حال کلیت این مالکیت خصوصی حفظ شود و افراد فاقد سرمایه به شکلی تحت حمایت قرار گیرند، بدون این که عملاً سرمایه‌دار شوند، ناچار با قانون‌گذاری‌های پیچیده و گاه عجیبی مواجه خواهیم شد و این تعبیری از قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ است. (حبیبی، ۱۳۹۵: ۱۹)

پس از انقلاب با حاکمیت یافتن نظرات فقها، قانون‌گذار در جهت اصالت بخشیدن به اصل حاکمیت اراده، با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ بر مبنای تحریرالوسیله امام خمینی (ره) حق تمديد و حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را حذف نمود و مقررات مربوط به سرقتی را جایگزین آن نمود؛ (جوانمرد و ره پیک، ۱۴۰۰: ۳۸) برخلاف حق کسب یا پیشه یا تجارت که به صرف انعقاد رابطه استیجاری تحت شمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ایجاد می‌شد؛ سرقتی، بر اساس تراضی اشخاص به وجود می‌آید. (جوانمرد، ۱۳۹۰: ۱۵۸)

قانون مصوب ۱۳۷۶ ظاهراً با این هدف تصویب شده که روابط موجر و مستأجر را در قالب کاملاً شرعی آن قرار دهد و سرقتی به معنی شرعی آن را جایگزین «حق کسب و پیشه و تجارت» که مفهومی غربی

1. Hamblin v Samuel (1966) 11 WIR 48.

2. Warren v Keen, 9 October 1953, Court of Appeal, for Lord Denning's.

است، بنماید. (کشاوری، ۱۳۸۴: ۱۶ / طاهر موسوی، ۱۳۸۷: ۱۹) و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ رویکرد و بازگشتی به قانون مدنی دارد. (بهرامی، ۱۳۸۷: ۳۲)

با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، اگرچه قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ با همه امتیازاتی که برای مستأجر قائل شده بود، نسخ شد اما قانون مزبور به استناد ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ هم چنان در مورد اجاره‌هایی که قبل از سال ۱۳۷۶ منعقد شده‌اند و هم اکنون جریان دارند، اعمال می‌شود. (زینالی، ۱۳۸۸: ۱۰۷) بنابراین ماده ۲۰ در خصوص هزینه‌های تعمیرات جزئی برای اجاره‌های تحت شمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ هم چنان به قوت خود باقی است. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ با توجه به این که در خصوص هزینه تعمیرات عین مستأجره ساکت است، هم چنان مواد قانونی قابل اجرا در این رابطه، ماده ۴۸۶ قانون مدنی و ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ است. مطابق نظر برخی از حقوق‌دانان در قانون روابط موجر و مستأجر، حکم قانون مدنی تعدیل شده و قانون‌گذار، تعمیراتی را که مربوط به اصل بنا است و برای جلوگیری از انهدام آن لازم است، بر عهده موجر قرار داده و تعمیرات جزئی و هم‌چنین تزئین و تعمیری را که برای استفاده بهتر از عین ضرورت دارد، به عهده مستأجر گذارده است. (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۴۶۹)

۴. مسئول تعمیرات جزئی عین مستأجره در آرای قضایی

اداره حقوقی قوه قضاییه بعد از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ در نظریه شماره ۷/۷۴۵۰ مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۷ مستأجر را مسئول پرداخت هزینه تعمیرات جزئی دانسته و مقرر نموده است: «با توجه به ماده ۲۰ روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، تعمیرات کلی و اساسی که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده، مانند دستگاه‌های حرارتی مرکزی و تهویه و آسانسور باشد، به عهده مالک و تعمیرات جزئی و تزئینی و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد، به عهده مستأجر است.» (معاونت آموزش قوه قضاییه، ۱۳۸۷: ۱۶۶) هم‌چنین در نظریه شماره ۷/۹۸/۹۵۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۲ اداره کل حقوقی قوه

۱. ماده یازده: «اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.»

قضایه تعمیرات اساسی را تعمیراتی می‌داند که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی، تهویه و آسانسور باشد؛ زیرا چنین تعمیراتی لازمه تسلیم و آماده نگه‌داشتن عین برای انتفاع مستأجر است.

شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران طی دادنامه ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۱۰۹۳ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۸ مقرر نموده است، مطابق ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به‌عنوان قانون حاکم بر روابط استیجاری طرفین دعوی، 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 و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود بنابراین تأمین هزینه تعمیرات شامل برداشتن و تعویض سقف دفتر و خاک‌برداری و تسطیح طبقه بالای آن در مساحت دفتر که مربوط به اصل بنای مورد اجاره بوده به عهده موجر بوده و توافق طرفین بر تعهد مستأجر به پرداخت هزینه‌های مذکور به لحاظ تعارض با اجرای مقررات قانونی فوق‌الذکر و به استناد ماده ۳۰ قانون باطل و بلااثر بوده است.

آنچه از آرای مربوطه در خصوص تعمیرات عین مستأجره برداشت می‌شود؛ این است که مستأجر مسئول پرداخت هزینه تعمیرات جزئی است، اگرچه اختلاف نظرانی در خصوص مصادیق تعمیرات جزئی وجود دارد؛ درحالی‌که حتی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نیز هزینه تأسیسات عمده منصوبه در بنا از قبیل دستگاه‌های تهویه را بر عهده موجر قرار داده است اما شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر تهران مورخ ۱۳۹۳/۸/۵ مطابق شماره دادنامه ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۰۹۷۷ این هزینه‌ها را بر عهده مستأجر قرار داده و مقرر داشته است: «اگر عین مستأجره داروخانه باشد، به سازی و اصلاح دکوراسیون و شرایط بهداشتی و ایجاد تهویه از مصادیق تعمیرات جزئی و مخارج آن بر عهده مستأجر است.»

درحالی‌که مستفاد از ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ این است که هزینه گچ بدنه با موجر است اما با عنایت به طولانی مدت بودن اجاره‌های مشمول این قانون، شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر تهران مورخ ۱۳۹۳/۳/۲۱ مطابق شماره دادنامه ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۷۰۰۲۱۳ این هزینه‌ها را بر عهده مستأجر قرار داده و مقرر داشته است: «در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶، تعویض پوشش کاشی، اندود

قدیمی، گچ بدنه و پوشش کف مغازه با سرامیک یا سنگ از موارد تعمیرات جزئی و در راستای استفاده بهینه از مورد اجاره است که ارتباطی به اساس بنا ندارد.» و درحالی که مطابق این رأی، پوشش کف مغازه بر عهده مستأجر است، شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران طی دادنامه ۹۳۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۶۰ مورخ ۱۳۹۳/۰۱/۲۵ هزینه تعمیر کف را بر عهده موجر می‌داند و مقرر داشته: «بنا بر مراتب و عنایت به ضرورت عرفی تعمیرات از جمله مرمت کف محوطه و احداث سرویس‌های بهداشتی و تأسیسات برق به‌رغم استدلال دادگاه محترم بدوی، مستأجر محق به مطالبه هزینه‌های مزبور می‌باشد و تجدیدنظرخواهی وی وارد است.» نظریه مشورتی کمیسیون آیین دادرسی مدنی اداره حقوقی دادگستری در جلسه مورخ ۱۳۴۴/۱/۲۸ نیز در پاسخ به این سؤال که پرداخت هزینه‌هایی که شهرداری به دستور قانون و بر حسب ضرورت در مقابل مغازه‌ها انجام می‌دهد و از مالکین مجاور مطالبه می‌کند، به عهده مالک است یا مستأجر که با پرداخت سرقتی متصرف ملک می‌باشد؟ پاسخ داده است که به صراحت تبصره ۲ ذیل ماده ۱۱ قانون توسعه معابر، تأدیه هزینه کف سازی پیاده‌رو یا کوچه به عهده مالکین مجاور است؛ بنابراین مطالبه هزینه مذکور از مستأجرین، مجوزی ندارد. (حسینی، ۱۳۸۶: ۲۶۱)

۵. مسئول تعمیرات جزئی بر مبنای ویژگی‌های قوانین حاکم بر روابط موجر و مستأجر

در مواردی که موجر و مستأجر مطابق توافق، مسئول تعمیرات جزئی را مشخص نموده باشند، متعهد را باید مسئول تعمیرات جزئی دانست و در مواردی که با وجود سکوت طرفین عقد اجاره، مطابق عرف، مستأجر یا موجر مسئول پرداخت هزینه‌ها باشد به استناد ماده ۲۲۰ قانون مدنی طبق عرف باید عمل نمود. در مواردی که ملک تجاری است و قبل از اجرای قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به اجاره داده شده است، با مجوز ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ باید طبق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ عمل شود و مستأجر مسئول پرداخت هزینه تعمیرات جزئی است اما در سایر املاک که مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ می‌باشند و طرفین یا عرف در خصوص مسئول هزینه‌های تعمیرات جزئی و یا مصادیق تعمیرات جزئی ساکت است، باید مطابق ماده ۴۸۶ قانون مدنی عمل نمود و موجر را مسئول کلیه مخارجی دانست که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم است.

برای تعیین مسئول تعمیرات جزئی باید به ویژگی‌های قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در مقایسه با قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و قانون مدنی توجه داشت؛ اول این که - بسیاری از مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ مانند مواد ۷، ۹، بند ۴ ماده ۱۴، ۱۵ و ۱۹ که حق ماندن مستأجر پس از اتمام عقد اجاره در ملک و الزام موجر به پرداخت مبلغی به مستأجر تحت عنوان حق کسب یا پیشه یا تجارت و حقوق و تکالیف متعدد دیگر که برای موجر و مستأجر قائل شده بود، برخلاف اصول قانون مدنی که شرط تمدید عقد اجاره را رضایت موجر و مستأجر می‌داند، است و از دلایل تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ مطابق تحریرالوسیله امام خمینی (ره) حذف این موارد بود؛ بنابراین نمی‌توان مقررات آن را تفسیر موسع نمود و به دیگر موارد، تسری داد. ماده ۲۰ از قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نیز همانند بسیاری از مواد این قانون با توجه به این که با مقررات قانون مدنی مانند لزوم تخلیه پس از انقضای مدت اجاره یا ماده ۴۸۶ قانون مدنی متفاوت است، خاص این قانون است و نمی‌توان به سایر موارد تعمیم داد. (فلاح، ۱۳۸۸: ۲۸۵)

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ با توجه به ویژگی‌های آن که به استناد مواد ۷، ۹، بند ۴ ماده ۱۴، ۱۵ و ۱۹ موجر را ملزم به تمدید اجاره می‌نماید و در نتیجه مستأجر سال‌ها در ملک می‌ماند و اگر مستأجر بخواهد محل را تخلیه کند، موجر ملزم به پرداخت مبلغ کلانی تحت عنوان حق کسب یا پیشه یا تجارت است و مستأجر به استناد ماده ۲۰ این قانون ملزم به انجام تعمیرات جزئی عین مستأجره است؛ یک قانون خاص با مقررات خاص است که پس از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، استناد نمودن به مواد این قانون برای روابط استیجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و قانون مدنی از توجیه قوی حقوقی بهره‌مند نیست. از طرف دیگر ملزم بودن موجر به انجام تعمیرات جزئی، نظریه جدیدی نیست تا باب دیگری پیرامون طرح دعاوی در محاکم را بگشاید؛ بلکه این الزام مستند به ماده ۴۸۶ قانون مدنی است که نزدیک به یک قرن است که در جامعه اجرا و در خصوص برخی از مصادیق تعمیرات جزئی بر حسب ویژگی‌های عین مستأجره گاه با شروط طرفین و گاه با عرف حاکم بر محل تعدیل می‌شده است.

