

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 ممنوعیت کسب‌وکار ناشی از  
شیوع بیماری کرونا

۱۳۹۰

"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](http://www.jri.ac.ir) کد پستی: ۱۹۸۲۸۴۶۵۱۴ تلفکس: ۰۲۱-۲۲۰۹۲۰۶۱  
پژوهشگاه پژوهش‌های حقوقی 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 ممنوعیت کسب و کار 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

۵.....	چکیده
۷.....	مقدمه
۱۱.....	۱- تغییر بنیادین شرایط و اوضاع و احوال محیط بر قراردادهای مستمر...
۱۲.....	۲- سنخ‌شناسی مصوبات دولتی در دوران شیوع کرونا.....
۱۳.....	۱-۲- اقسام مصوبات دولتی به لحاظ شأن و جایگاه مقنن.....
۱۴.....	۲-۲- اقسام مصوبات دولتی به لحاظ واجد بودن کارکرد حمایتی.....
۱۵.....	۳- اقسام قراردادهای اجاره بنگاه‌های اقتصادی.....
۱۵.....	۴- اجاره‌به‌های بنگاه‌های اقتصادی در دوران ممنوعیت کسب‌وکار.....
	۵- وضعیت قرارداد اجاره بنگاه‌های اقتصادی در شرایط تعذر در
۲۱.....	تسلیم بنگاه.....
۲۱.....	۱-۵- تعذر دائمی در تسلیم بنگاه.....
۳۰.....	۲-۵- تعذر موقت در تسلیم بنگاه.....
۳۳.....	۳-۵- تعذر جزئی در تسلیم بنگاه.....
۳۵.....	نتیجه.....
۳۷.....	فهرست منابع.....



## چکیده

بناگاه‌های اقتصادی در ایام شیوع کرونا با مشکلات متعددی در فعالیت و کسب‌وکار مواجه شدند. این مشکلات هم در طرف تعهد قراردادی موجران و هم در طرف تعهد مستأجران به‌وجود آمد. از طرف تعهد موجران، مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا مبنی بر ممنوعیت فعالیت بسیاری از واحدهای صنفی، ارتفاع و استفاده از واحد صنفی توسط مستأجر را به‌نحو قانونی و عملی غیرممکن می‌ساخت؛ حال آنکه تسلیم عین مستأجره به مستأجر به‌نحوی که بتواند از آن ارتفاع مقصود را ببرد، از تعهدات قراردادی موجر محسوب می‌شود. غیرمقدور شدن ارتفاع از واحدهای اقتصادی در این دوران، به لحاظ حقوقی تأثیرات مهمی بر وضعیت قرارداد اجاره و تعهد مستأجران در مورد پرداخت اجاره‌بها بر جای می‌نهد.

در پژوهش پیش رو وضعیت قرارداد اجاره بناگاه‌های اقتصادی در ایام شیوع کرونا و وضعیت تعهدات موجران و مستأجران این واحدها در حالت ممنوعیت اشتغال 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، تعذر در اجرای قرارداد.



## مقدمه

بیماری کوید ۱۹ در نخستین ماه‌های شیوع خود فاقد روش درمانی مشخص معرفی شد و به همین دلیل، تنها راه برای پیشگیری از شیوع و همه‌گیری آن در تمامی کشورهای دنیا رعایت دستورالعمل‌های انفکاک شهروندان و فاصله‌گذاری اجتماعی عنوان گردید. 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 اجراهای 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.

بنگاه اقتصادی (Firm) به‌عنوان یک عین معین، واحدی اقتصادی است که در تولید کالا یا خدمت (بنگاه‌های تولیدی)، نقل و انتقال آن (بنگاه‌های تجاری) و یا تبدیل و ارتقای کالا (بنگاه‌های صنعتی) فعالیت می‌کند، اعم از آنکه دارای شخصیت حقوقی باشد یا شخصیت حقیقی. بنگاه‌های اقتصادی از نظر هدف فعالیت به دو دسته تقسیم می‌شوند؛ دسته نخست واحدهای انتفاعی هستند که با هدف کسب سود و منفعت مادی تشکیل می‌شوند. دسته دوم واحدهای غیرانتفاعی هستند که کسب منفعت مادی برای مالکان آن هدف اصلی و عمده از تشکیل آنها نیست، بلکه اهداف آموزشی، فرهنگی، پژوهشی و خیرخواهانه هدف اصلی از تشکیل آنها محسوب می‌شود، لکن یکی از اهداف فرعی از تشکیل آنها می‌تواند هدف مادی باشد. هر دو دسته از بنگاه‌های انتفاعی و غیرانتفاعی در موضوع این پژوهش داخل هستند.

بنگاه‌های اقتصادی در ایام شیوع کرونا با مشکلات متعددی در فعالیت و کسب‌وکار مواجه شدند. این مشکلات هم در طرف تعهد قراردادی موجران و هم در طرف تعهد مستأجران به‌وجود آمد. از طرف تعهد موجران، مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا مبنی بر ممنوعیت فعالیت بسیاری از واحدهای صنفی، انتفاع و

استفاده از واحد صنفی توسط مستأجر را به‌نحو قانونی و عملی غیرممکن می‌ساخت؛ حال آنکه تسلیم عین مستأجره به مستأجر به‌نحوی که بتواند از آن انتفاع مقصود را ببرد، از تعهدات قراردادی موجر محسوب می‌شود. غیرمقدور شدن انتفاع از واحدهای اقتصادی در این دوران، به لحاظ حقوقی تأثیرات مهمی بر وضعیت قرارداد اجاره و تعهد مستأجران در مورد پرداخت اجاره‌بها بر جای می‌نهد.

در تحقیق پیش رو وضعیت قرارداد اجاره بنگاه‌های اقتصادی در ایام شیوع کرونا و وضعیت تعهدات موجران و مستأجران این واحدها در حالت ممنوعیت اشتغال 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. در شرایطی که دولت اجازه فعالیت اقتصادی را به واحدهای صنفی نمی‌دهد، اساساً جهت اجاره ممتنع می‌گردد و واحدی که به منظور کسب‌وکار دایر شده است، با ممنوع شدن اشتغال، مدتی غیرقابل استفاده و غیرقابل انتفاع می‌شود و هدف و جهتی که واحد به منظور پرداختن بدان هدف تأسیس شده بود، منتفی می‌شود. در این حالت اجرای موضوع قرارداد اجاره متعذر است.

در ادبیات فقهی در مواضع و ابواب متعدد فقه به حالت تعذر وفای به مضمون عقد پرداخته شده است. تعذر وفا و اجرای تعهد مندرج در قرارداد در فقه، هم در عقود آنی نظیر بیع و هم در عقود مستمر نظیر اجاره مورد بحث فقها قرار گرفته و فقیهان در هریک از این دو قسم به نتایجی مشابه و گاه متفاوت دست یافته‌اند. همچنین حالات و شرایط تعذر در اجرای مفاد عقد در آرای فقهی، هم در حوزه عقود تملیکی و هم در حوزه عقود اذنی و اباحه‌ای مورد بررسی و توجه قرار گرفته است. شرایط تعذر و صور گوناگون تعذر از مقولات دیگری است که ادبیات فقهی موجود حائز یافته‌های مترقی در این زمینه است.

در صورت تعذر اجرای مفاد عقد، حالات مختلفی برای تعذر پیش‌آمده در



اصناف و مشاغل تجاری، صنعتی و خدماتی در دوران شیوع کرونا قابل پیش‌بینی است، مانند اینکه تعذر از نوع دائمی یا موقتی باشد، تعذر از نوع ابتدایی یا عارضی باشد، تعذر از نوع کلی، مطلق و عام یا از نوع جزئی و خاص باشد، تعذر در وفای به تعهد اصلی عقد باشد یا تعذر در وفای به تعهد فرعی عقد باشد. هر یک از تعذرهای مطروحه در ادبیات فقهی با احکام متفاوتی مواجه است. در این راستا دو مسئله بیشتر قابل توجه است؛ نخست وضعیت عقد است که به لحاظ حکم وضعی باید مورد ملاحظه قرار گیرد. دوم وضعیت اجاره‌بهای تقسیط شده در ایام شیوع کروناست که آیا مستأجر به لحاظ حقوقی ملزم به پرداخت آن هست یا خیر؟ و اگر ملزم است، نظام حقوقی چه حمایت‌هایی را از وی در قبال این مشکل قهری و ناخواسته به عمل می‌آورد؟

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 ممنوعیت اشتغال مورد بررسی قرار می‌گیرد.



## ۱- تغییر بنیادین شرایط و اوضاع و احوال محیط بر قراردادهای مستمر

قرارداد اجاره از جمله قراردادهای مدت‌دار و مستمر است که اجرای مفاد تعهد در این قرارداد به صورت متصرم رخ می‌دهد به گونه‌ای که هر لحظه یک جزء از موضوع قرارداد به وجود می‌آید و به مستأجر تملیک می‌شود و در همان لحظه جزء قبل از همان موضوع از بین می‌رود. از این رو در تحقیق پیش رو بر مبنای قواعد، احکام و آثار قراردادهای مستمر به بحث و بررسی پیرامون تغییر شرایط و اوضاع قراردادی می‌پردازیم.

هر قرارداد اجاره در فضا، موقعیت، شرایط و اوضاع و احوالی خاص منعقد می‌شود. شاید نتوان قرارداد مستمر و زمان‌داری را پیدا کرد که دقیقاً همان شرایط و اوضاع و احوال حاکم و محیط بر قرارداد در حین انعقاد آن، در تمام مدت اجرای قرارداد نیز به همان صورت جریان داشته باشد. از این رو پیش‌بینی‌های معقول و منطقی از اوضاع و شرایط پیرامونی و اتفاقات احتمالی در آینده، لازمه تنظیم روابط قراردادی موفق است. با این حال قدرت پیش‌بینی انسان نیز محدود است و از یک انسان متعارف نمی‌توان انتظار داشت که هر اتفاق و رخداد ریز و درشت و غیرمنتظره‌ای را پیش‌بینی کند.

سه سنخ از تحولات و رخدادها که خارج از توانایی انسان متعارف برای پیش‌بینی وقایع آینده است و به عبارت دیگر غیرمنتظره به شمار می‌آید، می‌تواند شرایط قراردادی را متحول گرداند؛ نخست، وقایع طبیعی و خارج از اراده طرفین قرارداد است؛ نظیر سیل، زلزله، ریزش کوه بر سر راه متعهد به حمل‌ونقل، احراق در کارخانه متعهد به تولید کالا و تغییر عمیق شرایط جوی. دوم، وقایع انسانی که خارج از اراده طرفین قرارداد بوده و برای آنها قابل پیش‌بینی نیز نباشد؛ مانند جنگ، اعتصاب، شورش، انقلاب و تحولات عمیق اقتصادی و سیاسی. سوم، تغییرات و تحولات قانونی و اداری که گاه اجرای قرارداد مستمر را موقتاً یا دائماً منتفی می‌سازد. همچنین تغییر در نظم عمومی و اخلاق حسنه و قواعد آمره قانونی نیز می‌تواند اجرای قرارداد را با مانع مواجه سازد.

