

## تأثیر بیماری کرونا در عقد اجاره

فیروز سکوتی<sup>۱</sup>

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه گیلان

### چکیده

اصل بر لزوم قراردادهاست. اجاره عقدی لازم است و مضمون آیه شریفه (اوفو بالعقود) مبین وجوب اجرای عقد بر متعاقدين میباشد. ولی گاه وقوع حادثه پیش بینی نشده آنچنان موقعیت طرفین را دستخوش تغییر قرار میدهد که به نظر میرسد موقعیت جدید خارج از قصد طرفین در زمان انعقاد قرارداد بوده است و اینجاست که نیاز به ورود مقام قضایی و دستکاری قرارداد احساس می گردد. یکی از چالشهای اصلی اجتماع امروزی که منتهی به کاهش یک و نیم درصدی رشد تولید ناخالص جهانی شده است، بیماری کروناست. با شیوع این بیماری دولت محدودیتهای گسترده ای اعمال نموده است که برخی کسب و کارها به کلی تعطیل شده اند و برخی دیگر به شدت محدود گشته اند. لذا این سوال به وجود می آید که آیا شیوع این بیماری به عنوان حادثه ای خارجی و غیر قابل پیش بینی می تواند مجوز تعدیل قرارداد اجاره باشد؟ تعدیل قرارداد اجاره در حقوق ما قبلاً نیز اتفاق افتاده است. اصل لزوم قراردادها نباید همچون جامه ای خشک بر قراردادها پوشانده شود، به طوریکه امکان هیچ نوع دخل و تصرفی در قراردادها وجود نداشته باشد. در برخی موارد شیوع چنین بیماری تعادل معاوضی طرفین را کاملاً برهم میزند و بر همین مبناست که ستاد ملی مبارزه با کرونا گاه به صورت مستقیم وارد عمل شده و مدت قرارداد اجاره اماکن مسکونی را تعدیل نموده است. از طرفی در خصوص اماکن تجاری نیز که با معیشت مردم مرتب هستند و تأثیر آنها حتی بیشتر از اماکن مسکونی است از موارد جسته و گریخته موجود در قانون ( ماده ۲۷۷) و قواعد فقهی موجود از جمله نفی عسر و حرج و لاضرر و غیره میتوان برای تعدیل، فسخ یا اعلام انفساخ اجاره یاری گرفت.

**واژگان کلیدی:** کرونا، تعدیل، اجاره، اصل لزوم قراردادها

<sup>۱</sup> نویسنده مسئول: firoozsokouti@gmail.com

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۶/۱۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۷/۱۳

علی‌رغم اینکه در حقوق کنونی مفهوم نظم عمومی گسترش یافته و به دلیل مداخله دولت در انعقاد قراردادهایی که جنبه اجتماعی دارد اصل آزادی قراردادی محدود شده است، ولی اصل آزادی قراردادی به عنوان یک وسیله اجتماعی مفید همچنان پذیرفته شده است. یکی از نتایج اصل آزادی قراردادها این مهم است که طرفین نسبت به نتایج حاصل از توافقی که خود به وجود آورده اند پایبند باشند و اصولاً "نه تنها یکی از طرفین، بلکه دادرسی نیز نباید در توافق صورت گرفته مداخله نماید. اصل لزوم قراردادها نه تنها در ماده ۲۳۰ قانون قانون مدنی تنسیق گردیده است، بلکه دیوان عالی کشور نیز با صدور رای وحدت رویه ۸۰۵ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۶ تاکید دوباره ای بر اعتبار توافق طرفین -در خصوص خسارت تاخیر تادیه مشروط به عدم مخالفت با قواعد امره- داشته است.<sup>۳</sup>

با وجود این در برخی موارد به خواست و اراده طرفین و بعضاً<sup>۴</sup> نیز به دلیل وقوع پیش امدهای غیرمترقبه ای که کنترل و پیش بینی آنها خارج از توان و پیش بینی طرفین بوده است، مفاد قرارداد منعقد شده نیاز به بازبینی پیدا میکند، لذا در حقوق کنونی این توهم را که اصل لزوم قراردادها مانع از هرگونه تغییری در مفاد قرارداد میشود را باید از ذهن زدود. یکی از حوادث غیر مترقبه ای که امروزه کل اقتصاد جهانی را درگیر خود نموده و علم انسانی را با چالش اساسی روبرو نموده است بیماری کروناست. تأثیرات اقتصادی این بیماری بر همه اقشار جامعه یکسان نبوده و معمولاً<sup>۵</sup> قشر کم درآمد و مستاجر آسیب بیشتری دیده اند. با توجه به محدودیتهای اعمال شده از سوی دولت برای برخی مشاغل، لزوم بازبینی و مداخله دولت و محاکم در قراردادهای اجاره ای که تحت تأثیر این بیماری قرار گرفته و توازن معاوضی خود را از دست داده اند بیش از پیش احساس میگردد. این دخالت در قرارداد میتواند در قالبهای حقوقی متنوعی صورت گیرد، تعدیل (مدت اجاره و مبلغ اجاره بها) اعطای حق فسخ و یا امکان انفساخ عقد، نمونه ای از راهکارهای موجود برای مقابله با شرایط سخت فعلی است. در خصوص پیشینه تحقیق قبلاً<sup>۶</sup> مقاله ای با عنوان مطالعه تطبیقی تأثیر کرونا و ویروس بر تعهدات توسط آقای جلیل قنوتی و مقاله دیگری با عنوان ضمان ناشی از ویروس کرونا و تأثیر حدوث آن بر قراردادهای تجاری داخلی و بین المللی توسط آقای مهربان دارپور تحریر شده است که بیشتر به شکل تطبیقی میباشد ولی جنبه نوآوری این مقاله توجه به بخش کاربردی موضوع از حیث تأثیری که کرونا و ویروس بر حقوق طرفین عقد اجاره داشته میباشد. بروز این بیماری میتواند موجب تعدیل قرارداد (از نظر مدت یا اجاره بها) باشد و یا به یکی از طرفین حق فسخ اعطا نماید همچنین میتواند موجب انفساخ عقد بوده و یا کلاً<sup>۷</sup> در آن بی تأثیر باشد که ذیلاً<sup>۸</sup> هر یک از این موارد به صورت جداگانه بررسی میگردد.

**۱- تعدیل قرارداد:** تعدیل قرارداد میتواند هم در خصوص مدت اجاره و هم در مورد اجاره بها متصور باشد همچنین این تعدیل میتواند به صورت قراردادی و توسط متعاقدين، قضایی و توسط دادرسی و یا قانونی و توسط قانونگذار محقق شود.

