

Feasibility of Adjusting Rent in Epidemic Conditions; with Emphasis on Covid-19

Nasrollah Jafari Khosroabadi • Associate Professor, Department of Law, Faculty of Theology
and Islamic Studies, Meybod University, Meybod, Iran. (Corresponding Author)
jafari@meybod.ac.ir

Hossein Abedini • Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Theology and Islamic
Studies, Meybod University, Meybod, Iran. abedini@meybod.ac.ir

Amir Hosein Habibollahian • PhD Student in Private Law, Faculty of Theology and Islamic
Studies, Meybod University, Meybod, Iran. amirhosseinhabibollahian@gmail.com

Abstract

1. Introduction

In the wake of the Coronavirus pandemic, the global legal framework has been put to the test, revealing the vulnerabilities of ongoing contracts, such as leases, to sudden and unforeseeable emergencies. These emergencies can disrupt the economic equilibrium of contracts, making the fulfillment of contractual obligations challenging, if not impossible, without necessarily leading to their annulment or dissolution. This paper outlines the potential for adjusting lease agreements under extraordinary circumstances induced by global health crises.

2. Research Question

The core research question addresses whether the economic balance of lease contracts, which has been disrupted by the outbreak of pandemics like Covid-19, can be readjusted. It seeks to explore the legal avenues available for such adjustment, particularly in the context of Islamic jurisprudence. This question is pertinent in understanding the extent to which legal frameworks can provide flexibility and fairness in the execution of contracts amidst unforeseen global health emergencies.



3. Research Hypothesis

The hypothesis posits that, contrary to traditional enforcement mechanisms like contract dissolution or termination due to force majeure or other changing circumstances, the legal and jurisprudential foundations of Islamic law, including no harm principle [La-Za'rar], hardship [Osr va Haraj], implied condition, and unjust enrichment, support the adjustment of lease contracts. This approach aims at maintaining the contract while preventing harm to any party involved, thus offering a balanced solution that prioritizes the contract's survival over its termination. The novel concept of "Segmentation of Benefits" introduced in this research underscores the divisibility and interconnection of benefits derived from leased property, providing a foundational basis for adjusting lease contracts in the face of pandemics.

4. Methodology & Framework, if Applicable

The research employs a doctrinal methodology combined with a descriptive-analytical approach to explore the feasibility of adjusting rent in epidemic conditions. By scrutinizing the works of Islamic jurists and analyzing existing legal precedents and theories, the study aims to uncover jurisprudential and legal bases for contract adjustment in the context of lease agreements affected by pandemics. This investigation is structured around a three-part framework: firstly, examining the change in circumstances of lease contracts during pandemics; secondly, exploring the Islamic jurisprudential bases for lease contract adjustment; and finally, clarifying the legal bases for such enforcement. This comprehensive framework allows for a detailed exploration of the subject matter, facilitating a nuanced understanding of the potential for contract adjustment in unprecedented times.

5. Results & Discussion

The study meticulously examined the impact of the coronavirus pandemic on the economic balance of lease contracts, recognizing the necessity of adapting legal practices to address unforeseen disruptions. The key findings highlight the importance of a dynamic approach to contract law, one that acknowledges the unpredictable nature of such global crises and their potential to render existing contractual agreements inequitable or unfeasible.

The investigation revealed that the principles of "no harm," "hardship," "unjust enrichment and abuse of rights," "implied condition," and

"segmenting the benefits of the lease contract" provide robust jurisprudential and legal bases for the adjustment of lease agreements in response to the pandemic. These principles collectively advocate for a balance between the contractual obligations and the unforeseen circumstances that may disadvantage one party disproportionately. Specifically, the study found that:

No harm principle necessitates avoiding any contractual adjustments that would unfairly disadvantage one party, advocating for equitable solutions in the face of adversity.

Hardship and implied condition principles support the notion that contracts can and should be adapted when fundamental assumptions underpinning the agreement change unexpectedly.

Unjust enrichment and abuse of rights principles warn against leveraging the pandemic for disproportionate gain at the expense of the other party.

Segmenting the benefits of the lease contract emerges as a novel approach, suggesting that the divisibility of the leased property's benefits can guide the proportional adjustment of rent, aligning with the actual utility received by the lessee during the pandemic.

This study underscores the critical role of social solidarity in contract law, especially during crises that affect the fundamental conditions of lease contracts. It proposes a paradigm shift towards viewing contracts not merely as static agreements but as dynamic instruments that must adapt to ensure fairness and equity between the parties. The emphasis on adjusting rent according to new conditions reflects a commitment to preserving the contractual relationship and ensuring its sustainability over termination or dissolution.

6. Conclusion

The research conclusively demonstrates that the adjustment of lease contracts in response to pandemics like the coronavirus is not only feasible but necessary to uphold the principles of fairness, equity, and social solidarity in the face of unforeseen events. It argues against the outright termination of contracts due to the hardships imposed by the pandemic, advocating instead for a more nuanced approach that seeks to maintain the contractual bond through equitable adjustments.

This study's conclusions contribute significantly to the field of contract law, offering a blueprint for navigating the legal challenges posed by pandemics and other similar crises. It lays the groundwork for future

legislative and jurisprudential developments that could incorporate these principles into the legal fabric, ensuring that lease contracts remain viable and equitable under the most challenging conditions.

Ultimately, this research highlights the importance of flexibility, fairness, and foresight in contract law, calling for a legal framework that is responsive to the needs of both parties and the broader community during times of crisis. The proposed model of rent adjustment, grounded in Islamic jurisprudence and supported by legal principles, provides a viable path forward that honors the spirit of contractual agreements while adapting to the realities of an ever-changing world.

In sum, the findings and conclusions of this study not only address the immediate concerns posed by the pandemic but also offer a timeless consideration for contract law: the need for adaptability, empathy, and a deep commitment to justice and equity in the face of unforeseeable challenges.

Keywords: Lease Contract, Force Majeure, Contractual Adjustment, No-Harm Principle, Hardship, Segmentation of Benefits.

امکان‌سنجی تعدیل اجاره‌بها در شرایط شیوع بیماری‌های همه‌گیر؛ با تأکید بر ویروس کرونا

نصراله جعفری خسروآبادی • دانشیار، گروه حقوق، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه میبد، میبد، ایران.

jafari@meybod.ac.ir

(نویسنده مسئول)

حسین عابدینی • استادیار، گروه حقوق، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه میبد، میبد، ایران.

abedini@meybod.ac.ir

امیرحسین حبیب‌اللهی‌یان • دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه میبد، میبد، ایران.

amirhosseinhabibollahian@gmail.com

چکیده

قراردادهای منعقدشده فیما بین اشخاص، همواره آستان تغییرات محتمل و گوناگونی است. بروز این تغییرات در قراردادهای تملیکی به‌مانند اجاره - که در طول زمان استمرار دارند - بیشتر است، چرا که گاه به دلایلی «خارج از اراده طرفین» نظیر «فارس مازور» که ممکن است ناشی از شیوع بیماری‌های همه‌گیر مانند کرونا باشد، شرایط و اوضاع قرارداد به ضرر یکی از طرفین تغییر می‌یابد. در این موارد، از طرفی، قراردادهای در سایه «اصل حاکمیت اراده» و «اصاله‌اللزوم» قرار داشته، و تغییر در مفاد قرارداد، متناسب با شرایط حادث‌شده را بر نمی‌تابد، و از طرف دیگر، اجرای قرارداد اگر چه امکان‌پذیر است، اما با صعوبت بسیار همراه است یا در برخی مصادیق، به‌جهت زوال مطلوبیت اولیه، توجیه اقتصادی ندارد. در این خصوص، بهترین راه‌حل با هدف «حفظ استواری قرارداد» و «برون‌رفت از وضعیت حادث‌شده»، «تعدیل» قرارداد به‌منظور ایجاد توازن و تعادل اقتصادی است که در تحقق و اثبات آن، می‌توان به چندین مبنا نظیر «قاعده لاضرر»، «عسر و خرج»، «شرط ضمنی» و «استفاده بلاجهت» استناد کرد. در پژوهش حاضر که با روش توصیفی تحلیلی صورت گرفته، ضمن تبیین «امکان‌سنجی تعدیل اجاره‌بها در قرارداد اجاره»، این نتیجه حاصل شده است که بر اساس مبانی یادشده، در مصادیقی که بخشی از موضوع عقد اجاره منتفی شده و عقد قابل تجزیه است، با کاستن از اجاره‌بها به‌همان میزان، می‌توان قرارداد را «تعدیل» نمود.

واژگان کلیدی: عقد اجاره، فارس مازور، تعدیل قراردادی، قاعده لاضرر، عسر و خرج، تجزیه منافع.



مقدمه

«وضعیت اضطراری» موقعیتی شناخته شده در هنجارهای بنیادین حقوقی در تمام کشورهای جهان است که بسته به تجربیات کشورها، موقعیت جغرافیایی، پیشینه تاریخی و ارزش‌های حاکم بر نظام حقوقی، الگوهای متفاوتی برای تصمیم‌گیری در این شرایط طرح شده است (آریان‌نژاد و همکاران، ۱۴۰۱، ص. ۵۴۰).

یکی از مشکلات عقود مستمر مانند اجاره، تأثیرپذیری این عقود از رخدادهای اضطراری است که هرآینه ممکن است تعادل و توازن اقتصادی عقد را بر هم ریزد. پیدایش این قبیل رخدادهای اگر ارکان عقد را مخدوش نکند و زمینه ابطال و انحلال عقد را فراهم نسازد، بی‌شک اجرای تعهدات قراردادی را با صعوبت و دشواری همراه می‌کند یا هدف طرفین از تشکیل عقد را بیهوده می‌سازد. تا آنجا که فرد متضرر به واسطه عدم توجیه اقتصادی، توان و رغبت اجرای تعهدات قراردادی را نداشته باشد.

چنانچه اجرای قرارداد احتیاج به مدت زمان نسبتاً طولانی داشته باشد، ممکن است با وجود همه محاسبات و دوراندیشی‌های صحیح طرفین، اوضاع و احوال حاکم بر زمان انعقاد قرارداد چنان متحول شود که باعث تضرر یکی از طرفین معامله شود یا حتی تعهد یکی را در مقابل دیگری چنان بی‌ارزش سازد که معامله از صورت معاوضی خارج شود (بیگدلی، ۱۳۹۲، ص. ۲۶۷).

بروز بیماری‌های همه‌گیر مانند ویروس کرونا از جمله مواردی است که می‌تواند تعادل قرارداد را بر هم زند و فروض مختلفی را با خود به دنبال آورد. برای مثال، هنگام شیوع کروناویروس، طولانی شدن بیماری ناشی از آن، موجب شد دولت تدابیر شدید «احتیاطی» را برای جلوگیری از گسترش و شیوع این ویروس وضع کند (تقی‌پور و همکاران، ۱۴۰۱، ص. ۳۶).

تغییر اوضاع و احوال و شرایط به گونه‌ای است که به دلیل خارجی، پیش‌بینی‌ناپذیر و اجتناب‌ناپذیر بودن، در دایره فورس‌ماژور قرار می‌گیرد و مشمول قوه قاهره و آثار آن است (صفایی و جواهرکلام، ۱۴۰۱، ص. ۵) و گاه خارج از این حالات است که بسته به شرایط، ضمانت اجرای خاص خود را خواهد داشت.

