

اثر حقوقی مستحداثا مستاجر در مورد اجاره در حقوق ایران و افغانستان

سلمانعلی حسنی^۱

چکیده

مستحداثا مستاجر در عین مستاجره از مسايل اختلافی بین طرفین عقد است. در این مقاله به روش تحلیلی و توصیفی وضعیت حقوقی مستحداثا مستاجر در مورد اجاره به صورت تطبیقی در حقوق ایران و افغانستان، مورد بررسی قرار گرفته است. در حقوق ایران، در صورتی که مستحداثا و هزینه‌های مستاجر در عین مورد اجاره بدون اذن و آگاهی موجر صورت گرفته باشد؛ موجر حق قلع و از بین بردن آن را دارد. ولی در صورتی که مخارج و مستحداثا مستاجر در عین مستاجره با اذن موجر محقق شده باشد، حق مستاجر بر آن ثابت است و موجر حق از بین بردن و قلع آن را ندارد.

قانون افغانستان، بین هزینه‌های لازم و ضروری و هزینه‌های نافع و تجملی تفاوت گذاشته است. در صورتیکه مستحداثا و مخارج مستاجر در مورد اجاره لازم و ضروری باشد، حق او را بر آن ثابت دانسته است و تفاوت بین اذن و علم موجر نگذاشته است. ولی اگر مستحداثا و هزینه‌های مستاجر تجملی و یا برای نفع بیشتر او از عین مستاجره باشد، در صورتی که هزینه‌ها و مخارج در عین مورد اجاره بدون اذن موجر صورت گرفته باشد؛ موجر حق قلع و از بین بردن آن را دارد و مستاجر در این مورد مستحق اجرت نمی‌باشد.

کلید واژه‌ها: مستحداثا مستاجر، اجاره، حقوق ایران، حقوق افغانستان.

^۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، جامع المصطفی العالمیه. قم. (hasani sal nan ۲۰۱۹@gmail.com)

یکی از موضوعات که موجب اختلاف حقوقی بین موجر و مستأجر می‌گردد، موضوع مستحدثات مستأجر در عین مورد اجاره است. این مقاله به بررسی اثر حقوقی مستحدثات مستأجر در مورد اجاره به صورت تطبیقی در حقوق ایران و افغانستان پرداخته است. و سعی شده است تا حکم حقوقی مستحدثات مستأجر در عین مستأجره، روشن گردد. در حقوق ایران مستحدثات که از سوی مستأجر در عین مستأجره ایجاد می‌گردد دو گونه قابل تصور است. گاهی مستحدثات در عین مستأجره بدون رضایت و آگاهی مالک می‌باشد که نوعی تصرف عدوانی در عین مستأجره دانسته شده است و گاهی مستحدثات مستأجر در عین مستأجره با رضایت و آگاهی مالک صورت می‌گیرد. حکم این دو تصور در ذیل بررسی می‌گردد. قانونگذار افغانستان، مستحدثات مستأجر را تحت عنوان مستحدثات لازم و ضروری، تجملی و نافع مورد بحث قراردادده است که حکم حقوقی هر کدام بیان خواهد شد.

بحث دیگر در رابطه با اثر حقوقی مستحدثات مستأجر در اراضی کشاورزی در حقوق ایران و افغانستان مورد بحث واقع گردیده که حقوق افغانستان بین دو مورد تفکیک قایل شده است: یکی مستحدثات که از سوی مستأجر در اراضی زراعی به سبب نرسیدن زرع صورت می‌گیرد و این نرسیدن زرع در موقع، به سبب عوامل خارجی می‌باشد و مستأجر به نرسیدن زرع در مدت معینه قرارداد اجاره دخالت ندارد و دیگر تصرفاتی در اراضی زراعی پس از پایان عقد صورت می‌گیرد که نرسیدن زرع در مدت اجاره منتسب به خود مستأجر است. حکم حقوقی این دو نوع تصرف در ذیل مورد بررسی واقع شده است.

الف. در حقوق ایران

چنانچه در مقدمه ذکر شد که حقوق ایران، مستحدثات مستأجر را در مورد اجاره بین دو مورد تفکیک نموده است. یکی مستحدثات که بدون علم و اذن موجر صورت می‌گیرد و دیگری مستحدثات که با اذن و آگاهی موجر صورت می‌گیرد.

۱. مستأجر بدون رضای مالک و عدواناً در عین مورد اجاره اقدام به ایجاد مستحدثات و به بیان قانون‌گذار، وضع بنا یا غرس اشجار می‌کند. حقوق‌دانان به تبع فقها در این خصوص به قاعده «لیس لعرق ظالم حق» استناد می‌کنند که به موجب آن برای متصرف غیرقانونی در ملک دیگری حق و احترامی وجود ندارد (اسلامی پناه، ۳۹، ۱۳۸۵-۶۸). از طرفی مستأجر نیز با اقدام به ضرر و زیان خود احترام مال خویش را از بین برده است (الشریف، ۱۳۸۹، ۷۹-۱۰۴). بر این اساس، موجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را کنده

نماید، بدون اینکه مستأجر حقی بر ممانعت وی یا مطالبه اجرت المثل داشته باشد، در این مورد قانونگذار ایران در ماده ۵۰۳ ق. م تصریح کرده است. با مطالعه ماده مذکور در می‌یابیم که ذکر قید هر وقت، نشان‌دهنده آن است که اختیار موجر نسبت به قلع و قمع، وابسته و مقید به انقضای مدت اجاره نیست و حتی اگر در این راه نقصی و کاستی متوجه عین مستأجره گردد، مسئولیت و ضمان بر عهده مستأجر است؛ زیرا متحادثات از سوی مستأجر در عین مستأجره نوعی از تعدی در عین مستأجره محسوب می‌گردد که مصداق تقصیر است و مقصر نیز ضامن جبران خسارت وارده می‌باشد. حکم مذکور در مواد ۹۵۱ و ۹۵۳ مقرر گردیده است: «تعدی تجاوز نمودن از حدود اذن یا از حد متعارف نسبت به مال یا حق دیگری است». بنابر ماده مذکور، مستحادثات مستأجر در عین مستأجره بدون اذن موجر، تصرف عدوانی است. و مقصر نیز ضامن است که این حکم در ماده ۴۹۳ ق. م تصریح گردیده است: «مستأجر نسبت به عین مستأجره در صورت تصرف متعارف ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستأجره بدون تفریط یا تعدی، کلاً یا بعضاً از بین برده شود مسئول نخواهد بود ولی اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید مسئول است اگر چه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد». البته، در این وضعیت، مستأجر تنها ضامن تلف و نقص عین است و در قبال منافع که فوت گردیده است و از دست رفته مسئولیتی ندارد مگر اینکه موجر با مطالبه مال خود از دیگری رضایت به بقای آن تحت تصرف مستأجر نداشته باشد که در ماده ۶۳۱ ق. م بیان گردیده است که نیاز به تکرار نیست. همچنین، ماده مذکور در مقام بیان شرایط شکلی احقاق حق و یا امکان اعمال شخصی حق نیست و در این زمینه باید از طریق طرح دعوا و توسل به قوای عمومی به نتیجه رسید (طاهری، ۱۴۱۸ق، ۴، ۲۰۶).