**۱-۱: مبانی تعدیل قرارداد در حقوق ایران:** با شیوع بیماری کرونا ستاد ملی مقابله با کرونا مصوباتی در خصوص دستکاری عقد اجاره تصویب نموده است البته چنین مداخله ای در عقد اجاره مسبوق به سابقه بوده و قبلاً<sup>۹</sup> هم اتفاق افتاده است. در حقوق ما نص صریحی که به دادرسی اختیار تعدیل قرارداد را بدهد وجود ندارد ولی این امر نافی وظیفه اجتهادی دادرسی

<sup>۲</sup> - کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها (جلد اول)، ص ۱۴۷

۱- متن رای وحدت رویه ۸۰۵ چنین است: تعیین وجه التزام قراردادی به منظور جبران خسارت تاخیر در ایفای تعهدات پولی، مشمول اطلاق ماده ۲۳۰ قانون مدنی و عبارت اخیر ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ است و با عنایت به ماده ۶ قانون اخیرالذکر مبلغ وجه التزام تعیین شده در قرارداد، حتی اگر بیش از شاخص قیمتهای اعلامی رسمی (نرخ تورم) باشد در صورتیکه مغایرتی با قوانین و مقررات امری از جمله مقررات پولی نداشته باشد، معتبر و فاقد اشکال قانونی است، بنا به مراتب رای شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران تا حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت ارا، صحیح و قانونی تشخیص داده میشود. این رای طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات بعدی در موارد مشابه برای شعب دیوانعالی کشور، دادگاهها و سایر مراجع، اعم از قضایی و غیر آن لازم الاتباع است.

نخواهد بود چرا که در مقابله با آثار نامطلوب اقتصادی این بیماری، قاضی میتواند با توسل به قاعده لاضرر، نفی عسر و حرج، عدالت معاوضی، شرط ضمنی، حسن نیت، میسور و غبن حادث (در خصوص مورد اخیرالذکر محل بحث وجود دارد که ذیلاً<sup>۴</sup> تشریح خواهد شد) در مقام تعدیل قرارداد اجاره باشد.

**تعدیل قرارداد بر مبنای عسر و حرج:** عسر و حرج یعنی مشقت شدیده که عرفاً قابل مسامحه و تحمل نباشد و یا عملی که انسان را در مضیق و دشواری و عسرت بیاندازد و ضابطه تشخیص و وجود آن ملاکهای عرفی است که حسب شرایط و اوضاع و احوال و نوع انسانها متفاوت میشود. باید گفت که عسر و حرج یک موضوع ثانوی است<sup>۵</sup> در قانون ما در مواد مختلف به صورت جسته و گریخته به موضوع عسر و حرج پرداخته شده است من جمله مواد ۱۱۳۰ ق.م در خصوص طلاق که صراحتاً<sup>۶</sup> مورد اشاره قانونگذار بوده و نیز مواد ۶۹۰ و ۷۰۱ ق.م در باب ضمان قراردادی و ۷۲۹ ق.م در خصوص حواله. همچنین در ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۶۲ نیز این قاعده را از موارد تعدیل قلمداد نموده بودند که در اصلاحات سال ۷۶ از بین رفته است. جدیدترین استناد قانونگذار به موضوع عسر و حرج نیز مصوبه ستاد مدیریت کرونا در باب تعدیل مدت اجاره اماکن مسکونی میباشد. هرچند با مذاقه در مواد مذکور نمیتوان قاعده ثابتی در خصوص عسر و حرج ارائه نمود ولی از سکوت قانون مدنی در طرح یک قاعده کلی برای عسر و حرج نمیتوان مخالفت قانون با این قاعده را استنباط نمود<sup>۵</sup>.

**مقایسه نفی عسر و حرج با نظریه تغییر اوضاع و احوال یا نظریه حوادث پیش بینی نشده:** مفاد نظریه چنین است که اگر در اثر بروز حوادث پیش بینی نشده غیر قابل رفع و اجتناب تعادل عوضین قرارداد به نحو فاحشی بر هم خورد به نحوی که اجرای قرارداد دشوار گردد، چنین قراردادی یا توسط قاضی تعدیل میگردد و یا منحل میشود. این نظریه که نشأت گرفته از حقوق رومی میباشد مبتنی بر قاعده (stantibus rebuse sic) بوده و متناسب به سن توماس داکن است. در خصوص مبنای حقوقی این نظریه اختلاف وجود دارد، برخی مبنای نظریه را در این میدانند که متعاقبین بنای قرارداد را بر این امر استوار نموده اند که پایبندی به مفاد قرارداد منوط به ادامه شرایط اوضاع و احوال زمان انعقاد قرارداد در آینده است لذا در صورت وقوع پیش آمد ناگهانی طرف متضرر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. در مقابل برخی معتقدند مبنای نظریه این است که رفع ضرر ناروا در اثر بروز حوادث غیر قابل انتظار مجوز از بین رفتن لزوم وفای به عقد و تبدیل اصل لزوم به جواز میباشد و بر اثر این امر زیان وارده به موجب فسخ یا تعدیل قرارداد مرتفع میگردد. برخی نیز معتقدند که این نظریه برای مقابله با شرایط زیانبار ناشی از حدوث حوادث نامنتظر و توجیه عدم امکان ایفای تعهد ناشی از قراردادهای مستمر میباشد که دچار تغییر غیرعادلانه اقتصادی شده است.<sup>۸</sup>

اولین تفاوت قاعده عسر و حرج و نظریه حوادث پیش بینی نشده این است که قاعده عسر و حرج به عنوان یکی از احکام ثانوی بر تمامی احکام اولیه حکومت دارد اعم از اینکه موضوع قرارداد معوض باشد یا غیرمعوض درحالیکه هدف نظریه حوادث پیش بینی نشده تعدیل جنبه مالی قراردادها بوده لذا دامنه آن مشمول عقود معوض و مغایبه ای است. دومین تفاوت اینکه به موجب اعدده عسر و حرج در صورتیکه اجرای قرارداد موجب عسرت متعهد گردد او میتواند از ایفای تعهد شانه خالی نماید و تفاوتی نمیکند که عقد از عقود مستمر باشد یا غیر مستمر ولی در نظریه حوادث پیش بینی نشده صرفاً<sup>۹</sup> مربوط به عقود مستمر و دراز مدت است.

<sup>۴</sup> -دیانی، ۱۳۹۵، قواعد عمومی قراردادها، ص ۲۱۱

<sup>۵</sup> -دیانی، همان، ص ۲۱۲

<sup>۶</sup> -chang of circumstance

<sup>۷</sup> -theore de I imprevisinon

<sup>۸</sup> -محقق داماد همان، ص ۱۰۶

سومین تفاوت در این است که نظریه حوادث پیش بینی نشده همانگونه که فوقاً شرح آن رفت بر اساس تراضی ضمنی متعاقدین (مبنی بر اینکه شرط لزوم وفای به تعهد منوط به ثبات اوضاع و احوال است) توجیه می‌گردد ولی قاعده عسر و حرج ناشی از حکم شارع است.

