

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

گزارش پژوهشی
پژوهشکده حقوق خصوصی
گروه حقوق مدنی

بررسی فقهی و حقوقی وضعیت قراردادهای اجاره بنگاه‌های
اقتصادی و اجاره‌بهای آنها در شرایط ناتوانی یا مشقت در پرداخت
اجاره‌بها ناشی از شیوع بیماری کرونا

۱۴۰۳

"مطالب بیان شده در گزارش‌ها و انتشارات پژوهشگاه و مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، نتیجه تحقیقات پژوهشگران و بیان‌کننده دیدگاه‌های مؤلفان آنهاست و لزوماً موضع رسمی قوه قضاییه جمهوری اسلامی ایران یا نظرات پژوهشگاه نیست، مگر آن که به آن تصریح شده باشد."



وبسایت: www.jri.ac.ir کد پستی: ۱۹۸۲۸۴۶۵۱۴ تلفکس: ۰۲۱-۲۲۰۹۲۰۶۱

پژوهشگاه قوه قضاییه آدرس: بزرگراه چمران - بزرگراه یادگار امام - بعد از خروجی اوین درکه - پژوهشگاه قوه قضاییه

عنوان: بررسی فقهی و حقوقی وضعیت قراردادهای اجاره بنگاه‌های اقتصادی و اجاره‌بهای آنها در شرایط ناتوانی یا مشقت در پرداخت اجاره‌بها ناشی از شیوع بیماری کرونا

نویسنده: دکتر احمد احسانی‌فر

ناظر علمی: دکتر محمود حکمت‌نیا

ویراستار: داود رفیعی

صفحه آرای: مریم کاظمینی

ناشر: پژوهشگاه قوه قضاییه

تیراژ و نوبت چاپ: ۱۳۰ نسخه - خرداد ۱۴۰۰

فهرست مطالب

چکیده	۵
مقدمه	۷
۱- اجاره‌بهای بنگاه‌های اقتصادی در شرایط مشقت یا تعذر در پرداخت	۱۳
۱-۱- وضعیت اجاره‌بها در فرض تعذر مستأجر در پرداخت اجاره‌بها	۱۳
۱-۲- وضعیت اجاره‌بها در فرض تعسر مستأجر در پرداخت اجاره‌بها	۱۴
۱-۲-۱- امهال و تقسیط قضایی در پرداخت اجاره‌بها	۱۴
۱-۲-۲- کاستن از میزان اجاره‌بها بر مبنای نظریه تعدیل قرارداد	۱۴
۱-۲-۳- معافیت از پرداخت اجاره‌بها	۱۶
۱-۲-۳-۱- معافیت از پرداخت اجاره‌بها بر مبنای نظریه قوه قاهره	۱۶
۱-۲-۳-۲- معافیت از پرداخت اجاره‌بها بر مبنای نظریه غبن حادث	۱۷
۱-۲-۳-۳- معافیت از پرداخت اجاره‌بها بر مبنای شرط ضمنی	۱۸
۱-۲-۳-۴- معافیت از پرداخت اجاره‌بها بر مبنای قاعده منع عسر و حرج	۱۹
۲- وضعیت قرارداد اجاره بنگاه‌های اقتصادی در شرایط تعذر یا تعسر در پرداخت اجاره‌بها	۲۲
نتیجه	۲۵
فهرست منابع	۲۷

چکیده

بنگاه‌های اقتصادی در ایام شیوع ویروس کرونا با مشکلات متعددی در فعالیت و کسب‌وکار مواجه شدند. این مشکلات هم در طرف تعهد قراردادی موجران و هم در طرف تعهد مستأجران به وجود آمد. مشکل مهم در رابطه با تعهد مستأجران این بود که تحذیر و تخویف شهروندان از حضور در اجتماع توسط مسئولان و اجرای طرح‌های انفکاک شهروندان و فاصله‌گذاری اجتماعی باعث رکود شدید فعالیت و کسب‌وکار واحدهای اقتصادی شد. این مسئله باعث شد تا مستأجران برای پرداخت اقساط اجاره‌بها در این دوران توان مالی لازم را از دست بدهند. در این میان، گاه امکان پرداخت اجاره‌بها متعذر و غیرممکن می‌گردد و گاه پرداخت بسیار مشقت‌آور و متعسر می‌شد.

در پژوهش پیش رو وضعیت قرارداد اجاره بنگاه‌های اقتصادی و وضعیت تعهدات موجران و مستأجران این واحدها در حالت تعذر یا تعسر در پرداخت اجاره‌بها که ناشی از شیوع کرونا بوده است، مورد بررسی قرار می‌گیرد. این موضوع در چهارچوب نظریات و رویکردهای متعدد فقهی و حقوقی بسان «عوضیت در قرارداد اجاره»، «قوه قاهره»، «تعدیل قرارداد»، «غبن حادث»، «شرط ضمنی»، «علت تعهد در قرارداد اجاره»، «عسر و حرج» و «امهال و تقسیط تعهد» در مقاله پیش رو مورد بررسی و تدقیق قرار می‌گیرد و اعتبار این نظریات و میزان تطبیق آنها بر وضعیت قرارداد اجاره و تعهدات موجران و مستأجران در دوران شیوع کرونا مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

واژگان کلیدی: بیماری کرونا، بیماری همه‌گیر، قرارداد اجاره، اجاره‌بها، تعسر در اجرای قرارداد، تعذر در اجرای قرارداد.

مقدمه

بیماری کووید ۱۹ از جمله ویروس‌های نوع کروناست که در دسامبر سال ۲۰۱۹ از کشور چین آغاز شد و در مدت کوتاهی، این کشور و کشورهای اطراف را درنوردید و پس از آن بخش‌های وسیعی از غالب کشورهای دنیا را دربرگرفت. بنگاه‌های اقتصادی در ایام شیوع ویروس کرونا با مشکلات متعددی در فعالیت و کسب‌وکار مواجه شدند. این مشکلات هم در طرف تعهد قراردادی موجران و هم در طرف تعهد مستأجران به وجود آمد. مشکل مهم در رابطه با تعهد مستأجران این بود که تحذیر و تخویف شهروندان از حضور در اجتماع توسط مسئولان و اجرای طرح‌های انفکاک شهروندان و فاصله‌گذاری اجتماعی باعث رکود شدید فعالیت و کسب‌وکار واحدهای اقتصادی شد. این مسئله باعث شد تا مستأجران برای پرداخت اقساط اجاره‌بها در این دوران توان مالی لازم را از دست بدهند. در این میان، گاه امکان پرداخت اجاره‌بها متعذر و غیرممکن می‌گردید و گاه پرداخت بسیار مشقت‌آور و متعسر می‌شد.

در تحقیق پیش رو وضعیت قرارداد اجاره بنگاه‌های اقتصادی و وضعیت تعهدات موجران و مستأجران این واحدها در حالت تعذر یا تعسر در پرداخت اجاره‌بها که ناشی از شیوع کرونا بوده است مورد بررسی قرار می‌گیرد. این موضوع در چهارچوب نظریات و رویکردهای متعدد فقهی و حقوقی بسان «عوضیت در قرارداد اجاره»، «قوه قاهره»، «تعدیل قرارداد»، «غبن حادث»، «شرط ضمنی»، «علت تعهد در قرارداد اجاره»، «عسر و حرج» و «امهال و تقسیط تعهد» در تحقیق پیش رو مورد بررسی و تدقیق قرار می‌گیرد و اعتبار این نظریات و میزان تطبیق آنها بر وضعیت قرارداد اجاره و تعهدات موجران و مستأجران در دوران شیوع کرونا مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

از آنجا که این بیماری در نخستین ماه‌های شیوع خود فاقد روش درمانی مشخص بود، تنها راه برای پیشگیری از شیوع و همه‌گیری آن در تمامی کشورهای دنیا رعایت دستورالعمل‌های انفکاک شهروندان و فاصله‌گذاری اجتماعی عنوان شد.