تغییر شرایط محیط بر قرارداد می‌تواند تأثیرات گوناگونی را بر نحوه اجرای

قرارداد داشته باشد. نخستین تأثیر آن است که اجرای مفاد قرارداد به‌طور عام یا خاص و موقت یا دائم، غیرممکن و متعذر گردد. در نظام‌های حقوقی حالت‌های گوناگونی برای تعذر در نظر گرفته شده و نظریاتی در هریک از این حالات مطرح شده است. برای مثال، حالت‌های «انتفای اجرای قرارداد»، «انتفای هدف و جهت قرارداد»، «بی‌ثمری قرارداد» و «قوه قاهره» در فرض تعذر اجرای قرارداد، در نظام‌های حقوقی مورد بحث و بررسی قرار گرفته است. در ادبیات فقهی، نهاد تعذر معمولاً با عنوان «تعذر وفا» یا «تعذر تسلیم» یاد می‌شود. دومین تأثیری که تغییر شرایط محیط بر قرارداد می‌تواند بر نحوه اجرای قرارداد داشته باشد دشواری در اجرای قرارداد است که اجرای مفاد قرارداد در این حالت متعسر می‌گردد.

تأثیر تغییر بنیادین در اوضاع و احوال و شرایط محیط بر قرارداد اجاره در نتیجه رخدادهایی می‌تواند محل بحث و گفت‌وگو قرار گیرد که اولاً در نتیجه عوامل خارج از اراده طرفین قرارداد به‌وجود آمده، ثانیاً غیرقابل اجتناب، کنترل و پیشگیری است و ثالثاً در حین عقد قابل انتظار و پیش‌بینی نبوده است. به تعبیر محقق کرکی، تأثیر این وقایع بر عقد و بر تعهد قراردادی متعهد در صورتی است که عادتاً انتظار وقوع این وقایع نرود؛ در غیر این صورت اگر از قبل انتظار وقوع چنین واقعه‌ای وجود داشته باشد، تأثیری بر عقد و تعهد متعهد نخواهد داشت (کرکی، ج ۷، ۱۴۱۴: ۱۷۱).

مصدافی از این رویداد را می‌توان در قضیه فراگیری بیماری کرونا در کشور مشاهده کرد. در این دوران بر مبنای دستورالعمل‌های ستاد ملی مبارزه با کرونا، برخی اصناف مجوز فعالیت را از دست دادند و برخی دیگر بر اساس همین دستورالعمل‌ها با محدودیت و تقلیل در فعالیت مواجه شدند به‌گونه‌ای که تنها جزئی از فعالیت همیشگی خود را می‌توانستند ادامه دهند. تأثیر این عوامل بر حکم وضعی قرارداد اجاره و تعهدات طرفین در این تحقیق مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد.

## ۲- سنخ‌شناسی مصوبات دولتی در دوران شیوع کرونا

در دوران شیوع بیماری کرونا می‌توان مصوبات دولتی را به دو لحاظ تقسیم‌بندی کرد. تقسیم نخست به لحاظ شأن و جایگاه مقنن است و تقسیم دوم به لحاظ واجد

بودن کارکرد حمایتی در مصوبات و یا فقدان چنین کارکردی می‌باشد. در ادامه، این دو تقسیم‌بندی در مصوبات دولتی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

## ۱-۲- اقسام مصوبات دولتی به لحاظ شأن و جایگاه مقنن

در دانش اصول فقه، احکام از حیث منشأ صدور به دو دسته مولوی و ارشادی تقسیم می‌شوند. به تعبیر اصولیان، اگر مقنن در مقام آمر و به داعی بعث مخاطبان قانون به وضع حکم بپردازد، حکم صادره مولوی است. در مقابل، اگر مقنن در مقام عاقلی از عقلا، ناصح و مشاور به وضع حکم اقدام کند، حکم صادره ارشادی خواهد بود. در این صورت داعی مقنن بعث مخاطبان به اجرای قانون نیست، بلکه داعی وی متنبه ساختن مخاطبان به مصلحت و مفسده فعل است (اصفهانی، ۱۴۲۹، ج ۲: ۱۷۰).

متناظر با تقسیم فوق، در دانش حقوق نیز قوانین به دو دسته آمره و تکمیلی تقسیم شده‌اند. قوانین آمره بدون ملاحظه اراده اشخاص وضع می‌شود و تبعیت آن بر همه مخاطبان قانون لازم است. در مقابل، قانون تکمیلی مفسر اراده اشخاص است. درواقع مفروضات ارادی مخاطبان قانون را وضع می‌کند و به همین دلیل، پیروی از این قوانین منوط به عدم وجود اراده مخالف می‌باشد.

فرامین دولتی صادره در دوران شیوع کرونا را نیز می‌توان منطبق با دو دسته بندی فوق از یکدیگر بازشناسی کرد. برخی مصوبات دولتی در این دوران آمره است و دولت به‌مثابه آمر و با هدف تبعیت شهروندان، به وضع مصوبه اقدام کرده است. در مقابل، برخی دیگر از مصوبات بیشتر جنبه ارشادی دارند و دولت در مقام پزشک ناصح و مشاور خیرخواه، به بیان اقدامات لازم جهت پیشگیری از شیوع بیماری در قالب مصوبات رسمی اقدام کرده است. هر دو مصوبه از مجرا و نهاد واحد صادر شده با این تفاوت که هر رفتاری مغایر با مصوبات نوع اول، با ضمانت اجرای انتظامی، حقوقی یا کیفری مواجه می‌شود صرف‌نظر از اینکه رفتار مغایر با این دسته از مصوبات منجر به انتقال بیماری و شیوع آن بشود یا نشود؛ ولی رفتار مغایر با مصوبات دسته دوم تا زمانی که منجر به انتقال بیماری نشود، با هیچ ضمانت اجرایی مواجه نمی‌گردد و در صورت انتقال بیماری نیز ضمانت اجرای حقوقی و کیفری برای رفتار ناقل بیماری

اعمال می‌شود. از این رو رفتار مغایر با مصوبات دسته دوم اولاً فاقد ضمانت اجرای انتظامی است و ثانیاً ضمانت اجرای حقوقی و کیفری نیز به رفتار ناقل بیماری تعلق می‌گیرد نه به رفتار مغایر با مصوبه دولتی. حال آنکه ضمانت اجرای رفتار مغایر با مصوبات دسته اول به رفتار مغایر با مصوبه تعلق می‌گیرد و انتقال بیماری ضمانت اجرای مستقل دارد. برای مثال، ممنوعیت کسب‌وکار واحدهای صنفی از جمله مصوبات آمره در دوران شیوع کرونا محسوب می‌شود، در حالی که برخی مصوبات مربوط به رعایت فاصله‌گذاری و انفکاک اجتماعی جنبه ارشادی دارد. نوع اول مصوبات می‌تواند به تعذر در اجرای مفاد قراردادهای اجاره بنگاه‌های اقتصادی بینجامد و نوع دوم مصوبات می‌تواند به تعسر اجرا منتهی شود.

## ۲-۲- اقسام مصوبات دولتی به لحاظ واجد بودن کارکرد حمایتی

مصوبات دولتی در دوران شیوع کرونا به اعتبار واجد بودن کارکرد حمایتی و فقدان چنین کارکردی به دو قسم تقسیم می‌شود؛ قسم نخست مصوباتی هستند که علاوه بر بیان ممنوعات رفتاری، بسته‌های حمایتی در قالب جبران خسارات یا پرداخت اجاره‌به‌های واحدهای صنفی را نیز دربر گرفته است. قسم دوم مصوباتی هستند که صرفاً به بیان ممنوعات رفتاری اقدام می‌کنند و مشتمل بر بسته‌های حمایتی برای جبران خسارات یا پرداخت اجاره‌بها نیستند. برای مثال، ممکن است دولت علاوه بر ممنوعیت اشتغال به کسب‌وکار در واحدهای صنفی، متعهد به جبران خسارات مستأجر این واحدها - که ناشی از عدم قابلیت انتفاع از بنگاه (عدم النفع) می‌باشد - و یا متعهد به پرداخت اجاره‌به‌های واحدها شود و در مقابل، موجر ضمانت مستأجر را بر عهده گیرد. در مقابل، این امکان نیز وجود دارد که دولت به‌جز ممنوعیت اشتغال، تعهدی بر جبران خسارت یا پرداخت اجاره‌بها ندهد و تضمینی نسپارد.

اشتمال مصوبات دولتی بر بسته‌های حمایتی می‌تواند هم بر وضعیت قرارداد اجاره واحدهای صنفی تأثیر بگذارد و هم بر اجاره‌به‌های این واحدها. در تحقیق پیش رو تأثیر وجود بسته‌های حمایتی در جایگاه خود مورد بررسی قرار می‌گیرد. لکن این نکته باید مدنظر قرار گیرد که بر مبنای برخی استفتانات از مراجع معظم، در صورت ممنوعیت

اشتغال، جبران خسارات توسط دولت الزامی است (مکارم شیرازی، ۱۳۹۹).<sup>۱</sup>

### ۳- اقسام قراردادهای اجاره بنگاه‌های اقتصادی

بنگاه‌های اقتصادی در دوران شیوع کرونا بعد از ابلاغ ممنوعیت اشتغال، بر مبنای نوع و سنخ فعالیت و انتفاع مقصود و مطلوب در واحد صنفی، دو راهکار پیش رو داشتند؛ نخست اینکه اگر انتفاع و فعالیت مقصود تنها به صورت حضوری امکان‌پذیر باشد و نتوان به هیچ صورت دیگری با عدم حضور در واحد صنفی به فعالیت ادامه داد، چاره‌ای جز تعطیلی کامل واحد صنفی وجود ندارد، لکن ممکن است فعالیت و انتفاع مقصود از واحد صنفی قابل ارائه از طریق فضای مجازی باشد. دوم اینکه قسمتی از فعالیت واحد را بتوان از طریق فضای مجازی انجام داد. در حالت نخست واحد صنفی به فعالیت خود به طور کامل ادامه می‌دهد و در حالت دوم، به قسمتی از فعالیت خود که امکان اقدام در فضای مجازی را دارد، ادامه می‌دهد. از آنجا که ممنوعیت اشتغال بر هریک از قراردادهای فوق تأثیرات متفاوتی را برجای می‌نهد، در تحقیق پیش رو در جایگاه خود این تفاوت‌ها نیز مورد واکاوی قرار می‌گیرد.

