



بررسی تأثیر معاذیر عدم امکان و دشواری اجرای قرارداد در خصوص عقد اجاره با تأکید بر شیوع کرونا

پری خالدی^۱

لیلا حکاک^۲

مهتری افشاری کاوه^۳

تاریخ دریافت مقاله: ۹۹/۱۰/۳۰ تاریخ پذیرش نهایی: ۹۹/۱۲/۱۱

چکیده

بی‌تردید یکی از ضرورت‌های بنیادین جامعه، التزام به تعهدات و اجرای کامل آن‌هاست. و به همین دلیل اصل اولی در قراردادها اصل لزوم است. اما گاهی اتفاق می‌افتد که اجرای تعهدات ناشی از قرارداد به واسطه تحقق حادثی که خارج از حیطه اقتدار متعهد است ناممکن یا دشوار (متعذر یا متعسر) می‌گردد. یکی از مصادیق معاذیر عدم امکان یا دشواری اجرا شیوع بیماری‌های واگیردار است که هم اکنون نوع خاصی از آن با عنوان کرونا ویروس در سطح جهانی مطرح است. و این سؤال را به ذهن متبادر می‌کند که آیا این بیماری می‌تواند از معاذیر عدم امکان اجرای قرارداد (تعذر) یا دشواری اجرای آن (تعسر) تلقی گردد؟ و در این صورت، سرنوشت قرارداد و مسئولیت متعاقبین چگونه خواهد بود؟ در پاسخ بایستی گفت با توجه به شباهت مؤلفه‌ها، این بیماری از مصادیق دشواری اجرای قرارداد است و در مورد نقش و تأثیر آن در دامنه قراردادهای اجاره به هیچ وجه نمی‌توان یک ضابطه کلی برای همه موارد ارائه کرد. لذا بررسی تأثیر کرونا بر قرارداد بستگی کامل به نوع قرارداد و شرایط حاکم بر آن دارد. یکی از مهم‌ترین قراردادهایی که تحت تأثیر این بیماری قرار گرفت قراردادهای اجاره به ویژه اجاره اماکن تجاری بود که با دستور دولت مبنی بر تعطیلی موقت این اماکن، وضعیت قراردادهای راجع به آن موضوع بحث‌های جدی حقوقی قرار گرفت. و نظرات مختلف از جمله انحلال، تعدیل و تعلیق قرارداد به‌عنوان راه‌حل وضعیت پیش آمده مطرح گردید.

^۱ ستادیار گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد مهاباد، دانشگاه آزاد اسلامی، مهاباد، ایران. (نویسنده مسئول): pari.khaledi@gmail.com

^۲ دانشجوی دکتری رشته حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، الهیات و علوم سیاسی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران: Dinahakkak@gmail.com

^۳ دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی، قزوین، ایران. mehri.afshar68@yahoo.com

واژگان کلیدی: عدم امکان اجراء، دشواری اجراء، قرارداد، اجاره، کروناویروس.

مقدمه:

علیرغم پذیرش و مقبولیت عام اصل لزوم قراردادهای، حقوق همیشه این پایبندی به قرارداد را نمی‌پذیرد؛ چرا که گاهی در اثر ایجاد شرایطی ناخواسته اگر طرفین ملزم به تعهدات خود باشند منجر به بی‌عدالتی می‌شود. در واقع گاهی حوادث خارجی که ممکن است به صورت طبیعی یا غیرطبیعی ایجاد شوند، مانع از اجرای تعهدات قراردادی می‌شوند که در صورت داشتن شرایط لازم به معاف شدن دائم یا موقت طرفین از تعهدات خود می‌انجامد. در باب عدم التزام متعهد به ایفاء تعهدات غیرقابل اجرا در کشورهای مختلف نظریات مختلفی ارائه شده است. که از جمله آن‌ها فورس ماژور، عقیم شدن قرارداد و دشوار شدن اجرای قرارداد یا همان هاردشیپ است. یکی از حوادث خارجی شیوع بیماری‌های همه‌گیر و مسری است که می‌تواند به عنوان مصداق یکی از معاذیر فوق‌الذکر بر اجرای قرارداد و تعهدات طرفین تأثیر بگذارد و نوع خاصی از آن تحت عنوان کروناویروس جدید (کووید ۱۹) هم اکنون به چالشی جهانی بدل شده و نتایج عمده و ناگهانی بر همه شئون زندگی بشر و از جمله امور اقتصادی داشته است. در واکنش به این بیماری همه‌گیر و کشنده دولت‌ها اقدامات مختلفی انجام دادند. برخی دولت‌ها قرنطینه کامل و برخی بخش‌هایی از آن را انجام دادند. برخی کشورها به جای ممنوعیت مطلق به ایجاد محدودیت‌هایی در خصوص برخی مشاغل و صنوف و ... اقدام نمودند. بدیهی است که این تدابیر و تصمیمات بر فعالیت‌های اقتصادی و از جمله حیطه قراردادهای تأثیر خواهد گذاشت. و این سوال اساسی مطرح خواهد شد که آیا این بیماری اوصاف فورس ماژور را که شامل خارجی بودن، عدم قابلیت پیش‌بینی و عدم قابلیت اجتناب است را داراست یا می‌تواند از دیگر معاذیر قراردادی تلقی گردد.

پس از یافتن پاسخ این پرسش و متناسب با آن، بایستی وضعیت و سرنوشت قراردادهای متأثر از این بیماری و مسئولیت قراردادی طرفین را نیز مورد تحلیل قرار داد. یکی از مهم‌ترین تأثیرات این بیماری بر صاحبان حرف و مشاغل در اماکن تجاری و همین‌طور قراردادهای اجاره منعقد راجع به آن‌ها بود. عواملی که خارج از اراده طرفین می‌تواند مانع اجرای تعهد و قرارداد، از جمله مانع استیفاء منافع در عقد اجاره می‌شود تحت عنوان فورس ماژور، عقیم شدن قرارداد، دشوار شدن قرارداد یا عسر و حرج شناسایی می‌شود. با توجه به معیارها و مؤلفه‌های مربوط به معاذیر عدم امکان اجراء و دشواری اجرای قرارداد در نگاه اول به نظر می‌رسد شیوع این بیماری از

مصادیق معاذیر دشواری اجرای قرارداد یا تعسر است که تأثیر آن بر قراردادهای اجاره در مواردی انحلال و در مواردی نیز تعلیق و یا تعدیل قضایی قرارداد می‌باشد.

پژوهش حاضر در صدد است معاذیر مؤثر بر اجرای قرارداد به طور عام و امکان تسری آن‌ها به عقد اجاره را به طور خاص در یک قسمت مورد بررسی قرار دهد و در قسمت بعدی شیوع کرونا به مثابه عذر عدم اجرا یا دشواری اجرای قرداد با تأکید بر تأثیر این ویروس بر قراردادهای اجاره مورد تحلیل قرار گیرد.

۱- بررسی معاذیر غیر ارادی و تأثیر آن بر عقد اجاره

در این قسمت ابتدائاً به صورت عام معاذیر غیر ارادی که در اجرای قرارداد مانع ایجاد کرده و به عبارتی اجرای قرارداد را تحت تأثیر قرار می‌دهد مورد بررسی قرار می‌گیرد و سپس به صورت خاص تأثیر این معاذیر در قرارداد اجاره تحلیل می‌گردد.

