

## The Lacuna of "Real Estate Alimony" in the Iranian Legal System and Remedial Solutions (With an emphasis on Analysis of Judicial Precedent)

 SeyyedAli Mirlohi

PhD Student in Jurisprudence and Private Law, Shahid Motahari University and Higher School, Tehran, Iran (Corresponding Author)  
Mirlohi@motahari.ac.ir

 SeyyedMostafa MohagheghDamad

Full Professor and Faculty Member, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran  
mdamad@me.com

 Morteza Chitsazian

Associate Professor and Faculty Member, Department of Jurisprudence and Law, Shahid Motahari University and Higher School, Tehran, Iran  
m.chitsian@motahari.ac.ir



### Abstract

The phenomenon of dilapidated and abandoned properties, as a “negative external cost” and an example of “waste of national capital,” is considered a serious challenge in Iran by imposing heavy economic, social, and health burdens. This problem, which according to the “broken windows theory” can contribute to the deterioration of urban structures, reveals a deep gap in the legal system: the absence of a coherent institution to identify the “owner’s duty to maintain the property” (real estate alimony). This gap is rooted in the fundamental difference between two paradigms: on the one hand, the “duty-oriented” approach of Imami jurisprudence, which, relying on rules such as “no harm” and “prohibition of wasting property,” considers ownership to be a divine trust and the duty to maintain it to be a positive and a priori duty

Journal of Research and  
Development in Private Law

Iranian Law and Legal Research  
Institute

Vol. 2 | No. 4 | Fall 2025 Winter  
2026 (Original Article)

[www.jpl.illrc.ac.ir](http://www.jpl.illrc.ac.ir)

DOI:  
10.22034/jpl.2025.2072457.1246

On the other hand, the “liability-based” approach of Iranian statutory law, which is influenced by the Roman-German tradition and emphasizes the free will of the owner (Article 30 of the Civil Code), mainly comes into play after the occurrence of damage and through compulsory guarantee. This article analyzes this paradigmatic gap using a descriptive-analytical method and by examining laws, doctrine, and judicial practice. The findings show that the existing legal mechanisms, although they have sporadically proposed preventive duties in laws such as the Municipal Law and the Land Use Preservation Law, are generally reactive in nature. The judicial system has also moved towards identifying an “implied duty of care” by broadly interpreting concepts such as “fault” and “causation” in the unification decisions of the Supreme Court, in an attempt to fill this gap, but these approaches are not sufficient to create a coherent procedure. As a result, this research argues that legislative reforms are necessary to transition to the concept of “responsible ownership.” Therefore, specific solutions are proposed, including the development of an independent chapter on “Ownership Obligations” in the Civil Code with the aim of defining a “primary obligation” and providing for “preventive litigation,” as well as strengthening and expanding the powers of public institutions such as municipalities from merely “removing danger” to “removing visual and health anomalies.”

**KeyWords:** Real Estate Alimony, Responsible Ownership, Owner's Duty, Civil Liability, Judicial Precedent, Iranian Law.



## خلا نهاد «نفته اموال» در نظام حقوقی ایران و راهکارهای برون رفت (با تأکید بر تحلیل روبه قضایی)

دانشجوی دکتری فقه و حقوق خصوصی، دانشگاه و مدرسه عالی شهید مطهری (ره)،  
تهران، ایران (نویسنده مسئول)

سیدعلی میرلوحی



Mirlohi@motahari.ac.ir

استاد تمام و عضو هیئت علمی دانشگاه شهید بهشتی (ره) تهران، ایران  
mdamad@me.com

سیدمصطفی محقق داماد



دانشیار و عضو هیئت علمی گروه فقه و حقوق، دانشگاه و مدرسه عالی شهید مطهری (ره)،  
تهران، ایران

مرتضی چیت سازیان



m.chitsian@motahari.ac.ir



موسسه تخصصی پژوهش و توسعه حقوق خصوصی  
Research and Development in Private Law

پژوهشگاه تخصصی حقوق ایران  
Iranian Law and Social Research Institute

### چکیده

پدیده اموال و املاک فرسوده و رهاشده، به مثابه یک «هزینه خارجی منفی» و مصداق «اتلاف سرمایه ملی»، با تحمیل بارهای سنگین اقتصادی، اجتماعی و بهداشتی، چالشی جدی در ایران محسوب می‌شود. این معضل، که طبق «نظریه پنجره‌های شکسته» می‌تواند به زوال بافت‌های شهری دامن بزند، یک خلا عمیق در نظام حقوقی را آشکار می‌سازد: غیاب یک نهاد منسجم برای شناسایی «تکلیف مالک به نگهداری از اموال» (نفته اموال). این شکاف، ریشه در تفاوت بنیادین میان دو پارادایم دارد: از یک سو، رویکرد «وظیفه‌محور» فقه امامیه که با اتکا به قواعدی چون «لاضرر» و «حرمت تصبیح مال»، مالکیت را امانتی الهی و تکلیف به حفظ آن را یک وظیفه اجباری و پیشینی می‌داند؛ پدیده اموال و املاک فرسوده و رهاشده، به مثابه یک «هزینه خارجی منفی» و مصداق «اتلاف سرمایه ملی»، با تحمیل بارهای سنگین اقتصادی، اجتماعی و بهداشتی، چالشی جدی در ایران محسوب می‌شود.

دوفصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق خصوصی  
پژوهشگاه حقوق و قانون ایران

دوره ۲ | شماره ۴ | پاییز و زمستان ۱۴۰۴  
(مقاله پژوهشی)

www.jpl.illrc.ac.ir

DOI:

10.22034/jpl.2025.2072457.1246

این معضل، که طبق «نظریه پنجره‌های شکسته» می‌تواند به زوال بافت‌های شهری دامن بزند، یک خلأ عمیق در نظام حقوقی را آشکار می‌سازد: غیاب یک نهاد منسجم برای شناسایی «تکلیف مالک به نگهداری از اموال» (نفقه اموال). این شکاف، ریشه در تفاوت بنیادین میان دو پارادایم دارد: از یک سو، رویکرد «وظیفه‌محور» فقه امامیه که با اتکا به قواعدی چون «لاضرر» و «حرمت تزیین مال»، مالکیت را امانتی الهی و تکلیف به حفظ آن را یک وظیفه ایجابی و پیشینی می‌داند.

**کلیدواژه‌ها:** نفقه اموال، مالکیت مسئولانه، تکلیف مالک، مسئولیت مدنی، رویه قضایی، حقوق ایران.

## مقدمه

پدیده اموال و املاک، اراضی رهاشده و بناهای خطرآفرین در بافت شهری و روستایی ایران، واقعیتی انکارناپذیر است که ابعاد آن فراتر از یک معضل کالبدی صرف، به یک چالش عمیق حقوقی، اقتصادی و اجتماعی بدل شده است. این اموال نه تنها با تخریب منظر عمومی و کاهش کیفیت بصری محیط زندگی، بر سلامت روانی شهروندان تأثیر منفی می‌گذارند، بلکه پیامدهای ملموس اقتصادی و ایمنی را نیز به همراه دارند. از منظر اقتصادی، ترک نگهداری از اموال به مثابه یک «هزینه خارجی منفی<sup>۱</sup>» عمل می‌کند؛ به این معنا که مالک با صرفه‌جویی در هزینه‌های نگهداری، هزینه‌های واقعی را به شکل کاهش ارزش املاک مجاور، افزایش ریسک حوادث (مانند آتش‌سوزی یا ریزش)، و تحمیل بارهای سنگین بهداشتی و انتظامی بر دوش جامعه و نهادهای عمومی سرشکن می‌کند. این پدیده که مصداق بارز «اتلاف سرمایه ملی» است، از منظر جامعه‌شناختی نیز قابل تحلیل است. مفاد «نظریه پنجره‌های شکسته<sup>۲</sup>» بیان می‌دارد مالی مخروبه می‌تواند نمادی از بی‌نظمی و فقدان کنترل اجتماعی تلقی شده و به تدریج کل محله را به سمت

---

<sup>۱</sup> ترک نگهداری از ملک، یک مثال کلاسیک از «هزینه خارجی منفی» است. مالک با صرفه‌جویی در هزینه‌های شخصی خود (عدم تعمیر، عدم بازرسی)، هزینه‌های واقعی را به دیگران تحمیل می‌کند. این هزینه‌ها شامل کاهش ارزش املاک مجاور، افزایش خطر آتش‌سوزی یا شیوع آفات برای همسایگان، تحمیل هزینه نظارت و پاکسازی بر دوش شهرداری و از بین رفتن حس امنیت در محله است. نظام حقوقی باید این هزینه‌های خارجی را از طریق الزام مالک به نگهداری، «درونی» کند

<sup>۲</sup> این نظریه جامعه‌شناختی بیان می‌کند که نشانه‌های آشکار بی‌نظمی و جرم‌های کوچک (مانند یک پنجره شکسته یا یک ملک مخروبه) اگر بدون رسیدگی باقی بمانند، این پیام را منتقل می‌کنند که هیچ‌کس به آن محیط اهمیت نمی‌دهد. این وضعیت، فضا را برای بی‌نظمی‌های بیشتر و جرایم جدی‌تر فراهم می‌کند و به تدریج منجر به زوال اجتماعی کل محله می‌شود. بنابراین، یک ملک رهاشده صرفاً یک مشکل خصوصی نیست، بلکه ماشه‌ای برای فرسودگی گسترده‌تر اجتماعی است