همان‌طور که بیان گردید، قانون‌گذار ایران به تأسی و پیروی از فقه در ماده ۳۱۳ ق. م چنین بیان نموده نموده است: «هر گاه کسی در زمین خود با مصالح متعلقه به دیگری بنائی سازد یا درختی را بدون اذن مالک در آن زمین غرس کند صاحب مصالح یا درخت میتواند قلع یا نزع آن را بخواهد مگر اینکه به اخذ قیمت تراضی و توافق نمایند». ولی برخی حقوق‌دانان اطلاق این کلام را قبول ندارد؛ چونکه در مقابل این قاعده قاعده فقهی دیگری نیز تحت این عنوان وجود دارد «الزرع للزارع ولو كان غاصباً»، عین و زیادتی که از عمل عامل حاصل می‌شود متعلق به اوست، به همین دلیل، بین این قاعده با قاعده یاد شده تعارض می‌بینند (زراعت، ۱۳۸۸، ۴۰۵).

لذا برخی از حقوق‌دانان با آنکه قانون‌گذار مستأجر را غاصب دانسته (طاهری، ۱۴۱۸ق، ۱۹۴). و معتقد است که باید به شدیدترین احوال مورد مواخذه قرار گیرد و برای مستأجر حق ابقای مستحادثات وجود ندارد (ناییینی، ۱۳۷۳ق، ۲، ۸۳). ولی بقای مالکیت مستأجر را بر مستحادثات و محصولات متعلق به خود با لزوم رد عین مال مغضوب در صورت مطالبه مالک و اعاده آن به وضع سابق که بعضاً با قلع و قمع نیز همراه است، منافاتی ندارد (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ۲، ۷۹). بنا بر این، طبق قانون ایران در صورت احداث اموری از سوی مستأجر در عین

مستأجره بدون اذن موجر و مالک، قانون برای او حق بر مستحداثات بدون اذن مالک در عین مستأجره نداده است.

۲. در صورت که مستأجر مجاز در تصرفات باشد، این تجویز ممکن است صریح یا ضمنی باشد و یا اینکه مبتنی بر عرف محل باشد که در این مورد قانونگذار ایران در ماده ۲۲۵ ق.م بیان کرده است: «متعارف بودن امری در عرف و عادت به طوری که عقد بدون تصریح هم منصرف آن باشد به منزله ذکر در عقد است». در چنین صورت، پس از انقضای مدت عقد، وضعیت حقوقی مستحداثات باید مشخص شود که حقوق ایران چه رویکردی را برگزیده است؟ در کلام برخی از فقها سه احتمال در این خصوص مطرح شده است: اول، تأدیه قیمت مستحداثات از جانب مالک زمین و تملک آنها؛ دوم، قلع آنها از جانب مالک زمین با پرداخت خسارت و سوم ابقای مستحداثات در زمین با دریافت اجرت المثل آن است (حلی، ۱۳۸۷ق، ۲۷۲). در این زمینه قانونگذار ایران در ماده ۵۰۴ ق.م. مقرر داشته است: «هر گاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موجر نمی تواند مستأجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرت المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد مستأجر حق مطالبه اجرت المثل بنا یا درخت را خواهد داشت». بنابراین، به قیاس اولویت در طول مدت اجاره، موجر حق قلع مستحداثاتی را که اذن به احداث آنها به مستأجر داده است ندارد و اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند، موجر فقط حق مطالبه اجرت المثل عین مستأجره سابق را خواهد داشت و ظاهراً از نظر قانونگذار، وی نمی تواند مستأجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند. مبنای مستحق بودن او به دریافت اجرت المثل نیز، ضمان استیفا از مال غیر است که در ماده ۲۷۷ ق.م. ایران مقرر شده است: «متعهد نمی تواند متعهده را مجبور به قبول قسمتی از موضوع تعهد نماید ولی حاکم میتواند نظر به وضعیت مدیون مهلت عادلانه یا قرار اقساط دهد». زیرا بقای ید مستأجر بر مستحداثات خود، مستلزم استفاده از ملک متعلق به دیگری است. (نایینی، ۱۳۷۳ق، ۲، ۸۰). البته مالک زمین اجباری بر ابقای مجانی ندارد (بهجت، ۱۴۲۶، ۳، ۳۱۸).

ب. در حقوق افغانستان

در خصوص تصرفات و مستحداثات مستأجر و هزینه ها و مخارجی که وی نسبت به عین مستأجره انجام می دهد، باید بین دو مورد قائل به تفکیک شد:

۱. هزینه های ضروری و واجب: اگر مستأجر برای حفاظت از عین مستأجره متحمل هزینه های ضروری شود، مالک مال باید در هنگام تحویل آن، کلیه هزینه های لازمی را که متصرف نموده است به او پرداخت

کند. قانونگذار افغانستان حکم مذکور را در ماده ۱۳۷۰ ق. م بیان کرده است: «اصلاحاتی را که اجاره گیرنده به اجازه اجاره دهنده در عین اجاره شده به غرض بهبود و حفاظت خرابی آن بعمل آورد، مصارف آنرا از اجاره دهنده مطالبه کرده میتواند. گرچه رجوع شرط نشده باشد. اگر اصلاح عاید، بتأمین منافع اجاره گیرنده باشد، حق رجوع را ندارد، مگر اینکه شرط شده باشد». و نیز در ماده ۱۳۵۲ ق. م مقرر کرده است: ۱. هرگاه اجاره دهنده از ترمیم و اصلاح مندرج ماده ۱۳۵۱ این قانون امتناع کنند، اجاره گیرنده می تواند اجاره را فسخ یا شخصا به اجازه محکمه به ترمیم و اصلاح آن پرداخته بعدا متناسب به اندازه مصرف بالای اجاره دهنده رجوع و یا از اندازه اجرت وضع نماید. ۲. اجاره گیرنده می تواند در عین مورد اجاره بدون اجازه محکمه، ترمیمات عاجل و بسیطی را انجام دهد که اجاره دهنده بعد از اخطار در موعد مناسب به انجام آن پرداخته باشد. اجاره گیرنده مصارف ترمیم را مطابق به اسناد مصرف از اجرت وضع میکند». قانونگذار مصر نیز حکم مذکور را در بند اول ماده ۹۸۰ ق. م مصر بیان کرده است: «مالکی که مال به او مسترد شده، باید کلیه هزینه های لازمی را که متصرف، صرف کرده است به او پرداخت کند...». حتی، مستأجر می تواند با اعمال حق حبس، از استرداد مال تا زمان دریافت این هزینه ها خودداری نماید که این حکم را قانونگذار مصری در بند دوم ماده ۲۴۶ ق. م. مصر مقرر کرده است: «شخصی که ملتزم به تادیه مالی است، می تواند تا زمانی که متعهدله اقدام به ایفای تعهد ناشی از تعهد متعهد و مرتبط به آن نکند، یا مادام که متعهدله تأمین کافی برای تضمین ایفای به تعهد خود ندهد، از اجرای تعهد خود خودداری کند». این نوع طلب مستأجر در قانون مصر، در زمره مطالبات ممتاز و متضمن حق تقدم نیز هست که از ماده ۱۱۴۰ ق. م: «هزینه های انجام شده برای حفظ و تعمیر های ضروری مال منقول، مشمول حق تقدم نسبت به کل مال خواهد بود». (اسعدی، ۱۳۹۵، ۵۶). منتها با توجه به لزوم تصریح قانون بر وجود چنین وصفی برای طلب حق مستأجر از موجر، باید پذیرفت که در حقوق ایران چنین حمایتی از مستأجر نشده است و او در بخش بستانکاران عادی موجر قرار می گیرد (میرشکاری، ۱۳۹۱، ۴۳-۶۰).