#### تعدیل قرارداد بر مبنای قاعده لاضرر:

این قاعده یکی از کاربردی ترین و کلیدیترین قواعد فقهی میباشد که در طول تاریخ فقه به آن استناد و در موارد بسیاری مستند تعدیل روابط قراردادی بوده است<sup>۹</sup> خصوص مبنای این قاعده دیدگاههای متفاوتی ارائه شده است، ولی مشهورترین دیدگاه مربوط به شیخ انصاری معتقد به نفی حکم ضرری میباشد یعنی هر حکم شرعی که مستلزم ضرر بر بندگان باشد (اعم از تکلیفی و وضعی) منتفی میباشد.<sup>۱۰</sup> برخی معتقدند به وسیله قاعده لاضرر نمیتوان حکم اثباتی از قاعده لاضرر استخراج نمود، به اعتقاد ایشان حداث تاثیر قاعده لاضرر در احکام ضرری رفع انست و به استناد آن نمیتواند حکمی را ثابت نمود، پس استخراج ضرورت جبران خسارت توسط عامل زیان یا دخل و تصرف در عقد برای رفع ضرر از متعهد، نمیتواند به وسیله لاضرر جبران شود لذا ایشان امکان تعدیل قرارداد به استناد این قاعده را منتفی میدانند<sup>۱۱</sup> ولی به نظر نگارنده اسقاط حق تعدیل قرارداد اجاره و صرف اعطای حق فسخ برای مستاجر، در شرایط فعلی خود ضرری دیگری برای مستاجر ایجاد خواهد کرد فلذا به نظر میرسد اگر در اثر تحولات اقتصادی تعادل عقد چنان بر هم خورد که امکان الزام به ایفای تعهد، ضرری و ناعادلانه نماید، دادرس با استناد به این قاعده میتواند قرارداد را تعدیل نماید. مصداق بارز بر هم خوردن تعادل در وضعیت کرونایی کنونی را میتوان در تعطیلی سفره خانه ها و تالار ها و نیز اغذیه فروشی ها مشاهده نمود. بسیاری از این مشاغل از اسفندماه سال ۹۸ تا کنون تعطیل میباشند و تعهد پرداخت اجاره بها در شرایطی همچنان بر دوش مستاجرین سنگینی مینماید که امکان استیفاء منفعت از عین مستاجر وجود ندارد.

#### تعدیل قرارداد بر اساس شرط ضمنی یا بنایی:

مبنای این قاعده چنین است که متعاقدین با اعتماد به وضعیت فعلی و ثبات نسبی اقدام به انعقاد قرارداد نموده اند، هرگاه بر اثر بروز حوادث پیش بینی نشده، اجرای تعهد سختی و مشقت فراوانی به متعهد تحمیل نماید در اینصورت متعهد را نمیتوان الزام به ایفای تعهد نمود چه اینکه مطابق اصل حاکمیت اراده و قاعده فقهی ((العقود تابعه للقصود)) هیچکس را نمیتوان به بیشتر از آنچه اراده نموده ملزم نمود زیرا فرض بر اینست که در زمان تشکیل عقد متعهد هرگز اراده نکرده است که تا این اندازه خود را در برابر متعهد له ملتزم نماید. از نظر طرفداران این دیدگاه، شرط ضمنی همیشه در قراردادها مفروض است چرا که متعاقدین بر اساس اعتماد به ثبات وضعیت اقدام به انعقاد قرارداد مینمایند. در مقابل برخی دیگر معتقدند که تغییر و تعدیل قرارداد بر اساس مشروط ضمنی قابل توجیه نیست، زیرا طرفین در زمان انعقاد قرارداد هیچ توافق ضمنی نسبت به وقوع پیش آمدهای احتمالی آینده نداشته اند بلکه بنای توافق طرفین این بوده است که مفاد قرارداد با صرف نظر از هر پیش آمد غیر منتظره و غیر قابل پیش بینی لازم الاجرا باشد به اعتقاد ایشان این امر در قراردادهای طویل المدت کاملاً<sup>۱۲</sup> منظور می‌گردد.

۹- بنایی اسکویی، ((تعدیل قرارداد در صورت تعذر مالی))، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، (دوره ۴ ش ۱)، ۱۳۹۲، ص ۵۶

۱۰- ن. ک. عبدالهی، قواعدی از فقه، ص ۲۴۹

۱۱- انصاری، مکاسب، جلد دوم ص ۳۷۲

۱۲- بیگدلی تعدیل قرارداد، ص ۱۷۶

۱۳- بیگدلی، همان، ص ۱۵۰

۱۴- عمید زنجانی، آیات الاحکام، ص ۱۹۴

### تعدیل قرارداد بر مبنای نظریه غبن حادث :

غبن از قواعد عمومی قراردادهاست و جز در مواردی که عقد بر مبنای مسامحه و ارفاق بسته میشود، در هر معامله ای میتوان به ان استناد نمود بر همین اساس است که برخی معتقدند با استناد به غبن حادث میتوان تعادل ارزش عوضین قرارداد را حفظ نمود.<sup>۱۵</sup> منظر فقهی برخی معتقدند حدوث حادثه خارجی در اثنای مدت اجاره حتی اگر منتهی به کاهش محسوس منفعت مستاجر شود موجب تحقق خیار غبن و یا عیب نیست چراکه نه از موجد تقصیری حاصل شده و نه علتی در عین مستاجر حادث شده که باعث قلت انتفاع باشد.<sup>۱۶</sup> مبنای واقعی خیار غبن در حقوق ایران جلوگیری از ورود ضرر ناروایی است که به یکی از طرفین قرارداد تحمیل میگردد اما آنچه در خصوص تعدیل قرارداد محل توجه میباشد غبن حادث است، یعنی غبنی که مدتی پس از انعقاد عقد در اثر پیش آمدهای خارجی بر یکی از عوضین عارض میگردد و منجر به برهم خورد تعادل عوضین میشود. نظر به اینکه در حقوق ما خیار غبن ناظر به نابرابری دو عوض و گزاف بودن عقد در زمان انعقاد عقد میباشد و نویسندگان قانون مدنی در تنظیم قواعد مربوط به خیار غبن به غبن حادث نظر نداشته اند و بر این اساس رویه قضایی تمایلی به تعدیل قرارداد بر اساس چنین معیاری ندارد.<sup>۱۷</sup>

### تعدیل قرارداد بر مبنای قاعده میسور:

مفاد قاعده اجمالاً "عدم سقوط مقدار متمکن از عمل مکلف به، در صورت عدم قدرت بر انجام آن به گونه ای کامل است"<sup>۱۸</sup> علی رغم اینکه در فقه عمده کاربرد این قاعده در خصوص عبادات میباشد ولی به نظر میرسد در قراردادهای طولانی مدت و مستمر همچون اجاره چنانچه در حین اجراء، حوادث غیرقابل پیش بینی، روی دهد که موجب مشقت بار شدن اجرای تعهد شود متعهد مکلف است به میزان توانش به تعهد خویش عمل کند که همان عمل متعهد به میزان توانش که میسور می باشد نوعی تعدیل قرارداد می باشد، در خصوص اماکن استیجاری نیز شیوع بیماری کرونا و محدودیتهای اعمال شده از سوی دولت میتواند موجب تعذر مستاجر در پرداخت اجاره بها به صورت کامل باشد.