۱-۱: بررسی معاذیر غیر ارادی

عذر عاملی است که خارج از اراده آدمی باشد و بر اراده او تأثیر بازدارنده گذارد (۶-جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۱۷). آنچه ملاک تحقق تعذر به نظر می‌رسد خارج بودن علت تعهد از حیطه اقتدار شخص متعهد است (۷- جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸، ص ۲۶۰). عذر فقط مخصوص حالتی نیست که اساساً امکان اجرای قرارداد به طور کلی ممتنع باشد. بلکه معنایی عام است که شامل حالت بسیار سخت و مشقت خارج از حد متعارف نیز می‌باشد. و به اصطلاح شامل هر دو حالت تعذر و تعسر است (۱۸- مومنی، ۱۳۹۳، ۱۴۲). بنابراین لازم است هم معاذیری که منجر به عدم اجرای قرارداد می‌گردد و هم معاذیری که باعث دشواری اجرای قرارداد می‌گردند مورد بررسی قرار گیرند.

۱-۱-۱: معاذیر عدم اجرای قرارداد

عدم امکان اجرای قرارداد ممکن است به یکی از دلایل ذیل حادث گردد.

۱-۱-۱-۱: (قوه قاهره) فورس ماژور^۱

فورس ماژور به معنای حادثه غیرقابل پیش بینی و پیشگیری است که مانع از اجرای تعهد می‌شود. و ممکن است به تعلیق یا فسخ معامله منجر شود (Amon and Wanlton, 1976, 24-86). فورس ماژور کلیه حوادث خارجی را در برمی‌گیرد؛ چه به صورت طبیعی رخ داده باشد چه به وسیله انسان (Osadare, 2009, 5, 30) علت خارجی در معنای عام به هر حادثه مستقل از اراده متعهد که خارج از اختیار وی بوده و بنابراین قابل پیش بینی واضح نباشد اطلاق می‌گردد. و شامل مواردی از قبیل قوه قهریه، تقصیر ثالث، تقصیر متعهد له و حادثه غیر مترقبه می‌گردد (۷- جعفری لنگرودی، همان). در معنای خاص، فورس ماژور فقط حادثه خارجی طبیعی را در برمی‌گیرد. فورس ماژور در حقوق بین الملل و حقوق داخلی اکثر کشورها پذیرفته شده است. در ماده ۷۹ کنوانسیون بیع بین الملل به موضوع فورس ماژور و آثار آن در بیع بین المللی می‌پردازد. مطابق بند ۵ ماده ۷۹ کنوانسیون، با وقوع فورس ماژور، طرفین علاوه بر مطالبه خسارت حقوق دیگری را طبق کنوانسیون اعمال کنند.

در اصول قراردادهای تجاری بین المللی در ماده ۷-۱-۷ ذیل عنوان فورس ماژور مقرر گردیده است: عدم اجرای تعهد از سوی یک طرف قرارداد در صورتی معذور است که طرف مزبور ثابت کند عدم اجرای تعهد به دلیل وجود مانعی که فراتر از کنترل وی بوده است و در زمان انعقاد قرارداد به طور متعارف انتظار نمی‌رفته است که مانع مزبور به حساب آورده شود یا از آن نتایج اجتناب شود، یا بر نتایج آن غلبه شود. (۳- اخلاقی و امام، ۱۳۹۳، ۱۴۷). در قوانین ایران، فورس ماژور گاهی با همین لفظ مورد استفاده شده که از آن جمله می‌توان به قانون بیمه اجباری مسئولیت مدنی اشاره کرد و گاهی با معادل فارسی آن یعنی قوه قاهره به کار رفته است که می‌توان به قانون دریایی اشاره کرد. در مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی بدون ذکر عنوان، به شرایط و آثار فورس ماژور پرداخته شده است. با ملاحظه قوانین بین المللی و مقررات داخلی ایران می‌توان شرایط تحقق فورس ماژور را این گونه بیان نمود: ۱- حادثه خارجی باشد بدین معنا که بایستی خارج از کنترل متعهد و قلمرو اراده او باشد و به عبارت دیگر به او قابل انتساب نباشد (۱۴- کاتوزیان، ۱۳۸۹، ۲۸۷). ۲- حادثه غیرقابل پیش بینی باشد. به این معنا که نوع حادثه در شرایط خاص انعقاد عقد مورد انتظار طرفین نباشد. در خصوص ملاک قابلیت پیش بینی باید انسان متعارف در نظر گرفته شود (Lindstrom, 2006, 6, 26). ۳- حادثه اجتناب ناپذیر باشد به تعبیر دیگر غیرقابل دفع بوده و از اقتدار متعهد به عنوان انسان متعارف خارج باشد.

در خصوص اثر فورس ماژور در برخی از نظام‌های حقوقی تنها انحلال قرارداد پذیرفته شده است (southerington, 2001, 52, 32). در مواردی که فورس ماژور باعث شود که ایفاء

قرارداد ناممکن شود جایی برای اجرای قرارداد باقی نمی‌ماند و تعهد متعهد ساقط شده و قرارداد نیز خاتمه می‌یابد و متعهد مسئول اجرای قرارداد نخواهد بود، چون تقصیری مرتکب نشده است. فورس ماژور همچنین می‌تواند باعث تعلیق قرارداد هم بشود. به عبارت دیگر، اگر فورس ماژور دائمی باشد و یا موقت باشد اما در طول مدت فورس ماژور، مدت قرارداد منقضی شود، فورس ماژور سبب انحلال قرارداد می‌شود، اما اگر موقت باشد و پس از پایان یافتن مدت آن هنوز مهلت اجرای قرارداد منقضی نشده باشد، قرارداد دوباره احیا می‌شود (Rimk, 2000, 219-31).

از این رو، فورس ماژور می‌تواند سبب تعلیق قرارداد گردد. به موجب مواد ۱۱۴۷ و ۱۱۴۸ قانون مدنی فرانسه در صورت فقدان شرط قراردادی برای معاف کردن متعهد از پرداخت خسارت، به عدم امکان اجرا (فورس ماژور) استناد می‌شود لکن قرارداد خاتمه نمی‌یابد، بلکه به حالت تعلیق درمی‌آید. (۴- پارساپور و ذاکری نیا، ۱۳۹۴، ۲۹) اثر دیگری که برای آن در نظر گرفته می‌شود این است که اگر در نتیجه آن ضرری به طرف مقابل وارد شود، متعهد از پرداخت خسارت معاف است زیرا عدم اجرا قابل انتساب به متعهد نیست. (۱۷- مومنی راد و تلبا، ۱۳۹۵، ۶۲۲) در حقوق انگلستان، فورس ماژور نتایجی از قبیل نقض یا تعلیق تعهدات در مقابل دیگری را شامل می‌شود. (۲- ابراهیمی و اوپارحسین، ۱۳۹۱، ۴) جایی که قوه قاهره اجرای تعهد را به طور کامل غیرممکن نمی‌سازد و فقط آن را به تأخیر می‌اندازد تنها خسارت ناشی از تأخیر نادیده گرفته می‌شود و اصل التزام که هنوز برای طلبکار مفید است، بر عهده بدهکار باقی می‌ماند. به همین جهت در چنین شرایطی فورس ماژور به قرارداد پایان نمی‌دهد، بلکه اجرای آن را معلق می‌کند مشروط بر این که اجرای آن، فایده خود را حفظ کرده و با اراده طرفین منطبق باشد. (۱۲- صفایی، ۱۳۸۶، ۴۰۹) در صورت تعلیق قرارداد به علت فورس ماژور، متعهد، مسئول خسارات ناشی از عدم اجرا یا تأخیر اجرا در مدت تعلیق نخواهد بود.

۱-۱-۲: عقیم شدن قرارداد (فراستریشن^۱)

دکترین عقیم شدن قرارداد (فراستریشن) یکی از نظریه‌های ارائه شده در حقوق کشور انگلستان می‌باشد که مبین انحلال قرارداد به دلیل ناممکن شدن ایفای تعهدات در نتیجه بروز حوادث ناگهانی و خارجی و اجتناب ناپذیر است.