۲. هزینه های تجملی: در حقوق افغانستان، مستأجر می تواند در پایان اجاره، مصارفی را که جهت تزئین عین مستأجره انجام داده است مانند: مسطح نمودن سقف، رنگ نمودن خانه، یا دروازه و کلکین و امثال اینها متحمل شده است، از موجر مطالبه نماید، مگر اینکه طوری دیگری میان موجر و مستأجر توافق صورت گرفته باشد. که حکم مذکور در فقره اول ماده ۱۳۷۸ ق. م افغانستان مقرر گردیده است: «هرگاه اجاره گیرنده در عین اجاره شده، به بنا یا غرس اشجار یا سایر امور زینتی دیگریکه در بلند بردن قیمت عقار موثر باشد مبادرت ورزد، اجاره دهنده مکلف است، در ختم اجاره حد اقل آنچه را بمصرف رسیده یا مقدار تفاوت قیمت را به اجازه گیرنده بپردازد. مگر اینکه بخلاف آن موافقه شده باشد». بنا بر این، در مطالبه مصارف تزئینی قانونگذار

افغانستان دو شرط را مقرر کرده است: اولاً، اینکه این مصارف بعد از اطلاع موجر صورت گرفته باشد و دوماً، اینکه موجر چنین مصارفی را منع نکرده باشد.

بنا بر این اگر مستأجر مصارف تزینینی را به اذن موجر و بدون اعتراض وی به وجود آورده باشد، می تواند آن مصارف را از موجر مطالبه نماید و اگر این مصارف بدون اذن موجر و با اعتراض او به عمل آمده باشد؛ موجر مکلف به پرداخت آن مصارف نیست و می تواند رفع این تزینیات را از مستأجر بخواهد و در صورت وارد آمدن ضرر به عین مستأجره، ضرر ناشی را از عین مورد اجاره از مستأجر مطالبه نماید. حکم مذکور در فقره دوم ماده ۱۳۷۸ ق.م بیان گردیده است: «اگر تزینیات مذکور بدون علم اجاره دهنده یا باوجود اعتراض وی بوجود آمده باشد، اجاره دهنده می تواند ازاله آنرا با تعویض ضرریکه از ناحیه رفع این تزینیات به عقار عاید شود، از اجاره گیرنده مطالبه نماید». حکم هزینه های تجملی در حقوق مصر که این نوع از هزینه ها «مصرفات کمالیه» نامیده می شود نیز با قانون مدنی افغانستان یکسان می باشد، حکم مذکور مشمول بند دوم ماده ۹۸۰ ق.م.مصر. هست که مقرر می دارد: «چنانچه هزینه ها ماهیت تجملی داشته باشد، متصرف نمی تواند بازپرداخت آن ها را بخواهد. گرچه او می تواند مستحداثات را قلع و نزع کند، مشروط بر اینکه مال را به حالت اول برگرداند، مگر اینکه مالک ترجیح دهد مستحداثات را در مقابل پرداخت ارزش آن ها در حالت منفک، حفظ کند». بنا بر این مالک در مقابل مستحداثات تجملی ملزم به پرداخت هزینه نمی باشد و مستأجر می تواند آن ها را قلع کند و اگر مالک متمایل به حفظ آن ها باشد، مستأجر می تواند هزینه اش را در یافت کند.

۳. هزینه های نافع

۳-۱. با آگاهی موجر: مورد اول، حالتی که مستأجر بنا یا درخت یا سایر مستحداثات را با آگاهی موجر و بدون اعتراض وی تأسیس کرده باشد: در این صورت، در پایان مدت اجاره، موجر مخیر است که مستحداثات را با تأدیه قیمت آن بر اساس نظریه کارشناس، باقی گذارد یا بر اساس توافق قلع نماید. منتها، اگر توافق کرده باشند که مستأجر حق ایجاد بنایی را ندارد، در صورت عدول و تخلف مستأجر از این امر، وی ملزم است که عین مستأجره را به همان صورتی که قبض کرده بود تحویل دهد ولی موجر می تواند بقای مستحداثات را بدون تأدیه عوض بخواهد، قانون گذار افغانستان این حکم را در فقره اول ماده ۱۳۷۸ ق.م مقرر کرده است: «هرگاه اجاره گیرنده در عین اجاره شده، به بنا یا غرس اشجار یا سایر امور زینتی دیگریکه در بلند بردن قیمت عقار موثر باشد مبادرت ورزد، اجاره دهنده مکلف است، در ختم اجاره حد اقل آنچه را بمصرف رسیده یا مقدار تفاوت قیمت را به اجازه گیرنده بپردازد. مگر اینکه بخلاف آن موافقه شده باشد». عین این حکم را قانونگذار مصری در ماده ۵۹۲ ق.م مصر بیان کرده است: «اگر مستأجر در عین مستأجره بنایی ساخته یا درختی غرس یا

اصلاحاتی کرده که موجب افزایش بهای مال شده، موجر باید در پایان مدت اجاره هزینه های مستأجر و ما به التفاوت افزایش بهای مال را پرداخت کند مگر اینکه توافق، خلاف آن را مقرر کرده باشد». بنا بر این طبق صریح قانون مدنی افغانستان و مصر هزینه های نافع ای که توسط مستأجر در عین مستأجره صورت گرفته باشد، موجر مکلف به پرداخت آن است مگر اینکه توافق به خلاف گردیده باشد.