دوم این که - قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ اگر حق ماندن در ملک پس از پایان مدت قرارداد و حق تمدید عقد اجاره را به مستأجر داد و حق کسب را برای ایشان قائل شد، به تناسب همین اجاره طولانی مدت، برای مستأجر، تکالیفی از جمله پرداخت هزینه تعمیرات جزئی را در ماده ۲۰ قائل شد که خاص همان قانون است و نمی توان قواعد آن را به قوانین دیگر که چنین امتیازهایی را برای مستأجر قائل نشده اند، تعمیم داد. مستأجر مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که حتی گاه بیش از ۳۰ سال در ملک، تجارت می نماید؛ اگر نیاز به تعمیراتی احساس شود که بخشی از آن مربوط به استفاده طولانی ایشان از عین مستأجره به خاطر حق تمدید بدون رضایت موجر به استناد مواد متعدد این قانون از جمله مواد ۷، ۹، بند ۴ ماده ۱۴ و ماده ۱۵ است؛ عادلانه نیست از موجر بخواهد شیر آب مغازه را یا قفل درب مغازه را تعمیر نماید. این است که قانون گذار در ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ هزینه های تعمیرات مربوط به عین را بر عهده موجر و تعمیرات جزئی و تزیینات را بر عهده مستأجر قرار می دهد. همان طور که از برخی نظرات برمی آید؛ تعمیرات جزئی که بر عهده مستأجر است، شامل گرفتگی لوله های فاضلاب، آب دادن فاضلاب زیر سینک ظرفشویی و دستشویی، تعویض تسمه موتور کولر و پمپ آب و پوشال آن، سوختن لامپ های روشنایی و هشداردهنده دستگاه ها می باشد که به استفاده طولانی از عین مستأجره مرتبط است. (ابراهیمی قاجار، ۱۳۹۵: ۵۸۹)

سوم این که - قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در خصوص اماکن تجاری وضع شد اما قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ شامل کلیه اماکن استیجاری و مسکونی است و فقط شامل اماکنی که قبل از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به اجاره داده شده اند، به استناد بند یک ماده ۲ آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نمی شود. (فلاح، ۱۳۸۸: ۷۳ / عزیزاده خرازی، ۱۳۸۸: ۲۲) بنابراین در خصوص اماکن مسکونی که اصلاً قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ قابلیت شمول ندارد و در خصوص اماکن تجاری که بعد از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ به اجاره داده شده اند، معتبر و مجری نیست تا بتوان به ماده ۲۰ آن استناد نمود؛ تنها مورد اجرای این قانون، اجاره های تجاری می باشد که قبل از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ منعقد شده و باوجود

امتیازهای متعدد برای مستأجر و حق تمدید ایشان، وجود تکلیف به تعمیرات جزئی برای مستأجر، قابل توجیه است.

چهارم این که - ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ را نمی توان به نفع موجر تفسیر نمود چون عین مستأجره متعلق به موجر است و ایشان ملزم به تعمیر مال خود می باشد. اگر موجر، عین مستأجره را سالم تسلیم نموده باشد و مستأجر، مسبب نقص یا خرابی باشد، به استناد قاعده تسبیب، ایشان ملزم به تعمیر مال می باشد؛ اعم از این که تعمیرات، جزئی باشد یا کلی اما در فرضی که میان نقص عین مستأجره و رفتار مستأجر، رابطه سببیت وجود ندارد؛ نمی توان ایشان را ملزم به تعمیر مال غیر نمود.

پنجم این که - این تحلیل که حتی تعمیرات جزئی در خلال عقد اجاره بر عهده موجر است، با سوابق فقهی و میراث حقوقی نظام ما نیز سازگار است. شواهد متعددی بر این امر می توان اقامه نمود:

الف: تصریح فقها به عدم وظیفه مستأجر به اصلاح تعمیرات: برخی از فقها تصریح نموده اند که مستأجر مسئولیتی در قبال هزینه های تحمیل شده بر عین که ناشی از انتفاع معمولی وی است، ندارد (صاحب جواهر، ۱۴۲۱: ۲۷۶). دلیل این امر چنین بیان شده است که وی در قبال هزینه ای که می پردازد محق به استفاده از عین است و اگر هزینه ای ناشی از استفاده معمول از عین باشد، چون لازمه اعمال حق او به عنوان مستأجر بوده و او قبلاً هزینه این امور را پرداخته و برای موجر نیز به بار آمدن چنین هزینه هایی غیرمنتظره نیست، این هزینه ها نباید بر مستأجر تحمیل گردد (صاحب جواهر، ۱۴۲۱: ۲۷۶). هم چنین علامه حلی در بیان تعلیل وجود حق برای مستأجر نسبت به الزام موجر به تعمیر بیان می دارد: موجر عوض منفعت کامل و سالم را دریافت کرده است و باید آنچه را که در ازای آن دریافت کرده است (منفعت کامل و مبری از عیب) به مستأجر برساند؛ و آن چه در ازای آن به مستأجر می رسد (منفعت کامل)، با تعمیر حاصل می شود، پس تعمیر بر وی واجب است. بر این اساس، مالک به انجام همه این تعمیرات مجبور می شود. اگر کوتاهی کند و نتواند او را به تعمیر ملزم کرد، مستأجر حق فسخ دارد (علامه حلی، بی تا: ۳۱۲). برخی فقها نیز تصریح کرده اند حفظ قابلیت انتفاع در عین مستأجره هم در زمان حدوث اجاره و هم در خلال بقای اجاره بر عهده موجر است (اصفهانی، ۱۴۰۹: ۲۹۷). نمونه هایی که در فقه برای هزینه هایی که در خلال مدت اجاره بر عهده

موجر است، بیان شده عبارتند از: رفتن برف سقف (فاضل موحدی لنکرانی، ۱۳۸۱: ۶۵۷) و حتی حیاط عین مستأجره (علامه حلی، بی تا: ۳۱۲)، تمیز کردن کثیفی‌هایی که از خود خانه است یا باد آن‌ها را آورده (در پایان مدت اجاره)، تعمیر فقلی که باز کردن آن دشوار است (علامه حلی، بی تا: ۳۱۲)، خالی کردن چاه توالت نه تنها در ابتدای اجاره، بلکه حتی در خلال مدت اجاره چنانچه ناشی از استفاده معمول مستأجر در طول مدت اجاره باشد (فاضل موحدی لنکرانی، ۱۳۸۱: ۶۵۷). با پذیرش ملاک این استدلالات و اعمال تنقیح مناط در مثال‌های بیان شده، واضح می‌شود که هیچ تفاوتی بین تعمیرات جزئی و کلی عین مستأجره نیست و مشروط بر اینکه مسبب خرابی، مستأجر نبوده و تعدی و تفریطی ننموده باشد، اصلاح هر نوع خرابی و انجام هر نوع هزینه‌ای در خلال مدت عقد اجاره بر عهده موجر است.

ب: مقدمه واجب: برخی فقها بیان داشته‌اند توفیه منفعت (فراهم آوردن موجبات استیفای کامل منفعت) بر عهده موجر است (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۳۵۹)، توضیح اینکه مستأجر در قبال هزینه‌ای که می‌پردازد باید در تمام طول مدت اجاره بتواند از منافع عین مستأجره بهره‌برد. به عبارت دیگر، با توجه به تدریجی بودن حصول منفعت، موجر وقتی وظیفه خود مبنی بر توفیه منفعت را به درستی انجام داده که در تمام طول مدت اجاره هر مانعی را در این راه مرتفع نماید. انجام این امر جزو مفاد عقد اجاره است و بر وی واجب است؛ بنابراین از باب وجوب مقدمه واجب، رفع موانع ولو جزئی چنانچه مستلزم هزینه یا انجام عملی باشد، بر عهده موجر و نه مستأجر است. بر همین مبنا شهید ثانی در کتاب روضه نظر می‌دهد که در اجاره حیوان، بالا و پایین آوردن بارها و کجاوه‌ها و بستن و باز کردن آن‌ها وظیفه اجاره‌دهنده حیوان و در قرارداد نسخه‌نویسی کتاب، تهیه مرکب بر عهده موجر است (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۳۵۹). اگر همین مثال‌ها را بخواهیم در قالب زندگی روزمره اکنون پیاده کنیم، دور نیست که گفته شود در اجاره منزل نیز هزینه تعویض لامپ، تعمیر شیر آب و گرفتن نشتی لوله‌ها که ناشی از استفاده معمول و منطقی توسط مستأجر بوده، بر عهده مستأجر نبوده، بلکه بر عهده موجر است؛ زیرا وی باید عین را به نحوی که قابل بهره‌برداری و انتفاع باشد در طول مدت اجاره در اختیار مستأجر قرار دهد.