از آنجاکه نمی‌توان از نظم حقوقی، انتظار لازم‌الاجرا کردن توزیع غیرعادلانه منابع قراردادی را داشت (افتقاری و همکاران، ۱۴۰۱، ص. ۴۰۱)، با توجه به اصل آزادی قراردادی و اصل حاکمیت

اراده، این پرسش اساسی مطرح می‌شود که آیا باید «قرارداد» را به مثابه «قانون» میان طرفین دانست و این گونه پنداشت که امکان تغییر مفاد قرارداد بدون توافق طرفین وجود ندارد یا اینکه راهی برای مقابله با برهم خوردن توازن قراردادی وجود دارد؟

در پاسخ به این پرسش، پیش از این، از ابعاد مختلف، پژوهش‌هایی انجام شده است. برای مثال، تقی‌پور و همکاران (۱۴۰۱) در مقاله «اثر پاندمی کرونا بر قرارداد اجاره در حقوق ایران و انگلیس (با تأکید بر اجاره خوابگاه‌های دانشجویی)»، تأکید دارند که در شرایط کرونا، دکترین فورس‌ماژور و هاردشیپ، نقش بی‌بدیلی ایفا می‌کنند و اجازه می‌دهند که ریسک ناشی از چنین بحرانی، به طور مساوی میان طرفین قرارداد توزیع شود.

آذر و سیداحمدی سجادی (۱۴۰۰) نیز در مقاله «بررسی تأثیر بیماری‌های واگیردار بر اجرای قراردادهای مالی با تکیه بر اصل ابقای قرارداد»، این گونه نتیجه‌گیری کرده‌اند که از آنجاکه شیوع کرونا با دامنه وسیع، دولت‌ها را بر آن داشت مقرراتی را در زمینه‌های مختلف تصویب کنند که این مقررات سبب اجرای با تأخیر تعهدات قراردادی، غیرممکن شدن عمل به تعهداتی که اجرای آن‌ها مقید به زمان بوده است، انتقای هدف در برخی قراردادهای یا اجرای مشقت‌بار برخی قراردادهای شده است، باید حسب مورد ضمانت اجرای انحلال قرارداد، تعلیق تعهدات قراردادی و تعدیل قرارداد را محقق دانست.

پژوهش نخست، با اینکه از نظر موضوعی مشابه پژوهش حاضر است، اساساً فرض تحقق «تعدیل قرارداد» را مورد بحث قرار نداده و پژوهش دوم، با وجود ورود به ضمانت اجرای «تعدیل قرارداد»، بحث از آن در دیگر نظام‌های حقوقی و مقررات بین‌المللی و نیز تأکید بر عدم تصریح آن در مقررات داخلی، ضمن عدم توجه به امکان اجرای این ضمانت اجرا در فرض تجزیه قرارداد اجاره، تحلیل مبانی فقهی و حقوقی این ضمانت اجرا را که موضوع اصلی این پژوهش است، تنها در دو، سه سطر و به شکل گذرا مورد بحث قرار داده است.

فرضیه این پژوهش که با رویکرد توصیفی-تحلیلی انجام شده، این است که به جای گره زدن موضوع با «تلف حکمی عین یا منفعت مورد اجاره» و حسب مورد، ضمانت اجرای «فسخ یا انفساخ قرارداد» به موجب «فورس‌ماژور» یا «دیگر عوامل تغییر اوضاع و احوال»، با تمسک به مبانی‌ای مانند «قاعده لاضرر»، «عسر و حرج»، «شرط ضمنی» و «استفاده بلاجهت» و نیز بر

اساس «اصل بقای عقود» که مستلزم حفظ قرارداد در عین دفع ضرر است، ضمانت اجرای «تعدیل قرارداد اجاره» به عنوان راه حلی که این هدف را تأمین می‌کند، بر دو راه پیش‌گفته ارجحیت دارد. در همین راستا، یکی از مهم‌ترین مبانی شایان ذکر، «تجزیه منافع» است که برای نخستین بار در این نوشتار از سوی نگارندگان ارائه می‌شود.

این پژوهش در سه بخش کلی سامان‌دهی شده است. در بخش نخست، به عنوان بحث مقدماتی، تغییر اوضاع و احوال قرارداد اجاره در زمان بروز بیماری‌های همه‌گیر مانند کرونا مورد بررسی قرار گرفته و ضمانت اجرای فسخ، انفساخ و تعدیل، متناسب با فروض مختلف تغییر شرایط و اوضاع و احوال قرارداد به دلیل بروز بیماری‌های همه‌گیر بحث شده است. در قسمت دوم، مبانی فقهی تعدیل قرارداد اجاره مطالعه شده و در نهایت، در بخش سوم، مبانی حقوقی این ضمانت اجرا مورد تبیین قرار گرفته است.

۱. سرنوشت قرارداد اجاره در فرض شیوع بیماری‌های همه‌گیر و صعوبت انتفاع از عین مستأجره

یکی از رایج‌ترین قراردادهایی که ممکن است تحت تأثیر بیماری‌های همه‌گیر مانند کرونا قرار گیرد، «اجاره» است. این عقد، قراردادی مستمر و موقت است که استیفای منافع در آن، به مرور صورت می‌گیرد و موضوع آن باید تا پایان مدت، قابلیت انتفاع داشته باشد. بروز مصادیق مختلف فورس‌ماژور به‌ویژه شیوع ویروس کرونا، استیفای منافع مستأجر را به صورت جدی تحت‌الشعاع قرار می‌دهد.

در این میان، شرایط ناشی از تحقق بیماری‌های همه‌گیر به‌طور مستقیم روی منفعت ناشی از قراردادهای اجاره «مسکونی» تأثیر چندانی نمی‌گذارد؛ زیرا همواره اصل بر لزوم قرارداد و پابندی متعاقدان به مفاد قرارداد است و معاذیر عام و خاص (مربوط به عدم امکان یا دشواری اجرای قرارداد)، در صورتی تکلیف متعاقدان را تحت تأثیر قرار می‌دهد و شرایط را برای متعهد آسان‌تر می‌کند که به صورت مستقیم بر اجرای تعهد تأثیر بگذارد. بنابراین، هرچند همه‌گیری بیماری می‌تواند توان مالی برخی مستأجران را کاهش دهد، لزوماً بین این دو، رابطه مستقیم و مؤثر متصور نیست. در نتیجه، مستأجران باید به تعهد خود بابت پرداخت اجاره‌بها عمل کنند^۱ (خالدی و

۱. البته باید دانست که شرایط پیش‌آمده مانع از تمسک مستأجر به نهاد اعسار نیست و دادرس می‌تواند در فرض عسر وی، مهلت و شرایط پرداخت مناسبی به او اعطا کند (خالدی و همکاران، ۱۳۹۹، صص. ۶۴-۶۵).

همکاران، ۱۳۹۹، صص. ۶۴-۶۵).

در مقابل، شیوع بیماری های همه گیر مانند کرونا بیشترین تأثیر را بر اجاره «مکان های تجاری» داشته است؛ البته برخی اماکن مانند فروشگاه های مواد غذایی، اقلام بهداشتی و داروخانه ها به علت افزایش تقاضا در زمان کرونا با افزایش فروش روبه رو بودند. ازاین رو از شمول این تحلیل خارج هستند، اما مشاغل دیگر یا کاملاً با تعطیلی مواجه شدند یا با محدودیت ساعت فروش و کسب و کار. براین اساس، این موضوع مطرح می شود که وضعیت اجاره مستأجران این اماکن چه می شود و چگونه می توان خسارات ایشان را جبران کرد که حسب مورد، ضمانت اجراهای فسخ، انفساخ و تعدیل قرارداد قابل انجام است (آذر و سیداحمدی سجادی، ۱۴۰۰، ص. ۵۰۰).

در ادامه، به تحلیل این موارد خواهیم پرداخت.

۱.۱. قابلیت فسخ و انفساخ اجاره

یکی از ضمانت اجرای شایان تصور در فرض بیماری های همه گیر مانند کرونا و تعطیلی اماکن تجاری، قابلیت فسخ و انفساخ اجاره است که در این بخش، به تحلیل آن می پردازیم. دراین خصوص باید میان اماکن و مشاغل قائل به تفکیک شد.

گروه نخست شامل مشاغلی است که طبق مصوبات بالادستی مانند دستورالعمل های ستاد ملی کرونا، جزو «مشاغل غیرضروری» شناخته می شدند و در ایام اجرای «طرح فاصله گذاری اجتماعی» باید کاملاً تعطیل می شدند.

برخی معتقدند شیوع بیماری های همه گیر موجب می شود که مال الاجاره، «قابلیت انتفاع» را از دست بدهد. با توجه به روح ماده ۴۸۱ قانون مدنی و علت فقهی حکم قاعده یادشده، چنین برمی آید که قانون گذار نخواست است در جایی که انتفاع منظور عقد را نمی توان از مورد اجاره به دست آورد، مستأجر را مکلف به پرداختن اجاره بها کند. بنابراین، به نظر می رسد که موجر املاک تجاری، استحقاق دریافت اجاره بهای مدتی را که مستأجر به علت ممنوعیت قانونی نتوانسته از مورد اجاره استفاده کند، ندارد و عدم پرداخت اجاره بهای مدت یادشده، تخلف مستأجر شمرده نمی شود و موجر نمی تواند به دلیل عدم پرداخت اجاره بها، عقد را فسخ کند و تخلیه عین مستأجره را بخواهد (خالدی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۶۵).

به بیان دیگر، از منظر راقمان سطور، چنانچه مدت تعطیلی، کل ایام اجاره را دربرگیرد و به این علت نتوان از عین مستأجره هیچ استفاده‌ای کرد، این به منزله خارج شدن عین مستأجره از قابلیت انتفاع است که در نتیجه آن، عقد اجاره براساس ملاک ماده ۴۸۱ قانون مدنی منفسخ می‌شود.

گفتنی است مقرر ماده ۴۸۱ قانون مدنی در خصوص عیبی است که عین مستأجره را از قابلیت انتفاع خارج کند، اما به نظر می‌رسد «وجود عیب» خصوصیتی ندارد و هر موضوعی هرچند ارتباطی با خود عین مستأجره نداشته باشد، بلکه ناشی از امر خارجی مانند الزام به تعطیلی عین مستأجره (ناشی از دستورالعمل‌های ستاد کرونا) باشد، منجر به این می‌شود که عین مستأجره از قابلیت انتفاع مورد نظر خارج و عقد منفسخ شود.

درعین حال، چنانچه تعطیلی اماکن، کل ایام اجاره را دربرنگیرد یا تعطیلی به صورت موقت و محدود در برخی ساعات باشد، برای مثال، بر اساس مصوبه ستاد کرونا، اماکن تجاری ملزم باشند تنها دو ساعت از شبانه‌روز به کسب و کار بپردازند، بی تردید نمی‌توان گفت که عین مستأجره از قابلیت انتفاع خارج و به این دلیل، قرارداد اجاره منفسخ شده است، بلکه باید به فکر راهکار دیگری برای جبران زیان مستأجر بود.

بعضی صاحب نظران معتقدند شرط بنایی موجر و مستأجر در قرارداد اجاره، این است که مال الاجاره به گونه‌ای به مستأجر تسلیم شود که در تمام مدت عقد، مستأجر امکان استفاده از عین مستأجره را داشته باشد (بروجردی، ۱۴۱۴ق، ص. ۱۸۷). از این رو در این فرض، حسب مورد، موجر و مستأجر هر دو حق فسخ دارند (رضوی، ۱۳۹۸، ص. ۱۰۸). علی القاعده، دلیل ثبوت حق فسخ برای مستأجر، «نفي ضرر» از اوست، زیرا استیفای منفعتی که غایت و هدف او بوده، غیرممکن شده است و اگر این خیار برای او در نظر گرفته نشود، وی متضرر می‌شود، اما اینکه ایشان در چه فرضی و با چه مبنایی، خیار را برای موجر ثابت دانسته است، مشخص نیست.

