

به نام خدا

## شیوع ویروس کرونا و تاثیر آن بر قرارداد اجاره



میثم دانشیان

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

وکیل دادگستری



## شیوع ویروس کرونا و تاثیر آن بر قرارداد اجاره

در حال حاضر با توجه به شیوع ویروس کرونا، بسیاری از کسب و کارها تعطیل و یا نیمه تعطیل شده اند و تقریباً تمام مشاغل و فعالیتها تحت تاثیر این ویروس قرار گرفته اند. این وضعیت برای بسیاری از اشخاص، مشکلات مستقیم و غیرمستقیم ایجاد نموده است که به ناچار باید درصدد حل این مشکلات برآمد.

این ویروس از لحاظ حقوقی نیز تاثیرات خود را گذاشته است و ملاحظه می شود که در خصوص اجرای تعهدات، اشخاص با مشکلاتی بی سابقه و پیش بینی نشده (چه در متن قوانین و چه در دکترین حقوقی) روبرو شده اند و اگر اظهار نظری وجود دارد، به صورت کلی و در خصوص بروز وضعیت «فورس ماژور» بیان شده است. فورس ماژور به معنی وقوع یک حادثه غیرمترقبه و ناگهانی است که امکان جلوگیری از وقوع آن وجود نداشته باشد؛ طبق این تعریف، در این خصوص که بیماری کرونا یک فورس ماژور است، شکی نیست اما سؤالاتی که مطرح می شود این است که آیا امکان فسخ قرارداد اجاره بر اثر این بیماری وجود دارد؟ آیا متعهد می تواند از انجام تعهد مالی خود سر باز زند به دلیل آنکه بر اثر بیماری کسب و کار وی از رونق افتاده است؟ آیا مستاجری که ملکی را برای ارایه کالای خود اجاره کرده است، حق فسخ اجاره را با توجه به شرایط ایجاد شده دارد؟ و سؤالات بی شماری از این دست که قابلیت مطرح شدن (چه در عالم فرضیات و چه در عالم واقع) را دارند. طبیعی است پاسخگویی به تمام فرضیات در این نوشتار مختصر ممکن نیست و فقط باید به چند مورد از موارد شایع که احتمال بروز آن (چه اکنون و چه در آینده نه چندان دور) وجود دارد، اشاره کرد و درصدد پاسخگویی به آنها برآمد.

در ابتدا باید گفت که موضوع مورد بحث ما، قراردادهای اجاره املاک تجاری است و سخنی در خصوص املاک مسکونی گفته نشده زیرا بدیهی است که املاک مسکونی آسیبی در این خصوص متحمل نشده اند.



## شیوع ویروس کرونا و تاثیر آن بر قرارداد اجاره

در خصوص قرارداد اجاره در متن مواد قانونی، مواردی ذکر شده است که با استناد به آن مواد مستاجر حق فسخ قرارداد اجاره را دارد و یا در برخی موارد قرارداد اجاره باطل می‌شود؛ یکی از آن مواد، ماده ۴۷۸ قانون مدنی است. طبق این ماده «هرگاه معلوم شود، عین مستاجر در حال اجاره معیوب بوده، مستاجر می‌تواند اجاره را فسخ کند...». آنچه که در این ماده مشخص است این است که در زمان وقوع عقد اجاره عیب باید موجود باشد تا بتوان به سبب آن عیب، عقد اجاره را فسخ نمود. از طرفی باید به این نکته توجه داشت که آیا ویروس کرونا برای عین مستاجر عیب محسوب می‌شود یا خیر؟ به نظر می‌رسد در تمام موارد اجاره نمی‌توان ویروس کرونا را عیب محسوب نمود؛ به عنوان مثال اگر شخصی ملکی را برای فعالیت یک انتشارات اجاره نموده باشد و در زمان وقوع عقد اجاره، ویروس کرونا همه‌گیر شده باشد، مستاجر نمی‌تواند به استناد عیب موجود در زمان عقد، اجاره را فسخ نماید ولی اگر شخصی یک استخر یا یک باشگاه بدنسازی از یک مجموعه ورزشی را اجاره کرده باشد و در زمان وقوع عقد اجاره، کشور دچار همه‌گیری ویروس کرونا شده باشد، می‌توان این مورد را از موارد عیب عین مستاجر محسوب نمود و قرارداد اجاره را به استناد ماده ۴۷۸ فسخ نمود زیرا در مدت اپیدمی این ویروس (که مدتی نامعلوم است) عین مستاجر به واسطه دستورات مقامات دولتی، قابلیت انتفاع نخواهد داشت. البته طبیعی است که اگر مستاجر با علم به شیوع ویروس کرونا، اقدام به انعقاد عقد اجاره نموده باشد، بر اساس قاعده اقدام، حق فسخ قرارداد را نخواهد داشت.