### ۴- اجاره‌بهای بنگاه‌های اقتصادی در دوران ممنوعیت کسب‌وکار

در دوران شیوع بیماری کرونا گاه فعالیت بنگاه به لحاظ قانونی ممنوع اعلام می‌شود. این حالت با عنوان تعذر مورد شناسایی قرار می‌گیرد. در ادامه تحقیق ابتدا تکلیف مستأجر در این شرایط نسبت به پرداخت اجاره‌بها مورد بررسی قرار می‌گیرد و سپس وضعیت حقوقی قرارداد اجاره در این شرایط مورد تأمل و تدقیق قرار خواهد گرفت.

تعذر ناشی از ممنوعیت قانونی کسب‌وکار در ایام شیوع بیماری کرونا به سه شکل می‌تواند به وقوع بپیوندد: تعذر دائمی، تعذر موقتی و تعذر جزئی. وضعیت

---

۱. پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینه احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شده در سایت اینترنتی

«شبکه اجتهاد» به نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.

تعهد به پرداخت اجاره‌بها در فرض تحقق تعذر در ناحیه تعهد موجر به تسلیم عین مستأجره به‌نحوی که مستأجر بتواند انتفاع مقصود را از عین ببرد در ادامه مورد مذاقه قرار می‌گیرد.

نسبت به تعهد موجر به تسلیم عین مستأجره، اگر مستأجر بنگاه اقتصادی به پیروی از دستورالعمل دولتی مجبور به تعطیلی واحد تجاری خودش شود، توان انتفاع از عین مستأجره را ندارد. در این حالت وضعیت پرداخت اجاره‌بها باید مورد مذاقه قرار گیرد.

شیوع کرونا و متعاقب آن ممنوعیت کسب‌وکار یکی از مصادیق قوه قاهره محسوب می‌شود که ممنوعیت قانونی امکان اجرای مفاد قرارداد یعنی انتفاع از عین مستأجره را از بین می‌برد. قوه قاهره در نظام حقوقی ایران بر مبنای دو ماده ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی اصل تعهد را ساقط نمی‌کند، بلکه امکان اخذ خسارت ناشی از عدم انجام تعهد یا تأخیر در انجام تعهد را از بین می‌برد. به همین دلیل در مواد مربوط به سقوط تعهدات در قانون مدنی نامی از قوه قاهره برده نشده، لکن از آنجا که سلب حق متعهدله برای الزام متعهد به اجرای مفاد قرارداد و همچنین سلب حق وی برای اخذ جبران خسارت ناشی از عدم اجرا یا تأخیر در اجرای قرارداد نتیجه‌ای جز سلب تعهد متعهد ندارد، بنابراین سلب حق متعهدله به دلالت التزامی ملازمه با سلب تعهد متعهد دارد. به همین دلیل می‌توان چنین گفت که اثر مستقیم، اولی و ذاتی قوه قاهره بر قرارداد سلب حق جبران خسارت است و نتیجه غیرمستقیم، ثانوی و فرعی قوه قاهره سلب تعهد می‌باشد. به همین دلیل برخی نویسندگان غیرممکن شدن اجرای قرارداد را نیز بر مبنای آثاری که قانون بر آن مترتب کرده، در زمره اسباب سقوط تعهدات قرار داده‌اند (شهیدی، ۱۳۸۵: ۲۲۱).

در دورانی که کسب‌وکار به علت منع قانونی تعطیل می‌شود، تعهد موجر که عبارت است از تسلیم عین مستأجره در حالتی که مستأجر بتواند انتفاع مقصود را به‌نحو مطلوب ببرد، منتفی می‌شود. با انتفای تعهد موجر تعهد مستأجر به پرداخت اجاره‌بها نیز از بین می‌رود.

نظریه «علت» که حاکی از وابستگی تعهد طرفین به یکدیگر است، به‌ویژه با لحاظ اینکه عقد اجاره عقدی معوض است و عوضین با اراده مشترک به یکدیگر پیوند



می‌خورند و هریک علت و معلول دیگری هستند و بینشان همبستگی ایجاد می‌شود، باعث انتفای تعهد مستأجر می‌شود (صفایی، ۱۳۶۴: ۱۲۹). از قواعد عمومی عقود معوض می‌توان به این نتیجه رسید که در صورتی که یکی از عوضین از بین برود، عوض دیگر نیز به دلیل رابطه متقابل میان عوضین در عقود معوض از بین می‌رود (کاتوزیان، ۱۳۷۶: ۲۴۸). به همین دلیل وقتی مستأجر نمی‌تواند از بنگاه اقتصادی انتفاع برد، تکلیفی به پرداخت اجاره‌ها در ایام ممنوعیت کسب‌وکار ندارد.

این تحلیل در کلام فقیهان نیز با استناد به اقتضای معاوضی بودن اجاره مطرح شده است. صاحب جواهر اقتضای معاوضی بودن اجاره را هم معاوضه ملکیت بر عین مستأجره در مقابل ملکیت بر مال الاجاره و هم معاوضه قبض عین مستأجره در مقابل قبض مال الاجاره می‌داند. در صورت انتفای یکی از طرفین معاوضه، طرف دیگر نیز قهراً منتفی می‌شود (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۳۰۹). سید یزدی در تعبیر دقیقی، تسلیم عوضین را از «تتمات معاوضه» می‌داند که گویای آن است که تسلیم متقابل عوضین به منزله اقتضائات معاوضه است (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۱، ج ۲: ۱۲۸). در عبارت محقق خویی تسلیم عوضین با عنوان «مکملات الملکیه» شناسایی شده به این معنا که حصول ملکیت قبل از تسلیم عوضین کامل نمی‌شود (خویی، بی‌تا، (ب)، ج ۷: ۶۰۱).

در کلام بحرالعلوم وابستگی میان عوضین مقتضای عقود معاوضی دانسته شده و مراد از این وابستگی «تبدیل سلطنت هریک از طرفین به سلطنت طرف دیگر در متعلق عقد» دانسته شده است. از این رو تمکین مستأجر بر انتفاع مقصود از اجاره به منزله جزء اخیر علت تامه از عقد اجاره دانسته شده است و به همین جهت تسلیط فعلی از شئون و مقتضیات اجاره می‌باشد. به همین دلیل انتفای انتفاع مقصود از عین مستأجره باعث عدم وفا به مقتضای اجاره می‌شود و در نتیجه، در این حالت اجاره منفسخ می‌گردد. از همین رو مبادله خارجی عوضین را باید مدلول مطابقی عقد اجاره دانست. به همین جهت با تلف یکی از عوضین یا آنچه به منزله تلف است، معوض نیز از بین می‌رود و مراد از انفساخ عقد همین انتفای مبادله عوضین است. برای مثال، سرقت کالاهای مستأجر که قرار است در بنگاه اقتصادی به فروش رود به گونه‌ای که نتوان سارق را پیدا کرد باعث عدم انتفاع از عین مستأجره می‌شود، در حالی که انتفاع

از عین مستأجره یکی از عوضین عقد اجاره بوده است. در این حالت معوض - یعنی اجاره‌بها - نیز منتفی می‌شود. انفساخ اجاره نیز معنایی جز انتفای مبادله عین مستأجره و اجاره‌بها ندارد (بحرالعلوم، ۱۴۰۳، ج ۱: ۱۵۷-۱۵۶).

با ملاحظه معاوضی بودن اجاره، اجاره‌بهای بنگاه اقتصادی تا پیش از وقوع تعذر کسب‌وکار باید پرداخت شود و بعد از آن تا وقتی بنگاه تعطیل است، مستأجر از پرداخت اقساط اجاره‌بهای ایام تعطیلی معاف است. همچنین در تعذر جزئی، به هر نسبت که مستأجر از انتفاع از بنگاه اقتصادی محروم می‌شود، به همان نسبت نیز از پرداخت اجاره‌بها معاف می‌گردد. از این رو بسته‌های حمایتی دولت نیز در این فرض نمی‌تواند به کار آید و از مستأجر در مقابل موجر نسبت به اجاره‌بها تضمین به عمل آورد، چراکه همان‌طور که گفته شد، علت سقوط اجاره‌بها خاصیت معاوضی اجاره است که با انتفای امکان انتفاع، اجاره‌بها نیز منتفی می‌شود، چه شخص پرداخت‌کننده مستأجر باشد چه دولت باشد.

با این استدلال روشن می‌شود که اگر واحد صنفی برحسب نوع و سنخ اشتغال، فعالیت و انتفاع مقصود از بنگاه بتواند کل فعالیت‌هایش را از حالت حضوری به حالت مجازی تبدیل کند، با وجود امکان انتفاع نمی‌توان مستأجر را از پرداخت هیچ قسمتی از اجاره‌بها معاف دانست. همچنین اگر بتوان قسمتی از فعالیت مقصود را از طریق فضای مجازی انجام داد، مستأجر موظف به پرداخت قسمتی از اجاره‌بها به نسبت همان جزء از فعالیت می‌باشد. این در صورتی است که فعالیت و اشتغال مقصود و مورد توافق طرفین را بتوان از حالت حضوری به حالت غیرحضوری تبدیل کرد. اما اگر بتوان قسمتی از فعالیت و اشتغال را از طریق فضای مجازی به انجام رسانید لکن فعالیت و اشتغال مجازی مورد توافق و تبانی طرفین و در زمره اغراض معاملی ایشان نبوده باشد، در صورتی که قرارداد جدیدی نسبت به فعالیت و اشتغال مجازی میان موجر و مستأجر منعقد شود، باید مورد عمل قرار گیرد و در غیر این صورت، مستأجر از بابت اجاره‌بهای مسمی معاف می‌شود و بابت اشتغال و فعالیت مجازی باید اجرت‌المثل پرداخت کند. این مهم در پاسخ برخی مراجع معظم به برخی استفتائات مطرح شده است. برای مثال، در صورتی که کارکرد و فعالیت آموزشی مدرسه در دوران شیوع کرونا از حالت حضوری به حالت مجازی

تبدیل شود، با توجه به اینکه مقصود و مطلوب اولیای دانش‌آموزان بر پایه توافقی که با مدیر مدرسه صورت گرفته آموزش حضوری بوده ولی می‌توان قسمتی از فعالیت‌های آموزشی را از طریق فضای مجازی انجام داد، برخی مراجع انعقاد قرارداد جدید را لازم دانسته‌اند (سیستانی، ۱۳۹۹)<sup>۱</sup> و برخی دیگر اولیای دانش‌آموزان را موظف به پرداخت اجرت‌المثل دانسته‌اند (صافی گلپایگانی، ۱۳۹۹)<sup>۲</sup>. با بررسی مفروضات موجود در این فتاوا و دسته‌بندی و تجمیع آنها می‌توان به این نتیجه رسید که در صورت انعقاد قرارداد جدید، مفاد همان قرارداد لازم‌الاتباع است و در غیر این صورت باید اجرت‌المثل پرداخت شود.