فروشدگی و بروز آسیب‌های اجتماعی سوق دهد (شریف‌زاده و نادران، ۱۳۸۸: ۱۲). در واقع، این املاک رهاشده مصداق بارز «مزاحمت شهری» هستند که آسایش روانی و اجتماعی شهروندان را به چالش می‌کشند (سروی، فرجیها و شیخ‌الاسلامی، ۱۴۰۴: ۵۵). این معضلات، پرسشی بنیادین را در نظام حقوقی کشور مطرح می‌سازد: تکلیف مالک در قبال حفظ و نگهداری از مال خویش چیست و نظام حقوقی تا چه اندازه برای این تکلیف، ضمانت اجرای مؤثر و پیشگیرانه پیش‌بینی کرده است؟ این شکاف عمیق، ریشه در تفاوت بنیادین دو پارادایم فکری حاکم بر فقه و حقوق موضوعه دارد (وصالی و دبیریان، ۱۳۹۹: ۵۲). فقه امامیه به عنوان منبع الهام‌بخش اصلی حقوق ایران (اصل چهارم قانون اساسی)، دارای یک نظام مفهومی غنی و وظیفه‌محور در خصوص لزوم نگهداری از اموال و املاک است. این رویکرد، ریشه در مبانی الهیاتی عمیقی دارد؛ مالکیت در این نگاه، امانتی الهی است و تکلیف به نگهداری از آن، تنها برای جلوگیری از خسارت نیست، بلکه خود نوعی عبادت و در راستای اهداف خلقت همچون «آبادانی زمین» (عمارہ الارض) و «شکر نعمت» محسوب می‌شود، مبنایی که در تحلیل‌های فلسفی-حقوقی معاصر نیز بر ابعاد آن تأکید شده است (جوادی آملی، ۱۳۸۴: ۹۵). بنابراین، وظیفه مالک، یک تکلیف ایجابی و پیشگیرانه است که بر اساس قواعدی چون «حرمت تزیین مال» و «قاعده لاضرر» استوار شده (محقق داماد، ۱۳۸۱: ۱۵۳) و حتی در غیاب ورود ضرر مستقیم به غیر نیز پابرجاست. در مقابل، نظام حقوق موضوعه کشور، با تأثیری پذیری از سنت حقوقی رومی-ژرمنی که پس از انقلاب فرانسه بر «اراده آزاد فرد» و «حداقل مداخله دولت» تأکید داشت، رویکردی مسئولیت‌محور را اتخاذ کرده است. در این پارادایم، اصل بر آزادی مطلق مالک در تصرف است (قانون مدنی، ماده ۳۰) و مسئولیت امری ثانویه است که پس از اثبات ورود خسارت به دیگری و وجود ارکان ضمان قهری (فعل زیان‌بار، ضرر، و رابطه سببیت)، موضوعیت می‌یابد. این نگاه، که در آن تکلیف به «جبران خسارت» بر «وظیفه پیشگیری»

از آن اولویت دارد، شالوده اصلی نظام مسئولیت مدنی ایران را تشکیل می‌دهد (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۱۲۰).

این خلأ تقنینی در تعریف یک وظیفه اولیه، منجر به پراکندگی قوانین، رویکردهای واکنشی به جای پیشگیرانه، و عدم انسجام در رویه‌های اجرایی و قضایی شده است. ادبیات حقوقی موجود نیز این شکاف را تأیید می‌کند. پژوهش‌های انجام‌شده عمدتاً در سه دسته قابل طبقه‌بندی هستند: دسته اول، آثاری که به تبیین «حق مالکیت» و حدود آن پرداخته و به درستی بر مصونیت آن از تعرض تأکید کرده‌اند، اما به وجه دیگر آن، یعنی «تکلیف مالکانه»، کمتر توجه نموده‌اند. این دسته از آثار، هرچند در تبیین حقوق مالک ارزشمندند، اما به مسئولیت‌های ذاتی او نمی‌پردازند. دسته دوم، پژوهش‌هایی هستند که به «مسئولیت مدنی» ناشی از اموال پرداخته و به تحلیل قواعد ضمان قهری پس از وقوع خسارت اکتفا کرده‌اند. این تحقیقات نیز هرچند در حوزه جبران خسارت راهگشا هستند، اما فاقد نگاه پیشگیرانه و وظیفه‌محور می‌باشند. دسته سوم نیز در حوزه فقه، به مصادیق خاصی مانند «نققه حیوانات» پرداخته‌اند اما از ارائه یک نظریه جامع که تمام انواع اموال را در بر گیرد و پیوند آن را با نظام حقوقی تحلیل کند، بازمانده‌اند. این در حالی است که تکلیف به نگهداری، محدود به اموال غیرمنقول نیست؛ برای مثال، الزام مالک خودرو به رفع معایب فنی خطرآفرین مانند لاستیک‌های فرسوده یا نقص در سیستم روشنایی، که امروزه در قالب معاینه فنی ظهور یافته، مصداق بارز «نققه مال منقول» است. حتی با نگاهی به پیشینه تقنینی، «آئین‌نامه امور خلافی مصوب ۱۳۲۴» نیز با وجود رویکرد واکنشی خود، مصادیق متعددی از تکلیف مالک به حفظ و نگهداری اموال را برشمرده است؛ از تکلیف به عدم قرار دادن اشیاء خطرناک در ایوان مشرف به معابر (بند ۴ ماده ۱) گرفته تا الزام به نصب ناودان استاندارد (بند ۴۰ ماده ۱) و پاکیزه نگاه داشتن سایبان مغازه‌ها (بند ۲۱ ماده ۱)، همگی نشان از وجود یک تکلیف ضمنی به نگهداری متعارف

اموال در نظام حقوقی ایران دارند. بنابراین، خلأ یک پژوهش مستقل که به صورت تطبیقی به تحلیل این «نهاد مغفول» در کلیت «اموال» بپردازد و راهکارهای برون رفت از وضعیت فعلی را ارائه دهد، کاملاً محسوس است. بنابراین سوال اصلی مقاله آن است که: نظام حقوقی ایران چگونه با تکلیف مالک به نگهداری از مال خود مواجه شده و چه راهکارهایی برای رفع خلأهای موجود می توان ارائه داد؟ در پاسخ به این پرسش، این مقاله استدلال می کند که رویکرد مسئولیت محور و پراکنده حقوق ایران، برای تضمین «مالکیت مسئولانه» ناکافی بوده و رویه قضایی به تنهایی قادر به جبران این خلأ تقنینی نیست. لذا، تدوین یک چارچوب قانونی منسجم، با الهام از مبانی وظیفه محور فقهی، امری ضروری است. گذار به پارادایم «وظیفه محور»، با روندهای نوین حقوقی در جهان نیز همسو است؛ چنانکه مفاهیمی نظیر «تکلیف به مراقبت» در نظام کامن لا یا «تکلیف به ایمن سازی در برابر خطرات» در حقوق آلمان، همگی بر مسئولیت پیشگیرانه مالک تأکید دارند. برای اثبات این مدعا، در ادامه ابتدا غیاب نهاد مستقل «نفقه اموال» در قوانین موضوعه و دلایل تاریخی-حقوقی آن تبیین می شود. سپس، سازوکارهای پراکنده و جایگزین در نظام حقوقی فعلی، شامل قواعد مسئولیت مدنی و مقررات عمومی، تحلیل می گردد. در ادامه، تلاش های رویه قضایی برای پر کردن این خلأ با تمرکز بر آرای وحدت رویه مورد واکاوی قرار گرفته و در نهایت، با جمع بندی یافته ها، راهکارهای مشخص تقنینی برای برون رفت از وضعیت موجود و حرکت به سوی یک نظام حقوقی پیشگیرانه و کارآمد ارائه خواهد شد.

## ۱. غیاب نهاد مستقل «نفقه اموال» در حقوق موضوعه

### ۱/۱. تحلیل ماهیت و دامنه «نفقه» در قانون مدنی ایران

یکی از دلایل اصلی پراکندگی قواعد و رویکرد واکنشی نظام حقوقی ایران به تکلیف نگهداری اموال، به تعریف و دامنه شمول قانونی خود مفهوم «نفقه» بازمی گردد (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸: ۴۰۶). قانون مدنی ایران، با تبعیت مستقیم از ساختار رایج در کتب

فقهی، این واژه را به طور انحصاری در حوزه حقوق خانواده و تکالیف معیشتی اشخاص به کار برده است. این حصر مفهومی، که ریشه در مبانی تاریخی و فقهی دارد، مهم‌ترین مانع برای شناسایی یک تکلیف عمومی و مستقیم تحت عنوان «نقغه اموال» در نظام حقوقی کشور بوده است. مواد قانون مدنی نقغه را یک تکلیف مالی برمی‌شمرد که یا از رابطه زوجیت نشئت می‌گیرد یا از رابطه قرابت نسبی. این دو قسم، از حیث مبنا، شرایط و آثار، متمایز از یکدیگر بوده و هر دو به طور انحصاری ناظر بر روابط انسانی هستند. در قسم اول، ماده ۱۱۰۶ قانون مدنی صراحتاً بیان می‌دارد: «در عقد دائم، نقغه زن بر عهده شوهر است». ماده ۱۱۰۷ همان قانون (اصلاحی ۱۳۸۱) نیز در تعریف این مفهوم، آن را شامل «همه نیازهای متعارف و متناسب با وضعیت زن از قبیل مسکن، البسه، غذا، اثاث منزل و هزینه‌های درمانی و بهداشتی...» می‌داند. تحلیل این ماده، ماهیت شخصی این تکلیف را آشکار می‌سازد. اولاً، تکلیف بر عهده «شوهر» و به نفع «زن» است. ثانیاً، ملاک تعیین آن، اموری انسانی مانند «نیازهای متعارف» و «وضعیت و شأن زن» است؛ مفاهیمی که تطبیق آن‌ها با یک شیء یا مال، فاقد وجاهت حقوقی است. دکترین حقوقی نیز بر این باور است که وجوب نقغه زوجه، از آثار ریاست مرد بر خانواده و در مقابل تکلیف زن به تمکین در عقد دائم استوار است؛ امری که نشان‌دهنده پیوند ناگسستنی این نهاد با ساختار خانواده می‌باشد. تفاوت ماهوی نقغه زوجه با نقغه اقارب، این حصر مفهومی را بیش از پیش آشکار می‌سازد. نقغه زوجه، اثری است که به محض وقوع عقد نکاح بر ذمه زوج مستقر می‌شود و برخلاف نقغه اقارب، مشروط به فقر و نیازمندی زوجه نیست (کاتوزیان، ۱۴۰۲: ج ۱، ص ۱۴۹) حتی اگر زن از تمکن مالی بالایی برخوردار باشد، این تکلیف از دوش شوهر برداشته نمی‌شود. مهم‌تر آنکه، نقغه گذشته (معوقه) زوجه، به عنوان یک «دین» و طلب ممتاز بر ذمه شوهر باقی می‌ماند و قابل مطالبه قضایی است. این ویژگی، ماهیت

نفقه زوجه را به یک حق مالی و نوعی «حکم وضعی» نزدیک می‌کند که یک رابطه طلبکاری و بدهکاری میان زوجین ایجاد می‌کند.