### تعدیل قرارداد بر مبنای حسن نیت:

ریبیر استاد فوانسوی، عدالت و اول اخلاقی را ریشه اصلی تمام تعهدات مدنی می داند،<sup>۱۹</sup> برخی معتقدند حسن نیت در قانون مدنی ما پذیرفته نشده است، ولی حسن نیت در قانون مدنی ما مفهوم بیگانه ای نیست. قانونگذار در وضع مواد ۲۷۷ و ۲۷۹ و ۳۸۰ و حق حبس موضوع ماده ۳۸۰ و خیار تاخیر ثمن موضوع ماده ۴۰۲ و خیار تفلیس موضوع ماده ۲۸۰ قانون مدنی نیز بر این اصول نظر داشته است. همچنین اینکه در ماده ۱۰ قانون بیمه مقرر شده است ((در صورتیکه مالی به کمتر از قیمت واقعی بیمه شده باشد، بیمه گر فقط به تناسب مبلغی که بیمه کرده است با قیمت واقعی مال مسئول خسارت خواهد بود)) نیز ناظر بر قواعد حسن نیت در پیمان است.<sup>۲۰</sup> اما با وجود اینکه از مواد پراکنده میتوان چنین قاعده ای را استنباط نمود کمی بعید مینماید که بتوان با تکیه بر چنین قاعده ای از اصل لزوم قراردادها سربلایگی کرد. بالاخص در قرارداد اجاره که تاکید موجد بر اجرای قرارداد را نمیتوان خلاف حسن نیت دانست.

۱۵- مقدری امیری و عسکری، ((تعدیل قرارداد در فقه امامیه و حقوق ایران))، فصلنامه پژوهشهای فقه و حقوق اسلامی، ش ۴۱، پاییز ۹۴، ص ۱۶۰

۱۶- میرزای قمی، جامع الشتات، ج ۳ ص ۴۸۷

۱۷- کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها (جلد ۳) ص ۹۳

۱۸- میرزاده اهری، قاعده میسور ص ۳۱

۱۹- کاتوزیان، نظریه عمومی تعهدات، ص ۴۲

۲۰- موسوی بجنوردی، همان، ص ۹۳

۲۱- کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها ج ۴ ش ۵۲۷

## اقسام تعدیل قرارداد:

تعدیل قرارداد بر حسب سبب ان منقسم به سه نوع است:

الف: تعدیل قراردادی که حاصل توافق متعاقدين (قبل یا بعد از وقوع حادثه موثر) میباشد.

ب: تعدیل قانونی که مفاد قرارداد یا به موجب قانون تعدیل میگردد یا اینکه حق تعدیل قرارداد به موجب قانون به یکی از طرفین اعطا میگردد

پ: تعدیل قضایی که در ان دادرس با توجه به وضعیت موجود و برای جلوگیری از بی عدالتی قرارداد منعقد را تعدیل مینماید.<sup>۲۲</sup>

## تعدیل قراردادی:

تعدیل قراردادی ناظر به مواردی است که طرفین، تعدیل عقد را در صورت زوال تعادل در تعهدات، در متن قرارداد پیش بینی یا پس از انعقاد عقد و زوال تعادل بین تعهدات با تراضی اقدام به تعدیل عقد کنند<sup>۲۳</sup> این نوع از تعدیل یا بصورت قرارداد الحاقی و یا به صورت شروط تعدیل کننده تجلی می یابد:

## قرارداد الحاقی:

گاه طرفین عقد به دلیل بروز اتفاقاتی که آنها با پیش بینی نکرده اند اخلاقاً<sup>۲۴</sup> به این نتیجه میرسند که امکان اجرای تعهدات قبلی با قیمتهای فعلی وجود ندارد، لذا بدون دخالت محکمه و یا قانون اقدام به تعدیل قرارداد مینمایند. نمونه هایی از این دست را میتوان در تعدیل اجاره بهای اماکن از اوایل شیوع ویروس کرونا ملاحظه نمود، که مثلاً<sup>۲۵</sup> در قلعه گنج (از توابع استان کرمان) مالک پاساژ تجاری (آقای نادر جهانگیری) اقدام به بخشش قسمتی از اجاره بهای سالانه (به مدت ۲ ماه) نموده است<sup>۲۶</sup> (سایت همشهری آنلاین صفحه اجتماعی و بهداشت و درمان، ۹۹/۸/۳۰). البته بدیهیست که صرف بخشش قسمتی از اجاره در صورتی تعدیل واقعی است که اجاره بها بصورت سالانه در نظر گرفته شود و بخشش نیز مربوط به اجاره بهای آینده باشد نه گذشته، که در این صورت بخشش اجاره بهای دو ماه میتواند به کاهش اجاره بهای سالانه بیانجامد، و در غیر اینصورت اگر اجاره بها بصورت ماهانه مورد توافق باشد این عمل ابراء ذمه مدیون (موضوع ماده ۲۸۹ ق.م) و در شمار ایقاعات است نه تعدیل اجاره بها. ولی در جایی که موجر میتواند از تمامی اجاره بها به اختیار صرف نظر نماید هیچ منعی برای کاهش اجاره بها نیز وجود ندارد و این امر ناشی از حکومت قصد مشترک بر قاعده قراردادی است

## شروط تعدیل کننده:

همانگونه که برخی از فقها اعلام نموده اند شرط تعدیل کننده نباید منتهی به غرر در قرارداد شود، ایشان معتقد هستند که تعدیل اجاره بها نمیتواند موکول به میزان تغییر شاخص هزینه های زندگی سال بعد شود چرا که اجاره بها باید در زمان انعقاد اجاره معین شود و در فرض اخیر معامله غرری و باطل خواهد بود، در مقابل راه حل موضوع را چنین ارائه میدهند که در صورتیکه طرفین قصد انعقاد چنین عقد اجاره ای را داشته باشند میتوانند برای سال اول با اجاره بهای معین انشای عقد نمایند و در ضمن عقد شرط نمایند که مال موضوع اجاره دوباره بعد از انقضای مدت، به خود مستاجر به قیمت عادلانه روز اجاره داده خواهد شد.<sup>۲۵</sup>

<sup>۲۲</sup> - کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج ۳ ص ۷۰

<sup>۳۰</sup> - دکتر شهیدی، آثار قراردادها ص ۹۳

<sup>۲۴</sup> - به نقل از سایت خبرگزاری صدا و سیما، (www.iribnews.ir)، ۹۹/۱/۲۷، کد خبر ۲۶۹۱۵۷۴

<sup>۲۵</sup> - آیت الله منتظری، رساله استفتاعات، ج ۲، ص ۲۹۱

در صورتیکه مدت اجاره املاک (بالاخص املاک تجاری) طولانی باشد موجرین میتوانند به منظور جلوگیری از برهم خوردن تعادل اقتصادی عوضین، شروط تعدیل کننده اجاره بها را به قرارداد اضافه نمایند این امر در عرف رایج معمولاً به اینصورت اتفاق میافتد که طرفین توافق میکنند سالانه اجاره بها چند درصد افزایش یابد. هرچند با پیش بینی پرداخت اجاره بها به ارزشهای خارجی (دلار، یورو) نیز میتوان این امر را تضمین نمود. همچنین مستاجرین نیز در شرایط کنونی میتوانند با موجرین در خصوص محدودیتهای اعمال شده از سوی دولت به توافق برسند. نظر به اینکه زمان خاتمه وضعیت کرونایی مشخص نیست، میتوان توافق نمود که در صورتیکه فعالیت شغل مورد نظر محدود گردد اجاره بها نیز درصدی کاهش یابد. و یا اینکه مدت اجاره برای ماههایی که فعالیت مورد نظر تعطیل بوده به قرارداد اضافه گردد.