مراجع معاصر اصل معافیت مستأجر بعد از وقوع تعذر در انتفاع از عین مستأجره را مسلم می‌پندارند و اختلاف ایشان در نوع اجاره‌بهای پیش از وقوع تعذر است. در این رابطه برخی بر اجاره‌بهای مسمی و برخی بر اجرت‌المثل در دوران پیش از وقوع تعذر تصریح دارند. برای مثال، آیت‌الله سیستانی در پاسخ به سؤالی پیرامون قرارداد فی‌مابین مدارس غیرانتفاعی و اولیای دانش‌آموزان در دوران شیوع بیماری کرونا چنین می‌فرماید: «وقتی که عذر عام پیش آید، عقد قرارداد باطل می‌شود. پس نسبت به ماه‌های قبل از کرونا مستحق اجرت‌المثل هستند و نسبت به بقیه معامله، استحقاق اجرتی ندارند»<sup>۳</sup>. مبتنی بر این پاسخ، ارائه دهنده منافع اجاره بعد از وقوع حالت تعذر حق اخذ مال‌الاجاره اعم از مال‌الاجاره مسمی یا اجرت‌المثل را نخواهد داشت. همچنین آیت‌الله صافی گلپایگانی در پاسخ به این سؤال می‌فرماید: «به‌طور کلی اگر آموزش و پرورش اجازه باز شدن مدرسه را به مدیر نمی‌دهد، اولیا موظف به پرداخت شهریه بالنسبه به مدت تعطیل نیستند»<sup>۴</sup>.

۱. پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینه احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شده در سایت اینترنتی «شبکه اجتهاد» به نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.

۲. پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینه احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شده در سایت اینترنتی «شبکه اجتهاد» به نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.

۳. پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینه احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شده در سایت اینترنتی «شبکه اجتهاد» به نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.

۴. پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینه احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شده در سایت اینترنتی «شبکه اجتهاد» به نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.

به‌علاوه، آیت‌الله مکارم شیرازی نیز در پاسخ به همین سؤال چنین می‌فرماید: «اگر شاگردان نتوانند استفاده کنند، پرداخت شهریه از سوی اولیا لازم نیست»<sup>۱</sup>.

فقیهان پیشین نیز این حکم را در برخی مسائل مورد تأیید قرار داده‌اند؛ از آن جمله مسئله تعذر ادامه حفر چاه در قرارداد حفر چاه به دلیل وجود سنگ بزرگ در اواسط کار است که فقیهان پرداخت اجرت اجیر به نسبت کاری که پیش از برخورد با سنگ انجام داده را لازم دانسته‌اند، ولی کارفرما را از پرداخت اجرت به نسبت کاری که بعد از برخورد با سنگ قرار بود انجام گیرد، معاف دانسته‌اند (طوسی، ۱۳۸۷، ج ۳: ۲۳۷؛ ابن ادریس، ۱۴۱۰، ج ۲: ۱۸۵).

آنچه در مورد معافیت مستأجر از پرداخت اجاره‌بها در صورت تعذر در انتفاع از بنگاه مطرح شد ناظر به فرضی است که تعذر به‌صورت عام و همگانی رخ دهد، بدین معنا که هیچ شخص دیگری نیز نتواند از بنگاه انتفاع ببرد. اما اگر تعذر به‌صورت خاص و برای شخص مستأجر رخ دهد، بدین معنا که صرفاً شخص مستأجر با توجه به وضعیت ویژه‌ای که دارد توان بهره‌برداری از بنگاه را نداشته باشد، نمی‌توان وی را از پرداخت اجاره‌بها معاف دانست. برای مثال، اگر فعالیت بنگاه ممنوع اعلام نشود ولی مستأجر به دلیل کهولت سن یا داشتن بیماری زمینه‌ای امکان انتفاع از بنگاه را نداشته باشد، نمی‌توان وی را معاف از پرداخت اجاره‌بها به شمار آورد. برخی مراجع معظم نیز در پاسخ به استفتائات، به همین معنا تصریح کرده‌اند. برای مثال، در قرارداد فی‌مابین اولیای دانش‌آموزان با مربیان مدرسه، در صورتی که مدرسه تعطیل نشود ولی دانش‌آموزی به علت بیماری یا ترس نتواند از آموزش حضوری بهره‌مند شود، اولیای وی از پرداخت اجرت معاف نمی‌شوند. آیت‌الله مکارم شیرازی در این رابطه می‌فرماید: «آنها که آماده خدمت بوده‌اند و از وجود آنها استفاده نشده، باید حقوقشان داده شود»<sup>۲</sup>. همچنین آیت‌الله صافی گلپایگانی در این رابطه می‌فرماید: «اگر اولیا فرزندان خود را به جهت ترس

۱. پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینه احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شده در سایت اینترنتی «شبکه اجتهاد» به نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.

۲. پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینه احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شده در سایت اینترنتی «شبکه اجتهاد» به نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.

از بیماری نمی‌فرستند، باید هزینه را پرداخت کنند ... کارمندان و معلمینی که حاضر به حضور در محل کار بوده‌اند ولی مدرسه از آنها کمک نخواست، طلبکار حقوق می‌باشند»<sup>۱</sup>.

## ۵- وضعیت قرارداد اجاره بنگاه‌های اقتصادی در شرایط تعذر در تسلیم بنگاه

تعذر در انتفاع از بنگاه‌های اقتصادی در دوران شیوع بیماری کرونا به سه حالت می‌تواند رخ دهد؛ گاه انتفاع به‌نحو دائمی و کلی (در جمیع جهات) غیرممکن می‌گردد به‌نحوی که تمامی اجزای انتفاعات مقصود از عین مستأجره به‌صورت دائمی غیرقابل بهره‌برداری می‌شود. حالت دوم آن است که انتفاع گرچه به‌صورت کلی و در جمیع جهات غیرممکن می‌شود و هیچ جزئی از انتفاعات مقصود قابل بهره‌برداری نیست، لکن عدم امکان انتفاع موقتی است و بعد از گذشت شرایط ممنوعیت کسب‌وکار می‌توان انتفاع مقصود را از بنگاه اقتصادی به عمل آورد. سومین حالت آن است که انتفاع جزئی از بنگاه اقتصادی امکان‌پذیر است بدین معنا که بخشی از انتفاعات مقصود قابل بهره‌برداری است و بخش دیگر به دلیل شرایط ناشی از شیوع کرونا ممنوع شده است. اینکه قرارداد اجاره در هریک از حالات فوق از حیث حکم وضعی چگونه خواهد بود، در این قسمت مورد بررسی قرار می‌گیرد.

### ۵-۱- تعذر دائمی در تسلیم بنگاه

تعذر دائمی در دوران شیوع کرونا گاه نسبت به تعهد موجر در تسلیم عین مستأجره رخ می‌دهد و گاه نسبت به تعهد مستأجر در پرداخت اجاره‌بها رخ می‌دهد. در حالت نخست نیز گاه پیش از آنکه بنگاه اقتصادی به مستأجر تسلیم شود، انتفاع مستأجر به‌صورت دائمی متعذر می‌شود و گاه بعد از تسلیم بنگاه و انتفاع مستأجر، تعذر رخ می‌دهد.

---

۱. پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینه احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شده در سایت اینترنتی

«شبکه اجتهاد» به نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.

در حالت تعذر در ایفای تعهد موجر، وی بنگاه اقتصادی را تسلیم می‌کند، ولی به دلیلی که مستند به مستأجر نیست، امکان استیفای مقصود از عین مستأجره که جهت عقد بوده، در تمام مدت اجاره از بین می‌رود؛ مانند جایی که اتومبیل برای عزیمت به کشوری اجاره می‌شود و به دلیل سیاسی مرز این کشور مسدود می‌گردد به گونه‌ای که مرز تا پایان مدت اجاره مسدود باقی می‌ماند. در این شرایط به علت از بین رفتن جهت عقد، اجاره باطل است و به عبارت دقیق‌تر منفسخ می‌شود. مصداق عیب عین مستأجره به نحوی که قابل رفع و اصلاح نباشد - که در ماده ۴۸۱ ق.م. باعث بطلان اجاره قلمداد شده - مصداقی از تعذر عام و دائمی است که ناشی از وضعیت یا عملکرد مستأجر نبوده است.

غیرمقدور شدن انتفاع از عین مستأجره، چه از حیث مادی و چه از حیث قانونی، باعث انفساخ عقد می‌شود (شهیدی، ۱۳۸۵: ۲۲۱). از این رو ممنوعیت کسب و کار در بنگاه‌های اقتصادی همانند غیرمقدور شدن مادی، سبب انفساخ عقد می‌شود همان‌طور که محقق ثانی ممنوعیت شرعی را سبب تعذر انجام فعل از منظر شارع دانسته و به همین دلیل ممنوعیت شرعی را باعث غیرمقدورالتسلیم شدن می‌داند (کرکی، ۱۴۱۴، ج ۷: ۱۳۷-۱۳۶). صاحب جواهر نیز تعذر عقلی و شرعی را یکسان قلمداد می‌کند و در هر دو حالت یک حکم را جاری می‌داند (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۳۱۱).

عدم قابلیت انتفاع از عین مستأجره در کلام فقیهان نیز به‌طور عام مورد ملاحظه قرار گرفته است، به گونه‌ای که تلف عین مستأجره و متعذر شدن انتفاع در اثر حوادث طبیعی و غیرقانونی شدن انتفاع، همگی به منزله یکدیگر دانسته شده‌اند (سبزواری، ۱۴۱۳، ج ۱۹: ۸۰ - ۷۹). برای مثال، اگر زمینی به منظور کشت میوه خاصی اجاره داده شود، کمبود آب و شدت باد و منع حکومتی کشت آن میوه، همگی در یک راستا و به منزله تلف عین مستأجره به شمار آمده و حکم واحد به خود اختصاص داده است (سبزواری، ۱۴۱۳، ج ۱۹: ۸۰ - ۷۹). در ادبیات فقهی نیز نمونه‌هایی مطرح شده که غیرقابل انتفاع شدن عین مستأجره به لحاظ ممنوعیت شرعی رخ می‌دهد. برای مثال، زنی را به منظور تمیز کردن مسجد اجیر کنند و وی در زمان اجاره دچار حیض شود و خدمت وی در مسجد با ممنوعیت شرعی مواجه گردد (طباطبایی

یزدی، ۱۴۱۹، ج ۵: ۱۱؛ طباطبایی حکیم، ۱۴۱۶، ج ۱۲: ۱۰؛ یا دندانپزشکی را برای کشیدن دندان اجبر کنند، ولی پیش از شروع کار، درد دندان از بین برود که به علت حرمت وارد کردن بی‌جهت ضرر بر نفس، کشیدن دندان در این حالت ممنوعیت شرعی دارد (کرکی، ۱۴۱۴، ج ۷: ۱۳۷؛ نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۷۷).