ج: ایجاد خیار عیب برای مستأجر نسبت به عیوب حادث بعد از قبض: برخی فقها به صورت مطلق و بدون تصریح به کوچک یا بزرگ بودن عیب، تصریح نموده‌اند که اگر در اثنای مدت اجاره، عین مستأجره معیوب شود، مستأجر خیار فسخ خواهد داشت (صاحب جواهر، ۱۴۲۱: ۲۶۰ / یزدی، ۱۴۲۱: ۳۳ / علامه حلی، ۱۴۲۰: ۱۲۷) و حتی برخی تصریح نموده‌اند که اگر موقتاً اقدام به تعمیر عین مستأجره نماید (علامه حلی، ۱۴۱۴: ۲۷۰) به نحوی که «هیچ منفعتی از مستأجر فوت نشود» (مغنیه، ۱۳۷۹: ۲۷۲) چنین خیاری وجود نخواهد داشت. چنین تصریحی نشان می‌دهد که از نظر ایشان، هر عیبی چه بزرگ و چه کوچک که باعث فوت منفعتی بر مستأجر گردد (ولو در حد سوختن لامپ یک اتاق که منجر به تاریکی آن اتاق شود یا چکه کردن یک شیر آب و... باشد - مثال‌ها از نگارنده این مقاله است) اگر در خلال اجاره حادث گردد و نیاز به تعمیر داشته باشد، تحت ضمان موقت است و اگر وی اقدام به تعمیر ننماید، در این صورت مستأجر حق فسخ خواهد داشت. البته ناگفته پیداست که بر اساس قواعد اتلاف و تسبیب، اگر فعل خود مستأجر منجر به ایجاد آن عیب گردد، خود او مسئول است. چنین فرضی تخصصاً از موضوع بحث این مقاله خارج است. صاحب جواهر حتی این شرط که عیب موجب خیار باید عیبی باشد که باعث نقصان منفعت باشد به گونه‌ای که از اجرت منافع بکاهد را نیز با اطلاق کلام بسیاری فقها در تعارض می‌بیند و چنین بیان می‌کند که جماعتی از فقها تصریح کرده‌اند که هر عیبی موجب خیار می‌شود ولو باعث نقصان منفعت نگردد (صاحب جواهر، ۱۴۲۱: ۲۶۰). البته مدعای نگارندگان در این قسمت این نیست که عیب موجب خیار لازم نیست موجب کاستن از منافع گردد، مقصود صرفاً اثبات این امر است که از نظر صاحب جواهر و بسیاری از فقها تردیدی وجود ندارد که عیوب و هزینه‌های عین مستأجره در خلال اجاره تحت ضمان موقت است و بر عهده مستأجر نیست. هر چند برخی فقها نظیر گلپایگانی در تعلیق بر عروه در خصوص ثبوت خیار برای مستأجر از جهت عیوب عین مستأجره در خلال عقد اجاره قائل به احتیاط شده (یزدی، ۱۴۰۹: ۵۸۷)، برخی نظیر لنکرانی حکم به خیار را مشکل (یزدی، ۱۴۲۲: ۴۷۸) و برخی نظیر نائینی در شرح بر عروه آن را در غایت اشکال دانسته‌اند (یزدی، ۱۴۲۱: ۳۴)، اما موافقین این امر، دلایلی بیان نموده‌اند که از نظر استدلالی قوی به نظر می‌رسد. ایشان (صاحب جواهر، بی‌تا: ۳۱۵ / علامه حلی، ۱۴۱۴:

۲۷۰) دلیل این امر را چنین بیان می‌نمایند که منفعت، امری است که حصول آن تدریجی و آن به آن است، بنابراین گرچه عین مستأجره در آغاز عقد اجاره به مستأجر تسلیم شده و وی آن را قبض نموده، اما در حقیقت منفعت به صورت تدریجی و در خلال مدت به قبض مستأجر درمی‌آید، بنابراین نه تنها عیب قبل از قبض عین توسط مستأجر، بلکه حتی عیبی که در خلال مدت اجاره و بعد از قبض حادث می‌شود نسبت به مدت باقیمانده از عقد اجاره به منزله عیب قبل از قبض است و برای مستأجر ایجاد خیار عیب می‌نماید. مستفاد از این تحلیل این است که در صورت اطلاق عقد اجاره و نبود شرط و عرف خلاف، همچنان که در ابتدای عقد اجاره، موجر باید عین مستأجره را عاری از هر گونه عیب به مستأجر تحویل دهد، در خلال عقد اجاره نیز باید عین مستأجره را عاری از عیب نگه دارد و اگر چنین نکند، مستأجر حق فسخ خواهد داشت. هر چند برخی به این توجیه اشکالاتی وارد نموده (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۹: ۲۶۲) و برخی دیگر آن اشکالات را پاسخ داده‌اند (موسوی سبزواری، ۱۴۱۳: ۵۴)، اما صرف نظر از وجود یا نبود خیار برای مستأجر در صورت حدوث عیب، این استدلال‌ات فی الجمله به دلالت التزامی به این معناست که اصلاح هر عیبی چه کلی و چه جزئی در خلال عقد اجاره تحت ضمان و بر عهده موجر است.

د: شرط ضمنی ارتکازی: گرچه برخی فقها دلیل ایجاد خیار عیب برای مستأجر در صورت حادث شدن عیب در عین مستأجره پس از قبض را قاعده لاضرر دانسته‌اند (صاحب جواهر، بی‌تا: ۳۱۵ / مغنیه، ۱۳۷۹: ۲۷۲ / میرزای قمی، ۱۳۷۱: ۴۵۳)، اما برخی دیگر به دلیلی اشاره کرده‌اند که می‌تواند اثبات کننده مدعای این مقاله باشد. ایشان بیان داشته‌اند (طباطبایی قمی، ۱۴۲۳: ۵۹) مقصود از عقد اجاره انتفاع از عین است، بنابراین در هر عقد اجاره‌ای در صورت اطلاق، شرطی ارتکازی در ذهن طرفین عقد مندرج است (شرط تبانی) که عین مستأجره باید قابلیت انتفاع به صورت صحیح را داشته باشد. در حقیقت، موضوع معامله در عقد اجاره، نه مطلق منافع به هر نحو، بلکه منفعت عین سالم، به نحوی است که قابل بهره‌برداری کامل باشد (خوئی، ۱۴۱۸: ۱۴۹) و برخی نیز تصریح نموده‌اند این بنای معاملی و شرط ارتکازی مبتنی بر این است که عین تا پایان مدت اجاره باید وصف صحت را حفظ نماید (موسوی سبزواری، ۱۴۱۳: ۵۴)؛ زیرا همان علتی که اقتضا می‌کند عین در ابتدای عقد اجاره، سالم و مبری از عیب به مستأجر تحویل داده شود، با توجه

به تدریجی بودن حصول منفعت (گرامی، ۱۴۱۵: ۲۶۷) همان علت عیناً اقتضا می‌کند که عین در خلال مدت اجاره وصف صحت را حفظ نماید؛ بنابراین شرط سلامت عین مستأجره از عیب، هم شرطی حدوثی و هم شرطی بقائی است (خوئی، ۱۴۱۸: ۱۴۹)؛ به همین خاطر هنگامی که عین، معیوب شود، خیار به دلیل تخلف از این شرط ضمنی ایجاد می‌گردد (خیار تخلف از شرط ضمنی)؛ زیرا اگر چنین خیاری جعل نگردد و ضرر مستأجر جبران نگردد، غرض عقلایی از انعقاد عقد اجاره که استیفای منفعت کامل از عین تا پایان مدت اجاره بوده است، حاصل نمی‌شود (موسوی خلیفائی، ۱۳۸۵: ۲۷۰). هم چنین ایشان بیان داشته‌اند که تخلف از شرط، در هر حال، باعث ایجاد خیار می‌شود؛ بنابراین از این حیث، هیچ تفاوتی بین عیب سابق بر قبض یا لاحق بر آن وجود ندارد و هر دو تحت ضمان موجر و موجب ایجاد خیار برای مستأجر است. برخی دیگر نیز بر این نکته تصریح نموده‌اند که گرچه مستأجر اقدام به انعقاد عقد نموده، اما رضایت او به عقد مشروط به این بوده که عین مستأجره مبری از عیب و صحیح باشد؛ پس هرگاه - ولو بعد از قبض و در خلال عقد - این شرط، مخدوش شود برای جبران این امر، به او خیار فسخ داده خواهد شد (حکیم، ۱۳۷۴: ۵۷). مجموعه این استدلال‌ات که در آن‌ها هیچ اشاره‌ای به کلی یا جزئی بودن عیب نشده، مشعر بر این معناست که از نظر فقها مسلم است که هر عیبی حتی عیوب جزئی بعد از قبض باید توسط موجر رفع گردد و الا مستأجر خیار فسخ خواهد داشت.

ه: تعذر تسلیم: فقیه دیگری استدلال جالبی در خصوص ایجاد خیار برای مستأجر در مورد عیوب حادث در عین بعد از قبض مستأجر بیان نموده که شاهد دیگری بر مدعای این مقاله در جهت اثبات مضمون بودن هزینه‌های جزئی بر عهده موجر است. وی (موسوی خلیفائی، ۱۳۸۵: ۲۷۰) بیان می‌دارد که مبنای عرفی و عقلی هر معاوضه‌ای در صورت اطلاق بر این است که عوضین در حالت سالم و مبری از عیب، به طرف مقابل تحویل داده شود. پس همان گونه که در صورت تعذر رد اصل عین، خیار تعذر تسلیم ثابت است، به همان نحو در صورت تعذر رد عین به نحو سالم هم خیار تعذر تسلیم ثابت می‌گردد. از این استدلال نتیجه می‌شود که هنگامی که در خلال عقد - چه قبل از قبض و چه بعد از آن - عین مستأجره معیوب گردد و موجر اقدام به رفع عیب ننماید، کشف می‌شود که تسلیم موضوع معامله - منفعت - به نحو سالم مقدور نیست،

چون در عقد اجاره، معوض، منفعت است و منفعت همچنان که گفته شد امری تدریجی الحصول است و عیبی که در عین، حادث شده و مرتفع نگردیده موجب تعذر تسلیم منفعتی شده که موضوع عقد است و این امر، به نوبه خود موجب ایجاد خیار تعذر تسلیم می‌شود. صرف نظر از اینکه ما با این تحلیل و ایجاد خیار تعذر تسلیم موافق باشیم یا خیر، نفس بیان این تحلیل نشانگر آن است که از نظر این مؤلف، مسلم است که کلیه عیوب بعد از قبض، تحت ضمان موجد بوده و رفع آن بر عهده ایشان است.

