

# **Comparative Study of Owner's Liability for Property Dilapidation; A Study of the "Waste" Doctrine in Common Law and Iranian Law**

Seyed Mostafa Mohagheghdamad<sup>1</sup>, Seyed Ali Mirlohi<sup>2</sup>, Mortaza Chitsazian<sup>3</sup>

## *Abstract*

In modern legal systems, the concept of ownership has gradually moved away from an absolute, individual-centered, and unconditional right and has become intertwined with a set of social, economic, and environmental obligations aimed at safeguarding national and intergenerational wealth. In this context, one of the fundamental challenges of property law in Iran lies in the absence of a coherent and preventive legal regime obligating owners to undertake “preventive maintenance and repair” of immovable properties. This legal vacuum is particularly evident in situations involving the separation of ownership of the corpus and usufruct—such as leases, endowments (waqf), and other usufructuary rights—as well as in apartment ownership regimes. The result is the accelerated deterioration of buildings, a reduction in the economic lifespan of immovable assets, and the emergence of a phenomenon that may be described as the “tragedy of asset decay.” This study adopts a descriptive–analytical methodology and draws upon the framework of the economic analysis of law to examine the feasibility of establishing an independent legal institution under the title of “property maintenance obligation (nafaqat al-amlak)” within Iranian law, while also learning from the experiences of the common law system. The findings indicate that the Iranian legal system, by primarily focusing on “ex post compensation for damage” and relying on a narrowly defined, safety-oriented approach—exemplified by Article 55(14) of the Municipal Law—has proven ineffective in preventing gradual depreciation and deterioration. Moreover, the concept of “nafaqa” has been mistakenly confined to the realm of family law or the maintenance of animals, thereby overlooking its broader potential

---

<sup>1</sup> Full Professor and Faculty Member, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran: 0000-0002-0981-6271

<sup>2</sup> PhD in Jurisprudence and Law, Shahid Motahari University and Higher School, Tehran, Iran (Corresponding author): mirlohi@motahari.ac.ir: 0000-0003-1500-8454

<sup>3</sup> Associate Professor and Faculty Member, Department of Jurisprudence and Law, Shahid Motahari University and Higher School, Tehran, Iran: 0009-0009-0093-0308

application to immovable property. By contrast, the common law system, through the development of the doctrine of “waste” and its nuanced distinction between voluntary waste and “permissive waste” arising from omission, imposes a duty on owners and possessors to preserve the economic value of property not only for present interests but also for future stakeholders. The results of this study suggest that overcoming the current deficiencies requires more than reliance on traditional tort-based liability rules. Rather, a shift from “fault-based liability” to a “duty to achieve results” is necessary, accompanied by the activation of institutional mechanisms such as mandatory building insurance conditional upon obtaining technical health certificates, and standard-based, preventive intervention by municipalities to raise the cost of neglect for property owners. Ultimately, the article proposes that the legislature, inspired by the coherent structure of the waste doctrine and a renewed reading of Islamic jurisprudential principles such as the prohibition of wasting property (*hurmat idā'at al-māl*), should recognize the failure to carry out essential repairs as a form of objective fault and incorporate clear and enforceable sanctions into the Civil Code.

**Keywords:** *Property maintenance, loss, preventive civil liability, economic rights, asset depreciation, common law.*

ویراستاری نشده  
Accepted | Awaiting Publication

## مطالعه تطبیقی مسئولیت مالک در برابر زوال ارزش ملک؛ مطالعه دکترین

### «اتلاف» در کامن لا و حقوق ایران

سیدمصطفی محقق داماد<sup>۱</sup>، سیدعلی میرلوحی<sup>۲</sup>، مرتضی جیت سزایان<sup>۳</sup>

#### چکیده

در نظام‌های حقوقی مدرن، مفهوم مالکیت به تدریج از یک حق مطلق، فردمحور و بی‌قید و شرط فاصله گرفته و در پرتو ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی، با مجموعه‌ای از تکالیف الزام‌آور برای صیانت از ثروت‌های ملی و بین‌نسلی پیوند خورده است. در این میان، یکی از چالش‌های بنیادین حقوق اموال در نظام حقوقی ایران، فقدان یک رژیم حقوقی منسجم و پیشگیرانه برای الزام مالکان به «تعمیر و نگهداری پیشگیرانه» املاک است؛ نارسایی که آثار آن به‌ویژه در وضعیت‌هایی نظیر تفکیک مالکیت عین و منفعت (از جمله در نهادهایی چون اجاره، وقف و حق انتفاع) و نیز در نظام مالکیت آپارتمانی، به‌صورت فرسودگی شتابان ساختمان‌ها، کاهش عمر مفید دارایی‌های غیرمنقول و شکل‌گیری پدیده‌ای موسوم به «تراژدی زوال ارزش دارایی‌ها» نمود می‌یابد. این پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و با بهره‌گیری از رویکرد «تحلیل اقتصادی حقوق»، می‌کوشد ضمن امکان‌سنجی تأسیس نهاد حقوقی مستقلی تحت عنوان «نفقه املاک» در حقوق ایران، از تجارب و دستاوردهای نظام کامن‌لا، به‌ویژه در حوزه حقوق اموال، الگوبرداری نماید. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که نظام حقوقی ایران، با تمرکز غالب بر «جبران خسارت پس از وقوع» و اتکا به رویکردی صرفاً ایمنی‌محور و حداقلی (نظیر بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری)، در مقام پیشگیری از استهلاک و زوال ارزش تدریجی املاک ناتوان بوده و مفهوم «نفقه» را نیز به‌اشتباه صرفاً در قلمرو حقوق خانواده یا نگهداری از بهایم محدود ساخته است. در مقابل، نظام کامن‌لا با توسعه دکترین «اتلاف» و تفکیک دقیق میان اتلاف ارادی و «اتلاف ناشی از ترک فعل»، مالکان و متصرفان را به حفظ و نگهداری مستمر ارزش

<sup>۱</sup> استادتمام و عضو هیئت علمی دانشگاه شهید بهشتی (ره)، تهران، ایران: ۶۲۷۱-۰۹۸۱-۰۰۰۲-۰۰۰۰

<sup>۲</sup> دانش‌آموخته دکتری فقه و حقوق، مدرسه عالی و دانشگاه شهید مطهری (ره)، تهران، ایران (نویسنده مسئول): [mirlouhi@motahari.ac.ir](mailto:mirlouhi@motahari.ac.ir): ۸۴۵۴-۱۵۰۰-۰۰۰۳-۰۰۰۰

<sup>۳</sup> دانشیار و عضو هیئت علمی گروه فقه و حقوق، دانشگاه و مدرسه عالی شهید مطهری (ره)، تهران، ایران: ۰۰۰۹-۰۰۰۹-۰۰۹۳-۰۰۰۰

اقتصادی ملک، نه تنها برای مالک فعلی بلکه برای ذی نفعان آتی، ملزم می‌سازد. نتایج این مطالعه حاکی از آن است که برای برون‌رفت از وضعیت موجود، صرف اتکا به قواعد سنتی مسئولیت مدنی کفایت نمی‌کند؛ بلکه ضروری است با گذار از «مسئولیت مبتنی بر تقصیر» به «تعهد به نتیجه»، و از طریق فعال‌سازی سازوکارهای نهادی همچون «بیمه اجباری ساختمان منوط به اخذ گواهی سلامت فنی» و «مداخله استاندارد محور و پیشگیرانه شهرداری‌ها»، هزینه اهمال و ترک نگهداری برای مالکان افزایش یابد. در نهایت، مقاله پیشنهاد می‌کند که قانون‌گذار با الهام از ساختار منسجم دکترین اتلاف و بازخوانی قواعد فقهی‌ای چون «حرمت تضییع مال»، «ترک تعمیرات ضروری» را به‌عنوان مصداقی از تقصیر نوعی تلقی کرده و ضمانت‌اجراهای الزام‌آور و صریحی را در متن قانون مدنی پیش‌بینی نماید.

**کلیدواژه‌ها** نفقه املاک، اتلاف، مسئولیت مدنی پیشگیرانه، حقوق اقتصادی، زوال ارزش

دارایی، کامن‌لا

پایان کار انتظار انتشار | نسخه‌ی اولیه | ویراستاری نشده  
Accepted | Awaiting Publication | Draft Version | Unedited