عده‌ای دیگر بر این نظرنند که اینکه تحویل مورد اجاره به گونه‌ای باشد که در تمام مدت اجاره، مستأجر امکان استفاده از عین مستأجره را داشته باشد، شرط بنایی عقد اجاره است و براین اساس، پابندی مستأجر به عقد را به رعایت این شرط منوط کرده‌اند. بنابراین، در صورت عدم اجرای قرارداد، التزامی هم بر مستأجر باقی نمی‌ماند و این یعنی همان «ثبوت حق خیار» برای او، اما ایراد این نظریه نیز این است که موجر در مورد شیوع کرونا و ویروس، قصوری در تسلیم عین مستأجره و در اختیار گذاشتن منافع مورد اجاره در طول مدت اجاره مرتکب نشده است که با

جعل خیار برای مستأجر، ضرر وی جبران شود (خالدی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۶۵). بعضی دیگر معتقدند از آنجاکه به دلیل مستمر بودن عقد اجاره، ممکن است شرایط، اوضاع و احوال زمان انعقاد عقد با زمان اجرای آن متفاوت باشد و حادثه‌ای خارجی مانند شیوع بیماری کرونا باعث شود که التزام مستأجر به عقد اجاره منجر به غبن فاحش وی شود (ابراهیمی ترکمان، ۱۳۹۹، ص. ۱۳۱)، در مورد وضعیت قرارداد در چنین شرایطی با توجه به مستمر بودن عقد اجاره نمی‌توان حسب مورد به یک‌باره قائل به فسخ یا انفساخ قرارداد شد؛ زیرا حسب مورد، «فسخ» یا «انفساخ» قرارداد، مخالف اراده نخستین طرفین است؛ به‌ویژه که مستأجران امکان تجاری هزینه‌هایی را صرف ابزار و وسایل لازم برای کسب خود می‌کنند که انحلال قرارداد منجر به زیان سنگین آن‌ها می‌شود. بنابراین، ظهور عقد اجاره در لحظاتی که فاقد امکان استفاده بوده است، مابه‌ازای مورد توافق را برای ماجر ایجاد نمی‌کند. در واقع، موجب تعلق نگرفتن اجاره‌بها به ماجر می‌شود.

دسته دوم مشاغلی هستند که دستورالعمل‌های ستاد کرونا موجب تعطیلی آن‌ها (به‌صورت جزئی یا کلی) نشده، اما رونق آن‌ها را تحت تأثیر قرار داده است.

در خصوص این مشاغل باید موضوع را بر اساس «قاعده تعذر» و «نفی عسر و حرج» تحلیل کرد. افزون‌براینکه شرایط جدید می‌تواند مخالف توافق ضمنی طرفین باشد. بدین معنا که علت تعیین اجاره‌بها، امکان بالقوه بهره‌برداری از آن بوده است و گرنه اساساً مستأجر، آن مکان را اجاره نمی‌کرد. بنابراین، شرایط جدید با استناد به «نظریه شرط ضمنی»، حق فسخ نسبت به بقیه مدت را برای مستأجر ایجاد می‌کند. از سوی دیگر، در صورت تداوم عقد اجاره و عدم مساعدت ماجر می‌توان با وحدت ملاک از تبصره ۱ ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی، ماده ۵۵۲ قانون آیین دادرسی مدنی، ماده ۱۶ قانون بیمه ایران، ماده ۱۷۹ قانون دریایی ایران و تئوری موازنه، قائل به اعمال «نظریه شرط ضمنی» در راستای اصل حاکمیت اراده و اصل لزوم تفسیر قرارداد از منظر اقتصادی و مصالح اجتماعی شد و به «تعدیل قضایی قرارداد اجاره» و «کاهش متناسب آن با امکان کسب درآمد با جلب نظر کارشناس» رأی داد.

گفتنی است در خصوص اجاره اماکن تجاری، شرایط ناشی از کرونا ممکن است نسبت به مدتی از قرارداد فورس‌ماژور شمرده شود و نسبت به مدتی از آن، قاعده نفی عسر و حرج جاری

باشد که هر کدام تابع احکامی جداگانه است و پیش‌تر مورد اشاره قرار گرفت. بنابراین، همان‌گونه که بیان شد، در برخی موارد، قرارداد اجاره منفسخ می‌شود و برخی اوقات قابل فسخ است، اما این دو ضمانت اجرا الزاماً همیشه مطلوب طرفین نیست و حقوق آن‌ها را تأمین نمی‌کند. چه‌بسا اغلب مستأجران در صدد فسخ قرارداد نیستند و بلکه مطلوب ایشان، امکان «تعدیل اجاره‌بها» است که به‌روشنی، حکم آن در قوانین وجود ندارد و بر اساس مبانی فقهی نیز به‌سادگی شایان تحلیل نیست که در ادامه، به آن خواهیم پرداخت.

۲.۱. قابلیت تعدیل اجاره‌بها

تعدیل باید به‌عنوان راه‌حلی در راستای حفظ، پایداری، اداره و لزوم قرارداد مورد توجه قرار گیرد؛ زیرا تعدیل قرارداد اجاره با «اصالة‌اللزوم» منافاتی ندارد؛ زیرا اصل بر این است که قرارداد میان طرفین لازم‌الوفا و لازم‌الاتباع باشد و طرفین به تعهداتی که ضمن آن کرده‌اند، وفادار باشند (مدنی، ۱۳۸۳، ج ۲، ص. ۳۶۶). بنابراین، تعدیل، ضمن حفظ بقای قرارداد، آن را متعادل و متناسب با شرایط حادث‌شده می‌کند. به تعبیر دیگر، «لزوم قراردادهای» در برابر «انحلال» آن است نه در برابر «تعدیل قرارداد».

ممکن است گفته شود «تغییر مفاد قرارداد» نیز مغایر اصل لزوم قراردادهاست، اما باید دانست که اصل لزوم، اصلی مطلق و بدون استثنا نیست و هم در لسان فقها و هم در قانون با استثنائاتی همراه بوده است، لذا به‌منظور ایجاد تعادل قراردادی باید در چارچوب مبانی فقهی و حقوقی توجیه شود. بعضی صاحب‌نظران افزون‌بر مبانی فقهی و حقوقی، مبانی دیگری از جمله ضرورت‌های اقتصادی و اجتماعی را به‌عنوان مبنایی برای تعدیل قرارداد ذکر کرده‌اند (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۳، ص. ۷۳)، اما به نظر می‌رسد وجود مبنای اقتصادی و اجتماعی از لحاظ خلط دو مفهوم «هدف تعدیل» و «مبنای امکان تعدیل» قابلیت طرح یافته است؛ زیرا دو مفهوم پیش‌گفته بیش از آنکه «مبنای تعدیل» شمرده شوند، «اهداف تعدیل» هستند.

دانش حقوق در زمینه‌های مختلف با علوم دیگر هم‌بستگی دارد. برای مثال، «اصل لزوم در قراردادهای» از دیدگاه علم اقتصاد نیز شایان توجیه است؛ زیرا هدف از آن، لزوم عدالت معاوضی

است (خوینینی و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۱۱۲)، اما این مقدار از هم‌بستگی نمی‌تواند دادرس را از تمسک به قانون و اصول حقوقی بی‌نیاز سازد تا با توجیهات فلسفی و اقتصادی و با نامحترم شمردن اراده طرفین دست به تعدیل قرارداد بزند؛ هرچند توجه به مبانی فلسفی و حقوقی می‌تواند منجر به تصویب قوانینی در خصوص تعدیل شود تا از آن مجرا، قاضی یا طرفین قرارداد، به تعدیل قرارداد همت بگمارند.

در ادامه، به تبیین مبانی فقهی و حقوقی تعدیل خواهیم پرداخت.

۲. مبانی فقهی امکان‌سنجی تعدیل اجاره‌بها

۱.۲. قاعده لاضرر

«قاعده لاضرر» از مشهورترین قواعد فقهی است که در بسیاری از ابواب فقه بدان اشاره شده است (مصطفوی، ۱۴۲۱ق، ص. ۲۴۳). این قاعده از عبارت «لاضرر و لاضرار» گرفته شده و بیان‌کننده این مهم است که هرگونه «ضرر و ضرار» در اسلام ممنوع و نفی شده است (جمعی از محققان، ۱۳۸۹، ج ۱، ص. ۶۲۲).

در خصوص مفاد قاعده لاضرر نظرات مختلفی وجود دارد؛ تعدادی از فقها «لاضرر» را «مثبت نفی حکم ضرری دانسته‌اند» (حلبی، بی‌تا، ص. ۵۸۸؛ طوسی، بی‌تا الف، ج ۱، ص. ۵۲۲؛ احمدبن حنبل، بی‌تا، ج ۵، ص. ۳۲۶). براین اساس، قاعده یادشده را باید از جمله قواعدی دانست که تعدیل‌کننده دیگر قوانین است (مطهری، ۱۳۷۲، ص. ۱۳۵). شماری از ایشان، «لاضرر» را گواه «نفی موضوع ضرری» می‌دانند (بجنوردی، ۱۳۸۹ق، ص. ۲۵۸). بعضی دیگر، «نفی ضرر غیرمتدارک و جبران‌نشده» را مفاد قاعده مزبور دانسته‌اند (آخوند خراسانی، ۱۴۰۶ق، ص. ۱۹۳) و برخی از فقهای دیگر معتقدند که قاعده لاضرر به‌طورکلی، «نفی‌کننده مشروعیت تمام اعمالی است که موجب ضرر به مردم می‌شود». بر اساس این نظر، قاعده لاضرر، هم «نفی از ایراد ضرر به دیگران» و هم «نفی از هر حکم و قانونی» است که باعث ضرر به مردم شود و عمل و قانون مزبور را نامشروع دانسته است (مکارم شیرازی، ۱۳۸۵، ج ۱، ص. ۵۹). در کنار فقهایی که قائل‌اند به اینکه قاعده لاضرر، «افاده معنای نفی» می‌کند، شماری دیگر، مفاد قاعده لاضرر را «نهی»

می‌دانند^۱ (شریعت اصفهانی، ۱۴۰۷ق، ص. ۴۴).

قاعده لاضرر می‌تواند مبنای مناسبی برای جبران ضرر ناشی از تغییر اوضاع و احوال قراردادی باشد؛ زیرا مفاد قاعده دربردارنده «نهی هر ضرر نامشروعی» است و تغییر اوضاع و احوال قرارداد اجاره، ضرری نامشروع را بر مستأجر تحمیل می‌کند که باید از آن اجتناب کرد. مستأجر به‌رغم اینکه نمی‌تواند در شرایط کرونایی به‌صورت کامل از مورد اجاره برای منظوری که اجاره کرده است، استیفای منفعت کند، باید تمام اجاره‌بها را پرداخت کند. این ضرری است نامشروع که برای نفی آن می‌توان به این قاعده استناد کرد.

ممکن است در خصوص استناد به قاعده مزبور، به این ایراد شکلی استناد شود که قاعده یادشده دارای ضعف سندی است و اساساً روایات مبنایی آن ضعیف است و استناد به آن‌ها درست نیست، اما اولاً، این روایات در موارد مختلفی مورد استناد فقها و حقوق‌دانان قرار گرفته است (محقق داماد، ۱۳۸۳، ص. ۱۳۱). ثانیاً، این قاعده، قاعده‌ای صرفاً شرعی نیست، بلکه همان‌گونه که برخی فقها نیز بیان داشته‌اند، از مستقلات عقلیه است (مکارم شیرازی، ۱۳۸۵، ج ۱، ص. ۵۹) و به این دلیل که از ارتکازات عقلی است، در روایاتی که بدان اشاره شده، راوی از اصل و دلیل حکم نمی‌پرسد.

اشکال شکلی دیگری که در خصوص استناد به این قاعده ممکن است مطرح شود، این است که قاعده مزبور مربوط به مرحله «تشریع و قانون‌گذاری» است (خمینی (امام)، ۱۳۸۵ق، ص. ۵۰). از این‌رو با در نظر گرفتن این موضوع که در مانحن فیه، مقام، مقام اجراست، نمی‌توان به قاعده لاضرر استناد کرد، اما به نظر می‌رسد که برای نفی ضرر، چه در مرحله تشریع و قانون‌گذاری و چه در مرحله اجرا، امکان استناد به قاعده مزبور وجود دارد.