در تأیید یکسان بودن ممنوعیت قانونی و غیرمقدور شدن مادی می‌توان به حکم دیوان عالی کشور به شماره ۶۴۴-۱۷/۳/۱۱-۱ صادره از شعبه ۴ اشاره کرد. موضوع حکم مزبور در موردی است که شهرداری شغل زهتابی را که مستأجری به آن اشتغال داشته ممنوع کرده است. در این حالت دیوان اجاره را منفسخ دانسته و در توجیه نظر خود گفته است: «از مواد ۴۷۱ و ۴۸۱ و ۴۹۶ و مواد دیگری که در نظایر اجاره، مثل مزارعه و غیره، مقرر شده استفاده می‌شود که عین مستأجره تا آخر مدت اجاره باید به قابلیت انتفاع باقی باشد و در صورتی که از ابتدا قابل انتفاع بوده و در اثناء مدت از قابلیت انتفاع افتاده باشد، از آن زمان به بعد، اجاره منفسخ می‌شود...» (کانونیان، ۱۳۸۴، ج ۱: ۴۰۰).

این نکته باید مدنظر قرار گیرد که در مواردی که انتفاع از بنگاه اقتصادی مقید به مباشرت مستأجر نشده، نباید علت عدم انتفاع از بنگاه عذر شخصی باشد. در غیر این صورت عدم انتفاع از بنگاه به دلیل ناتوانی شخصی مستأجر تأثیری در عقد نخواهد داشت (کرکی، ۱۴۱۴، ج ۷: ۱۴۹). برای مثال، اگر ادامه فعالیت یک صنف ممنوع یا محدود نشده باشد ولی مستأجر به دلیل بیماری زمینه‌ای نتواند از بنگاه استفاده کند، این عذر شخصی تأثیری در عقد نخواهد داشت؛ همان‌طور که اگر بیماری زمینه‌ای پیمانکاری که متعهد به احداث ساختمان یا آسفالت کردن جاده شده و به همین دلیل در دوران شیوع کرونا نمی‌تواند در محل کارش حاضر شود و تعهد قراردادی خود را اجرا کند، خللی در عقد ایجاد نمی‌کند، چراکه شخص دیگری به هزینه متعهد می‌تواند تعهد وی را اجرا کند (شهیدی، ۱۳۸۵: ۲۲۱). در مقابل، اگر مباشرت مستأجر در انتفاع از عین در عقد شرط شده باشد، این مباشرت به دو نحو قابل تصور است؛ نوع اول مباشرت به‌نحو قیدیت است بدین نحو که انتفاع از بنگاه اقتصادی وابسته به شخصیت مستأجر بوده و صرفاً توسط مستأجر امکان‌پذیر باشد. در این حالت مباشرت مقوم خود عقد و از ذاتیات آن

محسوب می‌شود. در این حالت ناتوانی شخصی وی در صورت دائمی بودن به‌منزله انتفای مفاد عقد است که باعث انفساخ عقد اجاره خواهد شد (طباطبایی یزدی، ۱۴۰۹، ج ۲: ۵۹۳؛ سبزواری، ۱۴۱۳، ج ۱۹: ۷۸). برای مثال، اگر هنرمندی ماهر به علت بیماری زمینه‌ای نتواند در دوران شیوع کرونا در دفتر کارش در تمام مدت اجاره حاضر شود، به علت آنکه فعالیت در این دفتر مقید به مباشرت مستأجر است، ناتوانی شخصی وی باعث انفساخ اجاره می‌شود (شهیدی، ۱۳۸۵: ۲۲۱).

نوع دوم، مباشرت به‌نحو شرطیت است بدین معنا که شخصیت مستأجر در انتفاع مدخلیت نداشته باشد، بلکه شخص دیگری نیز بتواند از عین مستأجره انتفاع ببرد. شرط مباشرت در این حالت خارج از ذات و حقیقت عقد است. بدین ترتیب مفاد عقد و مفاد شرط به‌نحو تعدد مطلوب برای متعهدله اخذ شده‌اند. در این حالت به عقیده محقق خویی، در صورتی که مستأجر نتواند از عین انتفاع ببرد، شرط مذکور باطل و اجاره صحیح می‌باشد (خویی، بی‌تا، (الف): ۱۹۳) و به عقیده محقق نایینی در حاشیه عروه، ناتوانی مستأجر تخلف از شرط محسوب می‌شود و برای موجد خیار اشتراط ایجاد می‌کند (طباطبایی یزدی، ۱۴۱۹، ج ۵: ۴۹؛ سبزواری، ۱۴۱۳، ج ۱۹: ۷۸).

متناظر با تفکیکی که میان عذر شخصی و عذر همگانی مطرح شد، فقیهان نیز دو فرض عذر خاص و عذر عام را از یکدیگر تفکیک کرده‌اند. حالت نخست عذر خاص است مانند جایی که مستأجر مغازه‌ای را جهت کار تجاری اجاره می‌کند ولی تمام کالاهایش به سرقت می‌رود یا می‌سوزد و او نمی‌تواند مجدداً کالایی خریداری کند. در این حالت مغازه که عین مستأجره بود، کماکان قابل انتفاع است و مستأجر به دلیل عذر شخصی توان استفاده از آن را ندارد. از این رو به اعتقاد غالب فقیهان قرارداد صحیح است و عذر شخصی تأثیری بر قرارداد نمی‌نهد (علامه حلی، ۱۴۲۰، ج ۳: ۶۸).

تحلیل دقیق محقق خویی از این حکم آن است که آنچه باعث صحت اجاره می‌شود جنبه و جهتی از عین مستأجره است که قائم به خود آن عین است، مانند جهت تجارت کردن در بنگاه اقتصادی. این جهت توسط موجد به تملیک مستأجر رسانده شده و تحت تصرف و سلطه مستأجر قرار گرفته است. اما جهت و جنبه‌ای که قائم به مستأجر بوده و از فعل وی ناشی می‌شود، به موجد ارتباطی ندارد و مورد اجاره نیز محسوب نمی‌شود، مانند جنبه تاجر بودن در بنگاه اقتصادی. آنچه در اینجا متعذر



می‌گردد جنبه دوم است نه جنبه اول؛ در حالی که مورد اجاره قابلیت تجارت است که متعذر نشده و آنچه متعذر شده مورد اجاره نبوده است (خویی، بی‌تا، الف): ۱۹۳-۱۹۲). به عبارت دیگر استیفاء از عین مستأجره مورد اجاره نبوده تا در صورت انتفای امکان استیفاء عقد منفسخ تلقی گردد، چرا که استیفاء صفت قائم به مستأجر است و ارتباطی با مورد اجاره ندارد، بلکه مورد اجاره قابلیت، صلاحیت و امکان استیفاء از عین مستأجره است که در اینجا وجود دارد. عجز مستأجر نیز قابلیت استیفاء را از بین نمی‌برد. به همین دلیل مانع از طرف مستأجر است نه آنکه در عقد اجاره مانعی وجود داشته باشد (موسوی خلیلی، ۱۴۲۷: ۳۶۷-۳۴۷).

حالت دوم آن است که عذر در عدم انتفاع از مغازه به‌نحو عام باشد به‌گونه‌ای که مغازه برای همگان غیرقابل استفاده باشد، مانند برف سنگینی که توان کسب را از هرکسی بگیرد، یا ممنوعیت قانونی کسب، یا فقدان امنیت در شهر محل کسب. در این حالت دو رویکرد در بین فقیهان وجود دارد. رویکرد غالب آن است که تعذر عام باعث انفساخ قرارداد می‌شود. سید یزدی چنان بر انفساخ قرارداد اجاره در حالت عذر عام تأکید دارد که این حکم را قطعی و یقینی می‌داند (طباطبایی یزدی، ۱۴۰۹، ج ۲: ۵۹۳). در تعلیل این حکم، برخی به معاوضی بودن اجاره به‌عنوان مقتضای ذاتی آن استناد کرده و فقدان قابلیت انتفاع را از بین‌برنده این اقتضا دانسته‌اند (سبزواری، ۱۴۱۳، ج ۱۹: ۷۸) و برخی عدم امکان انتفاع از زمان رخ دادن عذر عام را به‌مثابه آن دانسته‌اند که منفعت مغازه از این زمان به بعد در تملک موجد نبوده تا وی بتواند آن را به مستأجر تملیک کند (خویی، بی‌تا، الف): ۱۹۲) و برخی دیگر غیرقابل انتفاع شدن عین مستأجره را به‌منزله تلف مبیع قبل از قبض دانسته و به همین دلیل اجاره را منفسخ قلمداد کرده‌اند (شهید ثانی، ۱۴۱۰، ج ۴: ۳۳۰-۳۲۹).

رویکرد دوم در عذر عام ایجاد حق فسخ عقد برای مستأجر است. دو استدلال در طرح این دیدگاه مطرح شده است. نخست آنکه مستأجر با حدوث عذر عام متضرر می‌شود و قاعده لاضرر لزوم عقد را از بین می‌برد. دوم آنکه داشتن قدرت مستأجر برای انتفاع از عین شرط لزوم عقد اجاره است و در حالتی که به علت عذر عام مستأجر توانایی برای انتفاع ندارد، اجاره قابل فسخ توسط وی می‌باشد (فخرالمحققین، ۱۳۸۷،

ج ۲: ۲۵۶؛ کرکی، ۱۴۱۴، ج ۷: ۱۵۰؛ موسوی خلخالی، ۱۴۲۷: ۳۴۹. علاوه بر دو رویکرد فوق مبنی بر انفساخ قهری و فسخ ارادی قرارداد، برخی فقیهان بین حکم انفساخ و حق فسخ در عذر عام تردید دارند (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۳۱۲).

در دوران میان انفساخ قهری عقد و فسخ اختیاری عقد، تأمل دقیق برخی فقیهان حائز اهمیت است. شهید اول به‌عنوان اولین طراح خیار تعذر تسلیم (با رویکرد استقلالی بودن این خیار) به‌گونه‌ای مطلق تعذر تسلیم را اگر به‌صورت طاری بعد از انعقاد عقد رخ دهد، باعث ایجاد حق فسخ در قرارداد می‌داند (شهید اول، ۱۴۱۰: ۱۲۰)؛ اما شهید ثانی بعد از تدقیق و تفکیک حالات گوناگون، اطلاق نظر فوق را نمی‌پذیرد و خیار فسخ را منحصر در حالتی می‌داند که اولاً حین عقد عادتاً و بر مبنای سیر متعارف امور، امکان وفا به موضوع قرارداد وجود داشته باشد و ثانیاً امکان انتفاع از موضوع قرارداد به‌کلی از بین نرفته باشد و بتوان از برخی جهات از موضوع قرارداد انتفاع برد (شهید ثانی، ۱۴۱۰، ج ۳: ۵۰۹)، لکن اگر تعذر تسلیم در فرضی باشد که هیچ انتفاعی از موضوع قرارداد نتوان برد و این عدم قدرت بر انتفاع دائمی باشد، نمی‌توان عقد را باقی دانست و به طرف قرارداد حق خیار اعطا کرد. در این حالت چاره‌ای جز انحلال عقد وجود ندارد.