## مقدمه

مالکیت در دوران معاصر، دیگر آن مفهوم کلاسیک و مطلق قرن نوزدهمی نیست که به مالک اجازه دهد با مایملک خود هرگونه که می‌خواهد رفتار کند یا حتی آن را به حال خود رها سازد تا نابود شود. در اندیشه‌های نوین حقوقی، مالکیت دارای یک «کارکرد اجتماعی» است و این حق، با تکالیفی جهت حفظ ثروت‌های ملی و رعایت حقوق دیگران گره خورده است (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ۵۶). املاک و مستغلات به عنوان یکی از مهم‌ترین اقسام دارایی در هر کشور، نه تنها سرمایه خصوصی افراد، بلکه بخشی از ثروت ملی و کالبد زیست‌محیطی شهرها محسوب می‌شوند. با این حال، یکی از چالش‌های بنیادین در نظام حقوقی ایران، فقدان یک رژیم حقوقی منسجم و پیشگیرانه برای «نگهداری و تعمیر املاک» است. در حقوق ایران، قاعده مشهور «الناس مسلطون علی اموالهم» (قاعده تسلیط)، چنان سیطره‌ای بر فضای حقوقی داشته است که هرگونه الزام مالک به انجام هزینه (نفقه) برای ملکش، نیازمند دلیلی قاطع است. قانون مدنی ایران در مواد متعددی همچون مواد ۳۳۱ تا ۳۳۳، مسئولیت مالک را غالباً منوط به وقوع خسارت کرده است؛ به این معنا که نظام حقوقی ما، عمدتاً پس از آنکه دیواری فرو ریخت و به عابری صدمه زد، یا پس از آنکه لوله آبی ترکید و به همسایه آسیب رساند، وارد عمل می‌شود و با ابزارهایی نظیر «اتلاف» و «تسبیب» به دنبال جبران خسارت است (صفایی و رحیمی، ۱۳۹۸: ۱۱۲). اما پرسش کلیدی اینجاست: آیا حقوق باید تا لحظه وقوع فاجعه دست‌رویی دست بگذارد؟ آیا نمی‌توان مالکان را ملزم کرد که پیش از زوال ارزش ملک و ایراد خسارت، نسبت به تعمیر و نگهداری آن اقدام کنند؟ این نارسایی تئوریک در حالی است که در فقه امامیه، بحث «نفقه» تنها به انسان‌ها محدود نمی‌شود و فقهای بزرگ در ابوابی همچون «نفقه بهایم»، مالکان را شرعاً و قانوناً موظف به تأمین هزینه‌های بقای حیوان می‌دانند و حتی حاکم شرع را مجاز به دخالت در صورت استنکاف مالک می‌شمارند (محقق داماد، ۱۴۰۰: ۸۹). با این وجود، این منطق قوی فقهی به حوزه املاک تسری نیافته و مفهوم «نفقه ملک» (هزینه‌های ضروری برای حفظ کیان ساختمان) در حقوق موضوعه ایران مسکوت مانده است. این سکوت قانونی، به‌ویژه در مواردی که مالکیت عین و منفعت از هم جدا شده‌اند (مانند اجاره، وقف یا حق انتفاع)، منجر به پدیده‌ای می‌شود که در اقتصاد حقوق «تراژدی منابع مشترک» یا زوال ارزش دارایی نامیده می‌شود. در نقطه مقابل، نظام

حقوقی کامن‌لا (به‌ویژه حقوق انگلستان و ایالات متحده)، قرن‌هاست که با تأسیس نهادی تحت عنوان «دکترین اتلاف»<sup>۱</sup>، پاسخی درخور به این معضل داده است. این دکترین که ریشه در اساسنامه‌های قدیمی انگلستان (Statute of Marlborough, 1267) دارد، هرگونه عملی را که منجر به کاهش ارزش ملک برای مالکان آینده شود، ممنوع می‌کند (Megarry & Wade, 2012: 135). اهمیت این نهاد در آن است که کامن‌لا تنها به «تخریب فعالانه»<sup>۲</sup> بسنده نکرده، بلکه مفهومی تحت عنوان «اتلاف ناشی از ترک فعل» یا «اتلاف انفعالی»<sup>۳</sup> را توسعه داده است. بر این اساس، اگر مستأجر یا مالک موقت، از تعمیر سقف یا نودان‌ها غفلت کند و این غفلت منجر به پوسیدگی ساختمان شود، مسئول جبران خسارت و حتی ملزم به انجام تعمیرات است. (Dukeminier et al., 2017: 210)

پژوهش حاضر با درک این فاصله معنادار میان دو نظام حقوقی، بر آن است تا با روشی توصیفی-تحلیلی و با رویکردی تطبیقی، به واکاوی مبانی مسئولیت مدنی ناشی از ترک تعمیرات ملک بپردازد. فرضیه اصلی تحقیق این است که اگرچه در حقوق ایران نهادی دقیقاً مشابه Permissive Waste وجود ندارد، اما می‌توان با بازخوانی قواعد فقهی نظیر «لاضرر»، «حرمت تضييع مال» و تفسیر موسع از اصل ۴۰ قانون اساسی (منع اضرار به غیر)، و همچنین با الگوبرداری از تجربیات نظام کامن‌لا، نظریه عمومی «نفقه املاک» را پایه‌ریزی کرد. اهمیت و ضرورت این تحقیق از آنجا ناشی می‌شود که با افزایش تراکم شهری و رواج آپارتمان‌نشینی، فرسودگی ساختمان‌ها به یکی از معضلات ایمنی و اقتصادی بدل شده است. قوانین فعلی نظیر «قانون تملک آپارتمان‌ها»، تنها راه‌حل‌های جزئی و موردی ارائه می‌دهند و فقدان یک نظریه عمومی در قانون مدنی به شدت احساس می‌شود. این مقاله تلاش می‌کند تا با پلی میان فقه سنتی و حقوق مدرن غربی، مدلی کارآمد برای «مسئولیت مالک در برابر زوال ارزش ملک» ارائه دهد. در راستای نیل به این هدف، ساختار مقاله بدین‌گونه سامان یافته است: ابتدا در گفتار نخست، مبانی نظری و خلأهای موجود در حقوق ایران در خصوص تعهدات ایجابی مالک (نفقه ملک) بررسی می‌شود. سپس در گفتار دوم، دکترین اتلاف در کامن‌لا با تأکید بر مفهوم Permissive Waste و رویه قضایی دادگاه‌های انگلستان و آمریکا تحلیل خواهد شد.

---

<sup>1</sup> Waste Doctrine

<sup>2</sup> Voluntary Waste

<sup>3</sup> Permissive Waste

در نهایت، در گفتار سوم، با تطبیق این دو نظام، راهکارهای حقوقی برای برون‌رفت از چالش‌های موجود در حقوق ایران و پیشنهادهاتی برای اصلاح رویه قضایی ارائه می‌گردد

## ۱- مبانی مسئولیت مالک در حقوق ایران

برای درک چرایی فرسودگی بافت‌های ساختمانی و عدم امکان الزام مالکان به بازسازی، باید ریشه‌های این مسئله را در مبانی نظری حقوق اموال و قواعد مسئولیت مدنی ایران جستجو کرد. نظام حقوقی ایران که آمیزه‌ای از فقه امامیه و حقوق رومی-ژرمنی است، در مواجهه با مفهوم «تکلیف مالک به هزینه کردن برای ملک» (نقعه املاک)، دچار نوعی پارادوکس نظری است.

### ۱-۱. مفهوم‌شناسی «نقعه» و قابلیت تسری آن به املاک

در ادبیات حقوقی و فقهی، واژه «نقعه» ذهن را متبادر به احوال شخصیه (نقعه زوجین و اقارب) می‌کند. با این حال، تحلیل لغوی و فقهی نشان می‌دهد که نقعه، معنایی عام دارد و عبارت است از «آنچه برای گذران زندگی و بقای شیء لازم است» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۵: ۶۸۰). در تعریف عملیاتی این پژوهش، نقعه املاک به معنای تعهدات صرفاً قراردادی یا تزئینات و بهبودهای استحبابی نیست؛ بلکه ناظر بر حداقل هزینه‌ها و اقدامات ضروری برای حفظ کالبد فیزیکی و جلوگیری از زوال ارزش اقتصادی ملک است. مرز این مفهوم با نگهداری متعارف، در الزام‌آور بودن آن و ارتباطش با حقوق اشخاص ثالث و منافع عمومی است؛ به عبارت دیگر، نقعه ملک شامل تعمیرات اساسی و پیشگیرانه‌ای است که ترک آن‌ها، منجر به نقض استانداردهای ایمنی و هدررفت مالیت دارایی می‌گردد. (میرلوحی و همکاران، ۱۴۰۴: ۲۴۵) در فقه امامیه، فقها در باب «نقعه بهایم» (حیوانات)، مالک را مکلف دانسته‌اند که هزینه‌های خوراک و نگهداری حیوان را بپردازد و این تکلیف را از باب «حق‌الله» یا «ممانعت از تزیین روح» واجب شمرده‌اند (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۴۵۶). باید توجه داشت که تسری احکام نقعه بهایم به املاک، نه از باب قیاس فقهی (که ممکن است به دلیل ذی‌روح بودن حیوان مورد ایراد قرار گیرد)، بلکه متکی بر تنقیح مناط قطعی و الغای خصوصیت از موضوع است. مناط لزوم هزینه کردن در فقه، صرفاً حفظ جان نیست، بلکه حرمت تزیین مال و ممنوعیت

اسراف و تبذیر است. بر این مبنا، رها کردن ملکی که دارای مالیت و ارزش اقتصادی است تا سرحد ویرانی، مصداق بارز تضييع ثروت و اتلاف دارایی است که در فقه امامیه به شدت از آن نهی شده است. با این حال، در حقوق موضوعه ایران، این استدلال منطقی هنوز به یک قاعده آمره قانونی تبدیل نشده است و قانون‌گذار جز در موارد استثنایی (مانند ماده ۴۸۶ قانون مدنی در باب اجاره)، واژه «نفقه» را برای تعمیرات ملک به کار نبرده است. این غفلت واژگانی، منجر به غفلت مفهومی شده و قضات را در صدور حکم به «الزام مالک به تعمیرات پیشگیرانه» با تردید مواجه کرده است.

## ۱-۲. جدال قاعده «تسلیط» و قاعده «لاضرر» در ترک فعل

مهم‌ترین مانع حقوقی در برابر پذیرش مسئولیت ناشی از عدم تعمیر ملک، برداشت موسع از «قاعده تسلیط» است. ماده ۳۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد...». این ماده، اصل را بر آزادی مالک می‌گذارد. بسیاری از حقوقدانان سنتی بر این باورند که مالک می‌تواند ملک خود را رها کند تا تخریب شود، زیرا ترک تعمیر، نوعی تصرف در ملک خویش است (عمید زنجانی، ۱۳۸۹: ۱۱۲). در مقابل، اصل ۴۰ قانون اساسی و قاعده «لاضرر»، اعمال حق را مقید به عدم اضرار به غیر کرده‌اند. چالش اصلی زمانی رخ می‌دهد که اضرار، ناشی از «ترک فعل<sup>۱</sup>» باشد. در حقوق ایران، اثبات رابطه سببی در ترک فعل دشوار است. اگر مالکی سقف خانه‌اش را تعمیر نکند و خانه به مرور زمان فرسوده شود و نهایتاً بر سر عابری بریزد، حقوقدانان در انتساب مسئولیت اختلاف نظر دارند. برخی معتقدند چون مالک «کاری انجام نداده» (فعل ایجابی نداشته)، ضامن نیست مگر اینکه قانون صریحاً او را مکلف کرده باشد (صفایی و رحیمی، ۱۳۹۸: ۱۶۵). این در حالی است که در مورد املاک شخصی (غیر از آپارتمان‌ها)، ماده قانونی صریحی که مالک را مکلف به «سرویس دوره‌ای» یا «تعمیرات اساسی پیش از خرابی» کند، وجود ندارد.