از دیگر مواد قانون مدنی می‌توان به ماده ۴۸۱ قانون مدنی اشاره کرد. طبق این ماده «هرگاه عین مستاجر به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل می‌گردد». این ماده قطعاً نمی‌تواند مجوز فسخ قرارداد اجاره به سبب وقوع بیماری کرونا را به مستاجر بدهد زیرا اولاً ملک مورد اجاره، از قابلیت انتفاع خارج نشده است و فقط از رونق افتاده است؛ ثانیاً این ماده در خصوص «عین مستاجر» حکم کرده است



## شیوع ویروس کرونا و تاثیر آن بر قرارداد اجاره

و در خصوص شرایط ایجاد شده‌ای که موجب از رونق افتادن محل کسب و یا غیره می‌شود بیان حکم ننموده است در حالی که در وضعیت موجود، به عین مستاجره، عیبی وارد نشده است.

ماده دیگری که توجه را جلب می‌نماید، ماده ۴۸۳ قانون مدنی است. طبق این ماده «اگر در مدت اجاره، عین مستاجره به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود، اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود...». سوالی که به ذهن متبادر می‌شود این است که آیا می‌توان شیوع بیماری و آسیب اقتصادی که مستاجر از این بیماری متحمل می‌شود را مصداق تلف عین مستاجره دانست؟ به نظر می‌رسد پاسخ به این سوال نیز منفی است زیرا کم شدن منفعت عین مستاجره در مدت اجاره به واسطه شیوع بیماری مصداق تلف عین نیست و نباید آن را در حکم تلف دانست؛ چه بسا ممکن بود غیر از بیماری عوامل دیگری باعث افول رونق کسب و کار شود در حالیکه عین مستاجره در سلامت کامل قرار دارد.

ماده دیگری که در خصوص فسخ قرارداد اجاره تعیین تکلیف کرده، ماده ۴۸۸ قانون مدنی است. این ماده در خصوص ایجاد مزاحمت از سوی شخص ثالث تعیین تکلیف کرده است اما آنچه بدیهی به نظر می‌رسد این است که شیوع یک ویروس مانند کرونا و امثالهم را نمی‌توان از مصادیق مزاحمت اشخاص ثالث دانست و این ماده نیز مجوز فسخ قرارداد بر اثر ویروس کرونا نخواهد بود.

بنابراین با توجه به مطالب فوق الذکر به نظر می‌رسد فسخ یا انفساخ قرارداد بر اثر شیوع ویروس کرونا از سوی مستاجر ممکن نخواهد بود و قانون مدنی در مواردی از این دست، سکوت کرده است. حال سوال دیگری که مطرح می‌شود این است که اگر مستاجر در پرداخت اجاره بها، دچار مشکل گردد و به واسطه شیوع این بیماری و از رونق افتادن کسب و کار وی، توان پرداخت اجاره بها را نداشته باشد، آیا می‌توان وی را به پراخت خسارت



## شیوع ویروس کرونا و تاثیر آن بر قرارداد اجاره

در حق موجر محکوم نمود؟ آیا عدم انجام تعهد از سوی مستاجر به واسطه فورس ماژور، مجوز فسخ قرارداد اجاره را برای موجر فراهم می‌نماید؟

در خصوص پرداخت خسارت از سوی متعهد(مستاجر) به دلیل عدم پرداخت اجاره بها می‌توان به مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی رجوع کرد. ماده ۲۲۷ مقرر می‌دارد «متخلف از انجام تعهد وقتی محکوم به تادیه خسارت می‌شود که نتواند ثابت نماید که عدم انجام، به واسطه علت خارجی بوده است که نمی‌توان مربوط به او نمود». اکنون باید به اوضاع و شرایط متعهد توجه نمود؛ اگر شخص متعهد خود به ویروس کرونا مبتلا شده باشد و به واسطه این ابتلا، نتواند تعهد خود را مبنی بر پرداخت اجاره بها، انجام دهد، شکی نیست که محکوم به پرداخت خسارت نخواهد شد. برخی از اساتید حقوق نیز بیماری را حادثه خارجی محسوب نموده‌اند.<sup>۱</sup>

فرض دیگر این است که شخص متعهد به بیماری مبتلا نشده است اما به واسطه شرایط پیش آمده، توان پرداخت اجاره بها را ندارد. به عنوان مثال شخصی یک کلاس درس را برای آموزش زبان انگلیسی اجاره کرده است اما تشکیل کلیه کلاسها از سوی وزارت علوم، منتفی اعلام شود یا به مثالی که در بالا به آن اشاره شد برگردیم، شخصی یک باشگاه بدنسازی را اجاره کرده است و اکنون به واسطه حکم مقامات دولتی مجبور به تعطیلی آن شده است و در نتیجه توان پرداخت اجاره بها را از دست داده است؛ آنچه عیان است، این است که این ویروس و شیوع آن از مصادیق فورس ماژور محسوب می‌شوند و تحت حکم ماده ۲۲۷ قرار می‌گیرند. بنابراین نمی‌توان مستاجر را به پرداخت خسارت محکوم نمود.