¹ Frustration

از نظر لغوی واژه فراستریشن در زبان انگلیسی به معنای عقیم شدن، ناکامی، بی‌اثر شدن و ناممکن شدن استفاده شده است. به لحاظ حقوقی هرگاه پس از انعقاد قرارداد به نحو صحت بدون قصوری از جانب طرفین، حادثه‌ای رخ دهد که بدون دخالت طرفین قرارداد، اجرای آن به طور دائمی ناممکن گردد قرارداد موصوف عنوان Frustrated می‌یابد. بدین معنا که با اجتماع شرایط و تحقق این عنوان قرارداد منعقد منحل گردیده و متعهدین قرارداد از اجرای سایر تعهدات آن بری می‌گردند. دکتترین عقیم شدن قرارداد با فورس ماژور تفاوت‌هایی دارد. حادثه در فورس ماژور، اجرای قرارداد را متعذر در حالی که در فراستریشن قصد مشترک طرفین را از میان می‌برد و شرایط اجرا را با آنچه که طرفین در زمان انعقاد قرارداد بر عهده گرفته بودند به طرز چشمگیری متفاوت می‌سازد (Litvinoff, 1985, 10). از لحاظ اثری که روی قرارداد می‌گذارند نیز فورس ماژور در مواردی سبب انحلال قرارداد و گاهی سبب تعلیق آن می‌گردد؛ به این ترتیب که اگر حادثه‌ای که فورس ماژور را به وجود آورده دائمی باشد، قرارداد منحل می‌شود. اما اگر موقت باشد و پس از برطرف شدن مانع هنوز مهلت اجرای قرارداد منقضی نشده باشد، قرارداد در این مدت معلق می‌شود و متعهد موظف است پس از رفع مانع یاد شده، تعهد را انجام دهد. برای مثال در اثر جریان سیل، جاده‌ای به طور موقت غیرقابل تردد می‌شود که در این صورت متعهد بایستی پس از فرو نشستن سیل و باز شدن راه، تعهد خود را انجام دهد. (۱۰- شهیدی، ۱۳۹۱، ص ۶۵)

بنابراین فورس ماژور ممکن است باعث تأخیر، تعلیق و یا اجرای جزئی قرارداد گردد. در حقوق فرانسه اگر یک طرف، قرارداد را اجرا نکند، دادگاه مطابق ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی، آن را منحل یا فسخ خواهد کرد و چنانچه فورس ماژور دائماً یا تماماً اجرای قرارداد را غیرممکن نسازد، می‌تواند تعهد را تقلیل یا تغییر دهد. در حقوق انگلستان، عدم اجرای موقت یا قسمتی از قرارداد، شناخته شده نیست و با وقوع حادثه منتفی کننده قرارداد خود به خود خاتمه می‌یابد و از موجبات سقوط تعهدات است (۳- پارساپور و ذاکری نیا، همان، ۳۳). البته بعضی از حقوقدانان انگلیسی معتقدند تحقق فراستریشن شاید صرفاً یک دفاع محض باشد و نیازی به انحلال عقد به واسطه تحقق فراستریشن نباشد. برای مثال می‌توان از قراردادهای بلند استقامتی نام برد که با توقیف مستخدم به کارفرما حق فسخ اعطا می‌کند و در نتیجه اعتقادی به انحلال قهری قرارداد ندارند (Cheshire and Fifoot, 1994, 559).

در صورتی که تعدر محقق شده دائمی نبوده بلکه موقتی باشد دکتترین اعمال نشده و قرارداد عقیم نمی‌شود بلکه حداکثر تعدر موقتی موجب تعلیق اجرای قرارداد می‌گردد. به طور کلی

می‌توان گفت در حقوق انگلستان به جز تعذر موقت که موجب تعلیق قرارداد است حقوقدانان علی‌الاصول اعتقاد دارند که دکترین فراستریشن موجب انفساخ و انحلال قهری قرارداد خواهد شد لیکن برخی اعطای حق فسخ را دور از ذهن ندانسته‌اند و در برخی موارد مانند قراردادهای استخدامی که مستخدم توقیف یا بیمار می‌گردد آن را مطرح می‌نمایند (۸- شعبانی و حاجی محمدی، ۱۳۹۳، ۱۲۲). در صورت انفساخ و انحلال قهری قرارداد، طرفین از انجام تعهدات خود معاف شده و در قبال خسارات وارده در نتیجه عدم اجرا هیچ مسئولیتی نخواهند داشت.

۱-۱-۳: تعذر وفا به عقد در فقه اسلامی

ناممکن شدن اجرای قرارداد در فقه با عنوان‌هایی چون تعذر اجرا یا تعذر تسلیم و خيار تعذر تسلیم بحث می‌شود. مطابق قاعده تعذر وفا به عقد، هرگاه طرفین به امری ملتزم شوند و پس از عقد، ایفای آن برای همیشه ناممکن گردد، معامله بر حسب شرایط، باطل یا منفسخ می‌شود خواه تعذر مربوط به یک طرف معامله یا هر دو باشد (۱۶- محقق داماد، ۱۳۷۴، ۱۱۲ و ۱۱۳). قاعده مزبور هر چند بیش‌تر دامن‌گیر عقود مستمر مانند اجاره می‌شود در تمامی عقود اذنی جریان دارد (۷- شعبانی، ۱۳۸۹، ۳۹). این قاعده اصطیادی به استناد اجماع (۱۶- محقق داماد، پیشین: ۱۲۰) نظر مخالف (۲۳- موسوی بجنوردی، جلد ۵، ۱۴۱۹، ق، ۲۶۶) نفی تکلیف مالا یطاق (۲۲- مراغی، جلد ۲، ۱۴۱۷، ق، ۴۰۲)، لزوم غرر و لزوم ارتفاع نقیضین (۲۳- موسوی بجنوردی، پیشین، ۲۶۶) حجیت می‌یابد.

عدم امکان اجرای قرارداد، مبنای اصلی معاف شدن مدیون از وفای به عهد و مسئولیت قراردادی است. در برابر ناممکن هیچ الزامی وجود ندارد (۱۵- کاتوزیان، ج ۴، ۱۳۸۲، ۱۷۶).

تعذر وفا به عقد گاه خاص است و فقط متوجه شخص در یک قرارداد خاص است مانند ممنوع الخروج شدن مسافری که بلیط هواپیما گرفته است. گاهی نیز عذر عام، مانعیت عمومی داشته و شامل همگان می‌شود به گونه‌ای که آن منفعت قابل استیفاء و بهره‌برداری برای هیچ کس نیست (۱۸- مؤمنی، ۱۳۹۳، ۱۴۳). مثلاً در مسافرت با هواپیما اگر در مقصد کودتا واقع شود و حرکت هواپیما ناممکن گردد عذر عام اتفاق افتاده است (۶- جعفری لنگرودی، پیشین، ۱۷).

شرایط تعذر ایفای تعهد، خارجی بودن سبب تعذر یا عدم دخالت متعاقدين در ایجاد و رفع آن، اجتناب ناپذیری و قابل پیش بینی نبودن تعذر، عدم تعذر در هنگام عقد و ایجاد آن پس از عقد و دائمی بودن تعذر است که در فرض اجتماع متعاقدين از انجام تعهدات بری خواهند شد. از منابع فقهی برمی‌آید که هرگاه تعذر، ابتدایی، کلی، دائمی و مربوط به تعهد اصلی باشد، عقد باطل

می‌شود و آن جا که عارضی، کلی، دائمی و مربوط به تعهد اصلی باشد اثرش انفساخ عقد است. چنانچه تعذر، موقت یا جزئی یا مربوط به تعهدات فرعی باشد، متعهده حق فسخ قرارداد را دارد (۴- پارساپور و ذاکری نیا، ۱۳۹۴، ۳۴).