## ۱-۳. ناکارآمدی نظریه «تسبیب» در پیشگیری از زوال ارزش ملک

<sup>1</sup> Omission

در قانون مجازات اسلامی و قانون مدنی، مسئولیت مدنی بر دو پایه «اتلاف» (مباشرت) و «تسبیب» استوار است. اتلاف (ماده ۳۲۸ ق.م) ناظر به تخریب مستقیم است که در بحث ما (فرسودگی تدریجی) مصداق ندارد. بنابراین باید به سراغ «تسبیب» (ماده ۳۳۱ ق.م) رفت. مشکل نظریه تسبیب در حقوق ایران این است که برای تحقق مسئولیت، وجود «تقصیر» شرط است و تقصیر در ترک فعل، تنها زمانی محقق می‌شود که شخص، وظیفه‌ای قانونی یا قراردادی برای انجام کار داشته باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ۲۱۰). شایان ذکر است که در نظام حقوقی ایران، هرچند نمی‌توان از فقدان مطلق متن قانونی سخن گفت، اما آنچه مشهود است، نارسایی ساختاری و عدم انسجام قواعد موجود در مواجهه با فرسودگی املاک است. قواعدی نظیر تسبیب (ماده ۳۳۱ ق.م)، تفریط (ماده ۹۵۲ ق.م)، مقررات قانون تملک آپارتمان‌ها و وظایف حمایتی شهرداری (بند ۱۴ ماده ۵۵)، لایه‌های پراکنده‌ای از مسئولیت را ایجاد کرده‌اند؛ اما این لایه‌ها فاقد یک نظریه عمومی برای الزام مالک به نگهداری پیشگیرانه هستند. در واقع، رژیم حقوقی فعلی بیش از آنکه بر حفظ مالیت تمرکز داشته باشد، بر جبران خسارت پسینی استوار است که این امر در اقتصاد حقوق، منجر به هدررفت ثروت ملی می‌گردد. به عبارت دیگر، ما در یک دور باطل گرفتار شده‌ایم با این توضیح که مالک زمانی مسئول است که ترک تعمیرات، «تقصیر» محسوب شود و از طرف دیگر ترک تعمیرات زمانی تقصیر است که قانون مالک را ملزم به تعمیر کرده باشد. قانون مدنی (در املاک طلق و شخصی) مالک را ملزم به تعمیر نکرده است. نتیجه این دور باطل، معافیت مالکان از مسئولیت در قبال «مرگ خاموش ساختمان‌ها» است. تنها استثنای قابل توجه، «قانون تملک آپارتمان‌ها» است که به دلیل ماهیت اشتراکی، مدیران را مکلف به حفظ و نگهداری ساختمان کرده است، اما این قانون نیز شامل املاک شخصی، ویلایی، یا موقوفات خاص نمی‌شود. بنابراین، حقوق ایران در برخورد با پدیده «زوال ارزش ملک»، واکنشی و پسینی است؛ یعنی منتظر می‌ماند تا خسارتی رخ دهد. این رویکرد انفعالی، در تضاد آشکار با نیازهای شهرسازی مدرن و حفظ ثروت ملی است و ضرورت مطالعه تطبیقی با نظامی که راهکاری برای این معضل یافته (کامن‌لا)، در اینجا آشکار می‌شود.

#### ۴-۱. چالش رابطه سببی در ترک فعل؛ نبرد «سبب» و «شرط»

یکی از پیچیده‌ترین مباحث در مسئولیت مدنی ناشی از عدم تعمیر ملک، احراز «رابطه استناد» است. مسأله احراز رابطه علیت در ترک فعل، همچنان یکی از چالش‌های بنیادین و محل تشتت آرای جدی در دکترین حقوقی و رویه قضایی ایران محسوب می‌شود (یزدانیان، ۱۳۹۴: ۸۵). اگرچه برخی حقوقدانان با تکیه بر مفهوم تعهد به ایمنی سعی در بازخوانی این رابطه داشته‌اند (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ۲۱۵)، اما باید پذیرفت که رویه قضایی ایران در پذیرش مسئولیت ناشی از صرف عدم تعمیر (بدون وجود یک تکلیف صریح قانونی یا قراردادی)، همچنان با احتیاط و تردید بسیار برخورد کرده و غالباً تمایل دارد عامل فیزیکی مثبت (مانند طوفان یا فرسودگی طبیعی) را سبب اقوا تلقی نماید. لذا پیشنهاد این مقاله برای تأسیس نهاد نفقه املاک، در واقع تلاشی برای پایان دادن به این ابهام تاریخی و ایجاد یک مبنای قانونی صریح جهت احراز تقصیر در موارد ترک فعل منجر به زوال ارزش ملک است. در فقه نیز قاعده «الامتناع بالاختیار لا ینافی الاختیار» می‌تواند مبنای مسئولیت قرار گیرد. مالکی که با اختیار خود از تعمیر ملک امتناع ورزیده، در واقع با اختیار خود زمینه ورود خسارت را فراهم کرده است. بنابراین، نمی‌تواند به بهانه «فقدان فعل مثبت»، از مسئولیت شانه خالی کند. این تحلیل، راه را برای گذار از نظریه سنتی «اتلاف مباشر» به نظریه مدرن «مسئولیت مبتنی بر ایجاد خطر» هموار می‌سازد (قاسم‌زاده، ۱۳۹۶: ۱۱۲).

## ۵-۱. بازخوانی نظریه «تقصیر نوعی» در نگهداری املاک

برای پر کردن عدم انسجام قانونی موجود، راهکار دیگر توسل به مفهوم «تقصیر نوعی»<sup>۱</sup> است. در حقوق سنتی، تقصیر امری شخصی و روان‌شناختی بود، اما در حقوق شهرسازی مدرن، تقصیر معیار نوعی دارد. سوال این نیست که «آیا این مالک خاص قصد اضرار داشته است؟»، بلکه سوال این است: «آیا یک مالک متعارف در چنین شرایطی ملک را رها می‌کرد؟» (داراب‌پور، ۱۳۹۷: ۹۸). قانون‌گذار ایران در ماده ۳۳۳ قانون مدنی، مسئولیت مالک دیوار را منوط به این کرده است که «خرابی مستند به تقصیر او باشد». اگر ما تقصیر را به معنای «تعدی و تفریط» (ماده ۹۵۱ و ۹۵۲ ق.م) تفسیر کنیم، «تفریط» دقیقاً عبارت است از «ترک

<sup>1</sup> Objective Fault

عملی که به موجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر لازم است». واژه کلیدی در اینجا «متعارف» است. امروزه استانداردهای ملی ساختمان (مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان)، معیارهای «نگهداری متعارف» را تعیین کرده‌اند. بنابراین، اگر مالکی برخلاف استانداردهای مهندسی، از بازرسی دوره‌ای تأسیسات ساختمان خودداری کند، مرتکب تقصیر شده است و دیگر نمی‌تواند به قاعده تسلیط استناد کند. این تفسیر، مسئولیت مالک را از حالت «ذهنی» خارج و به یک مسئولیت «عینی و فنی» نزدیک می‌کند که قابلیت اثبات آن در دادگاه بسیار ساده‌تر است.

## ۲- دکترین «اتلاف» در کامن‌لا؛ الگویی برای مسئولیت ایجابی

در حالی که حقوق ایران در مواجهه با «زوال ارزش املاک» دچار تردیدهای ناشی از قاعده تسلیط است، نظام حقوقی کامن‌لا (به‌ویژه حقوق انگلستان) قرن‌هاست که با توسعه نهادی تحت عنوان «دکترین اتلاف»<sup>۱</sup>، تعادلی ظریف میان حقوق مالک فعلی و حفظ سرمایه برای آینده برقرار کرده است. این دکترین، چارچوبی حقوقی است که متصرف قانونی ملک را از انجام هر عملی (یا ترک عملی) که منجر به تغییر ماهیت پایدار ملک یا کاهش ارزش آن شود، باز می‌دارد.

### ۱-۲. تبارشناسی و مفهوم‌شناسی Waste

دکترین اتلاف<sup>۲</sup>، ریشه در قوانین قرون وسطایی انگلستان، به‌ویژه «اساسنامه مارلبورو»<sup>۳</sup> دارد. فلسفه وجودی این نهاد، حمایت از حقوق کسانی بود که در آینده مالک زمین می‌شدند<sup>۴</sup>. دکترین اتلاف در نظام کامن‌لا، صرفاً محدودیت بر مالکیت مطلق<sup>۵</sup> نیست، بلکه کارکرد بنیادین

---

<sup>1</sup> Doctrine of Waste

<sup>2</sup> Waste یا اتلاف در ترمینولوژی حقوقی به معنای «هرگونه فعل یا ترک فعلی است که باعث زیان غیرموجه به ماهیت ملک یا منافع وارثان شود». (Blackstone, 2016: 281)

<sup>3</sup> Statute of Marlborough, 1267

<sup>4</sup> Remaindermen

<sup>5</sup> Fee Simple

آن در بستر مالکیت‌های تجزیه‌شده<sup>۱</sup> و منافع زمانی<sup>۲</sup> تجلی می‌یابد (Merrill & Smith, 2016: 124). در این نظام، زمانی که مالکیت یک دارایی میان مالک فعلی و مالک آتی تقسیم می‌شود، دکترین Waste به عنوان ابزاری برای توازن میان حق انتفاع فعلی و ضرورت صیانت از ارزش دارایی برای آیندگان وارد عمل می‌شود (Pollock & Maitland, 2010: 135). در واقع، این دکترین مانع از آن می‌شود که متصرف فعلی با سوءاستفاده یا اهمال، مالیت و بهره‌وری اقتصادی ملک را برای مالکان بعدی زایل کند؛ موضوعی که نشان‌دهنده رویکرد اجتماعی کامن‌لا به مقوله مالکیت در ساختارهای تقسیم‌شده است و نشان می‌دهد مفهوم Waste در اینجا فراتر از معنای لغوی «زباله» یا «هدر دادن» است.

