



The Role of the Institution of the Real Representative in Protecting the Rights of Tenants in Jurisprudence and Positive Law

Mas'oud Vafaie¹ | Seyyed Mahdi Mirdadshi Kari^{2*} | Ebrahim Delshad Ma'arif³

1. Department of Private Law, Qom Branch, Islamic Azad University, Qom, Iran. Email: ms.vafaei2000@gmail.com
2. Corresponding Author, Department of Private Law, Qom Branch, Islamic Azad University, Qom, Iran. Email: Mirdadashim@yahoo.com
3. Department of Private Law, Qom Branch, Islamic Azad University, Qom, Iran. Email: ebrahimdelshad@yahoo.com

ARTICLE INFO

Article type:
Research Article

Article History:
Received 14 September 2022
Revised 23 March 2023
Accepted 25 April 2023
Published online 02 October 2023

Keywords:
Real Representative,
Lease,
Transfer of Right,
Tenant,
Waste,
Law and Jurisprudence.

ABSTRACT

The statutes governing the relationship between the lessor and lessee concerning protecting the rights of lessees of commercial properties remain silent in their presupposition of dissipation and detriment. Whereas the legislature has failed to delineate the right to conduct business, trade, and goodwill in the event of loss suffered by a business entity due to accidents or waste caused by the fault of a landlord or third party, henceforth, concerning the aforementioned matter, the prosecutors are not confronted with the principle of the unity of judicial procedure. In order to fill the gap in the legislative-judicial system of Iran, establishing the institution of "real representation" makes it possible to protect property rights in the case of its loss through transferring the rights to the replaced property. The purpose of the ensuing article is to elucidate the legal stance of the real representative entity in safeguarding the rights of the lessee. This article employs a descriptive-analytical methodology that relies on the examination of documents and library data. According to the findings of this study, representation in Iranian law has been established based on personal representation. However instances of real representation can be found in certain jurisprudential and legal documents such as lease agreements, mortgages, endowments, insurances, and the like. The present article undertakes an analysis of the feasibility of achieving real representation in the lessor-lessee relationship. The two fundamental prerequisites for the real representative entity, which safeguards the rights of lessees in the event of commercial premises loss or destruction, as well as contract dissolution, are "the presence of a legitimate right that is subject to decay" and "the ability to transfer the right to the replaced property". These conditions apply to both contractual and legal (compulsory) forms. The aforementioned measure serves to impede the termination of the lease agreement and its resultant consequence, namely, the expulsion of the lessee from the commercial premises.

Cite this article: Vafaie, M.; Mirdadshi Kari, S. M. & Delshad Ma'arif, E. (2023). The Role of the Institution of the Real Representative in Protecting the Rights of Tenants in Jurisprudence and Positive Law. *Jurisprudential Researches*, 19 (3), 185-200. DOI: <http://doi.org/10.22059/jorr.2023.347766.1009181>



© The Author(s): Mas'oud Vafaie, Seyyed Mahdi Mirdadshi Kari, Ebrahim Delshad Ma'arif
Publisher: University of Tehran Press.
DOI: <http://doi.org/10.22059/jorr.2023.347766.1009181>



نقش نهاد قائم‌مقامی عینی در صیانت از حقوق مستأجران در فقه و حقوق موضوعه

مسعود وفايي^۱ | سيدمهدي ميردادي کاري^{۲*} | ابراهيم دلشاد معاوف^۳

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران، رایانامه: ms.vafaei2000@gmail.com

۲. نویسنده مسئول، گروه حقوق خصوصی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران، رایانامه: Mirdadashim@yahoo.com

۳. گروه حقوق خصوصی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران، رایانامه: ebrahimdelshad@yahoo.com

اطلاعات مقاله

چکیده

نوع مقاله:

پژوهشی

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۶/۲۳

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۰۱/۰۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۲/۰۵

تاریخ انتشار: ۱۴۰۲/۰۷/۱۰

کلیدواژه:

اتلاف،

اجاره، انتقال حق،

فقه و حقوق،

قائم‌مقام عینی،

مستأجر

هدف: قوانین حاکم بر روابط مؤجر و مستأجر در حمایت از حقوق مستأجران املاک تجاری در فرض تلف یا اتلاف آن‌ها ساکت است. زیرا قانون‌گذار تکلیف حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی را به واسطه تلف اعیان املاک تجاری ناشی از حوادث یا اتلاف ناشی از تقصیر مؤجر یا ثالث معین نکرده است. بنابراین در موضوع یادشده دادرسان با وحدت رویه قضایی مواجه نیستند. جهت پر کردن این خلأ در نظام تقنینی-قضایی ایران با تأسیس نهاد «قائم‌مقامی عینی» این امکان فراهم می‌شود که از زوال حقوق متعلق به ملک در وضعیت فقدان آن، از طریق انتقال حقوق به مال جایگزین، حفاظت و صیانت شود. هدف مقاله پیش رو تبیین جایگاه حقوقی نهاد قائم‌مقامی عینی در صیانت از حقوق مستأجر است.

روش‌شناسی: مقاله پیش رو از روش توصیفی-تحلیلی مبتنی بر داده‌های اسنادی و کتابخانه‌ای بهره جسته است. یافته‌ها: طبق یافته‌های پژوهش، قائم‌مقامی در حقوق ایران بر پایه قائم‌مقامی شخصی بنا نهاده شده است. اما مصادیق قائم‌مقامی عینی در برخی متون فقهی و حقوقی از جمله در عقد اجاره، رهن، وقف، بیمه، و ... یافت می‌شود که در این مقاله امکان تحقق قائم‌مقامی عینی در روابط بین مؤجر و مستأجر مورد تحلیل قرار گرفت. نتیجه: «وجود حق معتبر در معرض زوال» و «امکان انتقال حق به مال جانشین» دو شرط اساسی نهاد قائم‌مقامی عینی است که در صورت تلف و اتلاف اماکن تجاری در دو قالب قراردادی و قانونی (فهری) از حقوق مستأجران صیانت و از انحلال عقد اجاره و اثر آن- تخلیه مستأجر از ملک تجاری- جلوگیری می‌کند.

استناد: وفايي، مسعود؛ ميردادي کاري، سيد مهدي و دلشاد معارف، ابراهيم (۱۴۰۲). نقش نهاد قائم‌مقامی عینی در صیانت از حقوق مستأجران در فقه و حقوق موضوعه. پژوهش‌های فقهی، ۱۹ (۳)، ۱۸۵-۲۰۰.

DOI: <http://doi.org/10.22059/jorr.2023.347766.1009181>

© نویسندگان: مسعود وفايي، سيدمهدي ميردادي کاري، ابراهيم دلشاد معارف

DOI: <http://doi.org/10.22059/jorr.2023.347766.1009181>



ناشر: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران.

مقدمه

قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در مورد اثر تلف ملک تجاری بر حق کسب صحبت نکرده و رویه قضایی نیز در این موضوع به نتیجه واحد نرسیده است (الشریف، ۱۳۹۴: ۱۰). این امر نیز ناشی از چالش‌ها و خلأهای قانونی است که در مقررات وجود دارد. با عنایت به زلزله‌خیز بودن بسیاری از مناطق ایران و نیز با وجود بافت قدیمی و ساخت بناهای فاقد اصول مهندسی این ایراد به مقنن وارد می‌شود که در مورد یکی از رایج‌ترین مصادیق در معرض خطر بودن حقوق مستأجر املاک تجاری مقررهای تعیین نکرده است و این نقطه‌ضعف گاهی با فجایع ملی، مانند زلزله و سیل و آتش‌سوزی گسترده، نظیر آنچه در ساختمان پلاسکو در دی‌ماه ۱۳۹۵ رخ داد و منجر به نابودی بیش از ۵۵۰ واحد تجاری شد، بیشتر خودش را نشان می‌دهد (جلیوند و پرتو، ۱۳۹۵: ۲۸). در جهت صیانت از حقوق مستأجران ساختمان پلاسکوی تهران و متروپل آبادان، حقوقدانان بسیاری درصدد تحلیل و استخراج آسیب‌های قانونی و برطرف کردن آن‌ها برآمدند (تقی‌پور، ۱۳۹۶: ۹۷). اما با مرور زمان وضعیت حقوق مستأجران آن‌ها فراموش شد و روابط مالک و مستأجران همچنان در هاله‌ای از ابهام قرار دارد. با توجه به اینکه وقوع حوادث مشابه، در نتیجه بلایای طبیعی و بشری، بسیار محتمل است، به نظر می‌رسد قائم‌مقامی عینی- با هدف برخورد منصفانه و حمایتی از حقوق مستأجر- تأسیس نوینی است که می‌تواند مبنای اصلاح و وضع قوانین شود و از این رهگذر از حقوق مستأجران این‌گونه املاک صیانت به عمل آید. به دیگر سخن، در صورتی که بتوان یک نظریه عمومی قائم‌مقامی عینی بر بنیاد ظرفیت‌های حقوق تطبیقی و فقه امامیه ارائه کرد، می‌توان از حقوقی که به سبب تلف یا اتلاف مال موضوع آن تهدید می‌شوند، به‌ویژه در عقد اجاره، صیانت کرد. به طور کلی نظام قائم‌مقامی عینی به‌ویژه در عقد اجاره در هاله‌ای از ابهام قرار دارد. از این رو تحقیق حاضر با بهره‌گیری از روش توصیفی و تحلیلی مبتنی بر داده‌های کتابخانه‌ای به دنبال پاسخ‌گویی بدین پرسش‌هاست: ماهیت و مصادیق قائم‌مقامی عینی در قراردادهای چیست؟ و تحت چه شرایطی در عقد اجاره تحقق می‌یابد؟ و چگونه به واسطه این نهاد از حقوق مستأجران صیانت می‌شود؟

