

تکالیف مستأجر اماکن تجاری در حقوق ایران و انگلیس

پیمان شیرخانی^۱، محمد مهدی تقی زاده^۲

^۱ کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد

^۲ کارشناسی ارشد حقوق تجارت بین الملل، دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد

چکیده

روابط موجر و مستأجر و قوانین حاکم بر آن از دیرباز مورد توجه قانون‌گذار بوده است. علاوه بر قانون مدنی، دستگاه تقنینی، بارها بر روابط موجر و مستأجر از سال‌های ۱۳۳۹ تا ۱۳۷۶ در قالب قانون روابط موجر و مستأجر، اقدام به وضع قانون و مقررات نموده است. هدف اساسی این پایان‌نامه شناسایی دقیق حقوق و تکالیف مستأجر در حقوق ایران و مقایسه آن با حقوق انگلستان، به‌منظور کاستن از دعاوی واهی و جلوگیری از بروز اختلاف میان دو قشر موجر و مستأجر می‌باشد، اگر مستأجر به حقوق و تکالیف خویش آشنا باشد و مشکلات اجتماعی - اقتصادی را نیز بپذیرد کمتر از تعهدات خود تخلف خواهد کرد و در نتیجه بار دعاوی دادگاه‌ها کاسته خواهد شد. قوانین در باب اجاره و بالأخص در خصوص اماکن تجاری علی‌رغم تغییرات عمده در قانون‌گذاری، به دلیل نواقص، ایرادات شرعی و قانونی، محاکم و حقوقدانان را در استفاده از آن‌ها با مشکلاتی روبرو نموده اند، چرا که رویکرد قانون‌گذار در خصوص روابط موجر و مستأجر در سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ بدین گونه بوده که هرکدام به نوعی ناقض قوانین قبلی باشند، در حالی که هرکدام از این قوانین در حیطه‌ی اختصاصی خود، هم چنان قابلیت اجرایی دارند. همین امر باعث تفسیرهای مختلف از قوانین و به دنبال آن اختلاف نظر بین حقوقدانان گردیده است. در آخر و با توجه به مطالب ارائه شده در پژوهش حاضر به این نتیجه رسیده ایم که حقوق استیجاری در حقوق ایران و انگلیس در مواردی مشابه هم و در مواردی نیز با هم تفاوت دارند. در حقوق ایران یکی از حقوق مستأجر اماکن تجاری حق کسب و پیشه است، هم چنین حق سرقفلی، حق فسخ اجاره و موارد تعدی و تفریط تابع قواعد عمومی اجاره است. در حقوق انگلیس برخلاف حقوق ما فقط حق کسب یا پیشه یا تجارت پیش بینی شده است و سرقفلی به معنای وجهی که موجر از مستأجر در ابتدای عقد اجاره می‌گیرد سابقه ندارد. در حقوق ایران تعهد به پرداخت اجاره بها، عدم انتقال مورد اجاره، خود داری از تعدی و تفریط از تکالیف مستأجر محسوب شده و در حقوق انگلیس از مهم ترین تکالیف صریحی که معمولاً در اجاره نامه آورده می‌شود، تکلیف مستأجر به پرداخت به موقع اجاره بها و اجازه موجر جهت ورود به محوطه عین مستأجره است.

واژه‌های کلیدی: موجر، مستأجر، اجاره‌ی تجاری، تمدید اجاره

مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه

دوره ۶، شماره ۳، پاییز ۱۳۹۹، صفحات ۱۹-۱