۱-۱-۲: دشوار شدن اجرای قرارداد

گاه حوادث غیر قابل پیش‌بینی، اجرای قرارداد را ناممکن نمی‌سازند بلکه آن را دشوار می‌کنند. دشوار شدن اجرای قرارداد تحت دو عنوان هاردشیپ و عسر و حرج مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۱-۲-۱: هاردشیپ در حقوق بین‌الملل:

هاردشیپ در لغت به معنای سختی، مشقت، زیان دیدن، محرومیت طاقت فرسا و دشواری ناشی از اوضاع و احوال است. در اصطلاح حقوقی هاردشیپ زمانی پیش می‌آید که حوادث غیرقابل پیش‌بینی و خارج از کنترل طرفین رخ دهد به گونه‌ای که اجرا بسیار دشوار گردد و تعادل قرارداد به طور اساسی به هم بخورد (۴- همان، ۳۵).

در بعضی اسناد بین‌المللی مانند رهنمود آنسیترال، اتاق بازرگانی بین‌المللی و اصول قراردادهای تجاری بین‌المللی به صراحت هاردشیپ را پذیرفته‌اند و به منعقدکنندگان قراردادهای بین‌المللی توصیه می‌کنند که شرط هاردشیپ را در قرارداد خود بگنجانند (28-Mekki, 2010). چراکه در غیر این صورت حمل بر رد آن از سوی طرفین یا یکی از آنها می‌گردد. بر اساس شرط هاردشیپ، مفاد قرارداد، جرح و تعدیل و اجرای آن ادامه می‌یابد (29-Montague, 1985). اگر حادثه در شرط هاردشیپ موقت باشد و یا تعادل قراردادی را به هم بزند به تعلیق اجرا تا رفع شرایط هاردشیپ و یا تعدیل قرارداد حکم می‌گردد. تعدیل قرارداد که همانا تغییر شروط قرارداد و متناسب کردن آن با وضعیت جدید است و به لحاظ مراعات اصل لزوم و ثبات قراردادها بهترین راه حل در برخورد با وضعیت هاردشیپ به شمار می‌رود، حسب مورد به شکل قراردادی، قانونی و یا قضایی صورت می‌پذیرد (28-Ibid, 2). و در صورت عدم امکان تعدیل در نهایت قرارداد فسخ می‌گردد (۳- اخلاقی و امام، پیشین، ۱۷).

۱-۱-۲-۱-۲: عسر و حرج در فقه:

عذر در فقه نیز فقط مخصوص حالتی نیست که اساساً امکان اجرای عقد ممتنع باشد، بلکه معنایی عام است و شامل حالتی که بسیار سخت و پرمشقت و خارج از حد متعارف باشد نیز می‌گردد و به اصطلاح شامل هر دو حالت تعذر و عسر است (۱۸- مومنی، همان). از آنجا که

قوانین اسلام بر پایه مشقت نیست چنانچه حکمی منجر به حرج گردد موقتا رفع می‌گردد (۴- پارساپور و ذاکری نیا، پیشین، ۳۶) این قاعده که بر مبنای آیات (حج، ۷۷ مائده، ۶ بقره، ۱۸۵) روایات، حکم عقل و بنای عقلاست با تحقق شرایط در تمام قراردادهای قابل اعمال است و طرف قرارداد می‌تواند به موجب آن لزوم قرارداد حرجی را بردارد یا بدان پایبند باشد. قاعده لاجرح حاکی از رفع لزوم از تعهدات مشقت بار است نه رفع اصل تعهد. از این رو خارج از مقدار حرج، تعهد به قوت خود باقی است. (۴- همان، ۳۷). به نظر می‌رسد قانونگذار به استناد قاعده لاجرح با پذیرش هر دو اثر انحلال (ماده ۱۱۳۰ قانون مدنی) و تعدیل، حکم تعهداتی را که در مسیر اجرا با دشواری رو به رو می‌گردد تبیین کرده است (۱۱- صادقی مقدم، ۱۳۷۹، ۱۶۱). چنانچه انجام تعهد موقتا دشوار باشد، دادگاه بر اساس قاعده انظار معسر^۱ و به شرط عدم تضرر متعهدله حکم به تعلیق اجرای قرارداد می‌دهد (۱۱- همان، ۲۶۷).

۱-۲: تأثیر معاذیر غیر ارادی بر عقد اجاره

در این قسمت از مقاله تأثیر هر کدام از معاذیر پیش گفته که منجر به عدم امکان اجرا یا دشواری اجرای قرارداد می‌گردد در عقد اجاره مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد.

۱-۲-۱: تأثیر معاذیر عدم امکان اجرای قرارداد بر عقد اجاره

معمولاً در قراردادهای مستمر از جمله قرارداد اجاره، طرفین اوضاع و احوال حاکم بر موضوع قرارداد را ارزیابی کرده و با بررسی شرایط و از جمله ریسک‌های احتمالی قرارداد را منعقد می‌کنند ولی گاهی برخی از شرایط قابل پیشگیری و کنترل و یا حتی قابل پیش بینی نیز نبوده است و از اراده طرفین خارج است.

در خصوص تأثیر معاذیر عدم امکان اجرا (فورس مازور، عقیم شدن قراردادفراستریشن) و تعذر وفاء به عقد) بر عقد اجاره بایستی نوع حادثه و مدت زمان دوام آن را در نظر گرفت. به عبارت دیگر اگر این معاذیر دائمی باشد و یا موقت باشد اما در طول فورس مازور مدت قرارداد اجاره منقضی شود، معاذیر، سبب انحلال قرارداد می‌شوند، اما اگر موقت باشد و پس از پایان یافتن مدت آن، هنوز مدت اجاره باقی باشد قرارداد دوباره احیا می‌شود (28-Ibid, 219). در چنین

^۱ مبنای این قاعده آیه شریفه " و ان كان ذو عسره فنظره الى ميسره (بقره، ۲۸۰)

شرایطی بر حسب مورد، معاذیر موجب تأخیر، تعلیق و یا اجرای جزئی قرارداد می‌شود و متعهد از پرداخت خسارت تأخیر معاف خواهد بود.

در صورتی که همزمان با انعقاد عقد اجاره، معاذیر عدم امکان اجرا موجب غیر ممکن شدن هرگونه بهره برداری از منفعت گردد مثل خانه ای که در اثر زلزله ویران شده است، عقد اجاره باطل است چون امکان بهره برداری مستأجر از منافع مقصود شرط لازم است. باید گفت امکان بهره‌برداری در قوام ذاتی اجاره و در هویت آن دخیل است نه آن که از شرایط صحت آن باشد. وقتی هرگونه بهره‌برداری غیرممکن و این عدم امکان هم استمرار داشته و تمام زمان مورد اجاره را پوشش دهد قطعاً با غرض ذاتی عقد اجاره منافات دارد و در واقع ناقض ماهیت عقد اجاره است؛ زیرا ماهیت اجاره، تملیک منفعت به مستأجر است و در صورت بروز عذر مربوط به قوه قاهره موجر هم نمی‌تواند از مالکیت خود استفاده کند.

اگر در زمان تشکیل عقد اجاره امکان استفاده و بهره برداری به واسطه معاذیر عدم امکان اجرا وجود نداشته باشد اما با شروع اجاره این مانع برطرف گردد مانعی بر سر راه صحت عقد اجاره وجود ندارد. امکان انتفاء و استفاده از منافع در راستای شرط قدرت بر تسلیم تحلیل می‌شود، زیرا غرض از عقد اجاره به عنوان عقدی تملیکی، انتقال و واگذاری ملکیت منافع به مستأجر است پس مراد از این شرط همان زمان استحقاق است نه زمان تشکیل عقد (۲۱- شیخ انصاری، ۱۴۳۰، ۴، ۱۸۷) و در زمان استحقاق نیز مانع برطرف شده است.