## ۲-۲. تمایز کلیدی: از تخریب فعال تا فرسودگی انفعالی

اوج ظرافت حقوق کامن‌لا که می‌تواند الگوی حقوق ایران قرار گیرد، در تقسیم‌بندی انواع اتلاف نهفته است. دادگاه‌های انگلستان و آمریکا، اتلاف را به دو دسته اصلی تقسیم می‌کنند: الف) اتلاف ارادی<sup>۳</sup>: این نوع اتلاف حاصل «فعل مثبت» است، مانند اینکه مستأجر دیوارها را تخریب کند یا درختان باغ را قطع نماید. این بخش، تقریباً معادل مفهوم «تعدی» یا «تلاف» (ماده ۳۲۸ ق.م) در حقوق ایران است و چالش نظری چندانی ندارد. ب) اتلاف انفعالی یا ناشی از ترک فعل<sup>۴</sup>: این همان حلقه مفقوده در حقوق ایران است. Permissive Waste زمانی رخ می‌دهد که متصرف، از انجام تعمیرات ضروری و نگهداری‌های متعارف<sup>۵</sup> خودداری کند و این «ترک فعل» منجر به آسیب دیدن ملک شود. به طور مثال، اگر ناودان‌ها مسدود شوند و متصرف آن‌ها را پاکسازی نکند و آب به پی ساختمان نفوذ کند، او مرتکب Permissive Waste شده است (Megarry & Wade, 2012: 138). نکته بسیار مهم این است که در کامن‌لا، مسئولیت در اینجا مبتنی بر غفلت است. دادگاه استدلال می‌کند

---

<sup>1</sup> Divided Ownership

<sup>2</sup> Life Estate

<sup>3</sup> Voluntary Waste

<sup>4</sup> Permissive Waste

<sup>5</sup> Ordinary Maintenance

که «ترک تعمیرات»<sup>۱</sup>، نقض تکلیفِ ضمنیِ مراقبت از ملک است. در پرونده‌های مشهور آمریکایی نظیر Moore v. Phillips، دادگاه عالی کانزاس حکم داد که ورثه می‌توانند علیه مادر خود (که حق سکونت مادام‌العمر داشت) اقامه دعوی کنند، زیرا او در مدت سکونت، از تعمیر سقف و لوله‌کشی غفلت کرده و باعث کاهش ارزش ملک شده بود (Dukeminier et al., 2017: 225)..

طبقه‌بندی انواع اتلاف	ماهیت رفتار	مثال	وضعیت حقوقی
اتلاف ارادی	فعل مثبت مخرب	تخریب دیوار، قطع درختان	ممنوع و موجب ضمان
اتلاف ناشی از ترک فعل	غفلت و کوتاهی در نگهداری	عدم تعمیر سقف، نادیده گرفتن نشتی آب	ممنوع (در صورت وجود تکلیف قانونی)
اتلاف بهبودبخش	تغییر فیزیکی که ارزش را بالا می‌برد	تبدیل انبار قدیمی به مسکونی	اصولاً مجاز (با شرایط خاص)
اتلاف منصفانه	تخریب بدخواهانه توسط مالک قانونی	تخریب عمارت توسط مالک مادام‌العمر	ممنوع (بر اساس اصل انصاف)

جدول شماره ۱: گونه‌شناسی مفهوم «اتلاف» در نظام کامن‌لا

### ۲-۳. ضمانت‌اجراهای پیشگیرانه و ترمیمی

تفاوت دیگر رویکرد کامن‌لا با حقوق ایران، در تنوع ضمانت‌اجراهاست. در حقوق ایران، معمولاً باید صبر کنیم تا خسارت واقع شود تا بتوانیم مطالبه خسارت کنیم. اما در دکتترین Waste، ابزارهای حقوقی قدرتمندتری وجود دارد به عنوان مثال یکی از این ابزار دستور موقت<sup>۲</sup> است. اگر ذی‌نفع (مالک نهایی یا همسایه) ببیند که متصرف در حال اهمال‌کاری است (مثلاً سقف چکه می‌کند و تعمیر نمی‌شود)، می‌تواند پیش از خرابی کامل، از دادگاه درخواست «دستور انجام تعمیرات» کند. این دقیقاً همان کارکرد «نقشه» را دارد که الزام‌آور است (Sprankling & Coletta, 2015: 145). ابزار دیگر جبران خسارت<sup>۳</sup> است که اگر خرابی رخ دهد، متصرف باید هزینه بازگرداندن ملک به وضعیت سابق را بپردازد. همچنین در برخی

<sup>1</sup> Failure to repair

<sup>2</sup> Injunction

<sup>3</sup> Damages

ایالت‌های آمریکا و قوانین قدیمی انگلستان، اگر مستأجر یا مالک موقت مرتکب اتلاف فاحش شود، دادگاه می‌تواند حکم به فسخ حق تصرف او و اخراجش از ملک بدهد که به این شیوه نیز اسقاط حق<sup>۱</sup> گفته می‌شود؛ ضمانت اجرایی که در حقوق ایران (جز در باب اجاره و تعدی مستأجر) کمتر دیده می‌شود.

بررسی دکترین Waste نشان می‌دهد که نظام کامن‌لا، رابطه مالک و ملک را یک رابطه مسئولانه تعریف کرده است. مفهوم Permissive Waste تصریح می‌کند که «مالکیت» یا «تصرف»، ملازمه با «هزینه کردن» دارد. این رویکرد، از منظر اقتصادی نیز توجیه‌پذیر است؛ زیرا هزینه تعمیرات جزئی (مثل قیرگونی پشت‌بام)، بسیار کمتر از هزینه بازسازی کلی ساختمان پس از تخریب است (Posner, 2014: 75). این منطق اقتصادی-حقوقی، دقیقاً همان چیزی است که می‌تواند نارسایی ناشی از جمود بر قاعده تسلیط را در حقوق ایران پر کند.

#### ۴-۲. تحول مفهوم اتلاف؛ از «حفظ عین» تا «بهره‌وری اقتصادی»

نکته قابل تأمل برای حقوق ایران این است که دکترین اتلاف در بستر زمان ثابت نمانده و با مقتضیات اقتصادی سازگار شده است. در حقوق سنتی انگلستان، هرگونه تغییر در ملک (حتی اگر ارزش آن را بالا می‌برد) ممنوع بود، زیرا ماهیت عین را تغییر می‌داد. اما در حقوق مدرن آمریکا، رویکردی کارکردگرا اتخاذ شد. پروفیسور پردی<sup>۲</sup> در مقاله مشهور خود استدلال می‌کند که حقوق آمریکا دکترین Waste را بازتعریف کرد تا مانع توسعه اراضی نشود (Purdy, 2010: 399). این انعطاف‌پذیری در اسناد قانونی نیز نمود یافته است. برای مثال، بخش ۱۳۵ از قانون مالکیت انگلستان (Law of Property Act 1925) صراحتاً مقرر می‌دارد که حتی اگر به مستأجر یا مالک موقت اجازه تصرف «بدون استیضاح اتلاف»<sup>۳</sup> داده شود، او حق ندارد مرتکب تخریب‌های بدخواهانه یا «اتلاف منصفانه»<sup>۴</sup> شود. همچنین «بازنویستی دوم

<sup>1</sup> Forfeiture

<sup>2</sup> Purdy

<sup>3</sup> Without Impeachment of Waste

<sup>4</sup> Equitable Waste

حقوق اموال<sup>۱</sup>» در آمریکا، استانداردهای دقیقی برای وظایف تعمیراتی وضع کرده و ترک تعمیراتی که منجر به نقض استانداردهای ایمنی و مسکن شود را مصداق بارز تخلف دانسته است. این اسناد نشان می‌دهند که «الزام به تعمیر» و «حفظ ارزش»، نه یک امر سلیقه‌ای، بلکه یک سیاست عمومی در کامن‌لا است. در ادامه برای فهم بهتر این اصول و درک عمیق‌تر دکترین اتلاف به دو نمونه از مهمترین پرونده‌های جریان‌ساز اشاره میشود:

#### ۱-۴-۲. پرونده «وین علیه لرد بارنارد»<sup>۲</sup>

در این پرونده کلاسیک، لرد بارنارد (پدر) مالکیت مادام‌العمر قلعه‌ای را در اختیار داشت و قرار بود پس از مرگش، مالکیت کامل به پسرش برسد. پدر که از پسرش دلخوری شدید داشت، تصمیم گرفت برای انتقام، قلعه را ویران کند. او کارگرانی استخدام کرد تا سقف‌ها را بردارند، کف‌پوش‌ها را بکنند و عملاً قلعه را به ویرانه تبدیل کنند. وکیل پدر استدلال کرد که طبق سند واگذاری، او مالکیت «بدون استیضاح اتلاف»<sup>۳</sup> دارد؛ یعنی قانوناً حق دارد هر بلایی سر ملک بیاورد و کسی نمی‌تواند او را بازخواست کند. (Blackstone, 2016: 283) دادگاه انصاف<sup>۴</sup> با صدور حکمی تاریخی، استدلال مالک را رد کرد. قاضی اعلام کرد که شرط «عدم بازخواست» تنها شامل بهره‌برداری‌های متعارف (مثل قطع درختان برای چوب) می‌شود، نه «تخریب بدخواهانه»<sup>۵</sup> دادگاه نه تنها حکم به توقف تخریب داد، بلکه پدر را ملزم کرد تا هزینه بازسازی کامل قلعه را بپردازد. بازخوانی این پرونده نشان می‌دهد که حتی «حق مالکیت» نیز در برابر «قاعده انصاف» و «منع اضرار» رنگ می‌بازد؛ اصلی که شباهت عجیبی با «قاعده لاضرر» در فقه امامیه دارد.