از این رو دو کارویژه در نهادهای سیاست‌گذار و تقنینی کشورها در دستور کار قرار گرفت؛ نخست تحذیر و تخویف شهروندان نسبت به حضور در مجامع عمومی بود و دوم تدوین مقررات ویژه‌ای در جهت انفکاک و فاصله‌گذاری اجتماعی و مقرر کردن ضمانت اجرای مدنی و کیفری متعدد در جهت تضمین پیروی از این مقررات بود. انجام دو کارویژه فوق باعث تعطیلی یا رکود فعالیت و کسب‌وکار بسیاری از بنگاه‌های استیجاری اقتصادی اعم از تولیدی، تجاری، خدماتی و صنعتی در فواصل زمانی گوناگون شد.

شیوع بیماری‌های همه‌گیر در جامعه علاوه بر آنکه چالش‌های متعددی را در حوزه دانش‌های طبیعی و پزشکی برجای می‌نهد، در حوزه علوم اجتماعی و انسانی نیز مسائل و چالش‌های گوناگونی را ایجاد می‌کند تا آنجا که رصد پیشینه پژوهشی در این موضوع اثبات‌کننده طرح مبانی و نظریات متعدد و نگارش کتب و مقالات متکثر در راستای حل چالش‌ها و مسائل پیش‌آمده در دوران شیوع بیماری همه‌گیر در حوزه علوم اجتماعی و انسانی است. در میان علوم اجتماعی و انسانی درگیر با این چالش‌ها و مسائل، دانش حقوق از ویژگی برجسته‌ای برخوردار است، چراکه تنها مبانی، نظریات و رویکردهای موجود در این دانش می‌تواند به تولید قواعد الزام آور و دارای ضمانت اجرا در ابعاد اجتماعی و فردی منتج شود.

از حیث حکم‌شناسی نمی‌توان همه انواع و اقسام و مصادیق بیماری‌های همه‌گیر را موضوع واحدی برای حکم واحد تلقی کرد، چراکه ویژگی‌ها و کیفیات خاص انواع بیماری‌های همه‌گیر با یکدیگر بسیار متفاوت است و این تفاوت‌ها نیز در حکم‌شناسی هریک از انواع بیماری‌های همه‌گیر نقش مؤثری ایفا می‌کند. از این رو در بررسی حکمی هر دسته‌ای از بیماری‌های همه‌گیر باید به ویژگی‌ها، خصوصیات، معیارها و ملاک‌های موضوعی همان دسته از بیماری‌ها توجه کرد و حکمی متناسب با همان ملاک‌های موضوعی را اختیار کرد. به همین دلیل هر دسته از ویژگی‌های موضوعی در انواع بیماری‌های همه‌گیر شایسته پذیرش احکام خاصی است.

بیماری کووید ۱۹ از جمله بیماری‌های همه‌گیر با ویژگی‌ها، خصوصیات، ملاک‌ها و معیارهای موضوعی خاص است. این بیماری در دسامبر ۲۰۱۹ در شهر

ووهان چین ظهور یافت و به سرعت از حالت کشوری (اپیدمی) عبور کرد و جهان را درگیر خود (پاندمی) کرد (حکمت‌نیا، ۱۳۹۹: ۷).

مهمترین ملاک‌های موضوعی بیماری کووید ۱۹ را می‌توان در قالب پنج ویژگی ترسیم کرد. ملاک موضوعی نخست عبارت است از قابلیت سرایت‌پذیری و انتقال‌پذیری این ویروس؛ لکن این ملاک وجه مشترک همه بیماری‌های واگیر است و به‌تنهایی نمی‌تواند معرف بیماری کووید ۱۹ باشد. دومین مشخصه موضوعی این بیماری عبارت است از قابلیت انتقال در سطح وسیع، عمومی، انبوه و توده‌ای، به‌گونه‌ای که به گفته محققان دانشگاه علوم پزشکی نانجینگ، این ویروس ۸ تن را در آن واحد در یک استخر مبتلا کرده است.^۱ سومین ملاک موضوعی این بیماری سرعت بالا در انتشار و اشاعه آن است. طی آزمایش نور سیاه که از سوی سازمان انتشاراتی NHK ژاپن در یک رستوران انجام شد، سرعت انتشار این ویروس نشان داده شد. در میان ۱۰ فردی که برای این آزمایش انتخاب شده بودند، تنها به یک نفر رنگی که نشان‌دهنده ابتلا به کرونا بود، زده شد. این فرد به اصطلاح مبتلا به مدت نیم‌ساعت به همراه ۹ تن دیگر در داخل این رستوران که به شکل سلف سرویس ارائه خدمات می‌داد، غذا خورد. پس از نیم‌ساعت مشاهده شد که بیماری به ۹ تن دیگر نیز سرایت کرده و بر روی همه میزها، صندلی‌ها و دیگر سطوح در رستوران نیز این بیماری انتقال یافته است.^۲ چهارمین ملاک موضوعی این بیماری خطرناک بودن برای حیات جسمانی بشر است، به‌گونه‌ای که خطر کشندگی این بیماری طبق اعلامیه سازمان بهداشت جهانی، ده‌برابر آنفولانزای خوکی دانسته شده است.^۳ در نهایت، فقدان روش درمانی محرز پنجمین مشخصه موضوعی این بیماری شناخته می‌شود، به‌گونه‌ای که به گزارش وبگاه سازمان بهداشت جهانی، به

1. <https://www.eghtesadbartar.com>

تاریخ دسترسی: ۱۳۹۹/۳/۳

2. <https://www.trt.net.tr/persian/lmy-frhngy-w-hnry/2020/05/15/azmysh-nwr-syh-bry-nshn-ddn-sr-t-ntshr-wyrws-khwwyd-19-1418047>

تاریخ دسترسی: ۱۳۹۹/۳/۳

3. <http://aftabeyazd.ir/?newsid=158092>

تاریخ دسترسی: ۱۳۹۹/۳/۳

اعتقاد کارشناسان این سازمان، «با اینکه بعضی از روش‌های درمانی خانگی، سنتی و جدید ممکن است علائم بیماری کووید ۱۹ را کاهش یا تسکین دهند، اما باید بدانیم تا امروز هیچ دارویی برای پیشگیری و درمان این بیماری ساخته نشده است»^۱.

بیماری همه‌گیر کرونا پس از شیوع و تبدیل آن به اپیدمی، منجر به شکل‌گیری برخی مسائل حقوقی و کیفری شد. در ابعاد حقوقی چه در حوزه حقوق قراردادهای و چه در حوزه حقوق مسئولیت مدنی، مسائل و موضوعات متعددی در تمامی جوامع درگیر با بیماری کرونا مطرح شده است. برخی نظام‌های حقوقی از پیش و سال‌ها قبل در حوزه مبانی و ادله حقوقی به بحث و بررسی مسائل و موضوعات حقوقی در زمان شیوع بیماری‌های همه‌گیر پرداخته بودند و ادبیات پژوهشی درخور و قابل ملاحظه‌ای را در حوزه مسائل حقوقی گردآورده بودند. از این رو این نظام‌های حقوقی پس از شیوع بیماری کرونا از حیث تحقیق در مبانی، ادله و ادبیات علمی با مشکل کمتری مواجه هستند و بیشتر تلاششان درصدد تطبیق مبانی و ادله گردآمده با ملاک‌ها و ویژگی‌های بیماری کرونا مصروف شده است.