قواعد قائم‌مقامی عینی در عقد اجاره در حقوق کامن‌لا و حقوق فرانسه پیش‌بینی شده بوده است. یکی از منابع مهمی که به قائم‌مقامی عینی اشاره کرده دوره حقوق مدنی ابری و رو است که قائم‌مقامی عینی را یکی از مبانی اساسی نظریه دارایی خود معرفی می‌کند (Aubry & Rau, 1997: 147). همچنین اریک سوو، در خصوص قائم‌مقامی عینی، مقاله‌ای در سال ۱۹۹۸ منتشر و در سال ۲۰۱۴ به‌روزرسانی کرد (Savaux, 2014: 236). در این زمینه در فقه و حقوق موضوعه ایران پیشینه پژوهشی یافت نشد. با این حال محمدی و عسکری (۱۳۹۶) در مقاله‌ای تحت عنوان «واکاوی مبانی، مفهوم، و کارکرد نهاد قائم‌مقامی در قراردادهای در حقوق ایران و فرانسه» در برخی مباحث به مصادیق قائم‌مقامی عینی در حقوق فرانسه اشاره کرده‌اند؛ ولی اصطلاح قائم‌مقامی عینی را به کار نبرده‌اند. مولودی و جواهر کلام (۱۴۰۱) نیز در کتاب *قائم‌مقامی در قراردادها* در بحث نظریه عمومی قائم‌مقامی در قراردادهای و قلمرو قائم‌مقامی اجمالاً به موضوع یادشده اشاره کرده‌اند. روش تحقیق حاضر توصیفی- تحلیلی است و با رویکرد تطبیقی به کمک فیش‌برداری از اطلاعات کتابخانه‌ای گردآوری شده است. از این رو، مقاله پیش رو درصدد است به تبیین ماهیت حقوقی، شرایط، و گستره تحقق قائم‌مقامی عینی در روابط مؤجر و مستأجر در فقه و حقوق تطبیقی بپردازد.

۱. مفهوم قائم‌مقام عینی

قائم‌مقامی عینی ریشه در حقوق کشورهای رومی- ژرمنی، مانند فرانسه، دارد که به نظام حقوقی کامن‌لا نیز سرایت کرده است. نویسندگان فرانسوی قائم‌مقامی را چنین تعریف کرده‌اند: «قائم‌مقامی در مفهوم کلی آن عبارت است از جانشینی یک شیء به جای شیء دیگر یا شخصی به جای شخص دیگر در یک رابطه حقوقی بدون تغییر در اصل رابطه.» (داوید و ژوفره اسپینوزی، ۱۳۸۹: ۵۵). برخی از صاحب‌نظران حقوقی قائم‌مقامی عینی را چنین تعریف کرده‌اند: «قائم‌مقامی وقتی عینی است که در رابطه یک شخص و یک شیء این شیء با شیء دیگری جایگزین شود و حقی که شخص نسبت به شیء قبلی داشت بدون تغییر به شیء جدید منتقل شود.» (دارویی، ۱۳۸۸: ۱۴۰). مثلاً ثمن عین فروخته‌شده یا بدل (مثل یا قیمت) مالی تلف‌شده جانشین یا قائم‌مقام مبیع یا مالی می‌شود که تلف شده است. بنابراین اگر اشخاص ثالث حقوقی در زمینه این اموال داشته باشند، مانند رهن،

می‌تواند حقوقشان را در ثمن یا بدل مال تلف‌شده اعمال کنند (ایزابلو و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۰۱). در نظام حقوقی کامن‌لا تعاریف متعددی از قائم‌مقامی^۱ در مفهوم عام و گسترده آن ارائه شده که فارغ از تفاوت‌هایشان همگی متضمن عنصر جایگزینی هستند و بیان می‌دارند که قائم‌مقامی جایگزینی یک شخص با شخص دیگر یا یک مال با مال دیگر در یک رابطه حقوقی است (Kessner, 1960: 132) و از دل همین تعریف عام دو نوع قائم‌مقامی بیرون می‌آید: قائم‌مقامی شخصی^۲ و قائم‌مقامی عینی^۳. قائم‌مقامی عینی، به مثابه قائم‌مقامی شخصی، متضمن جایگزینی و جانشینی است. اما برعکس این نهاد، که تا حد بسیار زیادی حدود و ثغور و مبانی آن مشخص شده است، ماهیت و مبانی و قلمرو و رژیم قائم‌مقامی عینی تا حد زیادی مبهم و محل بحث و گفت‌وگو باقی مانده است. از این رو موضوع بحث قائم‌مقامی عینی یا قائم‌مقامی اموال است. توضیح اینکه قائم‌مقامی عینی تکنیک و روشی مبتنی بر نظریه تخصیص یا منشأ مال است و این امکان را فراهم می‌سازد که از حقوقی که به طور مستقیم یا غیر مستقیم به یک مال تعلق گرفته بوده و در حال حاضر به جهت فقدان آن مال مورد تهدید واقع شده است، از طریق انتقال آن حقوق به مال جایگزین، حفاظت و صیانت شود (← محمدی و عسکری، ۱۳۹۶: ۱۳۳ - ۱۶۲) یا به عبارت کوتاه‌تر قائم‌مقامی عینی تأسیسی حقوقی است که از طریق انتقال حقوقی که بر یک مال وجود داشته و به تبع از بین رفتن آن مال تهدید می‌شود، به مالی جدید، از حقوق اشخاص صیانت می‌کند.

۲. اقسام قائم‌مقام عینی

قائم‌مقام عینی به اعتبار منشأ آن به قائم‌مقام عینی قراردادی (ارادی) و قائم‌مقام عینی قانونی (قهری یا غیر قراردادی) تقسیم می‌شود.

۲.۱. قائم‌مقام عینی قراردادی

در قائم‌مقام عینی قراردادی طرفین یک رابطه حقوقی توافق می‌کنند که مالی جایگزین مال دیگر شود. مثلاً، در عقد بیع، بایع و مشتری توافق می‌کنند بایع به جای بیع مال عین دیگری را تحویل مشتری دهد. نظام حقوقی ایران، مانند حقوق انگلیس و فرانسه، به دلیل عدم مخالفت با قانون و به موجب ماده ۱۰ ق.م.، در مواردی که طرفین به جایگزینی یک مال با مال دیگر تراضی کنند توافق آن‌ها را معتبر می‌داند و البته بدیهی است این تراضی طرفین فقط در مواردی که خلاف قواعد آمره نباشد معتبر است (← شعاریان، ۱۳۹۳: ۸۶). این نوع قائم‌مقامی عینی شباهت زیادی به تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل دین دارد (بند ۱ ماده ۲۹۲ قانون مدنی).^۴ به همین دلیل برخی از حقوقدانان ایرانی این نوع تبدیل تعهد را نوعی قائم‌مقامی عینی اشیا تلقی کرده‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۹، ج ۴: ۳۰۷)؛ در حالی که این دو نهاد حقوقی تفاوت ماهوی با یکدیگر دارند. بارزترین وجه افتراق آن‌ها، که اثر عملی مهمی نیز به دنبال دارد، این است که در قائم‌مقامی عینی مال یا تعهد جدید جانشین مال یا تعهد موجود در رابطه می‌شود بدون اینکه رابطه حقوقی قبلی تغییر کند؛ حال آنکه در تبدیل تعهد، در همه اقسام آن، رابطه حقوقی قبلی از بین می‌رود و رابطه حقوقی جدیدی جایگزین می‌شود. اثر عملی این افتراق ماهیتی این است که در تبدیل تعهد، برخلاف قائم‌مقامی عینی، به اعتبار تبدیل دین، تضمینات مال تبدیل شده به مال جدید تعلق نخواهد گرفت (ماده ۲۹۳ قانون مدنی). مثلاً اگر شخصی در مقابل خریدار ضامن تسلیم مبیع شده باشد تعهد او با تبدیل موضوع دین از بین می‌رود. برعکس در قائم‌مقامی عینی همه تضمینات مال قبلی به مال جدید منتقل خواهد شد. طبق تعریف نهاد قائم‌مقامی عینی تبدیل تعهد نمی‌تواند یکی از مصادیق این نهاد باشد. زیرا در تبدیل تعهد نیز، به مثابه قائم‌مقامی عینی در اثر انتقال، یک نوع جانشینی وجود دارد. اما اولاً این

1. subrogation
2. personal subrogation
3. real subrogation

۴. بند ۱ ماده ۲۹۲ قانون مدنی یکی از موارد تبدیل تعهد را این‌گونه بیان می‌کند: «وقتی که متعهد و متعهدله به تبدیل تعهد اصلی به تعهد جدیدی که قائم‌مقام آن می‌شود به سببی از اسباب تراضی نمایند، در این صورت، متعهد نسبت به تعهد اصلی بری می‌شود». این بند ناظر به تبدیل تعهد به اعتبار موضوع آن است که در قالب آن تعهد جدید جانشین تعهد قبلی می‌شود و بنا بر ظاهر ماده مستلزم سقوط تعهد پیشین است. چون جز این دلیلی برای بری شدن از تعهد قبلی وجود ندارد (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۱۰۲). در تبدیل تعهد به اعتبار موضوع ممکن است تراضی ناظر به تبدیل «موضوع تعهد» باشد، مانند تبدیل دین مربوط به دادن لپ‌تاپ به گوشی هوشمند، یا به «سبب دین»، مانند تبدیل دین مربوط به اجاره‌بها به قرض (← کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۱۱ ش ۲۱۱).