اگر مستأجر مورد اجاره را دریافت کند ولی در اثناء مدت مورد اجاره از بین برود اجاره را در این فرض نسبت به مدت سپری شده صحیح و نسبت به زمان باقی مانده در صورتی که اجاره بر عین شخصی واقع شده باشد باطل دانسته‌اند (۱۸- مومنی، پیشین، ۱۴۶). زیرا شرط صحت عقد اجاره نسبت به آن منتفی است و معاوضه بر منفعتی که امکان استفاده از آن وجود ندارد شکل نمی‌گیرد (ماده ۴۷۱ قانون مدنی). در چنین شرایطی خیار تبعض صفقه نیز برای مستأجر محفوظ است که در صورت فسخ عقد، تمام اجرت المسمی به وی بازگردانده می‌شود و او نسبت به منافع پیش از عذر، ضامن اجرت المثل خواهد بود. اگر اجاره درباره منفعت خاصی تشکیل شده باشد مثل سکونت در مورد منزل و حوادثی مانند سیل، زلزله، جنگ و .. سکونت را ناممکن سازد هرچند سایر منافع و استفاده‌ها ممکن باشد؛ اجاره باطل است و اگر امکان سکونت را از بین نبرده ولی باعث نقصی در آن شود مستأجر خیار فسخ خواهد داشت.

اگر اجاره مطلق واقع شده باشد و منفعت خاصی مدنظر نباشد، در این صورت اگر معاذیر عدم امکان اجرا اتفاق بیفتد و هرگونه بهره‌برداری را ناممکن سازد اجاره باطل است. و اگر باعث نقص

و عیبی شود، مستأجر از خیار فسخ برخوردار است و در صورت فسخ فقط ضامن اجرت‌المثل منافع پیش از آن خواهد بود.

بروز معاذیر فوق اگر قبل از قبض توسط مستأجر باشد به منزله تلف عین مورد اجاره قبل از قبض است و نظر مشهور در این مورد هم بطلان عقد است (۱۸- همان، ۱۵۱). برای مثال اگر شخصی خانه اش را اجاره دهد ولی قبل از آن که در اختیار مستأجر قرار بگیرد یا بلافاصله پس از آن و پیش از سکونت در اثر زلزله به گونه‌ای منهدم شود که به طور کلی از امکان بهره برداری خارج گردد، اجاره مزبور باطل خواهد بود.

مطابق قاعده تعذر وفا به عقد نیز هرگاه طرفین به امری ملتزم شوند و پس از عقد، ایفای آن برای همیشه ناممکن گردد بر حسب شرایط، معامله باطل یا فسخ می‌گردد. این قاعده بیشتر دامن‌گیر عقود مستمر همچون اجاره می‌شود (۵- جعفری و تلخایی، ۱۳۸۹، ۳۰).

۱-۲-۲: تأثیر معاذیر دشواری اجرای قرارداد بر عقد اجاره

همان‌طور که قبلاً بیان گردید دشواری اجرا یا هاردشیپ موجب می‌گردد تعادل قرارداد به طور اساسی به هم بخورد. در خصوص تأثیر دشواری اجرای قرارداد بر عقد اجاره بایستی در نظر داشت که قراردادهای مستمر و طولانی مدت مانند اجاره به دلیل فاصله میان انعقاد و اجرا بیشتر در معرض تحولات اقتصادی، بحران‌های سیاسی و ... قرار می‌گیرند. در چنین شرایطی با اختلال در تعادل قراردادی اجرای تعهدات دشوار و پرهزینه خواهد بود. نظام‌های حقوقی حکم به لزوم قرارداد را در چنین شرایطی ناعادلانه می‌دانند. در چنین شرایطی بعضی از حقوقدانان اعطای حق فسخ را دور از ذهن ندانسته‌اند و در برخی موارد این امکان را مطرح می‌نمایند (۸- شعبانی و حاجی محمدی، ۱۳۹۳، ۱۲۲).

همان‌طور که ذکر شد در حقوق بین‌الملل گنجانیدن شرط هاردشیپ در قراردادها به منعقدکنندگان فرصت می‌دهد که پس از بروز شرایط خاص راجع به شروط قرارداد مذاکره کنند. و در مورد عقد اجاره نیز اگر حوادث موقت باشد می‌توان قرارداد را تا رفع شرایط دشواری به حالت تعلیق درآورد. و اگر تعادل قراردادی را به هم بزند بایستی شرایط قرارداد را تغییر داد و آن را با وضعیت جدید متناسب نمود. این راه حل به لحاظ مراعات اصل لزوم و ثبات قراردادها بهترین راه حل در برخورد با دشواری و عسر و حرج در اجرای قرارداد می‌باشد. تعدیل به صورت قراردادی، قانونی و قضایی صورت می‌گیرد. و در صورت عدم امکان تعدیل در نهایت قرارداد فسخ می‌گردد.

در حقوق ایران با استناد به قاعده لاجرح و پذیرش هر دو اثر انحلال و تعدیل، حکم تعهدات طرفین تا حدودی تبیین گردیده است. اثر تعدیل بر مبنای قاعده "المیسور لایترک بالمعسور" است به موجب این قاعده چنانچه اجرای قسمتی از تعهد مشقت بار شود اصل یا مابقی تعهد ساقط نمی‌گردد (۲۰-خمینی، ج ۲، ۱۷۶، ۱۳۷۶). این اثر در مقررات ایران از جمله مواد ۲۷۷ و ۶۵۲ قانون مدنی، ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و تبصره الحاقی سال ۱۳۶۴ و ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، مواد ۴۱ و ۱۴۴ قانون کار و بند ۲ ماده ۴ و ماده ۷ قانون مسئولیت مدنی دیده می‌شود.

۲- تحلیل کرونا به عنوان عذر عدم امکان یا دشواری اجرای قرارداد و تأثیر آن بر قراردادهای اجاره

برای تحلیل تأثیر کرونا بر قراردادهای اجاره لازم است ابتدا ماهیت و اوصاف آن از جهت مقایسه با معاذیر عدم امکان اجرا و دشواری اجرای قرارداد مورد بررسی قرار گیرد و سپس تأثیر آن بر انواع قراردادهای اجاره تبیین گردد.

۲-۱: تحلیل کرونا به مثابه عذر عدم امکان یا دشواری اجرای قرارداد:

توجه به مباحث پیش گفته تردیدی نیست که کروناویروس در ردیف موانع موجه اجرای تعهدات قراردادی است. اما آیا در ردیف معاذیر عدم امکان اجرای قرارداد (تعذر) یا ذیل معاذیر دشواری اجرای قرارداد (تعسر) قرار می‌گیرد نظر به تفاوت تأثیر هر یک از این موارد بر سرنوشت قرارداد و رابطه حقوقی متعاقدين نیاز به بررسی دارد.