تفکیک دقیق شهید ثانی مشابه پاسخی است که بحرالعلوم به کسانی که در فرض عذر عام سخن از حق خیار زده‌اند داده است. وی به اقتضای اجاره که خود آن را «عوضیت» می‌نامد، اشاره می‌کند و تعذر دائمی را که بر اساس آن امید به اجرای عقد به‌طور کامل از بین می‌رود، باعث انتفای عوضیت می‌داند. بدین ترتیب انتفای مقتضای عقد سبب بطلان و انفساخ آن می‌شود (بحرالعلوم، ۱۴۰۳، ج ۱: ۱۷۳-۱۷۲؛ نایینی، ۱۳۷۳، ج ۲: ۱۸۸).

محقق بجنوردی حکم انفساخ قرارداد در حالت تعذر دائمی را طی قاعده مستقل فقهی مطرح کرده با این عبارت: «قاعده بطلان کلّ عقد بتعذر الوفاء بمضمونه». ایشان تعذر دائمی را سبب لغو شدن عقد در نزد خردمندان می‌داند و لغو شدن عقد در نزد عقلا نیز باعث بطلان عقد در نزد شارع می‌شود. از این رو تعذر دائمی در تعهد هریک از متعاهدین که رخ دهد منجر به بطلان عقد می‌شود. نخستین مثالی که محقق بجنوردی در مصادیق این قاعده مطرح کرده در مورد عقد اجاره است که

غیرممکن شدن اجرای تعهد از سوی هریک از طرفین که باشد و یا به هر دلیل دیگری که باشد، باعث بطلان اجاره می‌گردد (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۹، ج ۵: ۲۶۶-۲۶۵). برای مثال، اگر دندانپزشک برای کشیدن دندان اجیر شود و بعد از انعقاد اجاره و قبل از کشیدن دندان، درد دندان زایل شود، اجاره منفسخ قلمداد می‌شود (علامه حلی، ۱۴۱۳، ج ۲: ۲۸۸؛ نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۳۱۱)، چراکه فایده و جهت اجاره که کشیدن دندان با هدف زوال درد بود، خودبه‌خود منتفی شده است. نکته حائز اهمیت این است که اگر انتفاع خاصی از موضوع قرارداد در جهت خاص و از جنبه خاص به اراده طرفین قرارداد تعلق گرفته باشد، انتفای این جهت و جنبه خاص و از بین رفتن این انتفاع خاص منجر به انفساخ قرارداد می‌شود حتی اگر موضوع قرارداد از جنبه و جهات دیگر قابل انتفاع باشد. برای مثال، اگر زمین برای زراعت اجاره شود ولی سیل زمین مزبور را زیر آب برد، در این فرض حتی اگر انتفاعات دیگر نظیر ماهی‌گیری در این زمین امکان‌پذیر باشد، چون انتفاع مقصود از زمین صرفاً برای زراعت بود، انتفای کامل این وجه و جنبه‌ای از انتفاع باعث انفساخ اجاره می‌شود و انتفاعات دیگر اعتباری ندارد (علامه حلی، ۱۴۱۳، ج ۲: ۲۸۹؛ شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵: ۱۷۴؛ نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۰۶).

فقدان اعتبار انتفاعات دیگر به‌خوبی توسط صاحب عناوین مطرح شده است. وی حکم انفساخ قرارداد در حالت تعدر عام را در قالب قاعده‌ای مستقل، نظیر قاعده‌ای که محقق بجنوردی بدان پرداخته است، با عبارت «تعذر الوفاء بالعقد مبطل له» ملاحظه می‌کند (مراغی، ۱۴۱۷، ج ۲: ۳۹۹). ایشان در ضمن این قاعده به این نکته تصریح می‌کند که اگر انتفاع خاص که متعلق اراده طرفین بوده است منتفی شود، حتی اگر انتفاعات دیگر از جهات و جنبه‌های دیگر امکان‌پذیر باشد، باز هم عقد باطل و منفسخ است. علت بطلان عقد اجاره در این حالت آن است که صحت عقد اجاره مستلزم عمل به مقتضای آن است. مقتضای آن نیز نوعی از انتفاع است که متعلق به اراده طرفین بوده است. از این رو عمل به آنچه متعلق به اراده طرفین نبوده، عمل به غیرمقتضای عقد است درحالی‌که غرض از انعقاد قرارداد عمل به مقتضای عقد است. حال اگر عمل به انتفاع خاص منتفی شود، الزام به آن تکلیف مالا یطلاق محسوب می‌شود. از آنجا که الزام به چنین تکلیفی در شرع

منتفی شده، با انتفای لازم، ملزوم نیز که عقد اجاره است، باطل می‌شود (مراغی، ۱۴۱۷، ج ۲: ۴۰۰).

با ملاحظه مبانی فوق، اگر اجرای قرارداد چنان به وجود شخص یا شیء خاصی وابسته باشد که از بین رفتن آن شخص یا شیء بعد از انعقاد قرارداد اجرای چنین قراردادی را غیرممکن سازد یا از حیث قانونی اجرای قرارداد ممنوع شود یا یکی از طرفین قرارداد در قراردادهای وابسته به شخصیت طرف معامله فوت کند یا محجور شود و یا اجرای قرارداد وابسته به رویداد خاصی باشد که به‌نحو اتفاقی و به‌صورت غیرمنتظره رخ ندهد، قرارداد منفسخ می‌شود (نیکبخت، ۱۳۷۶: ۱۰۵-۱۰۴). برای مثال، در اجاره اشخاص، اگر دایه با هدف ارضاع طفل اجیر شود و طفل یا دایه در اثنای مدت اجاره بمیرد، قرارداد اجاره به علت وابستگی به شخص دایه و طفل منفسخ می‌شود. همچنین اگر شیر دایه خشک شود، قرارداد اجاره به علت وابستگی به شیء (شیر) منفسخ می‌شود (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۹، ج ۵: ۲۷۱). در مثالی دیگر، اگر برابر برای حمل بار اجیر شود و بار در اثنای مسیر تلف شود، قرارداد اجاره به علت وابستگی به شیء (بار) منفسخ می‌شود (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۹، ج ۵: ۲۷۱)؛ یا جواهرکاری که برای تعمیر انگشتر طلا اجیر شده است، اگر انگشتر در اثنای کار تلف شود، قرارداد اجاره به علت وابستگی به شیء (انگشتر) منفسخ می‌شود (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۹، ج ۵: ۲۷۱). در مثالی دیگر، اگر معمار برای تعمیر ساختمان اجیر شود و ساختمان در اثنای کار در اثر زلزله منهدم شود، قرارداد اجاره به علت وابستگی به شیء (ساختمان) منفسخ می‌شود (شهیدی، ۱۳۸۵: ۲۲۱).

با همین رویکرد، در عقد مزارعه در صورتی که در اثنای مدت مزارعه آب لازم برای زراعت از بین برود و انتظار آب در آینده از طرق گوناگون نظیر حفر چاه، نهر، چشمه، قنات و حتی آب باران نیز وجود نداشته باشد، مزارعه منفسخ می‌شود (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۲). صاحب جواهر در این مسئله به نظر محقق حلی که برای مزارع حق فسخ عقد قائل شده، این ایراد را می‌گیرد که هدف از انعقاد مزارعه انتفاع از زمین بوده و قابلیت انتفاع از بین رفته است و در این صورت ابقای عقد معنا ندارد (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۲). صاحب جواهر حتی فتوای علامه حلی و شهید اول را که در مسئله فوق قائل به خیار فسخ شده‌اند، حمل بر حالتی می‌کند که انتفای آب

موقتی باشد و احتمال ایجاد منبع جدیدی برای آب در آینده وجود داشته باشد. صاحب جواهر علت این حمل را این گونه توجیه می‌کند که شهید در هیچ باب دیگری از ابواب معاملی فقه در جایی که در اثنای مدت عقد هدف و جهت عقد به طور کلی و دائمی منتفی شود، عقد مزبور را قابل فسخ ندانسته و آن را منفسخ تلقی می‌کند؛ از این رو باید مرادش از خیار فسخ در مسئله مزارعه نیز در فرضی باشد که امکان ایجاد منبع جدید آب در آینده وجود داشته باشد، چراکه در مزارعه و اجاره در این زمینه وحدت ملاک وجود دارد (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۲).

نظریه «بطلان عقد به دلیل انتفای جهت قرارداد» یا «بطلان عقد به دلیل عقیم شدن قرارداد» که در دانش حقوق و در بعضی نظام‌های حقوقی مطرح است، ناظر به حالت عذر عام در متون فقهی است (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ج ۱: ۴۰۰)؛ یعنی رویدادی خارج از انتظار چنان تغییر سهمگینی در شرایط اجرای قرارداد به وجود می‌آورد که یا اساساً امکان اجرای مفاد قرارداد وجود نداشته باشد و یا جهت قراردادی و مقصود اساسی که طرفین برای وصول به آن جهت و مقصود اقدام به انعقاد قرارداد کرده بودند، به نحو فاحشی متغیر یا منتفی شود و به همین دلیل اجرای قرارداد برای طرفین بی‌فایده و بی‌ثمر شود.

جهت عقد اجاره انتفاع از عین مستأجره است؛ به همین دلیل قانون مدنی در مواد ۴۷۶ و ۴۷۷ موجر را ملزم به تسلیم عین مستأجره به مستأجر در حالی که مستأجر بتواند انتفاع مقصود و مطلوب را ببرد، کرده است. قانون مدنی نیز نظریه «بطلان عقد به دلیل انتفای جهت قرارداد» یا «بطلان عقد به دلیل عقیم شدن قرارداد» را در مصادیق متعدد مورد تأیید قرار داده است. برای مثال، در ماده ۳۸۷ تلف مبیع قبل از قبض که منجر به انتفای جهت قرارداد را - که وصول به مبیع بوده است - منشأ انفساخ عقد تلقی کرده است. یا در ماده ۴۸۳ تلف عین مستأجره در اثنای مدت اجاره که سبب غیرقابل انتفاع شدن از منافع عین می‌شود و بدین ترتیب جهت عقد را که انتفاع بوده است منتفی می‌نماید، منشأ انفساخ قرارداد دانسته شده است. در ماده ۴۹۶ همین رخداد (تلف عین مستأجره) با تغییر اصطلاح منشأ بطلان قرارداد دانسته شده است. یا در ماده ۵۲۷ فقدان آب یا هر علت دیگری که باعث غیرقابل استفاده شدن زمین شود باعث انفساخ مزارعه

دانسته شده است چراکه جهت عقد انتفاع از زمین بوده که در این حالت منتفی شده است. یا در ماده ۱۳۱ قانون دریایی ممنوع شدن تجارت با بندر مقصد یا محاصره اقتصادی بندر مقصد و یا هر علت دیگری که تجارت با کشتی را غیرمقدور نماید، باعث کأن لم یکن شدن قرارداد تلقی شده است. عبارت کأن لم یکن شدن قرارداد در این ماده تعبیر دیگری از نهاد حقوقی انفساخ است.