و: نفقه حیوان: فقها تحمل هزینه‌های نگهداری حیوان را در اجاره حیوان، بر عهده مالک می‌دانند (علامه حلی، ۱۳۷۴: ۱۷۰-۱۷۱ / حسینی عاملی، بی تا: ۹۵ / شهید ثانی، ۱۴۱۳: ۲۲۳ / شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۳۵۶ / مقدس اردبیلی، بی تا: ۷۱ / فیض کاشانی، ۱۳۹۵: ۴۶۶) زیرا هزینه‌های مذکور تابع عین هستند و از آنجا که عین در ملکیت موجد باقی مانده است، پس تحمل مخارج بر عهده اوست (الجبلی العاملی، ۱۳۸۴: ۲۱۴ / امینی و آیتی، ۱۳۸۵: ۲۷۶ / باقری، ۱۳۸۴: ۳۳۰). البته چنانچه در ضمن عقد، ترتیب دیگری مقرر شده باشد و مثلاً آن را بر عهده مستأجر قرار دهند، وی متعهد به پرداخت خواهد بود. می‌توان گفت، هزینه عین مستأجره بر عهده موجد است چون این هزینه تابع ملک است و اصل بر این است که هزینه ملک بر غیر مالک واجب نباشد. برخی نیز به درستی بیان نموده‌اند که دلیل مضمون بودن نفقه حیوان بر عهده موجد این نیست که حیوان ملک موجد است پس نفقه آن بر عهده اوست، زیرا در این صورت می‌توان گفت مستأجر نیز مالک منافع است و باید هزینه‌های لازم برای منتفع شدن از ملک خود را بپردازد. ایشان بیان می‌نمایند که دلیل اصلی برای این امر این است که موجد موظف است عین را به نحوی در اختیار مستأجر قرار دهد که وی متمکن از استیفای منفعت به نحو کامل باشد، به همین دلیل هزینه‌های لازم برای علوفه حیوان و تعمیرات خانه بر عهده موجد است (علامه حلی، بی تا: ۳۱۲). با پذیرش این استدلال، هیچ تفاوتی بین هزینه تعمیرات جزئی و تعمیرات کلی باقی نمی‌ماند و هزینه انجام هر دو بر عهده موجد است.

ز: مستوجب بطلان عقد می‌شود

برخی فقها به درستی بیان نموده‌اند چنانچه هزینه‌های ضروری برای نگهداری اصل عین علاوه بر اجاره بها بر عهده مستأجر گذاشته شود، شبهه جدی در خصوص بطلان عقد پدید خواهد آمد. توضیح اینکه

عقد اجاره عقدی معاوضی است که اقتضای آن صرفاً وجوب دادن عوضین عقد است و نه چیز دیگر و اگر هر امر دیگری بر عهده یکی از طرفین گذاشته شود و اطلاق عقد منصرف به دادن در نظر گرفته شود، به ناچار آن امر داخل در معاوضه خواهد شد. در موضوع مورد بحث ما اگر هزینه‌های - ولو جزئی - نگهداری عین بر عهده مستأجر گذاشته شود، موجب غرر و متعاقباً بطلان عقد خواهد شد؛ زیرا با توجه به تعدد هزینه‌های جزئی که در خلال عقد اجاره پدید خواهد آمد (تعویض لامپ‌های متعدد، تعمیر شیرهای آب متعدد، گرفتن نشی لوله‌های آب و...) معلوم نیست که عوض واقعی که مستأجر باید برای بهره‌برداری از منافع پردازد به چه میزان است. این در حالی است که در صورت اطلاق، عوضین عقد، با در نظر گرفتن تأدیه چنین هزینه‌هایی که میزان آن معلوم نیست، معین نشده و آنچه که در نظر طرفین بوده صرفاً اصل منفعت در مقابل اصل اجاره بها بوده؛ بنابراین تأدیه این هزینه‌ها خارج از قصد مشترک طرفین خواهد بود، لذا بر اساس مفاد عقد بر مستأجر واجب نیست چنین هزینه‌هایی را پردازد و ادای این هزینه‌ها بر عهده موجر است (کرکی، ۱۴۱۴: ۹۶).

ح: قاعدة «من له الغنم فعليه الغرم»: از آنچه که در بندهای قبل گفته شد معلوم می‌شود که مفاد قاعده «من له الغنم فعليه الغرم» (عبداللهی، ۱۳۸۸: ۱۵۶) نه تنها خلاف مدعای این مقاله نیست، بلکه دقیقاً در راستای آن است. توضیح اینکه غنم و فایده‌ای که ناشی از عقد اجاره به موجر رسیده همان مال الاجاره‌ای است که دریافت داشته و غرامتی که باید متحمل شود این است که هم در ابتدای عقد اجاره و هم در خلال عقد اجاره، منفعت را به نحوی که قابل بهره‌برداری کامل باشد در اختیار مستأجر قرار دهد، بنابراین از باب قاعده التزام به شیء، التزام به لوازم آن است، موظف است در صورت اطلاق عقد و نبود شرط خلاف، هر کاری برای اجرای این تعهد لازم است (از جمله انجام کلیه تعمیرات کلی و جزئی) را انجام دهد. در صورتی که مستأجر تعدی و تفریط نکرده باشد، هیچ دلیل منطقی برای استثناء نمودن تعمیرات جزئی و نهادن آن‌ها بر عهده مستأجر وجود ندارد. از سوی دیگر چنانچه انجام تعمیرات جزئی بر عهده مستأجر گذاشته شود، دقیقاً خلاف مفاد قاعده «من له الغنم فعليه الغرم» عمل شده است؛ زیرا مستأجر هم عوض منفعت سالم و مبری از عیب را پرداخته و غرامت را متحمل شده و هم غنیمت یا درآمد (یعنی منفعت سالم و مبری از هرگونه

عیب) را دریافت ننموده است، زیرا در مورد تعمیرات جزئی خود، مجبور به ادای هزینه‌ها خواهد بود. به عبارت دیگر، در صورتی که هزینه تعمیرات جزئی بر عهده مستأجر نهاده شود، موجر از دو سو منتفع شده (منفعت معیوب تحویل داده و مال الاجاره‌ای در حد منفعت سالم دریافت نموده) در حالی که مستأجر از دو سو متضرر شده است (منفعت معیوب تحویل گرفته - ولو در حد عیوب جزئی - و مال الاجاره‌ای در حد منفعت سالم پرداخت نموده). نتیجه این تحلیل این است که اگر هزینه تعمیرات جزئی نیز همچون تعمیرات کلی بر عهده موجر باشد، دقیقاً در راستای قاعده «من له الغنم فعلیه الغرم» عمل شده است.

ط: استفتائات انجام شده از مجتهدین معاصر: در جهت تأیید این نظر، آیت‌الله دوزدوزانی تبریزی در استفتائی با شماره ۳۲۱۱۳ با این مضمون که هزینه تعمیرات جزئی ساختمان بر عهده چه کسی است؟ پاسخ فرمودند: «به عهده موجر است مگر این که مستأجر تعدی و تفریط کرده باشد.^۱» و آیت‌الله سیستانی در استفتائی با شماره ۱۵۹۲۰۰۴ با این مضمون که هزینه تعمیرات جزئی ساختمان بر عهده چه کسی است؟ پاسخ فرمودند: «اگر شرطی نباشد بر عهده مالک است مگر این که عرف محل اقتضای خاصی داشته باشد.^۲» و آیت‌الله سید موسی شبیری زنجانی در استفتائی با شماره ۱۲۶۲۶۳ با این مضمون که هزینه تعمیرات جزئی ساختمان بر عهده چه کسی است؟ پاسخ فرمودند: «اگر مستأجر در نگهداری عین کوتاهی نکرده باشد ضامن نیست. موجر هم اگر تعهدی درباره تهیه و تعمیر نداده باشد وظیفه ندارد. در هر صورت اگر در هنگام تنظیم اجاره‌نامه شرطی شده باشد باید به آن عمل نمود.^۳»

ششم این که - ماده ۴۷۸ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هرگاه معلوم شود، عین مستأجره در حال اجاره، معیوب بوده است، مستأجر می‌تواند، اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است، اجاره را با تمام اجرت قبول کند؛ ولی اگر موجر رفع عیب کند، به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد، مستأجر حق فسخ ندارد» به استناد قاعده لا ضرر و لا ضرار نباید کسی بدون سبب، متحمل زیانی از ناحیه دیگری شود و به این دلیل مستأجر در صورت تحقق عیب، حق فسخ عقد را دارد. (حمیدی همدانی، ۱۳۱۹: ۵۲) اگر مستأجر

1. www.duzdוזani.com.

2. www.cicani.org.

3. www.zanjani.ir.

بخواهد بر عیب صبر کند، ضرری است که شرعاً به موجب لا ضرر و لا ضرار نفی شده است. (صادقیان، ۱۳۸۷: ۲۷) (قمی، بی تا: ۱۳۹) در مقابل وجود عیوب اعم از جزئی یا کلی، مستأجر از چنین حقی برخوردار است و مکلف به تعمیر نیست تا موجر بتواند الزام ایشان را به تعمیرات جزئی بخواهد؛ بنابراین با توجه به اطلاق واژه عیب می توان مطرح نمود، وقتی مستأجر می تواند در بدو امر، اجاره را به خاطر عیب حتی جزئی فسخ نماید؛ مگر این که موجر آن عیب را رفع کند؛ پس مستأجر تکلیفی به تعمیرات جزئی ندارد. اگر نیاز به تعمیر ملک به دلیل استفاده نادرست مستأجر از ملک باشد، مالک را نمی توان به تعمیر ملک الزام کرد اما در صورت عدم وجود شرایط اتلاف یا تسبیب فقط در صورتی می توان مستأجر را در اثنای مدت اجاره مکلف به تعمیرات جزئی دانست که میان موجر و مستأجر به صورت صریح یا ضمنی چنین شرط شده باشد یا عرف محل (فریدونی، ۱۴۰۰: ۱۲) چنین تکلیفی را بر عهده مستأجر نهاده باشد.

هفتم این که - این نظر برخی از حقوق دانان قابل انتقاد است که چون موجر مالک عین است، باید هزینه نگهداری آن را متحمل شود و مستأجر نیز هزینه های مربوط به بهتر استفاده کردن راپردازد (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۴۶۹). مستأجر در قالب اجاره بها قبلاً هزینه های استفاده از منافع عین را پرداخته است و عادلانه نیست، مجدداً ایشان هزینه های مربوط به بهتر استفاده کردن راپردازد.