### تعدیل قانونی:

این نوع از تعدیل مبتنی بر اراده قانون گذار بوده و سایر اشخاص در آن مداخله نخواهند داشت قانونگذار در برخی موارد مستقیماً امکان تعدیل قرارداد را پیش بینی نموده و به زیان دیده اختیار داده است تا برای اجرای قانون طرح دعوی نماید چنین مواردی را باید تعدیل قانونی به شمار آورد نه تعدیل قضایی، در واقع تعدیلی که واقع شده است بر اساس حکم قانون است هرچند تمیز مصداق و اجرای حکم قانونگذار توسط دادگاه صورت میپذیرد.

گاه در تمیز تعدیل قانونی از تعدیل قضایی اشتباه میشود بطوریکه مواد ۲۷۷ ق.م مقرر نموده است ((...حاکم میتواند نظر به وضعیت مدیون، مهلت عادلانه یا قرار اقساط دهد)) و ماده ۶۵۲ نیز اعلام کرده است ((در موقع مطالبه، حاکم میتواند مطابق اوضاع و احوال برای مقتضای مهلت یا اقساطی قرار دهد)). همچنین در ماده ۴ ق.م.م آمده است ((دادگاه میتواند میزان خسارت را در موارد ذیل تخفیف دهد: ۱- ... ۲- هرگاه وقوع خسارت ناشی از غفلتی بوده باشد که عرفاً قابل اغماض باشد و جبران آن موجب عسرت و تنگدستی وارد کننده زیان باشد...)). باید توجه نمود که تعیین مصادیق مواد اخیرالذکر با دادگاه است ولی آنچه منتهی به تعدیل میگردد حکم قانونگذار است نه رای دادگاه لذا تعدیل صورت گرفته تعدیل قانونی است نه قضایی. در خصوص عقد اجاره نیز قانونگذار مواد مختلفی در خصوص تعدیل قرارداد عقد مقرر نموده است در برخی موارد خود میزان اجاره بها و یا مدت را تعدیل نموده و در برخی موارد نیز اجاره تعدیل را به طرفین قرارداد نداده است.:

### مواردی که حکم به تعدیل و یا ممنوعیت تعدیل اجاره بها داده شده است:

الف: در ماده واحده تقلیل اجاره بهای واحدهای مسکونی مصوب ۷ آبانها ۱۳۵۸ آمده است ((کلیه اجاره بهای خانه های استیجاری که به عنوان محل مسکونی به اجاره واگذار شده و مستاجر از عین مستاجر به عنوان مسکن استفاده میکند از تاریخ اول آذر ۱۳۵۸ شمسی ۲۰ درصد تقلیل داده میشود.))

ب: بند ۷ ماده ۱۱ قانون روابط مالک و مستاجر دفاتر اسناد رسمی را ملغف نموده است در اسناد اجاره تصریح نمایند ((تعهد مستاجر به پرداخت اجرت المثل پس از انقضای مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت المسمی))

پ: ماده ۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۵۶/۵/۲ مقرر نموده است ((موجر یا مستاجر میتواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید...)).

ت: در ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۶۲/۲/۱۳ قانونگذار به نوعی از تعدیل اجاره بها به مدت ۵ سال جلوگیری کرده است.

ث: تبصره مصوب ۵۸/۸/۲۹ الحاق شده به لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمانها استیجاری به وسیله وزارتخانه ها و شرکتها و سازمانهای دولتی مقرر نموده است: ارای صادره از محاکم دادگستری که با استناد به ماده ۴ قانون روابط موجر و مستاجر

مصوب ۵۶ بر تعدیل مال الاجاره بر علیه دولت یا موسسات یا سازمانهای دولتی و شرکتهای وابسته بعد از تاریخ ۲۲ بهمن سال ۵۷ صادر شده و به اجرا درنیامده باشد به تقاضای مستاجر موقوف الاجرا است... دادگاه مکلف است با جلب نظر کارشناس حکم صادره را با تعدیل اجاره بهای عادلانه اصلاح نماید این حکم قطعی است.

**مواردی که حکم به تعدیل مدت اجاره داده شده است:**

الف: ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ مقرر نموده است ((در مواردی که دادگاه تخلیه حکم موضوع اجاره را به لحاظ کمبود مسکن موجب عسر و حرج مستاجر بداند و معارض با عسر و حرج موجر باشد میتواند مهلتی برای مستاجر قرار دهد)).

نکته مهم تصریح شده در ماده فوق این است که این ماده شامل احکام تخلیه صادره در پرونده های قبلی که هنوز اجرا نشده اند نیز میگردد. در تبصره ماده فوق شورای عالی قضایی ملزم به تشکیل دادگاههای ویژه برای بررسی مجدد احکام اجرا نشده مربوط به تخلیه شده است تا در صورت انطباق آن با عسر و حرج مستاجر، از اجرای آن جلوگیری شود.

طبق قانون ماده واحده الحاق یک تبصره به عنوان تبصره یک ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال شصت و چهار، نسبت به امکان استیجاری آموزشی، در صورتیکه به دلیل کمبود جای مناسب تخلیه موجب عسر و حرج مستاجر باشد، دادگاه مکلف شده تا زمان رفع عسر و حرج به مدت اجاره را به مدت ۵ سال از صدور حکم تخلیه استنکاف ورزد.

در سال ۶۵ این تبصره اصلاح شد به گونه ای که گسترده عسر و حرج آن شامل مهاجران جنگی و رزمندگانی که امکان دولتی را اجاره نموده بوند نیز گردید. به موجب متن اصلاحی در صورتیکه دادگاه تخلیه امکان استیجاری آموزشی و دولتی مورد اجاره مهاجران جنگی و رزمندگان را به علت کمبود جای مناسب، عسر و حرج تشخیص دهد موظف است تا رفع عسر و حرج به مدت ۵ سال از تاریخ ۶۴/۶/۲۸ از صدور حکم خودداری نماید و مستاجران امکان آموزشی و دولتی مکلفند ظرف این مدت برای رفع کمبود امکان تدابیر لازمی اتخاذ نمایند.