در قسم دوم، مواد ۱۱۹۵ الی ۱۲۰۶ قانون مدنی به تفصیل به احکام و شرایط نفقه اقارب (خویشاوندان نسبی در خط عمودی) پرداخته‌اند. وجوب این نوع نفقه نیز بر دو شرط مهم استوار است: نخست، فقر و نیازمندی منفق علیه (کسی که نفقه دریافت می‌کند) و دوم، تمکن مالی منفق (کسی که نفقه می‌دهد) (قانون مدنی، ماده ۱۱۹۸). این شرایط به وضوح نشان می‌دهد که قانون‌گذار، نفقه را راهکاری برای حمایت از اشخاص نیازمند در چارچوب روابط خویشاوندی و مبتنی بر اصل همبستگی خانوادگی می‌داند. برخلاف نفقه زوجه، نفقه اقارب صرفاً ناظر به آینده است و به گذشته تعلق نمی‌گیرد (قانون مدنی، ماده ۱۲۰۶). این بدان معناست که اگر فردی در گذشته به خویشاوند واجب‌النفقه خود انفاق نکرده باشد، دینی بر ذمه او مستقر نشده و این تکلیف، بیشتر ماهیت یک «حکم تکلیفی» محض را دارد تا یک حق مالی قابل مطالبه برای گذشته. این تفاوت‌های ماهوی میان دو قسم اصلی نفقه در قانون، به روشنی نشان می‌دهد که منطبق حاکم بر این نهاد، مبتنی بر روابط انسانی، وضعیت شخصی افراد و ملاحظات خانوادگی است و هیچ مبنایی برای تسری آن به اموال پیش‌بینی نشده است. این تحدید قانونی دامنه نفقه به اشخاص، عملاً هرگونه امکان تسری قضایی یا تفسیری مستقیم آن به اموال و اشیاء را مسدود کرده است. در نتیجه، نمی‌توان مالک یک ملک مخروبه را به استناد قوانین مربوط به نفقه، تحت عنوان «ترک انفاق» مورد پیگرد حقوقی یا کیفری قرار داد، زیرا موضوع این تکلیف قانوناً «شخص» است نه «شئی».

## ۲/۱. ریشه‌های تاریخی و فقهی غیاب نهادی

این غیاب نهاد مستقل در قانون مدنی، امری تصادفی نیست، بلکه ریشه در دو عامل اصلی دارد:

## ۱/۲/۱. تأثیر ساختار ابواب فقهی

تدوین‌کنندگان قانون مدنی ایران که از فقه‌های برجسته یا حقوق دانان مسلط بر فقه امامیه بودند، در ساختاربندهی قانون به شدت تحت تأثیر نظم منطقی حاکم بر کتب فقهی قرار داشتند (عاقلی، ۱۴۰۲: ۲۳) در متون جامع فقهی، مباحث مربوط به نفقه تقریباً همیشه ذیل «کتاب النکاح» و به عنوان یکی از آثار عقد ازدواج مطرح می‌شود. حتی بحث نفقه اقارب و به تبع آن، نفقه حیوانات و بردگان نیز به عنوان ملحقات این باب مورد بررسی قرار می‌گیرد. این ساختار سنتی، این ذهنیت را در نظام دانش فقهی نهادینه کرده بود که «نفقه» یک تأسیس حقوقی مرتبط با خانواده و اشخاص است، نه یک قاعده عمومی در باب اموال. این رویکرد ساختاری در فقه، اگرچه برای طبقه‌بندی مباحث در زمان خود کارآمد بوده، اما یک پیامد ناخواسته نیز داشته است: مفهوم «نفقه» از حوزه حقوق اموال دور مانده و ظرفیت‌های آن برای تبیین تکلیف عمومی مالک به حفظ مال، کمتر مورد توجه قرار گرفته است. در نتیجه، طبیعی بود که مقنن ایرانی نیز در فرایند اقتباس و تدوین، همین جایگاه را برای آن در نظر گرفته و از تعریف آن به عنوان یک نهاد مستقل در کتاب اموال خودداری ورزد.

## ۱/۲/۲. اولویت‌های مقنن در عصر تدوین

در دوران تدوین قانون مدنی (دهه اول ۱۳۰۰ شمسی)، اولویت اصلی مقنن، ایجاد یک نظام حقوقی یکپارچه، مدرن‌سازی نسبی حقوق قراردادهای و مهم‌تر از همه، سامان‌دهی به وضعیت احوال شخصیه ایرانیان بود. در آن دوره، مسائل کلان‌شهری مانند فرسودگی بافت شهری، حفظ محیط‌زیست یا مدیریت اموال رهاشده، به شکل امروزی موضوعیت نداشتند. دغدغه اصلی، تنظیم روابط فردی و قراردادی بود و تصور می‌شد که قواعد عمومی مالکیت (ماده ۳۰ ق.م) و ضمان قهری (قواعد اتلاف و تسبیب) برای پوشش

خسارات احتمالی ناشی از اموال، کفایت می‌کند. لذا، نیازی به ابداع یک نهاد حقوقی جدید و پیشگیرانه برای الزام مالکان به نگهداری از اموالشان احساس نمی‌شد. این رویکرد تاریخی، اگرچه در زمان خود قابل توجه بود، اما امروزه و با توجه به پیچیدگی‌های زندگی شهری، اهمیت حفظ سرمایه‌های ملی و ضرورت حفاظت از محیط‌زیست، ناکافی به نظر می‌رسد و خلأ یک تکلیف عمومی پیشگیرانه به وضوح احساس می‌شود.

### ۳/۱. پیامدهای حقوقی خلأ نهادی

این غیاب نهادی، پیامدهای مهمی را در نظام حقوقی ایران بر جای گذاشته است که مهم‌ترین آن، شکل‌گیری یک رویکرد واکنشی به جای پیشگیرانه است. از آنجا که «تکلیف به نگهداری» به صورت یک قاعده اولیه و مستقل تعریف نشده است، نظام حقوقی منتظر می‌ماند تا اهمال مالک منجر به یک نتیجه زیان‌بار (ورود خسارت) شود و سپس از طریق ابزارهای مسئولیت مدنی وارد عمل شود. این وضعیت، یک تفکیک مفهومی عمیق میان «وظیفه» و «مسئولیت» ایجاد کرده است. در پارادایم فقهی، «وظیفه» حفظ مال یک «حکم تکلیفی» ابتدایی است که حتی بدون وقوع خسارت نیز بر عهده مالک قرار دارد. اما در پارادایم حقوقی فعلی، این «مسئولیت» است که به عنوان یک «حکم وضعی»، پس از تحقق ضرر و ایجاد یک رابطه دینی میان زیان‌زننده و زیان‌دیده، بر مالک بار می‌شود (فروغی، ۱۳۹۱: ۷۹-۱۰۶). این رویکرد واکنشی، به ویژه در حوزه املاک، چالش‌های جدی برای حمایت از اشخاص ثالث با حسن نیت ایجاد کرده و ضرورت بازنگری در قوانین ثبتی را دوچندان می‌سازد (جواهر کلام، ۱۴۰۴: ۱۰۳-۱۰۵). لذا می‌توان گفت شکاف میان تکلیف اولیه و مسئولیت ثانویه، پیامدهای عملی مهمی دارد: یک همسایه یا نهاد عمومی نمی‌تواند به سادگی علیه مالک یک بنای در حال فرسودگی اقامه دعوا کرده و او را ملزم به تعمیر کند، مگر آنکه بتواند «خطر قریب‌الوقوع» و «ورود ضرر مسلم» را اثبات نماید. این در حالی است که در نگاه فقهی، صرف «تکلیف به حفظ مال»، می‌تواند مبنای

مداخله حاکم و الزام مالک باشد و این نکته تجلی همان اندیشه ای است که در مقدمه با نگاه وظیفه محور فقه امامیه بیان شد. این نگاه صرفاً یک رویکرد اخلاقی نیست، بلکه بر قواعد فقهی الزام‌آوری استوار است که می‌توانند مبنای نظری لازم برای اصلاحات تقنینی را فراهم آورند. از جمله مهمترین قواعد فقهی مربوطه قاعده «لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام» است. این قاعده که در فقه کاربرد گسترده‌ای دارد، صرفاً به معنای جبران خسارت پس از وقوع نیست. بسیاری از فقها آن را یک «حکم تکلیفی» نیز می‌دانند که هرگونه اقدام ضرری را از ابتدا حرام می‌شمارد. بر این مبنا، رها کردن یک ملک به حال خود تا جایی که به یک بنای خطرناک تبدیل شود، مصداق اقدام ضرری است و تکلیف پیشگیرانه مالک برای جلوگیری از این وضعیت را ایجاب می‌کند. این تکلیف، مقدم بر ورود خسارت است و صرف «خطر بالقوه» و «عرفی بودن ضرر» برای فعلیت یافتن آن کافی است (فهیمی و مشهدی، ۱۳۹۰: ۳۱۸). رویکرد تکلیفی به قاعده لا ضرر، ریشه در مباحث عمیق اصولی و فقهی دارد که در آثار فقه‌های بزرگی چون شیخ انصاری و صاحب جواهر به تفصیل مورد کنکاش قرار گرفته است (انصاری، ۱۴۱۵: ج ۲، ص ۲۴۶؛ نجفی، ۱۴۰۴: ج ۲۱، ص ۳۷۲)

قاعده فقهی دیگری که در مسئله این پژوهش کاربرد خواهد داشت، قاعده «حرمت تضييع مال» است. فقه امامیه، «تضييع مال» را حتی اگر به شخص ثالثی آسیب نرساند، حرام می‌داند. این حرمت از آن جهت است که مالکیت در نگاه اسلامی، امانتی الهی تلقی می‌شود و اتلاف و نابودی سرمایه‌ها، نوعی کفران نعمت و مخالف با هدف آبادانی زمین (عمارة الارض) است. بنابراین، مالک یک تکلیف ذاتی در برابر خود مال دارد تا آن را حفظ کند. این نگاه، با رویکرد حقوقی فعلی که تنها پس از ورود خسارت به «دیگری» فعال می‌شود، متفاوت است و تکلیف به نگهداری را از یک الزام صرفاً حقوقی به تکلیفی دینی و اخلاقی ارتقا می‌دهد که در ابواب مختلف کتب مرجع فقهی مانند تذکره الفقها و شرح لمعه (حلی، ۱۴۱۳: ج ۲، ص ۴۴۵؛ عاملی، ۱۴۱۳: ج ۵، ص ۴۸۶) به آن اشاره شده است. سومین ابزار قدرتمند فقهی برای اجرای تکالیف، قاعده «الحاکم ولی الممتنع»