منافع عین مستأجره با عیوبی مانند خرابی قفل درب، خرابی پریز، کمدی که قفسه اش شکسته و ریل خراب به نحو مطلوب در اختیار مستأجر قرار نگرفته است تا از ایشان بخواهیم به تعمیر آنچه که سالم تحویل ایشان داده نشده پردازد و هزینه تعمیر شیشه و قفل و پریز برق و شیر آب و کمد دیواری را نیز علاوه بر اجاره بها از مستأجر مطالبه بنماییم! بنابراین نظر برخی از حقوق دانان که تعمیرات اساسی و زیر بنایی و آنچه در بنا منصوب است یا نصب می شود بر عهده موجر و هر گونه هزینه برای انتفاع بهتر و کامل تر و تعمیرات جزئی تزینی نظیر شکستن شیشه یا خراب شدن قفل ها و غیره بر عهده مستأجر است، مگر این که شرط خلاف شده باشد (نوین و خواجه پیری، ۱۳۸۲: ۱۵۹) فقط با اجاره تحت شمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که مجموعه ای از امتیازات را برای مستأجر قائل شده (جوانمرد، ۱۴۰۰: ۱۲۳) و غالباً اجاره ها بلندمدت هستند، قابل توجیه می باشد و این قانون متأثر از قوانین غربی است مانند در قسمت دوم ماده ۲۶۳ قانون

تعهدات سوئیس مصوب ۱۹۰۹ آمده است، کارهای جزئی نظافتی و تعمیراتی که نتیجه استفاده معمولی از مورد اجاره می‌باشد، بر عهده مستأجر و تعمیرات مهم بر عهده موجر است که همه آن‌ها مطابق عرف محلی معین می‌گردد. (واحدی، ۱۳۷۸: ۹۵) در حقوق انگلیس، معمولاً مستأجر در اجاره‌های طولانی، تعهد به تعمیر می‌کند (Barker D, Padfield C, 2002: 281)

در انگلیس، هزینه تعمیرات اساسی بر عهده موجر است و ایشان ملزم است که واحد را در تمام مدت قرارداد اجاره، قابل سکونت برای انسان و ایمن نگه دارد.^۱ اگر موجر، واحدی را اجاره دهد که قابل سکونت نیست، مستأجر می‌تواند انجام تعمیرات را از موجر بخواهد یا قرارداد اجاره را خاتمه دهد یا از موجر بخواهد که مابه‌التفاوت کل اجاره بها را نسبت به هزینه‌های اضافی به مستأجر مسترد نماید زیرا موجر، قانون حمایت از مصرف کننده و رمونت را نقض کرده است. «قابل سکونت» به این معنی است که واحد برای زندگی انسان به عنوان یک خانه ساخته شده است و نه این که صرفاً یک سرپناه موقت باشد.^۲ ضمانت قابل سکونت در هر قرارداد اجاره اعم از کتبی یا شفاهی ذکر شده است. ضمانت قابل سکونت را نمی‌توان چشم‌پوشی کرد، حتی اگر قرارداد اجاره کتبی خلاف آن را ذکر کند و در قرارداد اجاره ذکر شده باشد که مستأجر، واحد را «همان‌طور که هست» می‌گیرد یا این که مستأجر، مسئول تعمیرات اساسی می‌باشد، این شرط غیرقانونی است.^۳ اما در خصوص مسئول هزینه‌های جزئی به‌طور کلی نمی‌توان صحبت نمود بلکه این امر بسته به طولانی بودن قرارداد اجاره یا کوتاه بودن و مبله بودن یا نبودن مورد اجاره دارد. (Nailah Robinson, 2013: 5)

در حقوق انگلیس، موجر باید هر گونه تعمیر اساسی و نگهداری لازم را انجام دهد^۴ اما در اجاره‌های طولانی مدت، غالباً مستأجر، متعهد به تعمیر می‌باشد.^۵ ولی در اجاره‌های کوتاه مدت که موجر مکلف به

1. V.S.A. § 4457(RRAA).

2. V.S.A. §§ 4458.

3. V.S.A. § 4454.

4. V.S.A. § 1759 (5).

5. <https://vtlawhelp.org/renting-repairs>.

رفع عیوب جزئی می‌باشد، مطابق قانون ورمونت، مستأجر ملزم است؛ در صورت وجود عیب در عین مستأجره برای موجر، اخطاریه کتبی ارسال کند.^۱ مطابق قانون ورمونت دو دسته عیوب، وجود دارد. برخی از عیوب نقایص جزئی هستند. سایر عیوب به‌طور قابل توجهی بر سلامت یا ایمنی مستأجر تأثیر می‌گذارد. اگر این شرایط سلامت و امنیت مستأجر را تهدید کند و به موجر اخطار کتبی داده شده و زمان معقولی سپری گردد اما موجر از تعمیر، خودداری نموده باشد، مستأجر حق فسخ قرارداد اجاره را خواهد داشت.^۲ مطابق قانون ورمونت اگر «عیب جزئی» باشد و به موجر اخطار کتبی داده شده و زمان معقولی سپری شده و هزینه تعمیر نیز کمتر از نصف مبلغ اجاره‌بهای یک ماه باشد، مستأجر می‌تواند آن عیب جزئی را تعمیر و از مبلغ اجاره‌بها، کسر نماید. برای مثال از شرایط بد که تهدیدی مادی (مهم) برای سلامت و ایمنی نیستند را می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود: زمانی که تنها یک پرز برق در اتاق نشیمن وجود دارد و هیچ چراغی وجود ندارد یا پرده‌های پنجره اتاق خواب، مقداری پارگی دارند که مستأجر زمانی می‌تواند، در این صورت از اجاره‌بها کسر نماید که ۱- اخطار کتبی به موجر داده باشد. ۲- زمان معقولی برای تعمیر توسط موجر صبر کرده باشد. ۳- هزینه تعمیر کمتر از نصف اجاره‌بهای یک‌ماهه باشد.^۳ در اجاره‌های کوتاه‌مدت در انگلیس، واحد باید در تمام مدتی که در آن زندگی می‌کنید قابل سکونت باشد؛ بنابراین، موجر باید هر گونه تعمیر و نگهداری لازم را انجام دهد. برای مثال اگر جرقه‌های پریزهای عین مستأجره باعث می‌شود که کلیدهای مدار به‌طور مکرر خاموش شوند یا فاضلاب توالت کار نمی‌کند؛ شیر آب چکه می‌کند یا المنت فر برقی شما کار نمی‌کند؛ در صورتی که اضطراری وجود نداشته باشد، ۳۰ روز زمان معقولی است که موجر، تعمیرات را انجام دهد.^۴

موجر در انگلیس، مسئول تعمیرات عین مستأجره در قراردادهای اجاره کوتاه‌مدت تضمین شده به شرح ذیل است: ساختار و نمای خارجی ملک - حوض و چاه، سینک، حمام و سایر لوازم بهداشتی از جمله لوله و زهکش، گرمایش و آب گرم و لوله‌های آب گرم، وسایل گازسوز، لوله‌ها و اتصالات آن‌ها مثل دودکش‌ها

1. V.S.A. § 4451.

2. V.S.A. § 445.

3. V.S.A. § 4459.

4. <https://vtlawhelp.org>.

و تهویه، سیم کشی برق و هر گونه آسیبی که در حین تعمیر ساختمان به عین مستأجره وارد می شود باید توسط موجر تعمیر شود و ایشان معمولاً مسئول تعمیر مکان های مشترک ساختمان (مشاعات) می باشند؛ به عنوان مثال راه پله ها در بلوک های آپارتمان مگر خلاف آن در قرارداد اجاره ذکر شده باشد و مورد قبول مستأجر قرار گرفته باشد اما در اجاره های بلندمدت، اگرچه مستأجر، معمولاً خود مسئول تعمیرات جزئی و تزئینات داخلی عین مستأجره می باشد اما اگر خرابی تزئینات داخلی مسکن اجاره ای به سبب سرایت خرابی قسمتی دیگر از ساختمان باشد که تعمیر آن در حوزه مسئولیت موجر می باشد، در این صورت این مسئولیت بر عهده موجر می باشد. (Barker D, Padfield C; 2002: 261)

البته در حقوق ایران، همان طور که در ماده ۵۶۷ قانون مدنی مصر نیز مقرر شده، اگرچه مستأجر باید عین مستأجره را در همان وضعیتی که هنگام تسلیم داشته است، حفظ کند (نوری، ۱۳۸۸: ۱۷۰) اما اگر مستأجر با عدم رعایت احتیاط لازم، زمینه هر نوع خرابی جزئی را فراهم نماید؛ ملزم به انجام تعمیرات جزئی است و در حقوق انگلیس نیز چنین تکلیفی بر عهده مستأجر وجود دارد؛ یک پرونده در خصوص هزینه تعمیر در حقوق انگلیس، بسیار معروف می باشد و به این شرح است که اگرچه دادگاه بدوی، موجر را مسئول پرداخت هزینه های تعمیر شناخت اما قاضی دادگاه استیناف، حکم را نقض نمود و هزینه تعمیرات را با این استدلال که مستأجر باید به درستی از محل مراقبت کند، بر عهده ایشان قرار داد^۱ و مقرر داشت که مستأجر در مواردی که باید آب را ببندد و در صورت لزوم دودکش ها و همچنین پنجره ها را تمیز کند و چراغ برق را تعمیر کند، ملزم به انجام این نوع مراقبت ها است؛ وقتی سینک توسط زباله هایش مسدود می شود، باید متوقف شود و مستأجر اقدام به برداشتن زباله ها نماید. به طور خلاصه، ایشان باید کارهای کوچکی را که یک مستأجر معقول انجام می دهد، انجام دهد. علاوه بر این، البته باید عمداً یا سهواً به خانه آسیب نرساند و باید ببیند که خانواده و مهمانانش به آن آسیب نرسانند و اگر بکنند باید آن را تعمیر کند اما غیر از این موارد، اگر خانه به دلیل فرسودگی منصفانه یا مرور زمان یا به هر دلیلی که از طرف او نباشد، خراب شود؛ مستأجر مسئولیت تعمیر آن را ندارد^۲. در انگلستان و ولز جایی که مستأجر، ملک را به شیوه ای مطلوب و متعارف نگهداری

1. Warren v Keen, 9 October 1953, Court of Appeal, for Lord Denning's.

2. Warren v Keen, 9 October 1953, Court of Appeal, for Lord Denning's.

نمی‌کند، موجر ممکن است طبق بخش ۸ قانون مسکن ۱۹۸۸^۱ اختطاریه اخراج را ارائه کند. این تعهد ضمنی وجود دارد که مستأجر، محل را باید در وضعیت خوب و قابل اجاره نگه‌داشته و تعمیرات لازم را برای این منظور انجام دهد؛ بنابراین در آن پرونده، قاضی دادگاه استیناف چون معتقد بود، متهم آن تعهد ضمنی را نقض کرده و اجازه داده است که محل خراب شود، مستأجر را مسئول انجام تعمیرات دانست.^۲

نتیجه‌گیری

مسئله تعیین مسئولیت پرداخت هزینه‌های تعمیرات جزئی عین مستأجره، به عنوان یکی از چالش‌های حقوقی اساسی در قراردادهای اجاره، همواره مورد بحث و اختلاف نظر بوده است. این مقاله با تحلیل دقیق قوانین موضوعه و مبانی فقهی، تبیین نمود که علی‌رغم وجود ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که مستأجر را مسئول تعمیرات جزئی می‌داند، این حکم یک استثنای خاص بوده و قابل تعمیم به تمامی قراردادهای اجاره نیست. نکته اصلی این پژوهش آن است که در اغلب موارد، به ویژه در اجاره‌های مشمول قانون مدنی و قانون ۱۳۷۶، موجر مسئولیت تأمین این هزینه‌ها را بر عهده دارد، مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد یا عرف خاصی وجود داشته باشد.