نظام حقوقی ایران کماکان نتوانسته در بعد مبانی و ادله حقوقی به‌نحو منقح به ادبیات علمی و پژوهشی قابل ملاحظه‌ای دست یابد. این در حالی است که جامعه ایرانی سال‌ها قبل بیماری‌های همه‌گیر متعددی را تجربه کرده بود نظیر وبا، حصبه، طاعون، جذام، برص و انواع آنفولانزا. با این حال، بیماری جدید کرونا از حیث برخی ملاک‌ها و ویژگی‌ها، با همه بیماری‌های همه‌گیر قبل متفاوت است که در بررسی مبانی و ادله، باید با ملاحظه این ملاک‌ها به اخذ مبانی و ادله اقدام کرد. در منابع فقهی نیز ادبیات منقح و مشخصی در حوزه بررسی مسائل و ابعاد بیماری‌های همه‌گیر از منظر فقهی دیده نمی‌شود. ادبیات موجود نیز در ابواب گوناگون فقه به‌نحو پراکنده قابل رصد و پیگیری است. از این رو تحقیق در مبانی و ادله فقهی و سپس بررسی ابعاد و مسائل گوناگون این دسته از بیماری‌ها از منظر

1. <https://www.who.int/ar/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019-farsi/advice-for-public-farsi/q-a-coronaviruses-farsi>

فقه و حقوق از مهمترین ضرورت‌های مطالعاتی و پژوهشی به‌ویژه در زمان شیوع بیماری کرونا محسوب می‌شود.

یکی از مسائل و موضوعاتی که در ایام شیوع بیماری کرونا در جامعه صنفی ایران بروز و ظهور فراوانی داشت مسئله مشاغل، اصناف و کسب‌وکارهایی است که علی‌رغم اجاره واحد صنفی اعم از کارکرد تجاری، صنعتی یا خدماتی، با افت شدید فعالیت و کسب‌وکار اعم از ساخت و تولید، خدمات و فروش مواجه شدند. مستأجران این واحدها علاوه بر مشکلات معیشتی، با معضل مهمتری مواجه هستند که عبارت است از پرداخت اجاره‌بهای تقسیط شده واحد صنفی. تقلیل فعالیت این واحدها منجر به افت شدید درآمد مستأجر و عدم توان مالی برای پرداخت اجاره‌بهای واحد صنفی می‌شود. به‌ویژه واحدهای صنفی با اجاره‌های کلان با مشکل جدی در این رابطه مواجه هستند. گرچه برخی موجران و مالکان واحدهای صنفی مستأجران خود را از پرداخت یک یا چند قسط اجاره‌بها معاف کردند، اما سخن بر سر آن است که غالب موجران و مالکان از معاف کردن مستأجران امتناع کردند که در این حالت، وضعیت پرداخت اجاره‌بها باید مورد بررسی قرار گیرد.

شرایط به‌وجود آمده برای واحدهای صنفی یا به لحاظ دستورالعمل‌های قانونی مبنی بر ممنوعیت اشتغال در برخی روزهاست و یا به لحاظ شرایط محدودکننده اجتماعی که این انفکاک اجتماعی و عدم حضور اشخاص در فضای خارج از منزل توسط مسئولان ذی‌ربط از شهروندان مطالبه عمومی می‌شود. در حالت نخست اساساً واحد صنفی حق فعالیت نخواهد داشت و در حالت دوم اگرچه حق فعالیت دارد، لکن به علت عدم حضور اشخاص برای خرید و اخذ خدمات، افت شدید درآمد دارد. در حالت اول اجرای مفاد قرارداد در مورد تسلیم عین مستأجره متعذر است. در هر دو حالت مستأجر نمی‌تواند میزان کسب پیش‌بینی شده را از واحد صنفی مزبور به‌دست آورد و بدین ترتیب اجرای تعهد مستأجر مبنی بر پرداخت اجاره‌بها متعذر یا متعسر می‌شود.

در صورت تعسر متعهد در اجرای مفاد عقد، ادبیات فقهی و حقوقی قابل

۱۲ / بررسی فقهی و حقوقی وضعیت قراردادهای اجاره بنگاه‌های ... _____

توجهی در متون فقهی و حقوقی مطرح شده است. اینکه بتوان شرایط موجود در دوران شیوع کرونا را از قبیل قوه قاهره به شمار آورد و حکم این حالت را بر اجاره واحدهای تجاری، تولیدی، صنعتی و خدماتی تطبیق کرد، محل بحث است و نیاز به بررسی دارد.

در تحقیق پیش رو موضوع وضعیت اجاره واحدهای صنفی از نوع تجاری، تولیدی، صنعتی و خدماتی در شرایط شیوع کرونا و وضعیت اجاره‌بهای این واحدها در شرایط تعدر و تعسر مستأجر در کسب و پرداخت اجاره‌بها مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱- اجاره‌بهای بنگاه‌های اقتصادی در شرایط مشقت یا تعذر در پرداخت

در دوران شیوع بیماری کرونا گاه فعالیت بنگاه اقتصادی با دستورالعمل‌های قانونی ممنوع اعلام می‌شود و گاه ممنوع اعلام نمی‌شود، ولی نهادهای حکومتی اعلان عمومی می‌کنند که مردم انفکاک اجتماعی را رعایت کنند و به همین دلیل حضور مردم در اماکن عمومی تقلیل می‌یابد و فعالیت بنگاه‌های اقتصادی در عین حال که با مانع قانونی مواجه نیست، با رکود در فعالیت و کسب‌وکار و بی‌رونقی در فروش کالا و ارائه خدمات مواجه می‌شود. ممنوعیت کسب یا رکود و بی‌رونقی در کسب، اجرای تعهد مستأجر را در پرداخت اجاره‌بها با دشواری مواجه می‌کند یا توان وی را در پرداخت اجاره‌بها سلب می‌گرداند. در ادامه تحقیق ابتدا تکلیف مستأجر در پرداخت اجاره‌بها در این دو حالت بررسی می‌شود و سپس وضعیت قرارداد اجاره در این شرایط مورد تأمل و تدقیق قرار خواهد گرفت.

۱-۱- وضعیت اجاره‌بها در فرض تعذر مستأجر در پرداخت اجاره‌بها

تعذر نسبت به تعهد مستأجر به پرداخت اجاره‌بها در دوران شیوع کرونا وقتی حاصل می‌شود که اولاً کسب‌وکار واحد اقتصادی به دلیل قانونی ممنوع نشده و ثانیاً مستأجر به دلیل رکود حاکم بر بازار در این دوران، توان پرداخت اجاره‌بها را از دست داده است. طبیعی است که فرض مسئله در جایی رخ می‌دهد که دولت با بسته‌های حمایتی نسبت به پرداخت اجاره‌بها تعهد یا تضمین ندهد؛ در غیر این صورت مسئله تعذر پرداخت رخ نمی‌دهد. در این حالت اگر دوره رکود موقتی باشد و در اثنای مدت اجاره خاتمه پیدا می‌کند، مستأجر از پرداخت اجاره‌بها در دوره رکود و ناتوانی معاف می‌شود و پس از آن موظف به پرداخت اجاره‌بهای ایام رکود می‌گردد. اما اگر رکود تا پایان مدت اجاره تداوم داشته باشد، با انتفای قدرت مستأجر در پرداخت اجاره‌بها، نمی‌توان وی را مجبور به پرداخت کرد و عملاً عمل به تعهد منتفی می‌شود. در صورتی که فقدان توان مالی مستأجر در اثر شیوع کرونا و طرح‌های انفکاک اجتماعی باشد، می‌توان حادثه مزبور را خارج از اراده طرفین و احترازناپذیر دانست و

شرایط قوه قاهره را بر آن تطبیق کرد که در این صورت مستأجر معاف از پرداخت اجاره‌بها و خسارت آن می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج ۵: ۳۹۶).