#### ۲-۴-۲. پرونده «ملمز علیه شرکت آبجوسازی پابست»<sup>۶</sup>

---

<sup>1</sup> Restatement (Second) of Property, 197

<sup>2</sup> Vane v. Lord Barnard, 1716

<sup>3</sup> Without Impeachment of Waste

<sup>4</sup> Court of Chancery

<sup>5</sup> Malicious Destruction

<sup>6</sup> Melms v. Pabst Brewing Co., 1899

در این پرونده که نقطه عطف حقوق مدرن املاک است، شرکت آبجوسازی پابست مالکیت موقت یک عمارت مسکونی قدیمی را در اختیار داشت. محله‌ای که عمارت در آن قرار داشت، در طول سال‌ها از یک منطقه مسکونی اعیانی به یک منطقه کاملاً صنعتی و تجاری تبدیل شده بود. شرکت تصمیم گرفت عمارت را تخریب و زمین آن را تسطیح کند تا بخشی از کارخانه شود. ورثه (مالکان نهایی) شکایت کردند که این کار «اتلاف» است. دادگاه عالی ویسکانسین حکم داد که اگرچه از نظر فنی تغییر فیزیکی رخ داده است، اما با توجه به تغییر بنیادین شرایط محیطی، تخریب عمارت نه تنها باعث کاهش ارزش نشده، بلکه ارزش زمین را چندین برابر کرده است. دادگاه مفهوم «اتلاف بهبودبخش»<sup>1</sup> را به رسمیت شناخت. تحلیل این رأی نشان می‌دهد که مسئولیت نگهداری ملک، یک امر خشک و فیزیکی نیست، بلکه تابعی از «ارزش اقتصادی» و «کارایی» است (Purdy, 2010: 405). این دقیقاً همان حلقه‌ای است که در حقوق ایران مفقود است؛ جایی که گاهی قوانین میراث فرهنگی یا شهرداری، مالکان را مجبور به حفظ بناهایی می‌کنند که دیگر توجیه اقتصادی و ایمنی ندارند.

### ۳. همگرایی کارکردی و ارائه مدل بومی «نفقه املاک» در حقوق ایران

پس از بررسی نارساییهای حقوق ایران و ظرفیت‌های پیشگیرانه دکترین Waste در کامن‌لا، این پرسش مطرح می‌شود که آیا نظام حقوقی ایران ظرفیت پذیرش چنین نهادی را دارد؟ این گفتار با رویکردی تطبیقی، تلاش می‌کند تا با «پیوند زدن» مفاهیم فقهی با ساختارهای مدرن غربی، مدلی بومی برای مسئولیت مالک ارائه دهد.

#### ۳-۱. بازخوانی «اتلاف حکمی» در فقه به عنوان معادل بومی Permissive Waste

اگرچه در فقه امامیه اصطلاح صریحی تحت عنوان «اتلاف ناشی از ترک فعل» در باب املاک نداریم، اما با تدقیق در منابع فقهی می‌توان نهادهای مشابهی را یافت. مفهوم «تضییع» در فقه، قرابت زیادی با Permissive Waste دارد. فقها در باب «حجر»، سفیه را کسی می‌دانند که اموالش را در غیر موضع عقلایی صرف می‌کند یا آن را تضییع می‌نماید (نجفی،

<sup>1</sup> Ameliorating Waste

۱۴۰۴: ۲۸۰). استدلال مقاله این است: اگر «تضییع مال» (هدر دادن) حرام و موجب حجر است، چرا «رها کردن ملک تا مرحله نابودی» تضییع محسوب نشود؟ بنابراین، ما می‌توانیم Permissive Waste را در حقوق ایران تحت عنوان «تضییع منفی» یا «اتلاف حکمی» بازتعریف کنیم. بر این اساس، مالکی که با ترک تعمیرات سقف، باعث پوسیدگی تیرهای حمال می‌شود، عملاً مالیت مال را تضییع کرده و مشمول حکم «لاضرر» و «ممنوعیت اسراف» می‌شود.

## ۲-۳. گذار از «مسئولیت مبتنی بر تقصیر» به «تعهد به نتیجه»

در دکترین Waste، تعهد متصرف به حفظ ملک، غالباً یک «تعهد به نتیجه» است (باید ملک را سالم تحویل دهی). اما در حقوق ایران، تعهدات مالک یا مستأجر غالباً «تعهد به وسیله» تفسیر می‌شود (تلاش خود را کردم). برای حل این چالش، پیشنهاد این پژوهش استفاده از ظرفیت اصل ۴۰ قانون اساسی است. این اصل مقرر می‌دارد: «هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد». رها کردن ملک در بافت شهری که باعث زشتی چهره شهر، کاهش قیمت املاک مجاور و خطر ریزش می‌شود، مصداق بارز «سوءاستفاده از حق مالکیت» است. بنابراین، می‌توان با تفسیر موسع از این اصل، ترک تعمیرات را نوعی «تقصیر نوعی» دانست و بار اثبات را از دوش زیان‌دیده برداشت (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۴۵).

برآیند این مطالعه تطبیقی، لزوم دخالت قانون‌گذار است. همان‌طور که قانون‌گذار در ماده ۵۹۸ قانون مجازات اسلامی، اهمال در حفظ اموال دولتی را جرم‌انگاری کرده است، باید در حقوق خصوصی نیز گامی مشابه بردارد. پیشنهاد مشخص این مقاله، الحاق یک ماده به قانون مدنی یا اصلاح «قانون تملک آپارتمان‌ها» و تسری آن به کلیه املاک با متن زیر است: «هرگاه مالک یا متصرف قانونی ملک، از انجام تعمیرات ضروری که برای حفظ کیان بنا و پیشگیری از خسارت به غیر لازم است، استنکاف ورزد، دادگاه می‌تواند به درخواست ذی‌نفع (همسایه، مستأجر، یا دادستان)، او را ملزم به انجام تعمیرات یا پرداخت هزینه‌های آن نماید. این ترک فعل در حکم اتلاف مال محسوب می‌شود.

### ۳-۳. واکاوی فقهی قاعده لاضرر و نفی حرج در «ترک تعمیرات»

پیش از ورود به تحلیل، ذکر این نکته ضروری است که بازخوانی قواعد فقهی نظیر «لاضرر»، «حرمت تضييع مال» و «نفی عسر و حرج» با رویکرد مسئولیت‌انگاری ترک فعل، دارای سابقه پژوهشی در فقه اسلامی است و نگارندگان پیش از این در پژوهش مستقلی تحت عنوان «خلأ نهاد نفقه املاک در نظام حقوقی ایران» به تفصیل و با واکاوی منابع دست‌اول فقهی به اثبات مبانی آن پرداخته‌اند (میرلوحی و همکاران، ۱۴۰۴). از این‌رو، در این نوشتار ضمن پرهیز از تکرار جزئیات فقهی، غرض اصلی معطوف به جنبه «تطبیقی» و نحوه الگوبرداری از دکترین اتلاف در حقوق کامن‌لا جهت کارآمدسازی این قواعد در نظام حقوقی ایران است؛ چنانچه همانگونه که اشاره شد، حقوق موضوعه ایران در خصوص ترک فعل ساکت است، اما کنکاش در تراث فقهی نشان می‌دهد که فقهای امامیه ظرفیت‌های استنباطی لازم برای این مهم را فراهم آورده‌اند. شیخ طوسی در المبسوط تصریح می‌کند که تصرف مالک در ملک خود اگر موجب ضرر فاحش به همسایه شود (مثل حفر چاهی که دیوار همسایه را سست کند) ممنوع است (طوسی، ۱۳۸۷: ۸۵). حال سوال این است: آیا «عدم تعمیر» نیز می‌تواند مصداق ضرر باشد؟ مرحوم نراقی در عوائد الایام در تحلیل قاعده لاضرر، دایره ضرر را موسع دانسته و شامل «عدم‌النفعی که مقتضای حق باشد» نیز می‌داند (نراقی، ۱۴۱۷: ۵۵). وقتی مالک طبقه بالا از تعمیر ایزوگام سقف امتناع می‌کند، در واقع مانع انتفاع مالک طبقه پایین می‌شود و این مصداق «اضرار» است. سید حسن بجنوردی نیز در القواعد الفقهیه، مبنای لاضرر را نفی سلطنتی می‌داند که منشأ فساد باشد (بجنوردی، ۱۴۱۹: ۱۷۵). از سوی دیگر، چالش «انتساب ضرر به تارک فعل» (رابطه سببی) که برخی حقوقدانان (قاسم‌زاده، ۱۳۷۸: ۴۵) آن را مانع مسئولیت می‌دانند، با دقت در مبانی «تسبیب» قابل حل است. اگر ترک فعل، مسبوق به یک تعهد عرفی یا قانونی باشد، سببیت محقق است. عزیزاللهی (۱۴۰۰) در تحلیل فقهی امور عمرانی شهر، استدلال می‌کند که زندگی در شهر و همسایگی، نوعی «تعهد ضمنی» به رعایت اصول ایمنی ایجاد می‌کند (عزیزاللهی، ۱۴۰۰: ۳۸). بنابراین، اگر مالک خانه‌ای فرسوده در معبر عمومی، آن را رها کند و خطر ریزش ایجاد شود، قاعده «نفی عسر و حرج» نیز به کمک می‌آید؛ زیرا الزام همسایگان یا عابران به تحمل این خطر، حرجی است و طبق قاعده، این حکم عدم مسئولیت مالک برداشته می‌شود. همچنین صاحب جواهر

در بحث «دیوار مائل» (دیواری که کج شده)، اگرچه مالک را ملزم به اصلاح نمی‌داند، اما تصریح می‌کند که اگر مالک دیوار کج شده را رها کند تا بریزد، ضامن است (نجفی، ۱۴۰۴: ۵۵). این نشان می‌دهد که حتی در فقه سنتی، «آگاهی از خطر» و «رها کردن ملک»، مسئولیت‌آور است.