یافته‌های کلیدی این مقاله نشان می‌دهد که قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به دلیل ویژگی‌های حمایتی خاص خود از مستأجر (مانند حق کسب و پیشه و تمدید قرارداد)، تکالیفی از جمله انجام تعمیرات جزئی را برای وی قائل شده بود اما با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و حذف امتیازات مذکور، فلسفه وجودی ماده ۲۰ قانون ۱۳۵۶ در مورد اجاره‌های جدید منتفی می‌شود. مبانی فقهی نیز از این دیدگاه حمایت می‌کنند که مسئولیت نگهداری و حفظ قابلیت انتفاع از عین مستأجره، بر عهده مالک (موجر) است. اصولی نظیر «مقدمه واجب» (توفیه منفعت توسط موجر)، «شرط ضمنی ارتکازی» (سلامت عین در طول اجاره)، «تعذر تسلیم» (منفعت سالم)، و قاعده «من له الغنم فعليه الغرم» (هر کس نفع می‌برد، ضرر را هم متحمل می‌شود) همگی به این نتیجه رهنمون می‌شوند که تعمیرات جزئی

1. Housing Act 1988.

2. <http://www.bailii.org>.

که ناشی از استفاده عادی و استهلاک طبیعی است، بر عهده موجر است. آرای قضایی موجود نیز در این زمینه دچار تشتت بوده‌اند، اما تحلیل عمیق‌تر و استنادات فقهی، مؤید مسئولیت موجر در بسیاری از مصادیق تعمیرات جزئی است. تنها در صورتی که خرابی ناشی از تعدی یا تفریط مستأجر باشد، مسئولیت بر عهده وی خواهد بود.

این تحقیق، مزایای متعددی برای آینده حوزه حقوق اجاره دارد. اولاً، می‌تواند به ایجاد وحدت رویه قضایی در مورد مسئولیت تعمیرات جزئی کمک کند و از صدور آرای متناقض جلوگیری نماید. ثانیاً، با روشن‌سازی حقوق و تکالیف طرفین، به کاهش اختلافات و دعاوی مربوط به قراردادهای اجاره منجر خواهد شد. ثالثاً، می‌تواند مبنایی برای اصلاحات احتمالی در قوانین آینده باشد تا ابهامات موجود برطرف شود. رابعاً، به موجران و مستأجران کمک می‌کند تا با آگاهی بیشتری نسبت به تعهدات خود، اقدام به انعقاد قرارداد نمایند و از بروز مشکلات بعدی پیشگیری کنند. در نهایت، با توجه به استفتائات از مجتهدین معاصر و تحلیل تطبیقی با حقوق انگلیس (که در اجاره‌های کوتاه‌مدت، موجر را مسئول می‌داند)، می‌توان پیشنهاد داد که در اجاره‌های کوتاه‌مدت (عمدتاً مسکونی و مشمول قانون ۱۳۷۶)، مسئولیت تعمیرات جزئی که ناشی از استهلاک عادی است، بر عهده موجر باشد؛ در حالی که در اجاره‌های بلندمدت تجاری مشمول قانون ۱۳۵۶، به دلیل امتیازات خاص مستأجر، وی مسئول این تعمیرات شناخته شود.

فهرست منابع

- ابراهیمی قاجار، شاهرخ (۱۳۹۵ ش). کتاب همراه کارشناس برای کارشناسان رسمی دادگستری در رشته‌های راه و ساختمان و نقشه‌برداری، تهران: انتشارات شاد رنگ، چاپ ۱.
- الجبلی العاملی (شهید ثانی)، زین‌الدین (۱۳۸۴ ش). ترجمه: اسدالله لطفی، مباحث حقوقی شرح لمعه، تهران: انتشارات مجد، چاپ ۲.
- الشریف، محمد مهدی (۱۳۹۳ ش). «از تملیک تا تعهد: تأملی بر تأثیر حقوق فرانسه در تحلیل ماهیت اجاره در حقوق ایران (نقدی بر عهد انگاری اجاره اشیا)»، قم: فصلنامه پژوهشی تطبیقی حقوق اسلام و غرب، شماره ۲.
- امینی، علیرضا، آیتی، سید محمدرضا (۱۳۸۵ ش). تحریر الروضه فی شرح اللعنه، تهران: انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، چاپ ۹، جلد ۲.
- انصاری، محمدعلی (۱۴۱۵ ق). الموسوعة الفقهية الميسرة، قم: مجمع الفکر الاسلامی، چاپ ۱، جلد ۱.
- اصفهانی، محمدحسین (۱۴۰۹ ق). بحوث فی الفقه (اصفهان) (الاجارة)، قم: جماعة المدرسين فی الحوزة العلمية بقم مؤسسة النشر الاسلامی، چاپ ۱.
- بادینی، حسن، جوانمرد، لیلا (۱۳۹۲ ش). «بررسی امکان و چگونگی توقیف سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت»، قم: فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، شماره ۴.
- باقری، احمد (۱۳۸۴ ش). فقه مدنی عقود تملیکی بیع اجاره، تهران: انتشارات سمت، چاپ ۱.
- بهرامی، زهرا (۱۳۸۷ ش) حق سرقفلی، حق کسب، پیشه و تجارت، تهران: انتشارات نگاه بینه، چاپ ۵.
- پارساوپر، محمدباقر، عیسائی تفرشی، محمد (۱۳۹۵). «تحلیل فقهی حقوقی تسلیم منفعت در قرارداد اجاره»، تهران: پژوهش‌های حقوق تطبیقی، شماره ۲.
- جوانمرد، لیلا، ره‌پیک، سیامک (۱۳۹۷ ش). «حمایت از رونق کسب مستأجر در حقوق ایران اسلام و فرانسه»، قم: فصلنامه پژوهشی تطبیقی حقوق اسلام و غرب، شماره ۴.
- جوانمرد، لیلا، ره‌پیک، سیامک (۱۴۰۰). «تقدم پرداخت سرقفلی مستأجر نسبت به تخلیه در حقوق ایران اسلام و فرانسه»، قم: فصلنامه پژوهشی تطبیقی حقوق اسلام و غرب، شماره ۳.
- جوانمرد، لیلا (۱۴۰۰ ش). تحلیل مبانی سرقفلی و حق کسب در حقوق ایران با مطالعه در حقوق فرانسه و انگلیس، تهران: نشر دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، چاپ ۱.
- جوانمرد، لیلا، ره‌پیک، سیامک (۱۴۰۱ ش). «حق حسن شهرت تجاری در حقوق ایران با مطالعه تطبیقی در حقوق انگلیس»، قم: دو فصلنامه علمی حقوق تطبیقی، شماره ۲.
- حبیبی، میترا (۱۳۹۵ ش). 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، چاپ سوم.
- حسینی، سید محمدرضا (۱۳۸۶ ش). روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ در رویه قضایی، تهران: نشر نگاه بینه، چاپ ۱.
- حسینی حائری، کاظم (۱۳۹۴ ش). منهاج الصالحین (حائری)، قم: دار الرسالة، چاپ ۱.
- حسینی عاملی، محمدجواد بن محمد (بدون تاریخ). مفتاح الکرامة فی شرح قواعد العلامة (ط. القدیمة)، لبنان: دار احیاء التراث العربی، جلد ۷.
- حکیم، محسن (۱۳۷۴ ش). مستمسک العروة الوثقی، قم: دار التفسیر، جلد ۱۲.
- حمیدی همدانی، علی (۱۳۱۹ ش). «در احکام اجاره با فرض وجود یا حدوث عیب در عین مستأجره»، مجموعه حقوقی، شماره ۱۴۸.
- خامنه‌ای، علی (۱۴۲۰ ق). اجوبة الاستفتاءات، بیروت: الدار الاسلامیة، جلد ۲.