۲-۱-۱: کرونا به مثابه عذر عدم امکان اجرای قرارداد:

در مورد بیماری‌های همه‌گیر چنانچه طرفین آن را در قرارداد به صراحت از مصادیق فورس ماژور ذکر کرده باشند فورس ماژور محقق می‌شود. اما در غیر این صورت این بحث مطرح می‌شود که آیا از مصادیق فورس ماژور هستند یا خیر؟ دادگاه‌های فرانسه صرف وجود یک بیماری همه‌گیر را موجب تحقق فورس ماژور نمی‌دانند. استدلال دادگاه‌های فرانسه در مورد بیماری‌هایی چون تب کنگو و طاعون این بوده که در این موارد شرط غیر قابل پیش بینی بودن وجود ندارد. زیرا به طور مرتب این امر اتفاق می‌افتد و نیز امکان اقدامات محافظت فردی در برابر ناقل بیماری وجود دارد. بنابراین شرط غیرقابل اجتناب بودن نیز وجود ندارد

(www.leclubdesjuristes.com,1998-33). اما شرایط در مورد کروناویروس جدید به دلیل کشنده بودن و عدم دسترسی به داروی آن متفاوت است. سرعت شیوع بسیار بالا، طولانی بودن دوره پنهان ویروس، وضعیت را دشوارتر کرده است. از همین رو موجب شد دولت‌ها تدابیری مانند تعطیلی کارخانه جات، سازمان‌ها و ... به کار بگیرند بنابراین شاید بتوان گفت اگر نفس کروناویروس هم موجب تحقق فورس ماژور نباشد این شرایط ایجاد شده توسط دولت‌ها می‌تواند از مصادیق آن باشد.

در مورد تطبیق شرایط فورس ماژور بر کروناویروس می‌توان گفت اولاً شیوع چنین بیماری با سرعت خاصی که در سطح جهانی مشاهده می‌شود، کاملاً خارجی جلوه می‌نماید و در حدود اراده هیچ یک از متعهدین قراردادی نمی‌گنجد. ثانیاً این بیماری و شیوع سریع آن به خصوص در لحظات اولیه، شناخت و انتشار آن در سطح داخلی و بین المللی، نوعاً برای افراد بشر قابل پیش بینی نبوده و امکان پیش بینی شرایط آن، هنگام انعقاد قرارداد و لحاظ نمودن آن بر اجرای تعهدات وجود نداشته است. ثالثاً وضعیت فعلی مقابله کشورها با این بیماری و عدم موفقیت آن‌ها دلیل بر عدم قابلیت کنترل آن است. وقتی دولت‌ها با حداکثر امکانات موجود توان اجتناب از این بیماری را ندارند، بدیهی است که اشخاص حقیقی و حقوقی که به عنوان متعهد قراردادی باید تعهد خود را ظرف مهلت معینی ایفا نمایند نمی‌توانند این مانع را کنترل نمایند. تا کنون بعضی کشورها از جمله چین، هند و فرانسه، این بیماری را از مصادیق فورس ماژور دانسته اند. دادگاه تجدیدنظر فرانسه در مورد کارمندی که به دلیل ابتلا سایر کارمندان به کروناویروس از حضور در محل کار امتناع کرده بود، شرایط فورس ماژور را محقق دانست (۱۳-قنواتی، ۱۳۹۹، ۱۵).

در خصوص عقیم شدن قرارداد (فراستریشن) و تلقی کروناویروس به عنوان یکی از مصادیق آن به زعم عده ای می‌توان گفت کاهش جدی مواد اولیه یا کاهش امکان تهیه آن‌ها به دلیل بیماری‌های همه‌گیر مانند کروناویروس از مصادیق عدم امکان اجرای قرارداد است. در آلمان پی از شیوع ویروس کووید ۱۹، قانون کاهش آثار شیوع ویروس کووید ۱۹ تصویب شد. و در مواردی اجازه عدم اجرا به متعهد در تعهدات مستمر به شرط اثبات انتساب اوضاع و احوال به شیوع کووید ۱۹ داده شد. برای مثال مقرر شد که موجران، مجاز به فسخ اجاره زمین یا دیگر املاک به دلیل عدم پرداخت اجاره به نیستند، در صورتی که عدم پرداخت اجاره بها در اثر شیوع کووید ۱۹ باشد.

۲-۱-۲: کرونا به مثابه عذر دشواری اجرای قرارداد:

به نظر می‌رسد در مورد کرونا ویروس بیشتر با وضعیتی شبیه به تعسر یا دشواری مفراط (هاردشیپ) رو به رو هستیم. چرا که شیوع بیماری کرونا اجرای تعهدات قراردادی را نه غیر ممکن بلکه بسیار دشوار کرده است. برای مثال، شخصی که متعهد به تحویل کالا در کشوری دیگر است با کاهش حمل و نقل وسایل نقلیه مجبور می‌شود طریق پرهزینه تری را انتخاب نماید تا کالا را تحویل دهد. تأثیر شیوع کرونا بر قراردادها منجر به برهم خوردن تعادل و توازن مالی بازار شده نه غیر عملی شدن اقتصادی قرارداد. لذا آن را باید از مصادیق تعسر دانست (۱۹- نیازآبادی و انصاری، ۱۳۹۹، ۴۷۹). به نظر می‌رسد در مواردی که از حیث شیوع یک بیماری شابهت زیادی با وضعیت فعلی ناشی از کرونا وجود دارد، رویه محاکم بیشتر تمایل به تعسر دارد. رجوع به اصل لزوم و استحکام معاملات نیز ما را وادار میکند کروناویروس را از مصادیق تعذر بدانیم که نتیجه آن تعدیل قرارداد و نهایتاً ایجاد حق فسخ است نه انحلال آن.

در فقه اسلامی نیز که احکام شریعت مبتنی بر روانی، آسانی و رفع دشواری است پذیرش انحلال (انفساخ و فسخ) تعلیق و امهال و تعدیل بر اساس مبانی لاضرر، قاعده عسر و حرج، قاعده المیسور، قاعده حفظ نظام اقتصادی و جلوگیری از اختلال نظام، نظریه اکل مال بالباطل، قاعده انصاف و عدالت در مورد بیماری همه‌گیر و کشنده کرونا با هدف حمایت از زیان دیده به ذهن متبادر می‌گردد.

۲-۲: تأثیر کرونا بر قراردادهای اجاره:

یکی از مهم‌ترین قراردادهایی که تحت تأثیر شیوع کروناویروس قرار گرفته است قرارداد اجاره می‌باشد چرا که عقد اجاره از جمله عقود مستمر است که استیفاء منافع در آن به مرور صورت می‌گیرد. و بروز این بیماری استیفاء منافع مستأجر را به صورت جدی تحت تأثیر قراردادده است. با توجه به این که مهم‌ترین و شایع‌ترین نوع قراردادهای اجاره، اجاره اماکن مسکونی و تجاری است تأثیر شیوع ویروس بر این نوع قراردادها تحلیل می‌گردد.

۲-۲-۱: تأثیر کرونا بر قراردادهای اجاره اماکن مسکونی

شرایط ناشی از شیوع کروناویروس به طور مستقیم روی منفعتی که مستأجر با هدف کسب آن، قرارداد اجاره را منعقد کرده (سکونت) تأثیری نمی‌گذارد. و باید توجه داشت همواره اصل بر لزوم قرارداد و پایبندی متعاقدين به مفاد قرارداد است و معاذیر مربوط به عدم امکان یا دشواری اجرای قرارداد در صورتی تکلیف متعاقدين را تحت تأثیر قرار داده و شرایط را برای متعهد آسان‌تر

می‌کند که این معاذیر به صورت مستقیم بر اجرای تعهد تأثیر بگذارند. بنابراین هرچند شیوع این ویروس ممکن است توان مالی برخی مستأجرین را کاهش دهد اما لزوماً بین آن‌ها رابطه مستقیم و مؤثر متصور نیست. در نتیجه مستأجر بایستی تعهد خود بابت پرداخت اجاره بها را انجام دهد. البته شرایط پیش آمده مانع مستأجر از تمسک به نهاد اعسار نیست و دادرسی می‌تواند مهلت و شرایط پرداخت مناسبی به او اعطا کند.