است. مطابق این قاعده، هرگاه شخصی از ادای تکلیف مالی یا غیرمالی خود امتناع ورزد، حاکم (دولت اسلامی) می‌تواند او را به انجام آن تکلیف مجبور کرده یا رأساً اقدام نموده و هزینه‌ها را از او دریافت کند. این قاعده که در حقوق خانواده نیز کاربرد فراوانی دارد (نقیبی، ۱۳۹۱: ۱۷۹) می‌تواند به عنوان مبنای مداخله حاکمیتی و نهادهای عمومی برای الزام مالک به انجام وظایف خود -مانند شهرداری جهت الزام مالکان به تعمیر و نگهداری اموال رهاشده - باشد و خلأ موجود در این زمینه را پر کند؛ خلئی که موجب شده است تا نظام حقوقی برای مدیریت این حوزه، به مجموعه‌ای از سازوکارهای پراکنده و جایگزین متوسل شود که انسجام کافی را ندارند.

## ۲. سازوکارهای پراکنده و رویکرد مسئولیت‌محور حقوق ایران

پس از اثبات غیاب نهاد مستقل «نفقه اموال» در قانون مدنی، این مبحث به تحلیل سازوکارهای حقوقی جایگزینی می‌پردازد که مقنن برای مدیریت تکلیف به نگهداری اموال پیش‌بینی کرده است. تحلیل این سازوکارها نشان می‌دهد که رویکرد کلی نظام حقوقی ایران در این حوزه، برخلاف نگاه وظیفه‌محور فقه، مسئولیت‌محور<sup>۱</sup> و مبتنی بر قواعدی پراکنده است. این قواعد، که در قوانین مختلفی از جمله قانون مدنی، قانون مسئولیت مدنی، قوانین شهرداری و مقررات زیست‌محیطی یافت می‌شوند، فاقد یک فلسفه حقوقی واحد هستند و می‌توان آن‌ها را در دو دسته کلی «ضمانت‌اجراهای واکنشی» و «تکالیف پیشگیرانه» طبقه‌بندی کرد.

### ۲/۱. ضمانت اجرای واکنشی؛ تحلیل مسئولیت مدنی ناشی از ترک نگهداری

رویکرد اصلی و غالب در حقوق ایران، توجه به تکلیف نگهداری، پس از بروز خسارت و از دریچه مسئولیت مدنی است. در این نگاه، قانون بیش از آنکه یک «وظیفه» ایجابی و مستقل برای نگهداری تعریف کند، برای «اهمال» در نگهداری که منجر به خسارت شده،

<sup>1</sup> Liability-Based

«مسئولیت» و تکلیف به جبران ضرر تعیین می‌کند. این رویکرد واکنشی، که ستون اصلی چارچوب حقوقی فعلی را تشکیل می‌دهد بر پایه‌های زیر استوار است:

### ۱/۱/۲. مسئولیت خاص مالک بنا (تحلیل ماده ۳۳۳ قانون مدنی)

صریح‌ترین قاعده در این زمینه، ماده ۳۳۳ قانون مدنی است که مقرر می‌دارد: «صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب‌شدن آن وارد می‌شود مشروط بر اینکه خرابی در نتیجه عیبی باشد که مالک مطلع بوده یا به واسطه عدم مبالات او حاصل شده است». این ماده که از ماده ۱۳۸۶ قانون مدنی سابق فرانسه الهام گرفته شده، در فرایند اقتباس، دستخوش تغییر مهمی شده است. در نسخه فرانسوی، مسئولیت مالک تقریباً مطلق بود و صرف وقوع خرابی برای تحقق مسئولیت کفایت می‌کرد، مگر آنکه مالک می‌توانست قوه قاهره یا تقصیر زیان‌دیده را اثبات کند. اما مقنن ایرانی با افزودن شروط «اطلاع مالک از عیب» یا «عدم مبالات او»، به وضوح مبنای مسئولیت را به سمت «تقصیر» سوق داده است. (داراب‌پور، ۱۳۸۹: ۱۸۳) با این حال، دکتترین حقوقی و رویه قضایی، برای حمایت از زیان‌دیدگان، مفهوم «عدم مبالات» را به صورت موسع تفسیر کرده‌اند. «عدم مبالات» صرفاً به معنای ترک تعمیر پس از آگاهی از عیب نیست، بلکه شامل «کوتاهی در بازرسی و مراقبت متعارف» نیز می‌شود. یک مالک متعارف، موظف است به صورت دوره‌ای از مال خود بازدید کرده و از استحکام آن اطمینان حاصل کند. بنابراین، صرف ادعای عدم اطلاع از عیب، رافع مسئولیت نیست، مگر آنکه مالک بتواند ثابت کند که با وجود بازرسی‌های متعارف، عیب مذکور یک «عیب مخفی» و غیرقابل تشخیص بوده است. این تفسیر، یک تکلیف ایجابی به نگهداری را از دل یک قاعده مسئولیت استخراج می‌کند. برخی حقوق‌دانان حتی معتقدند که این ماده، یک «اماره تقصیر» علیه مالک ایجاد می‌کند؛ یعنی با وقوع حادثه ناشی از خرابی، تقصیر مالک مفروض است مگر آنکه او

بتواند حسن نیت و مراقبت کامل خود را اثبات کند که این امر بار اثبات دلیل را به نفع زیان دیده، از دوش او به دوش مالک منتقل می کند (کاتوزیان، ۱۳۹۷: ۴۲۷)

### ۲/۱/۲. مسئولیت ناشی از نگهداری حیوان

در خصوص حیوانات، قانون مدنی در ماده ۳۳۴ مسئولیت مالک یا متصرف را نیز مبتنی بر تقصیر در نگهداری دانسته است: «مالک یا متصرف حیوان مسئول خساراتی نیست که از ناحیه آن حیوان وارد می شود، مگر اینکه در حفظ حیوان تقصیر کرده باشد». اما با توجه به خطرات بالقوه حیوانات، قوانین دیگر رویکرد سخت گیرانه تری اتخاذ کرده اند. برای مثال، ماده ۵۲۲ قانون مجازات اسلامی (۱۳۹۲) مقرر می دارد: «متصرف هر حیوانی که از احتمال صدمه زدن آن آگاه است، باید آن را حفظ نماید و اگر در اثر تقصیر او، حیوان به دیگری صدمه وارد سازد، ضامن است». این ماده نیز بر «تقصیر» تأکید دارد، اما رویه قضایی و دکترین، نگهداری از حیوانات خطرناک در محیط های مسکونی را به خودی خود نوعی «اقدام غیرمعارف» و مصداق تقصیر تلقی می کنند (رفیعی طباطبایی، ۱۳۹۸: ۴۴). این تفاوت ظریف در رویکرد میان قانون مدنی و قوانین کیفری، نشان دهنده عدم وجود یک فلسفه واحد و تلاش مقنن برای ایجاد مسئولیت شدیدتر در مواردی است که جان انسان ها در معرض خطر قرار می گیرد. این مسئولیت، در واقع ضمانت اجرای مدنی و کیفری برای «ترک نفقه حیوان» به معنای عدم تأمین شرایط نگهداری ایمن و مناسب است. (یزدانیان و نیازی، ۱۳۹۶: ۱۶۹)

### ۲/۱/۳. قواعد عمومی ضمان قهری (اتلاف و تسبیب)

در مواردی که قاعده خاصی مانند ماده ۳۳۳ وجود ندارد، قواعد عمومی مسئولیت مدنی حاکم است. بر اساس قاعده تسبیب (ماده ۳۳۱ قانون مدنی)، هرگونه ترک فعلی که عرفاً سبب ورود خسارت به دیگری شود، موجب ضمان است و اهمال در نگهداری مال، مصداق

بارز «ترک فعل زیان‌بار» است (صفایی، ۱۳۸۲: ۱۶۵). برای مثال، مالکی که از تعمیر سیستم لوله‌کشی آب ساختمان خود غفلت می‌کند و نشت آب به طبقه زیرین خسارت وارد می‌سازد، «سبب» این خسارت محسوب شده و ضامن است. همچنین، اگر رها کردن یک زمین کشاورزی و عدم آبیاری آن موجب خشک شدن چاه همسایه یا گسترش آفات گیاهی به مزارع مجاور شود، مالک بنا بر قاعده تسبیب، مسئول جبران خسارت خواهد بود. این قواعد، به مثابه یک تور ایمنی حقوقی عمل کرده و تضمین می‌کنند که هیچ خسارتی ناشی از اهمال در نگهداری، بدون جبران باقی نماند، اما همچنان ماهیت «واکنشی» دارند و پس از وقوع خسارت اعمال می‌شوند.