- خوئی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۸ ق.). *موسوعة الامام الخوئی*، قم: مؤسسة احیاء آثار الامام الخوئی، جلد ۳۰. دهخدا، علی اکبر (۱۳۷۳ ش.). *لغت نامه دهخدا*، تهران: نشر روزنه، چاپ ۶.
- زینالی، مهدی (۱۳۸۸ ش.). *حق کسب و پیشه و تجارت و سرقتی در حقوق ایران*، تهران: انتشارات جنگل، چاپ ۱.
- سبحانی تبریزی، جعفر (۱۴۲۹ ق.). *رسائل فقهیه (سبحانی)*، قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام، جلد ۱.
- سبحانی تبریزی، جعفر (۱۳۹۷ ش.). *مسائل فقهیه (سبحانی)*، قم: مؤسسه الامام الصادق علیه السلام، چاپ ۱.
- سند، محمد، (۱۴۲۸ ق.). *فقه المصارف و النقود*، قم: محبین، چاپ ۱.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی (۱۴۱۰ ق.). *الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة (۱۰ جلدی)*، قم: مکتبه الداوری، جلد ۴.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی (۱۴۱۳ ق.). *مسالك الافهام الى تنقیح شرائع الاسلام*، قم: مؤسسه المعارف الاسلامیه، جلد ۵.
- صاحب جواهر، محمدحسن بن باقر (۱۴۲۱ ق.). *جواهر الکلام (ط. الحدیثه)*، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت (علیهم السلام)، جلد ۱۴.
- صاحب جواهر، محمدحسن بن باقر (بدون تاریخ). *جواهر الکلام (ط. القدیمة)*، بیروت: دار احیاء التراث العربی، جلد ۲۷.
- صادقیان، ابراهیم (۱۳۸۷ ش.). «عیب مورد اجاره و آثار آن»، تهران: *ماهنامه کانون*، شماره ۸۷.
- طاهر موسوی، یوسف (۱۳۸۷ ش.). *حقوق موجر و مستأجر در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶*، تهران: انتشارات مجد، چاپ ۲.
- طباطبایی حکیم، محمد سعید (۱۴۳۳ ق.). *منهاج الصالحین (حکیم)*، قم: دار الهملال، جلد ۲.
- طباطبایی قمی، تقی (۱۴۲۳ ق.). *الغایة القصوى فی التعليق علی العروة الوثقى (الاجارة)*، قم: محلاتی.
- عبداللهی، عبدالکریم (۱۳۸۸ ش.). *قواعدی از فقه*، قم: بوستان کتاب قم (انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم).
- عبدی پور فرد، ابراهیم (۱۳۹۸). *مباحثی تحلیلی از حقوق تجارت*، قم: نشر پژوهشگاه حوزه و دانشگاه، چاپ ۱۰.
- علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۳۷۴ ش.). *مختلف الشیعة فی احکام الشریعة*، قم: جامعه المدرسین فی الحوزة العلمیه قم مؤسسه النشر الاسلامی، جلد ۶.
- علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۴ ق.). *تذکرة الفقهاء (ط الحدیثه: الطهارة الى الجمالة)*، قم: مؤسسه آل البيت (علیهم السلام) لاحیاء التراث، جلد ۱۸.
- علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۲۰ ق.). *تحریر الاحکام الشرعیة علی مذهب الامامیه*، قم: مؤسسه الامام الصادق علیه السلام، جلد ۳.
- علامه حلی، حسن بن یوسف (بدون تاریخ). *تذکرة الفقهاء (ط القدیمة: الاجارة الى النکاح)*، تهران: مکتبه المرتضویه، جلد ۲.
- علیزاده خرازی، محمد مسعود (۱۳۸۸). *بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستأجر*، تهران: نشر میزان.
- عمید، حسن (۱۳۸۴). *فرهنگ فارسی عمید*، تهران: مؤسسه انتشارات امیرکبیر.
- فاضل موحدی لنکرانی، محمد (۱۳۸۱). *تفصیل الشریعة (الاجارة)*، قم: مرکز فقه الائمه الاطهار (علیهم السلام).
- فاضل موحدی لنکرانی، محمد (۱۴۲۵ ق.). *جامع المسائل (لنکرانی)*، تهران: امیر قلم.
- فریدونی، مهسا (۱۴۰۰ ق.). «بررسی زمان تحقق تسلیم منفعت در عقد اجاره»، *فصلنامه بین المللی قانون یار*: شماره ۲۰.
- فضل الله، محمدحسین (۱۴۳۲ ق.). *فقه الشریعة*، بیروت: دار الملائک للطباعة و النشر و التوزیع، جلد ۲.
- فلاح، محمدرضا (۱۳۸۸ ش.). *ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶*، تهران: انتشارات جنگل، چاپ ۲.
- فلاح، محمدرضا (۱۳۸۸ ش.). *ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶*، تهران: انتشارات جنگل، چاپ ۲.
- فیض کاشانی، محمد بن شاه مرتضی (۱۳۹۵ ش.). *مفاتیح الشرائع*، مدرسه عالی شهید مطهری، جلد ۲.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۸ ش.). *حقوق مدنی دوره عقود معین ۱*، تهران: شرکت سهامی انتشار، چاپ ۷.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴ ش.). *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، تهران: نشر میزان، چاپ ۱۱.

- کشاوری، بهمن (۱۳۸۴ ش). بررسی تحلیلی قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، تهران: نشر کشاوری، چاپ ۴.
- کشاوری، بهمن (۱۳۸۵ ش). سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، تهران: نشر کشاوری، چاپ ۶.
- گرامی، محمدعلی (۱۴۱۵ ق). المعلقات علی العروة الوثقی؛ قم: توحید، جلد ۴.
- محقق کرکی، علی بن حسین (۱۴۱۴ ق). جامع المقاصد فی شرح القواعد، قم: مؤسسه آل البيت (علیهم السلام) لاحیاء التراث، جلد ۷.
- معاونت آموزش قوة قضاییه (۱۳۸۸ ش). رویه قضایی ایران در ارتباط با دادگاههای عمومی حقوقی، تهران: انتشارات جنگل، جلد ۱۰.
- معین، محمد (۱۳۸۵ ش). فرهنگ فارسی، تهران: نشر سرایش، چاپ ۹.
- مغنیه، محمدجواد (۱۳۷۹ ش). فقه الامام جعفر الصادق، قم: انصاریان، جلد ۴.
- مقدس اردبیلی، احمد بن محمد (بدون تاریخ). مجمع الفائدة و البرهان فی شرح ارشاد الاذهان، قم: جماعة المدرسين فی الحوزة العلمية مؤسسه النشر الاسلامی، جلد ۱۰.
- موسوی سبزواری، عبدالاعلی (۱۴۱۳ ق). مهذب الاحکام فی بیان الحلال و الحرام، قم: السيد عبد الاعلی السبزواری، جلد ۱۹.
- موسوی خلخالی، محمدمهدی (۱۳۸۵ ش). فقه الشیعة (الاجارة)، تهران: مرکز فرهنگی انتشاراتی منیر.
- میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمدحسن (۱۳۷۱ ش). جامع الشتات (میرزای قمی)، تهران: کیهان، جلد ۳.
- نوری، محمدعلی (۱۳۸۸ ش). قانون مدنی مصر، تهران: نشر گنج دانش، چاپ ۱.
- نوبن، پرویز، خواجه پیری، عباس (۱۳۸۲ ش). حقوق مدنی ۶ عقود معین، تهران: نشر گنج دانش، چاپ ۲.
- واحدی، جواد (۱۳۷۸ ش). قانون تعهدات سوئیس، تهران: نشر میزان، چاپ ۱.
- هاشمی شاهرودی، محمود (۱۴۲۹ ق). کتاب الاجارة (هاشمی شاهرودی)، قم: مؤسسه دائرة معارف الفقه الاسلامی، جلد ۱.
- یزدی، محمد کاظم بن عبد العظیم (۱۴۰۹ ق). العروة الوثقی (اعلام العصر، مؤسسه الاعلمی)، بیروت: مؤسسه الاعلمی للمطبوعات، جلد ۲.
- یزدی، محمد کاظم بن عبد العظیم (۱۴۲۱ ق). العروة الوثقی (عدة من الفقهاء، جامعه مدرسين)، قم: جماعة المدرسين فی الحوزة العلمية بقم، مؤسسه النشر الاسلامی، جلد ۵.
- یزدی، محمد کاظم بن عبد العظیم (۱۴۲۲ ق). العروة الوثقی (لنکرانی)، قم: مرکز فقه الاثمة الاطهار (علیهم السلام)، جلد ۲.
- یزدی، سید کاظم؛ مترجم قمی، عباس (۱۳۸۱ ش). غایه القصوى در ترجمه عروه الوثقی، قم: انتشارات صبح پیروزی.

Reference

- Barker, D., & Padfield, C. (2002). *Law made simple* (11th ed.). Oxford-Reprinted.
- Bone, R. G. (2005). *Hunting goodwill: A history of the concept of goodwill in trademark law*.
- Long, D. E. (1997). *International intellectual property law*. London.
- Qasim, A. (2013). Goodwill accounting in the United Kingdom. *Review of Business and Finance Studies*, 4(1).
- Rafli, R. (2024, August 19). *Rental repairs and maintenance laws*. Vermont Law Help.
- Shinhan Financial Group. (2012). *Proposal of alternatives for goodwill accounting*. Korea Accounting Standards Board.
- Smith, W. H. (1891). Good-will. *Nebraska Law Journal*, 14(1).
- Valuation of goodwill for tax purposes. (1962). *Virginia Law Review*, 48.

In Persian/Arabic

- Abdipourfard, E. (2019). *Analytical discussions in commercial law* (10th ed.). Research Institute for Islamic Culture and Thought.