۲-۳. بدون آگاهی موجر: در صورت که مستأجر بنا یا درخت یا سایر مستحدثات را بدون آگاهی موجر یا با وجود اعتراض وی دایر نموده باشد: در این حالت، موجر دیگر اجباری به پذیرش ابقای اعیان ندارد، بلکه بین گزینه ازاله و ابقا مخیر است. حال اگر ازاله را برگزیند، مستأجر ملزم است که آن را قلع نموده و به حالت اول اعاده کند و اگر در این راه خسارتی متوجه عین مستأجره گردد، از مستأجر قابل مطالبه است. این حکم در بند دوم ماده ۱۳۷۸ ق.م افغانستان چنین بیان گردیده است: «اگر تزئینات مذکور بدون علم اجاره دهنده یا باوجود اعتراض وی بوجود آمده باشد، اجاره دهنده می تواند ازاله آنرا با تعویض ضرریکه از ناحیه رفع این تزئینات به عقار عاید شود، از اجاره گیرنده مطالبه نماید». و نیز عین حکم مذکور در قانون مدنی افغانستان در فقره دوم ماده ۵۹۲ ق.م.مصر. مقرر گردیده است: «هرگاه این اصلاحات بدون آگاهی موجر یا بهرغم اعتراض او صورت گرفته باشند، موجر می تواند ازاله آن ها را بخواهد و نیز حق دارد چنانچه خسارتی از این ازاله وارد شود، از مستأجر مطالبه خسارت کند». بنا براین، مطابق تصریح قانون مدنی افغانستان و مصر مستحدثات مستأجر در صورت که بدون رضایت موجر صورت پذیرفته باشد، مستأجر نه تنها که حق مطالبه هزینه های صورت گرفته در عین مستأجره را ندارد بلکه بر عکس در صورت که موجر بخواهد مستحدثات را از عین مستأجره قلع و ازاله کند حق مطالبه خسارت از مستأجر را دارد.

بند دوم ماده ۹۲۴ ق.م.مصر. نیز به مالک اختیار داده است که ازاله مستحدثاتی را که بدون رضایت وی ایجادشده و عامل با علم به عدم استحقاق خود احداث کرده است بخواهد؛ اما اگر موجر بقای مستحدثات را اختیار کند و مستأجر نیز قلع آن ها را نخواهد، موجر باید یا بهای اعیان را به صورت جدای از عرصه پرداخت کند یا مبلغی معادل ارزش افزوده عرصه پردازد. نص ماده مذکور چنین مقرر شده است: «شخص ثالثی که مستحدثات را ایجاد کرده می تواند اگر خسارتی به زمین وارد نمی شود قلع یا نزع مستحدثات را بخواهد، مگر اینکه صاحب زمین بخواهد مستحدثات را مطابق مقررات ماده ۹۲۳ این قانون حفظ کند». از ماده مذکور استفاده می شود در صورت که قلع مستحدثات آسیبی به عین مستأجره وارد نکند و موجر متمایل به حفظ مستحدثات مستأجر در عین مستأجره باشد، در این صورت موجر مکلف به پرداخت بهای مستحدثات بر ای مستأجر می باشد.

ج: مستحدثات مستاجر در اراضی زارعتی

۱. رویکرد حقوق افغانستان: قانونگذار افغانستان برای اراضی زارعتی دو نوع عقد را پیش بینی کرده است: یکی عقد اجاره اراضی کشاورزی است که تابع همان احکام عقد اجاره می باشد و در مواد ۱۳۴۷ الی ۱۳۹۸ آمده است و دیگری عقد مزارعه است که موضوع عقد زمین کشاورزی می باشد. قانونگذار افغانستان زمین زارعتی را چنین تعریف کرده است: «ساحه زمینی است که مطابق احکام این قانون تحت بهره بردار زارعتی قرار گرفته بتواند (قانون تنظیم زمینداری، ۱۳۸۷). چنانچه اشاره گردید تصرفات مستاجر را پس از پایان اجاره در مورد اجاره اراضی زارعتی نسبت به وضعیت زرع که در انقضای مدت اجاره نرسیده است، بین دو مورد باید تفکیک قایل شد:

۱-۱ فرض عدم انتساب نرسیدن زرع به مستأجر

موردی که نرسیدن زرع به سببی باشد که قابل انتساب به مستأجر نیست: عقد اجاره به اثر انتهای مدت عقد اجاره منتهی می گردد با وجود این مستأجر نمی تواند زمین مورد اجاره را به مالک مسترد نماید و سبب برنگرداندن آن، نرسیدن حاصلات مستأجر در اثر اسباب خارج از اراده مستأجر باشد، در این حالت که نرسیدن زرع ممکن است ناشی از دخالت قوه قاهره باشد مانند خشک سالی و کمبود آب و... مستأجر می تواند زمین را نگهدارد و با پرداخت اجرت مناسب، بقای کشت را در زمین از ماجر بخواهد. در این راستا قانونگذار افغانستان در ماده ۱۴۰۷ ق. م چنین بیان کرده است: «هرگاه مدت اجاره منقضی گردیده مگر حاصلات بالای زمین بنابر سببی خارج از اراده اجاره گیرنده هنوز نرسیده باشد زمین بمقابل اجرت مثل الی جمع آوری حاصل در تصرف اجاره گیرنده باقی می ماند». مطابق ماده قانون مذکور قانون مدنی در صورت که مدت اجاره در اراضی زراعی پایان یافته باشد ولی حاصلات مستأجر بنا به سبب خارجی در بالای زمین مورد اجاره باشد و نتواند در پایان اجاره زمین را به صاحب اش تحویل بدهد، علت عدم انتقال مورد اجاره عوامل خارجی بوده است، در چنین مورد مستأجر مکلف به پرداخت اجرت مثل گردیده است. قانونگذار مصری نیز در این مورد در ماده ۶۱۷ ق. م مصر چنین مقرر می کند: «در صورتی که در پایان مدت اجاره، محصول به سببی که قابل انتساب به مستأجر نیست نرسیده باشد، مستأجر می تواند با پرداخت اجاره بها به نسبت، محصول را در زمین نگه دارد تا برسد». در قانون نیز در صورت که عدم تحویل اراضی مورد اجاره به دلیل نرسیدن محصول باشد و نرسیدن محصول در پایان مدت اجاره منتسب به مستأجر نباشد با پرداخت اجاره بها می تواند اراضی مورد اجاره را در اختیار خود نگهدارد. بنابراین، در حقوق افغانستان و مصر برخلاف حقوق ایران - چنانچه خواهد آمد - ماجر نمی تواند ازاله بی قید و شرط زراعت را بخواهد. و از سوی در مقام دعوا، این ماجر است که در جایگاه

مدعی باید اثبات کند خطای مستأجر سبب نرسیدن زرع بوده است و گرنه مفروض است که محصول به سببی که مستند به مستأجر نیست، نرسیده است (طباطبایی، ش ۱۷، ۱۳۹۵، ۵۹). به هر حال در فرض مذکور، عقد اجاره به حکم قانون ادامه پیدا می کند و مستأجر باید اجاره بهای سابق را همچنان تا زمان حصول زرع و حصاد بپردازد. علاوه بر آن، تمامی لوازم جانبی و تعهدات فرعی عقد از جمله ضمانت و سایر حقوق عینی و شروط پابرجا می ماند (طباطبایی، ش ۱۷، ۱۳۹۵، ۵۹).