۱-۲- وضعیت اجاره‌بها در فرض تعسر مستأجر در پرداخت اجاره‌بها

در شرایطی که به دلیل اجرای طرح انفکاک و فاصله‌گذاری اجتماعی کسب‌وکار با رکود شدید مواجه شده و به‌نحو طبیعی پرداخت اجاره‌بها نیز با دشواری و مشقت همراه شده، راهکارهای متعددی در خصوص پرداخت اجاره‌بهای بنگاه‌های اقتصادی، نحوه پرداخت و میزان پرداخت قابل طرح است که در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرد. پیش از شروع بحث ذکر این نکته مفید است که حالت تعسر در شرایطی رخ می‌دهد که دولت با بسته‌های حمایتی، پرداخت اجاره‌بها را تعهد یا تضمین ندهد؛ در غیر این صورت تعسری در پرداخت رخ نمی‌دهد. در حالتی که اجرای تعهد مستأجر متعسر می‌شود، سه راهکار حقوقی در مورد تعهد وی قابلیت بحث و گفت‌وگو دارد. راهکار نخست امهال و تقسیط قضایی اجاره‌بها است. دومین راهکار کاستن از میزان اجاره‌بها بر پایه نظریه تعدیل قضایی قرارداد است و سومین راهکار معافیت از پرداخت با استناد به نظریات و رویکردهای گوناگون می‌باشد. سه راهکار فوق در ادامه تحقیق مورد بررسی و ارزیابی قرار می‌گیرد.

۱-۲-۱- امهال و تقسیط قضایی در پرداخت اجاره‌بها

این عقیده که قاضی می‌تواند با توجه به اوضاع پیچیده دوران کرونا در پرداخت اجاره‌بها تقسیط و امهال قرار دهد، بر مبنای مواد ۲۷۷ و ۶۵۲ قانون مدنی و ادله قرآنی و روایی پشتیبان مورد پذیرش همگان است.

۱-۲-۲- کاستن از میزان اجاره‌بها بر مبنای نظریه تعدیل قرارداد

تعدیل قرارداد یعنی اینکه شروط قرارداد یا آثار آن به اجازه قانون و بدون توافق طرفین تغییر پیدا کند. این تغییر معمولاً برای برقرار کردن تعادل بین تعهدات قراردادی است که ممکن است به هر علت از بین رفته باشد. به عبارت دیگر، گاهی اوضاع به‌نحوی پیش می‌رود که رابطه قراردادی میان اشخاص به

شکلی کاملاً فاحش، به ضرر یکی از طرفین تغییر می‌کند. مبتنی بر این نظریه، در شرایط شیوع کرونا به دلیل تفاوت فاحش ارزش عوضین در قراردادهای اجاره بنگاه‌های اقتصادی، یعنی عدم توازن نسبی میان منافع عین مستأجره - که در این دوران تقریباً در حالت رکود قرار داشتند - و اجاره‌بهای آن واحد، دادرسی می‌تواند از میزان اجاره‌بها در مدت رکود بازار بکاهد و آن را با منافع بنگاه هماهنگ کند.^۱

معتقدان به نظریه تعدیل قرارداد آن را قاعده‌ای استثنایی می‌دانند. اصل بر این است که اشخاصی که قراردادی را منعقد می‌کنند، بدون توجه به اینکه چه تغییرات و تحولاتی در بازار یا در موقعیت این اشخاص رخ می‌دهد، ملزم و متعهد به قراردادهای خود هستند و نمی‌توانند صرفاً به دلیل اینکه اجرای قرارداد برایشان دشوار شده یا سود کمتری می‌برند، از اجرای تعهداتشان خودداری کنند. لکن در شرایطی که ارزش تعهدات طرفین به نحو فاحشی تغییر می‌یابد، یکی از نظریات مطرح شده آن است که دادرسی بدون نیاز به تراضی مجدد طرفین، حق تعدیل تعهدات و متوازن کردن آن را بر پایه قاعده «المیسور لا یتربک بالمعسور» دارد. مطابق با این قاعده وقتی به مفاد عقد نمی‌توان عمل کرد، راهکاری که بتوان از انحلال عقد جلوگیری کرد، نسبت به انحلال عقد اولویت دارد. تعدیل قرارداد یکی از همین راهکارهاست.

علل موجهه تعدیل در قالب دو نظریه «شرط ضمنی» و نظریه «علت» مطرح شده است. شرط ضمنی بر این محور متکی است که طرفین به صورت ضمنی تعادل ارزش عوضین را همان طور که در حین انعقاد عقد در نظر داشتند، در حین اجرای عقد نیز در نظر داشتند. نظریه «علت» بر این محور متکی است که هر تعهد در

۱. در نظام قانونی ایران به نمونه‌هایی از تعدیل قانونی که مستقیماً به اذن قانون عملیات تعدیل انجام می‌گیرد، می‌توان دست یافت که نشان از تأیید تعدیل قرارداد توسط قانونگذار دارد. نمونه‌های آن این موارد است: مواد ۲۹ و ۳۰ آیین‌نامه تعدیل در شرایط عمومی پیمان مصوب ۱۳۵۲ که در سال ۱۳۵۹ مورد تجدیدنظر قرار گرفت، تعدیل اجاره‌بها مستند به ماده ۴ قانون مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶، ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و تبصره الحاقی سال ۱۳۶۴، تعیین حداقل مزد کارگران با توجه به درصد تورم سالانه مندرج در ماده ۴ قانون کار مصوب ۱۳۶۹ که نوعی تعدیل در میزان دستمزد است، بند ۲ ماده ۴ و ماده ۷ قانون مسئولیت مدنی و ماده واحده مربوط به کاهش اجاره‌بهای خانه‌های استیجاری مصوب شورای انقلاب در سال ۱۳۵۸.

عقد به‌خاطر به‌دست آوردن التزام طرف مقابل عقد است و اراده طرفین همان‌طور که در حین عقد دو التزام را به یکدیگر پیوند داده، در حین اجرای عقد نیز این پیوند را ابقا کرده است. از این رو تغییر فاحش ارزش یکی از عوضین در اثنای اجرای عقد منجر به تغییر پیوند دو تعهد می‌شود (شهیدی، ۱۳۸۳: ۳۹). با این حال در نقد دو دلیل فوق می‌توان چنین گفت که اولاً شرط ضمنی مبتنی بر توافق اراده‌های طرفین مبنی بر تعادل و توازن ارزش عوضین در حین انعقاد عقد است و ثابت نشده که طرفین به‌صورت ضمنی تراضی کرده باشند که عوضین تا پایان زمان اجرای عقود مستمر در تعادل قرار داشته باشند. به دلیل فقدان همین توافق ضمنی است که نظریه شرط ضمنی هم به‌عنوان یکی از ادله تعدیل اجاره‌بها معرفی شده (بیگدلی، ۱۳۸۶: ۲۹۰) و هم به‌عنوان یکی از ادله معافیت مستأجر از پرداخت اجاره‌بها (صادقی مقدم، ۱۳۷۹: ۲۱۶)، زیرا به علت مشخص نبودن موضوع تراضی طرفین، مدلول مشخصی برای شرط ضمنی آنها یافت نمی‌شود و به همین دلیل مدلول‌های متعدد و متهاافت برای شرط ضمنی معرفی شده است. از سوی دیگر، نظریه «علت» تعهد اقتضایی بیش از پیوند عوضین در نزد اراده‌های طرفین ندارد. از این رو وابستگی عوضین از مقتضیات نظریه علت تعهد است نه تعادل نسبی ارزش عوضین.