ماده ۲۲۹ قانون مدنی نیز در خصوص قوه قاهره صراحتاً تعیین تکلیف نموده و مقرر داشته «اگر متعهد به واسطه حادثه‌ای که دفع آن خارج از حیطه اقتدار اوست نتواند از عهده تعهد خود برآید، محکوم به تادیه خسارت

<sup>۱</sup>. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد چهارم، چاچ چهارم، شماره ۷۹۱، شرکت سهامی انتشار، سال ۱۳۸۳.



## شیوع ویروس کرونا و تاثیر آن بر قرارداد اجاره

نخواهد بود» و قطعاً یکی از مصادیق قوه قاهره، همین بیماری است که اکنون در کشور ما همه‌گیر شده و قدرت ایفای تعهد را از بسیاری از متعهدین سلب نموده است.

آنچه در فوق در خصوص مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ ذکر شد، نه تنها در خصوص قرارداد اجاره، بلکه در خصوص سایر قراردادها نیز مجری خواهد بود و ذکر مثالی مانند عقد اجاره از باب مبتلابه بودن آن است و قابلیت تعمیم به سایر قراردادها و تعهدات ناشی از آن را دارد. به عنوان مثال، شخصی به موجب عقد بیع، متعهد شده است که در ابتدای سال ۱۳۹۹ مبلغی را به فروشنده تادیه نماید و در صورت عدم پرداخت، روزانه مبلغ معینی را به عنوان خسارت تاخیر تادیه پرداخت نماید اما به واسطه شیوع ویروس کرونا و افت شدید درآمد، توان انجام تعهد خود را ندارد. قطعاً در این مورد و موارد مشابه، نمی‌توان متعهد را به پرداخت خسارت تاخیر تادیه محکوم نمود چرا که مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ در این زمینه تعیین تکلیف نموده‌اند اما اگر ضمن قرارداد یا پس از آن در خصوص وقوع شرایط فورس ماژور نیز تعیین تکلیف شده باشد، عمل به توافق، ضروری است.

در خصوص اینکه آیا موجر در صورت عدم ایفای تعهد از سوی مستاجر، حق فسخ قرارداد را دارد یا خیر قانون مدنی حکمی مقرر نکرده است و باید به قواعد عمومی قراردادها مراجعه نمود که به نظر می‌رسد در موجر باید الزام متعهد را به انجام تعهد مطالبه نماید و در ابتدای امر حق فسخ قرارداد را ندارد. ماده ۴۹۰ قانون مدنی به برخی از تعهدات مستاجر اشاره دارد و در بند سوم آن، در خصوص موعد تادیه مال الاجاره سخن گفته است اما ضمانت اجرایی برای آن مشخص نکرده است. ماده ۶ قانون روابط موجر و مستاجر نیز مقرر نموده است که مستاجر باید اجاره بها را تا ۱۰ روز پس از پایان هر ماه پرداخت نماید و در خصوص عدم پرداخت، حکمی ندارد. بنابراین در این حالت باید به قواعد عمومی قراردادها و قواعد عمومی مطالبه دین از سوی داین مراجعه نمود.



## شیوع ویروس کرونا و تاثیر آن بر قرارداد اجاره

نتیجه اینکه شیوع ویروس کرونا علی‌رغم مشکلات عدیده‌ای که برای مشاغل و اشخاص مختلف ایجاد کرده است، مجوزی برای فرار از قرار داد اجاره و فسخ یا انفساخ آن نخواهد بود و از سوی دیگر، تعدیل قانونی قرارداد ممکن نیست زیرا قوانین مختلفی که در خصوص عقد اجاره تعیین تکلیف کرده‌اند در خصوص تعدیل قانونی توجه چندانی نداشته‌اند و فقط در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ در ماده ۴ در خصوص تعدیل اجاره بها به استناد ترقی یا تنزل هزینه‌های زندگی مجوز درخواست تجدیدنظر در اجاره بها را به طرفین عقد اجاره داده است آن هم مشروط بر اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستاجر از عین مستاجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره بها صادر شده، سه سال تمام گذشته باشد. همانطور که پیداست، این مورد از تعدیل قانونی که در قانون روابط موجر و مستاجر ذکر شده است، در شرایط کنونی کاربرد ندارد و تنها راهی که باقی می‌ماند، تعدیل قضایی اجاره بها توسط محاکم و قضات محترم است که می‌تواند راهگشای مشکلات این روزهای موجران و مستاجران باشد.