۲-۱ فرض انتساب نرسیدن زرع به مستأجر

موردی که نرسیدن محصول مستند به مستأجر است: در این صورت، که نرسیدن زرع در مدت معینه منتسب به مستأجر باشد؛ پس وی مسئول خطای خویش است و باید خسارت ناشی از ابقای کشت در زمین را جبران کند؛ حکم مذکور از ماده ۶۱۶ ق.م. مصر قابل استفاده است: « هرگاه مستأجر پس از کشت زمین و پیش از برداشت محصول در اثر قوه قاهره، محصول خود را از دست بدهد، می تواند سقوط اجاره بها را در خواست نماید». پس از مفهوم این ماده چنین بدست می آید در صورت که از بین رفتن محصول مستند به قوه قاهره نباشد، بلکه مستند به خود مستأجر باشد در چنین صورت مسئول جبران خسارت خودش می باشد. بنا براین، در این فرض، کشت در زمین باقی می ماند، منتها مستأجر موظف است کلیه خسارات قابل مطالبه را به موجر پرداخت کند (السنهوری، بی تا، ۷۶۳). قانونگذار در ماده ۱۴۱۰ ق.م افغانستان مقرر کرده است که: « اجاره گیرنده مکلف است زمینی را که به اجاره گرفته در مدتی تخلیه نماید تا شخصیکه بعد از وی در زمین مذکور تصرف مینماید بتواند زمین را آماده زراعت و کشت سازد، مشروط بر اینکه از این ناحیه ضرری به او نرسد». و به صورت مفصل تر ماده ۶۱ قانون تنظیم امور زمینداری در مورد تکالیف مستأجر زمین زراعتی حکم می کند که: « اجاره گیرنده دارای مکلفیت های ذیل می باشد: ۱. حفاظت خاک، شبکه آبیاری، تجهیزات و تأسیسات داخل زمین که منافع زمین تحت اجاره به آن مربوط می باشد ۲. پاک کاری جوی، کاریز، چشمه و چاهی مزبوط به زمین تحت اجاره ۳. کشت زمین مطابق با قرارداد و... پس بنا بر این، مستاجر مسئول حفاظت موارد مذکوره است؛ به قیاس اولویت استفاده می شود، در صورت که مستأجر بعد از انقضای مدت اجاره، اراضی زراعی را بدون موجب خارجی در دست داشته باشد و صاحب ملک تحویل ندهد؛ باید جبران خسارات را پرداخت نماید.

همان طور که گفته شد، عقد مزارعه نیز مانند اجاره اراضی زراعتی، متضمن احکامی در رابطه با زراعت و کشت و زرع است که قانونگذار در ماده ۱۴۲۱ ق.م چنین تعریف کرده است: « مزارعه نوعی شرکت است که زمین از یک طرف و عمل از جنب دیگر است یعنی زمین زرع شود و حاصلات آن بین طرفین تقسیم

گردد». شبیه همین حکم قانون مدنی افغانستان در رابطه با مزارعه، قانونگذار مصر در ماده ۶۱۹ ق.م. در این باره مقرر می‌دارد: «زمین کشاورزی و زمینی که در آن درخت کاشته شده است، ماجر می‌تواند در قبال اخذ جزئی معین از محصول به مستأجر، مزارعه دهد». منتها، ملاک تمایز آن از عقد اجاره اراضی آن است که در مزارعه، اجرت نسبت معینی از محصول است چون اگر اجرت، نسبت معینی از محصول نباشد، دیگر مزارعه نیست، بلکه عقد اجاره اراضی است؛ زیرا اجرت در اجاره عادی ممکن است پول یا عوض دیگری باشد. اگر اجرت، نسبت معینی از مالی غیر از محصول زمین باشد، مثلاً نصف ثمن حاصل از فروش محصول باشد، باز هم عقد مزارعه نیست، بلکه عقد شرکت است (رمضان محمد، ۲۰۱۰م، ۶۷۸). بنا بر این، در حقوق افغانستان در صورتی که زمین کشاورزی و زراعتی پس از پایان اجاره در دست مستأجر بماند و مستأجر نتواند مورد اجاره را برای موجر تحویل بدهد و سبب برنگرداندن زمین زراعتی برای مالک نیز به دلیل نرسیدن زرع در مدت اجاره باشد، قانونگذار افغانستان بین دو مورد تمایز قایل شده است: در صورتی که نرسیدن زرع به موجب عوامل خارجی و قاهره بوده است؛ در چنین مورد مستأجر می‌تواند زمین مورد اجاره را در مقابل اجرت مثل تا رسیدن محصول و حصاد نگهدارد. ولی اگر نرسیدن زرع به اثر عواملی باشد که منتسب به خود مستأجر می‌باشد، در چنین صورت مسئول خسارات وارده خود مستأجر می‌باشد.

۲. رویکرد حقوق ایران نسبت به تصرف مستأجر در اراضی زراعتی

در حقوق ایران از اجاره اراضی زراعی تحت عنوان مستقل بحثی صورت نگرفته است، چنانچه در حقوق افغانستان تحت عنوان مستقل نیز بحث گردیده است. ولی از مزارعه تحت عنوان مستقل بحث شده است، با آنکه از اجاره اراضی زراعی بحث مستقل نشده است، ولی در لا بلای مواد قانونی به این بحث پرداخته شده. حال در حقوق ایران در رابطه به تصرفات مستأجر در اراضی زراعی یکی بحث مستحدثات مستأجر پس از پایان مدت مطرح می‌باشد و یکی بحث نرسیدن محصول در مدت معین شده در اجاره مطرح است، یعنی در صورتی که مستأجر پس از پایان مدت اجاره اراضی کشاورزی نتوانست حاصلات خود را از زمین بردارد؛ عدم برداشت محصولات یا بر اثر عوامل بیرونی و قاهره است که منتسب به مستأجر نمی‌باشد یا بر اثر عواملی است که منتسب به خود مستأجر باشد، در این دو فرض حقوق ایران چه رویکردی را برگزیده است و نیز حکم مستحدثات مستأجر پس از انقضای مدت در اراضی زراعی چگونه است؟

۱-۲. فرض نرسیدن محصول پس از پایان اجاره: از آن جای که در قانون مدنی ایران از اجاره اراضی کشاورزی بحث مستقلی صورت نگرفته است، بالتبع نویسندگان حقوقی مسئله نرسیدن محصول پس از پایان اجاره را کم‌تر مطرح کرده‌اند. لذا می‌توان حکم این مسئله را از قواعد عمومی اجاره استنباط نمود. از سوی