## ۲/۲. ضمانت اجرای پیشگیرانه؛ تحلیل تکالیف قانونی خاص

در کنار رویکرد واکنشی مسئولیت مدنی، نظام حقوقی ایران دارای برخی سازوکارهای پیشگیرانه نیز هست که مالک را پیش از وقوع خسارت، ملزم به رعایت تکالیفی می‌کند. با این حال، این مقررات عموماً پراکنده، بخشی‌نگر و محدود به موارد خاص هستند و فاقد یک نگاه جامع به تکلیف نگهداری از تمام اموال می‌باشند. پیش از آنکه قوانین جدیدی همچون قانون شهرداری به طور خاص به این موضوع بپردازند، رگه‌هایی از یک تکلیف عمومی به نگهداری متعارف اموال را می‌توان در اسناد قانونی قدیمی‌تر نیز مشاهده کرد. نمونه برجسته آن، «آئین‌نامه امور خلافی مصوب ۱۳۲۴» است. هرچند این آئین‌نامه، همان‌طور که از نام آن پیداست، کاملاً «مسئولیت‌محور» بوده و برای ترک فعل‌ها ضمانت اجرای کیفری خفیف در نظر گرفته است، اما مصادیق ذکر شده در آن به خوبی نشان‌دهنده وجود یک «وظیفه ضمنی» بر دوش مالکان است؛<sup>۱</sup> بنابراین، این مقررات

<sup>۱</sup> برای مثال، بند ۴ ماده یکم، مالک را از قرار دادن اشیائی در ایوان یا نقاط مشرف به معابر که احتمال سقوط و خطر برای عابرین دارد، منع می‌کند. همچنین، بند ۲۱ همان ماده، نصب سایبان‌های کثیف و زنده را تخلف دانسته که نشان از توجه به منظر شهری دارد. مهم‌تر از آن، بند ۲۱ ماده سوم، کوتاهی در «خراب کردن یا تعمیر بناهایی

تاریخی هرچند فاقد یک نظام نظارتی و پیشگیرانه منسجم بودند، اما وجود تکالیفی فراتر از صرف جبران خسارت را در نظام حقوقی ایران تأیید می‌کنند.

### ۲/۲/۱. تکالیف شهری و ساختمانی (مقررات شهرداری)

مهم‌ترین سازوکار پیشگیرانه در بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری تجلی یافته است. این بند، شهرداری را موظف به «رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک» کرده و به این نهاد اجازه می‌دهد در صورت امتناع مالک، رأساً اقدام و هزینه را از او مطالبه نماید. این فرایند اجرایی، خود شامل مراحل متعددی است: ابتدا شهرداری با بازرسی یا گزارش مردمی، ملک خطرآفرین را شناسایی کرده و به مالک اخطار کتبی می‌دهد تا در مهلت معینی نسبت به رفع خطر اقدام کند. در صورت امتناع مالک، شهرداری می‌تواند با اخذ مجوز از دادستان، رأساً وارد ملک شده، اقدامات ضروری را انجام داده و سپس هزینه‌های صورت‌گرفته را به علاوه ۱۵٪ جریمه از طریق اجرای ثبت از مالک وصول نماید. این مکانیسم، اگرچه در تئوری قدرتمند است، اما در عمل با چالش‌هایی چون طولانی بودن فرایند اداری، مشکلات در شناسایی و ابلاغ به مالک، و مقاومت مالکان در مراجع قضایی روبرو است. علاوه بر این، بند ۲۰ همان ماده، شهرداری را موظف به جلوگیری از ایجاد اماکنی می‌کند که موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مضر به بهداشت عمومی باشند. املاک رهاشده‌ای که به مرکز تجمع زباله یا حیوانات موذی تبدیل می‌شوند، مشمول این بند بوده و شهرداری می‌تواند مالک را ملزم به پاکسازی و نگهداری نماید. این مقررات نشان‌دهنده گذار از مفهوم صرفاً خصوصی مالکیت به شناسایی کارکردهای عمومی آن در فضای شهری است؛ جایی که ملک خصوصی یک فرد، بخشی از کالبد شهر و مؤثر بر حقوق

---

که مشرف به انهدام و موجب خطر است» را پس از اخطار ادارات مربوطه، مستوجب کیفر می‌داند که این ماده را می‌توان جد اولیه بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری دانست.

شهروندی دیگران (حق بر ایمنی، بهداشت و منظر شهری مناسب) تلقی می‌شود. مکانیسم پیش‌بینی شده در قانون شهرداری، علی‌رغم قدرت نظری، در عمل با چالش‌های جدی مواجه است که کارایی آن را کاهش می‌دهد:

۱) مانع شناسایی و ابلاغ: املاک دارای مالکیت مشاعی، ورثه‌ای یا مالکانی که در خارج از کشور سکونت دارند، شناسایی دقیق مالک و انجام فرایند قانونی «ابلاغ» اختاریه، دشوار و زمان‌بر است.

۲) کند بودن فرایند اداری: پروسه اخذ مجوز از دادستان برای ورود به ملک و سپس اقدام رأسی توسط شهرداری، یک فرایند بوروکراتیک و طولانی است. این کندی با ماهیت فوریتی «رفع خطر» در تضاد است.

۳) محدودیت منابع مالی شهرداری: اقدام رأسی توسط شهرداری نیازمند تأمین بودجه اولیه برای انجام عملیات عمرانی است. شهرداری‌ها، اغلب فاقد منابع مالی لازم برای مداخله در تمام بناهای خطرناک هستند و فرایند بازپس‌گیری هزینه‌ها از مالک نیز خود یک چالش جداگانه است.

۴) مقاومت قضایی و اطاله دادرسی: مالکان اغلب با شکایت از اقدامات شهرداری در دیوان عدالت اداری، سعی در متوقف کردن یا به تأخیر انداختن فرایند رفع خطر دارند که این امر نیز اثربخشی این ضمانت اجرا را تضعیف می‌کند.

## ۲/۲/۲. تکالیف زیست‌محیطی و حفظ منابع طبیعی

دسته دوم از قوانین پیشگیرانه، ناظر بر حفظ منافع ملی و زیست‌محیطی است. اصل پنجاهم قانون اساسی، حفاظت از محیط زیست را یک وظیفه عمومی تلقی می‌کند که فعالیت‌های اقتصادی و غیر آن که با آلودگی یا تخریب غیرقابل جبران آن ملازمه پیدا کند، ممنوع است؛ لذا «قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع» (مصوب ۱۳۴۶) و «قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست» (مصوب ۱۳۵۳)، تکالیف مهمی را بر عهده

مالکان اراضی واقع در حریم منابع طبیعی قرار می‌دهند. برای مثال، بنا بر مفاد ماده ۴۷ قانون توزیع عادلانه آب، هیچ مالکی حق ندارد با اقدامات خود در ملکش، موجب آلودگی آب‌های زیرزمینی یا سطحی شود. همچنین، مالکان اراضی خصوصی در حریم جنگل‌ها، مکلف به رعایت اصول فنی برای جلوگیری از فرسایش خاک و آسیب به پوشش گیاهی ملی هستند. این قوانین، مصداق بارز تکلیف پیشگیرانه به نگهداری از اموال در راستای حفظ منافع عمومی و بین نسلی هستند و نشان می‌دهد حق مالکیت خصوصی در برابر مصالح زیست‌محیطی، یک حق مطلق نیست.

### ۲/۲/۳. تکالیف ناظر بر حفظ کاربری اراضی

در نهایت، «قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها» (مصوب ۱۳۷۴)، مالکان این اراضی را مکلف به استمرار بهره‌برداری و حفظ کاربری کشاورزی آن‌ها می‌کند. این قانون که با هدف تأمین امنیت غذایی کشور و جلوگیری از سوداگری در اراضی کشاورزی تصویب شده، یکی از صریح‌ترین نمونه‌های تکلیف ایجابی به نگهداری فعال است. رها کردن یک باغ یا زمین حاصلخیز به حال خود به طوری که به تدریج خشک و بایر شود، می‌تواند مصداق «بایر گذاشتن» و نوعی تغییر کاربری غیرمجاز تلقی شده و مستوجب ضمانت اجراهای سنگین کیفری (حبس و جزای نقدی) و اداری (قلع و قمع بنای احداثی) باشد. این قانون، به صراحت «ترک نفقه زمین و باغ» را ممنوع کرده و آن را جرم‌انگاری نموده است. این رویکرد، بیانگر عالی‌ترین سطح از مداخله حاکمیتی در حقوق مالکانه برای حفظ یک مصلحت عمومی حیاتی است. بنابراین می‌توان گفت نظام حقوقی ایران، تکلیف به نگهداری از املاک را از طریق مجموعه‌ای از قواعد مسئولیت مدنی (که ماهیتی واکنشی دارند) و مقررات عمومی خاص (که ماهیتی پیشگیرانه اما پراکنده دارند) به رسمیت شناخته است (شهیدی، ۱۳۸۶: ۵۸). این چارچوب نامنسجم و فاقد یک فلسفه حقوقی

واحد، چالشی را برای رویه قضایی ایجاد کرده است تا با تفسیر اصول کلی، به انسجام بیشتری در این حوزه دست یابد؛ امری که در مبحث بعد به آن پرداخته خواهد شد.

### ۳. تلاش رویه قضایی برای پر کردن خلأ تقنینی

در مواجهه با خلأ یک نهاد قانونی منسجم برای «نفقه اموال» و پراکندگی قوانین، این رویه قضایی بوده که در عمل نقش کلیدی در توسعه حقوق و تبیین مسئولیت‌های مالکانه ایفا کرده است. در نظام‌های حقوقی مدون، هنگامی که قانون ساکت، ناقص یا مبهم است، دادگاه‌ها در فرایند تفسیر و تطبیق قانون با وقایع جدید، نقشی خلاقانه و شبه‌تقنینی ایفا می‌کنند (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ۲۰۵). تحلیل آرای قضایی ایران، علی‌الخصوص آرای دیوان عالی کشور و دیوان عدالت اداری، نشان می‌دهد که دادگاه‌ها از یک تفسیر ایستا و مضیق از مسئولیت مالک فراتر رفته و به تدریج یک «تکلیف ضمنی به مراقبت» را بر دوش او مستقر کرده‌اند. این تلاش خلاقانه و پویای نظام قضایی در سه محور اصلی قابل بررسی است.

#### ۳/۱. توسعه مسئولیت مدنی مالک از طریق تفسیر موسع «تقصیر»

مبنای سنتی مسئولیت مالک در حقوق ایران، بر «تقصیر» استوار است. با این حال، رویه قضایی با درک دشواری اثبات تقصیر برای زیان دیده، به تدریج این مفهوم را به نحوی تفسیر کرده که عملاً به یک نظام مسئولیت سخت‌گیرانه‌تر نزدیک می‌شود.