۲-۲-۲: تأثیر کرونا بر قراردادهای اجاره اماکن تجاری

آثار و عواقب کروناویروس بیشترین تأثیر را بر اجاره اماکن تجاری داشته است. برخی اماکن مانند فروشگاه‌های مواد غذایی و اقلام بهداشتی و داروخانه‌ها به علت افزایش تقاضا با افزایش فروش رو به رو بوده لذا از شمول این تحلیل خارج هستند. اما سایر اماکن موضوع اجاره بها به دو دسته کلی قابل تقسیم هستند:

دسته‌ای که طبق تصمیم دولت جزء مشاغل شناخته شده اند که در ایام اجرای طرح فاصله‌گذاری اجتماعی باید تعطیل باشند. و اصطلاحاً جزء مشاغل غیرضروری شناخته شده‌اند. یکی از نظریاتی که در این خصوص قابل طرح است این است که شیوع کروناویروس موجب شده محل اجاره قابلیت انتفاع را از دست بدهد و با توجه به روح ماده ۴۸۱ قانون مدنی و علت فقهی حکم قاعده مذکور چنین بر می‌آید که قانون‌گذار نخواسته است در جایی که انتفاع منظور عقد را نمی‌توان از مورد اجاره بها دست آورد مستأجر را مکلف به پرداختن اجاره بها کند. بنابراین به نظر می‌رسد که موجر املاک تجاری، استحقاق دریافت اجاره بهای مدتی را که مستأجر به علت ممنوعیت قانونی نتوانسته از مورد اجاره استفاده کند ندارد و عدم پرداخت اجاره بهای مدت مذکور تخلف مستأجر محسوب نمی‌شود و موجر نمی‌تواند به دلیل عدم پرداخت اجاره بها عقد را فسخ کند و تخلیه عین مستأجره را بخواهد. البته در پاسخ می‌توان گفت قانونگذار در مورد عین مستأجره حکم کرده است و در خصوص شرایطی که موجب تعطیلی موقت یا از رونق افتادن محل کسب و غیره گردد، بیان حکم ننموده لذا نمی‌توان به استناد این ماده به مستأجر مجوز عدم پرداخت اجاره بها را داد.

از طرفی شیوع کرونا را نه میتوان مصداق ماده ۴۷۸ قانون مدنی که معیوب بودن عین مستأجره است دانست و نه مصداق ماده ۴۸۳ قانون مدنی که تلف شدن عین مستأجره در حین

عقد اجاره می‌باشد. بنابراین به نظر می‌رسد فسخ یا انفساخ قرارداد بر اثر شیوع ویروس کرونا از سوی مستأجر ممکن نخواهد بود:

عده‌ای تحویل مورد اجاره به گونه‌ای که در تمام مدت اجاره، مستأجر امکان استفاده از عین مستأجره را داشته باشد شرط بنایی عقد اجاره دانسته‌اند و پایبندی مستأجر به عقد را به رعایت این شرط منوط نموده‌اند. بنابراین در صورت عدم اجرای قرارداد، التزامی هم بر مستأجر باقی نمی‌ماند. و این یعنی همان ثبوت حق خیار برای او (بروگردی، پیشین، ص ۱۸۷) اما ایراد این نظریه نیز این است که موجر در مورد شیوع بیماری کرونا قصوری در تسلیم عین مستأجره و در اختیار گذاشتن منافع مورد اجاره در طول مدت اجاره مرتکب نشده است، که با جعل خیار برای مستأجر ضرر وی جبران گردد.

از آنجا که به دلیل مستمر بودن عقد اجاره، ممکن است شرایط و اوضاع و احوال زمان انعقاد عقد با زمان اجرای آن متفاوت باشد (و یک حادثه خارجی مانند شیوع بیماری کرونا باعث شود) که التزام مستأجر به عقد اجاره منجر به غبن فاحش وی گردد، می‌توان با تمسک به حدوث غبن فاحش برای مستأجر حق فسخ قائل شد. یا قرارداد منعقد را تعدیل نمود. البته این مسأله که مبانی خیار غبن مقارن شامل قاعده نفی ضرر، شرط ضمنی و بنای عقلا و عیب رضا، در مورد غبن حادث نیز قابل استناد است یا خیر مسأله‌ای اختلافی است (۱- ابراهیمی ترکمان، ۱۳۹۹، ص ۱۳۱).

در مورد وضعیت قرارداد در چنین شرایطی با توجه به مستمر بودن عقد اجاره نمی‌توان قائل به تعلیق یا انفساخ قرارداد شد چرا که انفساخ خلاف اراده نخستین طرفین است. بالاخص که مستأجرین اماکن تجاری هزینه‌هایی را صرف ابزار و وسایل لازم برای کسب خود می‌نمایند که انحلال قرارداد منجر به زیان سنگین آن‌ها خواهد شد. بنابراین می‌توان گفت ظهور عقد اجاره در لحظاتی که فاقد امکان استفاده بوده مابه ازای مورد توافق را برای موجر ایجاد نمی‌کند. و در واقع موجب تعلق نگرفتن اجاره‌بها به موجر می‌شود. به نظر می‌رسد در صورتی که ادامه شرایط از نظر عرف منجر به ضرر غیر معقول گردد برای موجر حق فسخ به موجب رفع ضرر متصور است. در خصوص پرداخت خسارت از سوی متعهد (مستأجر) به دلیل عدم پرداخت اجاره بها می‌توان به مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی رجوع کرد. آن چه عیان است، این است که شیوع این بیماری تمامی اوصاف یک حادثه خارجی را داراست. لذا با تلقی نمودن این بیماری به عنوان

فورس ماژور می‌توان مستأجر را به استناد مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی از پرداخت خسارت معاف نمود.

آن دسته از مشاغلی که تصمیمات ستاد کرونا موجب تعطیلی آن‌ها نشده اما رونق آن‌ها را تحت تأثیر قرار داده است؛ باید موضوع را بر اساس قاعده تعذر و نفی عسر و حرج تحلیل کرد. مضاف بر این که شرایط جدید می‌تواند خلاف توافق ضمنی طرفین باشد؛ بدین معنا که علت تعیین اجاره بها امکان بالقوه بهره برداری از آن بوده وگرنه اساساً مستأجر آن مکان را اجاره نمی‌کرد. بنابراین شرایط جدید با استناد به نظریه شرط ضمنی برای مستأجر حق فسخ نسبت به مابقی مدت ایجاد می‌کند. از طرفی در صورت تداوم عقد اجاره و عدم مساعدت موجر، می‌توان با وحدت ملاک از تبصره یک ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی، ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، ماده ۱۶ قانون بیمه ایران، ماده ۱۷۹ قانون دریایی ایران و تئوری موازنه، اعمال نظریه شرط ضمنی در راستای اصل حاکمیت اراده و اصل لزوم تفسیر قرارداد از منظر اقتصادی و مصالح اجتماعی قائل به تعدیل قضایی قرارداد اجاره و کاهش متناسب آن با امکان کسب درآمد با جلب نظر کارشناس می‌باشد. لازم به ذکر است که در خصوص اجاره اماکن تجاری ممکن است مطابق شرایط ناشی از کرونا نسبت به مدتی از آن شرایط فورس ماژور تلقی شده و نسبت به مدتی از آن هم قاعده نفی عسر و حرج جاری باشد که هر کدام تابع احکامی است که قبلاً مورد اشاره قرار گرفته است.