- Al-‘Amili, Z. al-D. (al-Shahid al-Thani). (2005). *Legal discussions: Sharh al-Lum‘ah* (A. Lotfi, Trans.; 2nd ed.). Majd Publishing.
- Al-Hakim, M. (1995). *Mustamsak al-‘Urwah al-Wuthqa* (Vol. 12). Dar al-Tafsir.
- Al-Khu‘i, A. al-Q. (1997). *Mawsu‘at al-Imam al-Khu‘i* (Vol. 30). Institute for the Revival of the Works of Imam al-Khu‘i.
- Al-Mughniyah, M. J. (2000). *Fiqh al-Imam Ja‘far al-Sadiq* (Vol. 4). Ansariyan.
- Al-Muhaqqiq al-Karaki, A. ibn H. (1993). *Jami‘ al-maqasid fi sharh al-qawa‘id* (Vol. 7). Mu‘assasat Al al-Bayt li-Ihya‘ al-Turath.
- Al-Sabzewari, A. A. (1992). *Muhadhdhab al-ahkam fi bayan al-halal wa-al-haram* (Vol. 19). Sayyid ‘Abd al-A‘la al-Sabzewari.
- Al-Shahid al-Thani, Z. ibn A. (1990). *Al-Rawdah al-bahiyyah fi sharh al-Lum‘ah al-Dimashqiyyah* (Vol. 4). Maktabat al-Dawari.
- Al-Shahid al-Thani, Z. ibn A. (1992). *Masalik al-afham ila tanqih shara‘i‘ al-Islam* (Vol. 5). Mu‘assasat al-Ma‘arif al-Islamiyyah.
- Al-Sharif, M. M. (2014). From transfer of ownership to obligation: Reflections on the influence of French law on the legal characterization of lease in Iranian law (A critique of the conceptualization of lease as an obligation). *Comparative Research Quarterly in Islamic and Western Law*, (2).
- Al-Shirazi, J. (2017). *Fiqh al-shi‘ah: Al-Ijarah*. Monir Cultural and Publishing Center.
- Allamah al-Helli, H. ibn Y. (1994). *Tadhkirat al-fuqaha‘* (Vol. 18). Mu‘assasat Al al-Bayt li-Ihya‘ al-Turath.
- Allamah al-Helli, H. ibn Y. (1995). *Mukhtalaf al-shi‘ah fi ahkam al-shari‘ah* (Vol. 6). Jama‘at al-Mudarrisin fi al-Hawzah al-‘Ilmiyyah bi-Qom, Mu‘assasat al-Nashr al-Islami.
- Allamah al-Helli, H. ibn Y. (2000). *Tahrir al-ahkam al-shar‘iyyah ‘ala madhhab al-Imamiyyah* (Vol. 3). Imam Sadiq Institute.
- Allamah al-Helli, H. ibn Y. (n.d.). *Tadhkirat al-fuqaha‘* (Vol. 2). Maktabat al-Murtadawiyyah.
- Amiri, A., & Ayati, S. M. R. (2006). *Tahrir al-Rawdah fi sharh al-Lum‘ah* (Vol. 2; 9th ed.). Ministry of Culture and Islamic Guidance.
- Ansari, M. A. (1994). *Al-Mawsu‘ah al-fiqhiyyah al-muyassarrah* (Vol. 1). Majma‘ al-Fikr al-Islami.
- Badini, H., & Javanmard, L. (2013). An examination of the possibility and manner of attachment of goodwill and business rights. *Private Law Research Quarterly*, (4).
- Bagheri, A. (2005). *Civil jurisprudence: Contracts involving transfer of ownership - Sale and lease* (1st ed.). SAMT Publishing.
- Bahrani, Z. (2008). *Goodwill, business goodwill, and trade rights* (5th ed.). Negah-e Bayneh Publishing.
- Dehkhoda, A. A. (1994). *Dehkhoda dictionary* (6th ed.). Roshanah Publishing.
- Ebrahimi Qajar, S. (2016). *The handbook for judicial experts in the fields of roads, construction, and surveying* (1st ed.). Shad Rang Publishing.
- Fadlallah, M. H. (2011). *Fiqh al-shari‘ah* (Vol. 2). Dar al-Malak li-l-Tiba‘ah wa-al-Nashr wa-al-Tawzi‘.
- Falah, M. R. (2009a). *Establishment and proof under the Landlord and Tenant Relations Act of 1977* (2nd ed.). Jangal Publishing.

- Falah, M. R. (2009b). *Establishment and proof under the Landlord and Tenant Relations Act of 1996* (2nd ed.). Jangal Publishing.
- Fayyaz Kashani, M. ibn Shah Murtada. (2016). *Mafatih al-shara'i* (Vol. 2). Shahid Motahari Higher School.
- Fazel Movahedi-Lankarani, M. (2002). *Tafsil al-shari'ah: Al-Ijarah*. Markaz-e Fiqh al-A'imma al-Athar.
- Fazel Movahedi-Lankarani, M. (2004). *Jami' al-masa'il*. Amir Qalam.
- Fereidouni, M. (2021). An examination of the time at which delivery of the benefit occurs in a lease contract. *Qanun Yar International Quarterly*, (20).
- Gharami, M. A. (1994). *Al-Mu'allaqat 'ala al-'Urwah al-Wuthqa* (Vol. 4). Tawhid.
- Habibi, M. (2016). *An analytical review of laws and regulations concerning landlords and tenants of residential and commercial premises from the perspective of judicial expertise* (3rd ed.). Center for Judicial Expertise Research Publishing.
- Hashemi Shahrudi, M. (2008). *Kitab al-Ijarah* (Vol. 1). Mu'assasat Da'irat Ma'arif al-Fiqh al-Islami.
- Hosseini Amoli, M. J. ibn M. (n.d.). *Miftah al-karamah fi sharh qawa'id al-'Allamah* (Vol. 7). Dar Ihya' al-Turath al-'Arabi.
- Hosseini Haeri, K. (2015). *Minhaj al-salihin*. Dar al-Risalah.
- Hosseini, S. M. R. (2007). *Landlord-tenant relations under the 1977 and 1996 laws in judicial practice* (1st ed.). Negah-e Bayneh Publishing.
- Isfahani, M. H. (1989). *Buhuth fi al-fiqh: Al-Ijarah*. Jama'at al-Mudarrisin fi al-Hawzah al-'Ilmiyyah bi-Qom, Mu'assasat al-Nashr al-Islami.
- Javanmard, L., & Rahpeyik, S. (2018). Protection of the tenant's business prosperity in Iranian, Islamic, and French law. *Comparative Research Quarterly in Islamic and Western Law*, (4).
- Javanmard, L., & Rahpeyik, S. (2021). Priority of payment of goodwill by the tenant over eviction in Iranian, Islamic, and French law. *Comparative Research Quarterly in Islamic and Western Law*, (3).
- Javanmard, L., & Rahpeyik, S. (2022). Commercial goodwill in Iranian law: A comparative study of English law. *Comparative Law Journal*, 2.
- Javdanmard, L. (2021). *An analysis of the foundations of goodwill and business rights in Iranian law: A comparative study of French and English law* (1st ed.). University of Judicial Sciences and Administrative Services Publishing.
- Katouzian, N. (1999). *Civil law: Specific contracts, Vol. 1* (7th ed.). Enteshar Joint Stock Company.
- Katouzian, N. (2005). *The Civil Code in the current legal order* (11th ed.). Mizan Publishing.
- Keshavarz, B. (2005). *An analytical examination of the new Landlord and Tenant Relations Act of 1996* (4th ed.). Keshavarz Publishing.
- Keshavarz, B. (2006). *Goodwill and business rights in Iranian law and Islamic jurisprudence* (6th ed.). Keshavarz Publishing.
- Khamenei, A. (2000). *Ajwibat al-istifta'at* (Vol. 2). Al-Dar al-Islamiyyah.
- Khansari, M. H. (1992). *Jami' al-shatat* (Vol. 3). Keyhan.

- Maqdis Ardabili, A. ibn M. (n.d.). *Majma' al-fa'idah wa-al-burhan fi sharh irshad al-adhhan* (Vol. 10). Jama'at al-Mudarrisin fi al-Hawzah al-'Ilmiyyah bi-Qom, Mu'assasat al-Nashr al-Islami.
- Moein, M. (2006). *Persian dictionary* (9th ed.). Sarayesh Publishing.
- Mohaghegh Damad, A. (n.d.). *Majma' al-fa'idah wa-al-burhan fi sharh irshad al-adhhan* (Vol. 10). Jama'at al-Mudarrisin fi al-Hawzah al-'Ilmiyyah bi-Qom, Mu'assasat al-Nashr al-Islami.
- Mojtaba, T. (2012). *Al-Ghayah al-quswa fi al-ta'liq 'ala al-'Urwah al-Wuthqa: Al-Ijarah*. Mahallati.
- Mu'allaqat al-Allamah al-Helli. (1994). *Tadhkirat al-fuqaha'* (Vol. 18). Mu'assasat Al al-Bayt li-Ihya' al-Turath.
- Noori, M. A. (2009). *The Egyptian Civil Code* (1st ed.). Ganj-e Danesh Publishing.
- Novin, P., & Khajeh-Piri, A. (2003). *Civil law 6: Specific contracts* (2nd ed.). Ganj-e Danesh Publishing.
- Parsapour, M. B., & Issaei Tafreshi, M. (2016). A jurisprudential and legal analysis of delivery of benefit in lease contracts. *Comparative Law Research*, (2).
- Qommi, T. (2002). *Al-Ghayah al-quswa fi al-ta'liq 'ala al-'Urwah al-Wuthqa: Al-Ijarah*. Mahallati.
- Sadeghian, E. (2008). Defect in the leased property and its effects. *Mahnameh-ye Kanun*, (87).
- Sahib al-Jawahir, M. H. ibn B. (2001). *Jawahir al-kalam* (Vol. 14). Institute of the Encyclopedia of Islamic Jurisprudence According to the School of Ahl al-Bayt.
- Sahib al-Jawahir, M. H. ibn B. (n.d.). *Jawahir al-kalam* (Vol. 27). Dar Ihya' al-Turath al-'Arabi.
- Sanad, M. (2007). *Fiqh al-masarif wa-al-nuqud* (1st ed.). Muhibbin.
- Shahroudi, M. (2009). *Fiqh al-masarif wa-al-nuqud* (1st ed.). Muhibbin.
- Subhani Tabrizi, J. (2008). *Rasa'il fiqhiyyah* (Vol. 1). Imam Sadiq Institute.
- Subhani Tabrizi, J. (2018). *Masa'il fiqhiyyah* (1st ed.). Imam Sadiq Institute.
- Tabatabaei Hakim, M. S. (2012). *Minhaj al-salihin* (Vol. 2). Dar al-Hilal.
- Tabatabaei Qomi, T. (2002). *Al-Ghayah al-quswa fi al-ta'liq 'ala al-'Urwah al-Wuthqa: Al-Ijarah*. Mahallati.
- Taher Mousavi, Y. (2008). *Landlord and tenant rights under the Landlord and Tenant Relations Act of 1996* (2nd ed.). Majd Publishing.
- Vahedi, J. (1999). *The Swiss Law of Obligations* (1st ed.). Mizan Publishing.
- Yazdi, M. K. & Qommi, A. (Trans.). (2002). *Ghayat al-quswa: A translation of Al-'Urwah al-Wuthqa*. Sobhe Piroozi Publishing.
- Yazdi, M. K. ibn 'A. (1989). *Al-'Urwah al-Wuthqa* (Vol. 2). Mu'assasat al-A'lami li-l-Matbu'at.
- Yazdi, M. K. ibn 'A. (2001). *Al-'Urwah al-Wuthqa* (Vol. 5). Jama'at al-Mudarrisin fi al-Hawzah al-'Ilmiyyah bi-Qom, Mu'assasat al-Nashr al-Islami.
- Yazdi, M. K. ibn 'A. (2002). *Al-'Urwah al-Wuthqa* (Vol. 2). Markaz Fiqh al-A'immah al-Athar.
- Zein Ali, M. (2009). *Goodwill, business rights, and trade rights in Iranian law* (1st ed.). Jangal Publishing.
- Zohouri, M. A. (2009). *The Egyptian Civil Code*. Ganj-e Danesh Publishing.
- Zolfaqar, M. (2009). *The legal and economic relations between landlords and tenants: An analytical study*. Mizan Publishing.