جانشینی ناظر به انتقال یک حق از شخصی به شخص دیگر نیست، بلکه ناظر به سقوط یک تعهد و ایجاد تعهدی جدید در رابطه بین طرفین است، و ثانیاً این جانشینی به معنای این نیست که تعهد جدید طبیعت حقوقی تعهد قبل را حفظ می‌کند، بلکه کاملاً برعکس این تبدیل تعهد منجر به زوال توابع و تضمین‌های دین می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ش ۲۱۸). در این نهاد، تنها به این اعتبار که در رابطه همان دو طرف سابق تعهدی جای تعهد قبل را می‌گیرد از عبارت قائم‌مقام استفاده شده است. در این نوع از قائم‌مقامی، نیازی به تفکیک حقوق شخصی و عینی نیست. چون قرارداد با همه لواحق آن به ملک جدید منتقل می‌شود. شاید وجود این افتراق در آثار است که وجود نهاد حقوقی قائم‌مقامی عینی در کنار تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل دین را توجیه می‌کند. معیار شناسایی این دو نهاد نیز قصد طرفین خواهد بود (← شعاریان، ۱۳۹۳: ۶۷ - ۱۵۴). دادگاه می‌تواند با دلایلی که طرفین ارائه می‌کنند و اوضاع و احوال این قصد را کشف کند. اما اگر قصد از این شیوه قابل کشف نباشد، اصل در این زمینه تبدیل تعهد است. زیرا کسی که ادعای قائم‌مقامی عینی را دارد در واقع حق اضافی را مطالبه می‌کند. بنابراین مدعی^۱ محسوب می‌شود و بار اثبات بر عهده او خواهد بود. اما ظاهر در قائم‌مقامی عینی است. چون معمولاً اشخاص در توافق بین خود علیه خود اقدام نمی‌کنند و همواره سعی دارند بیش از آنچه می‌دهند به دست آورند. در نتیجه در تعارض اصل و ظاهر تقدم با ظاهر است (انصاری، ۱۴۱۹ ق، ج ۴: ۷۶). بنابراین بار اثبات دعوا بر عهده مدعی تبدیل تعهد است.

۲.۲. قائم‌مقام عینی قهری

در قائم‌مقامی عینی قهری مالی بدون توافق یا اراده اشخاص و قهراً یا به حکم قانون جانشین یک مال دیگر در یک وضعیت حقوقی می‌شود؛ به گونه‌ای که مال جدید از همه اوصاف مال قبلی برخوردار خواهد شد. اصطلاح قائم‌مقامی عینی در قوانین مدنی و دکتترین حقوقی استعمال نشده است. اما با ملاحظه موادی چند از قوانین مختلف معلوم می‌شود که قانون مدنی ایران نیز این نهاد را پذیرفته است؛ از جمله ماده ۷۹۱ ق.م.م. «اگر عین مرهونه به واسطه عمل خود راهن یا شخص دیگری تلف شود باید تلف‌کننده بدل آن را بدهد و بدل مزبور نیز رهن خواهد بود». بدل (مثل یا قیمت) مال تلف‌شده قائم‌مقام اصل مال است و همه حقوق در ارتباط با آن مال جانشین می‌شود. در ماده اخیر نیز بدل مال مرهونه قائم‌مقام مال مرهونه قرار داده شده است و حقوق مرتهن در بدل اعمال می‌شود. در این ماده به قائم‌مقام عینی قهری اشاره شده است. در ماده ۷۸۴ ق.م.م. «تبدیل رهن به مال دیگر به تراضی طرفین جایز است.» به قائم‌مقام عینی قراردادی اشاره شده است. طبق رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۸/۲۰ نیز می‌توان به قائم‌مقامی عینی استناد کرد.^۲

۳. شرایط تحقق قائم‌مقامی عینی در حقوق فرانسه و تعمیم آن بر حقوق ایران

تحقق قائم‌مقامی عینی به وجود دو شرط عینی بستگی دارد؛ اولاً باید حق به سبب انهدام مال موضوع حق در معرض اضمحلال و زوال باشد و ثانیاً امکان انتقال آن حق به مال جایگزین- جدید- وجود داشته باشد.

۳.۱. وجود حق معتبر در معرض زوال

قائم‌مقامی عینی به منزله تأسیس حقوقی درصدد تضمین استمرار یک حق معتبر در معرض زوال و تهدید است. از این رو اگر حقی معتبر واقع نشده باشد نمی‌توان از قائم‌مقامی عینی سخن گفت (Capitant, 1919: 42). مثلاً در صورتی که در مورد رهن قبض هنوز واقع نشده باشد و مال تلف شود، اساساً برای مرتهن هنوز حقی ایجاد نشده است که بخواهد جبران خسارت کند. در این شرط باید حق به جهت انهدام مال موضوع خودش در معرض زوال تهدید از بین رفتن بگردد (Kessner, 1960: 141). فرقی ندارد که تلف مادی باشد، مانند نابودی در آتش‌سوزی و زلزله، یا حکمی و حقوقی باشد، مانند انتقال مالکیت یا سلب مالکیت (Madison, 2002).

۱. «المدعی من يدعی خلاف الاصل أو الظاهر.» مدعی کسی است که قولش برخلاف اصل یا ظاهر باشد و منکر در مقابل آن است (نجفی، ۱۴۳۲، ج ۴۰: ۳۷۵؛ خمینی، ۱۴۳۸، ج ۲: ۴۳۹).

۲. به موجب این رأی «مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت راهن نمی‌شود، لکن، برای مرتهن نسبت به مال مرهونه حق عینی و حق تقدم ایجاد می‌نماید که می‌توان از محل فروش مال مرهونه طلب خود را استیفا کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود اعم از اینکه معامله راهن بالفعل منافی حق مرتهن باشد یا بالقوه بنا به مراتب شخص ثالث بدون اذن مرتهن از جمله تصرفاتی است که با حق مرتهن منافات داشته و نافذ نیست.»

405). همین که وضعیت مال به نحوی باشد که اعمال قواعد عمومی حاکم بر معاملات مانع از اعمال حق شود کافی است. مثلاً، مطابق قواعد عمومی، جبران خسارتی که بیمه در ازای تلف مال غیر منقولی که موضوع حق وثیقه بوده است پرداخت می‌کند باید وارد دارایی بدهکار و در نتیجه تبدیل به وثیقه عمومی دیون او شود. در حالی که قائم‌مقامی عینی ورود می‌کند و آن را به پرداخت طلب مرتهن دارای حق تقدم تخصیص می‌دهد؛ که این شرط به حقوق ایران نیز قابل تعمیم است.

قائم‌مقامی عینی در موردی که به سبب انتقال مال ایجاد می‌شود مبتنی بر ارتباط و پیوستگی میان حقوق و تعهدات با مال مورد انتقال است؛ یعنی حقوق و تعهداتی همراه مال موضوع واگذاری به انتقال‌گیرنده سرایت می‌کند که چندان ارتباط و آمیختگی با آن مال داشته باشد که بتوان گفت جزء توابع و ملحقات آن محسوب می‌شود. تعهداتی که با توجه به خود مال و نه شخصیت صاحب آن ایجاد می‌شود و موجب محدودیت و مقید شدن مالکیت است یا چگونگی استفاده از مال را مشخص می‌کند و نیز حقوقی که به نفع مالی به وجود می‌آید و باعث تأمین و تکمیل آن یا دفع ضرر از مال می‌شود یا چنان به مالکیت وابسته است که فقط مالک بتواند از آن استفاده کند جزء توابع و ملحقات آن مال محسوب می‌شود و به تبع آن به منتقل‌الیه می‌رسد. پس همان‌گونه که همگان پذیرفته‌اند توابع و مستلزمات مادی مالی مثل توابع مبیع همراه آن به انتقال‌گیرنده می‌رسد (ماده ۳۵۶ ق.م.ق و حقوق و تعهدات تابع مال هم باید منطقیاً به انتقال‌گیرنده سرایت کند)^۱ (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۲۵۵).

در فقه اسلامی هم چندین قاعده درباره تبعیت ملحقات از اصل مال وجود دارد که اگرچه بیشتر در رابطه با توابع مادی مورد استفاده قرار گرفته‌اند، گاه، برای توجیه سرایت آثار قراردادهای انتقال‌دهنده به کار رفته‌اند. مثلاً به موجب قاعده «التابع تابع» چنانچه چیزی حقیقتاً یا حکماً تابع چیز دیگری باشد در انتقال نیز از آن تبعیت می‌کند. بنابراین حقوق ارتفاقی، مثل حق الشرب و حق العبور، به تبع زمین به خریدار منتقل می‌شود یا برابر قاعده «التابع لا یفرد بالحکم» اگر کسی ملکی را احیا کند که دارای حریم باشد به تبع آن به قول صحیح‌تر مالک حریم هم می‌شود (حکیم، ۱۳۸۷، ج ۲: ۱۲۶ - ۱۲۷). همچنین، بنا به قاعده «من ملک شیئاً ملک من هو من ضروراته» کسی که مالک چیزی می‌شود توابع و ملحقات ضروری آن هم به تبع اصل به مالکیت وی درمی‌آید (سیوطی، ۱۴۰۹، ج ۱: ۱۰۱). پس، با توجه به قواعد یادشده، چنان که حق یا تعهدی چنان ارتباط و آمیختگی با مالی داشته باشد که از توابع آن به حساب آید به تبع اصل به منتقل‌الیه می‌رسد.