در تاریخ ۶۹/۷/۸ نیز به موجب ماده واحده دیگری مدت مربوط به منع تخلیه امکان مورد استفاده مهاجران جنگی به علت عسر و حرج، از تاریخ ۶۲/۷/۳ به مدت دو سال دیگر نیز تمدید شد.<sup>۲۷</sup>

ب: بر اساس مصوبات اقتصادی هفتاد و دومین جلسه ستاد ملی مقابله با بیماری کرونا در تاریخ ۱۴۰۰/۳/۲۲ حداکثر مبلغ افزایش رهن یا اجاره امکان مسکونی به ترتیب برای تهران و سایر کلانشهرها و شهرستانها ۲۵ و ۲۰ و ۱۵ درصد تعیین شده است. همچنین در صورت عدم توافق موجر و مستاجر تمامی قراردادهای اجاره ای که تاریخ انقضای آنها ۱۴۰۰ میباشد به مدت یکسال تمدید شده است و با این وجود در این موارد همچنان حق درخواست تخلیه وجود دارد: ۱- اگر مالک برای تخریب بنا و احداث ساختمان جدید و یا انجام تعمیرات پروانه ساختمانی یا تعمیرات اساسی اخذ نموده باشد ۲- اگر مستاجر ظرف مدت یک ماه از تاریخ تمدید قرارداد مبلغ مابه التفاوت را به موجر پرداخت نماید ۳- در صورتیکه ملک موضوع اجاره قبلاً به فروش رفته باشد (مشروط به تنظیم سند رسمی) ۴- در صورتیکه مستاجر با شرط افزایش اجاره بها موافقت نماید ۵- در صورت تخلف از تعهدات قراردادی و ورود ضرر به موجر ۶- در صورت استفاده غیر موضوع اجاره ۷- در صورت استفاده نامتعارف مستاجر به طوریکه منتهی به شکایت همسایگان.<sup>۲۸</sup>

لازم به توضیح است که مصوبه اخیر الذکر واجد ایرادات اساسی است چرا که بر اساس ماده ۷۱ قانون اساسی، تصویب قانون منحصر<sup>۲۹</sup> با مجلس است بطوریکه این اختیار قابل تفویض نمیباشد. به نظر میرسد مصوبه اخیر در خصوص دستکاری قوانین

<sup>۲۷</sup> محقق داماد، همان، ص ۱۰۴

<sup>۲۸</sup> -به نقل از پایگاه اطلاع رسانی و پایش اثار اقتصادی کرونا (www.coronomy.ir) ۱۴۰۰/۳/۲۵ کد خبر: ۲۸۱۴



مربوط به روابط موجر و مستاجر، دخالت در قانونگذاری و مخالف قانون اساسی است. هر چند از سوی معاون قوه قضاییه به محاکم ابلاغ شده و در حال اجراست.

**تعدیل قضایی:** برخورد موجرین در مقابله با کرونا همیشه به تعدیل قراردادی نمی انجامد. بالاخص در شرایطی که خاتمه این بحران جهانی مشخص نیست و نفع مادی موجرین نیز در این است که تا حد امکان فشار اقتصادی را به طرف مقابل تحمیل نمایند. در این صورت مستاجر ناگزیر از مراجعه به محاکم خواهد بود، برخی از نویسندگان در امکان تعدیل قضایی قرارداد تردید نموده اند، به نظر ایشان وظیفه دادرسی رسیدگی به موضوع اختلاف در چهارچوب قانون و قرارداد است، لذا در جایی که قانون در خصوص تعدیل ساکت است دادرسی نمیتواند نسبت به تعدیل قرارداد اقدام نماید.<sup>۲۹</sup>

همچنین برخی از حقوقدانان معتقدند تعدیل قرارداد توسط دادرسی در واقع تفسیر اراده طرفین یا مقررات قانونی است و این نوع از تعدیل را نباید گونه سومی از تعدیل دانست ولی به نظر میرسد با توجه به اینکه ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی که قضات را مکلف نموده است حتی در صورت فقدان قانون با توجه به منابع معتبر فتاوی معتبر حکم قضیه را صادر نمایند میتوان قائل به تعدیل قضایی شد و به دادرسی اختیار مداخله در قرارداد را اعطا نمود. فایده امر در جایی مشخص میشود که در عمده مباحث مربوط به تعدیل قانونی و مصوبات ستاد ملی مقابله با بیماری کرونا، قانونگذار به امکان استیجاری مسکونی نظر داشته است این درحالیست که در شرایط کرونایی موجود، اگر اهمیت توجه به امکان استیجاری تجاری بیشتر از امکان مسکونی نباشد حداقل کمتر از آن نیست بنابر این لزوم تعدیل قضایی در روابط استیجاری محرز میگردد.

برخی از فقها در عقود معاوضی مستمر و درجایی که به دلیل وقوع حوادث پیش بینی نشده اجرای قرارداد برای یکی از طرفین دشوار شده و متضمن ضرر باشد امکان تعدیل قرارداد اجاره به وسیله دادرسی را قبول نموده، ولی راه حل متفاوتی برای دفع ضرر ارائه داده اند. ایشان ضمن تفکیک عقد بیع از اجاره معتقدند که در عقد بیع مستمر چون ثمن در برابر مثن قرار میگیرد لذا مستمر بودن عقد تاثیری در تعذر طرفین ندارد، ولی در عقد اجاره زمان مقوم معوض است چرا که مال الاجاره بر حسب امتداد زمان معین تعیین میگردد. لذا در صورتیکه افزایش قیمت منفعت برای موجر یا مستاجر دور از انتظار باشد وی حق فسخ قرارداد را دارد زیرا آنچه معیار تحقق خیار غبن میباشد اختلاف اساسی قیمت معوض با جهل متعاقدین بر آن لذا با فرض ثبوت خیار غبن در اجاره و وجود غبن نسبت به آینده، شخص مغبون واجد خیار است و نیاز به حکم قاضی نیست، ایشان معتقدند مورد قضا ثبوت اختلاف و تنازع بین طرفین است و ادله خیار مخصص اوفو بالعقود و نظایر آن میباشد. اگر خصوص امکان تحقق حق فسخ به جای تعدیل قرارداد بعداً<sup>۳۰</sup> بحث خواهیم نمود ولی به نظر میرسد با توجه به اینکه اعمال حق فسخ منتهی به انحلال عقد و اعمال تعدیل منتهی به ابقای قرارداد اجاره است، و همچنین در جاییکه طرف واجد خیار به دلیل اجتناب از ورود خسارت سنگینتر نخواهد از اختیار خود برای فسخ قرارداد استفاده نماید ناچاراً باید به شرایط فعلی تن دهد، این نظر کمی متزلزل نشان میدهد. در مقابل برخی دیگر معتقدند که در صورتیکه در عقد اجاره که عقدی مستمر است، پیش امد غیر مترقبه ای حادث گردد که خارج از پیش بینی طرفین میباشد امکان تعدیل قرارداد و تادیبه اجاره بهای متعارف ممکن است.<sup>۳۱</sup>

<sup>۲۹</sup> عمید زنجانی، همان، ص ۱۹۳

<sup>۳۰</sup> شهیدی، آثار قراردادهای ص ۴۰

<sup>۳۱</sup> آیت الله منتظری، همان، ص ۲۹۰

<sup>۳۲</sup> آیت الله مکارم شیرازی، استفتاعات جدید، ص ۲۷۷

با صرف نظر از اختلاف موجود و در صورتیکه قائل بر امکان تعدیل قضایی باشیم، حادثه منجر به تعدیل باید واجد سه ویژگی باشد: ۱- غیرقابل پیش بینی باشد ۲- منتهی با دشواری نامتعارف اجرا شود ۳- اوضاع و احوال را دگرگون نماید<sup>۳۳</sup> که بیماری کرونا واجد هر سه ویژگی موثر در قرارداد اجاره میباشد.