فارغ از اشکالات شکلی مطرح‌شده، ممکن است اشکالات ماهوی هم مطرح شود مانند اینکه گفته شود در موضوع حاضر، ما با دو نوع ضرر مواجه هستیم؛ «تقدم حق موجر» و «ضرر رساندن به مستأجر» یا «تقدم حق مستأجر» و «ضرر رساندن به موجر». از این‌رو موجبی برای استناد به قاعده لاضرر وجود ندارد.

۱. برای آشنایی بیشتر با مفهوم ضرر و ضرار و نیز ضمانت اجرای قاعده لاضرر رک به: شعبانی کندسری، هادی (۱۳۹۴). بازپژوهی در مفهوم ضرر و ضرار و مفاد قاعده لاضرر و لاضرار. فقه اهل‌بیت (علیهم‌السلام)، شماره‌های ۸۱ و ۸۲ و شعبانی کندسری، هادی (۱۳۹۴). بازاندیشی در معیار و قلمرو و ضمانت اجرای قاعده لاضرر و لاضرار. فقه اهل‌بیت (علیهم‌السلام)، شماره ۸۳.

با وجود این، به نظر می‌رسد در این خصوص هم می‌توان به قاعده لاضرر استناد کرد؛ زیرا مفاد قاعده، «نفی ضرر بیشتر» است و در موضوع حاضر، ضرر مستأجر بیشتر از ضرر موجر است؛ نکته‌ای که شماری از فقیهان نیز با تمسک به قاعده لاضرر به منظور اجتناب از ضرر بیشتر بدان اشاره کرده‌اند؛ «اگر موضوع، دوران بین دو حکم ضرری پیدا کرد؛ به گونه‌ای حکم به عدم یکی مستلزم ثبوت حکم دیگر باشد، اشکالی در مقدم داشتن حکمی که ضرر کمتری به همراه دارد، نیست» (انصاری، ۱۴۱۴ق، ص. ۱۲۵).

از دیگر اشکالات شایان طرح این است که اثبات تعدیل و اختیار قاضی برای تعدیل، موضوعی اثباتی و وجوبی است در حالی که «لاضرر» در بیان نفی حکم ضرری است و نه اثبات حکم. در رد این اشکال باید گفت می‌توان از راه تنقیح مناط و الغای خصوصیت و مناسبت موضوع، آن را شامل احکامی عدمی نیز دانست؛ زیرا هر خصوصیتی که در احکام وجودی است و باعث تشریع «قاعده لاضرر» شده است، همان خصوصیات و ملاک درباره احکام عدمی نیز وجود دارد. وقتی خداوند از روی امتنان، ضرر را از مردم دفع می‌کند، دیگر چه تفاوتی می‌کند که این ضرر از احکام وجودی ناشی شود یا از احکام عدمی (بهرامی احمدی، ۱۳۷۷، ص. ۳۴۴). نتیجه اینکه، قاعده لاضرر به تنهایی امکان تعدیل قراردادی را فراهم نمی‌کند، اما همان گونه که در ماده ۱۷۹ قانون دریایی، برای دادگاه‌ها امکان تعدیل در مورد قراردادهای نجات دریایی پیش‌بینی شده است، می‌توان بر مبنای قاعده لاضرر و با وضع قوانین مناسب، راه را برای تعدیل قرارداد هموار ساخت.

۲.۲. قاعده عسر و حرج

«عسر» در لغت به معنی «صعوبت»، «مشقت» و «شدت» و «حرج» هم به معنای «ضیق»، «تنگنا» و «گناه» آمده است (مکارم شیرازی، ۱۳۸۵، ج ۱، ص. ۱۶۰). مقصود از قاعده عسر و حرج این است که تحمیل سختی بر افراد ممنوع است. از این رو به استناد این قاعده می‌توان هر کجا اقدامی مبتنی بر تحمیل سختی و مشقت باشد، آن را دفع کرد.

آنچه موجب پیوند قاعده مزبور با موضوع حاضر است، این است که تغییر اوضاع و احوال قراردادی موجب تحمیل سختی و مشقتی برای مستأجر می‌شود که قاعده مزبور از آن نفی کرده است. مستأجری که به واسطه تعطیلی ناشی از تغییر جدی اوضاع و احوال، برای مثال، شیوع

بیماری کرونا، قادر به بازگشایی محل مورد اجاره نیست یا نتوانسته است از مورد اجاره، استیفای منفعت منظور را ببرد، در اجرای تعهد خویش مبنی بر پرداخت اجاره‌بها با سختی و مشقتی مواجه شده که از آن نفی شده است.

در خصوص میزان سختی و مشقت شمول قاعده فوق باید عرف را ملاک عمل دانست. (صادقی مقدم، ۱۳۷۹، ص. ۱۷۲). همچنین، باید میزانی از مشقت و سختی را مشمول قاعده دانست که منجر به ضرر یا عدم توانایی افراد بر عمل یا تعهد نشود، و الا در شمول قواعد دیگری از جمله لاضرر یا عناوین دیگری مانند تکلیف مالایطاق می‌شود. افزون بر اینکه اساساً بحث تعدیل در جایی مطرح است که امکان اجرای تعهد وجود داشته باشد، اما همراه با سختی و مشقت باشد، و الا اگر اجرای تعهد ناممکن باشد، بحث از تعدیل بی‌وجه است.

مفهوم «عسر و حرج» و «قاعده لاضرر» دارای قرابت معنایی است؛ بدین معنی که نتیجه هر دو قاعده، حرمت اقدامی است که مستلزم مشقت و تنگ‌دستی یا ضرری برای افراد باشد. از این رو نباید مفاد قواعد یادشده را نهی ساده شرعی یا کراهت شمرد، بلکه همان‌گونه که در قاعده لاضرر بیان شد، از اقدامی که موجب ضرر شود، نهی شده است. در اینجا نیز باید بیان داشت اقدامی که نتیجه آن مشقت است، از اشخاص رفع شده است (انصاری، ۱۴۲۸ق، ج ۱۰، ص. ۳۷۴؛ حلی، ۱۴۰۷ق، ج ۲، ص. ۴۰).

برای نفی سختی و تنگ‌دستی، آیات (حج، ۷۸ و مائده، ۶) و روایات متعددی (طوسی، بی‌تا ب، ج ۱، ص. ۶۳؛ حر عاملی، بی‌تا، ج ۱، ص. ۱۲۰) وجود دارد که می‌توان بدان‌ها استناد کرد. برای تمسک به این قاعده نیز مقرراتی در قوانین موضوعه دیده می‌شود که ماده ۶۵ قانون اجرای احکام مدنی و مواد ۲۷۷، ۶۵۳، ۱۱۲۹ و ۱۱۳۰ قانون مدنی مثال‌هایی از آن است.

از آنچه بیان شد، مشخص می‌شود که قاعده عسر و حرج، قاعده عامی است که در صورت احراز هر نوع مشقت و سختی‌ای در اجرای تعهدات طرفین قرارداد، می‌توان بدان استناد کرد. از این رو اگر در قرارداد اجاره‌ای، تغییر اوضاع و احوال قراردادی برای مثال، در اثر شیوع کروناویروس موجب مشقت در اجرای تعهدات مستأجر شود، می‌توان به قاعده یادشده استناد و قرارداد اجاره را تعدیل کرد؛ زیرا این قاعده بر احکام اولیه حکومت دارد و با برداشتن لزوم اجرای تعهد می‌توان خواستار تعدیل یا فسخ قرارداد شد (مرادی، ۱۳۹۲، ص. ۲۳).

به بیان دیگر، برای برطرف شدن عسر و حرج از متعهد، دو راه وجود دارد؛ یا باید دادرس

شرایط قرارداد را به منظور رفع این سختی تعدیل کند یا حکم به جواز فسخ دهد (بیگدلی، ۱۳۹۴، ص. ۱۹۲). بنابراین، قاعده مزبور را می‌توان مبنایی در راستای رفع اوضاع نامطلوب حادث‌شده و در نتیجه، «امکان تعدیل قرارداد» به شمار آورد.

۳. مبنای حقوقی امکان سنجی تعدیل اجاره‌بها

۱.۳. استفاده بلاجهت و سوءاستفاده از حق

برخلاف قاعده لاضرر که مفهوم آن از سوی فقها بسیار مورد بحث قرار گرفته و اختلاف نظر نیز درباره آن زیاد است، مفهوم «قاعده سوءاستفاده از حق» چندان پیچیده نیست. در واقع، پس از اینکه نظریه مطلق بودن حق و جواز اعمال حق بدون هیچ‌گونه محدودیتی کنار گذاشته شد و تئوری سوءاستفاده از حق مورد پذیرش قرار گرفت، تنها تردید جدی که نسبت به آن وجود داشت، تعارض درونی موجود در آن است. با این توضیح که وقتی سوءاستفاده آغاز می‌شود، حق متوقف می‌شود. به عبارت دیگر، عمل واحد نمی‌تواند هم موافق حق باشد هم مغایر آن. وقتی شخصی از حق خود سوءاستفاده می‌کند، دیگر حقی ندارد تا سوءاستفاده از حق صدق کند؛ زیرا با سوءاستفاده از حق، عمل، غیرقانونی می‌شود. این ایراد این‌گونه پاسخ داده شده است که می‌توان تصور کرد که حقی مانند حق مالکیت وجود داشته و وجود آن، به خودی خود محرز باشد، اما شیوه اجرای آن نامشروع باشد و به صورت درست استفاده نشود. بنابراین، همین شیوه اجرا باید ممنوع شود بدون اینکه این ضمانت اجرا بخواهد وجود خود حق (مالکیت) را انکار کند (کریمی و شعبانی کندسری، ۱۳۹۳، ص. ۱۴۸).

گفته شده که مبنای این قاعده، «منع تحصیل مال از طریق نامشروع» است (جعفرزاده، ۱۳۹۰، ص. ۲۳۵). بدین معنا که قانون‌گذار باید شخصی را که بدون سبب مشروع و به ضرر دیگران، سرمایه‌ای تحصیل کرده است، ملزم کند تا آنچه را از این طریق به دست آورده است، به مالک آن بازگرداند. براین اساس، اگر فرد حاضر به برهم زدن این عدم توازن نشود، چاره‌ای جز تمسک به تعدیل، اعم از قانونی و قراردادی و در صورت عدم فراهم شدن شرایط تعدیل، انحلال قضایی نیست.

«قاعده استفاده بلاجهت» نیز می‌تواند مثبت «تعدیل اجاره‌بها» در شرایط کرونایی باشد. استفاده بلاجهت به معنی افزوده شدن بر دارایی دیگران بدون سبب و همراه با زیان و هزینه

دیگری است؛ زیرا به‌خاطر تغییر اوضاع و احوال قراردادی اجاره، موجر به ضرر مستأجر بدون سبب قانونی، مبالغی را تحصیل می‌کند. ممکن است گفته شود در این خصوص به قاعده مزبور نمی‌توان استناد کرد؛ زیرا نمی‌توان پذیرفت موجری که به‌واسطه قرارداد اجاره سود می‌برد، استفاده ناروا کرده؛ زیرا سبب و علت قرارداد اجاره است.

با وجود این، به نظر می‌رسد مبنای سود و بهره موجر، قرارداد اجاره نیست، بلکه تغییر اوضاع و احوال در اثر شیوع کروناویروس است و همین اندازه که متعهد له با علم به تغییر اوضاع و احوال، اجرای چنین تعهد گزافی را از موجر مطالبه می‌کند، خود مصداق سوءاستفاده از حق است و مبنای قانونی و مشروع ندارد.