برحسب میانی فوق، در دوران شیوع بیماری کرونا قرارداد اجاره اصناف و بنگاه‌های اقتصادی که در سرتاسر مدت اجاره به علت ممنوعیت قانونی، امکان کسب و کار را به طور کامل از دست دادند، باطل محسوب می‌شود. در صورتی که بعد از انتفاع مستأجر از بنگاه اقتصادی امکان ادامه انتفاع در مابقی مدت اجاره منتفی شود نیز قرارداد اجاره منفسخ محسوب می‌شود. در این رابطه برخی استفتائات از مراجع معظم نیز گواه این نتیجه است. برای مثال، در استفتاء از برخی مراجع معظم در مورد قرارداد فی مابین مدارس غیرانتفاعی و اولیای دانش‌آموزان در دوران شیوع بیماری کرونا سؤال شد. فقیه معاصر، آیت‌الله سیستانی در پاسخ می‌فرماید: «وقتی که عذر عام پیش آید، عقد قرارداد باطل می‌شود»<sup>۱</sup>.

## ۲-۵- تعذر موقت در تسلیم بنگاه

در حالت تعذر موقت امکان استیفاء از عین مستأجره در مدت موقت از مدت زمان اجاره منتفی می‌شود. پیش از شروع بحث باید این نکته را مدنظر قرار داد که تعذر، اعم از دائم یا موقت، زمانی رخ می‌دهد که مدت تعذر معتابه باشد به گونه‌ای که متعهدله را دچار زیان کند. در فرضی که مدت تعذر چنان کوتاه و گذراست که ضرری به متعهدله وارد نمی‌آورد، موضوع تعذر نیز رخ نمی‌دهد. این حالت در کلام فقیهان در فرضی مطرح شده است که مسکن اجاره‌ای تلف یا معیوب شود، ولی موجر با سرعت مسکن را اعاده کند یا رفع عیب نماید به گونه‌ای که انتفاع از عین مستأجره به نحو معتابه منتفی نشود و ضرری به مستأجر وارد نشود. در این فرض هیچ خللی بر صحت عقد وارد نمی‌شود (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۳۱۰). همچنین

۱. پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینه احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شده در سایت اینترنتی

«شبکه اجتهاد» به نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.

نمونه قانونی این فرض را می‌توان در بند اول ماده ۱۵۰ قانون دریایی ملاحظه کرد که ذیل عنوان «آثار قوه قهریه (فورس ماژور)» چنین می‌گوید: «در صورتی که کشتی نتواند به علت قوه قهریه از بندر خارج شود، قرارداد اجاره برای مدت متعارف به قوت خود باقی می‌ماند و خسارات ناشی از تأخیر در حرکت کشتی قابل مطالبه نخواهد بود». مراد از «مدت متعارف» در این ماده مدتی کوتاه و گذراست که ضرری به متعهدله وارد نمی‌کند.

در حالت تعذر موقت در قراردادهای مستمر که اجاره از آن جمله است، اگر از اراده‌های طرفین بتوان این مضمون را برداشت کرد که در صورت پایان یافتن تعذر موقت فایده اجرای قرارداد کماکان از بین نرفته و هدف از انعقاد قرارداد قابل وصول است، ماهیت قرارداد در صورت اتمام تعذر دگرگون نمی‌شود. از این رو در این شرایط حکم به تعلیق قرارداد و ممانعت از مختومه کردن قرارداد و یا در معرض انحلال قراردادن قرارداد سازگار با قاعده لزوم قراردادهاست (صفایی، ۱۳۶۴: ۱۳۰؛ صادقی مقدم، ۱۳۷۹: ۱۴۷). به عبارت دیگر، اگر زمان تعذر و مفاد تعهد در نزد اراده‌های طرفین به نحو تعدد مطلوب اخذ شده باشد به نحوی که اجرای مفاد تعهد بعد از دوره تعذر نیز برای متعهدله فایده داشته باشد، می‌توان عقد را تا زمان رفع تعذر به حالت تعلیق درآورد. لکن این نکته باید مدنظر قرار گیرد که بعد از رفع ممنوعیت کسب، مستأجر نسبت به آینده باید اقساط اجاره‌بها را بپردازد و اجاره‌بهای ایامی که کسب به دلیل ممنوعیت متوقف شده بود، از عهده مستأجر ساقط است به دلیل آنکه عوضی از سوی مقابل دریافت نکرده تا معوض را بپردازد.

تعلیق قرارداد علاوه بر شرایط مذکور، مقید به شرط مهم دیگری نیز هست و آن عدم اضرار تعلیق قرارداد به متعهدله است. لکن در صورتی که تعلیق قرارداد تا پایان تعذر منتهی به اضرار متعهدله باشد، راهکار مزبور قابل دفاع نیست (ابراهیمی ترکمان، ۱۳۹۵: ۸۷-۸۶). در این شرایط باید به متعهدله حق فسخ قرارداد را بر مبنای خیار تعذر تسلیم اعطا کرد. بر مبنای قواعد فقهی، تعذر موقت باعث ایجاد حق فسخ در قرارداد می‌شود. جایی که حین عقد اجرای قرارداد متعذر نباشد ولی بعد از انعقاد عقد به نحو صحیح تعذر طاری عارض شود و اجرای مفاد قرارداد به نحو موقتی متعذر شود و انتظار ممکن شدن اجرا در آینده وجود داشته باشد، یکی از

مجارى خيار تعذر تسليم مى‌باشد (نجفى، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۲؛ بحرالعلوم، ۱۴۰۳، ج ۱: ۱۷۳؛ نایینی، ۱۳۷۳، ج ۲: ۱۸۸).

در ادبیات فقهی نیز میان دو وضعیت تفکیک ایجاد شده است. وضعیت نخست حالتی است که عین مستأجره تلف شود و یا به کلی انتفاع از آن در جهت مقصوده منتفی گردد به گونه‌ای که هیچ‌گاه نتوان لازم برای اجرای مفاد عقد حاصل نشود. وضعیت دوم نیز حالتی است که تعذر در انتفاع موقتی باشد و امکان رفع آن در اثنای مدت اجاره وجود داشته باشد. گرچه در حالت نخست فقیهان به انفساخ قرارداد تصریح کرده‌اند، اما در حالت دوم قرارداد را منفسخ تلقی نمی‌کنند (اشتبهاردی، ۱۴۱۷، ج ۲۷: ۱۱۳). همان‌طور که گفته شد، صاحب جواهر در مسئله فقدان آب در اثنای مدت مزارعه وقتی فتوای شهید اول مبنی بر حق فسخ را مطرح می‌کند، این حکم را ناظر به حالتی می‌داند که عدم دسترسی به آب موقتی باشد و احتمال یافتن منبع جدید آب در اثنای مدت مزارعه وجود داشته باشد، زیرا عدم دسترسی دائمی به آب منجر به انفساخ عقد می‌شود و آنچه باعث حق فسخ می‌شود عدم دسترسی موقت به آب است (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۲). محقق خویی در این زمینه به دقت مصادیق مختلف را بر مبنای دائمی یا موقتی بودن عذر تفکیک می‌کند. ایشان در مصداق رفع درد دندان بعد از اجیر گرفتن دندانپزشک - که سید یزدی با کمی تردید و اشکال، اجاره را در این مصداق به علت از بین رفتن جهت قرارداد باطل می‌داند - ایراد مهمی را مطرح کرده است. ایراد مزبور آن است که درست است که درد دندان از بین رفته و جهت و هدفی که اجاره به منظور وصول به آن منعقد شده منتفی شده، لکن انتفای این جهت و هدف دائمی نیست و موقتی است، چراکه در غالب موارد درد دندان موقتی رفع می‌شود و دوباره شروع می‌شود و در این حالت نمی‌توان قرارداد را باطل دانست، زیرا گرچه درد دندان بعد از اجاره از بین رفته، اما دندان در مظان درد دوباره است و در این شرایط مانعی برای صحت اجاره وجود ندارد، زیرا همین داعی که اجیر کردن دندانپزشک برای درمان دندان در صورت ایجاد درد احتمالی در آینده باشد، برای صحت اجاره کفایت می‌کند (خویی، بی‌تا، (الف): ۱۹۸-۱۹۷). در نتیجه، در شرایط ممنوعیت موقتی کسب



در دوران شیوع بیماری کرونا که مانع موقتی برای استفاده از بنگاه اقتصادی به وجود می‌آورد، در صورتی که دادرس تشخیص دهد که مانع موقتی ماهیت قرارداد را دگرگون نمی‌سازد و از اراده‌های طرفین این استنتاج را کند که بعد از اتمام ممنوعیت موقت کسب اجرای مفاد قرارداد کماکان مفید و مورد هدف و خواسته طرفین است، قرارداد را تا رفع ممنوعیت قانونی به حالت تعلیق درمی‌آورد. در مدت تعلیق نیز همان‌طور که گفته شد، مستأجر از پرداخت اقساط اجاره‌بهای این مدت معاف است؛ لکن اگر از اراده‌های طرفین بی‌فایده و بی‌ثمر بودن اجرای مفاد قرارداد بعد از اتمام ممنوعیت موقت را به دست آورد یا تعلیق قرارداد را مقرون به ضرری معتنا به مستأجر ببیند، حق فسخ قرارداد اجاره را به مستأجر می‌دهد.

### ۳-۵- تعذر جزئی در تسلیم بنگاه

در حالت سوم امکان انتفاع از قسمتی از عین مستأجره منتفی می‌شود. در این حالت امکان انتفاع از جزئی از بنگاه اقتصادی به دلیل ممنوعیت قسمتی از کسب و کار وجود ندارد و بخشی از فعالیت‌های تجاری، تولیدی و خدماتی با ممنوعیت قانونی مواجه می‌شود. در فرض تعذر جزئی دو حالت متصور است؛ نخست آنکه تعذر جزئی به صورت دائمی باشد و حالت دوم اینکه تعذر جزئی به صورت موقت رخ دهد.

اگر تعذر جزئی به صورت موقت رخ دهد، همان‌طور که در بحث قبل گفته شد، در صورتی که تداوم عقد بعد از اتمام دوره تعذر در نزد طرفین مفید و مثمر ثمر باشد، قرارداد در بخش متعذر آن معلق می‌ماند و در این دوره مستأجر از پرداخت قسمتی از اجاره‌بها که متناسب با بخش متعذر آن بوده است، معاف می‌شود. در مقابل، در صورتی که بعد از اتمام دوره تعذر انتفاع از بخش متعذر مفید و مثمر ثمر نباشد یا تعلیق در قرارداد ضرر معتنا بهی به مستأجر وارد کند، وی می‌تواند بر مبنای اختیار تبعض صفقه عقد را فسخ کند.