۳-۲-۱- معافیت از پرداخت اجاره‌بها

راهکار حقوقی دیگری که در شرایط شیوع بیماری کرونا نسبت به اجاره‌بهای بنگاه‌های اقتصادی - که پرداخت آنها برای مستأجران دشوار و طاقت‌فرساست - قابل طرح است معافیت مستأجران از پرداخت اجاره‌بها در این شرایط است. این نتیجه ممکن است از نظریات، رویکردها و مبانی گوناگون حاصل شود. از این رو باید مبانی و رویکردهایی که به چنین نتیجه‌ای واصل شده‌اند مورد بررسی قرار گیرد تا صحت و سقم هریک از مبانی مورد ارزیابی و سنجش قرار گیرد. در ادامه، چهار مبنا که معافیت از پرداخت مبتنی بر این مبانی ارائه شده است مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۳-۲-۱- معافیت از پرداخت اجاره‌بها بر مبنای نظریه قوه قاهره

نخستین مبنایی که منتج به معافیت مستأجر بنگاه‌های اقتصادی از پرداخت اجاره‌بها در دوران شیوع بیماری کرونا می‌شود نظریه قوه قاهره است. بر پایه برخی

انگاره‌ها، شیوع این بیماری شرایط قوه قاهره را داراست، چراکه هم ناشی از واقعه خارج از اراده طرفین قرارداد بوده و هم اجتناب‌ناپذیر، غیرقابل کنترل و غیرقابل پیشگیری بوده و هم غیرقابل پیش‌بینی و خارج از انتظار متعارف بوده است. با تجمیع شرایط قوه قاهره در بیماری کرونا، می‌توان شیوع این بیماری را شرایط قهری به شمار آورد که مبتنی بر مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ ق.م. مستأجر را از پرداخت اجاره‌بها در دوران تعسر ناشی از پیدایش شرایط قهری معاف می‌کند. موجر نیز بابت عدم پرداخت اجاره‌بها یا تأخیر در پرداخت آن حق اخذ جبران خسارت نخواهد داشت. برای مثال، یکی از مصادیق جبران خسارت موجر تخلیه عین مستأجره است که امکان مطالبه تخلیه توسط موجر در این شرایط وجود ندارد.

ایرادی که بر تحلیل فوق وارد می‌شود این است که قوه قاهره منجر به فقدان توانایی و امکان برای اجرای قرارداد می‌شود. اما دشواری در اجرای قرارداد نتیجه‌ای نیست که بتواند از قوه قاهره به‌وجود آید (صفایی، ۱۳۶۴: ۱۲۰). از این رو نمی‌توان بر مبنای نظریه قوه قاهره به معافیت مستأجران بنگاه‌های اقتصادی از پرداخت اجاره‌بها در دوران شیوع بیماری کرونا حکم داد.

۲-۳-۱- معافیت از پرداخت اجاره‌بها بر مبنای نظریه غبن حادث

دومین مبنایی که برای معافیت از پرداخت اجاره‌بها مطرح شده مبتنی بر توسعه مفهومی خیار غبن اتخاذ شده است. ادعا شده که خیار غبن مبتنی بر ادله قاعده لاضرر تمهید شده و این قاعده همان‌طور که ضرر ناشی از عدم تعادل عوضین در حین انعقاد را تحت شمول قرار می‌دهد، توانایی تحت شمول قراردادن ضرر طاری و حادث بعد از انعقاد عقد را نیز دارد. از این رو مستأجر در صورت رخ دادن پیشامدهایی که اجاره‌بها را گزاف و غیرمتوازن با نوع استفاده و انتفاعی که از عین مستأجره می‌برد می‌گرداند، می‌تواند با فسخ عقد بر مبنای خیار غبن از پرداخت اجاره‌بها معاف شود (صادقی مقدم، ۱۳۷۹: ۲۱۹-۲۱۵). فسخ نیز گرچه در قانون مدنی در باب سقوط تعهدات به‌عنوان یکی از اسباب سقوط تعهد مطرح نشده، لکن با توجه به آثاری که در مواد دیگر بر این نهاد حقوقی مترتب شده، به عقیده برخی نویسندگان، یکی از اسباب سقوط تعهد به شمار می‌آید (شهیدی، ۱۳۸۵: ۲۰۲). با

این حال ملاحظه مبانی قانون مدنی که ریشه در منابع فقهی دارد، نشان می‌دهد که فقیهان نظریه غبن حادث را تأیید نکرده‌اند و تنها غبن حین انعقاد قرارداد را مجوز خیراری شدن عقد به شمار آورده‌اند. از این رو راهکار مزبور نیز کارایی لازم را در نظام حقوقی ایران برجای نخواهد نهاد.

۳-۲-۱- معافیت از پرداخت اجاره‌بها بر مبنای شرط ضمنی

سومین مبنایی که نسبت به معافیت مستأجر از پرداخت اجاره‌بها مطرح شده بر مبنای نظریه شرط ضمنی تمهید شده است. مبتنی بر این مبنا، برای بررسی وضعیت قرارداد و تعهدات طرفین در این حالت باید میزان وابستگی و اناطه مفاد قرارداد به ثبات و بقای اوضاع و احوال و شرایط پیرامونی و محیط بر قرارداد مورد توجه قرار گیرد. گاه ثبات و بقای نسبی شرایط محیط بر قرارداد از لوازم عرفی قرارداد و از جمله مبانی مفروض تراضی طرفین به شمار می‌رود. در این موارد بنای تراضی در حین انعقاد قرارداد مبنی بر توازن و تعادل نسبی میان ارزش عوضین و تعهدات طرفین بوده است. این بنای نخستین اگر بتواند در قالب شرط ضمنی یا شرط بنایی (تبانی) صورت‌بندی شود، آن‌گاه تغییر بنیادین در شرایط و اوضاع و احوال قرارداد که منجر به تغییر بنیادین در توازن و تعادل نسبی ارزش عوضین می‌گردد، می‌تواند بر قرارداد تأثیر بنهد.

این رویکرد بر این عقیده استوار است که طرفین حین عقد، عوضین را به‌نحو متعادل و متوازن مورد ملاحظه قرار داده‌اند و این بنای تراضی و اراده مشترک معاملی نیز وجود داشت که این تعادل نسبی تا پایان مدت اجرای عقد مستمر باقی بماند. این بنای مشترک گرچه تصریح نشده، اما از مذاکرات طرفین و لوازم آنها قابل استنتاج است. بدین ترتیب این مبنا، مشترک بسان شرط ضمنی، طرفین را مقید می‌کند. از این رو در شرایطی که توازن و تعادل میان ارزش عوضین در اثنای اجرای قرارداد در عقود مستمر بر هم بخورد، خلاف شرطی که طرفین به‌صورت ضمنی بر آن توافق داشته‌اند رخ می‌دهد. بدین ترتیب اگر اجاره‌بهای بنگاه اقتصادی در اثر تغییر بنیادین اوضاع و احوال با انتفاعی که از ملک به‌دست می‌آید

به نحو فاحشی نامتناسب باشد، مستأجر می‌تواند قرارداد را فسخ کند و از پرداخت اجاره‌بها معاف شود (صادقی مقدم، ۱۳۷۹: ۲۱۶).