به تعبیر دیگر، هرچند تمسک به استفاده بلاجهت را مستلزم نبود قرارداد شمرده‌اند (قاسم‌زاده، ۱۳۸۷، ص. ۲۳۳)، به نظر می‌رسد صرف وجود قرارداد نباید منجر به آن شود که نتوانیم در مواردی، تحصیل و بهره غیرمتعارف یکی از طرفین قرارداد را بلاجهت به شمار آوریم؛ زیرا همین که در اثر اتفاقی غیرمنتظره، اجرای تعهد با ضرری غیرمتعارف و گراف برای متعهد همراه باشد و از این رهگذر، سودی بی‌حساب و کتاب عاید موجر شود، نظر به مطالبه چنین تعهد گزافی از ناحیه موجر، می‌توان آن را مصداقی از سوء استفاده از حق به شمار آورد.

نظریه «استفاده بلاجهت» این قابلیت را دارد تا با استفاده از آن، بتوان قرارداد را از عنوان مطلق رها ساخت و به نفع طرف زیان‌دیده (مستأجر)، نگاه متفاوتی به مفهوم قرارداد داشت، اما دستیابی به این مهم مستلزم فاصله اندیشه‌های حقوقی این چنین از مبانی فلسفی مانند اصل حاکمیت اراده و آثار بی‌قید آن در مکاتب حقوقی است (خوینی و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۱۱۱).

۲.۳. نظریه شرط ضمنی

«شرط ضمنی»، شرطی است که نه به‌صورت صریح و نه به دلالت مطابقی، بلکه به دلالت تضمینی یا التزامی، مورد التزام طرفین قرارداد قرار می‌گیرد (نایینی، ۱۴۲۸ق، ج ۲، ص. ۱۹۸؛ طباطبایی یزدی، ۱۴۲۹ق، ج ۲، ص. ۵۱۳؛ حسینی شیرازی، ۱۳۸۵، ج ۲، ص. ۲۲۸) و عرف و عادت و بنای عقلا، موجودیت آن را در قرارداد می‌پذیرد (محقق داماد، ۱۳۸۸، ص. ۱۶۶). شرط ضمنی چه آنکه مبنای آن عرف و غلبه در نوع قرارداد باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۳، ص. ۱۳۲) یا بنای طرفین (موسوی خویی، ۱۴۰۹ق، ج ۵، ص. ۴۰۷) یا حکم قانون (محقق داماد، ۱۳۸۸، ص. ۲۸۶)،

لازم الوفاست و عموم ادله «المؤمنون عند شروطهم» شامل این شروط نیز خواهد بود. در موضوع حاضر به نظر می‌رسد چنین شرطی در عقد تصریح نشده است، اما این شرط ضمنی وجود دارد که طرفین، تنها خود را متعهد به اجرای شرایط و تعهداتی می‌دانند که در زمان عقد وجود داشته است. از این رو اگر بنا به شرایطی مانند شیوع کروناویروس، تعهدات زمان انعقاد قرارداد تغییر کند، طرفین خود را ملزم به اجرای آن نمی‌دانند؛ زیرا این موضوع در قرارداد ذکر نشده است، اما مفاد تراضی طرفین دربردارنده این شرط ضمنی نیز بوده است؛ اراده طرفین با این شرط واقع شده است که اگر توافقات اولیه در نتیجه شرایط یادشده به هم خورد، ملزم به اجرای تعهد نباشند و این شرط از چنان اهمیتی برخوردار است که باید نادیده انگاشتن چنین موضوعی را به منزله انتفای قرارداد دانست. پس با وجود عدم ذکر چنین شرطی در قرارداد باید آن را در قرارداد، موجود فرض کرد.

ریشه چنین شرطی را باید در اراده طرفین جست‌وجو کرد؛ البته بعضی ریشه آن را در عرف حاکم بر معاملات می‌دانند (بیگدلی، ۱۳۹۴، ص. ۱۵۳)، زیرا طرفین نمی‌توانند تمام خواسته‌های خویش از قرارداد را در آن ذکر کنند و این عرف است که محدوده بسیاری از الزام‌های طرفین را تعیین می‌کند (صادقی مقدم، ۱۳۸۶، ص. ۱۳۷). در واقع، مبنای زیان‌دیده برای تعدیل اجاره بها، فسخ و دیگر ضمانت اجرای جاری تخلف از چنین شرط ضمنی‌ای است.

در قراردادهای مستمر مانند اجاره، استنباط چنین شرطی از اراده طرفین یا عرف حاکم بر چنین معاملاتی آسان‌تر است؛ زیرا طرفین همواره احتمال تغییر اوضاع و احوال قراردادی را می‌دهند. بنابراین، اگر با تغییر اوضاع و احوال، مفاد تعهدات طرفین همراه با تعهدی گزاف برای احدی از طرفین باشد، به استناد این آگاهی و پذیرش ضمنی آن می‌توان تعدیل قرارداد را وسیله‌ای برای دفع این ضرر قرار داد (شفایی، ۱۳۷۶، ص. ۷۹).

البته بسیاری از حقوق‌دانان، شرط ضمنی را مبنایی برای تعدیل قرارداد نمی‌دانند و تعدیل قرارداد را نیازمند شرط صریح طرفین در زمان انعقاد قرارداد می‌دانند (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۳، ص. ۸۲). این نظر پذیرفتنی نیست؛ زیرا همان‌گونه که بیان شد، اگر قائل به پذیرش شرط ضمنی باشیم، شرط ضمنی نیز مانند تصریح در عقد دارای اثر است و از این حیث، تفاوتی با شروطی که به صراحت در قرارداد ذکر می‌شود، ندارد. از این رو نمی‌توان در خصوص تعدیل، نظر به تصریح در

عقد داشت مگر اینکه اساساً مانند بسیاری از فقها، قائل به عدم اعتبار شروط ضمنی به علت عدم تصریح در عقد باشیم (انصاری، ۱۳۹۴، ج ۴، ص. ۱۵۳)

بعضی شرط ضمنی را با فرض پذیرش، تنها مجوز در راستای تعدیل قراردادی شمرده، بیان داشته‌اند شرط ضمنی نمی‌تواند منجر به تعدیل قضایی شود (خوینی و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۱۱۳). این در حالی است که امکان تفسیر قرارداد با تمسک به شرط ضمنی توسط دادرس، امکان تعدیل قضایی را فراهم می‌سازد و بر همین اساس، اشکال مزبور با منطق حقوقی سازگاری ندارد.

۳.۳. دیدگاه مغفول فقهای درباره تبیض عقد اجاره و پذیرش نظریه تعدیل

به‌رغم وجوب رعایت لزوم در قراردادها، گاه تغییر اوضاع و احوال قرارداد مستلزم تغییر در شرایط قرارداد می‌شود؛ زیرا همان‌گونه که برخی صاحب‌نظران بیان داشته‌اند، امروزه قراردادها مبتنی بر «هم‌بستگی اجتماعی» است. براین اساس، با عارض شدن تغییرات اجتماعی و اقتصادی بر قرارداد، اعمال تغییر در قرارداد برخلاف اصل لزوم، اجتناب‌ناپذیر است (سنه‌وری، ۱۳۵۳، ق، ص. ۸).

یکی از مواردی که در آن، تغییر قرارداد و به تعبیر دیگر، تعدیل آن، اجتناب‌ناپذیر است، قرارداد اجاره است؛ زیرا جریان آن در طول زمان، همواره قرارداد یادشده را دستخوش تأثر از تغییر و تحول‌های اجتماعی مانند بیماری‌های همه‌گیر از قبیل کرونا می‌کند؛ به‌گونه‌ای که در پاره‌ای موارد، به شرح آنچه خواهد گذشت، انتفاع از اجاره را با چالش مواجه می‌سازد.

عدم انتفاع از مورد اجاره، گاهی به‌خاطر تلف عین مورد اجاره، اعم از تلف کلی یا جزئی است. در این خصوص، حسب مورد، یا قرارداد اجاره، باطل است یا برای مستأجر حق فسخ به وجود می‌آید (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ج ۱، صص. ۴۳۴-۴۳۵). علت بطلان اجاره و عدم تکلیف مستأجر به پرداخت اجاره‌بها در این موارد، عدم استیفای منفعت و نیز شرط تسلیم منفعت (که در اثنای اجاره نیز شرط است) است (اصفهانی، ۱۳۷۵، ص. ۱۵۷).

اما در مانحن فیه، موضوع ناظر به موردی است که عین مستأجره مصون از تلف، عیب و... مانده است، اما به واسطه تغییر شرایط و اوضاع و احوال، استیفا از منفعت مال الاجاره برای مستأجر مطلوب نیست. در این فرض، مستأجر نمی‌تواند استفاده‌ای را که مراد طرفین از انعقاد اجاره بوده است، ببرد؛ زیرا این هدف، موضوعاً منتفی شده است (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ج ۱، ص. ۴۷۹). برای

مثال، در جایی که فردی ماشینی را برای مراسم عروسی اجاره می‌کند، اما مراسم عروسی به هم می‌خورد، دیگر مراسمی وجود ندارد تا ماشین به آن اختصاص داده شود. در این فرض، اجاره باطل است (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۹ق، ص. ۵۰۴).

به نظر می‌رسد باطل دانستن اجاره، ناظر به موردی است که موضوع به صورت کامل منتفی شود، و الاً در صورتی که موضوع عقد و انتفاع از عین مستأجره قابل تجزیه باشد و بخشی از آن منتفی شود، نباید اجاره را باطل دانست و تنها باید به همان نسبت، از میزان اجاره‌بها کاست. برای مثال، اگر شخصی مغازه‌ای را به منظور فروش پوشاک و انبار آن اجاره کند، اما قانون به دلیل بروز شرایطی خاص مانند شیوع کرونا، فروش پوشاک را ممنوع کند، اما استفاده از عین مستأجره برای نگهداری کالاهای مستأجر امکان‌پذیر باشد، شرایط جدید، تمام موضوع اجاره را منتفی نساخته است تا بتوان قرارداد اجاره را باطل دانست.

پس نتیجه پذیرش این سخن که با انتفای تمام موضوع، اجاره باطل می‌شود، این است که در صورتی که بخشی از موضوع مقصود طرفین از بین رفت، به همان میزان از اجاره‌بها کاسته شود؛ زیرا بخشی از اجاره‌بها در مقابل آن موضوع قرار گرفته بود. از این رو در مثال اخیر باید دید که به خاطر ممنوعیت فروش پوشاک، چه بخشی از اجاره‌بها در نظر گرفته شده است و به همان اندازه، از اجاره‌بها کاسته شود.

به بیان دیگر، همان‌گونه که در متون معتبر فقهی مورد تحلیل قرار گرفته (طباطبایی یزدی، ۱۴۰۹ق، ج ۲، ص. ۵۹۱)، تلف بعض مال الاجاره در عقد اجاره، از اسباب بطلان یا انفساخ نسبت به بعض تلف شده یا باطل شده است؛ زیرا عقد اجاره به نسبت اجزای منفعت، قابلیت تبعیض و انحلال دارد. برای مثال، اگر منزل مسکونی که دارای اتاق، حمام و آشپزخانه است، اجاره داده شود، هریک از این اجزا، دارای منفعت مشخص و خاصه‌ای است که اجاره‌بها در مقابل این اجزا قرار گرفته است و با تلف شدن هریک از این اجزا، به همان نسبت، اجاره باطل می‌شود (موسوی خلخالی، ۱۳۸۵، ص. ۳۲۷).

موضوع تلف بعض را به سادگی می‌توان با سقوط قابلیت از انتفاع همسان دانست؛ زیرا ملاک بطلان اجاره در نتیجه تلف، از اساس از بین رفتن قابلیت منفعت عین، جزئاً یا کلاً است (اشتهدادی، ۱۴۱۷ق، ج ۲۷، ص. ۱۰۵) و با بطلان بعض، بی‌تردید باید بخشی از اجاره‌بها کسر

شود و این می‌تواند بهترین مبنا برای تعدیل اجاره‌بها باشد.