بر این اساس گفتنی است ماهیت حق تأثیری در تحقق قائم‌مقامی عینی ندارد. غالباً موضوع حق در مصادیق قائم‌مقامی عینی حق عینی است. اما ضروری نیست حتماً حق عینی باشد؛ بلکه قائم‌مقامی عینی در حق دینی نیز قابلیت اعمال دارد. زیرا اصل بر انتقال‌پذیری حقوق دینی است؛ مگر آنکه خلاف آن بنا بر دلیل قطعی مسلم شود. همچنین در انتقال آن جز در موارد استثنایی صحت واگذاری آن منوط به کسب موافقت مدیون و متعهد نخواهد بود (عراقی و همکاران، ۱۳۹۷: ۷۰۱). از دیدگاه برخی فقهای امامیه نیز در قابلیت انتقال حق دینی یا طلب تردیدی وجود ندارد (← علامه حلی، ۱۴۲۰، ج ۶: ۳۳۰؛ فاضل مقداد، ۱۴۰۳، ج ۱: ۲۴۱؛ شهید ثانی، ۱۴۳۲، ج ۲). پس اگر مستأجر مجاز به انتقال اجاره باشد، ضمن آنکه حقوق عینی و دینی ناشی از عقد را توأمان به مستأجر جدید انتقال می‌دهد، دین خود در قبال مالک راه، که همان اجاره‌بهاست، به او واگذار می‌کند. از این رو، در مواردی که منفعت ناشی از تعهد تنها از طریق مالی که موضوع غیر مستقیم تعهد محسوب می‌شود می‌تواند بر طلب اعمال شود، قائم‌مقامی عینی امکان‌پذیر است؛ مانند مالی که موضوع اجاره واقع شده است^۲ (V. Guedj, 1998: 211). بر این بنیاد، قائم‌مقامی عینی نیازمند یک حقی است که به صورت مستقیم (حق عینی) یا غیر مستقیم (حق دینی) بر یک مال مشخص اعمال شود.

۱. مثلاً طبق ماده ۱۴۶ ق.م. مصر: «هنگامی که قرارداد موجد حقوق و تعهدات دینی باشد که با مال مورد انتقال ارتباط داشته باشند این حقوق و تعهدات به همراه مال به انتقال‌گیرنده می‌رسند به شرط اینکه از ملحقات و مستلزمات آن مال باشند».

۲. مثلاً به موجب ماده ۶ قانون ملی شدن جنگل‌های کشور مصوب ۱۳۴۱: «کلیه معاملات رهنی یا حق استرداد که نسبت به اموال عمومی مذکور در این قانون بین اشخاص واقع شده باشد از تاریخ تصویب این قانون فک‌شده محسوب است. بستانکاران اسناد مزبور می‌توانند به قائم‌مقامی بدهکار به سازمان جنگلبانی ایران مراجعه و تا میزان طلب خود از وجوهی که به موجب این قانون قابل پرداخت است، به ترتیب که مقرر شده، دریافت نمایند و در صورتی که وجوه قابل پرداخت به بدهکار طبق مقررات این قانون تکافوی طلب مرتهن را ننمایند نسبت به مازاد می‌تواند از سایر دارایی بدهکار استیفای طلب نماید». همان‌طور که از متن ماده واضح است، چون با ملی شدن اموال موضوع این قانون مالکیت راهن به صورت قهری سلب می‌شود، رهن خودبه‌خود فک می‌شود و از آنجا که این مسئله حقوق طلبکار دارای وثیقه را در معرض تهدید قرار می‌دهد، در قالب قائم‌مقامی عینی، حق طلبکار به وجوهی که باید به مالک سابق پرداخت شود منتقل می‌شود.

۲.۳. امکان انتقال حق به مال جدید

یکی دیگر از شرایط تحقق قائم‌مقامی عینی این است که حق- عینی یا دینی- قابلیت انتقال به مال جدید را داشته باشد و در قالب یک مال جدید حفظ و اجرا شود (← مولودی و جواهر کلام، ۱۴۰۱: ۱۸۱). مثلاً حق اجاره در زمان جنگ قابلیت انتقال از مال تخریب‌شده به مال بازسازی‌شده را دارد یا حق تقدم قابلیت اعمال بر ثمن ناشی از انتقال مال یا جبران خسارت پرداختی از سوی بیمه را دارد. اما در عین حال حق اجاره نمی‌تواند بر جبران خسارت پرداختی اعمال شود. زیرا قائم‌مقامی عینی نمی‌تواند بر اموالی غیر از آنچه در قانون معین شده اعمال شود.

در قالب قائم‌مقامی عینی قراردادی، که آزادی طرفین تنها با قواعد آمره محدود می‌شود، اصولاً طرفین می‌توانند مادامی که مال جایگزین اجازه اعمال حق را بدهد قائم‌مقامی مال را با هر مال دیگری پیش‌بینی کنند. مثلاً در انگلیس متداول بود که طرفین در اسناد رهنی شرط می‌کردند که در صورت تلف شدن مال غیر منقول مرتبه‌ن حق دارد طلب خود را از محل جبران خسارتی که بیمه پرداخت می‌کند وصول کند (Raczynska, 2013: 151). اما قائم‌مقامی عینی قهری به واسطه حکم قانون، مطابق نظر برخی حقوقدانان، با توجه به ماهیت قائم‌مقامی و خطراتی که برای اشخاص ثالث دارد، منوط به وجود «رابطه منشأ» بین مال جدید و مال سابق است و ضرورت دارد که ظهور مال جدید ریشه در انهدام ملک سابق داشته باشد (Savaux, 2014: 45). بنابراین اصولاً مال لاحق اگر ریشه در از بین رفتن مال سابق داشته باشد ملک جدید باید در همان دارایی ظهور کند که مال سابق در آن وجود داشته است.

۴. جریان قائم‌مقامی عینی در حق کسب و پیشه و تجارت

وضعیت «حق کسب یا پیشه یا تجارت» در فرض انهدام ملک تجاری یکی از مسائل چالش‌برانگیز در قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ است. هرچند با توجه به تصویب قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ حق کسب و پیشه و تجارت به صورت ابتدایی دیگر ایجاد نمی‌شود، با توجه به ماده ۱۱ همین قانون^۱، در زمان کنونی بسیاری از املاک تجاری تابع قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ هستند و مستأجران حق کسب دارند (← کشاورز، ۱۳۸۲: ۲۷؛ الشریف، ۱۳۹۵: ۱۴۱). حق کسی که در قالب قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به رسمیت شناخته شده عبارت است از «حقوق مستأجر بر تداوم عقد اجاره بعد از انقضای مدت آن که به موجب قانون به او اعطا شده است و در نتیجه این مالک تنها در موارد مشخصی می‌تواند تخلیه ملک را از او مطالبه کند و تخلیه ملک در اغلب موارد منوط به پرداخت مبلغی به عنوان حق کسب می‌باشد.» (عبدی‌پور، ۱۳۸۴: ۹۳). هرچند قوانین روابط مؤجر و مستأجر در زمینه انهدام املاک حکمی ندارد، قانون مدنی مقرراتی پیش‌بینی کرده است. با عنایت به قانون مدنی و مبانی فقهی و دکترین حقوقی، باید بین تلف و اتلاف تفکیک قائل شد.

۴.۱. فرض تلف

مطابق ماده ۴۹۶ ق.م. «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود...» و همچنین مطابق ماده ۴۸۳ ق.م «اگر در مدت اجاره عین مستأجره به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود از زمان تلف نسبت به مقدار تلف‌شده منفسخ می‌شود». حقوقدانان از جمع بین این دو ماده چنین نتیجه می‌گیرند که انحلال قرارداد یادشده در این مقررات ناظر به موردی است که تلف در اثر حوادث قهری و طبیعی باشد و نه موردی که مؤجر یا شخص ثالث باعث تلف عین مستأجره شده‌اند (شهیدی، ۱۳۹۶، ج ۶: ۱۴۱). سید یزدی تلف قهری عین مستأجره را کاشف از بطلان عقد اجاره می‌داند (یزدی طباطبایی، ۱۴۳۲، ج ۵: ۵۳۰). در این زمینه، مشهور فقهای امامیه بر این باورند که تلف عین مستأجره به وسیله مؤجر موجب انفساخ عقد اجاره نمی‌شود و در این وضعیت مؤجر، بر مبنای قواعد اتلاف و تسبیب، ضامن اجرت المثل منافع در برابر مستأجر خواهد بود (خویی، ۱۴۳۵، ج ۲: ۱۰۵) بنابراین، در عقد اجاره ساده (بدون حق کسب و پیشه)، تلف عین مستأجره به وسیله مؤجر موجب بطلان عقد اجاره نمی‌شود، به طریق اولی، در موارد وجود حق سرقفلی برای مستأجر، تلف عین مستأجر به وسیله مؤجر لطمه‌ای

۱. ماده ۱۱ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶: «ماکنی 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».

به عقد اجاره و تداوم رابطه استیجاری با حق کسب و پیشه وارد نخواهد کرد. بنابراین، مستأجر بر اساس حق کسب و پیشه خود، که علاوه بر مالکیت منفعت یک حق مالی برای وی محسوب می‌شود، می‌تواند هم اجرت المثل منافع تفویض شده خود هم تجدید بنا عین مستأجره را از مؤجر و انتقال حق خود را به ساختمان جدید مطالبه کند.