نشانه‌هایی از نظریه شرط ضمنی در معافیت از تعهد حرج‌آور در برخی مسائل فقهی بروز یافته است. برای مثال، در مسئله حفر چاهی که متعهد در اثنای کار به سنگ، شیء سخت یا ریشه درخت برخورد می‌کند، علامه حلی متعهد را از ادامه کار معاف دانسته است. علامه در تعلیل این نظر به تغایر این وضعیت با آنچه در ابتدا دیده شده است استناد می‌کند. وی زمینی را که در ابتدا دیده شده بود با آنچه متعهد در اثنای کار بدان برخورد کرده یکسان نمی‌داند و به همین دلیل متعهد را معاف از ادامه اجرای تعهد می‌داند (حلی، ۱۳۸۸: ۳۰۳). در واقع تعهد متعهد مبتنی بر این توافق ضمنی با طرف قرارداد است که زمین تا انتهای کار به همان صورت که در سطح آن مشاهده شده پیش رود. تغییر بنیادین سختی و صلابت زمین در اثنای کار با شرایط و اوضاع و احوال زمین در حین عقد بسیار ناسازگار است و از این رو متعهد را از ادامه اجرای تعهد معاف می‌سازد.

درباره نظریه شرط ضمنی در معافیت متعهد باید به این نکته توجه داشت که اگر شرط حق فسخ قرارداد در اثر تغییر بنیادین اوضاع و احوال به صورت شرط صریح در قرارداد متذکر نشده باشد، تنها در صورتی می‌توان عقد را بر مبنای آن فسخ کرد که عرف وجود چنین شرطی را به صورت ضمنی از تراضی طرفین دریابد. از این رو انگیزه‌های شخصی نمی‌تواند محملی برای فسخ عقد تلقی شود. اینکه در اجاره بنگاه‌های اقتصادی بتوان از منظر عرف این شرط ضمنی را به دست آورد محل ابهام و تردید است. تا زمانی که وجود این شرط ضمنی به قطعیت نرسد نیز نمی‌توان اجاره را بر مبنای این نظریه قابل فسخ تلقی کرد.

۴-۳-۱- معافیت از پرداخت اجاره‌بها بر مبنای قاعده منع عسر و حرج

چهارمین مبنایی که به معافیت مستأجران بنگاه‌های اقتصادی از پرداخت اجاره‌بها منتج می‌شود بهره‌گیری از قاعده منع عسر و حرج است. بر پایه برخی انگاره‌ها، شرایط شیوع بیماری کرونا مستأجران را به عسر و حرج واداشته است. قاعده منع عسر و حرج بر پایه ادله قرآنی و روایی در فقه اسلامی شکل گرفت.

حدیث «وُضِعَ عَنْ أُمَّتِي تِسْعُ خِصَالٍ... وَ مَا لَا يُطِيقُونَ» (کلینی، ۱۴۰۷، ج ۲: ۴۶۳)، عمل خارج از تحمل انسان را فاقد مؤاخذه دانسته است. فقدان مؤاخذه هم ناظر به رفع حکم تکلیفی است و هم ناظر به رفع حکم وضعی، بدین معنا که عدم انجام تکلیف در حالتی که فراتر از طاقت و تحمل انسان است فاقد حرمت تکلیفی است و ضمان و مسئولیت نیز در پی ندارد.

در مورد قراردادی که به علت برخی شرایط اجرای مفاد تعهدات قراردادی از طاقت و تحمل متعهد خارج است، بحث و گفت‌وگویی در مورد معافیت از پای‌بندی به مفاد تعهد وجود ندارد (طوسی، ۱۳۸۷، ج ۳: ۲۳۷؛ ابن ادریس، ۱۴۱۰، ج ۲: ۱۸۵)، لکن بحث در مورد شرایطی است که منجر به عسر و حرج می‌شود؛ یعنی شرایطی که اجرای مفاد تعهد را دشوار می‌کند و متعهد را در مضیقه قرار می‌دهد که فقیهان از این حالت با عنوان «ضیق» نام برده‌اند. در این حالت، اجرای مفاد قرارداد از توان متعهد به کلی خارج نیست، لکن با دشواری بسیار همراه است. به‌وجود آمدن این دشواری در حین انعقاد قرارداد قابل پیش‌بینی نبود و بعد از به‌وجود آمدن نیز قابل گریز و پیشگیری نیست. دشواری مزبور نیز به معنای فراتر بودن از طاقت و تحمل شهروندان متوسط‌الحال است که اساساً معیار اطلاقات موجود در ادله روحیات همین دسته از انسان‌هاست (نراقی، ۱۴۱۷: ۶۱).

از منظر برخی آرای فقهی می‌توان تعسر را به‌منزله تعذر به شمار آورد. برای مثال، در بحث اشتراط بیع بر قدرت بر تسلیم مبیع، شیخ طوسی فروش ماهی در برکه بزرگ را - که جز با تعب و مشقت قابل صید نیست - صحیح نمی‌داند. صاحب جواهر این فتوا را این‌گونه توجیه می‌کند که تعسر به‌منزله تعذر است و به همین دلیل همان‌طور که تعذر در تسلیم مبیع باعث بطلان بیع می‌شود، تعسر در استحصال و تسلیم مبیع نیز باعث بطلان بیع می‌شود (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲: ۴۰۴-۴۰۳). نمونه‌ای دیگر از مواردی که فقیهان تعسر را به‌منزله تعذر دانسته‌اند در نقل اجماعی که شیخ انصاری در مبحث اشتراط بیع بر قدرت تسلیم مطرح کرده بروز یافته است. شیخ این اشتراط را متکی بر اجماع فقیهان به‌صورت فی‌الجمله می‌داند (انصاری، ۱۴۱۵، ج ۴: ۱۷۵). اینکه وی اجماع مذکور را به‌صورت فی‌الجمله - و نه بالجمله - مطرح کرده، برخی

محشین مکاسب را بر آن واداشت تا به تفسیر اجماع فی‌الجمله پردازند. یکی از تفاسیر که توسط محقق ايروانی مطرح شده آن است که برخی فقیهان تعسر در تسلیم را به‌منزله تعذر دانسته‌اند و درواقع تعذر را در معنایی اعم از تعسر معنا کرده‌اند. از این رو شیخ برای اینکه این دسته از فقیهان را نیز در زمره قائلان بر اشتراط بیع بر قدرت تسلیم بگمارد، از عبارت اجماع فی‌الجمله استفاده کرده است (ایروانی، ۱۴۰۶، ج ۱: ۱۹۲).

بسیاری از فقیهان بر پایه ادله قرآنی و روایی، متعهد را معاف از اجرای تعهدی دانسته‌اند که دربردارنده مشقت است. برای مثال، در صورتی که چاه‌کن حفر چاه را تعهد کند و در اثنای کار متوجه سختی و صعوبت زمین شود به‌گونه‌ای که ادامه حفر با عسر و حرج مواجه شود، الزام قراردادی از بین می‌رود و متعهد را از کندن مابقی چاه معاف می‌گرداند (کرکی، ۱۴۱۴، ج ۷: ۱۷۱؛ نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۹۱). البته برخی فقیهان نظیر علامه حلی، این مسئله را این‌گونه مطرح کرده‌اند که برخورد به سنگ کار را برای حافر با مانع مواجه می‌سازد (حلی، ۱۳۸۸: ۳۰۳). تعبیر «مانع» این ظاهر را ایجاد کرده که ادامه کار متعذر شود. با این حال، صاحب مفتاح‌الکرامه در شرح عبارات علامه، مراد وی از منع در حفر را تعسر و مشقت می‌داند نه تعذر و عدم امکان (حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۱۹: ۵۷۸). با این حال، شیخ طوسی و برخی از پیروان وی متعهد را در شرایطی که به سنگ بزرگی در میان چاه برخورد کند، در صورتی که امکان حفر چاه ولو با دور زدن سنگ و تغییر مسیر چاه یا سوراخ کردن سنگ وجود داشته باشد، ملزم به اجرای مفاد تعهد قراردادی خویش دانسته‌اند هرچند برای وی مشقت‌آور باشد (طوسی، ۱۳۸۷، ج ۳: ۲۳۷؛ ابن ادریس، ۱۴۱۰، ج ۲: ۱۸۵). این رأی با انتقاد برخی فقیهان نظیر علامه حلی مواجه شده است (حلی، ۱۴۲۰، ج ۳: ۹۰). صاحب مفتاح‌الکرامه انتقاد علامه را صواب و نظر وی در معافیت متعهد از تعهد مشقت‌بار را در صورتی که عادتاً کندن چاه در این زمین با سنگ بزرگ مواجه نشود، نزدیک به قواعد شرعی دانسته است (حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۱۹: ۵۷۸).