به همین مناسبت، درباره تأثیر تعطیلی اماکن تجاری در ایام شیوع بیماری‌های همه‌گیر می‌توان این‌گونه تحلیل کرد که اماکن تجاری دارای منافع مختلفی ازجمله قابلیت کسب‌وکار و قابلیت نگهداری کالا و... است. در این بین، مهم‌ترین قابلیت، همان قابلیت کسب‌وکار است که عرفاً و عقلاً بخش زیادی از اجاره‌بها در مقابل آن قرار گرفته است و چنانچه عین مستأجره به هر دلیلی ازجمله قوانین و مقررات حاکمیتی، تعطیل و این قابلیت موقتاً منتفی شود، به همان نسبت می‌توان از اجاره‌بها کسر کرد و این چیزی جز تعدیل اجاره‌بها نیست.

اگر اشکال شود که کاستن از میزان اجاره‌بها یا تعدیل اجاره‌بها در عقد تصریح نشده است، در پاسخ می‌گوییم که اولاً، این اثری است که با انتفای موضوع عقد (آن‌گونه که طرفین خواسته‌اند)، بر عقد عارض می‌شود و نیازی به تصریح در عقد ندارد و ثانیاً، این بنای عقلاست که اجاره‌بها متناسب با استیفای منفعت اشخاص از مورد اجاره باشد.

در مجموع، کاستن از میزان اجاره‌بها یا تعدیل، به‌خاطر انتفای موضوعی است که اجاره برای آن منعقد شده است و در این راه، تفاوتی میان فرضی که انتفای موضوع، مادی یا معنوی باشد، وجود ندارد. برای مثال، در فرضی که دانشجویی منزلی را در نزدیکی دانشگاه محل تحصیل خویش اجاره می‌کند، اما به‌واسطه تعطیلی دانشگاه‌ها در اثر شیوع بیماری‌های همه‌گیر، سکونت در آن اتفاق نمی‌افتد، از آنجاکه منزل، صلاحیت فیزیکی برای انتفاع دارد، با وجود انتفای موضوع سکونت باید چنین قراردادی را قابل تعدیل دانست؛ زیرا موضوع اجاره به‌نحو مادی منتفی نشده، اما مقصود طرفین در انعقاد اجاره به‌منظور حضور در دانشگاه از بین رفته است. از این‌رو منزل فوق به‌مثابه محلی تنها به‌منظور انباری برای وسایل مستأجر قابل استفاده است. بنابراین، در این مورد نیز نظر به انتفای معنوی موضوع اجاره می‌توان به همان اندازه، از مقدار اجاره‌بها کاست.

درست مانند فرضی که در عقد اجاره‌ای قید مباشرت در استیفای منفعت شده است و مستأجر امکان استیفای شخصی منفعت را ندارد. در این خصوص، به‌رغم صلاحیت مورد اجاره در استیفای منفعت، به‌خاطر وجود قید مباشرت، گفته شده که اجاره باطل است (طباطبایی حکیم، ۱۳۹۲، ج ۱۲، ص. ۵۷)؛ البته بدیهی است عذری که به‌خاطر این تغییر اوضاع و احوال قراردادی ایجاد می‌شود، باید به‌گونه‌ای باشد که جنبه شخصی نداشته باشد (نجفی، بی‌تا، ج ۲۷، ص. ۲۰۶).

آنچه در خصوص امکان‌سنجی تعدیل اجاره‌بها و تبیین مبنا برای تعدیل اجاره بیان شد، نباید

مانع از آن شود که در مواردی، نهادهای ذی‌صلاح بتوانند به واسطه تغییر در اوضاع و احوال، با ورود به قراردادهای خصوصی اشخاص، این قراردادها را محدود یا مقید کنند. تعدیل اجاره بدین‌گونه، در حقوق ما بی‌سابقه نیست و در اثنای جنگ تحمیلی، به دلیل شرایطی که بر کشور حاکم بود، شورای انقلاب، حکم به کاهش ۲۰ درصد اجاره‌بهای اماکن داد که در این خصوص، استفتایی به شرح زیر از امام خمینی (رحمت‌الله علیه) اخذ شد.

«نظر جناب‌عالی در خصوص ۲۰ درصد تخفیف اجاره‌بها که به دستور

شورای انقلاب است، در صورت راضی نبودن مالک چگونه است؟ آیا چنین

اجاره‌ای صحیح است یا خیر؟

باسمه تعالی؛ در بعض موارد حاکم شرع می‌تواند و در موارد عادی

نمی‌تواند کسی، کسی را الزام نماید».

همان‌طور که از فتوای ایشان نیز مشخص است، اصل حاکمیت اراده یا اصالة‌اللزوم نباید مانع از امکان تعدیل قرارداد شود. به تعبیر دیگر، ارزش قواعد حقوقی وابسته به اوضاع و احوال، متفاوت است.

نتیجه‌گیری

استمرار عقد اجاره در طول زمان موجب شده است تا این عقد متأثر از رخدادهایی مانند شیوع کروناویروس که همواره امکان تغییر شرایط قرارداد از توافقات اولیه وجود دارد، باشد. چه‌بسا طرفین هنگام انعقاد قرارداد بدون توجه به اتفاقاتی که در آینده، اجاره را تهدید می‌کند، مبادرت به انشای قرارداد کنند، اما نباید با این میزان از غفلت و بی‌توجهی، اشخاص را مستحق پذیرش شرایط و اوضاع و احوال جدید دانست؛ زیرا از سویی، تغییر اوضاع و احوال قراردادی به نفع احدی از طرفین، موجب ضرر برای طرف دیگر است حال آنکه مطابق «قاعده لاضرر» از چنین ضرری نهی شده است. از سوی دیگر، امروزه باید قراردادها را مبتنی بر «هم‌بستگی اجتماعی» دانست و از این‌رو متناسب‌سازی قرارداد با شرایط جدید، اجتناب‌ناپذیر است. منصرف از ضمانت اجراهای «فسخ و انفساخ قرارداد» که در برخی فروض مانند خروج عین مستأجره از قابلیت انتفاع یا بروز عیبی در آن، قابل اعمال است، مناسب‌ترین راه در عین حفظ قرارداد اجاره، «تعدیل اجاره‌بهای آن متناسب با شرایط جدید» است.

در پژوهش حاضر، مبانی فقهی و حقوقی از جمله «قاعده لاضرر»، «قاعده عسر و حرج»، «استفاده بلاجهت و سوءاستفاده از حق»، «شرط ضمنی» و «تبعیض عقد اجاره به اعتبار منافع مورد استفاده»، به منظور مبانی امکان تعدیل قرارداد تبیین و درنهایت، این نتیجه حاصل شد که در مواردی که مال الاجاره، شایان تجزیه است و به واسطه تغییر اوضاع و احوال قراردادی، برای مثال، در اثر شیوع کروناویروس، بخشی از موضوع قرارداد منتفی می‌شود، بهترین راهکار و ضمانت اجرایی که در راستای پایداری و حفظ قرارداد است، «کاستن از اجاره‌بها و تعدیل آن به نسبت میزان انتفای موضوع اجاره» است.

منابع

- (۱) قرآن کریم.
- (۲) آخوند خراسانی، محمدکاظم (۱۴۰۶ق). حاشیه بر مکاسب. تهران: وزارت ارشاد اسلامی.
- (۳) آذر، راحیل و سیداحمدی سجادی، سیدعلی (۱۴۰۰). بررسی تأثیر بیماری‌های واگیردار بر اجرای قراردادهای مالی با تکیه بر اصل ابقای قرارداد. حقوق خصوصی، دوره ۱۸، شماره ۲. doi: 10.22059/jolt.2021.329810.1007025
- (۴) آریان‌نژاد، علی، اقبایی‌فام، میثم و فتاحی زعفرندی، علی (۱۴۰۲). سازوکار مطلوب وضع الزامات حقوقی در شرایط اضطراری مبتنی بر قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران. پژوهشنامه حقوق اسلامی، سال ۲۳، شماره ۴ (پیاپی ۵۸). ۵۳۹-۵۶۴. doi: 10.30497/law.2022.243731.3319
- (۵) ابراهیمی ترکمان، ابوذر (۱۳۹۹). خیار غبن حادث در عقد اجاره، فصلنامه فقه، دوره ۲۷، شماره ۱۰۱.
- (۶) احمدین‌حنبلی، ابو عبدالله (بی‌تا). مسند (جلد ۵). بیروت: مسند دار صادر.
- (۷) اشتهااردی، علی‌پناه (۱۴۱۷ق). مدارک العروة (اشتهااردی) (جلد ۲۷). تهران: منظمة‌الاقواف و الشؤون الخيرية و دارالاسوة للطباعة والنشر.
- (۸) اصفهانی، شیخ محمدحسین (۱۳۷۵). الاجاره. نجف: بی‌نا.
- (۹) افتخاری، رامین، ره‌پیک، سیامک و فرحزادی، علی‌اکبر (۱۴۰۱). بررسی انصاف ماهوی به‌عنوان مبنای الزام‌آوری قرارداد. پژوهشنامه حقوق اسلامی، سال ۲۳، شماره ۳ (پیاپی ۵۷). doi: 10.30497/law.2022.242078.3138
- (۱۰) انصاری، مرتضی (۱۳۹۴). خودآموز مکاسب (ارش - شروط ضمن عقد) (عباس زراعت، مترجم). (جلد ۴). تهران: جنگل.
- (۱۱) انصاری، مرتضی (۱۴۱۴ق). رسائل الفقهاء. قم: المؤتمر العالمي بمناسبة الذكرى المئوية الثانية لميلاد الشيخ الانصاري.
- (۱۲) انصاری، مرتضی (۱۴۲۸ق). مکاسب (جلد ۱۰). قم: المؤتمر العالمي بمناسبة الذكرى المئوية الثانية لميلاد الشيخ الانصاري.
- (۱۳) بجنوردی، سیدمیرزا حسن (۱۳۸۹ق). القواعد الفقهية. نجف: مطبعة الآداب.
- (۱۴) بروجردی، مرتضی (۱۴۱۴ق). مستند العروة الوثقى؛ قم: منشورات دارالعلم.
- (۱۵) بهرامی احمدی، حمید (۱۳۷۷). سوءاستفاده از حق. تهران: اطلاعات.
- (۱۶) بیگدلی، سعید (۱۳۹۲). تعدیل قرارداد. تهران: میزان.
- (۱۷) تقی‌پور درزی نقیعی، محمدحسین، کاویار، حسین و میری، حمید (۱۴۰۱). اثر پاندمی کرونا بر قرارداد

اجاره در حقوق ایران و انگلیس (با تأکید بر اجاره خوابگاه‌های دانشجویی). حقوق اسلامی، سال ۱۹، شماره ۷۵.

۱۸) جعفرزاده، علی (۱۳۹۰). الزامات بدون قرارداد و ضمان قهری. تهران: جنگل.
 ۱۹) جمعی از محققان (۱۳۸۹). فرهنگ‌نامه اصول فقه (جلد ۱). تهران: پژوهشگاه علوم و فرهنگ اسلامی.
 ۲۰) حر عاملی، محمدبن حسن (بی‌تا). وسائل الشیعة الی تحصیل مسائل الشریعة (جلد ۱). بیروت: دار احیاء التراث العربی.

۲۱) حسینی شیرازی، سیدمحمد (۱۳۸۵). ایصال الطالب الی المكاسب (جلد ۲). تهران: منشورات اعلی.
 ۲۲) حلبی، ابوالکرم ابن زهره (بی‌تا). غنیة النزوع الی علمی الأصول و الفروع. قم: مؤسسه الإمام الصادق علیه السلام.

۲۳) حلی، نجم‌الدین ابوالقاسم (۱۴۰۷ق)، المعتبر فی شرح المختصر (جلد ۲). قم: مؤسسه سیدالشهدا (علیه السلام).