قائم‌مقامی عینی در فرض تلف املاک تجاری در حق کسب و پیشه و تجارت جریان و سر بیان دارد و حق کسب حتی با وجود از بین رفتن ملک باقی می‌ماند و مستأجر می‌تواند اقدام به مطالبه حق خود کند؛ چه این حق با انعقاد عقد اجاره ایجاد و به دارایی او افزوده شده است و باید از حق ایجاد شده بنا به اصل استصحاب حمایت کرد و آن را باقی دانست. در غیر این صورت - در صورت نبود قائم‌مقام عینی - اولاً حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر بی‌جهت و بدون اینکه دلیل معتبری وجود داشته باشد از بین می‌رود و ثانیاً مؤجر بدون هیچ‌گونه مینا و بی‌جهت این حق را دارا می‌شود. بر این مبناست که طبق قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶، انهدام کامل عین مستأجره از موجبات زوال روابط استیجاری نیست؛ بلکه بقای این رابطه در موارد شک در وجود آن استصحاب می‌شود (بهرامی، ۱۳۹۰: ۱۱۷) و حتی برخی حق کسب را مستقل از رابطه استیجاری تلقی می‌کنند و اظهار می‌دارند که هر چند اجاره منفسخ شده حق کسب به قوت خود باقی است و دلیلی برای سقوط آن وجود ندارد. علت پذیرش بقای حق کسب در فرض انهدام املاک تجاری این است که دکنترین حقوقی و دادرسان سقوط حق کسب در نتیجه انهدام ملک را ناعادلانه و غیرمنصفانه می‌دانند و حتی الامکان سعی بر صیانت از حق مستأجر دارند. از این رو، در خصوص تلف، تمایل به کاربرد قائم‌مقامی عینی وجود دارد که به نحوی منجر به بقای حق مستأجر شود (طاهر موسوی، ۱۳۹۴: ۵۱۰). مثلاً گفته می‌شود هر چند عقد اجاره منحل می‌شود حق کسب مستأجر از بین نمی‌رود و حق مطالبه برای او محفوظ است. زیرا، هر چند بقای حق کسب از موارد مصرحه در قانون نیست، از موارد سقوط نیز نیست و موجبی برای محروم کردن مستأجر از دریافت حق کسب وجود ندارد (← بیگی حبیب‌آبادی، ۱۳۹۸: ۳۲ - ۶۰). با این تفصیل، حقوقدانان در شرایطی که مستأجران تقریباً اصلی‌ترین سرمایه خود را - که سال‌ها برای آن تلاش کرده‌اند - از دست می‌دهند، به دنبال تأسیس نهاد حقوقی تحت عنوان «قائم‌مقامی عینی» برآمدند تا از رهگذر آن توانایی دفاع و صیانت از حق خود را داشته باشند.

۴.۴. فرض اتلاف

طبق ماده ۴۸۸ ق.م. «اگر شخص ثالثی بدون ادعای حقی در عین مستأجره یا منافع آن مزاحم مستأجر گردد، در صورتی که قبل از قبض باشد، مستأجر حق فسخ دارد و اگر فسخ نمود می‌تواند برای رفع مزاحمت و مطالبه اجرت المثل به خود مزاحم رجوع کند و اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط می‌تواند به مزاحم رجوع کند». بر مبنای ماده یاد شده حقوقدانان بیان می‌دارند که اتلاف عین مستأجره منجر به خاتمه رابطه قراردادی بین مؤجر و مستأجر نمی‌شود و مستأجر می‌تواند مطابق قواعد اتلاف و تسبیب به شخصی که سبب ضرر او شده رجوع کند و اجرت المثل بگیرد (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۱۳۷). البته این احکام ناظر به اجاره عین معین است و در اجاره عین کلی آنچه در اختیار مستأجر گذارده شده فقط فردی از مصداق‌های کلی است. می‌توان از مؤجر خواست که مصداق دیگری را برای استفاده در اختیار مستأجر بگذارد و در صورتی که اجبار او ممکن نباشد مستأجر حق فسخ خواهد داشت. اگر این دیدگاه مورد پذیرش واقع شود، موضوع مصداق قائم‌مقامی عینی خواهد بود. در حالتی که مؤجر سبب تلف عین مستأجره می‌شود یا ثالث پیش از قبض باعث نابودی عین مستأجره می‌شود، مستأجر حق فسخ اجاره را دارد و متلف ضامن منافع تلف شده است^۱ (یزدی طباطبایی، ۱۴۳۲، ج ۵: ۵۴۶).

با هدف صیانت از منافع مستأجر، با مسامحه می‌توان بیان داشت چون در قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ عقد اجاره تبدیل به یک نهاد خاص با مقتضیات مختص به خود شده است که مقتضای آن دوام بعد از انقضای عقد اجاره است، با انحلال اجاره نیز، هر چند اعیان ملک از بین رفته، عرصه باقی است و همچنان عرصه در تصرف مستأجر باقی می‌ماند و مالک در

۱. «یکشف عن بطلان الاجاره و یوجب الرجوع بالعوض و ان كان تلف العين عليه التلف السماوی للعین المستاجر او لمحل العمل موجب للبطلان و منه اتلاف

الحيوانات و اتلاف المستاجر بمنزله القبض و اتلاف المجر موجب للتخیر بین ضمانه و الفسخ و اتلاف الاجنبي موجب لضمانه.»

۲. همان‌طور که در فقه در خصوص موارد اتلاف عین موقوفه و رهن گفته شده: «و کون بدله وقفا فی موارد الاتلاف و الغصب كما ان بدل الرهن رهن، جميعها يدل علی کون البدل قائما مقام المبدل بعد البيع كما هو واضح.» (محقق حلی، ۱۴۰۸، ج ۲: ۱۸۵).

صورتی که می‌خواهد اقدام به احداث ساختمان جدید کند باید در چارچوب مواد ۱۵ و ۱۶ قانون فوق هم حق کسب به مستأجر بپردازد هم در صورتی که تا شش ماه از تاریخ تخلیه شروع به احداث ساختمان نکند مبلغی معادل یک سال اجاره‌بها یا اجرت المثل مورد اجاره را به مستأجر بپردازد. اما پذیرش این نظر نه تنها مستلزم مسامحه فراوان است، بلکه در عمل نیز ممکن است مؤجر اصلاً تمایلی به احداث ساختمان جدید نداشته باشد و عرصه را به همان نحو مخروبه باقی بگذارد و در عین حال با اعتقاد به بقای رابطه استیجاری، مستأجر متعهد به پرداخت اجاره‌بها است (مولودی، ۱۳۸۳: ۵۳).

۵. نقش قائم‌مقام عینی در احیای حق مستأجر

در صورت تلف ملک تجاری، حق مستأجر از بین می‌رود و حتی در مورد اتلاف هم، به استناد مسئولیت مدنی، مستأجر می‌تواند از متلف مطالبه حق کسب کند، اما ممکن است با سد عدم تمکن متلف مواجه شود. طبیعتاً در اغلب موارد مطلوب واقعی مستأجری که چه بسا سال‌ها در یک محل به تجاری مبادرت ورزیده ادامه تجارت خود در همان محل است. از این رو بسیاری از حقوقدانان قوانین فعلی را در صیانت از حقوق مستأجر غیرمنصفانه می‌شمارند؛ به‌ویژه با توجه به تصویب قانون روابط مؤجر و مستأجر، در سال ۱۳۷۶، در صورتی که به انحلال عقد اجاره موضوع قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ معتقد باشیم در برخی موارد که جامعه با حوادثی چون زلزله و حریق روبه‌رو می‌شود، با جریحه‌دار شدن احساسات عمومی، این امر با وضوح بیشتری به چشم می‌آید و همین موضوع سبب شده برخی حقوقدانان در مورد حادثه پلاسکو پیشنهاد کنند که قوه مقننه قانون خاصی در این باره وضع کند یا حتی مسئله با حکم حکومتی حل شود (جلیلوند و پرتو، ۱۳۹۵: ۲۱) تا از حقوق مستأجران صیانت به عمل آید. اما حقیقتاً از حیث حقوق مستأجر تفاوتی بین پلاسکو و سایر املاک تجاری نیست و باید فرایندی پیش‌بینی شود که در قالب آن حقوق همه مستأجران تضمین شود. به نظر می‌رسد تأسیس نهاد قائم‌مقامی عینی در دو قالب «قراردادی» و «قانونی» این امکان را فراهم می‌سازد که در ادامه شرح داده می‌شود.

۵.۱. نقش قائم‌مقامی عینی قراردادی در صیانت حقوق مستأجر

ترازی و توافق طرفین عقد اجاره در چارچوب قائم‌مقامی عینی قراردادی می‌تواند ضعف قانونی را در این زمینه برطرف کند. در اجاره‌های موضوع قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نیز در بعضی از اسناد اجاره بین طرفین شرط می‌شده که هرگاه مؤجر قصد نوسازی ملک را داشته باشد مستأجر مکلف است محل را تخلیه کند و به وی تحویل دهد و متقابلاً مؤجر متعهد است ظرف مدت مشخصی به تجدید بنا اقدام کند و با احداث محلی مشابه مورد اجاره سابق محل جدید را به مستأجر تسلیم کند. برخی در اعتبار این شرط تردید می‌کردند. زیرا به موجب ماده ۳۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ «کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند، پس از اثبات در دادگاه، بلااثر و باطل اعلام خواهد شد». اما این دیدگاه ناصواب است و با توجه به اینکه شرط یادشده از حقوق مستأجر صیانت می‌کند و قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نیز هم‌سو با همین امر است نباید در صحت این شرط تردید کرد (علی و لطفیانی، ۱۳۹۴: ۱۴۱). البته این شرط ناظر به مورد تلف نیست. اما به نظر می‌رسد طرفین در حین عقد می‌توانند در مورد تلف و اتلاف نیز تعیین تکلیف کنند و مؤجر و مستأجر سازکاری را برای حالتی که ملک تلف شده است پیش‌بینی کنند تا در این قالب در عین حال که حقوق مستأجر حفظ می‌شود مؤجر نیز بهره‌بردار. مثلاً طرفین می‌توانند شرط کنند که در صورت تلف شدن ملک با همکاری یک‌دیگر، به نحوی که هر یک درصد مشخصی از هزینه بازسازی را پرداخت کنند، ملک جدیدی احداث کنند و همان حقوقی که مستأجر در مال سابق داشته است به مال جدید منتقل شود یا اینکه مؤجر موظف باشد در فرض اتلاف همه خساراتی را که دریافت می‌کند صرف بازسازی ملک کند. بدون شک چنین توافقی یکی از مصادیق قائم‌مقامی عینی قراردادی خواهد بود (چگینی شاد، ۱۳۹۸: ۷۵).