در بررسی و ارزیابی آرای فوق باید به این نکته حائز اهمیت توجه داشت که

برخورد با صخره بزرگ که ادامه حفر چاه را با دشواری و مشقت مواجه می‌سازد مانع موقتی نیست، بلکه حافر در هر زمان دیگری نیز با این مشقت روبه‌روست. لکن اگر مانع مزبور موقتی باشد و احتمال رفع آن وجود داشته باشد، نمی‌توان به‌راحتی از حکمی که فقیهان در این مسئله ارائه داده‌اند استفاده کرد. برای مثال، اگر حافر در فصل بارانی و در منطقه پرباران متعهد به حفر چاه باشد و در اثنای کار به گل‌های سنگین برخورد کند که ادامه حفر را با مشقت مواجه کند، نمی‌توان به‌راحتی وی را معاف از ادامه حفر تلقی کرد، بلکه بعد از فرارسیدن فصل خشکی می‌تواند به ادامه حفر بپردازد. فقیهان نیز میان فرض تعسر دائمی و تعسر موقتی - که احتمال رفع تعسر در اثنای مدت اجاره وجود دارد - تفکیک قائل شده‌اند (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۲؛ خویی، بی‌تا: ۱۹۸-۱۹۷؛ اشتهازدی، ۱۴۱۷، ج ۲۷: ۱۱۳).

از این رو اگر مستأجر بنگاه اقتصادی به علت شیوع بیماری کرونا در پرداخت اجاره‌بها با مشقت مواجه شود، در صورتی که رکود کسب موقتی باشد، بعد از رونق کسب موظف به پرداخت اجاره‌بهای ایام گذشته خواهد بود مگر آنکه رکود کسب کل مدت اجاره را دربرگیرد. اینکه شیخ طوسی و پیروان وی به مجرد برخورد چاه‌کن با صخره وی را از ادامه کار معاف ندانسته‌اند و در صورتی که راهکار دیگری برای ادامه انجام تعهد وجود داشته باشد، او را ملزم به استفاده از راهکارهای دیگر کرده‌اند ناظر به همین تفکر است. راهکار دیگر نیز می‌تواند این باشد که اگر مستأجر بعد از پایان رکود کسب توان پیگیری فعالیت اقتصادی را داشته باشد، نمی‌توان وی را به کلی معاف از پرداخت اجاره‌بها تلقی کرد.

۲- وضعیت قرارداد اجاره بنگاه‌های اقتصادی در شرایط تعذر یا تعسر

در پرداخت اجاره‌بها

در دوران شیوع کرونا بسیاری از اصناف با دشواری در کسب‌وکار مواجه شده‌اند و به همین دلیل در پرداخت اجاره‌بها به مشقت افتاده‌اند یا به کلی توان پرداخت را از دست داده‌اند. اینکه قرارداد اجاره در این حالت از حیث حکم وضعی چگونه خواهد بود در این قسمت مورد بررسی قرار می‌گیرد.

اگر نظریات «غبن حادث» و «شرط ضمنی» مورد پذیرش قرار گیرد، در صورتی که بتوان عدم تعادل و توازن اجاره‌بها با انتفاع مقصود از بنگاه اقتصادی را غبن حادث به شمار آورد یا در صورتی که بتوان قصد مشترک طرفین را بر ابقای شرایط و اوضاع و احوال حاکم بر قرارداد در حین عقد تلقی کرد، می‌توان اجاره را بعد از دشواری در پرداخت اجاره‌بها قابل فسخ توسط مستأجر به شمار آورد؛ لکن همان‌طور که گفته شد، مبنای استدلالی این دو نظریه در نظام حقوقی ایران مبتنی بر فقه امامیه ضعیف است و از این رو نمی‌توان اجاره را بر مبنای این دلایل قابل فسخ تلقی کرد.

اما نظریه عسر و حرج در ادبیات فقهی شیعه مورد توجه قرار گرفته است. از منظر بسیاری از فقیهان در مورد قرارداد حفر چاه، اگر مانعی مانند سختی و صعوبت زمین در مسیر حفر چاه به وجود آید که کار را بر اجیر دشوار سازد، وی حق فسخ قرارداد را خواهد داشت (حلی، ۱۳۸۸: ۳۰۳؛ کرکی، ۱۴۱۴، ج ۷: ۱۷۱؛ نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۹۱). غالب فقیهان در اینکه تعسر عقد را در معرض فسخ قرار می‌دهد تردید ندارند و عمده اختلافات بر سر طریقه و کیفیت تقسیم اجاره‌بها بعد از حالت تعسر است که آیا مال‌الاجاره مسمی باید تقسیم شود یا اجرت‌المثل (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۹۱). لکن همان‌طور که گفته شد، ملاک موضوعی نسبت به این حکم بر این پایه استوار است که رویدادی که سبب ناتوانی یا مشقت در اجرای تعهد شده است همیشگی باشد؛ بنابراین اگر رویدادی که سبب تعذر یا تعسر شده است موقتی باشد، با لحاظ دو شرط می‌توان قرارداد را به تعلیق انداخت؛ شرط نخست آنکه مفاد تعهد و زمان تعذر یا تعسر به‌نحو وحدت مطلوب در اراده‌های طرفین اخذ نشده باشد به‌گونه‌ای که اجرای تعهد در خارج از زمان تعذر یا تعسر نیز برای متعهدله مفید باشد. ثانیاً تعلیق و تأخیر در اجرای تعهد زیان معتنابهی بر متعهدله وارد نکند. تفکیک میان دو فرض تعذر یا تعسر دائمی و موقتی در ادبیات فقهی نیز مورد توجه فقیهان قرار گرفته است (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۲؛ خویی، بی‌تا: ۱۹۷-۱۹۸؛ اشتهااردی، ۱۴۱۷، ج ۲۷: ۱۱۳).