۲۴) خالدی، پری، حکاک، لیلا و افشاری کاوه، مهری (۱۳۹۹). بررسی معاذیر عدم امکان و دشواری اجرای قرارداد در خصوص عقد اجاره با تأکید بر شیوع کرونا. مطالعات میان‌رشته‌ای فقه، سال ۱، شماره ۱.

۲۵) خمینی (امام)، سیدروح‌الله (۱۳۸۵ق). الرسائل. قم: اسماعیلیان.
 ۲۶) خویی، غفور، شمس‌اللهی، عطیه و ذوالفقاری، سهیل (۱۳۹۲). تعدیل قضایی قرارداد در اثر کاهش ارزش پول. پژوهش حقوق خصوصی، سال ۲، شماره ۴.

۲۷) رضوی، سیدمحمد (۱۳۹۸). نظریه عمومی انفساخ در قراردادها. تهران: مجد.
 ۲۸) سنهوری، عبدالرزاق احمد (۱۳۵۳ق). نظریه العقد. بیروت: دارالفکر.
 ۲۹) شریعت اصفهانی، فتح‌الله بن محمد (۱۴۰۷ق). قاعده لاضرر و لاضرار. بیروت: دارالاضواء.

۳۰) شعبانی کندسری، هادی (۱۳۹۴ الف). بازپژوهی در مفهوم ضرر و ضرار و مفاد قاعده لاضرر و لاضرار. فقه اهل بیت (علیهم السلام)، شماره‌های ۸۱ و ۸۲.

۳۱) شعبانی کندسری، هادی (۱۳۹۴ ب). بازاندیشی در معیار و قلمرو و ضمانت اجرای قاعده لاضرر و لاضرار. فقه اهل بیت (علیهم السلام)، شماره ۸۳.

۳۲) شفاپی، محمدرضا (۱۳۷۶). بررسی تطبیقی نظریه تغییر اوضاع و احوال در قراردادها. تهران: ققنوس.

۳۳) شهیدی، مهدی (۱۳۸۲). تشکیل قراردادها و تعهدات. تهران: حقوق‌دان.

۳۴) شهیدی، مهدی (۱۳۸۵). سقوط تعهدات. تهران: مجد.

۳۵) شهیدی، مهدی (۱۳۸۸). آثار قراردادها و تعهدات. تهران: مجد.

- ۳۶) صادقی مقدم، محمدحسین (۱۳۷۹). مطالعه تطبیقی تأثیر تغییر اوضاع و احوال بر قرارداد و راه‌حل حقوقی ایران. مجله حقوقی، شماره ۲۵.
- ۳۷) صادقی مقدم، محمدحسین (۱۳۸۶). تغییر در شرایط قرارداد. تهران: میزان.
- ۳۸) صفایی، سیدحسین و جواهرکلام، محمدهادی (۱۴۰۱). بحران کرونا به مثابه قوه قاهره؛ مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و فرانسه. توسعه علوم انسانی، دوره ۳، شماره ۵.
- ۳۹) طباطبایی حکیم، سیدمحسن (۱۳۹۲). مستمسک العروة الوثقی (جلد ۱۲). نجف: مطبعة الآداب.
- ۴۰) طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم (۱۴۰۹ق). العروة الوثقی؛ محشی مراجع تقلید (جلد ۲). بیروت: مؤسسه الاعلمی للمطبوعات.
- ۴۱) طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم (۱۴۲۹ق). حاشیه کتاب المکاسب (جلد ۲). قم: طلیعه نور.
- ۴۲) طوسی، محمدبن حسن (بی تا الف). الخلاف (جلد ۱). قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- ۴۳) طوسی، محمدبن حسن (بی تا ب). الاستبصار (جلد ۱). قم: دارالکتاب الاسلامیه.
- ۴۴) قاسم‌زاده، مرتضی (۱۳۸۷). الزام‌ها و مسئولیت مدنی بدون قرارداد. تهران: میزان.
- ۴۵) کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۸). حقوق مدنی (دوره عقود معین) (جلد ۱). تهران: سهامی انتشار.
- ۴۶) کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۵). حقوق مدنی (قواعد عمومی قراردادها) (جلد ۳). تهران: سهامی انتشار.
- ۴۷) کریمی، عباس و شعبانی کندسری، هادی (۱۳۹۳). رابطه منطقی قاعده فقهی لاضرر و قاعده غربی سوءاستفاده از حق. پژوهش تطبیقی اسلام و غرب، دوره ۱، شماره ۲. doi: 10.22091/csiw.2015.567
- ۴۸) محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۸۳). قواعد فقه. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- ۴۹) محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۸۸). نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- ۵۰) مدنی، سیدجلال‌الدین (۱۳۸۳). حقوق مدنی (جلد ۲). تهران: پایدار.
- ۵۱) مرادی، خدیجه (۱۳۹۲). تحلیل مبانی تعدیل قضایی در حقوق ایران و فقه امامیه. فقه و مبانی حقوق اسلامی، سال ۲، شماره ۴۶. doi: 10.22059/jzfil.2013.51930
- ۵۲) مصطفوی، سیدکاظم (۱۴۲۱ق). القواعد مائة قاعدة فقهية. قم: انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- ۵۳) مطهری، مرتضی (۱۳۷۲). مجموعه آثار. تهران: صدرا.
- ۵۴) مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۸۵). القواعد الفقهیه (جلد ۱). تهران: مجد.
- ۵۵) موسوی خلخالی، محمد مهدی (۱۳۸۵). فقه الشیعه (الاجاره). تهران: مرکز فرهنگی انتشاراتی منیر.

- (۵۶) موسوی خویی، سید ابوالقاسم (۱۴۰۹ق). مبانی العروة الوثقی (جلد ۵). قم: منشورات مدرسه دارالعلم.
- (۵۷) نایینی، محمدحسین (۱۴۲۸ق). فوائد الاصول (جلد ۲). قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- (۵۸) نجفی، شیخ محمدحسن (بی‌تا). جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام (جلد ۲۷). قم: دارالکتب الاسلامیه.

59) Veljanovski, Cento. G. (2007). Economic Principles of Law. New York: Cambridge University Press.

References

- 1) The Holy Quran.
- 2) Āḍar, Rāḥīl & Seyyed Aḥmadī, Seyyed 'Alī (1400 SH/2021). Barrasi Ta'sir Bimārī-hā-ye Vāgerdār bar Ejṛā-ye Qārardādhā-ye Mālī bā Takiye bar Asl-e Ebqā-ye Qārardād [The Impact of Epidemic Diseases on the Execution of Financial Contracts with Emphasis on the Principle of Contract Preservation]. Ḥuqūq-e Khuṣūṣī, 18(2). doi: 10.22059/jolt.2021.329810.1007025 [in Persian].
- 3) Aḥmad ibn Ḥanbal, Abū 'Abdullāh (n.d.). Musnad (Vol. 5). Beirut: Musnad Dār Ṣādir [in Arabic].
- 4) Āḥūnd Ḥurāsānī, Moḥammad Kāẓem (1406 AH/1985). Ḥāṣiya bar Makāseb. Tehran: Vezārat-e Eršād-e Eslāmī [in Arabic].
- 5) Anṣārī, Morteẓā (1394 SH/2015). Ḥodā'āmūz-e Makāseb (Erš- Šorūṭ-e Žemen-e 'Aqd). ('Abbās Zarā'at, Trans.). (Vol. 4). Tehran: Jangal [in Persian].
- 6) Anṣārī, Morteẓā (1414 AH/1993). Rasā'il al-Feqhī Qom: Al-Mu'tamar al-'Ālamī be Monāsabat al-Žekrā al-Mi'awīya al-Ṭāniya le Milād al-Šayḥ al-Anṣārī [in Arabic].
- 7) Anṣārī, Morteẓā (1428 AH/2006). Makāseb (Vol. 10). Qom: Al-Mu'tamar al-'Ālamī be Monāsabat al-Žekrā al-Mi'awīya al-Ṭāniya le Milād al-Šayḥ al-Anṣārī [in Arabic].
- 8) Āriān-Neẓād, 'Alī, Aqrabā'i-Fām, Meysam & Fattāḥī Zafarqandī, 'Alī (1402 SH/2023). Sāzūkār-e Maṭlūb Vaz'-e Elzāmāt-e Ḥuqūqī dar Šarā'eṭ-e Ezterārī Mobtani bar Qānūn-e Asāsī Jomhūrī-e Eslāmī-e Īrān [The optimal mechanism for establishing legal requirements in emergencies is based on the Constitution of the Islamic Republic of Iran]. Pažūheš'nāme-ye Hoqūq-e Islāmī [Journal of Islamic Law Research], 23(4), 539-564. doi: 10.30497/law.2022.243731.3319 [in Persian].
- 9) Behrāmī Aḥmadī, Ḥamid (1377 SH/1998). Sū'-e Estefāde az Ḥaqq [Abuse of Rights]. Tehran: Eṭṭelā'āt [in Persian].
- 10) Beīgdeli, Sa'īd (1392 SH/2013). Ta'dīl-e Qārardād [Contractual Adjustment]. Tehran: Mīzān [in Persian].
- 11) Bejnūrdī, Seyyed Mirzā Ḥasan (1389 AH/1969). Al-Qawā' Najaf: Maṭba'at al-Ādāb [in Arabic].
- 12) Borūjerdī, Morteẓā (1414 AH/1993). Musta'nad al-'Urwa al-Wuṭqā. Qom: Manšūrāt Dār al-'Ilm [in Arabic].
- 13) Ebrāhīmī Turkman, Abūzar (1399 SH/2020). Ḥīyār-e Ġabn-e Ḥādeṭ dar 'Aqd-e Ejāre [The Option of Fraud in Lease Contracts]. Faṣlnāmeḥ-ye Feqh, 27(101) [in Persian].
- 14) Eftəqārī, Rāmīn, Raḥpīk, Siāmak & Farahzādī, 'Alī-Akbar (1401 SH/2022). Barrasi Ensāf-e Māhavi be-'Onvān-e Mabnā-ye Elzāmāvari-e Qārardād [Examining substantive fairness as a basis for binding-character of contract]. Pažūheš'nāme-ye Hoqūq-e Islāmī [Journal of Islamic Law Research], 23(3). doi: 10.30497/law.2022.242078.3138 [in Persian].
- 15) Eṣfahānī, Šeyḥ Moḥammad Ḥossein (1375 SH/1996). Al-Ejāre [Lease]. Najaf: n.p. [in Persian].