در حال حاضر قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ حاکم بر هر اجاره‌ای است که ابتدا منعقد می‌شود. در قانون یادشده، حتی تحت عنوان «حق کسب» موضوعیت ندارد، بلکه با نهادی تحت عنوان «سرقفلی» مواجه هستیم. حق کسب به موجب قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به محض انعقاد اجاره به همه مستأجران تعلق می‌گرفت. اما سرقفلی موضوع قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ یک نهاد مبتنی بر توافق و تراضی طرفین است و در عین حال در قالب ماده ۸ این قانون

امکان توافق برای ایجاد حق تقدم برای مستأجر بر ملک پیش‌بینی شده است. حال سؤال این است که در صورت تلف ملک آیا حق تقدم مستأجر نیز از بین می‌رود؟ به نظر می‌رسد با توجه به ارجاع قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به مقررات قانون مدنی و در عین حال تفاوت این قانون با قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ تردیدی در منحل شدن عقد اجاره وجود ندارد. اما آیا طرفین می‌توانند توافق کنند که در صورت تلف مؤجر متعهد به بازسازی بناست و مستأجر بر ملک جدید همان حق تقدمی را خواهد داشت که در قرارداد اجاره سابق داشته است؟ این امر نیز یکی از مصادیق قائم‌مقامی عینی قراردادی است. مؤجر و مستأجر در هنگام انعقاد قرارداد باید به این دست حوادث ناگوار در آینده نیز بیندیشند و بدین ترتیب نهاد قائم‌مقامی عینی این امکان را فراهم می‌سازد که با توافق و از طریق انتقال حقی که با از بین رفتن یک مال تهدید می‌شود به یک مال جدید از آن حق صیانت شود.

۵. ۲. نقش قائم‌مقامی عینی قانونی در صیانت از حقوق مستأجر

شاید در عمل بهره‌گیری از ظرفیت قائم‌مقامی عینی قراردادی و حصول توافق بین مؤجر و مستأجر کمتر صورت بگیرد و در عین حال صیانت از حقوق مستأجر امری ضروری است. در حقیقت، اخلاق اجتماعی مالکی را که موفق به تخلیه ملک خود می‌شود به دیده متجاوز و غاصب می‌نگرد (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۶۳۳). حذف حمایت‌های قانونی از مستأجر نه تنها آثار مخربی برای شخص او دارد، بلکه در نهایت برای جامعه نیز می‌تواند آثار اقتصادی منفی داشته باشد و «برداشتن چتر حمایت از سر بازرگانان و صاحبان خدمات شغلی و حرفه‌ای، مانند مهندسان، کارخانه‌داران، و پیشه‌وران آنان را از جهت مالی دچار بحران می‌کند و به چرخه اقتصاد کشور زیان می‌رساند.» (قلی‌زاده منقوطی، ۱۳۹۶: ۴۹۳). به علاوه در مورد اجاره‌های موضوع قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶، در صورتی که حق مستأجر در نتیجه از بین رفتن مال ساقط شود و او بخواهد بار دیگر اقدام به انعقاد عقد اجاره کند، این عقد ناگزیر تابع قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ خواهد بود و مستأجر از حقوق ویژه‌ای که در قالب مقررات سابق از آن‌ها بهره می‌برد، محروم می‌شود.

با عنایت به مطالب پیش‌گفته، به نظر می‌رسد مقنن باید در مورد تلف و اتلاف املاک تجاری در قالب قائم‌مقامی عینی قهری مقرراتی را پیش‌بینی کند:

۵. ۲. ۱. الزام مؤجر به بازسازی در موارد مشخص

قانون‌گذار می‌تواند در برخی موارد خاص مؤجر را ملزم به بازسازی کند و در چارچوب قائم‌مقامی عینی قهری همان حقوق سابق مستأجر را به ملک جدید منتقل کند. مثلاً در همه مواردی که اتلافی صورت گرفته است و متلف خسارتی را پرداخت می‌کند یا در قالب عقد بیمه خسارات جبران می‌شود یا در موارد خاصی، مانند زلزله و جنگ، که دولت کمک‌هزینه‌هایی پرداخت می‌کند مؤجر ملزم باشد آن مبالغ را به احداث بنا تخصیص دهد و مستأجر نیز پس از احداث بنا همان حقوق سابق را بر ملک جایگزین داشته باشد. به‌ویژه پیش‌بینی این مقرر برای املاکی که تحت حاکمیت قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ هستند ضرورت دارد. زیرا صرف انعقاد یک عقد اجاره جدید، که تحت حاکمیت قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۷۶، قرار خواهد گرفت، منجر به ضایع شدن حقوق مهمی می‌شود و البته در قالب خود قانون یادشده نیز می‌تواند منجر به صیانت از حق تقدم قراردادی مستأجر شود (حبیب‌زاده شجاعی، ۱۳۹۸: ۶۸). در عین حال می‌توان و چه بسا باید احکامی خاص ویژه حمایت از تولیدکنندگان پیش‌بینی شود. چه با از بین رفتن حقوق مستأجر تولیدکننده یا ارائه‌دهنده خدمات نه تنها خود او بلکه همه کارگران و کارکنان او نیز در وضعیت بحرانی قرار می‌گیرند. اصناف را نیز می‌توان در این مسئله وارد کرد تا برای بازسازی واحدهای تولیدی با پیش‌بینی صندوق‌های حمایتی به یاری مستأجران دارای مشاغل مولد بشتابند. در عین حال باید شهرداری ملزم به همکاری‌های لازم جهت تسهیل و تسریع احداث بنای جدید شود.

۵. ۲. ۲. جواز بازسازی ملک تجاری به مستأجر

یکی دیگر از شیوه‌های صیانت از حقوق مستأجر تجویز بازسازی بناست. در برخی موارد بازسازی بنا برای مستأجر، به منظور حفظ حقوق خود، توجیه اقتصادی دارد. اما در قالب مقررات فعلی در صورتی که مستأجر بر عرصه ملک تجاری تلف‌شده بنايي احداث

کند مالک می‌تواند، به عنوان غاصب، علیه او اقدام کند (محمدزاده، ۱۳۸۷: ۸۱). در این زمینه می‌توان از پتانسیل‌های ماده ۵۰۴ ق.م. نیز استفاده کرد. در املاکی که به واسطهٔ موشک جنگی تخریب شده و بعد با کمک‌هزینهٔ دولتی توسط مستأجر بازسازی شده بود بیان شده: «اگر در این موارد حکومت به مستأجران چنین ابنیه‌ای مجوزی برای احداث بنا در محل سابق بدهد مورد مشمول ماده ۵۰۴ ق.م. خواهد بود، البته از باب ولایت و حکومت و نه رابطهٔ قراردادی مؤجر و مستأجر». در این موارد نیز می‌توان صندوق‌های حمایتی یا حمایت‌های بانکی برای اعطای تسهیلات به مستأجران اعطا کرد و مؤجر نیز ملزم به همکاری‌های لازم باشد.

۵. ۲. ۳. بقای حق تقدم مستأجر بر ملک در صورت بازسازی از سوی مؤجر

واضح می‌تواند در مواردی که امکان الزام مؤجر به بازسازی وجود ندارد قانونی وضع کند که به موجب آن اگر مؤجر ظرف مدت مشخصی، مثلاً پنج سال، اقدام به بازسازی ملکی مشابه ملک سابق کرد، حق تقدم مستأجر^۲ به همان صورتی که بوده است بر ملک جدید نیز وجود داشته باشد. البته بدیهی است که با توجه به تجدید بنا و بعضاً تغییر مترای اجاره‌بها تغییر خواهد کرد و در این مورد نیز اگر طرفین به توافق نرسند، دادگاه اجاره‌بها را تعیین خواهد کرد (← شعاریان، ۱۳۹۳: ۴۹). بقای این حق تقدم بر ساختمان جدید در نظام حقوقی ایران بی‌سابقه نیست و در قانون روابط مالک و مستأجر ۱۳۳۹ نیز نمونهٔ مشابه آن را می‌توان یافت. به موجب تبصره ۲ ماده ۹ آن قانون «در موردی که به یکی از علل مذکور در این ماده حکم بر تخلیه صادر می‌شود، هرگاه در ملک ساختمانی متناسب با کسب و پیشه یا تجارت مستأجر سابق احداث شود، مستأجر سابق حق تقدم در اجاره را خواهد داشت، مشروط بر اینکه موقع خروج از ملک نظر خود را به وسیلهٔ اظهارنامه به مالک اعلام کرده باشد...».

نتیجه

در قائم‌مقامی عینی مبنای جانشینی به تبع انتقال مال بر پیوستگی و ملازمهٔ عقد با مال مورد انتقال است. قائم‌مقامی در حقوق ایران بر پایه قائم‌مقامی شخصی بنا نهاده شده است. اما مصادیق قائم‌مقامی عینی در برخی متون فقهی و حقوقی از جمله در عقد اجاره، رهن، وقف، بیمه، و ... یافت می‌شود که در این مقاله امکان تحقق قائم‌مقامی عینی در روابط بین مؤجر و مستأجر مورد تحلیل قرار گرفت. با این وصف گاهی طرفین عقد اجاره توافق می‌کنند که عین جدیدی جایگزین عین مستأجرهٔ سابق شود یا اینکه مؤجر مالکیت عین مسلوب‌المنفعه را بدون اینکه به عقد اجاره خللی وارد شود به غیر واگذار کند. در چارچوب قوانین فعلی بدون لحاظ قائم‌مقامی عینی مستأجر نمی‌تواند از مؤجر مطالبهٔ حق کسب کند. زیرا در این زمینه قوانین روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ ساکت است و رویهٔ قضایی نیز به نتیجهٔ واحدی نرسیده است. از این رو، با خلأ قانونی و قضایی در این مورد باید به نابودی حق کسب و پیشه یا تجارت در فرض تلف قهری عین مستأجره حکم داد. اما با استفاده از ظرفیت قائم‌مقامی عینی و انتظارات حقوق ایران از آن در فرض تلف واحد تجاری نمی‌توان حکم به انحلال عقد اجاره و نتیجتاً تخلیهٔ مستأجر از ملک تجاری داد. بنابراین، حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر بی‌جهت از بین نمی‌رود و به دارایی مؤجر افزوده نمی‌شود. بنابراین، عقد اجاره باقی است و مستأجر ابتدا می‌تواند به دادگاه مراجعه و اذن احداث مجدد اعیانی را دریافت کند تا هم به انتفاع خود از عین مستأجره ادامه دهد هم حق کسب و پیشهٔ او ضایع نشود و اگر هم به هر جهت نخواهد احداث بنا را عهده‌دار شود می‌تواند بدون دریافت حق کسب و پیشه عقد اجاره را فسخ کند تا ذمه‌اش از پرداخت اجاره‌بها یا اجرت‌المثل ملک بری شود یا در صورت عدم تمایل به فسخ با وجود همین وضع به ادامهٔ رابطهٔ استیجاری رضایت دهد و از حق خود نیز اعراض نکند و به امید روزی بنشیند که مالک تخلیهٔ مستأجر را درخواست کند که آن گاه این تخلیه منوط به پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر خواهد بود.