#### ۳/۱/۱. مسئولیت مالک در قراردادهای پیمانکاری ورأی وحدت رویه شماره ۷۴۷

یکی از چالش‌های حقوقی، تعیین مسئولیت مالک در مواردی است که عملیات ساختمانی یا تعمیرات توسط پیمانکار انجام شده و در حین آن، خسارتی به اشخاص ثالث وارد می‌شود. در این موارد، مالکان اغلب با استناد به وجود پیمانکار، سعی در مبرا کردن خود از مسئولیت داشته‌اند. رأی وحدت رویه شماره ۷۴۷ هیئت عمومی دیوان عالی کشور (مورخ ۲۹/۰۲/۱۳۹۴)، هرچند مستقیماً در خصوص تصادفات رانندگی صادر شده، اما

یک اصل مهم را در مسئولیت مالک تثبیت کرد: «مسئولیت مالک، یک مسئولیت قانونی است و انتخاب پیمانکار یا واگذاری کار به دیگری، رافع مسئولیت قانونی مالک در قبال زیان دیده نیست». این رأی، مبنای مهمی برای شناسایی «تکالیف غیرقابل تفویض» برای مالک فراهم می‌آورد. چنانچه برخی تکالیف به قدری با وضعیت حقوقی یک شخص (مانند مالک بودن) عجین شده‌اند که حتی با برون‌سپاری امور اجرایی، مسئولیت ناشی از آن‌ها قابل واگذاری کامل نیست. تکلیف به حفظ ایمنی یک ملک، خصوصاً در حین عملیات ساختمانی، از همین دسته تکالیف است. بنابراین، مالک همواره یک «وظیفه نظارتی» بر فعالیت‌های پیمانکار دارد و باید از صلاحیت فنی و رعایت اصول ایمنی توسط او اطمینان حاصل کند. کوتاهی در این «وظیفه نظارتی»، خود نوعی تقصیر مستقل برای مالک محسوب شده و می‌تواند به مسئولیت تضامنی او در کنار پیمانکار منجر شود.

### ۲/۱/۳. شکل‌گیری اماره تقصیر در رویه دادگاه‌ها

هرچند ماده ۳۳۳ قانون مدنی، مسئولیت مالک بنا را به مواردی مشروط کرده که از عیب مطلع بوده یا در نتیجه «عدم مبالات» او خرابی حاصل شده باشد، رویه قضایی مفهوم «عدم مبالات» را به نفع زیان‌دیده تفسیر کرده است. دادگاه‌ها در عمل، صرف عدم بازرسی و مراقبت متعارف از مال را، به خودی خود، مصداق تقصیر و بی‌مبالاتی تلقی می‌کنند. بنابراین، دیگر نیازی نیست که زیان‌دیده اثبات کند مالک دقیقاً از کدام ترک یا شکاف در دیوار مطلع بوده است؛ بلکه همین که کارشناس رسمی دادگستری تأیید کند که بنا به دلیل فرسودگی و عدم رسیدگی متعارف دچار خرابی شده، تقصیر مالک «مفروض» تلقی می‌شود. این رویکرد، که در آرای متعددی از دادگاه‌های تجدیدنظر نیز مشاهده می‌شود، عملاً بار اثبات دلیل را معکوس کرده و مالک را موظف می‌کند تا ثابت کند تمام اقدامات متعارف را برای نگهداری از مال خود انجام داده است؛ امری که اثبات آن دشوار است و در عمل، مسئولیت مالک را به مسئولیت مطلق نزدیک می‌کند. مبنای منطقی این رویکرد

قضایی، دو اصل است: نخست، «دشواری اثبات» برای زیان دیده‌ای که به اطلاعات داخلی ملک دسترسی ندارد؛ و دوم، «اصل کنترل خطر» که مطابق آن، مسئولیت باید بر عهده شخصی قرار گیرد که به بهترین وجه قادر به کنترل و پیشگیری از خطر بوده است، و آن شخص کسی جز مالک نیست.

### ۳/۲. گسترش دامنه مسئولیت از طریق قواعد سببیت

یکی از مهم‌ترین و خلاقانه‌ترین ابزارهای رویه قضایی برای مسئول شناختن مالکِ اهمال‌کار، توسعه و کاربرد هوشمندانه مفهوم «تسبیب» در ورود خسارت است. قاعده تسبیب (ماده ۳۳۱ قانون مدنی) به مسئولیت شخصی می‌پردازد که به طور غیرمستقیم سبب ورود خسارت شده است (امامی، حقوق مدنی، ج ۱، ص ۶۷۰). رویه قضایی از این قاعده برای مسئول شناختن مالکی که با «ترک فعل» خود زمینه خسارت را فراهم کرده، بهره برده است. تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور (مورخ ۱۹/۱۲/۱۳۹۹) در این زمینه راهگشاست. این رأی، هر چند در خصوص آلودگی زیست‌محیطی صادر شده، اما یک مبنای کلیدی را تثبیت کرد: «ترک وظایف قانونی» در نظارت و پیشگیری، می‌تواند مصداق «تسبیب» در ورود ضرر باشد. دیوان عالی کشور در این رأی، با استناد به قاعده فقهی «سبب اقوی من مباشر»، مسئولیت را متوجه کسی دانست که با ترک تکلیف خود، سبب اصلی وقوع خسارت بوده است. این رأی عملاً این امکان را فراهم می‌آورد که نقض هر یک از «تکالیف پیشگیرانه» که در گفتار قبل بررسی شد (مانند نقض مقررات شهرداری، کشاورزی یا محیط‌زیست)، به خودی خود به عنوان «سبب» خسارت شناخته شود. برای مثال، اگر مالک یک بنا، مقررات ایمنی شهرداری در خصوص نمای ساختمان را رعایت نکند (ترک وظیفه قانونی) و در اثر یک طوفان متعارف، بخشی از نما سقوط کرده و خسارت وارد کند، دیگر نمی‌تواند صرفاً به طوفان به عنوان عامل خارجی استناد کند. ترک وظیفه قانونی او، «سبب» اصلی بوده و او را ضامن می‌کند. این رأی، پیوندی ناگسستنی میان تکالیف قانونی پیشگیرانه و مسئولیت مدنی واکنشی

ایجاد کرده و ترک نفقه (به معنای ترک نگهداری متعارف و قانونی) را به یک «سبب» ضمان آور تبدیل می‌کند.

### ۳/۳. تبیین رابطه مسئولیت مالک و تکالیف نهادهای عمومی

یکی دیگر از حوزه‌هایی که رویه قضایی در آن نقش تعیین‌کننده‌ای داشته، تبیین مرز میان مسئولیت اولیه مالک و تکالیف نظارتی نهادهای عمومی مانند شهرداری است. رأی وحدت رویه شماره ۸۱۷ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری (مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۴) و آرای مشابه دیگر تأکید دارند که وظایف شهرداری در جلوگیری از تخلفات ساختمانی یا رفع خطر از بناهای مخروبه (موضوع بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری)، نافی مسئولیت اصلی و اولیه مالک نیست. این تفکیک مسئولیت، دارای مبنای حقوقی دقیقی است. مسئولیت مالک در برابر زیان‌دیده، یک «مسئولیت مدنی اولیه» است که از رابطه مستقیم میان مالک و زیان‌دیده و مبتنی بر قواعد ضمان قهری نشأت می‌گیرد. اما مسئولیت شهرداری، یک «مسئولیت عمومی-اداری» است که از رابطه حاکمیتی میان این نهاد و شهروندان و بنابر تکلیف حفظ نظم و ایمنی عمومی ایجاد می‌شود. رویه قضایی با این تفکیک، از یک سوراخ را برای زیان‌دیده باز می‌گذارد تا مستقیماً به مالک رجوع کند و از سوی دیگر، شهرداری را نیز به دلیل کوتاهی در انجام وظایف نظارتی‌اش، در برابر شهروندان پاسخگو می‌داند. در نتیجه، یک نظام «مسئولیت دوگانه» شکل می‌گیرد که در آن هم مالک به دلیل اهمال در نگهداری و هم نهاد عمومی به دلیل اهمال در نظارت، می‌توانند مسئول شناخته شوند. پیام جمعی رویه قضایی ایران آن است که مالکیت یک حق مطلق و ایستا نیست، بلکه یک نهاد پویا و مسئولیت‌آور است. با این حال، این تلاش‌های قضایی، هرچند ارزشمند، اما پراکنده و مبتنی بر مورد هستند و به دلیل ماهیت واکنشی، نمی‌توانند جایگزین یک قانون جامع، شفاف و پیشگیرانه شوند. این وضعیت، ضرورت و فوریت اصلاحات تقنینی را، که در مبحث نهایی به آن پرداخته خواهد شد، بیش از پیش آشکار می‌سازد.

## نتیجه‌گیری

نظام حقوقی ایران علی‌رغم مبانی غنی فقهی، فاقد یک نهاد مستقل و منسجم برای شناسایی «تکلیف مالک به نگهداری از مال» است. این پژوهش ابتدا اثبات نمود که مفهوم قانونی «نقغه» به حوزه حقوق خانواده محدود بوده و قابلیت تسری به اموال را ندارد. سپس، با واکاوی سازوکارهای جایگزین، مشخص گردید که رویکرد مقنن غالباً مسئولیت‌محور و واکنشی بوده و بر جبران خسارت پس از وقوع ضرر تمرکز دارد. سازوکارهای قانونی موجود، از قواعد مسئولیت مدنی گرفته تا مقررات خاص شهری و زیست‌محیطی، به صورت پراکنده و جزیره‌ای عمل می‌کنند و فاقد یک فلسفه حقوقی واحد هستند. در ادامه، بررسی رویه قضایی نشان داد که دادگاه‌ها با درک این خلأ، تلاش کرده‌اند تا با تفسیری موسع از قواعدی چون «تقصیر در نگهداری» و «تسبیب»، گام‌های مثبتی در جهت شناسایی مفهوم «مالکیت مسئولانه» بردارند. این کنشگری قضایی، هرچند ارزشمند، اما پراکنده و مبتنی بر مورد است و به دلیل ماهیت واکنشی، نمی‌تواند جایگزین یک قانون جامع، شفاف و پیشگیرانه شود. این وضعیت، ضرورت و فوریت اصلاحات تقنینی را اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. هرگونه اصلاحات مؤثر در این حوزه باید با هدف گذاری از رویکرد صرفاً «مسئولیت‌محور» به یک رویکرد ترکیبی که «وظیفه» ذاتی مالک را نیز به رسمیت بشناسد، صورت گیرد. در این راستا، سه پیشنهاد تقنینی محوری که مکمل یکدیگرند، ارائه می‌گردد:

الف) اصلاح قانون مدنی با تعریف «تکلیف بنیادین به نگهداری»

بنیادی‌ترین گام برای گذار به یک نظام پیشگیرانه، تعریف یک تکلیف اولیه، مثبت و غیرمشروط در قانون مادر است. پیشنهاد می‌شود فصلی جدید به کتاب اول قانون مدنی (در اموال)، تحت عنوان «تکالیف ناشی از مالکیت و نگهداری اموال» افزوده شود که شامل مواد زیر باشد:

۱) ماده پیشنهادی ۱ (تکلیف بنیادین به نگهداری): «هر مالکی مکلف است اموال خود را به نحو متعارف و مستمر، متناسب با ماهیت و کاربری آن مال، حفظ و نگهداری نماید. این تکلیف، یک وظیفه اولیه و مستقل بوده و اجرای آن منوط به ایجاد خطر یا ورود ضرر نیست.»