طبق بند ۲ ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب مرداد ۱۳۵۶ اراضی مزروعی و غیر مزروعی، مشمول قانون روابط موجر و مستأجر نمی‌شود. پس بنا بر این، مقررات قانون روابط موجر و مستأجر بر اجاره اراضی زراعی کاربرد ندارند و تنظیم اجاره اراضی کشاورزی مطابق با مقررات قانون مدنی می‌باشد. قانونگذار در ماده ۴۹۴ ق.م در حکم کلی مقرر داشته پس از انقضای مدت و در صورت که مستأجر بدون رضایت موجر عین مورد اجاره را تخلیه نکند و به مالک برنگرداند، او مکلف به پرداخت اجرت المثل است چه استیفای منفعت کرده باشد یا نکرده باشد و در صورت رضایت موجر موقعی مکلف به پرداخت اجرت المثل است که استیفای منفعت کرده باشد. از آنجای که اراضی کشاورزی نیز همانند بقیه اموری که مورد اجاره قرار می‌گیرد مشمول قانون مذکور می‌باشد؛ پس بنا بر این، چنانکه قبلاً گذشت عقد اجاره عبارت از تملیک منفعت برای مدت معینی از طرف مالک به مستأجر می‌باشد، و عین مستأجره برای استیفای منفعت به مستأجر به طور امانت داده می‌شود و چون مدت مقرر منقضی گردد، با انقضای مدت قرارداد اجاره اراضی کشاورزی نیز خاتمه پیدا می‌کند. پس بنا بر این، با پایان اجاره اراضی زراعی در صورت که مستأجر نتواند محصولات خود را از زمین بردارد، مستأجر باید برای موجر مازاد بر قرارداد را اجرت المثل پرداخت نماید. گرچند در ماده ۴۸ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ که مفاد آن تقریباً در ماده ۱۶۵ قانون آ.د.م. نیز تکرار شده است که قانون نسبت به کار و سرمایه نوعی توجه کرده است (صدرزاده افشار، ۱۳۸۴، ۴۱). و از خود نرمش نشان داده، چنین بیان می‌دارد: «در صورتی که در ملک مورد حکم خلع ید زراعت شده و تکلیف زرع در حکم معین نشده باشد به ترتیب زیر رفتار می‌شود: اگر موقع برداشت محصول رسیده باشد محکوم‌علیه باید فوراً محصول را بردارد والا دادورز (مامور اجرا) اقدام به برداشت محصول نموده و هزینه‌های مربوط را تا زمان تحویل محصول به محکوم‌علیه از او وصول می‌نماید. هرگاه موقع برداشت محصول نرسیده باشد اعم از اینکه بذر روییده یا نروییده باشد محکوم‌له مخیر است که بهای زراعت را بپردازد و ملک را تصرف کند یا ملک را تا زمان رسیدن محصول به تصرف محکوم‌علیه باقی بگذارد و اجرت المثل بگیرد. تشخیص بهای زراعت و اجرت المثل با دادگاه خواهد بود و نظر دادگاه در این مورد قطعی است». بنا بر این، طبق ماده مذکور در صورت انقضای مدت اجاره، مستأجر محکوم به خلع ید از مورد اجاره است، عدم تخلیه مورد اجاره از سوی مستأجر در صورت که به موجب نرسیدن محصول باشد و مستأجر برای نگهداشتن محصول باید اجرت المثل بدهد. لذا در قانون ایران نسبت به حکم نرسیدن محصول پس از پایان اجاره به صورت مفصل پرداخته نشده است، از قواعد عمومی چنین استنباط می‌شود که در صورت نرسیدن محصول و پایان اجاره مستأجر برای برداشت محصول خود از مورد اجاره باید اجرت مثل پرداخت نماید.

در مورد نرسیدن محصول و زرع زمین زراعتی و انقضای مدت عقد اجاره نسبت به سر نوشت زرع بین فقیهان اختلاف وجود دارد. برخی از فقها معتقدند مستأجر پس از انقضای مدت عقد حقی ندارد و موجر بدون پرداخت خسارتی می تواند به کندن محصول اقدام نماید (شهید ثانی، ۱۴۱۳ق، ۵، ۲۶). در مقابل، عده ای دیگر از فقیهان اعتقاد دارند با توجه به غیر ثابت بودن زرع و از آنجا که کشت آن با اذن مالک بوده و از سوی زارع نیز ظلم و تجاوزی صورت نگرفته است ازاله بدون ارش امکان پذیر نیست. ایشان علاوه بر استناد به مفهوم قاعده عرق ظالم، معتقدند که به این ترتیب جمع بین حقین هم می شود؛ چه، از یک طرف مستأجر مالک منفعت و از طرف دیگر موجر مالک زمین است (نجفی، ۱۳۹۴ق، ۲۲، ۳۲). از کلام فقها چنین استفاده می شود که ایشان بین حالات مختلف تفکیک قایل شده است و اختلاف نظر فقها نیز ناشی از همان اختلاف حالات می باشد. درواقع، به دست نیامدن محصول یا به دلایل قابل انتساب به مستأجر است یا به عللی است که به وی قابل انتساب نیست، قسم اخیر نیز ممکن است ناشی از دخالت قوه قاهره باشد (حلی، بی تا، ۱۶، ۳۰). «فإن استأجر للزرع فانقضت المدة قبل حصادة فإن كان لتفريط المستأجر كأن يزرع ما يبقی بعدها فكالغاصب، وإن كان لعروض برد أو شبهه فعلى الموجر التبیة، وله المسمى عن المدة و اجرة المثل عن الزائد». بر این اساس، آنجا که عدم حصول زرع به جهت تفريط مستأجر و یا به نحوی منتسب به تقصیر وی باشد، دیدگاه قلع زرع از زمین بدون پرداخت خسارت پذیرفته شده است (محقق کرکی، ۱۴۱۴ق، ۷، ۲۲۷). در مقابل، در صورت که نرسیدن زرع و محصول به موجب دخالت قوه قاهره که از آن با عنوان بلایای طبیعی و آفات سماوی یاد شده است باشد، فقها سه احتمال قلع معوض، قلع مجانی و ابقای معوض را مطرح کرده اند و در نهایت حکم به ابقای زرع در مقابل دریافت اجرت المثل زمین مورد قبول واقع شده است (نجفی، ۱۳۹۴ق، ۲۲، ۳۲).

۲-۲. تصرفات مستأجر در اراضی زراعتی: نسبت به تصرف که مستأجر در زمین کشاورزی مورد اجاره انجام می دهد و افزوده ای از عمل او در زمین مورد اجاره حاصل می گردد دو حالت قابل تصور است، یکی تصرفات غیر مجاز مستأجر در اراضی زراعتی که بدون رضایت موجر انجام شده است و دیگری دخل و تصرفات مستأجر که با رضایت موجر در زمین زراعتی انجام شده است، لذا حقوق دانان ایران بین این دو مورد قایل به تفکیک شده است:

الف. تصرفات غیر مجاز: در صورت که مستأجر بدون رضایت موجر و عدوانا اقدام به احداث اشجار و موارد دیگری در زمین کشاورزی مورد اجاره نماید، فقها و حقوق دانان اسلامی در چنین موردی به قاعده «لیس لعرق الظالم حق» استناد می کنند که به موجب آن، برای متصرف غیر قانونی در ملک دیگری حق و احترامی وجود ندارد (حلی، بی تا، ۱۶، ۲۸۵). از آنجای که مستأجر اقدام به ضرر خود کرده است، لذا احترام