### بررسی امکان فسخ قرارداد اجاره برای مستاجر به استناد بیماری کرونا:

در شرایطی که به دلیل اعمال محدودیتهای گسترده ای که دولت برای مقابله با بیماری کرونا وضع نموده است، برخی از مشاغل امکان فعالیت را ندارند. لذا این سوال پیش می آید که آیا با توجه به اصل لزوم قراردادها مستاجر همچنان به مفاد عقد میبایست پایبند باشد یا میتواند برای مستاجر حق فسخی قائل شد؟ به نظر میرسد راهکار دوم با عدالت قضایی سازگار باشد و دلایل ترجیح این نظر ذیلا<sup>۳۴</sup> تشریح میگردد:

**توجیه نظر بر اساس شرط بنایی:** پیشتر در خصوص تاثیر شرط بنایی در خصوص امکان تعدیل قرارداد سخن گفتیم، این شرط به گونه ای است که هرچند در متن عقد صراحتاً اشاره ای به آن نشده است ولی طرفین در حد متعارف به صورت ضمنی و حداقل در وجدان خویش از وجود آن اطمینان خاطر داشته اند. یکی از مهمترین آثار بقای قرارداد اجاره، ایجاد حق موجر مبنی بر الزام مستاجر به پرداخت اجاره بها و تعلق منافع ملک به مستاجر میباشد. در شرایط متعارف این شرط در قرارداد اجاره مفروض است که مستاجر در قبال اجاره بهای پرداختی امکان بهره برداری از عین مستاجر را خواهد داشت. ولی به نظر میرسد با توجه به اینکه در شرایط اعمال محدودیتهای تعطیلی مشاغل پرخطر (انهم به صورتیکه مدت پایان محدودیتهای معلوم نمیشد) مستاجر به دلیل حدوث حادثه خارجی امکان استفاده از عین مستاجر را تا مدت نامعلومی ندارد، لذا به دلیل برهم خوردن تعادل اقتصادی عوضین مستاجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. کما اینکه امکان توسل به این اصل برای ایجاد حق فسخ برای یکی از متعاملین در مواد ۱۱۱۳ و ۱۱۲۸ ق.م نیز قابل ملاحظه است. البته ممکن است در برخی موارد طرفین برخی از شروط را صراحتاً در ضمن عقد درج نموده باشند مانند اجاره بوفه دانشگاه برای اغذیه فروشی که در صورت صدور دستور تعطیلی چنین فعالیتی در بوفه موضوع اجاره، حق فسخ برای مستاجر محتمل میباشد.

**توجیه نظر بر اساس خیار عیب:** ماده ۴۷۹ ق.م عیب موجود در عین مستاجر را اگر حتی منتهی به نقص منفعت شود را مجوز فسخ مستاجر قرار داده است. اما آیا میتوان عدم اجازه دولت برای فعالیت را میتوان با استناد به این ماده مجوز فسخ قرار داد؟ آنچه در خصوص مواد ۴۷۸ و ۴۷۹ ق.م در خصوص عیب بیان شده است مربوط به عین مستاجر است، ولی محدودیت اعمال شده از سوی دولت برای ممنوعیت از فعالیت صنف خاص در نظر گرفته شده است نه ممنوعیت استفاده از عین مستاجر. چرا که در چنین وضعیتی با تغییر شغل مورد نظر عین مستاجر امکان بهره برداری را خواهد داشت. ولی در وضعیتی که محدودیت اعمال شده با صرف نظر از نوع فعالیت مستاجر، مختص محل اجاره است مانند دکه ای که در محل بیمارستان قرار دارد و وزارت بهداشت به منظور جلوگیری از هرگونه تجمع و یا تشدید بیماری دستور ممنوعیت هرگونه فعالیتی در آن را صادر نموده باشد، اینکه آیا چنین وضعیتی میتواند بر اساس مواد اخیرالذکر (عیب موضوع اجاره) از موارد فسخ از سوی مستاجر باشد یا اینکه این امر خارج شدن عین مستاجر از انتفاع و به صراحت ماده ۴۸۱ ق.م موجب انفساخ قرارداد میشود محل بحث دارد.

**توجیه نظر بر اساس شرط صفت ضمنی:** برخی حقوقدانان معتقدند با سخت شدن اجرای قرارداد به وسیله شرایط حادث غیرقابل پیش بینی، نمیتوان پذیرفت که قرارداد لازم الاتباع باقی بماند لذا متعهد در صورت بروز چنین شرطی حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. ایشان در تحلیل نظریه خویش تخلف از شرط صفت ضمنی را مبنای تحقق حق فسخ قرار داده اند چرا که

<sup>۳۳</sup> -خوئی و دیگران، (تعدیل قضایی قرارداد در اثر کاهش ارزش پول) پژوهش حقوق خصوصی، سال دوم ش ۴، ۱۳۹۲ ص ۱۱۴

طرفین هنگام تشکیل عقد به طور ضمنی شرایط و خصوصیات موضوع را به عنوان صفت و خصوصیات موضوع قرارداد پذیرفته اند که با زوال وصف مذکور در ادامه قرارداد مطابق ماده ۲۳۵ ق.م و با لحاظ ماده ۴۵۶ ق.م مجوز فسخ قرارداد است. به نظر ایشان در صورتیکه متعهد له جبران شرایط سخت حادث را بپذیرد حق فسخ منتفی است. در واقع زیر بنای این حق فسخ، عدم توافق طرفین در تعدیل قرارداد میباشد.

### بررسی امکان انفساخ قرارداد اجاره:

اگر عین مستاجر و اوجد خصوصیت منحصر به فردی باشد به گونه ای که امکان انتفاع از آن صرفاً منحصر در فعالیتی باشد که از سوی دولت ممنوع اعلام شده است همچون تالارهای پذیرایی و یا آستخرها و سالنهای ورزشی هرچند با استناد به مواد ۴۸۱ و ۴۸۳ ق.م امکان انفساخ عقد جای دفاع دارد، ولی در این خصوص ایراداتی بدین شرح میتواند عارض شود:

الف: آنچه در خصوص مواد اخیرالذکر حائز اهمیت است این مهم میباشد که خارج شدن از انتفاع و عیب باید به گونه ای مستمر و دائمی باشد درحالیکه در خارج شدن عین مستاجر از قابلیت انتفاع به دلیل بیماری کرونا، پیش آمد دائمی نمیشد ولی باید انصاف داد که به دلیل شرایط غیر قابل پیش بینی موجود، هرچند این پیش آمد دائمی نباشد حداقل خاتمه آن نامعلوم است و نمیتوان مستاجر را پایبند به قراردادی دانست که هیچ آینده روشنی از آن در دسترس نمیشد

ب: در برخی موارد به دلیل اینکه مدت اجاره بلند مدت بوده و این امر به سود مستاجر باشد (به دلیل تعدیل متناسب اجاره بهای سالانه و یا حق کسب و پیشه ایشان در محل) حکم بر انفساخ اجاره ممکن است به ضرر مستاجر باشد. لذا هرچند اراده اشخاص در بطلان یا انفساخ قرارداد اجاره بی تاثیر است ولی نظر به اینکه ذینفع اصلی در انفساخ قرارداد مستاجر میباشد، در صورتیکه وی با قبول ضرر احتمالی وارده در آینده به مفاد عقد کنونی پایبند باشد صدور حکم بر انفساخ قرارداد نمیتواند تأمین کننده حقوق وی باشد و حداقل ایجاد حق فسخ برای مستاجر صحیحتر مینماید. من حیث المجموع نگارنده معتقد است تا جای ممکن به جای انحلال عقد از راهکارهای عادلانه ابقای عقد (همچون تعدیل یا حق فسخ) استفاده شود.