۲) ماده پیشنهادی ۲ (مصادیق نگهداری متعارف): «نگهداری متعارف، حسب مورد و با توجه به نوع مال، کاربری آن و عرف محل، شامل اقداماتی از قبیل بازرسی‌های فنی دوره‌ای، تعمیرات لازم، تأمین نیازهای حیاتی حیوانات، رعایت اصول بهداشتی و ایمنی و انجام معاینات فنی الزامی برای وسایل نقلیه می‌باشد. تشخیص متعارف بودن اقدامات، در صورت اختلاف، با نظر کارشناس رسمی دادگستری خواهد بود.»

۳) ماده پیشنهادی ۳ (دعوی الزام به انجام تکلیف و رفع اهمال): «هرگاه مالک از انجام تکلیف نگهداری متعارف مذکور در مواد فوق خودداری نماید، هر ذی‌نفع، از جمله همسایگان، شرکاء و دادستان (در موارد مربوط به منافع عمومی)، می‌تواند پیش از بروز هرگونه خطر یا ضرر، الزام او را به انجام اقدامات لازم برای نگهداری متعارف، از دادگاه صالح تقاضا نماید. مبنای این دعوا، صرفاً «اثبات ترک فعل در نگهداری متعارف» بوده و نیازی به اثبات ورود ضرر یا وجود خطر قریب‌الوقوع نیست. دادگاه مکلف است به این دعوا خارج از نوبت رسیدگی کند.»

ب) تسریع در تصویب و تکمیل «لایحه حمایت از حیوانات»: با توجه به اینکه «لایحه حمایت از حیوانات» مراحل تصویب در هیئت دولت را گذرانده و به مجلس شورای اسلامی ارسال شده است، تسریع در تصویب نهایی آن یک ضرورت است. پیشنهاد می‌شود در فرایند بررسی نهایی، ضمن جرم‌انگاری حیوان‌آزاری، بر تکلیف ایجابی مالک به تأمین نفقه (خوراک، بهداشت و درمان) حیوان نیز به صراحت تأکید شده و

ضمانت اجراهای مؤثر مدنی و اداری برای ترک این تکلیف پیش‌بینی گردد. این قانون می‌تواند به عنوان اولین مصداق قانونی مدون از «نققه اموال ذی‌روح» در ایران عمل کند. (ج) اصلاح و تقویت قوانین شهری با ایجاد سازوکار نظارت فعال:

اختیارات شهرداری نباید به «رفع خطر» از بناهای مخروبه محدود باشد. پیشنهاد می‌شود این اختیارات به «رفع ناهنجاری‌های بهداشتی، ایمنی و بصری ناشی از اموال رهاشده یا فرسوده» گسترش یابد. مهم‌تر از آن، باید یک سازوکار نظارتی فعال و دوره‌ای تعریف شود. به عنوان مثال، شهرداری‌ها موظف گردند با ایجاد سامانه‌های پایش شهری و با استفاده از بازرسان فنی، وضعیت اموال پرخطر یا رهاشده را به صورت مستمر ارزیابی کرده و پیش از آنکه شرایط ملک به مرحله خطرناک برسد، به مالک جهت انجام تکالیف نگهداری اخطار دهند. این امر، نقش حاکمیت را از یک کنشگر واکنشی به یک ناظر پیشگیرانه تغییر می‌دهد و با روح قاعده فقهی «الحاکم ولی الممتنع» نیز سازگارتر است. برای تسریع و کارآمدی این فرایند، می‌توان به جای ارجاع به دادستان، از ظرفیت «کمیسیون ویژه رفع خطر و ناهنجاری شهری» با حضور نماینده دادگستری، شهرداری و سازمان نظام مهندسی استفاده کرد تا با سرعت بیشتری مجوزهای لازم را صادر نمایند.

هدف از این اصلاحات، حرکت به سوی نظامی است که در آن، مالکیت نه یک حق مطلق و فردی، بلکه یک نهاد حقوقی با کارکردهای اجتماعی تلقی شود. چنین نگرشی، هم با روح فقه امامیه که مالکیت را امانتی الهی می‌داند، سازگارتر است و هم نیازهای یک جامعه مدرن را برای تضمین ایمنی، بهداشت و توسعه پایدار، بهتر برآورده می‌سازد. البته، پیاده‌سازی این اصلاحات، به‌ویژه در بعد قضایی و اجرایی، نیازمند توجه به چالش‌های پیش‌رو است. عملیاتی ساختن «دعوی پیشگیرانه» ممکن است به افزایش حجم پرونده‌های قضایی منجر شود و اختیارات گسترده‌تر شهرداری‌ها نیز با محدودیت‌های بودجه‌ای و مقاومت مالکان مواجه خواهد شد. برای فائق آمدن بر این موانع، می‌توان

راهکارهایی چون توسعه نهادهای میانجی‌گری پیش از ارجاع به دادگاه، تخصیص شعب ویژه قضایی برای رسیدگی فوری به این دعاوی، و ایجاد صندوق‌های حمایتی شهری برای تأمین هزینه‌های اولیه رفع خطر را به عنوان مکمل این اصلاحات مد نظر قرار داد. توجه هم‌زمان به این چالش‌های اجرایی، ضامن موفقیت اصلاحات پیشنهادی و تحقق کامل اهداف «مالکیت مسئولانه» در عمل خواهد بود.

## فهرست منابع

### منابع فارسی

۱. امامی، سید حسن. (۱۳۷۷). حقوق مدنی. تهران: انتشارات اسلامی.
۲. انصاری، مرتضی. (۱۴۱۵ق). المکاسب المحرمه. قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ انصاری.
۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (۱۳۶۸). ترمینولوژی حقوق. تهران: کتابخانه گنج دانش.
۴. جوادی آملی، عبدالله. (۱۳۸۴). حق و تکلیف در اسلام. قم: انتشارات اسراء.
۵. حلی (علامه)، حسن بن یوسف الاسدی. (۱۴۱۳ق). تذکره الفقها. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۶. حلی (محقق)، جعفر بن حسن. (۱۴۰۸ق). شرائع الاسلام فی مسائل الحلال والحرام. قم: اسماعیلیان.
۷. خمینی، روح الله. (۱۴۲۵ق). تحریر الوسیله. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۸. شهیدی، مهدی. (۱۳۸۶). حقوق مدنی. تهران: انتشارات مجد.
۹. صفایی، سید حسین. (۱۳۸۲). دوره مقدماتی حقوق مدنی. تهران: نشر میزان.
۱۰. طوسی، محمد بن الحسن. (۱۳۸۷ق). المبسوط فی فقه الإمامیه. تهران: المكتبة المرتضوية لإحياء الآثار الجعفرية.
۱۱. عاقلی، باقر. (۱۴۰۲). داور و عدلیه. تهران: انتشارات نامک.
۱۲. عاملی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی. (۱۴۱۳ق). الروضة البهية فی شرح اللمعة الدمشقية. قم: موسسة المعارف اسلامیة.
۱۳. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۵). اموال و مالکیت. تهران: نشر میزان.
۱۴. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۶). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران. تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۵. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۷). قانون مدنی در نظم کنونی. تهران: نشر میزان.
۱۶. کاتوزیان، ناصر. (۱۴۰۲). دوره‌ی حقوق خانواده. تهران: انتشارات گنج دانش.
۱۷. محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۸۱). قواعد فقه، بخش مدنی. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
۱۸. نجفی، محمد حسن. (۱۴۰۴ق). جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام. بیروت: دار احیاء التراث العربی.

۱۹. نوری، حسین بن محمدتقی. (۱۳۶۶). مستدرک الوسائل و مستنبط المسائل. قم: موسسه آل‌البيت (ع).
۲۰. جواهر کلام، محمد هادی. (۱۴۰۴). «ضرورت بازنگری و اصلاح قانون الزام به ثبت در مورد وضعیت معاملات غیر رسمی املاک بر پایه مطالعات تطبیقی؛ لزوم هماهنگی با نظام آلمانی-انگلیسی یا پیروی از مدل فرانسوی؟». فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی، ۸ (۲۷)، ۱۰۸-۷۰.
۲۱. داراب‌پور، مهرباب. (۱۳۸۹). «مسئولیت مدنی ناشی از خسارات املاک، سازه‌ها و ساختمان‌ها». تحقیقات حقوقی، ۴۴ (۶۰)، ۱۹۸-۱۳۹.
۲۲. رفیعی طباطبایی، سید حسام‌الدین. (۱۳۹۸). «حق نفقه حیوانات در فقه اسلامی». فقه، حقوق و علوم جزا، ۱۴ (۱۴)، ۶۰-۳۸.
۲۳. سروی، جعفر؛ فرجیها، محمد و شیخ الاسلامی، عباس. (۱۴۰۴). «بررسی تطبیقی سیاستگذاری ناظر به مزاحمت‌های شهری در ایران و انگلیس: از رفع مزاحمت تا حل مسئله اجتماع محور». فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی، ۸ (۲۶)، ۷۶-۴۸.
۲۴. شریف زاده، محمدجواد و نادران، الیاس. (۱۳۸۸). «تحلیل اقتصادی حقوق مالکیت در اسلام (با تاکید بر مفهوم هزینه‌های مبادله)». اقتصاد اسلامی، ۹ (۳۶)، ۳۲-۵.
۲۵. فروغی، سیدعلیرضا. (۱۳۹۱). «بررسی فقهی - حقوقی مفهوم حق و ملک». آموزه‌های فقه مدنی، ۴ (۵)، ۱۰۶-۷۹.
۲۶. فهیمی، عزیزالله و مشهدی، علی. (۱۳۹۰). «فقه شیعه و تحول در مبانی مسئولیت مدنی زیست‌محیطی». پژوهش‌های حقوق تطبیقی، ۴۱ (۲)، ۳۲۶-۳۱۳.
۲۷. نقیبی، سید ابوالقاسم. (۱۳۹۱). «بررسی قاعده‌ی قضایی "الحاکم ولی الممتنع" و کاربرد آن در حقوق خانواده». دیدگاه‌های حقوق قضایی، ۶۶ (۲)، ۱۹۰-۱۶۹.
۲۸. وصالی، سید سعید و دبیریان، محسن. (۱۳۹۹). «فلسفه حق مالکیت از منظر اسلامی؛ راهکار مبنایی برون‌رفت از چالش دخالت یا عدم دخالت دولت در حوزه رفاه اجتماعی». فلسفه حقوق، ۲ (۲)، ۴۷-۶۶.
۲۹. یزدانیان، علیرضا و نیازی، عباس. (۱۳۹۶). «بررسی تطبیقی مسئولیت مدنی ناشی از حیوان در حقوق اسلام و غرب». پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، ۴ (۴)، ۱۹۲-۱۶۷.
۳۰. دیوان عدالت اداری. (۱۳۹۵). رأی وحدت رویه شماره ۸۱۷ هیئت عمومی.