#### ۳-۴. تحلیل اقتصادی حقوق؛ کارایی و بازدارندگی

نظام حقوقی کارآمد، نظامی است که هزینه‌های حوادث را کاهش دهد. در تحلیل اقتصادی حقوق، مسئولیت باید بر دوش کسی قرار گیرد که با کمترین هزینه می‌تواند از خسارت جلوگیری کند. پوزنر<sup>۱</sup> در تحلیل اقتصادی اتلاف، استدلال می‌کند که مالک فعلی (متصرف) بهترین کسی است که از وضعیت ملک خبر دارد و می‌تواند با هزینه‌ای اندک (مثلاً تعمیر ناودان) از خسارتی بزرگ (تخریب سقف) جلوگیری کند (Posner, 2014: 78). اگر قانون (مانند وضعیت فعلی ایران) مالک را مسئول نداند، او انگیزه‌ای برای تعمیر نخواهد داشت و هزینه این بی‌مبالاتی به دوش جامعه یا همسایگان می‌افتد. در تبیین اصل «جبران کامل خسارت»، اینگونه استنباط می‌شود که مسئولیت مدنی باید کارکرد بازدارندگی داشته باشد (شاهرخی و رحیمی، ۱۴۰۰: ۱۵۰). جدول زیر منطق اقتصادی الزام مالک به تعمیر را نشان می‌دهد:

سناریو	هزینه برای مالک	منفعت برای جامعه/همسایه	نتیجه کارایی
عدم تعمیر (وضعیت فعلی)	۰ ریال (کوتاه مدت)	کاهش ارزش محله، خطر ریزش	ناکارآمد (هزینه اجتماعی > نفع شخصی)
الزام به تعمیر (پیشنهاد مقاله)	۱۰ واحد (هزینه تعمیر)	حفظ ۱۰۰ واحد سرمایه ملی	کارآمد (پیشگیری از هدررفت منابع)

جدول شماره ۲: تحلیل اقتصادی حقوق (توجیه الزام مالک به تعمیر)

<sup>1</sup> Posner

علاوه بر این، در مطالعات صورت گرفته این الگو که «سوءاستفاده از حق» ابزاری برای جلوگیری از رفتارهای ضد رقابتی و مخرب مالکان است پیشتر مدنظر پژوهشگران قرار گرفته است (امامی و مقدادی، ۱۴۰۲: ۱۶۵)؛ منطقی که عیناً در املاک نیز جاری است.

شاخص مقایسه	حقوق ایران (فقه امامیه)	حقوق کامن‌لا (انگلیس و آمریکا)
مبنای مسئولیت	تقصیر (اثبات دشوار در ترک فعل)	نقض تعهد ضمنی <sup>۱</sup>
رویکرد زمانی	پسینی (جبران پس از وقوع)	پیشگیرانه
ضمانت اجرا	پرداخت خسارت ریالی	الزام به تعمیر + خسارت
نقش قاضی	مفسر متن قانون (محدود)	خالق رویه (فعال در دکتترین اتلاف)

جدول شماره ۳: مقایسه تطبیقی مبانی مسئولیت مدنی در فرسودگی ملک

### ۵-۳. سازوکارهای نهادی و مدیریت ریسک؛ نقش شهرداری‌ها و صنعت

#### بیمه

علاوه بر مبانی نظری و اقتصادی، یکی دیگر از وجوه تمایز اساسی میان حقوق ایران و کامن‌لا، در «ضمانت‌اجراهای نهادی» و نحوه مداخله عوامل بیرونی در نگهداری املاک است. تجربه نظام‌های حقوقی پیشرو نشان می‌دهد که برای الزام مالکان به تعمیر، نمی‌توان صرفاً به دعای خصوصی همسایگان دل بست، بلکه نهادهای عمومی (شهرداری) و مالی (بیمه) نیز نقش‌آفرینان کلیدی هستند. در حقوق عمومی در حقوق ایران، ماده ۵۵ قانون شهرداری (بند ۱۴) به شهرداری اجازه می‌دهد تنها در صورتی که بنایی «خطرناک» تشخیص داده شود (مثل دیوار شکسته یا بالکن در حال ریزش)، مداخله کرده و پس از اخطار، اقدام به رفع خطر نماید و هزینه را از مالک دریافت کند (کاتوزیان، ۱۳۹۷: ۱۸۵). نکته انتقادی اینجاست که رویکرد قانون‌گذار ایران صرفاً «ایمنی‌محور» و ناظر به خطر فوری است. به عبارت دیگر، تا زمانی که ساختمان بر سر کسی خراب نشود، شهرداری ابزاری برای الزام مالک به رنگ‌آمیزی، نما، تعمیر لوله‌کشی‌های فرسوده یا بهسازی انرژی ندارد و این عدم انسجام قانونی، بستر

<sup>1</sup> Implied Covenant

گسترش بافت‌های فرسوده را فراهم می‌کند. در مقابل، در نظام حقوقی انگلستان، قوانین مسکن (مانند Housing Act 2004) رویکردی «استانداردمحور» دارند. مقامات محلی اختیار دارند که اگر ملکی دارای «مخاطرات دسته اول» باشد - که شامل مواردی مثل رطوبت، سرمای بیش از حد، یا نور ناکافی است - برای مالک «اخطار بهسازی» صادر کنند (اسمعیل‌پور و همکاران، ۱۴۰۴: ۱۲). در اینجا هدف، حفظ «کیفیت سکونت» و «ارزش بافت شهری» است و اگر مالک استنکاف ورزد، شورای شهر رأساً تعمیرات را انجام داده و هزینه را به عنوان دین ممتاز روی سند ملک ثبت می‌کند. این الگو می‌تواند برای اصلاح قوانین شهرداری ایران مورد استفاده قرار گیرد تا مفهوم «خطر» به مفهوم «عدم رعایت استانداردهای ملی ساختمان» (مبحث ۲۲) توسعه یابد.

در ضلع دیگر این ساختار، صنعت بیمه در کشورهای تابع کامن‌لا به عنوان یک «ناظر غیرمستقیم» عمل می‌کند. در این نظام‌ها، شرکت‌های بیمه در قراردادهای خود شرط می‌کنند که خسارات ناشی از «استهلاک تدریجی» یا «غفلت در نگهداری» تحت پوشش نیستند. به عنوان مثال، در پرونده‌های متعددی در آمریکا، دادگاه‌ها حکم داده‌اند که اگر مالک سقف خانه را بازرسی نکند و طوفان باعث نفوذ آب شود، شرکت بیمه تعهدی ندارد، زیرا «خسارت حاصل تقصیر مالک است نه حادثه قهری» (Dukeminier et al., 2017: 230). همچنین بانک‌ها در قراردادهای رهن، مالک را ملزم به بیمه کردن ملک می‌کنند و برای حفظ اعتبار بیمه‌نامه، مالک مجبور است استانداردهای تعمیراتی را رعایت کند. متأسفانه در ایران، عدم اجباری بودن بیمه ساختمان (آتش‌سوزی و مسئولیت) و فقدان نظارت بر «وضعیت نگهداری» پیش از صدور بیمه‌نامه، این اهرم فشار را بی‌اثر کرده است. پیشنهاد کاربردی این پژوهش آن است که صدور و تمدید بیمه‌نامه‌های ساختمان منوط به ارائه «گواهی سلامت فنی» (مبتنی بر بازرسی‌های دوره‌ای مهندسی) شود؛ راهکاری که بدون نیاز به پلیس و دادگاه، دکترین «حرمت تزییع مال» را در عمل اجرایی می‌کند.

## نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با هدف آسیب‌شناسی نظام حقوقی ایران در مواجهه با پدیده «فرسودگی املاک» و ارائه مدلی کارآمد بر اساس تجربیات نظام کامن‌لا سامان یافت. بررسی تطبیقی