نتیجه‌گیری:

با وجود آن که اصل لزوم و پای بندی به معاملات، اصل مسلم و حاکم بر قراردادهاست اما استثنای فورس ماژور، عقیم شدن قرارداد و دشواری اجرای قرارداد نیز با ادبیات متفاوت مورد پذیرش همه نظام‌های حقوقی قرار گرفته است. یکی از حوادث خارجی و غیرقابل پیش بینی که اخیراً رواج و همه‌گیری آن حوزه ی قراردادهای را به شدت تحت تأثیر قرار داده نوع خاصی از کروناویروس تحت عنوان کووید ۱۹ است. در مورد این که این بیماری مانع و عذر اجرای قرارداد است، تردیدی نیست اما این که از میان موانع و معاذیر جزء کدام یک محسوب شده و در نتیجه سرنوشت قرارداد چه خواهد شد؛ اختلاف نظر وجود دارد هرچند که به نظر می‌رسد این بیماری با توجه به لزوم رعایت مصلحت بقاء و استحکام قراردادهای بیشتر از مصادیق تعسر و دشواری اجرای قرارداد باشد تا تعذر که ضمانت اجرای آن هم به جای انحلال، تعدیل قرارداد است. یکی از قراردادهایی که به دلیل ذات مستمر آن به شدت تحت تأثیر این بیماری قرار گرفته قراردادهای

اجاره بالاخص قراردادهای اجاره اماکن تجاری است که در دوران فاصله گذاری اجتماعی به دستور دولت یا تعطیل شده یا از رونق افتاده اند. تعیین تکلیف در مورد این قراردادها به آسانی امکان پذیر نیست چرا که بایستی با دیدی جامع و همه جانبه و در نظر گرفتن اصل لزوم در قراردادها و احترام به حقوق خصوصی افراد به مسأله نگریست. نهایتاً در خصوص مشاغلی که موقتا و بالاجبار تعطیل شده اند راه حل معافیت مستأجر در دورانی که از عین مستأجره انتفاع نمی برد از پرداخت اجاره بها و در مورد مشاغلی که تحت تأثیر شیوع این ویروس دچار رکود و کساد شده اند راه حل تعدیل قضایی قرارداد می تواند مطرح گردد.

منابع:

فارسی

- ۱- ابراهیمی ترکمان، ابوذر، "خیار غبن حادث در عقد اجاره" فصلنامه علمی پژوهشی فقه، سال ۲۷، شماره ۱، بهار ۱۳۹۹.
- ۲- ابراهیمی، سیدنصراله و شادی اوپارحسین، "تأثیر تحریم بر اجرای قراردادهای بازرگانی بین المللی از منظر فورس ماژور"، دو فصلنامه علمی پژوهشی دانش حقوق مدنی، شماره دوم، پاییز و زمستان ۱۳۹۱.
- ۳- اخلاقی، بهروز و فرهاد امام، "اصول قراردادهای تجاری بین المللی"، شهر دانش، ۱۳۹۳.
- ۴- پارساپور، محمدباقر و حانیه ذاکری نیا، "اقسام، احکام و آثار معاذیر عدم اجرای قرارداد (مطالعه تطبیقی در نظام حقوقی ایران، رومی ژرمنی، کامن لا و برخی اسناد بین المللی)"، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۱۹، شماره ۲، ۱۳۹۴.
- ۵- جعفری، علی و مجید تلخایی، "بررسی تطبیقی تعذر عدم اجرای قرارداد در فقه و حقوق ایران و حقوق انگلیس"، مجله معرفت، سال نوزدهم، ش ۱۴۸، ۱۳۸۹.
- ۶- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، "الفارق"، کتابخانه گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۸۸.
- ۷- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، "حقوق تعهدات"، جلد اول، انتشارات گنج دانش، چاپ سوم، ۱۳۷۸.
- ۸- شعبانی، امید، "بررسی تعذر اجرای قرارداد در فقه و حقوق ایران"، پژوهشنامه فقه و حقوق اسلامی، سال سوم، شماره ۶، پاییز و زمستان ۱۳۸۹.
- ۹- شعبانی، امید و اصغر حاجی محمدی، "مقایسه دکترین فراستریشن و نهاد حقوقی فورس ماژور"، دانشنامه حقوق و سیاست، شماره ۲۱، بهار و تابستان ۱۳۹۳.
- ۱۰- شهیدی، مهدی، "آثار قراردادهای و تعهدات"، انتشارات مجد، ۱۳۹۱.

- ۱۱- صادقی مقدم، محمدحسن، "تغییر در شرایط قرارداد"، نشر دادگستر، ۱۳۷۹.
- ۱۲- صفایی، سید حسین، "مقالاتی درباره حقوق مدنی و حقوق تطبیقی"، مقاله قوه قاهره یا فورس ماژور، نشر میزان، چاپ دوم، ۱۳۸۶.
- ۱۳- قنوتی، جلیل، "مطالعه تطبیقی تأثر کرونا ویروس (کووید ۱۹) بر تعهدات"، حقوق اسلامی، شماره ۶۴، ۱۳۹۹.
- ۱۴- کاتوزیان، ناصر، "دوره مقدماتی حقوق مدنی (اعمال حقوقی)"، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۹.
- ۱۵- کاتوزیان، ناصر، "قواعد عمومی قراردادها"، جلد چهارم، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۲.
- ۱۶- محقق داماد، سید مصطفی، "قواعد فقه بخش مدنی ۲"، انتشارات سمت، ۱۳۸۴.
- ۱۷- مومنی راد، احمد و مهدی تلبا، "تأملی بر دکترین عقیم شدن قرارداد در حقوق کامن لا و مقایسه آن با فورس ماژور در اصول قراردادهای تجاری بین المللی و حقوق ایران"، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۴۶، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۵.
- ۱۸- مؤمنی، محمدحسن و عابدین مؤمنی، "بررسی عقد اجاره در مواجهه با عذر عام"، فصلنامه پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، سال دهم، شماره ۳۵، ۱۳۹۳.
- ۱۹- نیازآبادی، مهدی و انصاری، نرگس، تحلیل وضعیت ناشی از شیوع ویروس کرونا ذیل معاذیر عدم اجرای تعهدات قراردادی، تحقیقات حقوقی، شماره ۹۰ (ویژه نامه)، ۱۳۹۹.

عربی:

- ۲۰- خمینی، مصطفی، "خيارات"، جلد ۲، موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۳۷۶.
- ۲۱- شیخ انصاری، مرتضی، "المکاسب"، مجمع الفکر الاسلامی، چاپ اول، ۱۴۳۰ق.
- ۲۲- مراغی، میرعبدالفتاح، "عناوین الفقهیه"، جلد ۱ و ۲، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۷ق.
- ۲۳- موسوی بجنوردی، محمد حسن، "القواعد الفقهیه"، جلد ۵، نشر الهادی، ۱۴۱۹ق.

انگلیسی

- 24- Amon and Walton, "Introduction to French Law", London, Oxford university Press, 1976.
- 25- Cheshire, G.C, Leeong phang, A.B, Farmston, M.P Fifoot, "Cheshire, Fifoot and Frumston Law of Contract", London, Butterworths Asia, 1985.
- 26- Lindstrom, Niklas, "Changed Circumstances and Hardship in International Sales of Goods", Nordic Journal of Commercial Law, 2006.
- 27- Litvinof, Saul, Force Majeure, Louisiana Law Review, Vol 46, No1.

- 28- Mekki, Mustaf), "Hardship and Modification of the contracts", Available at: SSRN: <http://ssrn.com>, 2010.
- 29- Montague, Adrian A, "Hardship Clauses, International Business Lawyer", 1985.
- 30- Osadare, Babatunde, "Force Majeure and Preformance excuse; A review of the English doctrine of Frustration and article 2-615 of the Uniform Commercial Code", University of Dundee, 2009.
- 31- Rimke, Joern, "Force Majeure and Hardship: Application in International Trade Practice with Specefic Regard of the CISG and UNIDROIT principle of International Commercial contracts", Kluwer, 2000.
- 32- Southerington, Tom, "Impossibility of Performance and other Excuses in International Trade", Turkey: Faculty of Law of University of Turkey Private Law publication, 2001.
- 33- www.leclubdesjuristes.com, 1998.