مال خویش را از بین برده است، بر این اساس موجر حق دارد هر وقت بخواهد درخت غرس شده در زمین اجاره‌ای از سوی مستأجر را از ملک خود قلع نماید و از بین ببرد، در این مورد قانونگذار ایرانی در ماده ۵۰۳ ق. م مقرر داشته است. طبق ماده مذکور متصرف غیر مجاز حق بر ممانعت از کندن درخت و مطالبه اجرت مثل ندارد (بحرانی، ۱۴۰۵، ۲۱، ۳۲۰). و از سوی اگر آسیب به زمین بر اثر قلع و کندن درخت و مستحدثات غیر قانونی مستأجر ایجاد گردد بر عهده مستأجر متصرف غیر مجاز است، او باید خسارات را جبران کند. و قید هر وقت در قانون مدنی ایران نشان می‌دهد که این قلع مستحدثات از زمین زراعتی نیز نیازمند به انقضای مدت اجاره نمی‌باشد و اگر نقضی در مورد اجاره ایجاد شود نیز بر عهده مستأجر می‌باشد. البته برخی حقوق دانان بر این باورند که مستأجر تنها ضامن تلف عین مستاجره است و نسبت به تلف منافع فوت شده آن مسئولیتی ندارند (طاهری، ۱۴۱۸ ق، ۴، ۲۰۶). از سویی برخی نویسندگان، قانونگذار را در این مورد به تأثیر پذیری بیشتر از برخی فقها و قواعد فقهی محکوم کرده است - که به قاعده «لیس لعرق ظالم حق» تأکید دارند و سخن آن‌ها را در صورت عمل غیر مجاز مستأجر در اراضی زراعی و به بی ارزش بودن عمل مستأجر طبق قاعده یاد شده و به مسئولیت مطلق مستأجر در صورت آسیب به عین زراعی و جبران خسارات دانسته است، منتها کلام مذکور را به آن اطلاق صحیح ندانسته‌اند. زیرا در مقابل قاعده مذکور فقهی، ممکن است به قاعده فقهی دیگری که وجود دارد تمسک کرد: «الزرع لزراع و لو کان غاصبا» طبق این قاعده عین و زیادتیی که از عمل غیر مجاز عامل حاصل می‌شود مال خود او دانسته است، در این فرق ندارد که عامل غیر مجاز مستأجر باشد و یا کسی دیگر، لذا برخی نویسندگان این قاعده را در تعارض با قاعده محکوم له در قانون مدنی دانسته‌اند (زراعت، ۱۳۸۹، ۴۰۵). به هر صورت، در حقوق ایران مستأجر اراضی زراعی در صورت اقدام غیر مجاز به مستحدثات زراعتی از قبیل غرس اشجار و موارد دیگر، حقی بر آن ندارد و مالک هر وقت بخواهد می‌تواند اقدام به خلع آن نماید و مستأجر حق ممانعت ندارد، و اگر آسیب از خلع و قمع مستحدثات به مورد اجاره وارد گردد مسئول جبران خسارت مستأجر می‌باشد.

ب. تصرفات مجاز: در صورت که مستأجر زمین زراعتی مجاز به تصرف در عین مستاجره باشد، در چنین صورت اگر مستأجر اقدام به ایجاد برخی امور از قبیل غرس درخت، یا احداث احاطه و موارد دیگری که به ارزش زمین زراعتی بیفزاید، نماید، موجر نمی‌تواند او را به قلع آن‌ها از روی زمین اجبار کند. در صورت که مستحدثات در اختیار مستأجر باشد او ملزم به پرداخت اجرت مثل به موجر می‌باشد و در صورت که مالک زمین مستحدثات را در اختیار بگیرد او ملزم به پرداخت اجرت مثل برای عامل مستحدثات می‌گردد، قانونگذار ایران نیز در این زمینه به ماده ۵۰۴ ق. م مقرر کرده است. بنا براین، به قیاس اولویت در طول مدت اجاره موجر

حق قلع مستحدثات را در صورت اذن از مورد اجاره ندارد، بر خلاف مورد قبل - تصرف غیر مجاز - که موجر می‌توانست مستأجر را از ملک خود قلع کند و مستأجر حق هیچگونه ممنوعیت نداشت، در این مورد او می‌تواند موجر را از قلع مستحدثات خود از مورد اجاره منع کند، از سویی در صورت که مثلاً درخت غرس شده در زمین زراعتی در تصرف مستأجر باقی بماند، موجر فقط حق مطالبه اجرت المثل عین مستأجره سابق را خواهد داشت و از نظر قانونگذار، او نمی‌تواند مستأجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار. مبنایی استحقاق او به دریافت اجرت مثل نیز ضمان استیفا از مال غیر است، زیرا بقای ید مستأجر بر مستحدثات خود پس از پایان اجاره، مستلزم استفاده از مال متعلق به غیر است که زمین زراعتی باشد (نائینی، ۱۳۷۳ق، ۲، ۸۰). این حمایت قانونگذار از مستأجر در این مورد به دلیل عنصر اذن و رضایت موجر نسبت به مستحدثاتی است که برای مستأجر داده است (بهجت، ۱۴۲۶ق، ۳، ۲۱۱). از آنجای که این اذن موجر در رابطه با مستحدثات در ضمن عقد لازم اعطا شده است قابل رجوع و برگشت نیز نمی‌باشد، که قانونگذار در ماده ۱۰۸ ق.م چنين مقرر می‌کند: «در تمام مواردی که انتفاع کسی از ملک دیگری به موجب اذن محض باشد مالک می‌تواند هر وقت بخواهد از اذن خود رجوع کند مگر اینکه مانع قانونی موجود باشد». طبق ماده مذکور مانع قانونی در این مورد اذن موجر در ضمن عقد اجاره نسبت به مستحدثات مستأجر در زمین زراعتی است. پس بنا بر این، در صورت که مستأجر مجاز به احداث مستحدثات در زمین زراعتی باشد، دیگر قاعده «لیس لعرق ظالم حق» وجود ندارد و افزوده‌ای از عمل مستأجر در مورد اجاره زراعتی قابل پیگرد است و مستأجر نسبت به آن مستحق اجرت مثل می‌باشد.

نتیجه

با توجه به مطالب یاد شده، نتایج برآمده از این پژوهش را می‌توان چنین بیان کرد: در حقوق ایران بین مستحدثات و افزوده‌ای از سوی مستأجر در عین مستأجره بین اذن و علم موجر به مستحدثات از سوی مستأجر و عدم علم و اذن موجر؛ تفکیک صورت گرفته است. افزوده‌ای که از سویی مستأجر در عین مورد اجاره با اذن و علم موجر صورت می‌گیرد، در این مورد بین فقها سه نظریه مطرح شده است: اول، تأدیه قیمت مستحدثات از جانب مالک زمین و تملک آنها؛ دوم، قلع آنها از جانب مالک زمین با پرداخت خسارت و سوم ابقای مستحدثات در زمین با دریافت اجرت المثل آن است. در صورتی که مستأجر بدون رضای مالک و عدواناً در عین مورد اجاره اقدام به ایجاد مستحدثات و افزوده نماید و به بیان قانونگذار، وضع بنا یا غرس اشجار می‌کند. حقوق دانان به تبع فقها در این خصوص به قاعده «لیس لعرق ظالم حق» استناد می‌کنند که به

موجب آن برای متصرف غیرقانونی در ملک دیگری حق و احترامی وجود ندارد و موجر می‌تواند قلع و قمع آن را از عین مورد اجاره بخواهد.