در تعذر دائمی اگر کل بنگاه اقتصادی به صورت عام مجموعی، یک کل تجزیه‌ناپذیر در اراده‌های طرفین محسوب شود، بی‌تردید تعذر در انتفاع از جزء

بنگاه نیز در حکم تعذر در انتفاع از کل بنگاه است و قرارداد را منفسخ می‌کند (صفایی، ۱۳۶۴: ۱۲۸).

در حالت دوم اگر در نزد طرفین بنگاه یک کل تجزیه‌ناپذیر نباشد به گونه‌ای که هر قسمت آن برای متعهدله دارای منفعت مجزایی از سایر قسمت‌ها باشد، باید وضعیت قرارداد را مشخص کرد. در این حالت قرارداد در بخش قابل انتفاع صحیح و در بخش غیرقابل انتفاع منفسخ می‌شود و در این حالت نیز بر مبنای قواعد فقهی، مستأجر بر مبنای خیار تبعض صفقه می‌تواند اقدام به فسخ قرارداد اجاره کند (کرکی، ۱۴۱۴، ج ۷: ۱۴۳؛ خویی، بی‌تا، (الف): ۱۹۲). افزون بر این، در صورتی که بتوان قسمتی از فعالیت، انتفاع و اشتغال مقصود و مطلوب را از طریق فضای مجازی انجام داد، باید به همان نسبت از اجاره‌بها پرداخت شود.

فقیهان نیز در این فرض تصریح کرده‌اند که اگر انتفاع از قسمتی از عین مستأجره غیرممکن شود ولی انتفاع مقصود به صورت جزئی امکان‌پذیر باشد، اجاره قابل فسخ می‌شود (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۷: ۲۰۶). مشابه همین وضعیت در ماده ۴۸۵ قانون مدنی پیش‌بینی شده است که تلف جزئی از عین مستأجره در اثنای مدت به مستأجر این حق را می‌دهد که نسبت به جزء باقی‌مانده عقد را فسخ کند یا با نگهداشت عقد، مطالبه تقلیل نسبی اجاره‌بها بنماید. از این رو هرگاه امکان انتفاع از جزء بنگاه اقتصادی در ایام شیوع کرونا مقدور نشود، مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ یا با ابقای اجاره، مطالبه تقلیل نسبی اجاره‌بها نماید.

## نتیجه

در دوران شیوع بیماری کرونا بسیاری از بنگاه‌های اقتصادی استیجاری اعم از تولیدی، تجاری، صنعتی و خدماتی بر مبنای دستورالعمل‌های نهادهای تصمیم‌گیر، با ممنوعیت قانونی مواجه شدند. ممنوعیت قانونی بسان ناتوانی مادی از جمله مصادیق تعذر در وفای به مفاد قرارداد محسوب می‌شود. به همین دلیل، اگر این ممنوعیت فعالیت تا پایان مدت اجاره به طول انجامد، قرارداد اجاره منفسخ می‌گردد. همچنین در صورتی که نتوان از واحد اقتصادی تا پایان مدت اجاره انتفاع مقصود را - که هدف اصلی و اساسی از انعقاد قرارداد بوده و جهت عقد محسوب می‌شود - به‌دست آورد، عقد اجاره منفسخ می‌گردد. در مقابل، اگر فعالیت واحد اقتصادی در مدت موقت و محدودی از زمان اجاره ممنوع شود، با دو حالت مواجهیم؛ اگر از مبانی تراضی طرفین بتوان مفید و مؤثر بودن اجرای مفاد قرارداد بعد از اتمام دوره ممنوعیت را به‌دست آورد، می‌توان قرارداد را تا پایان مدت ممنوعیت به حالت تعلیق درآورد و مستأجر را در دوره تعلیق، از پرداخت اجاره‌بها معاف دانست. این در صورتی است که تعلیق قرارداد باعث تضرر موجه نشود. در غیر این صورت باید برای موجه حق فسخ بر مبنای خیار تعذر تسلیم در نظر گرفت. همچنین اگر دستورالعمل قانونی قسمتی از فعالیت واحد اقتصادی را ممنوع گرداند و بتوان از قسمت دیگر آن انتفاع برد، مستأجر حق فسخ اجاره بر مبنای خیار تبعض صفقه را خواهد داشت. در مدتی که فعالیت واحد اقتصادی ممنوع است، مستأجر همان‌طور که حق انتفاع از بنگاه اقتصادی را ندارد، بر مبنای معاوضی بودن عقد اجاره و اقتضای عوضیت، از پرداخت اجاره‌بها نیز معاف می‌باشد.



## فهرست منابع

- ۱- ابراهیمی ترکمان، ابوذر (۱۳۹۵)، «بررسی تطبیقی تأثیر عدم امکان اجرای مفاد قرارداد بر مسئولیت متعهد و ساختار قرارداد در حقوق ایران و انگلیس»، مجله حقوق تطبیقی، دوره ۴، شماره ۱۰۶، شماره پیاپی ۲.
- ۲- ابن ادریس حلی، محمد بن منصور (۱۴۱۰ق)، **السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی**، جلد ۲، چاپ دوم، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۳- اشتهازدی، علی پناه (۱۴۱۷ق)، **مدارک العروه**، جلد ۲۷، تهران: دارالاسوه.
- ۴- اصفهانی، محمدحسین (۱۴۲۹ق)، **نهایه الدرايه فی شرح الکفایه**، جلد ۲، چاپ دوم، بیروت: مؤسسه آل البيت لاحیاء التراث.
- ۵- بحرالعلوم، محمد (۱۴۰۳ق)، **بلغه الفقیه**، جلد اول، چاپ چهارم، تهران: منشورات مکتبه الصادق.
- ۶- حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۲۰ق)، **تحریر الاحکام الشرعیه علی مذهب الامامیه**، جلد سوم، قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام.
- ۷- \_\_\_\_\_ (۱۴۱۳ق)، **قواعد الاحکام فی معرفه الحلال و الحرام**، جلد دوم، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۸- حلی (فخرالمحققین)، محمد بن حسن (۱۳۸۷ق)، **ایضاح الفوائد فی شرح مشکلات القواعد**، جلد دوم، قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- ۹- خوبی، سیدابوالقاسم (بی تا)، **المستند فی شرح العروه الوثقی**؛ کتاب **الاجاره**، (الف)، بی جا: بی نا.
- ۱۰- \_\_\_\_\_ (بی تا)، **مصباح الفقاهه**، (ب)، جلد ۷، بی جا: بی نا.
- ۱۱- سبزواری، سید عبدالاعلی (۱۴۱۳ق)، **مهذب الاحکام فی بیان الحلال و الحرام**، جلد ۱۹، چاپ چهارم، قم: مؤسسه المنار.
- ۱۲- شهیدی، مهدی (۱۳۸۵)، **آثار قراردادهای و تعهدات**، چاپ دوم، تهران: مجد.

- ۱۳- صادقی مقدم، محمدحسن (۱۳۷۹)، «مطالعه تطبیقی تأثیر تغییر اوضاع و احوال بر قرارداد و راه حل حقوق ایران»، مجله حقوقی نشریه دفتر خدمات حقوقی بین‌المللی جمهوری اسلامی ایران، دوره ۲۵، شماره ۲۵.
- ۱۴- صفایی، حسین (۱۳۶۴)، «قوه قاهره یا فورس‌ماژور»، مجله حقوقی نشریه دفتر خدمات حقوقی بین‌المللی، دوره ۳، شماره ۳.
- ۱۵- طباطبایی حکیم، سید محسن (۱۴۱۶ق)، **مستمسک العروه الوثقی**، جلد ۱۲، قم: مؤسسه دارالتفسیر.
- ۱۶- طباطبایی یزدی، سید محمدکاظم (۱۴۲۱ق)، **حاشیه المکاسب**، جلد ۲، چاپ دوم، قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- ۱۷- \_\_\_\_\_ (۱۴۰۹ق)، **العروه الوثقی**، جلد ۲، چاپ دوم، بیروت: مؤسسه الاعلمی.
- ۱۸- \_\_\_\_\_ (۱۴۱۹ق)، **العروه الوثقی (المحشی)**، جلد ۵، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۱۹- طوسی، ابوجعفر محمد بن حسن (۱۳۸۷ق)، **المبسوط فی فقه الامامیه**، جلد ۳، چاپ سوم، تهران: المکتبه المرتضویه.
- ۲۰- عاملی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی (۱۴۱۰ق)، **الروضه البهیه فی شرح اللمعه دمشقیه**، جلد ۳ و ۴، قم: کتابفروشی داوری.
- ۲۱- عاملی (شهید اول)، محمد بن مکی (۱۴۱۰ق)، **اللمعه دمشقیه فی فقه الامامیه**، بیروت: دارالتراث.
- ۲۲- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴)، **حقوق مدنی؛ دوره عقود معین - معاملات معوض و عقود تملیکی**، جلد اول، چاپ نهم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- ۲۳- \_\_\_\_\_ (۱۳۷۶)، **دوره مقدماتی حقوق مدنی؛ اعمال حقوقی**، چاپ چهارم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- ۲۴- کرکی (محقق ثانی)، علی بن حسین (۱۴۱۴ق)، **جامع المقاصد فی شرح القواعد**، جلد ۷، چاپ دوم، قم: مؤسسه آل‌البتیت علیهم‌السلام.

- ۲۵- مراغی، سید میرعبدالفتاح (۱۴۱۷ق)، **العناوین الفقہیہ**، جلد ۲، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۲۶- موسوی بجنوردی، سید حسن (۱۴۱۹ق)، **القواعد الفقہیہ**، جلد ۵، قم: نشر الہادی.
- ۲۷- موسوی خلخالی، سید محمد مهدی (۱۴۲۷ق)، **فقہ الشیعہ: کتاب الاجارہ**، تهران: انتشارات منیر.
- ۲۸- نایینی، محمد حسین (۱۳۷۳ق)، **منیہ الطالب فی حاشیہ المکاسب**، جلد ۲، تهران: المکتبہ المحمدیہ.
- ۲۹- نجفی، محمد حسن (۱۴۰۴ق)، **جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام**، جلد ۲۲ و ۲۷، چاپ ہفتم، بیروت: دار احیاء التراث العربی.
- ۳۰- نیکبخت، حمیدرضا (۱۳۷۶)، «آثار قوه قاهره و انتفای قرارداد»، مجله حقوقی بین المللی، دوره ۱۵، شماره ۲۱.
- ۳۱- پاسخ مراجع تقلید به استفتائات در زمینہ احکام مالی مدارس غیرانتفاعی، درج شدہ در سایت اینترنتی «شبکہ اجتہاد» بہ نشانی اینترنتی <http://ijtihadnet.ir>؛ تاریخ انتشار استفتاء: ۱۳۹۹/۳/۱۹.