۳۱. دیوان عدالت اداری. (۱۳۹۸). رأی وحدت رویه شماره ۲۷۱۵ هیئت عمومی.
۳۲. دیوان عالی کشور. (۱۳۹۴). رأی وحدت رویه شماره ۷۴۷ هیئت عمومی.
۳۳. دیوان عالی کشور. (۱۳۹۹). رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ هیئت عمومی.

## References

1. Aghili, B. (2023). *Davar va Adlieh* [The Judge and the Judiciary]. Tehran: Namak Publications. (in Persian)
2. Ameli (Shahid Thani), Z. ibn Ali. (1992). *Al-Rawḍah al-Bahīyah fī Sharḥ al-Lum'ah al-Dimashqīyah* [The Radiant Meadow in the Explanation of the Damascene Glitter]. Qom: Islamic Ma'aref Institute. (in Arabic)
3. Ansari, M. (1994). *Al-Makasib al-Muharramah* [The Forbidden Trades]. Qom: The World Congress for Commemoration of Sheikh Ansari. (in Arabic)
4. Emami, S. H. (1998). *Hoghoogh-e Madani* [Civil Law]. Tehran: Eslamieh Publications. (in Persian)
5. Hilli (Allamah), H. ibn Yusuf al-Asadi. (1992). *Tadhkirat al-Fuqaha* [The Memorandum of the Jurists]. Qom: Islamic Publications Office. (in Arabic)
6. Hilli (Muhaqqiq), J. ibn Hasan. (1987). *Sharā'i' al-Islām fī Masā'il al-Ḥalāl wa-al-Ḥarām* [The Laws of Islam on Matters of the Lawful and Forbidden]. Qom: Isma'iliyan. (in Arabic)
7. Jafari Langroudi, M. J. (1989). *Terminology-e Hoghoogh* [Legal Terminology]. Tehran: Ganj-e Danesh Library. (in Persian)
8. Javadi Amoli, A. (2005). *Hagh va Taklif dar Eslam* [Right and Duty in Islam]. Qom: Asra Publications. (in Persian)
9. Katouzian, N. (2006). *Amval va Malekiat* [Property and Ownership]. Tehran: Mizan Press. (in Persian)
10. Katouzian, N. (2007). *Moghaddameh Elm-e Hoghoogh va Motalè e dar Nezam Hoghooghi Iran* [Introduction to the Science of Law and a Study in the Iranian Legal System]. Tehran: Sherkat Sahami Enteshar. (in Persian)
11. Katouzian, N. (2018). *Ghanoun-e Madani dar Nazm-e Koonooni* [The Civil Code in its Current Order]. Tehran: Mizan Press. (in Persian)

12. Katouzian, N. (2023). *Dore-ye Hoghoogh-e Khanevadeh* [A Course on Family Law]. Tehran: Ganj-e Danesh Publications. (in Persian)
13. Khomeini, R. (2004). *Tahrir al- Wasilah* [The Exegesis of the Means]. Qom: Islamic Publications Office. (in Arabic)
14. Mohaghegh Damad, S. M. (2002). *Ghavaed- e Fiqh, Bakhsh- e Madani* [Jurisprudential Maxims, Civil Section]. Tehran: Center for Islamic Sciences Publication. (in Persian)
15. Najafi, M. H. (1984). *Jawahir al- Kalam fi Sharh Sharà i al- Islam* [Jewels of Discourse in the Explanation of the Laws of Islam]. Beirut: Dar Ihya al- Turath al- Arabi. (in Arabic)
16. Nouri, H. ibn M. (1987). *Mustadrak al- Wasà il wa Mustanbat al- Masà il* [The Addendum to the Means and the Extracted Issues]. Qom: Al al- Bayt Institute. (in Arabic)
17. Safaei, S. H. (2003). *Dore- ye Moghaddamati Hoghoogh- e Madani* [An Introductory Course on Civil Law]. Tehran: Mizan Press. (in Persian)
18. Shahidi, M. (2007). *Hoghoogh- e Madani* [Civil Law]. Tehran: Majd Publications. (in Persian)
19. Tusi, M. ibn al- Hasan. (1967). *Al- Mabsut fi Fiqh al- Imamiyyah* [The Expounded in Imami Jurisprudence]. Tehran: Al- Maktabah al- Murtadawiyah li- Ihya' al- Athar al- Ja' fariyah. (in Arabic)
20. Darabpour, M. (2010). Masouliat Madani Nashi az Khesarat Amlak, Sazeha va Sakhtemanha [Civil Liability Arising from Damages of Properties, Structures, and Buildings]. *Tahghihat Hoghoughi (Legal Research)*, 44(60), 139-198. (in Persian)
21. Fahimi, A., & Mashhadi, A. (2011). Fiqh- e Shi'a va Tahavvol dar Mabani- e Masouliat- e Madani- e Zist- Mohiti [Shiite Jurisprudence and the Evolution of the Foundations of Environmental Civil Liability]. *Pazhouheshhayeh Hoghough Tatbighi (Comparative Law Review)*, 41(2), 313-326. (in Persian)

22. Foroughi, S. A. (2012). Barresi Feqhi-Hoghooghi Mafhoom Hagh va Melk [A Juristic-Legal Study of the Concept of Right and Property]. *Amoozehaye Fiqh Madani (Civil Jurisprudence Teachings)*, 4(5), 79-106. (in Persian)
23. Javaherkalam, M. H. (2025). The Necessity of Revising and Amending the Land Registration Act Regarding the Status of Informal Land Transactions: Based on Comparative Studies; The Necessity of Aligning with the Anglo-German System or pursuing the French approach?. *Journal of Research and Development in Comparative Law*, 8(27), 70-108. (in Persian)
24. Naghibi, S. A. (2012). Barresi Ghaede-ye Ghaza'i "Al-Hakim Wali al-Mumtani" va Karbord An dar Hoghoogh Khanevadeh [A Study of the Judicial Rule "The Ruler is the Guardian of the Recalcitrant" and its Application in Family Law]. *Didgahhaye Hoghoogh Ghazā i (Judicial Law Perspectives)*, (66), 169-190. (in Persian)
25. Rafiei Tabatabaei, S. H. (2019). Hagh Nafeqe Heyvanat dar Fiqh Eslami [The Right of Alimony for Animals in Islamic Jurisprudence]. *Fiqh, Hoghoogh va Oloom Jaza (Jurisprudence, Law, and Penal Sciences)*, (14), 38-60. (in Persian)
26. Sarvi, J., Farajih, M., & Sheikholeslami, A. (2025). A Comparative Study of Policymaking Regarding Urban Nuisance in Iran and England: From Elimination of Nuisance to Community-Oriented Problem Solving. *Journal of Research and Development in Comparative Law*, 8(26), 48-76. (in Persian)
27. Sharifzadeh, M. J., & Naderan, E. (2009). Tahlil Eghtesadi Hoghoogh Malekiat dar Eslam (ba takid bar mafhoom hazinehaye mobadele) [An Economic Analysis of Property Rights in Islam (with an emphasis on the concept of transaction costs)]. *Eghtesad Eslami (Islamic Economics)*, 9(36), 5-32. (in Persian)
28. Vasali, S. S., & Dabirian, M. (2020). Falsafe Hagh Malekiat az Manzar Eslami; Rahkar Mabna'i Boroonraft az Chalesh Dekhalat ya Adam Dekhalat Dolat dar Hoze Refah Ejtema'i [The Philosophy of Property Rights from an Islamic Perspective; A

- Foundational Solution to the Challenge of Government Intervention or Non-Intervention in Social Welfare]. *Falsafeh Hoghoogh (Philosophy of Law)*, 2(2), 47-66. (in Persian)
29. Yazdanian, A., & Niyazi, A. (2017). Barresi Tatbighi Masouliat Madani Nashi az Heyvan dar Hoghoogh Eslam va Gharb [A Comparative Study of Civil Liability Arising from Animals in Islamic and Western Law]. *Pazhouhesh Tatbighi Hoghoogh Eslam va Gharb (Comparative Research on Islamic and Western Law)*, 4(4), 167-192. (in Persian)
30. Division of Administrative Justice. (2016). *Uniform Procedure Precedent No. 817 of the General Board*. (in Persian)
31. Division of Administrative Justice. (2019). *Uniform Procedure Precedent No. 2715 of the General Board*. (in Persian)
32. Supreme Court of Iran. (2015). *Uniform Procedure Precedent No. 747 of the General Board*. (in Persian)
33. Supreme Court of Iran. (2020). *Uniform Procedure Precedent No. 811 of the General Board*. (in Persian)