نشان داد که تفاوت بنیادین میان دو نظام حقوقی، در «رویکرد زمانی» به مسئولیت است. حقوق ایران متأثر از غلبه قاعده «تسلیط» و دشواری‌های اثبات رابطه سببی در ترک فعل، رویکردی «پسینی» و انفعالی دارد؛ بدین معنا که سیستم حقوقی غالباً منتظر می‌ماند تا خسارتی رخ دهد (مانند ریزش دیوار) و سپس به دنبال جبران آن است. این در حالی است که نظام کامن‌لا با تأسیس نهاد «اتلاف ناشی از ترک فعل»، رویکردی «پیشگیرانه» اتخاذ کرده و ترک تعمیرات ضروری را نقض تعهد ضمنی مالک به حفظ ارزش ملک تلقی می‌کند. این نهاد حقوقی، به دادگاه‌ها اجازه می‌دهد پیش از وقوع فاجعه، با صدور دستور موقت، متصرف را ملزم به انجام تعمیرات نمایند. واکاوی مبانی فقهی نشان می‌دهد که نارسایی موجود در حقوق موضوعه ایران، ناشی از فقر منابع فقهی نیست، بلکه حاصل عدم تبدیل «قواعد اخلاقی» به «حقوق موضوعه» است. ظرفیت‌های عظیمی در قواعدی نظیر «لاضرر»، «حرمت تضییع مال» و «منع سوءاستفاده از حق» (اصل ۴۰ قانون اساسی) نهفته است. مقاله حاضر استدلال کرد که «رها کردن ملک» تا سر حد نابودی، مصداق بارز «تضییع مال» و «اسراف» است که در شرع مقدس حرام شمرده شده. بنابراین، قانون‌گذار می‌تواند با تکیه بر این مبانی، مفهوم «نفقه» را که اکنون در باب حیوانات پذیرفته شده است، به املاک نیز تسری دهد و مالکان را شرعاً و قانوناً مسئول «بقا و سلامت فنی» املاک خود بداند. از منظر «تحلیل اقتصادی حقوق»، یافته‌های پژوهش ثابت می‌کند که وضعیت فعلی حقوق ایران «ناکارآمد» است. چراکه هزینه پیشگیری از خسارت (مثلاً ایزوگام سقف)، بسیار کمتر از هزینه جبران خسارت (بازسازی پس از تخریب) است. بر اساس قاعده «ارزان‌ترین اجتناب‌کننده از ضرر»، مالک یا متصرف ملک در بهترین موقعیت برای جلوگیری از استهلاک قرار دارد. لذا اگر قانون مسئولیت را بر دوش او نگذارد، او انگیزه‌ای برای هزینه کردن نخواهد داشت و بار این بی‌مبالاتی به دوش جامعه (از طریق کاهش ارزش محله و خطرات ایمنی) می‌افتد. الزام قانونی به تعمیر، مکانیزمی است که هزینه‌های خصوصی مالک را با منافع عمومی جامعه همسو می‌کند. این پژوهش نشان داد که اصلاح قوانین مدنی به تنهایی کافی نیست و نیازمند «سازوکارهای نهادی» در حوزه حقوق عمومی هستیم. انتقاد اصلی به قوانین فعلی شهرداری ایران (ماده ۵۵)، محدود بودن مداخله به موارد «خطر فوری» است. در حالی که تجربه موفق کشورهای نظیر انگلستان نشان می‌دهد که شهرداری‌ها باید اختیار داشته باشند تا بر اساس

«استانداردهای کیفیت سکونت»، مالکان را ملزم به بهسازی نمایند. همچنین، صنعت بیمه به عنوان یک اهرم فشار بازارمحور، نقشی حیاتی دارد. اگر صدور بیمه‌نامه منوط به ارائه «گواهی سلامت فنی» و بازرسی‌های دوره‌ای شود، مالکان برای حفظ سرمایه خود ناچار به رعایت استانداردهای نگهداری خواهند شد. در نهایت، پیشنهاد می‌شود قانون‌گذار ایران با الهام از ساختار منسجم دکترین اتلاف و با ابتناء بر تحلیل‌های اقتصادی، فصل جدیدی را تحت عنوان «تکالیف صیانتی و نفقه املاک» به قانون مدنی (ذیل کتاب دوم در اموال) یا قانون تملک آپارتمان‌ها الحاق نماید. این مقررات باید با عبور از رویکرد سنتی تکلیف به جبران خسارت، بر تکلیف به حفظ مالیت تأکید ورزیده و صراحتاً مقرر دارند که مالکیت، ملازمه با مسئولیت حفظ کالبدی بنا دارد. در این راستا، تعمیرات ضروری باید به صورت عملیاتی چنین تعریف گردد: هرگونه اقدام فنی و مهندسی که ترک آن منجر به تزلزل در پایداری سازه، تهدید ایمنی و سلامت عمومی، یا کاهش بیش از ۲۰ درصد از ارزش روز ملک (بنا به تشخیص عرف مهندسی) گردد. همچنین برای رفع ابهام در مقام اجرا، مرجع تشخیص ضرورت تعمیر و میزان تفریط مالک، باید ترکیبی از نظرات کارشناس رسمی دادگستری (رشته راه و ساختمان) با استناد به استانداردهای مبحث بیست و دوم مقررات ملی ساختمان (مراقبت و نگهداری از ساختمان‌ها) تعیین شود. بدین‌سان، استنفکاف از انجام این تعمیرات، نه تنها موجب ضمان قهری در قبال خسارات احتمالی آتی است، بلکه به ذی‌نفعان (همسایگان یا نهادهای عمومی) حق می‌دهد که از طریق مراجع قضایی، حکم به الزام به تعمیر و در صورت فوریت، اجرای تعمیرات توسط ثالث با هزینه مالک را دریافت نمایند.

## منابع و مأخذ

### فارسی

#### کتاب‌ها

- امامی، سید حسن (۱۳۹۱). حقوق مدنی (جلد ۱ و ۲). تهران: اسلامیه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۵). مبسوط در ترمینولوژی حقوق (جلد ۴). تهران: گنج دانش.
- حکمت‌نیا، محمود (۱۳۸۹). مسئولیت مدنی در فقه امامیه. قم: پژوهشگاه علوم و فرهنگ اسلامی.
- داراب‌پور، مهرباب (۱۳۹۷). مسئولیت‌های خارج از قرارداد. تهران: مجد.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۰). سقوط تعهدات. تهران: مجد.
- صفایی، سید حسین و رحیمی، حبیب‌الله (۱۳۹۸). مسئولیت مدنی. تهران: سمت.
- عمید زنجانی، عباسعلی (۱۳۸۹). موجبات ضمان. تهران: میزان.
- قاسم‌زاده، سید مرتضی (۱۳۹۶). مبانی مسئولیت مدنی. تهران: دادگستر.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۳). الزام‌های خارج از قرارداد: ضمان قهری (جلد ۱). تهران: دانشگاه تهران.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۵). اموال و مالکیت. تهران: میزان.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۷). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. تهران: میزان.
- گرگی، ابوالقاسم (۱۳۸۵). مبانی حقوق اسلامی. تهران: دانشگاه تهران.
- محقق داماد، سید مصطفی (۱۴۰۰). قواعد فقه: بخش مدنی. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- موسوی بجنوردی، سید محمد (۱۳۸۸). اندیشه‌های حقوقی. تهران: مجد.
- هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۳۹۲). قرائت‌های فقهی معاصر. قم: موسسه دایره‌المعارف فقه.
- یزدانیان، علیرضا (۱۳۹۴). قواعد عمومی مسئولیت مدنی. تهران: میزان.

#### مقالات

- امامی، بشری سادات و مقدادی، محمد مهدی. (۱۴۰۲). «مطالعه تطبیقی نظریه سوءاستفاده از حق در حقوق مالکیت فکری در ایران و آمریکا». *دوفصلنامه علمی حقوق تطبیقی*. ۱۰(۲): ۱۵۷-۱۷۸. doi: 10.22096/law.2023.549369.2015
- اسمعیل پور، زهرا، فلاح خاریکی، مهدی و حسینی مقدم، سید حسن. (۱۴۰۴). «مالکیت اولیه و ثانویه در نظام حقوقی ایران و کامن لا». *فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی*. doi: 10.22034/law.2025.2073159.1712

شاهرخی، سید نورالله و رحیمی، حبیب الله . (۱۴۰۰). «بررسی اصل جبران همه خسارات از حیث انطباق با مبانی وحدت‌گرا در حوزه فلسفه مسئولیت مدنی». *مطالعات حقوقی*, ۱۳(۲), ۱۴۷-۱۸۲. doi: 10.22099/jls.2021.36646.3824

عزیزالهی، حجت . (۱۴۰۰). «تأثیر قاعده نفی ضرر بر امور عمرانی شهر از دیدگاه فقه اسلامی». *دوفصلنامه علمی دانش حقوق مدنی*, ۱۰(۲), ۳۱-۴۴. doi: 10.30473/clk.2022.63236.3048

قاسم زاده، سید مرتضی . (۱۳۷۸). «مسئولیت مدنی ناشی از ترک فعل (تقصیر از نوع فعل سلبی یا ترک فعل)». *مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی*, ۴۴(۰) کاتوزیان، ناصر . (۱۳۸۸). «تحول مفهوم تقصیر در حقوق مسئولیت مدنی». *مطالعات حقوق خصوصی*, ۳۹(۱)

میرلوحی، سیدعلی؛ محقق داماد، سیدمصطفی و چیت‌سازیان، مرتضی (۱۴۰۴). «نهاد «تفقه املاک» در نظام حقوقی ایران و راهکارهای برون‌رفت (با تأکید بر تحلیل رویه قضایی)». *دوفصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق خصوصی*, doi: 10.22034/jpl.2025.2072457.1246

## اسناد و قوانین

- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران .
- قانون مدنی (مصوب ۱۳۰۷ و اصلاحات بعدی) .
- قانون مسئولیت مدنی (مصوب ۱۳۳۹).
- قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۳).
- آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۷).

## عربی

### کتاب‌ها

- بجنوردی، سید حسن (۱۴۱۹). *القواعد الفقهیه (جلد ۱)*. قم: الهادی .
- حر عاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۹). *وسائل الشیعه (جلد ۲۵)*. قم: مؤسسه آل‌البتیت .
- خمینی، سید روح‌الله (۱۴۲۱). *کتاب‌البیع (جلد ۱)*. تهران: موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی .
- خوانساری، سید احمد (۱۴۰۵). *جامع المدارک فی شرح المختصر النافع (جلد ۵)*. قم: اسماعیلیان .
- سید رضی، محمد بن حسین (۱۳۸۸). *نهج‌البلاغه*. ترجمه سید محمد مهدی جعفری، تهران: موسسه نشر و پژوهش ذکر .

شهيد ثانی، زين الدين بن علی (۱۴۱۰). الروضة البهيّة في شرح اللمعة الدمشقيّة (جلد ۵). قم: داوری.  
طوسی، محمد بن حسن (۱۳۸۷). المبسوط في فقه الاماميه (جلد ۳). تهران: المكتبة المرتضويه.  
محقق حلی، جعفر بن حسن (۱۴۰۸). شرايع الاسلام في مسائل الحلال و الحرام (جلد ۲). قم: اسماعيليان.  
نجفی، محمدحسن (۱۴۰۴). جواهر الكلام في شرح شرائع الاسلام (جلد ۳۷). بيروت: دار احياء التراث  
العربی.