۱. به موجب این ماده «هرگاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده، نمی‌تواند مستأجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند مؤجر حق مطالبهٔ اجرت‌المثل زمین را خواهد داشت. اگر در تصرف مؤجر باشد مستأجر حق مطالبهٔ اجرت‌المثل بنا یا درخت را خواهد داشت».

۲. حسب مورد حق تقدم قانونی موضوع قانون ۱۳۵۶ یا حق تقدم قراردادی موضوع قانون ۱۳۷۶.

به منظور صیانت از حقوق مستأجران، در صورت اتلاف ملک تجاری توسط مالک یا شخص ثالث هر چند اعیان ملک منهدم شود کماکان عرصه در تصرف مستأجر باقی می‌ماند و مالک در صورتی که می‌خواهد اقدامی منافی حقوق مستأجر کند با امکان الزام مؤجر به بازسازی ملک یا احداث بنای جدید انتقال حق مستأجر به ملک جدید در قالب قائم‌مقامی عینی مبتنی بر تخصیص نوعی فراهم می‌شود. طرفین عقد اجاره در چارچوب قائم‌مقامی عینی قراردادی می‌توانند در مورد تلف و اتلاف ملک تجاری تعیین تکلیف کنند و سازکاری را برای وضعیت انهدام ملک پیش‌بینی کنند تا در این قالب ضمن تداوم ملکیت مؤجر حق کسب یا سرقفلی مستأجر حفظ و ابقا شود. نهاد قائم‌مقامی عینی قانونی و قهری در قالب الزام مؤجر به بازسازی در موارد معین قانونی، جواز بازسازی ملک تجاری به مستأجر و بقای حق تقدم مستأجر بر ملک در صورت بازسازی از سوی مؤجر می‌تواند از حقوق مستأجر صیانت کند. در فرض انهدام املاک تجاری اجرای نهاد قائم‌مقامی عینی ضمن حمایت از مستأجران در حفظ تعادل بین منافع طرفین نیز مؤثر است. تداوم و ثبات در تجارت یکی از شاخصه‌های اصلی برای رونق کسب و کار است که با اعمال سیاست یادشده مستأجر می‌تواند تا مدت زمان متعارف، که شغل او رونق نسبی دارد، در عین مستأجره باقی بماند.

پیشنهاد

با عنایت به مطالب پیش‌گفته، به نظر می‌رسد مقنن باید در مورد تلف و اتلاف املاک تجاری در قالب قائم‌مقامی عینی قهری و قراردادی مقرراتی را از جمله الزام مؤجر به بازسازی یا جواز بازسازی ملک تجاری به مستأجر، در موارد مشخص پیش‌بینی کند. در نهایت با امان نظر وافر به ابعاد قائم‌مقامی عینی پیشنهاد می‌شود مقنن ابهام موجود در انتقال قرارداد به تبع انتقال مال را برطرف کند؛ به‌ویژه در اجاره که موجب صدور آرای متناقض در دادگاه‌ها می‌شود.

منابع

- انصاری، مرتضی بن محمدامین (۱۴۱۹ ق). *فرائد الاصول*. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
- ایزانلو، محسن؛ حبیبی، سینا و شعبانی کندسری، هادی (۱۳۹۵). ضمانت اجرای بیع عین مرهون: مطالعه ای در فقه تطبیقی. *پژوهشنامه حقوق اسلامی (فقه تطبیقی)*، ۱۷(۴۳)، ۸۳ - ۱۰۴.
- بهرامی، بهرام (۱۳۹۰). عقد اجاره کاربرد: بررسی تحلیلی و تطبیقی در فقه شیعه، حنبلی، حنفی، شافعی، و ... ج ۲. تهران: نگاه بینه.
- بیگی حبیب‌آبادی، احمد و بیگی حبیب‌آبادی، مریم (۱۳۹۸). آثار تلف عین مستاجر بر اماکن تجاری. *دانشنامه‌های حقوقی*، ۴۷(۴)، ۳۲ - ۶۰.
- تقی‌پور، محمد (۱۳۹۶). *بررسی فنی، مدیریتی، و حقوقی حادثه ساختمان پلاسکو*. تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- توکل کرمانی، سعید (۱۳۸۰). *انتقال تعهد*. ج ۲. تهران: دانشور.
- جعفری لنگرودی، جعفر (۱۳۷۹). *مبسوط در ترمینولوژی حقوق*. تهران: گنج دانش. ج ۴.
- جلیلود، یحیی و پرتو، حمیدرضا (۱۳۹۵). بررسی برخی از جنبه‌های حقوقی حادثه پلاسکو؛ حلقه مفقوده مسئولیت. *نشریه کانون وکلا*، ۲۳۵(۴)، ۲۷ - ۳۹.
- چگینی شاد، سید حسن (۱۳۹۸). سیاست‌های کلی حمایت از مستأجرین در نظام حقوقی ایران و انگلستان. *پایان‌نامه کارشناسی ارشد*. قزوین: دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره).
- حکیم، محسن (۱۳۸۷). *مستمسک العروه الوثقی*. قم، دار التفسیر.
- حبیب‌زاده شجاعی، علی (۱۳۹۸). انهدام املاک تجاری و تأثیر آن بر حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی مستأجر. *پایان‌نامه کارشناسی ارشد*. تهران: دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی.
- خمینی، روح‌الله (۱۴۳۸). *تحریر الوسیله*. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (قدس سره).
- خوئی، سید ابوالقاسم (۱۴۳۵). *منهاج الصالحین*. قم: انتشارات مؤسسه احیای آثار امام خویی.
- دارویی، عباس علی (۱۳۸۸). پرداخت دین دیگری در نظام حقوقی ایران. *حقوق (مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی)*، ۳۹(۴)، ۱۵۷ - ۱۷۲.
- داوید، رنه و ژوفره اسپینوزی، کامی (۱۳۸۹). *درآمدی بر دو نظام بزرگ حقوقی معاصر*. مترجم: سید حسین صفایی. تهران: میزان.
- زاهدی، عاطفه (۱۳۹۳). *سرقفلی و حق کسب و پیشه در رویه قضایی*. ج ۲. تهران: جنگل.
- زینالی، توحید (۱۳۹۴). *سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در آرای دیوان عالی کشور*. تهران: چراغ دانش.
- سیوطی، جلال‌الدین (۱۴۰۹). *الأشباه والنظائر*. بیروت: دار الکتب العربی. ج ۱.
- الشریف، محمدمهدی (۱۳۹۴). حق کسب و پیشه و تجارت در فرض تخریب واحد تجاری (تحلیل و نقد رویه قضایی). *دادگستری*، ۷۹(۹۲)، ۷ - ۳۲.
- شعاریان، ابراهیم (۱۳۹۳). *انتقال قرارداد، نظریه عمومی، عقود معین (مطالعه تطبیقی)*. تهران: مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های حقوقی، شهر دانش.
- شهید ثانی، زین‌الدین بن علی جبلی عاملی (۱۴۳۲). *الروضه البهیة فی شرح اللمعة دمشقیة*. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۶). حقوق مدنی ۶: عقود معین ۱ (بیع - معاوضه - اجاره - جعاله - قرض - صلح). ج ۲۰. تهران: مجد.
- طاهرموسوی، یوسف (۱۳۹۴). حقوق مؤجر و مستأجر در قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶. ج ۳. تهران: مجد.
- طباطبائی یزدی، سید محمدکاظم (۱۴۳۲). *العروه الوثقی*. قم: دار الکتب الاسلامیه.
- عبدی‌پورفرد، ابراهیم (۱۳۸۴). رویکردی تحلیلی به ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی. *حقوق اسلامی*، ۶(۲)، ۸۹ - ۱۱۴.

