

## آثار تلف عین مستاجر به بر اماکن تجاری

اهمد بیگی مبیب آبادی<sup>۱</sup>

مریم بیگی مبیب آبادی<sup>۲</sup>

### چکیده

قراردادهای اجاره راجع به اماکن اعم از تجاری و غیر تجاری به لحاظ ویژگی‌های خاص خود مورد توجه قانون‌گذار بوده است و چندین قانون پس از قانون مدنی راجع به آن به تصویب رسیده است. لکن قانون‌گذار در هیچیک از قوانین مذکور به صراحت درباره تلف و از بین رفتن آنها سخنی به میان نیاورده است. برخلاف اموال منقول که با تلف آن عین آن کاملاً از بین رفته و منافع آن نیز به تبع از بین می‌رود، در اماکن استیجاری اولاً صرفاً اعیان آن تلف می‌شود و عرصه به حال خود باقی است. ثانیاً اماکن تجاری بعضاً دارای سرقفلی یا حق کسب یا پیشه یا تجارت می‌باشد که به صرف از بین رفتن اعیان نمی‌توان حقوق فوق را از بین رفته تلقی کرد. بدین جهت مقررات قانون مدنی راجع به تلف عین مستاجر نمی‌تواند پاسخ‌گوی مناسبی برای اماکن تجاری باشد.

کلیدواژه: اجاره، اماکن، سرقفلی، حق کسب یا پیشه یا تجارت، تلف، انحلال، فسخ