نراقی، احمد (۱۴۱۷). عوائد الايام. قم: دفتر تبليغات اسلامی.

## انگلیسی

### Books

Beko, M., & Goodall, J. (2010). *Encyclopedia of Animal Rights and Animal Welfare*. USA: ABC-CLIO.

Blackstone, W. (2016). *Commentaries on the Laws of England (Book II: Of the Rights of Things)*. Oxford: Oxford University Press.

Dukeminier, J., Krier, J. E., & Alexander, G. S. (2017). *Property* (9th ed.). New York: Wolters Kluwer.

Megarry, R., & Wade, W. (2012). *The Law of Real Property* (8th ed.). London: Sweet & Maxwell.

Merrill, T. W., & Smith, H. E. (2016). *Oxford Introductions to U.S. Law: Property*. Oxford: Oxford University Press.

Mousavi Bojnourdi, S. M. (2009). *Legal Thoughts*. Tehran: Majd. [In Persian]

Pollock, F., & Maitland, F. W. (2010). *The History of English Law before the Time of Edward I*. Cambridge: Cambridge University Press.

Posner, R. A. (2014). *Economic Analysis of Law* (9th ed.). New York: Wolters Kluwer.

Shahidi, M. (2011). *Fall of Obligations*. Tehran: Majd. [In Persian]

Singer, P. (1978). *Animal Liberation: A New Ethics for Our Treatment of Animals*. New York: Random House.

Sprankling, J. G., & Coletta, R. R. (2015). *Property: A Contemporary Approach*. St. Paul: West Academic.

### **Articles**

Purdy, J. (2010). The American Transformation of Waste Law: A Pluralist Interpretation. *Cornell Law Review*, 91, 399

### **Documents**

*Case: Melms v. Pabst Brewing Co.*, 104 Wis. 7, 79 N.W. 738 (1899)

*Case: Vane v. Lord Barnard* (1716) 2 Vern 738

*Law of Property Act 1925* (UK), Section 135

*Restatement (Second) of Property: Landlord and Tenant* (1977)

### **References**

#### **Books**

Amid Zanjani, A. (2010). *Causes of Liability*. Tehran: Mizan. [In Persian]

Beko, M., & Goodall, J. (2010). *Encyclopedia of Animal Rights and Animal Welfare*. USA: ABC-CLIO.

- Blackstone, W. (2016). *Commentaries on the Laws of England (Book II: Of the Rights of Things)*. Oxford: Oxford University Press.
- Bojnourdi, S. H. (1998). *The Fiqh Rules [Al-Qawaid al-Fiqhiyyah]* (Vol. 1). Qom: Al-Hadi. [In Arabic]
- Darabpour, M. (2018). *Non-Contractual Liabilities*. Tehran: Majd. [In Persian]
- Dukeminier, J., Krier, J. E., & Alexander, G. S. (2017). *Property* (9th ed.). New York: Wolters Kluwer.
- Emami, S. H. (2012). *Civil Law* (Vols. 1 & 2). Tehran: Islamiyah. [In Persian]
- Ghasemzadeh, S. M. (2017). *Foundations of Civil Liability*. Tehran: Dadgostar. [In Persian]
- Gorji, A. (2006). *Foundations of Islamic Law*. Tehran: University of Tehran. [In Persian]
- Hashemi Shahroudi, S. M. (2013). *Contemporary Jurisprudential Readings*. Qom: Encyclopedia of Fiqh Institute. [In Persian]
- Hekmatnia, M. (2010). *Civil Liability in Imami Jurisprudence*. Qom: IIUCA. [In Persian]
- Hurr Amili, M. (1988). *Wasa'il al-Shia* (Vol. 25). Qom: Al-Bayt Institute. [In Arabic]
- Jafari Langroudi, M. J. (2016). *Expanded Terminology of Law* (Vol. 4). Tehran: Ganj-e Danesh. [In Persian]
- Katouzian, N. (2014). *Non-Contractual Obligations: Involuntary Liability* (Vol. 1). Tehran: University of Tehran Press. [In Persian]

- Katouzian, N. (2016). *Property and Ownership*. Tehran: Mizan. [In Persian]
- Katouzian, N. (2018). *Civil Code in the Current Legal Order*. Tehran: Mizan. [In Persian]
- Khansari, S. A. (1984). *Jami al-Madarik* (Vol. 5). Qom: Ismailiyan. [In Arabic]
- Khomeini, S. R. (2000). *Kitab al-Bay'* (Vol. 1). Tehran: Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works. [In Arabic]
- Megarry, R., & Wade, W. (2012). *The Law of Real Property* (8th ed.). London: Sweet & Maxwell.
- Merrill, T. W., & Smith, H. E. (2016). *Oxford Introductions to U.S. Law: Property*. Oxford: Oxford University Press.
- Mousavi Bojnourdi, S. M. (2009). *Legal Thoughts*. Tehran: Majd. [In Persian]
- Muhaqqiq Damad, S. M. (2021). *Rules of Jurisprudence: Civil Section*. Tehran: Islamic Sciences Publishing Center. [In Persian]
- Muhaqqiq Hilli, J. (1987). *Shara'i al-Islam* (Vol. 2). Qom: Ismailiyan. [In Arabic]
- Najafi, M. H. (1983). *Jawahir al-Kalam* (Vol. 37). Beirut: Dar Ihya al-Turath al-Arabi. [In Arabic]
- Naraqi, A. (1996). *Awa'id al-Ayyam*. Qom: Islamic Propagation Office. [In Arabic]

- Pollock, F., & Maitland, F. W. (2010). *The History of English Law before the Time of Edward I*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Posner, R. A. (2014). *Economic Analysis of Law* (9th ed.). New York: Wolters Kluwer.
- Safai, S. H., & Rahimi, H. (2019). *Civil Liability*. Tehran: Samt. [In Persian]
- Seyyed Razi, M. (2009). *Nahj al-Balagha* (S. M. M. Jafari, Trans.). Tehran: Zekr. [In Arabic]
- Shahid Thani, Z. (1989). *Al-Rawdah al-Bahiyah* (Vol. 5). Qom: Davari. [In Arabic]
- Shahidi, M. (2011). *Fall of Obligations*. Tehran: Majd. [In Persian]
- Singer, P. (1978). *Animal Liberation: A New Ethics for Our Treatment of Animals*. New York: Random House.
- Sprankling, J. G., & Coletta, R. R. (2015). *Property: A Contemporary Approach*. St. Paul: West Academic.
- Tusi, M. (2008). *Al-Mabsut fi Fiqh al-Imamiyah* (Vol. 3). Tehran: Al-Maktabah al-Murtadawiyah. [In Arabic]
- Yazdanian, A. (2015). *General Rules of Civil Liability*. Tehran: Mizan. [In Persian]

## Articles

- Azizollahi, Hojjat. (1400). The Effect of the Rule of Negation of Harm on Urban Development Affairs from the Perspective of Islamic

Jurisprudence. *Bi-Quarterly Journal of Civil Law Knowledge*, 10(2), 31-44. doi: 10.30473/clk.2022.63236.3048 [In Persian]

Emami, Boshri Sadat and Meqdadi, Mohammad Mehdi. (1402). A Comparative Study of the Theory of Abuse of Rights in Intellectual Property Rights in Iran and the United States . *Comparative Law Bi-Quarterly*, 10(2), 157-178. doi: 10.22096/law.2023.549369.2015[In Persian]

Esmailpour, Zahra, Fallah Khariqi, Mehdi, and Hosseinipour, Sayed Hassan. (1404). Primary and Secondary Ownership in the Legal Systems of Iran and Common Law. (e732834). *Journal of Research and Development in Comparative Law*, doi: [10.22034/law.2025.2073159.1712](https://doi.org/10.22034/law.2025.2073159.1712) [In Persian]

Ghasemzadeh, Seyyed Morteza. (1999). Civil liability arising from omission of an act (fault of the negative act type or omission of an act) . *Journal of the Faculty of Law and Political Sciences*, 44(0) [In Persian]

Katouzian, Nasser. (2009). The Evolution of the Concept of Fault in Civil Liability Law. *Private Law Studies*, 39(1) [In Persian]

Mirlohi, S. A., Mohaghegh Damad, S. M., & Chitsazian, M. (2025). The Vacuum of 'Property Maintenance' Institution in the Iranian Legal System and Solutions (With Emphasis on Judicial Precedent Analysis). *Bi-quarterly Journal of Research and Development in Private Law*, (e729720). doi: [10.22034/jpl.2025.2072457.1246](https://doi.org/10.22034/jpl.2025.2072457.1246) [In Persian]

Purdy, J. (2010). The American Transformation of Waste Law: A Pluralist Interpretation. *Cornell Law Review*, 91, 399

Shahrokhi, Seyyed Noorullah and Rahimi, Habibullah. (1400). Investigating the principle of compensation for all damages in terms

of compliance with the unitarian principles in the field of the philosophy of civil responsibility. *Legal Studies*, 13(2), 147-182. doi: 10.22099/jls.2021.36646.3824 [In Persian]

## **Documents**

*Case: Melms v. Pabst Brewing Co.*, 104 Wis. 7, 79 N.W. 738 (1899)

*Case: Vane v. Lord Barnard* (1716) 2 Vern 738

*Civil Code of Iran*. (1928). [In Persian]

*Civil Liability Law*. (1960). [In Persian]

*Constitution of the Islamic Republic of Iran*. (1979). [In Persian]

*Executive Bylaw of the Law on Ownership of Apartments*. (1968). [In Persian]

*Law of Property Act 1925* (UK), Section 135

*Law on Ownership of Apartments*. (1964). [In Persian]

*Restatement (Second) of Property: Landlord and Tenant* (1977)

پایزفته شده | در انتظار انتشار  
Accepted | Awaiting Publication | Draft Version | Unedited