- عراقی، سید عزت‌الله؛ جلالی، حسین و پیرهادی، محمدرضا (۱۳۹۷). بررسی نهاد انتقال حقوق دینی در ایران، انگلیس، و اسناد بین‌المللی. *مطالعات حقوق خصوصی*، ۴۸(۴)، ۶۸۳ - ۷۰۱.
- علامه حلی، احمد بن محمد اسدی (۱۴۲۰). *مختلف الشیعه*. قم: مؤسسه اسلامی.
- فاضل مقداد، مقداد بن عبدالله (۱۴۰۳). *نزد القواعد الفقهیه علی مذهب الامامیه*. قم: کتابخانه آیت‌الله مرعشی.
- قلی‌زاده منقوطای، احد (۱۳۹۶). تحلیل چگونگی کارکرد حقوقی جایگزینی حق کسب، پیشه، یا تجارت با حق سرقتی: اجتناب‌ناپذیری پذیرش احترام حق رونق تجارتي. *مطالعات حقوق خصوصی*، ۴۷(۳)، ۴۸۹ - ۵۰۸.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲). *عقود معین*. تهران: سهامی انتشار. ج ۱.
- _____ (۱۳۹۵). *قواعد عمومی قراردادها*. تهران: سهامی انتشار. ج ۴.
- _____ (۱۳۹۰). *دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال، و مالکیت*. تهران: میزان.
- کشاوری، بهمن (۱۳۸۲). سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام. تهران: کشاوری.
- لعلی، علی و لطفیانی، سیامک (۱۳۹۴). *سرقتی در حقوق ایران و فرانسه*. تهران: مجد.
- محقق حلی، نجم‌الدین جعفر بن حسن (۱۴۰۸). *شرائع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام*. قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- محمدزاده، شهرام (۱۳۸۷). *روابط مؤجر و مستاجر*. تهران: جاودانه.
- محمدی، عاصم و عسکری، سید حکمت‌الله (۱۳۹۶). واکاوی مبانی، مفهوم، و کارکرد نهاد قائم‌مقامی در قراردادها در حقوق ایران و فرانسه. *پژوهش‌های حقوق تطبیقی*، ۲۱(۴)، ۱۳۳ - ۱۶۲.
- موسوی بجنوردی، سید محمد (۱۳۷۲). *سرقتی*. دادگستری، ۵۷(۸)، ۳۳ - ۴۰.
- مولودی، محمد (۱۳۸۳). قائم‌مقام خاص متعاقبین. *مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی (دانشگاه تهران)*، ۶۴(۳۵)، ۲۱۹ - ۲۴۰.
- مولودی، محمد و جواهر کلام، محمدهادی (۱۴۰۱). *قائم‌مقامی در قراردادها*. تهران: انتشارات سهامی انتشار.
- نجفی، محمدحسن (۱۴۳۲). *جواهر الکلام*. قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- Abdipour Fard, I. (2004). An Analytical Approach to the Nature of the Right to Acquire or Trade and the Right to Goodwill. *Islamic Law Journal*, 6(2), 89-114. (in Persian)
- Abury, C. & Rau (1997). *Cours de droit civil francais: ard, pdapres la method de zachariae*, T6e, paris: Gosse, Marchal et billard.
- Allameh Hali, Ahmad bin Muhammad Asadi (1999). *Farif al-Shia*. Qom: Islamic Institute Publishing. (in Arabic)
- Al-Sharif, M.M. (2014). The Right to Business, Profession, and Trade in the Assumption of the Destruction of the Business Entity (Analysis and Criticism of the Legal Procedure). *Judicial Law Journal*, 79(92), 7-32. (in Persian)
- Ansari, Morteza bin Mohammad-Amin (1998). *Faraid al-Asul*. Qom: Jamal al-Fikr al-Islami. (in Arabic)
- Bahrami, B. (2011). Practical lease contract: Analytical and comparative study in Shia, Hanbali, Hanafi, Shafi'i jurisprudence, etc. 2th edition. Tehran: Negah Bineh Publications. (in Persian)
- Begi Habibabadi, A. & Beigi Habibabadi, M. (2018). The Effects of Loss of Rent on Commercial Premises. *Journal of Legal Encyclopaedias*, 47(4), 32-60. (in Persian)
- Capitant, H. (1919). *Essai sur la subrogation réelle*. L. Tenin.
- Chegini Shad, S. H. (2018). General policies to support tenants in the legal system of Iran and England. *Master's Thesis*. Qazvin: Imam Khomeini International University (RA). (in Persian)
- Daroyghi, A.A. (2009). Paying another debt in Iran's legal system. *Law Quarterly, Faculty of Law and Political Science*, 39(4), 172-157. (in Persian)
- David, R. & Giofre Spinozi, C. (2010). *An Introduction to Two Major Contemporary Legal Systems*. translated by Seyyed Hossein Safai. Tehran: Mizan Publications. (in Persian)
- Fazil Moqdad, M. (1982). *Against al-Qasas al-Fiqhiyyah of al-Umamiyah Madhhab*. Qom: Ayatollah Marashi Library. (in Arabic)
- Golizade Mangutai, A. (2016). Analysis of how the legal function of replacing the right to acquire, profession or trade with the right of goodwill: the inevitability of accepting the respect of the

- right to commercial prosperity. *Journal of Private Law Studies*, 47(3), 489-508. (in Persian)
- Habibzadeh Shojaei, A. (2018). Destruction of commercial properties and its effect on the tenant's right to business and trade and goodwill. *Master's Thesis*. Tehran: Shahid Beheshti University Faculty of Law. (in Persian)
- Hakim, M. (2008). *Mustamsk al-Arwa al-Wagghi*. Qom, Dar al-Tafsir. (in Arabic)
- Iraqi, S. I., Jalali, H., & Pirhadi, M.R. (2017). Review of the institution of transfer of religious rights in Iran, England, and international documents, *Private Law Studies (Law)*, 48(4), 683-701. (in Persian)
- Izanlou, M., Habibi, S., & Shabani Kandsari, H. (2015). Guaranteeing the Execution of the Sale of a Debtor: a study in Comparative Jurisprudence. *Islamic Law Research Journal, Comparative Jurisprudence*, 17(43), 83-104. (in Persian)
- Jafari Langroudi, J. (2000). *Expanded on Legal Terminology*. Tehran: Ganj Danesh Publishing House. Vol. 4. (in Persian)
- Jalilund, Y. & Parto, H. (2015). Examining some legal aspects of Plasko incident; The missing link of responsibility. *Journal of Bar Association*, 235(4), 27-39. (in Persian)
- Katouzian, N. (2012). *Moin contracts*. Tehran: Sohami Publishing. Vol. 1. (in Persian)
- (2016). *General rules of contracts*. Tehran: Sohami Publishing. c 4. (in Persian)
- (2011). *Introductory course on civil rights, property, and ownership*. Tehran: Mizan. (in Persian)
- Keshavarz, B. (2003). Goodwill and the right to trade in Iranian law and Islamic jurisprudence. Tehran: Keshavarz. (in Persian)
- Kessner, T. L. (1960). Federal Court Interpretations of the Real Party in Interest Rule in Cases of Subrogation. *Neb. L. Rev.* 39.
- Khoei, A. (2013). *Minhaj al-Salehin*. Qom: Publications of Imam Khoei Works Revival Foundation. (in Arabic)
- Khoi, S. A. (2013). *Menhaj al-Salehin*. Qom: Publications of Imam Khoei Works Revival Institute. (in Arabic)
- Khomeini, R. ----- (2016). *Tahrir al-Wasila*. Tehran: Imam Khomeini Editing and Publishing Institute^(Quds Sareh). (in Arabic)
- Lali, A. & Lotfiani, S. (2014). *Sarqofli in Iranian and French law*. Tehran: Majd Publications. (in Persian)
- Madison, M. (2002). The Real Properties of Contract Law. *BUL Rev.* 82, 405.
- Mohagheq Hali, Jafar(1987). *Islamic Laws in Halal and Haram Issues*. Qom: Ismailian Foundation. (in Arabic)
- Mohammadi, A. & Askari, S. H. (2016). Analyzing the foundations, concept, and function of the representative body in contracts in Iranian and French law. *Comparative Law Research Quarterly*, 21(4), 133-162. (in Persian)
- Mohammadzadeh, Sh. (2008). *Landlord and Tenant Relations*. Tehran: Javadane Publications. (in Persian)
- Molodi, M. & Javaherkalam, M. H. (1401). *Deputy in contracts*. Tehran: Publishing House. . (in Persian)
- Molodi, M. (2013). The special deputy authority of Contractors. *Journal of Faculty of Law and Political Sciences (Tehran University)*, 64(35), 219-240. (in Persian)
- Mousavi Bejnordi, S. M. (1993). Sargafli. *Law and Justice Journal*, 57(8), 33-40. (in Persian)
- Najafi, M.H. (2010). *Jawaharlal Kalam*. Qom: Al-Nashar al-Islami Publishing House. (in Arabic)
- Raczynska, M. E. (2013). *Parallels between the civilian separate patrimony, real subrogation and the idea of property in a trust fund*. Cambridge University Press.
- Savaux, E. (2014). *Subrogation Reelle*. Rep.civ. Dalloz, Mars 1998, Actualisee par B.Grimonprez October.
- Shahid sani, Z. (2010). *Al-Rawza al-Bahiyyah in Sharh al-Lama al-Damashqiyyah*. Qom: Jamal al-Fikr al-Islami. (in Arabic) (in Persian)
- Shahidi, M. (2016). *Civil Laws 6: Moin contracts 1 (sale - barter - lease - loan - loan - peace)*. 20th edition. Tehran: Majd. (in Persian)

- Shoaareyan, I. (2013). *Transfer of Contracts - General Theory - Certain Contracts (Comparative Study)*. Tehran: Institute of Legal Studies and Research, Shahr-danesh. (in Persian)
- Siyuti, Jalaluddin (1988). *Al-Ashbah and Al-Nazir*. Beirut: Dar al-Kitab al-Arabi. (in Arabic)
- Tabatabai Yazdi, S. M.K. (2010). *Al-Arwa al-Waghti*. Qom: Dar al-Kitab al-Islamiya. (in Arabic)
- Taghipour, M. (2016). *Technical, managerial and legal review of Plasco building accident*. Tehran: Tehran City Planning and Studies Center. (in Persian)
- Taher Mousavi, Y. (2014). The rights of lessor and lessee in the law of lessor and lessee relations approved in 1376. 3th edition. Tehran: Majed Publications. (in Persian)
- Tawakli Kermani, S. (2001). *Transfer of commitment*. 2th edition. Tehran: Daneshvar publications. (in Persian)
- V. Guedj (1998). Thèse de Doctorat: «*Essai sur le régime juridique des fondations*». Université Paris II Panthéon-Assas.
- Zahedi, A. (2013). *Goodwill and the right to trade and profession in judicial practice*. 2th edition. Tehran: Jangal Publications. (in Persian)
- Zinali, T. (2014). Goodwill and the right to business and trade in the judgments of the Supreme Court of the country. Tehran: Chirag Danesh Publications. (in Persian)