- 16) Eštehārdī, ‘Alī Panāh (1417 AH/1996). Madārek al-‘Urwa (Vol. 27). Tehran: Monazzama al-Awqāf wa al-Šo‘ūn al-Ḥayriya wa Dār al-Oswa le Ṭabā‘a wa al-Našr [in Arabic].
- 17) Ḥalabī, Abū al-Makārem Ebn-Zohra (n.d.). Ġenīya al-Nozū‘ elā ‘Olūm al-Oṣūl wa al-Forū‘. Qom: Mo’assesa al-Imām al-Šādeq (‘Alayh al-Salām) [in Arabic].
- 18) Ḥāledī, Parī, Ḥakāk, Leilā & Afšārī Kāveh, Mehri (1399 SH/2020). Barrasi Ma‘ādir-e ‘Adam Emkān wa Došvārī-e Ejra-ye Qāradād dar Ḥošūš-e ‘Aqd-e Ejāre bā Takīye bar Šeyū‘-e Korūnā [Examining the Excuses for Impossibility and Difficulty of Contract Execution in Lease Contracts with Emphasis on the COVID-19 Pandemic]. Moṭāle‘āt-e Me‘ān-Rešteḥ’ī Feqh, 1(1) [in Persian].
- 19) Ḥellī, Najm al-Dīn Abū al-Qāsem (1407 AH/1986). Al-Mo’tabar fi Šarḥ al-Moktašar (Vol. 2). Qom: Mo’assesa Sayyed al-Šohadā’ (‘Alayh al-Salām) [in Arabic].
- 20) Ḥomeynī (Imam), Seyyed Rūḥ Allāh (1385 AH/1965). Al-Rasā’ Qom: Esmā‘iliyān [in Arabic].
- 21) Ḥorr ‘Āmeli, Moḥammad Ebn-Ḥasan (n.d.). Wasā’il al-Ši‘a elā Taḥṣīl Masā’el al-Šari‘a (Vol. 1). Beirut: Dār Eḥyā’ al-Torāṭ al-‘Arabī [in Arabic].
- 22) Ḥosseini Širāzi, Seyyed Moḥammad (1385 SH/2006). Ešāl al-Ṭāleb elā al-Makāseb (Vol. 2). Tehran: Manšūrāt E’lemī [in Persian].
- 23) Ja‘farzāde, ‘Alī (1390 SH/2011). Elzāmāt-e Bedūn Qāradād va Žemān-e Qahri [Non-Contractual Obligations and Tort Liability]. Tehran: Jangal [in Persian].
- 24) Jam‘ī az Moḥaqeqān (1389 SH/2010). Farhangnāmeḥ-ye Oṣūl-e Feqh (Vol. 1) [Dictionary of Jurisprudence Principles]. Tehran: Puzhešgāh-e ‘Olūm va Farhang-e Eslāmī [in Persian].
- 25) Karimī, ‘Abbās & Ša‘bānī Kandasari, Hādī (1393 SH/2014). Rabṭ-e Manteqī Qā‘ed-e Feqhī Lā Žarar wa Qā‘ed-e Ġarbi Sū‘-e Estefāde az Ḥaqq [The Logical Relationship Between the Islamic Jurisprudential Rule of No Harm and the Western Rule of Abuse of Rights]. Puzheš-e Taṭbīqī-e Eslām wa Ġarb, 1(2). doi: 10.22091/csiw.2015.567 [in Persian].
- 26) Kātūziān, Nāšer (1378 SH/1999). Ḥuqūq-e Madanī (Düre-ye ‘Oqūd-e Mo‘ayyan) (Vol. 1) [Civil Law (Specific Contracts Series) (Vol. 1)]. Tehran: Sāhāmī Enteshār [in Persian].
- 27) Kātūziān, Nāšer (1395 SH/2016). Ḥuqūq-e Madanī (Qavā‘ed-e ‘Umūmī-e Qāradādhā) (Vol. 3) [Civil Law (General Rules of Contracts) (Vol. 3)]. Tehran: Sāhāmī Enteshār [in Persian].
- 28) Kūyini, Ġafūr, Šams‘allāhī, ‘Aṭiya & Dū al-Faqārī, Sohēl (1392 SH/2013). Ta‘dīl-e Qazā‘ī-e Qāradād dar Asar-e Kāheš-e Arzeš-e Pūl [Judicial Adjustment of Contracts Due to Currency Depreciation]. Puzheš-e Ḥuqūq-e Khušūši, 2(4) [in Persian].
- 29) Madanī, Seyyed Jalāl al-Dīn (1383 SH/2004). Ḥuqūq-e Madanī (Vol. 2) [Civil Law (Vol. 2)]. Tehran: Pāydār [in Persian].
- 30) Makārem Širāzi, Nāšer (1385 SH/2006). Al-Qavā‘ed al-Feqhīya (Vol. 1). Tehran: Majd [in Arabic].
- 31) Moḥaqeq Dāmād, Seyyed Moštāfā (1383 SH/2004). Qavā‘ed-e Feqh

- [Jurisprudential Rules]. Tehran: Markaz-e Našr-e 'Olūm-e Eslāmī [in Persian].
- 32) Moḥaqqueq Dāmād, Seyyed Moṣṭafā (1388 SH/2009). Nazariya-ye 'Umūmī-e Šorūṭ wa Eltezāmāt dar Ḥuqūq-e Eslāmī [General Theory of Conditions and Obligations in Islamic Law]. Tehran: Markaz-e Našr-e 'Olūm-e Eslāmī [in Persian].
 - 33) Morādī, Qadīḡa (1392 SH/2013). Taḥlīl-e Mabānī-ye Ta'dīl-e Qazā'ī dar Ḥuqūq-e Īrān wa Feqh-e Emāmiyya [Analysis of the Foundations of Judicial Adjustment in Iranian Law and Imamiyya Jurisprudence]. Feqh wa Mabānī-e Ḥuqūq-e Eslāmī, 2(46). doi: 10.22059/jfil.2013.51930 [in Persian].
 - 34) Moṣṭafawī, Seyyed Kāẓem (1421 AH/2000). Al-Qavā'ed Mi'a Qā'eda Feqhī Qom: Enteshārāt-e Eslāmī vābaste be Jāme'a-ye Modarresīn Ḥawza-ye 'Ilmiyya-ye Qom [in Arabic].
 - 35) Moṭaharī, Morteẓā (1372 SH/1993). Majmū'a-ye Āsār [Collected Works]. Tehran: Šadrā [in Persian].
 - 36) Mūsawī Kalkālī, Moḥammad Mahdī (1385 SH/2006). Feqh al-Ši'a (Al-Ejāre). Tehran: Markaz-e Farhangī Enteshārātī Monīr [in Arabic].
 - 37) Mūsawī Kū'i, Seyyed Abū al-Qāsem (1409 AH/1988). Mabānī al-'Urwa al-Wuṭqā (Vol. 5). Qom: Manšūrāt Madrasa Dār al-'Ilm [in Arabic].
 - 38) Nā'inī, Moḥammad Ḥosayn (1428 AH/2006). Fawā'id al-Uṣūl (Vol. 2). Qom: Mo'assesa al-Našr al-Eslāmī [in Arabic].
 - 39) Najafī, Šayḡ Moḥammad Ḥasan (n.d.). Jawāher al-Kalām fi Šarḡ Šarā'e' al-Eslām (Vol. 27). Qom: Dār al-Kotob al-Eslāmīya [in Arabic].
 - 40) Qāsemzāde, Morteẓā (1387 SH/2008). Elzām-hā wa Mas'ūliyat-e Madanī be-Dūn Qāradād [Obligations and Civil Liability Without Contract]. Tehran: Mizān [in Persian].
 - 41) Raẓavī, Seyyed Moḥammad (1398 SH/2019). Nazariya-ye 'Umūmī-e Enfesāḡ dar Qāradādḥā [General Theory of Contract Termination]. Tehran: Majd [in Persian].
 - 42) Ša'bānī Kandasarī, Hādī (1394 SH/2015, a). Bāzpaẓūhī dar Mafhūm-e Žarar wa Žarār wa Mofād-e Qā'ed-ye Lā Žarar wa Lā Žarār [Revisiting the Concept of Harm and the Rule of "No Harm"]. Feqh-e Ahl al-Bayt ('Alayhim al-Salām), 81 & 82 [in Persian].
 - 43) Ša'bānī Kandasarī, Hādī (1394 SH/2015, b). Bāzandiši dar Me'yār wa Qalamrū wa Žamānāt-e Ejrā-ye Qā'ed-ye Lā Žarar wa Lā Žarār [Rethinking the Criteria and Scope of the Rule of "No Harm" and Its Enforcement]. Feqh-e Ahl al-Bayt ('Alayhim al-Salām), 83 [in Persian].
 - 44) Šādeqī Moqaddam, Moḥammad Ḥossein (1379 SH/2000). Moṭāle'a-ye Taṭbiqī-ye Ta'tīr-e Taḡyīr-e Awzā' wa Aḥvāl bar Qāradād wa Rāh-Ḥall-e Ḥuqūqī-e Īrān [Comparative Study of the Impact of Changed Circumstances on Contracts and Iran's Legal Solution]. Maḡalle-ye Ḥuqūqī, 25 [in Persian].
 - 45) Šādeqī Moqaddam, Moḥammad Ḥossein (1386 SH/2007). Taḡyīr dar Šarā'eṭ-e Qāradād [Change in Contract Conditions]. Tehran: Mizān [in Persian].
 - 46) Šafā'i, Moḥammad Reẓā (1376 SH/1997). Barrasi-ye Taṭbiqī-ye Nazariya-ye Taḡyīr-e Awzā' wa Aḥvāl dar Qāradādḥā [Comparative Study of the Theory

- of Changed Circumstances in Contracts]. Tehran: Qoqnūs [in Persian].
- 47) Šafā'ī, Seyyed Ḥossein & Javāherkalām, Moḥammad Hādī (1401 SH/2022). Boḥrān-e Korūnā be Masābe Qovva-ye Qāhira; Moṭāle'a-ye Taṭbīqī dar Ḥuqūq-e Īrān wa Farānsa [COVID-19 Crisis as Force Majeure; Comparative Study in Iranian and French Law]. Tows'e-ye 'Olūm-e Ensānī, 3(5) [in Persian].
 - 48) Šahīdī, Mahdī (1382 SH/2003). Taškīl-e Qāradādhā wa Ta'ahhodāt [Formation of Contracts and Obligations]. Tehran: Ḥuqūqdān [in Persian].
 - 49) Šahīdī, Mahdī (1385 SH/2006). Soqūṭ-e Ta'ahhodāt [Discharge of Obligations]. Tehran: Majd [in Persian].
 - 50) Šahīdī, Mahdī (1388 SH/2009). Āṭār-e Qāradādhā wa Ta'ahhodāt [Effects of Contracts and Obligations]. Tehran: Majd [in Persian].
 - 51) Sanhūrī, 'Abd al-Razzāq Aḥmad (1353 AH/1934). Naẓariya al-' Beirut: Dār al-Fikr [in Arabic].
 - 52) Šarī'at Ešfahānī, Faṭḥullāh ibn Moḥammad (1407 AH/1986). Qā'ed-e Lā Žarar wa Lā Žarār. Beirut: Dār al-Aḍwā' [in Arabic].
 - 53) Ṭabāṭabā'ī Ḥakīm, Seyyed Moḥsen (1392 SH/2013). Mustamsak al-'Urwa al-Wuṭqā (Vol. 12). Najaf: Maṭba'at al-Ādāb [in Arabic].
 - 54) Ṭabāṭabā'ī Yazdī, Seyyed Moḥammad Kāẓem (1409 AH/1988). Al-'Urwa al-Wuṭqā; Maḥšī-e Marāje'-e Taqlīd (Vol. 2). Beirut: Mo'assesa al-A'lamī le al-Maṭbū'āt [in Arabic].
 - 55) Ṭabāṭabā'ī Yazdī, Seyyed Moḥammad Kāẓem (1429 AH/2007). Ḥāšiya Kitāb al-Makāseb (Vol. 2). Qom: Ṭalī'a-ye Nūr [in Arabic].
 - 56) Taqīpūr Darzī Naqībī, Moḥammad Ḥossein, Kāvīyār, Ḥossein & Mīrī, Ḥamīd (1401 SH/2022). Asar-e Pāndemī Korūnā bar Qāradād-e Ejāre dar Ḥuqūq-e Īrān va Englis (bā Ta'kid bar Ejāre-ye Ḥvābgāh-hā-ye Dānešjūyī) [The Impact of the COVID-19 Pandemic on Lease Contracts in Iranian and English Law (with Emphasis on Student Dormitory Leases)]. Ḥuqūq-e Eslāmī, 19(75) [in Persian].
 - 57) Ṭūsī, Moḥammad ibn Ḥasan (n.d., a). Al-Ḳelāf (Vol. 1). Qom: Mo'assesa al-Našr al-Eslāmī [in Arabic].
 - 58) Ṭūsī, Moḥammad ibn Ḥasan (n.d., b). Al-Estešbār (Vol. 1). Qom: Dār al-Ketāb al-Eslāmīya [in Arabic].
 - 59) Veljanovski, Cento. G. (2007). Economic Principles of Law. New York: Cambridge University Press.