در اجاره بنگاه‌های اقتصادی شرط دوم قطعاً رعایت شود، چراکه پرداخت

اجاره‌بها بعد از پایان دوره رکود ناشی شیوع کرونا برای موجر مفید خواهد بود. بنابراین بر مبنای نظریه عسر و حرج، اگر مستأجران بنگاه‌های اقتصادی در دوران شیوع کرونا با رکود کسب مواجه شوند و پرداخت اجاره‌بها برای آنان غیرمقدور باشد یا با مشقت قابل توجه مواجه شود، در صورتی که رکود مزبور موقتی باشد و تأخیر در پرداخت اقساط اجاره‌بها زیان معتنابهی به موجر وارد نکند، قرارداد به حالت تعلیق درمی‌آید. در دوره تعلیق، پرداخت اقساط اجاره‌بها موقتاً به حالت تعلیق درمی‌آید و بعد از رونق کسب، مستأجر ملزم به پرداخت اجاره‌بهای ایام رکود کسب است، لکن در صورتی که رکود کسب تا پایان مدت اجاره تداوم یابد، می‌توان قرارداد را قابل فسخ از جانب مستأجر بر مبنای ادله عسر و حرج دانست و در صورتی که تأخیر در پرداخت اقساط اجاره‌بها زیان قابل ملاحظه‌ای را بر موجر وارد کند، می‌توان قرارداد را قابل فسخ از جانب موجر بر مبنای تعذر تسلیم به شمار آورد. این حق در صورتی برای مستأجر ایجاد می‌شود که دولت با تصویب بسته حمایتی نسبت به پرداخت اجاره‌بها تعهد یا تضمین ندهد، در غیر این صورت برای مستأجر تعذر یا تعسری در پرداخت به وجود نمی‌آید و حقی برای مستأجر در فسخ قرارداد ایجاد نمی‌شود.

نتیجه

در دوران شیوع بیماری کرونا بسیاری از بنگاه‌های اقتصادی استیجاری اعم از تولیدی، تجاری، صنعتی و خدماتی با دشواری یا تعذر در پرداخت اجاره‌بها مواجه شدند. در صورت تعسر، دشواری و مشقت غیرمعتنابه مستأجر در پرداخت اجاره‌بها، اگر رکود ناشی از شیوع کرونا موقتی باشد و تا پایان مدت اجاره تداوم نداشته باشد و زیان معتنابه‌یی از بابت تأخیر در پرداخت اجاره‌بها بر موجر وارد نشود، قرارداد اجاره تا پایان دوره رکود معلق می‌شود و بعد از رونق کسب، مستأجر موظف به پرداخت اجاره‌بهای ایام رکود می‌شود؛ لکن اگر تعسر تا پایان مدت اجاره باقی بماند، مستأجر بر مبنای ادله عسر و حرج حق فسخ اجاره را خواهد داشت و در صورتی که تأخیر در پرداخت اجاره‌بها ضرر قابل ملاحظه‌ای را بر موجر وارد کند، وی بر مبنای خیار تعذر تسلیم حق فسخ اجاره را خواهد داشت. همچنین اگر پرداخت اجاره‌بها برای مستأجر غیرمقدور شود، در صورتی که ناتوانی وی تا پایان مدت اجاره تداوم یابد، با امعان نظر به اینکه می‌توان شیوع بیماری کرونا را از مصادیق قوه قاهره به شمار آورد، مستأجر از پرداخت اجاره‌بها و خسارت عدم اجرای قرارداد معاف می‌شود. اما اگر ناتوانی وی موقتی باشد و در اثنای مدت اجاره به پایان برسد، مستأجر در ایام ناتوانی از پرداخت معاف می‌شود و بعد از به‌دست آوردن توانایی در پرداخت اجاره‌بها، موظف به پرداخت اقساط اجاره‌بهای ایام ناتوانی می‌شود.

در فرضی که پرداخت اجاره‌بها برای مستأجر متعسر، دشوار و مشقت‌آور است نیز اگر شرایط رکود که منجر به تعسر مستأجر شده تا پایان اجاره تداوم داشته باشد، مستأجر از پرداخت اجاره‌بها معاف می‌شود و در غیر این صورت، بعد از رونق کسب، مستأجر موظف به پرداخت اجاره‌بها می‌شود و در هر حال می‌توان برای وی نسبت به پرداخت اجاره‌بها امهال یا تقسیط قضایی در نظر گرفت.

فهرست منابع

- ۱- ابن ادریس حلی، محمد بن منصور (۱۴۱۰ق)، **السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی**، جلد ۲، چاپ دوم، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۲- اشتهازدی، علی پناه (۱۴۱۷ق)، **مدارک العروه**، جلد ۲۷، تهران: دارالاسوه.
- ۳- انصاری، مرتضی (۱۴۱۵ق)، **المکاسب**، جلد ۴، قم: کنگره بزرگداشت شیخ اعظم انصاری.
- ۴- ایروانی، علی بن عبدالحسین (۱۴۰۶ق)، **حاشیه المکاسب**، جلد اول، تهران: وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- ۵- بیگدلی، سعید (۱۳۸۶)، **تعدیل قرارداد**، تهران: میزان.
- ۶- حسینی عاملی، سیدجواد (۱۴۱۹ق)، **مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه**، جلد ۱۹، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۷- حکمت‌نیا، محمود (۱۳۹۹)، «مبانی اخلاقی، فقهی و حقوقی الگوی مواجهه ملی با بیماری‌های همه‌گیر با تأکید بر کرونا»، **مجله حقوق اسلامی**، دوره ۱۷، شماره ۶۴.
- ۸- حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۲۰ق)، **تحریر الاحکام الشرعیه علی مذهب الامامیه**، جلد ۳، قم: مؤسسه امام صادق علیه‌السلام.
- ۹- _____ (۱۳۸۸ق)، **تذکره الفقهاء**، قم: مؤسسه آل‌البت علیهم‌السلام.
- ۱۰- خوبی، سیدابوالقاسم (بی‌تا)، **المستند فی شرح العروه الوثقی؛ کتاب الاجاره**، (الف)، بی‌جا: بی‌نا.
- ۱۱- صادقی مقدم، محمدحسن (۱۳۷۹)، «مطالعه تطبیقی تأثیر تغییر اوضاع و احوال بر قرارداد و راه‌حل حقوق ایران»، **مجله حقوقی نشریه دفتر خدمات حقوقی بین‌المللی جمهوری اسلامی ایران**، دوره ۲۵، شماره ۲۵.

- ۱۲- صفایی، حسین (۱۳۶۴)، «قوه قاهره یا فورس‌ماژور»، مجله حقوقی نشریه دفتر خدمات حقوقی بین‌المللی، دوره ۳، شماره ۳.
 - ۱۳- طوسی، ابوجعفر محمد بن حسن (۱۳۸۷ق)، **المبسوط فی فقه الامامیه**، جلد ۳، چاپ سوم، تهران: المکتبه المرتضویه.
 - ۱۴- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۶)، **قواعد عمومی قراردادها**، جلد ۵، چاپ دوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
 - ۱۵- کرکی (محقق ثانی)، علی بن حسین (۱۴۱۴ق)، **جامع المقاصد فی شرح القواعد**، جلد ۷، چاپ دوم، قم: مؤسسه آل‌البتیت علیهم‌السلام.
 - ۱۶- کلینی، ابوجعفر محمد بن یعقوب (۱۴۰۷ق)، **الکافی**، جلد ۲، چاپ چهارم، تهران: دارالکتب الاسلامیه.
 - ۱۷- نراقی، مولی احمد (۱۴۱۷ق)، **عوائد الایام**، قم: انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی.
 - ۱۸- نجفی، محمدحسن (۱۴۰۴ق)، **جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام**، جلد ۲۲ و ۲۷، چاپ هفتم، بیروت: دار احیاء التراث العربی.
- 1- <https://www.eghtesadbartar.com>
تاریخ دسترسی: ۱۳۹۹/۳/۳.
 - 2- <https://www.trt.net.tr/Persian>
تاریخ دسترسی: ۱۳۹۹/۳/۳.
 - 3- <http://aftabeyazd.ir/?newsid=158092>
تاریخ دسترسی: ۱۳۹۹/۳/۳.
 - 4- <https://www.who.int/ar/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019-farsi/advice-for-public-farsi/q-a-coronaviruses-farsi>
تاریخ دسترسی: ۱۳۹۹/۳/۳.