### نتیجه گیری

با شیوع بیماری کرونا به عنوان بیماری که اقتصاد جهانی را تحت تاثیر قرار داده است، تعادل اقتصادی موجر و مستاجر به هم خورده است. هرچند اصل بر لزوم قراردادهاست ولی با شدت تاثیر این بیماری و محدودیتهای گسترده اعمال شده از سوی دولت، در جایی که موجرین با صرف نظر کردن از اصول اخلاقی اقدام به تعدیل قرارداد نمینمایند، میبایست محاکم و یا قانونگذار اقدام به مداخله در قرارداد نماید، بطوریکه تا حد معقولی تعادل را به قرارداد اجاره بازگرداند. با توجه به اینکه روند قانونگذاری پروسه طولانی را طلب مینماید، لذا مقتضای حقوق پویا چنین است که دادرسی و حقوقدانان خود را در چهارچوب قوانین محصور نمایند و با بروز چنین بحران خطیری از قوانین و قواعد موجود، راهکار حقوقی قابل قبولی ارائه نمایند که بتواند پاسخگوی نیاز فعلی باشد. در حقوق داخلی از موارد جسته و گریخته ای که قانونگذار در قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر و نیز قانون مسئولیت مدنی مقرر داشته است و همچنین مصوبات ستاد مدیریت بحران کرونا در خصوص قراردادهای اجاره اماکن مسکونی (هرچند اهمیت قراردادهای اجاره اماکن تجاری به دلیل ارتباط مستقیم با معیشت مردم کم از قراردادهای اماکن مسکونی نمیشد) و همچنین با بهره گیری از قواعد فقهی و اصول حقوقی همچون قاعده لاضرر و انصاف و شرط بنایی میتواند به معیارهایی دست یافت که اختیار تعدیل قرارداد و یا تایید فسخ و انفساخ قرارداد اجاره را برای دادرسی فراهم آورند علی الخصوص توجه بر وظیفه اجتهادی قاضی در کشف حکم ماوقع در صورت فقدان نص قانونی

اهمیت موضوع را نمایان میسازد. لذا به نظر میرسد شیوع بیماری کرونا و بالاخص نامعلوم بودن زمان خاتمه این بحران میتواند به عنوان علت خارجی عارض شده بر قرارداد اجاره و از موارد تعدیل آن (هم از نظر مدت و هم از نظر مبلغ اجاره بها) و یا معطی حق فسخ باشد.

## منابع

- ۱- قرآن کریم
- ۲- انصاری، شیخ مرتضی، المکاسب، (جلد ۲)، قم، انتشارات دارالذخائر، ۱۴۱۱ ه.ق
- ۳- بهجت، آیت الله محمد تقی، استفتاعات، جلد چهارم، نشر دفتر آیت الله العظمی بهجت، قم ۱۳۸۶
- ۴- بیگدلی، دکتر سعید، تعدیل قرارداد، نشر میزان، تهران (چاپ چهارم) ۱۳۹۴
- ۵- بنایی اسکویی، مجید، مقاله تعدیل قرارداد در صورت تعذر مالی، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۴، شماره ۱ بهار و تابستان ۹۲
- ۶- بیات، دکتر فرهاد و شیرین شرح جامع قانونی مدنی، نشر تهران، ارشد ۱۳۹۶
- ۷- خوئی غفور- شمس الهی، عطیه- ذولفقاری، سهیل، تعدیل قضایی قرارداد در اثر کاهش ارزش پول، پژوهش حقوق خصوصی، سال دو شماره چهارم، ۱۳۹۲
- ۸- دینانی، دکتر عبدالرسول، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، انتشارات میزان، تهران ۱۳۹۵
- ۹- شهیدی، دکتر مهدی، آثار قراردادها، انتشارات مجد، (چاپ نهم) تهران ۱۳۹۹
- ۱۰- طوسی، محمد بن حسن، المبسوط، نشر مکتبه المرتضویه، تهران ۱۳۸۷
- ۱۱- عمید زنجانی، عباسعلی، آیات الاحکام، دفتر مطالعات و تحقیقات علوم اسلامی، چاپ اول تهران، ۱۳۸۲
- ۱۲- عبدالهی، عبدالکریم، قواعدی از فقه، تهیه دفتر تبلیغات اسلامی شعبه خراسان رضوی، قم، نشر موسسه بوستان کتاب (مرکز چاپ و نشر دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم) ۱۳۸۸
- ۱۳- کاتوزیان، مرحوم دکتر ناصر، قواعد عمومی قراردادها، (جلد اول)، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۹ (چاپ سیزدهم) ۱۳۹۵
- ۱۴- کاتوزیان، مرحوم دکتر ناصر، قواعد عمومی قراردادها (جلد سوم) شرکت سهامی انتشار ۱۳۷۹ (چاپ دهم) ۱۳۹۵
- ۱۵- کاتوزیان، مرحوم دکتر ناصر، قواعد عمومی قراردادها (جلد چهارم) شرکت سهامی انتشار ۱۳۷۹ (چاپ نهم) ۱۳۹۴
- ۱۶- کاتوزیان، دکتر ناصر، نظریه عمومی تعهدات، نشر میزان، تهران ۱۳۹۵ (چاپ نهم)
- ۱۷- موسوی بجنوردی، محمد، فقه استدلالی - قواعد فقهیه، انتشارات موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، موسسه چاپ و نشر عروج، تهران ۱۳۷۹
- ۱۸- میرزاده اهری، سید مرتضی، قاعده میسور، برداشتی از دروس خارج از قواعد فقه استاد معظّم آیت الله محمد جواد فاضل لنکرانی، نشر مرکز فقهی ائمه اطهار علیهم السلام، قم ۱۳۹۶
- ۱۹- منتظری، آیت الله حسینعلی، رساله استفتاعات، جلد دوم، نشر سالیه (چاپ اول)، تهران ۱۳۸۳
- ۲۰- محقق داماد، دکتر سید مصطفی، قواعد فقه- ویرایش ۲- سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها (سمت)، تهران ۱۳۸۰
- ۲۱- مکارم شیرازی، آیت الله ناصر، استفتاعات جدید، تهیه و تنظیم ابوالقاسم علیان نژادی، نشر الامام علی ابن ابیطالب، ویرایش دوم، قم ۱۳۸۵
- ۲۲- میرزای قمی، ابوالقاسم بن، جامع الشتات (جلد سوم) چاپ موسسه کیهان ۱۳۷۱

۲۳- مقدری امیری، عباس و عسکری، حکمت اله، تعدیل قرارداد در فقه امامیه و حقوق ایران، فصلنامه پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی (ش ۴۱/پاییز ۹۴)، ص ۱۶۲-۱۴۵

24- Gupta, abdelmaksod A jafferany M, lotti T, sadogifar R, goldust M. covid-19 and economy. dermatologic therapy. 2020

25- [www.coronomy.ir](http://www.coronomy.ir)

26- [www.iribnews.ir](http://www.iribnews.ir)