در حقوق افغانستان در خصوص تصرفات و مستحقات مستأجر و هزینه‌ها و مخارجی که وی نسبت به عین مستأجره انجام می‌دهد، باید بین دو مورد قائل به تفکیک شد: **یکی**، هزینه‌های ضروری و واجب: اگر مستأجر برای حفاظت از عین مستأجره متحمل هزینه‌های ضروری شود، مالک مال باید در هنگام تحویل آن، کلیه هزینه‌های لازمی را که متصرف نموده است به او پرداخت کند. دیگر هزینه‌های تجملی و تزیینی، اگر مستأجر مصارف تزیینی را به اذن موجر و بدون اعتراض وی به وجود آورده باشد، می‌تواند آن مصارف را از موجر مطالبه نماید و اگر این مصارف بدون اذن موجر و با اعتراض او به عمل آمده باشد؛ موجر مکلف به پرداخت آن مصارف نیست و می‌تواند رفع این تزیینات را از مستأجر بخواهد و در صورت وارد آمدن ضرر به عین مستأجره، ضرر ناشی را از عین مورد اجاره از مستأجر مطالبه نماید.

فهرست منابع

اصفهانی، محمد حسین، بحوث فی الفقه، کتاب الاجاره، قم، مؤسسه نشر اسلامی، سال ۱۴۰۹ هـ.ق.
انصاری، مسعود و محمد علی طاهری، دانشنامه حقوق خصوصی، تهران، انتشارات محراب فکر، ج ۱، سال ۱۳۸۴ هـ.ش.

بحرانی، یوسف ابن محمد، الحقائق الناضره فی احکام العتره الطاهره، قم، مؤسسه نشر اسلامی، ج ۲۱، ۱۴۰۵ هـ.ق.

تولایی، علی، مبانی و کاربرد قاعده عرق ظالم، مجله حقوق اسلامی، سال دهم، شماره ۳۷، سال ۱۳۹۲ هـ.ش.
جعفری لنگرودی، محمد جعفر، الفارق: دائرة المعارف عمومی حقوق، تهران، گنج دانش، جلد سوم، سال ۱۳۹۵ هـ.ش.

جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حسب در حقوق خصوصی و عمومی و روابط بین الملل، تهران، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۸۲ هـ.ش.

حائری (شاهباغ)، سید علی، شرح قانون مدنی، تهران، گنج دانش، ج ۱، چ ۲، سال ۱۳۸۲ هـ.ش.

حر عاملی، محمد حسن، وسائل الشیعه، قم، انتشارات نصاب، سال ۱۳۸۰.

حسینی عاملی، سید محمد جواد، مفتاح الكرامه فی شرح قواعد العلامة، قم- ایران، موسسه آل البيت، ج ۷، بی تا.

حکیم، سید محسن، مستمسک العروة الوثقی، قم- ایران، موسسه دارالتفسیر، جلد دوازدهم، سال ۱۴۱۷ هـ.ق.

حلی (علامه) حسن ابن یوسف، تذکره الفقهاء، قم، ناشر موسسه آل البيت، ج ۱۶، بی تا.

حلی (محقق حلی)، جعفر ابن الحسن ابن یحیی ابن سعید، شرایع الاسلام، تهران، المكتبة العلمیه الاسلامیه، ج ۲، سال ۱۳۷۷ هـ.ق.

رمضان، محمد ابو السعود، شرح احکام قانون مدنی، العقود المسماة، بی جا، منشورات الحلبي الحقوقیه، سال ۲۰۱۰ م.

زراعت، عباس، محشای قانون آیین دادرسی مدنی، تهران، انتشارات ققنوس، چاپ سوم، سال ۱۳۹۱ هـ.ش.

سنهوری، عبدالرزاق، الوسيط فی شرح قانون مدنی جدید، بیروت- لبنان، دارالاحیاء التراث العربی، المجلد الثاني، الجزء السادس، بی تا.

سید محمد کاظم، یزدی (طباطبائی) العروة الوثقی، کتاب الاجاره، قم، انتشارات جامعه مدرسین، سال ۱۳۷۵ هـ.ش.

شریف، محمد مهدی، قواعد حاکم بر ایفای تعهد به انجام کار یا تسلیم عمل، مجله حقوق خصوصی، سال هفتم، شماره ۱۷، سال ۱۳۸۹ هـ.ش.

شیخ محمد حسن نجفی، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، تهران، دارالکتب الاسلامیه، ج ۲۷، چاپ هفتم، ۱۳۹۴ هـ.ق.

صدرزاده افشار، سید محسن، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، سال ۱۳۸۴ هـ.ش.

طاهری، حبیب الله، حقوق مدنی، قم- ایران، دفتر انتشارات اسلامی، جلد چهارم، سال هـ.ش ۱۴۱۸.

طباطبائی، سید محمد و سید حسین اسعدی، مجله پژوهشی حقوق خصوصی، شماره ۱۷، زمستان ۱۳۹۵ هـ.ش.

قانون تنظیم امور زمینداری، نشر: وزارت عدلیه، کابل- افغانستان، سال ۱۳۸۷ هـ.ش.

کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (عقود معین)، تهران، انتشارات مدرس، سال ۱۳۶۷ هـ.ش.

محقق کرکی، علی بن حسین، جامع المقاصد فی شرح القواعد، بیروت، موسسه آل البيت الأحیا التراث، جلد ۷، چ دوم، سال ۱۳۸۷ هـ.ش.

محمد تقی بهجت، جامع المسائل، قم- ایران، دفتر آیه الله بهجت، ج سوم، سال ۱۴۲۶ هـ.ق.

نجفی، محمد حسن، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، تهران، دارالکتب الاسلامیه، ج ۲۲، چاپ هفتم، ۱۳۹۴ هـ.ق.

نظام الدین، عبدالله، حقوق وجایب ۲ (عقود معین)، کابل- افغانستان، انتشارات سعید، سال ۱۳۹۵ هـ.ش.

قانون مدنی افغانستان، مصوب ۱۳۵۵/۱۰/۷ هـ.ش، منتشره در شماره ۳۵۳ جریده رسمی وزارت عدلیه.

قانون مدنی ایران، مصوب ۱۸ اردیبهشت، سال ۱۳۰۷ هـ.ش، با اصلاحات و الحاقات بعدی.

قانون مدنی مصر، ترجمه محمد علی نوری، تهران، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۸۸ هـ.ش